

**2025 年广东省政府专项债券（三期）
佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施
项目专项债券项目募投报告**

实施单位盖章：佛山市禅城区南庄镇城建和水
务办公室



主管部门盖章：佛山市禅城区南庄镇人民政府



市（县、区）财政局盖章：佛山市禅城区财政
局

2025 年 1 月

目录

一、项目基本情况.....	3
（一）项目所处区域财政经济情况.....	3
（二）本地社会发展规划和行业相关规划.....	4
（三）项目情况.....	7
（四）项目立项文件或实施依据.....	16
（五）责任主体.....	17
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	18
（一）重要性分析.....	18
（二）经济效益分析.....	19
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	21
（一）投资估算.....	21
（二）筹措方案.....	22
（三）项目实施安排.....	24
（四）债券资金用途.....	27
四、项目收益与融资平衡情况.....	28
（一）项目预期成本收益.....	28
（二）融资收益平衡情况.....	38
（三）总体评价.....	42
五、专项债券管理.....	44
（一）债券资金概况.....	44
（二）债券资金管理.....	45
（三）职责分工.....	45
六、项目风险控制.....	46
（一）潜在风险及控制措施.....	47
（二）还款保障措施.....	47
七、其他需要说明事项.....	48

佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施项目 2025 年计划发行债券金额 10,000 万元，本次涉及参与发行地方政府新增债券金额为 3,000.00 万元，债券名称为 2025 年广东省政府专项债券（三期），期限 10 年，每半年付息一次，本金到期一次性支付。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入 2025 年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于佛山市禅城区南庄镇南片区。禅城区，隶属广东省佛山市，佛山市五个行政辖区之一，全国百强区，是佛山市政治、金融、文化、交通、信息中心驻地，第三产业在佛山高度发达。佛山位于广东省中部，地处珠三角腹地，毗邻港澳，东接广州，南邻中山。是“广佛都市圈”、“广佛肇经济圈”、“珠江-西江经济带”的重要组成部分，全国先进制造业基地、广东重要的制造业中心，在广东省经济发展中处于领先地位。

佛山市禅城区南庄镇位处粤港澳大湾区腹地，地处珠三角冲积平原，东倚广州，毗邻港澳，依托珠三角地区通湘达桂、连接大西南咽喉的独特地理位置优势。项目以工业园改造提升项目为重点，通过对园区道路建设、污水管网建设等基础设施进行提升，提高区位价值和招商吸引力，打造百亿智造产业集群、创造

一流营商环境，大力推动制造业数字化、智能化转型，发展更高端、更高含金量的智能制造业，以高水平城建托起智造之城。

表 1：近三年佛山市禅城区财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	2,148.90	2,283.81	2387.50
一般预算收入（亿元）	119.74	114.02	115.66
政府性基金收入（亿元）	208.24	98.05	38.98
其中：国有土地出让收入（亿元）	200.68	91.73	34.01
政府性基金支出（亿元）	207.49	142.36	118.39
其中：国有土地出让支出（亿元）	134.94	50.33	20.39

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1、社会发展规划

党的二十大报告指出，高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务，要坚持把发展经济的着力点放在实体经济上。作为工业大镇，南庄一直坚持制造业为立镇之本，做强做优支柱产业，推进新型工业化发展。

为深入贯彻党的二十大精神，体现制造业当家担当，南庄镇拟实施佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施项目，以数字化智能化引领产业升级，全力推动“智造”引领打造创新高地。

佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施项目位于佛山市禅城区南庄镇南片区，位处粤港澳大湾区腹地，地处珠三角冲积平原，东倚广州，毗邻港澳，依托珠三角地区通湘达桂、连接大西南咽喉的独特地理位置优势。佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施项目以产业载体及园区基础设施建设工程为重点，通过开展道路内联外通工程、污水综合整治及水利工程、公共服务优质化工程，对基础设施进行全面提升，提高产业园区区位价值和招商吸引力，打造百亿智造产业集群、创造一流营商环境，大力推动制造业数字化、智能化转型，发展更高端、更高含金量的智能制造业，实现由制造重镇向智造高地飞跃。

2、项目定位

佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施项目是南庄落实省、市、区重大战略部署，贯彻《佛山市禅城区人民政府关于 印发佛山市禅城区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知》文件精神的重要举措。项目通过 完善园区及周边配套设施建设，优化园区产业投资发展环 境，提升产业园区承载力，提高园区可持续发展能力，实现资产 价值的实现与提升；依托园区的产业基础优势重点以智能制造产 业载体作为着力点，坚持存量优化、促进增量优质，加快形成以 智能制造为特色、以先进制造业为核心、新兴产业蓬勃发展的现代产业体系，为打造与万亿级城市中心相匹配的都市型工业园区 贡献力量。

3、项目建设必要性

（1）是实现现代化建设的必然要求。

佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施项目是禅城区深入贯彻实施《粤港澳大湾区发展规划纲要》，加快推动地区经济发展的一项重大举措；是南庄镇立足自身优势，加快产业转型升级，实现地区产业深度分工合作、优势互补、互利共赢、协同发展的重要抓手；是区域加快城市化建设，以产城互动融合发展，实现扩容提质，助推地区经济发展的重要引擎，对地区的经济及社会发展具有重要意义。

（2）是实现地区城市规划的需要。

根据《佛山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》、《佛山市禅城区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，完善产业园区基础设施建设，是禅城区实现经济实力、综合竞争力、城市能级提升的重要举措，是实现速度与结构、质量、效益相统一，形成与中心城区发展相适应、具有核心竞争力的现代化精品产业体系的要求

（3）是实现地区产业集聚发展的需要。

产业园区的建设将使其成为地区产业经济发展的助推器、优势产业集聚的主平台及对外开放的主窗口，对地区经济和社会发展具有重要的促进作用。同时，吸引大量的优质企业入驻，以及更多上下游产业链的聚集，为实现地区产业集聚奠定了基础。通过本项目完善产业园区基础设施建设，可为入驻企业提供完善的市政基础设施，为企业发展创造良好的“硬件”条件。

(4) 为招商引资、提高经济开放度提供了有效的载体。

招商引资是产业园区建设发展的重头戏，是产业结构调整、提高产业化水平的动力所在。招商引资不可能凭空而招，完善的基础设施是园区优势的重要体现之一。建设好产业园区基础设施，就是为把这些资源优势转化为经济优势，创建一个有效载体，为招商引资项目的实施提供一个较为理想的建设平台。同时，根据规划南部片区将打造以现代化制造业为重心的智造高地，而智造之城的实现，需要产业作经济支柱，也需要城建为依托，抓产业园区建设，有利于形成更加开放的格局，有利于更好、更有效地开展招商引资工作，有利于加快产业结构调整 and 产业升级，做大做强产业园区经济，进而带动区域经济发展。

(5) 是实现城乡一体化、建设社会主义和谐社会的需要。

产业园区的建设，能显著改善当地城乡居民的生产、生活环境，提供就业机会，改变城乡收入结构、就业观念及精神面貌。随着产业园区的快速发展，将有效推动城乡一体化发展，推动社会主义和谐社会建设。

(三) 项目情况

1、项目建设概况

南庄镇地处禅城区西部、粤港澳大湾区腹地，东与张槎街道、石湾镇街道接壤，西北南海区交界，东南与顺德区毗邻。南庄镇定位为禅西智造新城，镇内主要产业有陶瓷、汽配、新材料、电子信息等。近年来，南庄镇开启高质量发展的新征程，经济综合实力稳步

增强，中科诺智谷、国星光电等项目落户建设，广东佛山禅城经济开发区（省级经济开发区）也坐落于南庄镇，先后被命名为“广东省民营科技园”和“国家科技部火炬计划佛山精密制造产业基地”。2022年，南庄镇实现地区生产总值同比增长6.1%，增速高于全国、全省、全市及全区平均水平。同时，南庄镇作为工业大镇，2022年南庄工业保持增长优势，继续发挥“压舱石”作用，规上工业增加值增长12%，全年8次实现当月增速居全区第一，对全区规上工业增加值贡献率达76.6%。

南庄以制造业为立镇之本，高举制造业当家旗帜，打造以智造为内核，家底厚实、家业兴旺的制造业强镇，拟通过实施佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施，完善产业载体及配套基础设施建设，通过加强基础设施建设，改变“小、散、杂”局面，实现规模化、集约化，推动产业转型升级，构建高端智造产业链。项目预计总投资额为450000万元，建设内容包括梧村产业园提质增效项目（基础设施建设等）（三期）、绿岛湖湾区智造产业园配套道路（湖涌西路、科海路、科潮路南侧规划路、环湖路、科潮路、湖翠二路、绿荫路）工程、南庄镇污水主干管网工程、紫洞西二路（禅港西路至二级水源保护区）电力管廊工程等31项工程分段实施。

2、项目工程方案

本项目园区定位为智能交通电子、汽车新材等智能制造业，占地约3000亩，依托“道氏氢能、联东U谷等重点项目，整合产业链

资源，提升产业链群集聚度。通过加强基础设施建设，改变“小、散、杂”局面，实现规模化、集约化。

项目收入来源主要有梧村产业园（三期）园区物业出租收入、产业园区配套停车位运营收入、园区广告牌运营收入、智慧电杆收入、路边停车位运营收入、路边广告牌运营收入。项目建成后，将成为地区产业发展的助推器、优势产业集聚的主平台及对外开放的主窗口，对地区经济和社会发展具有重要的促进作用。同时，吸引大量的优质企业入驻，以及更多上下游产业链的聚集，为实现地区产业集聚奠定了基础。通过本项目完善产业园区基础设施建设，可为入驻企业提供完善的市政基础设施，为企业发展创造良好的“硬件”条件。佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施项目建设总工期为6年，实施期限2023年7月至2029年12月，按计划分阶段实施，各项目具体内容如下：

表2 佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施项目
工程方案（单位：万元）

序号	项目名称	项目简介	建设年限	项目总投资
一、产业园及园区基础设施建设工程				113,646.14
1	梧村产业园提质增效项目（基础设施建设等）（三期）	该项目位于佛开高速以东，佛山一环以北，面积约1490亩。提高用地效率，解决产业用地碎片化及利用低效等问题，推进用地提质增效工作，实现连片利用。对于园区内的基础设施部分计划使用专项债安排，其他产业用地使用财	2026年1月-2029年12月	50,817.17

		政资金解决。		
2	南庄绿岛湖（中心湖及南湖）及周边配套提升工程	本项目对绿岛湖中心湖、南湖配套进行提升，建设内容包括公共厕所、慢行系统建设、桥涵工程、安装工程、文旅设施配套等。	2023 年 10 月-2025 年 6 月	19,900.00
3	绿岛湖湾区智造产业园保障性租赁住房工程	于禅秀路以东、科海路以南地块建设保障性租赁住房，建筑面积约 76000 平方米。	2023 年 10 月-2025 年 6 月	42,928.97
二、园区内联外通道路综合建设工程				205,218.32
4	绿岛湖湾区智造产业园配套道路（湖涌西路、科海路、科潮路南侧规划路、环湖路、科潮路、湖翠二路、绿荫路）工程	在本园区新建湖涌西路、科海路、科潮路南侧规划路、环湖路、科潮路、湖翠二路、绿荫路，总长度达约 3.3 公里，建设内容包括道路工程、排水工程、交通工程、缆线沟工程等。	2020 年 5 月-2025 年 3 月	27,377.83
5	南庄镇北片区道路（科汇路、科海路、科洋路、禅秀路）及周边配套改造提升工程	本工程实施范围包括科汇路（禅秀路至禅港路段）、科海路（禅秀路至禅港路段）、科洋路（禅秀路至弘德路）、禅秀路（季华路至科润路）以及科洋路北侧禅秀路东侧街角公园，工程内容包含车行道提升、自行车道重新规划布置、	2023 年 12 月—2024 年 12 月	4,779.74

		市政管线修复、人行道拆除和修复、交通标线、车行道防护隔离栏及管线迁移、自动喷灌系统等工程。		
6	南庄镇凤翔湾学校周边基础设施建设	凤翔湾学校位于南庄镇凤翔湾核心片区内，本项目主要对学校周边市政基础设施进行新建和改造，包括新建滨江路、纵一路、纵二路、横一路、横二路、纵四路，完善学校周边路网，提高通行效率。同时对学校附近的广佛环线桥下空间进行改造，提高利用率。	2021 年 7 月-2026 年 12 月	35,437.00
7	南庄镇陶瓷博览城周边基础设施建设	华夏陶瓷博览城位于南庄镇陶博大道两侧，是南庄镇的重要产业经济载体。本项目主要对陶博城片区内的道路、慢行系统等进行改造提升。同时在陶博大道新建两座人行天桥，增加东、西片区的交流。	2019 年 4 月-2024 年 12 月	9,959.47
8	南庄镇农村道路改造工程	根据省、市关于乡村振兴战略和“四好农村路”建设总体部署和要求、国务院 6 方面 33 项稳经济政策措施要求、以及区路长办工作要求，启动南庄镇“四好农村路”改造项目。本项目对南庄镇内农村公路、村道进行改造，主要建设内容为道面病害处置、加铺沥青罩面、完善交通标志标线等。	2020 年 8 月-2025 年 6 月	24,571.90

9	南庄镇罗南全征地周边基础设施建设工程	南庄镇罗南全征地片区作为重点开发片区，至今已有多家企业进驻，但目前片区内市政基础设施尚未完善。本项目主要为新建道路，连通片区的内外交通，包括新建一路、规划路、横十四路、规划指导性道路等。	2020 年 3 月-2027 年 12 月	33,668.00
10	佛山市外国语学校周边基础设施建设工程	佛山市外国语学校位于南庄镇绿岛湖片区内，学校已运营多年，但周边交通道路仍有不少断头路。本项目主要为新建道路，打通片区内的断头路，包括新建横三路、紫湖大道、纵二次干路。	2022 年 3 月-2026 年 12 月	20,075.00
11	南庄镇千亩产业园片区基础设施(道路)建设工程	该项目道路部分起点乡道 Y005，终点至樵乐路，道路长 1523.145 米。道路宽度 25 米。项目规划定位为城市支路，机动车道为双向四车道，采用设计速度为 30km/h，路面结构为沥青混凝土路面。项目包括道路工程、交通工程、管线综合工程（缆线沟）、给水工程、排水工程、桥梁工程。	2022 年 3 月-2026 年 12 月	16,386.48
12	南庄镇千亩片区基础设施(东横四路)建设工程	本项目位于禅城区南庄镇千亩产业园片区，东横四路道路长 0.6 公里道路宽度约 20 米。项目规划定位为城市支路，机动车道为双向二车道，采用设计速度为 30km/h，路面结构为沥青混凝土路面，配套市政管网设施。	2023 年 3 月-2026 年 6 月	2,665.94
13	南庄镇千亩片区基础设施(东横五路)建设工程	本项目位于禅城区南庄镇千亩产业园片区，东横五路道路长 0.6 公里，道路宽度约 20 米。项目规划定位为城市支路，机动车道为双向二车道，采用设计速度	2023 年 3 月-2026 年 6 月	2,794.88

		为 30km/h,路面结构为沥青混凝土路面, 配套市政管网设施。		
14	南庄镇千亩片区基础设施(东横八路)建设工程	本项目位于禅城区南庄镇千亩产业园片区,东横八路道路长 0.5 公里,道路宽度约 20 米。项目规划定位为城市支路,机动车道为双向二车道,采用设计速度为 30km/h,路面结构为沥青混凝土路面,配套市政管网设施。	2023 年 3 月-2026 年 6 月	2,311.63
15	南庄镇千亩片区基础设施(东横三路)建设工程-贺丰工业区规划路工程建设	新建道路位于贺丰工业园内,东接旧樵乐路,总长度约 100 米,道路宽度约 18 米,主要建设内容包括新建道路、排水系统等。	2020 年 8 月-2025 年 6 月	2,406.50
16	东横六路建设工程-富士宝地块北侧规划道路建设工程	新建道路位于富士宝地块北侧,总长度约 200 米,道路宽度约 15 米,主要建设内容包括新建道路、排水系统等。	2020 年 8 月-2024 年 12 月	486.00
17	富盛路建设工程	项目西起禅西大道,东至南庄与乐从边界,道路全长约 200 米,规划路宽约 40 米,双向两车道,为城市主干路。	2020 年 8 月-2025 年 6 月	5,200.00
18	规划纵二路建设工程	新建道路位于南庄大道以南(圣德保东侧)规划纵二路,总长度约 360 米,道路宽度约 36 米,主要建设内容包括新建道路、排水系统等。	2020 年 3 月-2025 年 6 月	5,178.88

19	南庄镇中科诺地块南侧道路建设工程-河滂大道东侧、富兴路南侧项目地块规划道路工程	本项目在河滂大道东侧、富兴路南侧地块新建一条长约 663.5 米的道路，道路红线宽 15 米，双向两车道，项目起点为河滂大道，终点至在建禅西大道辅道，建设内容包括道路工程、交通工程、排水工程。	2023 年 1 月-2026 年 6 月	5,076.00
20	南庄镇罗格围巡堤辅道工程（同济西至弘德北）	本工程沿罗格围北线走向，从宏德大道辅路至金茂鹭府已建堤后巡堤路，建设一条长约 2.56km 的水泥混凝土道路，主要包括：对沿线项目区红线内清表、平整；道路为双车道，每幅宽 3.5m，道路两边各设路缘石和 1m 宽人行道；道路以下设水泥搅挫桩基础；沿线西侧人行道旁设路灯和排水管，排水管接入城市排水系统。	2023 年-2026 年	4,648.12
21	南庄镇堤顶道路提升改造项目	本工程建设总长约 19.1km 的碧道及配套设施，主要包括：铲除修复现状破损沥青路面或修复现状沥青道路裂缝，沿线在现状沥青路面上增加道路标线、标识系统；在交通节点布置 5 处驿站，布置 5 处移动公厕；沿线隔 500m 设置一处垃圾箱、隔 250m 设计一处座凳；在碧道起点、终点、碧道衔接路口布置车挡；于罗格围东侧海伦堡段，布置两道道闸。	2023 年 4 月-2026 年 4 月	2,194.95
三、园区水环境及排污排水综合整治工程				91,737.00

22	南庄镇污水主干管网工程	新建污水主干管网 61.335 公里，新建污水提升泵站一座，建设规模为 8.0 万吨/日，两座一体化污水提升泵站	2017 年 10 月-2023 年 9 月	55,388.00
23	南庄城区雨污分流“微改造”项目	项目涉及明渠、天面主管或地面雨水管改造，通过微改造的方式将现状雨污合流改为雨污分流，涉及改造排水管道约 11.185 公里。	2022 年 2 月-2025 年 2 月	10,000.00
24	南庄镇内河涌整治-灶沙涌、九曲涌河涌整治工程	九曲涌整治长度 1500m，位于科润路南侧，佛山一环西侧，其中部分清淤扩宽部分新开涌。	2021 年 7 月-2023 年 4 月	4,000.00
25	南庄镇内河涌整治-堤内涌及罗新开涌 1 整治工程	估算 1789 万，新开河涌及部分原有河涌拓宽	2021 年 7 月-2024 年 7 月	1,789.00
26	南庄镇河堤改造-东平河水轴线滨水公共空间改造项目	该项目改造范围为禅西大道石湾大桥东侧至南乐大桥东侧堤线，改造面积为约 20 公顷（300 亩），项目分为东平河西岸上元段堤线公园、东平河西岸东村段堤线公园、吉利涌北岸堤线公园项目三个节点，主要打造青少年时尚运动载体，加强生态修复，改善滨水环境，提供市民休闲活动空间。	2020 年 12 月-2022 年 8 月	9,800.00
27	南庄镇内河涌整治-龙津环村涌永红村段整治工程	项目建设的主要任务是通过将现状龙津环村涌永红村段拓宽至约 8 米，整治岸线约 350 米，同期新建新建 DN400 截污管。	2020 年 12 月-2023 年 12 月	1,260.00

28	罗格孔家旧村雨污分流"微改造"项目	工程建设内容主要包括对罗格孔家旧村排入河涌污水进行收集，就近接入现状污水管中。罗格孔家旧村新建污水管道总长约 1855 米，管径为 DN400~DN100。	2022 年 2 月-2025 年 2 月	500.00
29	禅城区水环境综合整治工程（一期）	对禅城区厂站、排水管网、河涌排口、暗涵（方渠）和排水户（包括小区、公建、工业园区等。通过“查、测、溯、清、检、改”等措施，全面摸清入河排口、暗涵（方渠）、排水管网和排水户的基数，查找源头、系统梳理、摸清病害、消除病害，完善补齐管网缺口。推进污水收集处理系统完善，提升管网效能和进厂水浓度。	2023 年 12 月—2024 年 10 月	9,000.00
四、园区电力设施建设工程				39,398.54
30	绿岛湖湾区智造产业园（湖涌大道、弘德路、弘德北路）管廊建设及道路改造项目	实施湖涌大道（科润路-九曲涌）、弘德路（季华路至科润路）、弘德北路（科润路至禅港路）综合管廊，共计管廊长度约 2.5 公里，道路及相关管线改造长度约 3 公里。	2018 年 7 月-2025 年 3 月	32,398.54
31	紫洞西二路（禅港西路至二级水源保护区）电力管廊工程	与紫洞西二路同步建设电力管廊，长度约 677 米。	2023 年 11 月-2024 年 12 月	7,000.00
合计				450,000.00

（四）项目立项文件或实施依据

湾区智造产业园配套基础设施项目单位为佛山市禅城区南庄镇城建和水务办公室，根据广东省人民政府印发的《广东省人民政府关于印发广东省制造业数字化转型实施方案及若干政策措施的通知》（粤府〔2021〕45号）、佛山市人民政府印发的《佛山市推进制造业数字化智能化转型发展若干措施》（佛府〔2021〕12号）以及佛山市禅城区发展和改革局印发的《佛山市禅城区发展和改革局关于同意佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施可行性研究报告的复函》等相关政策文件，为落实文件精神，大力促进智造产业发展，禅城区南庄镇开展湾区智造产业园配套基础设施项目，该项目由31个子项目构成，总投资额为450000万元。

（五）责任主体

本项目主管部门为佛山市禅城区南庄镇人民政府，项目主体情况信息如下：

表 3：项目主管情况

名称	佛山市禅城区南庄镇人民政府
统一社会信用代码	11440604007052858U
机构地址	广东省佛山市禅城区南庄镇南庄大道西 13 号

负责人	宋颖彪
机构性质	机关

本项目实施单位为佛山市禅城区南庄镇城建和水务办公室，项目主体情况信息如下：

表 4：项目主体情况

名称	佛山市禅城区南庄镇城建和水务办公室
统一社会信用代码	11440604568205906M
机构地址	广东省佛山市禅城区南庄镇南庄大道西 6 号
负责人	李晓彬
机构性质	机关（内设机构）
赋码机关	中共佛山市禅城区委机构编制委员会办公室

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

南庄镇是一片广阔的天地，有着优越独特的自然地理环境，但是由于基础设施的落后，发展受到限制，基础设施的完善将促进产业的市场化、专业化、一体化发展，有利于产业结构的规模

和结构的优化，促进经济总量在空间上聚集，改善区域产业面貌。项目的实施将有助于促进区域从“制造”向“智造”蜕变的历程，拉动地方现代产业的发展，将为社会创造多个就业岗位，吸引多方面高新技术人才，而人口的聚集将带动新产业格局的形成，社会效益显著。

该项目建设是实现地区城市规划的需要，是实现地区产业聚集发展的需要，能为招商引资、提高经济开放度提供有效载体，是实现城乡一体化、建设社会主义和谐社会的需要。

（二）经济效益分析

1、促进产业转型升级，提升发展动力

随着基础设施配套的建设，将改善区域的生活环境和人文环境，提升区内生产投资环境，为招商引资创造极佳的条件，项目建成运营后将吸引更多创新型产业进驻，重塑区域产业肌理，站在城市产业经济发展线上提高产业品牌价值，促进传统工业向新型产业转型，为区域产业转型升级带来发展动力，从而促进南庄的高质量可持续发展。

2、增强地区经济活力，推动区域经济发展

项目通过优化用地结构、提升产业项目、优化生态环境、提升城市综合交通运输能力等，构建与社会、经济和人口发展相适应的产业基础体系，促进区域高质量可持续发展，为地区经济带来活力，带动区域周边经济的发展。

3、产业园区收益有保障，增加税收贡献

经分析，项目建成后经济收益来源多样，有产业园运营收入、停车位出租运营收入、广告灯箱租运营收入、广告牌出租运营收入、充电桩运营收入、智慧电杆租赁收入等。项目有多方面收入来源，进入运营期后每年可获取增值税、所得税等多种税款，在对区域 GDP 带来增长的同时，也间接为区域带来税收增长贡献。

（三）社会效益分析

1、推动所在区域的城市建设进程

佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施的建设，有助于推动城市产业转型，加快城市经济的发展。带动地区经济增长，完善地区基础设施，增强城市亲和力，改善人文环境，塑造城市和区域环境，推动城市建设进程。

2、优化城市环境，增加居民就业机会

佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施项目的建设一方面带动园区基础设施发展建设，另一方面该项目建设中会吸引大量的企业入驻，在一定程度上会增加当地居民的直接就业机会。同时项目建成也会带动周边设施的消费和发展，从而带动相关行业的发展。

3、完善基础设施，提升居民生活环境

佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施主要包含产业升级改造项目、产业道路建设、公共服务建设等项目，项目的实施不仅能提升城市形象和城乡居民居住环境，更能使公共产品与服务质量大幅提升。

4、其他

佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施项目主要包含城市基础设施建设、公共服务等基础设施项目，项目的实施不仅能提升城市外观和居民居住环境，也能使公共产品与服务大幅提升，项目具有明显公益性。

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

该项目投资估算编制依据及原则主要为《粤港澳大湾区发展规划纲要》、《佛山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》、《建设项目经济评论方法与参数》（第三版）、《广东省建筑与装饰工程综合定额》（2018）、《广东省市政工程综合定额》（2018）以及本项目适用的国家和地方的有关法律、法规、标准、规范等。

2、项目总投资

湾区智造产业园配套基础设施项目由 31 个子项目构成，项目总投资约 450000 万元，本项目计划发行债券融资 200000 万元，占总投资 450000 万元的 44.44%。具体投资估算安排如下：

表 5 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	建安工程费	343041.67
2	工程建设其他费用	73625
3	预备费	33333.33
项目总投资		450000

（二）筹措方案

湾区智造产业园配套基础设施项目总投资约 450000 万元，具体资金筹措方案如下：

1、市场化融资资金筹措：

本项目不涉及市场化融资资金筹措。

2、地方政府债券资金筹措：

本项目计划安排专项债券资金 200000 万元。

3、非融资资金筹措：

项目自筹资金 250000 万元，全部为财政性资金。

表 6：项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	其中：已到位金额	非融资资金				地方政府专项债券融资		
			单位自有资金	其中：已到位金额	财政性资金	其中：已到位金额	本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额
合计	450,000.00	56,588.56			250,000.00	8,588.56	3,000.00	48,000.00	149,000.00
2023 年	87,000.00	37,792.62			50,000.00	792.62		37,000.00	
2024 年	61,000.00	18,795.94			50,000.00	7795.94		11,000.00	
2025 年	16,000.00				150,000.00		3,000.00		7,000.00
2026 年及以后年度	142,000.00								142,000.00

（三）项目实施安排

根据广东省人民政府印发的《广东省人民政府关于印发广东省制造业数字化转型实施方案及若干政策措施的通知》（粤府〔2021〕45号）、佛山市人民政府印发的《佛山市推进制造业数字化智能化转型发展若干措施》（佛府〔2021〕12号）以及佛山市禅城区发展和改革局印发的《佛山市禅城区发展和改革局关于同意佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施可行性研究报告的复函》等相关政策文件，为落实文件精神，大力促进智造产业发展，禅城区南庄镇开展佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施项目，该项目由31个子项目构成，各子项目分期实施。佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施项目投资情况如表7所示。

表7：湾区智造产业园配套基础设施项目实施安排（单位：万元）

序号	项目名称	项目总投资	计划（实际） 开工时间	计划竣工时 间	目前项目 进度情况
1	梧村产业园提质增效项目（基础设施建设等）（三期）	50,817.17	2026年1月	2029年12月	前期谋划中
2	南庄绿岛湖（中心湖及南湖）及周边配套提升工程	19,900.00	2022年10月	2025年6月	概算审核中
3	绿岛湖湾区智造产业园保障性租赁住房工程	42,928.97	2023年10月	2025年6月	可研编制中

序号	项目名称	项目总投资	计划（实际） 开工时间	计划竣工时 间	目前项目 进度情况
4	绿岛湖湾区智造产业园 配套道路（湖涌西路、科 海路、科潮路南侧规划 路、环湖路、科潮路、湖 翠二路、绿荫路）工程	27,377.83	2020 年 5 月	2025 年 3 月	施工中
5	南庄镇北片区道路（科汇 路、科海路、科洋路、禅 秀路）及周边配套改造提 升工程	4,779.74	2023 年 12 月	2024 年 12 月	前期谋划 中
6	南庄镇凤翔湾学校周边 基础设施建设	35,437.00	2021 年 7 月	2026 年 12 月	施工中
7	南庄镇陶瓷博览城周边 基础设施建设	9,959.47	2019 年 4 月	2024 年 12 月	项目已开 工建设
8	南庄镇农村道路改造工 程	24,571.90	2020 年 8 月	2025 年 6 月	项目已开 工建设
9	南庄镇罗南全征地周边 基础设施建设工程	33,668.00	2020 年 3 月	2027 年 12 月	项目已开 工建设
10	佛山市外国语学校周边 基础设施建设工程	20,075.00	2022 年 3 月	2026 年 12 月	项目已开 工建设
11	南庄镇千亩产业园片区 基础设施（道路）建设工 程	16,386.48	2022 年 3 月	2026 年 12 月	施工中
12	南庄镇千亩片区基础设 施（东横四路）建设工 程	2,665.94	2023 年 3 月	2026 年 6 月	施工中
13	南庄镇千亩片区基础设 施（东横五路）建设工 程	2,794.88	2023 年 3 月	2026 年 6 月	施工中

序号	项目名称	项目总投资	计划（实际） 开工时间	计划竣工时 间	目前项目 进度情况
14	南庄镇千亩片区基础设施（东横八路）建设工程	2,311.63	2023 年 3 月	2026 年 6 月	施工中
15	南庄镇千亩片区基础设施（东横三路）建设工程-贺丰工业区规划路工程建设	2,406.50	2020 年 8 月	2025 年 6 月	施工中
16	东横六路建设工程-富士宝地块北侧规划道路建设工程	486.00	2020 年 8 月	2024 年 12 月	验收阶段
17	富盛路建设工程	5,200.00	2020 年 8 月	2025 年 6 月	施工中
18	规划纵二路建设工程	5,178.88	2020 年 3 月	2025 年 6 月	施工中
19	南庄镇中科诺地块南侧道路建设工程-河渚大道东侧、富兴路南侧项目地块规划道路工程	5,076.00	2023 年 1 月	2026 年 6 月	前期阶段
20	南庄镇罗格围巡堤辅道工程（同济西至弘德北）	4,648.12	2023 年	2026 年	前期阶段
21	南庄镇堤顶道路提升改造项目	2,194.95	2023 年 4 月	2026 年 4 月	前期阶段
22	南庄镇污水主干管网工程	55,388.00	2017 年 10 月	2023 年 9 月	项目已开工建设
23	南庄城区雨污分流“微改造”项目	10,000.00	2022 年 2 月	2025 年 2 月	项目已开工建设
24	南庄镇内河涌整治-灶沙涌、九曲涌河涌整治工程	4,000.00	2021 年 7 月	2023 年 4 月	项目已开工建设

序号	项目名称	项目总投资	计划（实际） 开工时间	计划竣工时 间	目前项目 进度情况
25	南庄镇内河涌整治-堤内涌及罗新开涌1整治工程	1,789.00	2021年7月	2024年7月	前期阶段
26	南庄镇河堤改造-东平河水轴线滨水公共空间改造项目	9,800.00	2020年12月	2022年8月	项目已开工建设
27	南庄镇内河涌整治-龙津环村涌永红村段整治工程	1,260.00	2020年12月	2023年12月	前期阶段
28	罗格孔家旧村雨污分流"微改造"项目	500.00	2022年2月	2025年2月	前期阶段
29	禅城区水环境综合整治工程（一期）	9,000.00	2023年12月	2024年10月	方案阶段
30	绿岛湖湾区智造产业园（湖涌大道、弘德路、弘德北路）管廊建设及道路改造项目	32,398.54	2018年7月	2025年3月	施工中
31	紫洞西二路（禅港西路至二级水源保护区）电力管廊工程	7,000.00	2023年11月	2024年12月	项目谋划中

（四）债券资金用途

佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施项目总投资约为450000万元。按债券使用管理有关规定，拟用于支付湾区智造产业园配套基础设施项目的工程进度款、工程前期费用、监理费等。

本次拟申请发行专项债券 3,000 万元，具体使用计划如下：

表 8：佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施项目用款计划表

（单位：万元）

序号	项目名称	项目总投资	本次债券金额投入建设内容	本次债券拟使用金额（万元）	备注
1	南庄镇凤翔湾学校周边基础设施建设	35,437.00	工可、审图、预算编制和审核、招标代理费、勘察设计费、工程预付款	500	将结合项目进展情况，统筹安排专项债项目资金的使用。
2	南庄镇农村道路改造工程	24,571.90	工可、审图、预算编制和审核、招标代理费、勘察设计费、工程预付款	1,000	
3	南庄镇罗南全征地周边基础设施建设工程	33,668.00	工可、审图、预算编制和审核、招标代理费、勘察设计费、工程预付款	1,500	
合计				3,000.00	

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

佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施项目主要收入的项目有梧村产业园（三期）园区物业出租收入、产业园区配套

停车位运营收入、园区广告牌运营收入、智慧电杆收入、路边停车位运营收入、路边广告牌运营收入。

以上项目完工时间不同，根据各子工程项目的完工时间，项目开始运营从 2025 年直至债券最后一期还本的前一年限止，即 2043 年，项目收益期限 19 年，项目运营总收益为 874,975.96 万元，具体计算过程如下表 10：

表 10：项目运营收入测算表（单位：万元）

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、运营收入合计	1,197.00	16,233.30	29,702.80	40,614.90	43,953.30	45,105.65	49,158.83
（一）梧村产业园（二期）物业运营	0.00	13,230.00	24,948.00	33,264.00	35,343.00	35,343.00	38,877.30
（二）园区配套停车位运营	0.00	604.80	1,036.80	1,382.40	1,468.80	1,468.80	1,615.68
（三）园区广告牌运营	0.00	0.00	490.00	795.00	1,968.00	2,975.00	2,975.00
（四）智慧电杆运营	0.00	1,116.00	1,860.00	3,720.00	3,720.00	3,720.00	4,092.00
（五）路边停车位运营	567.00	607.50	648.00	688.50	688.50	757.35	757.35
（六）路边广告牌运营	630.00	675.00	720.00	765.00	765.00	841.50	841.50

续表 1：

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一、运营收入合计	49,456.33	49,456.33	49,456.33	49,616.22	54,074.72	54,401.97	54,401.97
（一）梧村产业园（二期）物业运营	38,877.30	38,877.30	38,877.30	38,877.30	42,765.03	42,765.03	42,765.03
（二）园区配套停车位运营	1,615.68	1,615.68	1,615.68	1,615.68	1,777.25	1,777.25	1,777.25
（三）园区广告牌运营	3,272.50	3,272.50	3,272.50	3,272.50	3,272.50	3,599.75	3,599.75
（四）智慧电杆运营	4,092.00	4,092.00	4,092.00	4,092.00	4,501.20	4,501.20	4,501.20
（五）路边停车位运营	757.35	757.35	757.35	833.09	833.09	833.09	833.09
（六）路边广告牌运营	841.50	841.50	841.50	925.65	925.65	925.65	925.65

项目	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	合计	测算说明
一、运营收入合计	54,401.97	54,577.84	59,482.18	59,842.16	59,842.16	874,975.96	
（一）梧村产业园（二期）物业运营	42,765.03	42,765.03	47,041.53	47,041.53	47,041.53	691,464.24	见说明①
（二）园区配套停车位运营	1,777.25	1,777.25	1,954.97	1,954.97	1,954.97	28,791.16	见说明②
（三）园区广告牌运营	3,599.75	3,599.75	3,599.75	3,959.73	3,959.73	51,483.71	见说明③
（四）智慧电杆运营	4,501.20	4,501.20	4,951.32	4,951.32	4,951.32	71,955.96	见说明④
（五）路边停车位运营	833.09	916.39	916.39	916.39	916.39	14,817.26	见说明⑤
（六）路边广告牌运营	925.65	1,018.22	1,018.22	1,018.22	1,018.22	16,463.63	见说明⑥
收入合计	54,401.97	54,577.84	59,482.18	59,842.16	59,842.16	874,975.96	

说明：

①梧村产业园（三期）物业运营收入：项目自2026年开始建设，拟于2026年开始出租。随着园区建设和配套基础设施工程推进，预计2026年可出租面积为45万平方米，2027年可出租面积为79.2万

平方米，2028 年及以后可出租面积为 99 万平方米。参照区域及周边类似产业园区出租经营情况结合项目具体状况，按初始月租金为 35 元/平方米·月，租金每 5 年递增 10%，建设完成后前四年（2026 年—2029 年）为项目培育期，年平均出租率依次为 70%、75%、80%，第四年（2031 年）开始项目进入稳定期，出租率稳定为 85%。

②园区配套停车位运营收入：预计配置 3200 个停车位，预计 2026 年可出租停车位数量 1600 个，2027 年可出租停车位数量为 2560 个，2028 年起可出租停车位数量为 3200 个。车位首年（2026 年）出租率为 70%，第二年为 75%，第三年为 80%，第四年（2029 年）后均稳定为 85%，租金按 450 元/个·月，租金每 5 年递增 10%考虑。

③园区广告牌运营收入：预计 2027 年可出租广告牌数量为 35 个，2028 年可出租广告牌数量为 53 个，2029 年可出租广告牌数量为 123 个，2030 年起可出租广告牌数量为 175 个。广告牌出租租金收入按 20 万元/年估算，前三年（2027 年—2029 年）出租率分别按 70%、75%、80%计算，第四年（2030 年）后均稳定为 85%，租金每 5 年递增 10%。

④智慧电杆运营收入：产业园区经升级后，园区内可配套智慧电杆，产生出租收入，含智慧电杆 LED 广告收入、安防监控租赁、微基站租赁、WIFI 广告植入、环境监测租赁，项目完工后预计设置智慧电杆 180 根。

a. 智慧电杆 LED 广告租赁：采用 LED 显示发布广告，6000 元/期，每期 10 天计算，一年约 30 期，年收入为 3240.00 万元；

b. 安防监控租赁：参考同类型地区收费情况，按 500 元/月/个收费，本项目设有 50 个安防监控点，年收入为 30 万元；

c. 微基站租赁：参考同类型地区收费情况，按 3 万元/个/年收费，本项目共设有 30 个微基站，年收入为 90 万元；

d. WiFi 广告植入费用：通过 WIFI 植入多条广告的方式盈利，用户在免费使用 WiFi 时，首先看到广告，以每个月植入三条广告为例，按 1000 元/条/月计取，共设有 50 个 WiFi 站点，年收入为 180 万元；

e. 环境监测租赁：本项目的智慧电杆安装环境监测 30 个，按 5000 元/月计取，年收入为 180 万元。

f. 2026 年—2027 年建成可出租的智慧电杆数量分别按 30%、50% 进行估算，2028 年起按 100% 进行估算；租金每 5 年递增 10%。

⑤路边停车位运营：预计提供路边规划停车位数量为 1500 个，并从 2025 年开始运营出租。项目前三年（2025 年—2027 年）为发展期，出租率按 70%、75%、80% 计算，第四年（2028 年）进入稳定期，出租率按 85%，租金按 450 元/个·月，租金每 5 年递增 10% 考虑。

⑥路边广告牌运营：预计项目整体完工后将有广告牌数量为 45 个，并从 2025 年开始运营出租。路边广告牌出租租金收入按 20 万元/年估算，前三年（2025 年—2027 年）出租率分别按 70%、75%、80% 计算，第四年（2028 年）后均稳定为 85%，租金每 5 年递增 10%。

2、项目成本及相关税费

参照当前市场上类似物业的运营情况，按照收入一定比例估算项目所需综合运营费用（包括相关税费和管理费等）。本项目运营成本主要有梧村产业园（三期）园区物业出租成本、产业园区配套停车位运营成本、园区广告牌运营成本、智慧电杆成本、路边停车位运营成本、路边广告牌运营成本。

以上项目完工时间不同，根据各子工程项目的完工时间，项目开始运营成本从2025年直至债券最后一期还本的前一年限止，即2043年，项目运营成本期限19年，项目运营总成本为314,589.06万元，具体计算过程如下表11：

表 11：项目运营成本费用测算表（单位：万元）

序号	项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、项目运营成本		173.09	3,144.90	5,656.14	7,555.91	8,091.51	8,263.11	9,022.20
（一）	梧村产业园（二期）物业运营	0.00	2,774.03	5,080.73	6,696.79	7,047.80	7,047.80	7,752.58
（二）	园区配套停车位运营	0.00	71.42	114.62	149.18	157.82	157.82	173.61
（三）	园区广告牌运营	0.00	0.00	73.50	119.25	295.20	446.25	446.25
（四）	智慧电杆运营	0.00	115.56	192.60	385.20	385.20	385.20	423.72
（五）	路边停车位运营	78.59	82.64	86.69	90.74	90.74	99.81	99.81
（六）	路边广告牌运营	94.50	101.25	108.00	114.75	114.75	126.23	126.23
二、税费		99.71	2,889.43	5,382.00	7,268.61	7,792.86	7,888.55	8,639.38
（一）	增值税	89.03	1,162.35	2,132.36	2,925.83	3,171.16	3,256.60	3,548.30
（二）	附加税	10.68	139.48	255.88	351.10	380.54	390.79	425.80
（三）	其他税费	0.00	1,587.60	2,993.76	3,991.68	4,241.16	4,241.16	4,665.28
合计		272.80	6,034.33	11,038.14	14,824.52	15,884.37	16,151.66	17,661.58

续表 1:

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一、项目运营成本		9,066.83	9,066.83	9,066.83	9,089.43	9,924.41	9,973.49	9,973.49
(一)	梧村产业园(二期)物业运营	7,752.58	7,752.58	7,752.58	7,752.58	8,527.83	8,527.83	8,527.83
(二)	园区配套停车位运营	173.61	173.61	173.61	173.61	190.97	190.97	190.97
(三)	园区广告牌运营	490.88	490.88	490.88	490.88	490.88	539.96	539.96
(四)	智慧电杆运营	423.72	423.72	423.72	423.72	466.09	466.09	466.09
(五)	路边停车位运营	99.81	99.81	99.81	109.79	109.79	109.79	109.79
(六)	路边广告牌运营	126.23	126.23	126.23	138.85	138.85	138.85	138.85
二、税费		8,664.05	8,664.05	8,664.05	8,677.40	9,503.31	9,530.45	9,530.45
(一)	增值税	3,570.33	3,570.33	3,570.33	3,582.25	3,903.13	3,927.37	3,927.37
(二)	附加税	428.44	428.44	428.44	429.87	468.38	471.28	471.28
(三)	其他税费	4,665.28	4,665.28	4,665.28	4,665.28	5,131.80	5,131.80	5,131.80
合计		17,730.88	17,730.88	17,730.88	17,766.83	19,427.72	19,503.94	19,503.94

续表 2:

序号	项目	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	合计	测算说明
一、项目运营成本		9,973.49	9,998.35	10,916.84	10,970.84	10,970.84	160,898.53	
(一)	梧村产业园(二期)物业运营	8,527.83	8,527.83	9,380.62	9,380.62	9,380.62	138,191.06	见说明①
(二)	园区配套停车位运营	190.97	190.97	210.06	210.06	210.06	3,103.94	见说明②
(三)	园区广告牌运营	539.96	539.96	539.96	593.96	593.96	7,722.57	见说明③
(四)	智慧电杆运营	466.09	466.09	512.70	512.70	512.70	7,450.91	见说明④
(五)	路边停车位运营	109.79	120.77	120.77	120.77	120.77	1,960.48	见说明⑤
(六)	路边广告牌运营	138.85	152.73	152.73	152.73	152.73	2,469.57	见说明⑥
二、税费		9,530.45	9,545.15	10,453.63	10,483.50	10,483.50	153,690.53	见说明⑦
(一)	增值税	3,927.37	3,940.49	4,293.44	4,320.11	4,320.11	63,138.26	
(二)	附加税	471.28	472.86	515.21	518.41	518.41	7,576.57	
(三)	其他税费	5,131.80	5,131.80	5,644.98	5,644.98	5,644.98	82,975.70	
合计		19,503.94	19,543.50	21,370.47	21,454.34	21,454.34	314,589.06	

说明：

①梧村产业园物业运营费用：（1）人员工资福利费用：参照禅城区华南电源创新科技园、佛山火炬创新产业园等类似产业园区物业运营情况结合本项目具体情况，项目第一年（2026 年）为培育期，园区预计配置人员 79 人，平均工资按 5000 元/人，福利费根据《企业会计准则》的规定，职工福利费按照工资总额的 14%计提，则第一年工资福利费=5000×79×（1+14%）×12÷10000=540.36 万元，工资及福利费考虑每 5 年递增 10%。同时随着工程建设推进，项目规模在扩大，并逐渐进入稳定期，预计 2027 配置人员为 127 人，从 2028 年开始稳定在 158 人。（2）管理费用：包括办公费、维修护理费、推广宣传费用等，参考同类项目，结合项目实际情况，管理费用按照 70.91 元/平方米/年估算，考虑到通胀因素，按照每五年增长 10%计算。根据项目建设情况预计 2026 年开始出租。随着园区建设和配套基础设施工程推进，预计 2026 年可出租面积为 45 万平方米，2027 年可出租面积为 79.2 万平方米，2028 年及以后可出租面积为 99 万平方米，出租率稳定为 85%。

②园区配套停车位运营费用：（1）人员工资福利费用：根据项目每年运营车位情况，第一年（2027 年）按配置停车场管理人员 2 人估算，第二年按配置停车场管理人员 5 人估算，第三年按配置停车场管理人员 8 人估算，第四年及之后按配置停车场管理人员 10 人估

算，平均工资 4000 元/人/月；福利费根据《企业会计准则》的规定，职工福利费按照工资总额的 14%计提。则第一年工资福利费=4000×2×（1+14%）×12÷10000=10.94 万元，工资及福利费考虑每 5 年递增 10%。（2）年维修护理费：年维修护理包括停车系统维护、场地维护等，参考同类项目，结合项目实际情况，维护管理费按照 540 元/个/年估计，考虑到通胀因素，按照每五年增长 10%计算。预计配置 3200 个停车位，预计 2026 年可出租停车位数量 1600 个，2027 年可出租停车位数量为 2560 个，2028 年起可出租停车位数量为 3200 个。车位首年（2026 年）出租率为 70%，第二年为 75%，第三年为 80%，第四年（2029 年）后均稳定为 85%。

③园区广告牌运营费用：预计项目整体完工后将有广告牌数量为 175 个。预计 2027 年可出租广告牌数量为 35 个，2028 年可出租广告牌数量为 53 个，2029 年可出租广告牌数量为 123 个，2030 年起可出租广告牌数量为 175 个。广告牌出租租金收入按 20 万元/年估算，前三年（2027 年—2029 年）出租率分别按 70%、75%、80%计算，第四年（2030 年）后均稳定为 85%。参考同类项目，结合项目实际情况，园区广告牌运营成本按照 30,000 元/个/年估算，考虑到通胀因素，按照每五年增长 10%计算。

④智慧电杆运营费用：智慧电杆维护费主要用于智慧电杆电气通信设备的维护以及用电费用，项目完工后预计设置智慧电杆 180 根。

参考同类项目，结合项目实际情况，年智慧电杆维护费按照 21,400 元/个/年估算，考虑到通胀因素，按照每五年增长 10% 计算。2026 年—2027 年建成可出租的智慧电杆数量分别按 30%、50% 进行估算，2028 年起按 100% 进行估算；租金每 5 年递增 10%。

⑤路边停车位运营费用：

（1）人员工资福利费用：根据路边停车位数量配置管理人员，本项目按配置 4 人估算，人员平均工资 4000 元/人/月；福利费根据《企业会计准则》的规定，职工福利费按照工资总额的 14% 计提。则第一年工资福利费 = $4000 \times 4 \times (1 + 14\%) \times 12 \div 10000 = 21.89$ 万元，工资及福利费考虑每 5 年递增 10%。

（2）年维修护理费：年维修护理包括停车系统维护、场地维护等，参考同类项目，结合项目实际情况，维护管理费按照 540 元/个/年估计，考虑到通胀因素，按照每五年增长 10% 计算。根据道路级别和道路工程建设情况，经估算预计提供路边规划停车位数量为 1500 个，并从 2025 年开始运营出租。项目前三年（2025 年—2027 年）为发展期，出租率按 70%、75%、80% 计算，第四年（2028 年）进入稳定期，出租率按 85%。

⑥路边广告牌运营费用：根据标准化的《户外广告安全责任书》相关内容，广告牌日常维护及管理成本由承租人承担，根据项目具体情况及市场调查，预计项目整体完工后将有广告牌数量为 45 个，并

从 2025 年开始运营出租，前三年（2025 年—2027 年）出租率分别按 70%、75%、80% 计算，第四年（2028 年）后均稳定为 85%，租金每 5 年递增 10%。参考同类项目，结合项目实际情况，园区广告牌运营成本按照 30,000 元/个/年估算，考虑到通胀因素，按照每五年增长 10% 计算。

⑦税费：项目增值税按税率 9% 估算销项税，并考虑项目的成本产生的进项税，税率按 6%；因项目建筑的折旧能抵减项目产生的利润，因此本项目没有考虑企业所得税；项目缴纳城建税及教育费附加按增值税的 12% 考虑（城市维护建设税按照增值税的 7% 计取，教育费附加按照增值税的 3% 计取，地方教育费附加按照增值税的 2% 计取）；其他税费为房产税，按租金收入的 12% 计取。

3、项目损益情况

综上，2025 年至 2043 年运营期内，经估算项目预计总收入为 874,975.96 万元，综合运营费用合计为 314,589.06 万元，预计净收益合计为 560,386.90 万元，项目具有明显的收益性。

（二）融资收益平衡情况

1、项目融资情况

项目总投资 450,000.00 万元，计划申请债券融资 200,000.00 万元，占总投资比例为 44.44%。2023 年已发行债券 37,000.00 万元，其中：2023 年 8 月已发行广东省政府专项债券

（三十五期）18,000.00 万元，债券利率为 2.99%，债券发行期限为 15 年；2023 年 8 月已发行广东省政府专项债券（五十一期）19,000.00 万元，债券利率为 2.96%，债券发行期限为 15 年；2024 年计划申请债券融资 11,000.00 万元，其中：2024 年 5 月已发行广东省政府专项债券（二十九期）1,000.00 万元，债券利率为 2.62%，债券发行期限为 20 年，第 11-20 年分年还本；2024 年 9 月已发行债券融资 7,000 万元，债券期限为 20 年，债券利率 2.21%。2024 年 9 月下旬调整佛山南庄乡村振兴产业带基础设施建设工程 2024 年 4 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（十八期）3,000.00 万元，10 年期，分年还本（第 6-10 年），债券利率为 2.36%；2025 年计划申请债券融资 10,000.00 万元，其中本次计划发行 3,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，假设债券利率为 3.60%。2026 年计划申请债券融资 142,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，假设债券利率为 3.60%。利息按半年支付，本金到期一次性支付。。本项目专项债券应还本付息情况如下：

表 12：项目融资还本付息情况表（单位：万元）

年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息	还本付息合计
2023	0.00	37,000.00		37,000.00	2.99%、2.96%	0.00	0.00
2024	37,000.00	11,000.00		48,000.00	2.99%、2.96%、 2.62%、2.21%、 2.39%	1,149.10	1,149.10
2025	48,000.00	10,000.00		58,000.00	2.99%、2.96%、 2.62%、2.36%、	1,532.30	1,532.30

					2.21%、3.95%		
2026	58,000.00	142,000.00		200,000.00	2.99%、2.96%、 2.62%、2.36%、 2.21%、3.95%	4,268.30	4,268.30
2027	200,000.00			200,000.00	2.99%、2.96%、 2.62%、2.36%、 2.21%、3.95%	6,824.30	6,824.30
2028	200,000.00			200,000.00	2.99%、2.96%、 2.62%、2.36%、 2.21%、3.95%	6,824.30	6,824.30
2029	200,000.00			200,000.00	2.99%、2.96%、 2.62%、2.36%、 2.21%、3.95%	6,824.30	6,824.30
2030	200,000.00		600.00	199,400.00	2.99%、2.96%、 2.62%、2.36%、 2.21%、3.95%	6,817.22	7,417.22
2031	199,400.00		600.00	198,800.00	2.99%、2.96%、 2.62%、2.36%、 2.21%、3.95%	6,803.06	7,403.06
2032	198,800.00		600.00	198,200.00	2.99%、2.96%、 2.62%、2.36%、 2.31%、3.95%	6,788.90	7,388.90
2033	198,200.00		600.00	197,600.00	2.99%、2.96%、 2.62%、2.36%、 2.21%、3.95%	6,774.74	7,374.74
2034	197,600.00		600.00	197,000.00	2.99%、2.96%、 2.62%、2.36%、 2.21%、3.95%	6,760.58	7,360.58
2035	197,000.00		10,100.00	186,900.00	2.99%、2.96%、 2.62%、2.21%、 3.95%	6,572.19	16,672.19
2036	186,900.00		142,100.00	44,800.00	2.99%、2.96%、 2.62%、2.21%、 3.95%	3,833.57	145,933.57
2037	44,800.00		100.00	44,700.00	2.99%、2.96%、 2.62%、2.21%、 3.95%	1,274.95	1,374.95
2038	44,700.00		37,100.00	7,600.00	2.99%、2.96%、 2.62%、2.21%、	1,272.33	38,372.33

					3.95%		
2039	7,600.00		100.00	7,500.00	2.62%、2.21%、 3.95%	169.11	269.11
2040	7,500.00		100.00	7,400.00	2.62%、2.21%、 3.95%	166.49	266.49
2041	7,400.00		100.00	7,300.00	2.62%、2.21%、 3.95%	163.87	263.87
2042	7,300.00		100.00	7,200.00	2.62%、2.31%	161.25	261.25
2043	7,200.00		100.00	7,100.00	2.62%、2.31%	158.63	258.63
2044	7,100.00		7,100.00	0.00	2.62%、2.31%	156.01	7,256.01
合计		200,000.00	200,000.00			75,295.50	275,295.50

2、还本付息保障倍数

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 560,386.90 万元，能够覆盖债券本息金额 275,295.50 万元，债务本息偿付保障倍数为 2.04 倍，同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。27

3、平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动、基金收入四种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算
项目 2023 年至 2044 年现金流量情况。

表 13：项目现金流情况表（单位：万元）

项 目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一、经营活动产生的现金流							
1. 经营活动产生的现金	0.00	0.00	1,197.00	16,233.30	29,702.80	40,614.90	43,953.30
2. 经营活动支付的现金	0.00	0.00	272.80	6,034.33	11,038.14	14,824.52	15,884.37
3. 经营活动产生的现金流小计	0.00	0.00	924.20	10,198.97	18,664.66	25,790.38	28,068.93
二、投资活动产生的现金流							
1. 支付项目建设资金	37,792.62	61,000.00	35,000.00	200,000.00	55,000.00	42,952.78	18,254.60
2. 投资活动产生的现金流小计	-37,792.62	-61,000.00	-35,000.00	-200,000.00	-55,000.00	-42,952.78	-18,254.60
三、融资活动产生的现金流							
1. 项目资本金	792.62	50,000.00	25,000.00	58,000.00	55,000.00	42,952.78	18,254.60
2. 债券融资款	37,000.00	11,000.00	10,000.00	142,000.00			
3. 偿还债券本金							
4. 支付债券利息	0.00	1,149.10	1,532.30	4,268.30	6,824.30	6,824.30	6,824.30
5. 融资活动产生的现金流合计	37,792.62	59,850.90	33,467.70	195,731.70	48,175.70	36,128.48	11,430.30
四、现金流总计							
1. 期初现金	0.00	0.00	-1,149.10	-1,757.20	4,173.47	16,013.83	34,979.91
2. 期内现金变动	0.00	-1,149.10	-608.10	5,930.67	11,840.36	18,966.08	21,244.63
3. 期末现金	0.00	-1,149.10	-1,757.20	4,173.47	16,013.83	34,979.91	56,224.54

续表：

项 目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、经营活动产生的现金流							
1. 经营活动产生的现金	45,105.65	49,158.83	49,456.33	49,456.33	49,456.33	49,616.22	54,074.72
2. 经营活动支付的现金	16,151.66	17,661.58	17,730.88	17,730.88	17,730.88	17,766.83	19,427.72
3. 经营活动产生的现金流小计	28,953.99	31,497.25	31,725.45	31,725.45	31,725.45	31,849.39	34,647.00
二、投资活动产生的现金流							
1. 支付项目建设资金							
2. 投资活动产生的现金流小计							
三、融资活动产生的现金流							
1. 项目资本金							
2. 债券融资款							
3. 偿还债券本金	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	10,100.00	142,100.00
4. 支付债券利息	6,817.22	6,803.06	6,788.90	6,774.74	6,760.58	6,572.19	3,833.57
5. 融资活动产生的现金流合计	-7,417.22	-7,403.06	-7,388.90	-7,374.74	-7,360.58	-16,672.19	-145,933.57
四、现金流总计							
1. 期初现金	56,224.54	77,761.31	101,855.50	126,192.05	150,542.76	174,907.63	190,084.83
2. 期内现金变动	21,536.77	24,094.19	24,336.55	24,350.71	24,364.87	15,177.20	-111,286.57
3. 期末现金	77,761.31	101,855.50	126,192.05	150,542.76	174,907.63	190,084.83	78,798.26

续表：

项 目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	合计
一、经营活动产生的现金流									
1. 经营活动产生的现金	54,401.97	54,401.97	54,401.97	54,577.84	59,482.18	59,842.16	59,842.16	0.00	874,975.96
2. 经营活动支付的现金	19,503.94	19,503.94	19,503.94	19,543.50	21,370.47	21,454.34	21,454.34	0.00	314,589.06
3. 经营活动产生的现金流小计	34,898.03	34,898.03	34,898.03	35,034.34	38,111.71	38,387.82	38,387.82	0.00	560,386.90
二、投资活动产生的现金流									0.00
1. 支付项目建设资金									450,000.00
2. 投资活动产生的现金流小计									-450,000.00
三、融资活动产生的现金流									0.00
1. 项目资本金									250,000.00
2. 债券融资款									200,000.00
3. 偿还债券本金	100.00	37,100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	7,100.00	200,000.00
4. 支付债券利息	1,274.95	1,272.33	169.11	166.49	163.87	161.25	158.63	156.01	75,295.50
5. 融资活动产生的现金流合计	-1,374.95	-38,372.33	-269.11	-266.49	-263.87	-261.25	-258.63	-7,256.01	174,704.50
四、现金流总计									
1. 期初现金	78,798.26	112,321.34	108,847.04	143,475.96	178,243.81	216,091.65	254,218.22	292,347.41	0.00
2. 期内现金变动	33,523.08	-3,474.30	34,628.92	34,767.85	37,847.84	38,126.57	38,129.19	-7,256.01	285,091.40
3. 期末现金	112,321.34	108,847.04	143,475.96	178,243.81	216,091.65	254,218.22	292,347.41	285,091.40	285,091.40

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

（三）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上所述，预计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

项目总投资 450,000.00 万元，计划申请债券融资 200,000.00 万元，占总投资比例为 44.44%。2023 年已发行债券 37,000.00 万元，其中：2023 年 8 月已发行广东省政府专项债券（三十五期）18,000.00 万元，债券利率为 2.99%，债券发行期限为 15 年；2023 年 8 月已发行广东省政府专项债券（五十一期）19,000.00 万元，债券利率为 2.96%，债券发行期限为 15 年；2024 年计划申请债券融资 11,000.00 万元，其中：2024 年 5 月已发行广东省政府专项债券（二十九期）1,000.00 万元，债券利率为 2.62%，债券发行期限为 20 年，第 11-20 年分年还本；2024 年 9 月已发行债券融资 7,000 万元，债券期限为 20 年，债券利率 2.21%。2024 年 9 月下旬调整佛山南庄乡村振兴产业带基础设施建设工程 2024 年 4 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（十八期）3,000.00 万元，10 年期，分年还本（第 6-10 年），债券利率为 2.36%；2025 年计划申请债券融资 10,000.00 万元，其中本次计划发行 3,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，假设债券利率为 3.60%。2026 年计划申请债券融资 142,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，假设债券利率为 3.60%，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

（二）债券资金管理

本项目无银行融资，不涉及分账管理，资金使用严格按照相关要求管理，项目相关收入均为专项收入，并专门用于归还债券本金和利息，项目收益及还本付息资金纳入政府性基金预算管理。加强项目建设进度管理，充分落实建设所需资金，加强促进现金回流，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力，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，确保债券存续期间不会出现收入与还本付息周期错配的情况。若项目主管部门和项目实施单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（三）职责分工

佛山市禅城区财政局负责按照专项债务管理规定，审核确定专项债券项目融资平衡方案及相关管理办法，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。负责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。

本项目主管部门主要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。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。

项目实施单位主要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。

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

无其他需要说明事项。