

## 附件 1

# 叙永县东门河、南门河片区老旧街区 改造项目

## 一、项目基本情况

### （一）市县规划概况

《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：

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。

### （二）项目情况

#### 1. 参与主体

主管部门：叙永县住房和城乡建设局

项目单位：叙永县城市更新建设有限责任公司

#### 2. 项目概况

本项目属于城市更新领域，是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：叙永县叙永镇。

建设内容：改造范围为东门河、南门河沿线区域，全线长约7.3公里。主要建设内容包含河道整治，街区外立面改造50000平方米，路面整治90000平方米，提升改造电力、电信、给水、雨水、污水管线7000米，新增小型垃圾转运站建设（6处），街角口袋公园，利用边角地新建停车场（3000平方米），新建（改造）社区服务用房8000平方米、新建适老化/适儿化卫生间（800平方米）。

## 二、经济社会效益分析

经济效益：促进区域经济转型。通过对街区的整体规划和功能优化，可以引入现代商业业态，发展文化旅游、创意产业等新兴产业，吸引更多的投资和消费，带动区域经济的活力。同时，改造后的街区将成为城市的新名片，吸引更多的游客和外来人口，促进叙永县的旅游业和服务业发展。

社会效益：促进城市可持续发展。随着城市化进程的推进，叙永县的城市规模不断扩大，人口密度逐渐增加，城市功能需求日益多样化。然而，部分老旧街区由于建设年代久远，基础设施陈旧，道路狭窄，排水系统不完善，电力、通信等管线老化，导致居民生活质量下降，安全隐患增多。此外，老旧街区的商业业态单一，缺乏现代服务设施，难以吸引年轻人和外来游客，制约了区域经济的发展。因此，对老旧街区进行改造提升，不仅是改

善居民生活条件的迫切需要，也是推动城市可持续发展的重要举措。

### **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 28000.00 万元，其中，工程费用 21580.00 万元，占 77.07%；工程建设其他费用 4343.81 万元，占 15.51%；预备费 1404.19 万元，占 5.01%；建设期债券利息 656.00 万元，占 2.34%；发行费用 16.00 万元，占 0.06%。

#### **（二）资金筹措方案**

##### **1. 资金筹集情况**

本项目总投资为 28000.00 万元，其中资本金 12000.00 万元，占总投资的 42.86%。资本金来源于业主自筹资金，项目资本金按照项目实际进度分年度到位。本项目计划发行专项债券融资 16000.00 万元，占总投资的 57.14%。本项目计划 2025 年发行专项债券 3000.00 万元，债券期限为 30 年；计划 2026 年发行专项债券 6500.00 万元，债券期限为 30 年；计划 2027 年发行专项债券 6500.00 万元，债券期限为 30 年。

##### **2. 资金使用计划**

本项目 2025 年计划投资 8000.00 万元，2026 年计划投资 10000.00 万元，2027 年计划投资 10000.00 万元。

本项目债券建设期的利息、债券发行费用全部由地方政府配套资本金覆盖。

#### **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 LED 广告牌出租收入、停车费收入、充电桩充电服务收入及社区服务用房出租收入。

预计可实现营业收入 45317.43 万元，全部为专项收入。

##### **2. 项目成本**

项目经营期内，总成本费用为 51388.63 万元。其中总经营成本为 9984.63 万元，折旧摊销费合计为 26700.00 万元，财务费用即利息支出合计为 14704.00 万元。

##### **（二）资金测算平衡情况**

本项目以 LED 广告牌出租收入、停车费收入、充电桩充电服务收入及社区服务用房出租收入为计算基础，计算期内累计资金流入 76832.89 万元，累计资金流出 74846.47 万元，累计现金结余 1986.42 万元。本项目全部 16000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍有 1986.42 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目经营活动产生的净现金流对全部融资本息的覆盖倍数为 1.04 倍。

资金测算平衡表

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	32690.42				677.01	800.29	923.42	962.88	958.19	953.39	996.45	991.33
1.1	现金流入	48832.89				1001.11	1156.12	1311.13	1368.68	1368.68	1368.68	1431.50	1431.50
1.1.1	专项收入	45317.43				931.53	1075.92	1220.31	1273.11	1273.11	1273.11	1330.74	1330.74
1.1.2	补贴收入	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	3515.46				69.58	80.20	90.82	95.57	95.57	95.57	100.76	100.76
1.1.4	土地出让收入	0.00											
1.2	现金流出	16142.47				324.10	355.83	387.71	405.80	410.49	415.29	435.05	440.17
1.2.1	经营成本	9984.63				208.38	222.79	237.33	245.58	250.28	255.11	264.12	269.25
1.2.2	增值税进项税额	549.15				11.41	12.51	13.61	14.12	14.30	14.48	15.04	15.23
1.2.3	税金及附加	2642.38				46.14	52.84	59.56	64.65	64.64	64.61	70.17	70.16
1.2.4	增值税	2966.31				58.17	67.69	77.21	81.45	81.27	81.09	85.72	85.53
1.2.5	所得税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	土地出让计提的各项基金	0.00											
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-27328.00	-7949.00	-9793.50	-9585.50								
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	27328.00	7949.00	9793.50	9585.50								
2.2.1	建设投资	27328.00	7949.00	9793.50	9585.50								

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00								
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-3376.00	7949.00	9793.50	9585.50	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00
3.1	现金流入	28000.00	8000.00	10000.00	10000.00								
3.1.1	项目资本金投入	12000.00	5000.00	3500.00	3500.00								
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	16000.00	3000.00	6500.00	6500.00								
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00								
3.2	现金流出	31376.00	51.00	206.50	414.50	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00
3.2.1	债券利息支付	15360.00	48.00	200.00	408.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00
3.2.2	债券发行费用	16.00	3.00	6.50	6.50								
3.2.3	偿还债券本金	16000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	市场化融资付息	0.00	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（1+2+3）	1986.42	0.00	0.00	0.00	165.01	288.29	411.42	450.88	446.19	441.39	484.45	479.33

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	165.01	453.30	864.72	1315.60	1761.80	2203.19	2687.65	3166.98

资金测算平衡表（续表）

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	32690.42	986.06	1032.93	1027.36	1021.59	1072.64	1066.53	1060.24	1115.81	1109.16	1102.29	1162.92
1.1	现金流入	48832.89	1431.50	1499.89	1499.89	1499.89	1574.41	1574.41	1574.41	1655.58	1655.58	1655.58	1744.14
1.1.1	专项收入	45317.43	1330.74	1393.48	1393.48	1393.48	1461.85	1461.85	1461.85	1536.32	1536.32	1536.32	1617.57
1.1.2	补贴收入	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	3515.46	100.76	106.41	106.41	106.41	112.56	112.56	112.56	119.26	119.26	119.26	126.57
1.1.4	土地出让收入	0.00											
1.2	现金流出	16142.47	445.44	466.96	472.53	478.30	501.77	507.88	514.17	539.77	546.42	553.29	581.22
1.2.1	经营成本	9984.63	274.54	284.37	289.97	295.75	306.48	312.61	318.92	330.64	337.33	344.22	357.00
1.2.2	增值税进项税额	549.15	15.43	16.04	16.25	16.46	17.13	17.36	17.60	18.32	18.57	18.83	19.62
1.2.3	税金及附加	2642.38	70.14	76.18	76.15	76.14	82.73	82.71	82.69	89.87	89.83	89.81	97.65
1.2.4	增值税	2966.31	85.33	90.37	90.16	89.95	95.43	95.20	94.96	100.94	100.69	100.43	106.95
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
1.2.6	土地出让计提的各项基金	0.00											
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-27328.00											

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	27328.00											
2.2.1	建设投资	27328.00											
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00											
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-3376.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00
3.1	现金流入	28000.00											
3.1.1	项目资本金投入	12000.00											
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	16000.00											
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	市场化融资	0.00											
3.2	现金流出	31376.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00
3.2.1	债券利息支付	15360.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00
3.2.2	债券发行费用	16.00											
3.2.3	偿还债券本金	16000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
3.2.4	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	市场化融资付息	0.00	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（1+2+3）	1986.42	474.06	520.93	515.36	509.59	560.64	554.53	548.24	603.81	597.16	590.29	650.92
5	累计盈余资金		3641.05	4161.97	4677.33	5186.91	5747.56	6302.09	6850.33	7454.14	8051.30	8641.59	9292.51

资金测算平衡表（续表）

序号	项目	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	32690.42	1155.65	1148.14	1214.21	1206.25	1198.04	1270.06	1261.34	1252.39	1330.88	1321.37	1311.56
1.1	现金流入	48832.89	1744.14	1744.14	1840.68	1840.68	1840.68	1945.95	1945.95	1945.95	2060.68	2060.68	2060.68
1.1.1	专项收入	45317.43	1617.57	1617.57	1706.14	1706.14	1706.14	1802.71	1802.71	1802.71	1907.97	1907.97	1907.97
1.1.2	补贴收入	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	3515.46	126.57	126.57	134.54	134.54	134.54	143.24	143.24	143.24	152.71	152.71	152.71
1.1.4	土地出让收入	0.00											
1.2	现金流出	16142.47	588.49	596.00	626.47	634.43	642.64	675.89	684.61	693.56	729.80	739.31	749.12
1.2.1	经营成本	9984.63	364.31	371.84	385.80	393.80	402.04	417.28	426.02	435.01	451.64	461.19	471.03
1.2.2	增值税进项税额	549.15	19.90	20.18	21.04	21.34	21.65	22.60	22.92	23.26	24.29	24.65	25.01
1.2.3	税金及附加	2642.38	97.61	97.59	106.13	106.09	106.06	115.37	115.35	115.31	125.45	125.41	125.38
1.2.4	增值税	2966.31	106.67	106.39	113.50	113.20	112.89	120.64	120.32	119.98	128.42	128.06	127.70

序号	项目	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
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
1.2.6	土地出让计提的各项基金	0.00											
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-27328.00											
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	27328.00											
2.2.1	建设投资	27328.00											
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00											
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-3376.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-3464.00	-6812.00	-6604.00
3.1	现金流入	28000.00											
3.1.1	项目资本金投入	12000.00											
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	16000.00											
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	市场化融资	0.00											
3.2	现金流出	31376.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	3464.00	6812.00	6604.00

序号	项目	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
3.2.1	债券利息支付	15360.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	464.00	312.00	104.00
3.2.2	债券发行费用	16.00											
3.2.3	偿还债券本金	16000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3000.00	6500.00	6500.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	市场化融资付息	0.00	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（1+2+3）	1986.42	643.65	636.14	702.21	694.25	686.04	758.06	749.34	740.39	-2133.12	-5490.63	-5292.44
5	累计盈余资金		9936.16	10572.31	11274.52	11968.76	12654.80	13412.86	14162.20	14902.60	12769.48	7278.85	1986.42

## 五、项目绩效目标

### （1）数量指标：

街区外立面改造：50000 平方米；

路面整治：90000 平方米。

### （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：27328.00 万元；

### （4）经济效益指标：

项目总收入：45317.43 万元。

### （5）社会效益指标：

改善叙永县居民生活环境：达到预期目标；

提升局面生活品质：达到预期目标。

### （6）满意度指标：

服务企业满意度： $\geq 90\%$ ；

主管部门满意度： $\geq 90\%$ 。

## 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**

本项目主管部门是叙永县住房和城乡建设局。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**

本项目业主是叙永县城市更新建设有限责任公司。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。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 2025 年拟申请发行 3000.00 万元，本次拟发行 2000.00 万元，期限 30 年。