

附件 1

# 泸州市龙马潭区老旧小区配套基础设施和 公共服务设施改造建设项目

## 一、项目基本情况

### (一) 市县及行业专项规划概况

《泸州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，全方位提升城市品质。围绕建设高品质生活宜居地，深入开展“城市双修”，探索开展城市体检工作，实施城市更新行动。统筹推进城市旧城和老旧小区改造、历史文化和历史风貌建筑保护修缮与开发利用、城市生态修复、新城开发建设，稳妥推进棚户区改造，精心打造滨江城市会客厅、宝莲街传统历史街区，重塑城市街景特色。突出公园城市理念，积极争创“国家生态园林城市”，全面推进“全域公园体系+三级绿道+公园社区”建设，构建“公园+N”消费场景模式，着力构造“两江四岸”百里绿色长廊、滨江公园体系，建设一批体育、生态多元素融合的城市公园综合体。

泸州市人民政府《加快推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（泸市府发〔2021〕2号）中提出，完善2020年改造项目，提升省、市级示范点的示范效果。2021年3月底前各区县完成城镇老旧小区“十四五”期间改造计划编制工作。到2022年，基本形成泸州城镇老旧小区改造政策体系框架和城市更新体制机制。到“十四五”期末，基本完成泸州2000年底前建成的需改造的城镇老旧小区改造任务。

2022 年 7 月，泸州市召开海绵城市建设暨城市更新行动推进会，提出大力实施“活力泸州行动”，加快推进重点示范项目，打造一批城市更新活力区。大力实施“宜居泸州行动”，统筹推进城镇老旧小区改造、养老服务提升、共享空间打造。大力实施“生态泸州行动”，打造一批“三生”融合的新型社区，塑造富有泸州特色的长江上游滨江山水园林城市。大力实施“安全智慧行动”，启动“城市大脑”数字底座建设，加快形成丘陵城市雨水资源化利用“泸州模式”。

## **（二）项目情况**

### **1. 参与主体**

主管部门：泸州市龙马潭区住房和城乡建设局

项目单位：泸州市龙马潭区住房和城乡建设局

### **2. 项目概况**

泸州市龙马潭区老旧小区配套基础设施和公共服务设施改造建设项目所属领域：保障性安居工程。属于有一定收益的公益性项目，符合《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）要求。

项目建设地址：泸州市龙马潭区。

建设内容：本项目拟改造老旧小区 15700 户，改造楼栋 637 栋、改造房屋 145.58 万平方米，改造周边道路 3 千米，修复改建配套雨污管网 34km、修复小区围墙、增设消防设施、监控、

停车场 12000 平方米，配套建设小区养老托幼设施 6000 平方米、农贸市场 5000 平方米、涉及小区的应急抢险临时处置措施等。

## 二、经济社会效益分析

经济效益：

提升本地老旧小区基础设施建设，促进经济社会可持续发展。本项目的实施，将使得龙马潭区的城市基础设施建设得到进一步的加强和完善，提高环境质量，提升居民生活质量，对龙马潭区整体形象的提升产生持续的、积极的影响。本项目的建设，有效提升本地养老托幼、农贸市场基础设施建设，优化资源布局，提升居民生活便利度，促进服务业发展，为经济社会进一步发展奠定基础。

完善城市功能，推动新型城镇化进程。随着龙马潭区的城镇化速度加快，归乡就业和创业及进城安居的人民群众增多，养老托幼服务需求增长迅速。本项目的实施不仅缓解当前的养老托幼条件的不足，而且随着相关基础设施的提升，进一步完善城市功能，将推动本地新型城镇化进程。

社会效益：

有助于提升养老服务水平，积极应对老龄化。建立健全完善高效的养老服务和托幼服务体系，是促进泸州市龙马潭区经济社会发展的重要举措。本项目的实施将全面提高泸州市龙马潭区针对老年人和幼儿的基础设施，让经济社会发展的成果惠及城乡

人民，使人民群众通过更便利的社区养老托幼服务享受到社会和经济发展的成果，是泸州市龙马潭区人口结构变化的迫切需要。

有利于实现“六稳”目标，落实“六保”任务。作为劳动力输出大省，四川省人民政府高度重视返乡农民工的就地安置工作。本项目的建设和运营过程中，本身将产生相当的用工需求，为本地群众提供更多就业机会，而且养老托幼设施的建设直接保障本地的基本民生与基层运转，增加广大群众对区域发展的认可度和自信心，促进相关创业创新的开展，对于人民群众获得感的提升起到长期作用。

### **三、项目投资估算及资金筹措方案**

#### **（一）投资估算**

本项目总投资为 64200.00 万元，其中建设投资 60960.00 万元，占总投资比例 94.95%；建设期债券利息 3200.00 万元，占总投资比例为 4.98%；发行费用为 40.00 万元，占总投资比例为 0.07%。

#### **（二）资金筹措方案**

##### **1. 资金筹集情况**

本项目资金筹措总额为 64200.00 万元。其中，资本金 24200.00 万元，占比 37.69%。资金来源：资本金来源于财政资金，已经纳入分年财政预算，项目资本金按照项目实际实施及资金使用情况拨付到位。计划发行专项债券融资 40000.00 万元，占项目资金筹措总额的 62.31%。根据资金使用计划，拟分三年

发行，其中 2023 年拟发行 20 年期债券 25000.00 万元，2024 年拟发行 20 年期债券 10000.00 万元，2025 年拟发行 20 年期债券 5000.00 万元。

## **2. 资金使用计划**

本项目 2023 年投资规模为 27566.02 万元，2024 年投资规模为 15516.60 万元，2025 年投资规模为 21117.38 万元。

本项目资本金 24200.00 万元，其中 3200.00 万元用于支付建设期债券利息，40.00 万元用于支付债券发行费用，20960.00 万元用于项目投资。本项目建设期债券利息和发行费用全部由资本金支付。

## **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**

本项目收入来源为建筑面积出租收入、广告收入、停车费收入、充电服务收入、物业服务收入、污水管网使用收入和财政补贴收入，存续期预计总收入合计 118485.41 万元。

#### **2. 项目成本**

项目经营期经营成本总计为 23956.38 万元，折旧摊销费总计为 58200.00 万元，财务费用即经营期利息支出为 28800.00 万元，总成本费用为 116956.38 万元。

### **（二）资金测算平衡情况**

本项目以出租收入、广告收入、物业服务收入、机动车停车费收入、充电服务收入、污水管网使用收入及补助收入为计算基础，计算期内累计现金流入 191490.99 万元，累计现金流出 168467.39 万元，累计现金结余 23023.60 万元。

本项目全部 40000.00 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，债券本息的项目收益覆盖率为 1.28 倍。

资金测算平衡表

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	经营活动净现金流量	91823.6				3481.58	4053.96	4329.21	4321.66	4381.95
1.1	现金流入	127290.99				4748.44	5444.01	5786.27	5805.36	5902.95
1.1.1	营业收入	112485.41				4144.93	4772.49	5091.61	5109.13	5200.58
1.1.2	补贴收入	6000				300	300	300	300	300
1.1.3	销项税额	8805.58				303.51	371.52	394.66	396.23	402.37
1.2	现金流出	35467.39				1266.86	1390.05	1457.06	1483.7	1521
1.2.1	经营成本	23956.38				890.31	932.12	965.37	990.26	1018.12
1.2.2	税金及附加	2234.42				73.04	86.41	97.03	97.21	100.51
1.2.3	所得税	471.01				0	0	0	0	0
1.2.4	进项税额	438.72				16.17	18.61	19.86	19.93	20.28
1.2.5	增值税	8366.86				287.34	352.91	374.8	376.3	382.09
2	投资活动净现金流量	-60960	-27041.02	-14306.6	-19612.38	0	0	0	0	0
2.1	现金流入	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2	现金流出	60960	27041.02	14306.6	19612.38	0	0	0	0	0
2.2.1	建设投资	60960	27041.02	14306.6	19612.38					
2.2.2	铺底流动资金		0	0	0					
3	筹资活动净现金流量	-7840	27041.02	14306.6	19612.38	-1600	-1600	-1600	-1600	-1600
3.1	现金流入	64200	27566.02	15516.6	21117.38					
3.1.1	项目资本金投入	24200	2566.02	5516.6	16117.38					

3.1.2	建设投资借款	0	0	0	0					
3.1.3	债券	40000	25000	10000	5000					
3.2	现金流出	72040	525	1210	1505	1600	1600	1600	1600	1600
3.2.1	债券利息支付	32000	500	1200	1500	1600	1600	1600	1600	1600
3.2.2	长期借款利息支付									
3.2.3	债券发行费用	40	25	10	5					
3.2.4	偿还债务本金	40000	0	0	0	0	0	0	0	0
4	净现金流量	23023.6	0	0	0	1881.58	2453.96	2729.21	2721.66	2781.95
5	累计盈余资金		0	0	0	1881.58	4335.54	7064.75	9786.41	12568.36

资金测算平衡表（续表）

序号	项目	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	经营活动净现金流量	91823.6	4479.98	4542.96	4515.52	4581.41	4552.3	4760.48	4729.59	4801.55
1.1	现金流入	127290.99	6047.95	6150.37	6150.37	6257.93	6257.93	6533.97	6533.97	6652.54
1.1.1	营业收入	112485.41	5330.14	5426.11	5426.11	5526.91	5526.91	5778.45	5778.45	5889.56
1.1.2	补贴收入	6000	300	300	300	300	300	300	300	300
1.1.3	销项税额	8805.58	417.81	424.26	424.26	431.02	431.02	455.52	455.52	462.98
1.2	现金流出	35467.39	1567.97	1607.41	1634.85	1676.52	1705.63	1773.49	1804.38	1850.99
1.2.1	经营成本	23956.38	1047.86	1077.39	1104.83	1136.12	1165.23	1202.75	1233.64	1268.79
1.2.2	税金及附加	2234.42	102.3	105.76	105.76	109.38	109.38	115.22	115.22	119.22
1.2.3	所得税	471.01	0	0	0	0	0	0	0	0



1.2.4	进项税额	438.72	20.79	21.16	21.16	21.56	21.56	22.54	22.54	22.97
1.2.5	增值税	8366.86	397.02	403.1	403.1	409.46	409.46	432.98	432.98	440.01
2	投资活动净现金流量	-60960	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1	现金流入	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2	现金流出	60960	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.1	建设投资	60960								
2.2.2	铺底流动资金									
3	筹资活动净现金流量	-7840	-1600	-1600	-1600	-1600	-1600	-1600	-1600	-1600
3.1	现金流入	64200								
3.1.1	项目资本金投入	24200								
3.1.2	建设投资借款	0								
3.1.3	债券	40000								
3.2	现金流出	72040	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600
3.2.1	债券利息支付	32000	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600
3.2.2	长期借款利息支付									
3.2.3	债券发行费用	40								
3.2.4	偿还债务本金	40000	0	0	0	0	0	0	0	0
4	净现金流量	23023.6	2879.98	2942.96	2915.52	2981.41	2952.3	3160.48	3129.59	3201.55
5	累计盈余资金		15448.34	18391.3	21306.82	24288.23	27240.53	30401.01	33530.6	36732.15

资金测算平衡表（续表）

序号	项目	合计	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	经营活动净现金流量	91823.6	4768.79	4843.99	4964.1	5042.72	5005.86	4976.79	4689.2
1.1	现金流入	127290.99	6652.54	6777.02	6958.35	7089.1	7089.1	7226.41	7226.41
1.1.1	营业收入	112485.41	5889.56	6006.21	6168.16	6290.69	6290.69	6419.36	6419.36
1.1.2	补贴收入	6000	300	300	300	300	300	300	300
1.1.3	销项税额	8805.58	462.98	470.81	490.19	498.41	498.41	507.05	507.05
1.2	现金流出	35467.39	1883.75	1933.03	1994.25	2046.38	2083.24	2249.62	2537.21
1.2.1	经营成本	23956.38	1301.55	1338.79	1378.39	1417.87	1454.73	1496.57	1535.69
1.2.2	税金及附加	2234.42	119.22	123.43	125.67	130.1	130.1	134.73	134.73
1.2.3	所得税	471.01	0	0	0	0	0	111.27	359.74
1.2.4	进项税额	438.72	22.97	23.42	24.06	24.53	24.53	25.04	25.04
1.2.5	增值税	8366.86	440.01	447.39	466.13	473.88	473.88	482.01	482.01
2	投资活动净现金流量	-60960	0	0	0	0	0	0	0
2.1	现金流入	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2	现金流出	60960	0	0	0	0	0	0	0
2.2.1	建设投资	60960							
2.2.2	铺底流动资金								
3	筹资活动净现金流量	-7840	-1600	-1600	-1600	-1600	-26100	-10400	-5100
3.1	现金流入	64200							
3.1.1	项目资本金投入	24200							
3.1.2	建设投资借款	0							
3.1.3	债券	40000							

3.2	现金流出	72040	1600	1600	1600	1600	26100	10400	5100
3.2.1	债券利息支付	32000	1600	1600	1600	1600	1100	400	100
3.2.2	长期借款利息支付								
3.2.3	债券发行费用	40							
3.2.4	偿还债务本金	40000	0	0	0	0	25000	10000	5000
4	净现金流量	23023.6	3168.79	3243.99	3364.1	3442.72	-21094.14	-5423.21	-410.8
5	累计盈余资金		39900.94	43144.93	46509.03	49951.75	28857.61	23434.4	23023.6

## 五、项目绩效目标

### （1）数量指标：

改造老旧小区：15700 户；

改造楼栋：637 栋；

改造房屋：145.58 万平方米；

改造周边道路：3 千米；

修复改建配套雨污管网：34 千米。

### （2）质量指标：

竣工验收达标率： $\geq 95\%$ ；

项目设计方案变更率： $\leq 5\%$ 。

### （3）成本指标：

项目投资总成本：116956.38 万元；

### （4）经济效益指标：

项目总收入：118485.41 万元。

### （5）社会效益指标：

提升养老服务水平：达到预期水平；

更好地实现“六稳”目标，落实“六保”任务。

(6) 满意度指标:

主管部门满意度:  $\geq 90\%$ ;

参与农户满意度:  $\geq 90\%$ 。

## 六、潜在影响项目的风险评估

建设期风险管理目标是项目建设按期完成和工程质量达标。建设期参与主体众多,需要将参与主体都作为风险管理的重点单元进行主体管理,对主体的资质、经验及管理都提出了相应的要求,从而减少主体带给项目的决策和管理风险。本项目工程量大、建设过程涉及的主体较多,应考虑施工建设实际,将风险管理细化到建设筹备、建设施工、竣工验收三个阶段,再引入工程监理、法律咨询、财务管理等外部资源,抓住法律管理这条主线,围绕资金拨付与建设施工两大行为进行建设风险管理,牢牢控制项目建设成本、进度、质量、安全、技术和环保等方面的风险,确保债券项目的按时完工、质量达标。

运营期风险管理目标是项目合规经营和项目收益按期实现。运营期是项目价值的关键环节,运营成功才能为整个债券项目提供偿本付息的经营收入,同时运营质量也是对项目规划、发行、建设期的实证。运营能力体现在运营主体自身的综合实力上,紧扣运营主体这一责任主体,对其运用法律管理方法从人力资源、主营业务、资产管理、财务管理等方面进行定期考核评价,确保项目运营资金流稳定和业务合同依法合规,在整个债券运营期间

坚持持续动态的运营风险管理，才能保证项目运营期的风险管理目标实现。

## 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

### 1. 主管部门及职责

本项目主管部门是泸州市龙马潭区住房和城乡建设局。其职责为按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调

相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，项目收入和收益全部覆盖以发行债券本息。

## 2. 项目单位及职责

本项目业主是泸州市龙马潭区住房和城乡建设局。其职责为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。规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。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。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。将用于偿还市场化融资的专项收入足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。做好数据填报、信息公开等相关工作。

## 九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目总申请发行 40000.00 万元，本次拟发行 10000.00 万元，期限 20 年。