

2025 年广东省政府专项债券（六期）
广东省中山市老旧小区改造项目（二期）
募投报告

实施单位：中山市住房和城乡建设局

主管部门：中山市住房和城乡建设局

市（县、区）财政局：中山市财政局

2025 年 01 月

目 录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目所处区域财政经济情况.....	1
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划.....	2
(三) 项目情况.....	2
(四) 项目立项文件或实施依据.....	9
(五) 责任主体.....	12
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	19
(一) 重要性分析.....	19
(二) 经济效益分析.....	19
(三) 社会效益分析.....	20
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	21
(一) 投资估算.....	25
(二) 筹措方案.....	24
(三) 项目实施安排.....	31
(四) 债券资金用途.....	33
四、项目收益与融资平衡情况.....	42
(一) 项目预期成本收益.....	42
(二) 融资收益平衡情况.....	37
(三) 总体评价.....	47
五、专项债券管理.....	49
(一) 债券资金概况.....	49
(二) 债券资金管理.....	51
(三) 职责分工.....	52
六、项目风险控制.....	44
七、其他需要说明事项.....	49

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

中山市位于广东省中南部，地处珠江出海口，东与深圳市、香港隔海相望，中山港至香港 51 海里；东南与珠海市接壤，毗邻澳门，石岐至澳门 60 公里；西面和西南面与江门市、新会市和斗门县相邻；北面和西北面与广州市南沙区和顺德区相接；马鞍和大茅等海岛分布在市境东西的珠江口沿岸。2021-2023 年，中山市分别实现一般公共预算收入 316.47 亿元、316.04 亿元和 332.98 亿元，政府性基金收入分别为 283.57 亿元、121.61 亿元和 115.81 亿元。

近三年中山市财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	3,566.17	3,631.28	3,850.65
一般公共预算收入（亿元）	316.47	316.04	332.98
政府性基金收入（亿元）	283.57	121.61	115.81
其中：国有土地出让收入（亿元）	263.42	108.68	102.76
政府性基金支出（亿元）	326.55	330.06	289.03
其中：国有土地出让支出（亿元）	197.89	105.94	91.35

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

国务院办公厅出台《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（下称《意见》），意见明确改造对象包括城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单

栋住宅楼)。习近平总书记要求各级党委和政府必须“把人民群众生命安全和身体健康放在第一位”。2021年,中山政府工作报告中也提到,要提升规划建设管理水平,建设更有品质、更加智慧的湾区城市,启动一批老旧小区改造项目,加快城市更新步伐以“绣花”功夫推进老旧小区微改造。

本项目的建设是贯彻落实国务院、省市政府关于老旧小区改造的要求,是促进土地节约集约利用,拓展生产、生活、生态空间,完善城市功能,改善人居环境等需要。因此,本项目的建设是十分必要和紧迫的。

(三) 项目情况

本项目由27个子项目构成,该27个子项目的具体情况如下:

序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
1	中山市石岐街道洪家基片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道洪家基片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》(中发改石岐投审〔2022〕28号)。	项目建设内容:项目改造范围总面积57163平方米,建筑面积114462平方米,改造范围内66栋建筑,总户数1026户,道路总长度2690米。项目建设内容:建筑结构改造与加固、建筑外立面改造、楼梯和公共空间更新改造、小区道路整治、给排水设施改造、供配电和照明设施改造、智慧设施提升改造、消防安全提升、小区风貌、公共空间、绿化环境、停车设施整治、海绵设施改造、儿童游乐设施。项目总投资9101.61万元。

2	石岐街道白水井片区老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于石岐街道白水井片区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2022〕9号）。	本项目改造范围位于民生路以东，白水井大街以北，洪家基大街以西，华贵坊北街以南，总面积约36128.82平方米，建筑面积约为54193.23平方米，改造范围内建筑约133栋建筑，道路总长度约809.36米。建设内容包括建筑结构改造与加固、建筑外立面改造、小区道路整治、给排水设施改造、供电和照明设施改造、消防安全提升、公共空间、环卫设施与垃圾分类、市政公用设施、停车设施整治。项目总投资4108.11万元。
3	中山市石岐街道光明路片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道光明路片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2022〕32号）。	总占地面积约152405平方米，改造范围内涉及建筑面积约124711平方米，建筑物约65栋建筑(历史建筑8栋)，总户数为998户，改造道路总面积约13537平方米。建设内容包括道路改造工程、建筑外立面改造工程、三线整治工程、环卫设施改造、排水系统改造和配套工程等。项目总投资16782.63万元。
4	中山市石岐街道华光路片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道华光路片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2022〕	项目总占地面积约73810平方米，建筑面积约88470平方米，涉及大约838户37栋住宅建筑和1个“老旧粮仓区”，改造内

		31号)。	容包括:外立面改造、铝合金外窗改造、沿街商铺统一改造、市政道路和小区内部道路改造、人行道、照明设施、消防设施、安防设施、环卫设施、三线整治、停车设施整治、小区内公园、小区入口、小区单元大门升级更换、雨污分流改造、道路文化墙改造、“老旧粮仓区”特色商业街改造以及其他配套设施改造完善。项目总投资9830.51万元。
5	中山市石岐街道涵秀里片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道涵秀里片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》(中发改石岐投审〔2022〕29号)。	本项目包括石岐街道涵秀里、唐屋巷、河伯大街二巷、河伯大街三巷、莲峰新村等5个老旧小区,总占地面积159803.21平方米,现状建筑总栋数496栋,总建筑面积约303207.05平方米。建设内容主要包括:房屋外立面改造、消防设施改造、消防通道整治、路面铺装改造、环卫设施改造、小区公共“三线”整治、停车设施改造、雨污水管道改造、公共绿地系统提升、小区入户门楼改造、安装小区照明设施、莲兴路拓宽工程(拆除建筑物5栋,由2车道改为4车道)。项目总投资33295.58万元。
6	中山市东区街道2023年度老	本项目已取得《中山市东区街道发展改	项目建设规模及内容:项目以

	旧小区改造及沿街立面修整工程（竹苑社区）	革和统计局关于中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（竹苑社区）项目可行性研究报告的批复》（中发改东区投审〔2022〕26号）。	基础类工程为主，改造主要包括：建筑公共区域（楼梯、台阶等）修缮、空调整治及机位规整、打造特色公共空间、提升小区绿化景观、进行小区围蔽管理、增加休闲设施、丰富居民活动空间、修复破损路面、规范（规划）停车设置、提升基础设施（管道煤气入户、加装充电桩、外墙冲洗、三线整治、完善消防设施设备、整治防盗网、更换公共楼道门窗等）、单车房门的翻新、治水工程及沿街立面修整等。项目总投资4516.85万元。
7	中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（花苑社区）	本项目已取得《中山市东区街道发展和改革和统计局关于中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（花苑社区）项目可行性研究报告的批复》（中发改东区投审〔2022〕27号）。	项目建设规模及内容：项目以基础类工程为主，改造主要包括：建筑公共区域（楼梯、台阶等）修缮、空调整治及机位规整、打造特色公共空间、整治防盗网、合理布局停车位、修复破损路面、修剪绿化、增设休闲娱乐设施、完善小区照明系统、冲洗外墙、三线整治、完善消防设施设备、单车房门的翻新、进行治水工程以及沙井盖的更换及沿街立面修整等。项目总投资3401.1万元。
8	中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街立面修整	本项目已取得《中山市东区街道发展和改革和统计局关于中山市东区街道2023年	项目以基础类工程为主，改造主要包括：加装充电桩、

	工程（桃苑社区、东裕社区、夏洋社区、桥岗社区、起湾社区）	度老旧小区改造及沿街立面修整工程（桃苑社区、东裕社区、夏洋社区、桥岗社区、起湾社区）项目可行性研究报告的批复》（中发改东区投审〔2022〕28号）。	增设摩托车棚、规划（规范）停车位，引入智慧停车、进行小区围蔽、提升绿化景观、增设休闲健身设施、建筑公共区域改造（包括楼梯扶手、照明系统、楼栋标识、门窗更换、楼面修整等）、完善消防设施设备、增设宣传栏、外墙清洗、三线整治、完善垃圾分类设施设备、空调整治及机位规整、打造特色公共空间、室内活动空间（党群服务站）、整治防盗网、修复路面、靠近河涌修建亲水走廊、修复房屋主体漏水现象、治水工程及沿街立面修整等。项目总投资3316.05万元。
9	西苑西片区老旧小区改造工程	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于西苑西片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕35号）。	项目建设规模及内容：主要为创兴广场一二期、天海城、穗苑新村共7个老旧小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资1904.14万元。
10	蓝波湾小区改造工程	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于蓝波湾小区改造工程项目	项目建设规模及内容：主要为蓝波湾小区进行建筑外立面修

		目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕32号）。	缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。 项目总投资2929.65万元。
11	长洲、后山及彩虹社区老旧小区改造工程	本项目已取得《中山市西区街道发展和改革和统计局关于长洲、后山及彩虹社区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕29号）。	项目建设规模及内容：主要为彩虹花园、翠景花园、星辰广场、槟城、帝景豪苑、第一居及翠朗华苑共7个老旧小区进行建筑外立面修整、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资2988.12万元。
12	西苑东片区老旧小区改造工程	本项目已取得《中山市西区街道发展和改革和统计局关于西苑东片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕33号）。	项目建设规模及内容：主要为瑞安花园、华司巷及西园新村共3个老旧小区进行建筑外立面修整、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资2547.28万元。
13	怡星花园、幸福新村小区改	本项目已取得《中山市西区街道发展改	主要为怡星花园及幸福新村共

	造工程项目	革和统计局关于怡星花园、幸福新村小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕30号）。	3个小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资2305.8万元。
14	粤华花园、粤海庄园小区改造工程项目	本项目已取得《中山市西区街道发展和改革和统计局关于粤华花园、粤海庄园小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕31号）。	主要为粤华花园及粤海庄园小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资2229.48万元。
15	金沙新城小区改造工程项目	本项目已取得《中山市西区街道发展和改革和统计局关于金沙新城小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕36号）。	主要为金沙新城小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资2863.67万元。
16	西苑中片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市西区街道发展和改革和统计局关于西苑中片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕34号）。	主要为旗山花园、丽景花园及豪景花园3个老旧小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、

			楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资2702.24万元。
17	中山市石岐街道悦来新村片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展和改革和统计局关于中山市石岐街道悦来新村片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》(中发改石岐投审〔2023〕3号)。	项目改造范围占地面积69245平方米,现状建筑总栋数67幢,总建筑面积约222350平方米。改造内容:1、对居民楼(楼梯及公共空间、外立面)进行修缮与改造,涉及建筑物总建成面积8.86万平方米,共49幢;2、基础设施改造,含道路改造三线整治、环卫设施与垃圾分类、智慧设施提升改造、雨污分流改造、供配电线路及照明设施改造、消防安全提升等工程;3、小区环境整治,涉及新建小区大门及围墙、新增智慧出入管理系统、口袋公园提升、景观绿化提升、新建智慧停车场工程等。项目总投资额7097万元。
18	中山市石岐街道安栏路片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展和改革和统计局关于中山市石岐街道安栏路片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》(中发改石岐投审〔2023〕7号)。	项目范围内总占地面积37397.97平方米,改造建筑112栋,建筑外立面改造面积53895.69平方米,道路改造总面积8297.96平方米。项目建设内容主要包括建筑外立面改造、道路改造、停车设施整治、

			雨污分流改造、三线整治、口袋公园、环卫设施改造、文体活动设施、景观构筑物、供配电和照明设施改造等。项目总投资8249.30万元。
19	中山市石岐街道上佳里片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展和改革和统计局关于中山市石岐街道上佳里片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2023〕4号）。	项目总占地面积约22427平方米，建筑占地面积约11908平方米，其余公共面积约10519平方米，改造内容为建筑结构结构改造与加固、建筑外立面改造、建筑配套设施改造、小区道路整治、景观绿化改造、给排水设施及雨污分流改造、供配电和照明设施改造、消防安全提升、公共空间改造、环卫设施与垃圾分类、三线整治、停车设施整治等。项目总投资9468.03万元。
20	南区街道日华片区老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市发展和改革局关于南区街道日华片区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（中发改南区投审〔2023〕2号）。	中山市南区街道日华片区老旧小区位于中山市南区街道办事处南侧，占地面积57010平方米，建筑面积91499平方米，楼高约15米，计划改造内容为基础类，主要为雨污分流、停车位整治等。项目总投资4149.51万元。
21	南区街道老旧小区改造项目一	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改南区投审〔2023〕6号）。	南区街道老旧小区改造项目一包括朗悦居、天湖山庄、穗丰花园、美怡乐宿舍四个小区，占地面积13804平方米，建筑面

			积 43500平方米，主要改造内容为基础类，包括建筑外饰面修补 或清洗、雨污分流改造、机动车停车设施整治等。项目总投资991.01万元。
22	南区街道老旧小区改造项目二	本项目已取得《中山市发展和改革局关于南区街道老旧小区改造项目二项目可行性研究报告的批复》（中发改南区投审〔2023〕4号）。	南区街道老旧小区改造项目二包括日华小区、邮申宿舍、星华苑、干部楼、银潭小区、银潭花园、银銮阁、金叶新村、城中城等，占地面积80540.92平方米，建筑面积18.31万平方米，主要改造内容为基础类，包括车行道改造、人行道改造、化粪池改造和清掏、雨污分流改造、通讯线路整治、消防设施改造、既有植被改造、机动车停车设施整治等。项目总投资2472.72万元。
23	板芙镇老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市板芙镇经济发展和科技统计局关于板芙镇老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》（中发改板芙投审〔2023〕2号）。	对板芙镇南至板芙商业街北至新兴大道，东至G105国道西至芙中路区域内的老旧小区片区进行改造。建设内容包括片区各小区之间的道路、小区内道路和片区各小区之间、小区内的排水改造等基础设施改善。 项目总投资5945.40万元。
24	广东省中山市大涌镇5个老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市大涌镇经济发展和科技统计局关于广东省中山市大涌镇5个老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（中发改大涌投审〔2023〕3号）。	本项目包括兆洋苑、泰康邨、祥晖楼、丽豪苑、自来水公司宿舍5个老旧小区，总用地面积约14623.91m，建筑面积共约

			33704.50m，改造建筑约22栋，建筑外立面改造面积约23346.85m，道路改造总面积约6193.03m。建设内容主要包括建筑外立面清洗、道路改造、停车设施改造整治、排水设施改造、消防设施改造、环境设施改造、康体设施改造等。项目总投资1155.35万元。
25	南区街道月华园老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改南区投审〔2022〕14号）。	工程面积约12000平方米。工程建设内容主要包括楼道遮阳停车棚更换、楼道地面翻新、增设宣传栏、二层天面涂地面地坪漆及栏杆涂漆翻新、楼房相关消防设施及照明设施增加等工作。项目总投资283.34万元。
26	南区街道长征小区老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改南区投审〔2023〕7号）。	中山市南区街道长征小区老旧小区改造项目位于银潭一路侧，占地面积3151.6平方米，建筑面积8660.28平方米，楼高约20米，改造内容为基础类，主要为楼道构件修正（楼梯、扶手）和公共区域（道路、活动场地、绿化），改善楼道照明、垃圾分类设施和公共照明设施等。项目总投资452.74万元。
27	石岐街道博物馆片区老旧小区改造工程	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于石岐街道博物馆片区老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2023〕10号）。	本项目包括照壁街、治安街、水关街、弓箭巷四条街巷，设计范围29701.27平方米，改造建筑约151栋。改造内容包括基

			础类、完善类，共10大类工程。包括建筑外立面改造，小区道路整治，给排水设施改造，供电和照明设施改造，环卫设施与垃圾分类，消防安全提升，公共空间，绿化环境，市政公用设施，标识系统。项目总投资11358.61万元。
--	--	--	---

本项目属于有一定收益的公益性项目。

(四) 项目立项文件或实施依据

序号	名称	项目获批情况
1	中山市石岐街道洪家基片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道洪家基片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2022〕28号）。
2	石岐街道白水井片区老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于石岐街道白水井片区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2022〕9号）。
3	中山市石岐街道光明路片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道光明路片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2022〕32号）。
4	中山市石岐街道华光路片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道华光路片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2022〕31号）。
5	中山市石岐街道涵秀里片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道涵秀里片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2022〕29号）。
6	中山市东区街道2023年	本项目已取得《中山市东区街道发展改革和统计局关于中山市东区街道2023

	度老旧小区改造及沿街立面修整工程（竹苑社区）	年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（竹苑社区）项目可行性研究报告的批复》（中发改东区投审〔2022〕26号）。
7	中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（花苑社区）	本项目已取得《中山市东区街道发展和改革委员会关于中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（花苑社区）项目可行性研究报告的批复》（中发改东区投审〔2022〕27号）。
8	中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（桃苑社区、东裕社区、夏洋社区、桥岗社区、起湾社区）	本项目已取得《中山市东区街道发展和改革委员会关于中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（桃苑社区、东裕社区、夏洋社区、桥岗社区、起湾社区）项目可行性研究报告的批复》（中发改东区投审〔2022〕28号）。
9	西苑西片区老旧小区改造工程	本项目已取得《中山市西区街道发展和改革委员会关于西苑西片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕35号）。
10	蓝波湾小区改造工程	本项目已取得《中山市西区街道发展和改革委员会关于蓝波湾小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕32号）。
11	长洲、后山及彩虹社区老旧小区改造工程	本项目已取得《中山市西区街道发展和改革委员会关于长洲、后山及彩虹社区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕29号）。
12	西苑东片区老旧小区改造工程	本项目已取得《中山市西区街道发展和改革委员会关于西苑东片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕33号）。
13	怡星花园、幸福新村小区改造工程项目	本项目已取得《中山市西区街道发展和改革委员会关于怡星花园、幸福新村小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕30号）。
14	粤华花园、粤海庄园小区改造工程项目	本项目已取得《中山市西区街道发展和改革委员会关于粤华花园、粤海庄园小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕31号）。
15	金沙新城小区改造工程 项目	本项目已取得《中山市西区街道发展和改革委员会关于金沙新城小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕36号）。
16	西苑中片区老旧小区改	本项目已取得《中山市西区街道发展和改革委员会关于西苑中片区老旧小区

	造工程项目	改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕34号）。
17	中山市石岐街道悦来新村片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展和改革和统计局关于中山市石岐街道悦来新村片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2023〕3号）。
18	中山市石岐街道安栏路片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展和改革和统计局关于中山市石岐街道安栏路片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2023〕7号）。
19	中山市石岐街道上佳里片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展和改革和统计局关于中山市石岐街道上佳里片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2023〕4号）。
20	南区街道日华片区老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市发展和改革局关于南区街道日华片区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（中发改南区投审〔2023〕2号）。
21	南区街道老旧小区改造项目一	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改南区投审〔2023〕6号）。
22	南区街道老旧小区改造项目二	本项目已取得《中山市发展和改革局关于南区街道老旧小区改造项目二项目可行性研究报告的批复》（中发改南区投审〔2023〕4号）。
23	板芙镇老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市板芙镇经济发展和科技统计局关于板芙镇老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改板芙投审〔2023〕2号）。
24	广东省中山市大涌镇5个老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市大涌镇经济发展和科技统计局关于广东省中山市大涌镇5个老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（中发改大涌投审〔2023〕3号）。
25	南区街道月华园老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改南区投审〔2022〕14号）。
26	南区街道长征小区老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改南区投审〔2023〕7号）。
27	石岐街道博物馆片区老旧小区改造工程	本项目已取得《中山市石岐街道发展和改革和统计局关于石岐街道博物馆片区老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2023〕10号）。

（五）责任主体

1. 单位基本信息

(1) 项目实施单位介绍

本项目实施单位一（同时为牵头实施单位）“中山市石岐区街道城市更新和建设服务中心”的基本信息如下：

名称	中山市石岐区街道城市更新和建设服务中心（中山市石岐街道土地房屋征收中心）
统一社会信用代码	124420000599129440
宗旨和业务范围	负责辖区内相关工程建设的技术性、服务性和辅助性工作，供水、排水和污水处理等工程建设及建成后的运行管理。协助开展辖区内建设工程质量安全管理，协助有关部门处理工程建设中的质量和施工安全事故。开展市政公用、环境卫生、园林绿化、风景名胜设施、人防设施的管理和维护。协助开展辖区内燃气管理的技术性和服务性工作。协助“三旧”改造相关工作，协助开展辖区内资源、潜力排查和更新意愿、基础数据调查等工作。协助开展本辖区历史文化名城名镇名村、历史文化街区、历史风貌区、历史建筑的保护工作。做好与市自然资源局派驻片区分局的工作衔接，协助开展空间规划、各专项规划、控制性详细规划等规划的编制。宣传和贯彻执行上级关于土地房屋征收的政策和法律、法规。调查、登记征收范围内土地房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况。组织开展土地房屋征收前的社会稳定风险评估和被征收土地房屋的价值评估工作。协助拟订辖区内建设项目的土地房屋征收补偿方案。协助开展土地房屋征收补偿方案的论证、听证、征求意见、公示等工作。组织开展土地房屋征收补偿协商及征收补偿协议签订工作。开展土地房屋征收补偿、安置纠纷的调解工作。负责土地房屋征收与补偿数据的信息统计、档案资料的收集整理和汇总上报等。

住所	中山市石岐区康华路 18 号
法定代表人	田湘攸
经费来源	财政补助一类
开办资金	17584.95 万元
举办单位	中山市人民政府石岐街道办事处
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局
颁发日期	2020 年 11 月 30 日
机构性质	事业单位

本项目实施单位二中山市石岐街道城市建设和管理局的基本信息如下:

名称	中山市石岐街道城市建设和管理局
统一社会信用代码	11442000MB2E104408
机构地址	中山市石岐区康华路 18 号
负责人	凌明敏
机构性质	机关（内设机构）
赋码机关	中共中山市委机构编制委员会办公室
颁发日期	2022 年 08 月 09 日
有效期至	2025 年 08 月 08 日

本项目实施单位三“中山市东区街道城市更新和建设服务中心”的基本信息如下:

名称	中山市东区街道城市更新和建设服务中心（中山市东区街道
----	----------------------------

	土地房屋征收中心)
统一社会信用代码	1244200006148431XG
宗旨和业务范围	负责辖区内相关工程建设的技术性、服务性和辅助性工作；协助开展辖区内建设工程质量安全管理，协助有关部门处理工程建设中的质量和施工安全事故；协助开展辖区内国土空间生态修复工作，负责辖区内国土空间生态修复工程建设；协助“三旧”改造相关工作，协助开展辖区内资源、潜力排查和更新意愿、基础数据调查等工作。
住所	中山市中山五路 63 号东区街道办事处大楼三楼 303 室
法定代表人	雷鹏远
经费来源	财政补助一类
开办资金	1.28 万元
举办单位	中山市人民政府东区街道办事处
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局
颁发日期	2020 年 10 月 15 日
机构性质	事业单位

本项目实施单位四中山市西区街道城市建设和管理局的基本信息如下:

名称	中山市西区街道城市建设和管理局
统一社会信用代码	11442000MB2E04200X
机构地址	中山市西区富华道升华路 8 号
负责人	朱子昕
机构性质	机关（内设机构）

赋码机关	中共中山市委机构编制委员会办公室
颁发日期	2022 年 05 月 18 日
有效期至	2025 年 05 月 17 日

本项目实施单位五中山市南区街道城市更新和建设服务中心的基本信息如下：

名称	中山市南区街道城市更新和建设服务中心（土地房屋征收中心）
统一社会信用代码	1244200005073570X6
宗旨和范围	<p>城市更新和建设服务方面：负责辖区内相关工程建设的技术性、服务性和辅助性工作，辖区内供水、排水和污水处理等工程建设及建成后的运行管理；协助开展辖区内建设工程质量安全管理，协助有关部门处理工程建设中的质量和施工安全事故；协助开展辖区内市政公用、环境卫生、园林绿化、风景名胜设施、人防设施的管理和维护。协助开展辖区内燃气管理的技术性和服务性工作；协助开展辖区内住房保障、公有房屋使用与房屋安全管理、房屋租赁管理工作；协助开展辖区内国土空间生态修复工作，负责辖区内国土空间生态修复工程建设；协助“三旧”改造相关工作，协助开展辖区内资源、潜力排查和更新意愿、基础数据调查等工作；协助开展本辖区历史文化名城名镇名村、历史文化街区、历史风貌区、历史建筑的保护工作；做好与市自然资源局派驻片区分局的工作衔接，协助开展空间规划、各专项规划、控制性详细规划等规划的编制；</p> <p>土地房屋征收收入方面：宣传和贯彻执行上级关于土地房屋征收的政策和法律、法规；对征收范围内土地房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查、登记；组织开展土地房屋征收前的社会稳定风险评估和被征收土地房屋的价值评估工作；协助拟订辖区内建设项目的土地房屋征收补偿方案；协助开展土地房屋征收补偿方案的论证、听证、征求意见、公示等工作；组织开展土地房屋征收补偿</p>

	协商及征收补偿协议签订工作。开展土地房屋征收补偿、安置纠纷的调解工作。负责土地房屋征收与补偿数据的信息统计、档案资料的收集整理和汇总上报。
住所	中山市南区城南二路1号
法定代表人	高鹏程
经费来源	财政补助一类
开办资金	17584.95 万元
举办单位	中山市人民政府南区街道办事处
有效期	2020 年 09 月 16 日 至 2025 年 09 月 15 日
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

本项目实施单位六中山市板芙镇城市更新和建设服务中心的基本信息如下:

名称	中山市板芙镇城市更新和建设服务中心(中山市板芙镇土地房屋征收中心)
统一社会信用代码	12442000759222805E
宗旨和范围	负责辖区工程建设技术服务相关工作;负责辖区内供水、排水和污水处理建设及管理;协助开展本镇建设工程质量安全管理、市政公用、环境卫生、园林绿化、风景名胜、人防设施、燃气、住房保障、公有房屋使用与安全及租赁等管理;做好与市自然资源局分局的衔接工作;协助做好辖区内规划、国土空间、“三旧”改造、历史建筑保护等相关工作;负责土地房屋征收中心的各项工作。
住所	中山市板芙镇政府大院内
法定代表人	赖辉普
经费来源	财政补助一类
开办资金	488 万元
举办单位	中山市板芙镇人民政府

有效期	2020 年 12 月 15 日 至 2025 年 12 月 14 日
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

本项目实施单位七中山市大涌镇城市更新和建设服务中心的基本信息如下:

名称	中山市大涌镇城市更新和建设服务中心(中山市大涌镇土地房屋征收中心)
统一社会信用代码	12442000739893003K
宗旨和范围	负责辖区内相关工程建设的技术性、服务性和辅助性工作,供水、排水和污水处理等工程建设及建成后的运行管理。。协助开展辖区内建设工程质量安全管理,协助有关部门处理工程建设中的质量和施工安全事故。开展市政公用、环境卫生、园林绿化、风景名胜设施、人防设施的管理和维护。协助开展辖区内燃气管理的技术性和服务性工作。协助“三旧”改造相关工作,协助开展辖区内资源、潜力排查和更新意愿、基础数据调查等工作。协助开展本辖区历史文化名城名镇名村、历史文化街区、历史风貌区、历史建筑的保护工作。做好与市自然资源局派驻片区分局的工作衔接,协助开展空间规划、各专项规划、控制性详细规划等规划的编制。宣传和贯彻执行上级关于土地房屋征收的政策和法律、法规。调查、登记征收范围内土地房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况。组织开展土地房屋征收前的社会稳定风险评估和被征收土地房屋的价值评估工作。协助拟订辖区内建设项目的土地房屋征收补偿方案。协助开展土地房屋征收补偿方案的论证、听证、征求意见、公示等工作。组织开展土地房屋征收补偿协商及征收补偿协议签订工作。开展土地房屋征收补偿、安置纠纷的调解工作。负责土地房屋征收与补偿数据的信息统计、档案资料的收集整理和汇总上报等。
住所	中山市大涌镇励志路 1 号
法定代表人	叶高生
经费来源	财政补助一类
开办资金	123 万元
举办单位	中山市大涌镇人民政府
有效期	2020 年 10 月 30 日 至 2025 年 10 月 29 日
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

(2) 项目主管部门介绍

本项目牵头主管部门“中山市住房和城乡建设局”的基本信息如下：

名称	中山市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11442000007332710H
机构性质	机关
住所	广东省中山市中山四路1号
法定代表人	翁计传
赋码机关	中共中山市委机构编制委员会办公室
颁发日期	2021年08月16日

（3）资产管理部门介绍

中山市住房和城乡建设局的基本信息如下：

名称	中山市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11442000007332710H
机构性质	机关
住所	广东省中山市中山四路1号
法定代表人	翁计传
赋码机关	中共中山市委机构编制委员会办公室
颁发日期	2021年08月16日

2. 资产管理情况

广东省中山市老旧小区改造项目（二期）完工后子项目形成资产的权属为国有，分别归属于中山市石岐区街道城市更新和建设服务中心（中山市石岐街道土地房屋征收中心）、中山市石岐街道城市建设和管理局、中山市东区街道城市更新和建设服务中心（中山市东区街道土地房屋征收中心）、中山市西区街道城市建设和管理局、中山市南区街道城市更新和建设服务中心（土地

房屋征收中心)、中山市板芙镇城市更新和建设服务中心(中山市板芙镇土地房屋征收中心)、中山市大涌镇城市更新和建设服务中心(中山市大涌镇土地房屋征收中心)。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

(一) 重要性分析

中山市报省住建厅的本次老旧小区基础类改造工程是贯彻落实国务院及省市政府关于城镇老旧小区改造等要求,提升城市建设管理水平的需要;能保障居民出行生命安全,降低经济损失;是补齐基础设施短板、完善公共服务体系和满足人民群众日益增长的精神需求的需要;该项目的实施可以切实补齐基础设施短板、完善公共服务体系和满足人民群众日益增长的精神需求的需要。综上,本项目的建设是非常必要的,且具有重要意义的。

(二) 经济效益分析

中山市老旧小区基础类改造工程项目根据实际情况可以带来直接的经济收入,包括:停车位收入、充电桩收益、广告位收益、社区特色商业租金收益,从而改善居民生活水平,更重要的是本项目带来重要的间接经济效益。

1. 提供就业机会

本项目实施期间将需要大量的建筑、物流、建材、咨询设计等服务,提供大量就业机会,同时也会带动其他产业的就业人数增加,对建设和谐社会,保持社会稳定具有重要意义。

2. 便民、利民

项目的建设对于当地居民生活水平的影响主要是基础设施提升，经商和居住环境改善，提高片区商户和居民的生产、生活质量，方便居民。项目的运营可保障当地企业的合法权益，提供便利和有效的法律服务，利民。

（三）社会效益分析

项目社会影响分析以建设项目经济、环境、节能评价为基础，确定的分析对象主要为项目对社会经济发展、人民生活水平、社会环境、生态环境等可能产生的影响，进而做社会效益分析。

1. 项目对周边居民的影响。对于当地居民而言，项目的建设需要大量的建筑、物流、建材、咨询设计等服务，有利于市民获取更多的就业机会，增加收入。同时，本项目性质为改造项目，建设过程中将小区居民日常居住和出入产生影响，如施工围蔽致人行道施工影响人流等，将对片区商业经营带来短暂的影响。在施工期间由于施工人员、材料、机械等会对施工周围环境造成一定负面影响，如噪音、灰尘、固体废弃物等，所以应注意施工管理，将负面影响减至最低。

2. 项目对不同利益群体的影响。项目的建设涉及到不同的行业，会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及其他商业商家等的收入。项目的运营可保障当地企业的合法权益，提供便利和有效的法律服务。

3. 项目对当地的社会效益。项目的建设对于当地居民生活水平的影响主要是基础设施提升，经商和居住环境改善，提高片区

商户和居民的生产、生活质量，但项目建设期间可能会对供水、供电有一定的需求，但总体有限，不会影响居民生活。

4. 项目对所在地区少数民族风俗习惯和宗教的影响。项目的建设对所在地区少数民族风俗习惯和宗教的无负面影响。

总之，本项目的建设，有利于当地和企业的经济发展，对当地基础设施、社会服务容量形成良性促进作用。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）《国家新型城镇化规划》（2014-2020）；

（2）《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）；

（3）《关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》（发改投资〔2021〕1275号）；

（4）国务院办公厅《关于进一步做好城镇老旧小区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）；

（5）财政部《关于做好城市老旧小区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57号）；

（6）财政部、住房和城乡建设部《关于进一步做好老旧小区改造相关工作的通知》（财综〔2016〕11号）；

（7）《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号）

(8) 《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》(粤府〔2019〕71号);

(9) 《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》(粤府〔2016〕96号);

(10) 《广东省深入推进“三旧”改造三年行动方案(2019-2021年)》(粤自然资发〔2019〕42号);

(11) 《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》(粤国土资规字〔2018〕3号);

(12) 《广东省城镇老旧小区改造技术导则(试行)》

(13) 《城市旧居住区综合改造技术标准》(T/CSUS 04-2019)

(14) 《中山市城市更新管理办法》(中府〔2020〕93号);

(15) 《中山市旧村庄旧城镇全面改造实施细则》;

(16) 《中山市土地利用总体规划(2006-2020年)》;

(17) 《中山市“三旧”改造专项规划编制(2017-2020)》;

(18)《中山市“三旧”改造(城市更新)专项规划(2017-2020)补充完善》;

(19) 《中山统计年鉴》及相关统计数据。

2. 项目总投资

项目名称	广东省中山市老旧小区改造项目(二期)
项目总投资	156,445.83 万元
项目情况概述	1. 中山市石岐街道洪家基片区老旧小区改造工程项目,项目总投资 9101.61 万元。 2. 石岐街道白水井片区老旧小区改造项目,项目总投资 4108.11 万元。 3. 中山市石岐街道光明路片区老旧小区改造工程项目,项目总投资 16782.63 万元。

4. 中山市石岐街道华光路片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 9830.51 万元。
5. 中山市石岐街道涵秀里片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 33295.58 万元。
6. 中山市东区街道 2023 年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（竹苑社区），项目总投资 4516.85 万元。
7. 中山市东区街道 2023 年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（花苑社区），项目总投资 3401.1 万元。
8. 中山市东区街道 2023 年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（桃苑社区、东裕社区、夏洋社区、桥岗社区、起湾社区），项目总投资 3316.05 万元。
9. 西苑西片区老旧小区改造工程，项目总投资 1904.14 万元。
10. 蓝波湾小区改造工程，项目总投资 2929.65 万元。
11. 长洲、后山及彩虹社区老旧小区改造工程，项目总投资 2988.12 万元。
12. 西苑东片区老旧小区改造工程，项目总投资 2547.28 万元。
13. 怡星花园、幸福新村小区改造工程项目，项目总投资 2305.80 万元。
14. 粤华花园、粤海庄园小区改造工程项目，项目总投资 2229.48 万元。
15. 金沙新城小区改造工程项目，项目总投资 2863.67 万元。
16. 西苑中片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 2702.24 万元。
17. 中山市石岐街道悦来新村片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 7097 万元。
18. 中山市石岐街道安栏路片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 8249.30 万元。
19. 中山市石岐街道上佳里片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 9468.03 万元。
20. 南区街道日华片区老旧小区改造项目，项目总投资 4149.51 万元。
21. 南区街道老旧小区改造项目一，项目总投资 991.01 万元。
22. 南区街道老旧小区改造项目二，项目总投资 2472.72 万元。
23. 板芙镇老旧小区改造工程项目，项目总投资

	5945.40 万元。 24. 广东省中山市大涌镇 5 个老旧小区改造项目，项目总投资 1155.35 万元。 25. 南区街道月华园老旧小区改造项目，项目总投资 283.34 万元。 26. 南区街道长征小区老旧小区改造项目，项目总投资 452.74 万元。 27. 石岐街道博物馆片区老旧小区改造工程，项目总投资 11358.61 万元。
--	---

(二) 筹措方案

1. 市场化融资资金筹措：
无。
2. 地方政府债券资金筹措：
以前年度已安排专项债券资金信息如下表：

序号	融资时间 节点	债券名称	发行 年限 (年)	票面利 率	债券偿还 方式	融资金额 (万元)
1	2023 年 1 月	2023 年广东省政府专项债券(四期)	15	3.12%	每半年支付利息，到期还本	10,000.00
2	2023 年 4 月	2023 年广东省政府专项债券(十二期)	15	3.08%	每半年支付利息，到期还本	5,000.00
3	2024 年 1 月	2024 年广东省政府专项债券(三期)	10	2.74%	每半年支付利息，到期还本	18,500.00
4	2024 年 8 月	2024 年广东省政府专项债券(六十三期)	15	2.30%	每半年支付利息，到期还本	2,800.00

合计	36,300.00
----	-----------

2025 年计划专项债券资金 43,700.00 万元；其中 2025 年 1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）1,000.00 万元；2025 年度待后续发行专项债券资金 42,700.00 万元。

以后年度计划安排专项债券资金 0.00 万元。

3. 非融资资金筹措：

以后年度计划安排财政性资金 76,445.83 万元。

表 3 项目资金筹措情况

单位：万元

年度	项目投资	已到位 金额	市场化 融资金	已到位 金额	非融资金							地方政府专项债券融资		
					单位自有 资金	其中：已 到位金额	财政性资 金	其中：已 到位金额	其他	其中：已 到位金额	本次发行金 额	以前发 行金额	计划以后 发行金额	
合计	156,445.83	36,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	76,445.83	0.00	0.00	0.00	1,000.00	36,300.00	42,700.00	
2023 年	15,000.00	15,000.00										15,000.00		
2024 年	21,300.00	21,300.00										21,300.00		
2025 年	120,145.83	0.00					76,445.83				1,000.00		42,700.00	

(三) 项目实施安排

本项目包括 27 个子项目,项目建设期间为 2023 年 1 月-2025 年 12 月,计划运营时间为 2026 年 1 月。项目情况如下:

序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
1	中山市石岐街道洪家基片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道洪家基片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》(中发改石岐投审〔2022〕28号)。	项目建设内容:项目改造范围总面积57163平方米,建筑面积114462平方米,改造范围内66栋建筑,总户数1026户,道路总长度2690米。项目建设内容:建筑结构改造与加固、建筑外立面改造、楼梯和公共空间更新改造、小区道路整治、给排水设施改造、供配电和照明设施改造、智慧设施提升改造、消防安全提升、小区风貌、公共空间、绿化环境、停车设施整治、海绵设施改造、儿童游乐设施。项目总投资9101.61万元。
2	石岐街道白水井片区老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于石岐街道白水井片区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》(中发改石岐投审〔2022〕9号)。	本项目改造范围位于民生路以东,白水井大街以北,洪家基大街以西,华贵坊北街以南,总面积约36128.82平方米,建筑面积约为54193.23平方米,改造范围内建筑约133栋建筑,道路总长度约809.36米。建设内容包括建筑结构改造与加固、建筑外立面改造、小区道路整治、给排水设施改造、供

			配电和照明设施改造、消防安全提升、公共空间、环卫设施与垃圾分类、市政公用设施、停车设施整治。项目总投资4108.11万元。
3	中山市石岐街道光明路片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道光明路片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2022〕32号）。	总占地面积约152405平方米，改造范围内涉及建筑面积约124711平方米，建筑物约65栋建筑(历史建筑8栋)，总户数为998户，改造道路总面积约13537平方米。建设内容包括道路改造工程、建筑外立面改造工程、三线整治工程、环卫设施改造、排水系统改造和配套工程等。项目总投资16782.63万元。
4	中山市石岐街道华光路片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道华光路片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2022〕31号）。	项目总占地面积约73810平方米，建筑面积约88470平方米，涉及大约838户37栋住宅建筑和1个“老旧粮仓区”，改造内容包括：外立面改造、铝合金外窗改造、沿街商铺统一改造、市政道路和小区内部道路改造、人行道、照明设施、消防设施、安防设施、环卫设施、三线整治、停车设施整治、小区内公园、小区入口、小区单元大门升级更换、雨污分流改造、道路文化墙改造、“老旧粮仓区”特色商业街改造以及

			其他配套设施改造完善。项目总投资9830.51万元。
5	中山市石岐街道涵秀里片区老旧小区改造工程项目	<p>本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道涵秀里片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2022〕29号）。</p>	<p>本项目包括石岐街道涵秀里、唐屋巷、河伯大街二巷、河泊大街三巷、莲峰新村等5个老旧小区，总占地面积159803.21平方米，现状建筑总栋数496栋，总建筑面积约303207.05平方米。建设内容主要包括：房屋外立面改造、消防设施改造、消防通道整治、路面铺装改造、环卫设施改造、小区公共“三线”整治、停车设施改造、雨污水管道改造、公共绿地系统提升、小区入户门楼改造、安装小区照明设施、莲兴路拓宽工程（拆除建筑物5栋，由2车道改为4车道）。项目总投资33295.58万元。</p>
6	中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（竹苑社区）	<p>本项目已取得《中山市东区街道发展改革和统计局关于中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（竹苑社区）项目可行性研究报告的批复》（中发改东区投审〔2022〕26号）。</p>	<p>项目建设规模及内容：项目以基础类工程为主，改造主要内容包括：建筑公共区域（楼梯、台阶等）修缮、空调整治及机位规整、打造特色公共空间、提升小区绿化景观、进行小区围蔽管理、增加休闲设施、丰富居民活动空间、修复破损路面、规范（规划）停车设置、提升基础设施（管道煤气入户、加装充电桩、外墙冲洗、三线</p>

			整治、完善消防设施设备、整治防盗网、更换公共楼道门窗等）、单车房门的翻新、治水工程及沿街立面修整等。项目总投资4516.85万元。
7	中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（花苑社区）	本项目已取得《中山市东区街道发展和改革和统计局关于中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（花苑社区）项目可行性研究报告的批复》（中发改东区投审〔2022〕27号）。	项目建设规模及内容：项目以基础类工程为主，改造主要内容包括：建筑公共区域（楼梯、台阶等）修缮、空调整治及机位规整、打造特色公共空间、整治防盗网、合理布局停车位、修复破损路面、修剪绿化、增设休闲娱乐设施、完善小区照明系统、冲洗外墙、三线整治、完善消防设施设备、单车房门的翻新、进行治水工程以及沙井盖的更换及沿街立面修整等。项目总投资3401.1万元。
8	中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（桃苑社区、东裕社区、夏洋社区、桥岗社区、起湾社区）	本项目已取得《中山市东区街道发展和改革和统计局关于中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（桃苑社区、东裕社区、夏洋社区、桥岗社区、起湾社区）项目可行性研究报告的批复》（中发改东区投审〔2022〕28号）。	项目以基础类工程为主，改造主要内容包括：加装充电桩、增设摩托车棚、规划（规范）停车位，引入智慧停车、进行小区围蔽、提升绿化景观、增设休闲健身设施、建筑公共区域改造（包括楼梯扶手、照明系统、楼栋标识、门窗更换、楼面修整等）、完善消防设施设备、增设宣传栏、外墙清洗、三线整治、完善垃圾分类设施设备、空调整治及机位规整、

			打造特色公共空间、室内活动空间（党群服务站）、整治防盗网、修复路面、靠近河涌修建亲水走廊、修复房屋主体漏水现象、治水工程及沿街立面修整等。项目总投资3316.05万元。
9	西苑西片区老旧小区改造工程	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于西苑西片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕35号）。	项目建设规模及内容：主要为主要为创兴广场一二期、天海城、穗苑新村共7个老旧小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资1904.14万元。
10	蓝波湾小区改造工程	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于蓝波湾小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕32号）。	项目建设规模及内容：主要为蓝波湾小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。 项目总投资2929.65万元。
11	长洲、后山及彩虹社区老旧小区改造工程	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于长洲、后山及彩虹社区老旧小区改造工程项目可行性研究报告	项目建设规模及内容：主要为彩虹花园、翠景花园、星晨广场、槟城、帝景豪苑、第一居

		的批复》（中发改西区投审〔2022〕29号）。	及翠朗华苑共7个老旧小区进行建筑外立面修整、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资2988.12万元。
12	西苑东片区老旧小区改造工程	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于西苑东片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕33号）。	项目建设规模及内容：主要为瑞安花园、华司巷及西园新村共3个老旧小区进行建筑外立面修整、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资2547.28万元。
13	怡星花园、幸福新村小区改造工程项目	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于怡星花园、幸福新村小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕30号）。	主要为怡星花园及幸福新村共3个小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资2305.8万元。
14	粤华花园、粤海庄园小区改造工程项目	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于粤华花园、粤海庄园小	主要为粤华花园及粤海庄园小区进行建筑外立面修缮、现有

		区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕31号）。	绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资2229.48万元。
15	金沙新城小区改造工程项目	本项目已取得《中山市西区街道发展和改革和统计局关于金沙新城小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕36号）。	主要为金沙新城小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资2863.67万元。
16	西苑中片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市西区街道发展和改革和统计局关于西苑中片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕34号）。	主要为旗山花园、丽景花园及豪景花园3个老旧小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资2702.24万元。
17	中山市石岐街道悦来新村片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展和改革和统计局关于中山市石岐街道悦来新村片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2023〕	项目改造范围占地面积69245平方米，现状建筑总栋数67幢，总建筑面积约222350平方米。改造内容：1、对居民楼（楼梯及

		3号)。	公共空间、外立面)进行修缮与改造,涉及建筑物总建成面积8.86万平方米,共49幢;2、基础设施改造,含道路改造三线整治、环卫设施与垃圾分类、智慧设施提升改造、雨污分流改造、供配电线路及照明设施改造、消防安全提升等工程;3、小区环境整治,涉及新建小区大门及围墙、新增智慧出入管理系统、口袋公园提升、景观绿化提升、新建智慧停车场工程等。项目总投资额7097万元。
18	中山市石岐街道安栏路片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展和改革和统计局关于中山市石岐街道安栏路片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》(中发改石岐投审〔2023〕7号)。	项目范围内总占地面积37397.97平方米,改造建筑112栋,建筑外立面改造面积53895.69平方米,道路改造总面积8297.96平方米。项目建设内容主要包括建筑外立面改造、道路改造、停车设施整治、雨污分流改造、三线整治、口袋公园、环卫设施改造、文体活动设施、景观构筑物、供配电和照明设施改造等。项目总投资8249.30万元。
19	中山市石岐街道上佳里片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展和改革和统计局关于中山市石岐街道上佳里片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》(中发改石岐投审〔2023〕4号)。	项目总占地面积约22427平方米,建筑占地面积约11908平方米,其余公共面积约10519平方米,改造内容为建筑结构结构改造与加固、建筑外立面改造、

			建筑配套设施改造、小区道路整治、景观绿化改造、给排水设施及雨污分流改造、供配电和照明设施改造、消防安全提升、公共空间改造、环卫设施与垃圾分类、三线整治、停车设施整治等。项目总投资9468.03万元。
20	南区街道日华片区老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市发展和改革局关于南区街道日华片区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（中发改南区投审〔2023〕2号）。	中山市南区街道日华片区老旧小区位于中山市南区街道办事处南侧，占地面积57010平方米，建筑面积91499平方米，楼高约15米，计划改造内容为基础类，主要为雨污分流、停车位整治等。项目总投资4149.51万元。
21	南区街道老旧小区改造项目一	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改南区投审〔2023〕6号）。	南区街道老旧小区改造项目一包括朗悦居、天湖山庄、穗丰花园、美怡乐宿舍四个小区，占地面积13804平方米，建筑面积43500平方米，主要改造内容为基础类，包括建筑外饰面修补或清洗、雨污分流改造、机动车停车设施整治等。项目总投资991.01万元。
22	南区街道老旧小区改造项目二	本项目已取得《中山市发展和改革局关于南区街道老旧小区改造项目二项目可行性研究报告的批复》（中发改南区投审〔2023〕4号）。	南区街道老旧小区改造项目二包括日华小区、邮申宿舍、星华苑、干部楼、银潭小区、银潭花园、银銮阁、金叶新村、城中城等，占地面积80540.92

			平方米，建筑面积18.31万平方米，主要改造内容为基础类，包括车行道改造、人行道改造、化粪池改造和清掏、雨污分流改造、通讯线路整治、消防设施改造、既有植被改造、机动车停车设施整治等。项目总投资2472.72万元。
23	板芙镇老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市板芙镇经济发展和科技统计局关于板芙镇老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改板芙投审〔2023〕2号）。	对板芙镇南至板芙商业街北至新兴大道，东至G105国道西至芙中路区域内的老旧小区片区进行改造。建设内容包括片区各小区之间的道路、小区内道路和片区各小区之间、小区内的排水改造等基础设施改善。 项目总投资5945.40万元。
24	广东省中山市大涌镇5个老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市大涌镇经济发展和科技统计局关于广东省中山市大涌镇5个老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（中发改大涌投审〔2023〕3号）。	本项目包括兆洋苑、泰康邨、祥晖楼、丽豪苑、自来水公司宿舍5个老旧小区，总用地面积约14623.91m，建筑面积共约33704.50m，改造建筑约22栋，建筑外立面改造面积约23346.85m，道路改造总面积约6193.03m。建设内容主要包括建筑外立面清洗、道路改造、停车设施改造整治、排水设施改造、消防设施改造、环境设施改造、康体设施改造等。项目总投资1155.35万元。
25	南区街道月华园老旧小区改	本项目已取得《中山市财政投资建设项	工程面积约12000平方米。工程

	造项目	目概算的批复》(中发改南区投审〔2022〕14号)。	建设内容主要包括楼道遮阳停车棚更换、楼道地面翻新、增设宣传栏、二层天面涂地面地坪漆及栏杆涂漆翻新、楼房相关消防设施及照明设施增加等工作。项目总投资283.34万元。
26	南区街道长征小区老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改南区投审〔2023〕7号)。	中山市南区街道长征小区老旧小区改造项目位于银谭一路侧,占地面积3151.6平方米,建筑面积8660.28平方米,楼高约20米,改造内容为基础类,主要为楼道构件修正(楼梯、扶手)和公共区域(道路、活动场地、绿化),改善楼道照明、垃圾分类设施和公共照明设施等。项目总投资452.74万元。
27	石岐街道博物馆片区老旧小区改造工程	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于石岐街道博物馆片区老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》(中发改石岐投审〔2023〕10号)。	本项目包括照壁街、治安街、水关街、弓箭巷四条街巷,设计范围29701.27平方米,改造建筑约151栋。改造内容包括基础类、完善类,共10大类工程。包括建筑外立面改造,小区道路整治,给排水设施改造,供配电和照明设施改造,环卫设施与垃圾分类,消防安全提升,公共空间,绿化环境,市政公用设施,标识系统。项目总投资11358.61万元。

(四) 债券资金用途

此次发行专项债券资金用于前期费用、工程款支出、预备费等。

表 4 债券资金用途

单位：万元

项目建设内容	具体费用名称	拟使用债券金额
前期费用	项目前期工作咨询费、整体性批报建费等	1,000.00
工程建设其他费用	场地准备及临时设施费、勘察设计费、施工图审查费、工程监理费等	
预备费	基本预备费	

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算

本项目涉及户数约 45565 户、受益人口约 6 万人。预计建设智慧停车位 4530 个，充电桩 550 个，项目建成运营后涉及收益点包括停车位收入、充电桩收入、广告位收入、租金收入，其中：

（1）停车位收费：根据本项目主要建设内容及规模，参考中山市物业服务住宅小区车辆停放服务收费政府指导价，结合周边小区停车收费水平，初步确定本项目小区机动车停车收费标准按 300 元/辆/月计算，项目建成后，停车位收费每年总收益约为 1,630.80 万元，预计收入每年增长 5%。

（2）充电桩收入：经与市供电局初步沟通，充电桩由供电公司投资建设，不纳入本次项目投资，后期供电公司可与

小区采用收益分成或收取固定租金的形式，作为项目固定收益来源，具体合作方式需后续双方协商确定。根据中山市充电设施信息管理平台，7座及以下电动乘用车充电服务费最高限价下调为每千瓦时 0.8 元（不含电费），本报告暂按每度电收取服务费 0.8 元/度电计（不含基础电价），充电桩功率 7KW, 预计每桩每天充电 6 小时。本次收入测算考虑通货膨胀等原因导致物价水平上涨，预计收入每年增长 5%，项目建成后，充电桩年收益约为 674.52 万元。

（3）广告位收入：根据现场调研统计，本项目可利用的外墙广告位有 4130 处，经过市场了解，预估平均每个广告牌年收益 6000 元，本次收入测算考虑通货膨胀等原因导致物价水平上涨，预计收入每年增长 5%，项目建成后，广告位年收益约为 2,478.00 万元。

（4）租金收入：本项目预计建设改造社区特色商业面积约 85000 m²，结合住建局发布的 2020 年租金参考价和市场行情，本项目暂按 85 元/m²/月收取租金，本次收入测算考虑通货膨胀等原因导致物价水平上涨，预计收入每年增长 5%，项目建成后，租金年收益约为 8,670.00 万元。

表 5 收入测算明细表

单位: 万元

年度	停车场收入	充电桩收入	广告位收入	租金收入	合计
第一年					0.00
第二年	1,630.80	674.52	2,478.00	8,670.00	13,453.32
第三年	1,712.34	708.25	2,601.90	9,103.50	14,125.99
第四年	1,797.96	743.66	2,732.00	9,558.68	14,832.29
第五年	1,887.85	780.84	2,868.59	10,036.61	15,573.90

第六年	1,982.25	819.88	3,012.02	10,538.44	16,352.59
第七年	2,081.36	860.88	3,162.63	11,065.36	17,170.22
第八年	2,185.43	903.92	3,320.76	11,618.63	18,028.74
第九年	2,294.70	949.12	3,486.79	12,199.56	18,930.17
第十年	2,409.43	996.57	3,661.13	12,809.54	19,876.68
第十一年	2,529.91	1,046.40	3,844.19	13,450.02	20,870.51
第十二年	2,656.40	1,098.72	4,036.40	14,122.52	21,914.04
第十三年	2,789.22	1,153.66	4,238.22	14,828.64	23,009.74
第十四年	2,928.68	1,211.34	4,450.13	15,570.07	24,160.23
第十五年	3,075.12	1,271.91	4,672.64	16,348.58	25,368.24
第十六年	3,228.87	1,335.50	4,906.27	17,166.01	26,636.65
第十七年	3,390.32	1,402.28	5,151.58	18,024.31	27,968.49
第十八年	3,559.83	1,472.39	5,409.16	18,925.52	29,366.91
第十九年	3,737.82	1,546.01	5,679.62	19,871.80	30,835.26
第二十年	3,924.71	1,623.31	5,963.60	20,865.39	32,377.02
合计	49,803.01	20,599.17	75,675.65	264,773.16	410,850.99

2. 项目成本及相关税费

本项目总成本费用主要包括日常维修养护费用、改造费用、规划费用等，各部分费用如下。

日常维修养护费用，包括对小区公共部分、公用设施设备的日常管理和维修养护费用。运营管理及日常维护年均支出约 756.57 万元；改造费用年均支出约 1,094.28 万元；规划费用年均支出约 537.71 万元。

表 6 成本测算明细表

单位: 万元

年度	运营管理及日常养护	改造费用	规划费用	合计
第一年				0.00
第二年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第三年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第四年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第五年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56

第六年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第七年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第八年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第九年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第十年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第十一年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第十二年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第十三年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第十四年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第十五年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第十六年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第十七年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第十八年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第十九年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第二十年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
合计	14,374.83	20,791.32	10,216.49	45,382.64

3. 项目损益情况

根据上述测算，广东省中山市老旧小区改造项目（二期）在债券存续期内的项目营运收益为 365,468.35 万元。

表 7 项目营运收益表

项目名称	单位: 万元		
	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%	按项目营运收益的 80%
中山市老旧小区改造项目（二期）	365,468.35	328,921.52	292,374.68
合计	365,468.35	328,921.52	292,374.68

（二）融资收益平衡情况

1. 项目现金流测算表

根据融资项目覆盖专项债券存续期内运营收入与成本费用测算数据以及项目债券融资成本，融资项目运营期内的现金流

量情况如下表所示，表明融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。

表 8 融资项目运营期内项目现金流测算表

单位：万元

年度	项目现金流入	项目现金流出		净现金流量	累计现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
第一年	0.00	1,769.85	0.00	-1,769.85	-1,769.85
第二年	13,453.32	1,769.85	2,388.56	9,294.91	7,525.06
第三年	14,125.99	1,769.85	2,388.56	9,967.58	17,492.64
第四年	14,832.29	1,769.85	2,388.56	10,673.88	28,166.51
第五年	15,573.90	1,769.85	2,388.56	11,415.49	39,582.00
第六年	16,352.59	1,769.85	2,388.56	12,194.18	51,776.19
第七年	17,170.22	1,769.85	2,388.56	13,011.81	64,788.00
第八年	18,028.74	1,769.85	2,388.56	13,870.33	78,658.33
第九年	18,930.17	1,769.85	2,388.56	14,771.76	93,430.09
第十年	19,876.68	1,769.85	2,388.56	15,718.27	109,148.36
第十一年	20,870.51	1,769.85	2,388.56	16,712.10	125,860.46
第十二年	21,914.04	1,769.85	2,388.56	17,755.63	143,616.09
第十三年	23,009.74	1,769.85	2,388.56	18,851.33	162,467.43
第十四年	24,160.23	1,769.85	2,388.56	20,001.82	182,469.25
第十五年	25,368.24	1,769.85	2,388.56	21,209.83	203,679.08
第十六年	26,636.65	1,769.85	2,388.56	22,478.24	226,157.32
第十七年	27,968.49	1,769.85	2,388.56	23,810.08	249,967.40
第十八年	29,366.91	1,769.85	2,388.56	25,208.50	275,175.90
第十九年	30,835.26	1,769.85	2,388.56	26,676.85	301,852.74
第二十年	32,377.02	94,794.85	2,388.56	-64,806.39	237,046.35
合计	410,850.99	128,422.00	45,382.64	237,046.35	237,046.35

2. 预期债券存续期内项目收益偿还融资本息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始

日至第十五年内，项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下：

表 9 预期项目收益实现情况下的本息覆盖倍数表

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目运营期间净收益
	本金	利息	本息合计	
已融资	36,300.00	13,025.00	49,325.00	
第一年	0.00	1,769.85	1,769.85	0.00
第二年	0.00	1,769.85	1,769.85	11,064.76
第三年	0.00	1,769.85	1,769.85	11,737.43
第四年	0.00	1,769.85	1,769.85	12,443.73
第五年	0.00	1,769.85	1,769.85	13,185.34
第六年	0.00	1,769.85	1,769.85	13,964.03
第七年	0.00	1,769.85	1,769.85	14,781.66
第八年	0.00	1,769.85	1,769.85	15,640.18
第九年	0.00	1,769.85	1,769.85	16,541.61
第十年	0.00	1,769.85	1,769.85	17,488.12
第十一年	0.00	1,769.85	1,769.85	18,481.95
第十二年	0.00	1,769.85	1,769.85	19,525.48
第十三年	0.00	1,769.85	1,769.85	20,621.18
第十四年	0.00	1,769.85	1,769.85	21,771.67
第十五年	0.00	1,769.85	1,769.85	22,979.68
第十六年	0.00	1,769.85	1,769.85	24,248.09
第十七年	0.00	1,769.85	1,769.85	25,579.93
第十八年	0.00	1,769.85	1,769.85	26,978.35
第十九年	0.00	1,769.85	1,769.85	28,446.70
第二十年	43,700.00	1,769.85	45,469.85	29,988.46
合计	80,000.00	48,422.00	128,422.00	365,468.35
本息覆盖倍数	2.85			

（三）总体评价

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，预期项目收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对预期项目收益情况向下波动进行敏感性分析。

表 10 预期项目收益实现 90%情况下的本息覆盖倍数表

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目运营期间净 收益
	本金	利息	本息合计	
已融资	36,300.00	13,025.00	49,325.00	
第一年	0.00	1,769.85	1,769.85	0.00
第二年	0.00	1,769.85	1,769.85	9,958.28
第三年	0.00	1,769.85	1,769.85	10,563.68
第四年	0.00	1,769.85	1,769.85	11,199.35
第五年	0.00	1,769.85	1,769.85	11,866.81
第六年	0.00	1,769.85	1,769.85	12,567.63
第七年	0.00	1,769.85	1,769.85	13,303.50
第八年	0.00	1,769.85	1,769.85	14,076.16
第九年	0.00	1,769.85	1,769.85	14,887.45
第十年	0.00	1,769.85	1,769.85	15,739.31
第十一年	0.00	1,769.85	1,769.85	16,633.76
第十二年	0.00	1,769.85	1,769.85	17,572.93
第十三年	0.00	1,769.85	1,769.85	18,559.06
第十四年	0.00	1,769.85	1,769.85	19,594.50
第十五年	0.00	1,769.85	1,769.85	20,681.71
第十六年	0.00	1,769.85	1,769.85	21,823.28
第十七年	0.00	1,769.85	1,769.85	23,021.93
第十八年	0.00	1,769.85	1,769.85	24,280.52
第十九年	0.00	1,769.85	1,769.85	25,602.03
第二十年	43,700.00	1,769.85	45,469.85	26,989.61
合计	80,000.00	48,422.00	128,422.00	328,921.52
本息覆盖倍数	2.56			

表 11 预期项目收益实现 80%情况下的本息覆盖倍数表

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目运营期间净 收益
	本金	利息	本息合计	
已融资	36,300.00	13,025.00	49,325.00	
第一年	0.00	1,769.85	1,769.85	0.00
第二年	0.00	1,769.85	1,769.85	8,851.81
第三年	0.00	1,769.85	1,769.85	9,389.94
第四年	0.00	1,769.85	1,769.85	9,954.98
第五年	0.00	1,769.85	1,769.85	10,548.27

第六年	0.00	1,769.85	1,769.85	11,171.23
第七年	0.00	1,769.85	1,769.85	11,825.33
第八年	0.00	1,769.85	1,769.85	12,512.14
第九年	0.00	1,769.85	1,769.85	13,233.29
第十年	0.00	1,769.85	1,769.85	13,990.50
第十一年	0.00	1,769.85	1,769.85	14,785.56
第十二年	0.00	1,769.85	1,769.85	15,620.38
第十三年	0.00	1,769.85	1,769.85	16,496.95
第十四年	0.00	1,769.85	1,769.85	17,417.34
第十五年	0.00	1,769.85	1,769.85	18,383.75
第十六年	0.00	1,769.85	1,769.85	19,398.47
第十七年	0.00	1,769.85	1,769.85	20,463.94
第十八年	0.00	1,769.85	1,769.85	21,582.68
第十九年	0.00	1,769.85	1,769.85	22,757.36
第二十年	43,700.00	1,769.85	45,469.85	23,990.77
合计	80,000.00	48,422.00	128,422.00	292,374.68
本息覆盖倍数	2.28			

综上所述，预计广东省中山市老旧小区改造项目（二期）预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于 2.28，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

以前年度已安排专项债券资金信息如下表：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限（年）	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2023 年 1 月	2023 年广东省政府专项债券(四期)	15	3.12%	每半年支付利息，到期还本	10,000.00
2	2023 年 4 月	2023 年广东省政府专项债券(十二期)	15	3.08%	每半年支付利息，到期还本	5,000.00
3	2024 年 1	2024 年广东省政府专	10	2.74%	每半年支	18,500.00

	月	项债券(三期)			付利息,到期还本	
4	2024年8月	2024年广东省政府专项债券(六十三期)	15	2.30%	每半年支付利息,到期还本	2,800.00
合计						36,300.00

2025 年计划专项债券资金 43,700.00 万元; 其中 2025 年 1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券(六期) 1,000.00 万元; 2025 年度待后续发行专项债券资金 42,700.00 万元。

以后年度计划安排专项债券资金 0.00 万元。

假设融资利率 4.05%，每半年支付利息，期限为 20 年，第 20 年末偿还本金。按照预算法要求，项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理，还本付息情况如下：

表 12 融资项目还本付息计算表

单位: 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
已融资	10,000.00	10,000.00		3.12%	4,680.00	14,680.00
已融资	5,000.00	5,000.00		3.08%	2,310.00	7,310.00
已融资	18,500.00	18,500.00		2.74%	5,069.00	23,569.00
已融资	2,800.00	2,800.00		2.30%	966.00	3,766.00
第一年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第二年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第三年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第四年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第五年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第六年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第七年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85

第八年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第九年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第十年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第十一年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第十二年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第十三年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第十四年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第十五年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第十六年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第十七年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第十八年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第十九年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第二十年	43,700.00	43,700.00	0.00	4.05%	1,769.85	45,469.85
合计		80,000.00			48,422.00	128,422.00

(二) 债券资金管理

本项目执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号，以下简称《意见》）的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1. 资金流入管理：项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。本项目资本金来源于财政资金。本项目专项债券资金由市级财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称“债券资金专户”），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

2. 资金流出管理：本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。关于建设投资等支出，

负责实施的施工单位按照进度提出申请，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并报送监理单位、项目建设单位及审计单位，经监理单位、项目建设单位及审计单位审核后，按债券资金管理办法相关规定拨付资金。关于债券本息偿付，项目收入实现后，由项目单位准备需要到期支付的债券本息，并将项目收益转至财政部门，由财政部门向省财政厅缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

3. 资金预算绩效评价：中山市财政局将按照《意见》的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目专项债的再次申报批复。

（三）职责分工

中山市财政局负责按照专项债务管理规定，审核确定专项债券项目融资平衡方案及相关管理办法，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

本项目主管单位为中山市住房和城乡建设局，负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、

资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

中山市石岐街道城市更新和建设服务中心、中山市石岐街道城市建设和管理局、中山市东区街道城市更新和建设服务中心、中山市西区街道城市建设和管理局和中山市南区街道城市更新和建设服务中心、中山市板芙镇城市更新和建设服务中心和中山市大涌镇城市更新和建设服务中心负责按照债券发行组织统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息工作。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

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、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。本期专项债券发行的主要法律风险及风险控制措施如下：

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

(1) 自然环境和施工条件带来的风险

风险因素：

- ①突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；
- ②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；
- ③外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；
- ④监理到位工作不到位，影响工期；
- ⑤施工出现质量问题，延误工期。

风险应对措施：

- ①基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施；
- ②施工工棚搭建满足防震要求；
- ③做好防止交通中断、停电、停水应急预案；
- ④强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工；
- ⑤项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工；

⑥搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟通，减少单位临时工程施工干扰，市民闹事，节假日交通管制，市容整顿的限制等造成的工期延误；

⑦与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任；

⑧强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，杜绝质量问题影响施工进度。

（2）施工方风险

风险因素：

①施工计划不周详；

②施工技术力量达不到要求；

③施工组织能力差；

④对施工图纸的领会能力差；

⑤施工应急预案差；

⑥施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误；

⑦施工过程中出现质量问题；

⑧施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

风险控制措施：

①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍；

②进行事前控制：审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；按期完成现场障碍物的拆

除，及时向施工单位提供现场；落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

③进行工程进度的检查：审批施工计划及施工修改计划；审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

④进行事后控制：要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

（3）资金落实情况

风险因素：

①资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；

②资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；

③资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

风险应对措施：

①资金不足额就位，不得开工建设；

②严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

（4）工程事故

风险因素：

- ①人身安全对施工工期的影响；
- ②设备损毁对施工工期的影响；
- ③火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；
- ④事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

风险应对措施：

①编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；

②加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；

③配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；

④施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；

⑤对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；

⑥考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

（1）市场风险

风险因素：市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险应对措施：

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（2）财务风险

风险因素：

①资金周转风险：本项目基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，项目可能出现资金周转困难；

②投资估算风险：本项目总投资的不准确的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险应对措施：

①充分考虑项目建设的特点，对项目基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。

②加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

③委托中介机构对实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（二）还款保障措施

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。

七、其他需要说明事项

按照《财政部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）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、

发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

根据《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号），省级财政部门应当及时在本单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息，不再向财政部备案需公开的信息披露文件。省级财政部门对信息披露文件的合规性、完整性负责，要严格落实专项债券对应项目主管部门和市县区责任，督促其科学制定项目融资与收益自求平衡方案。信息披露情况作为财政部评价各地地方债券发行工作的重要参考。

根据《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号），为加强地方政府债券信息披露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板，2020年4月1日起，各地发行地方政府新增专项债券时，须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板。按此规定，该项目专项债券全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站

（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容根据省统一安排及要求。