

# 龙马潭区小市智慧老城及配套基础设施

## 升级工程项目（一期）情况

### 一、项目基本情况

#### （一）城市规划及行业规划

##### 1、城市总体规划

《泸州市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》提出：紧紧围绕“四个全面”战略布局，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚定“着力六个突破、实现‘两个率先’”总体目标，以提高发展质量和效益为中心，以供给侧结构性改革为主线，加快形成引领经济发展新常态的体制机制和发展方式，保持战略定力，统筹推进经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设，建成长江上游产业转型升级示范区、全国重要区域性综合交通枢纽、川滇黔渝结合部区域中心城市和生态文明美丽泸州。

##### 2、行业规划

2007 年，建设部就提出《关于开展旧住宅区整治改造的指导意见》（建住房〔2007〕109 号），《意见》指出：旧住宅区整治改造属于为民服务实事工程，具有明显的社会效益，是政府履行公共服务职能的重要内容。要按照“公共服务均等化”的要求，优化公共资源配置，对旧住宅区整治改造给予一定倾斜，加大整治改造的资金投入，逐步使市政公用设施、公共服务设施以及其他城市基础设施覆盖城市

旧住宅区，保证旧住宅区的广大居民共享城市建设与发展的成果。

2020 年，相关部门指出：要进一步完善支持政策，做好城镇老旧小区改造工作；着力提升城市品质和人居环境质量，建设“美丽城市”；着力开展美好环境与幸福生活共同缔造活动，推进“完整社区”建设，围绕改善城乡人居环境，继续深入开展“共同缔造”活动，使“共同缔造”活动与美丽城市、美丽乡村建设有机融合、统筹推进。

## **(二) 项目情况**

### **1. 参与主体**

实施机构：泸州市龙马潭区住房和城乡建设局

项目业主：泸州市龙马潭区龙驰旅游发展有限公司

### **2. 项目概况**

项目区域面积约 750 亩，其中：老城区提升改造面积约 410 亩，两江公园绿化面积约 340 亩。主要建设内容包括便民交易点、智慧老年活动中心、社区儿童活动中心、房屋外墙修补、加装电梯、小区内道路、露天便民综合市场、水电气等综合管网改造、智慧路灯及亮化工程、生态停车场、包柱灯箱广告、垃圾中转站、公园绿地、亮化工程、LED 户外广告、框架广告等。

## **二、社会经济效益分析**

### **(一) 社会效益**

1、项目的实施有助于消除老旧片区安全隐患，改善民生，打造“干净整洁平安有序”的城市环境，提高城市品位、造福人民，有利于拓

展城市发展空间，提高城市综合竞争力，推进城市经济社会发展。

2、项目能提高所在地区居民生活水平和生活质量，能够使片区的硬件水平更上一个层次，满足人民群众的生活需求，同时对加快城市现代化步伐、增强城市的综合实力有积极的推动作用。

3、项目的实施能够带动社会投资，提高居民生活质量，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点，更是一项深得民心的德政工程，福利工程。

## **(二) 经济效益**

1、项目的实施能够为社区提供商业、娱乐、文化、广告、停车场等服务，这些服务能够产生直接的经济收入，具有直接的经济效益。

2、项目的建设能够提供当地大量的就业机会，建设期间将增加对建筑材料的需求，促进经济的平稳增长。项目建成后，将向全社会提供相关的就业岗位，产生间接的经济效益。

## **三、项目投资估算及资金筹措方案**

### **(一) 投资估算**

项目总投资为 70000 万元，根据可行性研究报告，该投资包括建设期利息和债券发行费用，项目静态投资为 66250 万元。本实施方案采用可行性研究报告的静态投资 66250 万元，其中建筑安装工程费用为 57253.3 万元，工程建设其他费用为 4089.29 万元，预备费为 4907.41 万元。

### **(二) 资金筹措方案**

通过发行债券融资 40000 万元，占项目总投资的 58.23%；其余

28690 万元为项目资本金，其中 22952 万元纳入龙马潭区财政预算，5738 万元由业主单位自筹，资本金占项目总投资的 41.77%。

#### **四、项目预期收益、成本及融资平衡情况**

##### **(一) 预期收益**

由于本项目为改造、改建项目，计算各子项收入时采用增量算法，即建设本项目后新增加的收入计入项目收入来源。

本项目收入来源主要为：

**便民交易点门市出租收入：**将改造后的便民交易点门市进行出租，面积为 87400 平方米。

根据市场调研，大山坪街道首层商铺价格在 55-85 元/㎡·月，蓝田街道首层商铺价格在 45-80 元/㎡·月。原有门市门面价格租金约 40-60 元/㎡·月，经过此次改造，租金可上涨，项目租金增量暂按 25 元/㎡·月测算，每三年上涨 5%。出租率第一年按 70%，以后每年上涨 5%，增至 95%后保持不变。便民交易点门市出租收入为 52557.79 万元。

**智慧老年活动中心经营收入：**改造原有的老年活动室，成立智慧老年活动中心，面积 13500 平方米，开设声乐、舞蹈、器乐等兴趣班，为社区及周边老年人提供兴趣培养娱乐休闲的场所。

参考《城镇老年人设施规则规范》（GB 50437-2007（2018 年版）），按 20 平方米/人保守测算，活动中心可供 675 名老年人使用，考虑周边老年人口数量及市场需求，第一年人数按可容纳人数的 70%

测算，以后每年上涨 5%，增至 95%后保持不变。

原有设施在改造前为闲置，现按老年活动中心经营，计算收入。  
因目前同类或类似项目未有明确的收费标准，根据市场调研，参考省内老年大学招生收费情况，同时考虑到此类老年项目具有公益性，保守测算按 300 元/人/年计算，每三年上年 5%。老年活动中心经营收入 405.76 万元。

**社会儿童活动中心经营收入：**改造原有儿童活动场地，建立社区儿童活动中心，提供幼儿孩童看护陪伴服务，面积 9800 平方米。

参照《幼儿园建设标准》（建标 175-2016）、《成都市公办幼儿园标准化建设指导意见》，保守预测，按 20 m<sup>2</sup>/生计算，改造后可接纳幼儿约 490 人。考虑社区儿童数量及托育需求，第一年托育人数按 70%测算，以后每年增加 10%，增至 90%后保持不变。

原有设施在改造前为闲置，现按幼儿托育服务进行收费，计算收入。

幼儿托育服务中心收费调研表

托育所名称	收费情况	备注
江阳区汇丰幼稚园	1500 元/人•月	倾向于普惠性质
江阳区天立儿童之家	2800 元/人•月	
江阳区红黄蓝青禾贝托托育中心	2700 元/人•月	

参考上述调研情况，保守测算，本项目改造的社会儿童活动中心收费按 1200 元/人•月计算，每三年上涨 5%。托育服务一年平均按

10 个月计算 运营初年按 7 个月计算。幼儿托育服务收入为 11385.33 万元。

**露天便民综合市场摊位出租收入：**露天便民综合市场出租摊位，面积为 11900 平方米。

根据市场调研，江阳区城西农贸市场摊位约 150 元/㎡·月，石马沟农贸市场摊位费约 137.5 元/㎡·月，本项目老旧小区周边原有市场摊位费约 100 元/㎡·月，经过此次改造，摊位费租金可上涨，租金增量暂按 35 元/㎡·月测算，每三年上涨 5%。出租率第一年按 70%，以后每年上涨 5%，增至 95%后保持不变。市场（农贸市场）出租收入为 10019.2 万元。

**老城区包柱灯箱广告位出租收入：**本项目老城区改造提升后，将增加包柱灯箱广告 100 个，根据泸州市同类广告收入调查，包柱灯箱广告位统一按 6000 元/个/年，广告位收费每三年增长 5%，运营初年出租率为 60%，以后每年增长 10%，增长至 90%不再变化。广告位出租收入为 1147.37 万元。

**生态停车场收入：**本区域经整理改造，将在空地上新建生态停车场，总占地面积 15600 平方米。设置停车位 860 个。充电桩 172 个，包柱灯箱广告 30 个。

因本片区停车设施严重不足，且无独立占地的公共停车场，周边有学校、住宅区、企事业单位停车需求旺盛，本停车场收费按临停收费考虑。车辆临停价格参照《泸州市发改委关于规范我市机动车停放收费管理的通知》（泸市发改价费〔2012〕403 号文）的标准。街区

停车场停放车辆多为小型车辆和中型车辆，本次为方便计算，均按小型车计算。临停车辆收费标准为 4 元/次（2 小时以内），每三年上涨 1 元，运营初期每天周转率设置为 2，每三年上涨 3%。车位出租收入 8776.03 万元。

充电桩收费包括一般电价及服务费，电费消耗按照实际消耗电费向用户收取后作为成本交给电网公司，业主方实际的收入为充电桩服务费。据调查北京、上海地区充电桩服务费为 2 元/度，结合泸州地区综合情况，充电桩服务费为暂按 1 元/度预估。按照直流快充计算充电服务费，充电桩平均功率以 30kw 计算，假设每辆车充电 2 小时，预计平均服务费为 60 元/次。每三年上涨 5%；充电桩周转率按 2 考虑，利用率运营初年按 0.3 计算，每三年上涨 10%。一年按 360 天计算充电收入。充电桩收入为 6534.07 万元。

根据泸州市同类广告收入调查，包柱灯箱广告位统一按 6000 元/个/年，广告位收费每三年增长 5%，运营初年出租率为 70%，每年增长 10%，增长至 90%不再变化。城市停车场包柱灯箱广告位出租收入为 349.16 万元。

以上生态停车场收入为 15659.24 万元。

**物业收入：**小区建筑面积 186200 平方米，由于原有小区及公共服务设施较为破旧，未进行收费管理。此次改建后，将按照《泸州市人民政府关于印发泸州市物业管理条例实施细则的通知》（泸市府发[2018]63 号）进行物业管理并收费，同时，提高服务品质。根据《泸

州市江阳区普通商品住宅前期物业服务收费和保障性住房物业服务收费指导价标准》，无电梯住宅（元/平方米·月）：一级 $\leq 1.00$ 、二级 $\leq 0.80$ 、三级 $\leq 0.60$ ；本项目的老旧小区为无电梯住宅，根据谨慎性原则，运营初年小区物业费按 $0.6 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}$ 计算，每五年物业费上涨10%。

改造便民交易点87400平方米、改造露天便民综合市场11900平方米，此类公共服务设施共99300平方米。运营初年收取物业费按 $1.2 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}$ 计算，每五年物业费上涨10%。出租率第一年按70%，以后每年上涨5%，增至95%后保持不变。以上物业收入为5833.92万元。

**两江生态公园广告位出租收入：**本次改造后，公园内将增加LED户外广告位1个，框架广告50个，包柱灯箱广告50个。根据泸州市龙马潭区同类广告收入调查，LED户外广告位按100000元/个/年，框架广告位统一按8000元/个/年，包柱灯箱广告位按6000元/个/年测算。广告位收费每三年增长5%，运营初年出租率为70%，每年增长10%，增长至90%不再变化。广告位出租收入为1551.82万元。

**两江生态公园便利商铺经营收入和拓展培训收入：**根据《公园设计规范》（GB51192—2016），公园游客人数由公园占地面积和人均占有公园面积（市区级公园人均占有面积以60平方米）计算，保守预测两江生态公园日环境容量约2933人次，年游客容量为87万人次。第一年游客人数为游客容量数的60%，以后每三年增长5%，增至公园游客容量的90%后保持不变。

本公园内未专门设置商业区域，为方便游客、增加游客游览体验，



园内统一设置流动便利商铺，消费人次按年游客量的 45% 计算，人均消费按 30 元计，每 3 年上涨 5 元。公园便利商铺经营收入 29721.97 万元。

根据有关规定，公园内未专门设置游乐场所，为增加游客游览体验，园内提供拓展培训，消费人次按游览人次的 8% 计算，收费标准为 60 元/人次，每 3 年上涨 20 元。公园拓展培训收入为 13173 万元。

本项目 2023 年 3 月实施完毕，4 月投入运营，因此 2023 年可以产生收入，收入按照 9 个月计算，2023 年之后项目正常运营。

经计算，本项目计算期内总收入 141455.43 万元。

## 2. 项目成本

本项目收入来源较多，涉及到的项目成本也较杂，但总体来说，经营成本费用主要包括人员工资及福利费、维修保养费、外购燃料动力费、管理费、销售费、原材料等其他成本费用。

**人员工资及福利费：**本项目运营期间运营内容较为繁多，考虑各个子项目的实际需要及前期人员情况，新增管理人员 15 人（统筹各个子项目管理），智慧老年活动中心员工新增员工 50 人，社区儿童活动中心新增员工 60 人，新增公园便利商铺和拓展培训经营人员 40 人，新增一般员工 60 人（如绿化保洁安保人员等），共计新增员工 225 人。参考泸州市 2019 年城镇居民员工可支配收入 3.7 万，本项目管理人员年薪定为 6 万元/人，老年活动中心人员和儿童活动中心人员年薪 4.5 万元/人，公园便利商铺经营和拓展培训人员年薪 4 万元/人，一般员工年薪定为 3 万元/，各类人员年薪每三年上涨 3%。

**维修保养费：**包含各项设施的日常维修、保养，维修保养费按固定资产原值的 1%进行计算。

**外购燃料动力费：**主要为项目经营过程中发生的水电气等费用。

便民交易点、便民综合市场摊位水电气费由租户支付，本项目不考虑；

车位基本不发生水电气费用，本项目不考虑；

充电桩收取的为服务费，电费未计入收入，故不考虑成本；

智慧老年活动中心、社区儿童活动中心，广告位（主要是包柱灯箱广告位、LED 户外广告位）、公园便利商铺及拓展培训计算水电气费，按照运营收入的 3%进行计算；

**管理费：**主要指项目的日常管理，包括便民交易点管理费、老年活动中心管理费、儿童活动中心管理费、停车场管理费、广告位管理费、公园便利商铺管理等，统一按其运营收入的 1.5%进行计算

**销售费：**主要为广告位、商铺出租等宣传费用，根据目前同行业实际情况，考虑销售过程中的折让及一定的广告宣传费用，平均年销售费用为 20 万元，按每年增长 3%计算。

**原材料等其他成本费用：**本项目中的智慧老年活动中心、社区儿童活动中心、公园便利商铺和拓展培训等项目可能产生原材料、低值易耗品等成本费用，为方便计算，参考市场现行标准，统一按其经营收入 6%计算。

## 2、折旧与摊销

采取年限平均法计算，房屋及建筑物的折旧年限为 30 年，本项

目工程建设其他费用拟在 10 年内摊销。2023 年开始投入使用即进行折旧。

### 3、财务费用

按发债利率 4%进行测算，每年支付利息，发债期末偿还本金和当期利息。

经计算，本项目计算期内经营成本为 38855.55 万元。

## **(二) 资金测算平衡情况**

本项目可实现经营收入 14415.88 万元，经营成本 38855.55 万元，经营活动净现金流量为 83026.26 万元。经计算，本项目本金覆盖倍数为 2.08，本息覆盖倍数为 1.15。

综合来看，本项目在运营期的现金流量完全能够满足贷款本息偿还的需要。

资金测算平衡表 ( 单位 : 万元 )

序号	项 目	合 计	建设期			运营期						
			2021 年 4 月—2022 年 3 月	2022 年 4 月 — 2023 年 3 月	2023 年 4—12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年		
1	经营活动净现金流量	83026.15				2360.09	2553.02	3154.02	3290.61	3452.01		
1.1	现金流入	141455.43			1651.17	4830.57	5069.43	5847.91	6020.02	6219.11		
1.1.1	经营收入	141455.43			3474.83	4830.57	5069.43	5847.91	6020.02	6219.11		
1.2	现金流出	55429.28			3474.83	2470.48	2516.41	2693.89	2729.41	2767.10		
1.2.1	经营成本	38855.55			1823.66	1784.23	1794.29	1867.47	1870.80	1874.57		
1.2.2	增值税金及附加	19573.73			1333.89	686.25	722.12	826.42	858.61	892.53		
2	投资活动净现金流量	-66250.00	-27900.00	-38350.00								
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00								
2.2	现金流出	66250.00	27900.00	38350.00								
2.2.1	建设投资	66250.00	27900.00	38350.00								
2.2.2	维持运营投资	0.00										
3	筹资活动净现金流量	-3350.00	27900.00	38350.00	-1200.00	-1600.00	-1600.00	-1600.00	-1600.00	-1600.00		
3.1	现金流入	68690.00	28720.00	39970.00								
3.1.1	资本金	28690.00	8720.00	19970.00								
3.1.2	债券融资	40000.00	20000.00	20000.00								
3.2	现金流出	72040.00	820.00	1620.00	1200.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00		
3.2.1	利息支付	32000.00	800.00	1600.00	1200.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00		
3.2.2	债券发行费	40.00	20.00	20.00								
3.2.3	偿还债券本金	40000.00										

4	净现金流量	13426.15	0.00	0.00	451.17	760.09	953.02	1554.02	1690.61	1S52.01
---	-------	----------	------	------	--------	--------	--------	---------	---------	---------

续上表

序号	项 目	合计	运营期						
			2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营活动净现金流量	83026.15	3972.94	3972.22	3971.48	4537.77	4564.97	4564.17	5177.01
1.1	现金流入	141455.43	6897.95	6897.95	6897.95	7633.78	7664.13	7664.13	8458.32
1.1.1	经营收入	141455.43	6897.95	6897.95	6897.95	7633.78	7664.13	7664.13	8458.32
1.2	现金流出	58429.28	2925.01	2925.73	2926.47	3096.01	3099.16	3099.96	3281.31
1.2.1	经营成本	38855.55	1950.31	1951.03	1951.77	2032.72	2033.95	2034.75	2120.99
1.2.2	增值税金及附加	19573.73	974.70	974.70	974.70	1063.29	1065.21	1065.21	1160.32
2	投资活动净现金流量	-66250.00							
2.1	现金流入	0.00							
2.2	现金流出	66250.00							
2.2.1	建设投资	66250.00							
2.2.2	维持运营投资	0.00							
3	筹资活动净现金流量	-3350.00	-1600.00	-1600.00	-1600.00	-1600.00	-1600.00	-1600.00	-1600.00
3.1	现金流入	68690.00							
3.1.1	资本金	28690.00							
3.1.2	债券融资	40000.00							
3.2	现金流出	72040.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00
3.2.1	利息支付	32000.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00
3.2.2	债券发行费	40.00							





## **五、项目绩效目标**

### **(一) 项目产出目标**

项目建成后将改善小市老旧城区 1960 户居民的居住生活条件，提升居民幸福感、获得感，改善人民群众生活质量。

### **(二) 经济效益目标**

项目建成后按照本实施方案约定，获得便民设施项目收入，经济效益较为可观，完全可偿还本次债券本息。

### **(三) 社会效益目标**

1、本项目促进社会稳定和发展。本项目实施后，老旧小区周边环境、居民生活条件将得到大力改善和提高，有利于建设和谐稳定的社会环境，是一项利国利民、影响深远的民生工程。

2、本项目是为民办实事的民心工程。城镇老旧小区改造是党中央、国务院和各级人民政府为民办实事的具体体现，是促进城乡统筹协调发展、落实科学发展观的具体体现，是一项惠及民生的重要工程，具有广泛而深远的意义。

## **六、潜在影响项目的风险评估**

本项目主要存在施工技术风险、施工周期风险、安全风险、总投资不准确风险、运营风险、经营风险、政府收费政策风险、投资测算不准确风险、存续债券置换不畅风险、利率波动风险等。根据上述风险，提出有效的风险控制措施，经综合评估，上述风险是可控的，风险总体偏低。

## **七、还款保障情况**



1、本期债券对应项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。财政部门将进一步督促建设单位强化项目建设及运营管理，提升管理效率，挖掘收入增长潜力，确保项目足额还本付息。

2、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，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。财政部门将按照《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，及时按约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

3、如偿债出现困难，将通过统筹其他经营收入、调减投资计划、调整预算支出、处置可变现资产等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门将可以采取适当方式扣回。

## **八、主管部门和项目单位职责**

### **（一）主管部门职责**

1、认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。

2、监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。

3、配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专

项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业。

4、在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

## **(二) 项目单位职责**

1、严格按照专项债券实施方案确定的项目和金额使用债券资金，科学组织项目实施，确保项目按时建成并实现收入。

2、严格偿债责任，专项债券偿还主体为项目单位自身，偿还债券本息所需资金纳入本单位年度预算统筹保障。

3、在约定还本付息日的 15 个工作日内将还本付息资金及服务费等一并缴入指定账户。如项目单位未在规定期限内缴入资金等原因造成的还本付息逾期的罚息，由业主单位全额承担。

4、严格按照地方政府债券管理和地方政府专项债管理的有关规定，加强专项债券及时对应资产管理，严禁将专项债券对应资产用于为融资平台公司等企业融资提供任何形式的担保。

5、加快债券资金使用进度，做好相关资料存管，接受有关部门监督检查。同时，按照要求完成项目进度，债券资金使用情况、债券对应资产统计等信息披露及报送工作。

## **九、补充说明**

此项目债券资金总需求 40000 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，2021-2022 年已发行 7000 万元。本次拟继

续发行 4000 万元，期限 20 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。

