

# 蓬安县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目

## 情况说明



蓬安县财政局



蓬安县发展和改革局



蓬安县住房和城乡建设局

四川蓬鑫投资发展有限责任公司



# 蓬安县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施 建设项目情况说明

## 一、项目基本情况

### （一）行业专项规划概况

#### 1.蓬安县社会发展概况

蓬安位于四川省东北部，介于北纬  $30^{\circ}44'-31^{\circ}17'$ ，东经  $106^{\circ}10'-106^{\circ}41'$  之间，东西宽 22.11 千米，南北长 61 千米。全境从西北至东南呈长条状，纵长横短，略似一条吐丝的蚕。东出达州通湖北，南进广安达重庆，西经顺庆进成都，北上巴中出秦川，面积 1332 平方千米。

蓬安为典型丘陵地貌，南北两高中间低，最高海拔 827.3 米。其中平坝主要分布在全县丘陵和低山间的冲沟、坳谷和溪河沿岸，面积为 425.57 平方千米，约占全县面积的 31.95%。县境无完整山系，海拔 600 米以上的低山 50 余座，集中分布在县南的罗家、福德及县北的徐家、鲜店等地，面积为 349.52 平方千米，约占全县面积的 26.24%。县境丘陵广泛分布于兴旺、河舒、巨龙等乡镇，面积 556.91 平方千米，约占全县面积的 41.81%。

#### 2.蓬安县经济情况

根据地区生产总值统一核算初步结果,2025 年蓬安县地区生产总值(GDP) 224.0 亿元,按可比价格计算,比上年增长 3.1%。其中,第一产业增加值 48.4 亿元,增长 3.4%;第二产业增加值 54.8 亿元,增长 1.6%;第三产业增加值 120.8 亿元,增长 3.8%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 25.2%、13.4%和 61.4%。三次产业结构由上年的 21.9: 25.8: 52.3 调整为 21.6: 24.5: 53.9。人均地区生产总值 50110 元,增长 4.1%。

### 3. 行业专项规划概况

国务院关于印发《城市更新“十五五”规划》的通知国发〔2026〕12 号

实施房屋品质提升工程,兼顾增量建设与存量更新,全链条提升住房标准、设计、材料、建造、运维水平,建设改造安全舒适绿色智慧的“好房子”。鼓励居民开展既有住房装修和局部升级改造,推广装配式装修和适老化、无障碍改造,应用性能优异的新型建材。在新建、改造住宅项目中开展数字家庭建设,丰富数字家庭应用场景。

重点对建成 20 年及以上的城镇住宅小区开展专项体检,聚焦补齐基础设施短板、提升服务功能和环境品质实施针对性改造。支持具备条件的楼栋加装电梯。结合改造同步完善长效管理机制,提高管理维护水平。

## 《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》

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。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。完成 2000 底前建成的 21.9 万个城镇老旧小区改造，基本完成大城市老旧区改造，改造一批大型老旧街区，因地制宜改造一批城中村。

《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》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，强化城中村和城乡接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。”

《南充市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案（2021—2025 年）》（三）改造范围。老旧小区重点是指 2000 年底前在城市或县城国有土地上建成，失养失修失管严重、市政配套设施不完善、公共服务和社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区。拟对居民进行征收补偿安置，或者拟纳入城市棚户区改造（含通过改建、扩建、翻建方式实施）的住宅不纳入老旧小区改造范围。

（四）改造内容。老旧小区改造分为基础类改造、完善类改造、提升类改造三类。基础类改造为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要包含：拆违拆临、安防、环卫、消防、道路、照明、绿化、水电气暖、光纤、管线规整、建筑物修缮、垃圾分类等；完善类改造为满足居民生活便利和改善生活需求的内容，主要包含：完善社区和物业用房、建筑节能改造、加装电梯、停车场、文化、体育健身、无障碍设施等；提升类改造为丰富社区服务供给、提升居民生活品质的内容，主要包含：完善社区养老、托幼、医疗、家政、商业设施以及智慧社区等。

老旧小区改造项目外，与小区直接相关的市政配套基础设施和公共服务设施新建、改造项目可统筹考虑。具体改造标准由各县（市、区）结合实际自行确定。

（五）改造计划。据摸底，全市待改造老旧小区 3770

个（含散居楼栋），涉及 32.63 万户居民，建筑面积 3429 万平方米。2021 年 3 月底前，各县（市、区）结合实际制定本辖区老旧小区改造实施方案（办法），建立项目数据库，甄选具有代表性的老旧小区作为改造示范项目，完善规范标准，全面启动改造工作，年底前完成不少于总改造项目的 20%；2021—2023 年，总结试点项目经验，深入推进老旧小区改造工作，累计完成不少于总改造项目的 60%；2024—2025 年，开展疑难、困难老旧小区改造攻坚工作，2025 年前完成全部改造任务。

## （二）项目情况

### 1. 参与主体

实施机构：蓬安县住房和城乡建设局。

业主单位：四川蓬鑫投资发展有限责任公司。

### 2. 项目概况

项目名称：蓬安县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目。

项目所属领域：保障性安居工程-城镇老旧小区改造。

项目建设工期：2025 年 11 月至 2028 年 2 月，共 28 个月。

项目区位：蓬安县城城区。

建设内容：改造制氧厂小区、驾校小区、榨油坊小区等 107 个老旧小区建筑物主体及小区配套基础设施(涉及 398 栋楼，住户 9953 户，建筑面积约 90.21 万平方米)。主要包括改造小区内道路约 54302 平方米、院坝约 28095 平方米、停车场（位）约 23800 平方米，雨水管网约 14033 米，供水、供电、供气、通信等管网约 50214 米，以及屋顶防漏、楼道整治、走廊照明改造、楼宇对讲系统、健身设施、便民服务设施、社区医疗服务设施、农贸市场、停车场（位）、安防、垃圾收储等内容。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

项目的实施将对周边区域的生活品质有着广泛的影响，将对社会经济发展与环境保护目标进行有效协调，给蓬安的经济带来极大的益处，本项目在运营期除了增加地方财政收入外，经济效益主要体现在以下几个方面：

一是项目基础设施投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应在项目投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来。

二是项目的建设增大了该区域招商引资的吸引力，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效

应也可分为两部分，其一是固定资产投资（不包括设备投资）增加时带来的收入效应，其二是项目运营时带来的通过工人工资形式取得的收入。项目的建设对增强蓬安的综合竞争能力有极大的意义。

本项目的实施建设将促进蓬安县城镇建设的步伐，改善投资环境，将吸引国内外资本参与蓬安旅游、特色农产品深加工产业等优势产业的开发，将会带动一批重大项目的建设和产业结构的优化升级，为蓬安的发展提供广阔的空间。本项目的实施建设将对提升蓬安城乡形象、改善投资环境、增强蓬安的综合竞争能力有极大的意义。

## （二）社会效益分析

由于蓬安县城旧小区周边污水处理系统不完善，雨污未分流，部分污水未经处理散排至现状水体，从而污染城区环境，影响河流的水质，影响人类居住环境。随着蓬安经济的发展及人口的增加，可见城市今后污水排放量将会逐年增加，如果污水管网设施不完善，河道污染日趋严重，将一方面直接影响蓬安的投资环境和居民正常生活、工作环境，制约其社会经济的发展。

本项目的建成对人民安居乐业社会繁荣稳定，保障人民群众的生命财产安全，减少污水污染引起的疾病流行、避免环境污染等方面，可建立区域安全、完整、独立的雨污分流

工程体系，完善区域城市功能，使区域的生产、生活环境得到大力改善。

完善老旧小区基础设施，建设小区农贸市场，为居民提供便利生活，提高居民生活幸福感。本项目的建设是进一步完善蓬安县基础设施，改善投资环境，吸引投资和人才，积极促进蓬安经济的发展，带动蓬安社会经济的增长的重要举措。

项目的建设可以提升地块的价值，完善了周边道路网络、雨污排水管网等基础设施的建设，使该片区交通更加便利、基础配套设施齐全、环境优良、生活舒适，从而对项目沿线周边房地产的发展有十分积极的意义，对城区土地增值，带动土地市场和推动房地产业的快速发展有着不可低估的影响。

项目的建设，既能在其建设过程中带来大量的就业岗位，更能通过招商引资带来更多的就业岗位。该项目建成后能够带来蓬安县劳动力转移的加快、社会消费需求量的增加、服务行业的繁荣、城市化步伐的加快等。

综上所述，蓬安县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目具有显著的经济效益和社会效益。通过科学合理的规划和管理，可以实现项目的可持续发展，为区域经济发展和社会进步做出积极贡献。

### 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 59319.00 万元，其中包括：

##### （1）工程建设费用估算

本项目工程建设费用包括小区内部总平改造费用 15543.18 万元，小区建筑改造费用 22508.81 万元，小区外配套基础设施改造费用 10891.07 万元。项目工程费用合计 48943.05 万元。

##### （2）工程建设其他费 3671.24 万元；

其中主要包含：项目前期工作咨询费、勘察费、设计费、施工图审查费、环境影响评价费、招标代理费、工程量清单编制费、审核控制价、审核竣工结算、工程监理费、建设单位管理费、场地准备及临时设施费、工程保险费、工程检测费、临时交通组织费、安全预评价费。

##### （3）基本预备费 2630.71 万元；

##### （4）建设期发债利息 4032.00 万元；

债券利率按照 3.20% 计算，发行额度为 42000.00 万元。其中第 1 年拟申请发行专项债券额度为 1000.00 万元，第 2 年申请发行专项债券额度为 20000.00 万元，第 3 年申请发行专项债券额度为 21000.00 万元。建设期债券利息 4032.00 万元。

(5) 债券发行费用 42.00 万元。

债券发行费按拟发行规模的 0.10% 计列，金额为 42.00 万元。按照财政部和省财政厅统一要求执行，以实际发行的承销协议为准。

## (二) 资金筹措方案

### 1. 资金来源

资本金来源：资本金均来源于业主自筹资金，项目资本金 17319.00 万元，占项目总投资的 29.20%。

融资来源：本项目拟发行 30 年期政府专项债券总额为 42000.00 万元，占总投资的 70.80%。其中：第 1 年拟申请发行专项债券额度为 1000.00 万元，第 2 年申请发行专项债券额度为 20000.00 万元，第 3 年申请发行专项债券额度为 21000.00 万元。

### 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的建设，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 3 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）项目收入可行性

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本息。

本项目收入测算充分参考市场价格、当地政策法规规定价格，取值合理。根据项目立项文件及可行性研究报告，本项目将停车位收入、智能充电桩服务收入、广告位出租收入（灯箱广告位出租收入、门禁广告位出租收入）、农贸市场出租收入、便民服务中心出租收入作为还款来源，相关运营收入纳入专户管理，用于偿还专项债本息。

本项目收入来源合规合理，收入预测有据可依，整体具有可行性。

#### （2）项目收入的分类

本项目全部为项目本身产生的专项收入，包括停车位收入、智能充电桩服务收入、广告位出租收入（灯箱广告位出

租收入、门禁广告位出租收入）、农贸市场出租收入、便民服务中心出租收入，用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理。

### **（3）项目收入预测**

本项目收益来源主要为停车位收入、智能充电桩服务收入、广告位出租收入（灯箱广告位出租收入、门禁广告位出租收入）、农贸市场出租收入、便民服务中心出租收入，共计 150404.70 万元。

## **2. 成本预测**

本项目成本包括经营成本、固定资产折旧费、无形资产摊销费、财务费用、相关税费。其中经营成本主要包括工资及福利费（包括人员工资、社保、管理人员公积金等）、外购原材料费、燃料及动力费（一般为电费、水费和燃料费等）、维修费、管理费用等。预测项目总成本费用为：124641.47 万元。

## **3. 项目损益**

根据测算，在计算期内，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 150404.70 万元，总成本预计 124641.47 万元，累计净利润为 18704.78 万元，本项目息前净现金流量累计 108414.25 万元。

## （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 3.2% 利率计算。计划发行期限为 20 年。假设在年初发行债券，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 43008.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 4032.00 万元入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 38976.00 万元。

### 2. 项目资金平衡情况

待本项目全部 42000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的专项债券本息后，将仍有 27438.25 万元的累计现金结余，本期债券本息的覆盖率为 1.28 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。期间不存在资金缺口。

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） | 108414.25 |         |           |           | 2198.07  | 2351.35  | 2612.63  | 2836.67  | 2997.94  | 3176.10  | 3327.02  | 3324.68  |
| 1   | 现金流入              | 150404.70 |         |           |           | 2921.34  | 3115.65  | 3443.45  | 3720.78  | 3918.41  | 4193.98  | 4441.73  | 4441.73  |
| 1.1 | 经营收入              | 150404.70 |         |           |           | 2921.34  | 3115.65  | 3443.45  | 3720.78  | 3918.41  | 4193.98  | 4441.73  | 4441.73  |
| 2   | 现金流出              | 41990.45  |         |           |           | 723.27   | 764.30   | 830.82   | 884.11   | 920.47   | 1017.88  | 1114.71  | 1117.05  |
| 2.1 | 经营成本              | 16638.52  |         |           |           | 472.00   | 479.80   | 490.96   | 500.89   | 508.86   | 518.81   | 528.10   | 531.22   |
| 2.2 | 相关税费（税金及附加+企业所得税） | 25351.93  |         |           |           | 251.27   | 284.50   | 339.86   | 383.22   | 411.61   | 499.07   | 586.61   | 585.83   |
| 二   | 投资活动净现金流量（1-2）    | -55245.00 | -655.00 | -25955.00 | -28635.00 |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 1   | 现金流入              | 0.00      | 0.00    | 0.00      | 0.00      |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 1.1 | 处置投资物             | 0.00      | 0.00    | 0.00      | 0.00      |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 1.2 | 收到其他投资            | 0.00      | 0.00    | 0.00      | 0.00      |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 2   | 现金流出              | 55245.00  | 655.00  | 25955.00  | 28635.00  |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 2.1 | 建设投资（静态总投资）       | 55245.00  | 655.00  | 25955.00  | 28635.00  |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 2.2 | 维持运营投资            | 0.00      | 0.00    | 0.00      | 0.00      |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 三   | 筹措活动净现金流量（1-2）    | -25731.00 | 655.00  | 25955.00  | 28635.00  | -1344.00 | -1344.00 | -1344.00 | -1344.00 | -1344.00 | -1344.00 | -1344.00 | -1344.00 |
| 1   | 现金流入              | 59319.00  | 2000.00 | 27319.00  | 30000.00  |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 1.1 | 项目资本金投入           | 17319.00  | 1000.00 | 7319.00   | 9000.00   |          |          |          |          |          |          |          |          |

|     |                 |          |         |          |          |         |         |         |         |         |         |          |          |
|-----|-----------------|----------|---------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|
| 1.2 | 专项债券资金          | 42000.00 | 1000.00 | 20000.00 | 21000.00 |         |         |         |         |         |         |          |          |
| 2   | 现金流出            | 85050.00 | 1345.00 | 1364.00  | 1365.00  | 1344.00 | 1344.00 | 1344.00 | 1344.00 | 1344.00 | 1344.00 | 1344.00  | 1344.00  |
| 2.2 | 支付债券利息          | 43008.00 | 1344.00 | 1344.00  | 1344.00  | 1344.00 | 1344.00 | 1344.00 | 1344.00 | 1344.00 | 1344.00 | 1344.00  | 1344.00  |
| 2.3 | 支付债券发行费用        | 42.00    | 1.00    | 20.00    | 21.00    |         |         |         |         |         |         |          |          |
| 2.5 | 支付专项债券本金        | 42000.00 | 0.00    | 0.00     | 0.00     | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00     | 0.00     |
| 四   | 现金流量总计          | 0.00     |         |          |          |         |         |         |         |         |         |          |          |
| 1   | 项目期的期初资金        |          | 0.00    | 0.00     | 0.00     | 0.00    | 854.07  | 1861.42 | 3130.05 | 4622.72 | 6276.66 | 8108.76  | 10091.78 |
| 2   | 项目期内现金变动（一+二+三） | 27438.25 | 0.00    | 0.00     | 0.00     | 854.07  | 1007.35 | 1268.63 | 1492.67 | 1653.94 | 1832.10 | 1983.02  | 1980.68  |
| 3   | 项目期的期末资金        |          | 0.00    | 0.00     | 0.00     | 854.07  | 1861.42 | 3130.05 | 4622.72 | 6276.66 | 8108.76 | 10091.78 | 12072.46 |

续上表：

| 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   | 第 22 年   |
| 一   | 经营活动产生的净现金流量（1-2） | 108414.25 | 3423.18  | 3444.36  | 3547.84  | 3545.41  | 3678.59  | 3676.10  | 3790.35  | 3813.19  | 3933.23  | 3930.64  | 4083.09  |
| 1   | 现金流入              | 150404.70 | 4607.60  | 4646.80  | 4820.94  | 4820.94  | 5044.45  | 5044.45  | 5236.46  | 5278.61  | 5480.22  | 5480.22  | 5735.62  |
| 1.1 | 经营收入              | 150404.70 | 4607.60  | 4646.80  | 4820.94  | 4820.94  | 5044.45  | 5044.45  | 5236.46  | 5278.61  | 5480.22  | 5480.22  | 5735.62  |
| 2   | 现金流出              | 41990.45  | 1184.42  | 1202.44  | 1273.10  | 1275.53  | 1365.86  | 1368.35  | 1446.11  | 1465.42  | 1546.99  | 1549.58  | 1652.53  |
| 2.1 | 经营成本              | 16638.52  | 538.51   | 542.68   | 550.25   | 553.49   | 562.36   | 565.68   | 573.82   | 578.26   | 586.71   | 590.16   | 600.02   |
| 2.2 | 相关税费（税金及附加+企业所得税） | 25351.93  | 645.91   | 659.76   | 722.85   | 722.04   | 803.50   | 802.67   | 872.29   | 887.16   | 960.28   | 959.42   | 1052.51  |
| 二   | 投资活动净现金流量（1-2）    | -55245.00 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 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              | 55245.00  |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 2.1 | 建设投资（静态总投资）       | 55245.00  |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 2.2 | 维持运营投资            | 0.00      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 三   | 筹措活动净现金流量（1-2）    | -25731.00 | -1344.00 | -1344.00 | -1344.00 | -1344.00 | -1344.00 | -1344.00 | -1344.00 | -1344.00 | -1344.00 | -1344.00 | -1344.00 |
| 1   | 现金流入              | 59319.00  |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 1.1 | 项目资本金投入           | 17319.00  |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |

|     |                 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|-----|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1.2 | 专项债券资金          | 42000.00 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 2   | 现金流出            | 85050.00 | 1344.00  | 1344.00  | 1344.00  | 1344.00  | 1344.00  | 1344.00  | 1344.00  | 1344.00  | 1344.00  | 1344.00  | 1344.00  |
| 2.2 | 支付债券利息          | 43008.00 | 1344.00  | 1344.00  | 1344.00  | 1344.00  | 1344.00  | 1344.00  | 1344.00  | 1344.00  | 1344.00  | 1344.00  | 1344.00  |
| 2.3 | 支付债券发行费用        | 42.00    |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 2.5 | 支付专项债券本金        | 42000.00 | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 四   | 现金流量总计          | 0.00     |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 1   | 项目期的期初资金        |          | 12072.46 | 14151.64 | 16252.00 | 18455.84 | 20657.25 | 22991.84 | 25323.94 | 27770.29 | 30239.48 | 32828.71 | 35415.35 |
| 2   | 项目期内现金变动（一+二+三） | 27438.25 | 2079.18  | 2100.36  | 2203.84  | 2201.41  | 2334.59  | 2332.10  | 2446.35  | 2469.19  | 2589.23  | 2586.64  | 2739.09  |
| 3   | 项目期的期末资金        |          | 14151.64 | 16252.00 | 18455.84 | 20657.25 | 22991.84 | 25323.94 | 27770.29 | 30239.48 | 32828.71 | 35415.35 | 38154.44 |

## 五、项目绩效目标

### 1.项目总体建设目标：

目标 1：完成项目建设施工，改造制氧厂小区、驾校小区、榨油坊小区等 107 个老旧小区建筑物主体及小区配套基础设施（涉及 398 栋楼，住户 9953 户，建筑面积约 90.21 万平方米）。改造小区内道路约 54302 平方米、院坝约 28095 平方米、停车场（位）约 23800 平方米，雨水管网约 14033 米，供水、供电、供气、通信等管网约 50214 米，以及屋顶防漏、楼道整治、走廊照明改造、楼宇对讲系统、健身设施、便民服务设施、社区医疗服务设施、农贸市场、停车场（位）、安防、垃圾收储等。

目标 2：在 2028 年 2 月完成项目竣工验收。

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，推进公共交通设施建设，形成合理的居民出行方式结构，促进社会和谐治理，提升城市宜居品质。

### 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.成本指标

指标 1：项目建设总投资成本 $\leq 59319$  万元

指标 2：项目成本浮动率 $\leq 5\%$

### 4.社会效益指标

指标 1：小区便民服务水平一得到有效改善

指标 2：小区安全保障指标一消防、监控设施补齐

### 5.可持续影响指标

指标 1：运营期限 $\geq 20$  年

指标 2：小区人居环境质量一整洁度、绿化改善明显

## 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相关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项目运营情况，根据实际用水量调整单价或政府补贴，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

### **蓬安县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目**

的主管部门为蓬安县住房和城乡建设局，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。

本项目单位为四川蓬鑫投资发展有限责任公司，项目由四川蓬鑫投资发展有限责任公司进行运营，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，资金使用严格按照计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。运营单位强化企业管理，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。运营单位做好记账、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 42000 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，本项目原发行计划为 2026 年发行 8000 万元，目前已发行 6300 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，本次拟发行 27610 万元，期限 20 年。