

2025 年广东省政府专项债券（五期）

广东省梅州市梅县区科技路、建设路、怡迪 苑智慧节能小区和程江镇天秀新苑等七个 老旧小区周边配套基础设施改造项目

募投报告

实施单位盖章：梅州市梅县区住房和城乡建
设局



主管部门盖章：梅州市梅县区住房和城乡建
设局



市（县、区）财政局盖章：梅州市梅县区财
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	3
(四) 项目立项情况或实施依据	8
(五) 责任主体	9
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	10
(一) 重要性分析:	10
(二) 经济效益分析:	11
(三) 社会效益分析:	13
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	14
(一) 投资估算	14
(二) 筹措方案	16
(三) 项目实施安排	19
(四) 债券资金用途	28
四、项目收益与融资平衡情况	28
(一) 项目预期成本收益	28
1. 项目收入测算	28
2. 项目成本及相关税费	37
3. 项目损益情况	40
(二) 融资收益平衡情况	41
(三) 总体评价	43
五、专项债券管理	45
(一) 债券资金概况	45
(二) 债券资金管理	47
(三) 职责分工	48
六、项目风险控制	50
(一) 潜在风险及控制措施	50
(二) 还款保障措施	56
七、其他需要说明事项	56

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

梅县区，隶属广东省梅州市，中央苏区县，位于广东省东北部，韩江上游，梅州市中部，介于北纬 23° 55′ —24° 48′ 、东经 115° 47′ —116° 33′ 之间，辖区总面积 2483 平方千米。截至 2018 年，梅县区辖 1 个街道、18 个镇；另辖 1 个乡级单位。区政府驻新城街道。

梅县区始建于秦朝，北宋开宝四年（971 年），改敬州为梅州；民国元年（1912 年）废除州府制，梅州改称梅县。2013 年 10 月，国务院同意批准梅县撤县设区，与梅江区同属梅州市辖区并称梅城。

梅县区是汉族客家民系聚居地，迄今已有 1500 多年历史，素有“文化之乡”、“长寿之乡”、“华侨之乡”和“足球之乡”的美誉。历来崇文重教，名人辈出，有新中国开国元帅叶剑英，抗元英雄蔡蒙吉，翰林李士淳，“岭南第一才子”宋湘，作家、雕塑家李金发等一大批光耀中华的名人贤士，郭沫若先生曾赞美“文物由来第一流”。是原中央苏区县、全国文化先进县、中国山歌艺术之乡、中华诗词之乡、全国文明县城。

近三年梅县区财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	237.71	238.26	258.48

一般公共预算收入（亿元）	16.3973	13.23	14.2497
政府性基金收入（亿元）	13.8690	3.9	5.3497
其中：国有土地出让收入（亿元）	12.8825	3.66	5.0128
政府性基金支出（亿元）	23.6669	20.66	20.2692
其中：国有土地出让支出（亿元）	4.8963	2.12	2.3134

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

随着社会水平的逐步提高，居民对生活质量的要求也越来越高，区域内居民的生活水平和生活质量也在逐年提高。党的十九大报告指出：“中国特色社会主义进入新时代，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。”这个矛盾是以人民日益增长的美好生活需要为根本尺度的。同时，报告指出：“坚持在发展中保障和改善民生。增进民生福祉是发展的根本目的。必须多谋民生之利、多解民生之忧，在发展中补齐民生短板、促进社会公平正义……”。老旧小区改造是贯彻十九大精神，解决城市发展过程中不平衡不充分问题的重要途径，是有效改善人居环境、提升市民群众获得感和满意度的重大民生工程，是助力解决新时代我国社会主要矛盾、实现人民群众对美好生活向往的重要举措，必须稳步推进和长期坚持。

城镇老旧小区改造牵涉面广，是一项综合、细致、复杂的系统工程。本项目按规划要求实施后，从环境卫生、房屋管理及养护、安防及车辆管理、绿化管理等方面进行综合改造提升，以增

强社区居民的幸福感、获得感、安全感，既解决当前对居民生活生产影响较大的内涝积水问题，提高当地居民生活质量水平，又为全面完善排水防涝工程体系建设打好基础，推动城市化建设的进一步发展，达到可持续发展的效果。目前城市基层社区的公共服务产品供给不足，要通过老旧小区改造把公共服务的“最后一公里”打通，满足老百姓的需求。

综上所述，该项目的落实，无论从执行国家宏观政策，还是地方新型城镇化建设的需要，亦或是从经济发展、改善人居环境现实的需求，都是十分必要的。

因此该项目是符合国家发展战略需求，也是响应国家相关政策的举措。本项目的意义重大，理由充分、迫切性强、建设条件具备，急待实施。

（三）项目情况

本项目包含 8 个子项目：

1. 梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目

项目建设规模及内容：对建设路片区永兴南园、永兴北园、邮政宿舍小区等 21 个小区进行建筑本体改造：1、拆除违章搭建和外立面整治 3835 平方米，屋面防水改造 51130 平方米，建筑排水改造 76695 平方米；2、楼道拆除和更换楼道门 180 扇，楼

梯和楼道空间美化更新 85 处,无障碍设施 85 处;三线整治 85 栋,智慧楼宇对讲系统 180 套; 3、节能改造和建筑架构加固。

2. 梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目

变更前项目建设规模及内容:对建设路片区永兴南园、永兴北园、邮政宿舍小区等 21 个小区进行周边配套基础设施改造:1、铺设沥青混凝土 28948 平方米,人行道面层改造 14944 平方米,新增及改造道路雨水管 3436 米、污水管 3436 米,新增及改造通信管线 966 米,新增及改造电力管线改造 2568 米,道路绿化 2440 平方米等; 2、小区内部公共空间路面翻新 34410 平方米,停车位改造 2910 平方米,绿化美化 1770 平方米; 3、垃圾分类站点 30 处; 4、监控设备 218 套,消防栓 250 套等; 5、增设新能源设施; 6、智慧社区综合管理系统 1 项。

变更后项目建设规模及内容:对建设路片区永兴南园、永兴北园、邮政宿舍小区等 21 个小区进行周边配套基础设施改造:1、铺设沥青混凝土,人行道面层改造,破除原有道路、土方开挖、基坑支护、新建雨水箱涵、污水箱涵、土方回填、道路恢复,新建道路雨水箱涵、污水箱涵,新增及改造通信管线,新增及改造电力管线改造,道路绿化等;2、小区内部公共空间路面翻新,停车位改造,绿化提升;3、垃圾分类站点;4、监控设备,消防栓

等;5、新能源汽车充电桩、增容变压器及配套;6、智慧社区综合管理系统。

3. 梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目

项目建设规模及内容:对新城办事处华慧苑、富都小区、福源楼、梅瑶大厦等 21 个小区建筑主体进行改造: 1. 传统基础类建设(外立面改造 44500 平方米、雨污水管改造 7982 米、维修更换供水管网 5246 米、楼梯间装饰改造 241975 米、其他设施维护等 1 项), 2、新基建类建设(智慧物业 21 套、智慧照明及消防改造 21 处智慧四线线路规整 151 处)。

4. 梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目

项目建设规模及内容:对新城办事处华慧苑、富都小区、福源楼、梅瑶大厦等 21 个小区周边配套基础设施进行改造: 1、传统基础类建设(小区公共空间改造 48705 平方米、小区门楼整治提升 7 座、小区照明设施 226 个、小区公共配套设施 21 个、周边道路配套改造 23714 平方米、周边道路照明路灯 125 盏、周边道路公共垃圾桶 39 个、机械立体式停车位 1 个); 2、新基建类建设: 小区智慧安防监控 21 个, 小区智慧停车系统 21 个, 小区智慧消防系统 21 个, 小区智慧雨污分流设施改造 5246 米、信息基础管道 15 公里/管孔、智慧液晶广告机 68 座、智慧社区

管理 1 项、小区新能源摩托车充电桩设施 165 个、小区新能源汽车充电桩设施 10 个、周边道路智慧灯杆 56 盏、周边道路新能源汽车充电桩设施 17 个、新能源建设 1 项。

5. 梅县区程江镇天秀新苑等七个老旧小区主体改造项目

建设规模及内容: 梅县区程江镇天秀新苑等七个老旧小区 78 栋 924 户, 建筑面积约 9.22 万平方米。项目工程主要包括: 天面防水隔热改造, 增设钢结构雨棚、雨棚瓦面改造(原来就有的铁皮瓦更换成树脂瓦)、杂物间铁门更换、楼梯间改造、强电弱电改造、楼层排水排污改造、楼层消防改造及立面更换客家特色的防盗网建筑屋面整修、水电气改造、内部装饰更新。

6. 梅县区程江镇天秀新苑等七个老旧小区配套设施改造项目

建设规模及内容: 程江镇天秀新苑等七个老旧小区 78 栋 924 户, 小区道路、设施、公共环境和建筑等四个部分约 4.48 万平方米。本项目改造内容: 公共空间地面改造、小区入口门楼改造、道路改沥青路面、围墙改造、四线落地、供水消防用水整治、排水排污整治、增加和规整公共停车位、增加垃圾分类亭、自助快递柜、保安亭、智能停车道闸及停车管理、智能充电桩、智慧社区管理平台、无障碍设施、绿化、休闲凉亭、活动中心、娱乐设施、坐凳、党建宣传栏、楼梯声控灯、壁灯、沿路风貌提升等。

7. 梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目

项目建设规模及内容：对怡迪苑市场片区保险公司宿舍、怡泰园、怡迪苑 19 栋、好景好运大厦、华达楼、华发苑、怡迪苑 26 栋、怡迪苑 10-13 栋、新侨大厦、怡雅园、广梅北路 55 号测报站、金属大厦等 15 个老旧小区进行建筑本体改造：1、传统基础类建设（外立面改造 92790 平方米、建筑物给排水改造 5726 平方米、楼梯间装饰改造 44 栋、其他设施维护等 1 项）2、新基建类建设（节能改造 1 项、智慧照明及消防改造 44 处、新能源建设 1 项）

8. 梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区周边配套基础设施改造项目

项目建设规模及内容：对怡迪苑市场片区保险公司宿舍、怡泰园、怡迪苑 19 栋、好景好运大厦、华达楼、华发苑、怡迪苑 26 栋、怡迪苑 10-13 栋、新侨大厦、怡雅园、广梅北路 55 号测报站、金属大厦等 15 个老旧小区及永定路、永福路、怡迪苑一街，怡迪苑二街、怡迪苑三街 5 条城市道路、渡江津 1 条村道进行周边配套基础设施提升改造：1、传统基础类建设（敷设智慧系统网络及维修改造原路面 11808 平方米、智慧门禁 15 处、智慧照明设施 109 个、智能消防设施 27 个、智慧安全便民中心 7 处、智慧垃圾分类箱 16 个、停车位 608 个）；2、新基建类建设

（智慧汽车充电桩 83 个、智慧社区管理平台系统建设 1 项、新能源建设 1 项）。

本项目属于有一定收益的公益性项目。

（四）项目立项情况或实施依据

1. 2023 年 5 月 5 日，取得梅州市梅县区发展和改革局出具《关于梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审[2023] 28 号）；

2. 2023 年 5 月 5 日，取得梅州市梅县区发展和改革局出具《关于梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审[2023] 27 号）；

3. 2023 年 5 月 5 日，取得梅州市梅县区发展和改革局出具《关于梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审[2023] 26 号）；

4. 2023 年 5 月 5 日，取得梅州市梅县区发展和改革局出具《关于梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审[2023] 25 号）；

5. 2023 年 4 月 27 日，取得梅州市梅县区发展和改革局出具《关于梅县区程江镇天秀新苑等七个老旧小区主体改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审[2023] 24 号）；

6. 2023 年 4 月 27 日，取得梅州市梅县区发展和改革局出具《关于梅县区程江镇天秀新苑等七个老旧小区配套设施改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审[2023] 23 号）；

7. 2023 年 6 月 2 日，取得梅州市梅县区发展和改革局出具《关于梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕47 号）；

8. 2023 年 6 月 2 日，取得梅州市梅县区发展和改革局出具《关于梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区周边配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕48 号）；

9. 2024 年 1 月 15 日，取得梅州市梅县区发展和改革局出具《关于梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目可行性研究报告变更的复函》（梅县区发改审〔2024〕7 号）。

（五）责任主体

1. 本项目实施单位为梅州市梅县区住房和城乡建设局，机构详细信息如下表：

名称	梅州市梅县区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11441403007214546U
机构地址	广东省梅州市梅县区新城行政区宪梓南路3号
负责人	钟政堂
机构性质	机关

2. 本项目主管部门为：梅州市梅县区住房和城乡建设局

3. 本项目资产管理部门为：梅县区人民政府新城办事处

广东省梅州市梅县区科技路、建设路、怡迪苑智慧节能小区和程江镇天秀新苑等七个老旧小区周边配套基础设施改造项目建设完成形成资产后，梅县区人民政府新城办事处为资产的责任部门，严格按照国家、省和单位内控制度进行管理。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

李克强总理在 2019 年《政府工作报告》中对城镇老旧小区改造工作作出部署，明确指出“城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯”。又在 6 月 19 日主持召开国务院常务会议，提出加快改造城镇老旧小区，群众愿望强烈，是重大民生工程和发展工程。并部署推进城镇老旧小区改造工作，下一步将重点做好以下工作：一是抓紧摸清当地城镇老旧小区的类型、居民改造愿望等需求，在此基础上明确城镇老旧小区改造的标准和对象范围。二是按照“业主主体、社区主导、政府引领、各方支持”的原则，加强政府引导和统筹协调，动员群众广泛参与。三是积极创新城镇老旧小区改造

投融资机制，包括探索金融以可持续方式加大支持力度，运用市场化方式吸引社会力量参与等。四是在城镇老旧小区改造基础上，顺应群众意愿，积极发展社区养老、托幼、医疗、助餐、保洁等服务。五是推动建立小区后续长效管理机制。

据各地初步摸排，目前全国需改造的城镇老旧小区涉及居民上亿人，量大面广，情况各异，任务繁重。作为一项惠民工程、德政工程，老旧小区改造不仅可以提高居民居住品质，维护社会稳定，还有助于改善城市面貌、提高城市形象，为社区网格化管理打下基础。

（二）经济效益分析：

1、项目对所在地区经济效益的影响

本项目实施期间将需要大量的建筑、物流、建材、咨询设计等服务，提供了当地乃至外来务工人员就业机会。项目的建设有助于消除小区安全隐患，改善民生，打造“花园式干净整洁平安有序”的城市环境。对于当地居民而言，项目的建设有利于市民获取更多的就业机会，增加收入。同时，本项目性质为改造项目，改造后将整体提升区域内建筑物的居住价值，对促进社会经济发展起到积极作用。

2、项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

项目的建设对于当地居民生活水平的影响主要是基础设施提升和居住环境改善，提高小区居民的生产、生活质量。

3、项目对所在地区居民就业的影响

短期看，项目在在一定程度上增加了直接就业机会，如建筑安装业。随着间接对投资环境改善，会给当地居民提供更多的就业机会。因此，项目的建设对当地居民就业的影响长远且积极。

4、项目对当地基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响

本次改造通过小区配套基础设施的改造，美化了小区的居住环境，提升小区的公共服务均衡性。本项目建设期可能引起小区交通的拥堵，但由于仅涉及人行道施工，通过有效的交通疏解手段即可解决，项目建成后，小区人流、车流将得到更为合理的划分，交通状况可以得到改善。项目的实施有利于改善城市环境，对梅州城市化进程、旧城改造进程有较大的正面影响。

5、项目对城市整体发展的影响

本项目在不涉及用地性质、容积率等指标调整的前提下，进行切实改善居民日常生活、易操作易实施的小区更新。看似小修小补的老旧小区改造，相比起大拆大建是更先进的一种城市改造模式，高标准推进城市建设，用“绣花功夫”打造魅力梅州，在城市发展中起积极作用。

6、项目对小区内城市管理的影响

本小区改造后将形成优美和谐的小区环境，对于形成和谐的人际关系、维护社会安定团结有着十分重要的作用。本次改造的

意义除了改善、维持社区秩序，保障居民基本的居住条件，而且还可以协调小区内各方面的关系，化解不平衡、不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。

7、项目对所在地环境质量的影响

本次将改造小区道路、绿化、建筑，同时改造小区内雨污水管网等，为居民的日常生活提供一个干净、清洁、舒适的环境。

（三）社会效益分析：

1、改善居民居住条件，增强党的威信力

城镇老旧小区指的是建造时间比较长，市政配套设施老化，公共服务缺项等问题比较突出的居住小区。老旧小区改造是中国政府为改造住房条件而推出的一项民心工程，居住在老旧小区的住户中低收入的家庭比例较高，没有足够的能力承担改造压力。老旧小区改造项目的实施，能够有效的改善居民的居住条件，提高居民的生活质量，改善生活环境。提高党和政府的威信，拉近党和人民的距离，增强人民群众的向心力和凝聚力。

2、能加快推进新型城镇化

老旧小区的改造已牢固树立“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，坚持走以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承的新型城镇化道路，以人的城镇化为核心，提高居民居住质量，以体制机制改革为动力，提升城镇综合承载力，制定完善各项配套政策，推进新型城镇化健康持续发展。

3、帮助建设和谐社会

实施老旧小区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。随着我国住房制度改革不断深化，城镇住宅建设持续快速发展，住房市场化程度不断提高，居民住房条件总体上有了较大改善，但目前不少老旧小区年久失修、配套设施陈旧且不完善、环境脏乱差等问题突出。老旧小区改造惠及这些家庭和人群，是民心所向。所以加快推进老旧小区改造对于全面落实科学发展观、构建社会主义和谐社会、切实解决民生问题有重大意义。所以，总的来说，推进老旧小区改造有利于稳定人心，稳定社会，稳定经济，促进发展。本项目建设社会效益十分明显，社会影响非常深远。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

1、咨经[1998]11 号文，中国国际工程咨询公司编著的《投资项 目经济咨询评估指南》；

2、建标[2007]164 号文，中华人民共和国建设部《市政工程投资 估算编制办法》；

3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《广东省建设工程计价依据（2018）》粤建市[2019]6 号；

4、估算价参考梅州市建筑经济信息 2021 年第 2 期的信息价；

5、《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》发改投资[2006]1325 号。

2. 项目总投资

子项目投资估算汇总表

序号	子项目名称	投资估算金额（万元）
1	梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目	4,901.96
2	梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目	11,608.94
3	梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目	4,548.00
4	梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目	11,200.00
5	梅县区程江镇天秀新苑等七个老旧小区主体改造项目	2,660.00
6	梅县区程江镇天秀新苑等七个老旧小区配套设施改造项目	5,000.00
7	梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目	1,491.27
8	梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片	7,048.01

	区老旧小区周边配套基础设施改造项目	
项目总投资		48,458.18

（二）筹措方案

1. 市场化融资资金筹措：

无。

2. 地方政府债券资金筹措：

1) 存量债券资金列式

广东省梅州市梅县区科技路、建设路、怡迪苑智慧节能小区和程江镇天秀新苑等七个老旧小区周边配套基础设施改造项目，以前年度已安排专项债券资金共计 2,000.00 万元，对应各批次存量债券资金信息概况如下：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2024年8月	2024年广东省政府专项债券（六十四期）	20年	2.39%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00
2	2024年10月	2024年广东省政府专项债券（七十七期）	20年	2.37%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00
合计						2,000.00

2) 本年度及以后年度债券资金概况

2025 年计划安排专项债券资金 10,000.00 万元：

其中 1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（五期）2,000.00 万元；2025 年度待后续发行专项债券资金 8,000.00 万元；

以后年度计划安排专项债券资金 18,000.00 万元。

3. 非融资资金筹措:

本项目财政性资金 18,458.18 万元。

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	48,458.18	2,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18,458.18	0.00	0.00	0.00	2,000.00	2,000.00	26,000.00
2024 年	2,000.00	2,000.00										2,000.00	
2025 年	10,000.00	0.00									2,000.00		8,000.00
以后年度	36,458.18	0.00					18,458.18						18,000.00

（三）项目实施安排

本项目包含 8 个子项目：

序号	名称	项目获批情况	项目情况概述	项目总投资（万元）	具体实施单位
1	梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目	本项目已取得《梅县区发展和改革委员会关于梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕28号）。本项目已取得《建筑工程施工许可证》（编号：441421202403070301）。	项目建设规模及内容：对建设路片区永兴南园、永兴北园、邮政宿舍小区等21个小区进行建筑本体改造：1、拆除违章搭建和外立面整治3835平方米，屋面防水改造51130平方米，建筑排水改造76695平方米；2、楼道拆除和更换楼道门180扇，楼梯和楼道空间美化更新85处，无障碍设施85处；三线整治85栋，智慧楼宇对讲系统180套；3、节能改造和建筑架构加固。	4901.96	梅州市梅县区人民政府新城办事处
2	梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路区老旧小区周边配套基础设施改造项目	本项目已取得《梅县区发展和改革委员会关于梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路区老旧小区周边配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕27号）。本项目已取得《梅县区发展和改革委员会关于梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路区老旧小区周边配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2024〕7号）。	项目建设规模及内容：对建设路片区永兴南园、永兴北园、邮政宿舍小区等21个小区进行周边配套基础设施改造：1、铺设沥青混凝土，人行道面层改造，破除原有道路、土方开挖、基坑支护、新建雨水箱涵、污水箱涵、土方回填、道路恢复，新建道路雨水箱涵、污水箱涵，新增及改造通信管线，新增及改造电力管线改造，道路绿化等；2、小区内部公共空间路面翻新，停车位改造，绿化提升；3、垃圾分类	11608.94	梅州市梅县区人民政府新城办事处

			站点；4、监控设备，消防栓等；5、新能源汽车充电桩、增容变压器及配套；6、智慧社区综合管理系统。		
3	梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目	本项目已取得《梅县区发展和改革委员会关于梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕25号）。本项目已取得《建筑工程施工许可证》（编号：441421202406040201）。	项目建设内容：对新城办事处华慧苑、富都小区、福源楼、梅瑶大厦等21个小区建筑主体进行改造：1、传统基础类建设（外立面改造44500平方米、雨污水管改造7982米、维修更换供水管网5246米、楼梯间装饰改造241975米、其他设施维护等1项），2、新基建类建设（智慧物业21套、智慧照明及消防改造21处智慧四线线路规整151处）。	4548.00	梅州市梅县区人民政府新城办事处
4	梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目	本项目已取得《梅县区发展和改革委员会关于梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕26号）。	项目建设规模及内容：对新城办事处华慧苑、富都小区、福源楼、梅瑶大厦等21个小区周边配套基础设施进行改造：1、传统基础类建设（小区公共空间改造48705平方米、小区门楼整治提升7座、小区照明设施226个、小区公共配套设施21个、周边道路配套改造23714平方米、周边道路照明路灯125盏、周边道路公共垃圾桶39个、机械立体式停车位1个）；2、新基建类建设：小区智慧安防监控21个，小区智慧停车系统21个，小区智慧消	11200.00	梅州市梅县区人民政府新城办事处

			防系统21个，小区 智慧雨污分流设施改造5246米、信息基础管道15公里/管孔、智慧液晶广告机68座、智慧社区管理1项、小区新能源摩托车充电桩设施165个、小区新能源汽车充电桩设施10个、周边道路智慧灯杆56盏、周边道路新能源汽车充电桩设施17个、新能源建设1项。		
5	梅县区程江镇天秀新苑等七个老旧小区主体改造项目	<p>本项目已取得《梅县区发展和改革局关于梅县区程江镇天秀新苑等七个老旧小区主体改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕24号）。</p> <p>本项目已取得《建筑工程施工许可证》（编号：441421202402190101）。</p>	<p>项目建设规模及内容：梅县区程江镇天秀新苑等七个老旧小区78栋924户，建筑面积约9.22万平方米。项目工程主要包括：天面防水隔热改造，增设钢结构雨棚、雨棚瓦面改造（原来就有的铁皮瓦更换成树脂瓦）、杂物间铁门更换、楼梯间改造、强电弱电改造、楼层排水排污改造、楼层消防改造及立面更换客家特色的防盗网建筑屋面整修、水电气改造、内部装饰更新。</p>	2660.00	梅州市梅县区程江镇人民政府
6	梅县区程江镇天秀新苑等7个老旧小区配套设施改造项目	<p>本项目已取得《梅县区发展和改革局关于梅县区程江镇天秀新苑等7个老旧小区配套设施改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕23号）。</p> <p>本项目已取得《建筑工程施工许可证》（编号：441421202402010102）。</p>	<p>项目建设规模和内容：程梅县区程江镇天秀新苑等七个老旧小区78栋924户，对小区道路、设施、公共环境和建筑等四个部分约4.48万平方米进行改造提升。本项目改造内容：公共空间地面改造、小区入口门楼改造、道路改沥青路面、围墙改造、四线落地、</p>	5000.00	梅州市梅县区程江镇人民政府

			供水泵房、排水排污整治、增加和规整公共停车位、增加垃圾分类亭、自助快递柜、保安亭、智能停车道闸及停车管理、智能充电桩、智慧社区管理平台、场地花园绿化改造、无障碍设施、球场、娱乐设施、坐凳、党建宣传栏、太阳能路灯、周边道路及沿路风貌提升等。		
7	梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目	本项目已取得《梅县区发展和改革委员会关于梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目的可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕47号）。	项目建设规模及内容：对怡迪苑市场片区保险公司宿舍、怡泰园、怡迪苑19栋、好景好运大厦、华达楼、华发苑、怡迪苑26栋、怡迪苑10-13栋、新侨大厦、怡雅园、广梅北路55号测报站、金属大厦等15个老旧小区进行建筑本体改造：1、传统基础类建设（外立面改造92790平方米、建筑物给排水改造5726平方米、楼梯间装饰改造44栋、其他设施维护等1项）2、新基建类建设（节能改造1项、智慧照明及消防改造44处、新能源建设1项）	1491.27	梅州市梅县区人民政府新城办事处
8	梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区周边配套基础设施改造项目	本项目已取得《梅县区发展和改革委员会关于梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区周边配套基础设施改造项目的可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕48号）。	项目建设规模及内容：对怡迪苑市场片区保险公司宿舍、怡泰园、怡迪苑19栋、好景好运大厦、华达楼、华发苑、怡迪苑26栋、怡迪苑10-13栋、新侨大厦、怡雅园、广梅北路55号测报站、金属大厦等15	7048.01	梅州市梅县区人民政府新城办事处

			个老旧小区及永定路、永福路、怡迪苑一街，怡迪苑二街、怡迪苑三街5条城市道路、渡江津1条村道进行周边配套基础设施提升改造：1、传统基础类建设（敷设智慧系统网络及维修改造原路面11808平方米、智慧门禁15处、智慧照明设施109个、智能消防设施27个、智慧安全便民中心7处、智慧垃圾分类箱16个、停车位608个）；2、新基建类建设（智慧汽车充电桩83个、智慧社区管理平台系统建设1项、新能源建设1项）。		
序号	名称	项目获批情况	项目情况概述	项目总投资（万元）	具体实施单位
1	梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目	本项目已取得《梅县区发展和改革委员会关于梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕28号）。本项目已取得《建筑工程施工许可证》（编号：441421202403070301）。	项目建设规模及内容：对建设路片区永兴南园、永兴北园、邮政宿舍小区等21个小区进行建筑本体改造：1、拆除违章搭建和外立面整治3835平方米，屋面防水改造51130平方米，建筑排水改造76695平方米；2、楼道拆除和更换楼道门180扇，楼梯和楼道空间美化更新85处，无障碍设施85处；三线整治85栋，智慧楼宇对讲系统180套；3、节能改造和建筑架构加固。	4901.96	梅州市梅县区人民政府新城办事处
2	梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路区老	本项目已取得《梅县区发展和改革委员会关于梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路区老旧小区周边配套	项目建设规模及内容：对建设路片区永兴南园、永兴北园、邮政宿舍小区等21个小区进	11608.94	梅州市梅县区人民政府新城办事处

	旧小区周边配套基础设施改造项目	基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕27号）。本项目已取得《梅县区发展和改革局关于梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路区老旧小区周边配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2024〕7号）。	行周边配套基础设施改造：1、铺设沥青混凝土，人行道面层改造，破除原有道路、土方开挖、基坑支护、新建雨水箱涵、污水箱涵、土方回填、道路恢复，新建道路雨水箱涵、污水箱涵，新增及改造通信管线，新增及改造电力管线改造，道路绿化等；2、小区内部公共空间路面翻新，停车位改造，绿化提升；3、垃圾分类站点；4、监控设备，消防栓等；5、新能源汽车充电桩、增容变压器及配套；6、智慧社区综合管理系统。		
3	梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目	本项目已取得《梅县区发展和改革局关于梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕25号）。本项目已取得《建筑工程施工许可证》（编号：441421202406040201）。	项目建设内容：对新城办事处华慧苑、富都小区、福源楼、梅瑶大厦等21个小区建筑主体进行改造：1、传统基础类建设（外立面改造44500平方米、雨污水管改造7982米、维修更换供水管网5246米、楼梯间装饰改造241975米、其他设施维护等1项），2、新基建类建设（智慧物业21套、智慧照明及消防改造21处智慧四线线路规整151处）。	4548.00	梅州市梅县区人民政府新城办事处
4	梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区周	本项目已取得《梅县区发展和改革局关于梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目可行	项目建设规模及内容：对新城办事处华慧苑、富都小区、福源楼、梅瑶大厦等21个小区周边配套基础设施进行	11200.00	梅州市梅县区人民政府新城办事处

	边配套基础设施改造项目	性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕26号）。	改造：1、传统基础类建设(小区公共空间改造48705平方米、小区门楼整治提升7座、小区照明设施226个、小区公共配套设施21个、周边道路配套改造23714平方米、周边道路照明路灯125盏、周边道路公共垃圾桶39个、机械立体式停车位1个);2、新基建类建设：小区智慧安防监控21个，小区智慧停车系统21个，小区智慧消防系统21个，小区智慧雨污分流设施改造5246米、信息基础管道15公里/管孔、智慧液晶广告机68座、智慧社区管理1项、小区新能源摩托车充电桩设施165个、小区新能源汽车充电桩设施10个、周边道路智慧灯杆56盏、周边道路新能源汽车充电桩设施17个、新能源建设1项。		
5	梅县区程江镇天秀新苑等七个老旧小区主体改造项目	<p>本项目已取得《梅县区发展和改革委员会关于梅县区程江镇天秀新苑等七个老旧小区主体改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕24号）。</p> <p>本项目已取得《建筑工程施工许可证》（编号：441421202402190101）。</p>	<p>项目建设规模及内容：梅县区程江镇天秀新苑等七个老旧小区78栋924户，建筑面积约9.22万平方米。项目工程主要包括：天面防水隔热改造，增设钢结构雨棚、雨棚瓦面改造（原来就有的铁皮瓦更换成树脂瓦）、杂物间铁门更换、楼梯间改造、强电弱电改造、楼层排水排污改造、楼层消防改造及立面更</p>	2660.00	梅州市梅县区程江镇人民政府

			换客家特色的防盗网、建筑屋面整修、水电气改造、内部装饰更新。		
6	梅县区程江镇天秀新苑等7个老旧小区配套设施改造项目	<p>本项目已取得《梅县区发展和改革委员会关于梅县区程江镇天秀新苑等7个老旧小区配套设施改造项目可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕23号）。</p> <p>本项目已取得《建筑工程施工许可证》（编号：441421202402010102）。</p>	<p>项目建设规模和内容：程梅县区程江镇天秀新苑等七个老旧小区78栋924户，对小区道路、设施、公共环境和建筑等四个部分约4.48万平方米进行改造提升。本项目改造内容：公共空间地面改造、小区入口门楼改造、道路改沥青路面、围墙改造、四线落地、供水泵房、排水排污整治、增加和规整公共停车位、增加垃圾分类亭、自助快递柜、保安亭、智能停车道闸及停车管理、智能充电桩、智慧社区管理平台、场地花园绿化改造、无障碍设施、球场、娱乐设施、坐凳、党建宣传栏、太阳能路灯、周边道路及沿路风貌提升等。</p>	5000.00	梅州市梅县区程江镇人民政府
7	梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目	<p>本项目已取得《梅县区发展和改革委员会关于梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目的可行性研究报告的批复》（梅县区发改审〔2023〕47号）。</p>	<p>项目建设规模及内容：对怡迪苑市场片区保险公司宿舍、怡泰园、怡迪苑19栋、好景好运大厦、华达楼、华发苑、怡迪苑26栋、怡迪苑10-13栋、新侨大厦、怡雅园、广梅北路55号测报站、金属大厦等15个老旧小区进行建筑本体改造：1、传统基础类建设（外立面改造92790平方米、建筑物给排水改造5726平方米、楼梯间装饰改造44</p>	1491.27	梅州市梅县区人民政府新城办事处

			栋、其他设施维护等1项) 2、新基建类建设(节能改造1项、智慧照明及消防改造44处、新能源建设1项)		
8	梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区周边配套基础设施改造项目	本项目已取得《梅县区发展和改革委员会关于梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区周边配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》(梅县区发改审〔2023〕48号)。	项目建设规模及内容: 对怡迪苑市场片区保险公司宿舍、怡泰园、怡迪苑19栋、好景好运大厦、华达楼、华发苑、怡迪苑26栋、怡迪苑10-13栋、新侨大厦、怡雅园、广梅北路55号测报站、金属大厦等15个老旧小区及永定路、永福路、怡迪苑一街、怡迪苑二街、怡迪苑三街5条城市道路、渡江津1条村道进行周边配套基础设施提升改造: 1、传统基础类建设(敷设智慧系统网络及维修改造原路面11808平方米、智慧门禁15处、智慧照明设施109个、智能消防设施27个、智慧安全便民中心7处、智慧垃圾分类箱16个、停车位608个); 2、新基建类建设(智慧汽车充电桩83个、智慧社区管理平台系统建设1项、新能源建设1项)。	7048.01	梅州市梅县区人民政府新城办事处

项目整体建设计划分三年实施，至 2023 年 5 月已完成的项目工程可行性研究报告批复，相关项目全过程项目管理、工程设计以及施工图概算编制和预算编制等前期工作招标计划已在广东省招标投标监管网挂网公示。项目 2024 年 12 月 31 日前开工。

（四）债券资金用途

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
施工款	2000.00
监理费等	
合计	2000.00

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

根据深圳群伦项目管理有限公司于 2022 年 10 月编制的广东省梅州市梅县区科技路、建设路、怡迪苑智慧节能小区和程江镇天秀新苑等七个老旧小区周边配套基础设施改造项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要收入包括梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目收入、梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目收入、梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目收入、梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区周边配套设施改造项目收入、梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目收入、梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区周边配套基础设施改造项目收入。

(1)梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目建成正式运营后主要收入包括信息服务收益、平台分成收益、各类广告收益、停车收益和其他收益具体收入如下:

1)信息服务费:当前户外媒体广告收益高速发展。建设路片区打造智慧社区必然产生信息服务,结合项目体量,初步估计运营期每月信息服务收益为2万元,则运营期首年信息服务收益为24万元,按照收益涨幅为运营期基础年的10%,运营期第四年达到稳定收益。

2)平台分成收益:初步估计运营期每月各平台收益合计为3万元,则运营期首年信息服务收益为36万元,按照收益涨幅为运营期基础年的10%,运营期第四年达到稳定平台收益。

3)各类广告收益:广告收益分为电子屏广告和固定广告位。其中电子广告屏(智慧大屏和5G智慧灯杆)收益按照平均单价0.75元/次,第3年(运营期第一年)基础播放量为200万次/年,播放次数涨幅按照运营期基础年的10%,运营期第四年达到稳定播放量。

4)停车收益:参考梅州市梅县区停车收费标准,暂按照100元/月/泊,停车数量按照2057辆,为便于计算,统一80%使用月租形式计费,则运营期首年停车收益约为197万元,按照年均单价涨幅为运营期基础年的10%,运营期第四年达到稳定单价。

(2)梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目建成正式运营后主要收入包括智慧门禁广告收益和物业收益;

1)智慧门禁广告:当前户外媒体广告收益高速发展,参考市场行情,平均单价按照约0.3元/次,考虑项目为老旧小区广告,运营期内单价不考虑涨幅。随着智慧社区建设的推进和完善,投放广告次数逐年上升,第3年(运营期第一年)基础播放量为1200万次/年(合计每栋楼每天播放次数约为387次),播放次数按照每年递增7.5%。第十年(运营期第七年)达到稳定播放量为2400万次/年。

2)物业增值收益:社区改造必定会改善小区环境和安全,会提高物业增值收益,根据梅州市物业市场行情,物业收益按照1.65元/m²/月,计算基数为30.24万平方米,考虑此部分收益为增值收益,计算期内不考虑涨幅,综合平均取整按照300万/年。

(3)梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目建成正式运营后主要收入包括智慧广告收益。

智慧广告收益主要为楼宇门禁系统智慧屏幕广告收益,楼栋85栋按照每栋楼宇设置3个广告位,按照70元/天/处标准(市场收费依据网址:<https://zhuanlan.zhihu.com/p/561391100>),空置率按15%计算。

(4)梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目建成正式运营后主要收入包括路灯广告牌、路边停车位收入、充电桩收入、融合基础设施租赁服务收入、光伏收入、系统运营平台收入等。

1) 路灯广告牌: 本项目建设共有 181 杆, 根据梅州市、梅江区等道路路灯广告牌承租市场了解, 租赁价格均在 400-1000 元/月/杆不等, 本项目取 550 元每/杆/月, 空置率按 85%计算。

2) 路边停车位收入: 本项目预计共有 1300 个车位, 参考梅州市机场停车场小型车辆收费标准, 一天封顶 25 元/个/天。本项目取一天封顶 20 元/个/天, 停车率按 85% 计算。

梅州机场停车场机动车停放服务收费标准表

车辆类别	停车时间	收费标准	备注
各类车	30分钟内 (含30分钟)	免费	1. 停放时间不足1小时的, 按1小时计; 车辆连续停放24小时以内的, 小型车最高收费20元, 大型车最高收费25元; 车辆停车超过24小时的, 按上述计费方式和标准累加计费。 2. 军警车辆、实施救助的医院救护车及市政工程抢修车辆免收机动车停放服务费。
小型车	免费时间后, 2小时内 (含2小时)	5元/小时	
	2小时以后	2元/小时	
	24小时	20元/天	
大型车	免费时间后, 2小时内 (含2小时)	7元/小时	
	2小时以后	3元/小时	
	24小时	25元/天	

3) 充电桩收入: 预计每车位日均充电量 250 度/天/枪, 本项目预计共设有 20 枪, 本项目年用电 131.40 万度, 根据顺易充价格详情 1.0114 元/度-1.9469 元/度, 本项目按峰平谷综合单价为 1 元/度计算。



4) 融合基础设施租赁服务收入: 包括基础设施租赁、数据出租、通讯管廊资源出租、场地租赁等。

5) 光伏收入: 电价按广东省脱硫机组标杆电价 0.4530 元/kWh 计算。

各省脱硫燃煤标杆电价

序号	省份	调价前	调价幅度	调价后
1	河南	0.3551	0.0228	0.3779
2	山东	0.3729	0.022	0.3949
3	陕西	0.3346	0.0199	0.3545
4	重庆	0.3796	0.0168	0.3964
5	河北南	0.3497	0.0147	0.3644
6	河北北	0.3634	0.0086	0.372
7	天津	0.3514	0.0141	0.3655
8	江苏	0.378	0.013	0.391
9	湖南	0.4471	0.0029	0.45
10	广东	0.4505	0.0025	0.453
11	北京	0.3515	0.0083	0.3598
12	贵州	0.3363	0.0152	0.3515
13	山西	0.3205	0.0115	0.332
14	广西	0.414	0.0067	0.4207
15	吉林	0.3717	0.0014	0.3731
16	湖北	0.3981	0.018	0.4161
17	辽宁	0.3685	0.0064	0.3749
18	海南	4198	0.01	0.4298
19	江西	0.3993	0.015	0.4143
20	上海	0.4048	0.0107	0.4155
21	福建	0.3737	0.0195	0.3932
22	黑龙江	0.357	0.017	0.374
23	安徽	0.3693	0.0151	0.3844
24	内蒙西	0.2772	0.0057	0.2829
25	内蒙东	0.3035	0	0.3035
26	浙江	0.4153	0	0.4153
27	青海	0.3247	0	0.3247
28	四川	0.4012	0	0.4012
29	云南	0.3358	0	0.3358
30	甘肃	0.2978	0	0.2978
31	宁夏	0.2595	0	0.2595

6) 系统运营平台收入: 主要用户体系运营、技术服务运营、数据服务运营、互联网运营、业务收入运营, 以项目区域中企业 15 家作为服务对象, 本项目暂按 10 万元/年计。

(5) 梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目建成正式运营后主要收入包括屋顶光伏收入、智慧物业管理收入以及广告收入

①屋顶光伏收入

根据市场调研分析和综合考虑屋顶自然遮挡和女儿墙高度等建筑因素影响，1 千瓦占用屋顶面积约为 15~20 平方米，即 1 兆瓦项目需要使用 1.5~2 万平方米面积。本项目可用屋顶面积取 5726 平方米计算，项目光伏发电装机容量约为 286kW-382kW。

光伏电站日发电量=装机容量(kW)×峰值日照时数(kW/h/m²/day)×系统效率(80%)

基于上述条件，可测算出（理想状态）本项目

日发电量：899 kW·h-1201kW·h 之间

$286\text{kW} \times 3.93 \times 80\% = 899 \text{ kW} \cdot \text{h}$

$382\text{kW} \times 3.93 \times 80\% = 1201 \text{ kW} \cdot \text{h}$

年发电量：707.48 万度电-943.31 万度电之间

$365 \times 899 \text{ kWh} = 330900 \text{ kWh}$ ，即为 33.09 万度电。

$365 \times 1201 \text{ kWh} = 441971 \text{ kWh}$ ，即为 44.20 万度电。

电价上网单价为 0.453 元/度考虑，屋顶光伏项目收入在 14.99 万元-20.02 万元区间，取平均值为 17.51 万元。

②智慧物业管理收入，小区户数约 563 户，根据《中华人民共和国价格法》、《物业管理条例》，每户智慧物业管理费 100 元/月测算，每 3 年单价上涨 5%；

③广告收入，本项目可提供 30 块广告位，根据《中华人民共和国价格法》暂估广告收入 2 万元/位测算（允许投放广告的

前提下），以及智慧平台广告收入暂估 40 万元/年，每年单价上涨 5%考虑。

（6）梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区周边配套基础设施改造项目建成正式运营后主要收入包括停车场停车收费收入、停车场配套充电桩服务费收入、智慧物业管理收入以及广告收入

①停车场停车收费收入，根据周边停车量结合原有停车位和新规划停车位考虑，预估总停车位约有 500 辆，配建智能停车系统，配新建充电桩83 个，据《粤发改价格[2015]483 号》，停车费收入标准统一按照按 10 元/个·日的收入计，每年单价上涨 1%；

②停车场配套充电桩服务费收入，主要包含汽车充电收入和摩托车充电收入，根据《关于电动汽车电价政策有关事项的通知》（发改价格〔2014〕1668 号），汽车充电服务费（按每度电 0.5 元服务费计收入，电费不计收入不计成本）按 10 元/个·时，日均负荷量为 10 小时/日收入计算。摩托车充电收入按 1 元/个·时，日均负荷量为 10 小时/日收入计算。停车位负荷率运营期内由 70%~100%逐年增长；充电桩负荷率运营期内由 70%~100%逐年增长。

③智慧物业管理收入，小区户数约 563 户，根据《中华人民共和国价格法》、《物业管理条例》，每户智慧物业管理费 50

元/月测算，每 3 年单价上涨 5%;

④广告收入主要包括小区内广告收入和灯杆广告收入，根据《中华人民共和国价格法》，暂估小区内广告收入 20 万元测算（允许投放广告的前提下），以及智慧平台广告收入暂估 130 万元/年。灯杆广告收入拟在道路两 侧照明灯杆上悬挂广告牌，广告牌布置在灯杆两侧，一个灯杆设置两扇广告牌，合计约 1 m²，按照灯杆间距 25m 计算，预计可设置广告牌共计约 190 m²。根据《中华人民共和国价格法》和项目周边的广告牌收费情况，按 1500元/平方米/年进行估算。广告收入每年总价上涨 5%。

收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	梅州市梅 县区人民 政府新城 办事处建 设路片区 老旧小区 周边配套 基础设施 改造项目	梅州市梅 县区人民 政府新城 办事处建 设路片区 老旧小区 建筑本体 智慧节能 改造项目	梅州市梅 县区人民 政府新城 办事处科 技路片区 老旧小区 建筑本体 智慧节能 改造项目	梅州市梅 县区人民 政府新城 办事处科 技路片区 老旧小区 周边配套 设施改造 项目	梅州市梅 县区人民 政府新城 办事处怡 迪苑市场 片区老旧 小区建筑 本体智慧 节能改造 项目	梅州市梅 县区人民 政府新城 办事处怡 迪苑市场 片区老旧 小区周边 配套基础 设施改造 项目	合计
第一年							0.00
第二年	457.00	665.00	553.80	1,458.92	185.10	619.00	3,938.82
第三年	502.70	692.40	553.80	1,458.92	190.10	669.10	4,067.02
第四年	552.97	772.70	553.80	1,458.92	195.30	719.60	4,253.29
第五年	608.27	845.70	553.80	1,458.92	200.80	730.80	4,398.28

第六年	608.27	865.80	553.80	1,458.92	206.60	742.40	4,435.78
第七年	608.27	929.60	553.80	1,458.92	216.10	792.10	4,558.78
第八年	608.27	1,013.60	553.80	1,458.92	222.50	804.90	4,661.98
第九年	608.27	1,030.00	553.80	1,458.92	229.20	818.20	4,698.38
第十年	608.27	1,030.00	553.80	1,458.92	236.20	871.60	4,758.78
第十一年	608.27	1,030.00	553.80	1,458.92	243.60	886.20	4,780.78
第十二年	608.27	1,030.00	553.80	1,458.92	254.90	903.20	4,809.08
第十三年	608.27	1,030.00	553.80	1,458.92	263.00	962.50	4,876.48
第十四年	608.27	1,030.00	553.80	1,458.92	271.60	979.20	4,901.78
第十五年	608.27	1,030.00	553.80	1,458.92	280.60	996.70	4,928.28
第十六年	608.27	1,030.00	553.80	1,458.92	290.00	1,062.70	5,003.68
第十七年	608.27	1,030.00	553.80	1,458.92	303.60	1,083.70	5,038.28
第十八年	608.27	1,030.00	553.80	1,458.92	314.00	1,103.70	5,068.68
第十九年	608.27	1,030.00	553.80	1,458.92	324.90	1,177.30	5,153.18
第二十年	608.27	1,030.00	553.80	1,458.92	336.40	1,199.20	5,186.58
合计	11,244.94	18,144.80	10,522.13	27,719.48	4,764.50	17,122.10	89,517.95

2. 项目成本及相关税费

根据深圳群伦项目管理有限公司于2022年10月编制的广东省梅州市梅县区科技路、建设路、怡迪苑智慧节能小区和程江镇天秀新苑等七个老旧小区周边配套基础设施改造项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要支出包括梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目成本、梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目成本、梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目成本、梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目成本、梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目成本、梅州市梅

县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区周边配套基础设施改造项目成本。

（1）梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目建成正式运营后主要支出包括：电费、水费等费用 30 万元/年，维护人员工资及福利费用 25.5 万元/年，日常维护维修费用 15.6 万元/年，其他费用 5 万元/年。

（2）梅州市梅县区人民政府新城办事处建设路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目建成正式运营后主要支出成本包括：工资及福利费 42 万元/年，修理费 169 万元/年，其他费用 55 万元/年。

（3）梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目建成正式运营后主要支出包括：

①工资福利估算，参照行业薪酬水平计算，本项目运营暂按 6 个人计算，综合工资为 4500 元/月。

（4）梅州市梅县区人民政府新城办事处科技路片区老旧小区周边配套基础设施改造项目建成正式运营后主要支出包括工资福利估算，参照行业薪酬水平计算，本项目运营暂按 10 个人计算，综合工资为 4500 元/月。

（5）梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区建筑本体智慧节能改造项目建成正式运营后主要支出包括

①经营期能耗费用

依据项目能耗使用情况，主要指管理经营期所消耗的电、水 1 万元/年。

②工资及福利

项目初定管理技术人员为 3 人（具体人员安排详见下表），根据 2022 年梅州最低全日制用工最低工资标准计算平均月工资约 5000 元。

（6）梅州市梅县区人民政府新城办事处怡迪苑市场片区老旧小区周边配套基础设施改造项目建成正式运营后主要支出包括经营期能耗费用和工资及福利。

①经营期能耗费用

依据项目能耗使用情况，主要指管理经营期所消耗的电、水 25 万元/年。

②工资及福利

项目初定管理职工人员为 5 人，根据 2022 年梅州最低全日制用工最低工资标准计算平均月工资约 4000 元。每三年工资上涨 10%

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	梅州市梅 县区人民 政府新城 办事处建 设路片区 老旧小区 周边配套 基础设施 改造项目	梅州市梅 县区人民 政府新城 办事处建 设路片区 老旧小区 建筑本体 智慧节能 改造项目	梅州市梅 县区人民 政府新城 办事处科 技路片区 老旧小区 建筑本体 智慧节能 改造项目	梅州市梅 县区人民 政府新城 办事处科 技路片区 老旧小区 周边配套 设施改造 项目	梅州市梅 县区人民 政府新城 办事处 怡迪苑市 场片区老 旧小区建 筑本体 智慧节能 改造项 目	梅州市梅 县区人民 政府新城 办事处怡 迪苑市 场片区老 旧小区周 边配套基 础设施改 造项目	合计
第一年							0.00
第二年	76.10	266.00	32.40	54.00	19.00	25.00	472.50
第三年	76.10	266.00	32.40	54.00	19.00	49.00	496.50
第四年	76.10	266.00	32.40	54.00	19.00	49.00	496.50
第五年	76.10	266.00	32.40	54.00	19.00	49.00	496.50
第六年	76.10	266.00	32.40	54.00	19.00	51.40	498.90
第七年	76.10	266.00	32.40	54.00	19.00	51.40	498.90
第八年	76.10	266.00	32.40	54.00	19.00	51.40	498.90
第九年	76.10	266.00	32.40	54.00	19.00	54.04	501.54
第十年	76.10	266.00	32.40	54.00	19.00	54.04	501.54
第十一年	76.10	266.00	32.40	54.00	19.00	54.04	501.54
第十二年	76.10	266.00	32.40	54.00	19.00	56.94	504.44
第十三年	76.10	266.00	32.40	54.00	19.00	56.94	504.44
第十四年	76.10	266.00	32.40	54.00	19.00	56.94	504.44
第十五年	76.10	266.00	32.40	54.00	19.00	60.14	507.64
第十六年	76.10	266.00	32.40	54.00	19.00	60.14	507.64
第十七年	76.10	266.00	32.40	54.00	19.00	60.14	507.64
第十八年	76.10	266.00	32.40	54.00	19.00	63.65	511.15
第十九年	76.10	266.00	32.40	54.00	19.00	63.65	511.15
第二十年	76.10	266.00	32.40	54.00	19.00	63.65	511.15
合计	1,445.90	5,054.00	615.60	1,026.00	361.00	1,030.52	9,533.02

3. 项目损益情况

根据上述测算，广东省梅州市梅县区科技路、建设路、怡迪苑智慧节能小区和程江镇天秀新苑等七个老旧小区周边配套基

基础设施改造项目在债券存续期内的项目营运收益为 79,984.93 万元。

金额单位: 人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	3,938.82	472.50	3,466.32
第三年	4,067.02	496.50	3,570.52
第四年	4,253.29	496.50	3,756.79
第五年	4,398.28	496.50	3,901.78
第六年	4,435.78	498.90	3,936.88
第七年	4,558.78	498.90	4,059.88
第八年	4,661.98	498.90	4,163.08
第九年	4,698.38	501.54	4,196.84
第十年	4,758.78	501.54	4,257.24
第十一年	4,780.78	501.54	4,279.24
第十二年	4,809.08	504.44	4,304.64
第十三年	4,876.48	504.44	4,372.04
第十四年	4,901.78	504.44	4,397.34
第十五年	4,928.28	507.64	4,420.64
第十六年	5,003.68	507.64	4,496.04
第十七年	5,038.28	507.64	4,530.64
第十八年	5,068.68	511.15	4,557.53
第十九年	5,153.18	511.15	4,642.03
第二十年	5,186.58	511.15	4,675.43
合计	89,517.95	9,533.02	79,984.93

(二) 融资收益平衡情况

1. 项目现金流测算表

根据融资项目覆盖专项债券存续期内运营收入与成本费用测算数据以及项目债券融资成本, 融资项目运营期内的现金流量情况如下表所示, 表明融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。

融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位: 人民币万元

年度	项目现金流入	项目现金流出		净现金流量	累计净现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
第一年	0.00	1,134.00	0.00	-1,134.00	-1,134.00
第二年	3,938.82	1,134.00	472.50	2,332.32	1,198.32
第三年	4,067.02	1,134.00	496.50	2,436.52	3,634.83
第四年	4,253.29	1,134.00	496.50	2,622.79	6,257.62
第五年	4,398.28	1,134.00	496.50	2,767.78	9,025.40
第六年	4,435.78	1,134.00	498.90	2,802.88	11,828.29
第七年	4,558.78	1,134.00	498.90	2,925.88	14,754.17
第八年	4,661.98	1,134.00	498.90	3,029.08	17,783.25
第九年	4,698.38	1,134.00	501.54	3,062.84	20,846.10
第十年	4,758.78	1,134.00	501.54	3,123.24	23,969.34
第十一年	4,780.78	1,134.00	501.54	3,145.24	27,114.58
第十二年	4,809.08	1,134.00	504.44	3,170.64	30,285.22
第十三年	4,876.48	1,134.00	504.44	3,238.04	33,523.26
第十四年	4,901.78	1,134.00	504.44	3,263.34	36,786.60
第十五年	4,928.28	1,134.00	507.64	3,286.64	40,073.24
第十六年	5,003.68	1,134.00	507.64	3,362.04	43,435.29
第十七年	5,038.28	1,134.00	507.64	3,396.64	46,831.93
第十八年	5,068.68	1,134.00	511.15	3,423.53	50,255.46
第十九年	5,153.18	1,134.00	511.15	3,508.03	53,763.50
第二十年	5,186.58	32,086.00	511.15	-27,410.57	26,352.93
合计	89,517.95	53,632.00	9,533.02	26,352.93	26,352.93

2. 预期债券存续期内项目收益偿还融资本息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至第二十年内，项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下：

预期项目收益实现情况下的本息覆盖倍数表

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	2,000.00	952.00	2,952.00		已融资本金处 为该项目在本 次债券存续期 内偿还本金汇 总金额
第一年		1,134.00	1,134.00	0.00	
第二年		1,134.00	1,134.00	3,466.32	
第三年		1,134.00	1,134.00	3,570.52	
第四年		1,134.00	1,134.00	3,756.79	
第五年		1,134.00	1,134.00	3,901.78	
第六年		1,134.00	1,134.00	3,936.88	
第七年		1,134.00	1,134.00	4,059.88	
第八年		1,134.00	1,134.00	4,163.08	
第九年		1,134.00	1,134.00	4,196.84	
第十年		1,134.00	1,134.00	4,257.24	
第十一年		1,134.00	1,134.00	4,279.24	
第十二年		1,134.00	1,134.00	4,304.64	
第十三年		1,134.00	1,134.00	4,372.04	
第十四年		1,134.00	1,134.00	4,397.34	
第十五年		1,134.00	1,134.00	4,420.64	
第十六年		1,134.00	1,134.00	4,496.04	
第十七年		1,134.00	1,134.00	4,530.64	
第十八年		1,134.00	1,134.00	4,557.53	
第十九年		1,134.00	1,134.00	4,642.03	
第二十年	28,000.00	1,134.00	29,134.00	4,675.43	
合计	30,000.00	23,632.00	53,632.00	79,984.93	
本息覆盖倍数	1.49				

(三) 总体评价

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，预期项目收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对预期项目收益情况向下波动进行敏感性分析。

预期项目收益实现 90%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	2,000.00	952.00	2,952.00		已融资本金处 为该项目在本 次债券存续期 内偿还本金汇 总金额
第一年		1,134.00	1,134.00	0.00	
第二年		1,134.00	1,134.00	3,119.68	
第三年		1,134.00	1,134.00	3,213.46	
第四年		1,134.00	1,134.00	3,381.11	
第五年		1,134.00	1,134.00	3,511.60	
第六年		1,134.00	1,134.00	3,543.19	
第七年		1,134.00	1,134.00	3,653.89	
第八年		1,134.00	1,134.00	3,746.77	
第九年		1,134.00	1,134.00	3,777.16	
第十年		1,134.00	1,134.00	3,831.52	
第十一年		1,134.00	1,134.00	3,851.32	
第十二年		1,134.00	1,134.00	3,874.18	
第十三年		1,134.00	1,134.00	3,934.84	
第十四年		1,134.00	1,134.00	3,957.61	
第十五年		1,134.00	1,134.00	3,978.58	
第十六年		1,134.00	1,134.00	4,046.44	
第十七年		1,134.00	1,134.00	4,077.58	
第十八年		1,134.00	1,134.00	4,101.78	
第十九年		1,134.00	1,134.00	4,177.83	
第二十年	28,000.00	1,134.00	29,134.00	4,207.89	
合计	30,000.00	23,632.00	53,632.00	71,986.43	
本息覆盖倍数	1.34				

预期项目收益实现 80%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	2,000.00	952.00	2,952.00		已融资本金处 为该项目在本 次债券存续期 内偿还本金汇

					总金额
第一年		1,134.00	1,134.00	0.00	
第二年		1,134.00	1,134.00	2,773.05	
第三年		1,134.00	1,134.00	2,856.41	
第四年		1,134.00	1,134.00	3,005.43	
第五年		1,134.00	1,134.00	3,121.43	
第六年		1,134.00	1,134.00	3,149.51	
第七年		1,134.00	1,134.00	3,247.91	
第八年		1,134.00	1,134.00	3,330.47	
第九年		1,134.00	1,134.00	3,357.47	
第十年		1,134.00	1,134.00	3,405.79	
第十一年		1,134.00	1,134.00	3,423.39	
第十二年		1,134.00	1,134.00	3,443.71	
第十三年		1,134.00	1,134.00	3,497.63	
第十四年		1,134.00	1,134.00	3,517.87	
第十五年		1,134.00	1,134.00	3,536.52	
第十六年		1,134.00	1,134.00	3,596.84	
第十七年		1,134.00	1,134.00	3,624.52	
第十八年		1,134.00	1,134.00	3,646.02	
第十九年		1,134.00	1,134.00	3,713.62	
第二十年	28,000.00	1,134.00	29,134.00	3,740.34	
合计	30,000.00	23,632.00	53,632.00	63,987.94	
本息覆盖倍数	1.19				

综上所述，预计广东省梅州市梅县区科技路、建设路、怡迪苑智慧节能小区和程江镇天秀新苑等七个老旧小区周边配套基础设施改造项目预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 1.19，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

1. 存量债券资金列式

广东省梅州市梅县区科技路、建设路、怡迪苑智慧节能小区和程江镇天秀新苑等七个老旧小区周边配套基础设施改造项目，以前年度已安排专项债券资金共计 2,000.00 万元，对应各批存量债券资金信息概况如下：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2024年8月	2024年广东省政府专项债券（六十四期）	20年	2.39%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00
2	2024年10月	2024年广东省政府专项债券（七十七期）	20年	2.37%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00
合计						2,000.00

2. 本年度及以后年度债券资金概况

2025 年计划安排专项债券资金 10,000.00 万元：

其中 1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（五期）2,000.00 万元；2025 年度待后续发行专项债券资金 8,000.00 万元；

以后年度计划安排专项债券资金 18,000.00 万元。

3. 还本付息测算

本债券存续期计划发行期限为二十年，假设融资利率 4.05，每半年支付利息，到期一次性偿还本金。按照预算法要求，项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。

项目还本付息测算汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
已融资	1,000.00	1,000.00		2.39%	478.00	1,478.00
已融资	1,000.00	1,000.00		2.37%	474.00	1,474.00
第一年	28,000.00		28,000.00	4.05%	1,134.00	1,134.00
第二年	28,000.00		28,000.00	4.05%	1,134.00	1,134.00
第三年	28,000.00		28,000.00	4.05%	1,134.00	1,134.00
第四年	28,000.00		28,000.00	4.05%	1,134.00	1,134.00
第五年	28,000.00		28,000.00	4.05%	1,134.00	1,134.00
第六年	28,000.00		28,000.00	4.05%	1,134.00	1,134.00
第七年	28,000.00		28,000.00	4.05%	1,134.00	1,134.00
第八年	28,000.00		28,000.00	4.05%	1,134.00	1,134.00
第九年	28,000.00		28,000.00	4.05%	1,134.00	1,134.00
第十年	28,000.00		28,000.00	4.05%	1,134.00	1,134.00
第十一年	28,000.00		28,000.00	4.05%	1,134.00	1,134.00
第十二年	28,000.00		28,000.00	4.05%	1,134.00	1,134.00
第十三年	28,000.00		28,000.00	4.05%	1,134.00	1,134.00
第十四年	28,000.00		28,000.00	4.05%	1,134.00	1,134.00
第十五年	28,000.00		28,000.00	4.05%	1,134.00	1,134.00
第十六年	28,000.00		28,000.00	4.05%	1,134.00	1,134.00
第十七年	28,000.00		28,000.00	4.05%	1,134.00	1,134.00
第十八年	28,000.00		28,000.00	4.05%	1,134.00	1,134.00
第十九年	28,000.00		28,000.00	4.05%	1,134.00	1,134.00
第二十年	28,000.00	28,000.00		4.05%	1,134.00	29,134.00
合计		30,000.00			23,632.00	53,632.00

（二）债券资金管理

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

1. 资金流入管理：项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。本项目资本金来源于项目建设单位自有资金及

财政资金。本项目专项债券资金由市级财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户(以下简称债券资金专户)，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

2. 资金流出管理：本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。关于建设投资等支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并报送监理单位、项目建设单位及审计单位，经监理单位、项目建设单位及审计单位审核后，按债券资金管理办法相关规定拨付资金。关于债券本息偿付，项目收入实现后，由项目单位准备需要到期支付的债券本息，并将项目收益转至财政部门，由财政部门向省财政厅缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目运营成本严格按照计划支出，预算外支出要上报审批。

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

（三）职责分工

梅州市梅县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。

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

梅州市梅县区住房和城乡建设局负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实

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

项目涉及多个主管部门或项目单位的，应结合上述内容明确各主管部门、项目单位职责分工，并明确一个牵头项目单位、一个牵头主管部门。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。本期专项债券发行的主要法律风险及风险控制措施如下：

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

（1）自然环境和施工条件带来的风险

风险因素：

1）突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；

2）提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；

3）外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；

4）监理到位工作不到位，影响工期；

5) 施工出现质量问题, 延误工期。

风险应对措施:

- 1) 基础工程尽量避开雨季施工, 否则应采取有效防护措施;
- 2) 施工工棚搭建满足防震要求;
- 3) 做好防止交通中断、停电、停水应急预案;
- 4) 强化前期地质勘查工作, 防止因地质勘测不到位造成的停工;

5) 项目建设前周密设计供排水、供配电方案, 防止水电供应造成停工;

6) 搞好社会稳定风险评估和防范方案, 密切与相关单位沟通, 减少单位临时工程施工干扰, 市民闹事, 节假日交通管制, 市容整顿的限制等造成的工期延误;

7) 与监理单位签订严格、职责明确的监理合同, 加强对监理单位的监管, 明确监理单位的责任;

8) 强化质量管理, 严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查, 杜绝质量问题影响施工进度。

(2) 施工方风险

风险因素:

- 1) 施工计划不周详;
- 2) 施工技术力量达不到要求;
- 3) 施工组织能力差;

- 4) 对施工图纸的领会能力差;
- 5) 施工应急预案差;
- 6) 施工单位提交的材料、样品不及时, 导致工期延误;
- 7) 施工过程中出现质量问题;
- 8) 施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

风险控制措施:

1) 通过招投标选择社会信誉好, 技术力量强、管理能力高的施工队伍;

2) 进行事前控制: 审核施工单位提交的施工进度计划; 审核施工单位提交的施工方案; 审核施工单位提交的施工总平面图; 制定材料、设备的采、供计划; 按期完成现场障碍物的拆除, 及时向施工单位提供现场; 落实施工临时供水、供电, 接通施工道路、电话线路, 及时为施工单位创造必要的施工条件。

3) 进行工程进度的检查: 审批施工计划及施工修改计划; 审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告; 按合同要求, 及时进行工程计量验收和质量验收; 做好有关进度、计量方面的签证; 进行工程进度的动态管理; 为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见; 组织现场协调会。

4) 进行事后控制: 要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施, 主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施; 要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施; 调整相应的施

工计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

（3）资金落实情况

风险因素：

1）资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；

2）资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；

3）资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

风险应对措施：

1）资金不足额就位，不得开工建设；

2）严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

（4）工程事故

风险因素：

1）人身安全对施工工期的影响；

2）设备损毁对施工工期的影响；

3）火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；

4）事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

风险应对措施：

1) 编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；

2) 加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；

3) 配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；

4) 施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；

5) 对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；

6) 考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

(1) 市场风险

风险因素：市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险应对措施：

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，

适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（2）财务风险

风险因素：

1）资金周转风险：本项目基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，项目可能出现资金周转困难；

2）投资估算风险：本项目总投资的不准确的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化不确定性较小。

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，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

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）与广东省财政厅《关于进一步管好用好地方政府专项债券资金的通知》（粤财债〔2020〕24号）规定：申报地方政府专项债券的项目应通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节推动提升债券资金配置效率和使用效益的过程。本项目单位已开展本项目的事前绩效评估。

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财

政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

根据《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号），省级财政部门应当及时在本单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息，不再向财政部备案需公开的信息披露文件。省级财政部门对信息披露文件的合规性、完整性负责，要严格落实专项债券对应项目主管部门和市县区责任，督促其科学制定项目融资与收益自求平衡方案。信息披露情况作为财政部评价各地地方债券发行工作的重要参考。

根据《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号），为加强地方政府债券信息披露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板，2020年4月1日起，各地发行地方政府新增专项债券时，须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板。按此规定，该项目专项债券全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容根据省统一安排及要求。