

附件 1

## 泸州市纳溪区经开区城中村配套基础设施 建设项目情况

### 一、项目基本情况

#### (一) 市县及行业专项规划概况

##### 1. 泸州市城市总体规划

泸州市规划形成“一核七片多中心，两轴六廊魅力环”的组团式网络化城市空间结构。规划形成四个中心高层簇群、六个次中心高层簇群和一个特别控制区；构建“两江四岸和一环、三横、三纵”的城市景观重要廊道；结合城市自然山水和历史文化要素，打造七条慢行主题绿道；按“公园+”发展模式，营造多元场景。

根据《泸州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》，规划控制主要内容为：针对泸州市情提出针对性的规划思路和目标定位，对全市农业、生态和城镇空间进行了布局优化，合理配置各类设施与资源要素。规划期限为 2021—2035 年，近期到 2025 年，远景展望到 2050 年。

泸州市规划构建 1 个中心城市、4 个县城、35 个中心镇（副中心镇）和 57 个一般乡镇的城镇体系，形成“一区二簇多点”的城镇空间发展格局。实施分区差异化的城镇化发展模式和政策引导。构筑“都市区+城镇组群+特色小镇+美丽乡村”的大中小城市协调发展和城乡融合的多元化新型城







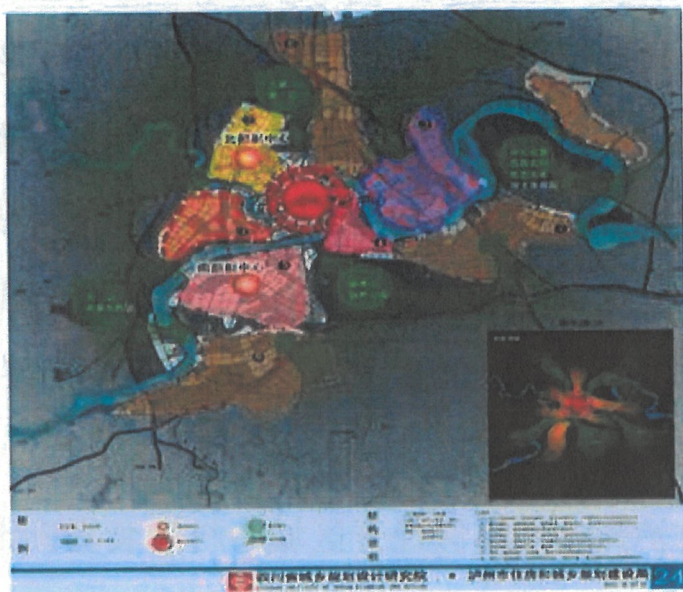


图 泸州市城市总体规划

## 2. 四川省保障性安居工程发展规划

2023 年 2 月 27 日，四川省政府新闻办在成都举行“深入实施新型城镇化战略为四川现代化建设提供强劲动力和坚实支撑”新闻发布会。会议提出四川省城镇化正处于加快推进期，目前常住人口城镇化率已经超过 58%，聚焦城镇老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村更新改造，指导各地因地制宜谋划实施一批城市更新重点项目。

《四川省“十四五”城乡人居环境规划》提出：实施城市更新行动，推进公园城市建设，完善城市功能补足基础设施短板，开展城乡建设领域绿色低碳示范，努力把城市建设成为人与自然和谐共处的美丽家园。



加快推进城市更新改造。提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，改造与人民群众日常生活切实相关的关键“弱环”。以创新场景营造提升社区融合发展势能，打造功能混合的活力街区。有序推进棚户区、城中村改造，将城中村逐步建成管理有序、治安良好、环境优美、开放共享的新型街区。

目前泸州市纳溪区经开区城中村配套基础设施落后、房屋老旧且密集，加剧了城市发展的制约。泸州市纳溪区经开区城中村范围内居住区存在人口密度高、公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差等突出问题，不适宜居住且影响整体城市风貌。

### 3. 泸州市保障性安居工程发展规划

《泸州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：提升城市综合承载能力。推动韧性城市建设，加强防灾减灾体系建设，抓好城市道路塌陷、地下管线占压、渣土受纳场、燃气等隐患排查治理，增强城市韧性。加大供排水、电力、燃气等生命线工程供给保护力度，加快城市水务、停车、环卫、充电等设施功能性完善、信息化建设、智能化改造，提升城市基础设施和公用市政设施监测预警和应急处置水平。补齐城市户外环境设施短板。



《纳溪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：提升城镇发展品质。坚持以人为核心的新型城镇化，优化城镇发展体系，实施城市更新行动，完善城镇功能，打造城市品质全面提升、环境更加优美、城市生活更加便利的宜居之地。完善城区基础设施，加快城市主次道路、长江八桥过江通道、城市轨道交通、供排水管网设施、污水处理厂、停车场、冷链物流等建设，提升城区能级水平。推进城市市政管网空白区（城中村、城郊结合部）管网建设。

实施泸州市纳溪区经开区城中村配套基础设施建设项目，项目建设消除片区城市建设治理短板积极推动产业提档升级，做优服务；同时提升城中村内居民居住环境。

## （二）项目情况

### 1. 参与主体

主管部门：泸州市纳溪区住房和城乡建设局

项目单位：泸州天华城市更新建设发展有限责任公司

### 2. 项目概况

项目所属领域：城中村改造。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：项目位于泸州市纳溪区。纳溪区位于四川盆地南部，长江与永宁河交汇处，长江之南，永宁河下游两岸，东连合江县，南接叙永县，西界宜宾市江安县，北邻



泸州市江阳区；介于东经  $105^{\circ} 09' \sim 105^{\circ} 37'$ ，北纬  $28^{\circ} 02' 14'' \sim 28^{\circ} 26' 53''$  之间，东西宽 45.4 千米，南北长 44.1 千米，幅员面积 1150.22 平方千米。项目实施范围位于泸州市纳溪区城区紫阳大道两侧，涉及较场坝社区、紫阳坪社区、五顶村和朱坪村。项目东临蓝安大道，南临纳弥路，西临长江八桥，北临二环路。

建设内容：涉及改造户数 888 户，涉及企业数 2 家。项目拟新建道路约 11.26 公里，完善污水管网建设 23.94 公里，新建 DN500-DN200 供水中压管 26 公里，10KV 供电电缆 28 公里；配套社区综合服务中心 2000 平方米，托儿所 1500 平方米，物业管理 200 平方米，便民服务中心 2000 平方米，垃圾收集点 400 平方米，治安联防站 400 平方米，居委会 1000 平方米，供热站、高压水泵站及变电室 800 平方米，公厕 100 平方米；新建生态停车场，配套建设充电桩 100 个，以及完善配套道路的给水供水、雨污水、照明、供电、消防、安防等基础设施，完善公共区域设施等。

## 二、经济社会效益分析



经济效益：1. 完善公共设施功能，促进经济平稳发展：城中村改造项目通过完善交通、水电、通信等基础设施配套建设，直接激活了建筑、建材、设备制造等产业链的需求，推动相关行业的产能释放与技术升级。同时，项目降低了居民的生活成本，提升了劳动力的素质和稳定性，间接增强了企业的生产效率，形成了“公共服务优化—人口流入增加—消费市场扩容”的良性循环，持续扩大区域经济规模。此外，随着城中村改造项目的推进，还吸引了周边城市及外地购房者，进一步推动了市场需求的增长。项目的工程建设也为泸州市纳溪区吸引各方投资提供了良好的软环境基础。2. 促进当地经济发展，积极扩大就业需求：本项目总投资估算为103910.32万元，可实现项目收入209852.53万元，净利润159646.83万元，偿还当年到期的专项债券本息后，将有8286.83万元的累计现金结余，能够实现项目收益和融资自求平衡。有利于推动产业升级和结构调整，同时也适应区域经济社会发展的需要。目前，我国就业形势严峻，千方百计扩大就业、增加就业岗位是保障和改善民生的头等大事，项目的建设和营运将在一定程度上扩大当地就业。城中村改造是劳动密集型项目，需要投入大量的人力、物力；建设期间将增加对建筑材料的需求；城中村改造中，将会增加对相关人员的需求，提供大量医务工作岗位，创造更多的就业机会。



社会效益：1. 改善民生福祉，提升居民生活质量：城中村改造项目是城市更新与民生改善的重要举措，具有深远的意义。通过系统的规划与实施，该项目能够显著改善居民的居住环境，提升生活品质。改造过程中，不仅对老旧房屋进行翻新或重建，还同步完善了基础设施，包括交通、水电、通信等，使居民的生活更加便捷、舒适。同时，改造项目注重公共服务设施的配套建设，如教育、医疗、文化等，进一步丰富了居民的精神文化生活，满足了多样化的民生需求。此外，改造后的城中村将实现环境美化与功能优化，有效解决过去存在的安全隐患和管理难题，为居民提供一个更加安全、整洁、和谐的居住空间。这些举措不仅提升了居民的生活质量，还增强了他们的获得感和幸福感，推动了城市与居民的共同进步，为城市的可持续发展奠定了坚实基础。2. 促进社会公平，减少阶层矛盾：项目的实施能够有效推动资源分配的均衡化进程。通过合理调配住房资源，精准地向住房条件较差的区域和群体倾斜，打破资源过度集中的局面，从而逐步缩小不同群体之间居住条件的显著差异。居住条件差异的缩小，对于缓解由“住房分层”现象所引发的社会割裂问题至关重要。本项目有利于消除这种差距，营造更加和谐、包容的社会环境。另外，项目的推进将有力地降低居民的住房负担。建设本项目能够促进资源分配均衡化，缩小居住条件差异，降低住房负担，释放居民职业发展潜力，推动代际



流动性的改善。3. 增强社会稳定性，推动可持续发展：城中村改造项目在增强社会稳定性与推动可持续发展方面具有重要意义。首先，项目通过改善城中村的基础设施和居住环境，解决了长期以来存在的安全隐患、环境卫生等问题，为居民提供了更加安全、舒适和宜居的生活空间，这有助于减少社会矛盾，维护社会和谐稳定。同时，改造项目注重保障性住房的供应，通过建设或改造低租金住房，为新市民提供可负担的居住选择，这不仅保持了城中村原有的租赁住房规模，还进一步增加了保障性住房的供应，有力地支持了社会公平与包容性发展。在可持续发展方面，城中村改造项目采取了多种方式，包括拆除新建、整治提升以及拆整结合，避免了简单的大拆大建，充分考虑了城市发展阶段、资源利用和风险控制等多重因素。这种多元化的改造方式不仅优化了土地利用效率，还减少了对环境的破坏，推动了资源的节约和循环利用。此外，项目在运营上坚持以市场化为主导，推动多种业态并举，从粗放式开发向精细化运营转型，进一步提升了城中村的经济活力和社会价值。

### 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 103910.32 万元，其中工程费用 58577.30 万元，工程建设其他费用 36708.22 万元，基本预备费 3104.80 万元，建设期利息 5440.00 万元，债券发行费用 80.00 万元。

## （二）资金筹措方案

### 1. 资金筹集情况

泸州市纳溪区经开区城中村配套基础设施建设项目该  
本项目总投资为 103910.32 万元，资金来源于业主自筹、发行专项债券。其中资本金（业主自筹）23910.32 万元，占总投资的 23.01%；计划发行专项债融资 80000.00 万元（计划分 3 期发行：第一年发行 30000.00 万元，第二年发行 30000.00 万元，第三年发行 20000.00 万元），占总投资的 76.99%。

### 2. 资金使用计划

根据项目建设进度及建设内容和业主的资金安排，建设计划、资金使用与投资计划相匹配。根据财政部、发展改革委《关于印发地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》的通知（财预〔2021〕115 号），承诺本项目若包含文件负面清单建设内容不使用专项债券资金建设。

资金使用计划表（金额单位：人民币万元）

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年
一、项目总投资	103910.32	34000.00	34000.00	35910.32
1. 工程费用	58577.30	18498.79	18430.79	21647.72
2. 工程建设其他费用	36708.22	13621.34	12584.28	10502.60
3. 基本预备费	3104.80	889.87	1034.93	1180.00
4. 建设期利息	5440.00	960.00	1920.00	2560.00



5. 发行费	80.00	30.00	30.00	20.00
二、资金来源	103910.32	34000.00	34000.00	35910.32
1. 项目资本金	23910.32	4000.00	4000.00	15910.32
2. 地方政府专项债	80000.00	30000.00	30000.00	20000.00

#### 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

本项目经营期为 2028-2056 年，经营期内收入总计为 209852.53 万元，其中土地出让收入为 145850.19 万元，占总收入的 69.50%；停车收入为 2602.23 万元，占总收入的 1.24%；充电桩收入为 15563.02 万元，占总收入的 7.42%；托儿所出租收入为 2440.90 万元，占总收入的 1.16%；广告收入为 43396.29 万元，占总收入的 20.68%。

##### 2. 项目成本

项目经营期土地出让成本为 29170.02、经营成本为 21035.68 万元，折旧摊销费总计为 53793.55 万元，财务费用即债券经营期利息支出为 73600.00 万元，总成本费用为 148429.23 万元。

##### (二) 资金测算平衡情况

本项目以土地出让收入、停车收入、充电桩收入、托儿所出租收入、广告收入为主要收入来源。本项目全部 80000.00 万元专项债到期时，累计可用于偿还债券本息的运营净收益总额为 159646.83 万元，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 1.02 倍。



表 6-7 项目资金测算平衡表 (单位万元)

序号		项目建设期			项目运营期							
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
1	经营活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	3299.35	3473.47	3654.73	3737.61	3930.55	4053.78	4180.44	4310.51
1.1	现金流入				4352.42	4562.94	4782.08	5009.88	5246.68	5403.75	5565.28	5731.28
1.1.2	土地出让收入				3224.90	3321.64	3421.38	3524.01	3629.63	3738.46	3850.64	3966.16
1.1.3	项目经营收入				1127.52	1241.30	1360.70	1485.87	1617.05	1665.29	1714.64	1765.12
1.2	现金流出				1053.07	1089.47	1127.35	1272.27	1316.13	1349.97	1384.84	1420.77
1.2.1	经营成本				408.08	425.15	443.07	567.47	590.21	602.28	614.72	627.53
1.2.2	资金计提				644.99	664.32	684.28	704.80	725.92	747.69	770.12	793.24
1.2.3	税费				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-33010	-32050	-33330	0							
2.1	现金流入											
2.2	现金流出	33010	32050	33330	0							
2.2.1	项目支出	33010	32050	33330	0							
3	筹资活动净现金流量	33010	32050	33330.32	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00
3.1	现金流入	34000	34000	35910	0							
3.1.1	债券	30000	30000	20000	0							
3.1.2	资本金	4000	4000	15910	0							
3.2	现金流出	990	1950	2580	2560	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00
3.2.1	债券利息支付	960	1920	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560
3.2.2	偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2.3	债券发行费	30.00	30.00	20.00								
4	净现金流量	0.00	0.00	0.00	739.35	913.47	1094.73	1177.61	1370.55	1493.78	1620.44	1750.51
5	累计净现金流量	0.00	0.00	0.00	739.35	1652.82	2747.55	3925.16	5295.71	6789.49	8409.93	10160.44

--续表

续表		项目运营期										
序号		第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年



## 五、项目绩效目标

### (1) 数量指标:

拟新建道路: 约 11.26 公里

完善污水管网建设: 23.94 公里

新建 DN500-DN200 供水中压管: 26 公里

新建 10KV 供电电缆: 28 公里

### (2) 质量指标:

项目竣工验收达标率:  $\geq 90\%$ ;

项目设计方案变更率:  $\leq 5\%$ ;

项目建设按期完工率:  $\geq 85\%$ 。

### (3) 成本指标:

项目建设总投资成本:  $\leq 103910.32$  万元;

项目融资总金额:  $\leq 80000.00$  万元;

项目运营成本:  $\leq 70000.00$  万元。

### (4) 经济效益指标:

项目总收入:  $\geq 260000$  万元。

### (5) 社会效益指标:

提供就业岗位:  $\geq 100$  人次。

### (6) 满意度指标:

区域辐射人群满意度:  $\geq 90\%$ 。

## 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纳溪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

本项目单位是泸州天华城市更新建设发展有限责任公司。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

根据发行计划及额度安排, 此项目债券资金总需求 80000.00 万元, 2025 年申请发行 30000 万元, 已发行 4400 万元, 本次拟发行 19000.00 万元, 期限 30 年。





1	经营活动净现金流量	4444.27	4581.74	4722.96	4868.22	5017.41	5175.91	5338.86	5506.11	5677.88	5854.38	6035.68
1.1	现金流入	5901.92	6077.34	6257.65	6443.06	6633.56	6835.37	7042.80	7255.78	7474.60	7699.52	7930.66
1.1.2	土地出让收入	4085.14	4207.69	4333.92	4463.96	4597.79	4735.77	4877.90	5024.18	5174.83	5330.08	5489.94
1.1.3	项目经营收入	1816.78	1869.65	1923.73	1979.10	2035.77	2099.60	2164.90	2231.60	2299.77	2369.44	2440.72
1.2	现金流出	1457.65	1495.60	1534.69	1574.84	1616.15	1659.46	1703.94	1749.67	1796.72	1845.14	1894.98
1.2.1	经营成本	640.62	654.07	667.90	682.04	696.59	712.30	728.35	744.83	761.76	779.13	796.99
1.2.2	资金计提	817.03	841.53	866.79	892.80	919.56	947.16	975.59	1004.84	1034.96	1066.01	1097.99
1.2.3	税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量											
2.1	现金流入											
2.2	现金流出											
2.2.1	项目支出											
3	筹资活动净现金流量	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00
3.1	现金流入											
3.1.1	债券											
3.1.2	资本金											
3.2	现金流出	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00
3.2.1	债券利息支付	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560
3.2.2	偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2.3	债券发行费											
4	净现金流量	1884.27	2021.74	2162.96	2308.22	2457.41	2615.91	2778.86	2946.11	3117.88	3294.38	3475.68
5	累计净现金流量	12044.71	14066.45	16229.41	18537.63	20995.04	23610.95	26389.81	29335.92	32453.80	35748.18	39223.86

--续表

序号		项目运营期										合计
		第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	
1	经营活动净现金流量	6221.99	6413.43	6610.12	6812.30	7020.12	7238.75	7463.28	7753.02	7991.86	8258.10	159646.83
1.1	现金流入	8168.24	8412.42	8663.38	8921.40	9186.67	9465.13	9751.20	10045.20	10347.36	10684.96	209852.53
1.1.2	土地出让收入	5654.64	5824.29	5999.01	6179.04	6364.47	6555.42	6752.03	6954.62	7163.31	7405.34	145850.19
1.1.3	项目经营收入	2513.60	2588.13	2664.37	2742.36	2822.20	2909.71	2999.17	3090.58	3184.05	3279.62	64002.34



1.2	现金流出	1946.25	1998.99	2053.26	2109.10	2166.55	2226.38	2287.92	2292.18	2355.50	2426.86	50205.70
1.2.1	经营成本	815.33	834.14	853.46	873.30	893.66	915.30	937.52	901.26	922.83	945.79	21035.68
1.2.2	资金计提	1130.92	1164.85	1199.80	1235.80	1272.89	1311.08	1350.40	1390.92	1432.67	1481.07	29170.02
1.2.3	税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量											-98390.32
2.1	现金流入											0.00
2.2	现金流出											98390.32
2.2.1	项目支出											98390.32
3	筹资活动净现金流量	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-32560.00	-31600.00	-20640.00	-52969.68
3.1	现金流入											103910.32
3.1.1	债券											80000.00
3.1.2	资本金											23910.32
3.2	现金流出	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	32560.00	31600.00	20640.00	156880.00
3.2.1	债券利息支付	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	1600	640	76800.00
3.2.2	偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	30000	30000	20000	80000.00
3.2.3	债券发行费											
4	净现金流量	3661.99	3853.43	4050.12	4252.30	4460.12	4678.75	4903.28	-24806.98	-23608.14	-12381.90	8286.83
5	累计净现金流量	42885.85	46739.28	50789.40	55041.70	59501.82	64180.57	69083.85	44276.87	20668.73	8286.83	