

2025 年广东省政府专项债券（七期）
凤城街 2021 年老旧小区升级改造及周边环境
整治项目募投报告

实施单位盖章：清远市清城区人民政府凤城街道办事处

主管部门盖章：清远市清城区住房和城乡建设局

市（县、区）财政局盖章：清远市清城区财政局

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	1
(四) 项目立项情况或实施依据	4
(五) 责任主体	4
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	5
(一) 重要性分析:	6
(二) 经济效益分析:	6
(三) 社会效益分析:	6
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	7
(一) 投资估算	8
(二) 筹措方案	9
(三) 项目实施安排	12
(四) 债券资金用途	12
四、项目收益与融资平衡情况	13
(一) 项目预期成本收益	13
1. 项目收入测算	13
2. 项目成本及相关税费	15
3. 项目损益情况	16
(二) 融资收益平衡情况	17
(三) 总体评价	20
五、专项债券管理	22
(一) 债券资金概况	22
(二) 债券资金管理	24
(三) 职责分工	26
六、项目风险控制	27
(一) 潜在风险及控制措施	27
(二) 还款保障措施	33
七、其他需要说明事项	33

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

清城区于 1988 年随清远撤县建市而设立，是清远市委、市政府所在地，是全市的政治、经济、文化中心，位于广东省中部，北江中下游，清远市的最南端，下辖 4 个街道和 4 个镇，代管 1 个国营银盏林场，辖区总面积 1296.31 平方公里，常住人口约 112 万人。2021 年，清城区完成生产总值 712.39 亿元。2022 年，清城区完成生产总值 717.85 亿元。2023 年，清城区完成生产总值 745.34 亿元。

近三年清远市清城区财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	712.39	717.85	745.34
一般预算收入（亿元）	17.0518	16.7666	19.8889
政府性基金收入（亿元）	12.4271	11.7031	5.9821
其中：国有土地出让收入（亿元）	12.1729	11.5491	5.7777
政府性基金支出（亿元）	23.403	21.5579	40.8026

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作，习近平总书记指出，要加快老旧小区改造，不断完善城市管理和服

务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更加方便、更舒心、更美好。

国务院总理李克强在 2019 年 6 月 19 日主持召开国务院常务会议，部署推进城镇老旧小区改造，顺应群众盼望改善居住条件。会议指出：加快改造城镇老旧小区，群众愿望强烈，是重大的民生工程和发展工程。会议确定：重点改造建设小区水电气路及光纤等配套设施，有条件的可加装电梯，配建停车设施。促进住户户内改造带动消费。

凤城街道共有 27 个老旧小区，受当时经济条件的限制，规划的基础设施和配套建设等均比较落后，加之在长时间的使用之下，许多基础设施出现了老化、破损等问题，如小区的下水管道出现堵塞、破损等问题，排水井下沉，供水管道等埋设比较杂乱，雨污未分流等。当时建设小区的主要目的是解决城市居民的“住房难问题”，住区规划设计均非常简单，导致城市老旧小区内缺乏完善的基础设施，而且为小区埋下了诸多的安全隐患。

在此背景下，清远市清城区凤城街道计划通过三年时间对辖区内的 27 个老旧小区进行升级改造。其中：

2020 年度，主要着力于改造基础设施条件极恶劣的小区，到 2020 年底已完成对排水条件差，坑坑洼洼的路面等改造。

2021 年度，主要把着力点放在建筑的外立面、建筑室内建筑、电线架空和在基础设施条件一般的小区。

2024 年度，计划把着力点继续放在建筑外立面跟加装电梯方面，除此之外，立足小区及周边实际条件积极推进的项目，包括

改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、养老、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

（三）项目情况

项目建设内容：对凤城街道辖区约 8 平方公里内 27 个社区中未纳入 2020 年老旧小区改造范围的区域进行改造，主要包括建筑外立面和室内公共空间墙面整治、小区围墙改造、安装电梯、增设公共停车位、增设文明宣传及公共休闲设施、通信线路整治、道路修复，排水管网改造、供电照明改造、燃气管道敷设、垃圾收集点整治、小区周边道路及人行道路改造等工程。

项目分七期实施，改造内容涉及建筑外立面和室内公共空间墙面整治、小区围墙改造、安装电梯、增设公共停车位、增设文明宣传及公共休闲设施、通信线路整治、道路修复，排水管网改造、供电照明改造、燃气管道敷设、垃圾收集点整治、小区周边道路及人行道路改造等工程，目前 1-5 期已基本完工。项目六期建设规模及主要内容为：改造范围调整为竹仔园社区，主要内容包括建设停车库、新能源汽车、电动车充电设施及安装相关的电力设备，设置泊车设备和智慧停车系统、停车库功能用房及配套用房，种植绿化等；项目七期建设规模及主要内容为：改造范围调整为麻寺田社区、后街社区、天湖社区、朝阳社区、西湖社区、高基里社区、凤宇社区、石狮社区，主要内容包括：道路改造、

改造围墙、篮球场、休闲公园、电力改造、照明、绿化，人行设施、宣传设施、健身器材、雨污管网、外立面、屋面整治修复、燃气、供水，消防配套设施建设，改造社区综合服务设施；电梯和安防智能化设备安装；配套停车位、充电桩、智能快递柜、垃圾收集点、三线整治等。

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

2021 年 4 月 7 日，收到清城区凤城街道党政综合办公室《凤城街党政班子会议纪要〔2021〕7 号》，同意启动凤城街 2021 年老旧小区升级改造及周边环境整治项目；

2020 年 7 月 21 日，收到清远市人民政府办公室《清远市人民政府办公室关于印发清远市老旧小区改造工作方案的通知》（清府办〔2020〕33 号）；

2020 年 12 月 4 日，收到清远市清城区行政审批局《关于凤城街 2021 年老旧小区升级改造及周边环境整治项目可行性研究报告的批复》（清城审批发改〔2020〕185 号）同意项目立项（投资项目统一代码为：2020-441802-50-01-087072）；

2021 年 3 月 11 日，收到清远市清城区行政审批局《关于调整凤城街 2021 年老旧小区升级改造及周边环境整治项目建设内容的批复》（清城审批发改〔2021〕21 号），同意调整建设内容；

2021 年 3 月 11 日，收到清远市自然资源局清城分局《对（关于征求凤城街 2021 年老旧小区升级改造及周边环境整治项目用地及规划意见的函）的复函》；

2021 年 6 月 30 日，收到清远市自然资源局清城分局《对关于征求（关于申请凤城街 2021 年老旧小区升级改造及周边环境整治项目用地批准手续的函）征求意见稿意见的复函》。

2024 年 5 月 20 日，本项目取得清远市清城区行政审批局《关于第二次调整凤城街 2021 年老旧小区升级改造及周边环境整治项目有关事项的批复》（清城审批投审〔2024〕46 号）。

（五）责任主体

1. 本项目实施单位为清远市清城区人民政府凤城街道办事处，机构详细信息如下表：

名称	清远市清城区人民政府凤城街道办事处
统一社会信用代码	114418027536695266
机构地址	广东省清远市清城区先锋西路西湖小区A3号
负责人	钟敏杰
机构性质	机关

2. 本项目主管部门为：清远市清城区住房和城乡建设局

3. 本项目资产管理部门为：清远市清城区人民政府凤城街道办事处

凤城街 2021 年老旧小区升级改造及周边环境整治项目建设完成形成资产后，清远市清城区人民政府凤城街道办事处为资产的责任部门，严格按照国家、省和单位内控制度进行管理。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

项目的建设是全面实现小康社会的要求。随着社会的不断进步，大多数的老旧小区已经落后于时代的潮流。近年来，我国的城市化进程加快，导致老旧小区没有配套的设施，同时存在着严重的违章搭建等问题，这直接影响到居民的生活质量与美好城市的建设，国各大城市城市建设的重要环节就是老旧小区改造，老区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况，是我国实现全面小康社会的要求。

项目的建设是改善城市面貌，提高城市形象，促进经济社会发展的需要。老旧小区普遍存在着年久失修、基础设施老化、环境秩序较差、雨污未分流、信息智能化服务水平落后等问题，需待更新建设以凝聚小区活力，整合社会、市场资源提升公共服务水平的公共空间及服务设施。项目通过老旧小区改造，完善城市基础设施，提升区域整体形象，打造良好城市品牌，优化招商引资环境，进而促进经济社会的发展。

（二）经济效益分析：

把老旧小区及其周边环境改造提升作为城市更新的重要组成部分，推动老旧小区功能完善、空间挖潜和服务提升，有效改

善居民的居住环境，提高居民生活质量，增进民生福祉。满足人民群众的期待和需要，是一项便民、利民、惠民的举措。有利于扩大就业，促进社会综合事业发展。项目建设过程中也相应解决了施工队伍中大量农民工人的就业问题，增加了建筑工人的经济收入从而解决了这部分人的家庭生活困难，并促进了社会的和谐发展。

老旧小区改造具有“既保民生，又稳投资，同时拉动内需”的特点。

（三）社会效益分析：

（1）有利于繁荣地方经济，取得较大的社会经济效益。本项目的建成，极大地改善了清远市区的旧区市政状况。丰富的历史文化底蕴，随着凤城整体风貌改造工程的启动，古城魅力将得到充分展现。

（2）有利于扩大就业，促进社会综合事业发展。随着诸多产业的逐渐兴起和发展，将为社会就业提供更多的机会，发挥更大的经济和社会效益。扩大就业，为少数贫困农民脱贫致富创造条件。旧区基础设施的需求将不断上升，为满足这些社会需求，促进社会综合事业、通信、文教、卫生等事业将得到迅速发展。

(3) 有利于提高当地人民收入，改善人民的生活环境和人文环境，促进文化教育水平、卫生健康水平的提高，提高居民生活质量。

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) 《广东省建设工程计价依据》2018 年；
- (2) 《广东省建设工程计价通则》2013 年；
- (3) 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》2018 年；
- (4) 《广东省通用安装工程综合定额》2018 年；
- (5) 《广东省市政工程综合定额》2018 年；
- (6) 《广东省建设工程概算编制办法》2014 年；
- (7) 《市政工程投资估算编制办法》2007 年；
- (8) 依照投资估算与资金筹措里面的编制依据及投资估算说明列明。

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	23,297.00
2	工程建设其他费用	5,423.32
3	设备费	-
4	预备费	1,279.68

项目总投资	30,000.00
-------	-----------

（二）筹措方案

1. 市场化融资资金筹措：

无市场化融资。

2. 地方政府债券资金筹措：

1) 存量债券资金列式

凤城街 2021 年老旧小区升级改造及周边环境整治项目，以前年度已安排专项债券资金共计 13,500.00 万元，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	2021年8月	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	3,823.00
2	2021年10月	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	900.00
3	2021年11月	2021年广东省政府专项债券（八十四期）	15年	3.50%	每半年支付利息，到期还本	3,777.00
4	2024年5月	2024年广东省政府专项债券（二十六期）	30年	2.65%	每半年支付利息，到期还本	2,000.00
5	2024年5月下旬	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	3,000.00
合计						13,500.00

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 10,500.00 万元：

其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（七期）1,200.00 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 9,300.00 万元。

以后年度计划安排专项债券资金 0.00 万元。

3. 非融资资金筹措：

本项目计划申请财政性资金 6,000.00 万元，已于 2021 年 2 月下达了中央补助资金 2,922.855 万元，省级补助资金 1,191.875 万元，越秀区对口帮扶专项资金 427.572 万元。

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	已到位 金额	非融资资金						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	30,000.00	13,500.00					6,000.00	4,542.302			1,200.00	13,500.00	9,300.00
2021 年	13,042.302	8,500.00					4,542.302	4,542.302				8,500.00	
2024 年	5,000.00	5,000.00										5,000.00	
2025 年	10,500.00										1,200.00		9,300.00
以后年 度	1,457.698						1,457.698						

（三）项目实施安排

本项目于 2020 年 11 月完成可行性研究报告编制,2020 年 12 月取得立项批复。项目分七期实施,一至五及七期不涉及用地、规划、环评审批;六期于 2024 年 8 月完成用地手续,2024 年 10 完成规划手续,不涉及环评手续。

其中:一至五期已于 2021 年 9 月开工,2022 年 12 月完工;六期计划于 2024 年 12 月开工,2026 年 6 月完工;七期正在办理前期手续。

项目建设内容:道路硬底化黑底化、改造围墙、篮球场、休闲公园、电力改造、照明、绿化等,新建人行设施、宣传氛围、无障碍设施、健身器材、雨污管网、改造化粪池、外立面、屋面整治修复、更新改造老化和有隐患的燃气、供水、排水等管线管道,新建室内外消防栓和消防配套设施,改造社区综合服务设施;电梯和安防智能化设备安装;配套停车位、充电桩、智能快递柜、垃圾收集点、三线整治、废旧堤围改造、竹仔园综合停车库建设、光伏、安装扶手、小区提升改造、沿街居民立面改造等。

（四）债券资金用途

专项债券资金用途

用途	专项债券金额(万元)
施工款和其他费用	1,200.00
合计	1,200.00

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算

本项目建成正式运营后主要收入包括商铺租金收入、住房租金收入、广告位租金收入和车位租金收入。

（1）商铺租金，

本项目经旧改后，改造范围内的商铺价值得到提升，收入主要为租金收入。初步估算旧改范围涉及公用商铺10910.7平方米，目前旧改区商铺出租均价为每月40元/m²，预计改造后首年租金增至每月50元/m²，以后年度租金每年递增3%。

（2）住房租金，

初步估算旧改范围涉及公用房产18800平方米，目前旧改区房屋出租均价为每月20元/m²，预计改造后首年租金增至每月30元/m²，以后年度租金每年递增3%。

（3）广告位租金，

初步估算旧改范围新增约112个广告位，目前旧改区广告位分众媒体每周投播均价为700元/副，预计改造后首年租金增至每周800元/副（每月按4周测算），以后年度租金每年递增3%。

（4）车位租金

初步估算旧改范围新增停车位约 180 个，目前旧改区车位出租均价为每月 300 元/个，预计改造后首年租金增至每月 350 元/个，以后年度租金每年递增 3%，。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	商铺租金收入	住房租金收入	广告位租金收入	车位租金收入	合计
第一年					
第二年	327.32	338.40	215.04	37.80	918.56
第三年	674.28	697.10	442.98	77.87	1,892.23
第四年	694.51	718.02	456.27	80.20	1,949.00
第五年	715.34	739.56	469.96	82.61	2,007.47
第六年	736.80	761.74	484.06	85.09	2,067.69
第七年	758.91	784.60	498.58	87.64	2,129.73
第八年	781.67	808.13	513.54	90.27	2,193.61
第九年	805.12	832.38	528.94	92.98	2,259.42
第十年	829.28	857.35	544.81	95.77	2,327.21
第十一年	854.16	883.07	561.16	98.64	2,397.03
第十二年	879.78	909.56	577.99	101.60	2,468.93
第十三年	906.17	936.85	595.33	104.65	2,543.00
第十四年	933.36	964.95	613.19	107.79	2,619.29
第十五年	961.36	993.90	631.59	111.02	2,697.87
第十六年	990.20	1,023.72	650.53	114.35	2,778.81
第十七年	1,019.91	1,054.43	670.05	117.79	2,862.17
第十八年	1,050.50	1,086.06	690.15	121.32	2,948.04
第十九年	1,082.02	1,118.64	710.86	124.96	3,036.48
第二十年	1,114.48	1,152.20	732.18	128.71	3,127.57
第二十一	1,147.92	1,186.77	754.15	132.57	3,221.40
第二十二	1,182.35	1,222.37	776.77	136.55	3,318.04
第二十三	1,217.82	1,259.04	800.08	140.64	3,417.58
第二十四	1,254.36	1,296.81	824.08	144.86	3,520.11
第二十五	1,291.99	1,335.72	848.80	149.21	3,625.71

年度	商铺租金收入	住房租金收入	广告位租金收入	车位租金收入	合计
第二十六	1,330.75	1,375.79	874.26	153.68	3,734.48
第二十七	1,370.67	1,417.06	900.49	158.29	3,846.52
第二十八	1,411.79	1,459.57	927.51	163.04	3,961.91
第二十九	1,454.14	1,503.36	955.33	167.93	4,080.77
第三十年	1,497.77	1,548.46	983.99	172.97	4,203.19
合计	29,274.74	30,265.60	19,232.68	3,380.80	82,153.83

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工资福利费，其他费用。

(1) 工资福利费

参考往年经验人员配置标准，项目预计安排管理员 7 人，每人工资约 4000 元/月，往后每年递增 3%。

(2) 其他费用

根据往年支出估算可得本项目建成后第一年修理费及其他管理费支出约为 8 万，往后每年按照 3%增长率递增。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	工资福利费	其他费用	合计
第一年			
第二年	16.80	4.00	20.80
第三年	34.61	8.24	42.85
第四年	34.60	9.00	43.60
第五年	35.64	9.27	44.91
第六年	35.60	10.00	45.60
第七年	36.67	10.30	46.97
第八年	36.60	11.00	47.60

年度	工资福利费	其他费用	合计
第九年	37.70	11.33	49.03
第十年	37.60	12.00	49.60
第十一年	38.73	12.36	51.09
第十二年	38.60	13.00	51.60
第十三年	39.76	13.39	53.15
第十四年	39.60	14.00	53.60
第十五年	40.79	14.42	55.21
第十六年	42.01	14.85	56.86
第十七年	43.27	15.30	58.57
第十八年	44.57	15.76	60.33
第十九年	45.91	16.23	62.14
第二十年	47.28	16.72	64.00
第二十一年	48.70	17.22	65.92
第二十二年	50.16	17.73	67.89
第二十三年	51.67	18.27	69.94
第二十四年	53.22	18.81	72.03
第二十五年	54.82	19.38	74.20
第二十六年	56.46	19.96	76.42
第二十七年	58.15	20.56	78.71
第二十八年	59.90	21.18	81.08
第二十九年	61.70	21.81	83.51
第三十年	63.55	22.47	86.02
合计	1,284.67	428.56	1,713.23

3. 项目损益情况

根据上述测算，凤城街 2021 年老旧小区升级改造及周边环境整治项目在债券存续期内的项目营运收益为 80,440.60 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			
第二年	918.56	20.80	897.76
第三年	1,892.23	42.85	1,849.38
第四年	1,949.00	43.60	1,905.40
第五年	2,007.47	44.91	1,962.56

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第六年	2,067.69	45.60	2,022.09
第七年	2,129.73	46.97	2,082.76
第八年	2,193.61	47.60	2,146.01
第九年	2,259.42	49.03	2,210.39
第十年	2,327.21	49.60	2,277.61
第十一年	2,397.03	51.09	2,345.94
第十二年	2,468.93	51.60	2,417.33
第十三年	2,543.00	53.15	2,489.85
第十四年	2,619.29	53.60	2,565.69
第十五年	2,697.87	55.21	2,642.66
第十六年	2,778.81	56.86	2,721.95
第十七年	2,862.17	58.57	2,803.60
第十八年	2,948.04	60.33	2,887.71
第十九年	3,036.48	62.14	2,974.34
第二十年	3,127.57	64.00	3,063.57
第二十一年	3,221.40	65.92	3,155.48
第二十二年	3,318.04	67.89	3,250.15
第二十三年	3,417.58	69.94	3,347.64
第二十四年	3,520.11	72.03	3,448.08
第二十五年	3,625.71	74.20	3,551.51
第二十六年	3,734.48	76.42	3,658.06
第二十七年	3,846.52	78.71	3,767.81
第二十八年	3,961.91	81.08	3,880.83
第二十九年	4,080.77	83.51	3,997.26
第三十年	4,203.19	86.02	4,117.17
合计	82,153.83	1,713.23	80,440.60

(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。

融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位：人民币万元

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	441.00	0.00	-441.00	-441.00
第二年	918.56	441.00	20.80	456.76	15.76
第三年	1,892.23	441.00	42.85	1,408.38	1,424.14
第四年	1,949.00	441.00	43.60	1,464.40	2,888.55
第五年	2,007.47	441.00	44.91	1,521.56	4,410.11
第六年	2,067.69	441.00	45.60	1,581.09	5,991.19
第七年	2,129.73	441.00	46.97	1,641.76	7,632.95
第八年	2,193.61	441.00	47.60	1,705.01	9,337.96
第九年	2,259.42	441.00	49.03	1,769.39	11,107.36
第十年	2,327.21	441.00	49.60	1,836.61	12,943.97
第十一年	2,397.03	441.00	51.09	1,904.94	14,848.91
第十二年	2,468.93	441.00	51.60	1,976.33	16,825.24
第十三年	2,543.00	441.00	53.15	2,048.85	18,874.09
第十四年	2,619.29	441.00	53.60	2,124.69	20,998.78
第十五年	2,697.87	441.00	55.21	2,201.66	23,200.44
第十六年	2,778.81	441.00	56.86	2,280.95	25,481.39
第十七年	2,862.17	441.00	58.57	2,362.60	27,843.99
第十八年	2,948.04	441.00	60.33	2,446.71	30,290.69
第十九年	3,036.48	441.00	62.14	2,533.34	32,824.03
第二十年	3,127.57	441.00	64.00	2,622.57	35,446.60
第二十一年	3,221.40	441.00	65.92	2,714.48	38,161.08
第二十二年	3,318.04	441.00	67.89	2,809.15	40,970.23
第二十三年	3,417.58	441.00	69.94	2,906.64	43,876.87
第二十四年	3,520.11	441.00	72.03	3,007.08	46,883.95
第二十五年	3,625.71	441.00	74.20	3,110.51	49,994.46
第二十六年	3,734.48	441.00	76.42	3,217.06	53,211.52
第二十七年	3,846.52	441.00	78.71	3,326.81	56,538.33
第二十八年	3,961.91	441.00	81.08	3,439.83	59,978.16
第二十九年	4,080.77	441.00	83.51	3,556.26	63,534.42

第三十年	4,203.19	34,709.99	86.02	-30,592.82	32,941.61
合计	82,153.83	47,498.99	1,713.23	32,941.61	32,941.61

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：

预期项目收益实现情况下的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	13,500.00	10,268.99	23,768.99		
第一年		441.00	441.00	0.00	
第二年		441.00	441.00	897.76	
第三年		441.00	441.00	1,849.38	
第四年		441.00	441.00	1,905.40	
第五年		441.00	441.00	1,962.56	
第六年		441.00	441.00	2,022.09	
第七年		441.00	441.00	2,082.76	
第八年		441.00	441.00	2,146.01	
第九年		441.00	441.00	2,210.39	
第十年		441.00	441.00	2,277.61	
第十一年		441.00	441.00	2,345.94	
第十二年		441.00	441.00	2,417.33	
第十三年		441.00	441.00	2,489.85	
第十四年		441.00	441.00	2,565.69	
第十五年		441.00	441.00	2,642.66	
第十六年		441.00	441.00	2,721.95	
第十七年		441.00	441.00	2,803.60	
第十八年		441.00	441.00	2,887.71	
第十九年		441.00	441.00	2,974.34	
第二十年		441.00	441.00	3,063.57	
第二十一年		441.00	441.00	3,155.48	
第二十二年		441.00	441.00	3,250.15	

第二十二年		441.00	441.00	3,347.64	
第二十四年		441.00	441.00	3,448.08	
第二十五年		441.00	441.00	3,551.51	
第二十六年		441.00	441.00	3,658.06	
第二十七年		441.00	441.00	3,767.81	
第二十八年		441.00	441.00	3,880.83	
第二十九年		441.00	441.00	3,997.26	
第三十年	10,500.00	441.00	10,941.00	4,117.17	
合计	24,000.00	23,498.99	47,498.99	80,440.60	
本息覆盖倍数	1.69				

(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。

预期项目收益实现 90%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	13,500.00	10,268.99	23,768.99		
第一年		441.00	441.00	0.00	
第二年		441.00	441.00	807.98	
第三年		441.00	441.00	1,664.44	
第四年		441.00	441.00	1,714.86	
第五年		441.00	441.00	1,766.30	
第六年		441.00	441.00	1,819.88	
第七年		441.00	441.00	1,874.48	
第八年		441.00	441.00	1,931.41	
第九年		441.00	441.00	1,989.35	
第十年		441.00	441.00	2,049.85	
第十一年		441.00	441.00	2,111.34	
第十二年		441.00	441.00	2,175.60	
第十三年		441.00	441.00	2,240.87	
第十四年		441.00	441.00	2,309.12	

第十五年		441.00	441.00	2,378.39	
第十六年		441.00	441.00	2,449.75	
第十七年		441.00	441.00	2,523.24	
第十八年		441.00	441.00	2,598.93	
第十九年		441.00	441.00	2,676.90	
第二十年		441.00	441.00	2,757.21	
第二十一年		441.00	441.00	2,839.93	
第二十二年		441.00	441.00	2,925.13	
第二十三年		441.00	441.00	3,012.88	
第二十四年		441.00	441.00	3,103.27	
第二十五年		441.00	441.00	3,196.36	
第二十六年		441.00	441.00	3,292.26	
第二十七年		441.00	441.00	3,391.03	
第二十八年		441.00	441.00	3,492.75	
第二十九年		441.00	441.00	3,597.53	
第三十年	10,500.00	441.00	10,941.00	3,705.46	
合计	24,000.00	23,498.99	47,498.99	72,396.54	
本息覆盖倍数	1.52				

预期项目收益实现 80%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	13,500.00	10,268.99	23,768.99		
第一年		441.00	441.00	0.00	
第二年		441.00	441.00	718.21	
第三年		441.00	441.00	1,479.51	
第四年		441.00	441.00	1,524.32	
第五年		441.00	441.00	1,570.05	
第六年		441.00	441.00	1,617.67	
第七年		441.00	441.00	1,666.21	
第八年		441.00	441.00	1,716.81	
第九年		441.00	441.00	1,768.32	
第十年		441.00	441.00	1,822.09	
第十一年		441.00	441.00	1,876.75	
第十二年		441.00	441.00	1,933.87	
第十三年		441.00	441.00	1,991.88	
第十四年		441.00	441.00	2,052.55	
第十五年		441.00	441.00	2,114.13	
第十六年		441.00	441.00	2,177.56	

第十七年		441.00	441.00	2,242.88	
第十八年		441.00	441.00	2,310.16	
第十九年		441.00	441.00	2,379.47	
第二十年		441.00	441.00	2,450.86	
第二十一年		441.00	441.00	2,524.38	
第二十二年		441.00	441.00	2,600.12	
第二十三年		441.00	441.00	2,678.11	
第二十四年		441.00	441.00	2,758.46	
第二十五年		441.00	441.00	2,841.21	
第二十六年		441.00	441.00	2,926.45	
第二十七年		441.00	441.00	3,014.25	
第二十八年		441.00	441.00	3,104.67	
第二十九年		441.00	441.00	3,197.81	
第三十年	10,500.00	441.00	10,941.00	3,293.74	
合计	24,000.00	23,498.99	47,498.99	64,352.48	
本息覆盖倍数	1.35				

综上所述，预计凤城街 2021 年老旧小区升级改造及周边环境整治项目预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 1.35，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

凤城街 2021 年老旧小区升级改造及周边环境整治项目，以前年度已安排专项债券资金共计 13,500.00 万元，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	2021年8月	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	3,823.00
2	2021年10月	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	900.00

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)
3	2021年11月	2021年广东省政府专项债券（八十四期）	15年	3.50%	每半年支付利息，到期还本	3,777.00
4	2024年5月	2024年广东省政府专项债券（二十六期）	30年	2.65%	每半年支付利息，到期还本	2,000.00
5	2024年5月下旬	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	3,000.00
合计						13,500.00

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 10,500.00 万元：

其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（七期）1,200.00 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 9,300.00 万元。

以后年度计划安排专项债券资金 0.00 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。

项目还本付息测算汇总表

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	3,823.00	3,823.00		3.41%	1,955.46	5,778.46
已融资	900.00	900.00		3.61%	2,382.60	3,282.60
已融资	3,777.00	3,777.00		3.50%	1,982.93	5,759.93
已融资	2,000.00	2,000.00		2.65%	1,590.00	3,590.00
已融资	3,000.00	3,000.00		2.62%	2,358.00	5,358.00

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第二年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第三年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第四年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第五年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第六年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第七年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第八年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第九年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第十年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第十一年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第十二年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第十三年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第十四年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第十五年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第十六年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第十七年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第十八年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第十九年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第二十年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第二十一年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第二十二年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第二十三年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第二十四年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第二十五年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第二十六年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第二十七年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第二十八年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第二十九年	10,500.00		10,500.00	4.20%	441.00	441.00
第三十年	10,500.00	10,500.00		4.20%	441.00	10,941.00
合计		24,000.00			23,498.99	47,498.99

(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

清远市清城区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。

清远市清城区住房和城乡建设局负责承担城镇老旧小区改造的组织协调和督促指导工作责任。区政务服务中心要结合工程建设项目审批制度改革，精简改造工程审批事项和环节，构建快速审批流程，积极推行网上审批；组织区住建、发展改革、财政、自然资源、城管等有关部门及专业管线单位开展联合审查，联合审查通过后实行并联审批，由相关部门按要求办理立项、规划、用地、资金拨付等手续。

清远市清城区人民政府凤城街道办事处负责按照债券发行组织等统一安排，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。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。

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

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）与广东省财政厅《关于进一步管好用好地方政府专项债券资金的通知》（粤财债〔2020〕24号）规定：申报地方政府专项债券的项目应通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节推动提升债券资金配置效率和使用效益的过程。本项目单位已开展本项目的事前绩效评估。

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（<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。