

**2025 年广东省政府专项债券（四期）**  
**广东省中山市老旧小区改造项目（三期）**  
**募投报告**

项目单位：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 1 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.....	42
(二) 筹措方案.....	24
(三) 项目实施安排.....	47
(四) 债券资金用途.....	33
四、项目收益与融资平衡情况.....	63
(一) 项目预期成本收益.....	63
(二) 融资收益平衡情况.....	37
(三) 总体评价.....	68
五、专项债券管理.....	70
(一) 债券资金概况.....	70
(二) 债券资金管理.....	71
(三) 职责分工.....	72
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 and 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

城镇老旧小区是指城市或县、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。近年来，随着我国社会经济的发展，我国大中型城市的城市面貌普遍发生了翻天覆地的变化，人民对城市住

宅、城市基础设施、公共配套设施和城市整体物质环境提出了更高的要求。然而，众多城市的老旧小区却因基础设施落后、公共设施老旧或空缺等问题，已经成为城市发展的短板。国家住建部、民政部于2022年10月联合印发《关于开展完整社区建设试点工作的通知》，提出开展完整社区建设试点，聚焦群众关切的“一老一幼”设施建设，聚焦为民、便民、安民服务，进一步健全完善城市社区服务功能。

同时，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（含独栋住宅楼）。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。

实施城市更新行动和城镇老旧小区改造建设，具有经济、社会、环境等多方面的意义。从经济增长的角度看，城镇老旧小区更新建设过程中，需要投入大量的资金、人力等资源，有利于增加有效投资、促进就业、增加税收、扩大住房消费，可以促进经济增长；从社会民生的角度看，城镇老旧小区改造建设将极大改善居民的居住条件和居住环境，可以让更多的城市居民享受到国家改革发展的成果，促进社会公平和谐；从生态环境的角度看，



城镇老旧小区改造建设广泛采用有机更新的方法，在充分利用现有建成空间的基础上实现城市功能的更新和社区服务的完善，最大限度地减少了对生态环境的影响，体现了绿色可持续发展理念。

本项目的建设是对城镇老旧小区进行改造，符合国家、省、市相关部署要求，符合民生需求，既有利于优化人居环境，也有利于提升城市功能、改善城市面貌。

(三) 项目情况

本项目由 30 个子项目构成,该 30 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.	华丰花园及林屋门前老旧小区改造	本项目已取得《中山市政府投资项目可行性研究报告批复变更（调整）审批意见表》（中发改三乡投审〔2024〕142号）；本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改三乡投审〔2024〕143号）。	本项目改造范围共计10个小区，89栋、1602户、建筑面积20.7万平方米，用地面积11.65万平方米;改造内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外面改造、屋面整修、建筑配套设施改造、消防安全提升、智慧设施提升改造、环卫设施与垃圾分类、小区环境整治等基础类改造。项目未经批准不得超标准建设、装修；不得擅自建设、搭建、装修办公用房；不得建设具有住宿、会议、餐饮等接待功能的设施或场所。项目总投资2987.1万元。
2.	雅居乐1-3期老	本项目已取得《中山市政府投资项目可行性研究报告批复变	本项目改造范围共计8个小区，116栋、2450户，建筑面积19.47

	目	<p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改东区投审〔2024〕7号）。</p>	<p>增设宣传栏、预留充电基础设施位置更换、楼道修整等)增设、照明设施改造、环卫设施改造、标识系统改造11线整治、完善基础设施配套、公共活动场地改造、增设便民服务点等。项目总投资14269万元。</p>
7.	火炬开发区老旧小区改造工程（第一批）项目	<p>本项目已取得《中山市火炬开发区经统局火炬开发区老旧小区改造工程（第一批）项目可行性研究报告的批复》（中发改火炬投审〔2024〕4号）。</p>	<p>本项目对火炬开发区新港花园、华景花园、怡景花园、安居花园、建行宿舍、商住小区、濠东银苑、港城花园、康乐园、国祥花园进行老旧小区改造。主要建设内容包括小区危墙加固与修缮、楼体和公共空间更新改造、外立面整治修缮、屋面整修、小区单元入户改造、建筑公共区域水电气改造、小区道路整治、给排水设施改造、照明设施完善、智慧设施改造、环卫设施改造、消防设施改造、燃气设施改造、三线整治工程、小区大门完善改造、小区沿街立面整治修缮、小区绿化环境整治、停车设施整治、标识系统改造、康体设施改造、文化设施改造、儿童游乐设施改造、供电设施改造。改造总户数约3772户，改造总建筑面积约36.89万平方米。项目总投资11297.90万元。</p>



8.	黄圃镇富兴楼老旧小区改造工	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改黄圃投审〔2024〕15号）。	本项目位于黄圃镇文明社区，对我镇富兴楼小区进行提升改造（含富兴路15、21、29号，德兴路14号、20号），小区范围建筑面积约2万平方米，改造内容为完善室外公共消防设施改造（增加消防栓等）、公共部位楼梯间地面铺贴、墙身铺贴、粉刷、楼梯公共部位照明改造、规整光纤等。项目总投资137.55万元。
9.	中山路南片区老旧小区改造工程	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2024〕13号）。	本改造工程项目内容为建筑楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面修缮、屋面修正、适老化设施与建筑配套设施改造、小区道路整治、公用设施（给排水设施、供配电和照明设施、燃气）改造、智慧设施提升、消防安全提升、绿化环境与标识系统改造、停车设施整治、文体活动设施改造等。工程总改造面积约 57708平方米。项目总投资2203.84万元。
10.	中山路东片区老旧小区改造工程	<p>本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于中山路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〔2023〕50号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投</p>	本改造工程位于中山市西区街道，包含下闸新村和江畔新村的楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面修缮、屋面修正、适老化设施与建筑配套设施改造、小区道路整治、公用设施（给排水设施、供配电和照明

		<p>资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2024〕12号）。</p>	<p>设施、燃气）改造、智慧设施提升、消防安全提升、绿化环境与标识系统改造、停车设施整治、文体活动设施改造等。工程总改造面积约60649.40平方米。项目总投资4722.37万元。</p>
11.	富华道西片区老旧小区改造工程	<p>本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于富华道西片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改投审〔2023〕46号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2024〕15号）。</p>	<p>本项目位于中山市西区街道西苑社区及烟洲社区，涉及广南大厦、明珠楼、富华道215号、顺兴大厦、富华新天地、柏景苑6处老旧小区，实施内容包括：建筑楼梯及公共空间更新改造工程、建筑外立面改造工程、屋面整修工程、防雷工程；智慧设施提升改造、小区燃气改造工程、消防安全提升工程、小区道路整治工程、充电基础设施建设、环卫基础设施建设工程、照明设施改造工程、化粪池改造和清掏、无障碍及适老化设施改造；小区风貌治理工程、公共空间改造及绿化环境整治工程、停车设施整治工程、标识系统改造工程、亮化工程等，工程建筑改造面积约为89629平方米，环境改造面积约为36328平方米。项目总投资2062.19万元。</p>
12.	翠景道沿线老	<p>本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于翠景</p>	<p>本改造工程位于中山市西区街道，包含升华花园、柏景台、</p>



	旧小区改造工程	道沿线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〔2024〕1号）。本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2024〕14号）。	翠宝路小区、新居路小区的楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面修缮、屋面修正、适老化设施与建筑配套设施改造、小区道路整治、公用设施（给排水设施、供配电和照明设施、燃气）改造、智慧设施提升、消防安全提升、绿化环境与标识系统改造、停车设施整治、文体活动设施改造等。总建筑面积约268167.57平方米，实际改造面积约62691平方米。项目总投资2355.73万元。
13.	2023年港口镇老旧小区改造工程	本项目已取得《中山市港口镇经济发展和科技统计局关于2023年港口镇老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改港口投审〔2023〕3号）。 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改港口投审〔2024〕16号）。	主要内容为港口镇老旧小区改造工程。主要为对美景花园、兴港大厦、港穗商业大厦和港穗大厦4个老旧小区进行消防设施、路面修复、雨污分流、安防设施、屋面防水、垃圾收集点、单元内部基础类修缮等改造。项目总投资1111.89万元。
14.	南区街道长征机械厂宿舍老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市发展和改革局关于南区街道恒海花园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〔2024〕11号）。 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〔2024〕3号）。	南区街道长征机械厂宿舍老旧小区改造项目位于渡头环村东路135号，占地面积4742.52平方米，建筑面积8831平方米，主要改造内容为建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治。本次建设主要内容包括楼道内部粉刷、照明灯更换、

			首层房门重刷漆、雨污分流改造、三线整治、消防、环卫、公共照明设施更新、围墙改造、公共空间改造、宣传与标识改造等。项目总投资382.38万元。
15.	中山市石岐街道仙湖新村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仙湖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〕33号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改石岐投审〔2024〕11号）。</p>	<p>本项目改造范围位于逸仙湖公园附近，总占地面积约为256200.51m<sup>2</sup>（合计约384.30亩），改造范围内涉及建筑面积约为308200.00m<sup>2</sup>，建筑物约129栋建筑，总户数为3223户。建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修（防水改造）、无障碍及适老化设施改造、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、环卫设施与垃圾分类（环卫设施改造）、消防安全提升、小区风貌、公共空间改造、停车设施整治以及老人服务设施改造等配套工程。项目总投资额8024.73万元。</p>
16.	中山市石岐街道上海城、第一城片区老旧小区改造	<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上海城、第一城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〕22号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投</p>	<p>项目总占地面积198007平方米，合297亩，建筑面积为279313平方米，本次为整体改造，涉及2660户，233栋建筑，道路改造总长度1814.77米。改造内容包括：楼梯和公共空间修复翻新、外立面修复翻新、</p>



	工 程 项 目	资建设项目概算的批复》（中发改石岐投审〔2024〕15号）。	小区单元入户改造、道路改造工程、停车设施改造、照明设施、消防设施改造、三线整治工程、小区景观绿化提升，本次改造不涉及拆迁。项目总投资7145.03万元。
17.	中 山 市 石 岐 街 道 岐 江 苑 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岐江苑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〕41号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改石岐投审〔2024〕10号）。</p>	<p>主要修缮内容主要包括：建筑外立面改造、楼梯和公共空间更新改造、无障碍及适老化设施改造、建筑配套设施改造、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、广场铺装、公共空间改造、绿化环境整治、停车设施整治与提升、无障碍通道设施、小区风貌及公共空间改造、文体活动设施改造工程等；其中改造范围总用地面积约87084.81平方米,建筑面积约165298.00平方米,室外景观改造面积为60171.65平方米,改造范围内约66栋住宅楼，总户数约1507户，道路总长度约3056米。项目总投资7227.33万元。</p>
18.	中 山 市 石 岐 街 道 民 权 路 片 区 老 旧 小	<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民权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</p>	<p>本项目建设主要是对民权路片区的建筑本体进行修缮、基础设施改造和小区环境整治，项目占地面积约24.86万平方米，总建筑面积约11.28万平方米，</p>

	区改造工程项目	〔2023〕38号）。	涉及68栋建筑共1265户居民。项目的建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、建筑配套设施改造、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、环卫设施与垃圾分类设施提升、消防设施提升、小区风貌整治、公共空间改造等内容，其中建筑外立面修缮面积19776平方米，小区道路整治27555平方米。项目总投资4121.83万元。
19.	中山市石岐街道莲兴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莲兴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〕35号）。	本项目用地面积为157783.98平方米，总建筑面积为331226.00平方米，改造涉及133栋2853户（其中岐乐花园25栋565户、城市花园岐兴阁5栋101户、宝丽阁17栋495户、宝金阁6栋212户、宝怡阁7栋64户、宝华阁11栋156户、宝兴阁12栋162户、宝轩阁11栋298户、建设花园26栋352户、莲兴路1、3、5、7、9、11、11栋共5栋142户、莲花阁4栋48户及东华花园4栋258户）；建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、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、燃气设施改造、环卫设施与垃圾分类、消防安全提升、公共空间改造、停车设施整治和服务设施提升等配套工程。项目总投资9596.07万元。
20.	中山市石岐街道邝家基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中山市石岐街道邝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〔2023〕40号）。	本项目建设主要是对邝家基片区的建筑本体进行修缮、基础设施改造和小区环境整治，占地面积约14.8万 m <sup>2</sup> ，总建筑面积10.50万平方米，涉及54栋建筑共 1353 户居民。项目的建设内容主要为楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面修缮、屋面整修、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、环卫设施改造、消防安全提升、公共活动场地改造、停车设施整治等，其中建筑外立面修缮面积 23662.95平方米，小区道路整治 39800 平方米。项目总投资4348.69万元。
21.	中山市石岐街道华侨新村片区老旧小区	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改石岐投审〔2024〕9号）。	本项目改造范围位于逸仙湖公园附近，总占地面积约为458980平方米（合688.47亩），改造范围内涉及建筑面积约为399892平方米，建筑物约205栋



	小区改造工程项目		建筑，总户数为4122户。建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、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、燃气设施改造、环卫设施与垃圾分类、消防安全提升、公共空间改造、停车设施整治和服务设施提升等配套工程。项目总投资额11474.65万元。
22.	中山市石岐街道宏基路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中山市石岐街道宏基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〕36号）。	本项目改造范围位于石岐大信新都汇附近，总占地面积约为43480.00平方米（合65.22亩），改造范围内涉及建筑面积约为113280.00平方米，建筑物约40栋建筑，总户数为909户。建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、预留电梯管线、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、燃气设施改造、消防安全提升、小区道路整治、环卫设施与垃圾分类、公共空间改造、小区风貌、绿化环境整治、停车设施整治、标识系统改造、文体活动设施改造等配



			套工程。项目总投资3129.47万元。
23.	中山市石岐街道富兴新村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富兴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〕42）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改石岐投审〔2024〕18号）。</p>	<p>本项目用地面积约为103132.64平方米，总建筑面积约为106061.40平方米，改造涉及107栋2271户（其中富兴新村17栋242户、豪雅街小区17栋278户、莲峰新村47栋1088户、莲柏新村26栋663户），建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、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、燃气设施改造、环卫设施与垃圾分类、消防安全提升、公共空间改造、停车设施整治和服务设施提升等配套工程。项目总投资7057.27万元。</p>
24.	中山市石岐街道方基冲新村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方基冲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〕39号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改石岐投审〔2024〕13号）。</p>	<p>本项目改造范围总面积约118056平方米，总建筑面积约129485.90平方米，改造范围内约75栋建筑，总户数约1261户，主要改造内容包括：建筑外立面改造、楼梯和公共空间更新改造、无障碍及适老化设施改造、建筑配套设施改造、小区道路整治、给排水设施改造、照明设施改造、智慧设施</p>

			提升改造、广场铺装、公共空间改造、优化环境整治、停车设施整治与提升。项目总投资7377.21万元。
25.	中山市石岐街道东明花园片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改港口投审〔2022〕15号）。	本项目建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、节能改造、无障碍及适老化设施改造、增设电梯位置、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、燃气设施改造、环卫设施与垃圾分类、消防安全提升、小区风貌、公共空间改造、停车设施整治、标识系统改造、建筑结构加固和服务设施提升等配套工程。拟改造范围总用地面积约为39.44万平方米，包括东明花园、东盛花园、恒基花园及自建房，其中东明花园、东盛花园、恒基花园占地面积约26.45平方米，建筑面积约52.26万平方米，共有277幢楼，居民户数3690户；自建房区域占地面积约12.99万平方米，约346栋。项目总投资10822.27万元。
26.	小榄镇迎宾路片区老	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于小榄镇迎	本项目改造涉及小榄镇迎宾路片区共12个老旧小区，总居民户数987户，总用地面积

	旧小区改造工程项目	<p>宾路片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2024〕4号）。</p>	<p>253080.00 m<sup>2</sup>，总建筑面积128313.91 m<sup>2</sup>，建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、建筑配套设施改造、小区道路整治、给排水设施改造、供配电和照明设施改造、智慧设施改造建设、垃圾分类与环卫设施改造、消防安全保障、无障碍通道设施改造、小区风貌改造、公共空间改造、绿化环境整治、停车设施整治、标识系统改造、文体活动设施改造等。项目总投资5614.23万元。</p>
27.	小榄镇老旧小区改造工程（一期）项目	<p>本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于小榄镇老旧小区改造工程（一期）项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2024〕2号）。</p>	<p>本项目共涉及25个老旧小区，总居民户数843户，总用地面积34393.21 m<sup>2</sup>，总建筑面积111836.8 m<sup>2</sup>。改造内容主要为基础类工程，包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、建筑配套设施改造、小区道路整治、排水设施改造、供配电和照明设施改造、智慧设施提升改造、环卫设施与垃圾分类、消防安全提升、小区大门及围墙改造、公共活动场地改造、既有植被改造、停车设施整治、标识系统改造、</p>



			文体活动设施改造等。项目总投资3583.56万元。
28.	中山市小榄镇金菊花园改造工程	<p>本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于中山市小榄镇金菊花园改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2023〕26号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改小榄投审〔2024〕27号）。</p>	<p>项目改造涉及小榄镇金菊花园共68栋建筑，总居民户数 1664 户，总用地面积126999 m<sup>2</sup>，总建筑面积166973 m<sup>2</sup>。建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、建筑配套设施改造、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、环卫设施与垃圾分类、无障碍通道设施、小区围墙、公共空间改造、绿化环境整治、停车设施整治、标识系统改造、文体活动设施改造等。项目总投资6105.08万元。</p>
29.	南区街道恒海花园老旧小区改造项目	<p>本项目已取得《中山市发展和改革局关于南区街道恒海花园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〔2024〕11号）。</p>	<p>中山南区街道恒海花园老旧小区改造项目位于白石南街以南，恒和街以北，碧堤湾畔以东，海伦堡玖悦云府以西。项目主要建设内容包括小区内楼梯间修缮、三线下地、给排水设施、道路整治、无障碍及适老化设施、消防安全提升、环卫设施、停车设施、燃气管道提升、小区公共空间环境提升等。建筑占地约计17774.90m<sup>2</sup>，涉及外立面修缮改造的建筑面</p>



			积约计5600 m <sup>2</sup> 。项目总投资2776.24万元
30	神湾镇神湾中学教师新村老旧小区改造项目	本项目已经取得《神湾镇党委会议决定事项跟踪处理表》	项目主要是对小区内楼梯、屋面防水等公共部位修缮对雨污分流、消防、无障碍设施、绿化设施、停车设施、文体休闲设施等设施进行改造，对供水(包括直供水和二次供水)、供电、道路、供气、照明提升、快递收取、监控等设施进一步完善，以及供电、移动通讯和广电等架空线规整等。项目总投资300万元。

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.	华丰花园及林屋门前老旧小区改造	本项目已取得《中山市政府投资项目可行性研究报告批复变更(调整)审批意见表》(中发改三乡投审〔2024〕142号)； 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改三乡投审〔2024〕143号)。
2.	雅居乐1-3期老旧小区改	本项目已取得《中山市政府投资项目可行性研究报告批复变更(调整)审批意见表》(中发改三乡投审〔2024〕124号)； 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改三乡投审〔2024〕130号)。

3.	富华道东片区老旧小区改造工程项目	<p>本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于富华道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〔2023〕45号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改东区投审〔2024〕16号）。</p>
4.	2024年坦洲镇老旧小区改造工程	<p>本项目已经取得《中山市坦洲镇发展改革和统计局关于2024年坦洲镇老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改坦洲投审〔2023〕26号）；</p> <p>本项目已取得《中山市政府投资项目可行性研究报告批复变更（调整）审批意见表》（中发改坦洲投审〔2024〕10号）。</p>
5.	沙溪镇老旧小区改造一期工程	<p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改沙溪投审〔2023〕8号）。</p>
6.	中山市东区街道2024年城镇老旧小区改造项目	<p>本项目已经取得《中山市东区街道发展改革和统计局关于中山市东区街道2024年城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（中发改东区投审〔2023〕33号）；</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改东区投审〔2024〕7号）。</p>
7.	火炬开发区老旧小区改造工程（第一批）项目	<p>本项目已取得《中山市火炬开发区经统局火炬开发区老旧小区改造工程（第一批）项目可行性研究报告的批复》（中发改火炬投审〔2024〕4号）。</p>
8.	黄圃镇富兴楼老旧小区改造工	<p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改黄圃投审〔2024〕15号）。</p>

9.	中山路南片区老旧小区改造工程	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2024〕13号）。
10.	中山路东片区老旧小区改造工程	<p>本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于中山路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〔2023〕50号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2024〕12号）。</p>
11.	富华道西片区老旧小区改造工程	<p>本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于富华道西片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改投审〔2023〕46号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2024〕15号）。</p>
12.	翠景道沿线老旧小区改造工程	<p>本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于翠景道沿线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〔2024〕1号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2024〕14号）。</p>
13.	2023年港口镇老旧小区改造工程	<p>本项目已取得《中山市港口镇经济发展和科技统计局关于2023年港口镇老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改港口投审〔2023〕3号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改港口投审〔2024〕16号）。</p>
14.	南区街道长征机械厂宿舍老旧小区	本项目已取得《中山市发展和改革局关于南区街道恒海花园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〔2024〕



	改造项目	11号)。 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〔2024〕3号)。
15.	中山市石岐街道仙湖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改革和统计局关于中山市石岐街道仙湖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〕33号)。 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改石岐投审〔2024〕11号)。
16.	中山市石岐街道上海城、第一城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上海城、第一城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〕22号)。 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改石岐投审〔2024〕15号)。
17.	中山市石岐街道岐江苑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岐江苑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〕41号)。 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改石岐投审〔2024〕10号)。
18.	中山市石岐街道民权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民权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〕38号)。
19.	中山市石岐街道莲兴路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中山市石岐街道莲兴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〕35号)。

	项目	
20.	中山市石岐街道邝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邝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〔2023〕40号）。
21.	中山市石岐街道华侨新村片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改石岐投审〔2024〕9号）。
22.	中山市石岐街道宏基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宏基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〕36号）。
23.	中山市石岐街道富兴新村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富兴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〕42）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改石岐投审〔2024〕18号）。</p>
24.	中山市石岐街道方基冲新村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方基冲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〕39号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改石岐投审〔2024〕13号）。</p>
25.	中山市石岐街道东明花	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改港口投审〔2022〕15号）。

	园片区老旧小区改造工程项目	
26.	小榄镇迎宾路片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于小榄镇迎宾路片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2024〕4号）。
27.	小榄镇老旧小区改造工程（一期）项目	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于小榄镇老旧小区改造工程（一期）项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2024〕2号）。
28.	中山市小榄镇金菊花园改造工程	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于中山市小榄镇金菊花园改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2023〕26号）。 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改小榄投审〔2024〕27号）。
29.	南区街道恒海花园老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市发展和改革局关于南区街道恒海花园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〔2024〕11号）。
30.	神湾镇神湾中学教师新村老旧小区改造项目	本项目已经取得《神湾镇党委会议决定事项跟踪处理表》

## （五）责任主体

### 1. 单位基本信息

#### （1）项目实施单位介绍



广东省中山市老旧小区改造项目（三期）的项目单位为中山市三乡镇城市建设和管理局、中山市沙溪镇城市建设和管理局、中山市西区街道城市建设和管理局、中山市港口镇城市建设和管理局、中山市小榄镇城市建设和管理局、中山市坦洲镇城市更新和建设服务中心、中山市东区街道城市更新和建设服务中心、中山火炬高技术产业开发区城市建设服务中心、中山市南区街道城市更新和建设服务中心、中山市石岐街道城市更新和建设服务中心、中山市神湾镇城市更新和建设服务中心、中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心（中山市黄圃镇土地房屋征收中心）。

根据中山市三乡镇城市建设和管理局持有的《统一社会信用代码证书》，该单位基本信息如下：

名称	中山市三乡镇城市建设和管理局
统一社会信用代码	11442000MB2E05027H
机构地址	中山市三乡镇建设路3号
负责人	林君乐
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	2023年6月21日
有效期至	2025年5月9日

根据中山市沙溪镇城市建设和管理局持有的《统一社会信用代码证书》，该单位基本信息如下：

名称	中山市沙溪镇城市建设和管理局
统一社会信用代码	11442000MB2E046810
机构地址	中山市沙溪镇隆兴南路 43 号
负责人	梁凯政
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	2023 年 4 月 17 日
有效期至	2025 年 5 月 6 日

根据中山市西区街道城市建设和管理局持有的《统一社会信用代码证书》，该单位基本信息如下：

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	中山市西区福华道升华路 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 5 月 8 日
有效期至	2025 年 5 月 17 日

根据中山市港口镇城市建设和管理局持有的《统一社会信用代码证书》，该单位基本信息如下：

名称	中山市港口镇城市建设和管理局
统一社会信用代码	11442000MB2E330368
机构地址	中山市兴港中路 100 号行政服务中心 3 楼
负责人	田秉川
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	2023 年 6 月 26 日
有效期至	2025 年 10 月 7 日

根据中山市小榄镇镇城市建设和管理局持有的《统一社会信用代码证书》，该单位基本信息如下：

名称	中山市小榄镇镇城市建设和管理局
统一社会信用代码	11442000598955994P



机构地址	广东省中山市小榄镇东港大道2号
负责人	钟剑辉
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8月22日
有效期至	2024年10月28日

根据中山市坦洲镇城市更新和建设服务中心持有的《事业单位法人证书》，该单位基本信息如下：

名称	中山市坦洲镇城市更新和建设服务中心
统一社会信用代码	1244200045726548XG
宗旨和范围	为辖区规划建设提供服务保障。负责本镇建设工程监督管理、环境卫生、市政设施等工作，协助开展住房保障、燃气供水等管理；受镇城乡规划局委托，协助开展辖区内有关规划业务和规划建设档案资料的收集、保管与利用等。（具体按机构编制部门有效批文开展业务）。
住所	中山市坦洲镇坦神北路105号
法定代表人	梁国明



经费来源	财政补助一类
开办资金	190784.04 万元
举办单位	中山市坦洲镇人民政府
有效期	自 2020 年 9 月 18 日 至 2025 年 9 月 17 日
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

根据中山市东区街道城市更新和建设服务中心持有的《事业单位法人证书》，该单位基本信息如下：

名称	中山市东区街道城市更新和建设服务中心
统一社会信用代码	1244200006148431XG
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；协助开展辖区内建设工程质量安全管理工作，协助有关部门处理工程建设中的质量和施工安全事故；负责辖区内供水、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、公有房屋使用于房屋安全管理、房屋租赁管理工作；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；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等。（具体按机构编制部门有效批文开展业务）
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	吴杭韦
经费来源	财政补助一类
开办资金	25185.18 万元
举办单位	中山市人民政府东区街道办事处
有效期	自 2020 年 10 月 15 日至 2025 年 10 月 15 日
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

根据中山火炬高技术产业开发区城市建设服务中心持有的《事业单位法人证书》，该单位基本信息如下：



名称	中山火炬高技术产业开发区城市建设服务中心
统一社会信用代码	12442000398047844J
宗旨和范围	负责区域内相关工程建设的技术性、服务性和辅助性工作，协助开展区域内建设工程质量安全管理、住房保障、燃气、排水供水和污水处理、风景名胜设施、人防设施等管理。
住所	中山火炬开发区康乐大道7号城建大楼
法定代表人	周红成
经费来源	财政补助一类
开办资金	677014.66 万元
举办单位	中山火炬高技术产业开发区管理委员会
有效期	自 2021-04-07 至 2026-04-06
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

根据中山市南区街道城市更新和建设服务中心持有的《事业单位法人证书》，该单位基本信息如下：

名称	中山市南区街道城市更新和建设服务中心
统一社会信用代码	1244200005073570X6



<p>宗旨和范围</p>	<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。</p> <p>协助开展辖区内燃气管理的技術性和服务性工作；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；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</p>
--------------	--



	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	21808.19 万元
举办单位	中山市人民政府南区街道办事处
有效期	自 2020-09-16 至 2025-09-15
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

根据中山市石岐街道城市更新和建设服务中心持有的《事业单位法人证书》，该单位基本信息如下：



名称	中山市石岐街道城市更新和建设服务中心
统一社会信用代码	124420000599129440
宗旨和范围	<p>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。</p>



	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	丁丽
经费来源	财政补助一类
开办资金	3.41 万元
举办单位	中山市人民政府石岐街道办事处
有效期	自 2020-11-30 至 2025-11-29
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

根据中山市神湾镇城市更新和建设服务中心持有的《事业单位法人证书》，该单位基本信息如下：

名称	中山市神湾镇城市更新和建设服务中心
统一社会信用代码	124420007462828335



<p>宗旨和范围</p>	<p>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</p>
--------------	--



	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	中山市神湾镇神湾大道中 48 号
法定代表人	董婷慧
经费来源	财政补助二类
开办资金	38845.2 万元
举办单位	中山市神湾镇人民政府
有效期	2020 年 09 月 29 日 至 2025 年 09 月 28 日
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

根据中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心（中山市黄圃镇土地房屋征收中心）持有的《事业单位法人证书》，该单位基本信息如下：

名称	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心(中山市黄圃镇土地房屋征收中心)
统一社会信用代码	12442000745531789T
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



	<p>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。</p>
住所	中山市黄圃镇新柳东路 70 号
法定代表人	宋世堂
经费来源	财政补助一类

开办资金	349 万元
举办单位	中山市黄圃镇人民政府
有效期	2020 年 10 月 14 日 至 2025 年 10 月 14 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

## 2. 资产管理情况

广东省中山市老旧小区改造项目（三期）完工后子项目形成资产的权属为国有，归属于中山市三乡镇城市建设和管理局、中山市沙溪镇城市建设和管理局、中山市西区街道城市建设和管理局、中山市港口镇城市建设和管理局、中山市小榄镇镇城市建设和管理局、中山市坦洲镇城市更新和建设服务中心、中山市东区街道城市更新和建设服务中心、中山火炬高技术产业开发区城市建设服务中心、中山市南区街道城市更新和建设服务中心、中山



市石岐街道城市更新和建设服务中心、中山市神湾镇城市更新和建设服务中心、中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心（中山市黄圃镇土地房屋征收中心）等实施单位。

## **二、项目实施重要性和经济社会效益分析**

### **（一）重要性分析**

城镇老旧小区改造是党中央、国务院高度重视的重大民生工程和发展工程。《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）印发以来，各地加快推进城镇老旧小区改造，帮助一大批老旧小区居民改善了居住条件和生活环境，解决了不少群众“急难愁盼”问题。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**

根据国务院办公厅于2020年7月印发的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》指出，全面推进城镇老旧小区改造工作，旨在满足人民群众美好生活需要，推动惠民生扩内需，推进城市更新和开发建设方式转型，促进经济高质量发展。在2021年全国新开工改造城镇老旧小区5.3万个的基础上，2022

年《政府工作报告》提出“再开工改造一批城镇老旧小区”。

《中山市国土空间总体规划（2020-2035年）》中指出，将中山打造成为粤港澳大湾区的重要一极、大湾区西岸枢纽城市与创新高地、国家创新型制造业城市、国家历史文化名城、精品宜居典范城市。要在2025年建设成为国内外具有较高美誉度的城市，“湾区枢纽、精品中山”目标实现。城市各项发展指标、功能与品质、文化影响力、生态环境质量、城市治理能力均位于全国同类城市前列。

本项目是中山市继续加快城市更新步伐、深入推动老旧小区改造工程的重点项目之一，加快推动项目建设，将为带动整个片区的综合发展、功能完善及居民生活品质的提升奠定基础，为老旧小区周边区域的复兴提供强有力的基础支撑。促进街区复兴，激活街区商业活力，助推新时代背景下中山市经济社会高质量发展，达到未来的发展目标定位。

### **（三）社会效益分析**

本项目实施后，完善了社区基础设施配套，改善环境，整合旅游资源，吸引游客聚集，推动社区发展，增强社区吸引力。同时，本项目将以不断改善居住环境条件和生活质量为目标，以推进街道不断发展为抓手，以实施建设工程为路径，不断完善街道功能，社会效益非常显著。

#### **1.对当地自然环境的影响**

本项目建设符合国家环境保护法律法规与环境功能规划的要求，坚持污染物排放总量控制，达到排放标准要求，坚持“三



同时”原则。环境治理设施与项目建设的主体工程同时设计，同时施工，同时投入使用。力求环境效益与社会效益相统一。在研究环境保护治理措施时，应从环境效益与社会效益相统一的角度进行分析论证，力求环境保护活动达到技术可行，经济合理。注重资源综合利用，对项目建设产生的废水、废气、废渣应尽可能回收再利用，提高资源循环利用价值。

## 2 对所在地区居民就业的影响

项目的投资、建设会为当地带来舒适的环境，并吸引外来游客的潜力，带动城市整体活化，有利于增加所在地区居民的就业机会，影响程度较好。

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）《城镇道路路面设计规范》（CJJ169-2012）
- （2）《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）
- （3）《室外排水设计标准》（GB50014-2021）
- （4）《室外给水设计标准》（GB50013-2018）
- （5）《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）
- （6）《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）
- （7）《环境卫生技术规范》（GB 51260-2017）
- （8）国家发改委、建设部 2006 年联合颁布的《建设项目经

济评价方法与参数》（第三版）

（9）《广东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》

（10）《城市旧居住区综合改造技术标准》（T/CSUS04-2019）

（11）《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（三期）
项目总投资	153358.03 万元
项目情况概述	<p>1. 华丰花园及林屋门前老旧小区改造，项目总投资 2987.1 万元。</p> <p>2. 雅居乐 1-3 期老旧小区改，项目总投资 2975.42 万元。</p> <p>3. 富华道东片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 6207.94 万元。</p> <p>4. 2024 年坦洲镇老旧小区改造工程，项目总投资 2878.95 万元。</p> <p>5. 沙溪镇老旧小区改造一期工程，项目总投资 786.02 万元。</p> <p>6. 中山市东区街道 2024 年城镇老旧小区改造项目，项目总投资 14269 万元。</p> <p>7. 火炬开发区老旧小区改造工程（第一批）项目，项目总投资 11297.90 万元。</p> <p>8. 黄圃镇富兴楼老旧小区改造工，项目总投资 137.55 万元。</p> <p>9. 中山路南片区老旧小区改造工程，项目总投资 2203.84 万元。</p> <p>10. 中山路东片区老旧小区改造工程，项目总投资 4722.37 万元。</p>



	<p>11. 富华道西片区老旧小区改造工程，项目总投资 2062.19 万元。</p> <p>12. 翠景道沿线老旧小区改造工程，项目总投资 2355.73 万元。</p> <p>13. 2023 年港口镇老旧小区改造工程，项目总投资 1111.89 万元。</p> <p>14. 南区街道长征机械厂宿舍老旧小区改造项目，项目总投资 382.38 万元。</p> <p>15. 中山市石岐街道仙湖新村片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 8024.73 万元。</p> <p>16. 中山市石岐街道上海城、第一城片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 7145.03 万元。</p> <p>17. 中山市石岐街道岐江苑片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 7227.33 万元。</p> <p>18. 中山市石岐街道民权路片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 4121.83 万元。</p> <p>19. 中山市石岐街道莲兴路片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 9596.07 万元。</p> <p>20. 中山市石岐街道邝家基片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 4348.69 万元。</p> <p>21. 中山市石岐街道华侨新村片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 11474.65 万元。</p> <p>22. 中山市石岐街道宏基路片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 3129.47 万元。</p> <p>23. 中山市石岐街道富兴新村片区老旧小区改造工程项目，项目总投资额 7333.36 万元。</p> <p>24. 中山市石岐街道方基冲新村片区老旧小区改造工程项目，项目总投资额 7377.21 万元。</p> <p>25. 中山市石岐街道东明花园片区老旧小区改造工程项目，项目总投资额 10822.27 万元。</p>
--	--

	<p>26. 小榄镇迎宾路片区老旧小区改造工程项目，项目总投资额 5614.23 万元。</p> <p>27. 小榄镇老旧小区改造工程（一期）项目，项目总投资额 3583.56 万元。</p> <p>28. 中山市小榄镇金菊花园改造工程，项目总投资额 6105.08 万元。</p> <p>29. 南区街道恒海花园老旧小区改造项目，项目总投资 2776.24 万元。</p> <p>30. 神湾镇神湾中学教师新村老旧小区改造项目，项目总投资 300 万元。</p>
--	--

## （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 16,000.00 万元，2024 年 9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十期）16,000.00 万元，

2025 年 1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（四期）3,000.00 万元。本年待后续发行专项债券资 17,000.00 万元。以后年度计划安排专项债券资金 10,000 万元。

### 3. 非融资资金筹措

财政性资金为 107,358.03 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	153,358.03	16,000. 00	0.00	0.00	0.00	0.00	107,358. 03	0.00	0.00	0.00	3,000.00	16,000. 00	27,000.00
2024 年	16,000.00	16,000. 00										16,000. 00	
2025 年	20,000.00	0.00									3,000.00		17,000.00
2026 年	117,358.03	0.00					107,358. 03						10,000.00

### (三) 项目实施安排

序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
1.	华丰花园及林屋门前老旧小区改造	本项目已取得《中山市政府投资项目可行性研究报告批复变更（调整）审批意见表》（中发改三乡投审〔2024〕142号）；本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改三乡投审〔2024〕143号）。	本项目改造范围共计10个小区，89栋、1602户、建筑面积20.7万平方米，用地面积11.65万平方米；改造内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外面改造、屋面整修、建筑配套设施改造、消防安全提升、智慧设施提升改造、环卫设施与垃圾分类、小区环境整治等基础类改造。项目未经批准不得超标准建设、装修；不得擅自建设、搭建、装修办公用房；不得建设具有住宿、会议、餐饮等接待功能的设施或场所。项目总投资2987.1万元。
2.	雅居乐1-3期老旧小区改	本项目已取得《中山市政府投资项目可行性研究报告批复变更（调整）审批意见表》（中发改三乡投审〔2024〕124号）；本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改三乡投审〔2024〕130号）。	本项目改造范围共计8个小区，116栋、2450户，建筑面积19.47万平方米，用地面积15.4万平方米；改造内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外面改造、屋面整修、建筑配套设施改造、消防安全提升、智慧设施提升改造、环卫设施与垃圾分类、小区环境整治、功能性服务设施改造等基础类改造。项目未经批准不得超标准建设、装修；不得擅自建设、搭建、装修办公用房；不得建设具有住宿、



			会议、餐饮等接待功能的设施或场所。项目总投资2975.42万元。
3.	富华道东片区老旧小区改造工程项目	<p>本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于富华道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〔2023〕45号）。本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改东区投审〔2024〕16号）。</p>	<p>本项目位于中山市西区街道后山社区及长洲社区，涉及西苑广场、烟洲新村、长乐新村、景裕新村4处老旧小区，实施内容包括：建筑楼梯及公共空间更新改造工程、建筑外立面改造工程、屋面整修工程、防雷工程；智慧设施提升改造工程、小区燃气改造工程、消防安全提升工程、小区道路整治工程、充电基础设施建设、环卫基础设施建设工程、照明设施改造工程、化粪池改造和清掏、无障碍及适老化设施改造；小区风貌治理工程、公共空间改造及绿化环境整治工程、停车设施整治工程、标识系统改造工程、亮化工程等，工程建筑改造面积约为236613平方米，环境改造面积约为83833平方米。项目总投资6207.94万元。</p>
4.	2024年坦洲镇老旧小区改造工程	<p>本项目已经取得《中山市坦洲镇发展改革和统计局关于2024年坦洲镇老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改坦洲投审〔2023〕26号）；本项目已取得《中山市政府投</p>	<p>本项目改造涉及坦洲镇金山城小区、碧涛花园、知识分子楼等3个老旧小区，总居民户数2311户，总用地面积107530平方米，总建筑面积146300平方米。主要建设内容为停车位改</p>

		资项目可行性研究报告批复变更（调整）审批意见表》（中发改坦洲投审〔2024〕10号）。	造、建筑物本体修缮(增加屋面防水改造)、基础设施改造(增加排水残旧管网改造、充电基础设施建设、照明设施改造及安防设施提升改造)、小区环境整治、破损管线更换等基础类改造。项目总投资2878.95万元。
5.	沙溪镇老旧小区改造一期工程	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改沙溪投审〔2023〕8号）。	本项目改造建筑5栋,建设内容主要包括建筑本体修缮、基础设施改造、道路改造、停车设施改造、排水设施改造、消防设施改造等。项目总投资额786.02万元。
6.	中山市东区街道2024年城镇老旧小区改造项目	<p>本项目已经取得《中山市东区街道发展改革和统计局关于中山市东区街道2024年城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（中发改东区投审〔2023〕33号）；</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改东区投审〔2024〕7号）。</p>	工程涵盖新兴花园等30个老旧小区改造,改造内容以基础类工程为主,包括规范设置停车位、既有植被改造、破损道路修、建筑公共区域改造(楼梯扶手、照明系统、楼栋标识、广增设宣传栏、预留充电基础设施位置更换、楼道修整等)增设、照明设施改造、环卫设施改造、标识系统改造11线整治、完善基础设施配套、公共活动场地改造、增设便民服务点等。项目总投资14269万元。
7.	火炬开发区老旧小区改造工	本项目已取得《中山市火炬开发区经统局火炬开发区老旧小区改造工程（第一批）项目可行性研究报告的批复》（中发	本项目对火炬开发区新港花园、华景花园、怡景花园、安居花园、建行宿舍、商住小区、濠东银苑、港城花园、康乐园、



	程（第一批）项目	改火炬投审〔2024〕4号）。	<p>国祥花园进行老旧小区改造。主要建设内容包括小区危墙加固与修缮、楼体和公共空间更新改造、外立面整治修缮、屋面整修、小区单元入户改造、建筑公共区域水电气改造、小区道路整治、给排水设施改造、照明设施完善、智慧设施改造、环卫设施改造、消防设施改造、燃气设施改造、三线整治工程、小区大门完善改造、小区沿街立面整治修缮、小区绿化环境整治、停车设施整治、标识系统改造、康体设施改造、文化设施改造、儿童游乐设施改造、供电设施改造。改造总户数约3772户，改造总建筑面积约36.89万平方米。项目总投资11297.90万元。</p>
8.	黄圃镇富兴楼老旧小区改造工	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改黄圃投审〔2024〕15号）。	<p>本项目位于黄圃镇文明社区，对我镇富兴楼小区进行提升改造（含富兴路15、21、29号，德兴路14号、20号），小区范围建筑面积约2万平方米，改造内容为完善室外公共消防设施改造（增加消防栓等）、公共部位楼梯间地面铺贴、墙身铺贴、粉刷、楼梯公共部位照明改造、规整光纤等。项目总投资137.55万元。</p>

9.	中山路南片区老旧小区改造工程	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2024〕13号）。	本改造工程项目内容为建筑楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面修缮、屋面修正、适老化设施与建筑配套设施改造、小区道路整治、公用设施（给排水设施、供配电和照明设施、燃气）改造、智慧设施提升、消防安全提升、绿化环境与标识系统改造、停车设施整治、文体活动设施改造等。工程总改造面积约 57708平方米。项目总投资2203.84万元。
10.	中山路东片区老旧小区改造工程	<p>本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于中山路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〔2023〕50号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2024〕12号）。</p>	本改造工程位于中山市西区街道，包含下闸新村和江畔新村的楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面修缮、屋面修正、适老化设施与建筑配套设施改造、小区道路整治、公用设施（给排水设施、供配电和照明设施、燃气）改造、智慧设施提升、消防安全提升、绿化环境与标识系统改造、停车设施整治、文体活动设施改造等。工程总改造面积约60649.40平方米。项目总投资4722.37万元。
11.	富华道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富华道西片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改投审〔2023〕46号）。	本项目位于中山市西区街道西苑社区及烟洲社区，涉及广南大厦、明珠楼、富华道215号、顺兴大厦、富华新天地、柏景苑 6处老旧小区，实施内容包



		<p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2024〕15号）。</p>	<p>括：建筑楼梯及公共空间更新改造工程、建筑外立面改造工程、屋面整修工程、防雷工程；智慧设施提升改造、小区燃气改造工程、消防安全提升工程、小区道路整治工程、充电基础设施建设、环卫基础设施建设工程、照明设施改造工程、化粪池改造和清掏、无障碍及适老化设施改造；小区风貌治理工程、公共空间改造及绿化环境整治工程、停车设施整治工程、标识系统改造工程、亮化工程等，工程建筑改造面积约为89629平方米，环境改造面积约为36328平方米。项目总投资2062.19万元。</p>
12.	翠景道沿线老旧小区改造工程	<p>本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于翠景道沿线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〔2024〕1号）。本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2024〕14号）。</p>	<p>本改造工程位于中山市西区街道，包含升华花园、柏景台、翠宝路小区、新居路小区的楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面修缮、屋面修正、适老化设施与建筑配套设施改造、小区道路整治、公用设施（给排水设施、供配电和照明设施、燃气）改造、智慧设施提升、消防安全提升、绿化环境与标识系统改造、停车设施整治、文体活动设施改造等。总建筑面积约268167.57平方米，实际</p>

			改造面积约62691平方米。项目总投资2355.73万元。
13.	2023年港口镇老旧小区改造工程	<p>本项目已取得《中山市港口镇经济发展和科技统计局关于2023年港口镇老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改港口投审〔2023〕3号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改港口投审〔2024〕16号）。</p>	<p>主要内容为港口镇老旧小区改造工程。主要为对美景花园、兴港大厦、港穗商业大厦和港穗大厦4个老旧小区进行消防设施、路面修复、雨污分流、安防设施、屋面防水、垃圾收集点、单元内部基础类修缮等改造。项目总投资1111.89万元。</p>
14.	南区街道长征机械厂宿舍老旧小区改造项目	<p>本项目已取得《中山市发展和改革局关于南区街道恒海花园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〔2024〕11号）。</p> <p>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〔2024〕3号）。</p>	<p>南区街道长征机械厂宿舍老旧小区改造项目位于渡头环村东路135号，占地面积4742.52平方米，建筑面积8831平方米，主要改造内容为建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治。本次建设主要内容包括楼道内部粉刷、照明灯更换、首层房门重刷漆、雨污分流改造、三线整治、消防、环卫、公共照明设施更新、围墙改造、公共空间改造、宣传与标识改造等。项目总投资382.38万元。</p>
15.	中山市石岐街道仙湖新村片区老旧小区改造	<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仙湖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〕33号）。</p>	<p>本项目改造范围位于逸仙湖公园附近，总占地面积约为256200.51m<sup>2</sup>（合计约384.30亩），改造范围内涉及建筑面积约为308200.00m<sup>2</sup>，建筑物约129栋建筑，总户数为3223户。建</p>



	造 工 程 项目	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改石岐投审〔2024〕11号）。	设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修（防水改造）、无障碍及适老化设施改造、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、环卫设施与垃圾分类（环卫设施改造）、消防安全提升、小区风貌、公共空间改造、停车设施整治以及老人服务设施改造等配套工程。项目总投资额8024.73万元。
16.	中 山 市 石 岐 街 道 上 海 城、第一 城 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上海城、第一城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〕22号）。 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改石岐投审〔2024〕15号）。	项目总占地面积198007平方米，合297亩，建筑面积为279313平方米，本次为整体改造，涉及2660户，233栋建筑，道路改造总长度1814.77米。改造内容包括：楼梯和公共空间修复翻新、外立面修复翻新、小区单元入户改造、道路改造工程、停车设施改造、照明设施、消防设施改造、三线整治工程、小区景观绿化提升，本次改造不涉及拆迁。项目总投资7145.03万元。
17.	中 山 市 石 岐 街 道 岐 江 苑 片 区 老 旧 小	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岐江苑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	主要修缮内容主要包括：建筑外立面改造、楼梯和公共空间更新改造、无障碍及适老化设施改造、建筑配套设施改造、小区道路整治、给排水设施改

	区改造工程项目	<p>投审〔2023〕41号)。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改石岐投审〔2024〕10号)。</p>	<p>造、供配电和照明设施改造、智慧设施提升改造、广场铺装、公共空间改造、绿化环境整治、停车设施整治与提升、无障碍通道设施、小区风貌及公共空间改造、文体活动设施改造工程等;其中改造范围总用地面积约87084.81平方米,建筑面积约165298.00平方米,室外景观改造面积为60171.65平方米,改造范围内约66栋住宅楼,总户数约1507户,道路总长度约3056米。项目总投资7227.33万元。</p>
18.	中山市石岐街道民权路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民权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〕38号)。</p>	<p>本项目建设主要是对民权路片区的建筑本体进行修缮、基础设施改造和小区环境整治,项目占地面积约24.86万平方米,总建筑面积约11.28万平方米,涉及68栋建筑共1265户居民。项目的建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、建筑配套设施改造、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、环卫设施与垃圾分类设施提升、消防设施提升、小区风貌整治、公共空间改造等内容,其中建筑外立面修缮面积</p>



			19776平方米，小区道路整治27555平方米。项目总投资4121.83万元。
19.	中山市石岐街道莲兴路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中山市石岐街道莲兴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〕35号）。	本项目用地面积为157783.98平方米，总建筑面积为331226.00平方米，改造涉及133栋2853户（其中岐乐花园25栋565户、城市花园岐兴阁5栋101户、宝丽阁17栋495户、宝金阁6栋212户、宝怡阁7栋64户、宝华阁11栋156户、宝兴阁12栋162户、宝轩阁11栋298户、建设花园26栋352户、莲兴路1、3、5、7、9、11、11栋共5栋142户、莲花阁4栋48户及东华花园4栋258户）；建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、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、燃气设施改造、环卫设施与垃圾分类、消防安全提升、公共空间改造、停车设施整治和服务设施提升等配套工程。项目总投资9596.07万元。
20.	中山市石岐街道邝家	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邝家基片区老旧小区	本项目建设主要是对邝家基片区的建筑本体进行修缮、基础设施改造和小区环境整治，占

	基片区 老旧小区 改造工 程项目	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〕40号）。	地面积约14.8万 m <sup>2</sup> ，总建筑面积10.50万平方米，涉及54栋建筑共 1353 户居民。项目的建设内容主要为楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面修缮、屋面整修、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、环卫设施改造、消防安全提升、公共活动场地改造、停车设施整治等，其中建筑外立面修缮面积 23662.95平方米，小区道路整治 39800 平方米。项目总投资4348.69万元。
21.	中山市 石岐街 道华侨 新村片 区老旧 小区改 造工程 项目	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改石岐投审〔2024〕9号）。	本项目改造范围位于逸仙湖公园附近，总占地面积约为458980平方米（合688.47亩），改造范围内涉及建筑面积约为399892平方米，建筑物约205栋建筑，总户数为4122户。建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、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、燃气设施改造、环卫设施与垃圾分类、消防安全提升、公共空间改造、停车设施整治和服务设施提升等配套工程。项目总投



			资额11474.65万元。
22.	中山市石岐街道宏基路片区老旧小区改造项目	<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宏基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〕36号）。</p>	<p>本项目改造范围位于石岐大信新都汇附近，总占地面积约为43480.00平方米（合65.22亩），改造范围内涉及建筑面积约为113280.00平方米，建筑物约40栋建筑，总户数为909户。建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、预留电梯管线、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、燃气设施改造、消防安全提升、小区道路整治、环卫设施与垃圾分类、公共空间改造、小区风貌、绿化环境整治、停车设施整治、标识系统改造、文体活动设施改造等配套工程。项目总投资3129.47万元。</p>
23.	中山市石岐街道富兴新村片区老旧小区改造项目	<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富兴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〕42）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改石岐投审〔2024〕18号）。</p>	<p>本项目用地面积约为103132.64平方米，总建筑面积约为106061.40平方米，改造涉及107栋2271户（其中富兴新村17栋242户、豪雅街小区17栋278户、莲峰新村47栋1088户、莲柏新村26栋663户），建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、</p>

			屋面整修、无障碍及适老化设施改造、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、燃气设施改造、环卫设施与垃圾分类、消防安全提升、公共空间改造、停车设施整治和服务设施提升等配套工程。项目总投资7057.27万元。
24.	中山市石岐街道方基冲新村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方基冲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〕39号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改石岐投审〔2024〕13号）。</p>	<p>本项目改造范围总面积约118056平方米，总建筑面积约129485.90平方米，改造范围内约75栋建筑，总户数约1261户，主要改造内容包括：建筑外立面改造、楼梯和公共空间更新改造、无障碍及适老化设施改造、建筑配套设施改造、小区道路整治、给排水设施改造、照明设施改造、智慧设施提升改造、广场铺装、公共空间改造、优化环境整治、停车设施整治与提升。项目总投资7377.21万元。</p>
25.	中山市石岐街道东明花园片区老旧小区改造工程	<p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改港口投审〔2022〕15号）。</p>	<p>本项目建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、节能改造、无障碍及适老化设施改造、增设电梯位置、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</p>



	项目		造、燃气设施改造、环卫设施与垃圾分类、消防安全提升、小区风貌、公共空间改造、停车设施整治、标识系统改造、建筑结构加固和服务设施提升等配套工程。拟改造范围总用地面积约为39.44万平方米，包括东明花园、东盛花园、恒基花园及自建房，其中东明花园、东盛花园、恒基花园占地面积约26.45平方米，建筑面积约52.26万平方米，共有277幢楼，居民户数3690户；自建房区域占地面积约12.99万平方米，约346栋。项目总投资10822.27万元。
26.	小榄镇迎宾路片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于小榄镇迎宾路片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2024〕4号）。	本项目改造涉及小榄镇迎宾路片区共12个老旧小区，总居民户数987户，总用地面积253080.00 m <sup>2</sup> ，总建筑面积128313.91 m <sup>2</sup> ，建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、建筑配套设施改造、小区道路整治、给排水设施改造、供配电和照明设施改造、智慧设施改造建设、垃圾分类与环卫设施改造、消防安全保障、无障碍通道设施改造、小区风貌改造、公共

			空间改造、绿化环境整治、停车设施整治、标识系统改造、文体活动设施改造等。项目总投资5614.23万元。
27.	小榄镇老旧小区改造工程（一期）项目	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于小榄镇老旧小区改造工程（一期）项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2024〕2号）。	本项目共涉及25个老旧小区，总居民户数843户，总用地面积34393.21 m <sup>2</sup> ，总建筑面积111836.8 m <sup>2</sup> 。改造内容主要为基础类工程，包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、建筑配套设施改造、小区道路整治、排水设施改造、供配电和照明设施改造、智慧设施提升改造、环卫设施与垃圾分类、消防安全提升、小区大门及围墙改造、公共活动场地改造、既有植被改造、停车设施整治、标识系统改造、文体活动设施改造等。项目总投资3583.56万元。
28.	中山市小榄镇金菊花园改造工程	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于中山市小榄镇金菊花园改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2023〕26号）。 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改小榄投审〔2024〕27号）。	项目改造涉及小榄镇金菊花园共68栋建筑，总居民户数1664户，总用地面积126999 m <sup>2</sup> ，总建筑面积166973 m <sup>2</sup> 。建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、建筑配套设施改造、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、环卫设施与垃圾分类、无障碍通道设施、小区围墙、公共空间改造、绿化环境整治、停车设施整治、标识系统改造、文体活动设施改造等。项目总投资6105.08万元。
29.	南区街道恒海花园老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市发展和改革局关于南区街道恒海花园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〔2024〕11号）。	中山南区街道恒海花园老旧小区改造项目位于白石南街以南，恒和街以北，碧堤湾畔以东，海伦堡玖悦云府以西。项目主要建设内容包括小区内楼梯间修缮、三线下地、给排水设施、道路整治、无障碍及适老化设施、消防安全提升、环卫设施、停车设施、燃气管道提升、小区公共空间环境提升等。建筑占地约计17774.90m <sup>2</sup> ，涉及外立面修缮改造的建筑面积约计5600 m <sup>2</sup> 。项目总投资2776.24万元
30	神湾镇神湾中学教师新村老旧小区改造项目	本项目已经取得《神湾镇党委会议决定事项跟踪处理表》	项目主要是对小区内楼梯、屋面防水等公共部位修缮对雨污分流、消防、无障碍设施、绿化设施、停车设施、文体休闲设施等设施进行改造，对供水(包括直供水和二次供水)、供电、道路、供气、照明提升、快递收取、监控等设施进一步完善，以及供电、移动通讯和

		广电等架空线规整等。项目总投资300万元。
--	--	-----------------------

项目建设期为 2024 年 1 月-2026 年 12 月，其中：2024 年 1 月-8 月为前期准备工作期，2024 年 9 月-2026 年 12 月为工程建设期。

#### （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。

#### 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	3,000.00
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	
工程款	工程款支出	

#### 四、项目收益与融资平衡情况

##### （一）项目预期成本收益

本项目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。

（1）停车位收入：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，首年停车位收入约为 1,630.80 万元，预计收入每五年增长 5%。

（2）充电桩收入：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，预计收入每五年增长 5%，项目建成后，首年充电桩收入约为 674.52 万元。

（3）租金收入：本项目预计建设改造社区特色商业面积约 85000 m<sup>2</sup>，预期出租率为 90%，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/m<sup>2</sup>/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，预计收入每五年增长 5%，项目建成后，租金年收益约为 7,803.00 万元。

（4）广告位收入：本项目可利用的外墙广告位有 4130 处，预期出租率为 90%。经过市场了解，预估平均每个广告牌年收益 6,000 元，本次收入测算考虑通货膨胀等原因导致物价水平上涨，预计收入每五年增长 5%，项目建成后，广告位年收益约为 2,230.20 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	租金收入	广告位收入	合计
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

年度	停车场收入	充电桩收入	租金收入	广告位收入	合计
第三年	1,630.80	674.52	7,803.00	2,230.20	12,338.52
第四年	1,630.80	674.52	7,803.00	2,230.20	12,338.52
第五年	1,630.80	674.52	7,803.00	2,230.20	12,338.52
第六年	1,630.80	674.52	7,803.00	2,230.20	12,338.52
第七年	1,630.80	674.52	7,803.00	2,230.20	12,338.52
第八年	1,712.34	708.25	8,193.15	2,341.71	12,955.45
第九年	1,712.34	708.25	8,193.15	2,341.71	12,955.45
第十年	1,712.34	708.25	8,193.15	2,341.71	12,955.45
第十一年	1,712.34	708.25	8,193.15	2,341.71	12,955.45
第十二年	1,712.34	708.25	8,193.15	2,341.71	12,955.45
第十三年	1,797.96	743.66	8,602.81	2,458.80	13,603.22
第十四年	1,797.96	743.66	8,602.81	2,458.80	13,603.22
第十五年	1,797.96	743.66	8,602.81	2,458.80	13,603.22
合计	22,109.57	9,144.84	105,789.17	30,235.94	167,279.52

## 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，其中，日常维护费用、改造费用以及规划费用分别按照取得运营收入起当年总收入的 3%、5%以及 4%计算，此后各项费用每 5 年增长 3%。

表 6 成本测算明细表

单位：万元

年度	日常维修养护费用	改造费用	规划费用	合计
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00	0.00
第四年	336.71	561.19	448.95	1,346.85



年度	日常维修养护费用	改造费用	规划费用	合计
第五年	336.71	561.19	448.95	1,346.85
第六年	336.71	561.19	448.95	1,346.85
第七年	336.71	561.19	448.95	1,346.85
第八年	336.71	561.19	448.95	1,346.85
第九年	346.81	578.02	462.42	1,387.25
第十年	346.81	578.02	462.42	1,387.25
第十一年	346.81	578.02	462.42	1,387.25
第十二年	346.81	578.02	462.42	1,387.25
第十三年	346.81	578.02	462.42	1,387.25
第十四年	357.21	595.36	476.29	1,428.87
第十五年	357.21	595.36	476.29	1,428.87
合计	4,132.03	6,886.77	5,509.44	16,528.24

### 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（三期）在债券存续期内的项目营运收益为 150,751.28 万元。

表 7 项目营运收益表

单位：万元

项目名称	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%
广东省中山市老旧小区改造项目（三期）	150,751.28	135,676.15	120,601.03
合计	150,751.28	135,676.15	120,601.03

## （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	1,185.00	0.00	-1,185.00	-1,185.00
第二年	0.00	1,185.00	0.00	-1,185.00	-2,370.00
第三年	12,338.52	1,185.00	0.00	11,153.52	8,783.52
第四年	12,338.52	1,185.00	1,346.85	9,806.67	18,590.19
第五年	12,338.52	1,185.00	1,346.85	9,806.67	28,396.86
第六年	12,338.52	1,185.00	1,346.85	9,806.67	38,203.53
第七年	12,338.52	1,185.00	1,346.85	9,806.67	48,010.20
第八年	12,955.45	1,185.00	1,346.85	10,423.60	58,433.80
第九年	12,955.45	1,185.00	1,387.25	10,383.20	68,817.00
第十年	12,955.45	1,185.00	1,387.25	10,383.20	79,200.20
第十一年	12,955.45	1,185.00	1,387.25	10,383.20	89,583.40
第十二年	12,955.45	1,185.00	1,387.25	10,383.20	99,966.60



第十三年	13,603.22	1,185.00	1,387.25	11,030.97	110,997.57
第十四年	13,603.22	1,185.00	1,428.87	10,989.36	121,986.93
第十五年	13,603.22	50,545.00	1,428.87	-38,370.65	83,616.28
合计	167,279.52	67,135.00	16,528.24	83,616.28	83,616.28

## 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	16,000.00	3,360.00	19,360.00	
第一年		1,185.00	1,185.00	0.00
第二年		1,185.00	1,185.00	0.00
第三年		1,185.00	1,185.00	12,338.52
第四年		1,185.00	1,185.00	10,991.67
第五年		1,185.00	1,185.00	10,991.67
第六年		1,185.00	1,185.00	10,991.67
第七年		1,185.00	1,185.00	10,991.67
第八年		1,185.00	1,185.00	11,608.60
第九年		1,185.00	1,185.00	11,568.20
第十年		1,185.00	1,185.00	11,568.20
第十一年		1,185.00	1,185.00	11,568.20
第十二年		1,185.00	1,185.00	11,568.20
第十三年		1,185.00	1,185.00	12,215.97
第十四年		1,185.00	1,185.00	12,174.36
第十五年	30,000.00	1,185.00	31,185.00	12,174.36
合计	46,000.00	21,135.00	67,135.00	150,751.28
本息覆盖倍数	2.25			

## (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	16,000.00	3,360.00	19,360.00	
第一年		1,185.00	1,185.00	0.00
第二年		1,185.00	1,185.00	0.00
第三年		1,185.00	1,185.00	11,104.67
第四年		1,185.00	1,185.00	9,892.50
第五年		1,185.00	1,185.00	9,892.50
第六年		1,185.00	1,185.00	9,892.50
第七年		1,185.00	1,185.00	9,892.50
第八年		1,185.00	1,185.00	10,447.74
第九年		1,185.00	1,185.00	10,411.38
第十年		1,185.00	1,185.00	10,411.38
第十一年		1,185.00	1,185.00	10,411.38
第十二年		1,185.00	1,185.00	10,411.38
第十三年		1,185.00	1,185.00	10,994.38
第十四年		1,185.00	1,185.00	10,956.92
第十五年	30,000.00	1,185.00	31,185.00	10,956.92
合计	46,000.00	21,135.00	67,135.00	135,676.15
本息覆盖倍数	2.02			

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	16,000.00	3,360.00	19,360.00	
第一年		1,185.00	1,185.00	0.00
第二年		1,185.00	1,185.00	0.00
第三年		1,185.00	1,185.00	9,870.82



第四年		1,185.00	1,185.00	8,793.34
第五年		1,185.00	1,185.00	8,793.34
第六年		1,185.00	1,185.00	8,793.34
第七年		1,185.00	1,185.00	8,793.34
第八年		1,185.00	1,185.00	9,286.88
第九年		1,185.00	1,185.00	9,254.56
第十年		1,185.00	1,185.00	9,254.56
第十一年		1,185.00	1,185.00	9,254.56
第十二年		1,185.00	1,185.00	9,254.56
第十三年		1,185.00	1,185.00	9,772.78
第十四年		1,185.00	1,185.00	9,739.48
第十五年	30,000.00	1,185.00	31,185.00	9,739.48
合计	46,000.00	21,135.00	67,135.00	120,601.03
本息覆盖倍数	1.80			

综上所述，预计广东省中山市老旧小区改造项目（三期）预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于 1.80，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 16,000.00 万元，2024 年 9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十期）16,000.00 万元，

2025 年 1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（四期）3,000.00 万元。本年待后续发行专项债券资 17,000.00 万元。以后年度计划安排专项债券资金 10,000 万元。

假设融资利率 3.95%，每半年支付利息，期限为 15 年，第 15 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	16,000.00	16,000.00		2.10%	3,360.00	19,360.00
第一年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第二年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第三年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第四年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第五年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第六年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第七年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第八年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第九年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第十年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第十一年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第十二年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第十三年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第十四年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第十五年	30,000.00	30,000.00		3.95%	1,185.00	31,185.00
合计		46,000.00			21,135.00	67,135.00

## (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。

中山市三乡镇城市建设和管理局、中山市沙溪镇城市建设和管理局、中山市西区街道城市建设和管理局、中山市港口镇城市建设和管理局、中山市小榄镇镇城市建设和管理局、中山市坦洲镇城市更新和建设服务中心、中山市东区街道城市更新和建设服务中心、中山火炬高技术产业开发区城市建设服务中心、中山市南区街道城市更新和建设服务中心、中山市石岐街道城市更新和建设服务中心、中山市神湾镇城市更新和建设服务中心、中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心（中山市黄圃镇土地房屋征收中心）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；



## 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。



