

附件 1



党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和服

务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

2019 年 3 月 5 日，国务院总理李克强在发布的《2019 年国务院政府工作报告》中提出，城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯和无障碍环境建设，健全便民市场、便利店、步行街、停车场等生活服务设施。

2019 年 12 月 12 日中央经济工作会议明确强调，要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造。

2020 年 4 月 14 日国务院常务会议指出，推进城镇老旧小区改造，是改善居民居住条件、扩大内需的重要举措。根据各地创造的实践经验看，建立政府与居民、社会力量合理共担改造资金的机制，是破解老旧小区改造资金难题的有效方法。会议明确要求，今年各地计划改造城镇老旧小区 3.9 万个，涉及居民近 700 万户，比去年增加一倍，重点是 2000 年底前建成

的住宅区。各地要统筹负责，按照居民意愿，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。建立政府与居民、社会力量合理共担改造资金的机制，中央财政给予补助，地方政府专项债给予倾斜，鼓励社会资本参与改造运营。“老百姓在社区里过日子，有多种多样的需求，比如养老、托育、医疗和家政服务等等。通过改造新增这些服务，不仅可以创造大量的就业创业岗位，同时能够带动有效投资，直接提升小区居民的生活品质。

资阳高新区正创建国家高新区，系资阳“五区共兴”战略的重要组成部分，目前正在加速完善“居、职、学、娱”配套体系，着力提升辖区综合服务环境。资阳高新区老旧小区原有的供水管道大都老化严重，楼栋建筑部分外墙砖脱落，公共区域环境“脏、乱、差”现象严重，为保证资阳高新区老旧小区的正常使用，有必要对资阳高新区老旧小区的以上问题进行整治。拟由高投集团下属子公司资阳高投建筑工程有限公司实施该项目的建设。

资阳高新区正创建国家高新区，系资阳“五区共兴”战略的重要组成部分，目前正在加速完善“居、职、学、娱”配套体系，着力提升辖区综合服务环境。资阳市高新区拟对区域内的 30 个老旧小区（约 4000 户住户）进行环境及建筑设施改造。

申报单位：资阳市财政局

主管部门：资阳高新技术产业园区管理委员会

业主单位：资阳市高鑫建设发展有限公司

建设地址：资阳市高新区

建设内容及规模：该项目总建筑面积约 508089.32 平方米，主要内容：对教育局小区、博雅花园小区、食品工业园小区等 30 个老旧小区（约 4000 户住户）的管网、外立面、公共区域等内容进行改造。

二、经济社会效益分析

1、改善居民居住条件，增强党的威信力

城镇老旧小区指的是建造时间比较长，市政配套设施老化，公共服务缺项等问题比较突出的居住小区。老旧小区改造是中国共产党为改造住房条件而推出的一项民心工程，居住在老旧小区的住户中低收入的家庭比例特别高，没有足够的能力承担改造压力。老旧小区改造项目的实施，能够有效的改善居民的居住条件，提高居民的生活质量，改善生活环境。提高党和政府的威信，拉近党和人民的距离，增强人民群众的向心力和凝聚力。

2、能加快推进新型城镇化

老旧小区的改造已牢固树立“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，坚持走以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承的新型城镇化道路，以人的城镇化为核心，提高居民居住质量，以体制机制改革为动力，提升城镇综合承载力，制定完善各项配套政策，推进新型城镇化健康持续发展。

3、帮助建设和谐社会

实施老旧小区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。随着我国住房制度改革不断深化，城镇住宅建设持续快速发展，住房市场化程度不断提高，居民住房条件总体上有了较大改善，但老旧小区居民收入较低，住房。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资估算金额为 12000.00 万元，其中：工程费用 10000.11 万元，占总投资 83.33%，工程建设其他费用 1111.00 万元，占总投资 9.26%，基本预备费 399.49 万元，占总投资 3.33%，建设期利息及发行费用 489.4 万元，占总投资 4.08%。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目总投资 12,000.00 万元。其中：项目资本金 5,000.00 万元，占总投资的 41.67%；项目专项债券 7,000.00 万元，占总投资的 58.33%。项目资本金 5,000.00 万元来自单位自筹，按项目实施进度到位。

项目总投资 12000 万元，第一年计划投资 3500 万元，第二年计划投资 5000 万元，第三年计划投资 3500 万元。。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

本项目的收入主要为运营产生的停车费收入、充电桩服务

费收入、广告位出租收入、物业费收入，经测算，本项目债券存续期内的收入合计 29,132.75 万元（含税）。

本项目预计于 2026 年 5 月开始运营。运营期内项目成本包括职工及福利费、动力费、修理费、管理费用、折旧摊销、财务费用等。

经测算，本项目预测期总成本费用为 23,375.20 万元。

本项目累计现金流量净额为 18,503.29 万元。各年度累计现金流量净额均未出现负数现象，完全能够满足本次专项债券本息偿还要求。

综上所述，本项目的收益覆盖倍数为 1.54 倍，本项目在债券存续期内项目未来产生的现金流入对本次债券的本息形成了较好的覆盖性，项目本身能够达到自求平衡，能够满足本次债券本息偿还要求。

项目资金测算平衡表（金额单位：万元）

项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
经营活动产生的现金流量	18,503.29	-	-	-	721.15	912.16	1,056.61	1,042.69	1,042.69	1,038.90	1,038.90	1,038.90
一、经营活动产生的现金流入	29,132.75	-	-	-	1,157.66	1,350.60	1,543.55	1,543.55	1,543.55	1,557.51	1,557.51	1,557.51
（一）经营收入	27,411.00	-	-	-	1,089.33	1,270.88	1,452.44	1,452.44	1,452.44	1,465.50	1,465.50	1,465.50
1、停车费收入	5,898.13	-	-	-	227.43	265.33	303.24	303.24	303.24	312.34	312.34	312.34
2、充电桩服务费收入	15,515.12	-	-	-	624.77	728.90	833.03	833.03	833.03	833.03	833.03	833.03
3、广告位出租收入	2,569.60	-	-	-	99.08	115.60	132.11	132.11	132.11	136.07	136.07	136.07
4、物业费收入	3,428.16	-	-	-	138.05	161.05	184.06	184.06	184.06	184.06	184.06	184.06
（二）收到的税费	1,721.75	-	-	-	68.33	79.72	91.11	91.11	91.11	92.01	92.01	92.01
1、增值税	1,721.75	-	-	-	68.33	79.72	91.11	91.11	91.11	92.01	92.01	92.01
二、经营活动产生的现金流出	10,629.46	-	-	-	436.51	438.44	486.94	500.86	500.86	518.61	518.61	518.61
（一）经营成本	8,732.59	-	-	-	428.36	430.07	431.78	431.78	431.78	450.94	450.94	450.94
1、维护修理费（折旧费*8%）	708.51	-	-	-	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29
2、工资及福利费	7,096.76	-	-	-	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00	365.40	365.40	365.40
3、管理费（工资及福利的10%）	669.51	-	-	-	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	34.47	34.47	34.47
4、外购燃料及动力费（经营收入*1%）	257.81	-	-	-	10.24	11.95	13.66	13.66	13.66	13.78	13.78	13.78
（二）支付的各项税费	1,896.87	-	-	-	8.15	8.37	55.16	69.08	69.08	67.67	67.67	67.67
1、增值税	810.55	-	-	-	8.15	8.37	8.59	8.59	8.59	8.71	8.71	8.71
2、税金及附加	77.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、企业所得税	1,008.95	-	-	-	-	-	46.57	60.49	60.49	58.96	58.96	58.96
投资活动产生的现金流量	-11,510.60	-2,637.10	-4,827.80	-4,045.70	-	-	-	-	-	-	-	-
一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金流出	11,510.60	2,637.10	4,827.80	4,045.70	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）建设投资	11,510.60	2,637.10	4,827.80	4,045.70	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动产生的现金流量	-47.00	2,637.10	4,827.80	4,045.70	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00
一、融资活动产生的现金流入	12,000.00	2,700.00	5,000.00	4,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）项目资本金流入	5,000.00	1,000.00	2,000.00	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）发行债券融资流入	7,000.00	1,700.00	3,000.00	2,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-
二、融资活动产生的现金流出	12,047.00	62.90	172.20	254.30	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
（一）偿还专项债券本金	7,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）支付专项债券利息	5,040.00	61.20	169.20	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
（三）支付专项债券发行费	7.00	1.70	3.00	2.30	-	-	-	-	-	-	-	-
四、期末现金增加（1+32+37）	6,945.69	-	-	-	469.15	660.16	804.61	790.69	790.69	786.90	786.90	786.90
五、累计盈余资金	-	-	-	-	469.15	1,129.31	1,933.91	2,724.60	3,515.29	4,302.19	5,089.09	5,875.99

项目	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
经营活动产生的现金流量											
一、经营活动产生的现金流入	1,038.90	1,038.90	1,034.71	977.34	943.02	943.02	943.02	937.50	937.50	922.20	895.20
(一) 营业收入	1,557.51	1,557.51	1,571.89	1,571.89	1,571.89	1,571.89	1,571.89	1,586.71	1,586.71	1,586.71	1,586.71
1、停车费收入	1,465.50	1,465.50	1,478.95	1,478.95	1,478.95	1,478.95	1,478.95	1,492.81	1,492.81	1,492.81	1,492.81
2、充电桩服务费收入	312.34	312.34	321.71	321.71	321.71	321.71	321.71	331.36	331.36	331.36	331.36
3、广告位出租收入	833.03	833.03	833.03	833.03	833.03	833.03	833.03	833.03	833.03	833.03	833.03
4、物业费收入	136.07	136.07	140.16	140.16	140.16	140.16	140.16	144.36	144.36	144.36	144.36
(二) 收到的税费	184.06	184.06	184.06	184.06	184.06	184.06	184.06	184.06	184.06	184.06	184.06
1、增值税	92.01	92.01	92.94	92.94	92.94	92.94	92.94	93.90	93.90	93.90	93.90
2、经营活动产生的现金流出	92.01	92.01	92.94	92.94	92.94	92.94	92.94	93.90	93.90	93.90	93.90
(一) 经营成本	518.61	518.61	537.19	594.56	628.87	628.87	628.87	649.21	649.21	664.51	691.51
1、维护修理费(折旧费*8%)	450.94	450.94	471.07	471.07	471.07	471.07	471.07	492.19	492.19	492.19	492.19
2、工资及福利费	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29
3、管理费(工资及福利的10%)	365.40	365.40	383.67	383.67	383.67	383.67	383.67	402.85	402.85	402.85	402.85
4、外购燃料及动力费(经营收入*1%)	34.47	34.47	36.20	36.20	36.20	36.20	36.20	38.01	38.01	38.01	38.01
(二) 支付的各项税费	13.78	13.78	13.91	13.91	13.91	13.91	13.91	14.04	14.04	14.04	14.04
1、增值税	67.67	67.67	66.12	123.49	157.80	157.80	157.80	157.02	157.02	172.32	199.32
2、税金及附加	8.71	8.71	8.83	61.46	92.94	92.94	92.94	93.90	93.90	93.90	93.90
3、企业所得税	-	-	-	6.32	10.09	10.09	10.09	10.19	10.19	10.19	10.19
投资活动产生的现金流量	58.96	58.96	57.29	55.71	54.77	54.77	54.77	52.93	52.93	68.23	95.23
一、投资活动产生的现金流入											
二、投资活动产生的现金流出											
(一) 建设投资											
(二) 流动资金											
融资活动产生的现金流量	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-1,952.00	-3,190.80	-2,382.80
一、融资活动产生的现金流入											
(一) 项目资本金流入											
(二) 发行债券融资流入											
二、融资活动产生的现金流出	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	1,952.00	3,190.80	2,382.80
(一) 偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	1,700.00	3,000.00	2,300.00
(二) 支付专项债券利息	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	190.80	82.80
(三) 支付专项债券发行费											
四、期末现金增加(1+32+37)	766.90	766.90	782.71	725.34	691.02	691.02	691.02	685.50	-1,014.50	-2,268.60	-1,487.60
五、累计盈余资金	6,662.89	7,449.79	8,232.50	8,957.83	9,648.86	10,339.88	11,030.90	11,716.40	10,701.90	8,433.29	6,945.69

五、项目绩效目标

本项目绩效目标与部门的长期规划目标、年度工作目标相一致，结合相关历史数据、行业标准、计划标准等因素，本项目制定了定性定量的绩效目标。项目绩效目标可行、合理通过对本项目的功能特性进行梳理，结合项目的经济效益社会效益、生态效益、可持续影响和群众满意度等指标分析，项目预期提供的产品、服务、效益或其他目标明确细化，可衡量。项目绩效目标明确。

六、潜在影响项目的风险评估

（1）影响项目施工进度或正常运营的风险因素主要包括自然环境和施工条件、施工方的施工技术及管理方案、设计单位的设计质量和设计变更、供应商的交付质量和时间以及资金落实不到位等。针对以上风险，一是加强风险因素预判，提前制定解决方案；二是加强过程管理，及时发现和解决问题；三是严格筛选项目参与主体；四是做好资金计划及使用分析。

（2）影响项目收益的风险主要是市场环境的不确定性带来风险。本项目土地指标出让价格参考了国务院及四川省的相关指导价格文件，预测单价较为保守，未来成交价格有保证。

（3）影响融资平衡结果的风险主要是投资测算不准及利率波动风险。本项目实施方案经过大量分析论证工作后认为，投资分析结果较为可靠。同时，项目前期应做好债券期限配比，发债后做好还款计划和准备，尽量减少利率波动损失。

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、主管部门职责

1. 主管部门及职责

广安市西溪河生态系统保护修复工程的业主单位为广安发展工程建设有限公司，其主管部门是广安市住房和城乡建设局，主管部门将按照该项目已编制的实施方案，配合筹集财政资金和项目专项债券资金，按照相关管理要求并根据广安市现状，认真审核该项目资金需求，配合做好该项目专项债券发行各项准备工作，结合已建立的项目跟踪和资金审批机制，监督广安发展工程建设有限公司规范使用该项目专项债券资金，全力推进项目的实施，并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保专项债券到期后，项目收入或收益全部覆盖已发行债券本息。

2. 项目单位及职责

本项目业主是广安发展工程建设有限公司，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

此项目债券资金总需求 7000.00 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，2023 年至 2026 年总共发行金额为 4100 万元。本次拟发行 2900.00 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。