



新繁街道城镇老旧小区改造及公共服务 配套建设项目情况说明

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

2021年2月23日成都市新都区第十八届人民代表大会第五次会议第二次全体会议通过《成都市新都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（草案）》（以下简称《纲要》）。

《纲要》提出：加快片区综合开发。按照“集约高效、产城融合、生态宜居、特色鲜明”的建设导向，引入城市运营合伙人，加快推动七大片区综合开发，打造组团式空间发展模式典范。大力实施老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村、老旧场镇改造，到2025年，完成城镇老旧小区改造63个、城中村改造450户。以TOD模式统筹地上地下空间综合开发，有序推进廖家湾站、成都医学院站、海都路站等TOD站城一体化综合开发，促进交通圈、商业圈、生活圈“多圈合一”。

(二) 项目情况

1. 参与主体

财政部门：成都市新都区财政局

主管单位：成都市新都区住房和城乡建设局

实施主体：成都市新都区人民政府新繁街道办事处

2. 项目概况

项目名称：新繁街道城镇老旧小区改造及公共服务配套建设项目

建设性质：新建

建设地点：本项目位于新都区新繁街道。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益

①区域环境随之大为改善。必然带来好的经济发展机遇，从而带动区域土地增值，有利于加速片区开发建设。

②本项目工程的实施，加大了基本建设资金的投入，有利于新都区扩大内需、拉动地方经济和建筑材料业、运输业、物流运输业等相关行业的发展，这将为新都区保持经济平稳较快发展创造有力条件。

③工程建成后，将使新都区商业、文化、教育等公共服务设施的配套建设进一步完善，为区域内的经济发展提供良好的基础环境，从而使当地土地价格增值，因此本项目的实施将为新都区的经济发展和开发可产生相当可观的经济效益。

2. 社会效益

①提升院落风貌环境项目建设内容包括整治绿化、改建围墙、外立面整治、管线序化等，将大大改善整个小区的基础设施条件，提升小区在区域内的形象，也将为提升整个区域城市形象产生局部提升作用。

②完善公共配套设施，便民利民项目建设内容包括改造道路、绿化、新增庭院照明等，进一步完善院落公共设施，有利于保障居民生活安全，提高生活品质。

③建立和谐的社区美好的生活环境对于形成和谐的社区人际关系起着重要作用。本次项目的意义，除了改善、维护社区秩序，保障居民的基本生活条件外，还要协调社会各个方面，解决一系列的矛盾，创造出和谐的人文环境。道路修复、照明完善、停车场和休闲健身活动区域的统一安排。本项目改造完成后人们的居住环境条件得到改善，环境变得

优美，生活也会更幸福，精神文明的建设水平自然会提高。

综上，本项目的建设和实施对成都市新都区能产生积极的经济影响和社会影响。

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 2772.96 万元，其中工程费用 2115.02 万元，工程建设其他费用 401.98 万元，预备费 206.46 万元，建设期利息及 47.30 万元（专项债利率暂按 2.15%计算），债券发行费用 2.20 万元。

表 3.1 项目估算投资总表

单位：万元

序号	项目	金额（万元）	占比
1	静态投资	2723.46	98.21%
1.1	工程费用	2115.02	76.27%
1.2	工程建设其他费用	401.98	14.50%
1.3	预备费用	206.46	7.45%
2	发行费用	2.20	0.08%
4	建设期利息	47.30	1.71%
5	总投资	2772.96	100.00%
其中	专项债	2200.00	79.34%
	资本金	572.96	20.66%

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资 2772.96 万元，其中项目资本金来源于财政预算安排。

项目财政预算安排资本金 572.96 万元（占总投资比例为 20.66%），通过发行地方政府专项债券 2200.00 万元（占总投资比例为 79.34%）。根据项目建设实际情况计划分批次投入。

表 3.2 资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	占比
专项债	2200.00	79.34%
资本金	572.96	20.66%
总投资	2772.96	100%

2. 资金使用计划

新繁街道城镇老旧小区改造及公共服务配套建设项目总投资 2025 年投入 300.00 万元，其中资本金 300.00 万元；2026 年投入 2472.96 万元，其中专项债资金 2200.00 万元，资本金 272.96 万元。

表 3.3 资金使用计划表

单位：万元

项目	金额	2025 年	2026 年
专项债	2200.00	0.00	2200.00
资本金	572.96	300.00	272.96
合计	2772.96	300.00	2472.96

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 运营收入

本募投项目预期收益以新繁街道城镇老旧小区改造及公共服务配套

建设项目为基础，同时结合项目的建设期、同类型项目运营成本等情况，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

（1）物业费收入

本项目物业服务面积为 56887.76 平方米，参考成都市新都区发展和改革局 成都市新都区住房和城乡建设局《关于成都市新都区住宅前期物业服务收费政府指导价标准及有关事项的通知》新都发改〔2024〕85 号，本项目小区物管费用暂按 0.4 元/平方米/月考虑，单价不考虑增长；收费比率暂按 80%考虑，后每年按一定比例增长到 2033 年 100%。债券存续期内，本项收入共计 776.59 万元。

（2）停车场收入

本项目停车区域分为小区停车位和公共停车位，小区停车位项目合计约 144 个停车位；其中小区临停车位 19 个，公共临停车位 90 个，小区包月停车位 35 个。

停车场临停车位、月租车收费参照“成都市发改委非占道停车收费标准（成价费[2006]287 号文件规定）”文件。并结合当地实际停车收费情况，本项目：

①月租车停车收入月租车单价保守按照 200 元/月计算，运营期内租金暂不考虑增长。出租率按照 60%-90% 逐年递增。

②临停车位停车收入日租车单价按单次 3 元，运营期内租金暂不考虑增长。每天按每个车位周转 2 次，出租率按照 60%-90%逐年递增。

债券存续期内，本项收入共计 681.64 万元。

（3）洗车服务收入

根据网上查询，当地街道洗车店洗车价格普遍在 30-35 元左右。本

项目基于谨慎性原则洗车单价暂按单次 20 元，运营期内租金暂不考虑增长，洗车数量每天按停留车次 10%测算。运营期内该项收入总计为 344.52 万元。

（4）便利店收入

人均消费按单次 20 元估算，按停留车次 10%，每车 1.5 人测算。运营期内该项收入总计为 516.78 万元。

（5）充电桩收入

本项目预计建设充电桩 38 套，其中 7kw 套，60kw27 套；根据《成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》：**电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格上限为 0.60 元 / 千瓦时。**本项目充电桩服务费暂按 0.6 元/度，运营期服务费不考虑上涨，充电桩运营期首年使用率 60%，使用率每年增长 5%，增长至 80% 后保持不变。运营期初每个充电桩时长 2 小时，充电时长每年上涨 0.5 小时到 4 小时候不再增长。运营期内该项收入总计为 516.78 万元。

（6）广告位收入

参考各大门户网站如 58 同城、同租网，成都市广告位招租价格，不同类型广告位租赁价格不同，成都市公共空间广告牌出租均价为 1200 元 -1300 元每月不等。为了保证预测时项目收益来源的保守和谨慎性，本项目大门闸道口的广告位等暂按 500 元/个·月，租金暂不考虑增长。本项目广告位共 10 个。运营期内该项收入总计为 174.00 万元。

（7）总收入

综上所述，本项目运营期内项目总收入为 6059.44 万元（含税）。

2. 项目成本

（1）燃料及动力费用

燃料及动力按运营收入的 5%计提。债券存续期内，本项成本共计 302.97 万元。

(2) 工资及福利费用

工资及福利费用按收入的 10%计提，债券存续期内，本项成本共计 605.94 万元。

(3) 维修费

维修费按折旧摊销的 15%暂估。债券存续期内，本项成本共计 280.09 万元。

(4) 管理费用

管理费用按收入的 2%考虑。债券存续期内，本项成本共计 121.19 万元。

(5) 财务费用

财务费用为债券存续期间的资金利息，利率为 2.15%。债券存续期内，本项成本共计 1371.70 万元。

(6) 折旧摊销费用

本项目折旧摊销为直线法，不考虑残值。折旧年限为 40 年。

经测算，项目总成本共计 4549.19 万元，经营成本为 1310.20 万元。

(二) 资金测算平衡情况

本项目计算期内累计资金流入 6059.44 万元，累计资金流出 1697.36 万元，累计资金结余 4362.07 万元。本项目全部 2200.00 万元专项债到期时，偿还当年到期的债券本息后，将仍有 790.37 万元的累计现金结余。期间不存在任何资金缺口。

资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	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
1	经营活动净现金流	4362.07			89.56	104.22	122.69	142.25	160.84	167.01	167.46	167.46	167.46	167.46	167.46	173.32	150.88
1.1	现金流入	6059.44			119.54	137.20	159.45	183.02	205.42	212.85	213.40	213.40	213.40	213.40	213.40	220.83	220.83
1.1.1	营业收入	6059.44			119.54	137.20	159.45	183.02	205.42	212.85	213.40	213.40	213.40	213.40	213.40	220.83	220.83
1.2	现金流出	1697.36			29.98	32.98	36.77	40.77	44.58	45.84	45.94	45.94	45.94	45.94	45.94	47.51	69.96
1.2.1	经营成本	1310.20			29.98	32.98	36.77	40.77	44.58	45.84	45.94	45.94	45.94	45.94	45.94	47.20	47.20
1.2.2	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
1.2.3	税金及附加	41.48			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.03	2.44
1.2.4	增值税	345.68			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.28	20.32
2	投资活动净现金流	-2723.46	-300.00	-2423.46	0.00	0.00											
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00													
2.2	现金流出	2723.46	300.00	2423.46	0.00	0.00											
3	筹资活动净现金流量	-848.24	300.00	2423.46	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30

3.1	现金流入	2772.96	300.00	2472.96	0.00	0.00											
3.1.1	资本金	572.96	300.00	272.96	0.00	0.00											
3.1.2	债券	2200.00	0.00	2200.00	0.00	0.00											
3.2	现金流出	3621.20	0.00	49.50	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30
3.2.1	债券利息支付	1419.00		47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30
3.2.2	债券发行费用	2.20	0.00	2.20	0.00	0.00											
3.2.3	偿还债券本金	2200.00	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	0.00	0.00
4	净现金流量	790.37	0.00	0.00	42.26	56.92	75.39	94.95	113.54	119.71	120.16	120.16	120.16	120.16	120.16	126.02	103.58
5	累计盈余资金		0.00	0.00	42.26	99.18	174.57	269.51	383.05	502.76	622.93	743.09	863.25	983.41	1103.57	1229.59	1333.17
序号	项目	2040 年	2041 年	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
1	经营活动净现金流	150.88	150.88	150.88	150.88	150.88	150.88	150.88	150.88	150.88	150.88	150.88	150.88	150.88	150.88	150.88	150.88
1.1	现金流入	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83
1.1.1	营业收入	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83	220.83
1.2	现金流出	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96
1.2.1	经营成本	47.20	47.20	47.20	47.20	47.20	47.20	47.20	47.20	47.20	47.20	47.20	47.20	47.20	47.20	47.20	47.20
1.2.2	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	0.00	0.00

1.2.3	税金及附加	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44
1.2.4	增值税	20.32	20.32	20.32	20.32	20.32	20.32	20.32	20.32	20.32	20.32	20.32	20.32	20.32	20.32	20.32	20.32
2	投资活动净现金流																
2.1	现金流入																
2.2	现金流出																
3	筹资活动净现金流量	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30	-47.30	-2247.30
3.1	现金流入																
3.1.1	资本金																
3.1.2	债券																
3.2	现金流出	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	2247.30
3.2.1	债券利息支付	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30
3.2.2	债券发行费用																
3.2.3	偿还债券本金	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	0.00	2200.00
4	净现金流量	103.58	103.58	103.58	103.58	103.58	103.58	103.58	103.58	103.58	103.58	103.58	103.58	103.58	103.58	103.58	-2096.42
5	累计盈余资金	1436.75	1540.32	1643.90	1747.47	1851.05	1954.62	2058.20	2161.77	2265.35	2368.92	2472.50	2576.07	2679.65	2783.22	2886.80	790.37

五、项目绩效目标

(1) 数量指标：本项目拟改造 14 个老旧小区，涉及住户 592 户，楼栋数 29 栋，建筑面积约 5.689 万平方米。

(2) 时效指标：本项目预计 2026 年 12 月完成施工并验收

(3) 成本指标：本项目总投资 2772.96 万元

(4) 经济效益指标：本项目收入 6059.44 万元

(5) 社会效益指标：片区人居环境改善达成预期目标

六、潜在影响项目的风险评估

本项目风险主要有投资测算不准确风险、利率波动风险等风通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规险，避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

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

本项目涉及多个职能部门,为统一组织,保障协调各项工作的顺利开展,责任部门进行明确分工,具体分工如下:

1、资金主管部门:成都市新都区财政局

主要职责包括:配合落实项目配套财政资金,专项债资金;监督项目资金的实际使用情况及对本期债券本息的按期偿付情况。

2、项目主管部门:成都市新都区住房和城乡建设局

主要职责:根据国家和地方政府债务管理和专项债券管理有关规定,做好本专项债券发行和项目管理工作,指导本行业项目规划与储备、梳理项目需求和编制项目实施方案。指导本行业及时规范使用债券资金。

3、项目单位:成都市新都区人民政府新繁街道办事处

本项目的项目单位为成都市新都区人民政府新繁街道办事处,负责项目的建设及运营。

主要职责:根据国家和地方政府债务管理和专项债券管理有关规定,依法依规履行以下主要职责:

(1) 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。

(2) 规范使用债券资金,及时形成支出,提高资金使用效益。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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 2200.00 万元，根据发行计划及额度安排，此项目 2026 年拟申请发行 2200.00 万元，已发行 1000.00 万元，本次拟 800.00 万元，期限 30 年。