

2020 年广东省民生服务专项债券（四期）
汕头小公园开埠区修复改造（二期）工程项目
项目情况

实施单位盖章：汕头市金平区城市更新局

主管单位盖章：汕头市金平区人民政府

财政局盖章：汕头市财政局

日期：二〇二〇年四月

汕头小公园开埠区修复改造（二期）工程项目

募投项目情况

一、项目基本情况

1、项目背景

小公园开埠区作为汕头市最具代表性和影响力的老城区，早在 1987 年，汕头市委、市政府就开始通过引入社会资金参与改造，加快旧城改造建设步伐。然而由于大部分具备市场运作的旧城改造项目于上世纪 90 年代已被零星开发，加之受开发强度和运作模式的限制，旧城改造推进不力。2014 年，为加强保护小公园开埠区，继承和弘扬优秀历史文化，推进区内建筑物的合理利用，激活街区活力，促进城市建设和历史文化的协调发展，制定和实施了《汕头经济特区小公园开埠区保护条例》。2016 年 6 月，广东省委书记胡春华到汕头调研时指出，小公园既承载着汕头人的历史记忆，也承载着汕头人的文化传统，要当成文物来保护，修旧如旧，修新如旧；要凝聚民心，重振汕头，就要把小公园这个汕头人的精神家园建设保护好。2016 年 6 月，市政府工作会议纪要《关于小公园开埠区保护和改造工作的会议纪要》（[2016]54 号）指出，作为海内外潮人共同的精神家园，小公园开埠片区的保护改造一直是市委市政府高度重视和全力推进的重点工作。会议决定：马上启动小公园开埠区保护和改造工作。2016 年 7 月，市政府工作会议纪要《关于小公园开埠区保护和改造工作的会议纪要》（[2016]75 号）指出保护和改造的范围为“三环三路”。2016 年 9 月市发改局通过了《汕头小公园开埠区修复改造首期工程可行性研究报告》的批复。2017 年初，小公园开埠区已实行交通管制，修改改造首期工程已全面开始围蔽施

工，相关招投标工作、工程设计已经展开。为整体协同小公园开埠区的修复改造，二期工程也提上了日程，目前相关的前期论证工作已经展开，本项目正是在这一背景下提出的。

2、项目建设必要性

汕头小公园开埠区修复改造二期工程-省定重点项目的建设是提高道路通行能力，满足区内交通需求。

目前，小公园开埠区现状路网结构呈现出以中山纪念亭为核心的环状放射状路网结构。区内道路断面大多为“一块板”的形式，人行道宽度较窄或为沿路铺面占用。居民出行以公交和摩托车为主，交通较为混乱。随着小公园开埠区保护和改造工作的推进，有望成为汕头经济发展的新增长点，区内交通需求必然大大增加，目前区内道路现状并不能满足要求。因此，考虑到机动车的行车要求，行人和非机动车交通的交通需求，本项目将对区内部分道路进行修复改造，提高道路通行能力，其实施是必要的。

项目的建设是提高现状建筑物质量，满足区内建筑保护需要。

2007 年的市政协相关提案中，指出“现状比较能体现小公园建筑风格及文化底蕴的沿街建筑质量不容乐观，严重损坏及危房合计面积比例超过 60%，许多严重损坏建筑如不加固维修随时有可能发展成为危房；完好及基本完好建筑总面积占 14%，且多数是不能体现历史特色的近期建筑”。

目前，除了少数近年新建的建筑（这些建筑的风貌一般都较差）属于一级质量，建筑质量较好外，其它绝大多数的骑楼建筑由于年久失修，在结构和立面装饰上都已经遭到了一定的破坏；另外还有少数骑楼已岌

岌可危，处于危房状态，建筑质量四级；还有极少数建筑处于半拆迁状态，建筑质量达最差的五级。当然也有极少数的历史建筑由于被列为文物保护单位而获得较好的保护，建筑质量属于一级，如海关钟楼、升平路的老妈宫、外马路的人民银行旧址和外马路的汕头市邮政局”。

小公园开埠区的旧建筑物大部分建于 20 世纪二、三十年代，有近百年的历史，建筑质量情况大体上不容乐观，特别是近几年由于礮石大桥实行年票制，造成大量的机动车穿越开埠区，更加剧区内建筑的损坏程度。本项目将对区内部分沿街建筑进行保护维修、拆除重建，以保护区内建筑历史风貌，其实施是必要的。

项目的建设完善区内基础配套设施，加强城市机体功能的需要。

小公园开埠区一带原为城市中心的所在地，商业繁荣、特色鲜明、富有活力。片区内旧城改造项目基本上是住宅的改造，而底层多作为临街铺面，造成小商小贩大范围分散布置，进一步加剧了商业、居住功能的混杂，而商业又难以形成规模，效益较为低下。区内居住用地比例过高、土地开发强度大，使第三产业的发展与空间容量发生冲突，城市土地区位效益未能发挥。另外区内的旧城改造规划绿地、停车面积在实施过程中又难以保障，片区开敞空间极少，旧城区的环境质量得不到根本改善，在某些新改建地区甚至还存在着严重的“二次改造”问题。旧城区出现城市功能性衰退，基础设施和社会服务设施能力欠缺，交通状况、环境质量、城区形象也进一步削弱了小公园开埠区的活力，区内城市机能日渐衰落。其中小公园片区改造项目的停滞和部分用地的拆迁，该片区原住民的搬迁，更加剧了城市机体功能的衰退。鉴于以上情况，本项

目将完善区内基础设施建设，这有助于增强城市机体功能，更好地促进旧城复兴；其建设是必要的。

3、建成后可达到效果

汕头小公园开埠区修复改造二期工程-省定重点项目的建设是首期工程的延续，是对小公园开埠区的进一步修复改造，它的实施有利于提高小公园开埠区现存建筑物质量，满足区内建筑保护要求；有利于完善区内基础配套设施，加强城市机体功能的需要；有利于提高道路通行能力，满足区内交通需求等。

4、项目所处区域情况

(1) 汕头小公园开埠区修复改造二期工程，拟建设/改造场地位于汕头市金平区小公园开埠区内。西至西堤路、北至西港高架路一中山西路、东至福平路一张园内街一外马路一南海路、南至南海横路一外马路一海滨路一商平路一至平路一海墘内街一棉安街一镇邦路，其中修复改造风貌建筑面积约 90,529.2 m²（主要包括正面结构保护、立面装饰装修、门窗修复改造、景观照明工程和其他配套工程等，其中：含重建海平路一栋已倒塌建筑，建筑为 3 层，建筑面积约 1,587 m²；其它配套工程包括增加 4 个警务联系室、增加 1 处游客服务中心、增加智慧旅游）；文物级建筑修缮 4,470 m²（包括胡文虎大楼和胡文豹大楼两栋建筑）。

5、项目主体资格

项目主体名称：汕头市金平区城市更新局；

统一社会信用代码：11440511MB2D07267U；

机构地址：汕头市金平区利安路 1 号升达大厦四楼；

法定代表人：林浩；

职能：负责辖区内旧城改造、城中村改造的筹划、组织、管理、协调和指导工作；编制辖区内旧城改造、城中村改造总体方案和改造的年度计划；组织改造项目的前期摸查和经济成本测算；负责申报改造项目的准备计划和正式实施计划；范围内重点建设项目用地及其它城市房屋拆迁项目的组织实施工作；参与组织辖区内旧城区（城中村）重点改造工程的招（投）标工作，监督检查改造项目的建设进度和配套设施建设；经市政府授权的城市房屋拆迁管理工作；监督检查旧城改造项目的拆迁补偿和安置情况，处理群众的来信来访；统筹安排旧城改造补助专款，负责旧城改造拆迁户申购政府补贴出售住房的资格审查和申报工作；协调各旧城改造片点与各有关单位（部门）的关系；协助区政府做好辖区内危房防灾减灾的组织和协调工作，承办区委、区政府交办的其他事项；区属周转房的管理工作。

6、项目建设情况

（1）建设目标：汕头市小公园开埠区修复改造二期工程

建设条件：本项目主要为金平区小公园开埠区内房屋建筑修复改造工程和道路改造工程，小公园开埠区为汕头市旧城区，现场的水电齐备，可以就近接入市政水电设施，施工时须要求有关部门配合进行道路施工管制，制定相应的临时道路通行措施，通过合理的组织安排可以满足施工要求。其他项目所需的建筑材料可在当地市场得到满足，总体而言建设条件已经具备。

（2）建设期限：18 个月

(3) 建设规模及内容：本项目建设内容主要包括道路改造工程、风貌建筑修复改造工程和文物级建筑修缮工程三部分。其中：

第一部分：道路改造工程。包括商平路（西港架桥至永泰路）、杉排路（西港架桥至永平路）、升平路（西堤路至商平路）、海平路（升平路至永泰路）、永泰路（商平路至德兴路）、德兴路（永泰路至至平路）、镇邦路（海平路至德兴路）、安平路（海平路至国平路）、商平路（至平路至外马路）、居平路（安平路至至平路）、升平路（永平路至同平路）、升平路（同平路至国平路）、同平路（升平路至旧公园前路）、国平路（旧公园前路往北约 138 米）等共 14 段道路修缮改造，主要为沥青和青石板路面，改造道路约 3337 米（含部分人行道铺设、给排水、电力、通信等管道铺设以及 LED 路灯、交通标志等）。

第二部分：风貌建筑修复改造工程。主要包括：

商平路（西港架桥至永泰路）、杉排路（西港架桥至永平路）、升平路（西堤路至商平路）、海平路（升平路至永泰路）、永泰路（商平路至德兴路）、德兴路（永泰路至至平路）、镇邦路（商平路至德兴路）、安平路（海平路至国平路）、商平路（至平路至外马路）、居平路（安平路至至平路）、升平路（永平路至同平路）、同平路（升平路至镇平路）、国平路（旧公园前路至镇平路）等 13 段道路两旁风貌建筑（以骑楼为主），修复改造建筑主要包括正面结构保护、立面装饰装修、门窗修复改造等，修复改造建筑面积约 90,529.2 m²（含重建海平路一栋已倒塌建筑，建筑为 3 层，建筑面积约 1,587 m²）。

其它配套工程

增加 4 个警务联系室，每个约 20 m²，利用现有建筑物装修。

增加 1 处游客服务中心，利用原有建筑物 3-4 层，建筑面积约为 400 m²。

第三部分：文物级建筑修缮工程。包括胡文虎大楼和胡文豹大楼两栋建筑，合计建筑面积约 4,470 m²。其中：胡文虎大楼占地约 675 m²，为三层建筑（局部 5 层），建筑面积约 2,125 m²；胡文豹大楼占地约 765 m²，为三层建筑（局部 4 层），建筑面积约 2,345 m²。

7、可行性分析结论

汕头市小公园开埠区修复改造二期工程，项目定位在汕头市金平区小公园开埠区内，该项目符合良好的环境效益和社会经济效益，能够得到社会和政府的大力支持的要求，建设/改造条件具备，建设/改造规模合理，建筑/改造标准适当，建筑/改造方案可行。研究结果认为本项目是必要可行的。

二、效益分析

（一）生态效益

本项目实施后，改善了区内部分道路及沿街建筑物的环境条件，减少了对周围环境的污染，恢复当地的生态环境，对保障居民身体健康，减少疾病有着极其重要作用。通过保护当地空气环境、景观环境等，促进生态环境的良性循环，进而促进经济可持续发展。

（二）社会效益

本项目实施后，进一步增强道路交通承载能力，让社区道路更靓丽、更畅通，大大提升居民的出行质量；提升沿街建筑物质量，保护建筑历史风貌，改善当地居民的人居环境，推动社会进步和精神文明建设。

（三）经济效益

本项目道路改造工程实施后,车辆和居民的出行效率得到了显著提高,有效缩短了居民的出行时间,并降低了出行风险,客观上为社会缩减了社会成本,具有明显的社会经济效益。由于项目建设所带来的城市道路市政能力的提升,也有效降低了处理“水浸街”的成本。项目房屋建筑修复改造工程实施后,更好地保护了区内建筑历史风貌,良好的城市形象将是一笔巨大的无形资产,对整个汕头市都能产生巨大的经济促进作用。因此,项目的社会效益是十分显著的。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据及原则

1、国家发展改革委、建设部联合以“发改投资[2006]1325 号《关于印发建设项目经评价方法与参数的通知》”颁发的文件及其有关规定、方法(第三版);

2、中国国际工程咨询公司咨经[1998]11 号《关于印发经济评估方法的通知》,中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询指南》;

3、中国建设工程造价管理协会《建设项目总投资组成及其他费用规定》;

4、国家计委《关于工程建设其他项目划分暂行规定》、《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》;

5、《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》(财建[2016]504 号);

6、广东省物价局、广东省财政厅《关于调低城市基础设施配套费标准的通知》(粤价[2003]160 号);

7、汕头市财政局、汕头市规划局《关于收取城市基础设施配套费有关问题的通知》（汕规[2005]70 号）；

8、国家计委《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283 号）；

9、国家计委、建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格[2002]10 号）；

10、中国工程咨询协会《关于工程咨询服务（境内）人工成本要素信息调查情况的通报》（中咨协政[2015]46 号）；

11、国家计委、国家环保总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125 号）；

12、财政部、国家测绘局《关于印发〈测绘生产成本费用定额〉及有关细则的通知》（财建[2009]17 号）；

13、《开发建设项目水土保持设施验收管理办法》（水利部第 16 号令）；

14、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534 号）；

15、国家发改委《建设工程监理与相关服务收费标准》（发改价格[2007]670 号）；

16、广东省物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函[2011]742 号）；

17、国家计委计价格[2002]1980 号《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》；

18、国家计委《国家计委关于加强对基本建设大中型项目概算中“涨价预备费”管理有关问题的通知》（计投资[1999]1340 号）；

19、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

20、广东省住房和城乡建设厅《广东省建设工程计价通则》（2010）、《广东省建设工程计价通则》、《广东省建筑与装饰工程综合定额》、《广东省安装工程综合定额》、《广东省市政工程综合定额》和《广东省园林绿化工程综合定额》；

21、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；

22、《广东省住房和城乡建设厅关于营业税改征增值税后调整广东省建设工程计价依据的通知》（粤建市函〔2016〕1113 号）；

23、《关于调整我市中心城区人工单价及建筑材料综合价的通知》（汕建价[2016]1 号）；

24、《关于执行营改增后建设工程计价依据有关事项的通知》（汕建价[2016]2 号）；

25、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299 号）；

26、本报告所确定的工程技术方案和工程量；

27、当地现行取费等有关规定；

28、国家规定的相关法律、法规等；

29、委托单位提供的其它资料。

（二）筹资估算及资金筹措方案

本项目总投资 61,397.00 万元，其中：工程建安费用 50,666.00 万元（含二期智慧安防系统工程 1,345.00 万元），工程其他费用 7,732.00 万元，预备费 2,999.00 万元。本次计划通过 2020 年广东省民生服务专项债券（四期）融资 15,000.00 万元，期限十年。

本项目已取得 2019 年发行 2019 年广东省政府专项债券(四十六期) 10296 万元，期限二十年，实际融资利率 3.84%。其余建设资金由市、区两级财政统筹安排。

四、项目预期收益及融资平衡方案

（一）收益预测

1、运营收入

（1）小公园开埠区修复改造工程对骑楼进行修缮加固后，各类房产将恢复相应的商业和居住功能，针对政府的直管公房，金平区政府成立了汕头市开埠区企业运营管理有限公司负责对直管公房以及公共设施进行运营招租。目前已移交至金平区管理的公产房面积约为 88000 平方米，在 2020 年将移交至金平区管理的代管房面积 16950.31 平方米。2019 年已出租房屋总面积 5727.55 平方米，每平方米平均年租金约 256.77 元，租金收入合计 147.07 万元。鉴于公产房及政府代管房的需求性较大，计划将已移交未出租的公产房及政府代管房面积合计 99222.76 平方米在 2020 年-2022 年等量分批完成出租。由于租金标准根据政策而变动，预测三年一次调价，增长比率预计 10%。

（2）南粤停车楼招租运营 1 宗，2019 年租金收入 3.34 万元。预计在 2021 年收回由项目单位自行运营，现有设置收费停车位 120 个，

每次停车收费 10 元。由于小公园属于旅游景点，预测每个停车位每日可收费 5 次。停车位收费价格预测三年一次调价，每次上调 5 元。

(3)饮品自助贩卖机点位出租(16 处)1 宗,2019 年租金收入 15.12 万元。每次签订租赁合同为 3 年期限，预计三年一次调价，增长比率预计 15%。由于饮品自助贩卖机点位属于招租运营，本次预测不考虑成本。

运营收入具体如下表所示：

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
公房出租收入	996.31	1,845.56	2,694.81	2,964.29	2,964.29
南粤停车楼收入	3.34	219.00	219.00	219.00	328.50
饮品自助贩卖机点位 租金收入	15.21	17.49	17.49	17.49	20.12
年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
公房出租收入	2,964.29	3,260.72	3,260.72	3,260.72	3,586.79
南粤停车楼收入	328.50	328.50	438.00	438.00	438.00
饮品自助贩卖机点位 租金收入	20.12	20.12	23.13	23.13	23.13
收入合计	30,955.77				

2、收益预测

(1) 运营收益

基于上述运营收益模式，根据上述数据，运营成本按运营收入的 10%计算，结合出租面积增长及价格增长率。现预测项目实现收益情况如下：

单位：人民币万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
运营收入	1,014.86	2,082.05	2,931.30	3,200.78	3,312.91
运营成本	99.63	206.46	291.38	318.33	329.28
净收益	915.23	1,875.60	2,639.92	2,882.45	2,983.63
年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
运营收入	3,312.91	3,609.33	3,721.85	3,721.85	4,047.92
运营成本	329.28	358.92	369.87	369.87	402.48
净收益	2,983.63	3,250.41	3,351.98	3,351.98	3,645.44
净收益合计	27,880.27				

(2) 土地出让收益

本项目已取得2019年发行2019年广东省政府专项债券(四十六期)10,296.00万元,期限二十年,实际融资利率3.84%,以63.7亩新津片区E组团E01-03地块及92.1亩新津片区E组团E01-15地块预期土地出让收益作为保障,自融资开始日起第二十年开始土地挂牌交易,且于一年内出让完毕,用于资金平衡土地相关收益为35,678.52万元。

(二) 还本付息的测算

本项目本次计划使用专项债券15,000.00万元,为2020年广东省民生服务专项债券(四期),期限十年,假设融资利率3.25%,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	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第二年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第三年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第四年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第五年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第六年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第七年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第八年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第九年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50

第十年	15,000.00	15,000.00		3.25%	487.50	15,487.50
合计		15,000.00			4,875.00	19,875.00

（三）项目本息覆盖情况

项目本次计划发行债券本息合计 19,875.00 万元,项目以运营净收益 27,880.27 万元作为项目还本付息保障;本项目已发行 2019 年广东省政府专项债券(四十六期)本息合计 18,203.33 万元,以 63.7 亩新津片区 E 组团 E01-03 地块及 92.1 亩新津片区 E 组团 E01-15 地块预期土地出让收益 35,678.52 万元作为项目还本付息保障,本息覆盖倍数为 1.67。

五、主管部门责任

本项目主管部门为汕头市金平区人民政府,负责牵头有关部门研究解决开埠区历史文化风貌和历史建筑保护、利用和管理等工作中的重大问题,组织、协调开埠区历史文化风貌和历史建筑保护工作的实施以及日常保护管理工作,确保各项工作在政府主导下有序推进。应当加快专项债券资金周转,防范资金长期滞留,尽早发挥专项债券使用效益。加快项目建设进度,确保项目融资本息得到充分保障。

六、分年度投资计划

本项目总投资为 61,397.00 万元,截止 2019 年度累计投资实际投资 15,296.00 万元,2020 年计划投资 18,100.00 万元,2021 年计划投资 28,001.00 万元。

七、项目潜在风险

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。