

攀枝花市东区炳草岗街道老旧小区改造项目

情况说明

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

(1) 东区地区基本情况

东区始建于 1973 年，幅员面积 166 平方公里，下辖 5 个街道、1 个镇(40 个社区、7 个村)，常住人口 41.34 万人，城镇化率达 99.0%，是攀枝花市的政治、经济、文化、金融和商贸中心，也是攀枝花从“七户人家一棵树”发展成为“百里钢城”的城市原点。

2023 年，东区地区生产总值 571.02 亿元，同比增长 6.7%。第一产业增加值 2.46 亿元，同比增长 3.8%，其中，农林牧渔业增加值 2.55 亿元，同比增长 3.8%，粮食产量 0.1 万吨，生猪出栏量 14459 头，同比增长 1.5%；第二产业增加值 322.64 亿元，同比增长 7.2%，其中，工业增加值 262.80 亿元，同比增长 7.1%，建筑业增加值 61.88 亿元，同比 12%；第三产业增加值 245.93 亿元，同比增加 6.1%。全社会固定资产投资同比增长 5.8%，社会消费品零售总额 144.89 亿元，同比增长 10.6%。

(2) 行业专项规划概况

1. 国家相关政策及规划

《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：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。建设源头减排、蓄排结合、排涝除险、超标应急的城市防洪排涝体系，推动城市内涝治理取得明显成效。增强公共设施应对风暴、干旱和地质灾害的能力，完善公共设施和建筑应急避难功能。加强无障碍环境建设。立足资源环境承载能力，发挥各地区比较优势，促进各类要素合理流动和高效集聚，推动形成主体功能明显、优势互补、高质量发展的国土空间开发保护新格局。

本项目的建设符合《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）相关内容。

1) 指导思想。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照党中央、国务院决策

部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

2) 基本原则。

——坚持以人为本，把握改造重点。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

——坚持因地制宜，做到精准施策。科学确定改造目标，既尽力而为又量力而行，不搞“一刀切”、不层层下指标；合理制定改造方案，体现小区特点，杜绝政绩工程、形象工程。

——坚持居民自愿，调动各方参与。广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，激发居民参与改造的主动性、积极性，充分调动小区关联单位和社会力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

——坚持保护优先，注重历史传承。兼顾完善功能和传承历史，落实历史建筑保护修缮要求，保护历史文化街区，在改善居住条件、提高环境品质的同时，展现城市特色，延续历史文脉。

——坚持建管并重，加强长效管理。以加强基层党建为引领，将社区治理能力建设融入改造过程，促进小区治理模式创新，推动社会治理和服务重心向基层下移，完善小区长效管理机制。

2. 四川省相关政策及规划

本项目的建设符合《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》相关内容。

《纲要》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。”

本项目的建设符合中共四川省委、四川省人民政府《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（川办发〔2020〕63号）（以下简称“《实施意见》”）相关内容。

《实施意见》提出：坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，树立“存量思维”，大力改造提升城镇老旧小区，推进城市更

新和开发建设方式转型，按照高质量发展和高品质生活宜居地建设要求，不断满足人民日益增长的美好生活需要。

《实施意见》也进一步对改造内容进行了明确。各地应结合实际，将城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）纳入改造范围，重点改造 2000 年底前建成的老旧小区。拟征收或拟纳入棚户区改造的房屋不应再纳入老旧小区范围重复改造。

各地应结合实际，合理确定基础类、完善类、提升类的改造内容，统筹推动项目实施。基础类为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，要坚持基于群众意愿、应改尽改，包括小区内建筑物公共部位维修、小区及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。完善类为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，要尊重群众意愿、能改则改，包括拆除违法建设、整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边的无障碍、适老、停车泊位及停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信箱包、文化休闲、体育健身、物业用房等配套设施及结合停车库（场）配套建设防空地下室，以及建筑节能改造、老旧电梯改造、有条件的加装电梯等建筑功能提升。提升类为丰富社区服务供给、提升居民生活品质的内容，要立足小区及周边实际积极推进，

包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托幼、助餐、家政保洁、便民菜市、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

3. 市县级相关政策及规划

本项目的建设符合《攀枝花市东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》（以下简称“《纲要》”）相关内容。

《纲要》提出：聚焦关键领域和薄弱环节，保持有效投资力度，夯实基础设施短板弱项，把住安全关、质量关，做强产业支撑，优化居住环境，提升承载能力。推进城镇有机更新，积极争取推进已签约棚户区改造，加快实施棚户区配套基础设施，合力推进老旧小区和危房改造。加强城镇道路建设，持续畅通城区交通，治理“断头路”，加密支路网，加快片区联系通道建设，发展立体交通，积极支持扩大公交覆盖面、建设新型公交体系。完成乌东德水电站、银江水电站涉及东区部分移民安置工程。有序实施城镇供水供电、停车场、公厕、公共绿地、社区小广场、消防站等市政基础设施，完善配送投递设施。

本项目建设符合攀枝花市《攀枝花市共富共美城市有机更新攻坚行动方案（2025—2027年）》（以下简称“《实施方案》”）相关内容。

《行动方案》明确，实施基础设施补短、居住环境改善、街区风貌焕新、棚改土地盘活、城市品质提升、韧性城市建设 6 大攻坚行动，用 3 年时间重点落实 17 项具体任务，推动城市共富共美。到 2027 年，攀枝花将累计更新改造排水管网 240 公里、供水管网 50 公里、燃气管道 410 公里，完成天然气置换 7 万户；完成老旧小区改造 268 个，实施既有住宅加装电梯 200 部以上；升级改造老旧公园，建设“口袋公园” 60 个，建成区人均公园绿地面积提升至 20 平方米以上。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：攀枝花市东区住房和城乡建设局

业主单位：攀枝花市东区住房和城乡建设局

2. 项目概况

项目名称：攀枝花市东区炳草岗街道老旧小区改造项目

项目所属领域：城市更新——城镇老旧小区改造

项目建设工期：2025 年 9 月—2027 年 7 月，共计 24 个月（不含前期准备工作）

项目区位：攀枝花市东区炳草岗街道

项目说明：本项目为改建工程，本项目资产无抵押或质押情况

主要建设内容及规模：改造范围涉及西海岸社区、竹湖园社区等

老旧小区共计 29 个，涉及居民户数 6913 户，总建筑面积约 64.19 万平方米。主要建设内容包括：外立面改造 52500 平方米，屋面防渗改造 41120 平方米，小区道路改造 27945 平方米（增设道路停车位 300 个）、小区供排水、电力、消防、绿化改造、围墙拆除及新建、增设充电桩 60 个及非机动车集中充电点位、改造便民服务设施 4300 平方米及小区周边配套基础设施。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的建设直接消耗大量的钢材、水泥、沥青、砂石、能源、劳动力以及使用大量的各种建设机械。同时，为建设项目国民经济各部门包括工业、建筑业、运输邮电业、商业饮食业及其他非物质生产部门等，都投入大量的生产和服务，从而拉动了这些行业和经济的发展。

本项目的建设，极大地改善了攀枝花市东区内社区面貌，提升了城市品味，使攀枝花市的基础设施条件更加完善，更有利于招商引资，促进地方经济的发展。同时该项目的建成和各项基础设施的配套完善，不仅带动了外地人员来发展第三产业，对城镇物资交流和地方经济的持续增长发挥了积极重要的促进作用。项目建设使土地增值，促进空间结构优化，在这个空间结构优化过程中也必然会引起和带动经济的增长。

本项目的实施是带动地区经济和社会发展的一个大战略，有利于优化社区环境，有利于提高居民素质，改善生活质量，有利于扩大内需，推动地区经济增长。

经预测分析，本项目债券期限内：预测收入为：16525.71 万元，预计总成本为 14294.38 万元，净利润合计为 1575.49 万元。项目收益较好，能实现融资平衡。

（二）社会效益分析

1. 对改善老旧小区住户的生活质量有着重要作用

本项目拟改造内容包括水电气管线、雨污管网、停车位增设改造、消防、化粪池、监控设施、门卫室、电动车集中停车充电处、小区路面整治、绿化亮化改造等基础设施等。项目实施完成后，将改善小区因化粪池老旧，处理不达标而导致的废、污水横流，臭气漫天的现状。小区内道路、停车位、电动车集中停车充电处、绿化的改造，使得小区内部出行更加干净、便捷、美观。小区内健身器材等配套设施的投入，满足住户空暇时间的文体娱乐需求。对陈旧破损水、电、气设施进行改造更新，实现“一户一表”，新建、改建检查井应选用球墨铸铁井盖。同时，对现有水、电、气设施线路进行安全隐患排查整治，确保正常运行。增设监控设施，完善监控及报警系统，加强小区管理措施。

2. 有利于解决行政小区内停车位不足问题，满足停车需要

本项目的实施，将改善老旧小区的总体环境，缓解因停车位不足带来的压力、不便。提高老旧小区的办公效率和服务质量，促进区域的建设发展，不仅直接造福行政小区内部工作人员，更有利于出入办事人员车辆停靠方便，利于促进社会繁荣与稳定，推动社会经济发展。

3. 节约土地资源，完善公共服务设施

充分利用现有场地，完善停车位、充电桩、健身器械、门卫室等设施，将有效的节约土地资源，保证土地的集约化利用。缓解项目区土地资源紧张的局面，符合集约利用土地的政策，促进可挂线发展。

4. 改善社区道路通行能力，提升城市形象的需要

随着项目城市的快速发展，居民小车拥有量与日俱增，散落停泊着各式大小汽车，既严重影响了项目区的形象提升，又严重妨碍了城市交通运行，所以该项目的建设有利于缓解交通压力，改善周边道路的交通状况。

三、项目投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资为 8600.00 万元，静态总投资额 8378.10 万元，占总投资 97.42%。其中：工程建设投资 7304.93 万元，占总投资 84.94%；工程建设其他费用 674.08 万元，占总投资 7.84%；预备费用 399.09 万元，占总投资 4.64%。专项债券建设期利息 217.60 万元，占总投资

2.53%。债券发行费用 4.30 万元，占总投资 0.05%。

（二）资金筹措方案

1. 资金来源

（1）本项目资本金来源：项目资本金为地方财政配套资金投入 4300.00 万元，占总投资的 50.00%，根据项目建设实际情况计划分批投入。

（2）融资来源：本拟申请发行专项债券总额为 4300.00 万元，占总投资的 50.00%。其中：2025 年申请发行 2500.00 万元，2026 年申请发行 1800.00 万元。发行债券期限为 30 年，债券利率按 3.20% 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时建设进度来进行合理分配，且将全部投资于本项目，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，总投资计划分 2 个年度投入。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目收入预测

1) 本项目收入来源：停车位收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、便民服务设施出租收入等。

经测算，债券存续期内本项目预计可实现总收入共计 16525.71 万元，均为项目专项收入。

2. 成本预测

本项目成本包括：工资及福利费、外购原材料费、燃料及动力费、维修保养费、管理费、折旧及摊销费用、财务费用、相关税费等。

本项目预测期总成本费用为 14294.38 万元，其中运营成本为 4056.33 万元。

3. 项目损益

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 16525.71 万元，总成本预计 14294.38 万元，累计净利润为 1575.49 万元，本项目息前净现金流量累计 10224.49 万元，专项债券到期本息合计 8428.00 万元，息前净现金流覆盖全部融资本息倍数为 1.21 倍。

(二) 资金测算平衡情况

1. 项目还本付息计划

本项目发行债券需支付的利息，按照 3.20% 利率计算。假设每笔债券资金均在年初发行，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后

一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 4128.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 217.60 万元计入建设成本，专项债券在运营期间产生的利息费用 3910.40 万元。

2. 项目资金平衡情况

测算结果显示，本项目截止政府专项债到期日累计资金结余 2014.09 万元，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。

本项目专项债券可偿债净现金流为 10224.49 元，专项债券到期本息合计 8428.00 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.21 倍。期间不存在资金缺口。资金测算平衡情况具体见表下表所示。

资金平衡测算表

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	
一	经营活动产生的净现金流量 (1-2)	10224.49			174.37	194.92	215.47	253.32	274.93	335.53	351.98	351.19	350.39	
1	现金流入	16525.71			307.00	330.38	353.77	396.00	420.56	497.19	522.06	522.06	522.06	
1.1	经营收入	16525.71			307.00	330.38	353.77	396.00	420.56	497.19	522.06	522.06	522.06	
1.2	补贴收入	0.00												
2	现金流出	6301.21			132.63	135.47	138.30	142.68	145.63	161.66	170.08	170.87	171.67	
2.1	经营成本(经营成本+管理费 用)	4056.33			116.74	118.44	120.14	122.42	124.18	127.51	129.30	130.36	131.42	
2.2	相关税费（税金及附加+企业 所得税）	2244.88			15.89	17.03	18.16	20.26	21.45	34.15	40.77	40.51	40.24	
二	投资活动净现金流量 (1-2)	-8378.10	-4417.50	-3960.60										
1	现金流入													
1.1	处置投资物													
1.2	收到其他投资													
2	现金流出	8378.10	4417.50	3960.60										
2.1	建设投资	8378.10	4417.50	3960.60										
2.2	维持运营投资													

三	筹措活动净现金流量 (1-2)	167.70	4417.50	3960.60	-137.60	-137.60	-137.60	-137.60	-137.60	-137.60	-137.60	-137.60	-137.60	-137.60	-137.60	-137.60
1	现金流入	8600.00	4500.00	4100.00												
1.1	项目资本金投入	4300.00	2000.00	2300.00												
1.2	专项债券资金	4300.00	2500.00	1800.00												
2	现金流出	8432.30	82.50	139.40	137.60	137.60	137.60	137.60	137.60	137.60	137.60	137.60	137.60	137.60	137.60	137.60
2.1	支付债券利息	4128.00	80.00	137.60	137.60	137.60	137.60	137.60	137.60	137.60	137.60	137.60	137.60	137.60	137.60	137.60
2.2	支付债券发行费用	4.30	2.50	1.80												
2.3	支付专项债券本金	4300.00														
四	现金流量总计															
1	项目期的期初资金		0.00	0.00	0.00	36.77	94.08	171.95	287.67	425.00	622.93	837.30	1050.89			
2	项目期内现金变动(一+二+三)	2014.09	0.00	0.00	36.77	57.32	77.87	115.72	137.33	197.93	214.38	213.59	212.79			
3	项目期的期末资金		0.00	0.00	36.77	94.08	171.95	287.67	425.00	622.93	837.30	1050.89	1263.68			

(续表)

序号	项目	合计	运营期									
			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流量(1-2)	10224.49	367.68	366.86	366.04	384.21	383.37	382.53	398.75	357.95	357.08	374.93
1	现金流入	16525.71	548.16	548.16	548.16	575.56	575.56	575.56	604.34	604.34	604.34	634.55
1.1	经营收入	16525.71	548.16	548.16	548.16	575.56	575.56	575.56	604.34	604.34	604.34	634.55

1	项目期的期初资金		1263.68	1493.76	1723.02	1951.46	2198.08	2443.85	2688.78	2949.93	3170.27	3389.75
2	项目期内现金变动（一+二+三）	2014.09	230.08	229.26	228.44	246.61	245.77	244.93	261.15	220.35	219.48	237.33
3	项目期的期末资金		1493.76	1723.02	1951.46	2198.08	2443.85	2688.78	2949.93	3170.27	3389.75	3627.08

(续表)

序号	项目	合计	运营期									
			第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	经营活动产生的净现金流量 (1-2)	10224.49	374.05	373.15	391.90	390.99	390.07	409.79	408.85	407.90	428.64	407.68
1	现金流入	16525.71	634.55	634.55	666.28	666.28	666.28	666.28	699.59	699.59	734.58	734.58
1.1	经营收入	16525.71	634.55	634.55	666.28	666.28	666.28	666.28	699.59	699.59	734.58	734.58
1.2	补贴收入	0.00										
2	现金流出	6301.21	260.51	261.40	274.39	275.30	276.22	289.80	290.74	291.69	305.94	326.91
2.1	经营成本(经营成本+管理费用)	4056.33	147.24	148.44	150.61	151.83	153.07	155.32	156.58	157.85	160.19	161.49
2.2	相关税费(税金及附加+企业所得税)	2244.88	113.26	112.96	123.78	123.46	123.15	134.49	134.16	133.83	145.75	165.42
二	投资活动净现金流量 (1-2)	-8378.10										
1	现金流入											
1.1	处置投资物											
1.2	收到其他投资											
2	现金流出	8378.10										
2.1	建设投资	8378.10										

五、项目绩效目标

1、项目总体建设目标

目标 1：完成项目建设，建筑面积 64.19 万平方米，改造 6913 户，涉及 29 个老旧小区。

目标 2：在 2027 年 8 月底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：通过改造，使得配套设施不完善的老旧小区重新集中焕发生机与活力，提升老旧小区居民的居住条件和生活品质，改善城市人居环境，推进小区周边公共交通设施建设，促进社会和谐治理，提升城市宜居品质。

2、2025 年度目标

目标 1：完成老旧小区改造工程，外立面改造 10000 平方米，屋面防渗改造 10000 平方米，小区道路改造 6000 平方米（增设道路停车位 100 个）及其他配套设施。

目标 2：在 2025 年 12 月 31 日前完成年度建设目标。

3、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-- $\leq 5\%$

4、经济效益指标

指标 1：项目总收入-- ≥ 14000 万元

指标 2：项目净利润-- ≥ 1500 万元

5、社会效益指标

指标 1：服务区域内人群-- ≥ 5 万人次

指标 2：增加就业岗位-- ≥ 300 人次

指标 3：群众居住条件改善—达成预期目标

6、生态效益指标

指标 1：水电能源节约率-- $\geq 95\%$

指标 2：区域基础设施改善--达成预期目标

7、可持续影响指标

指标 1：运营期限-- ≥ 30 年

指标 2：老旧小区人居环境--达成预期目标

六、潜在影响项目的风险评估

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相关行业的定价情况，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金预算收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

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。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

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。若调整的专项债券期限与项目期限不匹配，将通过已形成的项目收益、本级财政调度资金等方式及时偿还到期专项债券本息。

八、主管部门和项目单位责任

攀枝花市东区炳草岗街道老旧小区改造项目的主管部门为攀枝花市东区住房和城乡建设局，主管部门将会配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作，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。项目运行过程中，主管部门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、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，行业主管部门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。年终时，行业主管部门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各类项目收益专项债券对应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督

本项目项目单位为攀枝花市东区住房和城乡建设局，项目单位承担项目具体实施运营工作，保障项目资产在债券存续期内均能得到有效的使用和管理，发挥项目应有的公益性和经济性，按预期实现项目收益，保障专项债的还本付息。运营期资金实行统一管理，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。项目单位强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造较好的企业效益和社会效益。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。项目单位认真分析有关单价变化的政策，不断挖掘项目自身的开发潜力，有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。项目单位做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 4300 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 1000 万元。本次拟继续发行 1000 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