

附件1

旌阳区城镇老旧小区改造项目（第四批）情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

1.四川省行业发展规划

为推动城市环境基础设施建设发展，依据《四川省国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，结合《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》，综合考虑我省老旧小区基础设施建设实际，制定了四川省老旧小区基础设施建设发展规划。

《四川省国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确提出，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。

推进公共教育优质均衡发展。全面落实立德树人根本任务，健全学校、家庭、社会协同育人机制，大力发展素质教育。实施学前教育提质扩容工程，加强公办幼儿园和小区配套幼儿园建设，规范发展民办幼儿园。

2.德阳市行业发展规划

为推动德阳市旌阳区老旧小区基础设施建设，改善城市面貌，提升城市品质。根据《德阳市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中可知：推进城市有机更新。实施老城区城市更新行动，重点推进黄河路、绵远河、岷江路等周边老旧小区改造、低端市场退出、低效用地再开发。推进主城区龙桥、陕西馆、北光、文庙等 830 个老旧小

区改造项目，实施新增 400 套公共租赁住房装饰装修工程、既有住宅增设电梯工程。

《纲要》提出：推进城市有机更新。加快城市科技馆、规划馆、博物馆、图书馆、会展中心、“智慧之心”等重大功能设施建设，高水平打造城市新地标和会客厅。实施老城区城市更新行动，重点推进黄河路、绵远河、岷江路等周边老旧小区改造、低端市场退出、低效用地再开发。推进主城区龙桥、陕西馆、北光、文庙等 830 个老旧小区改造项目，实施新增 400 套公共租赁住房装饰装修工程、既有住宅增设电梯工程。

健全住房保障体系。建立健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障制度。推进保障性安居工程，全面实施城镇老旧小区改造，稳步实施棚户区改造。加大公租房房源筹集力度，探索发展共有产权住房。加强住房保障建设、分配、退出全过程信息公开。

综上所述，本项目的建设符合省市县及行业专项规划。因此本项目的建设是积极相应国家、省级老旧小区改造政策的具体表现，为实现德阳市旌阳区的全面小康建设和现代化做出了一定的贡献。

3.旌阳区行业发展规划

《旌阳区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：完善城市功能配套。推进城市有机更新，加大旧城更新改造力度，重点推进黄河路、绵远街、岷江路等周边老旧小区、老旧市场、“小二楼”小街小巷整治，因地制宜发展新型文旅商业消费聚集区。推进二重、工农村片区等老工业区提质改造，利用工业遗产发展工业旅游，打造双创空间和文旅场地。优化老城区交通路线，延续传统街巷格局，合理疏解交通，提升老城人流、物流承载能力。实施老旧小区、老工业区改造工程，改造老旧小区 481 个，推进公共租赁住房装饰装修工程、既有住宅增设电梯工程等。

推动传统基础设施互动融合。全面改造提升通信和信息基础设施，升级改造老旧小区千兆光纤网络，推动光纤宽带网络向镇和农村地区延伸覆盖，增强通信网络、固定宽带网络接入能力。健全新能源充电桩网络体系，在公共机构、停车场、国省干线、旅游景区等重点场所科学布局安装智能充电桩，鼓励新改建住宅小区、办公楼、商业综合体等场所车位同步建设充电设施。

（二）项目情况

1.参与主体

（1）实施机构：德阳市旌阳区住房和城乡建设局

（2）项目业主：德阳市旌麟建设工程有限公司

2.项目概况

（1）项目名称：旌阳区城镇老旧小区改造项目（第四批）

（2）项目所属领域：项目属于城镇老旧小区改造建设项目，属于有一定收益的公益性项目。

（3）建设地址：旌阳区孝感街道。

（4）建设期：建设工期 36 个月，2023 年 6 月至 2026 年 5 月。

（5）建设内容：计划改造 31 个小区，涉及 11577 户，房屋总建筑面积 91.95 万 m²，共涉及小区内楼栋数 286 栋。主要改造内容包括消防、安防、供排水、电力通讯及照明、燃气、环卫、停车等基础设施，改造房屋立面、屋面、楼道、绿化、道路等小区居住环境，配套改造无障碍、门禁管理、健身等小区设施。改造社区服务中心共 12600 m²。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

1.本项目经济效益良好

通过项目财务分析计算，项目的各项财务经济指标均达到或好于行业

的基准指标。项目能实现融资自求平衡，项目收益较好。

2.项目建设可缓解就业压力

项目建成后将创造如下就业机会：一是，项目平时的运营管理、维修等需要一定工作人员，直接提供就业机会；二是，工程建设将会加速当地经济的发展，由此带来相关产业的繁荣，将间接带来大量的就业机会；三是，项目建成后，将间接带动周边服务业的发展，提供大量第三产业就业机会。总的来说，工程的建设将直接或间接带来大量就业机会，从而改变原有的劳动力结构，将增加从业人员收入水平。

3.推动城区改造升级，促进经济发展

该项目建设将促进旌阳区城区改造升级，促进发展。城市基础设施建设固定资产投资本身就对国民经济具有拉动作用，形成新的经济增长点，更是促进国民经济发展的重要因素。同时，对扩大内需，增强消费产生直接影响，随着国民经济持续发展，加快市政基础设施建设，完善城市功能，扩大城镇辐射能力，市政建设与国民经济良性互动，协调发展。

（二）社会效益

1.项目建设是构建和谐社会、和谐社区的需要

党的十九大提出，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。。在这样的背景下，我们党必须按照与时俱进的要求，制定正确的社会政策，妥善协调和处理好各方面的利益关系，正确反映和兼顾不同方面群众的利益，进一步密切党同各阶层群众的联系，最大限度地整合不同的利益群体，保持社会的协调稳定发展。

综合整治的意义除了改善、维持社区秩序，保障居民基本的居住条件，而且还可以协调社区内各方面的关系，化解不平衡、不和谐因素引发的矛

盾，营造和谐的人文环境。

通过改造，将损坏的道路及时修补，照明设施得到增设，方便出行；拆除私搭乱建，腾出场地建设绿地、停车场和休闲健身活动场所等等，相信居住条件改善了，环境优美了，身心也会愉悦，精神文明建设水平将会自然提升。

2.项目建设是关注和改善民生的需要

项目的建设改善了小区污染严重的现状，同时创造出良好的生存环境，完善了小区养老护理体系，充分利用了未被使用或被占用的空间，改善了小区管理混乱的问题。项目的实施分别从小区环境、公共设施、住房条件以及公共治安等方面全面改善，该地区土地开发和利用价值得以提升，将集聚商业氛围，带动周边经济发展，符合国家提出的房地产市场健康发展理念，全面为小区居民创造了幸福生活。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

（1）项目总投资 56727.30 万元，其中：

1）工程费用 48749.26 万元，占项目总投资的 85.94%；

2）工程建设其他费用 2895.78 万元，占项目总投资的 5.10%；

3）预备费 2582.25 万元，占项目总投资的 4.55%；

4）建设期利息及专项债发行费 2500.00 万元（其中，建设期利息 2470.00 万元，专项债发行费 30.00 万元），占项目总投资的 4.41%。

（二）资金筹措方案

1.资金筹集情况

项目总投资为 56727.30 万元，包括财政资金和发行专项债券。

（1）资本金来源

项目总投资 56727.30 万元。项目资本金 26727.30 万元，占总投资的

47.12%，资金来源于财政预算资金；计划发行专项债券融资 30000.00 万元，占总投资的 52.88%。

项目融资 30000.00 万元通过发行地方政府专项债券筹集，其中 2023 年拟发行 9000.00 万元，2024 年拟发行 10000.00 万元，2025 年拟发行 6000.00 万元，2026 年拟发行 5000.00 万元，设定债券利率 4.00%，债券期限为 30 年。

2.资金使用计划

本项目总投资为 56727.30 万元，建设周期为 36 个月，根据项目建设计划，资金使用计划详见下表：

资金使用计划表（单位：万元）

投资进度表						
金额单位：人民币万元						
行次	项目	合计	2023 年 6-12 月	2024 年	2025 年	2026 年 1-5 月
1	投资进度	100.00%	20.00%	30.00%	30.00%	20.00%
2	一、投资	-	-	-	-	-
3	（一）建设投资	54227.30	11126.46	16248.19	16012.19	10840.46
4	1、工程费用	48749.26	10002.47	14606.80	14394.64	9745.36
5	（1）建筑安装工程	48749.26	10002.47	14606.80	14394.64	9745.36
6	（2）设备购置	-	-	-	-	-
7	2、工程建设其他费用	2895.78	594.16	867.67	855.06	578.89
8	3、预备费用	2582.25	529.83	773.72	762.48	516.21
11	（二）流动资金	-	-	-	-	-
12	（三）建设期利息	2470.00	210.00	760.00	1000.00	500.00
13	（四）专项债券发行费用	30.00	9.00	10.00	6.00	5.00
14	小计（3+11+12+13）	56727.30	11345.46	17018.19	17018.19	11345.46
15	二、筹资	-	-	-	-	-
16	（一）自筹资本金	26727.30	2345.46	7018.19	11018.19	6345.46
17	（二）发行专项债券	30000.00	9000.00	10000.00	6000.00	5000.00
18	小计（16+17）	56727.30	11345.46	17018.19	17018.19	11345.46

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

1) **社区日间照料中心收入：**本项目含 4 个老人日间照料中心，日间照料中心一共可容纳 1100 个老人同时活动。通过参照成都市相近同类型价格，日间照料中心单价在 1000.00-4000.00 元/人*月。为保证该项收入的真实性和合理性，测算取值保守预测按平均 1300 元/人*月，根据可行性报告分析项目该项收入在 2026 年投入运营后出租率为 70%，以后逐年递增至 80%。本项收入在运营期内收益为 40374.62 万元。

2) **社区托儿所收入：**闲置社区用房改造：8 个托育中心，可容纳 1100 名幼儿本项目配置了 8 个托育中心，共 55 个班，每班 20 人，总共可接纳 1100 个幼儿。参考项目周边市场情况，四川省康养市场价格在 2000 元/人*月~5000 元/人*月，测算取值保守预测按 1500 元/月*床收费，费用包括床位费、护理费、伙食费等。该项收入在 2026 年至 2055 年均招生率逐年递增 80%。本项在运营期内收益为 46586.10 万元。

3) **物业管理收入：**本项目可出租物业指的是社区居民房屋建筑面积 91.95 万 m²，共涉及小区内楼栋数 286 栋，考虑到项目有部分底商和其他物业管理用房，本次测算的建筑面积为 90 万 m²。本次测算取值保守预测住宅物业平均单价按 0.8 元/m²*月计算，该项收入在预期内带来的现金流入为：25560.00 万元。

4) **停车位收入：**项目所包含的停车位共有 7000 个，项目总停车位数所包含约 70%的停车位用于月租车位，合计 4900 个；项目总停车位数约 30%的停车位用于日租车位，合计 2100 个停车位。月租收费取值为 200 元/位/月，物业服务费 30 元/位/月，日租平均取值为 9 元/个/天，本项在运营期内收益为 56079.54 万元。

本项目在债券存续期内总收入预测为 168600.26 万元（含税）。

2.项目成本

本项目的成本为总成本及所得税费用，其中总成本包括经营成本、附加税费、折旧摊销费、财务费用，经营成本主要为燃料及动力费、人员工资及福利、管理和运营费用和维修费。各项成本预测说明如下：

1) 燃料及动力费：

外购燃料及动力费主要包括自持物业项目所消耗的水、电、气所支付的费用。电费单价按 0.7 元/度测算，初步预计每年使用 5（万度）耗电数量；水费单价按 3 元/m³ 测算，初步预计每年使用 0.43 万 m³用水数量，该项成本共计 144.45 万元。

2) 人员工资及福利费：

本项目共设行政管理人员 31 人，人员工资平均按 4.80 万元/年计算；日间照料中心 50 人，人员工资平均按 5.20 万元/年计算；托育中心 90 人，人员工资平均按 6.00 万元/年计算；其他物业管理人员 62 人，人员工资平均按 4.50 万元/年计算；保洁人员 31 人，人员工资 4.50 万元/年；停车位收费员 62 人，人员工资 4.80 万元/年计算，运营期内该项成本为 82201.01 万元。

3) 外购原材料费用：外购原材料费用主要包括日间照料中心、托儿所日常消耗的食材、卫生及医疗防疫物资、日常办公用品消耗、广告制作等费用，按相应收入的 25%估算，该项成本为 21740.18 万元。

4) 维修费用：设备维修费的包括维修用备件费、材料费、内部修理费、检修外协费和其它费用组成。费用占当年折旧比例的 5%估算。

5) 其他费用：其他费用主要包含景观美化设计、安装和维护，树木栽培、园林灌溉、害虫综合治理、项目管理等，按运营收入的 3%计提。

6) 附加税费：

税金及附加主要为城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税。

①城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别按 7%、3%、2%计算。

②房产税为房产租赁收入的 12%。

7) 折旧摊销费：本项目建筑物折旧年限按 30 年计算，残值率为 5%。

8) 财务费用：本项目财务费用为债券利息。建设期利息计入建设总投资额；营运期利息计入经营损益。

综上所述，本项目在债券存续期内总成本预测为 162628.26 万元（含税）。

（二）资金测算平衡情况

旌阳区城镇老旧小区改造项目（第四批）专项债券以社区日间照料中心收入、社区托儿所收入、物业管理收入、停车位出租收入为收益来源。

经上述测算，本项目计算期内本项目可以实现累计盈余资金 10046.29 万元，经测算本项目可用于还债的运营期现金净流量 55786.29 万元，债券本息合计 45740.00 万元，偿债覆盖倍数为 1.22。项目收入足以覆盖专项债券本金和利息支出能够实现项目收益和融资自求平衡。相关资金情况测算如下：

五、项目绩效目标

1. 工期进度绩效目标

本项目已完成立项审批等前期工作，计划于 2023 年 6 月启动建设，为加快推进后续建设进度，根据计划，拟于 2026 年 5 月建成，并投入使用。建设年限：建设工期预计 36 个月，2023 年 6 月—2026 年 5 月。

2. 产出绩效目标

计划改造 31 个小区，涉及 11577 户，房屋总建筑面积 91.95 万 m²，共涉及小区内楼栋数 286 栋。主要改造内容包括消防、安防、供排水、电力通讯及照明、燃气、环卫、停车等基础设施，改造房屋立面、屋面、楼道、绿化、道路等小区居住环境，配套改造无障碍、门禁管理、健身等小区设施。改造社区服务中心共 12600 m²。

3. 效益绩效目标

严格按照预算及基本造价程序进行控制和建设，估算控制概算，概算控制预算，预算控制结算。本项目的建设将响应国家提出的“要全面把握发展和民生相互牵动、互为条件的关系，通过持续发展强化保障和改善民生的物质基础，通过不断保障和改善民生创造更多有效需求”的民生理念，也是小区居民对项目实施的迫切希望。

本项目的建设不仅解决了老旧小区配套设施不完善等诸多问题，还改善了城市面貌，是构建和谐社会，改善民生的有效途径。

六、潜在影响项目的风险评估

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失。达到

整体项目风险最小化的目标。

1、自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类。

2、来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响；

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设。

3、来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶

段，设计单位因充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度。

4、来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨风情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

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、主管部门和项目单位职责

四川旌兴建设发展集团有限公司做为项目建设的业主单位，在项目建设完成后负责持有和运营项目资产，及负责项目资产的日常维护工作，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。

业主单位应对本项目设施的状况及性能进行定期检修维护，于每年12月向当地财政局提交建筑及设施运行情况的报告。业主单位必须具备保证本项目房屋建筑设施完好的定期检查、维护和基础配套设施故障抢修程序及手段。

业主单位因检修维修公用建筑或设施以及发生紧急事故和不可抗力，应提前通知项目实施机构德阳市旌阳区住房和城乡建设局，并做好应急措施。业主单位必须建立完整齐全的主要建筑、设备、设施档案并与实物相符。

旌阳区城镇老旧小区改造项目（第四批）的主管部门为德阳市旌阳区住房和城乡建设局，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。

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，2023 年-2025 年已发行 7800.00 万元。本次拟继续发行 1058 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。