

蓬安县 2025 年城市老旧小区及配套基 础设施改造项目

情况说明



蓬安县 2025 年城市老旧小区及配套基础设施改造项目 情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

1. 蓬安县基本情况

蓬安县隶属于四川省南充市，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。全县有锦屏、河舒、正源、利溪、龙蚕、罗家、杨家、福德、银汉、兴旺、巨龙、睦坝、金溪、徐家 14 个镇，石孔、新园、鲜店、平头、金甲 5 个乡，相如、周口 2 个街道，84 个社区，228 个村委会。县政府驻地周口街道政府街 18 号。

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%。

2. 行业专项规划概况

《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）对全国城镇老旧小区改造工作进行了总体部署，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。

四川省政府办公厅印发了《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），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”。《四川省国民经济和社会发展规划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。”

《南充市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案（2021—2025年）》提出，到2025年，基本完成全市2000年底前建成的老旧小区改造任务，实现具有完善的基础类配套设施、健全的公共服务体系、长效的物业管理机制、和谐的社区治理格局的总体目标。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。

综上，本项目建设是贯彻落实《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》、《四川省国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《南充市全面推进城镇老旧小区改造

工作实施方案（2021—2025 年）》等文件精神的具体举措，符合国家、省、市老旧小区改造的政策导向和规划要求。

（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 2025 年城市老旧小区及配套基础设施改造项目

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：2026 年 5 月——2028 年 4 月

项目区位：蓬安县相如街道

项目说明：本项目为改建工程，资产无抵押或质押情况。

主要建设内容：实施蓬安县文君路片区老旧小区改造项目、蓬安县文君路片区老旧小区改造配套基础设施建设项目、和蓬安县真武街片区老旧小区改造项目、蓬安县真武街片区老旧小区改造配套基础设施建设项目。共涉及 22 个小区内外配套基础设施（楼栋 100 栋，户数 3011 户，建筑面积 30.59 万平方米）。共主要改造小区内院坝、小区内外给排水、燃气、电力、通信等管线、小区内配套道路、以及改造便民服务中心、社区医疗服务中心、停车场、垃圾收储、健身设施、加装电梯、增设养老抚幼及残疾人无障碍设施、整治安全隐患、安防、消防设施等内容。

二、经济社会效益分析

1. 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。

2. 社会效益分析

蓬安县正处于快速发展之中，早期建设的部分老旧小区的环境日趋滞后，逐渐成为城市化进程中的薄弱环节。这些老旧小区大都存在雨污混排、管道缺陷、错接混接问题、消防设施不足等多种基础设施缺失问题，影响居民生活的舒适度和幸福度。

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，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，建设小区便民服务设施，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。

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 24500.00 万元，静态总投资为 23634.00 万元，占总投资 96.47%。其中，工程费用 20844.34 万元，占总投资 85.08%，包括真武街片区、文君路片区等老旧小区给排水工程、电力工程、燃气工程等；工程建设其他费用 1840.85 万元，占总投资 7.51%，包括建设单位管理费、前期工程咨询费、水土保持方案编制费、水土保持补偿费、工程监理费等；预备费 1,252.81 万元，占总投资 5.11%；建设期利息 550.00 万元，占总投资 2.24%；债券发行费用 12.00 万元，占总投资 0.05%。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目资本金来源：本项目资本金为 12500.00 万元，占总投资的 51.02%，资本金来源于业主自筹，将按照项目进度及时到位。

融资来源：本项目拟发行政府专项债券总额为 12000.00 万元，占总投资的 48.98%。其中：第 1 年拟申请发行专项债券额度为 10000.00 万元，第 2 年申请发行专项债券额度为 2000.00 万元。发行债券期限为 15 年，债券利率按 2.5% 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。

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

项目本身产生的收入：停车位收入、智能充电桩服务收入、物业管理费、便民服务中心出租收入、道闸广告收入。

经计算可知，预测收入为 25,857.97 万元。

2. 项目成本

项目成本包括：经营成本、相关税费、财务费用。

经计算可知，预测成本为 6135.68 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 45973.70 万元，总成本预计为 6135.68 万元；项目在预测期内可实现息前净现金流 19722.29 万元，本项目息前净现金流/政府专项债券本息的收益覆盖倍数为 1.2 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 2.5% 利率计算。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 4500.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 550 万元计入建设成本，专项债券在运营期间产生的利息费用 3950 万元。

2. 项目资金平衡情况

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，项目在预测期内可实现息前净现金流 19722.29 万元，政府专项债券到期本息合计 16500.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.2 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：

(续上表)

[illegible]

五、项目绩效目标

时效目标：债券发行期为 15 年。债券 15 年内还本付息，蓬安县政府可根据项目实施及收益情况提前还本付息；已经于 2026 年 5 月取得项目开工许可证，2027 年 5 月竣工验收。

经济效益目标：通过获取项目收入，实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力，预计运营期内总收入 25,857.97 万元。

社会效益目标：提高项目所在区域居民生活环境，改善项目所在地区卫生条件；有助于提升项目所在区域人民群众幸福感，有助于提供就业机会，预计增加就业岗位 ≥ 10 个；有助于树立项目所在区域城市新形象，对项目所在区域提升区域竞争力有深远的影响。

可持续影响目标：持续提升项目所在区域的城市环境，预计项目运营期限 ≥ 13 年；促进项目所在区域经济的可持续发展，加速城市扩张与对外开放，推进项目所在区域推动区域全面协调发展。

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经营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新项目收益情况，保证还本付息资金。因项目取得的运营收入暂时难以实现，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。

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职责

蓬安县 2025 年城市老旧小区及配套基础设施改造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控。

蓬安县 2025 年城市老旧小区及配套基础设施改造项目的项目单位为四川蓬鑫投资发展有限责任公司，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 12000 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 5700 万元，期限 15 年。