



2025 年东升街道 2000 年及以前 建成的老旧院落改造项目 情况说明

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

成都市，简称“蓉”，别称蓉城、锦城，四川省辖地级市、省会、副省级市、超大城市，地处中国西南地区、四川盆地西部、青藏高原东缘，总面积 14335 平方千米，通用语言为西南官话。截至 2025 年 3 月，成都市下辖 12 个区、3 个县、代管 5 个县级市。截至 2024 年末，成都市常住人口 2147.4 万人，常住人口城镇化率 80.8%。

成都市地势由西北向东南倾斜，西部以深丘和山地为主，东部主要由平原、台地和部分低山丘陵组成，是成都平原的腹心地带，属亚热带季风气候区，热量充足，雨量丰富，四季分明，雨热同期。早在距今约 4500 年至 3700 年以前，成都平原已出现被后世称为“宝墩文化”的一系列古蜀先民聚落中心。前 316 年，秦灭蜀，始设蜀郡并成都县，为蜀郡治所。前 311 年，修筑大城和少城，被后世公认为是有文献记载的成都建城标志。1921 年，始设市政筹备处，1928 年，成都正式设市。

成都市是国务院批复确定的中国西部地区重要的中心城市，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市，西部经济中心、西部科技创新中心、西部对外交往中心、全国先进制造业基地。[1]还是中国人民解放军西部战区机关驻地，古蜀文明的重要发源地，“天府之国”的中心。第31届世界大学生夏季运动会在成都市举办。

2024年，成都市实现地区生产总值23511.3亿元，比上年增长5.7%。

双流区是四川省成都市辖区，位于成都市中心城区西南部，东连龙泉驿区和简阳市，南接眉山市仁寿县和彭山区，西邻新津区和崇州市，北靠温江区、青羊区、武侯区及锦江区，属四川盆地亚热带湿润季风气候区，四季分明，气候温和，总面积1065平方千米，实际管辖面积466平方千米。截至2024年，双流区辖15个街道、4个镇，实际管辖5个街道、4个镇。截至2024年，双流区常住人口279.37万人，城镇化率81.03%。双流区因西晋文学家左思的《蜀都赋》“带二江之双流”得名，历史文脉悠久，1800年前诸葛亮在这里秣马厉兵，北周武成元年（559年），置蜀郡。隋仁寿元年（601年），避太子杨广讳，改称双流郡。2015年12月，双流县撤县设区。双流区境内有被称为古蜀农耕文化发祥地的“瞿上城”遗址，亦有出土于东升街道清泰的晋碑、市级文物保护单位金华庵等文物古迹，以及国家AAAA级旅游景区2家（黄龙溪古镇、成都海滨城景区）。2022年被评为国家生态文明建设示范区。

2024年11月，第十五届中国国际航空航天博览会举行，双流区携手

双流国际机场共同亮相，向全世界展示国家级临空经济示范样板。航展首日，一批来自上海、浙江、天津等城市的涉及商业航天、绿色航空燃料、飞机机载设备、航空机械加工、无人机产学研用等多领域的企业专程来访、签约，当天共计签约项目 18 个，总投资约 72 亿元。

2024 年，双流区实现地区生产总值 1241.05 亿元，按可比价格计算，比上年同期增长 6%，分产业看，第一产业实现增加值 15.34 亿元，增长 2%，第二产业实现增加值 381.38 亿元，增长 4.9%，第三产业实现增加值 844.32 亿元，增长 6.6%，三次产业结构为 1.2：30.8：68。

按照双流区区委、区政府关于高质量、高标准加快老旧小区改造工作的一系列要求，以“干净清爽、整洁有序”为标准，根据《成都市住建财政局关于进一步加强老旧院落改造工程建设组织管理意见（试行）》（成住建〔2022〕82 号），多渠道全方位征求居民诉求，通过综合研判各院落的改造条件，提出了相应的改造方案。根据前期征集《老旧小区居民改造意愿调查表》，梳理汇总老旧小区改造意愿，表决结果均为同意改造。

老旧城区始终是发展记忆、市井文化、乡愁情思的重要载体，本次将通过对老旧小区及老旧街区进行改造提升，促进老旧区域城市面貌升级，促进城市更新和公共服务完善，重现区域的烟火气息。项目从院落街区改造到节点提升及营造，体现出了“城市记忆年轮环、公园城市示范区”的打造愿景。

为彻底解决项目涉及的 33 个老旧院落小区存在基础设施破旧、居住

环境脏乱和公服功能缺失、文化氛围不足等与街区现状矛盾突出等问题。本项目按照《成都市双流区小区管理服务中心关于印发〈成都市双流区2025年老旧院落改造工作实施方案〉的通知》（双小区办〔2025〕1号）被正式提出。

（二）规划政策符合性

1、符合《成都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》

2021年3月成都市发布《成都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》。文件明确实施幸福美好生活十大工程。为更好满足市民对幸福美好生活的新向往，持续创造高品质生活宜居地优势，把践行新发展理念的公园城市示范区建设发展成果转化为人人可感可及、普遍受益的社会认同，实施幸福美好生活十大工程。其中：

城市更新和老旧小区改造提升工程：以天府锦城、一环路市井生活圈和锦江公园子街巷改造等城市品质提升重大工程为牵引，深入推进城市有机更新，全面加速老旧小区、棚户区和城中村改造进程，推动老旧小区硬设施软环境双提升、老旧社区服务治理更加完善、老旧片区重构市井烟火气，改善人居环境，提升功能品质，保留城市记忆，让市民家园更有颜值、市井生活更有品味。

高品质公共服务倍增工程：简历基本公共服务清单管理和动态调整机制，实现由户籍人口向服务常住人口转变，建设更多家门口好学校，提供

更加优良的健康服务，打造优雅市上的文旅新场景，共享崇尚运动的生活新风尚，构建现代化、国际化、智慧化、均衡化的高品质公共服务体系，让公共产品更加优质普惠、共享可及。

2、符合《成都市双流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》

该规划专栏 5：幸福美好生活十大工程，提出城市更新和老旧小区改造提升工程，具体为：全面加速老旧小区、城中村改造进程，统筹推进老旧小区、特色街区、历史建筑、文保单位、“金角银边”城市空间更新利用，改善人居环境，提升功能品质，保留城市记忆，延续城市文化。分类实施改造 100 个老旧小区，推进东升街道主城区、西航港、九江等老旧小区更新提升，完善老旧社区治理服务，老旧社区党建引领“四有一化”全覆盖，健全社区居民议事会、居民听证会、恳谈会等协商制度，支持成立各类自组织，实现党群服务中心亲民化改造全覆盖、综合服务功能设施全覆盖。

综上分析，本项目为老旧小区改造提升工程，建设内容符合前述“十四五规划”要求及内容。

3、符合产业政策发展要求

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，本项目符合“鼓励类”第十九条“城乡基础设施”中“城镇老旧小区改造及市政基础设施、公共服务设施智能化系统建设、运营”的政策导向。本项目针对 2000 年前建成院

落开展建筑修缮、管线更新、停车位增设等改造，属于目录明确的城镇居住区功能提升范畴。其中适老化改造契合第三十八条“养老与托育服务”及第三十条“信息基础设施”的鼓励方向。经核查，改造内容未涉及目录中限制类和淘汰类项目。本项目的建设符合国家产业政策要求，也符合四川省地方产业政策要求。

4、国土空间规划及专项规划符合性分析

(1) 《成都市国土空间总体规划（2020 至 2035 年）》

《规划》提出：坚持节约集约，推动公园城市内涵发展。活化存量空间，推动有机更新。加快批而未用土地处置，推动闲置土地利用，让每一寸土地都发挥最大效益。推动以“留改建”为主导，以“更新单元”为抓手的有机更新，以“城市针灸”理念促进老街巷、老院落焕发新生。重点推动中优地区“三降两提”，融合新业态培育新动能，让“老成都”焕发新活力。

充分利用剩余空间，打造“精致营城、惊喜不断”的金角银边，让一切有空间的地方皆可停留、皆能交往、皆有效益。

(2) 《成都双流区国土空间总体规划（2021-2035 年）》

坚持土地节约集约，实现城市精明增长。强化城市宜居示范，彰显公园城市魅力。推动老旧居住片区有机更新，提升居住品质。加快城中村和棚户区改造，提升旧城居住空间品质。

(3) 《成都市“十四五”城市建设规划》

“十四五”时期规划发展目标：城市有机更新全面实施。城市更新和老旧小区改造运作机制基本成熟，老旧片区更新实现全覆盖，城中村和棚户区改造任务全面完成，2004 年底前建成的需改造老旧小区改造任务基本完成老旧小区改造、治理、服务一体化全面实施。“十四五”期间全面推进 173 个老旧片区有机更新。新增改造老旧小区 2555 个，打造特色街区 100 条。居住区基本公共服务设施短板全面补齐，城市重大功能性公共服务设施与国家中心城市功能相匹配，重大文体设施满足国际化、高标准的文化、赛事等活动举办要求。市政基础设施更加智慧高效。通勤时间逐渐减少，增加十五分钟公服圈覆盖率。

（4）实施城市更新行动专项规划

《住房城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30 号）提出：发挥城市更新规划统筹作用。依据城市体检结果，编制城市更新专项规划和年度实施计划，结合国民经济和社会发展规划，系统谋划城市更新工作目标、重点任务和实施措施，划定城市更新单元，建立项目库，明确项目实施计划安排。坚持尽力而为、量力而行，统筹推进既有建筑更新改造、城镇老旧小区改造、完整社区建设、活力街区打造、城市生态修复、城市功能完善、基础设施更新改造、城市生命线安全工程建设、历史街区和历史建筑保护传承、城市数字化基础设施建设等城市更新工作。

（5）成都市实施幸福美好生活十大工程

十大工程中的城市更新和老旧小区改造提升工程明确加快构建 15 分钟公共服务圈。让市民家园更有颜值、市井生活更有品味、社区服务更加完善。

综上分析，本项目位于城镇开发边界范围内东升街道主城区，属于老旧居住片区有机更新，符合各级国土空间规划、成都市十四五城市建设规划，也符合城市更新及成都市实施幸福美好生活十大工程专项规划。

（三）项目情况

1. 项目名称

2025 年东升街道 2000 年及以前建成的老旧院落改造项目

2. 项目参与主体

“2+N”部门：成都市双流区住房和城乡建设局

成都市双流区发展和改革局

成都市双流区财政局

项目单位：成都市双流区人民政府东升街道办事处

运营单位：成都空港交通综合服务有限公司

3. 项目性质

改建

4. 项目建设地址

项目位于双流区东升街道，涉及 33 个老旧院落（小区）。

5. 项目建设内容及规模

本项目提升改造东升街道 2000 年及以前建成的老旧院落 33 个，2707 户，包括小区内的雨水管 2928 米、污水管道 4237 米、楼道灭火器 1325 套、室外消火栓 159 米、安防监控系统 31 套、道闸系统 17 套、门禁系统 48 套、楼道修缮 38945 平方米、道路黑化 9383 平方米、停车位 491 个、生活垃圾回收点 23 个、充电桩 36 个、非机动车棚 429 平方米、活动场地 263 平方米、屋面防水 13798 平方米，以及管线序化、更换破损灯具、大门改造、门卫室改造、外墙修缮、围墙改造等。主要建设内容包括排水工程、消防工程、安防工程、照明工程、飞线序化工程、道路黑化工程、屋面防水工程及其他附属工程。

6. 项目总投资及资金来源

项目估算总投资 4427.00 万元，资金来源为地方财政资金，其中申请专项债券 3300 万元，区财政配套 1127 万元。

7. 建设期和运营期

拟定建设工期 5 个月（不含前期工作），计划 2025 年 8 月开工建设，2025 年 12 月底竣工，具体安排如下：

- （1）2025 年 7 月底以前，完成项目前期准备工作。
- （2）2025 年 8 月—2025 年 11 月底，完成项目全部施工建设。
- （3）2025 年 12 月底，项目竣工验收合格，并正式投入使用。
- （4）计划 2026 年 1 月项目投运。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目实施后将新增 491 个机动车位、7 个非机动车棚、新能源充电设施、广告宣传等，同时改造后院落（小区）具备征收物业服务费的条件，并已提前征求过居民意愿，均表示可以接受，综上，本项目具有一定的营利能力。因此，本项目收入来源为机动车停车经营收入、非机动车停车经营收入、充电收费收入、广告租赁收入、物业管理收入等。债券存续期内，预计本项目总收入 14,711.67 万元，经营成本合计 7,438.05 万元，项目税费合计 776.83 万元，项目预期收益为 6,496.79 万元，具有一定经济效益。

（二）社会效益分析

项目以消除安全隐患、优化基础功能、改善人居环境为核心，全面提升居住安全性和功能性，其社会效益体现如下：

本项目改造覆盖 33 个院落、惠及近 2707 户居民，重点解决基础设施老化、公共配套不足等历史问题。新增停车位、非机动车棚及无障碍设施，有效缓解居民“停车难”“充电难”问题；安防监控与围墙加固大幅提升院落安全水平，降低治安隐患；物业规范化管理从无到有，推动居民从“无人管”向“共治共享”转变，为基层治理现代化提供实践样本。

项目实施同步带动人居环境与生态效益升级。建筑本体修缮、垃圾分

类设施、绿化改造提升片区面貌；公共活动空间与文化宣传栏建设丰富居民精神生活，增强社区凝聚力，为城市更新注入人文活力。

项目还发挥社会资源配置优化作用，通过盘活闲置空间、引入便民服务，激发社区经济微循环。带动周边土地价值及房产价值提升，以及周边商业活力；建设与运营阶段累计创造就业岗位超 200 个，促进低收入群体增收。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一） 投资估算

根据本项目可研报告，项目估算总投资 4427.00 万元，其中：工程费用 3734.70 万元，工程建设其他费用 364.37 万元，预备费 327.93 万元。

（二） 资金筹措方案

1. 资金来源

本项目总投资 4427 万元，项目资金来源申请专项债券 3300 万元，区财政配套 1127 万元，具体如下：

项目资金筹措表				单位：万元
项目总投资	资本金		其他资金来源	
	财政预算安排	专项债券（用于项目资本金）	企业自筹或财政预算安排	专项债券（除资本金外部分）
4427	1127	0.00	0.00	3300

2. 资金使用计划

资金筹措及使用计划表（单位：万元）

项 目	合 计	2025 年
一、项目总投资	4427.00	4427.00
1、建设投资	4385.75	4385.75
2、建设期利息	41.25	41.25
二、资金来源	4427.00	4427.00
1、项目资本金	1127.00	1127.00
2、专项债	3300.00	3300.00
3、市场化融资	0.00	0.00

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目收入可行性

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号文），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。

本项目新增 491 个机动车位、7 个非机动车棚、新能源充电设施、宣传广告等。同时，改造后院落（小区）具备征收物业服务费的条件，并已提前征求过居民意愿，均表示可以接受。综上，本项目前述收入具有较强的可行性。

（2）项目收入分类

本项目收入为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券的专项收

入纳入政府性基金预算管理。

本项目收入主要来源为机动车停车经营收入、非机动车停车经营收入、充电收费收入、广告租赁收入、物业管理收入。

经测算，运营期项目总收入为 14711.67 万元。

2. 项目成本

结合项目实际情况，拟定本项目总成本费用包括经营成本、折旧摊销费、财务费用（运营期利息支出），具体分述如下：

(1) 经营成本

经营成本主要包括工资及福利费和管理费用等。

工资及福利费：劳动定员 35 人（含管理人员 5 人，工程技术部 4 人，秩序维护部 11 人，环境维护部 15 人），平均人工工资按 4.8 万元/年（每月按 4000 元计），每三年考虑 5% 的增长，预计工资及福利合计 6,339.26 万元；

管理费用：管理费用主要为经营当中产生的办公费（含水电）以及公用设施维护等，按照项目总收入（其中物业转型收入占比 45%）的 10% 预测，考虑到维护较少，第一个五年管理费用按项目总收入的 2% 预测，第二个每五年按项目总收入的 4% 预测，第三个五年按项目总收入的 7% 预测，以后按照总收入的 10% 预测。运营期内不考虑大修费。预计管理费合计 1,098.79 万元。

计算期内，预计经营成本合计 7,438.05 万元。

（2）折旧费

固定资产折旧采用直线法计算，按照 30 年摊销，残值率取 5%，项目运营后开始计算折旧费，年折旧费用为 140.19 万元/年，折旧费用预计 4,205.65 万元。

（3）财务费用

财务费用为运营期应还利息，预计运营期利息支出 2,433.75 万元。

综上所述，考虑经营成本、折旧摊销费和利息支出费用后，预测项目总成本合计为 14077.45 万元。

（4）相关税费

本项目涉及税费有增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税，具体如下：

增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部 国家税务总局 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）及《财政部 税务总局 海关总署 关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）等相关法律法规之规定，本项目所涉及适用增值税率 9%、6%。

城市维护建设税：以实际缴纳增值税为计税基础，税率分别按 7%（在市区）、5%（在县城、镇）和 1%（不在市区、县城或镇）三档税率计算

缴纳。本项目所属区域税率以 7% 计算。

教育费附加：以实际缴纳增值税税额为计税基础，适用税率 3%，地方教育费附加适用税率 2%。

所得税：按照 25% 计算。

经测算，债券存续期内，项目税费合计 776.83 万元。

（二）资金测算平衡情况

从项目的经营活动、投资活动和筹资活动对项目财务计划现金流量进行分析，根据测算，债券存续期各年累计现金结存额均为正值，专项债到期后累计结余资金 763.04 万元，项目总债务本息保障倍数为 1.12，能够实现项目收益与融资自求平衡。本项目资金测算平衡情况如下表所示：

资金测算平衡情况表

行次	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	经营活动产生的现金净流量	6,496.79	-	137.57	155.18	172.80	199.35	203.44	217.49	219.35	219.35
2	一、经营活动产生的现金流入	14,711.67	-	311.80	329.78	347.75	383.42	387.60	401.93	421.43	421.43
3	(一) 经营收入	14,711.67	-	311.80	329.78	347.75	383.42	387.60	401.93	421.43	421.43
4	二、经营活动产生的现金流出	8,214.88	-	174.24	174.60	174.96	184.07	184.15	184.44	202.08	202.08
5	(一) 经营成本	7,438.05	-	174.24	174.60	174.96	184.07	184.15	184.44	202.08	202.08
6	1、人员工资	6,339.26	-	168.00	168.00	168.00	176.40	176.40	176.40	185.22	185.22
7	2、管理费用	1,098.79	-	6.24	6.60	6.96	7.67	7.75	8.04	16.86	16.86
8	(二) 支付的各项税费	776.83	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	1、增值税及附加	776.83	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	2、房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	3、企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	投资活动产生的现金净流量	-4,385.75	-4,385.75	-	-	-	-	-	-	-	-
13	一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	二、投资活动产生的现金流出	4,385.75	4,385.75	-	-	-	-	-	-	-	-
15	(一) 建设投资	4,385.75	4,385.75	-	-	-	-	-	-	-	-
16	(二) 流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	筹资活动产生的现金净流量	-1,348.00	4,385.75	-82.50	-82.50	-82.50	-82.50	-82.50	-82.50	-82.50	-82.50
18	一、筹资活动产生的现金流入	4,427.00	4,427.00	-	-	-	-	-	-	-	-
19	(一) 项目资本金流入	1,127.00	1,127.00	-	-	-	-	-	-	-	-
20	(二) 发行债券融资流入	3,300.00	3,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-
21	二、筹资活动产生的现金流出	5,775.00	41.25	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50
22	(一) 偿还专项债券本金	3,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	(二) 支付专项债券利息	2,475.00	41.25	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50
24	期末现金增加 (1+12+17)	763.04	-	55.07	72.68	90.30	116.85	120.94	134.99	136.85	136.85
25	累计盈余资金	-	-	55.07	127.75	218.05	334.90	455.84	590.83	727.68	864.53
	债券本息覆盖倍数:	1.12									

资金测算平衡情况表（续）

行次	项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	经营活动产生的现金净流量	219.35	229.75	229.75	216.49	180.29	190.37	190.37	226.70	212.15	212.15	222.27
2	一、经营活动产生的现金流入	421.43	441.91	441.91	441.91	463.41	463.41	463.41	518.07	518.07	518.07	543.37
3	（一）经营收入	421.43	441.91	441.91	441.91	463.41	463.41	463.41	518.07	518.07	518.07	543.37
4	二、经营活动产生的现金流出	202.08	212.16	212.16	225.41	283.11	273.03	273.03	291.36	305.92	305.92	321.11
5	（一）经营成本	202.08	212.16	212.16	225.41	236.64	236.64	236.64	250.68	266.22	266.22	279.47
6	1、人员工资	185.22	194.48	194.48	194.48	204.21	204.21	204.21	214.42	214.42	214.42	225.14
7	2、管理费用	16.86	17.68	17.68	30.93	32.44	32.44	32.44	36.26	51.81	51.81	54.34
8	（二）支付的各项税费	0.00	0.00	0.00	0.00	46.47	36.39	36.39	40.68	39.70	39.70	41.64
9	1、增值税及附加	-	-	-	-	46.47	36.39	36.39	40.68	39.70	39.70	41.64
10	2、房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	3、企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	投资活动产生的现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	二、投资活动产生的现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	（一）建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	（二）流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	筹资活动现金净流量	-82.50	-82.50	-82.50	-82.50	-82.50	-82.50	-82.50	-82.50	-82.50	-82.50	-82.50
18	一、筹资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	（一）项目资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	（二）发行债券融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	二、融资活动产生的现金流出	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50
22	（一）偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	（二）支付专项债券利息	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50
24	期末现金增加（1+12+17）	136.85	147.25	147.25	133.99	97.79	107.87	107.87	144.20	129.65	129.65	139.77
25	累计盈余资金	1,001.38	1,148.63	1,295.88	1,429.87	1,527.66	1,635.54	1,743.41	1,887.62	2,017.26	2,146.91	2,286.68

单位：人民币万元

资金测算平衡情况表（续）

单位：人民币万元											
2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	
222.27	222.27	232.89	232.89	232.89	244.05	244.05	244.05	255.76	255.76	255.76	
543.37	543.37	569.95	569.95	569.95	597.85	597.85	597.85	627.15	627.15	627.15	
543.37	543.37	569.95	569.95	569.95	597.85	597.85	597.85	627.15	627.15	627.15	
321.11	321.11	337.06	337.06	337.06	353.81	353.81	353.81	371.39	371.39	371.39	
279.47	279.47	293.39	293.39	293.39	308.00	308.00	308.00	323.34	323.34	323.34	
225.14	225.14	236.39	236.39	236.39	248.21	248.21	248.21	260.62	260.62	260.62	
54.34	54.34	56.99	56.99	56.99	59.79	59.79	59.79	62.72	62.72	62.72	
41.64	41.64	43.67	43.67	43.67	45.81	45.81	45.81	48.05	48.05	48.05	
41.64	41.64	43.67	43.67	43.67	45.81	45.81	45.81	48.05	48.05	48.05	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-82.50	-82.50	-82.50	-82.50	-82.50	-82.50	-82.50	-82.50	-82.50	-82.50	-3,341.25	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	3,341.25	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,300.00	
82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	41.25	
139.77	139.77	150.39	150.39	150.39	161.55	161.55	161.55	173.26	173.26	-3,085.49	
2,426.44	2,566.21	2,716.60	2,866.99	3,017.38	3,178.92	3,340.47	3,502.01	3,675.27	3,848.53	763.04	

五、项目绩效目标

5.1 总体绩效目标

目标 1：完成本项目建设内容

目标 2：在 2025 年 12 月 31 日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

5.2 具体绩效目标

1. 数量指标

指标 1：本项目提升改造东升街道 2000 年及以前建成的老旧院落 33 个，2707 户，包括小区内的雨水管 2928 米、污水管道 4237 米、楼道灭火器 1325 套、室外消火栓 159 米、安防监控系统 31 套、道闸系统 17 套、门禁系统 48 套、楼道修缮 38945 平方米、道路黑化 9383 平方米、停车位 491 个、生活垃圾回收点 23 个、充电桩 36 个、非机动车棚 429 平方米、活动场地 263 平方米、屋面防水 13798 平方米，以及管线序化、更换破损灯具、大门改造、门卫室改造、外墙修缮、围墙改造等。主要建设内容包括排水工程、消防工程、安防工程、照明工程、飞线序化工程、道路黑化工程、屋面防水工程及其他附属工程。

2. 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 $\leq 5\%$

3. 时效指标

指标 1: 按时完成前期工作 2025 年 7 月前

指标 2: 工程按时开工 2025 年 8 月 1 日

指标 3: 工程按时竣工验收 2025 年 12 月 31 日

4. 成本指标

指标 1: 项目建设总投资成本 ≤ 4427 万元

指标 2: 项目融资总成本 ≤ 2475 万元

5. 预算执行指标

指标 1: 债券资金实际支出 3300 万元

指标 2: 自筹资金实际支出 ≤ 1127 万元

(二) 效益指标

1. 经济效益指标

指标 1: 项目总收入 ≥ 14711.69 万元

指标 2: 创造税收 ≥ 500 万元

2. 社会效益指标

指标 1: 增加就业岗位 ≥ 200 人

指标 2: 带动沿线群众增收 ≥ 150 万/年

3. 生态效益指标

指标 1: 项目的实施对环境保护的程度 $\geq 95\%$

4. 可持续影响指标

指标 1：运营期限 ≥ 29 年

指标 2：推动区域全面协调发展：达成预期目标

5. 融资与收益平衡指标

指标 1：项目收益覆盖倍数 ≥ 1.0

指标 2：债券还本付息：按时足额

指标 3：还本付息资金来源：项目运营收益

（三）满意度指标

服务对象满意度指标

指标 1：区域辐射人群满意度 $\geq 95\%$ 。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）风险评估情况

1. 经营风险

本项目的经营风险包括两部分：政策风险与工程风险。

（1）政策风险

本项目需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规将影响到项目的建设。由于得到政府的鼎力支持，政策风险对于本项目而言属一般风险。

（2）工程风险

工程风险主要为地质勘探、设计技术、施工技术、生产工艺、应用设备、原材料等原因产生的技术风险；以及勘察设计单位的技术和经验、承包商的资质和经验、监理单位的资质和信用、供应商的信用和管理、外来破坏、盗窃等产生的人为风险。

2. 市场风险

本项目市场风险包括两部分：上游供应商风险和下游客户风险。

在上游供应商方面，如果施工设备不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，则会影响施工进度。

在下游客户方面，如果经济形势或产业政策波动，则会对下游客户需求产生不利影响。

3. 财务风险

项目财务风险主要包括投资估算风险和资金来源风险。

（1）投资估算风险

投资估算风险主要来自工程方案变动的工程量增加、工期延长，而引起各种费用、费率等的提高。工程建设期间可能出现施工期延长、物价上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临建设资金不足风险。

（2）资金来源风险

资金来源风险是指建设项目资金供给的中断或延误给项目建设带来的风险，从而使得项目因为资金缺乏而出现“半拉子工程”的可能。

（二）风险控制措施

1. 经营风险控制措施

（1）政策风险控制措施

一方面需要研究、关注相关的政策及其变动，以便根据变动了的政策作出有利于项目建设措施和行动，另一方面则要尽快实施项目建设，减少因政策变动而给项目建设造成的不利后果。

（2）工程风险控制措施

该项目通过加强项目管理，严格按照国家基本建设程序实施，实行工程质量责任制度、项目法人责任制度、招标投标制度、工程承包合同制度、工程监理制度和竣工验收制度，以确保项目的顺利实施和工程质量，降低工程风险。同时加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见风险降至最低。

此外，本项目要重视施工人员技能培训、安全培训，使施工人员具有专业知识及专业技能的优势，从而提高工作效率。根据当前施工作业段的实际情况，保证每个施工作业段人力的充足，合理地增加工人。施工方定期召开工程例会，由项目经理主持，在进度上有重大提前或延误时及时向业主报告，共同协商解决办法。

2. 市场风险控制措施

在上游供应商方面，机械设备需要外租的设备提前考察选定并签订意向租赁合同，并拥有适当的余量，当设备出现较大故障时足以应急替换。

且项目现场留存有足够的易损件和消耗材，保证机械设备充分满足施工需要。

在下游客户方面，如果出现市场需求的下降，本项目将及时调整经营策略，在符合国家产业政策和本项目批复建设方向的前提下，扭转市场需求情况，保障本项目现金流。

3. 财务风险控制措施

项目单位已制定专款专用的资金使用计划，从而解决好项目所需资金及其他资金支出之间的关系，合理安排收入及支出，落实项目所需资金，避免因资金供给不足所导致的“半拉子工程”风险。

（三）其他事项说明

无。

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、主管部门职责

本项目的主管部门为成都市双流区住房和城乡建设局。在项目收益专项债券发行期间,主管部门将会做好本地区项目收益专项债券发行的监督和指导工作。在项目建设期间,主管部门将积极跟进项目建设进度,监督项目收益专项债券资金使用情况。在项目运营期间,主管部门将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本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。

本项目的项目业主为成都市双流区人民政府东升街道办事处。在项目收益专项债券发行期间,项目单位将会配合做好本地区项目收益专项债券发行工作,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。在项目建设期间,项目单位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等信息。在项目运营期间,项目单位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。项目单位定期对项目资产开展资产查验工作,重点检验项目资产是否按照国有资产管理相关规定管理,

是否按照专项债券发行时设定的用途进行使用，防止国有资产发生流失、减值等情况，保障资产高效运营。

九、补充说明

本项目债券资金总需求 3300 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，本项目 2025 年拟发行 3300 万元，本次发行 2200 万元，债券期限为 30 年，设定债券利率为 2.50%，利息每半年支付，到期归还全部债券本金。