宜宾市翠屏区安阜街道2025年老旧小区改造项目情况说明

一、项目基本情况

（一）省、市及行业专项规划概况

《四川省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》提出，老旧小区改造以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中全会以及省委十一届六次、七次全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，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”的社区治理新格局。树立“存量”思维，坚持新发展理念，推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展、建设高品质生活宜居地，不断满足人民日益增长的美好生活需要。

《宜宾市城市总体规划》中提到，规划市域城镇体系空间结构为：“一极一带两轴”。“一极”即沿江都市区，是带动全市发展的核心地区。“一带”即沿江城镇发展带，是宜宾发展产业集群的走廊和城镇化的密集发展带，包括屏山县城、翠屏区、南溪区、宜宾县、长宁县、江安县等沿江重要城镇发展区。“两轴”是中心城市与市域腹地紧密联系的功能轴。围绕提升城镇化质量，以人的城镇化为核心，增强城镇就业吸纳能力，促进城镇化建设协调发展，走形态适宜、集约高效的新型城镇化道路。

《翠屏区老旧小区改造实施方案》中指出，要践行以人民为中心的发展理念，以提升居民生活品质为出发点和落脚点，把老旧小区改造作为城市有机更新的重要组成部分。结合翠屏区实际，着力完善基本功能、基础设施，解决老旧小区建筑物破损、环境脏乱差、市政设施不完善及管理机制不健全等问题。努力打造“六改一同步”宜居小区，使市民群众的获得感、幸福感、安全感明显增强。

本项目对老旧小区进行改造提升，符合《四川省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》《宜宾市城市总体规划》《翠屏区老旧小区改造实施方案》要求。项目建成后对于体现宜宾市翠屏区的城市建设水平、树立城市形象、提升城市品位和档次、完善城市功能以及提高城市的知名度都将起到重要的作用。

（二）项目情况

1.参与主体

实施机构：宜宾市翠屏区住房和城乡建设局。

项目业主：宜宾市翠屏区人民政府安阜街道办事处。

2.项目概况

（1）项目所属领域：城镇老旧小区改造。

（2）产出说明：

包括共 24 个小区、151 栋楼、6229 户、合计 50.6925 万平方米。改造内容道路硬化 74083.67 平方米，建设排水管网 23207.5 米，电力管线 12407.78 米、燃气管网 11320 米、通信工程 25792.66 米，消防设施 32 套，建设停车位 1205 个、充电桩 120 个等。

二、经济社会效益分析

本项目建设得到了宜宾市翠屏区人民政府的高度重视，地方政府将在实施过程中给予大力扶持。项目的实施有利于改善城市基础条件，促进宜宾市翠屏区社会经济发展；有利于构建和谐社会；有利于改善城市面貌，带动经济增长。

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 4,440.22 万元，其中工程费用 3769.04 万元，工程建设其他费用 392.18 万元（包括建设期利息 160.00 万元以及债券发行费用 3.50 万元），预备费 279 万元。

（二）资金筹措方案

1.资金筹集情况

项目资本金 940.22 万元，占总投资 21.18%，全部来自业主自筹；拟发行专项债券 3,500.00 万元，占总投资的 78.82%。

2.资金使用计划

本项目总投资 4,440.22 万元，项目建设期第 1 年投资 1,903.00 万元，第 2 年投资 2,537.22 万元。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

本项目收入为物业管理费收入、停车位出租收入、充电桩充电服务费收入。项目计算期内可实现总收入 30,522.21 万元。

（二）项目成本

本项目成本主要包括生产维护成本（外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费）、管理费用、销售费用、其他费用、折旧费及利息支出（财务费用），项目预计总成本费用 23,086.99 万元，其中经营成本 15,594.70 万元。

（三）资金测算平衡情况

项目计算期内，项目可用于还款的资金为 8,708.37 万元，对项目债券本息 6,860.00 万元（含建设期本息）的覆盖倍数为 1.27，说明本项目具有较强的偿债能力。项目资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表1（单位：万元）

序号	项目	合计	项目计算期														
			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	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
1	经营活动净现金流量	11,908.37	-	-	287.64	321.40	355.15	388.93	422.69	422.69	422.69	422.69	422.69	422.69	422.69	422.69	422.69	422.69
1.1	现金流入	30,522.21	-	-	873.77	922.67	971.56	1,020.46	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35
1.1.1	营业收入	30,522.21			873.77	922.67	971.56	1,020.46	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35
1.1.2	补贴收入	-																
1.1.3	其他流入	-																
1.2	现金流出	18,613.84	-	-	586.13	601.27	616.41	631.53	646.66	646.66	646.66	646.66	646.66	646.66	646.66	646.66	646.66	646.66
1.2.1	经营成本	15,594.70			534.01	535.04	536.07	537.08	538.10	538.10	538.10	538.10	538.10	538.10	538.10	538.10	538.10	538.10
1.2.2	税金及附加	1,547.03			42.91	45.76	48.63	51.48	54.33	54.33	54.33	54.33	54.33	54.33	54.33	54.33	54.33	54.33
1.2.3	增值税	-																
1.2.4	所得税	1,472.11			9.21	20.47	31.71	42.97	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23
1.2.5	其他流出	-																
2	投资活动净现金流量	-4,276.72	-1,853.50	-2,423.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入	-																
2.2	现金流出	4,276.72	1,853.50	2,423.22														
2.2.1	建设投资	4,276.72	1,853.50	2,423.22														
2.2.2	维持运营投资	-																

序号	项目	合计	项目计算期														
			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	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
2.2.3	流动资金	-																
2.2.4	其他流出	-																
3	筹资活动净现金流量	-2,423.28	1,853.50	2,423.22	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00
3.1	现金流入	4,440.22	1,903.00	2,537.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	940.22	403.00	537.22														
3.1.2	建设投资借款	-																
3.1.3	流动资金借款	-																
3.1.4	债券	3,500.00	1,500.00	2,000.00														
3.1.5	短期借款	-																
3.1.6	其他流入	-																
3.2	现金流出	6,863.50	49.50	114.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
3.2.1	债券利息支付	3,360.00	48.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
3.2.2	发行费用投入	3.50	1.50	2.00														
3.2.3	偿还债务本金	3,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.4	应付利润（股利分配）	-																
3.2.5	其他流出	-																
4	净现金流量	5,208.37	-	-	175.64	209.40	243.15	276.93	310.69	310.69	310.69	310.69	310.69	310.69	310.69	310.69	310.69	310.69

序号	项目	合计	项目计算期														
			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	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
5	累计盈余资金		-	-	175.64	385.04	628.19	905.12	1,215.81	1,526.50	1,837.19	2,147.88	2,458.57	2,769.26	3,079.95	3,390.64	3,701.33	4,012.02

项目资金测算平衡表2（单位：万元）

序号	项目	合计	项目计算期													
			第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	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
1	经营活动净现金流量	11,908.37	422.69	422.69	422.69	422.69	422.69	422.69	422.69	422.69	422.69	422.69	422.69	422.69	422.69	422.69	410.69
1.1	现金流入	30,522.21	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35
1.1.1	营业收入	30,522.21	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35	1,069.35
1.1.2	补贴收入																
1.1.3	其他流入																
1.2	现金流出	18,613.84	646.66	646.66	646.66	646.66	646.66	646.66	646.66	646.66	646.66	646.66	646.66	646.66	646.66	646.66	658.66
1.2.1	经营成本	15,594.70	538.10	538.10	538.10	538.10	538.10	538.10	538.10	538.10	538.10	538.10	538.10	538.10	538.10	538.10	538.10
1.2.2	税金及附加	1,547.03	54.33	54.33	54.33	54.33	54.33	54.33	54.33	54.33	54.33	54.33	54.33	54.33	54.33	54.33	54.33
1.2.3	增值税																
1.2.4	所得税	1,472.11	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	66.23
1.2.5	其他流出																
2	投资活动净现金流量	-4,276.72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.1	现金流入																
2.2	现金流出	4,276.72															
2.2.1	建设投资	4,276.72															
2.2.2	维持运营投资																

序号	项目	合计	项目计算期													
			第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	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
2.2.3	流动资金	-															
2.2.4	其他流出	-															
3	筹资活动净现金流量	-2,423.28	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-1,612.00	-2,064.00
3.1	现金流入	4,440.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	940.22															
3.1.2	建设投资借款	-															
3.1.3	流动资金借款	-															
3.1.4	债券	3,500.00															
3.1.5	短期借款	-															
3.1.6	其他流入	-															
3.2	现金流出	6,863.50	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	1,612.00	2,064.00
3.2.1	债券利息支付	3,360.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	64.00
3.2.2	发行费用投入	3.50															
3.2.3	偿还债务本金	3,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,500.00	2,000.00
3.2.4	应付利润（股利分配）	-															
3.2.5	其他流出	-															
4	净现金流量	5,208.37	310.69	310.69	310.69	310.69	310.69	310.69	310.69	310.69	310.69	310.69	310.69	310.69	310.69	-1,189.31	-1,653.31

序号	项目	合计	项目计算期													
			第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	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
5	累计盈余资金		4,322.71	4,633.40	4,944.09	5,254.78	5,565.47	5,876.16	6,186.85	6,497.54	6,808.23	7,118.92	7,429.61	7,740.30	8,050.99	6,861.68	5,208.37

五、项目绩效目标

1.产出目标

（1）数量目标

数量指标是指项目实施的实际产出数与计划产出数的比率，用以反映和考核项目产出数量目标的实现程度。本项目数量指标预计达到 100%。

包括共 24 个小区、151 栋楼、6229 户、合计 50.6925 万平方米。改造内容道路硬化 74083.67 平方米，建设排水管网 23207.5 米，电力管线 12407.78 米、燃气管网 11320 米、通信工程 25792.66 米，消防设施 32 套，建设停车位 1205 个、充电桩 120 个等。

（2）质量目标

质量指标是指项目完成的质量达标产出数与实际产出数的比率，用以反映和考核项目产出质量目标的实现程度。本项目质量指标预计达到 100%。

项目单位对工程实施质量管理，将严格选择具有较高技术与管理水平的承建商，加强施工安全管理，保证项目工期和质量，力争工程质量达到国家现行规范要求，并经验收合格。

（3）时效目标

时效指标是指项目实际完成时间与计划完成时间的比较，用以反映和考核项目产出时效目标的实现程度。项目时效指标预计达到 90%以下。

项目单位对工程实施进度管理，通过合理的施工组织与科学的施工方法，缩短各施工工序的时间来加快施工进度。根据总体施工进度安排，合理组织、统筹安排，确保工程的正常施工。同时在施工过程中不断对照原计划的工期安排，找差距、找原因，并根据施工现场实际具体情况，动态调整工期计划及关键线路，完善进度管理技术和措施。

（4）成本指标

成本指标是指完成项目计划工作目标的实际节约成本与计划成本的比率，用以反映和考核项目的成本节约程度。项目成本指标预计达到 10%以上。

项目单位对工程实施投资管理，项目资金将根据工程实施进度计划，本着节约、合理的原则，安排资金分期分项投入，避免工程资金的浪费和资金紧缺。同时在计划执行过程中对其进行跟踪检查，将实际费用支出额与计划费用支出额进行比较，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制，以保证控制目标的实现。

2.效益目标

（1）经济效益目标

项目实施过程中将拉动钢材、水泥、砂石等原材料企业生产，将在一定程度上促进当地建筑业、建材业等行业的发展，带动地方建设投入，对扩大内需发挥积极作用，可增加地方财政收入，加快地方社会和经济发展。

（2）社会效益指标

项目实施将改善宜宾市翠屏区基础设施现状，切实提高旧街区环境条件、生活水平和生活质量，改善城市环境、完善城市功能、提升城市形象、提升城市品位。

（3）生态效益指标

本项目严格贯彻落实中央关于生态文明建设的总体部署和省委关于推进绿色发展建设美丽四川的决定，提升水电能源节约率，助推良好生态环境构建。

（4）可持续影响指标

项目的实施有利于提高贯彻新发展理念、构建新发展格局能力和水平，为实现高质量发展提供根本保证；有利于促进社会公平，增进民生福祉，提高资源配置效率，持续增强发展动力和活力，增强地区可持续发展能力。

3.服务对象满意度目标

通过问卷调查等手段，获取满意度达到“良好/满意/80 分”及以上。

六、潜在影响项目的风险评估

项目可能存在施工、运营、投资测算不准确等影响项目收益或者融资平衡结果的风险等因素，通过实施机构采取合理可控的风险控制措施能够有效的规避、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、主管部门及项目业主责任

（一）主管部门责任（资产登记管理部门）

本项目的主管部门是宜宾市翠屏区住房和城乡建设局，其职责为：

1.项目主管部门负责对本部门专项债券项目审核把关。

2.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。

3.指导本行业及时规范使用债券资金，对建设运营情况进行监督。

4.负责督促项目单位加强专项债券项目对应资产管理，将专项债券项目对应形成的资产转入国有资产管理。

（二）项目业主责任（资产运营单位）

本项目的项目业主是宜宾市翠屏区人民政府安阜街道办事处，其职责为：

1.项目业主负责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，加强项目建设运营管理，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。

6.负责专项债券项目对应资产管理，将专项债券项目对应形成的资产转入国有资产管理。

九、补充说明

根据原发行计划及额度安排，上次已发行 1000 万元，根据项目实施进展情况，本次拟发行 513 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，债券跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。