



江阳区蓝田片区城中村改造项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》中指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项，真正把好事办好、实事办实。积极稳步推进城中村改造是以习近平总书记为核心的党中央站在中国式现代化战略全局高度作出的具有重大而深远意义的工作部署，城中村改造有利于消除城市建设治理短板、改善城乡居民居住环境条件、扩大内需、优化房地产结构。

《江阳区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中指出：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。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。

（二）项目情况

1. 参与主体

主管部门：泸州市江阳区住房和城乡建设局。

项目业主：泸州市江阳区鑫南投资发展有限公司。

设计单位、监理单位、施工单位等均按程序依法确定。

2. 项目概况

本项目为符合专项债要求的，有一定收益的公益性基础设施建设项目。

江阳区蓝田片区城中村改造项目拆除安置 452 户，改造 2102 户；配套道路 15600 米，道路路面修复 8480 米；改建社区综合服务中心 2500 平方米，农贸市场 2500 平方米；改建停车场 15000 平方米，配套设置充电桩 200 个；改造社区休闲生活广场、垃圾用房等，并完善配套供电、消防、安防、通信等基础设施。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益

本项目可以创造更适宜的居住环境和更佳投资环境，为该区域吸引更多的投资商与专业人才，同时良好的居住环境也可以推动当地旅游业的发展，带动该地区旅游相关产业进一步发展壮大，因此该项目具有十分良好的经济效益。

2. 社会效益

本项目作为在泸州市全面推进城镇化建设进程和落实城市总体规划而实施的城中村改造工程，项目的建设将着力解决城中村配套基础设施存在的管网改造、停车位不足、路面老化破烂等问题，着力提升居民群众生活的舒适度和安全度，实现“路平、

灯亮、水畅、景绿、停车方便、安居易居”。是泸州市江阳区完成“十四五”期间城市建设工作的迫切需要和重要措施。

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95000.00万元，其中工程费用60160.76万元，工程建设其他费用27394.41万元，预备费3544.83万元，建设期利息及债券发行费3900.00万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资为95000.00万元，其中资本金35000.00万元，占总投资的36.84%，资本金来源于企业自筹。

计划发行专项债券融资60000.00万元，占总投资的63.16%，除专项债券外，本项目没有其他融资。本项目计划2025年发行专项债券40000.00万元，债券期限为30年期；2026年发行专项债券10000.00万元，债券期限为30年期；2027年发行专项债券10000.00万元，债券期限为30年期。

2. 资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资于本项目，具体数额应当根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。

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

本项目预计实现收入总计 169362.16 万元，收入来源主要包括社区综合服务中心出租收入 1920.87 万元、农贸市场出租收入 3414.89 万元、停车位收入 10244.66 万元，充电桩收入 14230.10 万元，广告位出租收入 25611.64 万元，土地出让收入 113940.00 万元。

2. 项目成本

本项目经营成本 7911.84 万元；折旧费 64646.60 万元；摊销费 12387.72 万元，债券利息支出 53760.00 万元；总成本费用 138706.16 万元。

（二）资金测算平衡情况

计算期内累计资金流入 267614.31 万元，累计资金流出 222043.26 万元，累计现金结余 45571.05 万元。本项目全部 60000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 45571.05 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。

项目资金测算平衡表-整体

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期														
			运营年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
	经营活动净现金流量	194133.40				573612.81	583016.83	1108.18	1291.30	1111.88	1111.45	1106.29	1306.10	1311.51	1271.47	1401.25	1451.14	1451.49		
L.1	现金流入	172014.11				114214.11	114214.11	1311.25	1417.53	1418.24	1408.29	1408.29	1408.29	1408.29	1408.29	1408.29	1408.29	1408.29	1408.29	1408.29
L.1.1	营业收入	33421.10				1251.72	1341.00	1341.00	1341.00	1341.00	1341.00	1341.00	1341.00	1341.00	1341.00	1341.00	1341.00	1341.00	1341.00	1341.00
L.1.2	土地出让收入	111910.01				111910.01	111910.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
L.1.3	增值税销项税额	1251.72				71.20	78.63	81.84	84.12	86.37	88.62	90.87	93.12	95.37	97.62	100.00	102.38	104.76	107.14	109.52
L.1.4	其他流入	0.00																		
L.2	现金流出	1251.72				112.08	206.10	311.29	311.45	311.61	311.76	311.91	312.06	312.21	312.36	312.51	312.66	312.81	312.96	313.11
L.2.1	经营成本	7911.81				100.00	108.21	211.88	211.11	219.80	221.12	224.00	226.73	229.46	232.19	234.88	237.57	240.26	242.95	245.64
L.2.2	增值税进项税额	345.10				10.10	17.47	18.70	19.01	20.45	20.65	20.87	21.09	21.31	21.53	21.75	21.97	22.19	22.41	22.63
L.2.3	税金及附加	2116.27				17.83	31.29	51.73	56.17	61.11	61.10	61.07	61.04	61.01	60.98	60.95	60.92	60.89	60.86	60.83
L.2.4	增值税	2495.79				56.10	60.70	90.12	100.41	111.12	112.62	114.70	116.08	117.56	119.04	120.52	122.00	123.48	124.96	126.44

[illegible]

序号	项目	合计	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	152011.05	1017.31	1011.28	1011.11	1009.86	1004.08	1000.14	1007.17	1002.80	1000.70	1000.42	1000.60	1002.30
	现金流量													
1.1	现金流入	172014.33	22001.20	22001.20	22001.20	21961.20	2181.20	2181.20	2181.20	2181.20	2181.20	2181.20	2181.20	2181.20
1.1.1	营业收入	354122.16	1001.00	1001.00	1001.00	1001.00	1001.00	1001.00	1001.00	1001.00	1001.00	1001.00	1001.00	1001.00
1.1.2	七地出租收入	110040.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	2052.12	111.30	111.30	111.30	111.30	111.30	111.30	111.30	111.30	111.30	111.30	111.30	111.30
1.1.4	其他流入	0.00												
1.2	现金流出	112583.28	801.05	801.00	800.65	807.34	100.82	100.82	107.11	100.48	100.73	101.07	101.89	105.87
1.2.1	经营成本	700110.1	272.50	275.51	276.52	287.50	280.67	281.91	287.22	300.63	313.89	331.31	335.31	375.82
1.2.2	增值税进项税额	756.38	31.25	35.55	36.85	37.92	38.21	38.60	38.90	38.24	38.77	39.33	39.91	43.19
1.2.3	税金及附加	411.27	73.10	75.17	75.12	76.91	78.68	78.80	79.82	78.79	82.72	82.64	82.50	85.77
1.2.4	增值税	2155.78	88.04	88.76	89.15	90.15	92.84	92.51	92.17	91.83	90.35	95.59	95.19	100.39
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金	-91100.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	现金流量													
2.1	现金流入	0.00												

五、项目绩效目标

1. 产出指标

数量指标: 拆除安置户数 452 户; 配套道路改建 15.60 公里; 改造社区综合服务中心 2500 平方米; 改造农贸市场 2500 平方米。

质量指标: 项目竣工验收达标率 $\geq 95\%$ 。

时效指标: 2027 年 8 月工程按时竣工验收。

成本指标: 项目建设总投资成本 95000.00 万元。

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; 总收入 169362.16 万元。

社会效益指标: 增加就业岗位, 带动就业。

3. 满意度指标

服务对象满意度指标: 项目相关群体的满意度大于 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停车位收入、充电桩收入、社区综合服务中心出租收入、农贸市场出租收入、广告位出租收

入、土地出让收入。本项目在做收入测算时，各项收入都是在参考周边同类市场价和相关收费文件的基础上进行保守估算所得，整体风险较低。

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、主管部门职责

1. 主管部门及职责

本项目主管部门是泸州市江阳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

项目单位是泸州市江阳区鑫南投资发展有限公司。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

此项目债券资金需求 60000 万元，累计已发行 40000 万元，本次拟继续发行 20000 万元，期限 30 年。