

2026 年广东省政府专项债券（二十七期）

汕头市乌桥岛棚户区改造项目

专项债券项目募投报告



实施单位盖章：汕头市金平区城市更新局



主管部门盖章：汕头市金平区人民政府



市（县、区）财政局盖章：汕头市财政局

2026 年 6 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）项目立项文件或实施依据	5
（五）责任主体	5
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	9
（一）重要性分析	9
（二）经济效益分析	10
（三）社会效益分析	10
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	11
（一）投资估算	12
（二）筹措方案	14
（三）项目实施安排	18
（四）债券资金用途	19
四、项目收益与融资平衡情况	20
（一）项目预期成本收益	20
1. 项目收入测算	20
2. 项目成本及税费测算	25
3. 项目损益情况	32
（二）融资收益平衡情况	33
（三）总体评价	34
五、专项债券管理	34
（一）债券资金概况	34
（二）债券资金管理	35
（三）职责分工	36
六、项目风险控制	37
（一）潜在风险及控制措施	37
（二）还款保障措施	38
七、其他需要说明事项	38

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

汕头市金平区近三年财政经济情况如下：

2023 年，金平区本级公共财政预算收入 104096 万元，政府性基金收入 33822 万元，政府性基金支出 134397 万元。

2024 年，金平区本级公共财政预算收入 108314 万元，政府性基金收入 14605 万元，政府性基金支出 136354 万元。

2025 年，金平区本级公共财政预算收入 158535 万元，政府性基金收入 36058 万元，政府性基金支出 173821 万元。

表 1 近三年金平区财政经济情况

项 目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	637.56	648.85	620.53
一般预算收入（亿元）	10.41	10.83	15.85
政府性基金收入（亿元）	3.38	1.46	3.61
其中：国有土地出让收入（亿元）	3.36	0.46	2.50
政府性基金支出（亿元）	13.44	13.64	17.38
其中：国有土地出让支出（亿元）	4.02	0.41	0.25

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

《广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》（粤府〔2014〕2 号）中提出，要完善支持政策和配套措施，将棚户区改造工作与粤东西北中心城区扩容提质、城市更新、“三旧”改造、土地整理等工作有机结合起来。

《汕头市城市总体规划（2002-2020，2017 年修订）》旧

城更新规划中提出，中心城区旧城更新的空间呈“沿江河、临干道、环次中心”分布特征，北岸旧城更新改造重点包括：旧城西、岐山北、光华、东墩金砂、广厦、鮀浦旧镇区、新溪次中心、龙湖工业区、珠港新城等旧城镇、旧厂房；鮀莲、鮀江、周厝埕、鸥汀、外砂等城中村；乌桥岛、光华西港片区等棚户区改造”。

本项目为乌桥岛棚户区改造项目，有利于实现土地的集约利用，推动社会经济的发展，具有明显的社会效益。项目建设是落实《广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》、《汕头市城市总体规划（2002-2020，2017年修订）》的重要工程。

（三）项目情况

1. 项目建设概况

汕头市乌桥岛棚户区改造项目属于有一定收益的准公益性项目，主要分为棚户区征拆及安置区建设两部分，其中：棚户区改造范围为金平区乌桥岛，征收总用地面积约 525.45 亩；安置区建设地点位于西港路东侧、大学路西南侧、内港河西侧及北侧共约 350 亩收储土地（新建安置区约 250 亩，市政道路和配套设施建设 100 亩）。

（1）乌桥岛征拆部分，涉及拆迁房屋、构筑物的总面积约 67 万平方米，其中，住宅面积约 55.3 万平方米；非住宅用房面积约 11.78 万平方米。涉及住宅总户数为 6700 户。采

用货币补偿安置和房屋产权调换安置两种方式，由被征收人按照自愿原则自主选择；非住宅用房全部采用货币补偿方式。

（2）安置区建设部分，拟新建安置区安置房数量为 8000 套（最终确认产权调换安置户数为准进行调整）。拟新建安置区建筑面积约 85.52 万平方米，安置区内配套工程面积约 5.08 万平方米，并同步建设市政道路等市政配套设施工程面积约 6.4 万平方米。

2. 项目工程方案

安置区建设部分，拟新建安置区安置房数量为 8000 套（最终确认产权调换安置户数为准进行调整）。拟新建安置区建筑面积约 85.52 万平方米，其中，住宅面积约 58.05 万平方米（含装修），配套商业（商铺）面积约 4.37 万平方米（含装修），安置区内配套工程面积约 7.0 万平方米（包括幼儿园、中小学、体育广场等），地下车库及人防等工程面积约 13.68 万平方米（包括地下车库、人防等），其他建设工程面积约 2.42 万平方米（包括住宅楼中部分不计容建筑面积：架空层、避难层、花架等）。安置区内配套工程面积约 5.08 万平方米，并同步建设市政道路等市政配套设施工程面积约 6.4 万平方米。

3. 建设工期

（1）安置区一期：开工时间为 2018 年 7 月 5 日，竣工时间为 2021 年 12 月 28 日；

(2) 安置区二期：开工时间为 2019 年 10 月 15 日，竣工时间为 2024 年 1 月 31 日；

(3) 安置区三期：开工时间为 2019 年 12 月 19 日，竣工时间为 2024 年 1 月 31 日；

(4) 体育广场、幼儿园：开工时间为 2020 年 6 月 17 日，竣工时间为 2024 年 1 月 31 日；

(5) 市政道路：市政道路一期开工时间为 2022 年 4 月 2 日，2025 年 9 月 30 日已完工；市政道路二期已于 2025 年 10 月开工，计划竣工时间为 2028 年 8 月；

(6) 中小学：已于 2025 年 11 月开工，计划竣工时间为 2028 年 9 月。

截止目前：

安置区一期：已于 2021 年 12 月 28 日竣工验收；

安置区二期：已于 2024 年 1 月 31 日竣工验收；

安置区三期：已于 2024 年 1 月 31 日竣工验收；

体育广场：已于 2024 年 1 月 31 日竣工验收；

幼儿园：已于 2024 年 1 月 31 日竣工验收；

市政道路：一期已完工待验收，二期已完成 58%。

4. 项目投资

项目建设期估算总投资 59.86 亿元，其中：

(1) 拆迁货币安置补偿费用 16.98 亿元；

(2) 新建安置区建设费用 39.13 亿，其中，工程建设费

用 27.99 亿元（新建安置区工程费用 24.77 亿元、安置区内配套工程费用 2.64 亿元、安置区内园路绿化景观工程费用 0.18 亿元、市政配套设施工程费用 0.40 亿元），工程建设其他费用 9.51 亿元（含土地费用 7.21 亿元，其他费用 2.30 亿元），预备费 1.63 亿元；

（3）建设期利息 3.75 亿元。

资金来源为财政资金和债券资金中统筹安排。

（四）项目立项文件或实施依据

汕头市乌桥岛棚户区改造项目于 2017 年 8 月 31 日经汕头市发展和改革局《汕头市发展和改革局关于汕头市乌桥岛棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（汕市发改投预〔2017〕11 号）批复立项。2017 年 11 月 23 日，汕头市发展和改革局出具《汕头市发展和改革局关于汕头市乌桥岛棚户区改造项目建设内容及投资规模的确认函》（汕市发改函〔2017〕1655 号）。项目统一代码：2017-440511-47-01-808361。

（五）责任主体

汕头市乌桥岛棚户区改造项目采购主体为汕头市金平区城市更新局（原：汕头市金平区旧城区改造指挥部办公室）按程序招投标，由广东建鑫投融资住房租赁有限公司（牵头人）、广东省建筑工程集团有限公司（施工单位）、广东省建工设计院有限公司（设计单位）、核工业赣州工程勘察设计集团有限公司（勘察单位）联合体中标。广东建鑫公司注

册成立全资子公司汕头建鑫城市建设有限公司作为项目的承接主体。各主体简要资料如下：

1. 项目实施单位：汕头市金平区城市更新局

统一社会信用代码	11440511MB2D07267U
机构名称	汕头市金平区城市更新局
机构性质	机关
机构地址	汕头市金平区利安路1号升达大厦四楼

2. 项目主管单位：汕头市金平区人民政府

统一社会信用代码	11440511756487496B
机构名称	汕头市金平区人民政府
机构性质	机关
机构地址	广东省汕头市金平区金砂东路50号

3. 项目资产持有单位：汕头市金平区城市更新局

统一社会信用代码	11440511MB2D07267U
机构名称	汕头市金平区城市更新局
机构性质	机关
机构地址	汕头市金平区利安路1号升达大厦四楼

4. 项目牵头单位：广东建鑫投融资住房租赁有限公司

统一社会信用代码	91440000315157037N
机构名称	广东建鑫投融资住房租赁有限公司
机构性质	国有企业
机构地址	广东省广州市荔湾区流花路85号建工办公楼9楼

5. 项目施工单位：广东省建筑工程集团有限公司

统一社会信用代码	91440000190330368U
机构名称	广东省建筑工程集团有限公司
机构性质	国有企业

机构地址	广东省广州市荔湾区流花路85号
------	-----------------

6. 项目设计单位：广东省建工设计院有限公司

统一社会信用代码	914400001903307040
机构名称	广东省建工设计院有限公司
机构性质	国有企业
机构地址	广东省广州市天河区天润路87号广建大厦19楼

7. 项目勘察单位：核工业赣州工程勘察设计集团有限公司

统一社会信用代码	91360700160230358P
机构名称	核工业赣州工程勘察设计集团有限公司
机构性质	企业
机构地址	江西省赣州开发区华坚中路东侧综合楼三层

8. 项目承接主体：汕头建鑫城市建设有限公司

统一社会信用代码	91440511MA4WFLMC03
机构名称	汕头建鑫城市建设有限公司
机构性质	国有企业
机构地址	汕头市金平区中山路54号办公楼401房

汕头市金平区城市更新局主要工作职能是：

（一）贯彻落实国家、省、市有关城市更新方面的政策法规，推进城市建设。并结合本区实际，制定相应的管理办法和实施细则。

（二）负责区城市更新、“三旧”改造工作的指导、协调、管理、服务和宣传工作。

（三）负责组织实施由区政府作出房屋征收决定的项目

的征收与补偿工作，指导和检查监督本区内征收与补偿工作，负责对市、区财政投资、由区人民政府组织实施的项目的征收补偿方案进行审核和实施。

（四）承担全区“三旧”改造工作管理事项。负责统筹推进、服务、指导全区“三旧”改造工作，执行省、市“三旧”改造政策并组织实施。

（五）负责处理旧城改造遗留项目和问题。

（六）负责区委、区政府和上级部门交办的其他任务。

（七）职能转变。按照区委、区政府工作安排，发挥城市更新的管控作用。加快城市更新的建设，统一推进三旧改造建设用地的清理规范和归并整合。创新激励约束并举的制度措施，推进土地资源节约集约利用。进一步简化行政审批程序，强化监管力度，充分发挥市场对资源配置的决定性作用，推进城市更新服务的便民高效，提高管理的现代化水平。

（八）与区住房和城乡建设局在市政道路建设的职责分工。区住房和城乡建设局负责统筹和编制辖区内市政道路工程年度计划；负责实施区委区政府交办的市政建设项目。区城市更新局负责辖区内“三旧”改造配套公共服务设施中市政道路建设的实施或监管。政府另有规定的，从其规定。

（九）与市自然资源局金平分局的有关职责分工。市自然资源局金平分局承担土地征收征用管理具体工作；指导和参与组织实施全区“三旧”改造工作；负责审核“三旧”改

造地块标图建库；参与拟订“三旧”改造年度实施计划；参与审核“三旧”改造方案；负责“三旧”改造涉及完善用地手续有关工作。区城市更新局负责国有土地上房屋征收与补偿管理具体工作；承担全区“三旧”改造工作管理、协调事项；负责编制、上报全区“三旧”改造年度实施计划；负责“三旧”改造方案的报批初审工作。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

棚户区改造是党中央、国务院布置，李克强总理亲自部署的一项民生工程和发展工程。棚户区改造能够改造城镇危旧住房、改善困难家庭生活条件。近年来，国家及相关部委相继出台了《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）、《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）等一系列文件，全面推进棚户区改造工作。2015年10月10日，李克强总理对棚户区改造工作作出重要批示强调，“各级政府要按照党中央、国务院统一部署，以对人民群众高度负责的态度，把棚改放在民生工作的突出位置，进一步围绕重点难点、抓住‘硬骨头’矢力攻坚，进一步加大财税金融支持力度、

创新机制吸引社会资本参与，进一步严格资金和项目监管，确保工程质量，不折不扣地按期完成既定任务，让更多的住房困难群众受益，带动扩大有效投资，不断提升新型城镇化水平，为保障和改善民生、促进经济社会发展作出更大贡献。”

广东省委、省政府也高度重视棚户区改造工作，把它作为保障性住房建设的突出任务，纳入省十件民生实事之一，摆在十分重要的位置加以推进。广东省人民政府下发了《关于加快棚户区改造工作的实施意见》（粤府〔2014〕2号）。《广东省年棚户区改造规划（2014-2017年）》提出，2014-2017年，全省完成棚户区改造约16万户，其中城市棚户区约9.7万户，国有工矿棚户区4.6万户，华侨农场危旧房约1.7万户。广东省住房和城乡建设厅2016年11月《关于将乌桥岛棚户区改造项目纳入国家下达我省棚户区改造年度计划的复函》（粤建保函〔2016〕3196号）将汕头市乌桥岛棚户区改造项目建设规划纳入年度棚户区改造计划，并拟定改造项目建设计划。

（二）经济效益分析

本项目的经营收益有：商铺出租收入、安置房增购专项收入、配套车位出租收入、汽车充电桩收入等，同时项目建设促进当地就业、拉动投资，对经济发展有正面作用。

（三）社会效益分析

本项目是落实中央及省政府关于棚户区改造的各项政策

和要求的需要。项目有利于改善汕头市金平区乌桥岛人居环境，提高城镇综合承载力和可持续发展能力，也能够有效缓解城市内部二元结构的矛盾。项目建设有利于促进当地社会经济增长，有利于盘活汕头市金平区土地资源、实现土地集约利用，促进汕头市金平区的可持续发展，推进以人为核心的新型城镇化建设。同时，项目建设有利于推进汕头市金平区扩容提质的建设。本项目具有较好的社会效益。项目对社会的综合影响详见下表：

表 2 项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响范围及程度	可能出现的结果
1	对居民收入的影响	有较大影响	将有助于促进居民收入的提高
2	对居民生活水平与生活质量的影响	有较大影响	有利于当地居民享受到便利、良好的商业服务，提高生活质量和水平。
3	对居民就业的影响	有较大影响	项目施工期和运营期将会创造更多的就业机会
4	对不同利益群体的影响	有较大影响	项目施工期会对村（居）民的生产、生活带来一定的不利影响，这种不利将随着工程完成而消失；项目完成后，将会为区域内不同利益群体创造更大的利益空间
5	对脆弱群体的影响	无直接影响	
6	对地区文化、教育、卫生的影响	无直接影响	
7	对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响	有较大影响	将推动区域基础设施建设，提高社会服务容量，促进城市化进程
8	对少数民族和风俗习惯和宗教的影响	无直接影响	

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）中国建设工程造价管理协会《建设项目总投资组成及其他费用规定》；

（2）国家计委《关于工程建设其他项目划分暂行规定》、《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；

（3）中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询指南》；

（4）中国国际工程咨询公司咨经〔1998〕11号《关于印发经济评估方法的通知》；

（5）国家发展改革委、建设部联合以“发改投资〔2006〕1325号《关于印发建设项目经评价方法与参数的通知》”颁发的文件及其有关规定、方法（第三版）；

（6）建设部《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；

（7）参照国家住房和城乡建设部发布的《市政工程设计概算编制办法》（建标〔2011〕1号）；

（8）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

（9）《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；

（10）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）；

（11）《广东省住房和城乡建设厅关于营业税改征增值

税后调整广东省建设工程计价依据的通知》(粤建市函〔2016〕1113号)；

(12) 参照广东省住房和城乡建设厅《广东省建设工程计价依据(2018)》、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额(2018)》、《广东省市政工程综合定额(2018)》、《广东省通用安装工程综合定额(2018)》、《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则(2018)》、《广东省建设工程施工标准工期定额(2011)》；

(13) 国家计委《国家计委关于加强对基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知》(计投资〔1999〕1340号)；

(14) 国家规定的相关法律、法规、当地现行取费等有关规定等。

2. 项目总投资

项目建设期估算总投资 59.86 亿元，其中：

(1) 拆迁货币安置补偿费用 16.98 亿元；

(2) 新建安置区建设费用 39.13 亿，其中，工程建设费用 27.99 亿元(新建安置区工程费用 24.77 亿元、安置区内配套工程费用 2.64 亿元、安置区内园路绿化景观工程费用 0.18 亿元、市政配套设施工程费用 0.40 亿元)，工程建设其他费用 9.51 亿元(含土地费用 7.21 亿元，其他费用 2.30 亿元)，预备费 1.63 亿元；

(3) 建设期利息 3.75 亿元。

表 3 项目估算表 (单位: 万元)

序号	投资估算项目名称	总金额
1	拆迁货币安置补偿费用	169,752.00
2	新建安置区建设费用	391,295.00
2.1	工程建设费用	279,909.00
2.2	工程建设其他费用	95,097.00
2.3	预备费	16,288.00
3	建设期利息	37,544.00
项目总投资		598,590.00

(二) 筹措方案

项目总投资约为 598,590.00 万元,筹资计划如下:

1. 市场化融资资金筹措: 无。
2. 地方政府债券资金筹措

本项目计划发行专项债总额 120,000.00 万元。2020 年已发行专项债券资金 50,000.00 万元,2020 年广东省棚户区改造专项债券(一期)50,000.00 万元(期限 10 年,利率 3.21%);2021 年已发行专项债券资金 10,000.00 万元,其中 4 月份发行 2021 年广东省棚户区改造专项债券(一期)7,000.00 万元(期限 15 年,利率 3.77%),8 月份发行 2021 年广东省棚户区改造专项债券(三期)3,000.00 万元(期限 15 年,利率 3.41%)。

2023 年已发行专项债券资金 20,000.00 万元,其中 8 月

份发行 2023 年广东省政府专项债券四十二期（棚改专项债）17,000.00 万元（期限 15 年，利率 2.99%），9 月份发行 2023 年广东省棚改专项债券（四期）——2023 年广东省政府专项债券（五十九期）3,000.00 万元（期限 15 年，利率 2.96%）。

2024 年已发行专项债券资金 20,000.00 万元，其中 5 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（三十期）14,000.00 万元（期限 15 年，利率 2.55%），8 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（六十六期）4,000.00 万元（期限 15 年，利率 2.30%），10 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（七十六期）2,000.00 万元（期限 15 年，利率 2.28%）。

2025 年已发行专项债券资金 5,200.00 万元，其中 5 月份发行 2025 年广东省政府专项债券（十六期）5,200.00 万元（期限 15 年，利率 2.02%），

2026 年计划申请专项债券资金 14,800.00 万元，其中 1 月份发行 2026 年广东省政府专项债券（四期）600.00 万元（期限 20 年，利率 2.43%），6 月份拟发行 2026 年广东省政府专项债券（二十七期）1,800.00 万元（期限 10 年，利率按照 2.36%测算），年度内计划继续申请专项债券资金 12,400.00 万元（期限预计 15 年，利率按照 2.45%测算）。

债券每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

3. 非融资资金筹措：

财政性资金 78,054.44 万元，目前已到位 24,620.23 万

元。汕头建鑫城市建设有限公司计划投入 400,535.56 万元，目前已到位 368,925.97 万元。

表 4 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位 金额	市场化 融资金	已到位 金额	非融资金					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	598,590.00	499,346.20	0.00	0.00	0.00	0.00	78,054.44	24,620.23	400,535.56	368,925.97	1,800.00	105,800.00	12,400.00
2017 年	34,500.00	34,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34,500.00	34,500.00	0.00	0.00	0.00
2018 年	85,400.00	85,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	85,400.00	85,400.00	0.00	0.00	0.00
2019 年	63,057.41	63,057.41	0.00	0.00	0.00	0.00	5,212.41	5,212.41	57,845.00	57,845.00	0.00	0.00	0.00
2020 年	85,237.60	85,237.60	0.00	0.00	0.00	0.00	18,737.60	18,737.60	16,500.00	16,500.00	0.00	50,000.00	0.00
2021 年	47,654.78	47,654.78	0.00	0.00	0.00	0.00	140.22	140.22	37,514.56	37,514.56	0.00	10,000.00	0.00
2022 年	68,831.00	60,926.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	68,831.00	60,926.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	66,486.00	66,486.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	46,486.00	46,486.00	0.00	20,000.00	0.00
2024 年	37,939.00	37,939.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200.00	200.00	17,739.00	17,739.00	0.00	20,000.00	0.00
2025 年	17,436.67	14,545.41	0.00	0.00	0.00	0.00	330.00	330.00	11,906.67	9,015.41	0.00	5,200.00	0.00
2026 年	53,628.78	3,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26,922.11	0.00	11,906.67	3,000.00	1,800.00	600.00	12,400.00
2027 年	38,418.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26,512.10	0.00	11,906.66	0.00	0.00	0.00	0.00

（三）项目实施安排

1. 项目安置区报建手续完成情况

（1）项目已于 2017 年 8 月 31 日取得立项批复、2017 年 9 月 6 日取得水土保持方案批复、2017 年 11 月 16 日完成节能报告审查；

（2）安置区一期：已完成环评批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、不动产权证的办理工作，并于 2018 年 7 月 4 日取得施工许可证；

（3）安置区二期：已完成环评备案、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、不动产权证的办理工作，并于 2019 年 7 月 16 日取得施工许可证；

（4）安置区三期：已完成环评备案、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、不动产权证的办理工作，并于 2019 年 9 月 20 日取得施工许可证；

（5）安置区配套工程

①体育广场及幼儿园：已完成环评备案、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的办理工作，并于 2020 年 6 月 16 日取得施工许可证；

②中小学：已完成建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的办理工作，并于 2025 年 9 月 26 日取得施工许可证。

2. 项目建设时间

（1）安置区一期：开工时间为 2018 年 7 月 5 日，竣工

时间为 2021 年 12 月 28 日；

（2）安置区二期：开工时间为 2019 年 10 月 15 日，竣工时间为 2024 年 1 月 31 日；

（3）安置区三期：开工时间为 2019 年 12 月 19 日，竣工时间为 2024 年 1 月 31 日；

（4）体育广场、幼儿园：开工时间为 2020 年 6 月 17 日，竣工时间为 2024 年 1 月 31 日；

（5）市政道路：市政道路一期开工时间为 2022 年 4 月 2 日，2025 年 9 月 30 日已完工；市政道路二期已于 2025 年 10 月开工，计划竣工时间为 2028 年 8 月；

（6）中小学：已于 2025 年 11 月开工，计划竣工时间为 2028 年 9 月。

截止目前：

安置区一期：已于 2021 年 12 月 28 日竣工验收；

安置区二期：已于 2024 年 1 月 31 日竣工验收；

安置区三期：已于 2024 年 1 月 31 日竣工验收；

体育广场：已于 2024 年 1 月 31 日竣工验收；

幼儿园：已于 2024 年 1 月 31 日竣工验收；

市政道路：一期已完工待验收，二期已完成 58%。

项目预计运营期为 2026 年 1 月至 2041 年 12 月。

（四）债券资金用途

本次计划发行专项债券主要用于工程费用、工程建设其

他费用等。为提高专项债券资金使用效益，将根据项目实际建设情况进行支付，在使用过程中可能会有所变化。

表 5 本次债券资金用途（单位：万元）

债券资金用途	拟使用金额
工程费用、工程建设其他费用等	1800.00

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算

本项目的经营收益有：商铺出租收入、安置房增购专项收入、配套车位出租收入、汽车充电桩收入等。预计收入不存在抵押、收入被占用及分成等情况。各项收入预测如下：

（1）商铺出租收入

根据项目可行性研究报告，商铺面积 43680 平方米，计划全部出租。参照项目可研报告，按金平区商铺出租均价每月 120 元/平方米，出租率 0.9 测算，商铺出租每年可产生收入 $43680 \times 120 \times 0.9 \times 12/10000=5660.93$ 万元。

（2）项目安置房增购专项收入

根据项目可行性研究报告，改造项目涉及拆迁房屋、构筑物的总面积约 67 万平方米，其中，住宅面积约 55.30 万平方米；非住宅用房面积约 11.78 万平方米。涉及住宅总户数为 6700 户（其中纯住宅 6100 户，职工宿舍 600 户），非住宅建筑即单位（企业）约 422 家。住宅 6700 户中选择货

币补助的拆迁户数为 900 户（其中纯住宅 300 户，职工宿舍 600 户）；选择房屋产权调换安置的拆迁户数为 5800 户；非住宅用房全部采用货币补偿方式。项目单位预测以项目被征收人产权调换所产生的安置房增购专项收益作为项目预期净收益。

根据《广东省住房和城乡建设厅关于将乌桥岛棚户区改造项目纳入国家下达我省棚户区改造年度计划的复函》（粤建保函〔2016〕3196 号）及《汕头市金平区乌桥岛棚户区改造项目房屋征收补偿安置方案》（征求意见稿）结合项目自身情况，新建改造项目将分三期实施，改造安置计划如下：

年度	2017 年	2018 年	2019 年	合计
新建改造户数（户）	1900	1600	2300	5800

项目计划新建安置房 8000 套用于对拆迁的 5800 户居民住宅进行房屋产权调换安置，剩余拆迁的 900 户采用货币补偿安置。项目拟在西港-光华片区征收建设用地 350 亩作为腾退区新建安置区用地及配套设施用地，其中居住用地约 250 亩，道路、交通设施及绿地用地约 100 亩（具体建设用地以规划方案为准）。拟新建安置区建筑面积约 855217 平方米，其中，住宅 580500 平方米共 8000 套，商业 43680 平方米，安置区内配套工程建设 70001 平方米，地下车库及人防等建筑面积 136836 平方米，其他 24200 平方米（住宅楼中部分不计容建筑面积：架空层、避难层、花架等），安置

区内市政配套设施工程 64000 平方米。

根据《关于同意<汕头市乌桥岛棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿安置方案>的批复》（汕金府办复〔2017〕192号）所示“安置房选定后，若安置房面积大于应调换面积，超出部分由被征收人予以增购。增购 20 m²以内（含 20 m²）的部分，按 4820 元/m² 结算；超过 20 m² 以上的部分，按市场价结算。”目前项目安置房市场价格为 8500 元/m²，根据项目实际情况，结合项目安置区人口密度、人均住房面积、建筑面积、项目实施情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，项目单位预测户均增购面积约为 35 m²/户，增购资金预计将于 2026 年、2028 年、2031 年分三期陆续收拢到位。增购资金未到位前，需支付的融资利息由项目建设金支付。具体如下表所示：

年度	2026 年	2028 年	2031 年	合计
新建改造户数（户）	1,900	1,600	2,300	5,800
户均房屋增购面积（m ² ）	35.00	35.00	35.00	—
户均增购收入（万元）	22.39	22.39	22.39	—
项目房屋增购专项收入（万元）	42,541.00	35,824.00	51,497.00	129,862.00

（3）项目配套车位出租收入

根据项目可行性研究报告，项目预计将配套可出租停车位 3855 个，停车位按周转次数 2 次/日，使用率按 80%计，小型车停车费按 20 元/辆·次计，则停车位年收入为 20 ×

$3855 \times 80\% \times 2 \times 365 / 10000 = 4502.64$ 万元。

测算参考依据：根据《汕头市发展和改革局 汕头市城市管理和综合执法局关于汕头市中心城区城市道路停车泊位机动车停放服务收费有关问题的通知》（汕市发改〔2024〕72号），一类区域首小时内（含免费停放的30分钟）5元，首小时后至3小时每半小时3元，3小时后每半小时4元，当天收费时段内最高限价40元；二类区域首小时内（含免费停放的30分钟）3元，首小时后至3小时每半小时2元，3小时后每半小时2.5元，当天收费时段内最高限价25元。综合考虑，项目按20元/个/次估算。

（4）汽车充电桩收入

本项目建设完成后，项目将配套新能源汽车充电桩，约771个。按周转次数2次/日，使用率按80%计，汽车充电桩充电按48元/辆·次，扣除电费成本约24元后，充电收入按24元/辆·次计。则汽车充电桩年收入为 $24 \times 771 \times 80\% \times 2 \times 365 / 10000 = 1080.63$ 万元。

充电桩数量参考深圳市发改委发布关于公开征求《深圳市新能源汽车充换电设施管理办法（征求意见稿）》（以下简称“管理办法”）意见的通告。通告中提出，各类建筑物配建停车场（库）及社会公共停车场小汽车停车位的充电桩配置比例不应低于30%，100%预留充电桩建设安装条件。本项目保守估计按照20%计算。

测算参考依据：《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》（粤府〔2018〕46号）规定自2018年7月1日起全省充电服务价格最高限价调整为0.8元/kWh，新能源汽车电池容量一般在50-100kWh之间，考虑每次充电电量不同，按每次充电60kWh计，充电桩收费按0.8元/kWh作为收费单价，即每次充电约48元；充电桩电费平均按0.4元/kWh计（考虑用电低谷时段新能源充电桩电费优惠），则每次充电电费成本约24元。

保守考虑，此次收入预测不考虑增长（含安置房增购专项收入，安置房增购专项收入假设无增长率），则债券存续期内各年收入总额为309,769.23万元。

表6 项目各年收入测算表（单位：万元）

收入来源	商铺出租	安置房增购款	配套停车位出租	汽车充电桩	小计
2026年	5,660.93	42,541.00	4,502.64	1,080.63	53,785.20
2027年	5,660.93	0.00	4,502.64	1,080.63	11,244.20
2028年	5,660.93	35,824.00	4,502.64	1,080.63	47,068.20
2029年	5,660.93	0.00	4,502.64	1,080.63	11,244.20
2030年	5,660.93	0.00	4,502.64	1,080.63	11,244.20
2031年	5,660.93	51,497.00	4,502.64	1,080.63	62,741.20
2032年	5,660.93	0.00	4,502.64	1,080.63	11,244.20
2033年	5,660.93	0.00	4,502.64	1,080.63	11,244.20
2034年	5,660.93	0.00	4,502.64	1,080.63	11,244.20
2035年	5,660.93	0.00	4,502.64	1,080.63	11,244.20
2036年	5,660.93	0.00	4,502.64	1,080.63	11,244.20
2037年	5,660.93	0.00	4,502.64	1,080.63	11,244.20

收入来源	商铺出租	安置房增购款	配套停车位出租	汽车充电桩	小计
2038 年	5,660.93	0.00	4,502.64	1,080.63	11,244.20
2039 年	5,660.93	0.00	4,502.64	1,080.63	11,244.20
2040 年	5,660.93	0.00	4,502.64	1,080.63	11,244.20
2041 年	5,660.93	0.00	4,502.64	1,080.63	11,244.20
合计	90,574.85	129,862.00	72,042.24	17,290.14	309,769.23

2. 项目成本及税费测算

(1) 项目经营成本

本项目经营成本主要包括配套人员工资及福利、动力费、维护费及管理费用等，其中：

人员工资及福利暂按 40 人，根据汕头市统计局公布数据，城镇非私营单位在岗职工（包括劳务派遣人员）年平均工资为 97346 元，本次薪资按照人均 10 万元/年估算；

动力费主要包括电费和水费，项目年耗电量约 50 万度、按 0.6 元/度计，年耗水量约 5 万吨、按 3 元/吨计（不包含居民用电用水消耗）；电费及水费单价参考《汕头市电价价目表》、《汕头市中心城区实行非居民用水超定额超计划累进加价制度实施细则》。

维护费按安置区固定资产原值的 0.1%计取（项目工程建设费用 391,295.00 万元，扣除税费 32,304.17 万元，形成固定资产 358,990.83 万元）；

管理费用按人工费用的 15%计取；

综合考虑，此次成本预测随收入预测不增长，则债券存

续期内经营成本为 13,823.85 万元。详见下表:

表 7 项目经营成本测算表 (单位: 万元)

经营成本	人员工资	动力费	维护费	管理费	小计
2026 年	400.00	45.00	358.99	60.00	863.99
2027 年	400.00	45.00	358.99	60.00	863.99
2028 年	400.00	45.00	358.99	60.00	863.99
2029 年	400.00	45.00	358.99	60.00	863.99
2030 年	400.00	45.00	358.99	60.00	863.99
2031 年	400.00	45.00	358.99	60.00	863.99
2032 年	400.00	45.00	358.99	60.00	863.99
2033 年	400.00	45.00	358.99	60.00	863.99
2034 年	400.00	45.00	358.99	60.00	863.99
2035 年	400.00	45.00	358.99	60.00	863.99
2036 年	400.00	45.00	358.99	60.00	863.99
2037 年	400.00	45.00	358.99	60.00	863.99
2038 年	400.00	45.00	358.99	60.00	863.99
2039 年	400.00	45.00	358.99	60.00	863.99
2040 年	400.00	45.00	358.99	60.00	863.99
2041 年	400.00	45.00	358.99	60.00	863.99
合计	6,400.00	720.00	5,743.85	960.00	13,823.85

(2) 项目税费成本

①安置房增购专项收入税费

项目安置房增购专项收入主要来源为销售不动产收入。依据现行税法规定,主要税种及相关计税依据如下(根据《关于棚户区改造有关税收政策的通知财税〔2013〕101号)》,印花税予以免征):

项目	计税依据	税率
增值税	项目房屋增购收入（不含税） 及项目配套车位出让收入（不含税）	9.00%
城市维护建设税	增值税应纳税额	7.00%
教育费附加及地方教育附加	增值税应纳税额	5.00%

根据现行税法规定的计税依据及税率，结合项目单位预测被征收人产权调换所产生的安置房增购专项收入等情况，项目相关税费如下：

年度	2026 年	2028 年	2031 年	合计
增值税（万元）	3,512.56	2,957.94	4,252.05	10,722.55
城建税（万元）	245.88	207.06	297.64	750.58
教育费附加及地方教育附加（万元）	175.63	147.90	212.60	536.13
合计	3,934.07	3,312.90	4,762.29	12,009.26

②基于现行税法规定，商铺出租收入、配套车位出租收入增值税率 9%，汽车充电桩收入增值税率 13%，城市维护建设税 7%、教育附加及地方教育附加 5%；

②房产税

项目对外出租房产，应缴纳房产税，按不动产出租收入的 12%计征；

③城镇土地使用税

暂按商业地块面积 43680 平方米测算，年税率按 8 元/m²计；

③印花税

租赁合同印花税率 0.1%;

④其他税费

其他未考虑税费暂以上述各项税费的 5%计取;

综上, 总计项目税费成本合计 41,891.49 元。

表 8 项目各项税费测算表 (单位: 万元)

税费	增值税	增值税附加	房产税	印花税	城镇土地使用税	其他税费	合计
2026 年	4,476.07	537.13	623.22	5.66	34.94	283.85	5,960.88
2027 年	963.51	115.62	623.22	5.66	34.94	87.15	1,830.11
2028 年	3,921.46	470.58	623.22	5.66	34.94	252.79	5,308.65
2029 年	963.51	115.62	623.22	5.66	34.94	87.15	1,830.11
2030 年	963.51	115.62	623.22	5.66	34.94	87.15	1,830.11
2031 年	5,215.56	625.87	623.22	5.66	34.94	325.26	6,830.52
2032 年	963.51	115.62	623.22	5.66	34.94	87.15	1,830.11
2033 年	963.51	115.62	623.22	5.66	34.94	87.15	1,830.11
2034 年	963.51	115.62	623.22	5.66	34.94	87.15	1,830.11
2035 年	963.51	115.62	623.22	5.66	34.94	87.15	1,830.11
2036 年	963.51	115.62	623.22	5.66	34.94	87.15	1,830.11
2037 年	963.51	115.62	623.22	5.66	34.94	87.15	1,830.11
2038 年	963.51	115.62	623.22	5.66	34.94	87.15	1,830.11
2039 年	963.51	115.62	623.22	5.66	34.94	87.15	1,830.11
2040 年	963.51	115.62	623.22	5.66	34.94	87.15	1,830.11
2041 年	963.51	115.62	623.22	5.66	34.94	87.15	1,830.11
合计	26,138.78	3,136.65	9,971.54	90.57	559.10	1,994.83	41,891.49

通过以上测算, 债券存续期内预期可实现营业收益
254,053.88 万元。

(3) 融资成本

本项目计划发行专项债总额 120,000.00 万元。2020 年已发行专项债券资金 50,000.00 万元,2020 年广东省棚户区改造专项债券(一期)50,000.00 万元(期限 10 年,利率 3.21%);2021 年已发行专项债券资金 10,000.00 万元,其中 4 月份发行 2021 年广东省棚户区改造专项债券(一期)7,000.00 万元(期限 15 年,利率 3.77%),8 月份发行 2021 年广东省棚户区改造专项债券(三期)3,000.00 万元(期限 15 年,利率 3.41%)。

2023 年已发行专项债券资金 20,000.00 万元,其中 8 月份发行 2023 年广东省政府专项债券四十二期(棚改专项债)17,000.00 万元(期限 15 年,利率 2.99%),9 月份发行 2023 年广东省棚改专项债券(四期)——2023 年广东省政府专项债券(五十九期)3,000.00 万元(期限 15 年,利率 2.96%)。

2024 年已发行专项债券资金 20,000.00 万元,其中 5 月份发行 2024 年广东省政府专项债券(三十期)14,000.00 万元(期限 15 年,利率 2.55%),8 月份发行 2024 年广东省政府专项债券(六十六期)4,000.00 万元(期限 15 年,利率 2.30%),10 月份发行 2024 年广东省政府专项债券(七十六期)2,000.00 万元(期限 15 年,利率 2.28%)。

2025 年已发行专项债券资金 5,200.00 万元,其中 5 月份发行 2025 年广东省政府专项债券(十六期)5,200.00 万

元（期限 15 年，利率 2.02%），

2026 年计划申请专项债券资金 14,800.00 万元，其中 1 月份发行 2026 年广东省政府专项债券（四期）600.00 万元（期限 20 年，利率 2.43%），6 月份拟发行 2026 年广东省政府专项债券（二十七期）1,800.00 万元（期限 10 年，利率按照 2.36%测算），年度内计划继续申请专项债券资金 12,400.00 万元（期限预计 15 年，利率按照 2.45%测算）。

债券每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。具体测算如下：

表 9 项目专项债融资成本测算表（单位：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
2020 年广东省棚户区改造专项债券（一期）	50,000.00	50,000.00	0.00	3.21%	16,050.00	66,050.00
2021 年广东省棚户区改造专项债券（一期）	7,000.00	7,000.00	0.00	3.77%	3,958.50	10,958.50
2021 年广东省棚户区改造专项债券（三期）	3,000.00	3,000.00	0.00	3.41%	1,534.50	4,534.50
2023 年广东省棚户区改造专项债券（三期）	17,000.00	17,000.00	0.00	2.99%	7,624.50	24,624.50
2023 年广东省棚户区改造专项债券（五十九期）	3,000.00	3,000.00	0.00	2.96%	1,332.00	4,332.00
2024 年广东省政府专项债券（三十期）	14,000.00	14,000.00	0.00	2.55%	5,355.00	19,355.00
2024 年广东省政府专项债券（六十六期）	4,000.00	4,000.00	0.00	2.30%	1,380.00	5,380.00
2024 年广东省政	2,000.00	2,000.00	0.00	2.28%	684.00	2,684.00

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
府专项债券（七十六期）						
2025 年广东省政府专项债券（十六期）	5,200.00	5,200.00	0.00	2.02%	1,575.60	6,775.60
2026 年广东省政府专项债券（四期）	600.00	600.00	0.00	2.43%	291.60	891.60
本次计划发行	1,800.00	1,800.00	0.00	2.36%	424.80	2,224.80
2026 年计划申请债券	12,400.00	12,400.00	0.00	2.45%	4,557.00	16,957.00
拟发行合计	120,000.00	120,000.00			44,767.50	164,767.50
明细如下:						
2020 年	0.00		50,000.00		0.00	0.00
2021 年	50,000.00		60,000.00		1,605.00	1,605.00
2022 年	60,000.00		60,000.00		1,971.20	1,971.20
2023 年	60,000.00		80,000.00		1,971.20	1,971.20
2024 年	80,000.00		100,000.00		2,568.30	2,568.30
2025 年	100,000.00		105,200.00		3,062.90	3,062.90
2026 年	105,200.00		120,000.00		3,167.94	3,167.94
2027 年	120,000.00		120,000.00		3,528.80	3,528.80
2028 年	120,000.00		120,000.00		3,528.80	3,528.80
2029 年	120,000.00		120,000.00		3,528.80	3,528.80
2030 年	120,000.00	50000	70,000.00		3,528.80	53,528.80
2031 年	70,000.00		70,000.00		1,923.80	1,923.80
2032 年	70,000.00		70,000.00		1,923.80	1,923.80
2033 年	70,000.00		70,000.00		1,923.80	1,923.80
2034 年	70,000.00		70,000.00		1,923.80	1,923.80
2035 年	70,000.00		70,000.00		1,923.80	1,923.80
2036 年	70,000.00	11,800.00	58,200.00		1,923.80	13,723.80
2037 年	58,200.00		58,200.00		1,515.12	1,515.12

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
2038 年	58,200.00	20,000.00	38,200.00		1,515.12	21,515.12
2039 年	38,200.00	20,000.00	18,200.00		918.02	20,918.02
2040 年	18,200.00	5,200.00	13,000.00		423.42	5,623.42
2041 年	13,000.00	12,400.00	600.00		318.38	12,718.38
2042 年	600.00		600.00		14.58	14.58
2043 年	600.00		600.00		14.58	14.58
2044 年	600.00		600.00		14.58	14.58
2045 年	600.00		600.00		14.58	14.58
2046 年	600.00	600.00	0.00		14.58	614.58
合计		120,000.00			44,767.50	164,767.50

3. 项目损益情况

根据项目收入稳定的现金流收益规模分析收益平衡情况，测算项目全周期融资本息偿付保障倍数约为 1.54。

表 10 项目损益表（单位：万元）

收支费用	金额
收入合计	309,769.23
经营成本合计	13,823.85
税费成本合计	41,891.49
可用还款额（收益）	254,053.88
债券本金合计	120,000.00
债券利息合计	44,767.50
债券本息合计	164,767.50
本息覆盖倍数	1.54
按收益 90%测算的本息覆盖倍数	1.39
按收益 80%测算的本息覆盖倍数	1.23

(二) 融资收益平衡情况

表 18 项目融资平衡现金流量表

序号	年度	合计	2017-2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	309769.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	53785.20	11244.20	47068.20	11244.20	11244.20	62741.20	11244.20
1	项目收入	309769.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	53785.20	11244.20	47068.20	11244.20	11244.20	62741.20	11244.20
二	现金流出	220482.84	0.00	1605.00	1971.20	1971.20	2568.30	3062.90	9992.81	6222.90	9701.44	6222.90	56222.90	9618.31	4617.90
1	经营成本	13823.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	863.99	863.99	863.99	863.99	863.99	863.99	863.99
2	税费成本	41891.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5960.88	1830.11	5308.65	1830.11	1830.11	6830.52	1830.11
3	专项债本息	164767.50	0.00	1605.00	1971.20	1971.20	2568.30	3062.90	3167.94	3528.80	3528.80	3528.80	53528.80	1923.80	1923.80
三	净现金流量	89286.38	0.00	-1605.00	-1971.20	-1971.20	-2568.30	-3062.90	43792.39	5021.30	37366.76	5021.30	-44978.70	53122.89	6626.30
四	累计现金流		0.00	-1605.00	-3576.20	-5547.40	-8115.70	-11178.60	32613.79	37635.09	75001.85	80023.15	35044.45	88167.34	94793.64

序号	年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入	11244.20	11244.20	11244.20	11244.20	11244.20	11244.20	11244.20	11244.20	11244.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	项目收入	11244.20	11244.20	11244.20	11244.20	11244.20	11244.20	11244.20	11244.20	11244.20					
二	现金流出	4617.90	4617.90	4617.90	16417.90	4209.22	24209.22	23612.12	8317.52	15412.48	14.58	14.58	14.58	14.58	614.58
1	经营成本	863.99	863.99	863.99	863.99	863.99	863.99	863.99	863.99	863.99					
2	税费成本	1830.11	1830.11	1830.11	1830.11	1830.11	1830.11	1830.11	1830.11	1830.11					
3	专项债本息	1923.80	1923.80	1923.80	13723.80	1515.12	21515.12	20918.02	5623.42	12718.38	14.58	14.58	14.58	14.58	614.58
三	净现金流量	6626.30	6626.30	6626.30	-5173.70	7034.98	-12965.02	-12367.92	2926.68	-4168.28	-14.58	-14.58	-14.58	-14.58	-614.58
四	累计现金流	101419.94	108046.24	114672.54	109498.84	116533.82	103568.80	91200.88	94127.56	89959.28	89944.70	89930.12	89915.54	89900.96	89286.38

（三）总体评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以预期的经营收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目组合收益与融资自求平衡情况的分析，项目全周期融资本息偿付保障倍数约为 1.54，满足专项债券还本付息的要求。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式满足本项目组合资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目计划发行专项债总额 120,000.00 万元。2020 年已发行专项债券资金 50,000.00 万元，2020 年广东省棚户区改造专项债券（一期）50,000.00 万元（期限 10 年，利率 3.21%）；2021 年已发行专项债券资金 10,000.00 万元，其中 4 月份发行 2021 年广东省棚户区改造专项债券（一期）7,000.00 万元（期限 15 年，利率 3.77%），8 月份发行 2021 年广东省棚户区改造专项债券（三期）3,000.00 万元（期限 15 年，利率 3.41%）。

2023 年已发行专项债券资金 20,000.00 万元，其中 8 月份发行 2023 年广东省政府专项债券四十二期（棚改专项债）17,000.00 万元（期限 15 年，利率 2.99%），9 月份发行 2023

年广东省棚改专项债券（四期）--2023 年广东省政府专项债券（五十九期）3,000.00 万元（期限 15 年，利率 2.96%）。

2024 年已发行专项债券资金 20,000.00 万元，其中 5 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（三十期）14,000.00 万元（期限 15 年，利率 2.55%），8 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（六十六期）4,000.00 万元（期限 15 年，利率 2.30%），10 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（七十六期）2,000.00 万元（期限 15 年，利率 2.28%）。

2025 年已发行专项债券资金 5,200.00 万元，其中 5 月份发行 2025 年广东省政府专项债券（十六期）5,200.00 万元（期限 15 年，利率 2.02%），

2026 年计划申请专项债券资金 14,800.00 万元，其中 1 月份发行 2026 年广东省政府专项债券（四期）600.00 万元（期限 20 年，利率 2.43%），6 月份拟发行 2026 年广东省政府专项债券（二十七期）1,800.00 万元（期限 10 年，利率按照 2.36%测算），年度内计划继续申请专项债券资金 12,400.00 万元（期限预计 15 年，利率按照 2.45%测算）。

债券每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

（二）债券资金管理

项目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。项目单位按照规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入，纳入政府性基金预算管理。

（三）职责分工

本项目财政部门为汕头市财政局。

项目主管部门为汕头市金平区人民政府。

项目实施单位为汕头市金平区城市更新局。

资产持有单位为汕头市金平区城市更新局。

财政部门负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

项目主管部门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风险。项目主管部门、项目单

位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

项目单位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。负责按规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入。指导督促资产持有单位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入账管理。

资产持有单位负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。资产持有单位负责对专项债形成资产进行分类确认，按照国家统一的会计制度进行会计核算，及时登记入账及产权登记，并当按照资产管理有关规定管理和维护专项债形成资产。资产持有单位负责及时收取资产收益，并将对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入按程序及时足额上缴。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

本项目施工内容简单，施工工艺成熟，施工地段地形相对简单，不存在较复杂的施工风险。但本项目属于棚户区改

造项目，涉及征收和拆迁面积大、数量多，容易引起社会稳定性风险。

应对措施：遵守土地、城市管理部门和市、镇、村等政府及职能部门的法律法规，严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，降低对项目沿线周边群众日常生活的影响。施工过程中所产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放，运输车辆在全市穿越时，应注意车速、行驶时间等，水泥、砂和石灰等易洒落散装物料在装卸、使用、转运和临时存放等全部过程中，应采取防风遮盖措施以减少扬尘。项目实施单位应根据政府所出台征收补偿安置方案，做好征收补偿和安置工作，做好群众工作，避免引起社会稳定风险。

（二）还款保障措施

本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，本级财政将及时按照约定逐级向市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市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优先偿还政府债券本息。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

七、其他需要说明事项

无。