

**2025 年广东省政府专项债券
广州市番禺区“十四五”期间老旧小区改造项目
募投报告**

实施单位盖章：广州市番禺区城市更新局



主管部门盖章：广州市番禺区城市更新局



市（县、区）财政局盖章：广州市番禺区财政局



2025 年 8 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	11
(五) 责任主体	11
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	11
(一) 重要性分析:	12
(二) 经济效益分析:	12
(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	18
(四) 债券资金用途	18
四、项目收益与融资平衡情况	18
(一) 项目预期成本收益	18
(二) 融资收益平衡情况	22
(三) 总体评价	25
五、专项债券管理	26
(一) 债券资金概况	26
(二) 债券资金管理	29
(三) 职责分工	30
六、项目风险控制	31
(一) 潜在风险及控制措施	31
(二) 还款保障措施	36
七、其他需要说明事项	37

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

项目位于广州市番禺区。番禺区位于广州市中南部，地处粤港澳大湾区地理中心，毗邻港澳，北与广州市海珠区相接，东临狮子洋，与东莞市相望，西与佛山市南海区和顺德区相邻，南滨珠江口，与南沙区接壤，全区总面积约 530 平方千米。2022-2024 年，广州市番禺区分分别实现一般公共预算收入 104.26 亿元、118.4 亿元、119.97 亿元，政府性基金收入分别为 70.73 亿元、90.17 亿元、46.43 亿元，财政收入保持稳步增长。

近三年番禺区财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	2705.47	2866.95	3070.56
一般公共预算收入（亿元）	104.26	118.4	119.97
政府性基金收入（亿元）	70.73	90.17	46.43
其中：国有土地出让收入（亿元）	62.26	71.26	36.66
政府性基金支出（亿元）	84.18	112.09	101.73
其中：国有土地出让支出（亿元）	40.60	50.07	26.48

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 社会发展规划和行业相关规划

2020 年 7 月，国务院办公厅发布《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》（国办发〔2020〕23 号），提出我国老旧小区改造工作的任务、实施机制等相关意见，指导全国的老旧小区改造工作。提出城镇老旧小区

改造内容可分为基础类、完善类、提升类 3 类。在改造工作中，建立健全组织实施机制，建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制，完善配套政策，强化组织保障。

2021 年 2 月，《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》（粤府办〔2021〕3 号）提出到“十四五”期末，基本完成全省 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。2021 年 3 月，《中华人民共和国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》提出“加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能”。2021 年 11 月，十九届六中全会决议，明确必须坚持以人民为中心的发展思想，发展全过程民主，推动人的全面发展、全体人民共同富裕取得更为明显的实质性进展。

2022 年 10 月，党的二十大报告中提到提升环境基础设施建设水平，推进城乡人居环境整治。满足人民日益增长的美好生活需要，是“人民城市”建设的出发点和落脚点，应当通过高质量实施基础设施和人居环境建设，为创造城市美好生活提供更加坚实的保障。

2023 年 2 月，广东省住房和城乡建设厅召开全省 2023 年城镇老旧小区改造和完整社区建设试点工作动员部署视频会议。会议要求，2023 年全省各级住房城乡建设主管部门要围绕中央和省的工作部署，认真贯彻落实全省高质量发展大会精神，紧贴“百千万高质量发展工程”和绿美广东生态建

设，加快推进县城老旧小区改造和完整社区建设，持续提升社区人居环境品质，助力广东高质量发展。

2. 必要性

本项目符合国家和地方相关发展规划的要求，番禺区的旧城街区老旧小区建筑及公共空间不仅是社区居民日常活动的空间载体，也是城市公共空间的重要组成，而为了丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件，积极推进公共服务设施配套建设及其智慧化改造，满足居民生活便利需要和改善型生活需求，就有必要强化老旧小区改造的精品意识，推动营造整体化、精品化、特色化的社区空间，聚力老旧小区改造，推进公共服务覆盖群众身边的“最后一公里”。

（三）项目情况

广州市“十四五”期间番禺区老旧小区改造项目表

序号	项目名称	涉及小区数量	涉及小区名称	建设内容
1	市桥街康乐园社区（二期）微改造项目	1	康乐园社区	本项目拟对番禺区市桥街康乐园社区的房屋建筑本体公共部分及社区公共空间进行改造，共88栋房屋，建筑面积208972平方米，占地面积约81738平方米，涉及户数1619户。主要工程包括：更换楼栋门20樘、楼道照明1658处，翻新楼道墙面约57330平方米，增设不锈钢扶手约12285米，遮阳蓬约234平方米，非机动车停车棚约180平方米及室外路灯照明约80盏，改造楼栋“三线”约117梯，更换消防栓箱约819套、空调冷凝水排水管约4914米，清疏化粪池约234座，铺筑沥青路面约7150平方米、排水管约3448米。“三线”捆扎约2430米等。

序号	项目名称	涉及小区数量	涉及小区名称	建设内容
2	市桥街桥东社区微改造项目	1	桥东社区	本项目拟对市桥街桥东社区开展微改造工程，改造范围约11818平方米，涉及改造建筑面积约53431平方米，涉及改造户数343户。主要改造内容包括更换楼栋门21樘、更换楼道照明189处、楼道墙体翻新约13230平方米、增设不锈钢扶手约2835米、增设楼栋消防设施189套、清疏化粪池40座、铺筑沥青路面约1537平方米、“三线”捆扎约2000米、铺装防滑砖约1885平方米、外立面翻新约2780平方米、更换照明灯具约56盏等配套设施工程。
3	市桥街西城社区微改造项目	5	西城花园小区、西环大厦、旧西秀园小区、新西秀园小区、华侨城综合楼	本项目拟对番禺区市桥街西城社区进行微改造，涉及西城花园、新旧西秀园、西环大厦、华侨综合楼5个小区，约2836户，82栋建筑，建筑面积约309306平方米，用地面积约106345平方米。主要工程包括粉刷清洗楼栋门134樘，更换楼道照明灯具736处、楼道全面修缮约47110平方米，增设不锈钢扶手约10300米、楼栋消防设施约368套，楼栋外墙翻新约4850平方米，楼道“三线”整治约134梯，修复无障碍坡道92处、铺筑沥青路面约12050平方米、透水砖约2090平方米，“三线”下地约2200米，“三线”捆扎约2283米，敷设污水管约850米等配套设施。
4	市桥街禺山社区微改造项目	1	禺山社区	本项目拟对番禺区市桥街禺山社区开展微改造工程，改造范围约24908平方米、改造建筑面积约76420平方米，涉及建筑物共42栋、户数约571户。主要工程包括：更换楼栋门52樘、楼道照明灯364处，翻新楼道墙体约22000平方米、外立面约5500平方米，新设不锈钢扶手约5000米、楼栋消防设施约182套，景观灯约20盏，清疏化粪池52座，道路改造约3300平方米，捆扎“三线”约1653米等工程。

序号	项目名称	涉及小区数量	涉及小区名称	建设内容
5	钟村街顺景苑小区微改造项目	1	顺景苑小区	本项目拟对番禺区钟村街顺景苑开展老旧小区微改造工程，占地面积约10000平方米，总建筑面积约26304平方米，小区内共有221户。主要建设内容包括楼梯间墙体翻新约12636平方米、楼道照明灯具更换约200个、楼栋排水设施改造约426米、建筑外墙改造约1976米、防盗网改造约800平方米、适老化设施改造约1420平方米、道路铺装改造约2934平方米、“三线”整治约1069米、环境提升改造约681平方米、非机动车停车棚改造约154平方米、智慧社区设施改造约3000平方米、海绵城市设施改造约200平方米、屋面防水改造约3651.60平方米及充电桩安装等公共设施改造。
6	钟村街怡乐苑小区微改造项目	1	怡乐苑小区	本项目拟对番禺区钟村街怡乐苑小区开展老旧小区微改造工程，主要建设内容包括更换楼栋门9套、楼道照明灯2处、楼道修缮约8632.44平方米、楼栋“三线”969米、楼栋消防设施约324套、楼栋排水设施900米、屋面防水2134平方米、清疏化粪池1座、外墙治理2707平方米、适老化设施1500米、“三线”整治625米、雨污分流改造965米及充电桩安装等工程。
7	市桥街沙园社区微改造项目	5	海关小区、万丰路片区、德胜路一巷片区、清河一街片区、环城东路152号片区	本项目拟对番禺区市桥街沙园社区开展微改造工程，改造建筑面积约31999平方米、涉及建筑物共39栋、户数约810户。主要工程包括：更换楼栋门35樘、楼道照明灯737处，翻新楼道墙体约24570平方米、楼道“三线”整治约55梯、楼栋消防设施约176套、清疏化粪池89座、新设不锈钢扶手2处、铺筑沥青路面约1000平方米、修复水泥路面590平方米、“三线”捆扎约933.33米、更换照明灯具约56盏等工程。

序号	项目名称	涉及小区数量	涉及小区名称	建设内容
8	市桥街禹秀禹华园微改造项目	1	禹华园小区	本项目拟对番禺区市桥街禹秀禹华园开展微改造工程，改造建筑面积约28525平方米、涉及建筑物共20栋、户数约422户。主要工程包括：更换楼栋门5樘、楼道照明灯457处，翻新楼道墙体约15820平方米、重铺防滑耐磨梯面砖5424平方米、新设不锈钢扶手约3390米、楼道“三线”整治约35梯、楼栋消防设施约113套、更换雨水管2025米、清疏化粪池177座、铺筑沥青路面约1000平方米、透水砖约525平方米、新设无障碍设施10处、“三线”整治约1333米、机动车泊位嵌草砖2120平方米等工程。
9	市桥街怡乐北丽园微改造项目	1	怡乐北丽园小区	本项目拟对番禺区市桥街怡乐北丽园开展微改造工程，改造范围约180000平方米、改造建筑面积约38996平方米，涉及建筑物共141栋、户数约3427户。主要工程包括：更换楼栋门110樘、楼道照明灯1502处，翻新楼道墙体约48720平方米、楼栋“三线”110梯、楼栋消防设施约348套，清疏化粪池177座，铺筑沥青路面约1703.95平方米、“三线”整治约1120米、更换照明灯具约149盏、机动车泊位嵌草砖1116.5平方米等工程。
10	大石街怡居新村一期小区微改造项目	1	怡居新村一期小区	本项目拟对番禺区大石街怡居新村一期小区开展老旧小区微改造工程，主要建设内容包括更换楼栋门1套、楼道照明灯24处、楼栋供水设施约52米、屋面防水2200平方米、清疏化粪池5座、电气设施4650米、外墙治理1000平方米、一户一表75户、监控设施2个、“三线”整治1200米、供水管网改造80米及充电桩安装等工程。
11	市桥街德兴社区东秀园小区微改造项目	1	德兴社区东秀园小区	本项目拟对番禺区市桥街德兴社区东秀园开展微改造工程，改造范围约765214平方米、改造建筑面积约27300平方米，涉及户数约4475户。主要工程包括：更换楼栋门38樘、楼道照明灯634处，翻新楼道墙体约20860平方米、楼栋“三线”38梯、楼栋消防设施约149套，清疏化粪池

序号	项目名称	涉及小区数量	涉及小区名称	建设内容
				177座,铺筑沥青路面约1000平方米、透水砖约630平方米、“三线”捆扎150米、“三线”下地2300米等工程。
12	市桥街桥福社区微改造项目	1	桥福社区	本项目拟对番禺区市桥街桥福社区开展微改造工程,改造范围约700平方米、改造建筑面积约17964平方米,涉及建筑物共17栋、户数约282户。主要工程包括:更换楼栋门22樘、楼道照明灯352处,翻新楼道墙体约11550平方米、楼栋“三线”22梯、楼栋消防设施约165套,清疏化粪池53座,铺筑沥青路面约1486.67平方米、新增监控设施30个点、“三线”捆扎540米、雨污分流改造540米等工程。
13	市桥街德安东沙小区微改造项目	1	德安东沙小区	本项目拟对番禺区市桥街德安东沙小区开展微改造工程,改造范围约54000平方米、改造建筑面积约38246平方米,涉及建筑物共108栋、户数约1055户。主要工程包括:更换楼栋门62樘、楼道照明灯854处,翻新楼道墙体约27720平方米、楼栋“三线”62梯、楼栋消防设施约396套,清疏化粪池124座,铺筑沥青路面约2222平方米、“三线”捆扎513米等工程。
14	大龙街城市花园小区微改造项目	1	城市花园小区	本项目拟对番禺区大龙街城市花园小区开展老旧小区微改造工程,主要建设内容包括更换楼栋门50樘、门禁系统50套、楼道修缮2700平方米、楼栋“三线”1260米等工程。
15	大石街金城花园社区微改造项目	1	金城花园小区	本项目拟对番禺区大石街金城花园社区开展老旧小区微改造工程,主要建设内容包括更换楼栋消防设施约21套、楼栋供水及排水设施756米、外墙治理12250平方米、防盗网500平方米、一户一表800户、适老化设施2112平方米、监控设施32个、供水管网1000米等工程。

序号	项目名称	涉及小区数量	涉及小区名称	建设内容
16	大石街富庭华园小区微改造项目	1	富庭华园小区	本项目拟对番禺区大石街富庭华园小区微改造工程，主要建设内容包括更换楼栋门36套、门禁系统36套、楼道照明灯252处，楼道修缮约360平方米、楼栋“三线”3990米、楼栋消防设施约36套、外墙治理5000平方米、适老化设施2016米、“三线”整治1500米、雨污分流改造280米等工程。
17	沙湾街东区社区微改造项目	2	东圆新村、恒盛花园	本项目拟对番禺区沙湾街东区社区微改造工程，主要建设内容包括更换楼栋门94套、楼道照明灯328处，楼道修缮约12000平方米、楼道消防设施118套、清疏化粪池32座、外墙治理21659平方米、适老化设施2100米、管道燃气1050米等工程。
18	南村镇南兴花园社区微改造项目	1	南兴花苑	本项目拟对番禺区南村镇南兴花园社区微改造工程，主要建设内容包括更换楼道照明灯400处，楼栋“三线”6312米、楼道消防设施178套、清疏化粪池54座、排水管网5500米、雨污分流11000平方米等工程。
19	石碁镇大龙岐山社区微改造项目	5	富怡一区、富怡二区、龙碁花园、荔新园、荔新小区	本项目拟对番禺区石碁镇大龙岐山社区开展老旧小区微改造工程，主要建设内容包括更换楼栋门113套、门禁系统105套、楼道照明灯28处、楼道修缮约45838平方米、楼栋“三线”4500米、楼栋消防设施约119套、屋面防水5126.8平方米、清疏化粪池330座、适老化设施1010米、无障碍设施785米，排水管网5790米等工程。

序号	项目名称	涉及小区数量	涉及小区名称	建设内容
20	市桥街德安散区微改造项目	1	德安散区	本项目拟对番禺区市桥街德安散区开展老旧小区微改造工程，主要建设内容包括更换楼栋门43樘、楼道照明43套、楼道修缮25157平方米、清疏化粪池43座、外墙治理12000平方米、一户一水表723户等工程。
21	市桥街禺秀社区（二期）微改造项目	4	江南花园、禺丰园、祺康园、禺秀园	本项目拟对番禺区市桥街禺秀社区（二期）开展老旧小区微改造工程，主要建设内容包括更换楼栋门93樘、楼道照明93套、楼栋“三线”5612米、楼栋消防设施83套等工程。
22	市桥街三堂社区（二期）微改造项目	11	江丽苑小区、解放5巷片区、解放8巷片区、解放路片区（三堂社区）、金安园小区、立新大街、三堂路片区（三堂社区）、西堤路片区、西坊大街、迎曦大街、涌边大街	本项目拟对番禺区市桥街三堂社区（二期）开展老旧小区微改造工程，主要建设内容包括更换楼栋门28樘、楼道照明28套、楼道修缮2169平方米、楼栋“三线”13310米、更换防盗网6470平方米、地面铺装1800平方米、“三线”整治3040米等工程。
23	沙头街丽景花园（二期）微改造项目	1	丽景花园	本项目拟对番禺区市桥街沙头街丽景花园（二期）开展微改造工程，改造范围约5830平方米、改造建筑面积约15138平方米，涉及户数约144户。主要工程包括：对外墙进行重新整饰13300平方米、空调机架更换约360个、“三线”整治通讯430米、供电230米，楼栋“三线”144户、电箱整治12梯、更换防盗网3500平方米、104个楼道防盗门增加逃生出口、改造无障碍通道14个、更换遮阳蓬900平方米、排水管网井盖更换20个、楼体安装空调排水管60条、增设智能急救站1处等工程。

序号	项目名称	涉及小区数量	涉及小区名称	建设内容
24	钟村街金花楼小区微改造项目	1	金花楼小区	本项目拟对番禺区钟村街金花楼小区开展老旧小区微改造工程，主要建设内容包括更换楼栋门2套、门禁系统34套、楼道照明灯1处、楼道修缮约7483.4平方米、楼栋“三线”228米、楼栋消防设施约76套、屋面防水995平方米、清疏化粪池1座、适老化设施280米、人行安全设施42米，排水管网119米等工程。
25	新造镇社区微改造项目	1	新造镇新丽园	本项目拟对番禺区新造镇社区开展老旧小区微改造工程，主要建设内容包括更换楼栋门13套、门禁系统11套、楼道照明灯13处、楼道修缮约1500平方米、楼栋“三线”982米、楼栋消防设施约15套、清疏化粪池4座、小区道路11518米，垃圾分类2座等工程。
26	大石街富丽社区微改造项目	2	福泰园小区、乳芳园小区	本项目拟对番禺区大石街富丽社区开展老旧小区微改造工程，主要建设内容包括更换楼栋门125套、门禁系统125套、楼道照明灯941处、楼道修缮约34702平方米、楼栋“三线”17500米、屋面防水4690平方米、清疏化粪池250座、外墙治理25648平方米等工程。

（四）项目立项情况或实施依据

本项目工程项目进行可行性研究，并取得广州市番禺区发展和改革委员会出具《番禺区发展和改革委员会关于广州市番禺区“十四五”期间老旧小区改造项目可行性研究报告的复函》（穗番发改投批〔2023〕7号）立项同意，项目实施具有必要性、公益性、收益性；项目投资合规；项目符合专项债券投向领域要求，不属于专项债券负面清单；收入、成本、收益预测具有合理性，符合相关文件的要求；项目偿债计划可行、偿债风险低；绩效目标设置合理，符合实际需要。

（五）责任主体

1. 本项目实施单位为广州市番禺区城市更新局，机构详细信息如下表：

名称	广州市番禺区城市更新局
统一社会信用代码	1144011334738631XR
机构地址	广东省广州市番禺区东兴路18号
负责人	陈根森
机构性质	机关单位

2. 本项目主管部门为：广州市番禺区城市更新局

3. 本项目资产管理部门为：

广州市番禺区“十四五”期间老旧小区改造项目建设完成形成资产后，广州市番禺区城市更新局为资产的责任部门，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：

广州市目前全力打造完整社区，力争做到居民有需求社会有服务。进入城市有机更新的新型城镇化发展阶段，广州市持续以“绣花”功夫推动老旧小区微改造渐进式实施、规模化运营、系统性更新，一方面更加注重顶层政策创新，另一方面从硬件改善转向长效管养，不断引入社会力量，调动居民参与能动性，形成全社会共同缔造美好社区的新局面。微改造”是以老旧社区的公共空间、公共服务设施为对象，在不涉及用地性质、容积率等指标调整的前提下，摸索出一个切实改善居民日常生活、易操作易实施的更新方法。看似小修小补的微更新，相比起大拆大建是更先进的一种城市改造模式。番禺区老旧小区改造项目符合广州“绣花”功夫推动微改造渐进式实施、规模化运营、系统性更新的工作目标。

（二）经济效益分析：

番禺区老旧小区大多缺少消防设施、急救设施，小区楼栋门破损，楼道内面层脱落，供水管年代久远锈蚀严重、室外排水系统雨污混流，楼道内“三线”杂乱等，给业主生活带来不便，同时对环境造成污染，且存在较大安全隐患。随着城市建设步伐的加快，新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受。微改造使老旧小区达到了整洁干净、亮化美化的要求，较好地融入了现代化城市格局，不仅增强了城市

的吸引力和辐射力，实现了物业的保值增值，而且也为展示城市形象锦上添花。项目的建设能针对各小区现状进行分析，确保改造有效消除老旧隐患，改善城市面貌，使老旧小区居民有更大的获得感和幸福感。

（三）社会效益分析：

项目建设符合广州市深入贯彻以人民为中心的发展思想，坚持人民城市人民建、人民城市为人民，聚焦人民最关心最直接最现实的利益问题，着力解决好人民群众急难愁盼问题，采用“绣花”功夫持续推进老旧小区改造工作，加强政策保障，注重探索创新，重视长效管养，引入社会力量，极大改善人居环境，完善社区服务功能，提升社区居住品质，让人民群众获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续的工作目标。广州市持续以“绣花”功夫推动老旧小区微改造渐进式实施、规模化运营、系统性更新，一方面更加注重顶层政策创新，另一方面从硬件改善转向长效管养，不断引入社会力量，调动居民参与能动性，形成全社会共同缔造美好社区的新局面。“微改造”是以老旧社区的公共空间、公共服务设施为对象，在不涉及用地性质、容积率等指标调整的前提下，摸索出一个切实改善居民日常生活、易操作易实施的更新方法。看似小修小补的微更新，相比起大拆大建是更先进的一种城市改造模式。

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）《广东省市政工程综合定额（2018）》；
- （2）《广东省建筑工程综合定额》（2018 版）；
- （3）《广东省装饰装修工程综合定额》（2018 版）；
- （4）《广东省通用安装工程综合定额》（2018 版）；
- （5）《建设工程工程量清单计价规范（GB50500-2013）》；
- （6）《工程设计收费标准》（计价格〔2002〕10 号）；
- （7）《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》；
- （8）《广东省建设工程计价依据（2018）》；
- （9）《广东省物价局关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函〔2011〕742 号）；
- （10）《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）；
- （11）《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283 号）；
- （12）《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125 号）；
- （13）《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建〔2016〕504 号）；

（14）《番禺区钟村街顺景苑老旧小区微改造项目实施方
案》；

（15）《广州市番禺区市桥街西城社区微改造项目实施方
案》；

（16）《广州市番禺区市桥街康乐园社区（二期）微改造项
目实施方案》；

（17）《广州市番禺区市桥街桥东社区微改造项目实施方
案》；

（18）《广州市番禺区市桥街禺山社区微改造项目实施方
案》；

（19）《广州市大石街怡居新村一期小区微改造项目实施方
案》；

（20）《广州市番禺区市桥街怡乐北丽园微改造项目实施方
案》；

（21）《广州市番禺区市桥街沙园社区微改造项目实施方
案》；

（22）《番禺区钟村街怡乐园小区微改造项目实施方案》；

（23）《广州市番禺区市桥街禺秀禺华园社区微改造项目实
施方案》；

（24）《广州市建设工程造价管理站关于发布广州市房屋建
筑工程 2021 年度参考造价的通知》（穗建造价〔2022〕21 号）；

2. 项目总投资

项目投资估算表

序号	广州市番禺区“十四五”期间老旧小区改造项目	总金额（万元）
1	建筑工程费用	37,225.96
2	工程建设其他费用	3,677.74
3	预备费	2,382.30
项目总投资		43,286.00

（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

广州市番禺区“十四五”期间老旧小区改造项目，以前年度已安排专项债券资金共计 6,100.00 万元。

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 8,000.00 万元；以后年度计划安排专项债券资金 11,900.00 万元。

3. 非融资资金筹措：

本项目财政性资金 17,286.00 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		
					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	43,286.00	11,118.09					17,286.00	3,418.09			610.00	7,700.00	17,690.00
2023 年	6,046.49	6,046.49					2,946.49	2,946.49				3,100.00	
2024 年	3,471.60	3,471.60					471.6	471.6			0.00	3,000.00	0.00
2025 年	8,000.00	1,600.00									610.00	1,600.00	5,790.00
2026 年	25,767.91						13,867.91						11,900.00

（三）项目实施安排

本项目共有 26 个子项目，结合子项目工程建设的实际情况，本项目建设总周期为 48 个月，计划 2026 年 12 月份完成竣工验收。本项目（含子项目）采取分期、分片区、分阶段实施，项目具体实施进度以实际情况为准。其中，每个子项目拟分为以下几个阶段进行。

（1）前期准备阶段：包括可行性研究、立项报批、初步设计、施工图设计、招投标等工作。

（2）施工阶段：包括基础工程、建安工程、装饰工程等。

（3）竣工验收阶段：竣工验收申请、项目验收。

（四）债券资金用途

2025 计划发行 8,000.00 万元，专项债券资金用于项目进度款的支付，包括建筑安装费用、建筑工程其他费用等一类、二类费用。专项债券将依法用于项目的公益性资本支出，确保形成实物工作量，本项目不属于置换债务项目、不属于可完全商业化运作的产业项目、不属于楼堂馆所和形象工程，债券资金不会用于发放预算单位的工资、单位运行经费、发放养老金等。

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土地出租收入。

项目涉及的老旧小区多位于番禺区人流大、交通通达度高的区域，本项目预计有 12 块地块用于出租，分别位于番禺区钟村街新光快速路、番禺区大龙街金龙花园东侧、番禺区大龙街亚运大道、市桥街黄编富华东路、市桥街禺山大道、市桥街迎曦大街、市桥街清河中路、市桥街东兴路、石碁镇海傍村亚运大道、番禺区沙头街银平路，出租用途有生活市场、停车场、足球场和堆放种植等，预计出租面积有 200306.41 平方米，预计年收入 2,542.54 万元，按每三年增长 5%测算。本项目（含子项目）采取分期、分片区、分阶段实施，所有地块均已达到可出租状态，预计 2025 年开始出租。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	地块出租收入
第一年	2,542.54
第二年	2,542.54
第三年	2,542.54
第四年	2,669.67
第五年	2,669.67
第六年	2,669.67
第七年	2,803.15
第八年	2,803.15
第九年	2,803.15
第十年	2,943.31
第十一年	2,943.31
第十二年	2,943.31
第十三年	3,090.48
第十四年	3,090.48
第十五年	3,090.48
第十六年	3,245.00
第十七年	3,245.00
第十八年	3,245.00
第十九年	3,407.25

年度	地块出租收入
第二十年	3,407.25
第二十一年	3,407.25
第二十二年	3,577.61
第二十三年	3,577.61
第二十四年	3,577.61
第二十五年	3,756.49
第二十六年	3,756.49
第二十七年	3,756.49
第二十八年	3,944.31
第二十九年	3,944.31
第三十年	3,944.31
第三十一年	4,141.53
第三十二年	4,141.53
第三十三年	4,141.53
合计	108,364.02

2.项目成本及相关税费

运营成本主要包括增值税和附加税。

（1）增值税

依据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号），增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%；原适用6%税率的，税率不变。因此：土地租赁收入的增值税税率取值9%。

（2）税金及附加

税金及附加包括城市维护建设税、教育附加和地方教育费附加。

城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》：“纳税人所在地在市区的，税率为 7%；纳税人所在地在县城、镇的，税率为 5%；纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为 1%”。项目位于番禺区的市区，因此城市维护建设税税率为 7%。

教育附加和地方教育费附加：根据《征收教育费附加的暂行规定》（国令第 448 号）和《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98 号），教育附加率和地方教育费附加率分别为 3%和 2%。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年份	增值税	附加税	支出合计
第一年	209.93	25.19	235.12
第二年	209.93	25.19	235.12
第三年	209.93	25.19	235.12
第四年	220.43	26.45	246.88
第五年	220.43	26.45	246.88
第六年	220.43	26.45	246.88
第七年	231.45	27.77	259.22
第八年	231.45	27.77	259.22
第九年	231.45	27.77	259.22
第十年	243.03	29.16	272.19
第十一年	243.03	29.16	272.19
第十二年	243.03	29.16	272.19
第十三年	255.18	30.62	285.80
第十四年	255.18	30.62	285.80
第十五年	255.18	30.62	285.80
第十六年	267.94	32.15	300.09
第十七年	267.94	32.15	300.09

年份	增值税	附加税	支出合计
第十八年	267.94	32.15	300.09
第十九年	281.33	33.76	315.09
第二十年	281.33	33.76	315.09
第二十一年	281.33	33.76	315.09
第二十二年	295.40	35.45	330.85
第二十三年	295.40	35.45	330.85
第二十四年	295.40	35.45	330.85
第二十五年	310.17	37.22	347.39
第二十六年	310.17	37.22	347.39
第二十七年	310.17	37.22	347.39
第二十八年	325.68	39.08	364.76
第二十九年	325.68	39.08	364.76
第三十年	325.68	39.08	364.76
第三十一年	341.96	41.04	383.00
第三十二年	341.96	41.04	383.00
第三十三年	341.96	41.04	383.00
合计	8,947.50	1,073.67	10,021.17

3. 项目损益情况

根据上述测算，广州市番禺区“十四五”期间老旧小区改造项目在债券存续期内的项目营运收益为 98,342.85 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	2,542.54	235.12	2,307.42
第二年	2,542.54	235.12	2,307.42
第三年	2,542.54	235.12	2,307.42
第四年	2,669.67	246.88	2,422.79
第五年	2,669.67	246.88	2,422.79
第六年	2,669.67	246.88	2,422.79
第七年	2,803.15	259.22	2,543.93
第八年	2,803.15	259.22	2,543.93
第九年	2,803.15	259.22	2,543.93
第十年	2,943.31	272.19	2,671.12
第十一年	2,943.31	272.19	2,671.12
第十二年	2,943.31	272.19	2,671.12
第十三年	3,090.48	285.80	2,804.68
第十四年	3,090.48	285.80	2,804.68
第十五年	3,090.48	285.80	2,804.68

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第十六年	3,245.00	300.09	2,944.91
第十七年	3,245.00	300.09	2,944.91
第十八年	3,245.00	300.09	2,944.91
第十九年	3,407.25	315.09	3,092.16
第二十年	3,407.25	315.09	3,092.16
第二十一年	3,407.25	315.09	3,092.16
第二十二年	3,577.61	330.85	3,246.76
第二十三年	3,577.61	330.85	3,246.76
第二十四年	3,577.61	330.85	3,246.76
第二十五年	3,756.49	347.39	3,409.10
第二十六年	3,756.49	347.39	3,409.10
第二十七年	3,756.49	347.39	3,409.10
第二十八年	3,944.31	364.76	3,579.55
第二十九年	3,944.31	364.76	3,579.55
第三十年	3,944.31	364.76	3,579.55
第三十一年	4,141.53	383.00	3,758.53
第三十二年	4,141.53	383.00	3,758.53
第三十三年	4,141.53	383.00	3,758.53
合计	108,364.02	10,021.17	98,342.85

（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	运营成本支出	还本付息		
已融资	0.00	0.00	173.87	-173.87	-173.87
第一年	2,542.54	235.12	178.82	2,128.60	1,954.73
第二年	2,542.54	235.12	275.62	2,031.80	3,986.53
第三年	2,542.54	235.12	505.29	1,802.13	5,788.66
第四年	2,669.67	246.88	654.63	1,768.16	7,556.82
第五年	2,669.67	246.88	654.63	1,768.16	9,324.98

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	运营成本支出	还本付息		
第六年	2,669.67	246.88	654.63	1,768.16	11,093.14
第七年	2,803.15	259.22	654.63	1,889.30	12,982.44
第八年	2,803.15	259.22	654.63	1,889.30	14,871.74
第九年	2,803.15	259.22	654.63	1,889.30	16,761.04
第十年	2,943.31	272.19	654.63	2,016.49	18,777.53
第十一年	2,943.31	272.19	654.63	2,016.49	20,794.02
第十二年	2,943.31	272.19	654.63	2,016.49	22,810.51
第十三年	3,090.48	285.80	654.63	2,150.05	24,960.56
第十四年	3,090.48	285.80	654.63	2,150.05	27,110.61
第十五年	3,090.48	285.80	3,619.80	-815.12	26,295.49
第十六年	3,245.00	300.09	584.98	2,359.93	28,655.42
第十七年	3,245.00	300.09	584.98	2,359.93	31,015.35
第十八年	3,245.00	300.09	584.98	2,359.93	33,375.28
第十九年	3,407.25	315.09	584.98	2,507.18	35,882.46
第二十年	3,407.25	315.09	584.98	2,507.18	38,389.64
第二十一年	3,407.25	315.09	2,168.50	923.66	39,313.30
第二十二年	3,577.61	330.85	552.02	2,694.74	42,008.04
第二十三年	3,577.61	330.85	552.02	2,694.74	44,702.78
第二十四年	3,577.61	330.85	552.02	2,694.74	47,397.52
第二十五年	3,756.49	347.39	552.02	2,857.08	50,254.60
第二十六年	3,756.49	347.39	552.02	2,857.08	53,111.68
第二十七年	3,756.49	347.39	552.02	2,857.08	55,968.76
第二十八年	3,944.31	364.76	3,652.02	-72.47	55,896.29
第二十九年	3,944.31	364.76	459.33	3,120.22	59,016.51
第三十年	3,944.31	364.76	459.33	3,120.22	62,136.73
第三十一年	4,141.53	383.00	459.33	3,299.20	65,435.93
第三十二年	4,141.53	383.00	6,779.01	-3,020.48	62,415.45
第三十三年	4,141.53	383.00	12,095.68	-8,337.15	54,078.30
合计	108,364.02	10,021.17	44,264.55	54,078.30	

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，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
	本金	利息	本息合计	
已融资	0.00	173.87	173.87	0.00
第一年	0.00	178.82	178.82	2,307.42
第二年	0.00	275.62	275.62	2,307.42
第三年	0.00	505.29	505.29	2,307.42
第四年	0.00	654.63	654.63	2,422.79
第五年	0.00	654.63	654.63	2,422.79
第六年	0.00	654.63	654.63	2,422.79
第七年	0.00	654.63	654.63	2,543.93
第八年	0.00	654.63	654.63	2,543.93
第九年	0.00	654.63	654.63	2,543.93
第十年	0.00	654.63	654.63	2,671.12
第十一年	0.00	654.63	654.63	2,671.12
第十二年	0.00	654.63	654.63	2,671.12
第十三年	0.00	654.63	654.63	2,804.68
第十四年	0.00	654.63	654.63	2,804.68
第十五年	3,000.00	619.80	3,619.80	2,804.68
第十六年	0.00	584.98	584.98	2,944.91
第十七年	0.00	584.98	584.98	2,944.91
第十八年	0.00	584.98	584.98	2,944.91
第十九年	0.00	584.98	584.98	3,092.16
第二十年	0.00	584.98	584.98	3,092.16
第二十一年	1,600.00	568.50	2,168.50	3,092.16
第二十二年	0.00	552.02	552.02	3,246.76
第二十三年	0.00	552.02	552.02	3,246.76
第二十四年	0.00	552.02	552.02	3,246.76
第二十五年	0.00	552.02	552.02	3,409.10
第二十六年	0.00	552.02	552.02	3,409.10
第二十七年	0.00	552.02	552.02	3,409.10
第二十八年	3,100.00	552.02	3,652.02	3,579.55
第二十九年	0.00	459.33	459.33	3,579.55
第三十年	0.00	459.33	459.33	3,579.55
第三十一年	0.00	459.33	459.33	3,758.53
第三十二年	6,400.00	379.01	6,779.01	3,758.53
第三十三年	11,900.00	195.68	12,095.68	3,758.53
合计	26,000.00	18,264.55	44,264.55	98,342.85

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数	2.22			

（三）总体评价

考虑到拟融资项目投入运营后可能遇到运营收入减少、运营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按照项目净收益减少 10%、项目净收益减少 20%的方式进行压力测试后，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数均大于 1.2，表明本项目对运营收益的变动具有较好的抗风险能力，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，具有较高的安全边际。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。

项目收益与融资平衡压力测算表

金额单位：人民币万元

项目	预计项目收益 100%	预计项目收益 90%	预计项目收益 80%
项目净收益合计	98,342.85	88,508.57	78,674.28
融资本息合计	44,264.55	44,264.55	44,264.55
本息覆盖倍数	2.22	2.00	1.78

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

1. 存量债券资金列式

广州市番禺区“十四五”期间老旧小区改造项目，以前年度已安排专项债券资金共计 6,100.00 万元。

2. 本年度债券资金概况

广州市番禺区“十四五”期间老旧小区改造项目总发行地方政府新增债券 26,000.00 万元，其中 2025 年发行 8,000.00 万元。本次发行 610.00 万元，债券名称：2025 年广东省政府专项债券（三十三期），发行期限 30 年，每半年付息一次，到期一次性还本。

3. 还本付息测算

本项目计划通过地方政府专项债券融资 26,000.00 万元，在 2023 年广东省政府专项债券（五十五期）已融资 3,100.00 万元，发行期限为 30 年，发行利率 2.99%，每半年付息，到期一次性还本；在 2024 年广东省政府专项债券（四十七期）已融资 500.00 万元，发行期限为 15 年，发行利率 2.51%，每半年付息，到期一次性还本；在 2024 年广东省政府专项债券（六十三期）已融资 500.00 万元，发行期限为 15 年，发行利率 2.30%，每半年付息，到期一次性还本；在 2024 年广东省政府专项债券（七十六期）已发行专项债券 2,000.00 万元，债券利率 2.28%，发行期限 15 年，每半年付息，到期一次性还本；在 2025 年广东省政府专项债券（五期）已发行专项债券 1,600.00 万元，债券利率 2.06%，发行期限 20 年，每半年付息，到期一次性还本；2025 年度及以后年度拟发行专项债券 18,300.00 万元，发行期限 30 年，预计债券利率 2.51%，每半年付

息，到期一次性还本。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	本期发行 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	应付利息	应付本息
已融资	0.00	6,100.00	0.00	6,100.00	173.87	173.87
第一年	6,100.00	8,000.00	0.00	14,100.00	178.82	178.82
第二年	14,100.00	11,900.00	0.00	26,000.00	275.62	275.62
第三年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	505.29	505.29
第四年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	654.63	654.63
第五年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	654.63	654.63
第六年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	654.63	654.63
第七年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	654.63	654.63
第八年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	654.63	654.63
第九年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	654.63	654.63
第十年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	654.63	654.63
第十一年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	654.63	654.63
第十二年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	654.63	654.63
第十三年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	654.63	654.63
第十四年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	654.63	654.63
第十五年	26,000.00	0.00	3,000.00	23,000.00	619.80	3,619.80
第十六年	23,000.00	0.00	0.00	23,000.00	584.98	584.98
第十七年	23,000.00	0.00	0.00	23,000.00	584.98	584.98
第十八年	23,000.00	0.00	0.00	23,000.00	584.98	584.98
第十九年	23,000.00	0.00	0.00	23,000.00	584.98	584.98
第二十年	23,000.00	0.00	0.00	23,000.00	584.98	584.98
第二十一年	23,000.00	0.00	1,600.00	21,400.00	568.50	2,168.50
第二十二年	21,400.00	0.00	0.00	21,400.00	552.02	552.02
第二十三年	21,400.00	0.00	0.00	21,400.00	552.02	552.02
第二十四年	21,400.00	0.00	0.00	21,400.00	552.02	552.02
第二十五年	21,400.00	0.00	0.00	21,400.00	552.02	552.02
第二十六年	21,400.00	0.00	0.00	21,400.00	552.02	552.02
第二十七年	21,400.00	0.00	0.00	21,400.00	552.02	552.02
第二十八年	21,400.00	0.00	3,100.00	18,300.00	552.02	3,652.02
第二十九年	18,300.00	0.00	0.00	18,300.00	459.33	459.33

第三十年	18,300.00	0.00	0.00	18,300.00	459.33	459.33
第三十一年	18,300.00	0.00	0.00	18,300.00	459.33	459.33
第三十二年	18,300.00	0.00	6,400.00	11,900.00	379.01	6,779.01
第三十三年	11,900.00	0.00	11,900.00	0.00	195.68	12,095.68
合计	-	26,000.00	26,000.00	-	18,264.55	44,264.55

(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

广州市番禺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。

广州市番禺区城市更新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。

广州市番禺区城市更新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。

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。