

新津区太平老旧街区提升改造项目

项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

城市更新是新型城市化背景下推动空间产业转型，保证城市可持续发展的选择，是现阶段提高土地利用效率、提升城市综合竞争力、优化城市空间形态、改善宜居环境的重要途径。城市更新的目的是对城市中某一衰落的区域进行改造、投资和建设，以全新的城市功能替换功能性衰败的物质空间，使之重新发展和繁荣，目标是针对性解决城市中影响甚至阻碍城市发展的城市问题。城市更新是以新发展理念为引领，以技术创新为驱动，以信息网络为基础，面向高质量发展需要，提供数字转型、智能升级、融合创新等服务的基础设施体系。

目前黄州会馆和太平老街部分建筑年久失修，黄州会馆也处于低效利用状态，公共卫生设施和交通配套设施存在不足，急需进行改造提升。

项目拟通过对建筑的修缮维护、基础设施的完善以及公共服务设施的建设，提升居民生活品质。

本项目手续完备、前期工作准备充分，项目已具备施工条件。项目未曾发行过专项债，满足发行专项债的项目资格。

(二) 项目情况

1. 参与主体

(1) 项目主管部门

成都市新津区公园城市建设局

(2) 项目实施业主

成都市新津文旅投资集团有限公司。

成都市新津文旅投资集团有限公司成立于2007年09月03日，注册地位于成都市新津区岷江大道中段，法定代表人为钟宏伟。经营范围包括旅游项目投资（不含金融、期货、证券）；市政基础设施建设；土地整理；房地产开发；文化旅游产品开发及销售；文化旅游项目咨询与策划；企业管理服务；承办会议及展览；广告设计、制作与发布（不含气球广告及固定形式印刷品广告）；票务代理；销售：建辅建材，沙石；苗木种植与销售；旅客运输（取得批准文件或许可证后，按核定的项目和时限经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。成都市新津文旅投资集团有限公司对外投资8家公司。

2. 项目概况

（1）建设性质：改建工程

（2）建设地点：成都市新津区宝墩镇太平老街片区。

（3）建设周期：项目建设工期共计10个月，即2025年4月—2026年2月。

（4）建设内容

项目分三期进行建设，对长约2000米老旧街区及其周边进行提档升级。其中，项目一期建设内容主要包括对黄州会馆主体进行修缮；项目二期建设内容包括改造太平老街原黄州会馆等供电消防等设施，改造面积约3000m²；项目三期建设内容包括改造周边沥青道路工程约6000m²、照明设施更换1项；增设垃圾收储点3个，改造公共厕所一个；配套建设停车场（停车位约100个）、增设充电桩约30个等公共服务设施。

二、经济社会效益分析

（一）经济社会效益

过本项目的实施，将解决太平老街及黄州会馆存在的诸多问题，如建筑破损、基础设施落后等，提升区域的居住品质和形象。项目以保护历史文化遗产为目标，通过对黄州会馆的修缮和太平老街的改造，完善基础配套设施。经测算，项目在计算期内有一定的收入和利润，具有一定的财务生存能力和偿债能力，能够带动相关产业发展，促进就业，具有一定的社会经济效益。

经计算，项目债券存续期内累计盈余资金为729.40万元，各年累计盈余资金均不小于0。说明本项目各年的现金流入足以应付现金流出，以保证项目可以持续运营下去，具有财务生存能力。同时，在项目计算期内，项目净现金流覆盖专项债券还本付息金额后还有结余，项目收益本息覆盖倍数等于1.32倍，项目具有较强的偿债能力。

因此项目具有良好的社会经济效益。

（二）公益性分析

新津区太平老旧街区提升改造项目是推动城市有机更新的重要举措，对保护历史文化遗产、增进民生福祉具有重大意义。项目的实施将满足市民对幸福美好生活的向往，提升区域的文化软实力，因此项目建设具有明显的公益性。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 投资估算依据

（1）参考相关工程定额，采用投资指标法进行估算。指标确定参照了项目周边地区类似工程的建设投资指标。

(2) 土建工程、安装工程、装饰装修工程费用：按照《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500—2013）及其配套文件规定，选用四川省建设厅颁发的《四川省建设工程工程量清单计价定额》（房屋建筑与装饰工程、安装工程、园林环境整治）（2020年）及其配套文件，业主提供的方案图。

材料价格部分：采用成都市《工程造价信息》（2025年1月）建筑材料价格。

(3) 《建设项目投资估算编审规程》CECA/GC1-2015；

(4) 《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）。

2. 投资估算方法

参考有关建筑工程定额，采用投资指标估算法进行估算。

3. 项目总投资

本项目估算总投资3167.13万元，其中：建设投资3113.83万元，建设期债券利息及发行费用53.30万元。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

(1) 资本金：项目资本金667.13万元，通过地方财政配套资金解决，占项目总投资的21.06%。

(2) 发行专项债券：本项目计划发行专项债券融资1300.00万元，占项目总投资的41.05%。

(3) 申请中央预算资金：本项目计划申请中央预算资金1200.00万元，占项目总投资的37.89%。

2. 资金使用计划

本项目于2025年投入资金2533.70万元，2026年投入资金633.43万元。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收益

1. 项目收入

本项目收入来源为停车场收入、充电桩服务费收入、讲解收入、广告收入（路灯广告收入、停车场道闸广告收入、公共厕所广告收入）。

预计债券存续期内，项目可以实现收入共计4212.92万元。

2. 项目成本

（1）维护费

本项目维护费按每年5.00万元计算，每五年上涨5%。

（2）燃料动力费

用电成本：运营期内耗电总量为188.50万kwh，考虑峰平段和谷段电价，本项目电价按0.65元/kwh计算。

（3）研学成本

本项目研学成本按研学收入的40%计算。

（4）人员工资

项目聘用4名工作人员负责停车场、黄州会馆、研学的日常运营，工资按4000元/月·人计算，工资每五年上涨5%。

（5）折旧摊销费

固定资产折旧按照国家有关规定采用分类直线折旧方法计算，本项目房屋、建筑物折旧年限取30年，残值率取5%。

（6）债券利息支出

财务费用为债券存续期内的运营期利息费用。按照上述思路，债券存续期内，本项目运营成本为1080.90万元。

（二）资金测算平衡情况

根据本项目预期收益分析，计算期内经营活动累计净现金流量为3017.40万元，累计投资活动净现金流量为-3167.13万元，累计筹资

活动净现金流量为879.13万元，累计实现净现金流量为729.40万元。本项目1300.00万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息后，期间不存在任何资金缺口。项目计划发行债券总额1300.00万元，需偿还的融资本息共计2288.00万元。项目运营期内，项目收入扣除经营成本、相关税金后，可用于偿还融资本息的资金共计3017.40万元，对融资本息2288.00万元的覆盖倍数为1.32倍。

资金平衡表

金额单位：万元

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	经营活动净现金流量	3017.40		121.08	127.25	133.73	147.10	151.96	153.20	161.78	161.78	161.78
1.1	现金流入	4585.25		189.64	196.58	203.51	220.42	227.71	227.71	238.54	238.54	238.54
1.1.1	营业收入（不含税）	4212.92		174.73	180.97	187.21	202.62	209.17	209.17	219.11	219.11	219.11
1.1.2	其他流入（固定资产余值）	0.00										
1.1.3	增值税销项税额	372.33		14.91	15.61	16.30	17.81	18.53	18.53	19.43	19.43	19.43
1.2	现金流出	1567.85		68.56	69.33	69.78	73.32	75.74	74.51	76.75	76.75	76.75
1.2.1	经营成本	1080.90		51.85	51.85	51.85	53.05	53.05	54.12	55.38	55.38	55.38
1.2.2	增值税进项税额	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	37.84		1.79	1.87	1.63	1.78	1.85	1.85	1.94	1.94	1.94
1.2.4	增值税	372.33		14.91	15.61	16.30	17.81	18.53	18.53	19.43	19.43	19.43
1.2.5	所得税	76.78		0.00	0.00	0.00	0.68	2.30	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-3167.13	-3167.13									
2.1	现金流入	0.00										
2.2	现金流出	3167.13	3167.13									
2.2.1	建设投资	3167.13	3167.13									

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3	筹资活动净现金流量	879.13	3167.13	-52.00	-52.00	-52.00	-52.00	-52.00	-52.00	-52.00	-52.00	-52.00
3.1	现金流入	3167.13	3167.13									
3.1.1	项目资本金投入	1867.13	1867.13									
3.1.2	建设对外融资	1300.00	1300.00									
3.2	现金流出	2288.00	0.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
3.2.1	利息支出	988.00		52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
3.2.2	偿还债务本金	1300.00										
4	净现金流量（1+2+3）	729.40	0.00	69.08	75.25	81.73	95.10	99.96	101.20	109.78	109.78	109.78
5	累计盈余资金	729.40	0.00	69.08	144.33	226.06	321.16	421.13	522.32	632.11	741.89	851.67

续表

序号	项目	合计	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	经营活动净现金流量	3017.40	170.81	163.53	163.53	168.30	168.30	168.30	172.43	172.43	172.43	177.69
1.1	现金流入	4585.25	249.92	249.92	249.92	258.44	258.44	258.44	267.40	267.40	267.40	276.80
1.1.1	营业收入（不含税）	4212.92	229.55	229.55	229.55	237.37	237.37	237.37	245.58	245.58	245.58	254.21
1.1.2	其他流入（固定资产余值）	0.00										
1.1.3	增值税销项税额	372.33	20.37	20.37	20.37	21.07	21.07	21.07	21.81	21.81	21.81	22.59
1.2	现金流出	1567.85	79.11	86.39	86.39	90.14	90.14	90.14	94.97	94.97	94.97	99.11
1.2.1	经营成本	1080.90	56.71	57.83	57.83	59.22	59.22	59.22	61.85	61.85	61.85	63.38
1.2.2	增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	37.84	2.04	2.04	2.04	2.11	2.11	2.11	2.18	2.18	2.18	2.26

序号	项目	合计	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1.2.4	增值税	372.33	20.37	20.37	20.37	21.07	21.07	21.07	21.81	21.81	21.81	22.59
1.2.5	所得税	76.78	0.00	6.16	6.16	7.75	7.75	7.75	9.12	9.12	9.12	10.88
2	投资活动净现金流量	-3167.13										
2.1	现金流入	0.00										
2.2	现金流出	3167.13										
2.2.1	建设投资	3167.13										
3	筹资活动净现金流量	879.13	-52.00	-52.00	-52.00	-52.00	-52.00	-52.00	-52.00	-52.00	-52.00	-1352.00
3.1	现金流入	3167.13										
3.1.1	项目资本金投入	1867.13										
3.1.2	建设对外融资	1300.00										
3.2	现金流出	2288.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	1352.00
3.2.1	利息支出	988.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
3.2.2	偿还债务本金	1300.00										1300.00
4	净现金流量（1+2+3）	729.40	118.81	111.53	111.53	116.30	116.30	116.30	120.43	120.43	120.43	-1174.31
5	累计盈余资金	729.40	970.48	1082.01	1193.54	1309.84	1426.14	1542.43	1662.86	1783.29	1903.72	729.40

五、项目绩效目标

目标 1：项目于2026年2月完成竣工验收。

目标 2：老街基础设施得到改善提升。

目标 3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

目标 4：区域辐射人群满意度 $\geq 90\%$ 。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 来源于政策与环境风险因素

任何项目都是在一定的经济、市场、法律、政策等环境下存在和发展的，外界环境如财税、金融、法律法规的变化、通货膨胀、自然环境的变化等都可能在不同程度上对项目产生一定的影响。

对策：由于此类风险是外界客观存在的，不以人的意志为转移，项目有关各方不能防止风险的发生，但可通过合理的分散或转移等手段来降低由于风险带来的损失。此外，项目有关各方也应密切注意与项目有关的财税、产业政策和法律法规及技术标准等的变更或可能发生的变化，以便及时制定相应的应对措施。

2. 来源于施工方的风险因素

来自施工单位的风险因素较多，如施工组织安排不合理、施工工艺和技术落后、施工准备不充分等。

（1）项目经理部配置的管理人员不能满足施工需要，管理水平低、经验不足，致使工程组织混乱不能按预定进度计划完成。施工人员资质、资格、经验、水平及人数不能满足施工需要。应对措施是在合同等相关文件中约定项目主要管理人员，施工方不得随意更换或调整；不能满足施工要求的，开发商有权通知施工单位在期限内完成调整，

施工方无条件执行；并在当期计价付款作为审查考核条件。监理对施工单位进场资质报审的审查要严格，检查或抽查现场人员在岗及数量情况，特别是项目管理人员，并对项目进行评判并有权做出处罚。施工的单位选择高素质的劳务队，并保证数量。

（2）施工组织设计不合理、施工进度计划不合理、采用施工方案不得当。施工工序安排不合理，不能解决工序之间在时间上的先后和搭接问题，以达到保证质量，充分利用空间、争取时间，实现合理安排工期的目的。应对措施是施工总设计应经施工单位主管部门及领导审核后，报监理和开发商审批，监理和开发商提出修改意见或合理化建议；制定科学详细的施工进度计划，并利用合同措施、经济措施、组织措施、技术措施加强对施工进度计划的跟踪、分析、调控；总包和分包单位负责人应该每周将施工进度上报，定期及时开展监理例会、施工协调配合会，及时解决各专业配合、穿插施工问题。

（3）施工技术控制措施。施工技术是影响施工进度的关键因素，优良的施工技术是提高进度，减少成本的有力措施。承包商应注意开工前的调查工作和图纸会审工作，如果对图纸有疑问的应及时与设计单位联系解决问题。施工方还应该安排有技术有经验的人员研究招标文件、施工技术规范与合同文件等，做好施工工艺流程的准备工作，事前就开始抓紧质量生产。开工前根据工程的特点编制好施工组织设计，提前做好各分项工程的材料试验、检测，确定混凝土砂浆设计配合比，及时申报、尽早开工。采用新施工技术以缩短工艺技术间歇时间、采取更先进的施工方法以减少施工过程或时间（如将现浇框架方案改为预制装配方案）、采用更先进的施工机械的技术措施。

甲方也要通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；

通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

3. 来源于设计单位的风险因素

在施工过程中，由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求，都会出现设计变更。也可能由于设计深度不足和设计水平不高导致出现设计错误和疏漏风险，如结构计算错误、无地勘报告或者地勘报告有误、其他计算错误、制图错误、设备材料选用错误等，进而引起工程纠纷，严重的导致工程设计质量事故。

设计质量风险控制措施，需要建立相应措施，确保设计过程质量可控，需要细化控制措施，责任落实到人。建立事前控制措施，防范违反建设程序和法律法规的风险。建立事中控制措施，对设计过程程序进行检查，强化设计人员质量意识，减少设计错漏碰缺，降低设计质量风险。建立事后控制措施，对设计成品文件进行检查，杜绝对外提交文件违反强制性条文情况的出现，并对施工图设计质量进行评价。

（1）不能按设计合同的约定及时提供施工所需的图纸。措施：相关专业人员加强是各个节点检查与审核，按设计合同的约定，对设计方给予处罚。

（2）为项目设计配置的设计人员不合理，各专业之间缺乏协调配合，致使各专业之间出现设计矛盾。

措施：设计单位技术负责人加强各专业设计的协调、配合、交流工作，避免专业设计的冲突与矛盾，开发单位应有设计经验丰富的专业人员进行检查和跟踪。

（3）设计内容不足、设计深度不够。

措施：调配高素质的专业人员，优质地完成设计资料，避免资料的原则性错误及遗漏，开发单位应有设计经验丰富的专业人员进行检查和跟踪。并在合同中对设计内容设计深度予以约定。

（4）无健全的设计质量管理体系，图纸的“缺、漏、碰、错”现象严重，导致设计变更大量增加。

措施：因设计单位审核人员及审图单位工作不认真导致的，在合同中对此类引起的变更对设计单位追究

（5）与各专业设计院协调配合工作不及时、不到位，致使出现图纸不配套的情况，造成施工过程中出现边施工、边修改的局面。

措施：甲方应在设计合同内对图纸质量和赔偿的条约明细，施工单位按设计变更进行。

4. 资金风险

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

5. 工程事故

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合本项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

对策：根据稳健性原则，在进行投资估算时，适当考虑计入一定比例的不可预见费；测算各项资金当年的到位额亦留有一定余地。在实施过程中，定期（一般按年）对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算投资进行调整，并调整融资策略。

2. 利率波动风险

受国内外宏观经济形势和国内经济政策变动的影响，资本市场利率水平可能产生不利变动，进而在本项目债权存续期限内影响项目的财务成本，可能使项目的财务成本超过预期水平，对项目的融资平衡产生较大影响。

对策：针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

3. 存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

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、主管部门职责和项目单位职责

（一）主管部门职责

本项目主管部门是成都市新津区公园城市建设局。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。

（二）项目单位职责

本项目业主是成都市新津文旅投资集团有限公司。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。做好数据填报、信息公开等相关工作。

九、补充说明

此项目债券资金总需求1300.00万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，本次拟继续发行1300.00万元，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，此次发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。