

2025 年广东省政府专项债券（三十三期）  
揭阳市榕城区老旧小区改造提升工程项目  
募投报告

实施单位盖章：揭阳市榕城区城市管理和综合执法局



主管部门盖章：揭阳市榕城区城市管理和综合执法局



市（县、区）财政局盖章：揭阳市榕城区财政局



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.....	2
（四）项目立项情况或实施依据.....	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.....	7
（三）社会效益分析.....	8
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	8
（一）投资估算.....	8
（二）筹措方案.....	9
（三）项目实施安排.....	12
（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
（二）融资收益平衡情况.....	- 21 -
（三）总体评价.....	- 21 -
五、专项债券管理.....	- 21 -
（一）债券资金概况.....	- 21 -
（二）债券资金管理.....	- 22 -
（三）职责分工.....	- 22 -
六、项目风险控制.....	- 23 -
（一）潜在风险及控制措施.....	- 23 -
（二）还款保障措施.....	- 24 -
七、其他需要说明事项.....	- 24 -

## 一、项目基本情况

### （一）项目所处区域财政经济情况

表 近三年榕城区财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	493.39	596.64	558.89
一般预算收入（亿元）	5.55	8.97	10.23
政府性基金收入（亿元）	0.04	-0.21	-0.18
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.00	-0.32	-0.29
政府性基金支出（亿元）	4.78	5.71	9.76
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.65	0.89	0.96

注：政府性基金收入说明：根据现行市区土地出让管理体制，市区土地出让收入为市级收入，市再将收入净收益部分按体制分配比例补助榕城区。

### （二）本地社会发展规划和行业相关规划

近年来，随着揭阳市经济和社会的发展，老旧小区的环境、设施已经无法适应人民群众对美好生活的需求，已经成为社会各界关注的问题。本项目的建设是贯彻落实《揭阳市城镇老旧小区改造规划（2021—2025 年）》等文件中指出到“十四五”期末，完成全市 91 个老旧小区的改造，涉及总户数约 1.4 万户，楼栋数 449 栋，总建筑面积 111.67 万平方米的目标，“以微改造见大成效”，提高居民生活质量，消除安全隐患，创造宜居环境。通过开展老旧小区改造，力争营造出整洁、有序、美化的城市环境，为居民营造优美、整洁、有序的生活环境。

### （三）项目情况

#### 1. 项目概况

项目名称：揭阳市榕城区老旧小区改造提升工程项目；

项目法人单位：揭阳市榕城区城市管理和综合执法局；

项目总投资：25,354.5万元；

项目建设地址：位于揭阳市榕城区华诚花园（含一期和二期）、华彩美居、江滨花园、沙港社区、G206—环市北路、环岛路发展大道、揭阳大道、晓翠路。。

#### 2. 建设期限

项目建设期：2025年9月—2026年12月。

#### 3. 建设规模及技术标准

##### （1）建设规模。

项目建设规模及内容：改造范围约 15.31 万平方米，约 87 栋、1905 户、7620 人。其中涉及老旧小区改造工作任务 4 小区、31 栋楼、678 户、建筑面积 4.8 万平方米，2712 人。包括污水管网建设，路灯建设；道路建设、管道（燃气、供水、排污）建设、消防系统配置建设、电梯加装、垃圾处理配套改造、三线整治、临街背巷维修改造、停车场（位）等。

##### （2）技术标准。

1) 《中华人民共和国有关工程建设标准强制性条文》建标 2013 版

- 2) 《市政公用工程设计文件编制深度规定》(2013 年版)
- 3) 《建筑设计防火规范》(GB50016-2018)
- 4) 《建筑采光设计标准》(GB/T50033-2013)
- 5) 《公共建筑节能设计标准》(GB500189-2015)
- 6) 《建筑外墙防水工程技术规程》(JGJ/T235-2011)
- 7) 《混凝土结构设计规范》(GB50010-2010)(2015 年版)
- 8) 《混凝土结构耐久性设计与施工指南》(CCES01-2004)

揭阳市榕城区老旧小区改造提升工程项目可行性研究报告

- 9) 《建筑地基处理技术规范》(JGJ79-2012)
- 10) 《城市居住区规划设计规范》(GB50180-2018)
- 11) 《城市道路工程设计规范》(CJJ37-2012)(2016 年版)
- 12) 《城镇给水排水技术规范》(GB50788-2012)
- 13) 《室外排水设计规范》(GB50014-2006)(2011 版)
- 14) 《给水排水管道工程施工及验收规范》(GB50268-2008)
- 15) 《无障碍设计规范》(GB50763-2012)
- 16) 《城市道路路基设计规范》(CJJ194-2013)
- 17) 《城镇道路路面设计规范》(CJJ169-2012)
- 18) 《城市道路交通设施设计规范》(GB50688-2011)
- 19) 《配电网规划设计技术导则》(DLT5729-2016)
- 20) 《电力工程电缆设计标准》(GB50217-2018)

- 21) 《城市电力电缆线路设计技术规定》 (DL/T5221-2016)
  - 22) 《通信管道与通道工程设计规范》 GB50373-2006
  - 23) 《通信线路工程设计规范》 GB51158-2015
  - 24) 《城市通信工程规划规范》 GB/T50853-2013
  - 25) 《邮政普遍服务标准》 (YZ/T0129)
  - 26) 《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》  
(GB50846- 2012)
  - 27) 《城市有线广播电视网络设计规范》 (GY5075-2005)
- (四) 项目立项情况或实施依据**

2024 年 9 月 13 日,取得揭阳市榕城区发展和改革局出具《关于揭阳市榕城区老旧小区改造提升工程项目可行性研究报告的批复》揭榕发改投审〔2024〕84 号,同意项目建设。

#### **(五) 责任主体**

本项目的实施单位及主管单位均为揭阳市榕城区城市管理和综合执法局,资产持有单位为揭阳市榕城区城市管理和综合执法局。统一社会信用代码: 11445202MB2D118136。负责人: 林文明, 单位地址: 揭阳市榕城区新兴街道区政府后东附楼。

揭阳市榕城区财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度,会同揭阳市榕城区城市管理和综合执法局加强专项债券项目对应资产管理。

揭阳市榕城区城市管理和综合执法局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。

## **二、项目实施重要性和经济社会效益分析**

### **（一）重要性分析**

（1）国家层面，持续推进城镇老旧小区改造，精准补短板、强弱项——以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，落实中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以努力让人民群众住上好房子为目标，从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，聚焦为民、便民、安民，持续推进城镇老旧小区改造，精准补短板、强弱项，加快消除住房和小区安全隐患，全面提升城镇老旧小区和社区居住环境、设施条件和服务功能，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

### **（2）省级层面**

按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区居住条件和环境——为贯彻落实《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），更好发挥城镇老旧小区改造在推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展等方面的重要作用，

满足人民群众美好生活需要，广东省人民政府办公厅积极推动老旧小区改造工作，相继发布《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）和《关于加快推进老旧小区改造工作的意见》（粤政〔2014〕17号），将城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼）纳入改造范围，重点改造2000年底前建成的老旧小区。同时，要把城镇老旧小区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市城镇老旧小区改造的基础上，优先推进建成区内的城中村改造，有序改造老旧小区，逐步将其他城镇老旧小区、城中村统一纳入城镇老旧小区改造范围。

### （3）市级层面

科学规划，扎实推进老旧小区改造工作——为扎实推进老旧小区改造工作，改善城市人居环境，提升城市建设品质，满足人民日益增长的美好生活需要，揭阳市编制《揭阳市城镇老旧小区改造规划（2021—2025年）》，提出“以微改造见大成效”，提高居民生活质量，消除安全隐患，创造宜居环境。通过开展老旧



小区改造，力争营造出整洁、有序、美化的城市环境，为居民营造优美、整洁、有序的生活环境。

## （二）经济效益分析

本项目经济评价按照国家发展改革委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求进行，鉴于本项目系城市主要街景改造工程，它为国民经济所作贡献主要表现为对社会产生的综合效益，其经济效益与城市产业发展和居民生活密切相关，难以确切地定量计算，只能进行定性描述。该项目实施后，为各企业、商业、服务业等发展提供了有力的基础保障，促进各行各业经济利益创收，确保区域经济的高质量发展。

（1）老旧小区改造后，全部转入物业管理，将会改善榕城区城市风貌和小区居民居住环境。同时，本项目小区物业管理建成后，物业管理对扩大消费、拉动经济增长也有重要作用。

（2）提升地区商业价值：通过改善示范道路两侧建筑物外立面，增强市容市貌，提升商业区形象和吸引力，有望吸引更多商家入驻，增加商业活动，促进商业繁荣。

（3）提高房地产价值：改善周边环境和提升基础设施水平可能提高附近房产的价值，使得房产更具吸引力，有望推动周边地区房地产市场的发展。

（4）促进就业机会：建设过程需要大量人力和物力投入，因此将创造一定数量的就业岗位，包括建筑工人、技术工人和相关服务人员等。

（5）促进投资和经济增长：改善基础设施和环境质量可能提高当地投资者的信心，鼓励更多投资流入，推动地区经济增长。

### （三）社会效益分析

揭阳市榕城区老旧小区改造提升工程项目是一项利国利民的民生工程，是社会、经济和谐发展的需要。本项目按照城市旧城区改造的要求，在原有住宅小区的基础上根据目前主要存在的问题，满足建设单位的设计需求和国家现行的有关规范要求，实现“美观、路平、草绿、节能、安全、卫生”的目标。故对该项目的社会效益评价是正面与肯定的，建议有关部门给予大力支持，争取项目早日建成，早日产生效益。项目的建设对促进当地经济、文化的发展、提高人民生活水平、促进社会和谐健康发展都有着极其重要的作用。

## 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

（1）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（2006年）；

（2）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2007）；

- (3) 《广东省建设工程概算编制办法》（2023）；
- (4) 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》；
- (5) 《广东省市政工程综合定额（2018）》；
- (6) 《广东省通用安装工程综合定额（2018）》；
- (7)《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则(2018)》；
- (8) 《清单计价规范》（GB50500-2013）；
- (9) 《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》（粤建标〔2023〕166号）
- (10) 广东省和揭阳市建设工程造价管理站发布的有关文件；
- (11) 类似工程概预算技术经济指标；
- (12) 工程建设其他费用的估算是根据项目实际情况及有关  
规定进行估算。

## 2. 项目总投资

序号	投资估算项目名称	总金额（万元）
1	建筑工程费用	21,478.4
2	工程建设其他费用	2,311.6
3	预备费	1,189.5
4	建设期利息	375.0
项目总投资		25,354.5

## （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**

揭阳市榕城区老旧小区改造提升工程项目，以前年度已安排专项债券资金共计 0.00 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 10,000.00 万元;以后年度计划安排专项债券资金 5,000.00 万元。

## **3. 非融资资金筹措:**

本项目财政性资金 10,354.5 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	25,354.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,354.50	0.00	0.00	0.00	500.00	0.00	14,500.00
2025 年	10,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00	0.00	9,500.00
以后年 度	15,354.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,354.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,000.00

（三）项目实施安排

本项目建设周期拟定为：2025 年 9 月—2026 年 12 月。

（四）债券资金用途

表 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	
25,354.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00	500.00	9500.00	0.00	15,354.50

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

本项目预计运营收入包括政府自持古风街区流动商业点对外招租收入、古风建筑活化体收入、停车泊位租赁收入、充电桩收入和广告位对外租赁收入。

（1）政府自持古风街区流动商业点对外招租收入

本项目建设政府自持流动商业点分别按城区位置差异化再落实为特色夜市流动商业点、美食坐标城市流动商业点、揭阳特色文创集市流动商业点，吸引广大游客打卡，流动商业点对外招租能产生一定收入。项目流动商业点合计可供租赁的摊位约 91 个，

按照租赁单价 6000 元/摊位/月估算，租赁单价按照每三年 10.00%增长率进行预测，出租率为 80.00%。

### （2）古风建筑活化体收入

本项目支助古村建设古村建筑活化体，因地制宜大力发展乡村旅游业，带动村民就业，为乡村振兴发展注入新的活力，古村建筑活化体能产生一定收入。项目建筑活化体约 40 个，按照单价 500 元/间/天估算，租赁单价按照每三年 10.00%增长率进行预测，出租率为 80.00%。政府收入占比为 50%。

### （3）停车泊位租赁收入

本项目共设置古村停车位 186 泊位，路边停车位 500 泊位，根据《揭阳市发展和改革局关于榕城区道路自动停车设施机动车停放服务收费问题的通知》（揭市发改规〔2022〕889 号），揭阳市榕城区主要道路停车收费按 3 元/小时计费标准（超 1 小时后按 2 元/小时收费），公共停车场按 3 元/2 小时计费标准（超 2 小时后按 1.5 元/小时收费），假设单个车位每天停放可计费时间 6 小时，平均按 2 元/小时计算，则每个车位可按 12 元/天/泊位计算。

本项目停车收费一年按 365 天计，整体停放率为 80.00%。

停车租赁单价按照每 3 年 10.00%增长率进行预测未来年度单价。

### （4）充电桩收入

本项目古村停车场充电桩车位 30 个，道路两侧停车位充电桩 500 个。本项目充电车位主要对外招租，由专业充电服务公司运营，按千瓦时计费。假设充电车位对外出租按 600 元/月/泊位计算。

本项目充电车位对外招租收费一年按 365 天计，充电桩整体使用率为 80.00%。

按照每 3 年 10.00%增长率进行预测未来年度出租收益单价。

(5) 广告位对外租赁收入

本项目建成后，拟在沿线墙面/屋顶广告（大型电子屏广告）和高立柱广告牌。本项目共设置 49 个大型广告牌。

参考国内及省内道路广告案例	广告牌属性定位	广告规格	起拍底价/中标价
佛山市顺德区乐从镇 7 支大型户外广告牌经营权公开出让公告	珠三角一线城市 镇级市政干路	每个大型广告 牌	135000 元/年起

数据来源：根据相关官方网站发布数据资料整理

参考国内及省内道路广告出租价格案例，根据揭阳市及周边的广告牌收费情况，大型户外广告牌拟按 12 万元/（个·年）。广告牌整体使用率为 80.00%。

所有广告牌租赁单价按照每 3 年 10.00%增长率进行预测。政府收入占比为 60%。



年度	政府自持古风 街区流动商业 点对外招租收 入	古风建筑活 化体收入	停车泊位租赁 收入	充电桩收入	广告位对外租 赁收入	合计
第 1 年						
第 2 年						
第 3 年	524.16	292	240.4	305.3	282.20	1644.06
第 4 年	524.16	292.00	240.40	305.3	282.20	1,644.06
第 5 年	524.16	292.00	240.40	305.3	282.20	1,644.06
第 6 年	576.58	321.20	264.44	335.83	310.42	1,808.47
第 7 年	576.58	321.20	264.44	335.83	310.42	1,808.47
第 8 年	576.58	321.20	264.44	335.83	310.42	1,808.47
第 9 年	634.23	353.32	290.88	369.41	341.46	1,989.31
第 10 年	634.23	353.32	290.88	369.41	341.46	1,989.31
第 11 年	634.23	353.32	290.88	369.41	341.46	1,989.31
第 12 年	697.66	388.65	319.97	406.35	375.61	2,188.24
第 13 年	697.66	388.65	319.97	406.35	375.61	2,188.24
第 14 年	697.66	388.65	319.97	406.35	375.61	2,188.24
第 15 年	767.42	427.52	351.97	446.99	413.17	2,407.07
第 16 年	767.42	427.52	351.97	446.99	413.17	2,407.07
第 17 年	767.42	427.52	351.97	446.99	413.17	2,407.07
第 18 年	844.16	470.27	387.17	491.69	454.49	2,647.78
第 19 年	844.16	470.27	387.17	491.69	454.49	2,647.78
第 20 年	844.16	470.27	387.17	491.69	454.49	2,647.78
第 21 年	928.58	517.30	425.89	540.86	499.94	2,912.56
第 22 年	928.58	517.30	425.89	540.86	499.94	2,912.56
第 23 年	928.58	517.30	425.89	540.86	499.94	2,912.56
第 24 年	1,021.43	569.03	468.48	594.94	549.93	3,203.81
第 25 年	1,021.43	569.03	468.48	594.94	549.93	3,203.81

第 26 年	1, 021. 43	569. 03	468. 48	594. 94	549. 93	3, 203. 81
第 27 年	1, 123. 58	625. 93	515. 32	654. 44	604. 93	3, 524. 20
第 28 年	1, 123. 58	625. 93	515. 32	654. 44	604. 93	3, 524. 20
第 29 年	1, 123. 58	625. 93	515. 32	654. 44	604. 93	3, 524. 20
第 30 年	1, 235. 93	688. 52	566. 86	719. 88	665. 42	3, 876. 61
合计	22, 589. 32	12, 584. 16	10, 360. 40	13, 157. 32	12, 161. 86	70, 853. 11

综上，债券期限内，上述收入合计为 70,853.11 万元。

## 2. 项目成本及相关税费

本项目预计运营成本包括人员工资及福利费、维护保养成本。

### （1）人员工资及福利费

项目运营期拟设置 10 个岗位，参考揭阳市职工工资平均水平，结合实际情况，平均年工资及福利按 6 万元估算，自运营期首年起，每三年上调 10%。

### （2）维护保养成本

本项目维护保养成本主要为流动商业点养护成本、建筑活化体养护成本、停车车位养护成本、充电桩养护成本和广告牌位养护成本等费用。维护保养费用参照周边地区同类项目，流动商业点养护成本按照该营业收入的 15%估算，建筑活化体养护成本按照该营业收入的 15%估算，停车车位养护成本按照该营业收入的 5%估算，充电桩养护成本按照该营业收入的 15%估算，广告牌位养护成本按照该营业收入的 10%估算。

年度	人员工资及办公费用	日常管理费用	合计
第 1 年			0.00
第 2 年			0
第 3 年	60.00	208.5	268.5
第 4 年	60.00	208.50	268.50
第 5 年	60.00	208.50	268.50
第 6 年	66.00	229.35	295.35
第 7 年	66.00	229.35	295.35
第 8 年	66.00	229.35	295.35
第 9 年	72.60	252.29	324.89
第 10 年	72.60	252.29	324.89
第 11 年	72.60	252.29	324.89
第 12 年	79.86	277.51	357.37
第 13 年	79.86	277.51	357.37
第 14 年	79.86	277.51	357.37
第 15 年	87.85	305.26	393.11
第 16 年	87.85	305.26	393.11
第 17 年	87.85	305.26	393.11
第 18 年	96.63	335.79	432.42
第 19 年	96.63	335.79	432.42
第 20 年	96.63	335.79	432.42
第 21 年	106.29	369.37	475.66
第 22 年	106.29	369.37	475.66
第 23 年	106.29	369.37	475.66
第 24 年	116.92	406.31	523.23
第 25 年	116.92	406.31	523.23
第 26 年	116.92	406.31	523.23
第 27 年	128.61	446.94	575.55

第 28 年	128.61	446.94	575.55
第 29 年	128.61	446.94	575.55
第 30 年	141.48	491.63	633.11
合计	2,585.79	8,985.56	11,571.35

综上，本项目在计算期内运营成本支出总计为11,571.35万元。

### 3. 政府债券融资本金利息

揭阳市榕城区老旧小区改造提升工程项目计划总融资金额15,000.00万元。假设融资利率2.51%，每半年支付一次利息，第三十年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

年 度	期初本 金金额	本期新 增	本期偿 还本金	期末本 金金额	融 资利率	应付利 息	应付本 息合计
2025 年		10,000.00		10,000.00	2.51%	251.00	251.00
2026 年	10,000.00	5,000.00		15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2027 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2028 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2029 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2030 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2031 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2032 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2033 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2034 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2035 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2036 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2037 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2038 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50

2039 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2040 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2041 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2042 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2043 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2044 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2045 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2046 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2047 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2048 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2049 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2050 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2051 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2052 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2053 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2054 年	15,000.00		10,000.00	5,000.00	2.51%	376.50	10,376.50
2055 年	5,000.00		5,000.00		2.51%	125.50	5,125.50
合 计		15,000.00	15,000.00			11,295.00	26,295.00

### 3. 项目损益情况

本期预测项目运营收入70,853.11万元，预测项目运营成本11,571.35万元，本期项目收益59,281.76万元。明细如下：

单位：万元

年份	项目运营收入	项目运营成本	项目收益
2025 年			
2026 年			
2027 年	1644.06	268.5	1,375.56

2028 年	1, 644. 06	268. 50	1, 375. 56
2029 年	1, 644. 06	268. 50	1, 375. 56
2030 年	1, 808. 47	295. 35	1, 513. 12
2031 年	1, 808. 47	295. 35	1, 513. 12
2032 年	1, 808. 47	295. 35	1, 513. 12
2033 年	1, 989. 31	324. 89	1, 664. 42
2034 年	1, 989. 31	324. 89	1, 664. 42
2035 年	1, 989. 31	324. 89	1, 664. 42
2036 年	2, 188. 24	357. 37	1, 830. 87
2037 年	2, 188. 24	357. 37	1, 830. 87
2038 年	2, 188. 24	357. 37	1, 830. 87
2039 年	2, 407. 07	393. 11	2, 013. 96
2040 年	2, 407. 07	393. 11	2, 013. 96
2041 年	2, 407. 07	393. 11	2, 013. 96
2042 年	2, 647. 78	432. 42	2, 215. 36
2043 年	2, 647. 78	432. 42	2, 215. 36
2044 年	2, 647. 78	432. 42	2, 215. 36
2045 年	2, 912. 56	475. 66	2, 436. 90
2046 年	2, 912. 56	475. 66	2, 436. 90
2047 年	2, 912. 56	475. 66	2, 436. 90
2048 年	3, 203. 81	523. 23	2, 680. 59
2049 年	3, 203. 81	523. 23	2, 680. 59
2050 年	3, 203. 81	523. 23	2, 680. 59
2051 年	3, 524. 20	575. 55	2, 948. 64
2052 年	3, 524. 20	575. 55	2, 948. 64
2053 年	3, 524. 20	575. 55	2, 948. 64
2054 年	3, 876. 61	633. 11	3, 243. 51
合计	70, 853. 11	11, 571. 35	59, 281. 76

## （二）融资收益平衡情况

### 项目专项收益预测表

单位：万元

项 目	揭阳市榕城区老旧小区改造提升工程项目
（1）项目专项收入	70,853.11
（2）项目专项成本	11,571.35
（3）项目专项收益（3）=（1）-（2）	59,281.76
（4）专项债融资本金	15,000.00
（5）专项债利息合计	11,295.00
（6）专项债本息合计	26,295.00
（7）本息覆盖倍数（7）=（3）/（6）	2.25

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为 59,281.76 万元，本息覆盖倍数为 2.25。

## （三）总体评价

综上所述，根据资金平衡测算分析，投产后，揭阳市榕城区老旧小区改造提升工程项目预计可达到的债券本息资金覆盖率为 2.25 倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。如项目假设条件发生变化，揭阳市榕城区老旧小区改造提升工程项目发行的专项债券仍可以由政府调整项目资本金比例保障还本付息。

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

揭阳市榕城区老旧小区改造提升工程项目拟发行政府专项债券 15,000.00 万元（本次拟发行政府专项债券 500.00 万元），期限三十年，假设融资利率为 2.51%，债券按每半年付息一次，债券到期后一次性偿还本金。

## （二）债券资金管理

专项债券资金核算和账户按照国家相关规定管理，其中组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。专项债券对应的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，应按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。项目主管部门、项目单位根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。项目单位按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理。收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理。

## （三）职责分工

揭阳市榕城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。负责组织项目对应专项债券还本付息等存续期管理。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同揭阳市榕城区城市管理和综合执法局加强专项债券项目对应资产管理。



揭阳市榕城区城市管理和综合执法局负责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，加快专项债券资金使用进度。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，及时上缴项目收益用于还本付息，确保债券还本付息不出任何风险。

揭阳市榕城区城市管理和综合执法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。

针对上述风险采取控制措施如下：

1. 落实施工规划明确施工责任，确保工程进度按计划如期实施，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，杜绝质量问题影响工程进度；

2. 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，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；

3. 加强资金管理，对债券资金流向做全流程监督，确保债券资金用于项目建设，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息。

## **（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，及时逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## **七、其他需要说明事项**

无