

仁寿县老旧小区配套基础设施项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

仁寿县位于四川盆地中南部，龙泉山自东北向西南斜贯县境西北部，坐落在成都以南、眉山与资阳两市之间，毗邻全国统筹城乡综合配套改革试验区——成都市，地处四川省经济发展“一极一轴一区块”的“一极即成都都市圈”的核心地带，介于东经 $104^{\circ} \sim 104^{\circ} 30'$ ，北纬 $29^{\circ} 40' \sim 30^{\circ} 16'$ 之间，南北长 97.8km，东西宽 70.8km，总面积 2606km²。其东与简阳、资阳、资中连界，南与威远、荣县、井研接壤，西与青神、眉山、彭山相连，北与双流县毗邻。其北距成都 74km、南至乐山 80km、东至资阳 70km、西往眉山 38km。有 213 国道及 106 省道呈“十”字型穿越全境。

按照《仁寿县城市总体规划（2010-2030）》标示的旧城片区用地范围，考虑与新城片区及南部产业片区的无缝衔接，确定本次规划区范围为：西起“三山”，即飞泉山、跨鳌山以及翳嘶山，东至国道 213 线，北邻国道 213 线原蜂蜜收费站，南抵罗板桥，规划区范围总用地约 13.83 平方公里。人口规模 17.0 万人。功能定位：城市商业金融中心，以商业、金融、文化娱乐、居住为主的综合发展区。

由于历史的原因，上世纪仁寿县城市规划滞后，城中村、道路建设较乱。形成从多老 2000 年以前建设的小区。与小区连接

的水电气路等基础设施不配套。社会化配套服务设施不配套。老城区越发被遗忘，呈现出“倒退”的迹象。有人戏谑称：“站在天梯上面，面对一望无际的蓝铁皮房子。真的很无奈！”。在老城区的小巷内，水果摊、小吃摊、小卖铺等占道经营、占道堆放杂物、占道停车现象较多，犄角旮旯处丢满了果皮等生活垃圾。人们戏言“繁华与破烂齐飞”。老城区房屋建筑密集、参差不齐，不乏老旧危房，建筑外立面多是水泥灰。城区各类电线、网线密如蛛网，基础设施老化严重。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：仁寿县住房和城乡建设局

项目业主：仁寿县住房和城乡建设局

2. 项目概况

项目名称：仁寿县老旧小区配套基础设施项目

项目性质：新建

项目所属领域：城镇老旧小区改造

产出说明：

项目区位：仁寿县县城

项目建设规模及内容：

对 19 个老旧小区周边的沙南大道、南坛路、先锋支路、迎宾大道等四条道路的路面、人行道、雨污管网、交安设施、弱电配套建设和提升改造；建设普宁街道、怀仁街道办群众服务邻里中心及配套停车场、充电桩、广告等，其中普宁街道钟坝社区邻

里服务中心建筑面积 8000 平方米，怀仁街道蜂蜜社区邻里服务中心建筑面积 12000 平方米，建设生态停车位并配套充电桩。

本项目建设生态停车位 650 个，配套充电桩 200 个。对 19 个老旧小区周边的道路进行提升改造，规划路边停车位 1035 个，配套智慧路灯 LED 广告牌 216 个。普宁街道钟坝社区邻里服务中心建筑面积 8000 平方米，配套充电桩 30 个，怀仁街道蜂蜜社区邻里服务中心建筑面积 12000 平方米，配套充电桩 30 个。

二、经济社会效益分析

（一）社会效益分析

本项目牢牢把握科学发展原则，着力仁寿县的公共服务设施配套、公共管理水平提升发展，以实现与人民群众日益增长的物质生活水平及对社会保障要求不断提升相平衡、相适应的需要。其建设符合当前国家产业政策以及投资政策，也符合发展城镇的战略，对推进城镇化、工业化进程具有深刻的社会意义。

（二）经济效益分析

本项目立足仁寿县整体经济布局和城市总体规划，为公益性质的基础设施项目，其实施对所在区域有广泛的影响。其经济效益主要体现在改善路网交通条件，使运输方便快捷、成本降低，节约居民出行时间，车流、人流、物流加快，有利于促进经济的繁荣；人居环境随着交通条件的改善将进一步改善，吸引更多的农村人口向城镇转移，投资环境也逐渐变优，将带动区域内产业快速发展。改善排水状况，提升地段商业价值，改善城镇居民人居环境。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

项目总投资 29000.00 万元。其中：第一部分工程建设费用 24414.75 万元，占总投资的 84.19%。第二部分工程建设其他费用 2329.59 万元，占总投资的 8.03%。预备费 1035.66 万元，占总投资的 3.57%。建设期利息（含发行费）1220 万元，占总投资的 4.21%。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

资本金：本项目资本金为 9000 万元，约占投资估算总额的 31.03%，项目资本金来源于财政性资金，项目资本金根据工程进度分期拨付。

债券资金：项目资本金之外需要投入的其他资金 20000 万元，约占投资估算总额的 68.97%，通过发行地方政府收益与融资自求平衡专项债券筹集。

3. 资金使用计划

根据项目建设计划及项目实际建设情况。资金使用计划见下表：

资金使用计划 单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年
一	投资总额	29000.00	14500.00	14500.00
1	静态投资费用	27780.00	14090.00	13690.00
4	建设期利息	1200.00	400.00	800.00
6	债券发行费用	20.00	10.00	10.00

二	资金来源	29000.00	14500.00	14500.00
2.1	资本金	9000.00	4500.00	4500.00
2.2	地方专项债券融资	20000.00	10000.00	10000

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

本项目收入为道路路边机动车位停收费收入、生态停车场机动车位停收费收入、公共服务设施出租收入、道路智慧路灯 LED 广告出租收入、充电桩收费收入等。债券存续期内项目预期收入 59967.34 万元。

2. 项目成本

成本费用包括经营成本和期间费用，其中期间费用包括经营费用、管理费用和财务费用以及相关税费。债券存续期项目成本预计为 54368.68 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目仁寿县老旧小区配套基础设施项目计算期内：可用于还债的现金流入合计 43497.95 万元，债券本息 36000.00 万元；收益覆盖倍数为 1.21。

仁寿县老旧小区配套设施项目资金测算平衡表

项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
资金来源																						
1 项目资本金流入	9000.00	4500.00	4500.00	0.00																		
1.1 财政性资金投入	9000.00	4500.00	4500.00																			
1.2 项目业主自筹	0.00																					
2 转投资	20000.00	10000.00	10000.00	0.00																		
2.1 地方政府专项债	20000.00	10000.00	10000.00																			
2.2 市场化融资	0.00																					
3 经营活动现金流入	59967.34		0.00	1744.02	1983.57	2246.21	2534.68	2852.04	2981.11	3119.96	3269.52	3342.48	3384.73	3427.82	3471.78	3516.62	3562.35	3609.00	3656.59	3705.12	3754.62	3805.12
3.1 财政运营补贴收入	0.00																					
3.2 土地出让收入	0.00																					
3.3 其他专项收入	59967.34			1744.02	1983.57	2246.21	2534.68	2852.04	2981.11	3119.96	3269.52	3342.48	3384.73	3427.82	3471.78	3516.62	3562.35	3609.00	3656.59	3705.12	3754.62	3805.12
88967.34	14500.00	14500.00		1744.02	1983.57	2246.21	2534.68	2852.04	2981.11	3119.96	3269.52	3342.48	3384.73	3427.82	3471.78	3516.62	3562.35	3609.00	3656.59	3705.12	3754.62	3805.12
资金占用																						
项目建设投资(静态,不含发行费及利	27780.00	14090.00	13690.00																			
息)																						
2 发行费	20.00	10.00	10.00																			
3 经营活动现金流出	16469.38	0.00	0.00	519.95	561.34	605.77	653.56	705.07	727.26	750.70	775.50	847.29	923.63	944.41	965.60	987.22	1009.27	1031.76	1054.70	1078.09	1101.96	1226.30
3.1 运营成本(不含折旧	7890.81			301.40	317.66	335.16	354.04	374.46	385.55	397.22	409.52	418.09	425.23	432.50	439.92	447.49	455.21	463.08	471.11	479.31	487.66	496.19
摊销及利息)																						
3.2 税金及附加	6882.86			218.55	243.68	270.61	299.52	330.61	341.71	353.48	365.97	373.76	379.71	385.77	391.95	398.26	404.70	411.26	417.95	424.78	431.74	438.85
3.3 所得税	1695.71			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	55.43	118.70	126.14	133.73	141.47	149.36	157.42	165.63	174.01	182.55	291.27
4 归还专项债券利息	16000.00	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
5 归还专项债券本金	20000.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00
资金占用小计	80269.38	14500.00	14500.00	1319.95	1361.34	1405.77	1453.56	1505.07	1527.26	1550.70	1575.50	1647.29	1723.63	1744.41	1765.60	1787.22	1809.27	1831.76	1854.70	1878.09	1891.96	11626.30
当年资金结余	8697.95	-	-	424.07	622.23	840.44	1081.12	1346.97	1453.85	1569.26	1694.02	1695.18	1661.10	1683.41	1706.18	1729.40	1753.09	1777.25	1801.89	1827.02	1847.34	-7821.19
期末累计资金结余		-	-	424.07	1046.29	1886.73	2967.85	4314.82	5768.67	7337.93	9031.95	10727.13	12388.23	14071.64	15777.83	17507.23	19260.31	21037.56	22839.45	24666.48	16319.14	8697.95
息前净现金流量(WOPAT+折旧)	43497.95			1224.07	1422.23	1640.44	1881.12	2146.97	2253.85	2369.26	2494.02	2495.18	2461.10	2483.41	2506.18	2529.40	2553.09	2577.25	2601.89	2627.02	2652.66	2578.81
偿债覆盖率	1.21																					

五、项目绩效目标

（一）数量：本项目总投资约 29000 万元。

（二）时效：债券期限 20 年。

（三）经济效益：

直接经济效益：本项目债券存续期内项目收入预测为 59967.34 万元。

间接经济效益：本项目立足仁寿县整体经济布局和城市总体规划，为公益性质的基础设施项目，其实施对所在区域有广泛的影响。其经济效益主要体现在改善路网交通条件，使运输方便快捷、成本降低，节约居民出行时间，车流、人流、物流加快，有利于促进经济的繁荣；人居环境随着交通条件的改善将进一步改善，吸引更多的农村人口向城镇转移，投资环境也逐渐变优，将带动区域内产业快速发展。改善排水状况，提升地段商业价值。

（四）社会效益：本项目牢牢把握科学发展原则，着力仁寿县的公共服务设施配套、公共管理水平提升发展，以实现与人民群众日益增长的物质生活水平及对社会保障要求不断提升相平衡、相适应的需要。其建设符合当前国家产业政策以及投资政策，也符合发展城镇的战略，对推进城镇化、工业化进程具有深刻的社会意义。

（五）可持续影响：保障地方经济可持续发展，项目使用寿命 ≥ 20 年。

（六）服务对象满意度：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

1. 投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合当地经济社会发展的现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

2、利率波动风险

受国民经济总体运营状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本债券存续期间，市场利率存在波动的可能性。由于本债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定不确定性。对策：一是政府完善市场定价机制，构成合理的地方政府债券利率区间；二是根据地方财力科学、合理确定发行期限结构和发行规模，建立并完善债券风险预警和监控机制，保障投资者利益。

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

(一) 主管部门职责

仁寿县老旧小区配套基础设施项目的主管部门为仁寿县住房和城乡建设局。其主要职责为:

1. 跟踪项目建设进度。
2. 监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金。
3. 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作,确认资产权益归属,做好日常统计和动态监控。
4. 在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

(二) 项目单位职责

本项目的项目单位为仁寿县住房和城乡建设局。职责为负责提出本项目需求申请,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。规范使用债券资金,及时形成支出,提高资

金使用效益。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。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。做好数据填报、信息公开等相关工作。项目单位对专项债券资金收入和支出、对应项目形成的收入和支出进行专账核算，准确反映资金的收支情况。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 20000 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 3100 万元。本次拟继续发行 1500 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。