

# 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项

## 债券（六期）

### 濠江区迎亚青会礮石大桥南岸片区及南滨

### 基础设施改造项目

### 项目情况

实施单位盖章：汕头市濠江区礮石街道办事处



主管单位盖章：汕头市濠江区礮石街道办事处



财政局盖章：汕头市濠江区财政局



日期：二〇二〇年四月



# 濠江区迎亚青会礮石大桥南岸片区及南滨基础设施 改造项目

## 募投项目情况

### 一、项目基本情况

#### (一) 项目背景

礮石大桥南岸片区是汕头“一湾两岸”的重要交通出入口，是濠江门户，也是汕头两岸城市景观的重要组成部分。长期以来，礮石大桥南岸片区存在不少低层次规划、违章建筑、破旧厂房等与城市发展不相协调的现象。为高标准迎接亚青会，打造环境优美、整洁有序的城乡环境，展现汕头良好形象，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，根据市委、市政府的决策部署和工作安排，围绕“办好一次会，搞活一座城”的理念，把迎接亚青会作为打造活力汕头“新名片”、提升城市品质、加快汕头高质量发展的历史契机，濠江区将对礮石大桥南岸片区进行景观升级改造，在对该片区土地及构建物现状进行全面清查造册的基础上，通过征收、拆迁、整治、提升，助力打造礮石大桥南岸绿地公园，和汕头南岸城市“会客厅”，以崭新形象迎接亚青会。

#### (二) 项目基本情况

##### 1. 参与主体

单位名称：汕头市濠江区礮石街道办事处

统一社会信用代码：114405127076497277；

机构性质：机关；

负责人：李宏；

地址：广东省汕头市濠江区磊广大道珠浦路段东侧；

赋码机关：汕头市濠江区机构编码委员会办公室；



## 2. 项目概况

濠江区迎亚青会磐石大桥南岸片区及南滨基础设施改造项目位于汕头市磐石大桥南岸片区，本次清查范围东至市公路局渡口，南至 324 国道，西至东港码头，北至汕头港。区域现状土地（构筑物）设施主要有磐石大桥及大桥预留用地、军事基地、港口、码头、渡口、客运站、堆场、粮食仓库、仓储库房、工业厂房、办公楼房、商业用房等。项目土地面积约 1490.789 亩，涉及宗地 52 宗（内有构筑物 313 宗，约 14 万平方米）；其中濠江区负责实施的主要有四种类型用地 21 宗，土地面积约 430 亩（内有构筑物 114 宗，约 4.81 万平方米），涉及抵押用地 3 宗、被查封用地 2 宗、其他需进一步校核查询 16 宗。

本次清查范围为磐石大桥南至澳头高速口道路两侧，共排查出建（构）筑物 83 宗，其中涉及北侧的部分物业及土地由濠江区统一进行土地收储，其余涉及建议拆除 32 处，预计总拆除面积共计约 9.247 万平方米。

项目建设内容包含 18 个子项目：

（1）濠江区三联片区雨污分流工程：对片区内工业企业、学校等单位截污改造；三联横一路、三联横二路、三联纵二路、磊广大道等道路新建污水管道实现彻底的雨污分流；市政管网错混接改造；管道、暗渠清淤。

（2）濠江区濠城片区基础设施改造工程：对片区内西园新路（西园-达南路）、濠江花园一期门前路段、达西路（海旁路中行-达南路）、竹排坑路（永濠街-沿江路）、海旁后街、海旁内街、坑乾路（沿江路-会汀港）、海旁路（西园路-坑乾路）、海旁路一横巷（西园-沿江路）、海旁路二横巷（西园-沿江路）、海旁路二横内街巷、侨中路（濠江华侨中学-磊广路）行车道改造；西城门边道路（海旁四横）分别进行黑底化、水泥路面拆除修复、人行道拆除修复、人行道树池、路缘石改造、



井盖提升、交通标线、排水设施改造。

(3) 濠江区沿江路（濠城段）四座电排站工程：配套濠城片区排水系统，进行改造升级，将原有 4 水闸（11 孔）改造为泵闸一体化的型式的强电排站，在原有闸室上游箱涵处增加拦污栅及一体化泵闸，安装 10 台型号 600HNZP-160 闸门水泵，总装机容量  $10 \times 45\text{KW}$ ，设计总流量  $9.8\text{m}^3/\text{s}$ 。

(4) 濠江区路灯照明设施改造工程：该部分改造工程共涉及 19 条道路照明设施的更新替换 LED 节能灯具，其中有 8 条道路路灯照明设施需要进行改造。新建路灯道路包括：三联工业区道路，濠江花园一期门前横路，西园西路，濠江花园区间路，海旁路二横路，海旁路三横路，客运楼与农产楼距海旁路六横，造船厂综合楼隔距横七路，中心市场楼隔距横路八横，五围园房管所前横路，中心市场隔距横路，下鞍、环卫综合楼边横路，海马池商住楼园区第一横路，海马池商住楼园区第二横路，海马池商住楼园区第三横路，达南路横二路，锦峰路（南科路），高尔夫路，科达路，工业东路（三盘山路）；需要进行照明设施改造的道路包括：河中路岗前路段，马滘大桥，达濠海旁路，广达大道广澳村前路，南滨路东段澳头路段，南滨路东段澳头村前路段，河浦工业园，焰峰路。

(5) G15 沈海高速海湾大桥澳头出入口城市配套工程：工程用地面积  $5300\text{m}^2$ ；高速公路外绿化接顺，高速公路内近出入口作为门户路段进行绿化改造，收费站段绿化与城市道路接顺；对出入口建筑进行夜景照明改造；高速公路出入口外实施路面黑化，按照三类标准，接重点路出入口段按相应道路标准整治；高速路外建筑立面清洗整饰，各别修缮及粉刷，拆除违章或有效遮挡或立面整改。本工程路面硬化面积  $9795\text{m}^2$ ，匝道内旧道修复及环岛绿化种植面积  $8867.9\text{m}^2$ ，立面修缮面积  $800\text{m}^2$ ，其他绿化面积约  $4400\text{m}^2$ 。



(6) X053 县道北山湾路段（磊广大道-南滨路）城市配套工程：

X053 县道北山湾路段（磊广大道-南滨路）全长 8.1km，路宽 28m，两侧 10m 纳入提升范围。人行道根据实际条件更换铺装，修补无障碍坡道，规整盲道线位，井盖位置，清理低效绿化，清理道路杆、牌、架，拆除废弃及无用设施，采用多杆合一，结合 5G 技术进行智慧灯杆的建设。本工程人行道修缮面积 19440 m<sup>2</sup>，围挡面积 6480 m<sup>2</sup>，现有绿化及场地整理面积 34020 m<sup>2</sup>，绿化种植面积 17010 m<sup>2</sup>，景观绿化岛面积 11664 m<sup>2</sup>，外立面清洗面积 29160 m<sup>2</sup>，外立面修缮面积 63390 m<sup>2</sup>，拆除建（构）筑物 3530 m<sup>2</sup>。

(7) 汕头职业技术学院周边城市配套工程，建设内容：汕头职业技术学院周边外延 100m 内为核心区，及通向城市道路的通道，用地面积约 280000 m<sup>2</sup>。出入口进行铺装改造，清理低效绿化；对污损的沿街建筑立面进行清洗；对沿线夜景照明进行改造。本工程路面修缮面积 720 m<sup>2</sup>，铺沥青道路面积 3600 m<sup>2</sup>，人行道修缮面积 720 m<sup>2</sup>，现有绿化及场地整理面积 2390 m<sup>2</sup>，绿化种植 1195 m<sup>2</sup>，景观绿化岛 4320.5 m<sup>2</sup>。

(8) 濠江体育馆周边城市配套工程：濠江体育馆周边外延 100m 内为核心区，及通向城市道路的通道，用地面积约 2800 m<sup>2</sup>。出入口进行铺装改造，更新或补画路面交通标线；清理低效绿化；对污损的沿街建筑立面进行清洗。本工程路面修缮面积 510 m<sup>2</sup>，铺沥青道路面积 2550 m<sup>2</sup>，人行道修缮面积 1311 m<sup>2</sup>，围挡面积 135 m<sup>2</sup>，现有绿化及场地整理面积 1360 m<sup>2</sup>，绿化种植 680 m<sup>2</sup>，景观绿化岛 1038 m<sup>2</sup>，外立面墙体清洗面积 18352 m<sup>2</sup>，外立面幕墙清洗面积 2528 m<sup>2</sup>。

(9) G15 沈海高速深汕东段达濠出入口城市配套工程：工程用地面积 8000 m<sup>2</sup>；高速公路外绿化接顺；高速公路内近出入口作为门户路段进行绿化改造，收费站段绿化与城市道路接顺；对出入口建筑进行夜景照明改造；高速公路出入口外实施路面黑化，按照三类标准，接重点



路出入口段按相应道路标准整治；高速路外建筑立面清洗整饰，拆除违章或有效遮挡或立面整改。本工程路面修缮黑化面积 5400 m<sup>2</sup>，人行道修缮面积 880 m<sup>2</sup>，周边绿化整修面积约 5500 m<sup>2</sup>，出入口提升空间面积约 1350 m<sup>2</sup>，外立面修缮面积约 5200 m<sup>2</sup>。

(10) S307 省道磊广大道段 (G324 国道-X053 县道) 城市配套工程：本工程路段从 G324 国道至 X053 县道，全长 14.3km，路宽 40m，两侧 10m 纳入提升范围；现状水泥路面刨铺沥青；人行道根据实际条件更换铺装；清理低效绿化；清理道路杆、牌、架，拆除废弃及无用设施，结合 5G 技术进行智慧灯杆的建设；迁改阻碍人行流线的各类箱体；对沿线夜景照明进行改造；对污损的沿街建筑立面进行清洗。本工程路面修缮面积 572000 m<sup>2</sup>，人行道修缮面积 34320 m<sup>2</sup>，围挡面积 11440 m<sup>2</sup>，现有绿化及场地整理面积 20020 m<sup>2</sup>，绿化种植面积 10010 m<sup>2</sup>，景观绿化岛面积 6864 m<sup>2</sup>，外立面清洗面积 27960 m<sup>2</sup>，外立面修缮面积 16000 m<sup>2</sup>，拆除建（构）筑物 6300 m<sup>2</sup>。

(11) 南滨路 (G324 国道-沈海高速) 城市配套工程：本工程路段从 G324 国道至沈海高速，全长 9.4km，路宽 24m，两侧 10m 纳入提升范围；车行道路面核查修补破损及塌陷区域；清理低效绿化；清理道路杆、牌、架，拆除废弃及无用设施，结合 5G 技术进行智慧灯杆的建设；迁改阻碍人行流线的各类箱体；对沿线夜景照明进行改造；对污损的沿街建筑立面进行清洗；对沿线夜景照明进行改造；观海平台进行绿化广场改造提升；在南滨路天坛花园东西两侧（原石林湖，馨光中专）新建濠江南滨路生态公园，占地 16.60 万 m<sup>2</sup>（石林湖区域约 8.8 万 m<sup>2</sup>（含水体），馨光区域约 7.8 万 m<sup>2</sup>），定位：内海湾景观中心节点独特地质生态风貌+城市休闲运动平台；本工程路面修缮面积 25440 m<sup>2</sup>，人行道修缮面积 25440 m<sup>2</sup>，围挡面积 8480 m<sup>2</sup>，现有绿化及场地整理面积 44520 m<sup>2</sup>，绿化种植面积 22260 m<sup>2</sup>，景观绿化岛面积 15264 m<sup>2</sup>，外立面清洗面



积 16000 m<sup>2</sup>，外立面修缮面积 38000 m<sup>2</sup>；

(12) G324 国道濠江段（红旗岭-蜈田岭）城市配套工程：本工程路段从红旗岭至蜈田岭，全长 4.6km，路宽 28m，两侧 10m 纳入提升范围。清理低效绿化；对污损的沿街建筑立面进行清洗。本工程人行道修缮面积 11040 m<sup>2</sup>，围挡面积 3680 m<sup>2</sup>，现有绿化及场地整理面积 13800 m<sup>2</sup>，绿化种植面积 6900 m<sup>2</sup>，景观绿化岛面积 5520 m<sup>2</sup>，外立面清洗面积 15960 m<sup>2</sup>，外立面修缮面积 37240 m<sup>2</sup>。

(13) G15 沈海高速深汕东段河浦出入口城市配套工程：工程用地面积 9840 m<sup>2</sup>；高速公路外绿化接顺，高速公路内近出入口作为门户路段进行绿化改造；收费站段绿化与城市道路接顺；对出入口建筑进行夜景照明改造。本工程路面修缮黑化面积 5400 m<sup>2</sup>，人行道修缮面积 680 m<sup>2</sup>，周边绿化整修面积约 56000 m<sup>2</sup>，河浦大道南侧形象展台提升空间面积约 555 m<sup>2</sup>，外立面修缮面积约 800 m<sup>2</sup>。

(14) 广达大道（磊广大道-中华人民共和国汕头广澳海事处）环境提升工程：本工程路段长 5.5km，宽 60m，清理道路杆、牌、架，拆除废弃及无用设施，结合 5G 技术进行智慧灯杆的建设；迁改阻碍人行流线的各类箱体；对沿线夜景照明进行改造；结合路面改造一并考虑管线改造。本工程路面修缮面积 330000 m<sup>2</sup>，人行道修缮面积 8800 m<sup>2</sup>，围挡面积 3500 m<sup>2</sup>，现有绿化及场地整理面积 6000 m<sup>2</sup>，绿化种植面积 3000 m<sup>2</sup>，景观绿化岛面积 2000 m<sup>2</sup>，外立面清洗面积 25000 m<sup>2</sup>，外立面修缮面积 30000 m<sup>2</sup>，拆除建（构）筑物 1510 m<sup>2</sup>。

(15) 疏港大道（安海路-广达大道）城市配套工程：本工程路段从安海路至广达大道，全长 9.2km，路宽 60m，两侧 10m 纳入提升范围；现状水泥路面刨铺沥青；人行道根据实际条件更换铺装；清理低效绿化；清理道路杆、牌、架，拆除废弃及无用设施，结合 5G 技术进行智慧灯杆的建设；迁改阻碍人行流线的各类箱体；对沿线夜景照明进行改造。



本工程路面修缮面积 552000 m<sup>2</sup>，人行道修缮面积 14720 m<sup>2</sup>，围挡面积 7360 m<sup>2</sup>，现有绿化及场地整理面积 12880 m<sup>2</sup>，绿化种植面积 6440 m<sup>2</sup>，景观绿化岛面积 4416 m<sup>2</sup>，外立面清洗面积 18000 m<sup>2</sup>，外立面修缮面积 17000 m<sup>2</sup>。

(16) 河浦大道 (G324 国道-疏港大道) 环境提升工程：本工程起点位于 G324 国道磊口段，终点位于安海路连接疏港大道，道路设计标准宽度为 61.5m，全长 8.99km。清理道路杆、牌、架，拆除废弃及无用设施，结合 5G 技术进行智慧灯杆的建设；迁改阻碍人行流线的各类箱体；对沿线夜景照明进行改造。本工程路面修缮面积 552885 m<sup>2</sup>，人行道修缮面积 14384 m<sup>2</sup>，围挡面积 7192 m<sup>2</sup>，现有绿化及场地整理面积 12586 m<sup>2</sup>，绿化种植面积 6293 m<sup>2</sup>，景观绿化岛面积 4315.2 m<sup>2</sup>，外立面清洗面积 17000 m<sup>2</sup>，外立面修缮面积 30000 m<sup>2</sup>，拆除建（构）筑物 540 m<sup>2</sup>。

(17) 红光、红旗社区农屋风貌管控：1150 幢农村房屋风貌管控规划建设，提升城市环境品质。

(18) 濠江区礐石南滨海绿地公园：在礐石大桥南岸片区（引桥周边）新建礐石大桥南滨海绿地公园，占地 1490 亩（约 100 万 m<sup>2</sup>），定位：城市门户节点、内湾景观起点、开埠文化延续、两岸湾水对景。

建设期限：项目立项时间：2020 年 3 月，项目计划开工日期：2020 年 8 月底，项目预计竣工日期：2021 年 6 月。力争在 2021 年春节前全面完成生态公园及滨海绿地公园的实施建设工作，并开放使用。

目前，市政府成立了礐石大桥南岸环境品质提升项目工作小组，由常务副市长牵头，濠江区委书记任组长，同时濠江区也成立了项目领导小组，由濠江区区长任组长，常务副区长任常务副组长，领导小组下设办公室，办公室设在濠江区礐石街道办事处，负责南岸提升项目日常工作，办公地点设在礐石街道红光社区，办公室下设 7 个工作专责组，落



实人员责任做好专项工作，分阶段有序全力推动内海湾岸线规划建设，拆除岸线闲置和违章构筑物，还山于民、还水于民、还绿于民、还岸于民、还场于民。

## 二、效益分析

礮石大桥南岸片区是汕头“一湾两岸”的重要交通出入口，是濠江门户，也是汕头两岸城市景观的重要组成部分。通过对内海湾岸线规划建设，拆除岸线闲置和违章构筑物，助力打造礮石大桥南岸绿地公园和美丽内海湾的自然生态，还山于民、还水于民、还绿于民、还岸于民、还场于民。打造汕头南岸城市“会客厅”，以崭新形象迎接亚青会。是一项惠及百姓和造福社会的民生工程，具有显著的生态效益和社会效益。

项目的建成，提升了南滨路沿线景观，提升了汕头环境品质，将有效带动周边经济和旅游业的发展，提升周边土地房产的价值，具有显著的经济效益。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

投资计划资金筹措方式：本项目总投资估算额为人民币190,000.00万元，本次计划通过2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（六期）融资40,000.00万元，期限三十年；未来计划通过专项债券融资90,000.00万元，其余建设资金通过上级专项支持、自筹部分投入。

## 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）项目收益预测

#### 1、增长率的预测



汕头市 2017-2019 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.2%、6.9%和 6.1%，此次预测按照 2019 年 GDP 增长率作为本项目利润的增长率，即增速 6.1%。

## 2、经营收益

### (1) 智慧电杆收入

在项目建设范围内，项目可用于设置智慧电杆路段约 55.49 千米，预计各路段上设置智慧电杆 12000 个，根据市场调查，每个电杆预计年净收入 0.2 万元，预计年净收入约 2400 万元。

### (2) 广告牌收入

在项目建设范围内，升级改造路段 60.09 千米，用地面积 305940 平方米，预计设置大型广告牌 670 个，每个广告牌预计按每年 2 万元租金出租，预计年净收入约 1340 万元。

### (3) 环卫箱广告收入

在项目建设范围内，升级改造路段 60.09 千米，用地面积 305940 平方米，配置约 1400 个环卫箱广告位；项目建设生态公园及海绿地公园，共三个区域占地面积合计 1166000 万平方米，配置约 4000 个环卫箱广告位，合计配置环卫箱 5400 个，每个环卫箱广告位按每年 0.6 万元租金出租，预计年净收入约 3240 万元。

### (4) 停车场收入

项目建设生态公园及滨海绿地公园，共三个区域占地面积合计 1166000 平方米，预计设置收费停车位 5000 个，每个停车位收费 15 元/日，平均使用率 60%，预计年净收入约 1642.5 万元。

基于上述收益模式，经营智慧电杆、广告牌、环卫箱广告、停车场的成本，需从项目收入列支。经营成本按每项收入的 15%计算，则每年经营成本约 1293.38 万元。该数据取自 2019 年度，将作为贷款期 2020 年-2049 年的利润预测的基数。根据上述数据，结合价格增长率（分别



现预测项目实现收益情况如下:



测算表一：预计收益增速为 2019 年汕头市 GDP 增幅(6.1%)的 90%，即 5.49%

单位：人民币万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
经营收入	0.00	5,559.20	10,122.02	10,677.72	11,263.92	11,882.31	12,534.65	13,222.80	13,948.74	14,714.52	15,522.35	16,374.53	17,273.49	18,221.80	19,222.18
经营成本	0.00	833.88	1,518.30	1,601.66	1,689.59	1,782.35	1,880.20	1,983.42	2,092.31	2,207.18	2,328.35	2,456.18	2,591.02	2,733.27	2,883.33
净收益	0.00	4,725.32	8,603.71	9,076.06	9,574.33	10,099.97	10,654.45	11,239.38	11,856.43	12,507.34	13,194.00	13,918.35	14,682.46	15,488.53	16,338.85
年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
经营收入	20,277.48	21,390.71	22,565.06	23,803.88	25,110.71	26,489.29	27,943.55	29,477.65	31,095.98	32,803.15	34,604.04	36,503.80	38,507.86	40,621.94	42,852.09
经营成本	3,041.62	3,208.61	3,384.76	3,570.58	3,766.61	3,973.39	4,191.53	4,421.65	4,664.40	4,920.47	5,190.61	5,475.57	5,776.18	6,093.29	6,427.81
净收益	17,235.85	18,182.10	19,180.30	20,233.30	21,344.11	22,515.90	23,752.02	25,056.01	26,431.58	27,882.68	29,413.43	31,028.23	32,731.68	34,528.65	36,424.27
合计	547,899.30														

测算表二：预计收益增速为 2019 年汕头市 GDP 增幅(6.1%)的 80%，即 4.88%

单位：人民币万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
经营收入	0.00	5,495.09	9,947.44	10,432.87	10,942.00	11,475.97	12,035.99	12,623.35	13,239.37	13,885.45	14,563.06	15,273.74	16,019.10	16,800.83	17,620.71
经营成本	0.00	824.26	1,492.12	1,564.93	1,641.30	1,721.39	1,805.40	1,893.50	1,985.91	2,082.82	2,184.46	2,291.06	2,402.86	2,520.12	2,643.11
净收益	0.00	4,670.83	8,455.32	8,867.94	9,300.70	9,754.57	10,230.59	10,729.85	11,253.46	11,802.63	12,378.60	12,982.68	13,616.23	14,280.70	14,977.60
年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
经营收入	18,480.60	19,382.45	20,328.32	21,320.34	22,360.77	23,451.98	24,596.43	25,796.74	27,055.62	28,375.93	29,760.68	31,213.00	32,736.20	34,333.72	36,009.21
经营成本	2,772.09	2,907.37	3,049.25	3,198.05	3,354.12	3,517.80	3,689.46	3,869.51	4,058.34	4,256.39	4,464.10	4,681.95	4,910.43	5,150.06	5,401.38
净收益	15,708.51	16,475.09	17,279.07	18,122.29	19,006.66	19,934.18	20,906.97	21,927.23	22,997.28	24,119.54	25,296.58	26,531.05	27,825.77	29,183.66	30,607.83



合计	489,223.41
----	------------

测算表三：预计收益增速为 2019 年汕头市 GDP 增幅(6.1%)的 70%，即 4.27%

单位：人民币万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
经营收入	0.00	5,431.36	9,774.88	10,192.26	10,627.47	11,081.27	11,554.44	12,047.81	12,562.25	13,098.66	13,657.97	14,241.17	14,849.27	15,483.33	16,144.47
经营成本	0.00	814.70	1,466.23	1,528.84	1,594.12	1,662.19	1,733.17	1,807.17	1,884.34	1,964.80	2,048.70	2,136.18	2,227.39	2,322.50	2,421.67
净收益	0.00	4,616.66	8,308.65	8,663.43	9,033.35	9,419.08	9,821.27	10,240.64	10,677.92	11,133.86	11,609.28	12,104.99	12,621.88	13,160.83	13,722.80
年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
经营收入	16,833.84	17,552.64	18,302.14	19,083.64	19,898.52	20,748.18	21,634.13	22,557.91	23,521.13	24,525.48	25,572.72	26,664.67	27,803.26	28,990.46	30,228.35
经营成本	2,525.08	2,632.90	2,745.32	2,862.55	2,984.78	3,112.23	3,245.12	3,383.69	3,528.17	3,678.82	3,835.91	3,999.70	4,170.49	4,348.57	4,534.25
净收益	14,308.76	14,919.75	15,556.82	16,221.10	16,913.74	17,635.95	18,389.01	19,174.22	19,992.96	20,846.66	21,736.81	22,664.97	23,632.77	24,641.89	25,694.10
合计	437,464.14														



## 2、渔港片区地块一至地块四概况及收益测算

### (1) 土地概况

根据《国有土地使用权证》【汕濠国(2015)第 6000027-60300030 号】，汕头市濠江区渔港片区四宗地块土地用途为住宅用地，设定总实用地面积为 254569.87 m<sup>2</sup> (折合 381.855 亩)，其中地块一实用地面积为 102183.37 m<sup>2</sup> (折合 153.125 亩)，地块二实用地面积为 97748.81 m<sup>2</sup> (折合 146.623 亩)，地块三实用地面积为 41800.38 m<sup>2</sup> (折合 62.701 亩)，地块四实用地面积为 12837.31 m<sup>2</sup> (折合 19.256 亩)。

地块一四至：东至规划路，西、南至空地，北至规划路；

地块二四至：东至规划路，西至空地，南至规划路，北至规划路；

地块三四至：东、西、南、北至规划路；

地块四四至：东至规划路，西、南、北至空地。

### (2) 土地出让价格及出让金收入预测

根据《汕头市濠江区渔港片区地块一至地块四共四宗住宅用地使用权市场价值的评估》(弘评(2020)第 0131 号)，估价人员通过“剩余法”及“基准地价修正法”测算所得的楼面地价，采用加权算术平均法确定最终楼面地价为 1750 元/m<sup>2</sup>，单位地价为 7875 元/m<sup>2</sup>，其中采用“剩余法”预测估价对象建成后的地价，已扣除建设成本及有关税费。汕头市濠江区渔港片区四宗住宅用地于估价期日(2020 年 3 月 14 日)的土地使用权市场价值为 200,473.77 万元。

濠江区财政局预计在 2020 年下半年进行公开出让，届时可实现的收益预计为 200,473.77 万元。鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入划入财政资金，由财政统筹使用。由于濠江区财政局已计划将土地出让金统筹用于其他项目的投资支出 37,650.43 万元，汕头市濠江区渔港片区四宗住宅用地出让收益可用于资金平衡的土地收益



为 162,823.34 万元。所以本项目用汕头市濠江区渔港片区四宗住宅用地出让的政府方收益与融资自求平衡评价。

评估结论汇总表

项目位置	宗地名称	计容用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	单位地价 (元/m <sup>2</sup> )	总地价 (万元)
汕头市濠江区渔港片区	地块一	102183.37	1.0≤容积率≤4.5	1750	7578 元/m <sup>2</sup> (折合 525.00 万元/亩)	80469.40
	地块二	97748.81	1.0≤容积率≤4.5	1750	7578 元/m <sup>2</sup> (折合 525.00 万元/亩)	76977.19
	地块三	41800.38	1.0≤容积率≤4.5	1750	7578 元/m <sup>2</sup> (折合 525.00 万元/亩)	32917.80
	地块四	12837.31	1.0≤容积率≤4.5	1750	7578 元/m <sup>2</sup> (折合 525.00 万元/亩)	10109.38
合计		254569.87				200473.77

## (二) 还本付息的测算

本项目本期计划使用 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券(六期)融资 40,000.00 万元,期限三十年,假设融资年利率 4.00%。债券按半年支付利息,到期偿还本金。本次发债应还本付息情况如下:

金额单位:人民币万元

年度	期初本金 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
第一年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第三年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第四年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第五年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第六年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第七年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第八年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第九年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第十年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第十一年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第十二年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00



第十三年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第十四年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第十五年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第十六年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第十七年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第十八年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第十九年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二十年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二十一年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二十二年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二十三年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二十四年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二十五年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二十六年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二十七年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二十八年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二十九年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第三十年	40,000.00	40,000.00	0.00	4.00%	1,600.00	41,600.00
合计	—	40,000.00	—	—	48,000.00	88,000.00

### (三) 项目本息覆盖情况

项目本次发行债券本息合计 88,000.00 万元,预计以后期间融资计划 90,000.00 万元,本息 204,750.00 万元,本次融资项目收益全部用于偿还融资本金和利息。按 2019 年 GDP 增速 6.1%的 90%比例计算收益的增长的情况下,项目总收益 710,722.64 万元,本息覆盖倍数为 2.43;按 2019 年 GDP 增速 6.1%的 80%比例计算收益的增长的情况下,项目总收益 652,046.75 万元,本息覆盖倍数为 2.23;按 2019 年 GDP 增速 6.1%的 70%比例计算收益的增长的情况下,项目总收益 600,287.48 万元,本息覆盖倍数为 2.05。

### 五、主管部门责任

本项目主管部门为汕头市濠江区礮石街道办事处。项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建项目早见成



效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库。保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

## 六、分年度投资计划

本项目总投资估算额为人民币 190,000.00 万元,2020 年计划投资 70,000.00 万元,2021 年计划投资 120,000.00 万元。

## 七、潜在风险评估

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专用于偿债的操作风险、利率波动风险等影响项目收益与融资平衡结果的因素,通过采取合理可控的风险控制措施能够有效规避、减轻相关风险的发生,因此项目风险可控。



