# 青川县乔庄片区老旧小区改造项目情况说明

青川县财政局

青川县发展和改革局

青川县住房和城乡建设局

青川县建设发展集团有限公司

## 一、项目基本情况

### （一）城市规划及行业规划

1、城市总体规划

（1）《青川县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》

将老旧小区改造纳入城市更新重点，作为民生改善关键举措。聚焦管网更新、道路硬化、安防完善等基础任务，配套停车充电设施，推进适老改造与电梯加装。建立上级补助、地方配套、专项债支持的多元筹资机制，通过“居民点单+专家会审”精准对接需求。推行连片改造与长效管理，引入专业物业，助力“双城一体”建设，持续提升人居品质。

（2）《广元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》

要将老旧小区改造作为城市更新关键举措，全面改善人居环境质量。聚焦水电气信管网、雨污分流系统更新及消防设施完善，着力消除建筑老化、内涝等安全隐患。推进既有住宅加装电梯与适老、无障碍设施建设，配套停车充电设施，补齐民生短板。深化海绵城市建设试点，实施透水铺装、雨水花园等海绵化改造，提升小区防洪韧性。坚持 “问需于民、问计于民、问效于民”，严格落实业主 “双三分之二”表决及 90%同意率要求，建立中省补助、专项债、居民自筹、社会参与的多元投入机制。推行 “拆墙并院”连片改造模式，整合资源构建 15 分钟社区生活圈，培育完整社区试点。注重传承历史文脉，保留城市传统风貌，避免大拆大建。

2、行业规划

（1）《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》提出：要转变城市发展方式，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，增加绿化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，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

（2）《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》提出：

推进城镇老旧小区整治改造。更新改造小区燃气等老化管线管道，整治楼栋内人行走道、排风烟道、通风井道等，全力消除安全隐患，支持有条件的楼栋加装电梯。整治小区及周边环境，完善小区停车、充电、消防、通信等配套基础设施，增设助餐、家政等公共服务设施。加强老旧小区改造质量安全监管，压实各参建单位责任。结合改造同步完善小区长效管理机制，注重引导居民参与和监督，共同维护改造成果。统筹实施老旧小区、危险住房改造，在挖掘文化遗产价值、保护传统风貌的基础上制定综合性保护、修缮、改造方案，持续提升老旧小区居住环境、设施条件、服务功能和文化价值。

（3）《国家发展改革委 住房城乡建设部关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》提出：进一步摸排城镇老旧小区改

造配套设施短板和安全隐患。结合住房和城乡建设领域安全隐患排查整治工作，认真摸排2000年底前建成的需改造城镇老旧小区存在的配套设施短板，组织相关专业经营单位，联合排查燃气、电力、排水、供热等配套基础设施以及公共空间等可能存在的安全隐患；重点针对养老、托育、停车、便民、充电桩等设施，摸排民生设施缺口情况。

**（二）项目情况**

**1. 参与主体**

主管部门：青川县住房和城乡建设局。

项目业主：青川县建设发展集团有限公司

**2. 项目概况**

本项目拟对乔庄片区方维社区、秦兴社区、万众社区所属34个老旧小区实施改造，共涉及房屋253栋、4639户，总建筑面积43.69万平方米。改造内容为水电气及给排水管网梳理、外墙及屋顶防水、消防、建筑节能、环境整治、停车位（含充电桩）、围墙，电动车棚、垃圾分类、休闲健身、无障碍设施、智慧化设施、文化墙及公示栏等设施。

## 二、社会经济效益分析

**（一）社会效益**

项目通过梳理水电气管网、完善消防设施、治理屋顶防水等，彻底消除老旧设施安全隐患；新增停车位、充电桩、健身设施及无障碍设备，解决居民“停车难”“充电难”等急难愁盼问题，让居民实现“住有所居”向“住有优居”转变。项目智慧化设施、文化墙及公示栏的建设，搭建社区信息沟通平台；环境整治与公

共空间打造，为居民提供休闲交流场所，激发居民参与社区自治的积极性，推动形成“共建共治共享”的社区治理新格局。项目有效改善乔庄片区城市风貌，缩小新旧小区居住环境差距；适老设施、垃圾分类等配套建设，兼顾老年人、特殊群体需求，彰显社会温度，增强居民对城市的认同感与归属感，助力青川县新型城镇化高质量发展。

**（二）经济效益**

项目建设过程中需采购建材、设备，将直接拉动本地及周边建材生产、物流运输等产业发展；施工期间可创造数百个临时就业岗位，后期智慧化设施运维、物业管理等将新增稳定就业岗位，助力居民增收。改造后老旧设施故障频次大幅降低，小区水电气损耗、维修维护等长期运维成本下降；停车位、充电桩、休闲健身等设施完善，将激活社区便民消费、健身服务等需求，带动周边商铺经营效益提升，促进区域消费循环。

## 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 29200.00 万元，其中静态投资（建设投资）28379.00 万元，占总投资比例为 97.19%；建设期债券利息为 800.00 万元，占总投资比例为 2.74%；发行费用为 21.00 万元，占总投资比例为 0.07%。

**（二）资金筹措方案**

本项目资金筹措总额为 29200.00 万元，其中：8200.00 万元，占筹措资金总额的 28.08%，由业主单位自筹；拟通过专项债券融资 21000.00 万元，占项目总投资的 71.92%。

## 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

本期债券对应项目收入来源包括停车位租赁收入、充电桩服务费收入、广告位租赁收入、物业管理服务费收入等。各项收入单价均按市场调节价或根据同类型业务市场单价估算。经测算，项目总收入为63557.53万元。

2.项目成本

项目总成本费用主要包括工资及福利费、外购燃料及动力费、维修维护费用、管理费用、折旧费用、利息费用等。根据项目可行性研究报告及项目所在地情况进行测算，综上所述，项目总成本54192.90万元。项目经营成本16911.90万元。

### （二）资金测算平衡情况

计算期内累计资金流入92757.53万元，累计资金流出89629.98万元，累计现金结余3127.55万元。本项目21000.00万元专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有3127.55万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。本项目总收益（息税折旧摊销前利润）40370.90万元，项目收益对全部融资本息覆盖倍数为1.10倍。详见下表。

## 资金测算平衡表（单位：万元）

| 序号 | 项目 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 资金来源 | 15200.00 | 14000.00 | 1181.42 | 1442.39 | 1703.37 | 1900.56 | 1990.00 | 1990.00 | 1990.00 | 1990.00 | 1990.00 | 2081.69 | 2081.69 | 2081.69 | 2081.69 | 2081.69 |
| 1 | 自有资金 | 4200.00 | 4000.00 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 营业收入 | | | 1181.42 | 1442.39 | 1703.37 | 1900.56 | 1990.00 | 1990.00 | 1990.00 | 1990.00 | 1990.00 | 2081.69 | 2081.69 | 2081.69 | 2081.69 | 2081.69 |
| 3 | 财政补贴 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 专项债流入 | 11000.00 | 10000.00 | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 其他流入 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二 | 资金运用 | 15200.00 | 14000.00 | 1132.58 | 1167.78 | 1203.02 | 1232.51 | 1246.65 | 1250.78 | 1254.96 | 1259.17 | 1263.41 | 1277.97 | 1267.30 | 1271.69 | 1276.11 | 1280.57 |
| 1 | 项目投资 | 15200.00 | 14000.00 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 | 建设投资 | 14914.00 | 13465.00 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2 | 建设期利息 | 275.00 | 525.00 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.3 | 发行费用 | 11.00 | 10.00 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 运营成本 | | | 607.58 | 642.78 | 678.02 | 707.51 | 721.65 | 725.78 | 729.96 | 734.17 | 738.41 | 752.97 | 742.30 | 746.69 | 751.11 | 755.57 |
| 2.1 | 销售税费 | | | 105.01 | 133.63 | 162.25 | 185.72 | 194.89 | 194.89 | 194.89 | 194.89 | 194.89 | 204.23 | 206.45 | 206.45 | 206.45 | 206.45 |
| 2.2 | 经营成本 | | | 502.57 | 509.15 | 515.77 | 521.79 | 526.76 | 530.89 | 535.07 | 539.28 | 543.52 | 548.74 | 535.85 | 540.24 | 544.66 | 549.12 |
| 3 | 所得税 | | | 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 |
| 4 | 偿还本金 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 支付利息 | | | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 三 | 盈余资金 | 0.00 | 0.00 | 48.84 | 274.61 | 500.35 | 668.05 | 743.35 | 739.22 | 735.04 | 730.83 | 726.59 | 803.72 | 814.39 | 810.00 | 805.58 | 801.12 |
| 四 | 累计盈余资金 | 0.00 | 0.00 | 48.84 | 323.45 | 823.80 | 1491.85 | 2235.20 | 2974.42 | 3709.46 | 4440.29 | 5166.88 | 5970.60 | 6784.99 | 7594.99 | 8400.57 | 9201.69 |

**续上表**

| 序号 | 项目 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 2056 年 | 2057 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 资金来源 | 2175.70 | 2175.70 | 2175.70 | 2175.70 | 2175.70 | 2294.55 | 2294.55 | 2294.55 | 2294.55 | 2294.55 | 2415.99 | 2415.99 | 2415.99 | 2415.99 | 2415.99 | 2540.14 | 92757.53 |
| 1 | 自有资金 | | | | | | | | | | | | | | | | | 8200.00 |
| 2 | 营业收入 | 2175.70 | 2175.70 | 2175.70 | 2175.70 | 2175.70 | 2294.55 | 2294.55 | 2294.55 | 2294.55 | 2294.55 | 2415.99 | 2415.99 | 2415.99 | 2415.99 | 2415.99 | 2540.14 | 63557.53 |
| 3 | 财政补贴 | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.00 |
| 4 | 专项债流入 | | | | | | | | | | | | | | | | | 21000.00 |
| 5 | 其他流入 | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.00 |
| 二 | 资金运用 | 1329.97 | 1347.29 | 1350.73 | 1354.23 | 1357.75 | 1401.35 | 1404.95 | 1408.59 | 1412.25 | 1415.94 | 1460.54 | 1464.34 | 1468.14 | 1471.99 | 12269.63 | 11127.79 | 89629.98 |
| 1 | 项目投资 | | | | | | | | | | | | | | | | | 29200.00 |
| 1.1 | 建设投资 | | | | | | | | | | | | | | | | | 28379.00 |
| 1.2 | 建设期利息 | | | | | | | | | | | | | | | | | 800.00 |
| 1.3 | 发行费用 | | | | | | | | | | | | | | | | | 21.00 |
| 2 | 运营成本 | 770.55 | 775.11 | 779.71 | 784.37 | 789.07 | 807.58 | 812.38 | 817.23 | 822.11 | 827.04 | 846.02 | 851.08 | 856.15 | 861.29 | 866.47 | 885.97 | 23186.63 |
| 2.1 | 销售税费 | 215.97 | 215.97 | 215.97 | 215.97 | 215.97 | 228.55 | 228.55 | 228.55 | 228.55 | 228.55 | 241.34 | 241.34 | 241.34 | 241.34 | 241.34 | 254.34 | 6274.73 |
| 2.2 | 经营成本 | 554.58 | 559.14 | 563.74 | 568.40 | 573.10 | 579.03 | 583.83 | 588.68 | 593.56 | 598.49 | 604.68 | 609.74 | 614.81 | 619.95 | 625.13 | 631.63 | 16911.90 |
| 3 | 所得税 | 34.42 | 47.18 | 46.02 | 44.86 | 43.68 | 68.77 | 67.57 | 66.36 | 65.14 | 63.90 | 89.52 | 88.26 | 86.99 | 85.70 | 153.16 | 241.82 | 1293.35 |
| 4 | 偿还本金 | | | | | | | | | | | | | | | 11000.00 | 10000.00 | 21000.00 |
| 5 | 支付利息 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 250.00 | 0.00 | 14950.00 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 三 | 盈余资金 | 845.73 | 828.41 | 824.97 | 821.47 | 817.95 | 893.20 | 889.60 | 885.96 | 882.30 | 878.61 | 955.45 | 951.65 | 947.85 | 944.00 | -9853.64 | -8587.65 | 3127.55 |
| 四 | 累计盈余资金 | 10047.42 | 10875.83 | 11700.80 | 12522.27 | 13340.22 | 14233.42 | 15123.02 | 16008.98 | 16891.28 | 17769.89 | 18725.34 | 19676.99 | 20624.84 | 21568.84 | 11715.20 | 3127.55 | |

## 五、项目绩效目标

（1）数量指标：对乔庄片区方维社区、秦兴社区、万众社区所属34个老旧小区实施改造，共涉及房屋253栋、4639户，总建筑面积43.69万平方米。改造内容为水电气及给排水管网梳理、外墙及屋顶防水、消防、建筑节能、环境整治、停车位（含充电桩）、围墙，电动车棚、垃圾分类、休闲健身、无障碍设施、智慧化设施、文化墙及公示栏等设施。

（2）时效指标：预计项目在2027年12月完工，具体完工时间按工程进度确定。

（3）成本指标：项目总投资29200.00万元。

（4）经济效益指标:运营总收入为63557.53万元。

（5）社会效益指标：该项目的实施，将有效改善乔庄片区城市风貌，缩小新旧小区居住环境差距；适老设施、垃圾分类等配套建设，兼顾老年人、特殊群体需求，彰显社会温度，增强居民对城市的认同感与归属感，助力青川县新型城镇化高质量发展。

## 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个工作日前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**

此项目债券资金总需求21000.00万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，2026年已发行6000.00万元。本次拟继续发行3000.00万元，期限30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。