

# 2025 年广东省政府专项债券（六期）

## 广东省职教城产业园及周边配套工程

### 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

<b>一、项目基本情况</b> .....	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.....	2
（四）项目立项文件或实施依据.....	2
（五）责任主体.....	9
<b>二、项目实施重要性和经济社会效益分析</b> .....	11
（一）重要性分析:.....	11
（二）经济效益分析:.....	13
（三）社会效益分析:.....	13
<b>三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划</b> .....	13
（一）投资估算.....	13
（二）筹措方案.....	15
（三）项目实施安排.....	18
（四）债券资金用途.....	19
<b>四、项目收益与融资平衡情况</b> .....	19
（一）项目预期成本收益.....	24
（二）融资收益平衡情况.....	58
（三）总体评价.....	61
<b>五、专项债券管理</b> .....	64
（一）债券资金概况.....	64
（二）债券资金管理.....	67
（三）职责分工.....	70
<b>六、项目风险控制</b> .....	72
（一）潜在风险及控制措施.....	72
（二）还款保障措施.....	77
<b>七、其他需要说明事项</b> .....	78



## 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

根据《清远市近期建设规划(2016-2020)》要求,解决局部地区高峰时段堵车,不断完善道路交通出行条件,达到城市交

通总体保持畅通。要进一步优化城区交通网络体系，完善过江交通、环线交通、城区内主干道路和对外放射性道路体系，使快速路、主次干道、街巷支路等不同功能道路之间的衔接更加顺畅高效，更好地发挥路网体系整体功能。要加快城市道路功能提升，从总体上加强研究设计，优化工程措施，发挥快速干路的功能作用，合理引导交通流量，减少平面交叉和流量冲突，提高路面通过能力。要针对易于发生拥堵的重点节点、交叉点、合流点，采取工程措施、管理措施、技术措施、综合性措施等手段，多管齐下排解交通拥堵，治理“堵点”上实现突破。

### （三）项目情况

本项目包含多子项目，建设内容如下：

项目一：清远市环校路(清晖北路至现状环校路)道路工程

建设内容：道路规划为城市支路，规划红线宽度为 24m，路线全长约 337.5m。项目建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程；

项目二：清远市奥体中心返还农民实用地道路配套工程

建设规模及主要内容：本项目含蟠龙围路及文角街两条市政道路。其中蟠龙围路为城市次干路，起点为虎头岭路，终点接蟠龙围路(在建设)，道路长度约 781m，道路红线宽度为 36m，双向 6 车道；文角街为城市支路，西起清晖北路，东至蟠龙围路，道路长度约 487m，道路红线宽度为 16m，双向 2 车道。项目建设内容



主要包括道路工程、排水工程、交通工程、桥涵工程等；

项目三：清远市附城大道（明霞大道至凤翔北路）改造提升工程

建设规模及主要内容：本项目为城市主干道，道路长度约3500m，宽度为45m，双向6车道。项目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；

项目四：清远市海逸路（附城大道至凤翔北路）道路工程

建设规模及主要内容：道路规划为城市主干道，规划红线宽度为45m，双向六车道，路线全长约903m。项目建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程等。

项目五：清远市长铺路（附城大道至环城北路）道路工程

建设规模及主要内容：道路规划为城市主干道，规划红线宽度为45米，双向六车道，路线全长约2331米。项目建设内容主要包括道路工程、排水工程、桥涵工程、交通工程等。

项目六：清远市职教二路道路工程

路线全长约4630m，宽36m，双向六车道。主要工程内容包括道路、桥梁、交通、排水、水利及交通疏解等工程；

项目七：清远市职教一路道路工程[规划名：中宿路]道路工程位于清远市清城区省职教基地园区内，起点为凤翔大道交叉口，道路全长7300米，宽为45米，为城市主干道；

项目八：广东省职教城（清远）三期先行组团主干道道路工

程

建设规模及主要内容:项目位于省职教城三期规划范围内,包含清晖北路延伸段、春园路和黄腾峡大道延伸段,其中清晖北路延伸段为南北走向,南起在建旅游大道,北至规划春园路,道路长度约 706.6077m,为城市主干路,设计速度 50km/h,道路红线宽度 45m;春园路总体为东西走向,西起清晖北路延伸段,东至规划黄金布路,路线总长约 4849.22m,为城市主干路,道路设计速度为 50km/h,道路红线宽度为 45m 黄腾峡大道延伸段为南北走向,南起汕湛高速收费站出口,北至规划春园路,道路长度约 583m,为城市主干路,设计速度 50km/h,道路红线宽度 36m。项目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;

#### 项目九:广东省职教城产业园及周边配套工程

建设规模及主要内容:项目建设用地面积约200亩(133400平方米),建筑占地面积约46000平方米,总建筑面积约336800平方米,其中地上建筑面积266800平方米,地下建筑面积70000平方米;项目容积率20,建筑密度35%,绿地率35%;

#### 项目十:广东省职教基地园区征地拆迁项目

由清远市城乡规划局审批同意核定广东省职教基地园区征地范围控制线,总用地面积约 50 平方公里。项目目前已启动征



拆工作，预计年内完成。

项目十一：清远市职教一路西延线（凤翔北路至飞来北路）  
道路工程

项目位于职教城产业园内，道路全长 2.8 公里，规划红线宽度 45 米。建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通工程。

项目十二：清远市井坑塘路（旅游大道至职教二路）道路工程

项目总长约 4.7 公里，分为一二期实施。一期为职教一路与井坑塘路交叉口，二期为井坑塘路 A 线（不含职教一路与井坑塘路交叉口）与井坑塘路 B 线。工程建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通工程、照明工程等

项目十三：清远市旅游大道（飞来路至井坑塘路）道路工程

建设规模及主要内容：道路全长约 9.1 公里，规划红线宽度为 45 米，近期先按 24 米宽，城市次干道标准建设。项目建设内容主要包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通工程、照明工程。

项目十四：广清城际轨道北延线职教城站配套设施项目

建设内容包括综合服务用房、公交枢纽、社会停车场、临停车辆候车亭、道路广场等。

项目十五：清远市学森街（大学东路至松苏岭东路）、松苏岭

### 东路(学森街至井坑塘路)道路工程

本项目含 2 条道路,其中学森街(大学东路至松苏岭东路)为一条南北走向的道路,北起大学东路,南至松苏岭东路,路线总长约 0.63km,标准段红线宽度 18m(含道路及护坡横断面),按城市支路进行建设,双向两车道;松苏岭东路(学森街至井坑塘路)为一条东西走向的道路,西起学森街,东至井坑塘路东侧,路线总长约 0.86km,标准段红线宽度 18m(含道路及护坡横断面),近期按城市支路进行建设,双向两车道。建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通工程及照明工程等。

### 项目十六:清远市石古墩路(凤翔北路至大学东路)道路工程

新建路线全长约 1.92km,为城市次干路,规划红线宽度为 30 米,设计车速为 40km/h。本工程内容主要包括:道路工程、交通工程、桥涵工程、排水工程及照明工程等。

### 项目十七:清远市凯旋路(石古墩路至虎头岭路)道路工程项目

道路全长约 1.82 千米,规划为城市次干路,呈南北走向,南起石古墩路,北至虎头岭路。包括道路工程、给排水工程、桥涵工程、交通工程、照明工程等。

### 项目十八:清远市黄尾塘路(凤翔北路至清晖北路)道路工程

本项目道路全长约 1 千米,道路标准宽度 36 米,双向六车道,为城市次干路,设计车速为 40km/h。本工程内容主要包括道



路工程、排水工程、交通工程、照明工程及相关附属工程等。

项目十九：清远市沿江街工程项目占地面积约 480 亩，全长约 7.2 公里。工程主要建设内容包括沿江打造宽度为 5 米宽的慢行道+骑行道（最窄为 2 米）游径系统、活动广场、停车场、卫生间、绿化植被、给排水、电气、标识系统、智能化、清杂清运工程以及其它相关配套设施工程等。

本项目属于有一定收益的公益性项目。

#### **（四）项目立项文件或实施依据**

本项目于 2021 年 3 月 19 日取得《清远市发展和改革局关于广东省职教城产业园及周边配套工程可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2020〕249 号）。

本项目于 2020 年 5 月 25 日取得《清远市发展和改革局关于清远市奥体中心返还农民实业用地道路配套工程可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2020〕257 号）。

本项目于 2021 年 1 月 19 日取得《审定通知书<建设工程（含临时建设）规划许可证核发>》（工程许可 B2020-0789）。

本项目于 2020 年 5 月 19 日取得《清远市发展和改革局关于清远市附城大道（明霞大道至凤翔北路）改造提升工程可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2020〕36 号）。

本项目于 2020 年 4 月 28 日取得《清远市发展和改革局关于清远市长埔路（附城大道至环城北路）道路工程可行性研究报告

的批复》（清发改行审〔2020〕43号）。

本项目于2020年11月19日取得《审定通知书〈建设工程设计方案审查（市政）〉》（市政方案审查B2020-0205）。

本项目于2012年9月29日取得《关于〈清远市职教二路道路工程环境影响报告书〉的批复》（清环[2012]414号）。

本项目于2012年10月25日取得《审定通知书〈建设工程方案审查申请（市政）〉》（市政方案A2012-0074）。

本项目于2020年7月28日取得《关于调整清远市职教二路道路工程可行性研究报告的批复》（清城审批发改〔2020〕121号）。

本项目于2016年8月16日取得《关于调整清远市职教一路道路工程（凤翔北至旅游大道）[规划名：中宿路]可行性研究报告的批复》（城区发改〔2016〕14号）。

本项目于2012年9月29日取得《关于〈清远市职教一路道路工程环境影响报告书〉的批复》（清环[2012]411号）。

本项目于2012年12月19日取得《建设用地规划许可证》（地字第用地A20120056号）。

本项目于2017年9月19日取得《建设用地规划许可证》（地字第用地许可A20170077号）。

本项目于2020年3月2日取得《国有建设用地划拨决定书》（编号：441801-2020-0015）。



本项目于 2020 年 7 月 28 日取得《关于调整清远市职教一路道路工程（凤翔北路至旅游大道）项目法人及建设单位和建设模式的批复》（清城审批发改〔2020〕120 号）。

本项目于 2020 年 4 月 23 日取得《市政府工作会议纪要》（〔2020〕37 号）。

本项目于 2020 年 5 月 19 日取得《清远市发展和改革局关于清远市海逸路（附城大道至凤翔北路）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2020〕33 号）。

本项目于 2019 年 12 月 3 日取得《审定通知书<建设用地（含临时用地）规划许可证核发>》（用地许可 A2019-0468）。

清远市发展和改革局关于广东省职教城（清远）三期先行组团主干道道路工程（清发改行审〔2020〕57 号）。

清远市发展和改革局关于清远市环校路（清晖北路至现状环校路）道路工程（清发改行审〔2020〕238 号）。

2021 年 3 月 19 日清远市发展和改革局发布了《关于广东省职教城产业园及周边配套工程可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2021〕249 号）。

2020 年 5 月 19 日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市旅游大道（飞来路至井坑塘路）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2020〕42 号）。

2023 年 12 月 1 日清远市发展和改革局发布了《关于清远市

学森街(大学东路至松苏岭东路)、松苏岭东路(学森街至井坑塘路)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改行审〔2023〕44号)。

2024年1月11日清远市发展和改革局发布了《关于清远市石古墩路(凤翔北路至大学东路)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改行审〔2024〕3号)。

2024年1月12日清远市发展和改革局发布了《关于清远市井坑塘路(旅游大道至职教二路)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改行审〔2024〕6号)。

2024年1月12日清远市发展和改革局发布了《关于广清城际轨道北延线职教城站配套设施项目可行性研究报告的批复》(清发改行审〔2024〕7号)。

2024年1月29日清远市发展和改革局发布了《关于清远市凯旋路(石古墩路至虎头岭路)道路工程项目可行性研究报告的批复》(清发改行审〔2024〕11号)。

2024年3月20日清远市发展和改革局发布了《关于清远市黄尾塘路(凤翔北路至清晖北路)道路工程可行性研究报告的批复本项目》(清发改行审〔2024〕14号)。

2024年11月17日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市旅游大道(飞来路至井坑塘路)道路工程可行性研究报告的复函》(清发改行审函〔2024〕14号)。



2024 年 11 月 1 日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市长埔路（附城大道至环城北路）道路工程可行性研究报告的复函》（清发改行审函〔2024〕8 号）

2024 年 11 月 17 日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市职教一路西延线（凤翔北路至飞来北路）道路工程可行性研究报告的复函》（清发改行审函〔2024〕12 号）。

2024 年 11 月 22 日清远市发展和改革局发布了《关于清远市沿江街工程可行性研究报告的批复》（清发改投审〔2024〕48 号）。

**（五）项目主体**

1. 本项目实施单位、项目主管部门和资产管理部门为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

广东省职教城产业园及周边配套工程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：**

根据清远市“十四五”规划纲要重大工程项目建设规划要求，省职教城按照“教、科、产、城”融合发展示范区的功能定位，“十四五”时期，省职教城的建设将重点围绕省职教城二、三期工程及相关市政配套设施进行。

（一）全力打造“一芯、一轴、一环、一镇”系统性工程。一芯是指依托职教城中部生态公园打造职教城生态绿芯；一轴是指构建联通山水的城校融合轴线，实现园区与城市的融合发展；一环是指整合水系及现状湖塘，构建串联职教城各个功能组团的活力环线，打通组团分隔，促进院校交流；一镇是指依托城轨站，布置产业配套设施，打造以产教融合为主题的特色产业小镇。

（二）大力优化市政配套设施建设。省职教城的市政配套建设也将按三级配套的思路打造，通过层级化共享配套实现集约用地，促进城校、院校融合发展。首先是城市级别共享配套，在职教城西侧塑造一条城市轴线，重点布置奥体中心、市级文化设施及三甲医院等城校共享的公共服务配套设施。实现园区与城市的融合发展，打造城校融合轴。其次是职教城级别共享配套，依托城轨站，布置职教城级别的开发运营、公共服务、商业、产教融合功能及相关公共服务配套，形成职教城公共中心，打造TOD产教融合特色小镇；最后是组团级别共享配套，打造四个校际共享服务中心，布置实训中心、社区医院、图书馆、商业配套、教



师公寓等院校共享及学生生活设施，并在远景组团布置高端生活服务，形成 4 个校际共享服务中心。

响应上述建设规划需求，本项目的实施将有利于改善职教城规划区内公共服务配套设施相对滞后的现状，改善城市建设存在的一些结构性问题；有利于省职教城高速建设的稳定性、合理性、前瞻性，实现区域社会经济和社会人文的健康发展。因此本项目的建设是非常必要的。

## **（二）经济效益分析：**

项目的建成，将为区域提供良好的交通服务，对完善清远市道路网络系统，缓解交通拥堵，提升城市基础配套设施建设水平，推动周边地块的开发建设，起非常重要的作用。项目是按照清远市国民经济与社会发展的总体规划实施建设，符合城市发展的方向，有利社会的发展。

## **（三）社会效益分析：**

项目的建设，有利于本地区提升城市形象和品位；有利于改善城市环境，吸引外来投资，促进经济发展；有利于增加居民收入，提高居民的生活水平和生活质量。

# **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) 建标[2007]164号建设部关于印发《市政工程投资估算编制办法》的通知;

(2) 建质[2013]57号《市政公用工程设计文件编制深度规定(2013年版)》;

(3) 粤建市[2010]15号《广东省建设工程计价通则 2010》;

(4) 类似工程指标;

(5) 发改价格[2007]670号关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知;

(6) 计价格[1999]1283号国家计划委员会关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知;

(7) 计价格[2002]10号国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知;

(8) 计价格[2002]125号国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知;

(9) 发改办价格[2003]857号关于《招标代理服务收费有关问题》的通知;

(10) 粤发改价格[2011]534号国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知;

(11) 粤价[1998]264号关于印发广东省工程建设场地地震安全性评价收费项目及标准的通知;



(12) 粤价函[2011]742 号关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函;

(13) 人工、材料、机械台班单价按清建[2015]19 号文计算。

## 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	531,063.54
2	工程建设其他费用	305,932.77
3	设备费	
4	预备费	67,833.95
项目总投资		904,830.26

## (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

广东省职教城产业园及周边配套工程, 以前年度已安排专项债券资金共计 311,504.00 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	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	27,000.00
2	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	3,000.00
3	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	28,500.00
4	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	29,200.00
5	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	10,900.00
6	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	30,000.00
7	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	32,000.00
8	2022年6月	2022年广东省政府专项债券（三十一期）	30年	3.37%	每半年支付利息，到期还本	8,000.00
9	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	6,000.00
10	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	2,500.00
11	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	4,000.00
12	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
13	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	11,000.00
14	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	17,000.00
15	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	16,700.00
16	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	22,700.00
17	2024年3月	2024年广东省政府专项债券（十七期）	30年	2.67%	每半年支付利息，到期还本	6,300.00
18	2024年6月	2024年广东省政府专项债券（四十九期）	30年	2.59%	每半年支付利息，到期还本	11,000.00



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)
19	2024年9月调整	2023年广东省政府专项债券（三期）	15年	3.12%	每半年支付利息，到期还本	1,107.00
20	2024年9月调整	2023年广东省政府专项债券（五十二期）	15年	2.96%	每半年支付利息，到期还本	1,634.00
21	2024年9月调整	2023年广东省政府专项债券（五十二期）	15年	2.96%	每半年支付利息，到期还本	463.00
22	2024年11月调整	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	1,500.00
23	2024年11月调整	2024年广东省政府专项债券（四十九期）	30年	2.59%	每半年支付利息，到期还本	20,000.00
24	2024年11月调整	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	1,000.00
25	2024年11月调整	2024年广东省政府专项债券（七十一期）	15年	2.17%	每半年支付利息，到期还本	10,000.00
合计						311,504.00

## 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 120,000.00 万元；

其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）15,300.00 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 104,700.00 万元。

## 3. 非融资资金筹措：

财政性资金 473,326.26 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		
											本次发行金 额	以前发行金 额	计划以后 发行金额
合计	904,830.26	311,504.00					473,326.26				15,300.00	311,504.00	104,700.00
2021 年	98,600.00	98,600.00										98,600.00	
2022 年	76,000.00	76,000.00										76,000.00	
2023 年	61,200.00	61,200.00										61,200.00	
2024 年	75,704.00	75,704.00										75,704.00	
2025 年	120,000.00										15,300.00		104,700.00
以后年 度	473,326.26						473,326.26						



### （三）项目实施安排

本项目 2022 年 1 月开工，预计 2026 年 4 月完工，具体情况如下：

职教城产业园项目建设用地面积约 200 亩（133400 平方米），建筑占地面积约 46000 平方米，总建筑面积约 336800 平方米，其中地上建筑面积 266800 平方米，地下建筑面积 70000 平方米；项目容积率 2.0，建筑密度 35%，绿地率 35%。

清远市职教一路西延线（凤翔北路至飞来北路）道路工程项目位于职教城产业园内，道路全长 2.8 公里，规划红线宽度 45 米。建设内容包括道路工程、桥涵工程、照明工程、排水工程、交通工程等。项目于 2024 年 4 月开工建设，建设期 2024 年 4 月至 2026 年 4 月，目前进行前期及施工准备。

清远市职教一路（凤翔北路至环城东路）[规划名：中宿路]道路工程位于清远市清城区省职教基地园区内，起点为凤翔大道交叉口，道路全长 7300 米，宽为 45 米，为城市主干道，项目已取得立项批复，目前正在施工中，已完成工程形象进度约 85%。

清远市职教二路道路工程位于清远市清城区省职教基地园区内，起点位于凤翔北路交叉口，终点位于规划二路交叉

口，道路全长 4400 米，宽 36 米，为城市主干道，项目已取得立项批复，目前正在施工中，已完成工程形象进度约 57%。

清远市附城大道（明霞大道至凤翔北路）改造提升工程本项目为城市主干道，道路长度约 3500m，宽度为 45m，双向 6 车道。项目建设主要包括道路工程、排水工程、交通工程、桥涵工程、照明工程等，项目已取得立项批复，目前正在施工中，已完成工程形象进度约 5%。

清远市奥体中心返还农民实业用地道路配套工程本项目含蟠龙围路及文角街两条市政道路。其中蟠龙围路为城市次干道，起点为虎头岭路，重点接蟠龙围路（在建设），道路长度约 781m，道路红线宽度为 36m，双向 6 车道；文角街为城市支路，西起清晖北路，东至蟠龙围路，道路长度约 487m，道路红线宽度为 16m，双向 2 车道。项目建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程、桥涵工程等，项目已取得立项批复，项目已基本完工。

清远市长埔路（附城大道至环城北路）道路工程项目规划为城市主干道，规划红线宽度为 45m，双向六车道，路线全长约 2331 米。项目建设内容主要包括道路工程、排水工程、桥涵工程、交通工程、照明工程等，目前正在施工中，已完成工程形象进度约 40%。



广东省职教城（清远）三期先行组团主干道道路工程项目位于省职教城三期规划范围内，包含清晖北路延伸段、春园路和黄腾峡大道延伸段，建设内容主要包括道路工程、交通工程、桥涵工程、照明工程等。目前正在前期工作中，2025年6月开工。

清远市环校路（清晖北路至现状环校路）道路工程道路规划为城市支路，规划红线宽度为24m，路线全长约337.5m，项目建设内容包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程等，项目已基本完工。

广东省职教基地园区征地拆迁项目由清远市城乡规划局审批同意核定广东省职教基地园区征地范围控制线，总用地面积约50平方公里。项目目前已启动征拆工作，预计年内完成。

清远市海逸路（附城大道至凤翔北路）道路工程项目规划为城市主干道，规划红线宽45m，双向六车道，路线全长约903m。项目建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程等，项目已基本完工。

清远市井坑塘路（旅游大道至职教二路）道路工程项目总长约4.7公里，分为一二期实施。一期为职教一路与井坑塘路交叉口，二期为井坑塘路A线（不含职教一路与井坑塘

路交叉口)与井坑塘路 B 线。工程建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通工程、照明工程等

清远市旅游大道(飞来路至井坑塘路)道路工程建设规模及主要内容:道路全长约 9.1 公里,规划红线宽度为 45 米,近期先按 24 米宽,城市次干道标准建设。项目建设内容主要包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通工程、照明工程等。

广清城际轨道北延线职教城站配套设施项目建设内容包括综合服务用房、公交枢纽、社会停车场、临停车辆候车亭、道路广场等。

清远市学森街(大学东路至松苏岭东路)、松苏岭东路(学森街至井坑塘路)道路工程本项目含 2 条道路,其中学森街(大学东路至松苏岭东路)为一条南北走向的道路,北起大学东路,南至松苏岭东路,路线总长约 0.63km,标准段红线宽度 18m(含道路及护坡横断面),按城市支路进行建设,双向两车道;松苏岭东路(学森街至井坑塘路)为一条东西走向的道路,西起学森街,东至井坑塘路东侧,路线总长约 0.86km,标准段红线宽度 18m(含道路及护坡横断面),近期按城市支路进行建设,双向两车道。建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通工程及照明工程等。



清远市石古墩路(凤翔北路至大学东路)道路工程新建路线全长约 1.92km,为城市次干路,规划红线宽度为 30 米,设计车速为 40km/h。本工程内容主要包括:道路工程、交通工程、桥涵工程、排水工程及照明工程等

清远市凯旋路(石古墩路至虎头岭路)道路工程项目道路全长约 1.82 千米,规划为城市次干路,呈南北走向,南起石古墩路,北至虎头岭路。包括道路工程、给排水工程、桥涵工程、交通工程、照明工程等。

清远市黄尾塘路(凤翔北路至清晖北路)道路工程项目道路全长约 1 千米,道路标准宽度 36 米,双向六车道,为城市次干路,设计车速为 40km/h。本工程内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程及相关附属工程等。

清远市沿江街工程项目占地面积约 480 亩,全长约 7.2 公里。工程主要建设内容包括沿江打造宽度为 5 米宽的慢行道+骑行道(最窄为 2 米)游径系统、活动广场、停车场、卫生间、绿化植被、给排水、电气、标识系统、智能化、清杂清运工程以及其它相关配套设施工程等。

#### **(四) 债券资金用途**

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	拟使用金额（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	15,300.00	
合计		15,300.00	

#### 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

根据广东国政土地房地产评估测绘有限公司、深圳市文集土地房地产评估工程咨询有限公司、江门市中望德恒土地房地产资产评估有限公司的土地估价，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%。

奥体中心西侧储备地地、J33 号区 441802003010GB00150 地块、J33 号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧地块、清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧地块、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内地块、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内（地号：B19032）、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗城镇住宅用地、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内（地号：B19037）、清城区办塘委辖城东街莲村



会区内地块、J8 号区地块、职教城主干道南侧新星片储备地、职教城三期（原轻工学院）、职教城三期（体育学院和女子学院），其中 J33 号区 441802003010GB00150 地块已于 2023 年 12 月 01 日出让成功，成交价 59,600.00 万元，剩余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

项目地块名称	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%
奥体中心西侧储备地地块	141,567.66	127,516.59	114,816.89
J33 号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧	32,793.56	29,538.77	26,597.01
清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧	15,227.81	13,715.43	12,348.51

清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号: B19032)	26, 370. 46	23, 752. 66	21, 386. 62
清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号: B19033)	27, 113. 93	24, 422. 48	21, 989. 87
清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗城镇住宅用地	18, 131. 90	16, 332. 17	14, 705. 54
清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号: B19037)	35, 073. 41	31, 591. 66	28, 444. 78
清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗国有出让城镇住宅兼容商业(市场)用地	29, 302. 10	26, 393. 65	23, 764. 91
J8 号区地块	60, 594. 05	54, 577. 44	49, 139. 47
职教城主干道南侧新星片储备地	80, 715. 84	72, 693. 68	65, 443. 06
职教城三期(原轻工学院)	60, 392. 76	54, 376. 14	48, 938. 18
职教城三期(体育学院和女子学院)	157, 014. 08	141, 370. 87	127, 232. 16
合计	684, 297. 56	616, 281. 53	554, 807. 01

### 已出让地块收入情况

金额单位：人民币万元

项目地块位置	出让面积	总价
J33 号区 441802003010GB00150 地块	129632. 08 m <sup>2</sup>	59, 600. 00
合计	129632. 08 m <sup>2</sup>	59, 600. 00



## 2. 地块信息

### (1) 地块位置及四至范围

广东省职教城产业园及周边配套工程融资涉及 9 个土地储备地块:

地块信息: 奥体中心西侧储备地地块

地块位置: 该地块位于广东省职教城三期奥体中心西侧;  
四至: 东至清晖北路, 南至石板路, 西至未命名市政路, 北至未命名市政路。

地块内容与规模: 地块面积 (亩) 233.54 亩, 该地块正以 “清远市区 2021 年度第十四批次城镇建设用地” 组卷。

土地用途 (用地性质): 商业用地, 地面地价为 4,500 元/平方米, 总地价为 70,061.3 万元。

地块信息: J33 号区 441802003010GB00150 地块

地块位置: 东城; 四至: 东至规划大有路; 南至沿江东路; 西至规划同庆路; 北至规划清飞路。

地块内容与规模: 地块面积: 129632.08 m<sup>2</sup>

土地用途 (用地性质): 二类居住用地兼容商业服务业设施用地 5%

地块信息: J33 号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧

地块位置：东城；四至：东至空地；南至保利和悦滨江；西至环城东路；北至空地。

地块内容与规模：地块面积：35089.29 m<sup>2</sup>

土地用途（用地性质）：二类居住用地

地块信息：清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧

地块位置：东城；四至：东至空地；南至清远市中级人民法院新审判法庭；西至清晖北路；北至空地。

地块内容与规模：地块面积：28231.95 平方米

土地用途（用地性质）：商务用地

地块信息：清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19033)一宗用地面积为 33441.57 平方米城镇住宅用地(071)

地块位置：东至鱼塘，南至农田，西至农田，北至规划道路；

地块内容与规模：地块面积：33441.57 平方米

土地用途（用地性质）：城镇住宅用地(071)

地块信息：清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19032)一宗用地面积为 34295.47 平方米城镇住宅用地(071)



地块位置：东至空地，南至小路，西至空地，北至大学东路；

地块内容与规模：地块面积：34295.47 m<sup>2</sup>

土地用途（用地性质）：城镇住宅用地(071)

地块信息：清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的  
一宗城镇住宅用地

地块位置：东面是空地，南面是空地，西面是空地，北面是规划路；

地块内容与规模：地块面积：20823.25 m<sup>2</sup>

土地用途（用地性质）：城镇住宅用地

地块信息：清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地  
号: B19037) 一宗用地面积为 45613.91 平方米城镇住宅用地  
(071)

地块位置：东至村庄，南至农田，西至村庄、农田，北至学贤路；

地块内容与规模：45613.91 m<sup>2</sup>

土地用途（用地性质）：城镇住宅用地(071)

地块信息：清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的  
一宗国有出让城镇住宅兼容商业（市场）用地

地块位置：东至空地、南至空地、西至规划路、北至规划路；

地块内容与规模：地块面积：土地面积：33703.70 m<sup>2</sup>，其中商业(市场)用地 11881.09 m<sup>2</sup>，城镇住宅用地 21822.61 m<sup>2</sup>；

土地用途(用地性质)：城镇住宅兼容商业(市场)

地块信息：J8 号区地块

地块位置：东至凯旋路；南至大学东路；西至规划路；北至黄尾塘路；

地块内容与规模：地块面积：土地面积：95812 m<sup>2</sup>；

土地用途(用地性质)：商住用地

地块信息：职教城主干道南侧新星片储备地

地块位置：东至林地；南至林地；西至清；

地块内容与规模：地块面积：土地面积：217648 m<sup>2</sup>；

土地用途(用地性质)：商住用地

地块信息：职教城三期(原轻工学院)

地块位置：东至清晖北路；南至林地；西至林地；北至旅游大道；

地块内容与规模：地块面积：土地面积：333188 m<sup>2</sup>；

土地用途(用地性质)：教育用地



地块信息：职教城三期（体育学院和女子学院）

地块位置：东东至黄腾峡旅游景区、北至空地、南至职教城主干道、西至白庙变电站；

地块内容与规模：地块面积：土地面积：874656.66 m<sup>2</sup>；

土地用途（用地性质）：教育用地

### 3. 投资估算与资金筹措方式

#### （1）投资估算

广东省职教城产业园及周边配套工程融资涉及 9 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建设单位自筹和清远市政府专项债券。

### 4. 资金平衡

广东省职教城产业园及周边配套工程专项融资债券涉及 9 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13个地块出让收入预测分析参考地块出具的土地估价报告，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	估价设定的开发程度	设定土地使用权类型	备注
奥体中心西侧储备地块	商业用地	商业用地	40	2.5	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	出让	
J33号区 441802003010GB0015 0地块	二类居住用地 兼容商业服务业设施用地5%	二类居住用地 兼容商业服务业设施用地5%	40	2.71	地块已完成报批,三通一平。	地块已完成报批,三通一平。	出让	该地块实际出让面积为192.15亩,于2023年12月1日成交,成交价59600万元。
J33号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧	二类居住用地	二类居住用地	40	2.5	地块已完成报批,三通一平。	地块已完成报批,三通一平。	出让	
清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧	商务用地	商务用地	40	2.12	地块已完成报批,三通一平。	地块已完成报批,三通一平。	出让	
清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19033)	城镇住宅用地(071)	城镇住宅用地(071)	61.18	2.1	宗地红线外“三通”(通路、供电、供水),红线内场地部分平整	宗地红线外“五通”(即通路、供电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整	出让	
清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19032)	城镇住宅用地(071)	城镇住宅用地(071)	61.19	2.29	宗地红线外“五通”(即通路、供电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整	宗地红线外“五通”(即通路、供电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整	出让	

清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的 一宗城镇住宅用地	城镇住宅用地 (071)	城镇住宅用地 (071)	61.22	2.21	红线外“三通”(即通路、供水、供电)及宗地红线内场地未平整	红线外“三通”(即通路、供水、供电)及宗地红线内场地未平整	出让	
清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的 (地号:B19037)	城镇住宅用地	城镇住宅用地	61.19	2.29	红线外“三通”(即通路、供水、供电)及红线内场地部分平整	宗地红线外“三通”(即通路、供水、供电、排水、通讯)及红线内场地平整	出让	
清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的 一宗国有出让城镇住宅兼容商业(市场)用地	城镇住宅兼容商业(市场)	城镇住宅	61.22	2.21	宗地外“三通”(即通路、供水、供电)及红线内“场地平整”	宗地外“三通”(即通路、供水、供电)及红线内“场地平整”	出让	
		商业(市场)	31.22	2.21				
J8号区地块	商住用地	商住用地	70	1.0<容积率≤2.0	地块已完成报批,三通一平。	地块已完成报批,三通一平。	出让	
职教城主干道南侧新 星片储备地	商住用地	商住用地	70	1.0<容积率≤2.0	地块已完成报批,三通一平。	地块已完成报批,三通一平。	出让	
职教城三期(原轻工 学院)	教育用地	教育用地	50	容积率≤1.2	地块已完成报批,三通一平。	地块已完成报批,三通一平。	出让	
职教城三期(体育学院 和女子学院)	教育用地	教育用地	50	容积率≤1.2	地块已完成报批,三通一平。	地块已完成报批,三通一平。	出让	



地价测算表二

位置	设定土地使 用年限 (年)	用地面积 ( $\text{m}^2$ )	计容建筑面 积 ( $\text{m}^2$ )	单位面积地价 (元/ $\text{m}^2$ )	单位楼面地价 (元/ $\text{m}^2$ )	总地价 (万元)	备注
奥体中心西侧储备地块	40	155,694.11	389,235.14	4,499.93	1,799.97	70,061.30	全部出 让
J33号区环城东路东侧、保利和悦 滨江北侧	40	35,089.29	87,723.23	4,625.06	1,850.02	16,229.00	出让
清远市中级人民法院新审判法庭 项目北侧	40	28,231.95	59,851.73	2,671.09	1,259.95	7,541.00	出让
清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内(地号:B19033)	61.18	33,441.57	70,227.97	4,013.00	1,911.00	13,420.10	出让
清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内(地号:B19032)	61.19	34,295.47	78,536.63	3,806.00	1,662.00	13,052.86	出让
清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内的一宗城镇住宅用地	61.22	20,823.25	46,019.38	4,309.00	1,950.00	8,973.78	出让
清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内(地号:B19037)	61.19	45,613.91	104,455.85	3,806.00	1,662.00	17,360.65	出让
清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内的一宗国有出让城镇住 宅兼容商业(市场)用地	61.22	21,822.61	45,827.48	4,110.00	1,957.00	8,969.09	出让
	31.22	11,881.09	24,950.29	4,657.00	2,118.00	5,533.02	出让
J8号区地块	70	95812	-	3,131.13	-	30000	出让
职教城主干道南侧新星片储备地	70	217648	-	1,837.83	-	40000	出让

职教城三期（原轻工学院）	50	333188	-	900.39	-	30000	出让
职教城三期（体育学院和女子学院）	50	874656.66	-	891.78	-	78000	出让



(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地区近三年 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	奥体中心西侧储备地地块	70,061.30	72,583.51	75,196.51	77,903.59	80,708.12	83,613.61	86,623.70	...	202,428.13
2	J33 号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧	16,229.00	16,813.24	17,418.52	18,045.59	18,695.23	19,368.26	20,065.51	...	46,890.45
3	清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧	7,541.00	7,812.48	8,093.73	8,385.10	8,686.96	8,999.69	9,323.68	...	21,788.21
4	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内(地号:B19032)	13,052.86	13,522.76	14,009.58	14,513.93	15,036.43	15,577.74	16,138.54	...	37,713.63
5	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内(地号:B19033)	13,420.10	13,903.22	14,403.74	14,922.27	15,459.48	16,016.02	16,592.59	...	38,774.70
6	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内的一宗城镇住宅用地	8,973.78	9,296.84	9,631.52	9,978.26	10,337.47	10,709.62	11,095.17	...	25,927.94
7	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内(地号:B19037)	17,360.65	17,985.63	18,633.12	19,303.91	19,998.85	20,718.81	21,464.68	...	50,160.13
8	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内的一宗国有出让城镇住宅兼容商业（市场）用地	14,502.12	15,024.20	15,565.07	16,125.41	16,705.92	17,307.34	17,930.40	...	41,900.98
9	J8 号区地块	30,000.00	31,080.00	32,198.88	33,358.04	34,558.93	35,803.05	37,091.96	...	86,679.00
10	职教城主干道南侧新星片储备地	40,000.00	41,440.00	42,931.84	44,477.39	46,078.57	47,737.40	49,455.95	...	115,572.01



11	职教城三期（原轻工学院）	30,000.00	31,080.00	32,198.88	33,358.04	34,558.93	35,803.05	37,091.96	...	86,679.00
12	职教城三期（体育学院和女子学院）	78,000.00	80,808.00	83,717.09	86,730.90	89,853.22	93,087.93	96,439.10	...	225,365.41
	合计	339,140.81	351,349.88	363,998.47	377,102.42	390,678.11	404,742.52	419,313.25	...	979,879.60

测算表二：预计土地价格增速为清远市地区近三年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	奥体中心西侧储备地块	70,061.30	72,331.29	74,674.82	77,094.28	79,592.14	82,170.92	84,833.26	...	182,355.16
2	J33号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧	16,229.00	16,754.82	17,297.68	17,858.12	18,436.72	19,034.07	19,650.78	...	42,240.75
3	清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧	7,541.00	7,785.33	8,037.57	8,297.99	8,566.85	8,844.41	9,130.97	...	19,627.67
4	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内(地号:B19032)	13,052.86	13,475.77	13,912.39	14,363.15	14,828.52	15,308.96	15,804.97	...	33,973.91
5	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内(地号:B19033)	13,420.10	13,854.91	14,303.81	14,767.25	15,245.71	15,739.67	16,249.64	...	34,929.76
6	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内的一宗城镇住宅用地	8,973.78	9,264.53	9,564.70	9,874.60	10,194.53	10,524.84	10,865.84	...	23,356.90
7	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内(地号:B19037)	17,360.65	17,923.14	18,503.84	19,103.37	19,722.32	20,361.32	21,021.03	...	45,186.20
8	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内的一宗国有出让城镇住	14,502.12	14,971.99	15,457.08	15,957.89	16,474.93	17,008.71	17,559.80	...	37,746.04





7	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内(地号:B19037)	17,360.65	17,860.64	18,375.02	18,904.22	19,448.67	20,008.79	20,585.04	...	40,690.65
8	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内的一宗国有出让城镇住 宅兼容商业(市场)用地	14,502.12	14,919.78	15,349.47	15,791.54	16,246.33	16,714.23	17,195.60	...	33,990.70
9	J8号区地块	30,000.00	30,864.00	31,752.88	32,667.37	33,608.19	34,576.10	35,571.89	...	70,315.31
10	职教城主干道南侧新星片储备地	40,000.00	41,152.00	42,337.18	43,556.49	44,810.92	46,101.47	47,429.19	...	93,753.75
11	职教城三期(原轻工学院)	30,000.00	30,864.00	31,752.88	32,667.37	33,608.19	34,576.10	35,571.89	...	70,315.31
12	职教城三期(体育学院和女子学 院)	78,000.00	80,246.40	82,557.50	84,935.15	87,381.28	89,897.87	92,486.92	...	182,819.82
	合计	339,140.81	348,908.06	358,956.62	369,294.57	379,930.25	390,872.24	402,129.36	...	794,893.09

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地区近三年 GDP 增速孰低值（3.60%）

金额单位：人民币万元									
序号	项目	奥体中心西侧储备地块	J33 号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧	清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧	清远市清城区东城街道办事处莲塘村委员会辖区内（地号：B19032）	清远市清城区东城街道办事处莲塘村委员会辖区内（地号：B19033）	清远市清城区东城街道办事处莲塘村委员会辖区内的一宗城镇住宅用地	清远市清城区东城街道办事处莲塘村委员会辖区内（地号：B19037）	清远市清城区东城街道办事处莲塘村委员会辖区内的一宗国有出让城镇住宅兼容商业用地
一	土地出让收入	202,428.13	46,890.45	21,788.21	37,713.63	38,774.70	25,927.94	50,160.13	41,900.98
二	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	60,860.47	14,096.89	6,560.40	11,343.17	11,660.77	7,796.04	15,086.72	12,598.87
	相关成本合计	60,860.47	14,096.89	6,560.40	11,343.17	11,660.77	7,798.14	15,086.72	12,598.87
三	用于资金平衡土地的相关收益	141,567.66	32,793.56	15,227.81	26,370.46	27,113.93	18,129.80	35,073.41	29,302.10



J8号区地块	职教城主干道南侧新 片储备地	职教城三期(原轻工学院)	职教城三期(体育学院和 女子学院)	合计
86,679.00	115,572.01	86,679.00	225,365.41	979,879.60
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
26,084.95	34,856.17	26,286.24	68,351.33	295,582.03
26,084.95	34,856.17	26,286.24	68,351.33	295,582.03
60,594.05	80,715.84	60,392.76	157,014.08	684,297.56

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目	1、土地出让 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 <sup>2</sup> ),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	奥体中心西侧储备地 地块	202,428.13	20,226.31	20,242.81	20,226.31	165.04	60,860.47
2	J33号区环城东路东 侧、保利和悦滨江北侧	46,890.45	4,685.33	4,689.05	4,685.33	37.19	14,096.89
3	清远市中级人民法院 新审判法庭项目北侧	21,788.21	2,175.83	2,178.82	2,175.83	29.93	6,560.40
4	清远市清城区东城街 办莲塘村委会辖区内 (地号:B19032)	37,713.63	3,767.73	3,771.36	3,767.73	36.35	11,343.17
5	清远市清城区东城街 办莲塘村委会辖区内 (地号:B19033)	38,774.70	3,873.92	3,877.47	3,873.92	35.45	11,660.77



6	清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗城镇住宅用地	25,927.94	2,590.59	2,592.79	2,590.59	22.07	7,796.04
7	清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗城镇住宅用地 (地号: B19037)	50,160.13	5,011.18	5,016.01	5,011.18	48.35	15,086.72
8	清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗国有出让城镇住宅兼容商业(市场)用地	41,900.98	4,186.53	4,190.10	4,186.53	35.73	12,598.87
9	J8 号区地块	86,679.00	8,657.74	8,667.90	8,657.74	101.56	26,084.95
10	职教城主干道南侧新星片储备地	115,572.01	11,534.13	11,557.20	11,534.13	230.71	34,856.17
11	职教城三期(原轻工学院)	86,679.00	8,632.58	8,667.90	8,632.58	353.18	26,286.24
12	职教城三期(体育学院和女子学院)	225,365.41	22,443.83	22,536.54	22,443.83	927.14	68,351.33
合计		979,879.60	97,785.69	97,987.96	97,785.69	2,022.69	295,582.03

测算表二：预计土地价格增速为清远市地区近三年 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	奥体中心西侧储备地块	J33 号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧	清远市中级 人民法院新 审判法庭项 目北侧	清远市清城区东城街道办事处莲塘村辖区内(地 号:B19032)	清远市清城区东城街道办事处莲塘村辖区内(地 号:B19033)	清远市清城区东城街道办事处莲塘村辖区内的一宗城镇住宅用地	清远市清城区东城街道办事处莲塘村辖区内(地 号:B19037)	清远市清城区东城街道办事处莲塘村辖区内的一宗国有出让城镇住宅兼容商业用地
一	土地出让收入	182,355.16	42,240.75	19,627.67	33,973.91	34,929.76	23,356.90	45,186.20	37,746.04
二	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	54,838.58	12,701.98	5,912.24	10,221.26	10,507.29	7,024.73	13,594.54	11,352.39
	相关成本合计	54,838.58	12,701.98	5,912.24	10,221.26	10,507.29	7,024.73	13,594.54	11,352.39
三	用于资金平衡土地的相关收益	127,516.59	29,538.77	13,715.43	23,752.66	24,422.48	16,332.17	31,591.66	26,393.65



J8 号地块	职教城主干道南侧新 片储备地	职教城三期(原轻工学院)	职教城三期(体育学院和 女子学院)	合计
78,083.83	104,111.78	78,083.83	203,017.97	882,713.82
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
23,506.40	31,418.10	23,707.69	61,647.10	266,432.30
23,506.40	31,418.10	23,707.69	61,647.10	266,432.30
54,577.44	72,693.68	54,376.14	141,370.87	616,281.53

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 <sup>2</sup> ),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	奥体中心西侧储备地块	182,355.16	18,219.01	18,235.52	18,219.01	165.04	54,838.58
2	J33号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧	42,240.75	4,220.36	4,224.08	4,220.36	37.19	12,701.98
3	清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧	19,627.67	1,959.77	1,962.77	1,959.77	29.93	5,912.24
4	清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19032)	33,973.91	3,393.76	3,397.39	3,393.76	36.35	10,221.26
5	清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19033)	34,929.76	3,489.43	3,492.98	3,489.43	35.45	10,507.29



6	清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗城镇住宅用地	23,356.90	2,333.48	2,335.69	2,333.48	22.07	7,024.73
7	清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗城镇住宅用地 (地号: B19037)	45,186.20	4,513.79	4,518.62	4,513.79	48.35	13,594.54
8	清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗国有出让城镇住宅兼容商业(市场)用地	37,746.04	3,771.03	3,774.60	3,771.03	35.73	11,352.39
9	J8 号区地块	78,083.83	7,798.23	7,808.38	7,798.23	101.56	23,506.40
10	职教城主干道南侧新星片储备地	104,111.78	10,388.11	10,411.18	10,388.11	230.71	31,418.10
11	职教城三期(原轻工学院)	78,083.83	7,773.07	7,808.38	7,773.07	353.18	23,707.69
12	职教城三期(体育学院和女子学院)	203,017.97	20,209.08	20,301.80	20,209.08	927.14	61,647.10
	合计	882,713.82	88,069.11	88,271.38	88,069.11	2,022.69	266,432.30

测算表三：预计土地价格增速为清远市地区近三年 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	奥体中心西侧储备地块	J33 号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧	清远市中级 人民法院新 审判法庭项 目北侧	清远市清城区东城街道办事处莲塘村委员会辖区内(地号:B19032)	清远市清城区东城街道办事处莲塘村委员会辖区内(地号:B19033)	清远市清城区东城街道办事处莲塘村委员会辖区内的一宗城镇住宅用地	清远市清城区东城街道办事处莲塘村委员会辖区内(地号:B19037)	清远市清城区东城街道办事处莲塘村委员会辖区内的一宗国有出让城镇住宅兼容商业用地
一	土地出让收入	164,212.74	38,038.24	17,674.93	30,593.87	31,454.62	21,033.14	40,690.65	33,990.70
二	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	49,395.85	11,441.23	5,326.42	9,207.24	9,464.74	6,327.60	12,245.88	10,225.79
	相关成本合计	49,395.85	11,441.23	5,326.42	9,207.24	9,464.74	6,327.60	12,245.88	10,225.79
三	用于资金平衡土地的相关收益	114,816.89	26,597.01	12,348.51	21,386.62	21,989.87	14,705.54	28,444.78	23,764.91



J8 号区地块	职教城主干道南侧新屋 片储备地	职教城三期(原轻工学院)	职教城三期(体育学院和 女子学院)	合计
70,315.31	93,753.75	70,315.31	182,819.82	794,893.09
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
21,175.84	28,310.69	21,377.14	55,587.65	240,086.08
21,175.84	28,310.69	21,377.14	55,587.65	240,086.08
49,139.47	65,443.06	48,938.18	127,232.16	554,807.01

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 <sup>2</sup> ), 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	奥体中心西侧储备地 地块	164,212.74	16,404.77	16,421.27	16,404.77	165.04	49,395.85
2	J33 号区环城东路东 侧、保利和悦滨江北 侧	38,038.24	3,800.10	3,803.82	3,800.10	37.19	11,441.23
3	清远市中级人民法院 新审判法庭项目北侧	17,674.93	1,764.50	1,767.49	1,764.50	29.93	5,326.42
4	清远市清城区东城街 办莲塘村委会辖区内 (地号:B19032)	30,593.87	3,055.75	3,059.39	3,055.75	36.35	9,207.24
5	清远市清城区东城街 办莲塘村委会辖区内 (地号:B19033)	31,454.62	3,141.92	3,145.46	3,141.92	35.45	9,464.74
6	清远市清城区东城街 办莲塘村委会辖区内	21,033.14	2,101.11	2,103.31	2,101.11	22.07	6,327.60



	的一宗城镇住宅用地								
7	清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19037)	40,690.65	4,064.23	4,069.07	4,064.23	48.35	12,245.88		
8	清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗国有出让城镇住宅兼容商业(市场)用地	33,990.70	3,395.50	3,399.07	3,395.50	35.73	10,225.79		
9	J8 号区地块	70,315.31	7,021.38	7,031.53	7,021.38	101.56	21,175.84		
10	职教城主干道南侧新星片储备地	93,753.75	9,352.30	9,375.38	9,352.30	230.71	28,310.69		
11	职教城三期(原轻工学院)	70,315.31	6,996.21	7,031.53	6,996.21	353.18	21,377.14		
12	职教城三期(体育学院和女子学院)	182,819.82	18,189.27	18,281.98	18,189.27	927.14	55,587.65		
合计	合计	794,893.09	79,287.04	79,489.31	79,287.04	2,022.69	240,086.08		

根据上述测算，在按清远市地区近三年 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 684,297.56 万元；

同理计算，清远市地区近三年 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 616,281.53 万元；

同理计算，在按清远市地区近三年 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 554,807.01 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高技能人才公寓出租收入、大学生就业创业中心出租收入、地下停车场出租收入、市政道路广告位出租收入。

#### （1）高技能人才公寓出租收入

高技能人才公寓建筑面积 250000m<sup>2</sup>，每间公寓 80m<sup>2</sup>，共有 3125 间公寓，每间公寓出租每月收入 1000 元，高技能人才公寓共每月收入 312.50 万元，每年收入 3750 万元，预测每年按 3% 递增。

#### （2）大学生就业创业中心出租收入



大学生就业创业中心建筑面积 400000m<sup>2</sup>，每间公司面积 160m<sup>2</sup>，共有 2500 间公司，每间公司出租每月收入 1800 元，大学生就业创业中心共每月收入 450 万元，每年收入 5400 万元，预测每年按 3%递增。

### (3) 地下停车场出租收入

地下停车场面积约 30000m<sup>2</sup>，每个车位约 30m<sup>2</sup>，共有 1000 个停车位，每个停车位每月收入 200 元，地下停车场共每月收入 20 万元，每年收入 240 万元，预测每年按 3%递增。

### (4) 市政道路广告位出租收入

项目计划在公交车候车亭设置广告牌 20 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 18 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 40 万元/年。共每年收入 730 万元，预测每年按 3%递增。

收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	高技能人才公寓出租收入	大学生就业创业中心出租收入	地下停车场出租收入	市政道路广告位出租收入	合计
第一年	2,812.50	4,050.00	180.00	547.50	7,590.00
第二年	3,862.50	5,562.00	247.20	751.90	10,423.60
第三年	3,978.38	5,728.86	254.62	774.46	10,736.31

第四年	4,097.73	5,900.73	262.25	797.69	11,058.40
第五年	4,220.66	6,077.75	270.12	821.62	11,390.15
第六年	4,347.28	6,260.08	278.23	846.27	11,731.85
第七年	4,477.70	6,447.88	286.57	871.66	12,083.81
第八年	4,612.03	6,641.32	295.17	897.81	12,446.32
第九年	4,750.39	6,840.56	304.02	924.74	12,819.71
第十年	4,892.90	7,045.78	313.15	952.48	13,204.30
第十一年	5,039.69	7,257.15	322.54	981.06	13,600.43
第十二年	5,190.88	7,474.86	332.22	1,010.49	14,008.45
第十三年	5,346.60	7,699.11	342.18	1,040.81	14,428.70
第十四年	5,507.00	7,930.08	352.45	1,072.03	14,861.56
第十五年	5,672.21	8,167.98	363.02	1,104.19	15,307.41
第十六年	5,842.38	8,413.02	373.91	1,137.32	15,766.63
第十七年	6,017.65	8,665.41	385.13	1,171.44	16,239.63
第十八年	6,198.18	8,925.38	396.68	1,206.58	16,726.82
第十九年	6,384.12	9,193.14	408.58	1,242.78	17,228.62
第二十年	6,575.65	9,468.93	420.84	1,280.06	17,745.48
第二十一年	6,772.92	9,753.00	433.47	1,318.46	18,277.85
第二十二年	6,976.10	10,045.59	446.47	1,358.02	18,826.18
第二十三年	7,185.39	10,346.96	459.86	1,398.76	19,390.97
第二十四年	7,400.95	10,657.37	473.66	1,440.72	19,972.70
第二十五年	7,622.98	10,977.09	487.87	1,483.94	20,571.88
第二十六年	7,851.67	11,306.40	502.51	1,528.46	21,189.03
第二十七年	8,087.22	11,645.59	517.58	1,574.31	21,824.70
第二十八年	8,329.83	11,994.96	533.11	1,621.54	22,479.44
第二十九年	8,579.73	12,354.81	549.10	1,670.19	23,153.83
第三十年	8,837.12	12,725.45	565.58	1,720.29	23,848.44
合计	177,470.31	255,557.24	11,358.10	34,547.55	478,933.21



## 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管理费用。

### (1) 管理费用

本项目建成正式运营后主要支出包括日常维护费含人员工资、办公费、停车位广告位维护等，项目完工后预计年成本为1,012.00万元，每年按3%增长。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	管理费用	合计
第一年	759.00	759.00
第二年	1,042.36	1,042.36
第三年	1,073.63	1,073.63
第四年	1,105.84	1,105.84
第五年	1,139.01	1,139.01
第六年	1,173.19	1,173.19
第七年	1,208.38	1,208.38
第八年	1,244.63	1,244.63
第九年	1,281.97	1,281.97
第十年	1,320.43	1,320.43
第十一年	1,360.04	1,360.04
第十二年	1,400.84	1,400.84
第十三年	1,442.87	1,442.87
第十四年	1,486.16	1,486.16
第十五年	1,530.74	1,530.74
第十六年	1,576.66	1,576.66
第十七年	1,623.96	1,623.96
第十八年	1,672.68	1,672.68
第十九年	1,722.86	1,722.86

第二十年	1,774.55	1,774.55
第二十一年	1,827.78	1,827.78
第二十二年	1,882.62	1,882.62
第二十三年	1,939.10	1,939.10
第二十四年	1,997.27	1,997.27
第二十五年	2,057.19	2,057.19
第二十六年	2,118.90	2,118.90
第二十七年	2,182.47	2,182.47
第二十八年	2,247.94	2,247.94
第二十九年	2,315.38	2,315.38
第三十年	2,384.84	2,384.84
合计	47,893.32	47,893.32

### 2-3. 项目损益情况

根据上述测算，广东省职教城产业园及周边配套工程在债券存续期内的项目营运收益为 431,039.89 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	7,590.00	759.00	6,831.00
第二年	10,423.60	1,042.36	9,381.24
第三年	10,736.31	1,073.63	9,662.68
第四年	11,058.40	1,105.84	9,952.56
第五年	11,390.15	1,139.01	10,251.13
第六年	11,731.85	1,173.19	10,558.67
第七年	12,083.81	1,208.38	10,875.43
第八年	12,446.32	1,244.63	11,201.69
第九年	12,819.71	1,281.97	11,537.74
第十年	13,204.30	1,320.43	11,883.87
第十一年	13,600.43	1,360.04	12,240.39
第十二年	14,008.45	1,400.84	12,607.60



年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第十三年	14,428.70	1,442.87	12,985.83
第十四年	14,861.56	1,486.16	13,375.41
第十五年	15,307.41	1,530.74	13,776.67
第十六年	15,766.63	1,576.66	14,189.97
第十七年	16,239.63	1,623.96	14,615.67
第十八年	16,726.82	1,672.68	15,054.14
第十九年	17,228.62	1,722.86	15,505.76
第二十年	17,745.48	1,774.55	15,970.93
第二十一年	18,277.85	1,827.78	16,450.06
第二十二年	18,826.18	1,882.62	16,943.56
第二十三年	19,390.97	1,939.10	17,451.87
第二十四年	19,972.70	1,997.27	17,975.43
第二十五年	20,571.88	2,057.19	18,514.69
第二十六年	21,189.03	2,118.90	19,070.13
第二十七年	21,824.70	2,182.47	19,642.23
第二十八年	22,479.44	2,247.94	20,231.50
第二十九年	23,153.83	2,315.38	20,838.45
第三十年	23,848.44	2,384.84	21,463.60
合计	478,933.21	47,893.32	431,039.89

## （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二十年内，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	311,504.00	201,211.59	512,715.59			
第一年		5,017.05	5,017.05	6,831.00	59,600.00	66,431.00
第二年		5,017.05	5,017.05	9,381.24		9,381.24
第三年		5,017.05	5,017.05	9,662.68		9,662.68
第四年		5,017.05	5,017.05	9,952.56		9,952.56
第五年		5,017.05	5,017.05	10,251.13		10,251.13
第六年		5,017.05	5,017.05	10,558.67		10,558.67
第七年		5,017.05	5,017.05	10,875.43		10,875.43
第八年		5,017.05	5,017.05	11,201.69		11,201.69
第九年		5,017.05	5,017.05	11,537.74		11,537.74
第十年		5,017.05	5,017.05	11,883.87		11,883.87
第十一年		5,017.05	5,017.05	12,240.39		12,240.39
第十二年		5,017.05	5,017.05	12,607.60		12,607.60
第十三年		5,017.05	5,017.05	12,985.83		12,985.83
第十四年		5,017.05	5,017.05	13,375.41		13,375.41
第十五年		5,017.05	5,017.05	13,776.67		13,776.67
第十六年		5,017.05	5,017.05	14,189.97		14,189.97
第十七年		5,017.05	5,017.05	14,615.67		14,615.67
第十八年		5,017.05	5,017.05	15,054.14		15,054.14
第十九年		5,017.05	5,017.05	15,505.76		15,505.76
第二十年	15,300.00	5,017.05	20,317.05	15,970.93		15,970.93
第二十一年		4,397.40	4,397.40	16,450.06		16,450.06
第二十二年		4,397.40	4,397.40	16,943.56		16,943.56



第二十二年		4,397.40	4,397.40	17,451.87		17,451.87
第二十四年		4,397.40	4,397.40	17,975.43		17,975.43
第二十五年		4,397.40	4,397.40	18,514.69		18,514.69
第二十六年		4,397.40	4,397.40	19,070.13		19,070.13
第二十七年		4,397.40	4,397.40	19,642.23		19,642.23
第二十八年		4,397.40	4,397.40	20,231.50		20,231.50
第二十九年		4,397.40	4,397.40	20,838.45		20,838.45
第三十年	104,700.00	4,397.40	109,097.40	21,463.60	684,297.56	705,761.16
合计	431,504.00	345,526.59	777,030.59	431,039.89	743,897.56	1,174,937.45
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	311,504.00	201,211.59	512,715.59			
第一年		5,017.05	5,017.05	6,147.90	59,600.00	65,747.90

第二年		5,017.05	5,017.05	8,443.12		8,443.12
第三年		5,017.05	5,017.05	8,696.41		8,696.41
第四年		5,017.05	5,017.05	8,957.30		8,957.30
第五年		5,017.05	5,017.05	9,226.02		9,226.02
第六年		5,017.05	5,017.05	9,502.80		9,502.80
第七年		5,017.05	5,017.05	9,787.89		9,787.89
第八年		5,017.05	5,017.05	10,081.52		10,081.52
第九年		5,017.05	5,017.05	10,383.97		10,383.97
第十年		5,017.05	5,017.05	10,695.49		10,695.49
第十一年		5,017.05	5,017.05	11,016.35		11,016.35
第十二年		5,017.05	5,017.05	11,346.84		11,346.84
第十三年		5,017.05	5,017.05	11,687.25		11,687.25
第十四年		5,017.05	5,017.05	12,037.86		12,037.86
第十五年		5,017.05	5,017.05	12,399.00		12,399.00
第十六年		5,017.05	5,017.05	12,770.97		12,770.97
第十七年		5,017.05	5,017.05	13,154.10		13,154.10
第十八年		5,017.05	5,017.05	13,548.72		13,548.72
第十九年		5,017.05	5,017.05	13,955.18		13,955.18
第二十年	15,300.00	5,017.05	20,317.05	14,373.84		14,373.84
第二十一年		4,397.40	4,397.40	14,805.06		14,805.06
第二十二年		4,397.40	4,397.40	15,249.21		15,249.21
第二十三年		4,397.40	4,397.40	15,706.68		15,706.68
第二十四年		4,397.40	4,397.40	16,177.88		16,177.88
第二十五年		4,397.40	4,397.40	16,663.22		16,663.22
第二十六年		4,397.40	4,397.40	17,163.12		17,163.12
第二十七年		4,397.40	4,397.40	17,678.01		17,678.01
第二十八年		4,397.40	4,397.40	18,208.35		18,208.35
第二十九年		4,397.40	4,397.40	18,754.60		18,754.60
第三十年	104,700.00	4,397.40	109,097.40	19,317.24	616,281.53	635,598.76
合计	416,204.00	345,526.59	777,030.59	387,935.90	675,881.53	1,063,817.42



本息覆盖倍数	1.37
--------	------

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	311,504.00	201,211.59	512,715.59			
第一年		5,017.05	5,017.05	5,464.80	59,600.00	65,064.80
第二年		5,017.05	5,017.05	7,504.99		7,504.99
第三年		5,017.05	5,017.05	7,730.14		7,730.14
第四年		5,017.05	5,017.05	7,962.05		7,962.05
第五年		5,017.05	5,017.05	8,200.91		8,200.91
第六年		5,017.05	5,017.05	8,446.93		8,446.93
第七年		5,017.05	5,017.05	8,700.34		8,700.34
第八年		5,017.05	5,017.05	8,961.35		8,961.35
第九年		5,017.05	5,017.05	9,230.19		9,230.19
第十年		5,017.05	5,017.05	9,507.10		9,507.10
第十一年		5,017.05	5,017.05	9,792.31		9,792.31
第十二年		5,017.05	5,017.05	10,086.08		10,086.08
第十三年		5,017.05	5,017.05	10,388.66		10,388.66
第十四年		5,017.05	5,017.05	10,700.32		10,700.32
第十五年		5,017.05	5,017.05	11,021.33		11,021.33
第十六年		5,017.05	5,017.05	11,351.97		11,351.97
第十七年		5,017.05	5,017.05	11,692.53		11,692.53
第十八年		5,017.05	5,017.05	12,043.31		12,043.31
第十九年		5,017.05	5,017.05	12,404.61		12,404.61
第二十年	15,300.00	5,017.05	20,317.05	12,776.75		12,776.75
第二十一年		4,397.40	4,397.40	13,160.05		13,160.05

第二十二年		4,397.40	4,397.40	13,554.85		13,554.85
第二十三年		4,397.40	4,397.40	13,961.50		13,961.50
第二十四年		4,397.40	4,397.40	14,380.34		14,380.34
第二十五年		4,397.40	4,397.40	14,811.75		14,811.75
第二十六年		4,397.40	4,397.40	15,256.10		15,256.10
第二十七年		4,397.40	4,397.40	15,713.79		15,713.79
第二十八年		4,397.40	4,397.40	16,185.20		16,185.20
第二十九年		4,397.40	4,397.40	16,670.76		16,670.76
第三十年	104,700.00	4,397.40	109,097.40	17,170.88	554,807.01	571,977.89
合计	416,204.00	345,526.59	777,030.59	344,831.91	614,407.01	959,238.92
本息覆盖倍数	1.23					

综上所述，预计广东省职教城产业园及周边配套工程预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 1.23，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

广东省职教城产业园及周边配套工程，以前年度已安排专项债券资金共计 311,504.00 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	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	27,000.00
2	2021 年 6 月	2021 年广东省市政和产业园区基础设施专	10 年	3.32%	每半年支付利息，到期还本	3,000.00



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)
		项债券（四期）				
3	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	28,500.00
4	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	29,200.00
5	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	10,900.00
6	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	30,000.00
7	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	32,000.00
8	2022年6月	2022年广东省政府专项债券（三十一期）	30年	3.37%	每半年支付利息，到期还本	8,000.00
9	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	6,000.00
10	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	2,500.00
11	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	4,000.00
12	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
13	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	11,000.00
14	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	17,000.00
15	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	16,700.00
16	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	22,700.00
17	2024年3月	2024年广东省政府专项债券（十七期）	30年	2.67%	每半年支付利息，到期还本	6,300.00
18	2024年6月	2024年广东省政府专项债券（四十九期）	30年	2.59%	每半年支付利息，到期还本	11,000.00
19	2024年9月调整	2023年广东省政府专项债券（三期）	15年	3.12%	每半年支付利息，到期还本	1,107.00
20	2024年9月调整	2023年广东省政府专项债券（五十二期）	15年	2.96%	每半年支付利息，到期还本	1,634.00

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)
21	2024年9月调整	2023年广东省政府专项债券(五十二期)	15年	2.96%	每半年支付利息,到期还本	463.00
22	2024年11月调整	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	1,500.00
23	2024年11月调整	2024年广东省政府专项债券(四十九期)	30年	2.59%	每半年支付利息,到期还本	20,000.00
24	2024年11月调整	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	1,000.00
25	2024年11月调整	2024年广东省政府专项债券(七十一期)	15年	2.17%	每半年支付利息,到期还本	10,000.00
合计						311,504.00

## 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120,000.00万元;

其中:1月拟发行2025年广东省政府专项债券(六期)15,300.00万元(用于项目资本金0.00万元),本年度后续拟发行专项债券104,700.00万元。

## 3. 还本付息测算

本债券度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,第三十年末偿还本金(其中1月拟发行专项债券1,000.00万元,拟发行期限为二十年,假设融资利率4.05%,每半年支付利息,第二十年末偿还本金)。按照预算法要求,项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。

### 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	27,000.00	27,000.00		3.41%	9,207.00	36,207.00
已融资	3,000.00	3,000.00		3.32%	996.00	3,996.00
已融资	28,500.00	28,500.00		3.13%	8,920.50	37,420.50
已融资	29,200.00	29,200.00		3.25%	9,490.00	38,690.00
已融资	10,900.00	10,900.00		3.18%	3,466.20	14,366.20
已融资	30,000.00	30,000.00		3.21%	14,445.00	44,445.00
已融资	32,000.00	32,000.00		3.40%	32,640.00	64,640.00
已融资	8,000.00	8,000.00		3.37%	8,088.00	16,088.00
已融资	6,000.00	6,000.00		3.06%	2,754.00	8,754.00
已融资	4,000.00	4,000.00		3.12%	3,744.00	7,744.00
已融资	10,000.00	10,000.00		3.21%	4,815.00	14,815.00
已融资	11,000.00	11,000.00		3.10%	10,230.00	21,230.00
已融资	2,500.00	2,500.00		3.33%	2,497.50	4,997.50
已融资	17,000.00	17,000.00		2.99%	15,249.00	32,249.00
已融资	16,700.00	16,700.00		2.99%	14,979.90	31,679.90
已融资	22,700.00	22,700.00		3.34%	22,745.40	45,445.40
已融资	6,300.00	6,300.00		2.67%	5,046.30	11,346.30
已融资	11,000.00	11,000.00		2.59%	8,547.00	19,547.00
已融资	1,107.00	1,107.00		3.12%	1,036.15	2,143.15
已融资	2,097.00	2,097.00		2.96%	1,862.14	3,959.14
已融资	1,500.00	1,500.00		2.21%	994.50	2,494.50
已融资	20,000.00	20,000.00		2.59%	15,540.00	35,540.00
已融资	1,000.00	1,000.00		2.21%	663.00	1,663.00
已融资	10,000.00	10,000.00		2.17%	3,255.00	13,255.00
第一年	15,300.00		15,300.00	4.05%	619.65	619.65
	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第二年	15,300.00		15,300.00	4.05%	619.65	619.65
	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第三年	15,300.00		15,300.00	4.05%	619.65	619.65



	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第四年	15,300.00		15,300.00	4.05%	619.65	619.65
	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第五年	15,300.00		15,300.00	4.05%	619.65	619.65
	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第六年	15,300.00		15,300.00	4.05%	619.65	619.65
	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第七年	15,300.00		15,300.00	4.05%	619.65	619.65
	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第八年	15,300.00		15,300.00	4.05%	619.65	619.65
	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第九年	15,300.00		15,300.00	4.05%	619.65	619.65
	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第十年	15,300.00		15,300.00	4.05%	619.65	619.65
	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第十一年	15,300.00		15,300.00	4.05%	619.65	619.65
	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第十二年	15,300.00		15,300.00	4.05%	619.65	619.65
	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第十三年	15,300.00		15,300.00	4.05%	619.65	619.65
	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第十四年	15,300.00		15,300.00	4.05%	619.65	619.65
	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第十五年	15,300.00		15,300.00	4.05%	619.65	619.65
	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第十六年	15,300.00		15,300.00	4.05%	619.65	619.65
	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第十七年	15,300.00		15,300.00	4.05%	619.65	619.65
	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第十八年	15,300.00		15,300.00	4.05%	619.65	619.65
	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第十九年	15,300.00		15,300.00	4.05%	619.65	619.65



	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第二十年	15,300.00	15,300.00		4.05%	619.65	15,919.65
	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第二十一年	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第二十二年	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第二十三年	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第二十四年	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第二十五年	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第二十六年	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第二十七年	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第二十八年	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第二十九年	104,700.00		104,700.00	4.20%	4,397.40	4,397.40
第三十年	104,700.00	104,700.00		4.20%	4,397.40	109,097.40
合计		431,504.00			345,526.59	777,030.59

## (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。

