2026年广东省政府专项债券（四十三期）

普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目

募投报告

实施单位盖章：普宁市住房和城乡建设局

主管部门盖章：普宁市住房和城乡建设局

市（县、区）财政局盖章：普宁市财政局

二〇二六年九月

目录

一、项目基本情况.....4
（一）项目所处区域财政经济情况.....4
（二）本地社会发展规划和行业相关规划.....4
（三）项目情况.....5
（四）项目立项情况或实施依据.....6
（五）责任主体.....6
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....6
（一）重要性分析.....6
（二）经济效益分析.....7
（三）社会效益分析.....7
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.....11
（四）债券资金用途.....11
四、项目收益与融资平衡情况.....11
（一）项目预期成本收益.....11
1.项目收入测算.....11
2.项目成本及相关税费.....13
3.应付本息情况.....13
（二）融资收益平衡情况.....14
（三）总体评价.....14
五、专项债券管理.....15
（一）债券资金概况.....15
（二）债券资金管理.....15
（三）职责分工.....15
六、项目风险控制.....17
（一）潜在风险及控制措施.....17
（二）还款保障措施.....18

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况：

根据普宁市2023-2025年国民经济和社会发展情况统计以及财政经济收入状况，2023年实现地区生产总值670.76亿元，一般预算收入22.81亿元，政府性基金收入5.02亿元；2024年实现地区生产总值670.20亿元，一般预算收入24.19亿元，政府性基金收入4.24亿元；2025年实现地区生产总值705.23亿元，一般预算收入29.98亿元，政府性基金收入5.38亿元。具体情况见下表：

表近三年普宁市财政经济情况

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	670.76	670.20	705.23
一般预算收入（亿元）	22.81	24.19	29.98
政府性基金收入（亿元）	5.02	4.24	5.38
其中：国有土地出让收入（亿元）	3.03	1.33	3.10
政府性基金支出（亿元）	15.31	15.51	20.90
其中：国有土地出让支出（亿元）	3.33	1.81	4.50

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

本项目为普宁市老旧小区改造项目，属于改善民生及对城镇老街区保护的重点项目。项目现状城市老旧小区小巷容貌不佳、环境质量及服务功能不断下降，迫切需要通过老旧小区小巷的成

功改造带动区域的良性发展。项目建设响应《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），《实施意见》提出广东省老旧小区改造的总体目标，到“十四五”期末，基本完成广东省2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，有条件的地区力争完成2005年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。城镇老旧小区改造要与养老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮政快递、社会治安等相关设施规划，电力、通信、供水、排水、供气、广播电视等相关设施管线改造规划，以及居住社区补短板、绿色社区、绿道、碧道等建设计划相衔接。本项目是对老旧小区、城市基础设施的改造，是全面提升居住环境品质的重要举措，项目的改造建设，将增加城市公共设施如排水管网、道路路网以及公共配套设施、公共休闲娱乐中心以及城市公共交通设备的投入，是增加就业机会、推进城市功能升级、提升城市环境面貌的需要。

该项目建成后，对综合提升城市文化层次具有重大的现实意义，从前的脏、乱、差的大体环境变成了环境幽雅、全新的建筑造型、功能齐全、配套的公共服务设施以及便利的交通，无疑将在当地旧区形成一个全新的生活休闲区，对于提升市容市貌、改善环境带来较大的影响，其社会效益显著，项目前景较好。

本项目对于改善人居环境、改善民生、促进和谐社会的发展、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇

化具有重要作用，取得各级政府及相关部门的大力支持，项目工程建设内容和规模恰当，无社会系统风险。

本项目是重大民生工程，迫切需要对老旧小区小巷进行改造，改造是必要的且可行的，具有良好的社会效益和经济效益，能有效带动区域的良性发展，展示良好的城市形象。

通过初步研究、论证，认为项目各项建设条件均已满足要求，项目建设是可行的。

（三）项目情况

1.项目概况

项目名称：普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目，项目实施单位：普宁市住房和城乡建设局。项目主管单位：普宁市住房和城乡建设局，项目建设地区：广东省普宁市。

2.建设期限

项目建设期：开工日期2025年10月1日，工期为36个月，计划竣工日期2028年9月30日。

3.建设内容及工程规模

项目主要对流沙龙苑小区、南平里、新坛村四个片区（流沙大道周边第1、6、7、8片）等老旧小区进行改造及配套基础设施建设，设计楼房231栋，总户数8025户，建筑修缮改造面积44万平方米，道路整治面积37.22万平方米，新建雨污分流管网

33千米，内涝整治2处，三线整治15.56千米，增设停车位200个，电动自行车及汽车充电设备300个等配套基础设施。

项目总投资:项目总投资52400.00万元，其中：工程费45814.00万元、工程建设其他费用5065.00万元、预备费1521.00万元。

4.计划通过发行政府专项债券融资45000.00万元（其中：2025年已发行广东省政府专项债券9000.00万元，2026年计划发行广东省政府专项债券32900.00万元；2026年计划发行广东省政府专项债券3100.00万元，其余部分通过财政资金解决。

5.项目建设意义

普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目建设是完善普宁市基础配套设施，对城市的综合服务和管理功能产生联动作用，有效促进城市化的发展，加快城市化进程。是属于有公益性的项目。

（四）项目立项情况或实施依据

项目于2024年6月5日已取得普宁市发展和改革局《关于普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，揭普发改投审[2024]69号。

（五）责任主体

1、项目实施单位、资产归属管理部门以及项目主管单位

名称：普宁市住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11445281007032611l

负责人：周少添。

地址：普宁市流沙大道西侧

该项目总投资52400.00万元，项目资产权属性质为政府资产，具体归属责任主体为行政单位。该项目资金投入后，对应资产形成的国有资产所产生的收益按规定上缴财政。同时在发债年限内不会使用该项目资产进行抵押、质押等其他违规行为。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

1、本项目的建设是响应国家及广东省政策的需要

2020年，国务院办公厅印发了《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，《意见》强调城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、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具有十分重要的意义。

坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

2021年广东省人民政府办公厅发布了《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），《实施

意见》提出广东省老旧小区改造的总体目标，到“十四五”期末，基本完成广东省2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，有条件的地区力争完成2005年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。城镇老旧小区改造要与养老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮政快递、社会治安等相关设施规划，电力、通信、供水、排水、供气、广播电视等相关设施管线造规划，以及居住社区补短板、绿色社区、绿道、碧道等建设计划相衔接。

老旧小区改造，既是民生工程，又是发展工程，本项目主要对老旧小区内部及配套基础设施进行改造，是响应国家、广东省政策的体现也是解决重大民生问题的举措。

2、本项目的建设是落实普宁市“十四五”规划战略的需要

2022年发布《普宁市自然资源“十四五”规划》，规划提出有序推进城市更新，中心城区以“绣花”功夫提升城市治理精细化水平，积极推进城市微改造，对市区内包含流沙街道新坛村在内的多个城中村、老旧小区进行全面改造提质，规划建设约4000亩，建设内容为居住、城市综合体、学校等公共配套设施。通过全面改造提质，打造高质量、服务型街道，稳步提升城镇化发展水平，增强对乡村的辐射带动作用。为满足居民安全需要和基本生活需求，项目通过市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑屋面、外墙等公共部位维修，其中改造提升市政配套基础设施包

括改造提升小区内部及小区联系的排水、道路、消防、生活垃圾分类、通讯线等基础设施架空线规整（入地）。

本项目通过老旧小区改造，统筹排水、道路、三线、消防、充电设备等基础设施建设，为老旧社区增加区域服务职能的空间载体，走新型城镇化发展道路，综合提升城市生产生活和生态空间结构。

本项目的建设是落实普宁市“十四五”规划战略发展的需要。

3、本项目的建设是改善城市面貌和人居环境的需要

随着城市建设的快速发展，老旧小区的落后基础设施和脏乱差的居住环境成为宜居城市发展的一大短板。老旧小区由于建设时间久远，规划不够科学，普遍存在房屋老化、设备陈旧、配套不齐、设计不优、绿化面积较小等问题，人们生活不便利的同时也影响了城市面貌，急需改造。服务设施不足，例如很多小区没有消防设施、停车充电难等问题，急需通过老旧小区改造补短板，谋发展。

本项目将围绕改善城市面貌和改善人居环境两条主线，努力发展城市建设和经济建设。本项目的建成将改变市区城市面貌，提高城市基础设施的水平，健全城市的功能配套和市民的生活配套设施，改善群众的人居环境，方便出行，提高生活质量。

4、本项目的建设是促进当地经济发展的需要

老旧小区改造背后带来的经济收益不容忽视。根据住建部披露的数据，全国共有老旧小区近16万个，涉及居民超4200万户，建筑面积约40亿平方米。国务院参事仇保兴撰文称，初步估算我国城镇需综合改造的老旧小区投资总额可达4万亿元，如改造期为5年，每年可新增投资约8000亿元。

国家行政学院政府经济研究中心主任王健等撰文表示，对“未老先衰”的楼房全面加固，可直接增加节能环保建材生产、加工、施工等投资需求。对老旧小区公共设施配套改造，能够推动排水、道路、三线、消防、充电设备等诸多行业的投资需求，还能带动室内装修、家电、家具等居民消费，带动相关产业增长。

随着经济发展和城镇化快速推进，城市经济迎来新的机会，城镇经济发展的主战场将从传统产业向新城市产业转移，城市服务业将呈井喷式发展，内循环的加速将带来城乡建设和经济发展的新机遇。相比传统建设的投资巨大，老旧小区改造可以用相对小的代价去有效撬动城市经济发展。老旧小区改造项目涉及面广，总量多，投资金额大，可以有效增加相关行业的投资和消费需求，促进产业升级，实现区域的经济增长。

因此，本项目的建设将增加有效投资，拉动上下游产业的发展，刺激相关行业的投资和消费需求，促进当地的经济增长，改善居民生活环境，增加居民的幸福感。

综上，本项目的建设是必要的。

（二）经济效益分析：

普宁市本身具有良好的商业基础，但由于脏乱差、路段拥堵等问题，严重阻碍了商业发展。十几年来，老街区的商业发展裹足不前。本项目的建设将有效改善老街区的自然环境和商业环境，完善基础设施建设，有利于招商引资，促进区域经济的发展。本项目的建设将提升该区域的投资吸引力，迎来一股商业、旅游、居住、休闲等投资热潮，为当地居民创造更多的就业机会，优化产业结构比重。通过招商引资，将为地方的财税收入打下良好基础，促进地方经济腾飞。

（三）社会效益分析：

（1）改善居住环境：改造后的老旧小区居住条件得到改善，居民的生活质量提高，有利于居民身心健康。

（2）提升城市形象：老旧小区改造有助于提升城市的整体形象，改善城市面貌，增强城市的吸引力和竞争力。

（3）促进社会和谐：改造过程中，通过居民参与和社区协商，增强了社区凝聚力，促进了邻里和谐。

（4）增加就业机会：改造工程需要大量的人力资源，为当地居民提供了就业机会，尤其是对于低技能劳动力。

（5）促进社会公平：改造有助于缩小不同社会群体之间的居住条件差距，促进社会公平和包容性发展。

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)方案设计及有关图纸和技术资料；

(2)《投资项目可行性研究指南》（试用版）

(3)《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

(4)《广东省建设工程计价依据》2018 年；

(5)《广东省市政工程综合定额》2018 年；

(6)《广东省园林绿化工程综合定额》2018 年；

(7)《广东省安装工程综合定额》2018 年；

(8)《市政工程投资估算编制办法》（2007）；

(9)项目建设管理费按财建[2016]504 号文计算；

(10)项目建议书编制费、可行性研究报告编制费按计价格[1999]1283 号国家计委关于发布《建设项目前提工作咨询收费暂行规定》的通知计算；

(11)工程勘察费按计价格[2002]10 号国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知计算；

(12)工程设计费按计价格[2002]10 号国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知；

(13)环境评价费按计价格[2002]125 号国家计委、国家环境

保护总局发布的《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知计算；

(14)工程监理费按发改价格[2007]670号《关于印发建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》计算；

(15)检验试验费按建筑安装工程费用的2%计算；

(16)招标代理服务费按国家计委计价格[2002]1980号文国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知计算按计价格[2002]1980号文计算；

(17)工程保险费根据建标[2011]1号文按工程费用的0.3%计算。

(18)基本预备费按(工程费+工程建设其他费-建设用地费)的6%计算；

(19)根据国家计委99年1340号文规定，本项目估算不计列涨价预备费。

2.项目总投资

项目总投资52400.00万元，其中：工程费45814.00万元、工程建设其他费用5065.00万元、预备费1521.00万元。

表项目投资估算表（单位：万元）

序号	投资估算项目名称	总金额
1	建筑工程费用合计	45814.00
2	工程建设其他费用	5065.00

3	预备费	1521.00
项目总投资		52400.00

（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：项目专项债券资金需求为45000.00万元,其中2025年已发行广东省政府专项债券9000.00万元[本次拟发行2025年广东省政府专项债券8000万元（其中用作项目资本金0万元）]（其中：已发行2025年广东省政府专项债券（三十三期）1000.00万元，30年，利率2.32%，已发行2025年广东省政府专项债券（四十六期）8000.00万元，20年，利率2.41%）。2026年计划发行广东省政府专项债券32900.00万元（其中：已发行2026年广东省政府专项债券（三十四期）10000.00万元，20年期，利率2.23%），2027年计划发行广东省政府专项债券3100.00万元。

3.非融资资金筹措：财政配套资金7400.00万元，未到位。

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	52400.00	19000.00					7400.00				22900.00	19000.00	3100.00
2025 年	9000.00	9000.00										9000.00	0.00
2026 年	32900.00	10000.00									22900.00	10000.00	0.00
2027 年	10500.00						7400.00						3100.00

（三）项目实施安排

项目于2024年6月5日已取得普宁市发展和改革局《关于普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，揭普发改投审[2024]69号。

目前正推进前期基础资料收集，优化前期方案细节；完成设计招标工作，将进行开标工作。

（四）债券资金用途

本期发行的2026年广东省政府专项债券（四十三期）资金22900.00万元主要用于以下方面：项目的相关款项。

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

1.项目专项收入及结余预测的依据

根据项目可行性研究报告，项目完工后可带来的收入包括物业管理收入、租金收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告收入，收入预测表如下：

（1）物业管理费收入

改造流沙北街道龙苑小区、流沙西街道南平里、流沙东街道新坛村四个片区（流沙大道周边第1、6、7、8片）老旧小区，综合提升小区环境包括建筑立面改造、雨污分流、三线整治、道路路网改造等，涉及楼栋数231栋，总户数8025户。参考揭市

价[2007]114 号市区物业小区收费标准，多层没电梯住宅按 0.45 元/米/月，物业费按照平均每户 960 元/年收取，本次预测取普宁市市近三年 GDP 的平均值 3.06%作为增长率测算收入，则运营期第一年产生收入 770.40 万元。

（2）商铺租金收入

项目改造范围涉及国有资产商铺 224 个，平均每个商铺面积 30m2，商铺出租参考普宁市市场价格，按照 5 元/m2/天计费，第一年出租率 80%，第二年出租率 90%，之后年份按 95%。本次预测取揭普宁市近三年 GDP 的平均值 3.06%作为增长率测算收入，则运营期第一年产生收入 981.12 万元。

（3）停车位收入

项目增设收费停车位 200 个，参考普宁停车位收费标准，增设停车位停车收费基准单价按照每个车位按 80 元/天的价格收取停车费，第一年使用率为 80%，第二年使用率为 90%，之后年份按 95%。本次预测取普宁市近三年 GDP 的平均值 3.06%作为增长率测算收入，则运营期第一年产生收 467.20 万元。

（4）充电桩服务费收入

项目设置 200 个快充双枪头机动车充电桩，考虑到电车实际情况，充电 1 小时按 40 度，充电服务费收费标准按 0.8 元/度计算，每天使用时间按 10 个小时；另外非机动车充电桩设置 100 个，每个非机动充电桩含 10 个充电位，充电服务费收费标准按 2

元/小时计算，每天使用时间按 10 个小时。充电桩第一年使用率为 80%，第二年使用率为 90%，之后年份按 95%。本次预测取普宁市近三年 GDP 的平均值 3.06%作为增长率测算收入，则运营期第一年内收入为 134.32 万元。

（5）广告位出租收入

本项目拟设在小区内广告位 300 个，广告位价格按 3000 元/个/年，第一年使用率为 80%，第二年使用率为 90%，之后年份按 95%。本次预测取普宁市近三年 GDP 的平均值 3.06%作为增长率测算收入，则运营期第一年内收入为 57.60 万元。

项目收入情况预测表（单位：万元）

年度	物业管理费收入	商铺租金收入	停车位收入	充电桩服务费收入	广告位出租收入	合计
第 1 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 2 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 3 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 4 年	770.40	981.12	467.20	134.32	57.60	2410.64
第 5 年	793.97	1103.76	525.60	151.11	61.20	2635.64
第 6 年	818.27	1165.08	554.80	159.51	64.80	2762.45
第 7 年	843.31	1200.73	571.78	164.29	66.78	2846.89
第 8 年	869.11	1237.47	589.27	169.22	68.83	2933.91
第 9 年	895.71	1275.34	607.31	174.30	70.93	3023.58
第 10 年	923.12	1314.37	625.89	179.52	73.10	3116.00
第 11 年	951.37	1354.59	645.04	184.91	75.34	3211.24
第 12 年	980.48	1396.04	664.78	190.46	77.65	3309.39

第 13 年	1010.48	1438.75	685.12	196.17	80.02	3410.55
第 14 年	1041.40	1482.78	706.09	202.06	82.47	3514.79
第 15 年	1073.27	1528.15	727.69	208.12	84.99	3622.22
第 16 年	1106.11	1574.92	749.96	214.36	87.59	3732.94
第 17 年	1139.96	1623.11	772.91	220.79	90.27	3847.04
第 18 年	1174.84	1672.77	796.56	227.42	93.04	3964.63
第 19 年	1210.79	1723.96	820.93	234.24	95.88	4085.81
第 20 年	1247.84	1776.71	846.05	241.27	98.82	4210.69
第 21 年	1286.02	1831.08	871.94	248.50	101.84	4339.39
第 22 年	1325.37	1887.11	898.63	255.96	104.96	4472.03
第 23 年	1365.93	1944.86	926.12	263.64	108.17	4608.72
第 24 年	1407.73	2004.37	954.46	271.55	111.48	4749.59
第 25 年	1450.81	2065.71	983.67	279.69	114.89	4894.76
第 26 年	1495.20	2128.92	1013.77	288.08	118.41	5044.38
第 27 年	1540.95	2194.06	1044.79	296.73	122.03	5198.56
第 28 年	1588.11	2261.20	1076.76	305.63	125.76	5357.46
第 29 年	1636.70	2330.39	1109.71	314.80	129.61	5521.21
第 30 年	1686.79	2401.70	1143.67	324.24	133.58	5689.97
第 31 年	1738.40	2475.19	1178.66	333.97	137.67	5863.89
第 32 年	1791.60	2550.93	1214.73	343.99	141.88	6043.13
合计	35164.02	49925.18	23773.90	6778.82	2779.61	118421.53

2.项目成本及相关税费

根据项目运营情况，运营成本主要包括人员管理费、其他费用和税金及附加。

（1）人员管理费

本项目范围内需要50人负责运营，人员管理费按5000元/月，每年涨幅3.06%。

（2）其他费用

其他费用按50万元/年支出，每年涨幅3.06%。

（3）税金及附加

增值税，考虑进项税额，按照综合税负率3%预测。城市建设维护费、教育费附加、地方教育费附加分别按照增值税的7%、3%、2%计算。

年度	物业管理费收入	商铺租金收入	停车位收入	充电桩服务费收入	广告位出租收入	合计	成本	收益
第 1 年	-	-	-	-	-	-	-	-
第 2 年	-	-	-	-	-	-	-	-
第 3 年	-	-	-	-	-	-	-	-
第 4 年	770.40	981.12	467.20	134.32	57.60	2410.64	459.30	1951.34
第 5 年	793.97	1103.76	525.60	151.11	61.20	2635.64	473.35	2162.29
第 6 年	818.27	1165.08	554.80	159.51	64.80	2762.45	487.84	2274.62
第 7 年	843.31	1200.73	571.78	164.29	66.78	2846.89	502.77	2344.12
第 8 年	869.11	1237.47	589.27	169.22	68.83	2933.91	518.15	2415.75
第 9 年	895.71	1275.34	607.31	174.30	70.93	3023.58	534.01	2489.58
第 10 年	923.12	1314.37	625.89	179.52	73.10	3116.00	550.35	2565.65
第 11 年	951.37	1354.59	645.04	184.91	75.34	3211.24	567.19	2644.05
第 12 年	980.48	1396.04	664.78	190.46	77.65	3309.39	584.54	2724.85
第 13 年	1010.48	1438.75	685.12	196.17	80.02	3410.55	602.43	2808.12
第 14 年	1041.40	1482.78	706.09	202.06	82.47	3514.79	620.87	2893.93
第 15 年	1073.27	1528.15	727.69	208.12	84.99	3622.22	639.86	2982.36
第 16 年	1106.11	1574.92	749.96	214.36	87.59	3732.94	659.44	3073.50

第 17 年	1139.96	1623.11	772.91	220.79	90.27	3847.04	679.62	3167.42
第 18 年	1174.84	1672.77	796.56	227.42	93.04	3964.63	700.42	3264.21
第 19 年	1210.79	1723.96	820.93	234.24	95.88	4085.81	721.85	3363.95
第 20 年	1247.84	1776.71	846.05	241.27	98.82	4210.69	743.94	3466.75
第 21 年	1286.02	1831.08	871.94	248.50	101.84	4339.39	766.71	3572.69
第 22 年	1325.37	1887.11	898.63	255.96	104.96	4472.03	790.17	3681.86
第 23 年	1365.93	1944.86	926.12	263.64	108.17	4608.72	814.35	3794.37
第 24 年	1407.73	2004.37	954.46	271.55	111.48	4749.59	839.27	3910.32
第 25 年	1450.81	2065.71	983.67	279.69	114.89	4894.76	864.95	4029.82
第 26 年	1495.20	2128.92	1013.77	288.08	118.41	5044.38	891.41	4152.96
第 27 年	1540.95	2194.06	1044.79	296.73	122.03	5198.56	918.69	4279.87
第 28 年	1588.11	2261.20	1076.76	305.63	125.76	5357.46	946.80	4410.66
第 29 年	1636.70	2330.39	1109.71	314.80	129.61	5521.21	975.78	4545.44
第 30 年	1686.79	2401.70	1143.67	324.24	133.58	5689.97	1005.63	4684.34
第 31 年	1738.40	2475.19	1178.66	333.97	137.67	5863.89	1036.41	4827.49
第 32 年	1791.60	2550.93	1214.73	343.99	141.88	6043.13	1068.12	4975.01
合计	35164.02	49925.18	23773.90	6778.82	2779.61	118421.53	20964.22	97457.31

3.应付本息情况

项目专项债券资金需求为45000.00万元，其中2025年已发行广东省政府专项债券9000.00万元[本次拟发行2025年广东省政府专项债券8000万元（其中用作项目资本金0万元）]（其中：已发行2025年广东省政府专项债券（三十三期）1000.00万元，30年，利率2.32%，已发行2025年广东省政府专项债券（四十六期）8000.00万元，20年，利率2.41%）。2026年计划发行广东省政府专项债券32900.00万元（其中：已发行2026年广东省政府专项债券(三十四期)10000.00万元,20年期,利率2.23%)。本次拟发行2026年广东省政府专项债券22900.00万元,15年期,假设利率为2.45%。2027年计划发行广东省政府专项债券3100.00万元，出于谨慎性原则，假设融资利率均为2.51%，每半年末支付一次利息，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	1000万元 2.32%	8000万元 2.41%	10000万元 2.23%	3100万元 2.51%	应付本息合计
第1年	0.00			0.00	2.45%	0.00	23.20	192.80	0.00	0.00	216.00
第2年	0.00	22900.00		22900.00	2.45%	561.05	23.20	192.80	223.00	0.00	1000.05
第3年	22900.00			22900.00	2.45%	561.05	23.20	192.80	223.00	77.81	1077.86
第4年	22900.00			22900.00	2.45%	561.05	23.20	192.80	223.00	77.81	1077.86
第5年	22900.00			22900.00	2.45%	561.05	23.20	192.80	224.00	77.81	1078.86

第 6 年	22900.00			22900.00	2.45%	561.05	23.20	192.80	223.00	77.81	1077.86
第 7 年	22900.00			22900.00	2.45%	561.05	23.20	192.80	225.00	77.81	1079.86
第 8 年	22900.00			22900.00	2.45%	561.05	23.20	192.80	223.00	77.81	1077.86
第 9 年	22900.00			22900.00	2.45%	561.05	23.20	192.80	226.00	77.81	1080.86
第 10 年	22900.00			22900.00	2.45%	561.05	23.20	192.80	223.00	77.81	1077.86
第 11 年	22900.00			22900.00	2.45%	561.05	23.20	192.80	227.00	77.81	1081.86
第 12 年	22900.00			22900.00	2.45%	561.05	23.20	192.80	223.00	77.81	1077.86
第 13 年	22900.00			22900.00	2.45%	561.05	23.20	192.80	228.00	77.81	1082.86
第 14 年	22900.00			22900.00	2.45%	561.05	23.20	192.80	223.00	77.81	1077.86
第 15 年	22900.00			22900.00	2.45%	561.05	23.20	192.80	229.00	77.81	1083.86
第 16 年	22900.00		22900.00	0.00	2.45%	23461.05	23.20	192.80	223.00	77.81	23977.86
第 17 年	0.00			0.00	2.45%	0.00	23.20	192.80	230.00	77.81	523.81
第 18 年	0.00			0.00	2.45%	0.00	23.20	192.80	223.00	77.81	516.81
第 19 年	0.00			0.00	2.45%	0.00	23.20	192.80	231.00	77.81	524.81
第 20 年	0.00			0.00	2.45%	0.00	23.20	8192.80	223.00	77.81	8516.81
第 21 年	0.00			0.00	2.45%	0.00	23.20	0.00	10232.00	77.81	10333.01
第 22 年	0.00			0.00	2.45%	0.00	23.20	0.00	0.00	77.81	101.01
第 23 年	0.00			0.00	2.45%	0.00	23.20	0.00	0.00	77.81	101.01
第 24 年	0.00			0.00	2.45%	0.00	23.20	0.00	0.00	77.81	101.01
第 25 年	0.00			0.00	2.45%	0.00	23.20	0.00	0.00	77.81	101.01
第 26 年	0.00			0.00	2.45%	0.00	23.20	0.00	0.00	77.81	101.01
第 27 年	0.00			0.00	2.45%	0.00	23.20	0.00	0.00	77.81	101.01
第 28 年	0.00			0.00	2.45%	0.00	23.20	0.00	0.00	77.81	101.01
第 29 年	0.00			0.00	2.45%	0.00	23.20	0.00	0.00	77.81	101.01
第 30 年	0.00			0.00	2.45%	0.00	1023.20	0.00	0.00	77.81	1101.01
第 31 年	0.00			0.00	2.45%	0.00	0.00	0.00	0.00	77.81	77.81
第 32 年	0.00			0.00	2.45%	0.00	0.00	0.00	0.00	3177.81	3177.81

合计		**22900.00**	**0.00**	**-**	**-**	**31315.75**	**1696.00**	**11856.00**	**14505.00**	**5434.30**	**64807.05**

（二）融资收益平衡情况

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

年度	项目现金流入	成本	本息	项目现金流出	净现金流量	累计现金流量
第 1 年	0.00	0.00	216.00	216.00	-216.00	-216.00
第 2 年	0.00	0.00	1000.05	1000.05	-1000.05	-1216.05
第 3 年	0.00	0.00	1077.86	1077.86	-1077.86	-2293.91
第 4 年	2410.64	459.30	1077.86	1537.16	873.48	-1420.43
第 5 年	2635.64	473.35	1078.86	1552.21	1083.43	-337.00
第 6 年	2762.45	487.84	1077.86	1565.70	1196.76	859.76
第 7 年	2846.89	502.77	1079.86	1582.63	1264.26	2124.02
第 8 年	2933.91	518.15	1077.86	1596.01	1337.89	3461.91
第 9 年	3023.58	534.01	1080.86	1614.87	1408.72	4870.63
第 10 年	3116.00	550.35	1077.86	1628.21	1487.79	6358.42
第 11 年	3211.24	567.19	1081.86	1649.05	1562.19	7920.61
第 12 年	3309.39	584.54	1077.86	1662.40	1646.99	9567.60
第 13 年	3410.55	602.43	1082.86	1685.29	1725.26	11292.86
第 14 年	3514.79	620.87	1077.86	1698.73	1816.07	13108.93
第 15 年	3622.22	639.86	1083.86	1723.72	1898.50	15007.43
第 16 年	3732.94	659.44	23977.86	24637.30	-20904.36	-5896.94
第 17 年	3847.04	679.62	523.81	1203.43	2643.61	-3253.33
第 18 年	3964.63	700.42	516.81	1217.23	2747.40	-505.94
第 19 年	4085.81	721.85	524.81	1246.66	2839.14	2333.21
第 20 年	4210.69	743.94	8516.81	9260.75	-5050.06	-2716.85
第 21 年	4339.39	766.71	10333.01	11099.72	-6760.32	-9477.17
第 22 年	4472.03	790.17	101.01	891.18	3580.85	-5896.32
第 23 年	4608.72	814.35	101.01	915.36	3693.36	-2202.96
第 24 年	4749.59	839.27	101.01	940.28	3809.31	1606.36

第 25 年	4894.76	864.95	101.01	965.96	3928.81	5535.17
第 26 年	5044.38	891.41	101.01	992.42	4051.95	9587.12
第 27 年	5198.56	918.69	101.01	1019.70	4178.86	13765.98
第 28 年	5357.46	946.80	101.01	1047.81	4309.65	18075.62
第 29 年	5521.21	975.78	101.01	1076.79	4444.43	22520.05
第 30 年	5689.97	1005.63	1101.01	2106.64	3583.33	26103.38
第 31 年	5863.89	1036.41	77.81	1114.22	4749.68	30853.06
第 32 年	6043.13	1068.12	3177.81	4245.93	1797.20	32650.26
合计	118421.53	20964.22	64807.05	85771.27	32650.26	-

项目专项收益预表：

单位：万元

项目	普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目	合计
项目专项收益	97457.31	97457.31
已用于平衡其他专项债的融资本息合计	0.00	0.00
本期专项债融资	45000.00	45000.00
本期专项债本息合计	64807.05	64807.05
融资本息合计	64807.05	64807.05
用于资金平衡项目专项收益	97457.31	97457.31
本息覆盖倍数	1.50	1.50

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为 97457.31 万元，本息覆盖倍数为 1.50。

（三）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

单位：万元

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	97457.31	87711.58	77965.85
债券本息	64807.05		
本息覆盖倍数	1.50	1.35	1.20

综上所述，根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，广东省专项债券普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目以45000.00万元（本次拟发行广东省政府专项债券22900.00万元）债券发行计划为基础；运营后，本项目预计可达到的债券本息资金覆盖率为1.50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，本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。目前，普宁市普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目专项债券项目融资平衡情况已经过普宁市普兴会计师事务所（普通合伙）的专项评价，不能偿还债券本息的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本次拟发行2026年广东省政府专项债券（四十三期）普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目发行总额为22900.00万元，利率为2.45%，专项债融资利息每半年付息一次，债券到期一次还本，期限为十五年。

（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

普宁市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等存续期管理。普宁市财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同普宁市住房和城乡建设局加强专项债券项目对应资产管理。

普宁市住房和城乡建设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。普宁市住房和城乡建设局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。及时组织普宁市住房和城乡建设局将项目形成的资产进行资产登记管理。

普宁市住房和城乡建设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。