



## 龙马潭区陶然路周边城市更新项目情况

### 一、项目基本情况

#### （一）市县及行业专项规划概况

《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：

1) 提升城市综合承载能力。完善教科文卫等公共服务设施，健全停车场、邮政快递综合服务站、智能快件（信包）箱、社区菜市场等便民设施，扩大普惠性养老、幼儿园和托育服务供给，构建“15 分钟服务圈”。推进基础设施亲民化、适老化改造和无障碍环境建设。

2) 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。

3) 构建适老宜居的社会环境。加强人口老龄化国情省情市情教育，引导树立积极老龄观。推动公共基础设施、公共场所和老旧小区适老化改造，广泛开展老年教育、文化、体育活动，丰富老年人精神文化生活。

《泸州市龙马潭区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：

1) 加快推进城市有机更新。坚持棚户区改造和“城市双修”结合，分类推进老旧小区改造更新，加强小区建筑立面、公共设施、景观绿化、停车场等改造建设。创新老旧小区改造模式，完善实施细则和标准，打造老旧小区改造示范性项目。分步推进小市片区五峰巷、水井坎等棚户区改造和片区保护性开发，加快炭黑厂、玉带河片区、江韵广场、学士山片区更新改造，加快滨江路建设，优化沿江岸线风貌。加强沿街商业立面整治，完善城市无障碍设施建设和公共服务配套，提升城市生活便利度。

2) 龙马潭区“十四五”城市建设项目提出老旧小区改造，老旧小区立面、景观、停车场、管线等改造工程，社区菜场、社区文化站、智能快件箱、无障碍设施等便民设施新改建工程。

## **(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**

本项目拟改造老旧小区面积 6.49 万平方米，修建道路约 2km，新建养老托幼设施 30000 m<sup>2</sup>，停车位 2000 个，充电桩 400 套，农贸市场 12000 m<sup>2</sup>，配套服务建筑 26000 m<sup>2</sup>，并修建休闲设施和雨污管网，完善整个片区的管线下地。

## **二、经济社会效益分析**

### **1. 经济效益分析**

1) 项目建设将有利于改善投资环境，营造良好的、更富吸

引力、更具竞争力的发展环境，是加快经济社会发展的重要工作。项目建成后，对于发展社会经济有着十分重要的现实意义。

2) 带动当地经济的发展。在当前拉动内需的大的政策环境下，项目的建设能带动建材、商业等相关行业的发展，能强力拉当地投资，推动民生及社会事业投资，增加当地农民的就业机会以及劳动岗位，增加收入，促进消费，拉动地方国民经济的增长。

## **2. 社会效益分析**

1) 通过本项目的实施，切实解决小区外的雨污管网及路面在安全使用、居住功能、外部环境、市政配套、管理机制等方面存在的问题，提升老旧城区居住品质，实现住有宜居，努力把老旧城区打造成居住安全、生活舒适、环境优美、邻里和谐的美丽家园。

2) 本项目的建设，不仅从外观上改善老旧小区居民的生活环境，而且从功能上完善了社区基础设施和公共服务配套设施，对于推动城市结构调整优化、完善城市功能、提升城市品质、提高城市治理水平具有积极意义。

## **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 90000.00 万元，其中工程费用 49347.00 万元，占 54.83%；工程建设其他费用 32713.38 万元，占 36.35%；预备费 4923.62 万元，占 5.47%；建设期利息 2960.00 万元，占 3.29%，发行费用 56.00 万元，占 0.06%。

### **(二) 资金筹措方案**

## **1. 资金筹集情况**

项目总投资为 90000.00 万元，其中资本金 34000.00 万元，占总投资的 37.78%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际进度分年度到位。

项目计划发行专项债券融资 56000.00 万元，占总投资的 62.22%，除专项债券外，本项目没有其他融资。本项目计划 2023 年发行专项债券 10000.00 万元，债券期限为 20 年；计划 2024 年发行专项债券 26000.00 万元，债券期限为 20 年；计划 2025 年发行专项债券 20000.00 万元，债券期限为 20 年。

## **2. 资金使用计划**

本项目 2023 年计划投资 26000.00 万元，2024 年计划投资 35000.00 万元，2025 年计划投资 29000.00 万元。

## **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**

本项目收入来源于养老托幼设施租金收入、配套服务用房租售收入、农贸市场租金收入、停车费收入、以及充电桩充电服务费收入。

存续期预计总收入 155903.58 万元，全部为专项收入。

#### **2. 项目成本**

本项目经营成本 13117.71 万元；折旧费 56341.65 万元；摊销费 30000.00 万元；财务费用 41840.00 万元，总成本费用 141299.36 万元。

## （二）资金测算平衡情况

计算期内累计资金流入 259486.92 万元，累计资金流出 233612.96 万元，累计现金结余 25873.96 万元。本项目全 56000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 25873.96 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。

(2023-2033 年) 资金测算平衡表(单位: 万元)

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	经营活动净现金流量	123713.96				3160.82	3568.76	4124.59	4480.72	4644.40	4633.87	4805.59	4794.44
1.1	现金流入	169486.92				4296.09	4824.22	5544.68	6019.88	6245.60	6245.60	6482.61	6482.61
1.2	现金流出	45772.96				1135.27	1255.46	1420.09	1539.16	1601.20	1611.73	1677.02	1688.17
2	投资活动净现金流量	-86984.00	-25790.00	-34054.00	-27140.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动净现金流量	-10856.00	25790.00	34054.00	27140.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00
3.1	现金流入	90000.00	26000.00	35000.00	29000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	34000.00	16000.00	9000.00	9000.00								
3.1.2	债券	56000.00	10000.00	26000.00	20000.00								
3.2	现金流出	100856.00	210.00	946.00	1860.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00
3.2.1	债券利息支付	44800.00	200.00	920.00	1840.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00
3.2.2	债券发行费用	56.00	10.00	26.00	20.00								
3.2.3	偿还债券本金	56000.00	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	25873.96	0.00	0.00	0.00	920.82	1328.76	1884.59	2240.72	2404.40	2393.87	2565.59	2554.44
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	920.82	2249.58	4134.17	6374.89	8779.29	11173.16	13738.75	16293.19

(2034-2045 年) 资金测算平衡表(单位: 万元)

序号	项目	合计	运营期											
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	经营活动净现金流量	123713.96	4974.63	4962.79	5595.69	5583.11	5781.54	5768.21	5976.39	5962.24	6180.69	13150.09	13135.80	12429.59
1.1	现金流入	169486.92	6731.45	6731.45	7486.52	7486.52	7760.88	7760.88	8048.97	8048.97	8351.46	17564.79	19062.77	18310.97
1.2	现金流出	45772.96	1756.82	1768.66	1890.83	1903.41	1979.34	1992.67	2072.58	2086.73	2170.77	4414.70	5926.97	5881.38
2	投资活动净现金流量	-86984.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动净现金流量	-10856.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-12040.00	-27320.00	-20400.00
3.1	现金流入	90000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	34000.00												
3.1.2	债券	56000.00												
3.2	现金流出	100856.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	12040.00	27320.00	20400.00
3.2.1	债券利息支付	44800.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2040.00	1320.00	400.00
3.2.2	债券发行费用	56.00												
3.2.3	偿还债券本金	56000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	26000.00	20000.00
4	净现金流量	25873.96	2734.63	2722.79	3355.69	3343.11	3541.54	3528.21	3736.39	3722.24	3940.69	1110.09	-14184.20	-7970.41
5	累计盈余资金		19027.82	21750.61	25106.30	28449.41	31990.95	35519.16	39255.55	42977.79	46918.48	48028.57	33844.37	25873.96

## 五、项目绩效目标

### 1. 产出指标

数量指标：改造老旧小区面积 6.49 万平方米，修建道路约 2km，新建养老托幼设施 30000 m<sup>2</sup>，停车位 2000 个，充电桩 400 套，农贸市场 12000 m<sup>2</sup>，配套服务建筑 26000 m<sup>2</sup>。

质量指标：符合现行国家验收规范合格标准、项目建设过程中不发生重大安全事故。

成本指标：总投资 90000.00 万元。

时效指标：2025 年 12 月底前完成竣工验收。

### 2. 效益指标

经济效益指标：可实现年度收支平衡和总体收支平衡；专项债券按时足额还本付息；存续期总收入 155903.58 万元。

社会效益指标：切实解决小区外的雨污管网及路面在安全使用、居住功能、外部环境、市政配套、管理机制等方面存在的问题，提升老旧小区居住品质；从功能上完善了社区基础设施和公共服务配套设施，对于推动城市结构调整优化、完善城市功能、提升城市品质、提高城市治理水平。

### 3. 满意度指标

服务对象满意度指标：居民满意度大于 90%。



## 六、潜在影响项目的风险评估

1) 影响项目施工进度或正常运营的风险因素主要包括自然环境和施工条件、施工方的施工技术及管理方案、设计单位的设计质量和设计变更、供应商的交付质量和时间以及资金落实不到位等。针对以上风险，一是加强风险因素预判，提前制定解决方案；二是加强过程管理，及时发现和解决问题；三是严格筛选项目参与主体；四是做好资金计划及使用分析。

2) 影响项目收益的风险主要是出租率和出租单价能否达到预期。

市场是由“需”与“供”形成的，同行或同类产品出现，并非是市场需求本身的风险，应从竞争视角进行分析和防范。首先，当地政府和对应主管部门应进行正确的引导和协调，做好规划，避免大量重复建设和恶性竞争情况的发生，为本项目未来的良性运行奠定扎实的基础。同时，相关的运营管理人员应不断提升自身的运营效率和服务能力，努力降低成本、提升收益。

## 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

本项目主管部门是泸州市龙马潭区住房和城乡建设局，其职责为对本部门（单位）专项债券项目审核把关。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，对建设运营情况进行监督。

本项目业主单位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。

## 九、补充说明

根据专项债券项目调整计划及额度安排，拟调整安排此项目19073万元，发行期限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，债券跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。