

附件 1

中江县大北街等 11 个社区老旧小区改造项目 项目情况说明

一、项目基本情况

（一）省市总体规划及行业专项规划概况

1、四川省国民经济总体规划概况

《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》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。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。

2、德阳市国民经济总体规划概况

《德阳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》提出：

推进公共服务设施提标扩面，统筹推进县城城镇化补短板强弱项工作和“小县优城”提升计划，加快拓展区建设和旧城改造，

增强县城公共设施和服务能力。优化医疗卫生、教育、养老托育、文旅体育、社会福利和社区综合服务设施，推进公共设施平战两用改造试点。推进环境卫生设施提级扩能，完善生活垃圾分类收集和分类运输体系，提升垃圾焚烧处理水平，合理推进生活垃圾和城镇生活污水处理设施建设。加强全过程城市设计，修缮整治城市街道两侧和广场、车站、公园等重要节点，加快城市公园、走廊等生态景观建设。优化县城排水防涝设施规划建设，提升雨水调蓄、防洪防汛等能力。推进市政公用设施提档升级，鼓励建设公共停车场，加快县域智慧出行、智慧停车等信息平台建设，推进公共停车资源错时共享。推进产业培育设施提质增效，加快完善产业功能区基础设施配套，强化产业要素保障。加快流通设施建设，因地制宜布局发展配送投递、冷链物流等设施，加强县城应急物流能力建设

（二）行业专项规划

（1）《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）明确总体要求：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。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。

（2）《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设

补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7号）提出工作目标：到2025年，基本补齐既有居住社区设施短板，改建居住社区同步配建各类设施，城市居住社区环境明显改善，共建共治共享机制不断健全，全国地级及以上城市完整居住社区覆盖率显著提升。

因地制宜补齐既有居住社区建设短板。结合城镇老旧小区改造等城市更新改造工作，通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式，因地制宜补齐既有居住社区建设短板。优先实施排水防涝设施建设、雨污水管网混错接改造。充分利用居住社区内空地、荒地及拆除违法建设腾空土地等配建设施，增加公共活动空间。统筹利用公有住房、社区居民委员会办公用房和社区综合服务设施、闲置锅炉房等存量房屋资源，增设基本公共服务设施和便民商业服务设施。要区分轻重缓急，优先在居住社区内配建居民最需要的设施。推进相邻居住社区及周边地区统筹建设、联动改造，加强各类配套设施和公共活动空间共建共享。加强居住社区无障碍环境建设和改造，为居民出行、生活提供便利。

（3）《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）提出要求：加强项目储备，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。

推动多渠道筹措资金。推动发挥开发性、政策性金融支持城镇老旧小区改造的重要作用，积极争取利用长期低成本资金，支持小区整体改造项目和水电气热等专项改造项目。鼓励金融机构参与投资地方政府设立的老旧小区改造等城市更新基金。对养老托育、停车、便民市场、充电桩等有一定盈利的改造内容，鼓励社会资本专业承包单项或多项。按照谁受益、谁出资原则，积极引导居民出资参与改造，可通过直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式落实。

（4）《四川省人民政府关于推动城市基础设施改造加强城市生态环境建设的指导意见》（川府发〔2020〕3号）提出重点工作：改造城市老旧小区。加强政府统筹协调，动员群众广泛参与，大力改造建成年代较早、失养失修失管、市政配套不完善、社会服务设施不健全、居民意愿强烈的住宅小区。着力整治小区水电气等管网老化漏损、道路残缺破旧、管线私拉乱接、植被短缺失管、车辆乱停乱放等设施不足引起的突出问题，消除安全隐患、完善居住功能、改善环境条件、配套市政设施、彰显小区文化。积极发展小区养老、托幼、医疗、助餐、保洁等服务，因地制宜实施既有住宅电梯增设工作，切实提升城市人居环境质量和社会服务水平。完善停车场、电动汽车充换电基础设施建设，在改建小区、老旧小区改造中合理配建电动汽车充电装置，推动新能源汽车普及应用。

（5）《四川省人民政府办公厅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）提出：要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。

改造主要任务：明确改造对象。各地应结合实际，将城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼）纳入改造范围，重点改造2000年底前建成的老旧小区。确定改造内容。各地应结合实际，合理确定基础类、完善类、提升类的改造内容，统筹推动项目实施。

（6）《德阳市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案（2021-2025年）》指出总体要求：坚持以人民为中心的发展思想，紧紧围绕打造“成渝地区双城经济圈次极核”建设目标，把城镇老旧小区改造作为重大民生工程和发展工程，按照统筹规划、稳步推进、多方参与、长效管理的原则，扎实推进老旧小区改造更新，补齐城市配套设施和人居环境短板，构建规范、文明、安全、便利的基层管理机制，全面改善居住环境和生活质量，切实增强群众的获得感、幸福感、安全感。

工作目标：到2022年，基本建立老旧小区改造制度框架体系，形成项目生成机制。到2025年，完成“十四五”计划确定的老旧小区改造任务，惠及约7.1万户老旧小区居民。到2025年，全面改善居民生活品质，增强居民生活幸福感，提高城市建

设品质

（三）项目情况

1. 参与主体

主管单位：中江县住房和城乡建设局

项目业主：四川中和润置业有限公司

2. 项目概况

（1）项目所属领域

本项目是具有一定收益的公益性事业项目，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的领域要求。

本项目是城市更新-城镇老旧小区改造，是支持发行地方政府专项债的重点项目领域，是发改委重点支持的重大项目。

（2）项目位置

中江县大北街等11个社区老旧小区改造项目位于中江县凯江镇。

（3）产出说明

改造大北街等11个社区共46个老旧小区，涉及居民2216户、总建筑面积24.23万平方米。改造小区内部道路及小区连接道路9.06km，改造排水管道8.55km、供水管道8.73km、通信管网8.62km和小区配套停车位2000个，改建便民服务中心、日间照料中心、健身活动场所和充电桩等配套设施。

3. 建设运营方案

（1）建设内容

改造大北街等 11 个社区共 46 个老旧小区，涉及居民 2216 户、总建筑面积 24.23 万平方米。改造小区内部道路及小区连接道路 9.06km，改造排水管道 8.55km、供水管道 8.73km、通信管网 8.62km 和小区配套停车位 2000 个，改建便民服务中心、日间照料中心、健身活动场所和充电桩等配套设施。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、直接经济效益

项目建成投入运营后，可直接获得停车费收入、充电桩收入、广告收入、便民服务中心出租收入、日间照料中心收入，将促进中江县创税增效，形成长期、稳定的经济效益。此外，项目的建成，将促进中江县综合承载力提升，为当地居民提供更多的就业渠道，同时，也会带动新的附属商机和经济增长点。

2、间接经济效益

本项目经营性收入作为专项收入，是增加地方财政收入的重要保障，进而提升中江县的财政支出能力。本项目的实施可改善人居环境、满足人民群众美好生活需要，为中江县产业发展与城乡建设提供了后备力量，中江县可逐步加大对项目所在区域及周边地区的开发投入，加强项目区及周边地区综合整治，改善周边环境，提升土地价值，为地方经济的可持续发展与防范金融风险的能力提供坚实后盾。本项目实施后，将带动相关产业发展，为周边居民提供就业机会和增收渠道，带动当地群众就业上岗，提

高居民收入。

（二）社会效益分析

1、有利于改善群众居住环境

项目片区居住房屋大多修建于 90 年代，结构简单，条件简陋，功能不全，密度较大，巷道狭窄，管线布局不合理，线路老化年久失修，房屋破旧，低矮潮湿，排水不畅，环境脏乱，居民生活极为不便，居住环境十分恶劣，对周围城市形象影响较大，安全隐患突出。

本项目的建设，可提高人们的生活质量、消除安全隐患、创造良好的居住环境、完善社区功能、增强居民的生活幸福感，达到给人们带来美好生活环境的最终目的。

2、有利于推进城镇化，提升城镇发展质量和水平

近年来，我国的主要任务之一是加大经济结构调整力度，提高经济发展质量和效益。其中，通过“积极稳妥推进城镇化，提升城镇发展质量和水平”来扩大内需是中央经济工作会议着重强调的一个环节，也是经济工作部署和发展的一项重要战略。推进城镇化的发展战略，将有助于带动房地产、餐饮等多个行业的发展，从而对经济平稳运行产生积极推动作用。

近几年，中江县加快发展，提高城镇品位、塑造城镇形象，项目区更是中江县重点改造的区域。通过项目区环境整治、基础设施改造、增设服务设施等措施，将杂乱无章、存在安全隐患的老旧小区改造成适合居住的和谐新型生活区，其意义重大。

3、有利于提高生活质量，提升城市面貌

随着经济的发展，居民收入水平的提高，人们已经过了仅仅追求温饱的阶段，更多的是对精神层次的追求。老旧小区建设时间较早，彼时的居民更多的是需要一个居住空间来安身立命，对于小区内公共环境的考量相对较少，因此选择了尽量多的建设住宅，以便居民有足够的生活空间。但随着时代的进步，人们思想的解放和审美的提高，公共环境、公共建设等基础设施条件的缺乏带来的不仅仅是生活的不便，安全的隐患，更多的是无法放松的精神压力。并且随着城市的建设，光鲜亮丽的城市风景越来越多，而老旧小区破败的环境和不合理的布局成为影响城市风貌的重要部分，对于城市建设而言，是一个不利因素。

因此，本项目对老旧小区的基础配套设施和公共基础设施等进行改造，有利于以更好的环境条件帮助居民身心放松，有利于以更好的小区风貌成为城市的组成部分，是满足城市风貌提升的需要。

4、有利于促进中江县经济社会可持续发展

本项目属于老旧小区改造项目，项目的建设是能够为城市创建一定的经济效益的基础。城市风貌与经济发展是相辅相成的，经济发展有利于政府收入，可以更好的建设城市风貌；城市风貌的建设可吸引更多的开发资金投入，促进地方经济发展。因此城市风貌的建设在改善居民生活环境的同时，也可促进投资环境的改善、城市环境水平的提高，进一步吸引投资商，必将促使中江县经济社会的发展。

三、项目投资概算

（一）投资概算

项目估算总投资 17800.00 万元，其中工程费用 13731.65 万元，工程建设其他费 2488.83 万元，预备费 811.02 万元，建设期利息 448.00 万元，债券发行费 7.00 万元，建设期市场化融资利息 313.50 万元。

本项目总投资 17800.00 万元，其中包括：

（1）工程费用 13731.65 万元；

其中主要包含：设备购置费等费用。

（2）工程建设其他费 2488.83 万元；

其中主要包含：建设单位管理费、工程监理费等费用。

（3）基本预备费 811.02 万元；

（4）建设期 2 年，发债利息 448.00 万元；

债券利率按照 3.2% 计算，发行额度为 7000.00 万元。

（5）债券发行费用 7.00 万元。

债券发行费按拟发行规模的 0.10% 计列，金额为 7.00 万元。按照财政部和省财政厅统一要求执行，以实际发行的承销协议为准。

（二）资金筹措方案

1. 资金来源

项目总投资为 17800.00 万元，其中债券资金 7000.00 万元，占总投资的 39.33%；市场化融资 7000.00 万元，占总投资的 39.33%；资本金 3800.00 万元，占总投资的 21.34%。

（1）资本金

本项目资本金 3800.00 万元，由业主自筹构成。财政拨款部分纳入中江县中期财政规划和相应年度财政预算，财政局按照项目实施进度经合规审批后及时、足额拨付。

(2) 专项债券资金

本项目计划发行专项债券融资 7000.00 万元，其中，2025 年计划发行专项债券 7000.00 万元，债券期限为 20 年。

2. 资金使用计划

本项目 2025 年计划投资规模为 7800.00 万元，其中 7000.00 万元通过发行专项债券融资筹措，800.00 万元通过资本金筹措；2026 年计划投资规模为 10000.00 万元，其中 7000.00 万元通过市场化融资筹措，3000.00 万元通过资本金筹措

项目债券在建设期的利息、债券发行费用由资本金覆盖。结合项目建设计划资金需求制定项目资金使用计划。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目收益合规性和合理性

1. 项目收益合规性

(1) 项目收入属于具备收益权限的合规收入

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本息。

本项目行业主管部门和项目单位为政府实际控制政府部

门或企事业单位，具备相关收益权限。

项目建成后， 停车费收入、充电桩收入、广告收入、便民服务中心出租收入、日间照料中心收入稳定的收入来源，本项目收入为纳入政府性基金预算管理的专项收入。项目收入单价、数量测算符合行业标准。收入来源合规合理，收入预测有据可依，具有可行性。项目竣工验收后产生的收入将按规定及时纳入当地财政国库，由财政集中管理、统一调配，专项用于偿还该项目到期债券本息。

2. 项目收益合理性

（1）项目收入的分类

项目收入来源主要为经营性收入，属于专项收入，无政府性基金收入。中江县人民政府承诺，未来中江县大北街等 11 个社区老旧小区改造项目的收入将优先用于偿还专项债券本息。

（2）项目收入预测

1) 停车费收入

本项目停车划线可提供机动车位 969 个，采用按月出租模式运营。参照同区域停车收费标准，出租单价按 300 元/个/月计算，考虑到未来物价上涨以及通货膨胀等客观因素，租金每 3 年增长 5%。

结合项目实际需求和行业现状，保守预计运营期第一年出租率为 70%，营运期每年增加 10%，至 95%时保持不变。

表 6.2-1 同区域停车场收费案例

序号	名称	收费标准（元/月）
----	----	-----------

1	四川省德阳市旌阳区天山北路 351 号-附 1 号院	300
2	四川省德阳市旌阳区天山南路三段 198 号二期	300
3	明康华庭阳光-西北门	320

2) 充电桩收入


本项目配建充电桩共 291 个。根据德阳市发展和改革委员会关于充电桩收费政策，可向电动汽车用户收取电费及充换电服务费两项费用，其中居民住宅小区中设置的充换电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；社会车辆充换电服务费标准按 0.7 元/度。按以上标准，本项目充电服务费按 0.7 元/度进行收费，电费由用户自行缴纳。电动汽车目前主流续航里程为 400 公里至 600 公里。项目按照 400 公里续航里程计算，蓄电池容量约为 60kWh，剩余电量 20% 时进行充电，充满需要 48kWh。则充电服务费收取标准为 $48 \times 0.7 = 33.6$ 元/个/次。

随着电动汽车的普及，根据现有充电桩的充电效率，平均每辆电动汽车充满电需要 2 小时，充电桩周转次数按 2 次/个计。考虑中江县现有电动汽车保有量及增长情况，保守预计运营期第一年使用率为 40%，之后每年增加 10%，至 90% 时保持不变。

3) 广告收入

本项目居民日常生活和商业活动较多，可利用空间优势设置部分广告位，主要投放形式有道闸广告和灯箱广告，从而获得广告收入。本项目结合实际布局设置道闸广告 36 个，灯箱广告 84 个。

德阳市区楼宇社区灯箱媒体广告



刊例价：3000元/面/月

所在地区：四川>德阳

资源类型：楼宇>灯箱

资源规格：1020m (L) *1600mm (H)

资源标签：住宅区

[资源文档下载](#)

[加入询价单](#)

广汉市剑


广汉市剑锋广告策划传播机构

四川省德阳 广汉市浏阳路东一段88号

138****1100 查看

1条
媒体资源总数

德阳市广汉社区信息栏广告



刊例价：3000元/面/年

所在地区：四川>德阳

资源类型：楼宇>框架/看板


资源规格：

资源标签：社区宣传栏

[加入询价单](#)

没有更多数据了！

德阳社区停车场出入口灯箱道闸广告



刊例价：1800元/月/个

所在地区：四川>德阳

资源类型：楼宇>道闸

资源规格：3.5m (L) *0.8m (H)

资源标签：商业停车场道闸广告 小区停车场道闸广告

[资源文档下载](#)

[加入询价单](#)

参照同区域广告出租情况，并考虑中江县区域实际情况，本项目道闸广告租金按 21600 元/个/年计算、灯箱广告租金按 36000 元/个/年计算，考虑到未来物价上涨以及通货膨胀等客观因素，租金每 3 年增长 5%。

结合项目实际需求和广告行业现状,保守预计运营期第一年广告出租率为 70%, 运营期每年增加 10%, 至 95%时保持不变。

4) 便民服务中心出租收入

项目建成便民服务中心 12000m²,参考同区域社区底商租金,本项目便民服务中心租金按 35 元/m²/月计算,考虑到未来物价上涨以及通货膨胀等客观因素,租金每 3 年增长 5%。

结合项目实际需求和行业现状,保守预计运营期第一年出租率为 70%, 运营期每年增加 10%, 至 95%时保持不变。

	<p>玉泉路带小阁楼卫生间商铺直租已经搬空了精装空铺</p> <p>旌阳-玉泉 庐山嘉园-德阳市旌阳区 空置中</p> <p>社区底商 1层</p> <p>卢晓蝶 找铺网络</p> <p>社区底商 临街 上水 下水</p> <p>41m² 建筑面积</p> <p>1600元/月 1.3元/m²/天</p>
	<p>东桥头水电气三通商铺精装修宝山街周边小区多可以轻...</p> <p>旌阳-城北 宝山街-道路-德阳市旌阳区 空置中</p> <p>临街门面 1层</p> <p>卢晓蝶 找铺网络</p> <p>免租1个月 临街门面 临街 上水 下水</p> <p>58.5m² 建筑面积</p> <p>2400元/月 1.37元/m²/天</p>
	<p>铺面出租，十字路口转角处，可做餐饮，有外摆，开通...</p> <p>广汉市-行政广场 保定路西二段/大同路一段(路口) 经营中</p> <p>档口摊位 1层</p> <p>钟爽 广房亿家</p> <p>档口摊位 临街 上水 下水</p> <p>70m² 建筑面积</p> <p>5000元/月 2.38元/m²/天</p>

5) 日间照料中心收入

项目建成日间照料中心 9150m²，设置床位 288 张，参考同区域养老收费情况，本项目人均收费按 2500 元/床/月计算，考虑到未来物价上涨以及通货膨胀等客观因素，收费每 3 年增长 5%。

结合项目实际需求和行业现状，保守预计运营期第一年入住率为 70%，营运期每年增加 10%，至 95%时保持不变。



广汉市众爱养老服务中心

四川·德阳·广汉市 连山镇滴水村5组 (原松林镇界牌村2社) [显示地图](#)

2022-01-24 1495

3600-4800元/月

邻近景点: 百年老梨园、花棚子、松林桃花山、石林谷

临终关怀: 专业提供“善终”服务, 倡导传统养老模式

康复护理: 免费压疮(褥疮)护理、院后康复休养

个性化护理: 一人一策、相互陪伴、共同生活、天然氧吧

社区嵌入: 居家养老、家庭床位、技术指导、喘息服务









机构性质: 民营

机构类型: 养老院

成立时间: 2014年12月11日

床位数量: 42张

收住对象: 半护 全护 特护 专护

机构面积: 15亩

员工人数: 25人

[联系我们](#) [长者登记](#)

[查看周边交通、医疗...等设施](#) [用户评论, 查看1条评论](#)



(4) 项目收入分账管理

本项目专项收入按用于专项债偿还和用于市场化融资偿还实行分账管理。其中：

停车费收入、充电桩收入、便民服务中心出租收入合计 27065.03 万元，纳入政府性基金预算管理，用于专项债本息偿还及运营支出。

日间照料中心收入、广告收入合计 26913.86 万元，归集市场化融资监管账户，用于市场化融资本息偿还及运营支出。

2. 项目成本

(1) 经营成本

本项目的经营成本包括：物资材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费及其他费用。

物资材料费：日间照料中心日常运营消耗物资材料，按日间照料中心收入的 3% 计算。

外购燃料及动力费：本项目运营后主要新增水、电等动力费，

按总收入的 3%计。

工资及福利费：结合项目建成后的实际需要，其中日间照料中心参考《老机构岗位设置及人员配备规范》（MZ/T 187-2021）按 1: 10 配置工作人员 34 人，参考当地同类型工作薪资待遇，平均按 5 万元/人/年计算工资及福利费，工资及福利费每年上涨 2%。

修理费：参照同类情况，按固定资产折旧费的 2%暂估。

其他费用：其它支出包括管理费用等，参照经验数据估算，按总收入的 1%计。

（2）固定资产折旧费用

固定资产折旧费用按直线折旧法进行计算，折旧年限按 50 年计，残值率按 5%计，项目运营后开始计算折旧费，年固定资产折旧费为 338.20 万元。

（3）无形资产和其他资产摊销费用

本项目不考虑无形资产和其他资产摊销费用。

（4）财务费用

财务费用主要为专项债券和市场化融资利息，建设期利息计入总投资，该部分费用主要指为建设项目通过专项债券和市场化融资渠道在运营期间产生的利息费用。

本项目债券融资本金 7000.00 万元，其中 2025 年计划发行债券 7000.00 万元，债券年利率按 3.2%测算，债券期限为 20 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。本项目应付专项债券利息共计 4480.00 万元，其中建设期债券利息 448.00 万元，计入

运营期财务费用的债券利息共 4032.00 万元。债券利率以最终发行利率为准。

（二）资金测算平衡情况

项目以偿债备付率作为项目偿债能力衡量指标。项目运营收入（含税）53978.89 万元，考虑付现成本后，息税折旧摊销前利润为 42211.11 万元，应还本付息额为 22261.40 万元，项目偿债备付率为 1.58。项目全部 7000.00 万元专项债和 7000.00 万元市场化融资到期时，在偿还当年到期的融资本息后，将仍有 12984.17 万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。在融资存续期内项目未来产生的现金流能完全覆盖本次融资的本息。

项目资金测算平衡表（全部融资

项目	年份	合计	计算期（年）										
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
现金流入	项目资本金	3800.00	800.00	2000.0 0	1000.0 0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	专项债券资金	7000.00	7000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	市场化融资	7000.00	0.00	5000.0 0	2000.0 0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营收入（含税）	53978.8 9	0.00	0.00	931.30	2159.2 8	2455.9 6	2747.0 1	2818.3 8	2889.7 6	3002.1 6	3002.1 6	3002.1 6
	小计	71778.8 9	7800.00	7000.0 0	3931.3 0	2159.2 8	2455.9 6	2747.0 1	2818.3 8	2889.7 6	3002.1 6	3002.1 6	3002.1 6
现金流出	项目建设投资	17031.5 0	7569.00	6633.5 0	2829.0 0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建设期债券利息	448.00	224.00	224.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	发行费	7.00	7.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建设期市场化融资利息	313.50	0.00	142.50	171.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营成本（付现）	6473.30	0.00	0.00	110.68	291.01	309.41	327.57	334.03	340.57	350.34	354.17	358.08
	增值税	3843.48	0.00	0.00	66.39	149.74	171.55	193.01	200.97	208.94	215.84	215.84	215.84
	税金及附加	1451.00	0.00	0.00	26.06	59.36	67.10	74.65	75.45	76.25	79.71	79.71	79.71

	企业所得税	6965.54	0.00	0.00	61.89	174.49	241.66	307.62	326.65	345.65	373.71	377.74	381.75
	归还专项债券本金	7000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	归还专项债券运营 期利息	4032.00	0.00	0.00	112.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00
	归还市场化融资本 金	7000.00	0.00	0.00	0.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	归还市场化融资运 营期利息	4229.40	0.00	0.00	199.50	399.00	379.05	359.10	339.15	319.20	299.25	279.30	259.35
	小计	58794.7 2	7800.00	7000.0 0	3576.5 2	1647.6 0	1742.7 7	1835.9 5	1850.2 5	1864.6 1	1892.8 5	1880.7 6	1868.7 3
当年项目现金净流入		12984.1 7	0.00	0.00	354.78	511.68	713.19	911.06	968.13	1025.1 5	1109.3 1	1121.4 0	1133.4 3
期末项目累计现金结存额			0.00	0.00	354.78	866.46	1579.6 5	2490.7 1	3458.8 4	4483.9 9	5593.3 0	6714.7 0	7848.1 3

项目资金测算平衡表（全部融资）

项目	年份	合计	计算期（年）									
			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
现金流入	项目资本金	3800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	专项债券资金	7000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	市场化融资	7000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营收入（含税）	53978.89	3120.16	3120.16	3120.16	3244.08	3244.08	3244.08	3374.21	3374.21	3374.21	1755.37
	小计	71778.89	3120.16	3120.16	3120.16	3244.08	3244.08	3244.08	3374.21	3374.21	3374.21	1755.37
现金流出	项目建设投资	17031.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建设期债券利息	448.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	发行费	7.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建设期市场化融资利息	313.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营成本（付现）	6473.30	368.38	372.44	376.58	387.45	391.76	396.16	407.63	412.21	416.88	167.95
	增值税	3843.48	223.09	223.09	223.09	230.70	230.70	230.70	238.70	238.70	238.70	127.89
	税金及附加	1451.00	83.32	83.32	83.32	87.15	87.15	87.15	91.16	91.16	91.16	48.11
	企业所得税	6965.54	410.94	414.92	418.87	449.97	454.59	459.19	491.56	496.11	500.64	277.59
	归还专项债券本金	7000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7000.00

	归还专项债券运营期利息	4032.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	112.00
	归还市场化融资本金	7000.00	350.00	350.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	700.00
	归还市场化融资运营期利息	4229.40	239.40	219.45	199.50	176.70	153.90	131.10	108.30	85.50	62.70	19.95
	小计	58794.72	1899.13	1887.22	1925.36	1955.97	1942.10	1928.30	1961.35	1947.68	1934.08	8453.49
当年项目现金净流入		12984.17	1221.03	1232.94	1194.80	1288.11	1301.98	1315.78	1412.86	1426.53	1440.13	-6698.12
期末项目累计现金结存额			9069.16	10302.10	11496.90	12785.01	14086.99	15402.77	16815.63	18242.16	19682.29	12984.17

对应专项债融资部分：项目运营收入（含税）27065.03 万元，考虑付现成本后，息税折旧摊销前利润为 19824.89 万元，应还本付息额为 11032.00 万元，项目偿债备付率为 1.51。项目全部 7000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 5607.73 万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。在债券存续期内项目未来产生的现金流能完全覆盖本次债券的本息。

项目资金测算平衡表（专项债

项目	年份	合计	计算期（年）										
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
现金流入	项目资本金	1900.00	400.00	1000.00	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	专项债券资金	7000.00	7000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营收入（含税）	27065.03	0.00	0.00	441.24	1039.15	1195.82	1350.35	1421.72	1493.10	1535.67	1535.67	1535.67
	小计	35965.03	7400.00	1000.00	941.24	1039.15	1195.82	1350.35	1421.72	1493.10	1535.67	1535.67	1535.67
现金流出	项目建设投资	8445.00	7169.00	776.00	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建设期债券利息	448.00	224.00	224.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	发行费	7.00	7.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营成本（付现）	2989.60	0.00	0.00	64.53	131.89	139.90	147.86	152.53	157.22	160.81	162.73	164.69
	增值税	2894.43	0.00	0.00	46.88	110.63	127.49	144.14	152.10	160.07	164.51	164.51	164.51
	税金及附加	1356.11	0.00	0.00	24.11	55.45	62.69	69.76	70.56	71.36	74.57	74.57	74.57
	企业所得税	3185.16	0.00	0.00	27.23	86.90	118.04	148.76	163.24	177.72	185.55	185.07	184.58
	归还专项债券本金	7000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

	归还专项债券运营期利息	4032.00	0.00	0.00	112.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00
	小计	30357.30	7400.00	1000.00	774.75	608.87	672.12	734.52	762.43	790.37	809.44	810.88	812.35
当年项目现金净流入		5607.73	0.00	0.00	166.49	430.28	523.70	615.83	659.29	702.73	726.23	724.79	723.32
期末项目累计现金结存额			0.00	0.00	166.49	596.77	1120.47	1736.30	2395.59	3098.32	3824.55	4549.34	5272.66

项目资金测算平衡表（专项债

项目	年份	合计	计算期（年）									
			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
现金流入	项目资本金	1900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	专项债券资金	7000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营收入（含税）	27065.03	1580.34	1580.34	1580.34	1627.28	1627.28	1627.28	1676.56	1676.56	1676.56	864.10
	小计	35965.03	1580.34	1580.34	1580.34	1627.28	1627.28	1627.28	1676.56	1676.56	1676.56	864.10
现金流出	项目建设投资	8445.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建设期债券利息	448.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	发行费	7.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营成本（付现）	2989.60	168.47	170.51	172.58	176.58	178.74	180.95	185.18	187.48	189.82	97.13
	增值税	2894.43	169.17	169.17	169.17	174.06	174.06	174.06	179.20	179.20	179.20	92.30
	税金及附加	1356.11	77.94	77.94	77.94	81.49	81.49	81.49	85.21	85.21	85.21	44.55
	企业所得税	3185.16	192.80	192.29	191.77	200.40	199.86	199.30	208.35	207.78	207.19	108.33
	归还专项债券本金	7000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7000.00
	归还专项债券运营期利息	4032.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	112.00
	小计	30357.30	832.38	833.91	835.46	856.53	858.15	859.80	881.94	883.67	885.42	7454.31

当年项目现金净流入	5607.73	747.96	746.43	744.88	770.75	769.13	767.48	794.62	792.89	791.14	-6590.21
期末项目累计现金结存额		6020.62	6767.05	7511.93	8282.68	9051.81	9819.29	10613.91	11406.80	12197.94	5607.73

对应市场化融资部分：项目运营收入（含税）26913.86 万元，考虑付现成本后，息税折旧摊销前利润为 22386.22 万元，应还本付息额为 11229.40 万元，项目偿债备付率为 1.66。项目全部 7000.00 万元市场化融资到期时，在偿还当年到期的融资本息后，将仍有 7376.44 万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。在融资存续期内项目未来产生的现金流能完全覆盖本次市场化融资的本息。

项目资金测算平衡表（市场化融资）

项目	年份	合计	计算期（年）										
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
现金流入	项目资本金	1900.00	400.0 0	1000.0 0	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	市场化融资	7000.00	0.00	5000.0 0	2000.0 0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营收入（含税）	26913.8 6	0.00	0.00	490.06	1120.1 3	1260.1 4	1396.6 6	1396.6 6	1396.6 6	1466.4 9	1466.4 9	1466.49
	小计	35813.8 6	400.0 0	6000.0 0	2990.0 6	1120.1 3	1260.1 4	1396.6 6	1396.6 6	1396.6 6	1466.4 9	1466.4 9	1466.49
现金流出	项目建设投资	8586.50	400.0 0	5857.5 0	2329.0 0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建设期市场化融资利息	313.50	0.00	142.50	171.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营成本（付现）	3483.70	0.00	0.00	46.15	159.12	169.51	179.71	181.50	183.35	189.53	191.44	193.39
	增值税	949.05	0.00	0.00	19.51	39.11	44.06	48.87	48.87	48.87	51.33	51.33	51.33
	税金及附加	94.89	0.00	0.00	1.95	3.91	4.41	4.89	4.89	4.89	5.13	5.13	5.13
	企业所得税	3780.38	0.00	0.00	34.66	87.59	123.62	158.86	163.41	167.93	188.16	192.67	197.17
	归还市场化融资本金	7000.00	0.00	0.00	0.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	归还市场化融资运营期利	4229.40	0.00	0.00	199.50	399.00	379.05	359.10	339.15	319.20	299.25	279.30	259.35

	息												
	小计	28437.4 2	400.0 0	6000.0 0	2801.7 7	1038.7 3	1070.6 5	1101.4 3	1087.8 2	1074.2 4	1083.4 0	1069.8 7	1056.37
当年项目现金净流入		7376.44	0.00	0.00	188.29	81.40	189.49	295.23	308.84	322.42	383.09	396.62	410.12
期末项目累计现金结存额			0.00	0.00	188.29	269.69	459.18	754.41	1063.2 5	1385.6 7	1768.7 6	2165.3 8	2575.50

项目资金测算平衡表（市场化融资）

项目	年份	合计	计算期（年）									
			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
现金流入	项目资本金	1900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	市场化融资	7000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营收入（含税）	26913.86	1539.82	1539.82	1539.82	1616.80	1616.80	1616.80	1697.65	1697.65	1697.65	891.27
	小计	35813.86	1539.82	1539.82	1539.82	1616.80	1616.80	1616.80	1697.65	1697.65	1697.65	891.27
现金流出	项目建设投资	8586.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建设期市场化融资利息	313.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营成本（付现）	3483.70	199.91	201.93	204.00	210.87	213.02	215.21	222.45	224.73	227.06	70.82
	增值税	949.05	53.92	53.92	53.92	56.64	56.64	56.64	59.50	59.50	59.50	35.59
	税金及附加	94.89	5.39	5.39	5.39	5.66	5.66	5.66	5.95	5.95	5.95	3.56
	企业所得税	3780.38	218.14	222.63	227.10	249.57	254.73	259.89	283.21	288.33	293.45	169.26
	归还市场化融资本金	7000.00	350.00	350.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	700.00
	归还市场化融资运营期利息	4229.40	239.40	219.45	199.50	176.70	153.90	131.10	108.30	85.50	62.70	19.95
	小计	28437.42	1066.76	1053.32	1089.91	1099.44	1083.95	1068.50	1079.41	1064.01	1048.66	999.18
当年项目现金净流入		7376.44	473.06	486.50	449.91	517.36	532.85	548.30	618.24	633.64	648.99	-107.91

期末项目累计现金结存额		3048.56	3535.06	3984.97	4502.33	5035.18	5583.48	6201.72	6835.36	7484.35	7376.44
-------------	--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

五、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。

六、主管部门职责

中江县住房和城乡建设局作为项目的主管部门应当督促指导项目单位及时规范使用项目资金，对项目建设运营情况进行监督检查，督促指导项目单位做好项目收入管理，按时缴纳债券还本付息资金，指导项目单位做好项目全生命周期数据信息公开等相关工作。中江县大北街等11个社区老旧小区改造项目专项债券项目全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站和中国地方政府债券信息公开平台详细披露。

七、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目债券资金总需求 7000.00 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，本次拟发行 1000.00 万元，期限 20 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。