



泸州市龙马潭区老鹰坳片区城中村改造配套基础设施项目情况

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，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。

《龙马潭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。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。

（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

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：本项目位于泸州市龙马潭区老鹰坵片区。项目的建设符合当地发展规划功能分区要求，项目周围配套基础设施齐全，交通便捷，通讯畅通，适宜项目的建设。

建设内容：龙马潭区老鹰坵片区城中村改造项目改造户数 2165 户，新改建配套道路 7.2 公里；道路路面修复 15800 米；

新建社区综合服务中心 8500 平方米，便民服务设施 5600 平方米，农贸市场 2000 平方米，养老康复活动中心 4200 平方米；新建生态停车场 12000 平方米，配套设置充电桩 96 个。以及完善配套道路的照明、供电、消防、安防等基础设施，改造社区健身广场、公共区域设施等。

二、经济社会效益分析

经济效益：本工程为泸州市龙马潭区老鹰坵片区城中村改造配套基础设施项目，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。

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配套基础设施改造工程，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”。是泸州市龙马潭区完成“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

项目总投资 42000.00 万元，其中第一部分工程费用 28000.75 万元，第二部分工程建设其他费用 2294.62 万元，第三部分预备费 2423.63 万元，第四部分征拆费用 8000.00 万元，

第五部分建设期利息 1260.00 万元，第六部分债券发行费用 21.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目资金筹措总额为 42000.00 万元。其中，资本金 21000.00 万元，占比 50%。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 42000.00 万元，占项目资金筹措总额的 50%。根据资金使用计划，拟分三年发行，其中 2025 年拟发行 15 年期债券 5000.00 万元（本次发行 5000.00 万元），2026 年拟发行 15 年期债券 7000.00 万元，2027 年拟发行 15 年期债券 9000.00 万元。

2. 资金使用计划

本项目 2025 年投资规模为 10000.00 万元，2026 年投资规模为 15000.00 万元，2027 年投资规模为 17000.00 万元。

项目资金筹措表（单位：万元）

序号	项目内容	合计	第一年	第二年	第三年
	项目总投资	42000	10000	15000	17000
1	地方配套资金	21000	5000	8000	8000
2	发行专项债券	21000	5000	7000	9000

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 2028-2041 年，经营期内收入总计为 62678.52 万元，其中停车收入为 18.50 万元，占总收入的 0.03%；充电桩收入为 7.40 万元，占总收入的 0.01%；便民市场收入为 3273.85 万元，占总收入的 5.22%；服务中心、农贸市场、养老康复中心等收入为 6875.08 万元，占总收入的 10.97%；托幼机构收入为 1683.69 万元，占总收入的 2.69%；广告牌收入为 2320.00 万元，占总收入的 3.70%；土地出让收入为 48500.00 万元，占总收入比例为 77.38%。

2. 项目成本

项目经营期经营成本总计为 62678.52 万元，折旧摊销费总计为 39200.00 万元，财务费用即债券经营期利息支出为 12623.73 万元，总成本费用为 53756.58 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目以停车收入、充电桩收入、便民市场收入、服务中心、农贸市场、养老康复中心等收入、托幼机构收入、广告牌收入、土地出让收入为主要收入来源。本项目全部 21000.00 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 50681.69 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 1.51 倍。

分年度融资平衡表

单位：万元/倍

年度	融资			项目运营情况				E 本息保障倍数 (D/C)
	到期本金	到期利息	本息合计	D (运营收入)	E (运营成本)	F (税费)	D (项目收益)	
第1年	0.00	200.00	200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第2年	0.00	480.00	480.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第3年	0.00	840.00	840.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第4年	0.00	840.00	840.00	25080.05	550.12	4836.55	19693.38	23.44
第5年	0.00	840.00	840.00	25100.25	550.53	5227.43	19322.30	23.00
第6年	0.00	840.00	840.00	870.45	65.93	0.00	804.53	0.96
第7年	0.00	840.00	840.00	948.85	67.50	0.00	881.35	1.05
第8年	0.00	840.00	840.00	968.85	67.90	0.00	900.95	1.07
第9年	0.00	840.00	840.00	968.85	67.90	0.00	900.95	1.07
第10年	0.00	840.00	840.00	1031.80	69.16	0.00	962.64	1.15
第11年	0.00	840.00	840.00	1031.80	69.16	0.00	962.64	1.15
第12年	0.00	840.00	840.00	1031.80	69.16	0.00	962.64	1.15
第13年	0.00	840.00	840.00	1099.79	70.52	0.00	1029.28	1.23

年								
第 14 年	0.00	840.00	840.00	1099.79	70.52	0.00	1029.28	1.23
第 15 年	5000.00	840.00	5840.00	1099.79	70.52	0.00	1029.28	0.18
第 16 年	7000.00	640.00	7640.00	1173.22	71.98	0.00	1101.24	0.14
第 17 年	9000.00	360.00	9360.00	1173.22	71.98	0.00	1101.24	0.12
合计	21000.00	12600.00	33600.00	62678.52	1932.85	10063.98	50681.69	1.51

在不考虑资金时间价值的情况，本项目计算期内累计现金流入 104678.52 万元，累计现金流出 87620.56 万元，累计现金结余 17057.96 万元，本项目资金平衡表如下表所示：

序号	项目	合计	建设期 第 1 年	建设期 第 2 年	运营期 第 3 年	运营期 第 4 年	运营期 第 5 年
一	现金流入	104678.52	10,000.00	15,000.00	17,000.00	25,080.05	25,100.25
1	其他流入	21000.00	5,000.00	8,000.00	8000		
2	专项债券	21000.00	5,000.00	7,000.00	9000		
3	运营期现金流入	62678.52	0.00	0.00	0.00	25080.05	25100.25
二	现金流出	87620.56	10205.65	15487.91	17850.17	6226.67	6617.96
1	建设投资	42000.00	10000.00	15000.00	17000.00		
2	运营期资金流出	45620.56	205.65	487.91	850.17	6226.67	6617.96
2.1	运营成本	1932.85	0.00	0.00	0.00	550.12	550.53
2.2	债券还本付息	33623.73	205.65	487.91	850.17	840.00	840.00
2.3	相关税费	10063.98	0.00	0.00	0.00	4836.55	5227.43
三	现金净流量	17057.96	-205.65	-487.91	-850.17	18853.38	18482.30
四	期末累计现金结存		-205.65	-693.56	-1543.73	17309.65	35791.95

续表

序号	项目	运营期 第 6 年	运营期 第 7 年	运营期 第 8 年	运营期 第 9 年	运营期 第 10 年	运营期 第 11 年
一	现金流入	870.45	948.85	968.85	968.85	1,031.80	1,031.80
1	其他流入						
2	专项债券						
3	运营期现金流入	870.45	948.85	968.85	968.85	1031.80	1031.80
二	现金流出	905.93	907.50	907.90	907.90	909.16	909.16
1	建设投资						
2	运营期资金流出	905.93	907.50	907.90	907.90	909.16	909.16
2.1	运营成本	65.93	67.50	67.90	67.90	69.16	69.16
2.2	债券还本付息	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
2.3	相关税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	现金净流量	-35.47	41.35	60.95	60.95	122.64	122.64
四	期末累计现金结存	35756.47	35797.82	35858.77	35919.72	36042.36	36165.01

续表

序号	项目	运营期 第 12 年	运营期 第 13 年	运营期 第 14 年	运营期 第 15 年	运营期 第 16 年	运营期 第 17 年
一	现金流入	1,031.80	1,099.79	1,099.79	1,099.79	1,173.22	1,173.22
1	其他流入						
2	专项债券						
3	运营期现金流入	1031.80	1099.79	1099.79	1099.79	1173.22	1173.22
二	现金流出	909.16	910.52	910.52	5910.52	7711.98	9431.98
1	建设投资						
2	运营期资金流出	909.16	910.52	910.52	5910.52	7711.98	9431.98
2.1	运营成本	69.16	70.52	70.52	70.52	71.98	71.98
2.2	债券还本付息	840.00	840.00	840.00	5840.00	7640.00	9360.00
2.3	相关税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	现金净流量	122.64	189.28	189.28	-4810.72	-6538.76	-8258.76
四	期末累计现金结存	36287.65	36476.93	36666.21	31855.48	25316.72	17057.96

五、项目绩效目标

（1）数量指标：

改造户数：500 户；

新改建配套道路：3 公里；

道路路面修复：5800 米；

新建社区综合服务中心：8500 平方米；

新建便民服务设施：5600 平方米；

新建农贸市场：2000 平方米。

（2）质量指标：

项目竣工验收达标率： $\geq 95\%$ ；

项目设计方案变更率： $\leq 5\%$ 。

（3）成本指标：

项目建设总投资成本： ≤ 10000.00 万元；

项目融资总成本： ≤ 200.00 万元。

（4）经济效益指标：

带动周边相关产业：达成预期目标。

（5）社会效益指标：

增加就业人数： ≥ 30 人；

带动当地群众增收：有效增加。

（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

根据发行计划及额度安排, 此项目债券资金总需求 21000.00 万元, 2025 年申请发行 5000 万元, 本次拟发行 5000.00 万元, 期限 15 年。