



一、项目基本情况

(一) 市县及级行业专项规划概况

1. 广安区基本情况

(1) 社会发展现状

广安区位于四川省东部，华蓥山中段西侧，长江二级支流渠江下游，介于东经 $106^{\circ} 32'$ — $107^{\circ} 03'$ ，北纬 $30^{\circ} 18'$ — $30^{\circ} 50'$ ，南北长 47 公里，东西宽 49 公里。东邻广安区、邻水县，南接华蓥市，西连岳池县，北靠渠县、蓬安县。南至重庆市区 130 公里，西距成都市 380 公里，幅员面积 1027.75 平方公里。

广安区大力实施“1235”发展战略，即崛起官盛新区“一座”新城，构建成渝经济区区域性现代商贸服务中心、中国西部生态文化旅游中心“两大”中心，加强川渝合作示范区、新型城镇化、农业现代化“三大”建设，推进感恩纪念、交通畅达、农田水利、生态文明、民生改善“五大”工程。

(2) 经济发展现状

广安区辖区（简称全区，下同）地区生产总值（GDP）255.5 亿元，增长 1.4%，其中，一、二、三产业增加值分别为 41.7 亿元、36.2 亿元和 177.6 亿元，分别增长 3.8%、-4.6%和 2.2%，一、二、三产业

对经济的贡献率分别为 43.1%、-50.0%和 106.9%，分别拉动 GDP 增长 0.6、-0.7 和 1.5 个百分点。三次产业结构由上年的 16.4: 15.4: 68.2 调整为 16.3: 14.2: 69.5。区本级地区生产总值（GDP）227.7 亿元，增长 1.7%，其中，一、二、三产业增加值分别为 38.1 亿元、32.4 亿元和 157.2 亿元，分别增长 3.8%、-4.1%和 2.5%，一、二、三产业对经济的贡献率分别为 37.6%、-38.0%和 100.5%，分别拉动 GDP 增长 0.6、-0.7 和 1.7 个百分点；三次产业结构由上年的 16.7: 15.9: 67.4 调整为 16.7: 14.2: 69.1。

2. 行业专项规划概况

（1）国家层面

国家发展改革委、工业和信息化部、民政部、财政部、住房城乡建设部、交通运输部、农业农村部、商务部、国家卫生健康委、市场监管总局等部门印发《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案(2019 年)》重点考虑是加快推进老旧小区和老年家庭适老化改造，鼓励有条件的地方对家装电梯等给予补贴。提出：“以稳城镇的消费来稳住区域消费”。

2020 年 7 月 20 日，国务院办公厅印发《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，以下简称《指导意见》），对全国城镇老旧小区改造工作进行了总体部署，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。

（2）省级层面

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纲要》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）市级层面

《广安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》指出，显著提升中心城区发展能级，大力实施城市提质工程，优化城市路网结构，完善市政基础设施，建设城市绿地、城市公园、便捷交通、慢行系统，统筹提升渠江主城区段两岸景观，建成一批花街、花道、花园、花海，打造一批旅游休闲街区，大力实施城市更新行动，全面推进城镇老旧小区改造，显著提升城市颜值和品位。

切实增强城镇综合承载力。推进以县城为重要载体的新型城镇化建设，大力提升县城公共设施和服务能力。加快县城城镇化补短板强弱项，提标扩面医疗卫生、教育、养老托育、文化体育、社会福利和社区综合服务等公共服务设施，提档升级市政交通、市政管网、配送投递、老旧小区等公用设施，提质增效产业平台配套、冷链物流设施和农贸市场等产业培育设施。实施城镇生活污水和城乡生活垃圾处理设施建设三年推进方案，提级扩能垃圾无害化资源化处理、污水集中处理和县城公共厕所建设等环境卫生设施。

本项目建设内容符合《广安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》等文件要求。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：广安市广安区住房和城乡建设局

业主单位：广安市广安区住房和城乡建设局

2. 项目概况

项目名称：广安区文庙片区老旧小区改造及配套基础设施改造项目

项目所属领域：城镇老旧小区改造

项目建设工期：36 个月

项目区位：广安市广安区

项目说明：本项目为改扩建工程，本项目资产无抵押或质押情况

建设内容：本项目拟对广安区文庙片区 321 个老旧小区（涉及 34225 户，楼栋数 2496 栋，建筑面积约 350.21 万平方米）进行改造，改造道路约 8861 米、供电管线约 54790 米、供气管道约 46510 米、供水管道约 66358 米、排水管线约 5905 米、通信管线约 15819 米、停车位约 1700 个、非机动车棚约 8951 平方米，并配套建设养老抚幼服务设施 2.5 万平方米、社区便民菜市 2 万平方米、无障碍设施等。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目的实施将对周边区域的生活品质有着广泛的影响，将对社会经济发展与环境保护目标进行有效协调，给广安区的经济带来极大的益处，本项目在运营期除了增加地方财政收入外，经济效益主要体现在以下几个方面：

一是项目基础设施投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应在项目投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来。

二是项目的建设增大了该区域招商引资的吸引力，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应也可分为两部分，其一是固定资产投资（不包括设备投资）增加时带来的收入效应，其二是项目运营时带来的通过工人工资形式取得的收入。项目的建设对增强广安区的综合竞争能力有极大的意义。

三是城镇老旧小区改造，既是民生工程，同时也是一个发展工程。2017 年底，住房和城乡建设部在厦门、广州等 15 个城市启动了城镇老旧小区改造试点。试点城市的实践证明，城镇老旧小区改造花钱不多，惠及面广，不仅帮助居民改善基本居住条件，切实增强人民群众的幸福感和获得感、安全感，也成为扩大投资激发内需的重要举措。抓准老旧小区改造切入点，既能满足群众的期盼，又有利于拓展内需、促消费，同时又不会导致重复建设的重大项目，来扩大有效投资实现稳增长、调结构、惠民生的一举多得之效。故本项目经济效益良好。

（二）社会效益分析

1、项目建设有利于社会的稳定

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，为当地群众提供就业机会，促进劳动力转移就业，有效地减轻了就业压力，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。

2、项目建设提高了项目区居民的生活居住条件和生活水平

项目的实施，改善了居民的生活环境，优化了居民的居住条件。从根本上改变和提高了项目区居民的生活居住条件和生活水平。

3、项目的建设对增强广安区的综合竞争能力有极大的意义

本项目的实施促进了广安区城镇建设的步伐，改善了广安区的投资环境，将吸引国内外资本参与广安区旅游，将会带动一批重大项目的建设和产业结构的优化升级，为广安区的发展提供广阔的空间，对提升广安区城乡形象、改善投资环境、增强广安区的综合竞争能力有极大的意义。

4、项目的建设符合惠民政策，是一项民生工程

广安区把院落整治作为一项保障和改善民生的工程，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。

三、项目投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算

本项目投资总额为 65000.00 万元，静态总投资为 62810.00 万元，其中：工程费用 48337.51 万元、工程建设其他费用 10980.05 万元、

预备费 3492.44 万元、建设期利息 2160.00 万元、债券发行费用 30.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金来源

资本金来源：本项目资本金均来源于地方财政资金。项目资本金 35000.00 万元（约占总投资比例为 53.85%），根据项目建设实际情况按进度予以支付。

融资来源：本项目拟发行政府专项债券总额为 30000.00 万元，占总投资比例为 46.15%。其中：第 1 年申请发行专项债券 15000.00 万元，第 2 年申请发行专项债券 7500.00 万元，第 3 年申请发行专项债券 7500.00 万元。债券发行期限为 30 年，债券利率按 3.20% 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

本项目收入来源：停车收入、广告出租收入、社区服务设施出租收入。

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 126315.60 万元。

2. 成本预测

本项目成本包括经营成本（工资及福利费（包括人员工资、社保、管理人员公积金等）、外购原材料、燃料及动力费（一般为电费、水费等）、维修费、管理费用等）、折旧摊销费、财务费用、相关税费。本项目预测期成本费用为 97980.30 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 126315.60 万元，总成本预计为 97980.30 万元，累计净利润为 23563.03 万元，本项目息前净现金流量累计 109894.60 万元，本项目净现金流量为 83254.60 万元，本项目融资收益覆盖倍数为 1.42 倍。

（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 3.20% 利率计算，每期债券发行期限为 30 年，每半年付息一次，债券发行期最后一年偿还本金。

债券存续期内累计需支付利息 28800.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 2160.00 万元计入建设成本，专项债券在运营期间产生的利息费用 26640.00 万元。

2. 项目资金平衡情况

（1）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 53254.60 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 109894.60 万元，净现金流量 83254.60 万元，政府专项债券到期本息合计 58800.00 万元，本项目净现金流量/政府专项债本息的融资收益覆盖倍数为 1.42 倍。期间不存在资金缺口。

（2）项目运营情况

项目运营预期收入：126315.60 万元

经营活动产生的现金流出=项目运营成本（不含财务费用）+其他运营支出；其中，项目运营成本（不含财务费用）16421.00 万元，共计 16421.00 万元。

资金测算平衡情况具体见表下表所示。

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3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	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	109894.60				1935.87	2102.88	2341.73	2458.41	2642.98	3102.52	3240.04	3240.04	3389.59	3384.53	3541.56	3541.56	3701.24
1	现金流入	126315.60				2241.76	2414.69	2661.30	2787.18	2978.06	3468.43	3641.85	3641.85	3823.94	3823.94	4015.14	4015.14	4215.90
1.1	经营收入	126315.60				2241.76	2414.69	2661.30	2787.18	2978.06	3468.43	3641.85	3641.85	3823.94	3823.94	4015.14	4015.14	4215.90
1.2	补贴收入	0.00																
2	现金流出	16421.00				305.89	311.81	319.57	328.77	335.08	365.91	401.81	401.81	434.35	439.41	473.58	473.58	514.66
2.1	项目运营成本（不含财务费用）	16421.00				305.89	311.81	319.57	328.77	335.08	365.91	401.81	401.81	434.35	439.41	473.58	473.58	514.66
2.2	其他运营支出（税金及附加+企业所得税）	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
二	投资活动净现金流量（1-2）	-62810.00	-27005.00	-19272.50	-16532.50	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
1	现金流入																	
2	现金流出	62810.00	27005.00	19272.50	16532.50													
2.1	建设投资（静态总投资）	62810.00	27005.00	19272.50	16532.50													
2.2	维持运营投资	0.00																
三	筹措活动净现金流量（1-2）	6170.00	27005.00	19272.50	16532.50	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00
1	现金流入	65000.00	27500.00	20000.00	17500.00													
1.1	项目资本金投入	35000.00	12500.00	12500.00	10000.00													
1.2	专项债券资金	30000.00	15000.00	7500.00	7500.00													
1.3	市场化融资	0.00																
2	现金流出	58830.00	495.00	727.50	967.50	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00
2.1	市场化融资利息	0.00																
2.2	支付债券利息	28800.00	480.00	720.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00
2.3	支付债券发行费用	30.00	15.00	7.50	7.50													
2.4	支付市场化融资发行费用																	
2.5	支付专项债券本金	30000.00																
四	现金流量总计																	
1	项目期的期初资金					0.00	975.87	2118.75	3500.48	4998.89	6681.86	8824.38	11104.43	13384.47	15814.06	18238.59	20820.15	23401.71
2	项目期内现金变动（一+二+三）	53254.60				975.87	1142.88	1381.73	1498.41	1682.98	2142.52	2280.04	2280.04	2429.59	2424.53	2581.56	2581.56	2741.24
3	项目期的期末资金					975.87	2118.75	3500.48	4998.89	6681.86	8824.38	11104.43	13384.47	15814.06	18238.59	20820.15	23401.71	26142.95

续前表：

序号	项目	合计	运营期															
			第14年	第15年	第16年	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
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	109894.60	3701.24	3874.35	3868.98	4050.77	4050.77	4236.11	4236.11	4436.53	4430.83	4641.26	4641.26	4856.36	4856.36	5088.36	5010.32	5292.05
1	现金流入	126315.60	4215.90	4426.69	4426.69	4648.03	4648.03	4880.43	4880.43	5124.45	5124.45	5380.67	5380.67	5649.71	5649.71	5932.19	5932.19	6286.19
1.1	经营收入	126315.60	4215.90	4426.69	4426.69	4648.03	4648.03	4880.43	4880.43	5124.45	5124.45	5380.67	5380.67	5649.71	5649.71	5932.19	5932.19	6286.19
1.2	补贴收入	0.00																
2	现金流出	16421.00	514.66	552.34	557.71	597.26	597.26	644.32	644.32	687.92	693.62	739.41	739.41	793.35	793.35	843.83	921.87	994.14
2.1	项目运营成本（不含财务费用）	16421.00	514.66	552.34	557.71	597.26	597.26	644.32	644.32	687.92	693.62	739.41	739.41	793.35	793.35	843.83	921.87	994.14
2.2	其他运营支出（税金及附加+企业所得税）	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	0.00	0.00	0.00
二	投资活动净现金流量（1-2）	-62810.00	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	0.00	0.00	0.00
1	现金流入																	
2	现金流出	62810.00																
2.1	建设投资（静态总投资）	62810.00																
2.2	维持运营投资	0.00																
三	筹措活动净现金流量（1-2）	6170.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-15960.00	-7980.00	-7740.00
1	现金流入	65000.00																
1.1	项目资本金投入	35000.00																
1.2	专项债券资金	30000.00																
1.3	市场化融资	0.00																
2	现金流出	58830.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	15960.00	7980.00	7740.00
2.1	市场化融资利息	0.00																
2.2	支付债券利息	28800.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	480.00	240.00
2.3	支付债券发行费用	30.00																
2.4	支付市场化融资发行费用																	
2.5	支付专项债券本金	30000.00														15000.00	7500.00	7500.00
四	现金流量总计																	
1	项目期的期初资金		26142.95	28884.19	31798.54	34707.52	37798.29	40889.06	44165.17	47441.27	50917.80	54388.63	58069.90	61751.16	65647.51	69543.87	58672.23	55702.55
2	项目期内现金变动（一+二+三）	53254.60	2741.24	2914.35	2908.98	3090.77	3090.77	3276.11	3276.11	3476.53	3470.83	3681.26	3681.26	3896.36	3896.36	-10871.64	-2969.68	-2447.95
3	项目期的期末资金		28884.19	31798.54	34707.52	37798.29	40889.06	44165.17	47441.27	50917.80	54388.63	58069.90	61751.16	65647.51	69543.87	58672.23	55702.55	53254.60

五、项目绩效目标

(1) 项目总体建设目标:

目标 1: 改造道路约 8861 米、供电管线约 54790 米、供气管道约 46510 米、供水管道约 66358 米、排水管线约 5905 米、通信管线约 15819 米、停车位约 1700 个、非机动车棚约 8951 平方米, 并配套建设养老抚幼服务设施 2.5 万平方米、社区便民菜市 2 万平方米。

目标 2: 在 2026 年 12 月底前完成项目竣工验收

目标 3: 债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡

目标 4: 带动区域协同发展, 提升区域经济发展水平和补齐发展短板。

2、年度目标

目标 1: 改造道路约 4861 米、供电管线约 27790 米、供气管道约 23510 米、供水管道约 23358 米、排水管线约 2905 米、通信管线约 5819 米、停车位约 700 个、非机动车棚约 4951 平方米。

3、质量指标

指标 1: 项目竣工验收达标率—— $\geq 95\%$

指标 2: 项目设计方案变更率—— $\leq 5\%$

4、经济效益指标

指标 1: 项目总收入——126315.60 万元

5、社会效益指标

指标 1: 提升区域经济发展水平和补齐发展短板——达成预期目标

指标 2: 提供就业岗位—— ≥ 20 人

6、可持续影响指标

指标 1: 运营期限—— ≥ 29 年

指标 2: 带动区域协同发展——达成预期目标

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：广安市广安区住房和城乡建设局

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. 项目资金主管部门：广安区财政局

主要职责包括：（1）配合落实项目配套财政资金、专项债券资金；（2）监督项目资金的实际使用情况及对本期债券本息的按期偿付情况。

3. 项目业主单位：广安市广安区住房和城乡建设局

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

此项目债券资金总需求 30000.00 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，2024 年-2025 年已发行 15000.00 万元。本次拟继续发行 5000.00 万元，期限 30 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。