2026年广东省政府专项债券（四十三期）揭阳市榕城区榕东片区老旧街区综合改造提升项目募投报告

实施单位盖章：揭阳市榕城区榕东街道办事处

主管部门盖章：揭阳市榕城区榕东街道办事处

市（县、区）财政局盖章：揭阳市榕城区财政局

2026年9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
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.....5
（三）社会效益分析.....5
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....6
（一）投资估算.....6
（二）筹措方案.....8
（三）项目实施安排.....10
（四）债券资金用途.....10
四、项目收益与融资平衡情况.....10
（一）项目预期成本收益.....10
（二）融资收益平衡情况.....18
（三）项目现金流量预测.....18
（四）总体评价.....19
五、专项债券管理.....20
（一）债券资金概况.....20
（二）债券资金管理.....21
（三）职责分工.....21
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.....23
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	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	596.64	558.89	571.54
一般预算收入（亿元）	8.97	10.23	15.04
政府性基金收入（亿元）	-0.21	-0.18	0.18
其中：国有土地出让收入（亿元）	-0.32	-0.29	-0.08
政府性基金支出（亿元）	5.71	9.76	24.54
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.89	0.96	0.26

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

《揭阳市城镇老旧小区改造规划（2021-2025 年）》明确以居民安全和生活需求为核心，重点改造建成年代久、失养失修失管、市政配套不完善、社区服务不足的老旧小区及街区，通过基础设施改造、服务设施健全、空间环境优化提升宜居水平。本项目针对榕城区榕东片区老旧街区，开展道路、管网、建筑修缮、公共服务设施完善等改造内容，完全贴合揭阳市老旧街区改造的规划定位与实施要求，能够有效补齐片区设施短板、提升街区功能品质，助力揭阳市构建安全宜居的现代化城市环境。

（三）项目情况

1.项目概况

项目名称：揭阳市榕城区榕东片区老旧街区综合改造提升项目；

项目法人单位：揭阳市榕城区榕东街道办事处；

项目总投资：22,652.75万元；

项目建设地址：揭阳市榕城区榕东片区。

2.建设期限

项目建设周期为2025年12月至2028年12月，共37个月。其中：2025年12月至2026年4月开展前期各项工作；2026年9月至2028年11月，主要完成本项目施工建设工作，并于2028年12月完成竣工验收后投入使用。

3.建设规模及技术标准

（1）建设规模

新建雨水管网约9570米，改造约3240米；新建污水管网约8202米，改造约4940米；街区道路硬底化改造约187946平方米；沿街建筑外立面改造约27500平方米，房屋修缮保护约3300平方米；公厕标准化改造提升17个；垃圾收集点建设约42个；三线整治约73700米；农贸市场提升约5000平方米；配套建设760个停车位，114个充电桩、70个广告牌、光伏发电停车棚及溪河沟渠清淤除草治理等其他基础设施工程。

（2）技术标准

1）《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014（2018 年版））；

2）《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）；

3）《城镇环境卫生设施设置标准》（CJJ 27-2005）（2013）；

4）《恶臭污染物排放标准》（GB 14554-93）；

5）《大气污染物综合排放标准》（GB 16297-1996）；

6）《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；

7）《绿色建筑评价标准》（GB 50378-2019）；

8）《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）；

9）《城市道路设计规范》（CJJ37-2012）（2016 年版）；

10）《公路工程技术标准》（JTG B01-2014）；

11）《公路水泥混凝土路面设计规范》（JTGD40-2011）；

12）《城市道路交叉口规划规范》（GB50647-2011）；

13）《公路水泥混凝土路面施工技术规范》（JTGF30-2015）；

14）《公路路线设计规范》（JTG D20-2017）；

15）《乡村道路工程技术规范》（GB/T51224-2017）；

16）《城镇道路工程施工与质量验收规范》（CJJ1-2008 ）；

17）《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB50201-2018）；

18）《既有建筑维护与改造通用规范》（GB 55022-2021）；

19）《小交通量农村公路工程设计规范》（JTGT 3311-2021）；

20）其他现行国家有关建筑设计规范、规定；

21）广东省及揭阳市有关地方性法规、标准等。

（四）项目立项情况或实施依据

揭阳市榕城区榕东片区老旧街区综合改造提升项目已完成了《揭阳市榕城区榕东片区老旧街区综合改造提升项目可行性研究报告》和取得了揭阳市榕城区发展和改革局《关于揭阳市榕城区榕东片区老旧街区综合改造提升项目可行性研究报告的批复》揭榕发改投审〔2026〕36号文件。

（五）责任主体

本项目的实施单位和主管单位均为揭阳市榕城区榕东街道办事处，是揭阳市榕城区政府派出机构，隶属于揭阳市榕城区人民政府，负责人：江涛，统一社会信用代码：11445202007028612A。位于广东省揭阳市区进贤大道中段。

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，会同揭阳市榕城区榕东街道办事处加强专项债券项目对应资产管理。

揭阳市榕城区榕东街道办事处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

近年来，国家、广东省相继出台系列政策推进老旧街区改造和城市更新工作，揭阳市人民政府于2024年11月印发《加强旧城镇旧厂房旧村庄改造管理促进高质量发展实施意见》，明确提出“三旧”改造要以盘活存量土地、改善人居环境、保护历史文化为核心，助力“百县千镇万村高质量发展工程”。

（二）经济效益分析

《揭阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》将榕城区定位为承担行政管理、现代服务、文化交往等核心功能的中心城区，明确构建“两轴一带一半岛”的城市发展格局，榕东片区处于城市发展带的关键节点。通过本次改造提升，可有效优化片区空间布局，完善城市功能配套，提升存量土地利用效率，推动片区发展与市级总体规划深度衔接，助力揭阳建设粤东地区中心城市。同时，项目符合榕城区2025年政府工作报告中“加快基础设施补短、集成实施管线下地和雨污分流工程”的重点工作部署，是落实区级发展任务的具体实践。

（三）社会效益分析

老旧街区的设施短板已成为影响榕东片区居民生活安全、降低生活质量的核心症结，改造需求具有极强的紧迫性与民生刚性。从安全保障来看，街区内大量建筑因建成年代久远、年久失

修存在多重安全隐患。部分区域电线乱拉乱接现象突出，排水管网堵塞老化，不仅极易引发火灾事故，还在汛期频繁出现内涝积水，直接威胁居民生命财产安全；部分砖木结构房屋墙体开裂、结构松动，在暴雨、台风等自然灾害影响下存在坍塌风险，群众对此反映强烈，亟需通过系统性改造消除安全隐患。

从生活品质来看，公共服务与环境配套的缺失严重影响居民幸福感。街区内背街小巷普遍存在“巷子窄、停车难、管理弱”的问题，车辆乱停乱放导致通行效率极低，居民日常出行不便；同时，片区内缺乏规范的休闲活动空间、适老化养老设施与优质绿化景观，老年群体活动无场所、儿童嬉戏无去处，与现代宜居生活标准差距显著。这类民生短板不仅是单纯的环境问题，更已成为影响干群关系、制约片区发展的“麻烦心事”，必须通过改造工程彻底破解。

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）《投资项目可行性研究指南》（试用版）（国家计委办投资〔2002〕15 号）；

（2）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》（发改投资〔2006〕1325号）；

（3）国家发展计划委员会《建设项目前期工作咨询收费暂行规

定》（计价格〔1999〕1283号）；

（4）国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号）；

（5）国家计委、建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10号）；

（6）国家计委《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格〔2002〕1980号）；

（7）财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）；

（8）《广东省建筑工程综合定额》（2018年）；

（9）《广东省建筑工程计价办法》（2018年）；

（10）《广东省安装工程综合定额》（2018年）；

（11）《广东省建设工程造价管理规定》（广东省政府令40号）；

（12）《广东省安装工程计价办法》（粤建价字〔2005〕147号）；

（13）项目建设单位提供的相关资料及基础数据。

2.项目总投资：

经估算，本项目总投资为22,652.75万元。其中，工程费用17,176.63万元，工程建设其他费用3,728.85万元，基本预备费1,045.27万元，建设期利息702.00万元。

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	17,176.63
2	工程建设其它费用	3,728.85
3	基本预备费	1,045.27
4	建设期利息	702.00
项目总投资		22,652.75

（二）筹措方案

项目总投资为22,652.75万元，资金来源主要通过财政性资金及地方政府专项债券融资。

1.政府债券资金筹措：项目计划安排专项债券资金18,000.00万元,其中：2026年计划发行6,000.00万元（本次计划发行900.00万元），2027年计划发行6,000.00万元，2028年计划发行6,000.00万元。

2.剩余资金4,652.75万元通过财政资金筹集。

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	22,652.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,652.75	0.00	0.00	0.00	900.00	0.00	17,100.00
2026 年	7,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,500.00	0.00	0.00	0.00	900.00	0.00	5,100.00
2027 年	7,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,000.00
2028 年	7,652.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,652.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,000.00

（三）项目实施安排

项目建设周期为2025年12月至2028年12月，共37个月。其中：2025年12月至2026年4月开展前期各项工作；2026年9月至2028年11月，主要完成本项目施工建设工作，并于2028 年12月完成竣工验收后投入使用。

（四）债券资金用途

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	
22,652.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,000.00	900.00	3,500.00	0.00	15,152.75

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

本项目建成正式运营后主要收入包括农贸市场摊位出租收入、历史文化建筑研学门票收入、污水处理费收入、垃圾处理费收入、广告位出租收入、停车位收入、充电桩充电服务收入、光伏发电收入等。

（1）农贸市场摊位出租收入

本项目建成后拟将5000平方米的农贸市场摊位进行出租，第一年租金按100元/平方米/月，第二年开始收入按增长率3%进行计算分析。

（2）历史文化建筑研学门票收入

本项目建成后拟对部分历史文化建筑设置参观研学门票收费，第1年按每人每次30元，每5年增长10%进行计算分析，预计每天参观游览人数为120人。

（3）污水处理费收入

本项目建成后拟收集污水处理约5000立方米/天，按第1年每立方米污水处理费0.95元计算，按每5年增长10%进行计算分析。

（4）垃圾处理费收入

本项目建成后拟设置垃圾收集点42个，第1年预计垃圾处理费收入1500元/点/月，按每5年增长10%进行计算分析。

（5）广告位出租收入

本项目建成后拟新增广告位70个，根据当地及周边的广告牌收费情况，预期第1年广告位出租均价1000元/个/月，按每5年增长10%进行计算分析，第1年使用出租率按80%开始计算，后续使用负荷每年增长5%。

（6）停车位收入

本项目建成后预计提供760个停车泊位，每个车位每日周转估算约2次，区域车位负荷第1年按80%开始计算，后续使用负荷每年增长5%，第1年按照每车每次15元收费，第二年开始收入按增长率3%进行计算分析。

（7）充电桩充电服务收入

本项目配套建设充电桩基础设施，配套建设充电桩数量为114个，每个充电桩每日轮转估算约3次，区域充电桩第1年使用负荷按80%计算，后续使用负荷每年增长5%，每次充电费用平均按55元，第二年开始收入按增长率3%进行计算分析。

（8）光伏发电收入

本项目拟建设5000平方米停车棚光伏发电板，以目前常用的单晶硅光伏板为例，本项目太阳能板功率密度取150瓦/平方米，安装效率取75%，光伏发电站总装机容量约为562.50kW；年有效光照时长约为1500小时，每度电费取0.50元，预估每5年增长10%。

单位：万元

年度	农贸市场摊位出租收入	历史文化建筑研学门票收入	污水处理费收入	垃圾处理费收入	广告位出租收入	停车位收入	充电桩充电服务收入	光伏发电收入	合计
2026									
2027									
2028									
2029	600.00	131.40	173.38	75.60	67.20	665.76	549.25	42.19	2,304.78

2030	618.00	131.40	173.38	75.60	70.56	720.02	594.02	42.19	2,425.17
2031	636.54	131.40	173.38	75.60	74.09	756.02	623.72	42.19	2,512.94
2032	655.64	131.40	173.38	75.60	77.79	793.82	654.90	42.19	2,604.72
2033	675.31	131.40	173.38	75.60	81.68	833.51	687.65	42.19	2,700.72
2034	695.57	144.54	190.72	83.16	92.40	857.17	707.16	46.41	2,817.13
2035	716.44	144.54	190.72	83.16	92.40	882.89	728.37	46.41	2,884.93
2036	737.93	144.54	190.72	83.16	92.40	909.38	750.22	46.41	2,954.76
2037	760.07	144.54	190.72	83.16	92.40	936.66	772.73	46.41	3,026.69
2038	782.87	144.54	190.72	83.16	92.40	964.76	795.91	46.41	3,100.77
2039	806.36	158.99	209.79	91.48	101.64	993.70	819.79	51.05	3,232.80
2040	830.55	158.99	209.79	91.48	101.64	1,023.51	844.38	51.05	3,311.39
2041	855.47	158.99	209.79	91.48	101.64	1,054.22	869.71	51.05	3,392.35
2042	881.13	158.99	209.79	91.48	101.64	1,085.85	895.80	51.05	3,475.73
2043	907.56	158.99	209.79	91.48	101.64	1,118.43	922.67	51.05	3,561.61
2044	934.79	174.89	230.77	100.63	111.80	1,151.98	950.35	56.16	3,711.37
2045	962.83	174.89	230.77	100.63	111.80	1,186.54	978.86	56.16	3,802.48
2046	991.71	174.89	230.77	100.63	111.80	1,222.14	1,008.23	56.16	3,896.33
2047	1,021.46	174.89	230.77	100.63	111.80	1,258.80	1,038.48	56.16	3,992.99
2048	1,052.10	174.89	230.77	100.63	111.80	1,296.56	1,069.63	56.16	4,092.54
合计	16,122.33	3,049.10	4,023.30	1,754.35	1,900.52	19,711.72	16,261.83	979.05	63,802.20

2.项目成本及相关税费

本项目建成正式运营后主要支出包括水电消耗等原料费、人员工资及福利费、设备维护修理费、税费、其他不可预计费。

（1）水电消耗等原料费

项目每年水电消耗等原料费按当年经营性总收入的12%暂估，运营期累计水电消耗等原料费支出约为7,656.26万元。

（2）人员工资及福利费

项目建成后，预计新增管理人员20人，按5000元/月工资进行暂估，按每5年增长10%进行计算分析。运营期累计人员工资及福利费用支出约为2,784.60万元。

（3）设备维护修理费

项目每年生产维护修理费按当年经营性总收入的8%暂估，运营期累计维护修理费支出约为5,104.18万元。

（4）税费

项目每年相关税收费用按当年经营性总收入的5%计，运营期累计相关税收费用支出约为3,190.14万元。

（5）其他不可预计费

项目每年其他不可预计费按水电消耗等原料费用、人员工资及福利费、设备维护修理费、税费以上四项的5%暂估，运营期累计其他不可预计费支出约为936.74万元。

单位：万元

年度	水电消耗等原料费	人员工资	维护修理费	税费	其他不可预计费	合计
2026						
2027						
2028						
2029	276.57	120.00	184.38	115.24	34.81	731.00
2030	291.02	120.00	194.01	121.26	36.31	762.60

2031	301.55	120.00	201.04	125.65	37.41	785.65
2032	312.57	120.00	208.38	130.24	38.56	809.75
2033	324.09	120.00	216.06	135.04	39.76	834.95
2034	338.06	132.00	225.37	140.86	41.81	878.10
2035	346.19	132.00	230.79	144.25	42.66	895.89
2036	354.57	132.00	236.38	147.74	43.53	914.22
2037	363.20	132.00	242.14	151.33	44.43	933.10
2038	372.09	132.00	248.06	155.04	45.36	952.55
2039	387.94	145.20	258.62	161.64	47.67	1,001.07
2040	397.37	145.20	264.91	165.57	48.65	1,021.70
2041	407.08	145.20	271.39	169.62	49.66	1,042.95
2042	417.09	145.20	278.06	173.79	50.71	1,064.85
2043	427.39	145.20	284.93	178.08	51.78	1,087.38
2044	445.36	159.72	296.91	185.57	54.38	1,141.94
2045	456.30	159.72	304.20	190.12	55.52	1,165.86
2046	467.56	159.72	311.71	194.82	56.69	1,190.50
2047	479.16	159.72	319.44	199.65	57.90	1,215.87
2048	491.10	159.72	327.40	204.63	59.14	1,241.99
合计	7,656.26	2,784.60	5,104.18	3,190.14	936.74	19,671.92

3.融资成本

项目计划总融资金额18,000.00万元。其中：2026年计划发行6,000.00万元（本次计划申请专项债券资金900.00万元，期限十五年，假设发行年利率2.45%，债券按每半年付息一次；本次之后2026年计划发行政府专项债券剩余5,100.00万元，期限二十年,假设融资利率为2.50%，债券按每半年付息一次）,债券到期后一次性偿还本金；2027年计划发行6,000.00万元，2028

年计划发行6,000.00万元,期限二十年,假设融资利率为2.50%,每半年支付一次利息，债券到期后一次性偿还本金。应还本付息情况如下：

本次计划申请专项债券资金900.00万元：

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
2026年		900.00		900.00	2.45%	22.05	22.05
2027年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2028年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2029年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2030年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2031年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2032年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2033年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2034年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2035年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2036年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2037年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2038年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2039年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2040年	900.00		900.00		2.45%	22.05	922.05
合　计		900.00	900.00			330.75	1,230.75

本次之后2026年计划发行政府专项债券剩余5,100.00万元，2027年计划发行6,000.00万元及2028年计划发行6,000.00万元：

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
2026年		5,100.00		5,100.00	2.50%	127.50	127.50
2027年	5,100.00	6,000.00		11,100.00	2.50%	277.50	277.50
2028年	11,100.00	6,000.00		17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2029年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2030年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2031年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2032年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2033年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2034年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2035年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2036年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2037年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2038年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2039年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2040年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2041年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2042年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2043年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2044年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2045年	17,100.00		5,100.00	12,000.00	2.50%	427.50	5,527.50
2046年	12,000.00		6,000.00	6,000.00	2.50%	300.00	6,300.00

2047 年	6,000.00		6,000.00	6,000.00	2.50%	150.00	6,150.00
合　计		17,100.00	17,100.00			8,550.00	25,650.00

（二）融资收益平衡情况

项目专项收益的预测表

单位：万元

项　目	揭阳市榕城区榕东片区老旧街区综合改造提升项目
（1）项目专项收入	63,802.20
（2）项目专项成本	19,671.92
（3）项目专项收益（3）=（1）-（2）	44,130.28
（4）2026 年及之后发行专项债融资本金	18,000.00
（5）2026 年之后发行专项债利息合计	8,880.75
（6）2026 年及之后发行专项债本息合计	26,880.75
（7）本息覆盖倍数（7）=（3）/（6）	1.64

说明:根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为44,130.28 万元，本息覆盖倍数为 1.64。

（三）项目现金流量预测

在不考虑资金时间价值的情况下，本项目专项债券到期时，在偿还债券本息后，将仍有 17,249.53 万元的累计现金结余，可以实现项目收益与融资自求平衡。详细如下表所示：

单位：万元

年度	项目现金流入合计	项目现金流出合计	净现金流量	累计净现金流量

2026		149.55	-149.55	-149.55
2027		299.55	-299.55	-449.10
2028		449.55	-449.55	-898.65
2029	2,304.78	1,180.55	1,124.23	225.58
2030	2,425.17	1,212.15	1,213.02	1,438.60
2031	2,512.94	1,235.20	1,277.74	2,716.34
2032	2,604.72	1,259.30	1,345.42	4,061.76
2033	2,700.72	1,284.50	1,416.22	5,477.98
2034	2,817.13	1,327.65	1,489.48	6,967.46
2035	2,884.93	1,345.44	1,539.49	8,506.95
2036	2,954.76	1,363.77	1,590.99	10,097.94
2037	3,026.69	1,382.65	1,644.04	11,741.98
2038	3,100.77	1,402.10	1,698.67	13,440.65
2039	3,232.80	1,450.62	1,782.18	15,222.83
2040	3,311.39	2,371.25	940.14	16,162.97
2041	3,392.35	1,470.45	1,921.90	18,084.87
2042	3,475.73	1,492.35	1,983.38	20,068.25
2043	3,561.61	1,514.88	2,046.73	22,114.98
2044	3,711.37	1,569.44	2,141.93	24,256.91
2045	3,802.48	6,693.36	-2,890.88	21,366.03
2046	3,896.33	7,490.50	-3,594.17	17,771.86
2047	3,992.99	7,365.87	-3,372.88	14,398.98
2048	4,092.54	1,241.99	2,850.55	17,249.53
合计	63,802.20	46,552.67	17,249.53	17,249.53

（四）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。在诸多不确定性的因素中，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(下浮 10%和 20%)进行敏感性分析。项目自身收益的 90%、80%作为项目收益情况下的本息覆盖倍数计算如下表：

项目	预期项目收益变动		
	预期项目收益的 100%	预期项目收益的 90%	预期项目收益的 80%
预期收益	44,130.28	39,717.25	35,304.22
债券本息	26,880.75		
本息覆盖倍数	1.64	1.48	1.31

综上所述，根据资金平衡测算分析，投产后，揭阳市榕城区榕东片区老旧街区综合改造提升项目预计可达到的债券本息资金覆盖率为 1.64 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，揭阳市榕城区榕东片区老旧街区综合改造提升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

揭阳市榕城区榕东片区老旧街区综合改造提升项目拟发行政府专项债券金额 18,000.00 万元。其中：2026 年计划发行 6,000.00 万元（本次计划申请专项债券资金 900.00 万元，期限十五年，假设发行年利率 2.45%，债券按每半年付息一次；本次之后 2026 年计划发行政府专项债券剩余 5,100.00 万元，期限二

十年,假设融资利率为 2.50%，债券按每半年付息一次），债券到期后一次性偿还本金；2027 年计划发行 6,000.00 万元，2028 年计划发行 6,000.00 万元,期限二十年,假设融资利率为 2.50%,每半年支付一次利息，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

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。负责组织项目专项债券还本付息。

揭阳市榕城区榕东街道办事处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。揭阳市榕城区榕东街道办事处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。

揭阳市榕城区榕东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。负责按规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入。

揭阳市榕城区榕东街道办事处负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。揭阳市榕城区榕东街道办事处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。揭阳市榕城区榕东街道办事处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

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