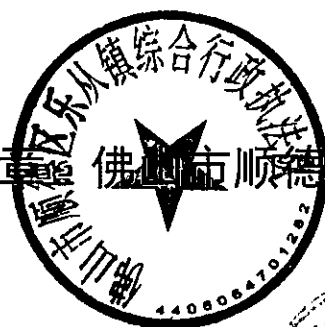


三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础  
设施建设项目  
募投报告

实施单位盖章：佛山市顺德区乐从镇综合行政执法队



主管部门盖章：佛山市顺德区乐从镇人民政府



市（县、区）财政局盖章：顺德区财政局



2025 年 1 月

# 目 录

<b>一、项目基本情况</b>	<b>3</b>
(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	3
(三) 项目情况	6
(四) 项目立项文件及实施依据	12
(五) 责任主体	13
<b>二、项目实施重要性和经济社会效益分析</b>	<b>15</b>
(一) 重要性分析	15
(二) 经济效益分析	16
(三) 社会效益分析	17
<b>三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划</b>	<b>17</b>
(一) 投资估算	17
(二) 筹措方案	20
(三) 项目实施安排	22
(四) 债券资金用途	25
<b>四、项目收益与融资平衡情况</b>	<b>27</b>
(一) 项目预期成本收益	27
1. 项目收入测算	27
2. 项目成本及相关税费	33
3. 项目损益情况	39
(二) 融资收益平衡情况	39
(三) 总体评价	44
<b>五、专项债券管理</b>	<b>45</b>
(一) 债券资金概况	45
(二) 债券资金管理	46
(三) 职责分工	46
<b>六、项目风险控制</b>	<b>48</b>
(一) 潜在风险及控制措施	48
(二) 还款保障措施	53
<b>七、其他需要说明事项</b>	<b>54</b>

## 一、项目基本情况

### （一）项目所处区域财政经济情况

项目位于佛山市顺德区，隶属广东省佛山市，位于广东省的南部，珠江三角洲平原中部，广佛同城的西南边界、广佛肇经济圈的南部，是佛山市与广州市联系的重要核心区域之一，近年来，顺德区全面贯彻落实党的二十大精神，紧抓粤港澳大湾区建设和支持深圳建设先行示范区的重大历史机遇，狠抓实体经济振兴、创新驱动发展、高水平开放构建新格局，财政经济运行稳中向好，2021-2023年顺德区财政收入保持较高水平。具体财政经济数据如下：

表 1 佛山市顺德区 2021—2023 年财政经济数据

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	4064.38	4166.39	4317.01
一般预算收入（亿元）	274.01	265.65	228.61
政府性基金收入（亿元）	396.41	203.07	165.24
其中：国有土地出让收入（亿元）	380.31	191.18	156.20
政府性基金支出（亿元）	366.97	260.27	257.54
其中：国有土地出让支出（亿元）	280.2	139.95	102.87

### （二）本地社会发展规划和行业相关规划

#### 1. 社会发展规划

本项目位于佛山市顺德区佛山新城片区乐从镇。乐从镇位于顺德区西北部，毗邻广州、靠近港澳。325国道穿越南

北、佛山一环横贯东西，东平、顺德两条水道夹镇而流，为区内的商贸名镇。现代商贸和物流业兴旺发达，全镇经济户口近2万家，家具、钢材、塑料三大专业市场享誉全球，“中国家具商贸之都”、“中国塑料商贸之都”、“中国钢铁专业市场示范区”、“中国专业市场示范镇”等一顶顶“国字号”桂冠名满天下。近年来，随着珠三角一体化和广佛同城化的推进，佛山新城建设日益加速，区位优势越发凸显，城市化步伐越发加快。

乐从镇顺应顺德区域发展格局，围绕“强龙头、补链条、聚集群”，推动产业继续提质升级。一是加快优势传统产业向数字化智能化高端化转型，大力推动家具、钢铁、塑料三大商贸支柱产业数字化转型；二是完善补强工业链条短板，大力发展先进制造业，推动细分行业隐形冠军继续做大做强；三是推动大健康产业、城市经济等新兴产业集聚成群，打造城市经济高地。

## 2. 行业规划

乐从是商贸重镇，拥有着全国最大的家具市场，全国最大的钢铁市场，全国数一数二的塑料原料市场。以商贸立镇的乐从，经济特色鲜明，现代商贸和物流业兴旺发达。乐从拥有闻名遐尔的“家具、钢材和塑料”三大专业市场。乐从镇坐拥佛山新城、中德工业服务区、三龙湾管委会所在地，位居禅城南海顺德交界处，拥有一批市级重点城市公共配套

设施。未来行业发展方面，将全力引入与生物医药相关的优质企业和产业进驻，为乐从发展奠定更好的产业基础。

### 3. 项目建设的必要性

建设三龙湾，是近年来佛山政府主抓力推的一件大事。2016年11月，佛山市第十二次党代会首次提出以“一环”沿线高端载体为节点，打造“一环创新圈”。2018年1月，禅南顺高端创新集聚区写入佛山市委十二届五次全会报告，标志着集聚区建设正式上升为全市重大发展战略；同年7月，佛山市委十二届六次全会将其命名为三龙湾高端创新集聚区，并赋予其牵引一环创新圈“1+5+N”创新平台融合发展、引领佛山参与粤港澳大湾区建设的龙头使命。实施工程项目是落实《广东省推进粤港澳大湾区建设三年行动计划（2018-2020年）》的重要抓手，也是我当地政府的重点工作任务。

三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区主要位于顺德区乐从镇，三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目是顺德区发展规划的重要项目，包括轨道地铁3号线乐从段周边环境提升项目、轨道地铁3号线乐从段周边环境提升项目（大墩站）目等项目。根据顺德区2022年《政府工作报告》，进一步做旺北部都会中心，结合三龙湾科技城建设，大力发展会展经济，推动总部企业集聚。开展城市大型基础设施、邻避项目集中布局规划研究，推进市政设施“多杆合

一”“多箱合一”，科学集约利用城市空间。加强城市建筑立面管理，塑造轮廓舒展、韵律起伏的天际线。坚持城市管理以人为本。

项目建成后，片区的基础配套设施将得到完善，实现片区内的道路、管网与周边区域的连通，园区的市容市貌逐步提升，改善出行环境，营造高效优质的湾区招商环境，为新城CBD区形成金融商务、智能科技、工业互联网等重点行业集聚发挥了重要作用。同时，可以实现以三龙湾高端集聚区为龙头，形成大健康产业、城市经济产业集群，全力打造区域内多产业的总部经济，提升区域内的产业核心竞争力，带动片区的高质量发展。

综上所述，本项目的实施是十分必要和迫切的。

### （三）项目情况

#### 1. 项目主要建设内容

本项目符合广东省“十四五”规划，是省级产业园区，同时已开工建设。项目也是佛山推进粤港澳大湾区建设的核心平台。项目主要建设内容：新城3大主干道及外围一环辅道道路提升，新建一座跨径63米桥梁，新增河涌1.16公里，自行车及电动车专用道的新增或改造约96公里，公厕改造提升12座，新建4个公共停车场及停车配套建设工程等。工程内容包括道路设施、配套设施等园区基础设施建设。

债务的偿债来源包括停车位收入、广告牌收入、智慧电杆收入、充电桩收入、幼儿园收费及项目土地出让收入等。详见下表：

表 2 项目概况表

项目名称	项目性质	项目地点	建设内容及规模
三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目	有一定收益的公益性项目	佛山市顺德区乐从镇三龙湾片区	本项目符合广东省“十四五”规划，是省级产业园区，同时已开工建设。项目也是佛山推进粤港澳大湾区建设的核心平台。项目主要建设内容：新城 3 大主干道及外围一环辅道道路提升，新建一座跨径 63 米桥梁，新增河涌 1.16 公里，自行车及电动车专用道的新增或改造约 96 公里，公厕改造提升 12 座，新建 4 个公共停车场及停车配套建设工程等。工程内容包括道路设施、配套设施等园区基础设施建设。

三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目共 43 个子项，各子项建设内容及规模如下表所示。

表 3 各子项建设内容及规模表

序号	项目名称	建设内容
1	园区公共交通系统优化工程——细海工业区项目	本项目为园区公共交通系统优化工程——细海工业区项目，工程位于佛山市顺德区乐从镇细海工业区内，本工程包含 13 条路和停车场建设，道路长度合计约 7.25 千米，工程占地面积约 17.8013 公顷。建设内容包括：道路工程、交通工程、排水工程（雨水）等。
2	佛山新城裕和路配套设施提升工程	项目面积约 3.6 万平方米，工作内容为完善提升裕和路沿线配套设施，建设收费停车场，缓解停车压力，包括但不限于场地清表、给排水工程、照明工程等一系列工程。
3	轨道地铁 3 号线乐从段周边环境提升项目	本项目为轨道地铁 3 号线乐从段周边环境提升项目，主要对大墩站、东平站周边人行道进行连通、并对环境进行提升；
4	轨道地铁 3 号线乐从段周边环境提升项目（大墩站）	提升地铁 3 号线大墩站周边环境，立足街区整体性高标准打造站点空间，建设生态停车场等；

序号	项目名称	建设内容
5	轨道地铁3号线乐从段周边环境提升项目（东平站）	提升地铁3号线东平站周边环境，立足街区整体性高标准打造站点空间，建设生态停车场等；
6	轨道地铁3号线乐从段市政公交配套及环境提升项目	该项目针对地铁3号线（东平站、岳步站、大墩站）新增6个智慧公交站亭的建设工程。
7	乐从镇交通安全设施整体提升工程	本工程位于佛山市顺德区乐从镇的共6条提升道路总计16公里，涉及环镇西路-环镇南路、佛山大道、新桂路、乐从大道、新马路、荷岳路的慢行道提升优化改造工程。同时对佛山新城周边7条道路、乐从中心区7条道路交通安全设施进行升级改造。
8	乐从镇吉祥道连通工程项目	吉祥道道路等级为城市次干路，起点接南侧现状吉祥道与富华路相交，终点接北侧现状吉祥道，路线全长约450米，红线宽度28米，双向4车道，包括道路工程、桥涵工程、排水工程、照明工程、交通设施工程、海绵城市工程。
9	永兴道及万福路人行天桥工程	永兴道及万福路人行天桥工程拟建天桥跨径布置为(10.4+38.5+29+44+2.35)米，主桥桥面全宽为5.2米，其中通行净宽为3.5米；梯道全宽为4.7米，其中通行净宽为4.2米；主梁两侧花槽宽度为0.6米；天桥梯道位置各设垂直电梯一座。
10	乐从南区基础配套设施提升工程	涉及约4.5万平方米的改造面积，位于乐从镇南区中心公园及保利拉菲市政道路，开展市政道路提升，增加机动停车位置，地块改造提升等。
11	沙滘小学城市道路两侧提升工程	工程位于沙滘小学以北、乐中路两侧，工程总面积约17620平方米，工作内容包括但不限于场地清表、给排水工程、照明工程、配套设施等一系列工程。
12	顺德区乐从东平社区卫生服务站建设工程项目	推进顺德区乐从东平社区卫生服务站装修工程项目建设，在佛山新城开展全方位的社区卫生服务。装修面积约1465平方米(A区为医疗服务、B区为预防接种、妇保儿保服务)；
13	佛山新城广佛环线出入口整治工程	涉及乐从镇广佛环线上盖面积约3.2万平方米的人行道铺装、地块整治提升、串联慢行节点、解决交通拥堵问题，带动广佛沿线地区经济社会发展。



序号	项目名称	建设内容
14	乐从镇学前教育设施提升工程	<p>本项目主要对乐从镇学前教育进行提升建设，主要内容有：</p> <p>1、琴湖幼儿园位于佛山市顺德区乐从镇创富二路，占地面积 6500.1 平方米，建筑面积 9217.95 平方米，可办不少于 24 班规模的幼儿园，提供共 720 个学位。建设内容包括建筑改造工程、室内外设施设备提升工程等。</p> <p>2、小水滴幼儿园位于乐从镇乐中路以北、纵三路以西地块，用地面积约为 7560 m<sup>2</sup>，建筑面积约 4860 m<sup>2</sup>，办学规模为 18 个班，可提供 540 个优质学位。建设内容包括建筑改造工程、室内外设施设备提升工程等。</p>
15	乐从镇水环境整治工程（一期）	本工程位于广东省佛山市顺德区乐从镇内，设计范围为沙良河（佛山大道至九沙涌段）。此次改造总面积约为 61658 m <sup>2</sup> 。
16	裕和路与汾江南路交叉口路口建设工程	乐从镇裕和路与汾江南路交叉口路口建设工程范围位于裕和路与汾江南路交叉口西南侧位置，为路段南半幅 4 车道。裕和路建设工程（一期）受用地条件限制，未能完整实施。本工程范围即为该工程远期建设补充实施范围。工程范围起点道路桩号 K0+869.025，终点桩号 K1+081.445，工程范围内路线全长 212.42m。本项目包括道路、交通、排水（雨污水）、管综、照明、海绵城市等其他附属工程。
17	乐从镇新城妇幼保健院配套市政道路工程	工程位于广东省佛山市顺德区乐从镇佛山新城内，佛山妇幼保健院南侧，道路全长约 200 米，宽 28 米，双向 4 车道，连接永兴道及华阳路。包含道路工程、排水工程、照明工程等。
18	乐从镇畅通工程	为提升城市道路通行能力，增强客运承载力，本工程计划对佛山大道提升慢行系统约 1.8 公里，路面病害处理约 2 公里，以及对琴湖社区及其周边配套基础设施进行改造提升。

序号	项目名称	建设内容
19	中医院新城院区周边市政设施建设项目	本项目包含华光道、吉庆道（荷村工业区段）两条道路建设。华光道为城市支路，道路呈南北走向，设计起点与现状荷岳路相交，设计终点接规划银桂路，道路全长约 0.24km，规划红线宽度为 25m，双向四车道通行，设计速度为 30km/h。吉庆道（荷村工业区段）为城市次干道，道路呈南北走向，设计起点接规划银桂路，设计终点接规划支路，道路全长约 0.18km，规划红线宽度为 36m，双向六车道通行，设计速度为 40km/h。其中涉及电力迁改内容：拆除原东甲乙线#26-#28 双回架空线路长约 0.44km，拆除原荷荷陶甲线 10kv 线路约 0.4km，新建 110kV 藤东甲乙线电缆线路约 0.88km，新建 10kV 线路长约 500 米。
20	乐从中心幼儿园新城分院提升改造项目	针对乐从中心幼儿园新城分院进行提升改造，主要包括增加楼板和部分墙体防水层等；
21	佛山新城及周边水浸点提升改造工程	分别对裕和路雨水泵站、天虹路雨水泵站、英雄桥西侧和东侧桥底、禅西大道通道等 9 处水浸点改造，其中管道修复约 790 米，开挖排水沟约 1650 米，井盖更换约 500 个。
22	佛山 110 千伏北上输变电工程电缆地埋通道	新建双回 110kV 电缆线路长约 5.7km（土建拟按四回建设），主要采用电缆沟、排管、格构式角钢桥架、水平定向钻等敷设。
23	园区公共交通系统优化工程--北围片区项目	项目计划开展道路提升优化、治堵疏导、导视标识建设、智能交通管理等工程，优化片区道路断面，缓解道路安全风险等。
24	乐从镇乐从大道道路两侧基础设施提升工程	工程沿佛山市乐从镇乐从大道两侧进行道路基础设施提升、中间分隔带改造，合计改造提升约 2 公里。
25	乐从镇三乐路道路两侧基础设施提升工程	工程位于三乐路，改造提升范围约 6.8 公里，建设内容包括拓宽右转车道、新增道路标识标牌、路口交通灯改造等道路工程、交通工程等。
26	乐从镇弱电线路改造提升工程	通过弱电线路下地等方式，改造提升线路布局，全镇整治合计约 47 公里。
27	乐从镇横二路北侧水环境整治工程	工程包括新建补水泵站一座、引水线路（DN400 补水管 389m，DN200 补水管 85m）474m、出水井 2 座、鱼鳞挡水陂 1 座等，整体补水工程从新建河道引水，将河道水引入湖泊，形成水体循环，保证水体单向流动，管道工程除跨路管采用明挖埋管，其余管道沿湖泊敷设。

序号	项目名称	建设内容
28	体育馆停车场改造工程	工程位于乐从镇文化广场南侧体育场，面积约5700平方米，计划优化体育场停车场位置。
29	乐从镇君兰路道路南侧改造提升	涉及爱琴海南侧、太子酒家东侧地块、中欧电商城北侧、龙光楼盘北侧、裕和路体育公园东侧开展道路建设，解决交通拥堵问题，带动广佛沿线地区经济社会发展。
30	乐从镇裕和路人行天桥工程	本项目横跨裕和路新建人行天桥，连接裕和路南北两侧，设计跨度约50米，全宽7米，提升周边道路设施，消除道路安全隐患。
31	乐从镇沙滘南村人行桥梁建设工程	本项目建设内容为在沙滘南村建设人行桥梁，长约56米，宽约6米，包括新建桥梁以及桥梁与周边道路的衔接等。在家具城东侧新建一座桥梁连接新隆：跨度12米，宽8米，引桥部分：长约40米，宽8米。
32	乐从镇天虹路以北基础设施提升工程	对佛山新城天虹路以北约3.5千米沿线公共配套设施、闲置用地用房进行改造提升
33	佛山新城品质提升工程	对佛山新城CBD周边配套设施进行完善，并对主要道路如裕和路（岭南大道—君兰路）、文华南路（天虹路—君兰路）的慢行系统以及透水路面进行改造，富华路南侧道路基础设施、门户节点提升等。
34	乐从镇重要交通节点提升工程	对乐从镇荷岳路、三乐路、环镇西路、佛山一环等9个重要交通节点、12个路口进行基础设施提升和交通隐患整治。
35	乐从镇良村工业区道路市政设施建设项目	本项目位于顺德区2020年村级工业园升级改造项目——良村工业区改造项目（下称“村改项目”）范围内，拟建乐中路、三乐路道路及市政设施，涉及工程面积约3.8公顷，满足产业园区发展需要，改善片区运力和市政设施等综合服务能力，助推产业落地。
36	佛山新城（小涌村）城中村改造项目	工程拟实施佛山新城荷岳路以南（小涌村）的市政设施建设，项目总面积约5公顷。
37	佛山新城片区乡村文旅融合带配套提升项目	1. 龙舟广场：修缮海绵城市应急强排系统、遮雨棚，地下消防水网补漏；2. 原“围圆汇”建筑物：修缮破败栈道和水电、排污设施。
38	乐从镇创富九路道路提升工程	本项目对创富九路道路基础设施完善，修复现状道路破损，现状车行道铺设沥青，现状道路两侧新建人行道长50米，宽4米。

序号	项目名称	建设内容
39	乐从镇北部片区乡村基础设施提升工程	计划对荷岳路小涌段、大墩乐福路细海工业区道路、旧樵乐路、环镇西路、环镇北路、红棉小学路段、沙滘小学路段等道路的基础设施、道路标识等进行提升优化。
40	乐从镇智能音柱和配套设施安装工程	建设 26 个村级智能音柱播控平台、271 个智能音柱终端点位（比任务增加 1 个）、1 个镇应急办安装前置系统、8 个 AI 智能系统。
41	乐从镇平步入村大道桥梁工程	本项目为新建桥梁工程，包括新建桥梁、埠头改造、以及桥梁与周边道路的衔接。拟建桥梁处于村内现状多路交叉口，桥梁跨越平步村现状河涌，与现状桥梁平行，桥梁长 8 米，桥面宽 8.5 米。
42	乐从镇新城片区水环境治理及河岸整治项目	本项目建设内容为对乐从镇新城片区内主要河涌进行清淤，包括：大墩涌、大墩环村涌、良村十二亩涌、小布环村涌、荷村支涌清淤；开展良村十二亩涌污水管网改造工程，长度约 700 米。
43	佛山新城片区基层卫生服务改造提升项目	项目对佛山新城片区基层卫生服务开展配套改造提升，涉及良村、小布、腾冲等 5 个基层社卫站改造提升项目，改造总面积约 5000 平方米，并开展乐从医院医疗设施改造提升，改善佛山新城片区配套所需基层卫生服务环境和服务条件。

#### （四）项目立项文件或实施依据

根据佛山市顺德区发展和改革局于2022年9月28日出具的《顺德区发展和改革局关于三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目建议书立项的复函》（顺发改审函〔2022〕51号），同意项目建议书立项。

2022年12月29日，佛山市顺德区发展和改革局出具《顺德区发展和改革局关于调整三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目建议书立项的复函》（顺发改审函〔2022〕109号），同意项目调整建议书立项。

2023年04月26日，佛山市顺德区发展和改革局出具《顺

德区发展和改革局关于调整三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目建议书的复函》（顺发改审函〔2023〕35号），同意项目调整建议书立项。

2023年08月11日，佛山市顺德区发展和改革局出具《顺德区发展和改革局关于调整三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目建议书的复函》（顺发改审函〔2023〕68号），同意项目调整建议书立项。

2023年09月18日，佛山市顺德区发展和改革局出具《顺德区发展和改革局关于调整三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目建议书的复函》（顺发改审函〔2023〕71号），同意项目调整建议书立项。

2024年1月11日，根据《顺德区发展和改革局关于调整三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目建议书的复函》（顺发改审函〔2024〕11号），同意调整三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目建议书立项。

2024年4月12日，根据《顺德区发展和改革局关于三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（顺发改资（乐从）〔2024〕20号），同意实施三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目，本项目可研通过立项批复。

#### （五）责任主体

## 1、实施单位

项目实施单位为佛山市顺德区乐从镇综合行政执法队。  
实施单位情况如下表。

表 4 实施单位基本信息表

项目实施单位名称	佛山市顺德区乐从镇综合行政执法队
统一社会信用代码	11440606562612287D
机构性质	机关（内设机构）
机构地址	广东省佛山市顺德区乐从镇德华路 A57 号
负责人	高建丰
赋码机关	佛山市顺德区委编制委员会办公室
颁发日期	2024 年 07 月 15 日

## 2、主管部门

本项目主管部门为佛山市顺德区乐从镇人民政府。主管部门情况如下表。

表 5 项目主管部门基本信息表

项目主管部门名称	佛山市顺德区乐从镇人民政府
统一社会信用代码	114406060070560663
机构性质	机关（内设机构）
机构地址	广东省佛山市顺德区乐从镇新马路 A5 号
负责人	陈子荣

赋码机关	佛山市顺德区委编制委员会办公室
颁发日期	2024 年 05 月 24 日

### 3. 资产管理单位

项目形成资产的权属性质为国有，产权归属佛山市顺德区乐从镇人民政府所有，严格按照资产管理制度进行管理与使用。

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### （一）重要性分析

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》指出，要统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设，打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。省委、省政府《关于构建“一核一带一区”区域发展新格局 促进全省区域协调发展的意见》指出，要以推进重大基础设施建设、优化区域产业布局等为重点，持续发力、久久为功，不断提高发展平衡性和增强区域发展协调性。三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目，符合党中央、国务院和省委、省政府重要文件精神确定支持建设的产业园区基础设施重点领域，同时属于支持加快构建“一核一带一区”区域发展新格局和落实“十四五规划”的重大项目。该项目的实施，将对推动佛山市顺德三龙湾片

区区域经济发展，提升珠三角辐射带动能力起到十分重要的作用。

该项目地处粤港澳大湾区的核心腹地、“广州—佛山”重要节点的佛山市顺德区乐从镇。目前，三龙湾片区正抢抓这一历史机遇，将加大产业园区配套基础设施建设，拓宽产业发展空间格局，构建深入融入粤港澳大湾区、承接主要城市辐射的重要载体。该项目的实施，将有利于促进沿线产业园区的企业充分利用资源、降低企业部分成本；有利于集聚沿线产业园区的产业，通过资源共享，克服外部负效应，带动关联企业提升核心竞争力和内生发展动力，推动佛山顺德三龙湾片区重要门户实现高质量发展，加快构建“一核一带一区”区域发展新格局。

## （二）经济效益分析

项目的建成不仅能增强三龙湾区域路网服务功能，同时能提升镇内外交通环境，促进三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区的产业发展，提升周边土地增值收益。同时项目的实施和推进可促进产业项目落地，为乐从镇街提供更多的就业机会。

项目有助于三龙湾片区实现“产业转型、城市转型、环境再造”的“两转型一再造”目标，为成为生态与居住环境和谐、产业极具竞争力的宜居宜业城市起到重要作用。

项目定位为高端创新集聚区、行政中心配套服务区、国



际科技创新中心、佛山新城东部商住区，园区将涵盖智慧行政、智慧办公、智慧出行、智慧医疗四大业务板块。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。

### （三）社会效益分析

本项目建设的路网将极大便利民生出行，配套新建、修复的污水管网以及河涌治理完成后，可改善三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区的水环境条件，同时也使人民更加安居乐业，促进社会更加安定团结，对提高佛山市顺德区三龙湾片区的环境质量和生活质量都具有十分重要的意义。

## 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

本估算依据项目建设内容及图纸进行编制，相关规范依据包括：

（1）《投资项目经济咨询评估指南》（中国国际工程咨询公司编著）；

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

(3) 《建设项目投资估算编审规程》  
(CECA/GC1-2015)；

(4) 《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164号）；

(5) 《市政工程投资估算指标》（建标[2007]163号）；

(6) 《建设工程工程量清单计价规范》  
(GB50500-2013)；

(7) 《供配电系统设计规范》（GB5002-2009）；

(8) 《室外排水设计规范》（GB50014-2006）（2018年版）；

(9) 《广东省建设工程计价依据》（2018）（粤建市〔2019〕6号）文件中的《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018）、《广东省市政工程综合定额》（2018）、《广东省通用安装工程综合定额》（2018）等；

(10) 类似工程技术经济指标。

## 2. 项目总投资

根据《顺德区发展和改革局关于三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（顺发改资（乐从）〔2024〕20号），项目总投资估算为95,532.04万元，投资估算情况见下表。

表6 子项投资估算表（单位：万元）

序号	项目名称	项目投资
----	------	------

序号	项目名称	项目投资
1	园区公共交通系统优化工程--细海工业区项目	2,300.00
2	佛山新城裕和路配套设施提升工程	1,291.00
3	轨道地铁3号线乐从段周边环境提升项目	400.00
4	轨道地铁3号线乐从段周边环境提升项目 (大墩站)	300.00
5	轨道地铁3号线乐从段周边环境提升项目 (东平站)	350.00
6	轨道地铁3号线乐从段市政公交配套及环境提升项目	400.00
7	乐从镇交通安全设施整体提升工程	1,990.00
8	乐从镇吉祥道连通工程项目	5,000.00
9	永兴道及万福路人行天桥工程	2,000.00
10	乐从南区基础配套设施提升工程	2,600.00
11	沙滘小学城市道路两侧提升工程	400.00
12	顺德区乐从东平社区卫生服务站建设工程项目	960.00
13	佛山新城广佛环线出入口整治工程	450.00
14	乐从镇学前教育设施提升工程	2,070.00
15	乐从镇水环境整治工程(一期)	3,500.00
16	裕和路与汾江南路交叉口路口建设工程	809.79
17	乐从镇新城妇幼保健院配套市政道路工程	980.00
18	乐从镇畅通工程	5,700.00
19	中医院新城院区周边市政设施建设项目	8,976.04
20	乐从中心幼儿园新城分院提升改造项目	100.00
21	佛山新城及周边水浸点提升改造工程	460.00
22	佛山110千伏北上输变电工程电缆地埋通道	7,005.00
23	园区公共交通系统优化工程--北围片区项目	800.00
24	乐从镇乐从大道道路两侧基础设施提升工程	500.00
25	乐从镇三乐路道路两侧基础设施提升工程	8,766.00
26	乐从镇弱电线路改造提升工程	217.21
27	乐从镇横二路北侧水环境整治工程	700.00
28	体育馆停车场改造工程	70.00
29	乐从镇君兰路道路南侧改造提升	97.00
30	乐从镇裕和路人行天桥工程	3,000.00
31	乐从镇沙滘南村人行桥梁建设工程	2,500.00
32	乐从镇天虹路以北基础设施提升工程	2,700.00
33	佛山新城品质提升工程	5,000.00

序号	项目名称	项目投资
34	乐从镇重要交通节点提升工程	950.00
35	乐从镇良村工业区道路市政设施建设项目	5,700.00
36	佛山新城（小涌村）城中村改造项目	10,000.00
37	佛山新城片区乡村文旅融合带配套提升项目	660.00
38	乐从镇创富九路道路提升工程	980.00
39	乐从镇北部片区乡村基础设施提升工程	1,100.00
40	乐从镇智能音柱和配套设施安装工程	850.00
41	乐从镇平步入村大道桥梁工程	200.00
42	乐从镇新城片区水环境治理及河岸整治项目	500.00
43	佛山新城片区基层卫生服务改造提升项目	2,200.00
合计		95,532.04

## （二）筹措方案

项目总投资95,532.04万元，其中计划通过地方政府专项债券解决62,970.00万元，占比66%，剩余32,562.04万元由财政性资金解决，占比34%。

### 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

本项目计划发行债券融资62,970万元

其中：

2023年已发专项债16,670万元（其中通过2023年广东省政府专项债券（二十三期）发行12,000万元，债券期限20年，利率3%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；通过2023年广东省政府专项债券（五十三期）发行3,700万元，债券期限20年，利率3%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；

通过2023年广东省政府专项债券（十一期）粤港澳大湾区五沙工业区配套基础设施建设项目调整970万元至本项目，债券期限10年期，利率2.94%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金）。

2024年已发行专项债券19,900万元（其中通过2024年广东省政府专项债券（二期）发行8,500万元，债券期限10年期，利率2.65%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，通过2024年广东省政府专项债券（二十三期）发行14,400万元，债券期限10年期，利率2.45%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，2024年11月从三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目2024年广东省政府专项债券（二十三期）调整3,000万元至顺德区创新转化生物及新产业培育科技园及配套基础设施项目）。

2025年计划发行专项债券资金26,400万元，本次拟发行2025年广东省政府专项债券（三期）1,000万元，债券期限为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。如2025年未能按计划发行足够的债券，则该部分由财政按项目进度推进情况统筹资金安排，以确保项目如期推进。

### 3、非融资资金筹措

财政按项目推进情况安排资金32,562.04万元，并计划纳入财政预算年度安排。

表 7 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	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	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	95,532.04	36,570.00					32,562.04				1,000.00	36,570.00	25,400.00
2023 年	16,670.00	16,670.00										16,670.00	
2024 年	19,900.00	19,900.00										19,900.00	
2025 年	58,962.04						32,562.04				1,000.00		25,400.00

### （三）项目实施安排

三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目制定整体建设计划，计划开工时间为2022年10月，实际开工时间2022年10月，计划竣工时间为2025年12月，项目实施安排如下表所示。项目运营期为2026年1月至2042年12月。

表 8 项目进度计划表

序号	项目名称	项目投资	开工时间	计划竣工时间
1	园区公共交通系统优化工程--细海工业区项目	2,300.00	2022 年 12 月 1 日	2027 年 6 月 1 日
2	佛山新城裕和路配套设施提升工程	1,291.00	2023 年 6 月 1 日	2024 年 1 月 1 日
3	轨道地铁 3 号线乐从段周边环境提升项目	400.00	2023 年 8 月 1 日	2024 年 6 月 1 日
4	轨道地铁 3 号线乐从段周边环境提升项目（大墩站）	300.00	2022 年 12 月 1 日	2023 年 5 月 1 日
5	轨道地铁 3 号线乐从段周边环境提升项目（东平站）	350.00	2022 年 12 月 2 日	2023 年 2 月 1 日
6	轨道地铁 3 号线乐从段市政公交配套及环境提升项目	400.00	2022 年 12 月 3 日	2023 年 3 月 1 日

序号	项目名称	项目投资	开工时间	计划竣工时间
7	乐从镇交通安全设施整体提升工程	1,990.00	2022 年 10 月 13 日	2023 年 2 月 9 日
8	乐从镇吉祥道连通工程项目	5,000.00	2023 年 6 月 1 日	2024 年 5 月 1 日
9	永兴道及万福路人行天桥工程	2,000.00	2023 年 11 月 1 日	2024 年 9 月 1 日
10	乐从南区基础配套设施提升工程	2,600.00	2023 年 11 月 1 日	2025 年 2 月 28 日
11	沙滘小学城市道路两侧提升工程	400.00	2023 年 11 月 1 日	2024 年 10 月 1 日
12	顺德区乐从东平社区卫生服务站建设工程项目	960.00	2023 年 6 月 1 日	2024 年 1 月 1 日
13	佛山新城广佛环线出入口整治工程	450.00	2023 年 7 月 1 日	2024 年 1 月 1 日
14	乐从镇学前教育设施提升工程	2,070.00	2023 年 11 月 1 日	2024 年 4 月 1 日
15	乐从镇水环境整治工程（一期）	3,500.00	2023 年 7 月 26 日	2024 年 10 月 1 日
16	裕和路与汾江南路交叉口路口建设工程	809.79	2023 年 7 月 1 日	2024 年 12 月 1 日
17	乐从镇新城妇幼保健院配套市政道路工程	980.00	2023 年 6 月 1 日	2024 年 1 月 1 日
18	乐从镇畅通工程	5,700.00	2023 年 11 月 1 日	2024 年 7 月 1 日
19	中医院新城院区周边市政设施建设项目	8,976.04	2023 年 12 月 1 日	2024 年 9 月 1 日
20	乐从中心幼儿园新城分院提升改造项目	100.00	电力迁改：2024 年 8 月 华光道：2024 年 11 月	电力迁改 2025 年 4 月 华光道 2025 年 12 月
21	佛山新城及周边水浸点提升改造工程	460.00	2023 年 7 月 1 日	2023 年 8 月 1 日
22	佛山 110 千伏北上输变电工程电缆地埋通道	7,005.00	2023 年 4 月 1 日	2023 年 10 月 1 日
23	园区公共交通系统优化工程--北围片区项目	800.00	2024 年 11 月 1 日	2025 年 11 月 1 日

序号	项目名称	项目投资	开工时间	计划竣工时间
24	乐从镇乐从大道道路两侧基础设施提升工程	500.00	2024 年 11 月 1 日	2025 年 1 月 1 日
25	乐从镇三乐路道路两侧基础设施提升工程	8,766.00	2024 年 5 月 1 日	2024 年 10 月 1 日
26	乐从镇弱电线路改造提升工程	217.21	2024 年 4 月 1 日	2025 年 3 月 1 日
27	乐从镇横二路北侧水环境整治工程	700.00	2024 年 10 月 1 日	2025 年 12 月 1 日
28	体育馆停车场改造工程	70.00	2024 年 3 月 1 日	2024 年 7 月 1 日
29	乐从镇君兰路道路南侧改造提升	97.00	2023 年 5 月 1 日	2023 年 9 月 1 日
30	乐从镇裕和路人行天桥工程	3,000.00	2023 年 5 月 1 日	2023 年 9 月 1 日
31	乐从镇沙滘南村人行桥梁建设工程	2,500.00	2024 年 12 月 1 日	2025 年 12 月 1 日
32	乐从镇天虹路以北基础设施提升工程	2,700.00	2024 年 12 月 1 日	2025 年 12 月 1 日
33	佛山新城品质提升工程	5,000.00	2024 年 10 月 1 日	2025 年 3 月 1 日
34	乐从镇重要交通节点提升工程	950.00	2024 年 9 月 1 日	2025 年 8 月 1 日
35	乐从镇良村工业区道路市政设施建设项目	5,700.00	2024 年 7 月 1 日	2025 年 1 月 1 日
36	佛山新城（小涌村）城中村改造项目	10,000.00	2024 年 11 月 1 日	2026 年 11 月 1 日
37	佛山新城片区乡村文旅融合带配套提升项目	660.00	2025 年 10 月 1 日	2027 年 6 月 1 日
38	乐从镇创富九路道路提升工程	980.00	2025 年 2 月 1 日	2025 年 6 月 1 日
39	乐从镇北部片区乡村基础设施提升工程	1,100.00	2024 年 10 月 1 日	2025 年 6 月 1 日
40	乐从镇智能音柱和配套设施安装工程	850.00	2024 年 12 月 1 日	2025 年 12 月 1 日
41	乐从镇平步入村大道桥梁工程	200.00	2024 年 10 月 1 日	2024 年 12 月 1 日



序号	项目名称	项目投资	开工时间	计划竣工时间
42	乐从镇新城片区水环境治理及河岸整治项目	500.00	2024 年 8 月 1 日	2025 年 2 月 1 日
43	佛山新城片区基层卫生服务改造提升项目	2,200.00	2024 年 6 月 1 日	2024 年 8 月 1 日

#### （四）债券资金用途

本项目将按债券使用管理有关规定，将结合项目进展情况，统筹安排专项债券资金的使用，本次拟发行2025年广东省政府专项债券（三期）1,000万元，主要用于项目前期费用以及工程进度款支付。

表 9 项目用款计划表（单位：万元）

序号	项目名称	项目总投资	本次债券资金拟使用金额
1	园区公共交通系统优化工程--细海工业区项目	2,300.00	0.00
2	佛山新城裕和路配套设施提升工程	1291.00	0.00
3	轨道交通 3 号线乐从段周边环境提升项目	400.00	0.00
4	轨道交通 3 号线乐从段周边环境提升项目（大墩站）	300.00	0.00
5	轨道交通 3 号线乐从段周边环境提升项目（东平站）	350.00	0.00
6	轨道交通 3 号线乐从段市政公交配套及环境提升项目	400.00	0.00
7	乐从镇交通安全设施整体提升工程	1990.00	0.00
8	乐从镇吉祥道连通工程项目	5000.00	0.00
9	永兴道及万福路人行天桥工程	2000.00	0.00
10	乐从南区基础配套设施提升工程	2600.00	0.00
11	沙滘小学城市道路两侧提升工程	400.00	0.00

12	顺德区乐从东平社区卫生服务站建设工程项目	960.00	0.00
13	佛山新城广佛环线出入口整治工程	450.00	0.00
14	乐从镇学前教育设施提升工程	2070.00	0.00
15	乐从镇水环境整治工程（一期）	3500.00	0.00
16	裕和路与汾江南路交叉口路口建设工程	809.79	0.00
17	乐从镇新城妇幼保健院配套市政道路工程	980.00	0.00
18	乐从镇畅通工程	5700.00	0.00
19	中医院新城院区周边市政设施建设项目	8976.04	0.00
20	乐从中心幼儿园新城分院提升改造项目	100.00	0.00
21	佛山新城及周边水浸点提升改造工程	460.00	0.00
22	佛山 110 千伏北上输变电工程电缆地埋通道	7005.00	100.00
23	园区公共交通系统优化工程--北围片区项目	800.00	0.00
24	乐从镇乐从大道道路两侧基础设施提升工程	500.00	0.00
25	乐从镇三乐路道路两侧基础设施提升工程	8766.00	0.00
26	乐从镇弱电路改造提升工程	217.21	0.00
27	乐从镇横二路北侧水环境整治工程	700.00	0.00
28	体育馆停车场改造工程	70.00	0.00
29	乐从镇君兰路道路南侧改造提升	97.00	0.00
30	乐从镇裕和路人行天桥工程	3000.00	600.00
31	乐从镇沙滘南村人行桥梁建设工程	2500.00	0.00
32	乐从镇天虹路以北基础设施提升工程	2700.00	0.00
33	佛山新城品质提升工程	5000.00	0.00

34	乐从镇重要交通节点提升工程	950.00	0.00
35	乐从镇良村工业区道路市政设施建设项目	5700.00	0.00
36	佛山新城（小涌村）城中村改造项目	10000.00	0.00
37	佛山新城片区乡村文旅融合带配套提升项目	660.00	0.00
38	乐从镇创富九路道路提升工程	980.00	300.00
39	乐从镇北部片区乡村基础设施提升工程	1100.00	0.00
40	乐从镇智能音柱和配套设施安装工程	850.00	0.00
41	乐从镇平步入村大道桥梁工程	200.00	0.00
42	乐从镇新城片区水环境治理及河岸整治项目	500.00	0.00
43	佛山新城片区基层卫生服务改造提升项目	2200.00	0.00
合计		95532.04	1000.00

## 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

本项目主要通过对三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目建设，提高城市的整体水平，改善居民生活水平，可带动周边土地增值收益，同时吸引更多外商旅客，从顺德区社会发展水平来讲，起到了很好的促进作用，具有明显经济效益。本项目以停车位收入、大型广告牌收入、小型广告牌收入、智慧电杆收入、充电桩使用费和幼儿园保

教费收入、土地出让收入作为专项债券还本付息资金来源。

本项目收入来源不存在抵押、收入被占用及分成情况。

### (1) 项目运营收入

项目收入主要来源于停车位收入、大型广告牌收入、小型广告牌收入、智慧电杆收入、充电桩使用费和幼儿园收入。

项目运营期为2026年1月至2042年12月。

表 10 项目运营收入测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030
1	停车位收入	10,133	504	576	576	576	588
2	大型广告牌收入	2,673	150	150	150	153	153
3	小型广告牌收入	1,871	105	105	105	107	107
4	智慧电杆收入	13,472	756	756	756	771	771
5	充电桩收入	6,767	389	389	389	393	393
6	幼儿园保教费收入	34,986	2,058	2,058	2,058	2,058	2,058
	运营收入	69,902	3,962	4,034	4,034	4,058	4,069

续表：

序号	项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	停车位收入	588	588	599	599	599	611
2	大型广告牌收入	153	156	156	156	159	159
3	小型广告牌收入	107	109	109	109	111	111
4	智慧电杆收入	771	787	787	787	802	802
5	充电桩收入	393	397	397	397	401	401
6	幼儿园保教费收入	2,058	2,058	2,058	2,058	2,058	2,058
	运营收入	4,069	4,094	4,106	4,106	4,131	4,143

续表：

序号	项目	2037	2038	2039	2040	2041	2042
1	停车位收入	611	611	623	623	623	636
2	大型广告牌收入	159	162	162	162	166	166
3	小型广告牌收入	111	114	114	114	116	116
4	智慧电杆收入	802	818	818	818	835	835
5	充电桩收入	401	405	405	405	409	409
6	幼儿园保教费收入	2,058	2,058	2,058	2,058	2,058	2,058
	运营收入	4,143	4,168	4,180	4,180	4,206	4,219

注：项目于 2025 年 12 月竣工投入运行，故项目收益从 2026 年开始计算。

说明：

### 1) 停车位收入

新建停车位收入：项目预计可增加停车位约1,000个，参考《顺德区发展和改革局关于乐从镇城区范围内各类机动车停车设施服务收费标准的批复》(顺发改复〔2022〕37号)、《顺德区发展和改革局关于顺德高新区产业片区各类停车设施收费标准的批复》(顺发改复〔2023〕32号)等停车设施收费标准的批复，本项目停车位价格按20元/个·日计算，首年预计使用70%，以后年度预计使用率在80%，一年按360天计，从2026年开始每3年递增2%预测。

### 2) 大型广告牌收入

项目可设置约10个立柱广告牌，根据佛山南方产权交易所公布信息，参考项目周边类似广告牌租金市场水平，“佛山‘一环’快速干线编号S-02广告牌一年使用权”挂牌价格为14.72万元/年；“佛山市禅城区莲花路112号广告牌”挂牌价格为15万元/年，结合项目实际情况，本项目每个广告牌按15万/年计算，租金按每3年递增2%预测。

### 3) 小型广告牌收入

项目可设置约15个小型广告牌，根据佛山南方产权交易所公布信息，参考项目周边类似广告牌租金市场水平，“佛

山市禅城区佛山大道北169号广告牌”挂牌价格为8万元/年，结合项目实际情况，出租收入7万元/年/个，收入按每3年递增2%预测。

#### 4) 智慧电杆收入

园区道路设置项目设置500个智慧电杆，预计每个充电桩每天可充15台车，每车充电时间0.5小时，快速充电桩功率为7kW，则每个充电桩日充电量为52.5kWh，按充电服务费0.8元/kWh计算，每个充电桩日服务费为42元，一年按360天计，智慧电杆预计收入按每3年递增2%预测。

#### 5) 充电桩收入

本项目按30%的停车位配置新能源充电桩60个，根据《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》（粤府〔2018〕46号）规定自2018年7月1日起全省充电服务价格最高限价调整为0.8元/kWh，新能源汽车电池容量一般在50-100kWh之间，考虑每次充电电量不同，按每次充电60kWh，每天每个充电桩充电300kWh，计考虑充电桩电费支出，充电桩收费按0.6元/kWh作为收费单价，综合考虑用电低谷时段新能源充电桩电费优惠，则每次充电约36元。考虑到通胀因素，按照每三年增长1%计算。

#### 6) 保育教育费收入

本项目建成后预计可新增幼儿人数共计2100人，根据《佛山市发展和改革局关于调整市机关幼儿园保育教育收

费标准的批复》，保育教育费从2020年9月1日起，新生980元/生/月，保教费按980元/（个·月）计算，一年按10个月计。

## （2）土地预期收益

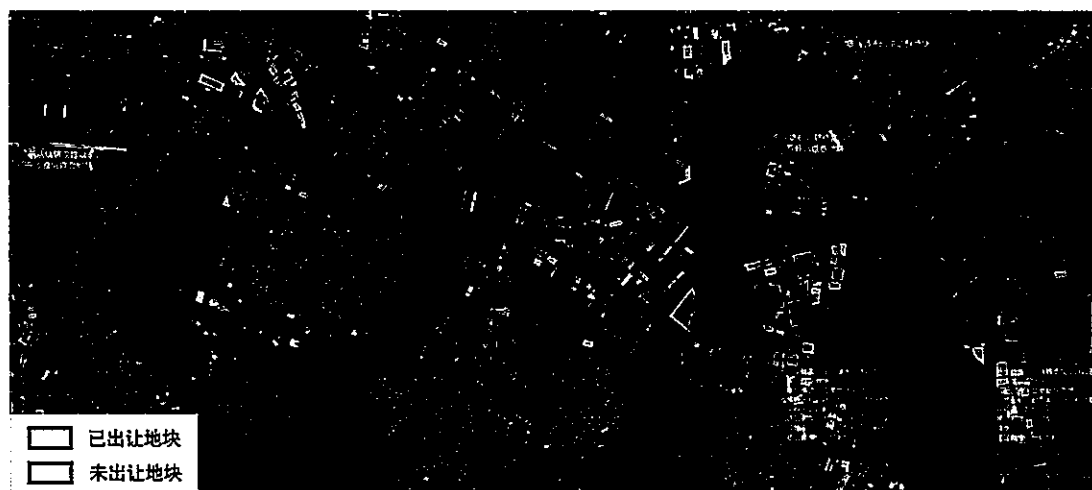
佛山市顺德区乐从镇人民政府出具关于同意新增专项债券项目捆绑土地收益作为还本付息来源的会议纪要：会议同意“三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目”将乐从镇永兴道以东、吉庆道以南地块和乐从镇华阳南路以西、吉庆道以南地块作为本项目还本付息来源。

项目预计共可出让地块净用地面积151.19亩，用地性质为二类居住用地，预计2025年出让，具体情况如下表：

表 11 项目地块情况表

序号	土地坐落	土地用途	用地面积m <sup>2</sup>	容积率
1	乐从镇永兴道以东、吉庆道以南地块	二类居住用地	71,763.10	2.5
2	乐从镇华阳南路以西、吉庆道以南地块	二类居住用地	29,033.39	2.5

预备出让地块位置图如下：



根据周边相同土地用地成交地块情况，对可出让储备地

块与周边成交地块的比较，对可出让地块进行价值预测，从出让地块与周边成交地块位置、用途、容积率、区位因素及个别因素的比较考虑，依据上述规划条件，共可出让地块净用地面积151.19亩（100,796.49m<sup>2</sup>），用地性质为二类居住用地，预计2025年出让，参照区域内2024年出让楼面地价，修正后预计楼面地价7,432元/m<sup>2</sup>，具体如下表：

表 12- 土地出让价格预测表

序号	宗地编号	土地坐落	用地性质	面积（平方米）	容积率	成交总额（万元）	楼面地价（元/m <sup>2</sup> ）	地块							地块修正后楼面地价（元/m <sup>2</sup> ）
								取值比重	交易情况修正	土地用途修正	区位因素修正	个别因素修正	成交时间修正	修正楼面地价	
1	TD2024(SD)WG0080	佛山市顺德区乐从镇镇安路以东、沙良河以北地块	城镇住宅用地	75,623.16	1.50	72,000	6,347.26	0.50	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	3,174	7,432
2	TD2020(SD)WG0015	佛山市顺德区乐从镇永兴道西侧地块	城镇住宅用地兼兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、新闻出版用地、交通服务场站用地	22,745.05	2.50	60,289	10,602.57	0.25	1.00	0.80	1.00	1.00	0.90	1,908	
3	TD2021(SD)WG0031	佛山市顺德区乐从镇规划银桂路以北、百顺路以西地块	城镇住宅用地兼兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地	82,841.04	2.50	245,813	11,869.14	0.25	1.00	0.80	1.10	1.00	0.90	2,350	

土地出让价值为187,284.51万元，具体情况如下表：

表 12-2 土地预期收益表



序号	土地坐落	土地用途	用地面积m <sup>2</sup>	容积率	楼面地价	土地出让收入	预计出让时间
1	乐从镇永兴道以东、吉庆道以南地块	二类居住用地	71,763.10	2.5	7,432	133,339.13	2025 年
2	乐从镇华阳南路以西、吉庆道以南地块	二类居住用地	29,033.39	2.5	7,432	53,945.37	2025 年
合计						187,284.51	

## 2. 项目成本及相关税费

本项目的成本主要来源于以下方面：

### （1）债券成本

2023年已发专项债16,670万元（其中通过2023年广东省政府专项债券（二十三期）发行12,000万元，债券期限20年，利率3%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；通过2023年广东省政府专项债券（五十三期）发行3,700万元，债券期限20年，利率3%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；通过2023年广东省政府专项债券（十一期）粤港澳大湾区五沙工业区配套基础设施建设项目调整970万元至本项目，债券期限10年期，利率2.94%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金）。

2024年已发行专项债券19,900万元（其中通过2024年广东省政府专项债券（二期）发行8,500万元，债券期限10年期，利率2.65%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，通过2024年广东省政府专项债券（二十三期）发行14,400万元，债券期限10年期，利率2.45%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，2024年11月从本项目已发行的2024年广东省政府专项债券（二十三期）调整3,000万元至顺德区创新

转化生物及新产业培育科技园及配套基础设施项目）。

2025年计划发行专项债券资金26,400万元，本次拟发行2025年广东省政府专项债券（三期）1,000万元，债券期限为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。

表13 债券还本付息情况表（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	16,670	0	16,670	3.00%、2.94%、3.60%	250	250
2024	16,670	19,900	0	36,570	3.00%、2.94%、3.60%、 2.65%、2.45%	752	752
2025	36,570	26,400	0	62,970	3.00%、2.94%、3.60%、 2.65%、2.45%	1,479	1,479
2026	62,970	0	0	62,970	3.00%、2.94%、3.60%、 2.65%、2.45%	1,954	1,954
2027	62,970	0	0	62,970	3.00%、2.94%、3.60%、 2.65%、2.45%	1,954	1,954
2028	62,970	0	0	62,970	3.00%、2.94%、3.60%、 2.65%、2.45%	1,954	1,954
2029	62,970	0	0	62,970	3.00%、2.94%、3.60%、 2.65%、2.45%	1,954	1,954
2030	62,970	0	0	62,970	3.00%、2.94%、3.60%、 2.65%、2.45%	1,954	1,954
2031	62,970	0	0	62,970	3.00%、2.94%、3.60%、 2.65%、2.45%	1,954	1,954
2032	62,970	0	0	62,970	3.00%、2.94%、3.60%、 2.65%、2.45%	1,954	1,954
2033	62,970	0	970	62,000	3.00%、2.94%、3.60%、 2.65%、2.45%	1,940	2,910
2034	62,000	0	19,900	42,100	3.00%、3.60%、2.65%、 2.45%	1,674	21,574
2035	42,100	0	26,400	15,700	3.00%	946	27,346
2036	15,700	0	0	15,700	3.00%	471	471
2037	15,700	0	0	15,700	3.00%	471	471
2038	15,700	0	0	15,700	3.00%	471	471
2039	15,700	0	0	15,700	3.00%	471	471
2040	15,700	0	0	15,700	3.00%	471	471

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
2041	15,700	0	0	15,700	3.00%	471	471
2042	15,700	0	0	15,700	3.00%	471	471
2043	15,700	0	15,700	0	3.00%	236	15,936
合计		62,970	62,970			24,255	87,225

## (2) 土地出让成本

土地出让成本为土地基本政策成本和新增建设用地的有偿使用费，其中基本政策成本包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、教育基金、农田水利建设基金和保障性安居工程资金。具体如下：

1) 农业土地开发资金：根据粤财综〔2004〕186号，按照土地出让面积 $\times$ 13元/m<sup>2</sup>计算；

2) 国有土地收益基金：根据佛财基费〔2018〕19号，按照土地出让收入的1%计算；

3) 教育基金：根据粤财综〔2011〕291号，按照土地出让收入扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金后的10%计算；

4) 农田水利建设基金：根据粤财农〔2011〕276号，按照土地出让收入扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金后的10%计算；

5) 保障性安居工程资金：根据财综〔2011〕41号，按照土地出让收入扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金后的10%计算；

新增建设用地有偿使用费：根据粤财农〔2006〕526号，按照土地出让面积 $\times$ 56元/m<sup>2</sup>计算。

表 14 项目地块成本预测表

单位：万元

项目	金额
土地出让面积 (m <sup>2</sup> ) (1)	100,796.49
土地出让收入 (万元) (2)	187,284.51
提取农业土地开发资金 (粤财综〔2004〕49号) (土地出让面积 $\times$ 11.8元/m <sup>2</sup> ) (3)=(1) $\times$ 13/10000	131.04
提取国有土地收益基金 (佛财基费〔2018〕19号) (4) = (2) $\times$ 1%	1,872.85
提取教育基金 (粤财综〔2011〕291号) (5) = ((2) - (3) - (4)) $\times$ 10%	18,528.06
提取农田水利建设基金 (粤财农〔2011〕276号) (6) = ((2) - (3) - (4)) $\times$ 10%	18,528.06
提取保障性安居工程资金 (财综〔2011〕41号) (7) = ((2) - (3) - (4)) $\times$ 10%	18,528.06
新增建设用地有偿使用费 (粤财农〔2006〕526号) (8) = (1) $\times$ 56/10000	564.46
土地出让成本 (9) = (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8)	58,152.53

根据本规则，本地块出让共计提土地成本 58,152.53 万元。

### (3) 项目运营成本及税费

本项目运营成本主要包括电力成本、智慧电杆运营成本及推广宣传费成本。依照目前类似设施的经营管理经验数据，对其未来经营的成本进行初步测算，运营期各年度成本详见项目成本测算表。

表 15 项目成本测算表

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030
	运营成本合计	39,261	2,197	2,198	2,199	2,243	2,244
1	电力成本	9,978	560	560	560	571	571
2	人工成本	19,353	1,086	1,086	1,086	1,108	1,108
3	智慧电杆运营成本	8,910	500	500	500	510	510
4	广告牌管理费用	1,021	51	52	53	54	55
	相关税费	3,083	168	175	175	177	178
1	增值税	2,753	150	156	156	158	159
2	附加税	330	18	19	19	19	19
	项目成本合计	42,345	2,365	2,373	2,374	2,420	2,422

续表:

序号	项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	运营成本合计	2,245	2,290	2,291	2,292	2,338	2,339
1	电力成本	571	583	583	583	594	594
2	人工成本	1,108	1,130	1,130	1,130	1,152	1,152
3	智慧电杆运营成本	510	520	520	520	531	531
4	广告牌管理费用	56	57	59	60	61	62
	相关税费	178	180	181	181	183	184
1	增值税	159	161	162	162	163	164
2	附加税	19	19	19	19	20	20
	项目成本合计	2,423	2,470	2,472	2,473	2,521	2,523

续表:

序号	项目	2037	2038	2039	2040	2041	2042
	运营成本合计	2,341	2,387	2,389	2,390	2,438	2,439
1	电力成本	594	606	606	606	618	618
2	人工成本	1,152	1,176	1,176	1,176	1,199	1,199
3	智慧电杆运营成本	531	541	541	541	552	552
4	广告牌管理费用	63	65	66	67	69	70
	相关税费	184	186	187	187	189	190
1	增值税	164	166	167	167	169	170
2	附加税	20	20	20	20	20	20
	项目成本合计	2,525	2,574	2,576	2,577	2,627	2,630

说明:

(1) 电力成本: 根据估算, 年用电量主要为大型广告牌、小型广告牌及智慧电杆, 本项目年用电量约为 933.2 万

kWh，根据《佛山市电价价目表》，电价按 0.6 元/kWh 计取，每三年递增 3%；

（2）项目运营成本：主要为人员工资福利、管理费等，预计停车位、智慧电杆等项目运营管理人员 100 人，根据广东省统计局反馈，2022 年，佛山市城镇非私营单位就业人员年平均工资为 108,659 元，则本项目年平均工资按 10.86 万元/人计取。费用每隔 3 年增长 2%；

（3）智慧电杆运营成本：项目设置智慧电杆 500 个，智慧电杆维护维修费预计 10,000/年/个，费用每隔 3 年增长 2%；

（4）广告牌管理费用：项目增加大型广告牌 10 个，广告牌维护费预计 1.4 万元/年/个；小型广告牌 15 个，广告牌维护费预计 0.8 万元/年/个；巡查员工资费用 25 万元/年，费用按 2%逐年递增；

#### （5）税费

a. 停车位收入、大型广告牌租金收入、小型站广告牌收入增值税税率为 9%，智慧电杆增值税税率为 6%，充电桩收入增值税税率为 13%，本项目不考虑进项税。

b. 税金及附加：城建税按增值税的 7%缴纳，教育费附加按增值税的 3%缴纳，地方教育费附加按增值税的 2%缴纳。

c. 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

预测项目运营期产生的净损益为156,689万元。

表 16 项目损益情况表（单位：万元）

序号	项目	金额
一	项目总收入	69,902
1	停车位收入	10,133
2	大型广告牌收入	2,673
3	小型广告牌收入	1,871
4	智慧电杆收入	13,472
5	充电桩收入	6,767
6	幼儿园保教费收入	34,986
二	项目总成本	42,345
1	电力成本	9,978
2	人工成本	19,353
3	智慧电杆运营成本	8,910
4	广告牌管理费用	1,021
5	增值税	2,753
6	附加税	330
三	土地出让净收益	129,132
四	项目净收益	156,689

#### （二）融资收益平衡情况

##### 1. 项目融资情况

2023年已发专项债16,670万元（其中通过2023年广东省政府专项债券（二十三期）发行12,000万元，债券期限20年，利率3%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；通过2023年广东省政府专项债券（五十三期）发行3,700万元，债券期限20年，利率3%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；通过2023年广东省政府专项债券（十一期）粤港澳大湾区五沙工业区配套基础设施建设项目调整970万元至本项目，债

券期限10年期，利率2.94%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金）。

2024年已发行专项债券19,900万元（其中通过2024年广东省政府专项债券（二期）发行8,500万元，债券期限10年期，利率2.65%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，通过2024年广东省政府专项债券（二十三期）发行14,400万元，债券期限10年期，利率2.45%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，2024年11月从本项目已发行的2024年广东省政府专项债券（二十三期）调整3,000万元至顺德区创新转化生物及新产业培育科技园及配套基础设施项目）。

2025年计划发行专项债券资金26,400万元，债券期限为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。具体明细如下：

表 17 融资还本付息计算情况表（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	16,670	0	16,670	3.00%、2.94%、3.60%	250	250
2024	16,670	19,900	0	36,570	3.00%、2.94%、3.60%、 2.65%、2.45%	752	752
2025	36,570	26,400	0	62,970	3.00%、2.94%、3.60%、 2.65%、2.45%	1,479	1,479
2026	62,970	0	0	62,970	3.00%、2.94%、3.60%、 2.65%、2.45%	1,954	1,954
2027	62,970	0	0	62,970	3.00%、2.94%、3.60%、 2.65%、2.45%	1,954	1,954
2028	62,970	0	0	62,970	3.00%、2.94%、3.60%、 2.65%、2.45%	1,954	1,954
2029	62,970	0	0	62,970	3.00%、2.94%、3.60%、 2.65%、2.45%	1,954	1,954



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
2030	62,970	0	0	62,970	3.00%、2.94%、3.60%、 2.65%、2.45%	1,954	1,954
2031	62,970	0	0	62,970	3.00%、2.94%、3.60%、 2.65%、2.45%	1,954	1,954
2032	62,970	0	0	62,970	3.00%、2.94%、3.60%、 2.65%、2.45%	1,954	1,954
2033	62,970	0	970	62,000	3.00%、2.94%、3.60%、 2.65%、2.45%	1,940	2,910
2034	62,000	0	19,900	42,100	3.00%、3.60%、2.65%、 2.45%	1,674	21,574
2035	42,100	0	26,400	15,700	3.00%	946	27,346
2036	15,700	0	0	15,700	3.00%	471	471
2037	15,700	0	0	15,700	3.00%	471	471
2038	15,700	0	0	15,700	3.00%	471	471
2039	15,700	0	0	15,700	3.00%	471	471
2040	15,700	0	0	15,700	3.00%	471	471
2041	15,700	0	0	15,700	3.00%	471	471
2042	15,700	0	0	15,700	3.00%	471	471
2043	15,700	0	15,700	0	3.00%	236	15,936
合计		62,970	62,970			24,255	87,225

## 2. 平衡方案现金流量测算

按照项目产生的资金流入流出进行编制，现金流量表项目中的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。

表 18 债券存续期间现金流量表（单位：万元）

项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028
一、经营活动产生的现金流							
1. 经营活动产生的现金	257,186			187,285	3,962	4,034	4,034
2. 经营活动支付的现金	100,497			58,153	2,365	2,373	2,374
3. 经营活动产生的现金流小计	156,689			129,132	1,597	1,661	1,660
二、投资活动产生的现金流							
1. 支付项目建设资金	95,532	16,670	19,900	58,962			
2. 投资活动产生的现金流小计	-95,532	-16,670	-19,900	-58,962			
三、融资活动产生的现金流							
1. 项目资本金	32,562	0	0	32,562			
2. 债券融资款	62,970	16,670	19,900	26,400			

3. 偿还债券本金	62,970	0	0	0	0	0	0
4. 支付债券利息	24,255	250	752	1,479	1,954	1,954	1,954
5. 融资活动产生的现金流合计	8,307	16,420	19,148	57,483	-1,954	-1,954	-1,954
四、现金流总计							
1. 期初现金		0	-250	-1,002	126,651	126,293	126,000
2. 期内现金变动	69,465	-250	-752	127,653	-358	-293	-295
3. 期末现金		-250	-1,002	126,651	126,293	126,000	125,705

续表：

项目	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一、经营活动产生的现金流							
1. 经营活动产生的现金	4,058	4,069	4,069	4,094	4,106	4,106	4,131
2. 经营活动支付的现金	2,420	2,422	2,423	2,470	2,472	2,473	2,521
3. 经营活动产生的现金流小计	1,638	1,648	1,646	1,624	1,634	1,632	1,610
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	0	0	0	0	970	19,900	26,400
4. 支付债券利息	1,954	1,954	1,954	1,954	1,940	1,674	946
5. 融资活动产生的现金流合计	-1,954	-1,954	-1,954	-1,954	-2,910	-21,574	-27,346
四、现金流总计							
1. 期初现金	125,705	125,389	125,082	124,774	124,444	123,167	103,226
2. 期内现金变动	-316	-307	-308	-330	-1,277	-19,941	-25,737
3. 期末现金	125,389	125,082	124,774	124,444	123,167	103,226	77,489

续表：

项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
一、经营活动产生的现金流								
1. 经营活动产生的现金	4,143	4,143	4,168	4,180	4,180	4,206	4,219	4,143
2. 经营活动支付的现金	2,523	2,525	2,574	2,576	2,577	2,627	2,630	2,523
3. 经营活动产生的现金流小计	1,619	1,618	1,595	1,604	1,603	1,579	1,589	1,619
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	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 支付债券利息	471	471	471	471	471	471	471	471

5. 融资活动产生的现金流合计	-471	-471	-471	-471	-471	-471	-471	-471
四、现金流总计								
1. 期初现金	77,489	78,638	79,785	80,908	82,042	83,174	84,282	77,489
2. 期内现金变动	1,148	1,147	1,124	1,133	1,132	1,108	1,118	1,148
3. 期末现金	78,638	79,785	80,908	82,042	83,174	84,282	85,400	78,638

测算结果表明,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。

### 3. 融资收益平衡情况

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足,保障程度大小。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收益156,689万元,能够覆盖债券本息金额87,225万元,债务本息偿付保障倍数1.80倍。

表 19 项目资金平衡情况表 (单位: 万元)

年度	债券本息合计			收益合计
	本金	利息	本息合计	
2023	0	250	250	
2024	0	752	752	
2025	0	1,479	1,479	129,132
2026	0	1,954	1,954	1,597
2027	0	1,954	1,954	1,661
2028	0	1,954	1,954	1,660
2029	0	1,954	1,954	1,638
2030	0	1,954	1,954	1,648
2031	0	1,954	1,954	1,646
2032	0	1,954	1,954	1,624
2033	970	1,940	2,910	1,634
2034	19,900	1,674	21,574	1,632

年度	债券本息合计			收益合计
	本金	利息	本息合计	
2035	26,400	946	27,346	1,610
2036	0	471	471	1,619
2037	0	471	471	1,618
2038	0	471	471	1,595
2039	0	471	471	1,604
2040	0	471	471	1,603
2041	0	471	471	1,579
2042	0	471	471	1,589
2043	15,700	236	15,936	0
合计	62,970	24,255	87,225	156,689
本息覆盖倍数			1.80	

### （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（下浮10%和20%）进行敏感性分析。

表 20 预期项目收益变动下的本息覆盖倍数表（单位：万元）

项目	按运营净收益的 100%	按运营净收益的 90%	按运营净收益的 80%
项目净收益合计	156,689	141,020	125,351
融资本息合计	87,225		
本息覆盖倍数	1.80	1.62	1.44

经计算，项目收益可以覆盖融资成本，债务本息偿付保障倍数大于1.2。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

2023年已发专项债16,670万元（其中通过2023年广东省政府专项债券（二十三期）发行12,000万元，债券期限20年，利率3%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；通过2023年广东省政府专项债券（五十三期）发行3,700万元，债券期限20年，利率3%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；通过2023年广东省政府专项债券（十一期）粤港澳大湾区五沙工业区配套基础设施建设项目调整970万元至本项目，债券期限10年期，利率2.94%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金）。

2024年已发行专项债券19,900万元（其中通过2024年广东省政府专项债券（二期）发行8,500万元，债券期限10年期，利率2.65%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，通过2024年广东省政府专项债券（二十三期）发行14,400万元，债券期限10年期，利率2.45%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，2024年11月从本项目已发行的2024年广东省政府专项债券（二十三期）调整3,000万元至顺德区创新转化生物及新产业培育科技园及配套基础设施项目）。

2025年计划发行专项债券资金26,400万元，本次拟发行2025年广东省政府专项债券（三期）1,000万元，债券期限

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。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。

## （二）债券资金管理

本项目债券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

佛山市顺德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。

项目主管部门佛山市顺德区乐从镇人民政府主要负责

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。

项目实施单位佛山市顺德区乐从镇综合行政执法办公室主要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：市场环境、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，由于本项目属市政和产业园区基础设施，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，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息，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

暂无