

2025 年广东省政府专项债券（二期）

汕头市金平区老旧小区改造项目

——2023 年度改造任务（二期）

专项债券项目募投报告

实施单位盖章：汕头市金平区住房和城乡建设局



主管部门盖章：汕头市金平区住房和城乡建设局

市（县、区）财政局盖章：汕头市金平区财政局



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	- 5 -
(四) 项目立项文件或实施依据	- 6 -
(五) 责任主体	- 7 -
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	- 8 -
(一) 重要性分析	- 8 -
(二) 经济效益分析	- 11 -
(三) 社会效益分析	- 12 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	- 12 -
(一) 投资估算	- 12 -
(二) 筹措方案	- 14 -
(三) 项目实施安排	- 18 -
(四) 债券资金用途	- 18 -
四、项目收益与融资平衡情况	- 18 -
(一) 项目预期成本收益	- 18 -
1. 项目收入测算	- 18 -
2. 项目成本及相关税费	- 22 -
3. 项目损益情况	- 26 -
(二) 融资收益平衡情况	- 28 -
(三) 总体评价	- 29 -
五、专项债券管理	- 29 -
(一) 债券资金概况	- 29 -
(二) 债券资金管理	- 29 -
(三) 职责分工	- 30 -
六、项目风险控制	- 32 -
(一) 潜在风险及控制措施	- 32 -
(二) 还款保障措施	- 32 -
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

汕头市金平区近三年财政经济情况如下：

2021 年，金平区本级公共财政预算收入 95529 万元，政府性基金收入 58720 万元，政府性基金支出 259768 万元。

2022 年，金平区本级公共财政预算收入 85968 万元，政府性基金收入 33982 万元，政府性基金支出 167608 万元。

2023 年，金平区本级公共财政预算收入 104096 万元，政府性基金收入 33822 万元，政府性基金支出 134397 万元。

表 1 汕头市金平区近三年财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	591.20	611.33	637.56
一般预算收入（亿元）	9.55	8.60	10.41
政府性基金收入（亿元）	5.87	3.40	3.38
其中：国有土地出让收入（亿元）	5.86	3.37	3.36
政府性基金支出（亿元）	25.98	16.76	13.44
其中：国有土地出让支出（亿元）	8.80	2.30	4.02

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对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具有十分重要的意义。国家、省、市、区各级党委、政府高度重视大力全面推进城镇老旧小区改造工作，中央预算内投资及省级补助资

金对该项工作支持力度大。

1. 2015 年 12 月中央城市工作会议工作会议精神

2015 年 12 月，习近平总书记在中央城市工作会议上发表重要讲话，并指出要深化城镇住房制度改革，继续完善住房保障体系，加快城镇棚户区 and 危房改造，加快老旧小区改造。习近平总书记还多次强调，要加强城市更新以及存量住房的改造提升，做好城镇老旧小区改造，补齐老旧小区改造在卫生防疫、社区服务等方面的短板；要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方便、更舒心、更美好。2020 年 10 月 13 日，习近平总书记在汕头考察调研时强调，城市建设日新月异，越是这样越要加强历史文化街区的保护，在加强保护的前提下开展城市基础设施建设，让古老城市焕发新的活力。

2. 国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见

2020 年 7 月 20 日，国务院办公厅印发《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），要求按照党中央、国务院部署，全面推进城镇老旧小区改造工作，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，促进经济高质量发展，并强调要以习近平总书记新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会

精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系。

3. 广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见

2021年2月5日，广东省人民政府办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号），要求各地市明确改造对象范围、合理确定改造内容、全面摸清改造底数、编制专项改造规划和年度改造计划，并要求按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区居住条件和环境。2021年，全广东省开工改造不少于1300个城镇老旧小区，惠及超过25万户居民，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，有条件的地区力争完成2005年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

4. 汕头市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案

2021年9月6日，汕头市人民政府办公室印发汕头市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案，实施方案提出，重点改造2000年底以前建成的住宅小区，完善水电气路小区配套和市政基础设施，提升养老、抚幼、医疗等公共服务，

鼓励配建停车设施，推动因地制宜增设电梯。2021 年，全市实施改造 144 个城镇老旧小区，惠及居民 4 万多户，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；力争到“十四五”期末，基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

5. 汕头市城镇老旧小区专项改造规划（2021-2025 年）

2021 年 12 月 25 日，汕头市人民政府办公室印发汕头市城镇老旧小区专项改造规划（2021—2025 年），根据《汕头市城镇老旧小区专项改造规划（2021-2025 年）》，重点改造 2000 年底以前建成的住宅小区，完善水电气路小区配套和市政基础设施，提升养老、抚幼、医疗等公共服务，鼓励配建停车设施，推动因地制宜增设电梯。2021 年，全市实施改造 144 个城镇老旧小区，惠及居民 4 万多户，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；力争到“十四五”期末，基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。同时，将金平区老旧小区改造项目计划实施的 425 个小区纳入其中。

6. 汕头市金平区城镇老旧小区改造规划（2021-2025）

2021 年 6 月，汕头市金平区住房和城乡建设局编制汕头市金平区城镇老旧小区改造规划（2021-2025），“十四五”期间，拟实施改造的项目涉及 9 个街道、老旧小区 425 个（其中：2000 年底前建成 402 个，2000 年至 2005 年建成 23 个）、

楼栋数 3067 栋、户数 111074 户、惠及人口约 38 万，建筑面积 1006.81 万平方米，预计项目总投资额约 13.64 亿元。分年逐步实施，其中：2023 年，拟改造小区数 125 个（2000 年底前建成的 105 个、2000 年至 2005 年建成的 20 个），涉及居民户数 34684 户、楼栋数 894 栋、住宅建筑面积约 341.47 万平方米。

汕头市金平区老旧小区改造项目，坚持以习近平总书记新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，深入贯彻习近平总书记出席深圳经济特区建立 40 周年庆祝大会和视察广东、汕头重要讲话、重要指示精神，全面践行以人民为中心的发展思想，呼应新时期居民对改善居住条件的期盼和需求、满足人民群众对美好生活需要、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济持续高质量发展具有十分重要的意义，特别是加快推进建设汕头市成为省域副中心城市、新时代中国特色社会主义现代化活力经济特区具有鲜明的意义。

（三）项目情况

1. 项目规模及建设内容

项目共涉及 9 个街道 125 个小区，楼栋数 764 栋、户数 30402 户、改造建筑面积约 285.8532 万平方米。改造内容主要包括道路整治面积约 278745 平方米、改造供水管网 35 千米、给水立管 61.1 千米、雨水管网 59.1 千米、污水管网 61.06

千米、电力管线 30.1 千米、通信管线 29.6 千米、燃气管网 15.7 千米、照明电力电缆 25.6 千米，完善垃圾收集点 275 个，停车设施整治面积 7.65 万平方米，公共空间改造面积 12.49 万平方米，建筑修缮改造面积 2.51 万平方米。

项目属于有一定收益的公益性项目。

2. 建设工期

项目已于 2023 年 5 月开工，预计 2025 年 6 月底完成竣工验收。

3. 项目投资

本项目估算总投资额为 32,521.00 万元，其中建设工程费用 28,886.63 万元、工程建设其他费 2,085.75 万元、工程预备费为 1,548.62 万元，资金来源为申请地方政府专项债券、财政资金及运营商出资建设。

（四）项目立项文件或实施依据

各级区委、区政府高度重视项目实施建设，将老旧小区改造项目作为重点项目来抓，汕头市人民政府先后印发《汕头市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》、《汕头市城镇老旧小区专项改造规划（2021-2025 年）》，金平区住房和城乡建设局编制了《汕头市金平区城镇老旧小区改造规划（2021-2025）》，本项目是落实《汕头市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》、《汕头市城镇老旧小区专项改造规划（2021-2025 年）》、《汕头市金平区城镇老旧小区

区改造规划（2021-2025）》的直接工程。

汕头市金平区老旧小区改造项目——2023年度改造任务（二期）（项目代码：2208-440511-04-01-896724）已申请列入国家重大建设项目库，根据《关于汕头市金平区老旧小区改造项目——2023年度改造任务（二期）可行性研究报告的批复》（汕金发改投预〔2022〕12号），项目已于2022年8月26日完成立项。

（五）责任主体

1. 项目实施单位：汕头市金平区住房和城乡建设局

统一社会信用代码	114405115682765449
机构名称	汕头市金平区住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	汕头市金平区利安路1号升达大厦6楼
负责人	林振文

2. 项目主管部门：汕头市金平区住房和城乡建设局

统一社会信用代码	114405115682765449
机构名称	汕头市金平区住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	汕头市金平区利安路1号升达大厦6楼
负责人	林振文

3. 资产管理部门：汕头市金平区住房和城乡建设局

统一社会信用代码	114405115682765449
机构名称	汕头市金平区住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	汕头市金平区利安路1号升达大厦6楼

负责人	林振文
-----	-----

项目形成资产，原属于老旧小区居民部分产权仍归属于居民，其他部分产权归属于汕头市金平区住房和城乡建设局及相关主管部门。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

金平区地处汕头市中心城区，是汕头“百载商埠”的发祥地，辖区内小区大部分建于2000年以前，城镇老旧小区密集，建设标准低，配套设施不完善，管线布置凌乱，环境卫生状况差，物业管理单位缺失，居住在老旧小区的居民获得感、幸福感和满意度相对较低。同时，老旧小区社会治理短板，已成为城市治理的堵点和痛点。群众反映强烈，改造需求大。项目践行以人民为中心发展思想，以水、气、电、路基础设施等根本性、安全性问题为改造重点，因地制宜适当兼顾完善提升类改造。项目建设有利于进一步补齐基础配套设施短板，有效完善及修复社区公共配套设施的服务功能，提升小区人民居住环境和公共空间景观，改善居民的居住条件和生活品质，让广大群众的居住环境由差变好、配套设施从无到有，切实增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。同时，项目建设有利于促进城市新旧区协调、扩大内需、推动投资，有利于创新共建共治共享的社会治理格局，提升城市治理能力。

1. 项目的实施是落实国家、省、市决策部署，全面推进老旧小区改造工作，满足人民群众美好生活的需要

根据国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（以下简称《意见》）、《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号）、《汕头市城镇老旧小区专项改造规划（2021-2025）》等相关文件精神，意见提出：要贯彻落实党中央、国务院有关决策部署，全面推进城镇老旧小区改造工作，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。坚持既尽力而为、又量力而行，科学研究确定城镇老旧小区改造计划任务。按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

2. 项目实施有利于新老城区协同发展，打造有里有面的新城区

项目的建设符合汕头市总体规划要求，与汕头市城市发展程度相适应，本项目实施坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，项目将积极推进老旧小区为示范建设为抓手，在新老城区协同发展、共同繁荣上全

面发力，将推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，将小区体制发展理念融入城市规划、建设、运行和管理中，致力于打造有里有面的新城区，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

3. 项目实施是美化城市形象、提升城市品质的需要

项目实施通过全面清理整治老旧小区环境卫生“脏、乱、差”和城市面貌“破、旧、乱”现象，对小区整体环境进行品质提升，同时对小区监控、道路等安全问题进行盘查解决。项目实施将进一步改善城市环境、美化城市形象、提升城市品质、保障城市安全运行，打造城市安全有序、社会和谐包容、人居环境质量高和可持续发展能力强的总体环境，全面展示汕头经济特区改革开放取得的辉煌成就。

4. 项目实施是完善基础设施，满足居民日常需求，促进社会稳定的需要。

项目的实施既是一个民生工程，又是一个发展工程，目前金平区中心城区部分 2000 年底前的住宅小区建筑破损严重，生活配套设施差，且布局混乱、城市面貌脏乱差旧，区域经济发展滞后，区内居民收入低，社会治安不稳定等诸多问题，这些问题既影响了居民生活水平，又影响了城市形象。通过实施本项目，促进金平区住宅小区道路工程改造实施，并完善给排水、供电、供气、通讯等基础设施，提高居民生活水平，同时也为城市建设创造良好的条件。另外，通过基

础设施及雨污分流的完善，进一步提高污水收集率，有利于生态环境保护，最终有利于城市稳健发展。

因此，项目建设是非常必要且意义重大的。

（二）经济效益分析

1. 项目直接经济效益

本项目的经营收益有：汽车停车位、新能源充电桩、摩托车停车位、快递储物柜场地服务费及智慧灯杆等方面的内容。

2. 项目间接经济效益

（1）社区房屋价值的提升

社区居住环境是房屋价值的重要因素，改造升级后的老旧小区在基础配套设施建设、公共服务配套、社区生活环境品质、物业服务功能等方面有明显的提升，进一步缩小与新居住小区的品质差距，同时对老旧小区房屋保有价值将有明显的提升。

（2）拉动内需、推动投资

城镇老旧小区改造是扩大内需，推动投资，促进内循环、经济持续高质量发展，以及做好“六稳”工作，落实“六保”任务的重要工作。根据调查问卷统计及参考地区同类项目实施成效来看，通过老旧小区改造后，随着社区环境质量、停车条件、通信服务的改善，对房屋装修装饰、家电更新、小汽车等投资消费具有突出的刺激作用。

（三）社会效益分析

项目在促进社会和谐稳定、推进城市新旧区协调、城市治理等方面具有重要意义。

1. 促进社会和谐稳定

通过老旧小区改造，有利于解决安全隐患，改善低收入群体的生活环境，可以有效解决既有房屋、既有设施年久失修形成的风险点，同时有利于促进社会和谐稳定。

2. 促进城市新旧区协调

随着城市化进程的不断推进，由于建设年代及建设标准的不同，老旧小区在功能上、品质上与新建小区具有明显的差距，居住条件、城市形象反差大。通过项目建设，改善老旧小区环境品质，补齐设施建设短板，有利于实现新旧区协调，将有助于城市形成良好的内循环，促进城市更新。

3. 提升社会治理能力

城市治理的基础在于社区，社区的治疗水平直接体系了城市治理水平，当前老旧小区存在城市治安问题、社会治理短板，成为城市治理的堵点和痛点。通过项目建设，引导发展物业服务，创新老旧小区自治管理模式，建立共建共治共享治理格局，有利于提升城市治理能力的提升。

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) 中国建设工程造价管理协会《建设项目总投资组成及其他费用规定》；

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

(3) 中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询指南》；

(4) 中国国际工程咨询公司咨经〔1998〕11号《关于印发经济评估方法的通知》；

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

(6) 建设部《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；

(7) 参照国家住房和城乡建设部发布的《市政工程设计概算编制办法》（建标〔2011〕1号）；

(8) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；

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

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

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

(12) 参照广东省住房和城乡建设厅《广东省建设工程计价依据(2018)》、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额(2018)》、《广东省市政工程综合定额(2018)》、《广东省通用安装工程综合定额(2018)》、《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则(2018)》、《广东省建设工程施工标准工期定额(2011)》;

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

(14) 国家规定的相关法律、法规、当地现行取费等有关规定等。

2. 项目总投资

本项目估算总投资额为 32,521.00 万元,其中建设工程费用 28,886.63 万元、工程建设其他费 2,085.75 万元、工程预备费为 1,548.62 万元,资金来源为申请地方政府专项债券、财政资金及运营商出资建设。

表 2 项目估算表(单位:万元)

序号	投资估算项目名称	总金额
1	建设工程费	28,886.63
2	工程建设其他费	2,085.75
3	预备费	1,548.62
项目总投资		32,521.00

(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：本项目计划通过地方政府专项债券融资共 18,600.00 万元。

（1）2023 年已发行专项债券资金 13,000.00 万元，其中 1 月份发行 2023 年广东省政府专项债券（三期）5,200.00 万元（期限 15 年，利率 3.12%），4 月份发行 2023 年广东省政府专项债券（十二期）2,800.00 万元（期限 15 年，利率 3.08%），5 月份发行 2023 年广东省政府专项债券（二十二期）2,000.00 万元（期限 15 年，利率 2.92%），8 月上旬发行 2023 年广东省政府专项债券（三十五期）2,100.00 万元（期限为 15 年，利率 2.99%），8 月下旬发行 2023 年广东省政府专项债券（五十二期）900.00 万元（期限 15 年，利率 2.96%）；

（2）2024 年已发行专项债券资金 1,000.00 万元，其中 8 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（六十一期）1,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.22%）；

（3）2025 年计划申请专项债券资金 4,600.00 万元，1 月份拟发行 2025 年广东省政府专项债券（二期）1,000.00 万元（期限 10 年，利率按照 2.36%测算），年度内计划继续申请专项债券资金 3,600.00 万元（期限预计 15 年，利率按照 2.45%测算）。

债券每半年支付利息，到期一次性偿还本金。

3. 非融资资金筹措:

财政性资金 13,921.00 万元(包含中央预算内投资资金、省级专项补助资金及区级财政资金)。

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	32,521.00	26,953.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13,921.00	12,953.00	0.00	0.00	1,000.00	14,000.00	3,600.00	
2023 年	25,953.00	25,953.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12,953.00	12,953.00	0.00	0.00	0.00	13,000.00	0.00	
2024 年	1,000.00	1,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000.00	0.00	
2025 年	5,568.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	968.00	0.00	0.00	0.00	1,000.00	0.00	3,600.00	

（三）项目实施安排

汕头市金平区老旧小区改造项目——2023 年度改造任务（二期）（项目代码：2208-440511-04-01-896724）已申请列入国家重大建设项目库。目前，项目前期已完成可行性研究报告立项批复（汕金发改投预〔2022〕12 号），并已完成地形图测绘、地下管线探测、初步设计概算、施工图设计、施工图预算、施工招投标等工作，目前正按计划有序推进项目施工建设中。

项目已于 2023 年 5 月开工，预计 2025 年 6 月底完成竣工验收。运营期为 2026 年 1 月-2040 年 12 月。

（四）债券资金用途

本次发行的专项债资金主要用于支付工程进度款。

表 4 本次债券资金用途（单位：万元）

主要建设内容	拟使用金额
主要涉及 125 个小区改造工程进度款	1,000.00

为提高专项债券资金使用效益，将根据项目实际建设情况进行支付，在使用过程中可能会有所变化。

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

本项目的经营收益有：汽车停车位、新能源充电桩、摩

托车停车位、快递储物柜场地服务费及智慧灯杆等方面的内容。预计收入不存在抵押、收入被占用及分成等情况。参考汕头市及周边地区的收费标准，各项收入按当前价格预测如下：

（1）汽车停车位

根据项目可行性研究报告的建设内容，本项目涉及楼栋数 764 栋，结合 2022 年、2023 年汕头市金平区老旧小区改造停车位情况，每栋楼预计可提供 1-3 个汽车停车位，预计可提供汽车停车位约 1800 个，其中 30%计划配备新能源充电桩，即 540 个。减去充电桩后，预计可收费停车位 1260 个，社会停车位按周转次数 2 次/日，停车位的使用率按 80%计，考虑老旧小区的地理位置、环境因素和以往的收费情况，社会停车费按 12 元/辆·次计算，则测算首年汽车停车位年收入为 $1260 \times 12 \times 2 \times 80\% \times 365 / 10000 = 883.01$ 万元。

测算参考依据：根据《汕头市发展和改革委员会关于中心城区政府定价的机动车停放服务收费标准及有关问题的通知》（汕市发改〔2020〕28 号）收费标准：小型车室内（2 小时内每小时收费 5 元，2 小时后每小时加收 3 元，24 小时最高收费 28 元），小型车室外（2 小时内每小时收费 3 元，2 小时后每小时加收 2 元，24 小时最高收费 18 元），中型车室内（2 小时内每小时收费 10 元，2 小时后每小时加收 6 元，24 小时最高收费 56 元），中型车室外（2 小时内每小时收

费 6 元, 2 小时后每小时加收 4 元, 24 小时最高收费 36 元), 大型车收费标准更高。综合考虑老旧小区的实际情况, 本次测算停车费按 12 元/辆·次计算。

(2) 新能源充电桩

项目建设完成后, 可提供新能源充电桩约为 540 个, 按周转次数 2 次/日, 充电桩的使用率按 80% 计, 新能源充电桩充电按 45.6 元/辆·次, 扣除电费成本约 22.8 元后, 充电收入按 22.8 元/辆·次计, 则测算首年新能源充电桩年收入为 $540 \times 22.8 \times 80\% \times 2 \times 365 / 10000 = 719.02$ 万元。

测算参考依据: 《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》(粤府〔2018〕46 号) 规定自 2018 年 7 月 1 日起全省充电服务价格最高限价调整为 0.8 元/kWh, 新能源汽车电池容量一般在 50-100kWh 之间, 考虑每次充电电量不同且电池有余量, 按电池容量 60kWh 的 95% 计, 充电桩收费按 0.8 元/kWh 作为收费单价, 即每次充电约 45.6 元; 充电桩电费平均按 22.8 元/kWh 计(考虑用电低谷时段新能源充电桩电费优惠), 则每次充电电费成本约 22.8 元。

(3) 摩托车停车位

根据项目可行性研究报告建设内容, 本项目涉及楼栋数 764 栋, 结合 2022 年、2023 年汕头市金平区老旧小区改造停车位情况, 本项目预计可提供摩托车停车位约 12000 个。据调研, 汕头市区老旧小区的摩托车管理费为 40-60 元/月/

辆，暂按 50 元/月/辆，使用率按 90%计，则测算首年摩托车停车位年收入为 $12000 \times 50 \times 12 \times 90\% / 10000 = 648$ 万元。

（4）快递储物柜场地服务费

根据项目可行性研究报告建设内容，本项目计划每个小区配套 1 个快递储物柜，共 125 个，场地服务费暂按 5000 元/年测算，则测算首年快递储物柜场地服务费年收入为 $125 \times 5000 / 10000 = 62.5$ 万元。

（5）智慧灯杆

根据项目可行性研究报告建设内容，本项目计划每个小区设智慧灯杆 2 杆，共 250 杆。智慧灯杆出租给通信服务商，每年产生租金按 5000 元/杆估算，则测算首年智慧灯杆年收入为 $250 \times 0.5 = 125$ 万元。

政策依据：工信部发布《关于 2019 年推进电信基础设施共建共享的实施意见》第一条（二）加快 5G 基站站址规划：按照“规划先行、需求引领、市场化合作”的原则，集约利用现有基站站址和路灯杆、监控杆等公用设施，提前储备 5G 站址资源。

根据《2024 年汕头政府工作报告》提出的包括 GDP 增长 5.5% 等经济预期目标，综合考虑物价上涨、老旧小区等因素，按每年增长 4% 计取，则债券存续期内各年收入总额为 50,760.39 万元。

表 5 项目各年收入测算表（单位：万元）

收入来源	汽车停车位	新能源充电桩	摩托车停车位	快递储物柜 场地服务费	智慧灯杆	小计
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	918.33	747.78	673.92	65.00	130.00	2535.03
2027 年	955.06	777.69	700.88	67.60	135.20	2636.43
2028 年	993.26	808.80	728.91	70.30	140.61	2741.89
2029 年	1032.99	841.15	758.07	73.12	146.23	2851.56
2030 年	1074.31	874.80	788.39	76.04	152.08	2965.63
2031 年	1117.29	909.79	819.93	79.08	158.16	3084.25
2032 年	1161.98	946.18	852.72	82.25	164.49	3207.62
2033 年	1208.46	984.03	886.83	85.54	171.07	3335.93
2034 年	1256.80	1023.39	922.31	88.96	177.91	3469.36
2035 年	1307.07	1064.33	959.20	92.52	185.03	3608.14
2036 年	1359.35	1106.90	997.57	96.22	192.43	3752.46
2037 年	1413.72	1151.18	1037.47	100.06	200.13	3902.56
2038 年	1470.27	1197.22	1078.97	104.07	208.13	4058.66
2039 年	1529.08	1245.11	1122.13	108.23	216.46	4221.01
2040 年	1590.25	1294.92	1167.01	112.56	225.12	4389.85
合计	18388.23	14973.27	13494.30	1301.53	2603.07	50760.39

2. 项目成本及相关税费

（1）项目经营成本

本项目经营成本主要包括配套人员工资及福利、动力费、维护费及管理费用等，其中：

人员工资及福利：项目预计新增 30 人，人均 6 万元/年估算；

动力费主要包括电费和水费，根据项目可行性研究报告节能分析，项目年耗电量约 143.55 万度、按 0.6 元/度计，年耗水量约 0.5 万吨、按 3 元/吨计；

维护费按固定资产原值的 0.3%计取（项目总投资为 32,521.00 万元，扣除税费 2,686.00 万元，形成固定资产约为 29,835.00 万元）；

管理费用按人工费用的 10%计取；

综合考虑，此次成本预测按收入预测每年增长 4%，则债券存续期内经营成本为 7,812.06 万元。详见下表：

表 6 项目各年成本测算表（单位：万元）

经营成本	人员工资	动力费	维护费	管理费	小计
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	187.20	91.14	93.09	18.72	390.14
2027 年	194.69	94.78	96.81	19.47	405.75
2028 年	202.48	98.57	100.68	20.25	421.98
2029 年	210.57	102.51	104.71	21.06	438.86
2030 年	219.00	106.62	108.90	21.90	456.41
2031 年	227.76	110.88	113.26	22.78	474.67
2032 年	236.87	115.32	117.79	23.69	493.66
2033 年	246.34	119.93	122.50	24.63	513.40
2034 年	256.20	124.72	127.40	25.62	533.94

经营成本	人员工资	动力费	维护费	管理费	小计
2035 年	266.44	129.71	132.49	26.64	555.29
2036 年	277.10	134.90	137.79	27.71	577.51
2037 年	288.19	140.30	143.30	28.82	600.61
2038 年	299.71	145.91	149.04	29.97	624.63
2039 年	311.70	151.75	155.00	31.17	649.62
2040 年	324.17	157.82	161.20	32.42	675.60
合计	3748.42	1824.85	1863.95	374.84	7812.06

（2）项目税费

基于现行税法规定，汽车停车位、摩托车停车位、快递储物柜场地服务费及智慧灯杆增值税率 9%、新能源充电桩增值税税率 13%，城市维护建设税 7%、教育附加及地方教育附加 5%，则项目税费为 5,238.79 万元。

通过以上测算，债券存续期内预期可实现营业收益 37,709.55 万元。

（3）融资成本

本项目计划通过地方政府专项债券融资共 18,600.00 万元。

1) 2023 年已发行专项债券资金 13,000.00 万元，其中 1 月份发行 2023 年广东省政府专项债券（三期）5,200.00 万元（期限 15 年，利率 3.12%），4 月份发行 2023 年广东省政府专项债券（十二期）2,800.00 万元（期限 15 年，利率 3.08%），5 月份发行 2023 年广东省政府专项债券（二十

二期) 2,000.00 万元(期限 15 年,利率 2.92%),8 月上旬发行 2023 年广东省政府专项债券(三十五期) 2,100.00 万元(期限为 15 年,利率 2.99%),8 月下旬发行 2023 年广东省政府专项债券(五十二期) 900.00 万元(期限 15 年,利率 2.96%);

2) 2024 年已发行专项债券资金 1,000.00 万元,其中 8 月份发行 2024 年广东省政府专项债券(六十一期) 1,000.00 万元(期限 10 年,利率 2.22%);

3) 2025 年计划申请专项债券资金 4,600.00 万元,1 月份拟发行 2025 年广东省政府专项债券(二期) 1,000.00 万元(期限 10 年,利率按照 2.36%测算),年度内计划继续申请专项债券资金 3,600.00 万元(期限预计 15 年,利率按照 2.45%测算)。

债券每半年支付利息,到期一次性偿还本金。具体测算如下:

表 7 项目融资成本测算表(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
2023 年广东省政府专项债券(三期)	5,200.00	5,200.00	0.00	3.12%	2,433.60	7,633.60
2023 年广东省政府专项债券(十二期)	2,800.00	2,800.00	0.00	3.08%	1,293.60	4,093.60
2023 年广东省政府专项债券(二十二期)	2,000.00	2,000.00	0.00	2.92%	876.00	2,876.00
2023 年广东省政府专项债券(三十五期)	2,100.00	2,100.00	0.00	2.99%	941.85	3,041.85

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
2023年广东省政府专项债券（五十二期）	900.00	900.00	0.00	2.96%	399.60	1,299.60
2024年广东省政府专项债券（六十一期）	1,000.00	1,000.00	0.00	2.22%	222.00	1,222.00
本次拟发行债券	1,000.00	1,000.00	0.00	2.36%	236.00	1,236.00
2025年计划继续发行债券	3,600.00	3,600.00	0.00	2.45%	1,323.00	4,923.00
拟发行合计	18,600.00	18,600.00			7,725.65	26,325.65
明细如下:						
2023年	0.00		13,000.00		0.00	0.00
2024年	13,000.00		14,000.00		396.31	396.31
2025年	14,000.00		18,600.00		418.51	418.51
2026年	18,600.00		18,600.00		530.31	530.31
2027年	18,600.00		18,600.00		530.31	530.31
2028年	18,600.00		18,600.00		530.31	530.31
2029年	18,600.00		18,600.00		530.31	530.31
2030年	18,600.00		18,600.00		530.31	530.31
2031年	18,600.00		18,600.00		530.31	530.31
2032年	18,600.00		18,600.00		530.31	530.31
2033年	18,600.00		18,600.00		530.31	530.31
2034年	18,600.00	1,000.00	17,600.00		530.31	1,530.31
2035年	17,600.00	1,000.00	16,600.00		508.11	1,508.11
2036年	16,600.00		16,600.00		484.51	484.51
2037年	16,600.00		16,600.00		484.51	484.51
2038年	16,600.00	13,000.00	3,600.00		484.51	13,484.51
2039年	3,600.00		3,600.00		88.20	88.20
2040年	3,600.00	3,600.00	0.00		88.20	3,688.20
合计		18,600.00			7,725.65	26,325.65

3. 项目损益情况

根据项目收入稳定的现金流收益规模分析收益平衡情况，测算项目全周期融资本息偿付保障倍数约为 1.43。

表 8 项目损益表（单位：万元）

收支费用	金额
收入合计	50,760.39
运营成本合计	7,812.06
税费成本合计	5,238.79
可用还款额（收益）	37,709.55
债券本金合计	18,600.00
债券利息合计	7,725.65
债券本息合计	26,325.65
本息覆盖倍数	1.43
按收益 90%测算的本息覆盖倍数	1.29
按收益 80%测算的本息覆盖倍数	1.15

(二) 融资收益平衡情况

表 9 项目融资平衡现金流量表

序号	年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	50760.39	0.00	0.00	0.00	2535.03	2636.43	2741.89	2851.56	2965.63	3084.25
1	项目收入	50760.39	0.00	0.00	0.00	2535.03	2636.43	2741.89	2851.56	2965.63	3084.25
二	现金流出	39376.50	0.00	396.31	418.51	1182.08	1208.15	1235.27	1263.47	1292.79	1323.29
1	经营成本	7812.06	0.00	0.00	0.00	390.14	405.75	421.98	438.86	456.41	474.67
2	税费成本	5238.79	0.00	0.00	0.00	261.63	272.10	282.98	294.30	306.07	318.31
3	本息合计	26325.65	0.00	396.31	418.51	530.31	530.31	530.31	530.31	530.31	530.31
三	净现金流量	11383.90	0.00	-396.31	-418.51	1352.95	1428.28	1506.62	1588.10	1672.83	1760.96
四	累计现金流		0.00	-396.31	-814.82	538.13	1966.40	3473.02	5061.12	6733.95	8494.91

序号	年度	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	现金流入	50760.39	3207.62	3335.93	3469.36	3608.14	3752.46	3902.56	4058.66	4221.01	4389.85
1	项目收入	50760.39	3207.62	3335.93	3469.36	3608.14	3752.46	3902.56	4058.66	4221.01	4389.85
二	现金流出	39376.50	1355.01	1388.00	2422.31	2435.79	1449.29	1487.89	14528.02	1173.45	4816.86
1	经营成本	7812.06	493.66	513.40	533.94	555.29	577.51	600.61	624.63	649.62	675.60
2	税费成本	5238.79	331.05	344.29	358.06	372.38	387.28	402.77	418.88	435.63	453.06
3	本息合计	26325.65	530.31	530.31	1530.31	1508.11	484.51	484.51	13484.51	88.20	3688.20
三	净现金流量	11383.90	1852.61	1947.93	1047.06	1172.35	2303.17	2414.68	-10469.36	3047.56	-427.01
四	累计现金流		10347.52	12295.45	13342.51	14514.86	16818.03	19232.70	8763.35	11810.91	11383.90

（三）总体评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以预期的经营收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目组合收益与融资自求平衡情况的分析（项目全周期融资本息偿付保障倍数约为 1.43），我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式满足本项目组合资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目计划通过地方政府专项债券融资共 18,600.00 万元。

（1）2023 年已发行专项债券资金 13,000.00 万元，其中 1 月份发行 2023 年广东省政府专项债券（三期）5,200.00 万元（期限 15 年，利率 3.12%），4 月份发行 2023 年广东省政府专项债券（十二期）2,800.00 万元（期限 15 年，利率 3.08%），5 月份发行 2023 年广东省政府专项债券（二十二期）2,000.00 万元（期限 15 年，利率 2.92%），8 月上旬发行 2023 年广东省政府专项债券（三十五期）2,100.00 万元（期限为 15 年，利率 2.99%），8 月下旬发行 2023 年广

东省政府专项债券（五十二期）900.00 万元（期限 15 年，利率 2.96%）；

（2）2024 年已发行专项债券资金 1,000.00 万元，其中 8 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（六十一期）1,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.22%）；

（3）2025 年计划申请专项债券资金 4,600.00 万元，1 月份拟发行 2025 年广东省政府专项债券（二期）1,000.00 万元（期限 10 年，利率按照 2.36%测算），年度内计划继续申请专项债券资金 3,600.00 万元（期限预计 15 年，利率按照 2.45%测算）。

债券每半年支付利息，到期一次性偿还本金。

（二）债券资金管理

项目组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。专项债券对应的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，应按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。项目主管部门、项目单位根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。项目单位按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理。通过统筹政府性基金，按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金。

（三）职责分工

项目财政部门为汕头市金平区财政局。

项目主管部门为汕头市金平区住房和城乡建设局。

项目实施单位为汕头市金平区住房和城乡建设局。

财政部门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。

项目主管部门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。

项目单位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。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

本项目施工内容简单，施工工艺成熟，施工地段地形相对简单，不存在较复杂的施工风险。

应对措施：遵守土地、城市管理部门和市、镇、村等政府及职能部门的法律法规，严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，降低对项目沿线周边群众日常生活的影响。施工过程中所产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放，运输车辆在市區穿越时，应注意车速、行驶时间等，水泥、砂和石灰等易洒落散装物料在装卸、使用、转运和临时存放等全部过程中，应采取防风遮盖措施以减少扬尘。

（二）还款保障措施

本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，本级财政将及时按照约定逐级向市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市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优先偿还政府债券本息。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

七、其他需要说明事项

无。

