

成华区双桥子街道等 5 个街道 13 个社区 老旧小区改造提升项目情况说明

一、项目基本情况

(一) 城市规划及行业规划

1、城市总体规划

《成都市城市总体规划（2016-2035 年）》在城市建设方面提出：充分发挥成都在西部地区领先的功能优势，面向国家海陆统筹、东西互济的空间大格局，提高成都立足四川、辐射西南、引领西部的中心带动作用，把成都建设成为构筑面向欧亚腹地、融入全球体系的国家中心城市。规划明确将成都建设成为高品质和谐宜居的生活城市，“五中心一枢纽”功能显著增强，城市宜居度和吸引力显著提升，现代化产业体系框架基本形成。同时构建“一心两翼一区三轴多中心”的网络化市域空间结构。

一心：龙泉山城市森林公园。

两翼：中心城区和东部城市新区。中心城区为 11 个市辖区以及高新区和天府新区直管区城区；东部城市新区包括龙泉山东侧空港新城、简州新城、淮州新城、简阳城区四个产业新城。

一区：龙门山生态涵养区。

三轴：南北城市中轴、东西城市轴线、龙泉山东侧新城发展轴。

多中心：8 个区域中心城。

2、行业规划

(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：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。

《意见》明确城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类3类。

1) 基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容,主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中,改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施,以及光纤入户、架空线规整(入地)等。

2) 完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容,主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中,改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设,整治小区及周边绿化、照明等环境,改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库(场)、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

3) 提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容,主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造,包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施,以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

(2)《全面推进城市一刻钟便民生活圈建设三年行动计划(2023-2025)》提出:到2025年,在全国有条件的地级以上城市全面推开,推动多种类型的一刻钟便民生活圈建设,形成一批布局合理、业态齐全,功能完善、服务优质,智慧高效、快捷便利,规范有序、商居和谐的便民生活圈,服务便利化、标准化、智慧化、品质化水平进一步提升,

对恢复和扩大消费的支撑作用更加明显，居民综合满意度达到 90% 以上。

(3)《四川省“十四五”住房城乡建设事业规划纲要》提出：全面推进城镇老旧小区改造，将城市（县城）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（含单栋住宅楼）纳入改造范围，重点改造 2000 年底前建成的老旧小区，适当兼顾 2001 年至 2005 年建成的老旧小区。建立老旧小区专项改造规划动态调整机制，落实以“一个意见、一组标准、一本手册、一批示范、一套系统”构建的“五个一”工作机制，坚持“一区一策”原则，合理确定每个小区基础类、完善类、提升类的改造内容，因地制宜改善老旧小区基础设施和公共服务配套设施水平，积极推动完整居住社区建设，统筹推进既有住宅自主增设电梯。

(4)《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：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（含单栋住宅楼）纳入改造范围，重点改造 2000 年底前建成的老旧小区。

(5)《成都市成华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，加快全域城市有机更新。遵循城市传统肌理和历史格局，用好用活国家和省市支持城市更新的政策红利，按照“TOD 引领、轴线带动、片区更新、留改建并举”的总体思路，深入推进城市有机更新攻坚工程，激发城市活力、提升城市魅力，加快打造“中优”有机更新示范样板。

坚持“保护传承、优化改造、拆旧建新”三种模式并举，引入大型品牌企业参与城市更新包装、策划实施和管理运营，补短提质同步推进，按照“5-1030”目标进度，梯次实现全域更新。持续推进崔家店南路中烟（一期）特色街区、下涧槽片区（一期二期）、

八里庄工业遗址片区、小龙桥片区等 6 个已启动项目按计划实施：加快推进猛追湾熊猫电视塔片区（一期）、崔家店西片区 2 号地块、铁塔厂片区等 6 个近期项目启动实施：其后每年有序启动不少于 5 个城市有机更新项目。到 2025 年，累计启动实施 30 个城市有机更新项目（单元），完成 10 个重要轴线周边更新项目完成不低于 150 个老旧小区改造。

（二）项目情况

1. 参与主体

主管部门：成都市成华区公园城市建设和城市更新局。

项目业主：成都成华城市建设投资有限责任公司。

2. 项目概况

本项目共计 38 个小区，住户 4426 户，房屋 87 栋，房屋建筑面积约 32.8 万平方米，改造建筑物（外立面、屋面防水、楼道、单元门等）、道路、照明、大门、围墙、消防、安防、排水、通信（含广电）、垃圾收储、物业服务、体育健身、机动车、非机动车停车位（棚）等基础设施及其他相关配套设施。

项目实施时间为 2025 年 6 月至 2025 年 12 月。

二、社会经济效益分析

（一）社会效益

1. 本项目的实施，能够改善居民出行交通条件，提升院落风貌环境，提升小区在区域内的形象，完善公共配套设施，有利于保障居民生活安全，提高生活品质。项目能够改善成华区老城区城市形象。

2. 城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、

推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。同时，本项目的前期建设和建成之后的后期维护，必将带来工作岗位，为区域待业人员提供就业机会，也必将促进区域消费水平的提升，拉动经济水平的提升。

（二）经济效益

1. 项目的实施能够带来机动车停车位收入、非机动车停车位收入、广告位出租服务收入、物业收入，产生直接的经济效益。

2. 本项目的实施对装修建材、水泥、砂石等建筑材料的需求量较大，各种建筑材料以及相关的房地产、运输业将因此受益，从而带动经济的发展，无形中会带来一定的间接经济效益。同时，项目实施后，需要运维人员，从而提供就业岗位，有利于增加片区居民收入来源。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

根据《成都市成华区发展和改革局关于成华区双桥子街道等 5 个街道 13 个社区老旧小区改造提升项目可行性研究报告的批复》（成华发改审批〔2025〕4 号），项目总投资为 12947.63 万元。

（二）资金筹措方案

本项目总投资为 12947.63 万元，通过发行债券融资 8000.00 万元，占项目总投资的 61.79%；其余 4947.63 万元为项目资本金，由成华区财政保障，项目资本金占项目总投资的 38.21%。

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

本项目经营收入主要来源于机动车停车位收入、非机动车停车位收入、广告位出租服务收入、物业收入。

(1) 机动车停车位收入

机动车停车位数量：根据可行性研究报告，本项目 38 个老旧小区共有 1106 个停车位。

收费单价：参照“成都市发展和改革委员会关于调整城区机动车临时占道停放差别化收费标准的通知（成发改收费〔2011〕1334 号）”文件，本项目的车位对外开放按次进行收费，本项目按 5 元/次收取，每 5 年上涨 5%。

周转率：由于项目处于成华区老旧小区片区，停车位紧缺，运营首年周转率为 2.0，每三年增长 5%。

车位使用率：项目处于老旧小区，车位使用率较高。运营首年为 80%，第二年为 90%，之后年度维持为 95%。

分成比例：由于小区机动车停车位的收入为业主和项目单位共有，本项目按项目单位 50%的比例进行分成。

(2) 非机动车停车位收入

非机动车停车位数量：根据可行性研究报告，本项目 38 个老旧小区共有 2332 个非机动车停车位。

收费单价：非机动车停车收费未列入政府定价目录，实行市场调节价。根据网络查询，成都昭觉寺附近老旧小区不充电为 60 元/月，充电为 80 元/月；大慈寺附近老旧小区不充电为 30 元/月，充电为 50 元/月；一号桥附近小区为不充电 90 元/月，充电 120

元/月；金牛区新桥逸景不充电为 40 元/月，充电为 70 元/月。本项目非机动车停车位位于成华区的老旧小区，按不充电的情况考虑停车管理费，参考以上收费情况，非机动车停车位初始价格为 40 元/月，每 3 年上涨 5%。

车位使用率：老旧小区中使用非机动车的人员较多。运营首年为 80%，第二年为 90%，之后年度为 95%。

分成比例：由于小区非机动车停车位的收入为业主和项目单位共有，本项目按项目单位 50%的比例进行分成。

（3）广告位出租收入

广告位数量：本项目设置 15 个墙面广告、76 个中小型广告位，20 个道闸广告位。

墙面广告位价格：根据易播网查询，成都地区墙面广告的价格为 68-258 万/块/年。本项目在老旧小区的墙面上进行广告，受众相对固定，按每个广告位 10 万/年计算，价格每 3 年增长 5%。

中小型广告位价格：根据易播网查询，成都地区社区灯箱广告位约为 3000 元/面/月，谨慎起见，本项目中小型广告位按每个广告位 2000 元/月计算，价格每 3 年增长 5%。

道闸广告位价格：根据易播网查询，成都地区道闸广告位约为 6000-9800 元/面/月，谨慎起见，本项目道闸广告位按每个广告位 3500 元/月计算，价格每 3 年增长 5%。

广告投放率：运营首年为 80%，第二年为 90%，之后年度为 95%。

（4）物业服务收入

小区建筑面积：根据可行性研究报告，本项目 38 个老旧小区共有建筑面积 327485 平方米。

收费单价：大部分老旧小区处于无物业的状态，本项目建设后，提供物业服务。参

考青羊区物业服务等级政府指导价收费标准，本项目按三级物业水平，无电梯进行收费，谨慎起见，物业费用按 0.5 元/平方米/月计算，每五年增长 5%。

2. 项目成本

经营成本包含职工工资及福利费、维修养护费、外购燃料及动力费、管理费。

(1) 职工工资及福利费：本项目考虑新增职工 23 人，其中：管理人员 3 人，普通人员 5 人，保安保洁人员 15 人。根据成都市统计局数据，2023 年成都市城镇全部单位就业人员的平均工资为 100606 元，本项目建成后，管理人员年均工资按照 12 万元进行测算，普通人员年均工资按照 8.0 万元测算，保安保洁人员按 5 万元/年测算；各类职工每三年工资增长率为 3.0%。且各类职工每年度福利费按照年度工资总额的 14%估算。

(2) 工程维修维护费：各年度工程维修费按照建安工程费的 0.5%计算，每 10 年增长 10%。

(3) 外购燃料及动力费：项目能源消耗品种主要为自来水、电力。机动车停车位和非机动车停车位基本不使用自来水和电力（非机动车停车位收入仅考虑管理费），广告位及物业服务使用燃料及动力较少，项目燃料及动力成本按照总体收入的 5.0%估算。

(4) 管理费：按总体收入的 5%计算；

3、折旧与摊销

采取年限平均法计算，固定资产折旧年限按 30 年，净残值为 5%；其他费用摊销年限按 10 年，无残值。

4、财务费用

债券利息按发债利率 3.2%进行测算，专项债券每半年支付利息，发债期末偿还本金和当期利息。债券发行期限为 30 年。

(二) 资金测算平衡情况

项目经营收入扣除经营成本和相关税费为 19122.11 万元，筹资活动现金流出合计约 15680.00 万元（含建设期利息）。经计算，本项目本金覆盖倍数为 2.39，本息覆盖倍数为 1.22。

综合来看，本项目在运营期的现金流量完全能够满足贷款本息偿还的需要。

资金测算平衡表 (单位: 万元)

序号	项 目	合 计	建设期	运营期									
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
1	经营活动净现金流量	19122.11		437.93	498.61	528.94	552.60	552.60	572.28	598.18	598.18	598.18	
1.1	现金流入	31894.06		735.86	803.28	836.99	869.02	869.02	890.88	925.58	925.58	925.58	
1.1.1	经营收入	31894.06		735.86	803.28	836.99	869.02	869.02	890.88	925.58	925.58	925.58	
1.2	现金流出	12771.95		297.93	304.67	308.05	316.42	316.42	318.60	327.40	327.40	327.40	
1.2.1	经营成本	10837.87		297.93	304.67	308.05	316.42	316.42	318.60	327.40	327.40	327.40	
1.2.2	税金及附加	1403.35		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.2.3	所得税	530.73		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	投资活动净现金流量	-12811.63	-12811.63										
2.1	现金流入	0.00	0.00										
2.2	现金流出	12811.63	12811.63										
2.2.1	建设投资	12811.63	12811.63										
2.2.2	维持运营投资	0.00											
3	筹资活动净现金流量	-2740.37	12811.63	-256.00	-256.00	-256.00	-256.00	-256.00	-256.00	-256.00	-256.00	-256.00	
3.1	现金流入	12947.63	12947.63										
3.1.1	项目资本金	4947.63	4947.63										

1	经营活动净现金流量	657.91	680.90	680.90	680.90	680.90	705.33	723.20	723.20	749.74	749.74	717.74
1.1	现金流入	1158.77	1203.99	1203.99	1203.99	1203.99	1251.83	1280.65	1280.65	1332.17	1332.17	1332.17
1.1.1	经营收入	1158.77	1203.99	1203.99	1203.99	1203.99	1251.83	1280.65	1280.65	1332.17	1332.17	1332.17
1.2	现金流出	500.86	523.09	523.09	523.09	523.09	546.50	557.45	557.45	582.43	582.43	614.43
1.2.1	经营成本	384.61	395.29	395.29	395.29	395.29	406.41	409.29	409.29	420.99	420.99	420.99
1.2.2	税金及附加	92.60	96.49	96.49	96.49	96.49	100.63	102.74	102.74	107.18	107.18	107.18
1.2.3	所得税	23.65	31.31	31.31	31.31	31.31	39.46	45.42	45.42	54.26	54.26	86.26
2	投资活动净现金流量											
2.1	现金流入											
2.2	现金流出											
2.2.1	建设投资											
2.2.2	维持运营投资											
3	筹资活动净现金流量	-256.00	-256.00	-256.00	-256.00	-256.00	-256.00	-256.00	-256.00	-256.00	-256.00	-8128.00
3.1	现金流入											
3.1.1	项目资本金											
3.1.2	债券融资											
3.2	现金流出	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	8128.00
3.2.1	利息支付	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	128.00
3.2.2	债券发行费											

五、项目绩效目标

（一）产出目标

项目改造 38 个老旧小区，涉及住户 4426 户，房屋 87 栋，建筑面积约 32.8 万平方米，改造小区雨污水管约 4 万平方米，黑化小区道路约 5.8 万平方米，改造机动车停车位 1100 余个，新增非机动车停车位 2300 余个。

（二）时效目标

债券发行期为三十年，债券三十年内还本付息。

（三）经济效益目标

项目建成运营后，按照本方案的约定，可以获得机动车停车位收入、非机动车停车位收入、广告位出租服务收入、物业收入共计 31894.06 万元，利润总额为 696.64 万元，经济效益较为可观，完全可偿还本次债券本息。

（四）社会效益目标

1. 本项目的实施，能够改善居民出行交通条件，提升院落风貌环境，提升小区在区域内的形象，完善公共配套设施，有利于保障居民生活安全，提高生活品质。项目能够改善成华区老城区城市形象。

2. 城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。同时，本项目的前期建设和建成之后的后期维护，必将带来工作岗位，为区域待业人员提供就业机会，也必将促进区域消费水平的提升，拉动经济水平的提升。

六、潜在影响项目的风险评估

本项目主要存在总投资不准确风险、运营风险、经营风险、投资测算不准确风险、存续债券置换不畅风险、利率波动风险等。根据上述风险，提出有效的风险控制措施，经综合评估，上述风险是可控的，风险总体偏低。

七、还款保障情况

1、本期债券对应项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。财政部门将进一步督促建设单位强化项目建设及运营管理，提升管理效率，挖掘收入增长潜力，确保项目足额还本付息。

2、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，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。财政部门将按照《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，及时按约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

3、如偿债出现困难，将通过统筹其他经营收入、调减投资计划、调整预算支出、处置可变现资产等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门将可以采取适当方式扣回。

八、主管部门和项目单位职责

（一）主管部门职责

1、认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，

早日实现持续稳定的收益。

2、监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。

3、配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业。

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

1、严格按照专项债券实施方案确定的项目和金额使用债券资金，科学组织项目实施，确保项目按时建成并实现收入。

2、严格偿债责任，专项债券偿还主体为项目单位自身，偿还债券本息所需资金纳入本单位年度预算统筹保障。

3、在约定还本付息日的15个工作日内将还本付息资金及服务费一并缴入指定账户。如项目单位未在规定期限内缴入资金等原因造成的还本付息逾期的罚息，由业主单位全额承担。

4、严格按照地方政府债券管理和地方政府专项债管理的有关规定，加强专项债券及时对应资产管理，严禁将专项债券对应资产用于为融资平台公司等企业融资提供任何形式的担保。

5、加快债券资金使用进度，做好相关资料存管，接受有关部门监督检查。同时，

按照要求完成项目进度，债券资金使用情况、债券对应资产统计等信息披露及报送工作。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目 2025 年拟申请发行 8000 万元，已发行 2000 万元，期限 30 年；本次拟调整发行 3143 万元，期限 4.5 年。