

2025 年广东省政府专项债券（六期）

汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造项目

募投报告

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



2025 年 01 月

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目所处区域财政经济情况	1
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划	1
(三) 项目情况	3
(四) 项目立项文件或实施依据	3
(五) 责任主体	4
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	4
(一) 重要性分析	4
(二) 经济效益分析	6
(三) 社会效益分析	7
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	7
(一) 投资估算	7
(二) 筹措方案	10
(三) 项目实施安排	13
(四) 债券资金用途	13
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	15
(二) 融资收益平衡情况	17
(三) 总体评价	19
五、专项债券管理	21
(一) 债券资金概况	21
(二) 债券资金管理	24
(三) 职责分工	25
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	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

汕尾市城区是 1988 年汕尾建市时设立的唯一一个建制市辖区，汕尾市城区是中共汕尾市委、市政府的驻地，位于广东省东南沿海。城区分别实现一般公共预算收入 7.77 亿元、7.85 亿元和 8.50 亿元，政府性基金收入分别为 0.03 亿元、0.03 亿元和 0.02 亿元。

近三年汕尾市城区财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	318.48	330.23	328.41
一般公共预算收入（亿元）	7.77	7.85	8.50
政府性基金收入（亿元）	0.03	0.03	0.02
其中：国有土地出让收入（亿元）	-	-	-
政府性基金支出（亿元）	9.01	10.97	11.73
其中：国有土地出让支出（亿元）	-	-	-

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

2019 年国务院常务会议中李克强总理指出，加快部署推进老旧小区改造，顺应群众期盼改善居住条件。老旧小区改造作为惠民生、稳投资、扩内需、促消费重要举措，得到中央政府高度关注，各级政策陆续出台。

省、市、区积极响应国家号召，制定老旧小区改造工作推进方案，明确老旧小区改造工作目标、主要任务和实施保障设施等内容，保障改造工作的有序推进。2021年2月广东省印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》，到“十四五”期末，基本完成我省2000年底前建成的需改造城镇老旧小区任务。2020年12月汕尾市印发《汕尾市人民政府关于推进城市有机更新工作的实施意见》，按照“试点先行、建管并举、共同缔造”的理念，稳步有序推进城镇老旧小区改造工作。2021年3月汕尾市城区印发《汕尾市城区老旧小区改造实施方案》，提出2021-2025年要完成74个老旧小区升级改造工作。

鉴于此，为贯彻落实国家、广东省及汕尾市各级政府关于城镇老旧小区改造的实施指导意见，着力改善当地人居环境，提高人民生活水平，建设单位通过充分的市场调研，决定对香洲街道辖区内2000年之前建设城镇老旧小区进行改造。项目区域内房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，居民居住环境十分令人堪忧，不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了镇区的发展，已成为困扰汕尾市城市发展的“痼疾”。根据汕尾市2018年城镇老旧小区改造规划，本项目符合该文件支持的

城镇老旧小区改造项目，是列入汕尾市城区“十四五”规划城市更新建设项目之一，也是《汕尾市城区老旧小区改造实施方案》必改造城镇老旧小区的项目之一。本项目的建设必将推动汕尾市城市建设的快速发展，为汕尾市经济发展增砖添瓦。

（三）项目情况

项目建设地点：汕尾市城区香洲街道辖区内。

项目建设规模及内容：本次微改造涉及东兴社区、中区社区、新区社区、园林社区、新瑶社区、城南社区、后径小区、吉祥花园、康平苑、西门福利楼、供电小区、竹器社小区、荷合小区、城建宿舍楼、后径小区、文昌小区、高第小区和城内南小区等共计 933 栋楼，涉及社区户数为 13458 户，涉及社区人群约 55293 人。项目改造范围约 175 公顷，涉及改造的建筑总面积约 77.7 万平方米，道路改造面积约为 22.08 万平米，巷道改造面积约为 6.77 万平方米，人行道升级改造面积约为 9.94 万平方米。

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

2021 年 10 月 25 日，该项目取得了汕尾市城区发展和改革局文件《关于汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造项目可

行性研究报告的批复》（汕市区发改投审〔2021〕13号），同意该项目实施。

2022年4月8日，该项目取得了汕尾市城区发展和改革局文件《关于汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造项目修编的复函》（汕市区发改投审〔2022〕25号），同意该项目修编。

2023年3月3日，该项目取得了汕尾市城区发展和改革局文件《汕尾市城区发展和改革局关于汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造项目变更的复函》（汕市区发改投审〔2023〕12号），同意该项目第二次修编。

（五）责任主体

项目实施单位、主管部门、资产管理部门为同一个主体，基本信息如下：

名称	汕尾市城区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11441502007243996E
住所	汕尾市区通港路325号
法定代表人	张开宇
举办单位	汕尾市城区委住房和城乡建设局
登记管理机关	中共汕尾市城区委机构编制委员会办公室
颁发日期	2024年08月29日
机构性质	机关
赋码机关	中共汕尾市城区机构编制委员会办公室

汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造项目建成后，形

成资产权属性质为国有资产，归属责任主体为汕尾市城区住房和城乡建设局。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

近年来，随着城市化进程的加快，老旧区和城中村带来的负面影响越来越突出，由于城市建设牵动老旧区和城中村土地升值，致使“拆迁难、征地难、规划难、拆迁安置难”的情况不断出现，影响了城市经济的科学、全面、协调可持续发展，在整体上延缓了中心城区经济开发和发展的步伐。所以，升级改造更新老旧区和城中村是实现农村城市化和推进城市现代化的需要，是社会发展的要求，是提升城市整体形象和品位需要。2019年国务院常务会议中李克强总理指出，加快部署推进老旧小区改造，顺应群众期盼改善居住条件。老旧小区改造作为惠民生、稳投资、扩内需、促消费重要举措，得到中央政府高度关注，各级政策陆续出台。

省、市、区积极响应国家号召，制定老旧小区改造工作推进方案，明确老旧小区改造工作目标、主要任务和实施保障设施等内容，保障改造工作的有序推进。2021年2月广东省印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》，到“十四五”期末，基本完成我省2000年底前建成的需改造城镇老旧小区任务。2020年12月汕尾市印发《汕尾市人民政府关于推进

城市有机更新工作的实施意见》，按照“试点先行、建管并举、共同缔造”的理念，稳步有序推进城镇老旧小区改造工作。2021年3月汕尾市城区印发《汕尾市城区老旧小区改造实施方案》，提出2021-2025年要完成74个老旧小区升级改造工作。

所以，项目建设是贯彻落实国家、广东省及汕尾市各级人民政府关于城镇老旧小区改造实施的迫切需要。

（二）经济效益分析

1. 项目建设实施后提升所在地的社会环境和人文条件，并取得良好的社会效益，具有较高的社会可行性，为我区加快推进振兴发展提供了难得的发展机遇，同时带动我区旅游资源发展，激发居民消费潜力、提升汕尾旅游环境、推动旅游市场快速、高质量发展，把汕尾建成宜居宜业宜游现代化滨海城市，提高中心城区首位度，把我区打造成为汕尾的政治、经济、文化、教育、医疗、商贸中心。

2. 项目建设有利于拉动汕尾市投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。项目的建设还可以创造大量就业岗位，不仅解决了周边居民就业，更为广大劳动者提供了就业机会，通过扩大就业增加中低收入者的收入，必然会促进消费，有效拉动内需。

3. 项目实施完成后有利于提升汕尾市城市整体水平，从而进一步促进汕尾市的经济社会发展，扩大就业，有利于社会治安，促进社会综合事业的发展，改善人民的人文环境。

（三）社会效益分析

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，它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。目前，项目区域内房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，居民居住环境十分令人堪忧，不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了镇区的发展，已成为困扰汕尾市城市发展的“痼疾”。

所以，项目建设是改善当地人居环境，提高社区整体形象，提高人民生活水平的迫切需要。

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) 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济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);

(2) 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》，中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询指南》;

(3) 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》;

(4) 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》;

(5) 《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》(财建[2016]504号);

(6) 国家计委《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格[1999]1283号);

(7) 中国工程咨询协会《关于工程咨询服务(境内)人工成本要素信息调查情况的通报》(中咨协政[2015]46号);

(8) 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》(计价格[2002]10号);

(9) 国家计委、国家环保总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);

(10) 《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》(发改价格[2011]534号);

(11) 国家发改委《建设工程监理与相关服务收费标准》(发改价格[2007]670号);

(12) 广东省物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》(粤价函[2011]742号);

(13) 国家计委计价格[2002]1980号《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》;

(14) 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“涨价预备费”管理有关问题的通知》(计投资[1999]1340号);

(15) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2017);

(16) 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);

(17) 《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);

(18) 《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);

(19) 《汕尾市政府投资项目投资估算造价指标体系课题研究》(202108);

(20) 国家规定的相关法律、法规等;

(21) 委托单位提供的其它资料。

2. 项目总投资

项目投资估算表 (单位: 万元)

序号	投资估算项目名称	总金额
1	建筑工程费用	90,274.14
2	工程建筑其他费用	24,950.12
	其中: 征拆费	13,774.80
3	预备费	5,072.46
项目总投资		120,296.72

(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:

2022 年度已安排专项债券资金 5,000.00 万元, 其中: 1 月已发行 2022 年广东省政府专项债券(七期) 1,000.00 万元, 发行年限 20 年, 实际利率 3.28%, 每半年付息, 第 20 年年末还本付息; 3 月已发行 2022 年广东省政府专项债券(十五期)

4,000.00 万元，发行年限 20 年，实际利率 3.32%，每半年付息，第 20 年年末还本付息。

2023 年度已安排专项债券资金 18,455.00 万元，其中：5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十三期）3,000.00 万元，发行年限 20 年，实际利率 3.00%，每半年付息，第 20 年年末还本付息；8 月上旬已发行 2023 年广东省政府专项债券（三十六期）6,300.00 万元，发行年限 20 年，实际利率 3.06%，每半年付息，第 20 年年末还本付息；8 月下旬已发行 2023 年广东省政府专项债券（五十四期）8,700.00 万元，发行年限 20 年，实际利率 3.00%，每半年付息，第 20 年年末还本付息；11 月已通过 2023 年广东省政府专项债券（五十二期）汕尾市城区引西灌区配套与节水改造工程调整 455.00 万元至本项目，发行年限 15 年，实际利率 2.96%，每半年付息，第 15 年年末还本付息。

2024 年已安排专项债券资金 20,000.00 万元，其中：3 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（十六期）3,500.00 万元，发行年限 20 年，实际利率 2.67%，每半年付息，第 20 年年末还本付息；5 月下旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（三十五期）9,500.00 万元，发行年限 10 年，实际利率 2.42%，每半年付息，第 10 年年末还本付息；8 月下旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（六十三期）7,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 2.30%，每半年付息，第 15 年年末还本付息。

2025 年计划安排专项债券资金 20,000.00 万元，其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）8,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；2025 年度待后续发行专项债券资金 12,000.00 万元。以后年度计划安排专项债券资金 56,545.00 万元。

3. 非融资资金筹措：

财政性资金 296.72 万元，待落实。

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	120,296.72	43,455.00	-	-	-	-	296.72	-	-	-	8,000.00	43,455.00	68,545.00
2022 年	5,000.00	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00	-
2023 年	18,455.00	18,455.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,455.00	-
2024 年	20,000.00	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00	-
2025 年	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000.00	-	12,000.00
以后 年度	56,841.72	-	-	-	-	-	296.72	-	-	-	-	-	56,545.00

（三）项目实施安排

目前项目已完成可行性研究报告编制阶段并获得立项批复，为保证该项目的顺利完成，需要有关单位相互配合，协力合作。初步拟定的项目实施进展计划按以下步骤进行，项目总工期约 63 个月，分月进度如下：

1、项目准备阶段

2021.10 月-2022.10 月，完成项目可行性研究报告修编；完成项目初步设计、施工图设计；完成项目招投标等相关程序。

2、工程施工阶段

2022.10 月-2026.12 月，工程施工及验收投入使用。

（四）债券资金用途

本次发行专项债券资金 8,000.00 万元用于汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造项目前期各项费用、征地费用、工程进度款以及工程建设其他费用的支付。其中：

一季度用款 8,000.00 万元。

项目用款计划（单位：万元）

项目总投	以前年	发行当年用款计划	以后年
------	-----	----------	-----

资	度用款 金额	一季度 用款金 额	其中： 本次专 项债券 使用金 额	二季度 用款金 额	其中： 本次专 项债券 使用金 额	三季度 用款金 额	其中： 本次专 项债券 使用金 额	四季度 用款金 额	其中： 本次专 项债券 使用金 额	度 计 划 用 款 金 额
120,296.7 2	43,455. 00	8,000 .00	8,000 .00	4,000 .00		4,000. 00		4,000. 00		56,841. 72

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

本项目建成后主要收入包括停车场(位)收入、户外媒体收入、自助售货机和充电桩收入、5G 基站出租收入。项目开始运营后，收入按年增长率 5%测算。

（1）停车场(位)收入

根据规划项目建设约有 8356 个，预计每车位每天收费约 25 元，则一年可创造停车场(位)收入约 7,624.85 万元。

（2）自助售货机、充电桩收入

包括自助售货机、充电桩等使用收益，项目建成后预计可以提供约 100 台自助售货机和 2000 个充电桩。按照自助售货机年租金 2 万元/台；考虑到新能源汽车使用率不断上升，充电桩年收益按 3 万元/个计。自助售货机和充电桩的年收入约 6,200.00 万元。

（3）户外媒体收入

包括户外广告牌、多媒体等使用收益，广告牌设置 60 个，每个年出租收费 10 万元，多媒体设备设置 100 个，每个年出租收费 4 万元，预计年收入约为 1,000.00 万元。

(4) 5G 基站出租

项目预计可以提供约 50 个 5G 基站，按照年租金 10 万元/个计，年 5G 基站出租收入约为 500.00 万元。

收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	停车场收入	自助售货机、充电桩收入	户外媒体收入	5G 基站出租	合计
第一年					0.00
第二年					0.00
第三年	7,624.85	6,200.00	1,000.00	500.00	15,324.85
第四年	8,006.09	6,510.00	1,050.00	525.00	16,091.09
第五年	8,406.40	6,835.50	1,102.50	551.25	16,895.65
第六年	8,826.72	7,177.28	1,157.63	578.81	17,740.43
第七年	9,268.05	7,536.14	1,215.51	607.75	18,627.45
第八年	9,731.46	7,912.95	1,276.28	638.14	19,558.82
第九年	10,218.03	8,308.59	1,340.10	670.05	20,536.76
第十年	10,728.93	8,724.02	1,407.10	703.55	21,563.60
第十一年	11,265.38	9,160.22	1,477.46	738.73	22,641.78
第十二年	11,828.64	9,618.23	1,551.33	775.66	23,773.87
第十三年	12,420.08	10,099.15	1,628.89	814.45	24,962.57
第十四年	13,041.08	10,604.10	1,710.34	855.17	26,210.69
第十五年	13,693.14	11,134.31	1,795.86	897.93	27,521.23
第十六年	14,377.79	11,691.02	1,885.65	942.82	28,897.29
第十七年	15,096.68	12,275.58	1,979.93	989.97	30,342.15
第十八年	15,851.52	12,889.35	2,078.93	1,039.46	31,859.26

第十九年	16,644.09	13,533.82	2,182.87	1,091.44	33,452.23
第二十年	17,476.30	14,210.51	2,292.02	1,146.01	35,124.84
合计	214,505.21	174,420.78	28,132.38	14,066.19	431,124.58

2. 项目成本及相关税费。

本项目建成正式运营后主要为人员成本和办公费用以及其他管理支出。项目开始运营后，成本按年增长率 5%测算。

(1) 人员成本和办公费用

预计项目建成后需配置管理人员 25 人，人均工资福利为 8 万元/年，办公费用按照人均 1 万元计。

(2) 其他运营支出

其他运营支出包括基础设施维护等费用，暂按 500 万元计取，部分运营纳入原运营管理。

成本测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	人员成本和办公费用	其他管理支出	合计
第一年			0.00
第二年			0.00
第三年	225.00	500.00	725.00
第四年	236.25	525.00	761.25
第五年	248.06	551.25	799.31
第六年	260.47	578.81	839.28
第七年	273.49	607.75	881.24
第八年	287.16	638.14	925.30
第九年	301.52	670.05	971.57
第十年	316.60	703.55	1,020.15
第十一年	332.43	738.73	1,071.16

第十二年	349.05	775.66	1,124.71
第十三年	366.50	814.45	1,180.95
第十四年	384.83	855.17	1,240.00
第十五年	404.07	897.93	1,302.00
第十六年	424.27	942.82	1,367.10
第十七年	445.48	989.97	1,435.45
第十八年	467.76	1,039.46	1,507.22
第十九年	491.15	1,091.44	1,582.58
第二十年	515.70	1,146.01	1,661.71
合计	6,329.79	14,066.19	20,395.98

3. 项目损益情况。

根据上述测算，汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造项目在债券存续期内的项目营运收益为 410,728.60 万元。

金额单位: 人民币万元

项目名称	按项目营运收益 的 100%	按项目营运收益 的 90%	按项目营运收益 的 80%
汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造项目	410,728.60	369,655.74	328,582.88
合计	410,728.60	369,655.74	328,582.88

(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	备注
第一年	0.00	3,100.07	-3,100.07	-3,100.07	
第二年	0.00	3,100.07	-3,100.07	-6,200.15	
第三年	15,324.85	3,825.07	11,499.78	5,299.63	
第四年	16,091.09	3,861.32	12,229.77	17,529.40	
第五年	16,895.65	3,899.39	12,996.26	30,525.66	
第六年	17,740.43	3,939.35	13,801.08	44,326.74	
第七年	18,627.45	3,981.31	14,646.14	58,972.88	
第八年	19,558.82	4,025.38	15,533.45	74,506.33	
第九年	20,536.76	4,071.64	16,465.12	90,971.45	
第十年	21,563.60	4,120.22	17,443.38	108,414.83	
第十一年	22,641.78	4,171.23	18,470.56	126,885.39	
第十二年	23,773.87	4,224.79	19,549.09	146,434.47	
第十三年	24,962.57	4,281.02	20,681.54	167,116.02	
第十四年	26,210.69	4,340.07	21,870.63	188,986.64	
第十五年	27,521.23	4,402.07	23,119.16	212,105.81	
第十六年	28,897.29	4,467.17	24,430.12	236,535.93	
第十七年	30,342.15	4,535.52	25,806.63	262,342.56	
第十八年	31,859.26	4,607.30	27,251.97	289,594.53	
第十九年	33,452.23	4,682.66	28,769.57	318,364.10	
第二十年	35,124.84	145,734.41	-110,609.57	207,754.53	
合计	431,124.58	223,370.05	207,754.53	207,754.53	

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：

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	43,455.00	20,972.62	64,427.62		
第一年		3,100.07	3,100.07	0.00	
第二年		3,100.07	3,100.07	0.00	
第三年		3,100.07	3,100.07	14,599.85	
第四年		3,100.07	3,100.07	15,329.84	
第五年		3,100.07	3,100.07	16,096.33	
第六年		3,100.07	3,100.07	16,901.15	
第七年		3,100.07	3,100.07	17,746.21	
第八年		3,100.07	3,100.07	18,633.52	
第九年		3,100.07	3,100.07	19,565.20	
第十年		3,100.07	3,100.07	20,543.46	
第十一年		3,100.07	3,100.07	21,570.63	
第十二年		3,100.07	3,100.07	22,649.16	
第十三年		3,100.07	3,100.07	23,781.62	
第十四年		3,100.07	3,100.07	24,970.70	
第十五年		3,100.07	3,100.07	26,219.23	
第十六年		3,100.07	3,100.07	27,530.19	
第十七年		3,100.07	3,100.07	28,906.70	
第十八年		3,100.07	3,100.07	30,352.04	
第十九年		3,100.07	3,100.07	31,869.64	
第二十年	76,545.00	3,100.07	79,645.07	33,463.12	

合计	120,000.00	82,974.07	202,974.07	410,728.60	
本息覆盖倍数	2.02				

(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	43,455.00	20,972.62	64,427.62		
第一年		3,100.07	3,100.07	0.00	
第二年		3,100.07	3,100.07	0.00	
第三年		3,100.07	3,100.07	13,139.87	
第四年		3,100.07	3,100.07	13,796.86	
第五年		3,100.07	3,100.07	14,486.70	
第六年		3,100.07	3,100.07	15,211.04	
第七年		3,100.07	3,100.07	15,971.59	
第八年		3,100.07	3,100.07	16,770.17	
第九年		3,100.07	3,100.07	17,608.68	
第十年		3,100.07	3,100.07	18,489.11	
第十一年		3,100.07	3,100.07	19,413.57	
第十二年		3,100.07	3,100.07	20,384.24	
第十三年		3,100.07	3,100.07	21,403.46	
第十四年		3,100.07	3,100.07	22,473.63	

第十五年		3,100.07	3,100.07	23,597.31	
第十六年		3,100.07	3,100.07	24,777.18	
第十七年		3,100.07	3,100.07	26,016.03	
第十八年		3,100.07	3,100.07	27,316.84	
第十九年		3,100.07	3,100.07	28,682.68	
第二十年	76,545.00	3,100.07	79,645.07	30,116.81	
合计	120,000.00	82,974.07	202,974.07	369,655.74	
本息覆盖倍数	1.82				

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	43,455.00	20,972.62	64,427.62		
第一年		3,100.07	3,100.07	0.00	
第二年		3,100.07	3,100.07	0.00	
第三年		3,100.07	3,100.07	11,679.88	
第四年		3,100.07	3,100.07	12,263.87	
第五年		3,100.07	3,100.07	12,877.07	
第六年		3,100.07	3,100.07	13,520.92	
第七年		3,100.07	3,100.07	14,196.97	
第八年		3,100.07	3,100.07	14,906.82	
第九年		3,100.07	3,100.07	15,652.16	
第十年		3,100.07	3,100.07	16,434.76	
第十一年		3,100.07	3,100.07	17,256.50	
第十二年		3,100.07	3,100.07	18,119.33	
第十三年		3,100.07	3,100.07	19,025.29	
第十四年		3,100.07	3,100.07	19,976.56	
第十五年		3,100.07	3,100.07	20,975.39	
第十六年		3,100.07	3,100.07	22,024.16	
第十七年		3,100.07	3,100.07	23,125.36	

第十八年		3,100.07	3,100.07	24,281.63	
第十九年		3,100.07	3,100.07	25,495.71	
第二十年	76,545.00	3,100.07	79,645.07	26,770.50	
合计	120,000.00	82,974.07	202,974.07	328,582.88	
本息覆盖倍数	1.62				

综上所述，预计汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造项目预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 1.62，该项目融资平衡情况已经通过深圳市方智会计师事务所（普通合伙）审核并出具深方智专评价字[2025]第 048 号评价报告，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

汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造项目，2022 年度已安排专项债券资金 5,000.00 万元，其中：1 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（七期）1,000.00 万元，发行年限 20 年，实际利率 3.28%，每半年付息，第 20 年年末还本付息；3 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（十五期）4,000.00 万元，发行年限 20 年，实际利率 3.32%，每半年付息，第 20 年年末还本付息。

2023 年度已安排专项债券资金 18,455.00 万元，其中：5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十三期）3,000.00 万

元，发行年限 20 年，实际利率 3.00%，每半年付息，第 20 年年末还本付息；8 月上旬已发行 2023 年广东省政府专项债券（三十六期）6,300.00 万元，发行年限 20 年，实际利率 3.06%，每半年付息，第 20 年年末还本付息；8 月下旬已发行 2023 年广东省政府专项债券（五十四期）8,700.00 万元，发行年限 20 年，实际利率 3.00%，每半年付息，第 20 年年末还本付息；11 月已通过 2023 年广东省政府专项债券（五十二期）汕尾市城区引西灌区配套与节水改造工程调整 455.00 万元至本项目，发行年限 15 年，实际利率 2.96%，每半年付息，第 15 年年末还本付息。

2024 年已安排专项债券资金 20,000.00 万元，其中：3 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（十六期）3,500.00 万元，发行年限 20 年，实际利率 2.67%，每半年付息，第 20 年年末还本付息；5 月下旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（三十五期）9,500.00 万元，发行年限 10 年，实际利率 2.42%，每半年付息，第 10 年年末还本付息；8 月下旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（六十三期）7,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 2.30%，每半年付息，第 15 年年末还本付息。

2025 年计划安排专项债券资金 20,000.00 万元，其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）8,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；2025 年度待后续发行专项债券资金 12,000.00 万元。以后年度计划安排专项债券资金

56,545.00 万元。假设融资利率 4.05%，每半年支付利息，期限为二十年，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	1,000.00	1,000.00		3.28%	656.00	1,656.00
已融资	4,000.00	4,000.00		3.32%	2,656.00	6,656.00
已融资	3,000.00	3,000.00		3.00%	1,800.00	4,800.00
已融资	6,300.00	6,300.00		3.06%	3,855.60	10,155.60
已融资	8,700.00	8,700.00		3.00%	5,220.00	13,920.00
已融资	455.00	455.00		2.96%	202.02	657.02
已融资	3,500.00	3,500.00		2.67%	1,869.00	5,369.00
已融资	9,500.00	9,500.00		2.42%	2,299.00	11,799.00
已融资	7,000.00	7,000.00		2.30%	2,415.00	9,415.00
第一年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第二年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第三年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第四年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第五年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第六年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第七年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第八年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第九年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第十年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第十一年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第十二年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第十三年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第十四年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第十五年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第十六年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第十七年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第十八年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第十九年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第二十年	76,545.00	76,545.00		4.05%	3,100.07	79,645.07
合计		120,000.00			82,974.07	202,974.07

（二）债券资金管理

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，其中组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发[2018]34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1. 资金流入管理：项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。本项目资本金来源于项目建设单位自有资金及财政资金。本项目专项债券资金由市级财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称债券资金专户），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

2. 资金流出管理：本项目资金流出主要包括项目投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。关于建设投资等支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并报送监理单位、项目建设单位及审计单位，经监理单位、项目建设单位及审计单位审核后，按债券资金管理办法相关规定拨付资金。关于债券本息偿付，项

目收入实现后，由项目单位准备需要到期支付的债券本息，并将项目收益转至财政部门，由财政部门向省财政厅缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目运营成本严格按照计划支出，预算外支出要上报审批。

3. 资金预算绩效评价：财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发[2018]34号）的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目专项债的再次申报批复。

（三）职责分工

汕尾市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。

汕尾市城区住房和城乡建设局负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债

券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

汕尾市城区住房和城乡建设局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

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、市场等因素的变化的不确定性较小。

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控项目的变现情况, 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。

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

根据《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号），省级财政部门应当及时在本单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息，不再向财政部备案需公开的信息披露文件。省级财政部门对信

息披露文件的合规性、完整性负责，要严格落实专项债券对应项目主管部门和市县区责任，督促其科学制定项目融资与收益自求平衡方案。信息披露情况作为财政部评价各地地方债券发行工作的重要参考。

根据《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号），为加强地方政府债券信息披露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板，2020年4月1日起，各地发行地方政府新增专项债券时，须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板。按此规定，该项目专项债券全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站

（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容根据省统一安排及要求。