



古蔺县老旧小区改造项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

《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》要求全面提升城市品质，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。健全住房保障体系，重点改造完善小区配套和市政基础设施，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。因地制宜发展共有产权住房，稳妥推进棚户区改造。

《泸州市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》要求全方位提升城市品质，围绕建设高品质生活宜居地，深入开展“城市双修”，探索开展城市体检工作，实施城市更新行动。统筹推进城市旧城和老旧小区改造、历史文化和历史风貌建筑保护修缮与开发利用、城市生态修复、新城开发建设，稳妥推进棚户区改造，精心打造滨江城市会客厅、宝莲街传统历史街区，重塑城市街景特色。

《古蔺县国民经济与社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》要求建设山地品质城市。立足山地城市本底，实施“小县优城”城市化提升行动，分片推进棚户区和老旧小区改造，延伸开展老城背街小巷整治提升。

综上所述，项目的实施符合《四川省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》、《泸州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》、《古蔺县国民经济与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》的规划要求。

（二）项目情况

1.参与主体

实施机构：古蔺县住房和城乡建设局

项目业主：古蔺县兴城城市投资建设经营有限公司

2.项目概况

项目所属领域：城镇老旧小区改造

产出说明：项目位于古蔺县县域范围内，改造范围涉及住户约25000户，对建筑外立面修缮，楼栋公共部位整治；对小区内部各类管网、化粪池、小区与小区相邻道路等基础设施进行升级改造，新增充电桩630个、安装电梯及小区安防设备、完善停车场并配套物业服务。

二、经济社会效益分析

本项目的实施有利于推进古蔺县城镇化建设，提升城镇发展质量和水平；有利于提升群众住房条件，改善民生；有利于构建和谐社会；有利于节约集约用地，培育长效城镇产业，拉动区域经济快速增长。项目经济社会效益显著。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资 60,000.00 万元，其中工程费用 50,620.99 万元，工程建设其他费用 4,779.01 万元，预备费 2,770.00 万元，建设期利息 1,800.00 万元，债券发行费用 30.00 万元。

（二）资金筹措方案

1.资金筹集情况

本项目资本金 30,000.00 万元，占总投资的 50.00%，；计划发行专项债券 30,000.00 万元，占总投资的 50.00%。

2.资金使用计划

本项目总投资 60,000.00 万元，建设期第 1 年投资 32,608.50 万元，建设期第 2 年投资 27,391.50 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

项目收入来自物业管理费收入、道路临停收入、机动车停车收入、非机动车停车收入、广告出租收入、充电桩充电服务费收入以及财政补贴收入，计算期内可实现总收入共计 66,458.89 万元。

2.项目成本

本项目成本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、折旧费以及利息支出，项目预计总成本费用 43,404.79 万元，其中经营成本 15,204.79 万元。

（二）资金测算平衡情况

项目计算期内，本项目可实现收入 66,458.89 万元，对债券本息 42,000.00 万元（含建设期本息）的覆盖倍数为 1.58；可用于还款的资金为累计息税折旧摊销前利润 50,614.12 万元，对项目债券本息的覆盖倍数为 1.21，项目具有较强的资金平衡能力，项目融资平衡情况详见下表：

现金流量表 (单位: 万元)

序号	项目	项目计算期										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	经营活动净现金流量	-	-	4,945.16	5,108.76	5,272.38	5,272.38	5,272.38	5,272.38	5,272.38	5,272.38	5,122.38	46,810.59
1.1	现金流入	-		7,576.29	7,816.66	8,057.03	8,057.03	8,057.03	8,057.03	8,057.03	8,057.03	8,057.03	71,792.16
1.1.1	营业收入			6,216.78	6,437.30	6,657.83	6,657.83	6,657.83	6,657.83	6,657.83	6,657.83	6,657.83	59,258.89
1.1.2	补贴收入			800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	7,200.00
1.1.3	增值税销项税额			559.51	579.36	599.20	599.20	599.20	599.20	599.20	599.20	599.20	5,333.27
1.1.4	其他流入												-
1.2	现金流出			2,631.13	2,707.90	2,784.65	2,784.65	2,784.65	2,784.65	2,784.65	2,784.65	2,934.65	24,981.57
1.2.1	经营成本			1,689.42	1,689.42	1,689.42	1,689.42	1,689.42	1,689.42	1,689.42	1,689.42	1,689.42	15,204.79
1.2.2	税金及附加			67.15	69.53	71.90	71.90	71.90	71.90	71.90	71.90	71.90	639.98
1.2.3	增值税			559.51	579.36	599.20	599.20	599.20	599.20	599.20	599.20	599.20	5,333.27
1.2.4	所得税			315.05	369.59	424.13	424.13	424.13	424.13	424.13	424.13	574.13	3,803.53
1.2.5	其他流出												-
2	投资活动净现金流量	-31,993.50	-26,176.50										-58,170.00
2.1	现金流入												-

序号	项目	项目计算期										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
2.2	现金流出	31,993.50	26,176.50										58,170.00
2.2.1	建设投资	31,993.50	26,176.50										58,170.00
2.2.2	维持运营投资												-
2.2.3	流动资金												-
2.2.4	其他流出												-
3	筹资活动净现金流量	31,993.50	26,176.50	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-16,200.00	-15,600.00	17,970.00
3.1	现金流入	32,608.50	27,391.50										60,000.00
3.1.1	项目资本金投入	17,608.50	12,391.50										30,000.00
3.1.2	建设投资借款												-
3.1.3	流动资金借款												-
3.1.4	债券	15,000.00	15,000.00										30,000.00
3.1.5	短期借款												-
3.1.6	其他流入												-
3.2	现金流出	615.00	1,215.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	16,200.00	15,600.00		42,030.00
3.2.1	债券利息支付	600.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	600.00		12,000.00

序号	项目	项目计算期										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
3.2.2	债券发行费用	15.00	15.00										30.00
3.2.3	偿还债务本金	-	-	-	-	-	-	-	-	15,000.00	15,000.00		30,000.00
3.2.4	应付利润（股利分配）												-
3.2.5	其他流出												-
4	净现金流量	-	-	3,745.16	3,908.76	4,072.38	4,072.38	4,072.38	4,072.38	4,072.38	-10,927.62	-10,477.62	6,610.59
5	累计盈余资金	-	-	3,745.16	7,653.92	11,726.30	15,798.68	19,871.06	23,943.44	28,015.83	17,088.21	6,610.59	/

五、项目绩效目标

（一）产出指标

1、数量目标

数量指标是指项目实施的实际产出数与计划产出数的比率,用以反映和考核项目产出数量目标的实现程度。本项目数量指标预计达到 100%。

项目位于古蔺县县域范围内,改造范围涉及住户约 25000 户,对建筑外立面修缮,楼栋公共部位整治;对小区内部各类管网、化粪池、小区与小区相邻道路等基础设施进行升级改造,新增充电桩 630 个、安装电梯及小区安防设备、完善停车场并配套物业服务。

2、质量指标

质量指标是指项目完成的质量达标产出数与实际产出数的比率,用以反映和考核项目产出质量目标的实现程度。本项目质量指标预计达到 100%。

3、时效指标

时效指标是指项目实际完成时间与计划完成时间的比较,用以反映和考核项目产出时效目标的实现程度。本项目时效指标预计达到 90%以下,计划工期内按时完工。

4、成本指标

成本指标是指完成项目计划工作目标的实际节约成本与计划成本的比率,用以反映和考核项目的成本节约程度。本项目成本指标预计达到

10%以上。

5、预算执行指标

项目建设期内资本金支出 30,000.00 万元，债券资金计划支出 30,000.00 万元。

（二）效益指标

1、经济效益目标

项目债券存续期内预计实现总收入共计 66,458.89 万元。项目实施过程中将拉动钢材、水泥、砂石等原材料企业生产，将在一定程度上促进当地建筑业、建材业等行业的发展，带动地方建设投入，对扩大内需发挥积极作用，可增加地方财政收入，加快地方社会 and 经济发展。

2、社会效益目标

本项目以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，项目的实施有利于推进区域城镇化建设、美化城市环境、完善城市功能、提升城市形象、提升城镇发展质量和水平、改善民生、构建和谐社会。

3、生态效益指标

本项目严格贯彻落实中央关于生态文明建设的总体部署和省委关于推进绿色发展建设美丽四川的决定，提升水电能源节约率，助推良好生态环境构建。

4、可持续影响目标

项目的实施有利于促进社会公平，增进民生福祉，提高资源配置效率，

持续增强发展动力和活力，增强地区可持续发展能力；同时还能有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，提高区域建设用地使用效率，发挥助推经济实现持续健康发展和不断改善民生的积极效应。

5、项目收益与融资平衡指标

项目收益覆盖倍数达到 1.2 以上，按时足额偿还债券本息。

（三）服务对象满意度目标

通过问卷调查等手段，获取满意度达到“良好/满意/80 分”及以上。

六、潜在影响项目的风险评估

项目可能存在施工、运营、投资测算不准确等影响项目收益或者融资平衡结果的风险因素，通过实施机构采取合理可控的风险控制措施能够有效的规避、减轻相关风险的发生，经评估，项目风险可控。

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、主管部门及项目业主职责

(一) 主管部门职责 (资产登记管理部门)

本项目的主管部门是古蔺县住房和城乡建设局,其职责为:

- 1.项目主管部门负责对本部门专项债券项目审核把关。
- 2.指导本行业项目规划与储备、梳理项目需求和编制项目实施方案。
- 3.指导本行业及时规范使用债券资金,对建设运营情况进行监督。

(二) 项目业主职责 (资产运营单位)

本项目的项目业主是古蔺县兴城城市投资建设经营有限公司,其职责为:

- 1.项目业主负责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.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。
- 5.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 30,000.00 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，2018 年-2025 年已发行 1,000.00 万元。本次拟继续发行 6,600.00 万元，期限 10 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。