

大英县太吉片区老旧街区更新改造项目情况说明

一、项目基本情况

（一）市（县）级行业专项规划概况

遂宁市政府将城市更新纳入“城市能级全面提升三年攻坚行动（2023—2025年）”重点任务，明确提出：实施老旧小区、城中村、危旧房改造：2025年内计划完成83个老旧小区、432户城中村、540套危旧房改造。推进历史文化街区更新：如东关历史文化街区改造、张岭片区更新（一期）、新城北门片区更新等。

（二）项目情况

1. 参与主体

主管部门：大英县住房和城乡建设局。

项目业主：大英县洁达环保科技有限公司。

2. 项目概况

（1）项目所属领域：城市更新-老旧街区改造

（2）产出说明：本项目拟改造太吉片区老旧街区，主要包括社区公共服务设施改造35000平方米，闲置用房改造为托育中心12000平方米，老年活动中心10000平方米，道路改造约5公里，配套完善街区划线停车位800个、充电桩200套、体育设施5套、消防、安防及其他基础设施等。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1. 本项目的建设可以提升城市竞争力，促进城市发展。通过完善老旧街区功能和改善居民生活质量，增强城市吸引力，有利于吸引外来投资和高素质人才。

2. 本项目的建设可以提供就业机会。项目在建设期将需要大量劳动力，同时也增加当地就业岗位，对所在地群众收入具有有利影响，对公平分配、贫富差距扩大无影响。项目建成后也会提供一定的工作岗位，在为群众带来直接收益的同时，也能间接促进当地经济发展，对当地有一定有利影响。

3. 通过该项目的建设也刺激和激发了其他相关产业的发展。老旧街区改造项目通常需要涉及建材、装修等相关产业，项目的实施将带动这些相关产业的发展，推动产业升级和转型。因此项目的建设具有较高的经济效益。

（二）社会效益分析

本项目建设通过更新基础设施、改善环境，显著提升了居民的生活质量。改造内容包括改善供水、供电、供气等基础设施，保障居民的基本生活需求同时对维护社会经济可持续发展；且本项目的建设能够提升居民生活质量，通过危房加固等改造措施，可以保障居民的生命财产安全。

在本项目的建设过程中通过科学合理的规划和管理，确保项目顺利实施，取得良好的改造效果和社会效益。改造项目通常需要大量的人力资源，为当地提供了就业机会，促进了经济发展。此外，改造项目还带动了相关产业的发展，推动了产业升级和转型。

本项目的建设不仅提升了城市形象，推动了经济发展，还增强了社会凝聚力，进一步促进了社区的和谐与稳定。

综上所述，本项目的实施，将会产生良好的经济效益、社会效益，推动地方经济发展和社会进步。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目投资总额为 13000.00 万元，静态总投资为 12570.00 万元，其中：工程费用 10332.00 元、工程建设其他费用 1307.27 万元、预备费用 930.73 万元，建设期利息 420.00 万元，债券发行费用 10.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

资本金来源：项目资本金来源于业主自筹资金。项目资本金 3000.00 万元，占总投资的 23.08%，根据项目建设实际情况计划分批次投入。

融资来源：本项目拟发行政府专项债券总额为 10000.00 万元，占总投资的 76.92%。其中第 1 年计划发行 4000.00 万元，第 2 年计划发行 6000.00 万元，期限为 20 年，债券利率按 3% 测算，发行费为面值的 1‰。

2. 资金使用计划

项目总投资 13000.00 万元，2026 年计划投入 5500.00 万元。

表 1 项目投资计划及资金筹措表（单位：万元）

序号	投资构成	合计	建设期	
			第 1 年	第 2 年
一	资金使用	13000.00	5500.00	7500.00
1	静态建设总投资	12570.00	5376.00	7194.00
2	建设期债券利息	420.00	120.00	300.00
3	债券发行费用	10.00	4.00	6.00
二	资金筹措	13000.00	5500.00	7500.00
1	项目资本金	3000.00	1500.00	1500.00
1.1	业主自筹	3000.00	1500.00	1500.00
2	专项债券	10000.00	4000.00	6000.00

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

本项目收入为大英县洁达环保科技有限公司停车收入、充电桩服务收入、综合服务用房出租收入。本项目测算收益全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券本息，专项收入纳入政府性基金预算管理。经测算，运营期内可实现项目总收入 34417.25 万元。

2. 项目成本

项目经营成本包括工资及福利费、维修和保养费、管理费用、外购燃料动力费。根据本项目可行性研究报告，结合项目所在地市场情况进行测算。根据项目可行性研究报告及项目所在地情况进行测算，项目运营成本 5458.11 万元。

（二）资金测算平衡情况

若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 5912.25 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 21492.31 万元，政府专项债券到期本息合计 16000.00 万元，本项目息前净现金流的收益覆盖倍数为 1.34 倍（息前净现金流总额/还本付息总额）。期间不存在资金缺口。

项目专项债资金平衡表

金额单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		运营期																		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	经 营 活 动 产 生 的 净 现 金	21492.25			912.93	984.91	1056.86	1128.80	1200.72	1203.53	1162.14	1164.51	1163.02	1161.51	1160.00	1158.45	1156.90	1155.34	1153.75	1152.15	1150.55	1148.91	1117.27

[illegible]

序号	项 目	合计	建设期		运营期																		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1	营 收 入	5			1	8	4	1	7	1	5	9	9	9	9	9							
1.2	补 贴 收 入	0.00																					
2	现 金 流	12925.00			504.88	542.77	580.68	618.61	656.55	659.58	706.81	710.28	711.77	713.28	714.79	716.34	717.89	719.45	721.04	722.64	724.24	725.88	757.52

序号	项 目	合计	建设期		运营期																		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
	出																						
2.1	经营成本	5458.11			257.79	262.94	268.10	273.30	278.50	280.60	282.72	284.88	286.86	288.87	290.89	292.95	295.02	297.10	299.22	301.35	303.49	305.67	307.86
2.2	相关税费（	7466.89			247.09	279.83	312.58	345.31	378.05	378.98	424.09	425.40	424.91	424.41	423.90	423.39	422.87	422.35	421.82	421.29	420.75	420.21	449.66

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

序号	项 目	合计	建设期		运营期																		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
	投 资)																						
2.2	维 持 运 营 投 资																						
三	筹	-	5376.0	7194.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-	-

序号	项 目	合计	建设期		运营期																		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
	措 活 动 净 现 金 流 量 (1 -	3010.00	0	0	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00						4300.00	6180.00

[illegible]

[illegible]

[illegible]

序号	项目	合计	建设期		运营期																		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
	债券发行费用																						
2.3	支付专项	10000.00																			0.00	4000.00	6000.00

[illegible]

序号	项目	合计	建设期		运营期																		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1	项目期的初期资金		0.00	0.00	0.00	612.93	1297.84	2054.70	2883.50	3784.22	4687.75	5549.89	6414.40	7277.42	8138.93	8998.93	9857.38	10714.28	11569.62	12423.37	13275.52	14126.07	10974.98
2	项目	5912.25	0.00	0.00	612.93	684.91	756.86	828.80	900.72	903.53	862.14	864.51	863.02	861.51	860.00	858.45	856.90	855.34	853.75	852.15	850.55	-3151.09	-5062.73

[illegible]

序号	项目	合计	建设期		运营期																		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
	)																						
3	项目期末资金		0.00	0.00	612.93	1297.84	2054.70	2883.50	3784.22	4687.75	5549.89	6414.40	7277.42	8138.93	8998.93	9857.38	10714.28	11569.62	12423.37	13275.52	14126.07	10974.98	5912.25

五、项目绩效目标

（1）项目总体建设目标

目标 1：完成项目既有建设内容建设工作，实现成果顺利交付；

目标 2：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡；

目标 3：带动区域协同发展，提升区域经济发展水平和基础设施质量。

（2）2026 年完成年度目标

目标 1：完成当年度既有建设任务；

目标 2：年度资金筹措与使用相匹配；

目标 3：资金形成投资效应明显。

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. 自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其他建设费用类。

2. 来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。

3. 来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位因充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。

4. 来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按地完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较强的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

5. 资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

6. 工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整

改要求。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

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。若项目的经营未能达到预测值，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项目的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。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

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，基于出租率、使用率、日周转次数的假设，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。

风险控制措施：对测算中出租率、使用率、日周转次数等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，尽可能地减小人为误差到可控范围。

2. 利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险。

3. 存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；完善政府市场定价机制，构成合理的地方政府债券利率的合理区间；根据地方的实际情况，建立完善债券风险预警机制和监控机制，且在操作工程中要严格按照要求执行，从而保障投资者的利益。

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

1. 主管部门及职责

本项目主管部门是大英县住房和城乡建设局。其职责为按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好

专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，项目收入和收益全部覆盖以发行债券本息

2. 项目业主及职责

本项目业主是大英县洁达环保科技有限公司。其职责为提出专项债券项目需求申请，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。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目拟申请发行 10000.00 万元，本次拟发行 1000.00 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。