



东兴区城区老旧小区改造（二期）项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

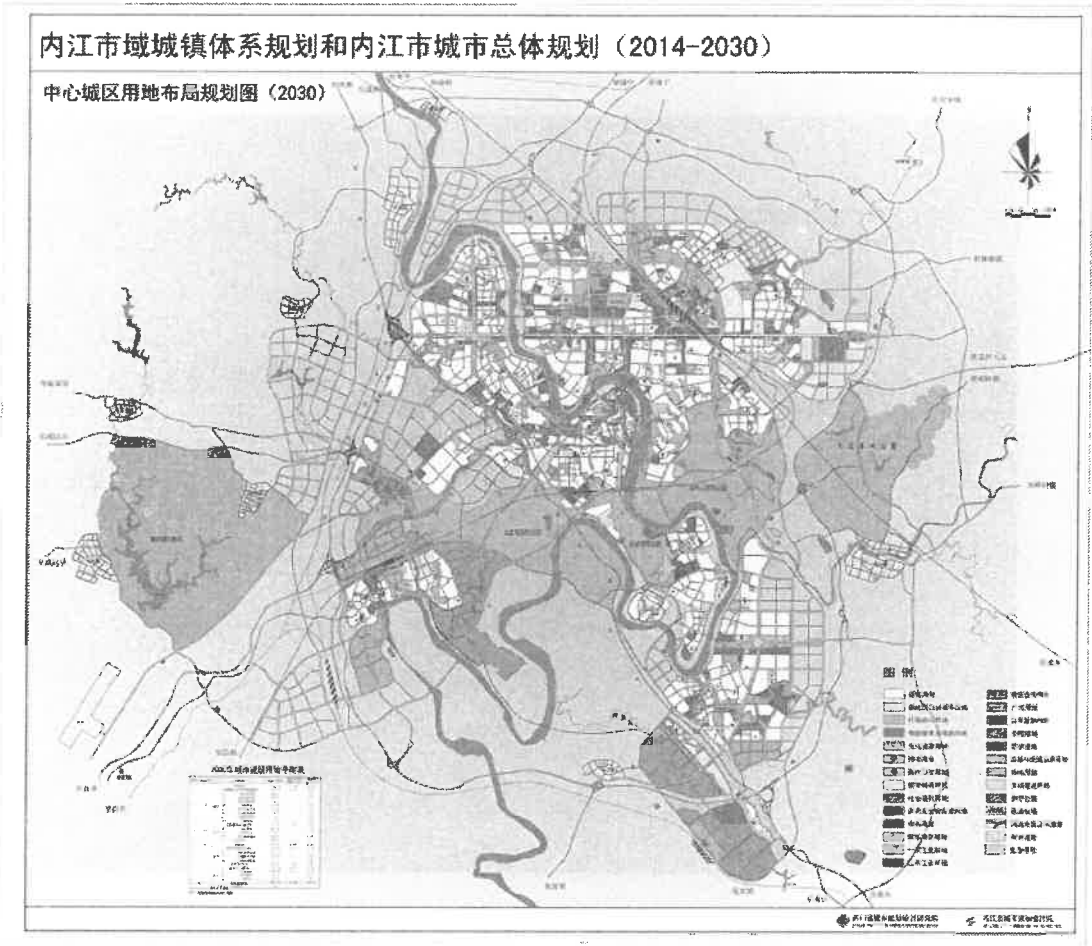
1. 城市总规

内江市城市总体规划发展目标为：抢抓发展新机遇，强化高铁引领、推进区域合作，构建川南中心城市，打造成渝经济区重要增长极，形成“一枢纽、一中心、六基地”。以省委省政府“两化”互动、统筹城乡发展战略以及市委六届三次全会精神为依据，以内江-自贡一体化发展、大力发展通道经济为发展策略，以区域协调、发挥优势、保护环境、彰显特色为基本原则，强化城市产业支撑，对城市工业、仓储、商贸物流等产业进行了科学规划，完善基础设施和公共服务配套，对包括园林绿化、道路交通、给水、排水、供电、通信、燃气、环卫、综合防灾等基础设施以及行政、文化、体育、教育、医疗卫生等公共服务设施进行了系统布局，充分利用沱江内江城区段“九曲十一湾”独特的山水环境和优越的自然条件，改善城市人居环境，塑造独具特色的城市风貌形象，以实现打造成渝经济区重要增长极和建设宜居、宜业、宜商的现代生态园林城市的发展目标。

根据内江市《内江市域城镇体系规划和内江市城市总体规划（2014—2030）》，明确内江城市总体发展规划方向为：“成渝城

市群地区性中心城市、综合交通枢纽和现代产业基地，以书画文化和山水园林为特色的滨水宜居城市。”随着发展城市经济，提升城市形象已迫在眉睫。本项目作为城镇老旧小区改造领域项目，是内江市城市空间规划的重要一环，是改变内江市东兴区老城区老旧社区风貌的迫切要求。

图 1-2 内江市城市总体规划



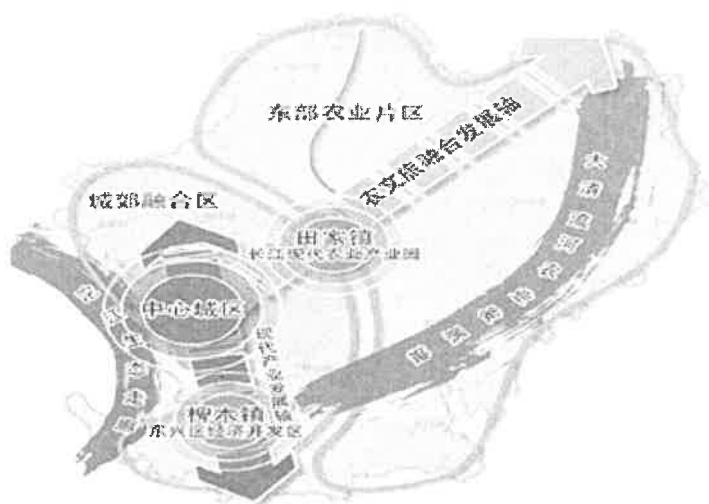
内江市第七届人民代表大会第七次会议上提出：抢抓成渝地区双城经济圈建设等重大战略机遇，深入落实省委“一千多支、五区协同”“四向拓展、全域开放”战略部署，把握新发展阶段、贯彻新发展理念、融入新发展格局，推动高质量发展，大力实施产业强市、开放引领、创新驱动“三大发展战略”，扎实推进“六

项重点任务”，着力打造产业内江、生态内江、甜蜜内江“三个内江”，加快建设成渝发展主轴中心城市，全面建设社会主义现代化内江。并将文明城市创建作为一项重要任务。其中“生态内江”聚焦城乡环境整治，“要加大力量投入，努力实现人居环境整治净化、绿化、硬化、美化、亮化、规范化目标。”本项目建设是建设“三个内江”，创建国家文明城市的需要。

2. 区域控制性规划

(1) 打造空间发展新格局、完善城镇发展体系。根据国家《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》“两核两圈两翼”的总体布局和内江市“十四五”构建“一核三区一带两轴”总体空间开发格局，依托高铁、沱江干流、小青龙河、大青流河的天然地理优势，紧扣区委构建成渝地区双城经济圈中部毗邻地区开放桥头堡发展目标，立足全区经济地理区位、资源环境承载能力、产业人口和城镇布局特征，统筹利用生产空间，合理布局生活空间，严格保护生态空间，提出“十四五”时期全区总体空间布局构想：打造主次分明、功能合理的“一核两翼三轴一廊两区”协调发展空间新格局，建成“生产美、生态美、生活美”“三生相容”的“大美东兴”。

图 1-3 东兴区区域规划



(2) 强化中心城区功能，建设高品质滨水宜居地。优化提升城市功能，实施城市规划提升工程，做大做强主城区，做亮做新东兴新城，做优做特裨木新城。着力建设滨河城市，建设“滨河护城”的水地系统，打造“碧水连城”的水系格局。大力建设海绵城市，全面开展城市风险现状普查，改善城市道路排水系统，加强河道系统整治。创新建设人文城市，编制地文化地方志，加强传统村镇、工业遗址、名人故居等历史文化建筑的保护与利用。加快建设田园城市，大力发展都市农业，优化城郊农业发展模式，强化产业深度融合发展，打造城郊具有观赏、采摘、体验、休闲等多功能的农产品种植园和农业产业园。

(3) 全面融入成渝地区双城经济圈建设。全力建设毗邻地区开放桥头堡，加强区域合作，强化产业合作。深度融入区域一体化建设，协力共促内自同城化，深度融入川南一体化。强化交通路网内接外联，对外联通主动脉交通体系，对内畅通微循环路网，完善交通配套设施建设。

(二) 项目情况

1. 参与主体

实施机构：内江市东兴区住房和城乡建设局

项目业主：内江人和国有资产经营有限责任公司

财务部门：内江市东兴区财政局

发改部门：内江市东兴区发展和改革局

2. 项目概况

项目所属领域：城镇老旧小区改造

(1) 建设地点：内江市东兴区城区。

(2) 建设内容：

对东兴区城区 18000 户老旧小区约 144 万平方米进行提升改造，配套小区周边道路、强（弱）电改造、绿化亮化、幼儿园、养老服务中心、污水与垃圾处理、消防站、停车场及便民市场等附属设施。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

1. 老旧房屋改造项目不同于一般企业建设项目，它不以项目的自身盈利为目的，而是通过为社会提供服务，增加原有项目的安全可靠、能源节约、环境美化等性能，进而转化为社会效益。对于此类的具有社会公益性，受政府过度干预的项目，单纯的进行财务评价不能真实地反映项目产出的经济价值，因此需要对其

进行经济效益评价。

2. 老旧小区改造项目的效益主要包括：与之前相比房屋寿命价值增长，建筑物面积增加所带来的增值，节能改造后所带来的差额收益，市容市貌的档次提升。同时，老旧小区改造，可以在建造技术和产品、地上地下空间的挖潜利用、后续管理运营等环节，创造新的盈利空间。比如在土地空间挖潜方面，可以通过优化规划设计，把边角废弃土地、地下空间进行二次开发，改为停车、商业服务、运动休闲、养老服务等设施，这些设施直接用于开办“众创空间”出租给城区居民，可以直接带动老旧小区居民服务型创业、就业，增加居民收入，城投公司参与建设后续维护、管理同时可以分享收益。在水系统、供热、网络、电梯改造中，鼓励建造商与运营捆绑，在运营收费中实现资金平衡等等。

3. 老旧小区改造存量较大，改造投资周期很短，通常只有半年左右，边际效益明显，资金周期很快，能迅速转化为消费能力。同时，能激活居民更新房屋内部装修、购买家具等消费需求。

4. 老旧小区改造具有其他产业无可比拟的优势，和商品房市场不调控就过热、一调控就过冷的情况不同，老旧小区改造不但能够消化一部分建筑市场的投资需求，而且也不会影响到房价的稳定，对“稳房价，稳预期”的政策导向发挥积极作用。

5. 老旧小区改造建设包含长基建投资，相关原材料和设备类需求增加，将带动制造业需求提升。

总之，本项目的建设是一项既能保民生，又能稳投稳就业，

还能拉动消费的多赢工程。

（二）社会效益分析

1. 老旧小区改造是全面实现小康社会的客观要求。住房和城乡建设部会同国家发展改革委、财政部印发了《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》，全面推进城镇老旧小区改造。老旧小区改造作为城市建设的重要环节，关系到千家万户的切身利益，是我国实现全面小康社会的客观需求。

2. 老旧小区改造是重要的民生工程、民心工程。老旧小区普遍是 2000 年以前的居民住房，存在着许多的问题，大多已跟不上时代的发展，随着城市化进程的加快，配套设施不齐、违章搭建严重、停车位不足等问题日益凸显，直接影响了居民生活的质量、和谐社区的构建和美好城市的建设，老旧小区改造的目的就是从源头上解决老城居民生活难题，改善老百姓的生活状况，同时改善城市面貌，是重要的民生工程和民心工程。

3. 老旧小区改造能提升城市整体形象。本项目的建设一是有效解决群众住房保障问题，切实改善城乡居民的居住条件和生活环境。二是将进一步巩固内江建设作为区域经济的中心地位，增加辐射带动能力，可显著改善内江市对外开放的形象和投资环境，为内江市经济社会全面发展提供更加有力的后勤保障。而且可以直接带来大量就业机会，可带动区域建筑业、交通业、商业、餐饮业、金融业等关联产业的发展，从而创造更多直接就业和间接

就业的机会。

综上，本项目作为党和内江市东兴区政府为民办实事的重点民生工程，福泽于民、惠及百姓，能大幅改善居民生活环境，提升内江市整体形象，具有明显的社会效益。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资 86,700.00 万元，其中工程建设费用 55,637.15 万元，工程建设其他费用 5,129.52 万元，预备费用 3,038.33 万元，建设期债券利息 3,145.00 万元，建设期债券发行费用 50 万元。

收益与融资自求平衡地方政府专项债券投资估算总表

项目名称	合计	比例
总投资	86,700.00	100.00%
静态总投资	84,360.00	97.39%
工程建设费用	76,658.66	88.42%
工程其他费用	4,212.90	4.86%
预备费	3,488.44	4.02%
建设期利息	2,220.00	2.56%
发行费	40	0.05%
铺地流动资金	80	0.09%
资金筹措	86,700.00	100.00%
项目资本金	46,700.00	53.86%
专项债	40,000.00	46.14%

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

资本金来源：项目资本金 46,700.00 万元（约占总投资的 53.86%）。项目资本金来源于业主自筹 37,360.00 万元和财政预算资金 9,340.00 万元（优先于业主自筹部分投入使用，纳入 2022 年预算支出，并根据项目建设实际情况计划分批次投入）。

融资来源：本项目拟发行 20 年期政府专项债券总额为 40,000.00 万元，占总投资的 46.14%。

2. 资金使用计划

序号	项目	合计	所占比例	建设期	
				第 1 年	第 2 年
一	资金使用	86,700.00	100.00%	43,002.94	43,697.06
1	建设投资	84,360.00	97.30%	42,242.94	42,117.06
2	建设期借款利息	2,220.00	2.56%	740.00	1,480.00
3	债券发行费用	40.00	0.05%	20.00	20.00
4	铺地流动资金	80.00	0.09%	—	80.00
二	资金筹措	86,700.00	100.00%	43,002.94	43,697.06
1	项目资本金	46,700.00	53.86%	23,002.94	23,697.06
2	债券资金	40,000.00	46.14%	20,000.00	20,000.00

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

本项目全部为项目本身产生的专项收入，包含物业管理费收入、停车场临停及包月停车收入、养老中心床位费收入、幼儿园园区出租收入、配套商业出租收入、菜市场摊位出租收入，用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理。

2. 项目成本

本项目成本包括：经营成本、固定资产折旧费、财务费用、相关税费。

（二）资金测算平衡情况

本项目债券期限内，可用于支付债券本息收入 83,420.64 万元，债券本息 69,600.00 万元，本息覆盖率为 **1.20** 倍。基于以上投资、融资和收入成本现金流分析，本项目投资所需资金无缺口。各年累计现金结余均为正值说明，本项目各年现金流在完成偿还专项债券本金和利息的前提下仍有富余，显示出项目具有较好的盈利能力和偿债能力。项目现金流量表详见下表。

现金流模拟测算表

单位：万元

序号	年份/项目	合计	建设期		运营期								
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
一	经营活动产生的现金流量 净额（1.1-1.2）	83,420.64	-		2,692.68	3,286.23	3,879.78	4,473.33	4,463.13	4,730.23	4,730.23	4,719.73	
1.1	现金流入	107,527.77	-		3,633.98	4,239.65	4,845.31	5,450.98	5,450.98	5,723.52	5,723.52	5,723.52	
1.1.1	营业收入(含税)	107,527.77	-		3,633.98	4,239.65	4,845.31	5,450.98	5,450.98	5,723.52	5,723.52	5,723.52	
1.1.2	补贴收入	-											
1.1.3	其他现金流入	-											
1.2	现金流出	24,107.13	-		941.31	953.42	965.53	977.65	987.84	993.29	993.29	1,003.79	
1.2.1	经营成本	19,106.10	-		941.31	953.42	965.53	977.65	987.84	993.29	993.29	1,003.79	
1.2.2	增值税、附加及其他税费	5,001.03	-		-	-	-	-	-	-	-	-	
1.2.3	所得税	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	
二	投资活动产生的现金流量 净额（2.1-2.2）	-84,440.00	-42,242.94	-42,197.06	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.1	现金流入	-											
2.2	现金流出	84,440.00	42,242.94	42,197.06									

序号	年份/项目	合计	建设期		运营期								
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
三	筹资活动产生的现金流量净额（3.1-3.2）	17,060.00	42,242.94	42,197.06	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	
3.1	现金流入	86,700.00	43,002.94	43,697.06	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.1.1	项目资本金	46,700.00	23,002.94	23,697.06									
3.1.2	债券融资本金	40,000.00	20,000.00	20,000.00									
3.1.2	银行贷款本金	-											
3.2	现金流出	69,640.00	760.00	1,500.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	
3.2.1	利息支出合计	29,600.00	740.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	
	其中：债券利息	29,600.00	740.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	
	银行贷款利息	-											
3.2.2	偿还债务本金合计	40,000.00	-		-	-	-	-	-	-	-	-	
	其中：偿还债券融资本金	40,000.00	-		-	-	-	-	-	-	-	-	
	偿还银行贷款本金	-											
3.2.3	其他流出（债券发行费用）	40.00	20.00	20.00									
四	净现金流量（一+二+三）	16,040.64	-	-	1,212.68	1,806.23	2,399.78	2,993.33	2,983.13	3,250.23	3,250.23	3,239.73	

序号	年份/项目	合计	建设期		运营期							
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
4.1	期初累计盈余资金	-			-	1,212.68	3,018.91	5,418.69	8,412.02	11,395.15	14,645.38	17,895.62
4.2	期内盈余变动	16,040.64	-		1,212.68	1,806.23	2,399.78	2,993.33	2,983.13	3,250.23	3,250.23	3,239.73
4.3	期末累计盈余资金	16,040.64	-		1,212.68	3,018.91	5,418.69	8,412.02	11,395.15	14,645.38	17,895.62	21,135.35

(续表)

序号	年份/项目	运营期										
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	经营活动产生的现金流量净额 (1.1-1.2)	4,295.14	4,295.14	4,539.74	4,539.74	4,539.74	4,528.59	4,528.59	4,796.78	4,793.95	4,793.95	4,793.95
1.1	现金流入	5,723.52	5,723.52	6,009.70	6,009.70	6,009.70	6,009.70	6,009.70	6,310.19	6,310.19	6,310.19	6,310.19
1.1.1	营业收入(含税)	5,723.52	5,723.52	6,009.70	6,009.70	6,009.70	6,009.70	6,009.70	6,310.19	6,310.19	6,310.19	6,310.19
1.1.2	补贴收入											
1.1.3	其他现金流入											
1.2	现金流出	1,428.38	1,428.38	1,469.96	1,469.96	1,469.96	1,481.11	1,481.11	1,513.41	1,516.24	1,516.24	1,516.24
1.2.1	经营成本	1,003.79	1,003.79	1,020.33	1,020.33	1,020.33	1,031.48	1,031.48	1,037.48	1,040.32	1,040.32	1,040.32
1.2.2	增值税、附加及其他税费	424.59	424.59	449.63	449.63	449.63	449.63	449.63	475.92	475.92	475.92	475.92

序号	年份/项目	运营期										
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1.2.3	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	投资活动产生的现金流量净额 (2.1-2.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入											
2.2	现金流出											
三	筹资活动产生的现金流量净额 (3.1-3.2)	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-21,480.00	-20,740.00
3.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金											
3.1.2	债券融资本金											
3.1.2	银行贷款本金											
3.2	现金流出	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	21,480.00	20,740.00
3.2.1	利息支出合计	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	740.00
	其中：债券利息	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	740.00
	银行贷款利息											
3.2.2	偿还债务本金合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00	20,000.00

序号	年份/项目	运营期										
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
	其中：偿还债券融资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00	20,000.00
	偿还银行贷款本金											
3.2.3	其他流出（债券发行费用）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	净现金流量（一+二+三）	2,815.14	2,815.14	3,059.74	3,059.74	3,059.74	3,048.59	3,048.59	3,316.78	3,313.95	-16,686.05	-15,946.05
4.1	期初累计盈余资金	21,135.35	23,950.49	26,765.63	29,825.36	32,885.10	35,944.84	38,993.43	42,042.03	45,358.80	48,672.75	31,986.69
4.2	期内盈余变动	2,815.14	2,815.14	3,059.74	3,059.74	3,059.74	3,048.59	3,048.59	3,316.78	3,313.95	-16,686.05	-15,946.05
4.3	期末累计盈余资金	23,950.49	26,765.63	29,825.36	32,885.10	35,944.84	38,993.43	42,042.03	45,358.80	48,672.75	31,986.69	16,040.64

五、项目绩效目标

完成老旧小区改造，改建初中，新增、改建幼儿园，新建养老服务中心。在2024年2月完成项目竣工验收。债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。带动区域协同发展，提升区域经济发展水平和群众生活交通质量。

六、潜在影响项目的风险评估

项目可能存在施工、运营、投资测算不准确等影响项目收益或者融资平衡结果的风险等因素，通过实施机构采取合理可控的风险控制措施能够有效的规避、减轻相关风险的发生，经评估，项目风险可控。

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、主管部门责任情况

内江市东兴区住房和城乡建设局作为项目主管部门,应当加强项目的监督、管理,在依法依规、确保工程质量安全的前提下,加快推动项目建设进度,保障项目按时完工并投入使用;监督项目业主规范使用专项债券资金,确保专项债券资金专款专用,合理控制项目建设进度并做好与项目专项债券还本付息的衔接,并组织监督项目业主单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。

项目单位内江人和国有资产经营有限责任公司,对资金实行统一管理,由财务单独立帐、核算,资金使用严格按计划进行,并接受上级有关部门的监督和检查。合理安排资金,积极、充分、扎实抓好建设前期的各项工作。确保运营期项目质量和资金的合理使用,实行以主要负责人全面负责实施和管理的项目法人责任制,严把质量和资金关。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 40000 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，2021 年-2025 年已发行 13400 万元。本次拟继续发行 1000 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。