

2025 年广东省政府专项债券（三期）佛山市高明区更合镇老旧小区改造提升项目（二期）专项债券项目募投报告

实施单位盖章：佛山市高明区更合镇综合事务中心

主管部门盖章：佛山市高明区更合镇人民政府

市（县、区）财政局盖章：佛山市高明区财政局

2025 年 1 月

目 录

一、项目基本情况.....	2
(一) 项目所处区域财政经济情况.....	2
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划.....	3
(三) 项目情况.....	11
(四) 项目立项文件或实施依据.....	12
(五) 责任主体.....	13
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	13
(一) 重要性分析.....	13
(二) 经济效益分析.....	15
(三) 社会效益分析.....	15
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	16
(一) 投资估算.....	16
(二) 筹措方案.....	17
(三) 项目实施安排.....	19
(四) 债券资金用途.....	19
四、项目收益与融资平衡情况.....	20
(一) 项目预期成本收益.....	20
1. 项目收入测算.....	20
2. 项目成本及相关税费.....	21
3. 项目损益情况.....	22
(二) 融资收益平衡情况.....	22
(三) 总体评价.....	25
五、专项债券管理.....	25
(一) 债券资金概况.....	25
(二) 债券资金管理.....	25
(三) 职责分工.....	26
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.....	28
七、其他需要说明事项.....	29

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

项目所在地为佛山市高明区，是广东省佛山市五个行政辖区之一，位于广东省中部、珠三角西翼，是珠江、西江交汇的重要节点。高明区东南和南面与鹤山市交界，西南与新兴县相连，西北与肇庆市高要区接壤，东北隔西江与三水区、南海区相望。行政区域总面积 938 平方千米，常住人口 44.96 万（2020 年），下辖 1 个街道、3 个镇，区政府驻荷城街道。高明区地理位置优越，西部更合镇保留了原始森林，东部荷城街道濒临西江，是全国综合实力百强区、全国文明城市、“最美中国·生态旅游目的地”。是“广佛同城”、“广佛肇经济圈”重要组成部分。

高明区在发展定位上，将打造成湾区枢纽新城，珠西经济引擎，定位为大湾区新窗口和佛山新动能，高明区 2021-2023 年财政经济数据如下：

表 1 近三年高明区财政经济情况表

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	977	1045.18	1100.50
一般公共预算收入（亿元）	45.81	44.19	44.90
政府性基金预算收入（亿元）	33.39	21.23	22.32
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	30.03	18.74	19.70
政府性基金预算支出（亿元）	33.91	40.04	45.76

项目	2021 年	2022 年	2023 年
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	16.25	12.35	17.05

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 国家全面推进城镇老旧小区改造工作

2021 年是“十四五”开局之年，也是全面建成小康社会后开启建设社会主义现代化国家新征程的第一年。城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（以下简称《指导意见》）提出，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

《指导意见》提出，坚持以人为本，把握改造重点。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和城市基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。坚持因地制宜，做到精准施策。科学确定改造目标，既尽力而为又量力而行，不搞“一刀切”、不层层下指标；合理制定改造方案，体现小区特点，杜绝政绩工程、形象工程。坚持居民自愿，调动各方参与。广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，激发居民参与改造的主动性、积极性，充分调动小区关联单位和社会力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。坚持保护优先，注重历史传承。兼顾完善功能和传承历史，落实历史建筑保护修缮要求，保护历史文化街区，在改善居住条件、提高环境品质的同时，展现城市特色，延续历史文脉。坚持建管并重，加强长效管理。以加强基层党建为引领，将社区治理能力建设融入改造过程，促进小区治理模式创新，推动社会治理和服务重心向基层下移，完善小区长效管理机制。

2020年中央经济工作会议提出，要更加注重民生基础设施补短板，推动新型城镇化和区域协调发展。要全面推进乡村振兴，抓好农业生产，推进农村改革和乡村建设。老旧小区改造是推进

城市化进程必不可少的物质保证，是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，对区域经济发展具有重要作用。

2. 广东省深入推进“三旧”改造工作

自 2009 年以来，我省积极推进“三旧”改造工作，取得了明显成效。但是，也存在一些地方推进积极性不高、配套政策不完善、系统性的倒逼激励机制尚未形成等突出问题，导致推进难度越来越大，速度相对缓慢，与省委、省政府的要求存在较大差距。当前，我省正处于大力推进粤港澳大湾区建设、促进高质量发展的关键阶段，面对新形势、新任务、新要求，必须下更大力气深入推进“三旧”改造，优化土地利用结构，完善城市功能布局，提高节约集约用地水平，推动城市老旧区域转型升级，为我省高质量发展提供更加有力的土地资源保障。为此，省政府颁布实施《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》，对老旧小区改造工作进行再部署、再推动、再提升。《实施意见》提出老旧小区改造的总体目标：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区居住条件 and 环境。2021 年，全省开工改造不少于 1300 个城镇老旧小区，惠及超过 25 万户居民，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，基

本完成我省 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，有条件的地区力争完成 2005 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。要求各地结合实际，将城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）纳入改造范围，重点改造 2000 年底前建成的老旧小区。计划征收拆迁和纳入棚改范围的小区（独栋住宅）不得作为改造对象。符合要求的国有企事业单位自建或混建、军队所属城镇老旧小区，按属地原则纳入改造范围。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，主要分为基础类、完善类、提升类 3 类。基础类要发挥财政资金的主导作用，做到应改尽改；完善类要在尊重居民意愿的前提下，做到宜改即改；提升类要按照政府引导、市场化运作的模式，做到能改则改。

基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的改造内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的改造内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的改造内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。各地要将城镇老旧小区改造纳入城市更新进行统筹谋划，研究适合本地区发展需要、可纳入年度计划的项目准入机制；摸清城镇老旧小区底数，建立项目储备库；按照“既尽力而为、又量力而行”的原则制定本级城镇老旧小区改造规划和年度计划；要区分轻重缓急，在财力评估、群众意愿调查等基础上，明确改造小区清单及其现状问题、改造内容、责任分工、财政预算安排等，合理确定各城镇老旧小区改造实施方案。城镇老旧小区改造要与养

老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮政快递、社会治安等相关设施规划，电力、通信、供水、排水、供气、广播电视等相关设施管线改造规划，以及居住社区补短板、绿色社区、绿道、碧道等建设计划相衔接。

3. 佛山市加快老旧小区改造进度

按照国务院大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好的工作要求，佛山积极开展“宜居佛山共同缔造”工作，不仅成立专门领导小组，还出台《“宜居佛山共同缔造”行动指南》和《“一社一策”编制指引》《佛山市“宜居佛山共同缔造”电梯加装指导意见》《共同缔造工作流程》三个配套文件（“1+3”文件），并于9月3日针对区、镇召开政策宣贯会。

佛山现有2000年以前建成的城镇老旧小区2110个，涉及投资金额超过83亿元。按照相关要求，佛山到2022年要完成一半改造任务，到“十四五”期末要基本完成全部任务。目前，佛山已完成提前批中央财政补助资金分配，下达2020年首批中央财政城镇保障性安居工程补助资金（用于老旧小区改造部分）超过883万元，并申请下发共同缔造市级配套资金6825万元，用于各区完成老旧小区改造任务。同时各区积极申请政府专项债，三水

区落实 6300 万元的老旧小区改造专项债，南海区正申请 35.5 亿元的老旧小区改造专项债，顺德区正申请 1 亿元的政府专项债。此外，佛山还探索引入大型企业作为实施主体连片进行老旧小区改造工作，并积极争取中央财政补助资金。2020 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金（用于老旧小区改造部分）分三批下达超过 1.9 亿元，占全省老旧小区改造中央补助资金的三分之一。

2020 年全市共启动 168 个社区改造，其中 105 个为重点改造社区，63 个为一般改造社区。截至 2020 年 12 月 31 日，全市已开工改造老旧小区 116 个、涉及改造面积 588.5748 万平方米、改造户数 48697 户、改造楼栋 4937 栋。已完工改造老旧小区 8 个，涉及改造面积 22.1 万平方米、改造户数 2513 户、改造楼栋 41 栋。2021 年全市计划启动 129 个老旧小区改造工作，涉及改造户数 24199 户、改造栋数 1042 栋、改造面积 255.60 万平方米。

4. 高明区老旧小区改造提升工作

为加快高明区城市升级步伐，提升老旧小区居住环境，高明区出台《佛山市高明区老旧小区改造提升工作方案》，发挥区财政奖励资金的杠杆作用，积极引导老旧小区居民通过自筹资金，自治管理，主动实施老旧小区改造提升，逐步解决老旧小区配套设施破损老化、设施不完善、环境脏乱差等问题，使老旧小区居民的居住条件和生活品质得到有效提升。

引导老旧小区改造提升包含：安全设施改造、居住功能提升及环境治理三个方面。安全设施方面：完善安全设施、服务设施、公共设施，包括保安岗亭、门禁系统等设施。居住功能方面：优化和完善老旧小区各项设施，补齐功能短板，包括提升城市基础及配套设施、建设停车泊位、完善文化休闲设施等。环境治理方面：整治环境卫生，使小区干净、整洁、有序、美观；清理绿地的私搭乱建、乱堆乱放，恢复绿地；规范管线，整治线路，清除小广告，设立小区公共信息发布栏；修补小区破损路面，优化小区整体环境。

加快推进老旧小区、内街巷道路改造提升，是高明区构建共建共治共享社会治理模式，提高社会治理社会化、法治化、智能化、专业化水平等部署的具体举措，是经济社会发展、人民安居乐业的迫切需求。高明从2019年开始对老旧小区实施“安畅”惠民工程，引导居民参与共治，重新对小区停车位、消防通道等进行规划。随着一批老旧小区实现了从“旧、乱、差”到“干净、整洁、有序”的华丽转变，从“无人管”到“有人管”“主动管”的新跨越。高明区以“安畅”惠民工程推进中心城区老旧小区的改造以及内街巷的整治，小区居住环境和生活质量得到改善，符合小区业主共同的利益追求，推动了旧城区城市品质和城市形象的提升，得到群众的高度认可。这实质上是多部门联动、服务引

导一定区域内的居民开展自治共治工作，提供的是政府服务和创新理念，探索出了一条“零投入、小改造、大收获”的基层共建共治共享之路，具有广泛的推广性和可复制性。

综上所述，项目的建设不仅有利于推动惠民生扩内需，也有利于推进城市更新和开发建设方式转型，促进经济高质量发展，为更合镇未来的发展打下坚实的基础，有利于高明区城乡一体化的发展；为粤港澳大湾区建设发展贡献力量。因此，项目的建设是必要的。

（三）项目情况

1. 项目建设概况

佛山市高明区更合镇老旧小区改造提升项目（二期）项目主要对更合镇三个老旧社区（更楼片区、白石片区、合水片区）开展老旧小区改造提升，完善老旧小区周边配套设施及公共服务设施。

2. 项目工程方案

佛山市高明区更合镇老旧小区改造提升项目（二期）项目主要对更合镇三个老旧社区（更楼片区、白石片区、合水片区）开展老旧小区改造提升，完善老旧小区周边配套设施及公共服务设施，主要建设内容包括：

(1) 对老旧小区周边道路及配套设施进行改造提升，新增道路两侧公共停车位，设立充电桩，对路面铺设沥青等；

(2) 新建白石片区雨水管 4310m、污水管 7022m，更楼社区截污管网 4128m；

(3) 对老旧小区配套文体设施进行改造提升，新建社区文化室、活动室等。

项目共包含 3 个子项目，各子项目的建设内容和规模如下表：

表 2 项目工程方案

序号	子项目名称	项目主要建设内容和规模
1	更合镇更楼片区老旧小区提升改造建设项目（二期）	(1) 改造更楼片区排水排污管道（排水管道约 4.2 公里）； (2) 更楼片区道路沥青覆盖（沥青面积约 4 万 m ² ）； (3) 更楼老旧小区文体设施改造提升（建设社区文化室、活动室等设施）。
2	更合镇白石片区老旧小区提升改造建设项目（二期）	(1) 白石片区排水排污管道（排水管道 5 公里）； (2) 更合大道白石段两边道路设施改造提升（道路 2 公里，新增停车位，结合实际情况考虑加设充电桩）； (3) 白石老旧小区基础设施建设。
3	更合镇合水片区老旧小区提升改造建设项目（二期）	(1) 合水片区沥青覆盖加排水管道（排水管道 2 公里，沥青覆盖面积约 2 万 m ² ）； (2) 合水老旧小区基础设施建设。

（四）项目立项情况或实施依据

根据佛山市高明区更合镇经济和科技促进局（合经济投审〔2021〕6号）文件，关于《佛山市高明区更合镇老旧小区改造提升项目可行性研究报告的批复》，同意实施佛山市高明区更合镇老旧小区改造提升项目专项债券项目。

（五）责任主体

佛山市高明区更合镇老旧小区改造提升项目（二期）项目实施主体为佛山市高明区更合镇综合事务中心，具体情况如下：

表 3 项目实施主体信息

机构名称	佛山市高明区更合镇综合事务中心
统一社会信用代码	12440608456068775A
住所	佛山市高明区更合镇更合大道 773 号
法定代表人	陈庆球
机构类型	事业单位
宗旨和业务范围	开展城乡建设、交通、自然资源领域相关技术性、事务性的支撑保障等巩固走（具体按机构编制部门有效批文开展业务）

资产管理情况说明：本项项目资产权属性质为政府资产，具体归属责任主体及资产管理部门为事业单位。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1. 项目的实施是贯彻落实老旧小区改造的相关政策的重要举措。

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》提出：坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》提出：各地结合实际，将城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）纳入改造范围，重点改造 2000 年底前建成的老旧小区。

本项目是贯彻落实国务院、省、市关于老旧小区改造相关政策的具体措施，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。

2. 项目的实施有利于促进经济社会协调可持续发展。

本项目的建设有利于提高人民群众的居住水平，是构建和谐社会和实现现代化的重要内容之一。低收入家庭、城镇困难家庭的住房问题是影响人民群众居住条件改善的重要因素。本项目的建设既可以带动社会投资，促进消费，扩大一定的社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，可以在扩内需、惠民生、顺民意、保稳定等方面做到有机结合。本

项目有利于改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力，促进经济社会协调可持续发展。

（二）经济效益分析

项目开发建设后形成持续现金收入。项目开发建设后项目完成后，公交站牌收入、智慧电杆收入、停车位收入等可形成持续现金收入维持运营。

（三）社会效益分析

受历史的影响，更合镇老旧小区普遍存在环境差、建筑布局乱、公共空间少、基础设施老化、环境秩序较差、雨污未分流等问题，在很大程度上制约了更合镇城镇化的发展，亟待更新建设以凝聚小区活力，整合社会、市场资源提升公共服务水平的公共空间及服务设施。通过老旧小区提升改造整治为契机，对城市空间进行再梳理、公共设施再补充、环境进行再完善，能最终形成城市环境良好，空间有序的新面貌。通过对城市街道风貌的整体设计，使城市内原有脏、乱、差的建筑环境得到改善，建筑整体风格得到和谐统一，街景变得有序，环境更为整洁、建筑造型富有变化。这种新面貌不仅给人焕然一新的视觉感觉。通过老旧小区改造，完善城市基础设施，提升区域整体形象，打造良好城市

品牌，优化招商引资环境，进而促进经济社会的发展，因此，本项目具有公益性质。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

本次投资估算编制范围为项目可行性研究报告编制范围内本项目建设过程中产生的各项费用，具体包括项目建设过程中发生的建设安装工程费用、前期工程费用、以及项目建设所发生的其他费用。

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）国家计委《投资项目可行性研究报告（试用版）》；

（2）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资[2006]1325号）；

（3）《广东省建设工程计价依据（2018）》；

（4）《广东省市政工程综合定额（2018）》；

（5）建设部《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》。

2. 项目总投资

本项目总投资 16,000 万元，包含工程费用、工程建设其他费用、预备费等。项目投资大周期长，各子项目因建设条件及资金到位情况，实行分批实施、建设、管理和运营。项目投资汇总表详见下表。

表 4 项目投资汇总表

序号	工程或费用名称	金额 (万元)
1	更合镇更楼片区老旧小区提升改造建设项目（二期）	4,900
2	更合镇白石片区老旧小区提升改造建设项目（二期）	6,300
3	更合镇合水片区老旧小区提升改造建设项目（二期）	4,800
合计		16,000

（二）筹措方案

项目总投资约 16,000 万元，其中项目资本金 3,500 万元，占总投资 21.88%；计划发行债券融 12,500 万元，占总投资的 78.13%。

1. 市场化融资资金筹措

本项目不采取市场化融资资金筹措。

2. 地方政府债券资金筹措

本项目 2023 年已发行债券融资 3,000 万元，债券期限为 10 年，利率 2.70%；2024 年 3 月发行 2024 年广东省政府专项债券（十四期）融资 1500 万元，债券期限为 10 年，利率 2.41%、调整佛山市高明区荷城水产养殖和花卉种植示范区配套基础设施建设项目 2024 年广东省政府专项债券（十四期）融资 100 万元，债券期限为 10 年，利率 2.41%。调整佛山市高明区国家高新区（高明园区）基础设施建设项目 6 月发行 2024 年广东省政府专项债券（四十六期）融资 300 万元，债券期限为 10 年，利率 2.33%；

2025 年计划发行债券 5100 万元，债券期限为 10 年，债券利率为 3.6%，本次计划发行 2025 年广东省政府专项债券（三期）3000 万元；2026 年计划发行债券 2500 万元，债券期限为 10 年，债券利率为 3.6%。

3. 非融资资金筹措

项目资本金 3500 万元由更合镇财政部门统筹解决。

表5 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位 金额	市场化 融资资金		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	16000	8400					3500				3000	4900	4600
2023 年	3000	3000					0				0	3000	0
2024 年	3400	3400					1500				0	1900	
2025 年	7100	2000					2000				3000	0	2100
2026 年	2500	0					0				0	0	2500

（三）项目实施安排

项目总投资约 16,000 万元，2023 年投资 3,000 万元，2024 年投资 3,400 万元，2025 年投资 7,100 万元，2026 年投资 2,500 万元。项目建设周期为 4 年，即 2023 年~2025 年。建设周期包括项目前期阶段、准备阶段、实施阶段及项目竣工验收等阶段。各子项目因建设条件及资金到位情况，将先后分批实施。

（四）债券资金用途

项目总投资约 16,000 万元，其中项目资本金 3,500 万元，占总投资 21.88%；计划发行债券融 12,500 万元，占总投资的 78.13%。2023 年已发行债券融资 3,000 万元，2024 年发行债券融资 1,900 万元，2025 年计划发行债券 5,100 万元，本次发行债券 3000 万元，2026 年计划发行债券 2,500 万元。按债券使用管理有关规定，拟用于支付项目的工程进度款、工程前期费用、监理费等。本项目用款计划及债券资金用途详见下表。

表 6 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 用款 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	
16000	6400	5100	3000	0	0	0	0	0	0	2500

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

本项目主要收入包括：停车位收入、广告牌收入、充电桩收入、污水处理收入。项目建设周期 2023 年~2026 年，计算运营期为 2027 年~2035 年，具体如下：

表 7-1 项目经营收入估算表（单位：万元）

项 目	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
停车位收入	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,127.85	1,127.85	1,127.85	1,161.69	1,161.69	1,161.69	10,153.62
广告牌收入	480.00	480.00	480.00	494.40	494.40	494.40	509.23	509.23	509.23	4,450.89
充电桩收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,545.00	1,545.00	1,545.00	1,591.35	1,591.35	1,591.35	13,909.05
污水处理收入	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,442.00	1,442.00	1,442.00	1,485.26	1,485.26	1,485.26	12,981.78
收入总计	4,475.00	4,475.00	4,475.00	4,609.25	4,609.25	4,609.25	4,747.53	4,747.53	4,747.53	41,495.34

说明：

(1) 项目范围的配套停车位约 1500 个，每个车位平均按 20 元/天计算，每年收入约 1095 万元，每年递增 3%。

(2) 园区设置中小型广告牌约 120 个，平均按每个广告牌租金 4 万元/年计算，每年收入约 480 万元，每年递增 3%。

(3) 园区充电桩数量约为 150 个，每个充电桩一年收入约为 10 万元，预计年收入 1500 万元，每年递增 3%。

(4) 项目污水管网增加纳污范围，每年新增收集量预计达 700 万 m³，污水处理费按 2 元/m³计算，每年收入约 1400 万元，每年递增 3%。

2. 项目成本及相关税费

本项目主要经营成本包括：停车位管理成本、广告牌管理成本、充电桩运营成本、污水处理运营成本。本项目经营成本估算如下表所示：

表 8-1 项目经营成本估算表（单位：万元）

项 目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	合计
一、停车位管理成本	164.25	164.25	164.25	169.18	169.18	169.18	174.25	174.25	174.25	1,523.04
二、广告牌管理成本	48.00	48.00	48.00	49.44	49.44	49.44	50.92	50.92	50.92	445.08
三、充电桩运营成本	600.00	600.00	600.00	618.00	618.00	618.00	636.54	636.54	636.54	5,563.62
四、污水处理运营成本	700.00	700.00	700.00	721.00	721.00	721.00	742.63	742.63	742.63	6,490.89
五、税费	169.23	169.23	169.23	174.31	174.31	174.31	179.54	179.54	179.54	1,569.24
总 计	1,681.48	1,681.48	1,681.48	1,731.93	1,731.93	1,731.93	1,783.88	1,783.88	1,783.88	15,591.87

说明：

（1）项目范围的配套停车位约 1500 个，主要支出为平台租用、维护及电费，每个车位平均按 1095 元/年计算，每年成本 164.25 万元，每三年递增 3%。

（2）项目设置中小型广告牌约 120 个，主要支出为推广和维护费，每个中小型广告牌平均按 4000 元/年计算，每年成本 48 万元，每三年递增 3%。

（3）项目充电桩数量约为 150 个，主要支出为电费，每个充电桩平均按 40000 元/年计算，每年成本 600 万元，每三年递增 3%。

（4）项目污水管网增加纳污范围，每年新增收集量预计达 700 万 m³，主要支出为人工、原料及维护费，年运营成本为 700 万元，每三年递增 3%。

（5）事业单位政府基金性收入属于应缴财政款，不计算企业所得税。

3. 项目损益情况

经测算，该项目总净收益 35,061.16 万元，即项目净总收益 = 41,495.34 万元 - 15,591.87 万元 = 25,903.47 万元。

（二）融资收益平衡情况

1. 平衡方案现金流量测算

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量大于 0，项目产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到保障。项目 2023 年至 2036 年现金流量情况如下表：

表 9-1 项目现金流量情况表（单位：万元）

年份/项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	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					4,475.00	4,475.00	4,475.00	4,609.25	4,609.25	4,609.25	4,747.53	4,747.53	4,747.53	
2. 经营活动支付的现金					1,681.48	1,681.48	1,681.48	1,731.93	1,731.93	1,731.93	1,783.85	1,783.85	1,783.85	
3. 经营活动产生的现金流小计			-	-	2,793.52	2,793.52	2,793.52	2,877.32	2,877.32	2,877.32	2,963.65	2,963.65	2,963.65	
二、投资活动产生的现金流														
1. 支付项目资本金	3,000.00	3,400.00	7,100.00	2,500.00										
2. 投资活动产生的现金流小计	-3,000.00	-3,400.00	-7,100.00	-2,500.00										
三、融资活动产生的现金流														
1. 项目资本金	-	1,500.00	2,000.00											
2. 债券融资款	3,000.00	1,900.00	5,100.00	2,500.00										
3. 债券发行费														
4. 偿还债券本金											3,000.00	1,900.00	5,100.00	2,500.00
5. 支付债券利息	-	103.78	218.33	355.15	400.15	400.15	400.15	400.15	400.15	400.15	400.15	296.33	181.80	45.00
6. 融资活动产生的现金流小计	3,000.00	3,296.22	6,631.64	2,144.85	-400.15	-400.15	-400.15	-400.15	-400.15	-400.15	-3,400.15	-2,196.33	-5,281.80	-2,545.00
五、现金流总计														
1. 期初现金		-	-103.78	-322.13	-677.28	1,716.10	4,109.47	6,502.84	8,980.01	11,457.17	13,934.34	13,497.81	14,265.12	11,946.97
2. 期内现金变动	-	-103.78	-218.33	-355.15	2,393.37	2,393.37	2,393.37	2,477.17	2,477.17	2,477.17	-436.50	767.28	-2,318.15	-2,545.00
3. 期末现金	-	-103.78	-322.13	-677.28	1,716.10	4,109.47	6,502.84	8,980.01	11,457.17	13,934.34	13,497.81	14,265.12	11,946.97	9,401.97

上述结果表明，在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量大于0，项目产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到保障。

2. 还本付息保障倍数

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 2036 年债券本息覆盖情况如下：

表 10 项目收益与债券平衡情况（单位：万元）

年度	偿还本金	利息	本息合计	项目结余
2022年		0.00	0.00	
2023年		0.00	0.00	
2024年		103.78	103.78	0.00
2025年		218.35	218.35	0.00
2026年		355.15	355.15	0.00
2027年		400.15	400.15	2,793.52
2028年		400.15	400.15	2,793.52
2029年		400.15	400.15	2,793.52
2030年		400.15	400.15	2,877.32
2031年		400.15	400.15	2,877.32
2032年		400.15	400.15	2,877.32
2033年	3,000.00	400.15	3,400.15	2,963.65
2034年	1,900.00	296.38	2,196.38	2,963.65
2035年	5,100.00	181.80	5,281.80	2,963.65
2036年	2,500.00	45.00	2,545.00	0.00
合计	12,500.00	4,001.50	16,501.50	25,903.47
本息覆盖倍数			1.57	

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25,903.47万元，能够覆盖债券本息金额16,501.50万元，债务本息偿付保障倍数1.57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。

3. 融资收益平衡情况

本项目计划通过地方政府专项债券总融资12,500万元，在专项债券存续期内应还本付息16,501.50万元，债券存续期内总收入41,495.34万元，扣除成本总额15,591.87万元后，净收益25,903.47万元，对债券本息覆盖保障倍数为1.57。考虑到项目投入运营后可能遇到运营收入减少、成本增加等不确定因素，本着保守谨慎的原则，对上述项目收益与融资平衡进行压力测试，

当运营收入减少5%时，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.44；运营成本增加5%时，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.52，表明本项目对运营收入、成本的变动具有较好的抗风险能力。

（三）总体评价

综上所述，预计项目收益可以覆盖融资成本，债务本息偿付保障倍数1.57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。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目2023年已发行债券融资3,000万元，债券期限为10年，利率2.70%；2024年3月发行2024年广东省政府专项债券（十四期）融资1500万元，债券期限为10年，利率2.41%、调整佛山市高明区荷城水产养殖和花卉种植示范区配套基础设施建设项目2024年广东省政府专项债券（十四期）融资100万元，债券期限为10年，利率2.41%。调整佛山市高明区国家高新区（高明园区）基础设施建设项目6月发行2024年广东省政府专项债券（四十六期）融资300万元，债券期限为10年，利率2.33%；2025年计划发行债券5100万元，债券期限为10年，债券利率为3.6%，本次计划发行2025年广东省政府专项债券（三期）3000

万元；2026 年计划发行债券 2500 万元，债券期限为 10 年，债券利率为 3.6%。

（二）债券资金管理

按照财政部要求，本项目所使用的专项债券纳入年度高明区政府性基金预算管理，高明区财政部门、项目主管部门、项目单位将严格按照文件规定用好专项债券，加强资金和项目对接，提高资金使用效益。

一是按照“资金跟着项目走”的原则，严格按规定将债券资金用于已公开披露的项目。

二是建立债券支出部门协调机制，主管部门、项目单位加快推进项目建设，尽快达到支付条件，财政部门优化资金审批拨付程序，根据项目进度及时拨付债券资金。

三是加强专项债券统计监测。通过地方政府债务管理信息系统，对专项债券“借、用、管、还”实行穿透式、全过程、跨部门监管，及时提醒项目主管部门和单位尽早发挥债券资金效益确保到期偿债，防止发生偿付风险。

四是严格规范债券资金支出使用工作。严禁随意调整变更项目使用，严禁将债券资金用于经常性开支或弥补一般公共预算收支缺口。

（三）职责分工

1. 佛山市高明区财政局

财政部门负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

2. 佛山市高明区更合镇人民政府

主管部门负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

3. 佛山市高明区更合镇综合事务中心

项目实施单位负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资

金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

项目可能存在潜在的组织及管理风险、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。

1. 政策风险：项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规影响到项目的建设。控制措施：一方面需要研究、关注相关的政策及其变动；另一方面则要尽快实施项目建设，减少因政策变动而给项目建设造成的不利后果。

2. 资金风险：是指建设项目资金供给的中断或延误给项目建设带来的风险。本项目的资金筹措为政府财政资金，所以应妥善解决和合理安排项目资金。

3. 人为风险：是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其它行为导致的种种工程风险。防范的关键是需要项目业主严格实行基本建设财务管理制度，加强项目预算管理，保证项目资金专款专用，合理使用；严格按照招标投标方式选择勘察设计单位，监理单位和施工承包商，防止人为风险的发生。

4. 技术风险：由于技术发展使技术适应性、先进性不符合道路工程建设项目要求的不利因素而引起的风险，如设计规范选取

等；工程设计质量风险；施工组织、进度安排不合理，方案不科学、施工所用到的新技术、新材料、新工艺的风险；临时设施、机械设备使用、安全措施等风险。所以要选择有实力的设计、施工等单位合作，做好技术人员的培训工作和施工场地的安全措施。

5. 投资估算风险：主要来自工程方案变动的工程量增加、工期延长，各种费用、费率等的提高。防范的关键是需要项目业主严格实行基本建设财务管理制度，加强项目预算管理，保证项目资金专款专用，合理使用；严格按照招标投标方式选择勘察设计单位，监理单位和施工承包商，防止人为风险的发生。

（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

无其他事项需要说明。