
2025 年广东省政府专项债券
国家城乡融合发展试验区广清结合片区花
都区花城街杨一公益片区改造项目
专项债券项目募投报告

实施单位盖章：广州市花都区人民政府花城街道
办事处

主管部门盖章：广州市花都区人民政府花城街道
办事处

市（县、区）财政局盖章：广州市花都区财政局

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）项目立项文件或实施依据.....	4
（五）责任主体.....	4
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	5
（一）重要性分析.....	5
（二）经济效益分析.....	8
（三）社会效益分析.....	9
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	9
（一）投资估算.....	9
（二）筹措方案.....	10
（三）项目实施安排.....	11
（四）债券资金用途.....	12
四、项目收益与融资平衡情况.....	12
（一）项目预期成本收益.....	12
1. 项目收入测算.....	12
2. 项目成本及相关税费.....	16
3. 项目损益情况.....	18
（二）融资收益平衡情况.....	18
（三）总体评价.....	22
五、专项债券管理.....	22
（一）债券资金概况.....	22
（二）债券资金管理.....	22
（三）职责分工.....	23
六、项目风险控制.....	24
（一）潜在风险及控制措施.....	24
（二）还款保障措施.....	24
七、其他需要说明事项.....	25

本次 2025 年广东省政府专项债券（三十三期）国家城乡融合发展试验区广清结合片区花都区花城街杨一公益片区改造项目专项债券项目涉及参与发行的地方政府新增债券申请 16,906 万元，发行期限为 30 年。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入 2025 年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

项目位于广州市花都区。2024 年花都区实现地区生产总值 1,860.06 亿元,同比增长 3.25%,一般公共预算收入 83.34 亿元，政府性基金收入 67.72 亿元，其中国有土地出让收入 59.18 亿元，政府性基金支出 117.57 亿元，国有土地出让支出 48.22 亿元。

表 1 近三年广州市花都区财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	1,770.81	1,801.51	1,860.06
一般预算收入（亿元）	75.78	88.48	83.34
政府性基金收入（亿元）	85.07	60.82	67.72
其中：国有土地出让收入（亿元）	77.43	53.28	59.18
政府性基金支出（亿元）	66.48	60.79	117.57
其中：国有土地出让支出（亿元）	38.46	46.29	48.22

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

广州市花都区立足“十三五”时期取得的重大成就基础上，坚定不移贯彻新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主

线，以改革创新为根本动力，以满足人民群众日益增长的美好生活需要为根本目的，以“双区”建设、“双城”联动为战略引领，统筹发展和安全，做强人工智能与数字经济、城市更新“双引擎”，充分发挥空港、铁路港“双港辐射”，加快打造空铁融合发展示范区，加快建设现代产业体系，加快推进治理体系和治理能力现代化，全面提升城市功能和品质，高水平建设“国际空铁枢纽、高端智造基地、创新活力都会、绿色宜居花都”，努力把花都打造成为广州经济和人口的重要承载区、广州国家中心城市的航空都会区，为广州实现老城市新活力、“四个出新出彩”，在全面建设社会主义现代化国家新征程中走在全国前列、创造新的辉煌当好排头兵作出花都贡献。

国家城乡融合发展试验区广清结合片区花都区花城街杨一公益片区改造项目实施是贯彻落实“十四五”规划纲要有关要求，紧跟市委市政府战略部署，集约土地利用程度和效益，完善交通路网体系，增强广州市花都区城市功能，增强城市综合承载能力，打造先进制造集群和先进服务基地，推动临空经济产业园基础设施发展，持续加速发展空港经济，促进广州转型升级，助力广州数字经济产业发展。同时也是承接双港（空港—知识城信息港）辐射效应，聚集发展临空经济和数字经济，打造广深科技创新走廊核心节点，融入粤港澳

大湾区科技创新新格局的关键抓手；积极融入和服务“双区”建设，推动经济社会高质量发展的不可或缺的支撑板块。

通过对该项目的建设，持续强化广州（花都）临空数智港一期工程对广州市花都区的辐射带动，助力完善区内各域以及与中心区的快速联系；维护广州市花都区路网的畅通，打通交通“微循环”；完善城市基础设施和功能建设，优化公共服务设施和基础设施配套布局；促进区域产业联动，产学研联动，聚集先进制造业提速升级，以数字经济+先进制造业培育产业新功能，激发经济内生动力；助力把白云机场加速建成泛珠三角换乘枢纽，持续加快空港经济的发展，从而实现广州的转型升级；助力加速实现“成为广州北部人口经济重要承载区和经济增长极、广州国家中心城市的航空都会区”目标。

（三）项目情况

国家城乡融合发展试验区广清结合片区花都区花城街杨一公益片区改造项目是贯彻落实各级“十四五”规划纲要有关要求的重要举措，项目项目改造范围约 11.59 平方公里，涉及杨一、杨二、公益、大华等城中村，主要建设内容包括：改造建筑外立面约 21 万平方米，新建公共服务设施约 2200 平方米，出入口改造 17 处，围墙改造约 17.2 公里，三线整治约 14.6 公里，给排水管网改造约 141 公里，新增停车位

183 个，充电桩 78 个，道路改造约 22.8 公里，并配建垃圾收集、安防系统、消防设施、标识系统等公共服务设施。

（四）项目立项情况或实施依据

1. 《广州市花都区发展和改革局关于国家城乡融合发展试验区广清结合片区花都区花城街杨一公益片区改造项目可行性研究报告的复函》（花发改函〔2025〕8 号）；

2. 《广州市花都区发展和改革局关于花城街排水单元达标改造项目可行性研究报告的复函》（穗花发改投批〔2025〕12 号）；

3. 《广州市花都区发展和改革局关于花都区花城街农村污水提升改造工程可行性研究报告的复函》（穗花发改投批〔2025〕13 号）；

4. 《广州市花都区发展和改革局关于花城街城中村三线整治工程项目可行性研究报告的批复》（穗花发改投批〔2025〕27 号）。

（五）责任主体

根据实施主体提供的《广州市花都区发展和改革局关于国家城乡融合发展试验区广清结合片区花都区花城街杨一公益片区改造项目可行性研究报告的复函》（花发改函〔2025〕8 号），本次债券发行对应募投项目的实施主体为广州市花都区人民政府花城街道办事处，项目主管单位为：

广州市花都区人民政府花城街道办事处，项目形成资产属于国有资产，资产持有单位为广州市花都区人民政府花城街道办事处。其基本信息如下：

表 2 项目主体情况

名称	广州市花都区人民政府花城街道办事处
统一社会信用代码	1144011408805079X9
机构性质	机关
机构地址	广东省广州市花都区紫薇路 50 号

广州市花都区人民政府花城街道办事处是依据中华人民共和国法律设立并合法存续的机关单位，有资格作为本项目的实施机构，且已通过北京大成（广州）律师事务所出具合法性审核。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

1. 项目的建设是提升城市生活品质，打造绿色宜居花都需要

本项目区位优势，位于广州市花都区，花都区在《花都区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中提出，将加快打造空铁融合发展示范区，加快建设现代产业体系，加快推进治理体系和治理能力现代化，全

面提升城市功能和品质，高水平建设“国际空铁枢纽、高端智造基地、创新活力都会、绿色宜居花都”，努力把花都打造成为广州经济和人口的重要承载区、广州国家中心城市的航空都会区。项目毗邻空铁融合发展示范区，是城市的重要展示节点。但改造范围内现状以旧村居居多，整体建筑质量偏低，改造范围内建筑风貌较差，开发强度较低，基础设施、公共服务、生态环境承载力不足，城市形象难以凸显，亟待改善。

本项目将通过全面改造的方式，对于改造范围内的旧村居和配套基础设施等进行改造。本项目改造后，将有效地提升花城街杨一公益片区的城市生活品质，加快打造绿色宜居花都。

2. 项目的建设是增强区域活力、促进城市高质量发展的需要

城中村一直是许多新市民、青年人以及外来人口选择的居住地，但与此同时城中村又是发展薄弱、公共服务较为短板的区域。新时期的城中村改造以保留利用为主，应根据实体经济和居民企业的需求改变功能，同时增加公共服务设施。对公共服务短板缺失严重，民生诉求比较强烈的城中村应优先改造，解决公共服务短板，提升居民居住质量，保留

“低成本、区位优”的租住和居住空间，保留城中村原有的、烟火气浓厚的生活气息。

本项目改造范围内存在基础设施老化、居住环境差、公共服务设施不足等问题，不仅影响了居民的生活质量，也制约了区域的发展潜力。通过本项目的建设，可以更新和完善城中村的基础设施，提高居民的生活便利性和安全性。同时，还可以优化空间布局、提升建筑风貌，使城中村焕发新的生机与活力。项目的建设有助于促进城市的高质量发展。随着城市化进程的加快，一些新建住宅区和商业区逐渐成为城市的经济增长点，而城中村则往往被边缘化。通过改造建设，可以激发老城中村的经济活力，吸引更多的投资和消费，从而推动区域的经济发展。同时，这也有助于缓解城市内部的发展不平衡问题，促进城市的整体协调发展。

本项目通过推进城中村改造，增加公共服务供给和健全市政公用设施，增强区域活力，实现城市土地利用效率的提高与城市持续发展达到最佳契合。

3. 项目是完善区域交通路网建设的需要

《花都区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中提出，要进一步完善交通路网体系，继续畅通城市内部微循环，打通一批“断头路”，提高道路通行效率。统筹地面、地上、地下设施及道路红线内外

空间，研究探索将有条件的既有道路下沉释放土地资源，形成集约化、高品质的城市空间。构建区内完善的停车体系。

本项目改造范围内现状内部道路以城市次干路、支路和巷道为主，巷道宽度较窄。现状城中村居住密度大，项目改造范围现状出行量较大。出行方式结构方面，片区轨道占比相对较低，电动自行车占比较高，秩序相对混乱，出行品质不高。片区对外通道基本饱和；部分道路有一定富余能力、集散道路车速低，道路交通运作压力大，受道路交通拥堵影响，高峰期间地区道路可达性欠佳。

因此，本项目的建设对片区内的现状道路进行改造，能有效改善项目范围内部微循环、完善对外交通网络，从而进一步提升项目范围甚至花都区的交通路网建设。

综上所述，本项目的建设兼具必要性和迫切性。

（二）经济效益分析：

本项目通过改造市政及公服设施、人居环境整治等，对片区进行整体改造实现与片区整体发展和定位相匹配。项目建成后将有效盘活存量建设用地，提高存量建设用地利用效率，实现存量土地优化配置，提升土地综合利用效益。

同时，项目通过完善城中村相关基础设施，提高城市的价值和竞争力，从而稳定区域投资、吸引社会资本、促进花城街道经济高质量发展。

（三）社会效益分析：

本项目的建设，有利于当地和企业的经济发展，对提高本地区的生活水平和生活质量都有一定的促进作用；对于当地基础设施、社会服务容量、城市化进程也会形成良性促进作用。

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

本项目投资估算编制范围为项目工程费用、项目建设所发生的其他费用以及项目预备费。

编制依据：

（1）国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版、2006 年）；

（2）《投资项目经济咨询评估指南》（中国国际工程咨询公司）；

（3）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

（4）《全国市政工程投资估算指标》（2007 年）；

（5）《广东省建设工程计价通则（2018）》；

（6）《广东省市政工程综合定额（2018）》；

（7）《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》；

（8）《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》；

-
- (9) 《广东省通用安装工程综合定额(2018)》;
- (10) 《广东省修缮工程综合定额(2012)》;
- (11) 部分工程费用参考本地区类似工程经济技术指标;
- (12) 工程取费有关文件及标准;
- (13) 委托方提供的其它有关资料。

2. 项目总投资

国家城乡融合发展试验区广清结合片区花都区花城街杨一公益片区改造项目总投资为 99,980 万元。其中: 工程费用 88,637 万元, 工程建设其他费用 6,582 万元, 预备费 4,761 万元。

表 3 项目投资估算表(单位: 万元)

序号	投资估算项目名称	总金额
1	工程费用	88,637
2	工程建设其他费用	6,582
3	项目预备费	4,761
项目总投资		99,980

(二) 筹措方案

本项目共需筹措资金 99,980 万元, 项目资金中包含非融资资金 29,980 万元和地方政府专项债券融资 70,000 万元; 目前已到位资金 0 万元。

1. 市场化融资资金筹措: 无。

2. 地方政府债券资金筹措：本项目共计划发行 70,000 万元，2025 年共发行专项债券资金 30,000 万元，其中本批次拟发行 16,906 万元，期限 30 年；2026 年计划发行专项债券金额 20,000 万元，2027 年计划发行专项债券金额 20,000 万元。

3. 非融资资金筹措：非融资资金主要是财政性资金 29,980 万元，主要来源于广州市和花都区财政统筹安排。

表 4 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目 投资		市场 化 融 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	99,980	-	-	-	-	-	29,980	-	-	-	16,906	-	53,094
2025 年	40,000	-	-	-	-	-	10,000	-	-	-	16,906	-	13,094
2026 年	30,000	-	-	-	-	-	10,000	-	-	-	-	-	20,000
2027 年	29,980	-	-	-	-	-	9,980	-	-	-	-	-	20,000

（三）项目实施安排

项目建设进度初步计划如下：项目总建设期限为 2024 年 9 月~2027 年 12 月，共 40 个月。其中：

2024 年 9 月 ~ 2024 年 12 月: 完成可行性研究报告编制, 设计、设计概算审批, 施工、监理单位招标等施工前准备工作;

2025 年 1 月 ~ 2027 年 12 月: 完成工程施工、设备安装及调试、工程验收及移交等工作。

(四) 债券资金用途

本项目本批次计划发行金额为 16,906 万元, 主要用于支付子项施工、监理、第三方检测监测等施工阶段需支付费用。

表 5 项目用款计划 (单位: 万元)

项目总投资	以前年度用款金额	发行当年用款计划								以后年度计划用款金额
		一季度用款金额	其中: 本次专项债券使用金额	二季度用款金额	其中: 本次专项债券使用金额	三季度用款金额	其中: 本次专项债券使用金额	四季度用款金额	其中: 本次专项债券使用金额	
99,980	0	0	0	0	0	16,906	16,906	23,094	23,094	59,980

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。

本项目的建设主要以惠民为目的, 现金流入主要为: 土地相关收益和项目经营性收益。

（1）土地相关收益

据广州市花都区财政局、广州市规划和自然资源局花都区分局的相关资料，用于本项目收益与融资自求平衡的地块为文旅城北二地块（二期）地块，鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用该地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

文旅城北二地块（二期）地块位于花都区，为二类居住用地 R2、商业用地。收储面积约 186906 平方米，其中可出让居住用地 36086 平方米，容积率 2.8；可出让商业用地 65840 平方米，容积率 3.5，一半用于留用地划拨；可出让教育用地 27602 平方米，容积率 ≥ 0.4 ，划拨用地计算。预计达到出让条件后，预计从融资之日起第十年挂牌出让，且一年内出让完毕。根据花都地区最近几年土地出让收入情况，居住用地按 8000 元/平方计算；商业用地按 5000 元/平方计算。预计可达到的出让收入约 126,920.64 万元，预测按照保守性原则土地挂牌交易收入用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 6 项目资金平衡土地相关收益情况统计表

金额单位：人民币万元			
项目	按 GDP 增速 5.5%测算收益的 100%	按 GDP 增速 5.5%测算收益的 90%	按 GDP 增速 5.5%测算收益的 80%
文旅城北二地块（二期）地块	126,920.64	114,228.58	101,536.51

（2）经营性收益

本项目的经营性收入包括停车位收入、充电桩收入、广告位收入等方面的内容。

①停车位收入

本项目预计新建停车位约 525 个，根据《关于调整我市机动车停放服务收费有关问题的通知》（东发改〔2019〕468 号），参考项目周边停车位收费情况，停车费收入标准统一按照 50 元/（个·天）计算，每 3 年上涨 12%。运营期前两年出租率按照 50%、75%计算，之后进入稳定期，出租率按照 95%计算。

②充电桩收入

根据项目建设内容，本项目配套建设快速充电桩 225 个。参考紧凑型轿车的电池容量：约为 40-69.5kwh，保守预测，本项目机动车每次充电量按 45kwh 估算。充电桩按每天充电 3 次；充电桩按每年运营 365 天进行测算。运营期第 1 年充电桩使用率按 50%进行测算，第 2 年充电桩使用率按 75%进行测算，第 3 年及以后充电桩使用率按 95%进行测算。根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73 号），充电设施收费标准由电费和服务两个部分组成。谨慎保守估算，本项目充电桩服务

费按照 0.6 元/kW·h 计算，按每 3 年增长 12%考虑，不考虑充电桩电费收入。

③广告位收入

项目建成后预计可提供约 500 个广告位用于出租，平均每个广告位出租费用按 6000 元/（个·年）计算，每 3 年上涨 12%。广告位出租率按照运营期第 1 年为 50%，第 2 年为 75%，第 3 年及以后为 95%计算。

综上所述按照项目可研报告对运营收入的预测数据，本项目在计算运营期（2028-2054 年）内可实现经营收入总额约为 79,630.76 万元。测算数据详见下列“融资项目运营测算期间经营收入汇总表”。

表 7 融资项目运营测算期间经营收入汇总表

金额单位：人民币万元

年份	停车位收入	充电桩收入	广告位收入	收入合计
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00	0.00
第四年	479.06	332.61	150.00	961.67
第五年	718.59	498.91	225.00	1,442.50
第六年	910.22	631.95	285.00	1,827.17
第七年	1,019.45	705.68	319.20	2,044.33
第八年	1,019.45	705.68	319.20	2,044.33
第九年	1,019.45	705.68	319.20	2,044.33
第十年	1,141.78	789.94	357.50	2,289.22
第十一年	1,141.78	789.94	357.50	2,289.22
第十二年	1,141.78	789.94	357.50	2,289.22
第十三年	1,278.86	884.73	400.40	2,563.99
第十四年	1,278.86	884.73	400.40	2,563.99
第十五年	1,278.86	884.73	400.40	2,563.99
第十六年	1,432.32	990.06	448.45	2,870.83

第十七年	1,432.32	990.06	448.45	2,870.83
第十八年	1,432.32	990.06	448.45	2,870.83
第十九年	1,604.17	1,105.92	502.27	3,212.36
第二十年	1,604.17	1,105.92	502.27	3,212.36
第二十一年	1,604.17	1,105.92	502.27	3,212.36
第二十二年	1,796.59	1,242.84	562.54	3,601.97
第二十三年	1,796.59	1,242.84	562.54	3,601.97
第二十四年	1,796.59	1,242.84	562.54	3,601.97
第二十五年	2,012.13	1,390.29	630.04	4,032.46
第二十六年	2,012.13	1,390.29	630.04	4,032.46
第二十七年	2,012.13	1,390.29	630.04	4,032.46
第二十八年	2,253.52	1,558.81	705.65	4,517.98
第二十九年	2,253.52	1,558.81	705.65	4,517.98
第三十年	2,253.52	1,558.81	705.65	4,517.98
合计	39,724.33	27,468.28	12,438.15	79,630.76

2. 项目成本及相关税费。

根据《国家城乡融合发展试验区广清结合片区花都区花城街杨一公益片区改造项目实施方案》，支出项目包括：运营成本。

（1）运营成本

项目运营成本包括项目管理人员工资、设施维护、易耗品消费及其他日常支出等，参考同类型项目，按运营收入的10%测算本项目运营成本。

（2）相关税费

停车位收入、充电桩收入增值税税率按9%测算，广告位收入增值税税率按6%测算，城市维护建设税按7%，教育费附加按3%，地方教育附加按2%计算。

按照项目实施方案对运营成本的预测数据，本项目在计算运营期（2028-2054年）内可实现费用支出总额约为

10,983.90万元。测算数据详见下列“融资项目运营测算期间运营成本费用支出汇总表”。

表 8 融资项目运营测算期间运营成本费用支出汇总表

金额单位：人民币万元

年度	运营成本	相关税费	支出合计
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00
第四年	48.08	84.57	132.65
第五年	72.13	126.85	198.98
第六年	91.36	160.69	252.05
第七年	102.22	179.77	281.99
第八年	102.22	179.77	281.99
第九年	102.22	179.77	281.99
第十年	114.46	201.31	315.77
第十一年	114.46	201.31	315.77
第十二年	114.46	201.31	315.77
第十三年	128.20	225.47	353.67
第十四年	128.20	225.47	353.67
第十五年	128.20	225.47	353.67
第十六年	143.54	252.45	395.99
第十七年	143.54	252.45	395.99
第十八年	143.54	252.45	395.99
第十九年	160.62	282.46	443.08
第二十年	160.62	282.46	443.08
第二十一年	160.62	282.46	443.08
第二十二年	180.10	316.74	496.84
第二十三年	180.10	316.74	496.84
第二十四年	180.10	316.74	496.84
第二十五年	201.62	354.59	556.21
第二十六年	201.62	354.59	556.21
第二十七年	201.62	354.59	556.21
第二十八年	225.90	397.29	623.19
第二十九年	225.90	397.29	623.19
第三十年	225.90	397.29	623.19
合计	3,981.55	7,002.35	10,983.90

3. 项目损益情况。

综上所述，纳入计算运营期核算的经营性收益合计 68,646.86 万元，本项目可实现总净收益为 195,567.50 万元，项目具备一定收益。

（二）融资收益平衡情况

国家城乡融合发展试验区广清结合片区花都区花城街杨一公益片区改造项目本项目计划融资金额 70,000 万元，其中 2025 年计划发行专项债券 30,000 万元，假设融资利率 2.51%，发行期限 30 年，2026 年计划发行专项债券 20,000 万元，2027 年计划发行专项债券 20,000 万元，假设融资利率 2.45%，发行期限均为 15 年，本次债券利息测算总额为 37,290 万元，每半年支付。

按此测算，融资项目在专项债券存续期内，由项目运营测算期内需偿付的专项债券本息和为 107,290.00 万元，而融资项目在运营测算期内预计实现的“项目收益”合计为 195,567.50 万元。

因此，按照上述假设和设定条件情况下，测算得出的融资项目预期净收益 100%对专项债券本息的覆盖倍数为 1.82，融资项目预期净收益 90%对专项债券本息的覆盖倍数为 1.64，融资项目预期净收益 80%对专项债券本息的覆盖倍数为 1.46，具体如下表所示。

表 9-1 融资项目按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数测算表
(项目预期净收益 100%)

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	经营收益	地块收益	收益合计
第一年	0.00	753.00	753.00	0.00		0.00
第二年	0.00	1,243.00	1,243.00	0.00		0.00
第三年	0.00	1,733.00	1,733.00	0.00		0.00
第四年	0.00	1,733.00	1,733.00	829.02		829.02
第五年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,243.52		1,243.52
第六年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,575.12		1,575.12
第七年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,762.34		1,762.34
第八年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,762.34		1,762.34
第九年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,762.34		1,762.34
第十年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,973.45	126,920.64	128,894.09
第十一年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,973.45		1,973.45
第十二年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,973.45		1,973.45
第十三年	0.00	1,733.00	1,733.00	2,210.32		2,210.32
第十四年	0.00	1,733.00	1,733.00	2,210.32		2,210.32
第十五年	0.00	1,733.00	1,733.00	2,210.32		2,210.32
第十六年	20,000.00	1,733.00	21,733.00	2,474.84		2,474.84
第十七年	20,000.00	1,243.00	21,243.00	2,474.84		2,474.84
第十八年	0.00	753.00	753.00	2,474.84		2,474.84
第十九年	0.00	753.00	753.00	2,769.28		2,769.28
第二十年	0.00	753.00	753.00	2,769.28		2,769.28
第二十一年	0.00	753.00	753.00	2,769.28		2,769.28
第二十二年	0.00	753.00	753.00	3,105.13		3,105.13
第二十三年	0.00	753.00	753.00	3,105.13		3,105.13
第二十四年	0.00	753.00	753.00	3,105.13		3,105.13
第二十五年	0.00	753.00	753.00	3,476.25		3,476.25
第二十六年	0.00	753.00	753.00	3,476.25		3,476.25
第二十七年	0.00	753.00	753.00	3,476.25		3,476.25
第二十八年	0.00	753.00	753.00	3,894.79		3,894.79
第二十九年	0.00	753.00	753.00	3,894.79		3,894.79
第三十年	30,000.00	753.00	30,753.00	3,894.79		3,894.79
合 计	70,000.00	37,290.00	107,290.00	68,646.86	126,920.64	195,567.50

年度	本金	利息	本息合计	经营收益	地块收益	收益合计
第一年	0.00	753.00	753.00	0.00		0.00
第二年	0.00	1,243.00	1,243.00	0.00		0.00
本息覆盖倍数	1.82					

表 9-2 融资项目按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数测算表
(项目预期净收益 90%)

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	经营收益	地块收益	收益合计
第一年	0.00	753.00	753.00	0.00		0.00
第二年	0.00	1,243.00	1,243.00	0.00		0.00
第三年	0.00	1,733.00	1,733.00	0.00		0.00
第四年	0.00	1,733.00	1,733.00	746.12		746.12
第五年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,119.17		1,119.17
第六年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,417.61		1,417.61
第七年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,586.11		1,586.11
第八年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,586.11		1,586.11
第九年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,586.11		1,586.11
第十年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,776.11	114,228.58	116,004.68
第十一年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,776.11		1,776.11
第十二年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,776.11		1,776.11
第十三年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,989.29		1,989.29
第十四年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,989.29		1,989.29
第十五年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,989.29		1,989.29
第十六年	20,000.00	1,733.00	21,733.00	2,227.36		2,227.36
第十七年	20,000.00	1,243.00	21,243.00	2,227.36		2,227.36
第十八年	0.00	753.00	753.00	2,227.36		2,227.36
第十九年	0.00	753.00	753.00	2,492.35		2,492.35
第二十年	0.00	753.00	753.00	2,492.35		2,492.35
第二十一年	0.00	753.00	753.00	2,492.35		2,492.35
第二十二年	0.00	753.00	753.00	2,794.62		2,794.62
第二十三年	0.00	753.00	753.00	2,794.62		2,794.62
第二十四年	0.00	753.00	753.00	2,794.62		2,794.62
第二十五年	0.00	753.00	753.00	3,128.63		3,128.63
第二十六年	0.00	753.00	753.00	3,128.63		3,128.63

年度	本金	利息	本息合计	经营收益	地块收益	收益合计
第一年	0.00	753.00	753.00	0.00		0.00
第二年	0.00	1,243.00	1,243.00	0.00		0.00
第二十七年	0.00	753.00	753.00	3,128.63		3,128.63
第二十八年	0.00	753.00	753.00	3,505.31		3,505.31
第二十九年	0.00	753.00	753.00	3,505.31		3,505.31
第三十年	30,000.00	753.00	30,753.00	3,505.31		3,505.31
合 计	70,000.00	37,290.00	107,290.00	61,782.17	114,228.58	176,010.75
本息覆盖倍数	1.64					

表 9-3 融资项目按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数测算表
(项目预期净收益 80%)

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	经营收益	地块收益	收益合计
第一年	0.00	753.00	753.00	0.00		0.00
第二年	0.00	1,243.00	1,243.00	0.00		0.00
第三年	0.00	1,733.00	1,733.00	0.00		0.00
第四年	0.00	1,733.00	1,733.00	663.22		663.22
第五年	0.00	1,733.00	1,733.00	994.82		994.82
第六年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,260.10		1,260.10
第七年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,409.87		1,409.87
第八年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,409.87		1,409.87
第九年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,409.87		1,409.87
第十年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,578.76	101,536.51	103,115.27
第十一年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,578.76		1,578.76
第十二年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,578.76		1,578.76
第十三年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,768.26		1,768.26
第十四年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,768.26		1,768.26
第十五年	0.00	1,733.00	1,733.00	1,768.26		1,768.26
第十六年	20,000.00	1,733.00	21,733.00	1,979.87		1,979.87
第十七年	20,000.00	1,243.00	21,243.00	1,979.87		1,979.87
第十八年	0.00	753.00	753.00	1,979.87		1,979.87
第十九年	0.00	753.00	753.00	2,215.42		2,215.42
第二十年	0.00	753.00	753.00	2,215.42		2,215.42
第二十一年	0.00	753.00	753.00	2,215.42		2,215.42
第二十二年	0.00	753.00	753.00	2,484.10		2,484.10

年度	本金	利息	本息合计	经营收益	地块收益	收益合计
第一年	0.00	753.00	753.00	0.00		0.00
第二年	0.00	1,243.00	1,243.00	0.00		0.00
第二十三年	0.00	753.00	753.00	2,484.10		2,484.10
第二十四年	0.00	753.00	753.00	2,484.10		2,484.10
第二十五年	0.00	753.00	753.00	2,781.00		2,781.00
第二十六年	0.00	753.00	753.00	2,781.00		2,781.00
第二十七年	0.00	753.00	753.00	2,781.00		2,781.00
第二十八年	0.00	753.00	753.00	3,115.83		3,115.83
第二十九年	0.00	753.00	753.00	3,115.83		3,115.83
第三十年	30,000.00	753.00	30,753.00	3,115.83		3,115.83
合 计	70,000.00	37,290.00	107,290.00	54,917.49	101,536.51	156,454.00
本息覆盖倍数	1.46					

（三）总体评价

综上所述，本项目收益可以覆盖融资成本。项目融资平衡情况已经广州市光领有限责任会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目本批次涉及参与发行的地方政府新增债券申请16,906 万元。发行期限为 30 年，假设发行利率 2.51%。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

本项目无银行融资，不涉及分账管理，资金使用严格按照相关要求管理，项目相关收入均为专项收入，并专门用于归还债券本金和利息，项目收益及还本付息资金纳入政府性

基金预算管理。加强项目建设进度管理，充分落实建设所需资金，加强促进现金回流，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决，确保债券存续期间不会出现收入与还本付息周期错配的情况。若项目主管部门和项目实施单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（三）职责分工

广州市花都区财政局负责按照专项债务管理规定，审核确定专项债券项目融资平衡方案及相关管理办法，组织做好信息披露等工作，负责组织项目专项债券发行工作，负责组织项目专项债券还本付息。

广州市花都区人民政府花城街道办事处组织制定专项债券项目融资平衡方案，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，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，及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。

广州市花都区人民政府花城街道办事处按照债券发行组织统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息工作；负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度；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。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

本项目具有公益性，回收周期长，本项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入和项目经营性收益可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡；自然环境、施工条件、资金落实等影响项目施工进度或正常进行的风险；物价波动、设计变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

（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