

附件 1

2021 年老旧小区改造配套城市更新项目 情况



一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

2019 年以来，住建部、发改委、财政部印发《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》及国务院办公厅《关于做好城镇老旧小区改造工作的指导意见》国办发【2020】23 号，全面推进城镇老旧小区改造，根据住建部相关统计数据显示，全国共有老旧小区近 16 万个，涉及居民上亿人，超过 4200 万户，建筑面积约为 40 亿平方米。随着社会的不断进步，大多数的老旧小区已经落后于时代的潮流。近年来，我国城市进程加快，导致老旧小区没有配套的设施，同时存在着严重的违章搭建等问题，这直接影响到居民的生活质量与美好城市的建设。我国各大城市城市建设的重要环节就是老旧小区改造，老区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况，是我国实现全面小康社会的要求。目前，国家越来越重视老旧小区改造工作，《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理的若干意见》中明确

提出：要稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区的综合治理、危房和非成套住房改造，到2020年基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造近年来，为加快城市建设步伐，立足把区域性优势转化成城镇发展动力，最大限度的提升城市功能和品味，积极构筑“大商贸、大市场、大流通”的发展格局，积极推进建设实施区域性商贸物流中心城市战略，因此对原有城市功能进行升级和旧城区改造已迫在眉睫。为此，政府出台了多项针对旧城区改造、棚户区改造和招商引资等各项优惠政策，为各投资方营造良好的投资建设环境。

（二）项目情况

1. 参与主体

本项目业主和实施机构均为泸州市政府投资建设工程管理第一中心。

实施机构基本信息：

名称：泸州市政府投资建设工程管理第一中心

法定代表人：姚磊

开办资金：1万元

住所：龙马潭区杜家街384号

举办单位：泸州市住房和城乡建设局

宗旨和业务范围：受市政府委托，行使城市规划区范围内市政道路、桥梁、隧道等城市基础设施项目（市政维护、农林、水

务、交通项目除外)建设过程中的业主职能和项目管理职能。

2. 项目概况

本项目涉及龙马潭区、江阳区共计 73 个老旧小区(涉及 7574 户、258 栋、62.1267 万平方米)范围内的配套城市更新和基础设施建设,建设内容包括污水管网工程、道路工程、绿化工程、环卫设施工程及配套设施建设。

①污水管网工程

本次新建污水管网 22073m,含二道溪-城东截污干管连接线长 7500m,沱江过江截污干管长 1000m,城南截污干管延长线长 11573m,鸭儿凼污水处理厂南线复线干管长 2000m 及其他附属工程建设。

②道路工程

本次改扩建道路 1494.39m、人行过街通道 3 座及广告牌等附属工程建设,其中道路工程建设包括齐关路(陶然路至龙马大道段)长 200m,杨河北路长 934.39m,珠兰路长 360m;新建主城区 3 座人行过街通道分别为龙马潭安宁街道中心小学人行天桥、梓潼路小学渔子溪学校人行通道及阳雀山中学路口人行天桥。

③绿化工程

本项目绿化工程涉及儿童公园及连江公园,其中儿童公园新建管理用房 4320 m²、游憩建筑和服务建筑 4080 m²、动物保

障设施建筑 2160 m²、动物展区建筑 11280 m²、科普教育建筑 600 m²、园路及铺装 6000 m²、绿化面积 93600 m²、停车场面积 4800 m²（120 个停车位）并配备充电桩 24 台；连江公园新建管理用房 500 m²、游憩建筑和服务建筑 4000 m²、绿化面积 92500 m²、园路及铺装工程 5000 m²、停车场面积 1750 m²（50 个停车位）并配备充电桩 10 台。

④环卫工程

新建配套用房（驾跟修人员食宿、环卫职工教育培训基地、垃圾分类成果展厅、管理用房）3100 m²、垃圾暂存库 800 m²、环卫专用车辆大修厂 1000 m²、环卫专用车辆停车场 1900 m²及环卫设备。

⑤配套设施建设

配套设施包含建设食堂 8300 m²、文化休闲中心 21700 m²、体育健身中心 10938 m²、图书阅览室 8349 m²及附属设施建设。

二、经济社会效益分析

（一）社会效益分析

本项目是泸州市落实《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》和《四川省新型城镇化规划（2014-2020 年）》，按照“以人的城镇化为核心，以提升质量是关键，改善人居环境”为总体目标。积极推动泸州市城乡一体化建设，完善泸州市基础设施和公共配套设施，提升市民居住环境。

1、推进泸州市公共服务设施建设，优化泸州市城镇布局和形态本项目通过老旧小区改造，建设完善基础设施和公共服务设施，改善居住环境，使资源均衡配置，整体规划与建设，扩大城市规模，构建一体化的城市空间形态。

2、改善居民居住条件和生活质量项目建成后最大的受益人是规划区域居民，解决他们住房的后顾之忧。另外，本项目的规划、设计严格按照人居环境的标准进行建设，建成后对城镇居民的生活水平和质量有明显的积极意义。综上所述：本项目的社会效益显著，有利于完善改变规划区现状、完善城市功能、提升城市形象，改善人居环境，加快推进城镇化进程，促进城乡统筹发展。

（二）经济效益分析

本项目的实施可以实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，提升周边土地价值，将产生显著的经济效益。同时，本项目的建成将会大大改善周边环境，促进周边土地的升值，进一步优化区域产业结构，加快区域经济发展进程，这些效应无形中会带来一定的间接经济效益。本项目的前期建设和建成之后的后期维护，必将带来大量的工作岗位，为泸州待业人员提供就业机会，同时也必将促进区域消费水平的提升，拉动经济水平的提升。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

本项目总投资估算为 90580.00 万元。其中，工程费用为 65599.18 万元，占总投资的 72.42%；工程建设其他费用 15534.15 万元，占总投资的 17.15%；预备费 4056.67 万元，占总投资的 4.48%；建设期息 5320.00 万元，占总投资的 5.87%；债券发行手续费 70.00 万元，占总投资的 0.08%。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目资金来源为自筹资金及发行债券。其中，自筹资金 20580.00 万元，占总投资的 22.72%；发行债券 70000.00 万元，占总投资的 77.28%。

2. 资金使用计划

本项目建设总投资为 90580.00 万元，按照建设进度和投产安排，建设投资计划分三个年度投入（详见下表）。

总投资及资金筹措表

序号	项 目	合计(万元)	建 设 期		
			2021 年	2022 年	2023 年
一	总投资	90,580.00	24,290.00	41,174.00	25,116.00
1	建设投资	85,190.00	23,716.00	39,179.00	22,295.00
2	建设期发债利息	5,320.00	560.00	1,960.00	2,800.00
3	债券发行费用	70.00	14.00	35.00	21.00
二	资金筹措	90,580.00	24,290.00	41,174.00	25,116.00
1	发行债券	70,000.00	14,000.00	35,000.00	21,000.00
2	资本金	20,580.00	10,290.00	6,174.00	4,116.00
2.1	用于项目投资	15,190.00	9,716.00	4,179.00	1,295.00

序号	项 目	合计（万元）	建 设 期		
			2021 年	2022 年	2023 年
2.2	用于建设期利息	5,320.00	560.00	1,960.00	2,800.00
2.3	用于债券发行费用	70.00	14.00	35.00	21.00

三、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

项目收入估算表（万元）

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	项目营业收入	63,799.03	7,463.16	7,130.64	7,049.44	7,075.30	7,075.30	6,915.64	7,138.79	6,975.38	6,975.38
1	污水管网收入	11,522.51	1,171.73	1,171.73	1,171.73	1,276.78	1,276.78	1,276.78	1,392.33	1,392.33	1,392.33
	分成比例		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
1.1	工业污水	10,908.43	1,212.05	1,212.05	1,212.05	1,212.05	1,212.05	1,212.05	1,212.05	1,212.05	1,212.05
	处理量(万m³)		1,010.04	1,010.04	1,010.04	1,010.04	1,010.04	1,010.04	1,010.04	1,010.04	1,010.04
	处理收费(元/m³)		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20

1.2	生活污水	104,31 6.68	10,50 5.20	10,50 5.20	10,50 5.20	11,55 5.72	11,55 5.72	11,55 5.72	12,71 1.30	12,71 1.30	12,71 1.30
	处理量(万 m³)		11,05 8.11	11,05 8.11	11,05 8.11	12,16 3.92	12,16 3.92	12,16 3.92	13,38 0.31	13,38 0.31	13,38 0.31
	处理收费 (元/m³)		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	道路工程 收入	3,209. 05	294.0 0	312.3 8	349.1 3	360.8 8	360.8 8	373.2 3	386.1 9	386.1 9	386.1 9
2.1	立柱广告 牌	996.00	96.00	102.0 0	114.0 0	114.0 0	114.0 0	114.0 0	114.0 0	114.0 0	114.0 0
	广告牌个 数		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	价格(万元 /个.年)		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	广告投放 率		80.00 %	85.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %
2.2	道路灯箱 广告牌	2,213. 05	198.0 0	210.3 8	235.1 3	246.8 8	246.8 8	259.2 3	272.1 9	272.1 9	272.1 9
	广告牌数 量(个)		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	价格(万元 /个.年)		5.50	5.50	5.50	5.78	5.78	6.06	6.37	6.37	6.37
	广告投放 率		80.00 %	85.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %

3	配套设施收入	11,437.55	1,108.21	1,168.32	1,228.43	1,289.85	1,289.85	1,289.85	1,354.35	1,354.35	1,354.35
3.1	食堂租赁	6,216.98	657.36	657.36	657.36	690.23	690.23	690.23	724.74	724.74	724.74
	出租面积(m ²)		8,300.00	8,300.00	8,300.00	8,300.00	8,300.00	8,300.00	8,300.00	8,300.00	8,300.00
	租金(元/m ² /月)		66.00	66.00	66.00	69.30	69.30	69.30	72.77	72.77	72.77
	租赁期(月)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3.2	其他配套设施出租收入	5,220.57	450.85	510.96	571.07	599.63	599.63	599.63	629.61	629.61	629.61
	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	出租价格(元/m ² /月)		60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15
	出租面积(m ²)		8,349.00	8,349.00	8,349.00	8,349.00	8,349.00	8,349.00	8,349.00	8,349.00	8,349.00
4	绿化工程收入	6,335.81	653.93	666.45	678.98	707.68	707.68	707.68	737.81	737.81	737.81
4.1	儿童公园	6,000.	623.4	631.9	640.3	669.0	669.0	669.0	699.1	699.1	699.1

		47	4	0	6	6	6	6	9	9	9
4.1.1	地下停车场收入	542.03	49.28	55.85	62.42	62.42	62.42	62.42	62.42	62.42	62.42
	停车率		75.00 %	85.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %
	车位数量 (个)		120.0 0	120.0 0	120.0 0	120.0 0	120.0 0	120.0 0	120.0 0	120.0 0	120.0 0
	单价(元/天)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
4.1.2	充电桩收入	34.69	3.15	3.57	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99
	每天使用 小时		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	运营天数		365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0
	服务费		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩使用率		75.00 %	85.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %
	充电桩个数		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
4.1.3	动物园门票收入	1,891.50	200.0 0	200.0 0	200.0 0	210.0 0	210.0 0	210.0 0	220.5 0	220.5 0	220.5 0
	游客量(万人次/年)		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03
	门票(元/人次)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00

4.1.	服务用房										
4	租赁	127.56	11.02	12.48	13.95	14.65	14.65	14.65	15.38	15.38	15.38
	出租率		75.00 %	85.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %
	出租面积 (m²)		4,080. 00	4,080. 00	4,080. 00	4,080. 00	4,080. 00	4,080. 00	4,080. 00	4,080. 00	4,080. 00
	租金(元/ m²/月)		3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31
	租赁期 (月)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4.1.	公园科普、										
5	展览收入	3,404. 70	360.0 0	360.0 0	360.0 0	378.0 0	378.0 0	378.0 0	396.9 0	396.9 0	396.9 0
	门票价格 (元)		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05
	年接待人 次(万人 次)		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
4.2	连江公园	335.34	30.49	34.55	38.61	38.61	38.61	38.61	38.61	38.61	38.61
4.2.	停车位收										
1	入	225.84	20.53	23.27	26.01	26.01	26.01	26.01	26.01	26.01	26.01
	停车率		75.0%	85.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
	车位数量 (个)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	单价(元/ 次)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
4.2.	充电桩收	14.45	1.31	1.49	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66

2	入										
	每天使用 小时		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	运营天数		365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0
	服务费		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩使 用率		75.00 %	85.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %	95.00 %
	充电桩个 数		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4.2. 3	服务用房 租赁	95.04	8.64	9.79	10.94	10.94	10.94	10.94	10.94	10.94	10.94
	出租率		0.75	0.85	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	出租面积 (m²)		3,200. 00	3,200. 00	3,200. 00	3,200. 00	3,200. 00	3,200. 00	3,200. 00	3,200. 00	3,200. 00
	租金(元/ m²/月)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	租赁期 (月)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
5	城市基础 设施配套 费	31,294 .11	4,235. 29	3,811. 76	3,621. 18	3,440. 12	3,440. 12	3,268. 11	3,268. 11	3,104. 71	3,104. 71
二	土地出让 溢价收入	60,000 .00	10,00 0.00	10,00 0.00	10,00 0.00	10,00 0.00	10,00 0.00	10,00 0.00	-	-	-

2. 项目成本

资金测算平衡情况

经测算，计算期内累计现金流入 214379.03 万元，累计现金流出 201581.97 万元，累计现金结余 12797.06 万元。本项目全部 70000 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，期间将不存在任何资金缺口。债券存续期内，项目收益对债券本息的覆盖率为 1.14 倍，表明偿付借款本息的资金充足。

2021年老旧小区改造配套城市更新项目资金测算平衡表

项目还本付息估算表

序 号	项 目	合 计	建设期（万元）			经营期（万元）									
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
1	年初债券融资 本金累计			14,000.00	49,000.0 0	70,000.0 0	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	56,000.00	21,000.00
2	本年新增债券 融资	70,000.00	14,000.00	35,000.00	21,000.0 0										
3	本年应计债券 利息	28,000.00	560.00	1,960.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,240.00	840.00
3.1	计入建设期债 券利息	5,320.00	560.00	1,960.00	2,800.00										
3.2	计入经营期债 券利息	22,680.00				2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,240.00	840.00

4	本年债券还本 付息	98,000.00	560.00	1,960.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	16,800.00	37,240.00	21,840.00
4.1	债券还本	70,000.00												14,000.00	35,000.00	21,000.00
4.2	债券付息	28,000.00	560.00	1,960.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,240.00	840.00
5	年末债券融资 本金累计		14,000.00	49,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	56,000.00	21,000.00	-

项目财务计划现金流量

序号	项目	合计	建设期	运营期
----	----	----	-----	-----

		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净 现金流量	105,477.06			15,565.20	15,248.55	15,157.23	15,168.96	14,721.10	4,913.36	4,766.85	4,766.85	
1.1	现金流入	123,799.03			17,463.16	17,130.64	17,049.44	17,075.30	16,915.64	7,138.79	6,975.38	6,975.38	
1.1.1	营业收入	63,799.03			7,463.16	7,130.64	7,049.44	7,075.30	6,915.64	7,138.79	6,975.38	6,975.38	
1.1.2	政府补助收 入	60,000.00			10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-	-	-	
1.1.3	其他流入	-											
1.2	现金流出	18,321.97			1,897.96	1,882.09	1,892.20	1,906.35	2,194.54	2,225.43	2,208.53	2,208.53	
1.2.1	经营成本	13,428.01			1,356.20	1,349.42	1,355.22	1,360.54	1,657.24	1,668.40	1,660.23	1,660.23	
1.2.2	税金及附加	1,855.91			186.37	193.12	201.29	208.89	207.98	217.09	216.14	216.14	
1.2.3	增值税	3,038.05			355.39	339.55	335.69	336.92	329.32	339.94	332.16	332.16	
1.2.4	所得税	-			-	-	-	-	-	-	-	-	
1.2.5	其他流出	-											
2	投资活动净	-85,190.00	-23,716.0	-22,295.0									

五、项目绩效目标

（一）社会效益目标

根据 2020 年四川省住房城乡建设工作会议通报，经摸排全省需改造城镇小区 2.2 万个、239 万户。2019 年四川省老旧小区改造项目开工 265 个，面积 738 平方米；预计 2020 年将计划实施老旧小区改造 4193 个，46.3 万户。推进了泸州市公共服务设施建设，优化泸州市城镇布局和形态，本项目通过老旧小区改造，建设完善基础设施和公共服务设施，改善居住环境，使资源均衡配置，整体规划与建设，扩大城市规模，构建一体化的城市空间形态。改善居民居住条件和生活质量，项目建成后最大的受益人是规划区域居民，解决他们住房的后顾之忧。促进泸州市城镇化建设，增强泸州市的综合实力，提升竞争能力，同时能增加政府财政收入，为城市提供大量的工作岗位，改善居民生活质量。

（二）时效目标

项目建设期为 2021 年-2023 年，运营期为 2024 年-2032 年。

（三）成本指标

本次 2021 年老旧小区改造配套城市更新项目总投资为 90,580.00 万元，其中，项目资本金 20,580.00 万元，发行专项债券 70,000 万元，利率 4%，期限 12 年。

（四）经济效益目标

有利于带动第三产业发展，拉动投资和消费需求，对促进泸

州经济社会全面发展具有重要意义。可实现土地合理利用，优化整合土地资源。后期商业入账也将带来大量工作岗位，为泸州待业人员提供就业机会，同时也促进区域消费水平的提升。商业的入驻必然也会带动税收增长，对财政收入有着积极作用。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、工程风险

工程风险是指工程地质条件、水文地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失的可能性。工程风险一般来源有：由于前期准备工作不足或者工程设计方案不合理，导致项目实施阶段建设方案发生变化；由于技术和资金的限制，对项目的工程地质和水文地质条件勘探不足、情况不清，致使在项目的建设和运营中出现问题，造成损失。工程风险还包括“不可抗力”的自然环境灾害造成的风险。

对策：对于上述前两种情况，项目业主或代理业主应选取有相应资质、业绩良好的勘察、设计单位，并令其选择资历丰富人员担任项目负责人，就项目的情况及业主要求与其进行充分沟通，监督勘察、设计活动的实施质量，控制勘察、设计活动带来的风险。对于“不可抗力”的自然环境灾害造成的风险，业主可采用风险转移的方法，如向保险公司投保，将项目风险损失转移

给保险公司。

2、组织及管理风险

组织风险是指由于项目存在众多参与方，各方的动机和目的不一致将导致项目合作的风险，影响项目的进展和项目目标的实现。还包括项目组织内部各部门对项目的理解、态度和行动的不一致而产生的风险。

管理风险是指由于项目管理模式不合理，项目内部组织不当、管理混乱或者主要管理者能力不足、人格缺陷等，导致投资大量增加、项目不能按期建成投产造成损失的可能性。包括项目采取的管理模式、组织与团队合作以及主要管理者的道德水平等。

对策：完善项目参与各方的合同，加强合同管理，可以降低项目的组织风险；合理设计项目的管理模式、选择适当的管理者和加强团队建设是规避管理风险的主要措施。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、总投资不准确和规划调整风险

风险分析：本次项目总投资的核算和规划布局是根据工程可行性研究报告得出，政府主管部门批复后可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

风险控制措施：按照市政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，如后期出现总投资调增的资金缺口由业主筹

集资本金补足，保障项目顺利实施。

2、债券资金风险

该项目整体实施期间较长，资金需求量大，回款周期长。资金是否按时到位是确保项目的建设能够顺利实施的基础。资金短缺或者营运资金不足直接影响到项目的预期进度。

控制措施：在充分掌握政策环境、宏观经济形势、利率变动情况后，根据项目资金需求和项目进展情况，合法合规拓宽融资渠道。当地政府和业主单位坚决贯彻关于资本金的相关规定，保证资本金足额按时到位。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、投资测算不准确风险

风险分析：影响本项目融资平衡最大的风险在于对足球场运营及场馆运营、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。场馆单位成本预测偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，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。同时，为控制融资平衡风险，政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例。

2、存续债券置换不畅风险

由于本项目建设期较长，项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国内外宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率的波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

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

泸州市住房和城乡建设局为市政府工作部门，主要职责如下：

（1）贯彻执行国家、省关于住房保障、工程建设、城市建设、村镇建设、建筑业、房屋装饰装修业、住宅和房地产业、建

设工程勘察设计咨询业、园林绿化事业、建设工程造价咨询管理、建设科技推广运用管理的法律、法规、规章和方针、政策；组织拟订相关的规范性文件，负责本系统、本部门依法行政工作。

(2) 负责编制住房保障、城镇建设、建筑业、房屋装饰装修业、住宅和房地产业、建设工程勘察设计咨询业、园林绿化事业的发展战略、中长期规划、产业政策、技术标准；参与城市总体规划的制定和审核；参与编制城乡基础设施各类专项规划并组织实施。

(3) 承担推进住房制度改革、保障城镇低收入家庭住房的责任。

(4) 承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任。

(5) 承担全市开发建筑业产业发展工作责任。

(6) 承担贯彻执行工程建设标准体系的责任。

(7) 承担监督管理建筑市场、规范市场各方主体行为的责任。

(8) 承担监督管理勘察设计咨询市场和勘察设计咨询质量的责任。

(9) 承担指导全市村镇建设工作责任。

(10) 负责城市园林绿化管理，起草地方城市园林绿化管理规范性文件；负责审查城市公园绿地、道路绿化等绿化项目的设

计方案，指导区（县）园林绿化工作。

（11）承担推进建筑节能、城镇减排和墙体材料革新的责任。

（12）负责城市规划区范围城市建设工程档案管理和信息系统工作；指导区县城市建设工程档案工作。

（13）制定建设行业人才培养和教育发展规划并组织实施，指导建设行业科技人才队伍建设、专业技术职务评审和执业资格审核管理工作。

（14）履行党风廉政建设职责，落实党风廉政建设党委（党组）主体责任和纪委（纪检组）监督责任；加强作风建设；健全完善惩防体系制度机制；建立行政权力公开透明的运行机制。

（15）承担市政府公布的有关行政审批事项。

泸州市政府投资建设工程管理第一中心主要管理措施

（1）严格按基建程序规范办事。从项目立项、规划审批、招投标、施工许可、工程监理等严格基建程序，做到了程序规范，手续齐备。

（2）加强前期工作力度和深度。力争实现方案设计、施工图设计与项目现场实际的最佳对接，实现最优化设计，杜绝设计浪费，从源头上节约投资，避免工程纠纷与索赔。

（3）不断完善项目负责制。落实项目负责人制度，积极推行项目部管理模式，有效整合专业技术人力资源，并实行工程建设进度督查督办制度。

- (4) 全面规范项目招标行为。
- (5) 加强工程质量、安全监督管理，确保工程质量和安全。
- (6) 严格资金管理和物资采购。
- (7) 按要求公开工程建设项目信息。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 70000 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，2018 年-2022 年已发行 17700 万元。本次拟继续发行 3800 万元，期限 10 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。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	2021年老旧城区改造配套城市更新项目										
项目类型	其他										
本只专项债券中用于该项目的金额	0.3999亿										
项目简要描述	73个老旧小区（涉及7574户、258栋、62.1267万平方米）范围内的配套城市更新和基础设施建设，建设内容包括污水管网工程、道路工程、绿化工程										
项目建设期	2021年至2023年										
项目运营期	2024年至2032年										
债券存续期内项目总投资	9.0580亿										
其中：不含专项债券的项目资本金	2.0580亿										
专项债券融资	7.0000亿										
其他债务融资	0.0000亿										
项目分年融资计划											
	2017年及以前年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度		
专项债券融资						1.4000亿	3.5000亿	2.1000亿			
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	10.5477亿										
债券存续期内项目分年收益											
2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
2026年	1.5157亿	1.5168亿	1.5168亿	1.5168亿	1.5565亿	1.5565亿	1.5565亿	1.5565亿	1.5565亿	1.5565亿	1.5248亿
2032年	0.4766亿										0.4766亿
2038年											
2044年											
2050年											
债券存续期内项目总债务融资本息											
债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息											
债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息											
债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息											
债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息											
项目收益预测依据											
自营业收入主要有污水处理收入、配套广告收入、道路广告收入、充电桩收入及门票收入、垃圾处理收入及土地出让溢价收入											

注：1. 本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。

2. 历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。