

2025 年广东省政府专项债券（七期）
清远市燕湖新城中央商务区（基础设施）
募投报告

实施单位盖章：清远市代建项目管理局



主管部门盖章：清远市代建项目管理局



市（县、区）财政局盖章：清远市财政局



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	1
(三) 项目情况	3
(四) 项目立项情况或实施依据	3
(五) 责任主体	10
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	15
(一) 重要性分析:	15
(二) 经济效益分析:	15
(三) 社会效益分析:	16
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	16
(一) 投资估算	16
(二) 筹措方案	17
(三) 项目实施安排	20
(四) 债券资金用途	20
四、项目收益与融资平衡情况	21
(一) 项目预期成本收益	21
(二) 融资收益平衡情况	69
(三) 总体评价	71
五、专项债券管理	75
(一) 债券资金概况	75
(二) 债券资金管理	79
(三) 职责分工	80
六、项目风险控制	80
(一) 潜在风险及控制措施	81
(二) 还款保障措施	85
七、其他需要说明事项	85

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

清远市位于广东省西北部,为粤、湘、桂“三省通衢”之地,是粤北山区距离珠三角核心最近的城市。全市陆地总面积 19153 平方公里,辖清远经济开发区、清城区、清新县、佛冈县、连山壮族瑶族自治县、连南瑶族自治县、阳山县,代管英德市、连州市两个县级市,户籍人口 418.51 万人,是广东省面积最大的地级市。

清远市 2021 年至 2023 年地区生产总值分别为 2007.4467 亿元、2032 亿元和 2120 亿元,政府性基金支出分别为 202.15 亿元、182.61 亿元和 197.81 亿元。

近三年清远市财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值(亿元)	2007.4467	2032.00	2120.00
一般预算收入(亿元)	137.4228	141.01	151.97
政府性基金收入(亿元)	119.9626	65.28	65.5
其中:国有土地出让收入(亿元)	102.0426	49.87	49.26
政府性基金支出(亿元)	202.15	182.61	197.81

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

（1）建设燕湖新城有利于加快新型城市化发展和理想城市建设

新型城市化是“人口转移型”城市化和“结构转换型”城市化相融合的城市化,理想城市建设则是新型城市发展的终极目标。随着燕湖新城的

规划建设，不仅拓展城市东部新区开发，促进经济结构升级，完善社会结构调整，还增强地区文化气息，是清远市提高城市化水平和发展质量的重要载体，也是理想城市建设的重要途径。综合多重因素分析，燕湖新城建设将带动清远以及周边广大地区的社会经济结构发生新型城市化转换，促进理想城市建设。

(2) 建设燕湖新城有利于推进城市空间开发

燕湖新城是清远城市发展的重点区域之一，是推动行政服务中心、金融商务中心、商业中心（tod 综合体）、燕湖休闲体验中心联动发展的重要纽带。依托良好的自然环境，通过城市与基地的互动发展，可以有效地将城市功能引入燕湖新城，促进整个地区建设提升。

(3) 建设燕湖新城有利于促进产业经济转型

燕湖新城对经济增长具有巨大的推动作用关联扩散效应，可带动先进制造业和现代服务业发展。随着清远市产业接轨珠三角进程的加快，未来清远市面临产业转型升级的重大契机；而燕

湖新城的开工建设，可以顺应产业转型升级的需要，灵活地开设专业课程，职业定向地培养出行=业所需的应用实践型人才，促进区域经济的转型发展。

(4) 建设燕湖新城有利于提高区域人才素质

地区要发展，人才是关键；未来清远市经济快速发展需要大量高层次、高技能型人才，教育领域的突破发展是清远市人才战略实施的重要领域。燕湖新城的建设运营，将面向清远市乃至珠三角地区吸收生源，有利于提升区域整体受教育程度，进而提高区域人才素质，扩大人力资源储备，满足社会经济发展对人才的多样化需求。

3、本工程项目的建成将推进清远市燕湖新城的发展

本工程项目道路位于清远市燕湖新城内，沟通了清远市与清新县等其他地区的过境、燕湖新城内各分区间的交通联系，将加快燕湖新城社会、经济的发展。

（三）项目情况

燕湖新城中央商务区(基础设施)项目有多个子项目，具体建设内容如下：

1、清远市燕湖大道（广清大道至清佛公路）道路工程道路全长 8 公里，迎宾大道西道路宽 170 米，迎宾大道以东道路宽 90 米，采用沥青混凝土路面。建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通设施等。

2、清远市北江四桥南北引道工程（燕湖大道至银英公路段）道路设计为城市主干路，规划红线宽度为 60m，双向六车道，路线全长约 5.53km。建设内容主要包括道路工程、桥梁隧道工程、排水工程、交通工程等。

3、清远市支路 1（凤翔北路至清辉路）道路工程（松岭一路）项目位于清远市燕湖新城北部，线路呈东西走向，西起凤翔北路，东至清晖路。道路规划为城市支路，双向四车道，道路宽度为 30m，全长约 1.34km，全线设平交口 5 处。建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程等。

4、清远市支路 2（院南路至支路 1）道路工程（苏岭一路）工程项目位于清远市燕湖新城北部片区，线路呈南北走向，南起院南路，北至支路 1（松岭一路）。道路设计为城市支路，双向四车道，道路宽度为 24m，全长约 0.417km，设计范围路线长约 0.333km，全线设平交口 2 处。建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程等。

5、清远市支路 3（院南路至东城大道东）道路工程（苏岭二路）工程

项目位于清远市燕湖新城北部片区，线路呈南北走向，南起院南路，北至东城大道东。道路设计为城市支路，双向四车道，道路宽度为 30m，全长约 0.61 km，实际实施长度约 0.514km，全线设平交口 3 处。建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程等。

6、清远市院东路（东城大道东至沿江东路）项目位于清远市燕湖新城北部，线路呈南北走向，北起东城大道东，南至院南路。道路设计为城市支路，双向六车道，道路宽度为 36m，全长约 0.51km，全线设平交口 1 处，涵洞一座。建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程、绿化工程、照明工程等。

7、清远市人民西路延伸段道路建设工程该道路为城市主干道，道路长 718 米，宽 60 米；主要建设内容包括：道路工程、排水工程、交通工程等。

8、清远市沿江东路（凤翔北路至福龙路）道路工程项目位于清远市燕湖新城北部，线路呈东西走向，西起凤翔北路，东至福龙路。道路设计为城市主干路，双向六车道，道路宽度为 33.5m，全长约 1.34km。建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程等。

9、清远市人民西路（岗头路至广清高速连接线人民路出口）道路工程道路全长 1.5 公里，规划红线宽度 60 米，近期按 18 米宽实施。建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通设施工程等。

10、清远市峡山西路（广清大道至富强路）道路工程峡山西路（广清大道至富强路）道路工程路线呈东西走向，西起富强路，东临广清大道（其中 K1+112~K1+406.545 路段为已建路，需对其断面进行改造），沿线分别与规划国泰路，永安路相交。路线长约 1.4Km，红线为 36m，为城市次干

路，双向六车道，设计时速为 40Km/h，路面采用沥青混凝土结构。设置了 4-5x3m 箱涵 1 座。工程内容含道路工程、交通工程、桥涵工程，排水工程。

11、清远市凤翔南路（创兴东路至燕河北路）道路工程道路全长 1.2 公里，规划宽度 60 米（近期按 50 米实施），按城市主干路标准设计和实施，采用沥青混凝土路面。建筑内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通设施工程等。

12、清远市国泰路（连江西路至凤鸣西路）道路工程道路总长约 660 米，宽 36 米。建设内容主要包括：道路工程、排水工程、交通工程、桥涵工程等。

13、清远市沙尾二街（沙湖路至燕湖大道）道路工程总长约为 1km，道路红线宽度 36m，为城市次干路，双向六车道。工程内容含道路工程、排水工程、交通工程等。

14、清远市新城路（广清大道至沥头路）道路工程本工程道路工程、排水工程、交通工程等。道路长约 5.6km，为城市次干路，设计车速为 40km/h，其中广清大道至铁塔路段路宽 45m，双向六车道；铁塔路至沥头路段道路宽 36m，双向四车道。

15、清远市沙湖路（北江一路至燕湖大道）道路工程道路全长 2.13 公里，宽 36 米，采用沥青混凝土路面，建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通设施等。

16、清远市青联路（北江一路至燕湖大道）道路工程道路全长 2.3 公里，宽 36 米，采用沥青混凝土路面，建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通设施等。

17、凤翔大道(凤翔小学处)人行天桥工程主要建设内容及规模:天桥

全长 58.3m, 净宽 5m, 两侧设置花槽; 于道路中央分隔带处设置一组中墩; 东侧梯道净宽 6m, 单边下至公交站侧; 西侧梯道净宽 6m, 单边回型下至凤翔小学大门口, 梯道全长 40.56m, 预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工程、交通工程、管线工程等。

18、连江路(赢之城处)人行天桥工程主要建设内容及规模: 天桥全长 43.7m, 净宽 4m, 两侧设置花槽; 南北侧分别设置双向梯道, 整体呈工字形, 西北侧梯道跨越银座名城通道出入口; 梯道全长 93.62m, 单侧梯道净宽 2.4m, 预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工程、交通工程、管线工程等。

19、凤翔大道(市环境卫生管理处附近)人行天桥工程主要建设内容及规模: 天桥全长 50.1m, 净宽 5m, 两侧设置花槽; 于道路中央分隔带处设置一组中墩; 两侧梯道呈工字形布置, 梯道全长 81.12m, 单侧梯道净宽 3m, 预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工程、交通工程、管线工程等。

20、半环东路(博爱小学处)人行天桥工程主要建设内容及规模: 天桥全长 55m, 净宽 5m, 两侧设置花槽; 北侧设置两边梯道, 梯道净宽 3m, 南侧设置单向梯道, 净宽 6m, 梯道全长 60.84m, 预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工程、交通工程、管线工程等。项目总投资约 1985.48 万元。

21、2022 年 4 月 21 日, 本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于清远市人民医院正门处人行天桥工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2022) 14) 同意立项主要建设内容及规模: 天桥全长 52.8m, 净宽 4m, 两侧设置花槽; 东侧梯道净宽 2.4m, 两边下; 西

侧梯道净宽 4.8m, 单边下; 东侧梯道全长 41.22 米, 西侧梯道全长 20.28m。预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工程、交通工程、管线工程等。

22、环城东路奥体中心人行天桥工程主要建设内容及规模: 主桥全长 57.85m, 净宽 5m, 主桥为 2 跨, 于道路中央带设置桥墩, 两侧设置花槽; 两侧梯道呈工字形布置, 梯道全长 81.12m, 单侧梯道净宽 3m。预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工程、交通工程、管线工程和管线综合设计工程等。

23、静福路(顺盈时代广场处)人行天桥工程主要建设内容及规模: 天桥全长 31.1m, 净宽 4m, 两侧设置花槽; 两侧梯道呈 Z 字形布置, 梯道全长 40.56m, 单侧梯道净宽 4.8m。预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工程、交通工程、管线工程等。

24、清远大道与永安路交叉口人行天桥工程主要建设内容及规模: 主桥全长 94.3m, 净宽 5m, 两侧设置花槽; 于道路中央分隔带和两侧处设置桥墩; 北侧梯道净宽 6m, 单边下; 南侧梯道净宽 3m, 两边下。全桥梯道长 81.12m。预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工程、交通工程、管线工程等。

25、凤翔大道北(清城公安分局附近)人行天桥工程主要建设内容及规模: 天桥全长 42m, 净宽 4m, 主桥为 2 跨, 于道路中央带设置桥墩, 两侧设置花槽; 两侧梯道呈工字形布置, 梯道全长 81.12m, 单侧梯道净宽 2.4m, 预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工程、交通工程、管线工程等。

26、广清大道(阳光 100 米娅新城小区处)人行天桥工程主要建设内容

及规模：天桥全长 53.2m，净宽 5m，两侧设置花槽；两侧梯道呈工字形布置，梯道全长 81.12m，单侧梯道净宽 3m，预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工程、交通工程、管线工程等。

27、人民路(碧水康桥附近)人行天桥工程主要建设内容及规模：天桥全长 50.2m，净宽 4m，两侧设置花槽；南北侧分别设置双向梯道，整体呈工字形；梯道全长 90.12m，单侧梯道净宽 2.4m，预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工程、交通工程、管线工程等。

28、清远市峡江西路（城西大道至盛业路东侧）主要建设内容规模及内容：道路总长度 2661.22 米，宽 36 米，双向四车道，路面为沥青混凝土。

29、清远市龙镇北路道路工程主要建设内容规模及内容：该工程包括道路工程、排水工程、交通工程等。道路长约 0.7km，道路宽 24m，为城市支路，双向四车道，设计车速为 40km/h。

30、清远市站前一街道道路工程主要建设内容规模及内容：该工程包括道路工程、排水工程、交通工程等。道路长约 0.39km，道路宽 30m，为城市次干路，双向四车道，设计车速为 40km/h。

31、清远市站前二街道道路工程主要建设内容规模及内容：该工程包括道路工程、排水工程、交通工程等。道路长约 0.538km，道路宽 30m，为城市次干路，双向四车道，设计车速为 40km/h。

32、燕湖新城核心区征地拆迁项目燕湖新城核心区征地拆迁项目主要为燕湖新城核心区 4466689 平方米征地拆迁，目前已启动征拆工作，预计年内完成。

33、广清城际轨道北延线燕湖新城站配套设施项目：配套设施主要是

警务亭、站前集散广场以及出租车、公交车上落客区等，另外配套建设基础设施工程（含标识、给水、排水、电气、弱电、管线迁改）及公共服务设施（坐凳、垃圾箱等）。占地面积约17770m²。

34. 清远大道（凤翔南路至站前东路）道路工程：建设规模及主要内容：本项目为城市主干道，道路全长约6.5 公里，宽度约70米。建设内容包括道路工程、照明工程、排水工程、交通工程、桥涵工程等。

35. 广清城际轨道北延线清远站配套设施项目：新建站前横路南侧L型道路，道路等级为城市次干路，新建站前横路地下通道，复建公交首末站，改造现状站前道路，改造站前广场地面停车场并建设站台中心，设置站前横路港湾式公交停靠站、风雨连廊、非机动车停车场等。

36. 燕湖新城核心区配套道路工程：燕湖新城核心区配套道路工程共有18条市政道路。暂不实施西片区的9条道路（即规划支路6-11、连凤路、连水路、春熙街），先行实施北片区和东片区的9条道路（即规划支路1-5、规划支路12-13、白兰一街、白兰二街）。本次实施的9条道路总长约3.7km，白兰一街、白兰二街规划红线宽度20米，规划支路1-5、规划支路12-13规划红线宽度17米，道路等级均为城市支路。

37. 清远市人民路与城西大道交叉口工程：将现状环岛平面交叉口改造为分离式立体交叉口，建设内容包括道路工程、交通工程、桥梁工程、排水工程、照明工程等。

38. 清远市凤凰路（人民东路至燕湖大道）道路工程：项目总长约2.45

公里,道路标准段红线宽度为36米,分为一二期实施。一期为清远大道至燕湖大道段,二期为人民路至清远大道段。

本项目属于有一定收益的公益性项目。

(四) 项目立项情况或实施依据

2015年1月9日清远市市政府关于人民西路延伸段道路工程采用专项建设模式启动建设的批复;

2013年4月12日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市凤翔南路(创兴东路至燕河北路)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改行审[2020]41号);

2010年10月15日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市国泰路(连江西路至凤鸣西路)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改行审[2020]255号);

2016年7月8日清远市发展和改革局发布了《关于调整北江四桥南北引道工程(燕湖大道至银英公路段)可行性研究报告的批复》(清发改行审[2016]96号);

2013年4月12日清远市发展和改革局发布了《关于清远市青联路(北江一路至燕湖大道)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改资[2013]74号);

2016年7月6日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市人民西路(岗头路至广清高速连接线人民路出口)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改行审[2020]48号);

2015年1月15日清远市发展和改革局发布了《关于清远市人民西路延伸段道路建设工程可行性研究报告的批复》(清发改行审[2015]7号);

2013 年 4 月 12 日清远市发展和改革局发布了《关于清远市沙湖路(北江一路至燕湖大道)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改资[2013]75 号);

2018 年 1 月 29 日清远市发展和改革局发布了《关于清远市沙尾二街(沙湖路至燕湖大道)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改行审[2018]12 号);

2018 年 1 月 29 日清远市发展和改革局发布了《关于清远市峡山西路(广清大道至富强路)道路工程项目可行性研究报告的批复》(清发改行审[2018]11 号);

2014 年 7 月 11 日清远市发展和改革局发布了《关于清远市新城路(广清大道至沥头路)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改行审〔2014〕30 号);

2016 年 7 月 8 日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市沿江东路(凤翔北路至福龙路)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改行审〔2016〕101 号);

2013 年 4 月 12 日清远市发展和改革局发布了《关于清远市院东路(东城大道至沿江东路)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改资[2013]82 号);

2016 年 7 月 8 日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市支路 1(凤翔北路至清辉路)道路工程(松岭一路)可行性研究报告的批复》(清发改行审〔2016〕104 号);

2016 年 7 月 8 日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市支路 2(院南路至支路 1)道路工程(苏岭一路)可行性研究报告的批复》(清发

改行审〔2016〕103号);

2016年6月13日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市支路3(院南路至东城大道东)道路工程(苏岭二路)可行性研究报告的批复》(清发改行审〔2016〕57号);

2013年4月12日取得清远市发展和改革局出具的《关于清远市燕湖大道(广清大道至清佛公路)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改资(2013)68号)同意立项;

2022年4月21日,本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于凤翔大道(凤翔小学处)人行天桥工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2022)20号)同意立项;

2022年4月21日,本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于连江路(赢之城处)人行天桥工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2022)21号)同意立项;

2022年4月21日,本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于凤翔大道(市环境卫生管理处附近)人行天桥工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2022)22号)同意立项;

2022年4月21日,本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于半环东路(博爱小学处)人行天桥工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2022)23号)同意立项;

2022年4月21日,本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于清远市人民医院正门处人行天桥工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2022)14号)同意立项;

2022年4月21日,本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展

和改革局关于环城东路奥体中心人行天桥工程可行性研究报告的批复》（清发改行审(2022) 15 号）同意立项；

2022 年 4 月 21 日，本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于静福路(顺盈时代广场处)人行天桥工程可行性研究报告的批复》（清发改行审(2022) 16 号）同意立项；

2022 年 4 月 21 日，本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于清远大道与永安路交叉口人行天桥工程可行性研究报告的批复》（清发改行审(2022) 17 号）同意立项；

2022 年 4 月 21 日，本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于凤翔大道北(清城公安分局附近)人行天桥工程可行性研究报告的批复》（清发改行审(2022) 18 号）同意立项；

2022 年 4 月 21 日，本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于广清大道(阳光 100 米娅新城小区处)人行天桥工程可行性研究报告的批复》（清发改行审(2022) 19 号）同意立项；

2022 年 4 月 21 日，本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于人民路(碧永康桥附近)人行天桥工程可行性研究报告的批复》（清发改行审(2022) 24 号）同意立项。

2014 年 7 月 11 日，本项目取得了清远市发展和改革局《清远市龙镇北路道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审(2014) 27 号）同意立项。

2014 年 7 月 11 日，本项目取得了清远市发展和改革局《清远市站前二街道道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审(2014) 24 号）同意立项。

2014年7月11日，本项目取得了清远市发展和改革局《清远市站前一街道道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审(2014) 26号）同意立项。

2010年10月26日，本项目取得了清远市发展和改革局《清远市峡江西路(城西大道至盛业路东侧)道路工程的立项批复》（清发改行审(2010) 94号）同意立项。

2016年6月13日，本项目取得了清远市发展和改革局《关于调整清远市院东路(东城大道东至院南路)道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审(2016) 64号）同意立项。

2022年12月9日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市国泰路(连江西路至凤鸣西路)道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2022〕61号）。

2013年4月12日清远市发展和改革局发布了《关于清远市清远大道(凤翔南路至站前东路)道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2013〕67号）。

2020年7月27日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市清远大道(凤翔南路至站前东路)道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2020〕68号）。

2024年6月17日清远市发展和改革局发布了《关于燕湖新城核心区配套道路工程可行性研究报告的批复》（清发改投审〔2024〕14号）。

2024年1月19日清远市发展和改革局发布了《关于广清城际轨道北延线清远站配套设施项目可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2024〕9号）。

2024年6月04日清远市发展和改革局发布了《关于清远市人民路与城西大道交叉口工程项目可行性研究报告的批复》（清发改投审〔2024〕12号）。

2024年8月22日清远市发展和改革局发布了《清远市发展和改革局关于清远市凤凰路(人民路至燕湖大道)道路工程可行性研究报告的批复》（清发改投审〔2024〕20号）。

（五）责任主体

1. 本项目实施单位清远市代建项目管理局，机构详细信息如下表：

名称	清远市代建项目管理局
统一社会信用代码	12441800677128823C
机构地址	清远市新城2号区北江二路建设大厦B座
负责人	郑练华
机构性质	事业单位

2. 本项目主管部门：清远市代建项目管理局

燕湖新城中央商务区(基础设施)完工后形成资产的权属，归属于清远市代建项目管理局。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

本项目位于清远市燕湖新城，定位为燕湖新城的交通性干道，项目的建设对于串联燕湖新城的城市及各组团中心、城市主要公共空间，完善燕湖新城内部交通体系，更好地服务两侧地块开发与建设，有着重要作用。

（二）经济效益分析

该项目是一项公益性的建设工程，符合城市发展规划和道路交通系统规划的要求，项目建成后的主要经济效益体现在运输成本节约效益、运输时间节约效益、提高交通安全的效益、沿线土地增值效益。

（三）社会效益分析

本项目清远市总体规划中路网骨架的重要组成部分，是城市建设的基础工程，它的建设将有效促进清远市形成方便、快捷的交通网络体系，有利于改善清远市城市交通落后状况，同时可以有效推进城市经济建设，促进城市经济发展，从而保证清远市经济协调、持续、快速发展，加快小康社会建设步伐。该路按照交通便捷、通讯快捷、环境良好、服务方便、布局合理、功能有效、特点鲜明等标准建设好后，城市的功能将会更齐全，城市品位将会有所提高，项目实施将有利于清远市城市建设和发展。因而，项目具有良好的社会效益。

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）《公路基本建设工程投资估算编制办法》（交公路发[1996]611号）；

（2）《公路工程投资估算指标》（交公路发[1996]611号）；

（3）《公路工程基本建设项目概、预算编制办法》（JTGB06-2007）；

（4）《市政工程投资估算指标（第一册道路工程）》（HGZ47-101-2007）；

（5）《市政工程投资估算指标（第九册路灯工程）》（HGZ47-109-2007）；

(6)《广东省公路工程造价管理办法(试行)》(粤交基函{2001}842号);

(7)《广东省公路工程造价文件编制办法(试行)》(粤交基函[2003]212号);

(8)国家和地方发布的有关规范要求;

(9)广东省、清远市有关工程定额及近期工程造价信息;

(10)主要材料设备价格参照清远市造价部门发布的近期材料指导价;

(11)工程建设其他费用根据国家、省市有关费率指标选取。

2. 项目总投资

项目投资估算表

序号	投资估算项目名称	总金额(万元)
1	建筑工程费用	666,169.25
2	工程建筑其他费用	197,491.64
3	设备费	-
4	预备费	91,999.04
项目总投资		955,659.93

(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:

1) 存量债券资金列式

燕湖新城中央商务区(基础设施), 以前年度已安排专项债券资金共计 346,888.00 万元, 均已到位。对应各批次存量债券资金信息概况如下:

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额(万元)
1	2020年5月	2020年广东省政府专项债券(五十七期)	10年	2.88%	每半年支付利息, 到期还本	30,000.00
2	2021年4月	2021年广东省市政和产业园区基础设施专项债券(一期)	10年	3.41%	每半年支付利息, 到期还本	8,100.00
3	2021年6月	2021年广东省市政和产业园区基础设施专项债券(四期)	10年	3.32%	每半年支付利息, 到期还本	3,700.00
4	2021年8月	2021年广东省政府专项债券(六十三期)	10年	3.13%	每半年支付利息, 到期还本	11,700.00
5	2021年10月	2021年广东省政府专项债券(七十三期)	10年	3.25%	每半年支付利息, 到期还本	11,700.00
6	2021年11月	2021年广东省政府专项债券(八十三期)	10年	3.18%	每半年支付利息, 到期还本	4,800.00
7	2021年11月调整	2021年广东省政府专项债券(七十四期)	15年	3.61%	每半年支付利息, 到期还本	1,995.00
8	2021年11月调整	2021年广东省政府专项债券(六十四期)	15年	3.41%	每半年支付利息, 到期还本	1,993.00
9	2021年11月调整	2021年广东省政府专项债券(七十三期)	10年	3.25%	每半年支付利息, 到期还本	4,000.00
10	2022年1月	2022年广东省政府专项债券(五期)	15年	3.21%	每半年支付利息, 到期还本	39,239.00
11	2022年3月	2022年广东省政府专项债券(十四期)	15年	3.23%	每半年支付利息, 到期还本	43,761.00
12	2022年5月	2022年广东省政府专项债券(二十五期)	30年	3.40%	每半年支付利息, 到期还本	59,700.00
13	2022年6月	2022年广东省政府专项债券(三十一期)	30年	3.17%	每半年支付利息, 到期还本	13,000.00
14	2022年10月	2022年广东省政府专项债券(三十八期)	15年	3.06%	每半年支付利息, 到期还本	8,000.00
15	2023年1月	2023年广东省政府专项债券(七期)	30年	3.34%	每半年支付利息, 到期还本	17,000.00
16	2023年4月	2023年广东省政府专项债券(十四期)	30年	3.33%	每半年支付利息, 到期还本	8,000.00

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
17	2023年5月	2023年广东省政府专项债券（二十六期）	30年	3.12%	每半年支付利息，到期还本	5,500.00
18	2023年6月调整	2022年广东省政府专项债券（五期）	15年	3.21%	每半年支付利息，到期还本	10,000.00
19	2023年8月	2023年广东省政府专项债券（三十七期）	30年	3.10%	每半年支付利息，到期还本	34,700.00
20	2023年8月	2023年广东省政府专项债券（五十五期）	30年	2.99%	每半年支付利息，到期还本	22,000.00
21	2023年11月调整	2023年广东省政府专项债券（五十五期）	30年	2.99%	每半年支付利息，到期还本	8,000.00
22	2024年1月	2024年广东省政府专项债券（五期）	30年	2.78%	每半年支付利息，到期还本	24,300.00
23	2024年5月	2024年广东省政府专项债券（三十八期）	30年	2.62%	每半年支付利息，到期还本	5,700.00
24	2024年9月	2024年广东省政府专项债券（七十三期）	30年	2.21%	每半年支付利息，到期还本	9,500.00
合计						386,388.00

2) 本年度及以后年度债券资金概况

2025 年计划安排专项债券资金 100,000.00 万元；

其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（七期）35,600.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元），本年度后续拟发行专项债券 64.400.00 万元。

3. 非融资资金筹措：

财政性资金 469,271.93 万元，由当地财政统筹解决或积极申请上级资金。

项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化融资资金		非融资金						地方政府专项债券融资			
	已到位金额		已到位金额		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	955,659.93	386,388.00					469,271.93				35,600.00	386,388.00	64,400.00	
2020年	30,000.00	30,000.00										30,000.00		
2021年	47,988.00	47,988.00										47,988.00		
2022年	163,700.00	163,700.00										163,700.00		
2023年	105,200.00	105,200.00										105,200.00		
2024年	39,500.00	39,500.00										39,500.00		
2025年	569,271.93						469,271.93				35,600.00		64,400.00	

（三）项目实施安排

燕湖新城中央商务区(基础设施)项目涉及多个子项目，本项目整体建设期为 2019 年 6 月-2026 年 12 月。

（四）债券资金用途

本次拟发行专项债券 35,600.00 万元，主要用于项目建安费、勘察设计费、监理费、检测费、其它相关费用等。

序号	用途	已使用金额（万元）	备注
1	建安费、勘察设计费、监理费、检测费、其它相关费用等	35,600.00	
合计		35,600.00	

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目地块收益

根据经查询清远市区土地交易中心土地出让信息，选取清远市区出让城镇住宅商服地块，本次评价参考土地出让情况进行预测，估价期评估的总地价及清远市 2021-2023 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 5.30%、1.00%、4.5%，近三年平均增速 3.60%，基于谨慎性原则，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2024 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速为 3.60%。

本次清远市燕湖新城中央商务区（基础设施）对清晖中路西侧 441802005007GB00386 地块、清晖中路西侧 441802005007GB00387 地块、清晖南路西侧地块一（北）、清晖南路西侧地块二（南）、站前

加油站东侧人民东路南侧地块、横荷 E23 号区 441802005005GB01401 地块、横荷时代花城北侧 441802004001GB00053 地块、洲心 B40-2 号区地块四、洲心 B42 号区地块、洲心街道 K6 地块、洲心街道 K7 地块、洲心街道 K9 地块、洲心街道 K10 地块、洲心街道 K13 一地块和洲心街道 K13 二地块、燕湖新城核心区 B48 号区南侧地块、洲心 K15 号区地块、K5 号区（东侧地块）、K5 号区（博爱学校南侧地块）、B22-1 号区（洲心中学西侧地块）、B43 号区（清城站东北角地块）、B43 号区（清城站东南角地块）、五桥西地块（旅游客运码头）、五桥东地块（旅游客运码头）、人民东路与站前路交叉口地块（原五位一体项目）、K5 号区（东侧地块）、K5 号区（博爱学校南侧地块）、洲心 B40-2 号区地块一、洲心 B40-2 号区地块二、洲心 B40-2 号区地块三、洲心 K11 号区、洲心 B44B45 号区 30 个地块，其中燕湖新城核心区 B48 号区南侧地块、洲心 K15 号区地块、洲心 B40-2 号区地块一、洲心 B40-2 号区地块二、洲心 B40-2 号区地块三、洲心 K11 号区、洲心 B44B45 号区、洲心 B42 号区地块、洲心街道 K6 地块、洲心街道 K9 地块部分已于 2020 年-2023 年出让，出让价格为 226,325.00 万元；地块假设自融资开始日起第三十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以近三年 GDP 平均增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第三十年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、基本政策成本、政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表三十年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

资金平衡土地相关收益情况

金额单位：人民币万元

项目地块信息	按 GDP 增速孰低值的 100%	按 GDP 增速孰低值 的 90%	按 GDP 增速孰低值 的 80%
洲心 B40-2 号区地块四	82,504.97	74,320.84	66,923.83
洲心街道 K6 地块	38,078.46	34,296.61	30,878.48
洲心街道 K7 地块	74,398.20	67,014.07	60,340.12
洲心街道 K9 地块	19,901.69	17,922.51	16,133.67
洲心街道 K10 地块	87,310.30	78,644.63	70,812.39
洲心街道 K13 一地块	61,081.94	55,019.48	49,540.07
洲心街道 K13 二地块	69,847.25	62,914.81	56,649.11
清晖中路西侧 441802005007GB00386 地块	23,626.35	21,280.67	19,160.58
清晖中路西侧 441802005007GB00387 地块	45,622.20	41,092.69	36,998.80
清晖南路西侧地块一（北）	50,344.24	45,345.45	40,827.41
清晖南路西侧地块二（南）	77,711.15	69,995.03	63,021.01
站前加油站东侧、人民东路南 侧	43,920.11	39,557.04	35,613.60
横荷 E23 号区 441802005005GB01401 地块	43,808.11	39,460.09	35,530.25
横荷时代花城北侧 441802004001GB00053 地块	37,550.77	33,820.05	30,448.14
清远市清城区东城街办莲塘村 委会辖区内(地号: B23028)	30,206.78	27,208.09	24,497.81
K5 号区（东侧地块）	30,292.43	27,284.12	24,565.14
K5 号区（博爱学校南侧地块）	8,052.73	7,250.51	6,525.45

B22-1 号区（洲心中学西侧地块）	56,563.58	50,948.07	45,872.63
B43 号区（清城站东北角地块）	6,055.66	5,454.00	4,910.20
B43 号区（清城站东南角地块）	10,045.85	9,043.08	8,136.75
五桥西地块（旅游客运码头）	16,168.21	14,563.78	13,113.65
五桥东地块（旅游客运码头）	16,772.71	15,108.11	13,603.60
人民东路与站前路交叉口地块 （原五位一体项目）	36,391.05	32,781.08	29,518.30
合计	966,254.74	870,324.79	783,621.02

已出让地块收入情况

单位：人民币万元

项目地块位置	出让面积	总价
洲心街道K6地块	29,846.82	9,950.00
洲心街道K9地块	46,480.23	19,860.00
燕湖新城核心区B48号区 南侧地块	41334.65	26,970.00
洲心K15号区	85505.67	36,615.00
洲心B40-2号区地块一	14,041.37	9,180.00
洲心B40-2号区地块二	15,337.64	9,480.00
洲心B40-2号区地块三	37,801.88	24,660.00
洲心K11号区	87982.63	31,930.00
洲心B44B45号区	75452.15	57,680.00

2. 地块信息

（1）地块位置及四至范围

清远市燕湖新城中央商务区（基础设施）融资涉及 30 个土地储备地块：

地块 1 信息：洲心 B40-2 号区地块四，该地块位于东至：规划路；南至新城路；西至清晖路；北至规划水系；

土地使用权面积 34,046.57 平方米

设定容积率：2.5

容总建筑面积：85,116.43 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地兼容商业用地（25%）

地块 2 信息：站前加油站东侧、人民东路南侧，该地块东至空地；南至时代花城；西至空地；北至空地；

土地使用权面积 84963.51 平方米

设定容积率：1.53

容总建筑面积：129,994.17 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地兼容商业用地 5%；

地块 3 信息：洲心街道 K6 地块，该地块位于东至空地、南至清远大道、西至青联路、北至人民东路；

土地使用权面积 70839.85 平方米

设定容积率：2

容总建筑面积：141679.7 平方米

土地用途（用地性质）：住宅用地；

地块 4 信息：洲心街道 K7 地块，该地块位东至塘坦路、南至清远大道、西至空地、北至人民东路；

土地使用权面积 80040.52 平方米

设定容积率：2

容总建筑面积：160081.04 平方米

土地用途（用地性质）：住宅用地；

地块 5 信息：洲心街道 K9 地块，该地块东至塘坦路、南至空地、西至空地、北至清远大道；

土地使用权面积 67937.07 平方米

设定容积率：2

容总建筑面积：135874.14 平方米

土地用途（用地性质）：住宅用地；

地块 6 信息：洲心街道 K10 地块，该地块位东至东至洲心路、南至沙尾二街、西至塘坦路、北至清远大道；

土地使用权面积 93931.87 平方米

设定容积率：2

容总建筑面积：187863.74 平方米

土地用途（用地性质）：住宅用地；

地块 7 信息：洲心街道 K13 一地块，该地块位东至塘坦路、南至荷心东路、西至空地、北至空地；

土地使用权面积 75144.43 平方米

设定容积率：2

容总建筑面积：150288.86 平方米

土地用途（用地性质）：住宅用地；

地块 8 信息：洲心街道 K13 二地块，该地块位东至塘坦路、南至湖城大道、西至空地、北至荷心东路；

土地使用权面积 75144.43 平方米

设定容积率：2

容总建筑面积：150288.86 平方米

土地用途（用地性质）：住宅用地；

地块9信息：清晖中路西侧441802005007GB00386地块，该地块东至清晖中路；南至空地；西至空地；北至空地；

土地使用权面积 34184.37 平方米

设定容积率：2.09

容总建筑面积：71,445.33 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地兼容商业用地 30%；

地块10信息：清晖中路西侧441802005007GB00387地块，该地块东至清晖中路；南至空地；西至空地；北至空地；

土地使用权面积 66329.38 平方米

设定容积率：2.08

容总建筑面积：137,965.11 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地兼容商业用地 30%；

地块11信息：清晖南路西侧地块一（北），该地块东至清晖南路；南至空地；西至空地；北至空地；

土地使用权面积 78678.87 平方米

设定容积率：2.2

容总建筑面积：173,093.51 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地；

地块 12 信息: 清晖南路西侧地块二(南), 该地块东至清晖南路;
南至空地; 西至空地; 北至空地;

土地使用权面积 121445.83 平方米

设定容积率: 2.2

容总建筑面积: 267,180.83 平方米

土地用途(用地性质): 二类居住用地;

地块 13 信息: 站前加油站东侧、人民东路南侧, 该地块东至空地;
南至空地; 西至站前加油站; 北至人民东路;

土地使用权面积 94011.77 平方米

设定容积率: 2.6

容总建筑面积: 244,430.60 平方米

土地用途(用地性质): 商业用地;

地块 14 信息: 站前加油站东侧、人民东路南侧, 该地块东至规划
国泰路; 南至规划路; 西至规划路; 北至锦霞路;

土地使用权面积 47181.31 平方米

设定容积率: 2.5

容总建筑面积: 117,953.2 平方米

土地用途(用地性质): 二类居然用地兼容商业用地 5%。

地块 15 信息: 清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地
号: B23028) 一宗用地面积为 39894.2 平方米二类居住用地兼容零售商
业用地、交通站场用地、二类服务设施用地

地块位置：东至规划道路，南至清飞路，西至政府储备用地，北至规划道路；

地块内容与规模：地块面积：土地面积: 33703.70 m²，其中商业(市场)用地 11881.09 m²，城镇住宅用地 21822.61 m²；

土地用途（用地性质）：城镇住宅用地(071)

地块 16 信息：燕湖新城核心区 B48 号区南侧地块，该地块位于东至：村庄和规划路；南至燕湖大道；西至清晖路；北至规划路；

土地使用权面积：41,540.00 平方米

设定容积率：2.5

计容总建筑面积：103,850.00 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地兼容商业用地（15%）

地块 17 信息：洲心 K15 号区，该地块位于东至：洲心路；南至燕湖大道；西至规划路；北至规划路；

土地使用权面积 85,505.67 平方米

设定容积率：2.5

容总建筑面积：213,764.18 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地（R2），兼容中小学用地（A33）商业用地（B1）。

地块 18 信息：K5 号区（东侧地块），东至环城东路；南至空地；西至空地；北至空地；

土地使用权面积 53330 平方米，设定容积率：1.0 < 容积率 ≤ 2.5

土地用途（用地性质）：教育用地。

地块 19 信息: K5 号区（博爱学校南侧地块），东至沥头路；南至清远大道；西至空地；北至博爱学校；

土地使用权面积 44000 平方米，设定容积率：容积率 ≤ 1.2

土地用途（用地性质）：商住用地。

地块 20 信息: B22-1 号区（洲心中学西侧地块），东至空地；南至清远大道；西至空地；北至空地

土地使用权面积 78660 平方米，设定容积率： $1.0 < \text{容积率} \leq 2.5$

土地用途（用地性质）：商住用地。

地块 21 信息: B43 号区（清城站东北角地块），东至凤翔中路；南至空地；西至空地；北至窝田路

土地使用权面积 14000 平方米，设定容积率：容积率 ≤ 2.0

土地用途（用地性质）：商住用地。

地块 22 信息: B43 号区（清城站东南角地块），东至凤翔中路；南至湖城大道；西至空地；北至空地

土地使用权面积 16660 平方米，设定容积率：容积率 ≤ 2.0

土地用途（用地性质）：商住用地。

地块 23 信息: 五桥西地块（旅游客运码头），东至环城东路；南至北江东路；西至空地；北至空地

土地使用权面积 16660 平方米，设定容积率：容积率 ≤ 2.0

土地用途（用地性质）：商住用地。

地块 24 信息：五桥东地块（旅游客运码头），东至空地；南至北江东路；西至环城东路；北至空地

土地使用权面积 42660 平方米，设定容积率：容积率 ≤ 2.0

土地用途（用地性质）：留白用地。

地块 25 信息：人民东路与站前路交叉口地块（原五位一体项目），东至站前路；南至空地；西至空地；北至人民东路

土地使用权面积 94000 平方米，设定容积率：容积率 ≤ 2.0

土地用途（用地性质）：商住用地。

地块 26 信息：洲心 B40-2 号区地块一，该地块位于东至：村庄；南至规划路；西至清晖路；北至村庄；

土地使用权面积：14,041.37 平方米

设定容积率：2.5

容总建筑面积：35,103.43 平方米。

土地用途（用地性质）：二类居住用地兼容商业用地（5%）

地块 27 信息：洲心 B40-2 号区地块二，该地块位于东至：村庄和规划路；南至规划水系；西至清晖路；北至规划路；

土地使用权面积：15,337.64 平方米

设定容积率：2.5

容总建筑面积：38,344.10 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地兼容商业用地（35%）

地块 28 信息：地块 4 信息：洲心 B40-2 号区地块三，该地块位于东至：规划路；南至新城路；西至清晖路；北至规划水系；

土地使用权面积 37,801.88 平方米

设定容积率: 2.5

容总建筑面积: 94,504.70 平方米

土地用途(用地性质): 二类居住用地兼容商业用地(35%)

地块 29 信息：洲心 K11 号区，东至洲心路；南至空地；西至 441802005006GB00871 地块；北至清远大道

土地使用权面积 87982.63 平方米，设定容积率：1.0 < 容积率 ≤ 2.5

土地用途(用地性质): 二类居住用地兼容商业、商务用地(35%)。

地块 30 信息：洲心 B44B45 号区，东至(规划)新开西路；南至燕湖大道(在建)；西至凤翔大道；北至(规划)独松街

土地使用权面积 75452.15 平方米，设定容积率：1.0 < 容积率 ≤ 2.9

土地用途(用地性质): 二类居住用地兼容商业、商务用地(35%)。

3. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

清远市燕湖新城中央商务区(基础设施)融资涉及 30 个储备地块，目前已完成收储，三通一平已完成，地块已为成熟地块。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政统筹和清远市市政府专项债券。

4. 资金平衡

清远市燕湖新城中央商务区（基础设施）专项融资债券涉及 30 个土地储备地块，根据《财政部、住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工作资金加快预算执行进度的通知》（财综[2011]41 号）、《广东省财政厅、广东省教育厅转发财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（粤财[2011]291 号）、《广东省财政厅、广东省水利厅转发财政部、水利部关于土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（粤财农[2011]276）、《关于印发广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法的通知》（粤财综[2004]186 号）等相关文件的相关规定，土地出让收入需剔除上述政策基金。根据项目实施单位的预测，征地成本和相关税费一般占土地出让收入的 30%-40%之间，基于保守谨慎性原则，预测土地扣除征地成本和税费后的收益为土地出让收入的 60%，并以此作为上述政策资金的计提依据。以上土地出让收入扣除提取的政策基金形成的基金性收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还该地块前期融资本息。

5. 地块收益预测说明

（1）土地出让收入预测

清远市 30 个地块出让收入预测分析参考清远市代建项目管理局
对本地块出具的土地估价，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

土地地价测算表一(估价对象地价定义一览表)

位置	估价期日的用地性质	估价设定的用途	设定使用年限(年)	设定容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的实际土地开发程度	设定土地使用权类型	备注
洲心B40-2号区地块四	商务兼容商业(25%)	商务兼容商业(25%)	70、40	2.5	地块已收储,三通一平	地块已收储,三通一平	出让	
洲心街道K6地块	住宅用地	住宅用地	70	2	地块正在收储,三通一平	地块正在收储,三通一平	出让	该地块于2023年11月15日出让24.97亩,成交价4500万元;于2023年12月12日出让19.80亩,成交价5450万元;合计出让价款为9950万元。
洲心街道K7地块	住宅用地	住宅用地	70	2	地块正在收储,三通一平	地块正在收储,三通一平	出让	
洲心街道K9地块	住宅用地	住宅用地	70	2	地块正在收储,三通一平	地块正在收储,三通一平	出让	该地块于2023年8月2日出让23.65亩,成交价6260万元;于2023年11月2日出让16.26亩,成交价4800万元;于2023年11月28日出让14.10亩,成交价4200万元;于2023年12月12日出让15.71亩,成交价4600万元;合计出让价款为19860万元。

洲心街道K10地块	住宅用地	住宅用地	70	2	地块正在收储，三通一平	出让	
洲心街道K13一地块	住宅用地	住宅用地	70	2	地块正在收储，三通一平	出让	
洲心街道K13二地块	住宅用地	住宅用地	70	2	地块正在收储，三通一平	出让	
清晖中路西侧 441802005007GB00386 地块	二类居住用地 兼容商业用地 30%	二类居住用地 兼容商业用地 30%	70	2.09	地块已完成报批，三通一平。	出让	
清晖中路西侧 441802005007GB00387 地块	二类居住用地 兼容商业用地 30%	二类居住用地 兼容商业用地 30%	70	2.08	地块已完成报批，三通一平。	出让	
清晖南路西侧地块一 (北)	二类居住用地	二类居住用地	70	2.2	地块已完成报批，三通一平。	出让	
清晖南路西侧地块二 (南)	二类居住用地	二类居住用地	70	2.2	地块已完成报批，三通一平。	出让	
站前加油站东侧、人民 东路南侧	商业用地	商业用地	70	2.6	地块已完成报批，三通一平。	出让	
横荷E23号区 441802005005GB01401 地块	二类居住用地 兼容商业用地 5%	二类居住用地 兼容商业用地 5%	70	2.5	地块已完成报批，三通一平。	出让	
横荷时代花城北侧 441802004001GB00053 地块	二类居住用地 兼容商业用地 5%	二类居住用地 兼容商业用地 5%	70	1.53	地块已完成报批，三通一平。	出让	
清远市清城区东城街办	城镇住宅用地	交通站场用地	41.17	0	宗地红线外“五	出让	宗地红线外“五

莲塘村委会辖区内(地 号:B23028)	(071)	二类服务设施 用地	61.17	1.2	通”(即通路、供 电、供水、排水、 通讯)及红线内 场地平整	通”(即通路、供 电、供水、排水、 通讯)及红线内 场地平整	出让	
			31.17	3.0				
			61.17	2.5				
燕湖新城核心区B48号区 南侧地块	二类居住用地 兼容商业用地 (15%)	二类居住用地 兼容商业用地 (15%)	70、40	2.5	地块已收储，三 通一平	地块已收储，三 通一平	出让	该地块已于2020年9月17日 挂牌出让，出让面积 41334.65平方米，成交价 26970.00万元
洲心K15号区	二类居住用地 (R2)，兼容中 小学用地(A33) 商业用地(B1)	二类居住用地 (R2)，兼容 中小学用地 (A33)商业用 地(B1)	70、40	2.5	地块已收储，三 通一平	地块已收储，三 通一平	出让	该地块已于2020年5月29日 挂牌出让，出让面积 85505.07平方米，成交价 36615.00万元
K5号区(东侧地块)	商住用地	商住用地	40	1.0< 容积率 ≤2.5	地块已收储，三 通一平	地块已收储，三 通一平	出让	
K5号区(博爱学校南侧地 块)	教育用地	教育用地	50	容积率 ≤1.2	地块已收储，三 通一平	地块已收储，三 通一平	出让	
B22-1号区(洲心中学西 侧地块)	商住用地	商住用地	40	1.0< 容积率 ≤2.5	地块已收储，三 通一平	地块已收储，三 通一平	出让	
B43号区(清城站东北角 地块)	商业用地	商业用地	40	容积率 ≤2.0	地块已收储，三 通一平	地块已收储，三 通一平	出让	

B43号区（清城站东南角地块）	商业用地	商业用地	40	容积率 ≤ 2.0	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	
五桥西地块（旅游客运码头）	商业用地	商业用地	40	容积率 ≤ 2.0	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	
五桥东地块（旅游客运码头）	留白用地	留白用地	70	容积率 ≤ 2.0	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	
人民东路与站前路交叉口地块（原五位一体项目）	商业用地	商业用地	40	容积率 ≤ 2.0	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	
洲心B40-2号区地块一	二类居住用地 兼容商业用地 (5%)	二类居住用地 兼容商业用地 (5%)	70、40	2.5	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	该地块已于2020年12月24日挂牌出让，出让面积14,041.37平方米，成交价9,180.00万元
洲心B40-2号区地块二	二类居住用地 兼容商业、商务用地（35%）	二类居住用地 兼容商业、商务用地（35%）	70、40	2.5	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	该地块已于2020年12月24日挂牌出让，出让面积15,337.64平方米，成交价9,480.00万元
洲心B40-2号区地块三	二类居住用地 兼容商业、商务用地（35%）	二类居住用地 兼容商业、商务用地（35%）	70、40	2.5	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	该地块已于2020年12月24日挂牌出让，出让面积37,801.88平方米，成交价24,660.00万元
洲心K11号区	二类居住用地 兼容商业、商务用地（35%）	二类居住用地 兼容商业、商务用地（35%）	70、40	1.0 < 容积率 ≤ 2.5	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	该地块已于2024年11月13日挂牌出让，出让面积87982.63平方米，成交价31,930.00万元

洲心B44B45号区	二类居住用地 兼容商业、商务 用地（35%）	二类居住用地 兼容商业、商 务用地（35%）	70、40	1.0 < 容积率 ≤ 2.9	地块已收储，三 通一平	地块已收储，三 通一平	出让	该地块已于2021年11月2日 挂牌出让，出让面积 75452.15平方米，成交价 57,680.00万元
------------	------------------------------	------------------------------	-------	-----------------------	----------------	----------------	----	--

地价测算表二

位置	设定土地 使用权年 限（年）	用地面积 （m ² ）	可供出让用 地面积（m ² ）	计容建筑面 积（m ² ）	可供出让计 容建筑面积 （m ² ）	单位面积地 价（元/m ² ）	单位楼面地 价（元/m ² ）	总地价 （万元）
洲心B40-2号区地块四	70、40	34,046.57	34,046.57	85,116.43	85,116.43	11,985.82	4,794.33	40,807.63
洲心街道K6地块	70	70,840.35	40,993.54	141,680.70	81,987.08	4,600.00	2,300.00	18,857.03
洲心街道K7地块	70	80,040.52	80,040.52	160,081.04	160,081.04	4,600.00	2,300.00	36,818.64
洲心街道K9地块	70	67,940.34	21,453.44	135,880.68	42,906.88	4,600.00	2,300.00	9,868.58
洲心街道K10地块	70	93,931.87	93,931.87	187,863.74	187,863.74	4,600.00	2,300.00	43,208.66
洲心街道K13一地块	70	65,714.37	65,714.37	131,428.74	131,428.74	4,600.00	2,300.00	30,228.61
洲心街道K13二地块	70	75,144.43	75,144.43	150,288.86	150,288.86	4,600.00	2,300.00	34,566.44
清晖中路西侧 441802005007GB00386地块	70	34,184.37	34,184.37	71,445.33	71,445.33	3,421.45	1,637.06	11,696.03
清晖中路西侧 441802005007GB00387地块	70	66,329.38	66,329.38	137,965.11	137,965.11	3,404.98	1,637.01	22,585.03

清晖南路西侧地块一（北）	70	78,678.87	78,678.87	173,093.51	173,093.51	3,167.94	1,439.97	24,924.95
清晖南路西侧地块二（南）	70	121,445.83	121,445.83	267,180.83	267,180.83	3,168.00	1,440.00	38,474.04
站前加油站东侧、人民东路 南侧	70	94,011.77	94,011.77	244,430.60	244,430.60	2,314.07	890.03	21,755.06
横荷E23号区 441802005005GB01401地块	70	47,181.31	47,181.31	117,953.28	117,953.28	4,595.04	1,838.02	21,680.05
横荷时代花城北侧 441802004001GB00053地块	70	84,963.51	84,963.51	129,994.17	129,994.17	2,189.41	1,430.99	18,602.04
清远市清城区东城街办莲塘村 委会辖区内(地号:B23028)	41.17	9,197.56	9,197.56	--	--	638.00	--	586.80
	61.17	9,790.68	9,790.68	11,748.82	11,748.82	3,131.06	出让	3,131.06
	31.17	7,433.83	7,433.83	22,301.49	22,301.49	3,528.10	出让	3,528.10
	61.17	13,472.13	13,472.13	33,680.33	33,680.33	7,706.06	出让	7,706.06
K5号区（东侧地块）	40	53,330.00	53,330.00	--	--	2,812.68	--	15,000.00
K5号区（博爱学校南侧地块）	50	44,000.00	44,000.00	--	--	909.09	--	4,000.00
B22-1号区（洲心中学西侧地 块）	40	78,660.00	78,660.00	--	--	3,559.62	--	28,000.00
B43号区（清城站东北角地块）	40	14,000.00	14,000.00	--	--	2,142.86	--	3,000.00
B43号区（清城站东南角地块）	40	16,660.00	16,660.00	--	--	3,001.20	--	5,000.00
五桥西地块（旅游客运码头）	40	16,660.00	16,660.00	--	--	4,801.92	--	8,000.00

五桥东地块（旅游客运码头）	70	42,660.00	42,660.00	--	--	1,945.62	--	8,300.00
人民东路与站前路交叉口地块 （原五位一体项目）	40	94,000.00	94,000.00	--	--	1,914.89	--	18,000.00
洲心B40-2号区地块一	70、40	14,041.37	14,041.37	35,103.43	35,103.43	6,537.82	2,615.13	9,180.00
洲心B40-2号区地块二	70、40	15,337.64	15,337.64	38,344.10	38,344.10	6,180.87	2,472.35	9,480.00
洲心B40-2号区地块三	70、40	37,801.88	37,801.88	94,504.70	94,504.70	6,523.49	2,609.39	24,660.00
洲心K11号区	70、40	87982.63	87982.63	219956.58	219956.58	3,629.13	1,451.65	31,930.00
洲心B44B45号区	70、40	75452.15	75452.15	205955.60	205955.60	7,644.58	2,800.60	57,680.00

(2) 现预测项目实现土地出让收入情况如下:

①. 根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率(分别以项目所在地 GDP 增速孰低值(3.60%)的 100%、90%和 80%为土地价格增长)。

项目土地出让收入表

测算表一：预计土地价格增速为清远市近三年 GDP 增速孰低值（3.60%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第三十年
1	洲心B40-2号区地块四	40,807.63	42,276.70	43,798.67	45,375.42	47,008.93	48,701.25	50,454.50	..	117,905.49
2	洲心街道K6地块	18,857.03	19,535.88	20,239.17	20,967.79	21,722.63	22,504.64	23,314.81	..	54,483.62
3	洲心街道K7地块	36,818.64	38,144.11	39,517.30	40,939.92	42,413.76	43,940.65	45,522.52	..	106,380.10
4	洲心街道K9地块	9,868.58	10,223.85	10,591.91	10,973.22	11,368.25	11,777.51	12,201.50	..	28,513.29
5	洲心街道K10地块	43,208.66	44,764.17	46,375.68	48,045.21	49,774.83	51,566.73	53,423.13	..	124,842.79
6	洲心街道K13一地块	30,228.61	31,316.84	32,444.25	33,612.24	34,822.28	36,075.88	37,374.61	..	87,339.53
7	洲心街道K13二地块	34,566.44	35,810.83	37,100.02	38,435.62	39,819.30	41,252.80	42,737.90	..	99,872.82
8	清晖中路西侧 441802005007GB00386地块	11,696.03	12,117.09	12,553.30	13,005.22	13,473.41	13,958.45	14,460.96	..	33,793.34
9	清晖中路西侧 441802005007GB00387地块	22,585.03	23,398.09	24,240.42	25,113.08	26,017.15	26,953.77	27,924.10	..	65,254.93

10	清晖南路西侧地块 一（北）	24,924.95	25,822.25	26,751.85	27,714.92	28,712.65	29,746.31	30,817.18	·· .	72,015.66
11	清晖南路西侧地块 二（南）	38,474.04	39,859.11	41,294.03	42,780.62	44,320.72	45,916.27	47,569.25	·· .	111,163.0 5
12	站前加油站东侧、 人民东路南侧	21,755.06	22,538.24	23,349.62	24,190.21	25,061.05	25,963.25	26,897.93	·· .	62,856.90
13	横荷E23号区 441802005005GB01 401地块	21,680.05	22,460.53	23,269.11	24,106.80	24,974.64	25,873.73	26,805.19	·· .	62,640.17
14	横荷时代花城北侧 441802004001GB00 053地块	18,602.04	19,271.71	19,965.50	20,684.25	21,428.89	22,200.33	22,999.54	·· .	53,746.88
15	清远市清城区东城 街办莲塘村委会辖 区内(地 号: B23028)	14,952.02	15,490.29	16,047.94	16,625.67	17,224.19	17,844.26	18,486.66	·· .	43,200.87
16	K5号区(东侧地块)	15,000.00	15,540.00	16,099.44	16,679.02	17,279.46	17,901.53	18,545.98		43,339.50
17	K5号区(博爱学校 南侧地块)	4,000.00	4,144.00	4,293.18	4,447.74	4,607.86	4,773.74	4,945.59		11,557.20
18	B22-1号区(洲心中 学西侧地块)	28,000.00	29,008.00	30,052.29	31,134.17	32,255.00	33,416.18	34,619.16		80,900.40
19	B43号区(清城站东 北角地块)	3,000.00	3,108.00	3,219.89	3,335.80	3,455.89	3,580.31	3,709.20		8,667.90
20	B43号区(清城站东 南角地块)	5,000.00	5,180.00	5,366.48	5,559.67	5,759.82	5,967.18	6,181.99		14,446.50

21	五桥西地块（旅游客运码头）	8,000.00	8,288.00	8,586.37	8,895.48	9,215.71	9,547.48	9,891.19		23,114.40
22	五桥东地块（旅游客运码头）	8,300.00	8,598.80	8,908.36	9,229.06	9,561.30	9,905.51	10,262.11		23,981.19
23	人民东路与站前路交叉地块（原五位一体项目）	18,000.00	18,648.00	19,319.33	20,014.82	20,735.36	21,481.83	22,255.18		52,007.40
合计		452,024.81	468,297.70	485,156.42	502,622.05	520,716.45	539,462.24	558,882.88	..	1,306,035.36

测算表二：预计土地价格增速为清远市近三年GDP增速孰低值的90%，即增幅3.24%

金额单位：人民币万元

序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第三十年
1	洲心B40-2号地块四	40,807.63	42,129.80	43,494.80	44,904.03	46,358.92	47,860.95	49,411.65	..	106,213.87
2	洲心街道K6地块	18,857.03	19,468.00	20,098.76	20,749.96	21,422.26	22,116.34	22,832.91	..	49,080.97
3	洲心街道K7地块	36,818.64	38,011.56	39,243.14	40,514.62	41,827.29	43,182.49	44,581.61	..	95,831.35
4	洲心街道K9地块	9,868.58	10,188.32	10,518.42	10,859.22	11,211.06	11,574.30	11,949.30	..	25,685.89
5	洲心街道K10地块	43,208.66	44,608.62	46,053.94	47,546.09	49,086.58	50,676.99	52,318.92	..	112,463.26
6	洲心街道K13一块	30,228.61	31,208.02	32,219.16	33,263.06	34,340.78	35,453.42	36,602.11	..	78,678.86

7	洲心街道K13二地块	34,566.44	35,686.39	36,842.63	38,036.33	39,268.71	40,541.02	41,854.55	··	89,969.34
8	清晖中路西侧 441802005007GB00 386地块	11,696.03	12,074.98	12,466.21	12,870.12	13,287.11	13,717.61	14,162.06	··	30,442.36
9	清晖中路西侧 441802005007GB00 387地块	22,585.03	23,316.78	24,072.25	24,852.19	25,657.40	26,488.70	27,346.93	··	58,784.19
10	清晖南路西侧地块 一(北)	24,924.95	25,732.52	26,566.25	27,427.00	28,315.63	29,233.06	30,180.21	··	64,874.52
11	清晖南路西侧地块 二(南)	38,474.04	39,720.60	41,007.55	42,336.19	43,707.88	45,124.02	46,586.04	··	100,140.0 2
12	站前加油站东侧、 人民东路南侧 横荷E23号区	21,755.06	22,459.92	23,187.63	23,938.90	24,714.53	25,515.28	26,341.97	··	56,623.95
13	441802005005GB01 401地块	21,680.05	22,382.48	23,107.68	23,856.36	24,629.31	25,427.30	26,251.15	··	56,428.71
14	横荷时代花城北侧 441802004001GB00 053地块	18,602.04	19,204.75	19,826.98	20,469.37	21,132.58	21,817.28	22,524.16	··	48,417.29
15	清远市清城区东城 街办莲塘村委会辖 区内(地 号:B23028)	14,952.02	15,436.47	15,936.61	16,452.95	16,986.03	17,536.38	18,104.55	··	38,917.04
16	K5号区(东侧地块)	15,000.00	15,486.00	15,987.75	16,505.75	17,040.54	17,592.65	18,162.65	··	39,041.92

17	K5号区(博爱学校 南侧地块)	4,000.00	4,129.60	4,263.40	4,401.53	4,544.14	4,691.37	4,843.37	··	10,411.18
18	B22-1号区(洲心中 学西侧地块)	28,000.00	28,907.20	29,843.79	30,810.73	31,809.00	32,839.61	33,903.61	··	72,878.25
19	B43号区(清城站东 北角地块)	3,000.00	3,097.20	3,197.55	3,301.15	3,408.11	3,518.53	3,632.53	··	7,808.38
20	B43号区(清城站东 南角地块)	5,000.00	5,162.00	5,329.25	5,501.92	5,680.18	5,864.22	6,054.22	··	13,013.97
21	五桥西地块(旅游 客运码头)	8,000.00	8,259.20	8,526.80	8,803.07	9,088.29	9,382.75	9,686.75	··	20,822.36
22	五桥东地块(旅游 客运码头)	8,300.00	8,568.92	8,846.55	9,133.18	9,429.10	9,734.60	10,050.00	··	21,603.19
23	人民东路与站前路 交叉口地块(原五 位一体项目)	18,000.00	18,583.20	19,185.30	19,806.90	20,448.64	21,111.18	21,795.18	··	46,850.30
土地出让收益		478,324.8 ₁	493,822.5 ₃	509,822.3 ₈	526,340.6 ₃	543,394.0 ₇	561,000.0 ₃	579,176.4 ₃	··	1,244,981.17

测算表三：预计土地价格增速为清远市近三年GDP增速孰低值的80%，即增幅2.88%

金额单位：人民币万元

序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第三十年
1	洲心B40-2号区地 块四	40,807.63	41,982.89	43,192.00	44,435.93	45,715.68	47,032.29	48,386.82	··	95,646.71
2	洲心街道K6地块	18,857.03	19,400.11	19,958.84	20,533.65	21,125.02	21,733.42	22,359.34	··	44,197.93

3	洲心街道K7地块	36,818.64	37,879.02	38,969.93	40,092.27	41,246.92	42,434.84	43,656.96	··	86,297.14
4	洲心街道K9地块	9,868.58	10,152.80	10,445.20	10,746.02	11,055.50	11,373.90	11,701.47	··	23,130.41
5	洲心街道K10地块	43,208.66	44,453.07	45,733.32	47,050.44	48,405.49	49,799.57	51,233.80	··	101,274.35
6	洲心街道K13一地块	30,228.61	31,099.19	31,994.85	32,916.30	33,864.29	34,839.58	35,842.96	··	70,851.14
7	洲心街道K13二地块	34,566.44	35,561.95	36,586.14	37,639.82	38,723.85	39,839.09	40,986.46	··	81,018.34
8	清晖中路西侧 441802005007GB00 386地块	11,696.03	12,032.88	12,379.42	12,735.95	13,102.75	13,480.10	13,868.33	··	27,413.67
9	清晖中路西侧 441802005007GB00 387地块	22,585.03	23,235.48	23,904.66	24,593.11	25,301.40	26,030.08	26,779.74	··	52,935.78
10	清晖南路西侧地块 一（北）	24,924.95	25,642.79	26,381.30	27,141.08	27,922.75	28,726.92	29,554.26	··	58,420.19
11	清晖南路西侧地块 二（南）	38,474.04	39,582.09	40,722.06	41,894.85	43,101.42	44,342.74	45,619.82	··	90,177.14
12	站前加油站东侧、 人民东路南侧	21,755.06	22,381.61	23,026.20	23,689.35	24,371.60	25,073.51	25,795.62	··	50,990.46
13	横荷E23号区 441802005005GB01 401地块	21,680.05	22,304.44	22,946.80	23,607.67	24,287.57	24,987.05	25,706.68	··	50,814.65

14	横荷时代花城北侧 441802004001GB00 053地块	18,602.04	19,137.78	19,688.95	20,255.99	20,839.36	21,439.53	22,056.99	··	43,600.28
15	清远市清城区东城 街办莲塘村委会辖 区内(地 号:B23028)	14,952.02	15,382.64	15,825.66	16,281.44	16,750.34	17,232.75	17,729.06	··	35,045.20
16	K5号区(东侧地块)	15,000.00	15,432.00	15,876.44	16,333.68	16,804.09	17,288.05	17,785.95	··	35,157.66
17	K5号区(博爱学校 南侧地块)	4,000.00	4,115.20	4,233.72	4,355.65	4,481.09	4,610.15	4,742.92	··	9,375.38
18	B22-1号区(洲心中 学西侧地块)	28,000.00	28,806.40	29,636.02	30,489.54	31,367.64	32,271.03	33,200.43	··	65,627.63
19	B43号区(清城站东 北角地块)	3,000.00	3,086.40	3,175.29	3,266.74	3,360.82	3,457.61	3,557.19	··	7,031.53
20	B43号区(清城站东 南角地块)	5,000.00	5,144.00	5,292.15	5,444.56	5,601.36	5,762.68	5,928.65	··	11,719.22
21	五桥西地块(旅游 客运码头)	8,000.00	8,230.40	8,467.44	8,711.30	8,962.18	9,220.29	9,485.84	··	18,750.75
22	五桥东地块(旅游 客运码头)	8,300.00	8,539.04	8,784.96	9,037.97	9,298.26	9,566.05	9,841.56	··	19,453.90
23	人民东路与站前路 交叉口地块(原五 位一体项目)	18,000.00	18,518.40	19,051.73	19,600.42	20,164.91	20,745.66	21,343.14	··	42,189.19
土地出让收益		478,324.8 1	492,100.5 6	506,273.0 6	520,853.7 2	535,854.3 1	551,286.9 2	567,163.9 8	0. 00	1,121,118 .64

②. 土地出让收益预测：按自融资开始日起第 30 年全部完成土地挂牌交易

测算表一： 预计土地价格增速为清远市近三年 GDP 增速孰低值（3.60%）

金额单位：人民币万元									
项目	洲心B40-2号 区地块四	洲心街道 K6地块	洲心街道 K7 地块	洲心街道 K9地块	洲心街道 K10 地块	洲心街道 K13—地块	洲心街道 K13 二地块	清晖中路西侧 441802005007GB 00386地块	
土地出让收入	117,905.49	54,483.62	106,380.10	28,513.29	124,842.79	87,339.53	99,872.82	33,793.34	
相关成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
土地开发成本	35,400.52	16,405.16	31,981.91	8,611.60	37,532.49	26,257.58	30,025.57	10,166.99	
基本政策成本	35,400.52	16,405.16	31,981.91	8,611.60	37,532.49	26,257.58	30,025.57	10,166.99	
用于资金平衡土地的 相关收益	82,504.97	38,078.46	74,398.20	19,901.69	87,310.30	61,081.94	69,847.25	23,626.35	

清晖中路西侧 441802005007GB0 0387地块	清晖南路西侧地 块一（北）	清 晖南路 西侧地 块二 （南）	站前 加油站东 侧、人民 东路南侧	横荷 E23 号区 441802005 005GB0140 1 地块	横荷时代花城 北侧 441802004001GB00 053 地块	清远市清城区 东城街办莲塘村委 会辖区内(地 号:B23028)	K5 号区(东侧 地块)
65,254.93	72,015.66	111,163 .05	62,856.9 0	62,640.17	53,746.88	43,200.87	43,339.50
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
19,632.73	21,671.42	33,451. 90	18,936.7 9	18,832.06	16,196.11	12,994.09	13,047.07
19,632.73	21,671.42	33,451. 90	18,936.7 9	18,832.06	16,196.11	12,994.09	13,047.07
45,622.20	50,344.24	77,711. 15	43,920.1 1	43,808.11	37,550.77	30,206.78	30,292.43

K5号区(博爱学校 南侧地块)	B22-1号区(洲心 中学西侧地块)	B43号区 (清城 站东北 角地块)	B43号区 (清城站 东南角地 块)	五桥西地 块(旅游客 运码头)	五桥东地块(旅游 客运码头)	人民东路与站前路 交叉口地块(原五 位一体项目)	合计
11,557.20	80,900.40	8,667.9 0	14,446.5 0	23,114.40	23,981.19	52,007.40	1,382,023.95

0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3,504.47	24,336.83	2,612.24	4,400.65	6,946.19	7,208.49	15,616.35	415,769.22		
3,504.47	24,336.83	2,612.24	4,400.65	6,946.19	7,208.49	15,616.35	415,769.22		
8,052.73	56,563.58	6,055.66	10,045.85	16,168.21	16,772.71	36,391.05	966,254.74		

基本政策成本

金额单位: 人民币万元

序号	项目	1、土地出让 预测收入	2、提取教育基 金(土地出让 收入的10%), 穗财综(2012) 6号 【(1-5)*10%】	3、提取农田 水利建设基 金(土地出 让收入的 10%), 粤财 农(2011) 276号 (1*10%)	4、提取保障安 居工程资金 (土地收入的 10%), 穗府办 (2011) 3号 【(1-5)*10%】	5、提取农业土地开发 资金(土地出让面积 的20%*土地出让平均 纯收益征收标准为53 元/m ²), 财综(2006) 48号、财综(2009) 24号(总面积 *20%*53)	6、基本政策 成本 (2+3+4+5)
1	洲心B40-2号区地 块四	117,905.49	11,786.94	11,790.55	11,786.94	36.09	35,400.52
2	洲心街道K6地块	54,483.62	5,440.85	5,448.36	5,440.85	75.09	16,405.16
3	洲心街道K7地块	106,380.10	10,629.53	10,638.01	10,629.53	84.84	31,981.91
4	洲心街道K9地块	28,513.29	2,844.13	2,851.33	2,844.13	72.02	8,611.60
5	洲心街道K10地块	124,842.79	12,474.32	12,484.28	12,474.32	99.57	37,532.49
6	洲心街道K13一地 块	87,339.53	8,726.99	8,733.95	8,726.99	69.66	26,257.58
7	洲心街道K13二地 块	99,872.82	9,979.32	9,987.28 ₅₃	9,979.32	79.65	30,025.57

8	清晖中路西侧 441802005007GB0 0386地块	33,793.34	3,375.71	3,379.33	3,375.71	36.24	10,166.99
9	清晖中路西侧 441802005007GB0 0387地块	65,254.93	6,518.46	6,525.49	6,518.46	70.31	19,632.73
10	清晖南路西侧地 块一(北)	72,015.66	7,193.23	7,201.57	7,193.23	83.40	21,671.42
11	清晖南路西侧地 块二(南)	111,163.05	11,103.43	11,116.31	11,103.43	128.73	33,451.90
12	站前加油站东侧、 人民东路南侧	62,856.90	6,275.72	6,285.69	6,275.72	99.65	18,936.79
13	横荷E23号区 441802005005GB0 1401地块	62,640.17	6,259.02	6,264.02	6,259.02	50.01	18,832.06
14	横荷时代花城北 侧 441802004001GB0 0053地块	53,746.88	5,365.68	5,374.69	5,365.68	90.06	16,196.11
15	清远市清城区东 城街办莲塘村委 会辖区内(地 号:B23028)	43,200.87	4,315.86	4,320.09	4,315.86	42.29	12,994.09
16	K5号区(东侧地 块)	43,339.50	4,328.30	4,333.95	4,328.30	56.53	13,047.07

17	K5号区（博爱学校 南侧地块）	11,557.20	1,151.06	1,155.72	1,151.06	46.64	3,504.47
18	B22-1号区（洲心 中学西侧地块）	80,900.40	8,081.70	8,090.04	8,081.70	83.38	24,336.83
19	B43号区（清城站 东北角地块）	8,667.90	865.31	866.79	865.31	14.84	2,612.24
20	B43号区（清城站 东南角地块）	14,446.50	1,436.31	1,444.65	1,436.31	83.38	4,400.65
21	五桥西地块（旅游 客运码头）	23,114.40	2,309.96	2,311.44	2,309.96	14.84	6,946.19
22	五桥东地块（旅游 客运码头）	23,981.19	2,396.35	2,398.12	2,396.35	17.66	7,208.49
23	人民东路与站前 路交叉口地块（原 五位一体项目	52,007.40	5,198.97	5,200.74	5,198.97	17.66	15,616.35
	合计	1,382,023.9 5	138,057.14	138,202.40	138,057.14	1,452.54	415,769.22

测算表二：预计土地价格增速为清远市近三年GDP增速孰低值的90%，即增3.24%。

金额单位：人民币万元

项目	洲心B40-2 号区地块 四	洲心街道 K6地块	洲心街道 K7地块	洲心街道 K9地块	洲心街道 K10地块	洲心街道K13 一地块	洲心街道K13 二地块	清晖中路西侧 441802005007GB00386 地块
土地出让	106,213.8	49,080.97	95,831.35	25,685.89	112,463.26	78,678.86	89,969.34	30,442.36

收入	7									
土地开发成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
基本政策成本	31,893.03	14,784.36	28,817.28	7,763.38	33,818.63	23,659.38	27,054.52	9,161.70		
相关成本合计	31,893.03	14,784.36	28,817.28	7,763.38	33,818.63	23,659.38	27,054.52	9,161.70		
用于资金平衡土地的相关收益	74,320.84	34,296.61	67,014.07	17,922.51	78,644.63	55,019.48	62,914.81	21,280.67		

清晖中路西侧 441802005007GB00 387地块	清晖南路西侧 地块一(北)	清晖南路 西侧地块 二(南)	站前加油站东 侧、人民 东路南 侧	横荷E23号区 441802005005GB01 401地块	横荷时代花城北侧 441802004001GB00 053地块	清远市清城区 东城街办莲塘 村委会辖区内 (地号:B23028)	K5号区(东侧 地块)
58,784.19	64,874.52	100,140.02	56,623.95	56,428.71	48,417.29	38,917.04	39,041.92
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
17,691.50	19,529.08	30,144.99	17,066.91	16,968.62	14,597.24	11,708.94	11,757.80

17,691.50	19,529.08	30,144.99	17,066.91	16,968.62	14,597.24	11,708.94	11,757.80
41,092.69	45,345.45	69,995.03	39,557.04	39,460.09	33,820.05	27,208.09	27,284.12

K5号区(博爱学校南侧地块)	B22-1号区(洲心中学西侧地块)	B43号区(清城站东北角地块)	B43号区(清城站东南角地块)	五桥西地块(旅游客运码头)	五桥东地块(旅游客运码头)	人民东路与站前路交叉地块(原五位一体项目)	合计
10,411.18	72,878.25	7,808.38	13,013.97	20,822.36	21,603.19	46,850.30	1,244,981.17
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3,160.67	21,930.18	2,354.39	3,970.90	6,258.58	6,495.09	14,069.22	374,656.38
3,160.67	21,930.18	2,354.39	3,970.90	6,258.58	6,495.09	14,069.22	374,656.38
7,250.51	50,948.07	5,454.00	9,043.08	14,563.78	15,108.11	32,781.08	870,324.79

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目	1、土地出让 预测收入	2、提取教育基 金(土地出让 收入的10%), 穗财综(2012) 6号 【(1-5)*10%】	3、提取农田 水利建设基 金(土地出 让收入的 10%),粤财 农(2011) 276号 (1*10%)	4、提取保障安 居工程资金 (土地收入的 10%),穗府办 (2011)3号 【(1-5)*10%】	5、提取农业土地开发 资金(土地出让面积 的20%*土地出让平均 纯收益征收标准为53 元/m ²),财综(2006) 48号、财综(2009) 24号(总面积 *20%*53)	6、基本政策 成本 (2+3+4+5)
1	洲心B40-2号区地 块四	106,213.87	10,617.78	10,621.39	10,617.78	36.09	31,893.03
2	洲心街道K6地块	49,080.97	4,900.59	4,908.10	4,900.59	75.09	14,784.36
3	洲心街道K7地块	95,831.35	9,574.65	9,583.14	9,574.65	84.84	28,817.28
4	洲心街道K9地块	25,685.89	2,561.39	2,568.59	2,561.39	72.02	7,763.38
5	洲心街道K10地块	112,463.26	11,236.37	11,246.33	11,236.37	99.57	33,818.63
6	洲心街道K13一地 块	78,678.86	7,860.92	7,867.89	7,860.92	69.66	23,659.38
7	洲心街道K13二地 块	89,969.34	8,988.97	8,996.93 ₅₈	8,988.97	79.65	27,054.52
8	清晖中路西侧 441802005007GB0 0206地块	30,442.36	3,040.61	3,044.24	3,040.61	36.24	9,161.70

9	清晖中路西侧 441802005007GB0 0387地块	58,784.19	5,871.39	5,878.42	5,871.39	70.31	17,691.50
10	清晖南路西侧地 块一(北)	64,874.52	6,479.11	6,487.45	6,479.11	83.40	19,529.08
11	清晖南路西侧地 块二(南)	100,140.02	10,001.13	10,014.00	10,001.13	128.73	30,144.99
12	站前加油站东侧、 人民东路南侧	56,623.95	5,652.43	5,662.39	5,652.43	99.65	17,066.91
13	横荷E23号区 441802005005GB0 1401地块	56,428.71	5,637.87	5,642.87	5,637.87	50.01	16,968.62
14	横荷时代花城北 侧 441802004001GB0 0053地块	48,417.29	4,832.72	4,841.73	4,832.72	90.06	14,597.24
15	清远市清城区东 城街办莲塘村委 会辖区内(地 号:B23028)	38,917.04	3,887.47	3,891.70	3,887.47	42.29	11,708.94
16	K5号区(东侧地 块)	39,041.92	3,898.54	3,904.19	3,898.54	56.53	11,757.80
17	K5号区(博爱学校 南侧地块)	10,411.18	1,036.45	1,041.12	1,036.45	46.64	3,160.67
18	B22-1号区(洲心 中学西侧地块)	72,878.25	7,279.49	7,287.82	7,279.49	83.38	21,930.18
19	B43号区(清城站 东北角地块)	7,808.38	779.35	780.84	779.35	14.84	2,354.39

20	B43号区（清城站 东南角地块）	13,013.97	1,293.06	1,301.40	1,293.06	83.38	3,970.90
21	五桥西地块（旅游 客运码头）	20,822.36	2,080.75	2,082.24	2,080.75	14.84	6,258.58
22	五桥东地块（旅游 客运码头）	21,603.19	2,158.55	2,160.32	2,158.55	17.66	6,495.09
23	人民东路与站前 路交叉口地块（原 五位一体项目）	46,850.30	4,683.26	4,685.03	4,683.26	17.66	14,069.22
	合计	1,244,981.1 7	124,352.86	124,498.12	124,352.86	1,452.54	374,656.38

测算表三：预计土地价格增速为清远市近三年GDP增速孰低值的80%，即增幅2.88%。

金额单位：人民币万元

项目	洲心B40-2 号区地块 四	洲心街道 K6地块	洲心街道 K7地块	洲心街道 K9地块	洲心街道 K10地块	洲心街道 K13一地块	洲心街道 K13二地块	清晖中路 西侧 441802005 007GB0038 6地块
土地出让收 入	95,646.71	44,197.93	86,297.14	23,130.41	101,274.35	70,851.14	81,018.34	27,413.67
土地开发成 本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
基本政策成 本	28,722.88	13,319.45	25,957.02	6,996.74	30,461.96	21,311.07	24,369.22	8,253.09
相关成本合 计	28,722.88	13,319.45	25,957.02	6,996.74	30,461.96	21,311.07	24,369.22	8,253.09

用于资金平衡土地的相 关收益	66,923.83	30,878.48	60,340.12	16,133.67	70,812.39	49,540.07	56,649.11	19,160.58
-------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

清晖中路西侧 441802005007GB003 87地块	清晖南路 西侧地块 一（北）	清晖南路 西侧地块 二（南）	站前加油 站东侧、 人民东路 南侧	横荷E23号区 441802005005GB014 01地块	横荷时代花城北侧 441802004001GB000 53地块	清远市清 城区东城 街办莲塘 村委会辖 区内(地 号: B23028)	K5号区 (东侧地 块)
52,935.78	58,420.1 9	90,177.1 4	50,990.4 6	50,814.65	43,600.28	35,045.20	35,157.6 6
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15,936.98	17,592.7 8	27,156.1 3	15,376.8 6	15,284.41	13,152.13	10,547.39	10,592.5 2
15,936.98	17,592.7 8	27,156.1 3	15,376.8 6	15,284.41	13,152.13	10,547.39	10,592.5 2
36,998.80	40,827.4 1	63,021.0 1	35,613.6 0	35,530.25	30,448.14	24,497.81	24,565.1 4

K5号区(博爱学 校南侧地块)	B22-1号区(洲心 中学西侧地块)	B43号区 (清城站 东北角地 块)	B43号区 (清城站 东南角地 块)	五桥西地 块(旅游客 运码头)	五桥东地块(旅 游客运码头)	人民东路与站前 路交叉口地块 (原五位一体项 目)	合计
9,375.38	65,627.63	7,031.53	11,719.22	18,750.75	19,453.90	42,189.19	1,121,118.64

0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2,849.92	19,754.99	2,121.33	3,582.47	5,637.10	5,850.30	12,670.88	337,497.62		
2,849.92	19,754.99	2,121.33	3,582.47	5,637.10	5,850.30	12,670.88	337,497.62		
6,525.45	45,872.63	4,910.20	8,136.75	13,113.65	13,603.60	29,518.30	783,621.02		

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目	1、土地出让预测收入	2、提取教育基金(土地出让收入的10%),穗财综(2012)6号【(1-5)*10%】	3、提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%),粤财农(2011)276号(1*10%)	4、提取保障安居工程资金(土地出让收入的10%),穗府办(2011)3号【(1-5)*10%】	5、提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准为53元/m ²),财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积*20%*53)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	洲心B40-2号区地块四	95,646.71	9,561.06	9,564.67	9,561.06	36.09	28,722.88
2	洲心街道K6地块	44,197.93	4,412.28	4,419.79	4,412.28	75.09	13,319.45
3	洲心街道K7地块	86,297.14	8,621.23	8,629.71	8,621.23	84.84	25,957.02
4	洲心街道K9地块	23,130.41	2,305.84	2,313.04	2,305.84	72.02	6,996.74
5	洲心街道K10地块	101,274.35	10,117.48	10,127.44	10,117.48	99.57	30,461.96
6	洲心街道K13一地块	70,851.14	7,078.15	7,085.11	7,078.15	69.66	21,311.07
7	洲心街道K13二地块	81,018.34	8,093.87	8,101.83	8,093.87	79.65	24,369.22
8	清晖中路西侧 441802005007GB00386 地块	27,413.67	2,737.74	2,741.37	2,737.74	36.24	8,253.09
9	清晖中路西侧	52,935.78	5,286.55	5,293.58	5,286.55	70.31	15,936.98

	441802005007GB00387 地块								
10	清晖南路西侧地块一 (北)	58,420.19	5,833.68	5,842.02	5,833.68	83.40	17,592.78		
11	清晖南路西侧地块二 (南)	90,177.14	9,004.84	9,017.71	9,004.84	128.73	27,156.13		
12	站前加油站东侧、人民 东路南侧	50,990.46	5,089.08	5,099.05	5,089.08	99.65	15,376.86		
13	横荷E23号区 441802005005GB01401 地块	50,814.65	5,076.46	5,081.47	5,076.46	50.01	15,284.41		
14	横荷时代花城北侧 441802004001GB00053 地块	43,600.28	4,351.02	4,360.03	4,351.02	90.06	13,152.13		
15	清远市清城区东城街 办莲塘村委会辖区内 (地号:B23028)	35,045.20	3,500.29	3,504.52	3,500.29	42.29	10,547.39		
16	K5号区(东侧地块)	35,157.66	3,510.11	3,515.77	3,510.11	56.53	10,592.52		
17	K5号区(博爱学校南侧 地块)	9,375.38	932.87	937.54	932.87	46.64	2,849.92		
18	B22-1号区(洲心中学 西侧地块)	65,627.63	6,554.42	6,562.76	6,554.42	83.38	19,754.99		
19	B43号区(清城站东北 角地块)	7,031.53	701.67	703.15	701.67	14.84	2,121.33		
20	B43号区(清城站东南 角地块)	11,719.22	1,163.58	1,171.92	1,163.58	83.38	3,582.47		
21	五桥西地块(旅游客运 码头)	18,750.75	1,873.59	1,875.08	1,873.59	14.84	5,637.10		

22	五桥东地块（旅游客运 码头）	19,453.90	1,943.62	1,945.39	1,943.62	17.66	5,850.30
23	人民东路与站前路交 叉口地块（原五位一体 项目）	42,189.19	4,217.15	4,218.92	4,217.15	17.66	12,670.88
	合计	1,121,118.64	111,966.61	112,111.86	111,966.61	1,452.54	337,497.62

根据上述测算，在按清远市近三年 GDP 增速孰低值（3.60%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 966,254.74 万元；

同理计算，清远市近三年 GDP 增速孰低值的 90%即 3.24%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益 870,324.79 万元；

同理计算，在按清远市近三年 GDP 增速孰低值的 80%即 2.88%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 783,621.02 万元。

2. 项目自身收益

2-1. 收入预测

本项目建成正式运营后主要收入包括停车费收入和广告位租赁收入等。

（1）停车费收入

项目计划在道路边建停车位，根据各道路实际情况可设 5257 个自动计费停车位。参考小象停泊等收费标准，预算每个停车位每年收费为 3,000 元，预测停车收费每年按 5%递增。

（2）广告位租赁收入

项目计划在公交车候车亭设置广告牌 48 个，参考清远市德晟投资集团有限公司在清远市区的候车亭广告牌收费标准，每个候车亭广告位收费 5,000 元/年，在路边设置立柱广告位 44 个，参考清远市德晟投资集团有限公司在清远市区立柱广告位的收费标准，每个立柱广告位收费 400,000 元/年，预测广告位收费每年按 5%递增。

收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	停车费收入	广告费收入	合计
第一年			
第二年	1,577.10	1,784.00	3,361.10
第三年	1,655.96	1,873.20	3,529.16
第四年	1,738.75	1,966.86	3,705.61
第五年	1,825.69	2,065.20	3,890.89
第六年	1,916.97	2,168.46	4,085.43
第七年	2,012.82	2,276.89	4,289.71
第八年	2,113.46	2,390.73	4,504.19
第九年	2,219.14	2,510.27	4,729.41
第十年	2,330.09	2,635.78	4,965.87
第十一年	2,446.60	2,767.57	5,214.17
第十二年	2,568.93	2,905.95	5,474.88
第十三年	2,697.38	3,051.25	5,748.63
第十四年	2,832.25	3,203.81	6,036.06
第十五年	2,973.86	3,364.00	6,337.86
第十六年	3,122.55	3,532.20	6,654.75
第十七年	3,278.68	3,708.81	6,987.49
第十八年	3,442.61	3,894.25	7,336.87
第十九年	3,614.75	4,088.96	7,703.71
第二十年	3,795.48	4,293.41	8,088.89
第二十一年	3,985.26	4,508.08	8,493.34
第二十二年	4,184.52	4,733.49	8,918.01
第二十三年	4,393.75	4,970.16	9,363.91
第二十四年	4,613.43	5,218.67	9,832.10
第二十五年	4,844.10	5,479.60	10,323.71
第二十六年	5,086.31	5,753.58	10,839.89
第二十七年	5,340.63	6,041.26	11,381.89
第二十八年	5,607.66	6,343.32	11,950.98
第二十九年	5,888.04	6,660.49	12,548.53

第三十年	6,182.44	6,993.51	13,175.96
合计	98,289.21	111,183.77	209,472.97

2-2. 项目成本及相关税费

本项目建成正式运营后主要支出包括日常维护费。

(1) 日常维护费

日常维护费含人员工资、办公费、停车位广告位维护等，项目完工后预计首年成本为 336.11 万元，每年按 5% 增长。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	日常维护费	合计
第一年		
第二年	336.11	336.11
第三年	352.92	352.92
第四年	370.56	370.56
第五年	389.09	389.09
第六年	408.54	408.54
第七年	428.97	428.97
第八年	450.42	450.42
第九年	472.94	472.94
第十年	496.59	496.59
第十一年	521.42	521.42
第十二年	547.49	547.49
第十三年	574.86	574.86
第十四年	603.61	603.61
第十五年	633.79	633.79
第十六年	665.48	665.48
第十七年	698.75	698.75

第十八年	733.69	733.69
第十九年	770.38	770.38
第二十年	808.89	808.89
第二十一年	849.34	849.34
第二十二年	891.81	891.81
第二十三年	936.40	936.40
第二十四年	983.22	983.22
第二十五年	1,032.38	1,032.38
第二十六年	1,084.00	1,084.00
第二十七年	1,138.20	1,138.20
第二十八年	1,195.11	1,195.11
第二十九年	1,254.86	1,254.86
第三十年	1,317.60	1,317.60
合计	20,947.42	20,947.42

2-3. 项目损益情况

根据上述测算，清远市燕湖新城中央商务区（基础设施）在债券存续期内的项目营运收益为 188,525.55 万元。

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	3,361.10	336.11	3,024.99
第三年	3,529.16	352.92	3,176.24
第四年	3,705.61	370.56	3,335.05
第五年	3,890.89	389.09	3,501.80
第六年	4,085.43	408.54	3,676.89
第七年	4,289.71	428.97	3,860.74
第八年	4,504.19	450.42	4,053.77
第九年	4,729.41	472.94	4,256.47
第十年	4,965.87	496.59	4,469.28
第十一年	5,214.17	521.42	4,692.75

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第十二年	5,474.88	547.49	4,927.39
第十三年	5,748.63	574.86	5,173.77
第十四年	6,036.06	603.61	5,432.45
第十五年	6,337.86	633.79	5,704.07
第十六年	6,654.75	665.48	5,989.27
第十七年	6,987.49	698.75	6,288.74
第十八年	7,336.86	733.69	6,603.17
第十九年	7,703.71	770.38	6,933.33
第二十年	8,088.89	808.89	7,280.00
第二十一年	8,493.34	849.34	7,644.00
第二十二年	8,918.01	891.81	8,026.20
第二十三年	9,363.91	936.40	8,427.51
第二十四年	9,832.10	983.22	8,848.88
第二十五年	10,323.70	1,032.38	9,291.32
第二十六年	10,839.89	1,084.00	9,755.89
第二十七年	11,381.89	1,138.20	10,243.69
第二十八年	11,950.98	1,195.11	10,755.87
第二十九年	12,548.53	1,254.86	11,293.67
第三十年	13,175.95	1,317.60	11,858.35
合计	209,472.97	20,947.42	188,525.55

（二）融资收益平衡情况

1. 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三十年内，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：

土地相关收益按 GDP 增速孰低值的 100%比例和项目自身收益的 100%计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位: 人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	
已融资	386,388.00	300,341.18	686,729.18			
第一年		4,200.00	4,200.00	0.00	226,325.00	226,325.00
第二年		4,200.00	4,200.00	3,024.99		3,024.99
第三年		4,200.00	4,200.00	3,176.24		3,176.24
第四年		4,200.00	4,200.00	3,335.05		3,335.05
第五年		4,200.00	4,200.00	3,501.80		3,501.80
第六年		4,200.00	4,200.00	3,676.89		3,676.89
第七年		4,200.00	4,200.00	3,860.74		3,860.74
第八年		4,200.00	4,200.00	4,053.77		4,053.77
第九年		4,200.00	4,200.00	4,256.47		4,256.47
第十年		4,200.00	4,200.00	4,469.28		4,469.28
第十一年		4,200.00	4,200.00	4,692.75		4,692.75
第十二年		4,200.00	4,200.00	4,927.39		4,927.39
第十三年		4,200.00	4,200.00	5,173.77		5,173.77
第十四年		4,200.00	4,200.00	5,432.45		5,432.45
第十五年		4,200.00	4,200.00	5,704.07		5,704.07
第十六年		4,200.00	4,200.00	5,989.27		5,989.27
第十七年		4,200.00	4,200.00	6,288.74		6,288.74
第十八年		4,200.00	4,200.00	6,603.17		6,603.17
第十九年		4,200.00	4,200.00	6,933.33		6,933.33
第二十年		4,200.00	4,200.00	7,280.00		7,280.00
第二十一年		4,200.00	4,200.00	7,644.00		7,644.00
第二十二年		4,200.00	4,200.00	8,026.20		8,026.20
第二十三年		4,200.00	4,200.00	8,427.51		8,427.51
第二十四年		4,200.00	4,200.00	8,848.88		8,848.88
第二十五年		4,200.00	4,200.00	9,291.32		9,291.32
第二十六年		4,200.00	4,200.00	9,755.89		9,755.89
第二十七年		4,200.00	4,200.00	10,243.69		10,243.69

第二十八年		4,200.00	4,200.00	10,755.87		10,755.87
第二十九年		4,200.00	4,200.00	11,293.67		11,293.67
第三十年	100,000.00	4,200.00	104,200.00	11,858.35	966,254.74	978,113.09
合计	486,388.00	426,341.18	912,729.18	188,525.55	1,192,579.74	1,381,105.29
本息覆盖倍数	1.51					

（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。

土地相关收益按 GDP 增速孰低值的 90%比例和项目自身收益的 90%计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位: 人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	
已融资	386,388.00	300,341.18	686,729.18			
第一年		4,200.00	4,200.00	0.00	226,325.00	226,325.00
第二年		4,200.00	4,200.00	2,722.49		2,722.49
第三年		4,200.00	4,200.00	2,858.62		2,858.62
第四年		4,200.00	4,200.00	3,001.55		3,001.55
第五年		4,200.00	4,200.00	3,151.62		3,151.62
第六年		4,200.00	4,200.00	3,309.20		3,309.20
第七年		4,200.00	4,200.00	3,474.67		3,474.67
第八年		4,200.00	4,200.00	3,648.39		3,648.39
第九年		4,200.00	4,200.00	3,830.82		3,830.82
第十年		4,200.00	4,200.00	4,022.35		4,022.35
第十一年		4,200.00	4,200.00	4,223.48		4,223.48

第十二年		4,200.00	4,200.00	4,434.65		4,434.65
第十三年		4,200.00	4,200.00	4,656.39		4,656.39
第十四年		4,200.00	4,200.00	4,889.21		4,889.21
第十五年		4,200.00	4,200.00	5,133.66		5,133.66
第十六年		4,200.00	4,200.00	5,390.34		5,390.34
第十七年		4,200.00	4,200.00	5,659.87		5,659.87
第十八年		4,200.00	4,200.00	5,942.85		5,942.85
第十九年		4,200.00	4,200.00	6,240.00		6,240.00
第二十年		4,200.00	4,200.00	6,552.00		6,552.00
第二十一年		4,200.00	4,200.00	6,879.60		6,879.60
第二十二年		4,200.00	4,200.00	7,223.58		7,223.58
第二十三年		4,200.00	4,200.00	7,584.76		7,584.76
第二十四年		4,200.00	4,200.00	7,963.99		7,963.99
第二十五年		4,200.00	4,200.00	8,362.19		8,362.19
第二十六年		4,200.00	4,200.00	8,780.30		8,780.30
第二十七年		4,200.00	4,200.00	9,219.32		9,219.32
第二十八年		4,200.00	4,200.00	9,680.28		9,680.28
第二十九年		4,200.00	4,200.00	10,164.30		10,164.30
第三十年	100,000.00	4,200.00	104,200.00	10,672.52	870,324.79	880,997.31
合计	486,388.00	426,341.18	912,729.18	169,673.00	1,096,649.79	1,266,322.79
本息覆盖倍数	1.39					

土地相关收益按 GDP 增速孰低值的 80%比例和项目自身收益的 80%计

算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	
已融资	386,388.00	300,341.18	686,729.18			
第一年		4,200.00	4,200.00	0.00	226,325.00	226,325.00

第二年		4,200.00	4,200.00	2,419.99		2,419.99
第三年		4,200.00	4,200.00	2,540.99		2,540.99
第四年		4,200.00	4,200.00	2,668.04		2,668.04
第五年		4,200.00	4,200.00	2,801.44		2,801.44
第六年		4,200.00	4,200.00	2,941.51		2,941.51
第七年		4,200.00	4,200.00	3,088.59		3,088.59
第八年		4,200.00	4,200.00	3,243.02		3,243.02
第九年		4,200.00	4,200.00	3,405.18		3,405.18
第十年		4,200.00	4,200.00	3,575.42		3,575.42
第十一年		4,200.00	4,200.00	3,754.20		3,754.20
第十二年		4,200.00	4,200.00	3,941.91		3,941.91
第十三年		4,200.00	4,200.00	4,139.02		4,139.02
第十四年		4,200.00	4,200.00	4,345.96		4,345.96
第十五年		4,200.00	4,200.00	4,563.26		4,563.26
第十六年		4,200.00	4,200.00	4,791.42		4,791.42
第十七年		4,200.00	4,200.00	5,030.99		5,030.99
第十八年		4,200.00	4,200.00	5,282.54		5,282.54
第十九年		4,200.00	4,200.00	5,546.66		5,546.66
第二十年		4,200.00	4,200.00	5,824.00		5,824.00
第二十一年		4,200.00	4,200.00	6,115.20		6,115.20
第二十二年		4,200.00	4,200.00	6,420.96		6,420.96
第二十三年		4,200.00	4,200.00	6,742.01		6,742.01
第二十四年		4,200.00	4,200.00	7,079.10		7,079.10
第二十五年		4,200.00	4,200.00	7,433.06		7,433.06
第二十六年		4,200.00	4,200.00	7,804.71		7,804.71
第二十七年		4,200.00	4,200.00	8,194.95		8,194.95
第二十八年		4,200.00	4,200.00	8,604.70		8,604.70
第二十九年		4,200.00	4,200.00	9,034.94		9,034.94
第三十年	100,000.00	4,200.00	104,200.00	9,486.68	783,621.02	793,107.70
合计	486,388.00	426,341.18	912,729.18	150,820.44	1,009,946.02	1,160,766.46
本息覆盖倍数	1.27					

综上所述，预计清远市燕湖新城中央商务区（基础设施）预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 1.24，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

1) 存量债券资金列式

燕湖新城中央商务区（基础设施），以前年度已安排专项债券资金共计 346,888.00 万元，均已到位。对应各批次存量债券资金信息概况如下：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2020 年 5 月	2020 年广东省政府专项债券（五十七期）	10 年	2.88%	每半年支付利息，到期还本	30,000.00
2	2021 年 4 月	2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）	10 年	3.41%	每半年支付利息，到期还本	8,100.00
3	2021 年 6 月	2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（四期）	10 年	3.32%	每半年支付利息，到期还本	3,700.00
4	2021 年 8 月	2021 年广东省政府专项债券（六十三期）	10 年	3.13%	每半年支付利息，到期还本	11,700.00
5	2021 年 10 月	2021 年广东省政府专项债券（七十三期）	10 年	3.25%	每半年支付利息，到期还本	11,700.00
6	2021 年 11 月	2021 年广东省政府专项债券（八十三期）	10 年	3.18%	每半年支付利息，到期还本	4,800.00
7	2021 年 11 月调整	2021 年广东省政府专项债券（七十四期）	15 年	3.61%	每半年支付利息，到期还本	1,995.00
8	2021 年 11 月调整	2021 年广东省政府专项债券（六十四期）	15 年	3.41%	每半年支付利息，到期还本	1,993.00
9	2021 年 11 月调整	2021 年广东省政府专项债券（七十三期）	10 年	3.25%	每半年支付利息，到期还本	4,000.00
10	2022 年 1 月	2022 年广东省政府专项债券（五期）	15 年	3.21%	每半年支付利息，到期还本	39,239.00
11	2022 年 3 月	2022 年广东省政府专项债券（十四期）	15 年	3.23%	每半年支付利息，到期还本	43,761.00

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额(万元)
12	2022年5月	2022年广东省政府专项债券(二十五期)	30年	3.40%	每半年支付利息,到期还本	59,700.00
13	2022年6月	2022年广东省政府专项债券(三十一期)	30年	3.17%	每半年支付利息,到期还本	13,000.00
14	2022年10月	2022年广东省政府专项债券(三十八期)	15年	3.06%	每半年支付利息,到期还本	8,000.00
15	2023年1月	2023年广东省政府专项债券(七期)	30年	3.34%	每半年支付利息,到期还本	17,000.00
16	2023年4月	2023年广东省政府专项债券(十四期)	30年	3.33%	每半年支付利息,到期还本	8,000.00
17	2023年5月	2023年广东省政府专项债券(二十六期)	30年	3.12%	每半年支付利息,到期还本	5,500.00
18	2023年6月调整	2022年广东省政府专项债券(五期)	15年	3.21%	每半年支付利息,到期还本	10,000.00
19	2023年8月	2023年广东省政府专项债券(三十七期)	30年	3.10%	每半年支付利息,到期还本	34,700.00
20	2023年8月	2023年广东省政府专项债券(五十五期)	30年	2.99%	每半年支付利息,到期还本	22,000.00
21	2023年11月调整	2023年广东省政府专项债券(五十五期)	30年	2.99%	每半年支付利息,到期还本	8,000.00
22	2024年1月	2024年广东省政府专项债券(五期)	30年	2.78%	每半年支付利息,到期还本	24,300.00
23	2024年5月	2024年广东省政府专项债券(三十八期)	30年	2.62%	每半年支付利息,到期还本	5,700.00
24	2024年9月	2024年广东省政府专项债券(七十三期)	30年	2.21%	每半年支付利息,到期还本	9,500.00
合计						386,388.00

2) 本年度及以后年度债券资金概况

2025年计划安排专项债券资金100,000.00万元;

其中:1月拟发行2025年广东省政府专项债券(七期)35,600.00万元(用于项目资本金0.00万元),本年度后续拟发行专项债券64,400.00万元。

3. 还本付息测算

本债券存续期计划发行期限为三十年，假设融资利率 4.20%，每半年支付利息，到期一次性偿还本金。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。

融资项目还本付息计算表

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
已融资	30,000.00	30,000.00		2.88%	8,640.00	38,640.00
已融资	8,100.00	8,100.00		3.41%	2,762.10	10,862.10
已融资	3,700.00	3,700.00		3.32%	1,228.40	4,928.40
已融资	11,700.00	11,700.00		3.13%	3,662.10	15,362.10
已融资	11,700.00	11,700.00		3.25%	3,802.50	15,502.50
已融资	4,800.00	4,800.00		3.18%	1,526.40	6,326.40
已融资	1,995.00	1,995.00		3.61%	1,080.29	3,075.29
已融资	1,993.00	1,993.00		3.41%	1,019.42	3,012.42
已融资	4,000.00	4,000.00		3.25%	1,300.00	5,300.00
已融资	39,239.00	39,239.00		3.21%	37,787.16	77,026.16
已融资	43,761.00	43,761.00		3.23%	42,404.41	86,165.41
已融资	59,700.00	59,700.00		3.40%	60,894.00	120,594.00
已融资	13,000.00	13,000.00		3.37%	6,571.50	19,571.50
已融资	8,000.00	8,000.00		3.06%	2,448.00	10,448.00
已融资	17,000.00	17,000.00		3.34%	17,034.00	34,034.00
已融资	8,000.00	8,000.00		3.33%	7,992.00	15,992.00
已融资	5,500.00	5,500.00		3.12%	5,148.00	10,648.00
已融资	10,000.00	10,000.00		3.21%	4,815.00	14,815.00
已融资	34,700.00	34,700.00		3.10%	32,271.00	66,971.00
已融资	22,000.00	22,000.00		2.99%	19,734.00	41,734.00
已融资	8,000.00	8,000.00		2.99%	7,176.00	15,176.00
已融资	24,300.00	24,300.00		2.78%	20,266.20	44,566.20

已融资	5,700.00	5,700.00		2.62%	4,480.20	10,180.20
已融资	9,500.00	9,500.00		2.21%	6,298.50	15,798.50
第一年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第三年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第四年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第五年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第六年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第七年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第八年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第九年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第十年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第十一年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第十二年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第十三年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第十四年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第十五年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第十六年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第十七年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第十八年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第十九年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二十年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二十一年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二十二年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二十三年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二十四年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二十五年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二十六年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二十七年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二十八年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二十九年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第三十年	100,000.00	100,000.00		4.20%	4,200.00	104,200.00
合计		486,388.00			426,341.18	912,729.18

（二）债券资金管理

本项目严格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，其中组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发[2018]34号文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项目建设单位自有资金及财政资金。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照计划支出，预算外支出要上报审批。

3. 资金预算绩效评价：财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发[2018]34号）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

清远市财政局负责按照专项债务管理规定，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。负责组织项目对应专项债券还本付息等存续期管理。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。

清远市代建项目管理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使用进度。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，督促项目单位及时上缴项目收益用于还本付息，确保债券还本付息不出任何风险。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

清远市代建项目管理局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使用进度。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。负责按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。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。

项目涉及多个主管部门或项目单位的，应结合上述内容明确各主管部门、项目单位职责分工，并明确一个牵头项目单位、一个牵头主管部门。

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—中央结算公司官网（<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。