
2025 年广东省政府专项债券（六期）
广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范配
套基础设施项目募投报告

实施单位盖章：揭阳市榕城区梅云街道办事处



主管部门盖章：揭阳市榕城区梅云街道办事处



市（县、区）财政局盖章：揭阳市榕城区财政局



2025 年 1 月

目录

一、项目基本情况.....- 1 -

 （一）项目所处区域财政经济情况..... - 1 -

 （二）本地社会发展规划和行业相关规划..... - 1 -

 （三）项目情况..... - 2 -

 （四）项目立项情况或实施依据..... - 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）投资估算..... - 5 -

 （二）筹措方案..... - 6 -

 （三）项目实施安排..... - 8 -

 （四）资金使用计划..... - 8 -

四、项目收益与融资平衡情况..... - 8 -

 （一）项目预期成本收益..... - 8 -

 （二）总体评价..... - 15 -

五、专项债券管理.....- 16 -

 （一）债券资金概况..... - 16 -

 （二）债券资金管理..... - 16 -

 （三）职责分工..... - 17 -

六、项目风险控制.....- 18 -

 （一）潜在风险及控制措施..... - 18 -

 （二）还款保障措施..... - 19 -

七、其他需要说明.....- 19 -

一、项目基本情况

(一) 项目所处区域财政经济情况

表 近三年榕城区财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	384.04	493.39	596.64
一般预算收入（亿元）	7.61	5.55	8.97
政府性基金收入（亿元）	0.03	0.04	-0.21
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.00	0.00	-0.32
政府性基金支出（亿元）	5.29	4.78	5.71
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.31	0.65	0.89

注：政府性基金收入说明：根据现行市区土地出让管理体制，市区土地出让收入为市级收入，市再将收入净收益部分按体制分配比例补助榕城区，2023 年当年国有土地出让收入负数因办理上缴新增建设用地有偿使用费调度事项。

(二) 本地社会发展规划和行业相关规划

本项目作为广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施项目，以揭阳市榕城区总体规划为引领，严格执行有关设计规范和规程，统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设、精心设计，以求达到功能明确，环境舒适，形象鲜明，高效便捷，设备先进，经济合理。

本次项目的建设将依托仙桥河，落实产业公共服务功能，打造产业服务中心。对提高路段通行能力及服务水平，改善周边人居环境，促进周边工业区的经济发展、周边土地开发利用及城镇化建设、完善该区域路网结构具有很大的推动作用。

（三）项目情况

1. 项目概况

项目名称：广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施项目，项目法人单位：揭阳市榕城区梅云街道办事处，项目总投资：79,999.61 万元，项目建设地址：揭阳市榕城区梅云片区。

本项目是市政与产业园区基础设施项目。通过项目建设完成后可实现的厂房出租收入及广告费、停车费收入、污水处理收入等，可作为偿付专项债本息的资金来源。

2. 建设期限

项目建设期：2021 年 9 月至 2025 年 12 月。

3. 建设规模及技术标准

广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施项目本工程共包含 361 亩场地平整硬化，新建 111.88 亩公共厂房及公寓宿舍，新建 19.03 亩商贸区，4 条市政道路及其配套设施，一条跨江大桥。项目具体设计内容包括：建设标准化厂房，宿舍楼，园区周边道路，及配套给排水、照明、强弱电、燃气等管线设施。

道路建设规模合计总长 4.35 公里，其中：规划路 1: 共 1.38 公里，城市次干道，时速 40km/h，红线宽度 24m；规划路 5: 共 1.7 公里，城市主干道，时速 60km/h，红线宽度 40m；规划路 9:

共 0.63 公里，城市次干道，时速 40km/h，红线宽度 24m；规划路 13:共 0.64 公里，城市次干道，时速 40km/h，红线宽度 24m。

技术标准

建筑标准

1)根据国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，明确产业园区可将配套用地面积占比上限从 7%提高到 15%，建设保障性租赁住房。

道路标准

1)路面设计年限：主干路混凝土路面 30 年；次干路混凝土路面 20 年

2)设计荷载：道路：BZZ—100kN；

3)交通等级：重型交通；

4)抗震要求：按地震烈度 7 度设防，地震动峰值加速度 0.15g

桥梁标准

1)桥梁采用 30m 简支小箱梁，跨径组合为 9x30=270m;单幅桥宽 19.25m，与河涌斜交，斜交角度 75°。

2)设计荷载：汽车荷载为城-A 级；人群荷载 3.5kN/m²。

(四)项目立项情况或实施依据

广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施项目取得揭阳市榕城区发展和改革局编号为揭榕发改[2020]77 号的批复，同意项目审批、建设。

（五）责任主体

本项目的实施单位及主管单位均为揭阳市榕城区梅云街道办事处，揭阳市榕城区梅云街道办事处是中共揭阳市榕城区委的派出机关，统一社会信用代码：11445202007027767D。法定代表人：林俊波，单位地址：广东省揭阳市榕城区梅云街道办事处。

揭阳市榕城区财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同揭阳市榕城区城市管理和综合执法局、揭阳市榕城区智能停车管理服务有限公司加强专项债券项目对应资产管理。

揭阳市榕城区梅云街道办事处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。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：榕城区融入揭阳“一轴一带一区”发展战略部署，提出构建“一轴三区”格局，以揭阳大道发展轴为主线，实施中心城区一体化形区域发展新格局。南部片区的发展定位是：依托园区建设，推动金属、塑料等传统制造业转型升级，打造产业中心和转型升级板块。谋划好传统产业转型集聚功能区的规划，努力把南部片区打造成榕城区经济发展新的增长点。着力打造产业集聚平台，大力推进潮东产城融合示范区建设，引进一批产业带动力强、科技含量高的龙头型、基地型项目，全力推进优势产业集聚，打造特色产业集群。探索村级工业园改造升级可复制可推广的模式，探索理顺企业用地产权关系，支持建设专

业化生产基地，促进企业轻资本运营。合理规划工业区，提升工业园区的服务配套功能，壮大规模，把优势做优，把短板变成“潜力板”，榕城发展进入更坚实的通道。

（二）社会和经济效益分析：本项目的建设将改善地块内及周边地区的交通条件和经济发展环境，对招商引资，对提高居民收入、生活水平和质量，增加就业机会，促进城市化的发展，吸引产业向沿线地区转移有着重要作用，项目的建设也得到了政府各部门的支持和相关利益群体的支持。但本项目也存在着征地拆迁补偿问题。综合考虑上述社会因素的影响，本报告认为本工程的建设及营运对沿线地区的国民经济和社会发展将产生积极重大的影响，项目建设能较大限度发挥投资效益，并取得良好的社会效益。产生的正面效益远大于负面效益。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

根据项目可行性研究报告批复文件、项目设计文件、《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013, 粤建市[2019]6 号《广东省住房和城乡建设厅印发<广东省建设工程计价依据（2018）>的通知》、《广东省建设工程计价依据》（2018）、《广东省建筑与装饰工程综合定额》（2018）等及有关补充规定进行编制。

2. 项目总投资

广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施项目不含建设期利息建设投资估算为 79,999.61 万元，其中：工程费用 60,379.07 万元，工程建设其他费用 16,191.98 万元，预备费 3,428.56 万元。

（二）筹措方案

项目总投资为 79,999.61 万元，资金来源主要通过财政性资金及地方政府专项债券融资。

1. 地方政府债券资金筹措：本项目2021年安排专项债券资金 5,000.00 万元，2024年安排专项债券资金2,000.00 万元。2025年拟安排专项债券资金11,500.00 万元（本次发行500.00 万元）。

2. 剩余资金通过自有资金筹集

表 项目资金筹措情况（单位：万元）

项目 总投资	市场化融资 资金（如银行 贷款等）	非融资资金			地方政府专项债券融资		
		单位自有 资金	财政性资金	其他	本次专项债 券发行金额	以前发行专 项债券金额	计划以后发行 专项债券金额
79,999.61	0.00	0.00	61,499.61		11,500.00	7,000.00	0.00

表 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		
		已到位 金额		已到位 金额	单位自有 资金	其中：已 到位金额	财政性资 金	其中：已 到位金额	其他	其中：已 到位金额	本次发行 金额	以前发行 金额	计划以后 发行金额
合计	79,999.61	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	61,499.61	0.00	0.00	0.00	500.00	7,000.00	11,000.00
2021 年	5,000.00	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,000.00	0.00
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	2,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,000.00	0.00
2025 年	72,999.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	61,499.61	0.00	0.00	0.00	500.00	0.00	11,000.00

（三）项目实施安排

广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施项目 2021 年 12 月开工。

（四）资金使用计划

表 项目用款计划（单位：万元）

项目总投资	以前年度用款金额	发行当年用款计划								以后年度计划用款金额
		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	
79,999.61	7,000.00	500.00	500.00	0.00	0.00	61,499.61	0.00	11,000.00	0.00	0.00

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算。

1. 项目专项收入及结余预测的依据

通过项目建设完成后可实现的出租收入及广告位租金、停车费收入等，可作为偿付专项债本息的资金来源由每年收取的租金收入、道路站前广告费、路边停车费收入构成。每年测算收入情况如下：

年收益测算

（1）租金收入

建筑总占地约 5.6 万 m²，根据可研报告，项目建筑面积:11.2 万平方米，预计 2023 年每平米租赁价 20 元/m²/月，每年租金单价的增长率为 3%，运营期第一年 2026 年每平米租赁价 22.51 元/m²/月，租金收入明细如下：

单位：万元

	增长率	年收入	成本
2025 年	0.00	0.00	0.00
2026 年	3.00%	3,025.34	302.53
2027 年	3.00%	3,116.10	311.61
2028 年	3.00%	3,209.59	320.96
2029 年	3.00%	3,305.88	330.59
2030 年	3.00%	3,405.05	340.51
2031 年	3.00%	3,507.20	350.72
2032 年	3.00%	3,612.42	361.24
2033 年	3.00%	3,720.79	372.08
2034 年	3.00%	3,832.42	383.24
2035 年	3.00%	3,947.39	394.74
2036 年	3.00%	4,065.81	406.58
2037 年	3.00%	4,187.78	418.78
2038 年	3.00%	4,313.42	431.34
2039 年	3.00%	4,442.82	444.28
2040 年	3.00%	4,576.10	457.61
2041 年	3.00%	4,713.39	471.34
2042 年	3.00%	4,854.79	485.48
2043 年	3.00%	5,000.43	500.04
合计		70,836.72	7,083.67

(2) 道路站前广告位租金

站前广告,按照每 200m 一个广告位,本项目全长 4.35 公里,共可投放约 21 个广告位,预计每个广告位收费 7 万元,预计广告位收入每年按照 3%的增长率增长,广告位收入明细如下:

单位:万元

年份	增长率	收入
2025 年	0.00	0.00
2026 年	3.00%	147.00
2027 年	3.00%	151.41
2028 年	3.00%	155.95
2029 年	3.00%	160.63
2030 年	3.00%	165.45
2031 年	3.00%	170.41
2032 年	3.00%	175.53
2033 年	3.00%	180.79
2034 年	3.00%	186.22
2035 年	3.00%	191.80
2036 年	3.00%	197.56
2037 年	3.00%	203.48
2038 年	3.00%	209.59
2039 年	3.00%	215.87
2040 年	3.00%	222.35
2041 年	3.00%	229.02
2042 年	3.00%	235.89
2043 年	3.00%	242.97
合计		3,441.92

(3) 道路路边停车费收入

根据可研报告显示,道路两侧的停车位可以带来停车费收入。道路总长度为 4.35 公里,预计每个车位标准长度为 5.3 米,预

计可以设置 725 个停车位，预计第一个运营期内平均每个停车位每天能产生停车费收入为 20 元，每一年的收入增长率为 3%，停车费收入明细如下：

单位：万元

	单价	增长比率	收入
2025 年	0.00	0.00	0.00
2026 年	20	3.00%	529.25
2027 年	20.60	3.00%	545.13
2028 年	21.22	3.00%	561.48
2029 年	21.85	3.00%	578.33
2030 年	22.51	3.00%	595.68
2031 年	23.19	3.00%	613.55
2032 年	23.88	3.00%	631.95
2033 年	24.60	3.00%	650.91
2034 年	25.34	3.00%	670.44
2035 年	26.10	3.00%	690.55
2036 年	26.88	3.00%	711.27
2037 年	27.68	3.00%	732.61
2038 年	28.52	3.00%	754.58
2039 年	29.37	3.00%	777.22
2040 年	30.25	3.00%	800.54
2041 年	31.16	3.00%	824.55
2042 年	32.09	3.00%	849.29
2043 年	33.05	3.00%	874.59
合计			12,391.92

综上所述，项目产生收入=（房租+道路站前广告租金+路边停车费收入）=70,836.72+3,441.92 +12,391.92 = 86,670.56 万元。

2. 营运成本测算

本项目运营成本主要由人工及厂房维修等、道路路边停车费维护及运营成本、政府债券融资本金利息构成。

(1) 人工及厂房维修成本

预计如下本次预测项目运营成本（人工及厂房维修等）占房租收入 10%，债券存续期成本为 7,083.67 万元。

(2) 道路路边停车位维护及运营成本

预计每公里维护成本按照 10 万元/公里，每年按照 3%的增长率增长，道路总长度 4.35 公里。

单位：万元

	增长率	养护费
2025 年	0.00	0.00
2026 年	3%	43.00
2027 年	3%	44.29
2028 年	3%	45.62
2029 年	3%	46.99
2030 年	3%	48.40
2031 年	3%	49.85
2032 年	3%	51.34
2033 年	3%	52.88
2034 年	3%	54.47
2035 年	3%	56.11
2036 年	3%	57.79
2037 年	3%	59.52
2038 年	3%	61.31
2039 年	3%	63.15
2040 年	3%	65.04
2041 年	3%	66.99
2042 年	3%	69.00

	增长率	养护费
2043 年	3%	71.07
合计		1,006.82

上述人工及厂房维修成本和道路路边停车位维护及运营成本合计为 8,090.49 万元。

（3）政府债券融资本金利息

广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施项目 2021 年通过 2021 年广东省政府专项债券（七十四期）发行政府专项债券融资 5,000.00 万元，实际融资利率 3.41%，利息总额：2,557.50 万元，每半年末支付一次利息，第十五年年末偿还本金。2024 年获得政府专项债券融资 2,000.00 万元，实际融资利率 4.05%，债券期限二十年，每半年末支付一次利息，第二十年年末偿还本金。2025 年拟申请政府专项债券融资 11,500.00 万元，假设融资利率 4.05%，债券期限二十年，每半年末支付一次利息，第二十年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

年 度	期初 本金金额	本期 新增	本期 偿还本金	期末 本金金额	融资 利率	应付 利息	应付 本息合计
第一年		11,500.00		11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第二年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第三年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第四年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第五年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第六年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第七年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第八年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第九年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十一年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十二年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十三年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十四年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十五年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十六年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十七年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十八年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十九年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第二十年	11,500.00		11,500.00		4.05%	465.75	11965.75
合 计		11,500.00	11,500.00			9,315.00	20,815.00

3. 项目专项收益预测

项 目	广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施项目
(1) 项目专项收入	86,670.56
(2) 项目专项成本	8,090.49
(3) 项目专项收益 (3) = (1) - (2)	78,580.07
(4) 已发行专项债融资本金	7,000.00
(5) 已发行专项债利息合计	3,513.50
(6) 已发行专项债本息合计	10,513.50
(7) 2025 专项债融资本金	11,500.00
(8) 2025 年专项债本息合计	20,815.00
(9) 专项债融资本息合计 (9) = (6) + (8)	31,328.50
(10) 本息覆盖倍数 (10) = (3) / (9)	2.51

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为 78,580.07 万元，本息覆盖倍数为 2.51。

(二) 总体评价

综上所述，根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施项目以 1.85 亿元（2021 年已发行 0.5 亿元，2024 年已发行 0.2 亿元，2025 年拟发行 1.15 亿元）债券发行计划为基础；投产后，广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施项目预计可达到的债券本息资金覆盖率为 2.51 倍，项目收益完全可以覆盖融资成本，至专项债到期时，期末累计现金结余约为 4.73 亿元。如项目假设条件发生变化，广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施项目发行的专项债券仍可以

由政府调整项目资本金比例保障还本付息，不能偿还债券本息的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施项目通过 2021 年广东省政府专项债券（七十四期）发行政府专项债券融资 5,000.00 万元，实际融资利率 3.41%，利息总额：2,557.50 万元，每半年末支付一次利息，第十五年年末偿还本金。2024 年已申请政府专项债券融资 2,000.00 万元，假设融资利率 4.05%，债券期限二十年，每半年末支付一次利息，第二十年年末偿还本金。2025 年拟申请政府专项债券融资 11,500.00 万元（本次发行 500.00 万元），假设融资利率 4.05%，债券期限二十年，每半年末支付一次利息，第二十年年末偿还本金。

（二）债券资金管理

专项债券资金核算和账户按照国家相关规定管理，其中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。收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理。

（三）职责分工

揭阳市榕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。揭阳市榕城区财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同揭阳市榕城区梅云街道办事处加强专项债券项目对应资产管理。

揭阳市榕城区梅云街道办事处负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，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，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，及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。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。及时组织揭阳市榕城区智能停车管理服务有限公司将项目形成的资产进行资产登记管理。

揭阳市榕城区梅云街道办事处负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，

规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

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。

针对上述风险采取控制措施如下：

1. 落实施工规划明确施工责任，确保工程进度按计划如期实施，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，杜绝质量问题影响工程进度；

2. 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，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；

3. 加强资金管理，对债券资金流向做全流程监督，确保债券资金用于项目建设，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息。

（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，及时逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金。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

无