



附件1

射洪市 2022 年老旧小区改造及配套基础设施 建设项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

1、射洪市经济社会发展现状

(1) 射洪市社会发展现状

射洪市，四川省辖县级市，由遂宁市代管。地处四川盆地中部，涪江中游，遂宁以北，位于成渝经济区北弧中心。射洪市幅员面积 1496 平方公里。射洪气候属四川盆地亚热带湿润气候区，气候温和、四季分明。截至 2019 年，射洪市辖 21 个镇，2 个街道；共有 446 个行政村（587 个自然村），69 个社区。

射洪市地处四川盆地中部丘陵区北缘，介于北纬 30°40′~31°10′，东经 105°10′~105°39′之间，涪江上游，遂宁以北。东靠南充，西邻成都，南接重庆，北抵绵阳，位于成渝经济区北弧中心，属全省“一极一轴一区块”成都都市圈增长极。射洪市东西最宽处 46 公里，南北最长处 58.6 公里，幅员面积 1496 平方公里。

射洪市境呈心脏形，西北高，东南低。射洪市为典型的红层丘陵地貌，以丘陵为主，地貌类型有低山、高丘、中丘、低丘、河谷地貌。丘陵地区占 89.1%（其中低山地貌占县幅员面积的 15.4%，高丘地貌占市幅员面积的 35.4%，中丘地貌占市幅员面积的 17.3%，低丘地貌占市幅员面积的 21%）河谷地貌市幅员面积的 10.9%。境内海拔最高点 674 米（金华镇武东天宝寨），海拔最低点 299 米（沱牌镇涪江出口处），相对高差 375 米。

射洪市气候属四川盆地亚热带湿润气候。其气候特点为云多雾重、冬暖春早、无霜期长、雨量充沛且雨热同季和夏早伏旱、秋多绵雨。无霜期长达 284 天。年平均日照 1310.7 小时，年平均辐射总量为 90.673 千卡/

平方厘米，年平均气温 17.2℃。年降雨量 885.0 毫米，年平均蒸发量为 1112.3 毫米。由于降雨时空分布不均，导致干旱、洪涝、暴雨时有发生，常见的自然灾害有大雾、大风、寒潮、霜冻等。

（2）射洪市经济发展现状

2019 年，射洪市全年地区生产总值达到 400.09 亿元，按可比价计算，同比增长 7.9%，其中：第一产业实现增加值 61.41 亿元，增长 2.5%；第二产业实现增加值 205.77 亿元，增长 8.8%；第三产业实现增加值 132.91 亿元，同比增长 9.4%。

2020 年射洪市生产总值（GDP）稳健增长，达到 414.06 亿元，按可比价格计算比上年（下同）增长 3.8%。其中，第一产业增加值 72.41 亿元，增长 4.8%，对经济增长的贡献率为 19.4%，拉动经济增长 0.7 个百分点；第二产业增加值 208.26 亿元，增长 3.6%，对经济增长的贡献率为 60.8%，拉动经济增长 2.3 个百分点；第三产业增加值 133.39 亿元，增长 3.3%，对经济增长的贡献率为 19.8%，拉动经济增长 0.8 个百分点。三次产业结构比为 17.5:50.3:32.2。单位 GDP 能耗下降 0.03%。同时 2020 年实现地方财政收入（县级）39.11 亿元，增长 11.2%，其中：一般公共预算收入 15.09 亿元，增长 20.5%。地方财政支出 81.57 亿元，增长 13.7%，其中：一般公共预算支出 53.06 亿元，增长 10.9%。

2、项目建设符合相关规划的要求

国家层面：

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中提出：全面提升城市品质，按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加生态带节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造

提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧小区改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

省级层面：

《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》中提出：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。建设绿色城市，打造生态休闲公园和绿色健身廊道，构建城市生态绿地系统，优化城市路网结构，提升绿色出行便利程度。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。推动智能建造、绿色建材与建筑工业化协同发展。

（二）项目情况

1. 参与主体

主管部门：射洪市住房和城乡建设局

项目业主：射洪精建工程有限责任公司

2. 项目概况

(1) 项目名称：射洪市 2022 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目

(2) 项目建设性质：新建

(3) 项目总投资：28000.00 万元

(4) 项目建设期：36 个月

(5) 项目投向领域：城镇老旧小区改造

(6) 计划开工时间：2022 年 3 月

(7) 项目建设地点：射洪市伯玉路、武古渡街片区

(8) 项目建设内容与规模：对伯玉路、武古渡街片区老旧小区进行城市更新改造，共涉 9980 户，涉及小区内外道路改造、雨污分流等，改造停车位 1500 个及配套充电桩，增添日间照料中心、便民服务点等配套设施。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益

1、促进经济的进一步发展。

本项目建成后，大量的出入人流及基础设施环境，将吸引更多的商业设施进入该项目周边地块的开发建设，促进商贸配套设施的建设，从而对射洪市伯玉路、武古渡街片区的经济建设发展起推动作用。

2、利于扩大就业。

本项目工程建设的实施，有利于带动周边地块的开发利用，可以增加就业岗位。

3、利于提高人民的生活水平。提高居民个人收入，老旧小区改造后将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的居民提供就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到提高。

4、随着城市规模的不断提高，射洪市在努力形成一个能促进经济繁荣的良好城市格局和空间发展态势，城市经济的发展对加强人居环境的开发建设提出了更高的要求。良好的居住环境和投资环境离不开城市环境和景观质量的提升，而城市环境的提升得益于城市管理的有效实施。城市环境的优美与否将直接服务于经济建设。随着经济持续发展，环境在经济发展中的地位越来越突出和重要，经济竞争一定程度上即是发展环境的竞争，良好的投资氛围，优美的自然环境将为其提供最基本的经济建设平台。不断加大城市管理力度，维护现有城市景观，改善生活人居环境，营造良好的、更富吸引力、更具竞争力的发展环境，是加快经济社会发展的重要工作。

(二) 社会效益

1、该项目的建设将极大的提升城市形象，改善基础设施配套，有利于周边地块的土地增值，提高土地效益，促进城市经济的发展，提高人民的生活水平。

2、本项目的改造以改善射洪市城市环境面貌、提高项目区居民居住质量、构建和谐社会为宗旨，以建设宜居城市为目标，坚持政府主导、企业和居民共同参与的原则，坚持以射洪市伯玉路、武古渡街片区居民为中心，着力提高发展质量和效益，着力补好发展不平衡不充分的短板，着力保障和改善民生，着力推进老旧小区有机更新，不断满足人民日益增长的美好生活需要，为率先全面小康提供有力支撑。项目区改造在完善老旧小区硬件配套设施的基础上，实现“路平、灯亮、草绿、水畅、卫生、安全”目标，加快推进老旧小区环境综合整治，建立健全后期管理机制，为项目改造区居民营造优美、整洁、有序的生活环境。

3、城镇化初期形成的简易住宅区，房屋简陋破旧，用水、供暖、卫生设施不完备，周边环境恶劣。住在老城区的群众，多数是基础产业工人及其后代，在历史上为国家建设做出了特殊贡献，但收入较低，生活质量相当低下。我国现阶段情况看温饱问题已经基本解决，但居住问题日益突出，尤其是老城区居住条件与当前现代化城市发展所具备的功能形成了巨大反差，老城区居民对改善住房条件愿望和要求十分迫切。发展经济的目的是为了提高广大人民群众的生活水平和生活质量，实施老城区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，共享经济发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

本项目工程估算总投资为 28000.00 万元，其中：

第一部分工程费用 23186.27 万元，占总投资的 82.81%；

第二部分工程建设其他费用 1982.28 万元，占总投资的 7.08%；

第三部分预备费 1528.43 万元，占总投资的 4.49%；

第四部分建设期利息及发行费用 1573.00 万元(其中建设期利息 1560 万元，专项债发行费用为 13 万元)，占总投资的 5.62%；

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目资本金来源：项目资本金 15000.00 万元，占总投资的 53.57%，该资本金财政预算资金投入，根据项目进度逐步到位。

融资来源：本项目拟发行政府专项债券总额为 13000.00 万元，占总投资的 46.43%，其中 2022 年拟发行专项债券 13000.00 万元，期限为 20 年，债券利率按 4% 测算，发行费为面值的 1‰。

2. 资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实施建设进度来进行合理分配，且将全部投资于项目，具体数额应当根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度，按照建设进度。

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

本项目收益来源：停车位收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、物业服务费收入。

债券期限内预计项目总收入为 34955.38 万元。

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、税金及附加。

经测算，债券期限内项目营运成本约为 31609.86 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 6251.21 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 28091.21 万元，政府专项债券到期本息合计 23400.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.20 倍。期间不存在资金缺口。

射洪市 2022 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目资金测算平衡表

序 号	项 目	合 计	建设期				运营期						
			2022 年 7 月 -12 月	2023 年	2024 年	2025 年 1 月 -6 月	2025 年 7 月-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	经营活动产生的 净现金流量 (1-2)	28091.21					1127.99	1503.63	1568.87	1618.57	1646.22	1646.22	1669.83
1	现金流入	34955.38					1446.99	1832.18	1914.61	1989.77	2027.69	2027.69	2067.28
1.1	经营收入	34955.38					1446.99	1832.18	1914.61	1989.77	2027.69	2027.69	2067.28
1.2	补贴收入	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	6864.17					319.00	328.55	345.74	371.20	381.47	381.47	397.45
2.1	经营成本(经营 成本+管理费用)	6032.70					254.81	328.55	330.86	339.75	340.80	340.80	348.92
2.2	相关税费(税金 及附加+企业所 得税)	831.48					64.18	0.00	14.88	31.45	40.66	40.66	48.53
二	投资活动净现金 流量 (1-2)	-26427.0 0	-13553.67	-6480.00	-5980.00	-413.33							

1	项目期的期初资金		0.00			0.00	0.00	0.00	694.66	1678.29	2727.16	3825.73	4951.95	6078.17
2	项目期内现金变动 (一+二+三)	6251.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	694.66	983.63	1048.87	1098.57	1126.22	1126.22	1149.83
3	项目期的期末资金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	694.66	1678.29	2727.16	3825.73	4951.95	6078.17	7228.00

续前资金平衡测算表:

续前资金平衡测算表:													
序号	项目	合计	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 月 - 2 月
一	经营活动产生的净现金流量 (1-2)	28091.21	1669.83	1669.83	1694.09	1694.09	1694.09	1718.32	1712.58	1706.66	1731.22	1724.95	294.22
1	现金流入	34955.38	2067.28	2067.28	2108.00	2108.00	2108.00	2148.89	2148.89	2148.89	2190.93	2190.93	362.08
1.1	经营收入	34955.38	2067.28	2067.28	2108.00	2108.00	2108.00	2148.89	2148.89	2148.89	2190.93	2190.93	362.08
1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	6864.17	397.45	397.45	413.91	413.91	413.91	430.57	436.31	442.23	459.71	465.98	67.86
2.1	经营成本(经营成本+管理费用)	6032.70	348.92	348.92	357.29	357.29	357.29	365.88	373.53	381.42	390.71	399.07	67.86
2.2	相关税费(税金及附加+企业所得税)	831.48	48.53	48.53	56.62	56.62	56.62	64.70	62.78	60.81	69.00	66.91	0.00
二	投资活动净现金流量	-26427.00											

	(1-2)																			
1	现金流入	0.00																		
1.1	处置投资物	0.00																		
1.2	收到其他投资	0.00																		
2	现金流出	26427.00																		
2.1	建设投资	26427.00																		
2.2	维持运营投资	0.00																		
三	筹资活动净现 金流量 (1-2)	4587.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-13086.67	
1	现金流入	28000.00																		
1.1	项目资本金投 入	15000.00																		
1.2	专项债券资金	13000.00																		
2	现金流出	23413.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	13086.67	
2.1	支付债券利息	10400.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	86.67	
2.2	支付债券发行 费用	13.00																		
2.3	支付专项债券	13000.00	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	13000.00	

五、项目绩效目标

1、项目总体绩效目标

目标 1：对伯玉路、武古渡街片区老旧小区进行城市更新改造，共涉 9980 户，涉及小区内外道路改造、雨污分流等。

目标 2：改造停车位 1500 个及配套充电桩。

目标 3：完成增添日间照料中心、便民服务点等配套基础设施建设。

目标 4：在 2025 年 2 月 31 日前完成项目竣工验收。

目标 5：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

目标 6：带动区域协同发展，提升区域经济发展水平和改造老旧小区基础设施。

2、2022 年度目标

目标 1：对伯玉路、武古渡街片区老旧小区进行城市更新改造。

3. 产出指标

(1) 数量指标

目标 1：完成老旧小区进行城市更新改造 9980 户

指标 2：改造停车位 1500 个

指标 3：完成日间照料中心建设

指标 4：完成便民服务点等配套基础设施建设

(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: 按时完成项目建设

指标 2: 工程按时竣工验收

指标 3: 工程按时投入运营

(4) 成本指标

指标 1: 项目建设总投资成本 ≤ 28000 元

指标 2: 项目融资总成本 ≤ 13000 万元

指标 3: 项目运营成本 ≤ 8494.2 万元

(5) 预算执行指标

指标 1: 债券资金实际支出 13000 万元

指标 2: 地方投入资金实际支出 15000 万元

4. 效益指标

(1) 经济效益指标

指标 1: 项目总收入 ≥ 36808.2 万元

指标 2: 税收总贡献 ≥ 500 万元

(2) 社会效益指标

指标 1: 服务居民人数 ≥ 2000 人

指标 2: 增加就业岗位 ≥ 100 人

(3) 生态效益指标

指标 1: 水电能源节约率 $\geq 95\%$

指标 2: 片区人居环境改善达成预期目标

(4) 可持续影响指标

指标 1: 运营期限 ≥ 19 年

指标 2: 推动区域全面协调发展达成预期目标

5. 绩效指标

(1) 融资与收益平衡指标 (含还本付息)

指标 1: 项目收益覆盖倍数 ≥ 1.2

指标 2: 债券还本付息按时足额偿付

(2) 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) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注业务单价和业务量，根据实际情况调整运营成本及业务体系，保证还本付息资金。

2. 市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

3. 财务风险

风险识别：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

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

射洪精建工程有限责任公司在上级统一领导下开展工作。为确保项目建设的顺利进行运营，成立项目领导小组，由射洪市住房和城乡建设局组织，领导小组下设办公室。射洪精建工程有限责任公司具体负责项目的组织与实施。

1. 项目主管部门：射洪市住房和城乡建设局

主要职责包括：严格按照基本建设程序建设项目，监督施工方严格按照施工规范施工，确保项目施工安全、项目建设质量、项目工期，切实加强项目建设、运营管理，确保项目收益覆盖债券本息。

2. 项目资金主管部门：射洪市财政局

主要职责包括：（1）配合落实项目配套财政资金、专项债券资金；（2）监督项目资金的实际使用情况及对本期债券本息的按期偿付情况。

3. 项目业主单位：射洪精建工程有限责任公司

主要职责包括：（1）根据项目实施计划开展相关工作；（2）保证项目资金的使用与项目实施进度相匹配；（3）定期向行业主管部门、实施机构及项目资金主管部门汇报项目实施进度及项目资金使用情况。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 13000 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，2022 年已发行 2500 万元。2023 年已发行 1000 万元。2024 年已发行 1000 万元。2025 年已发行 3000 万元。2026 年已发行 2309 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。