

2026 年广东省政府专项债券（四十一期）
新建汕头至汕尾铁路汕头站站房扩大规模配
套工程及周边配套工程
专项债券项目募投报告

实施单位盖章：汕头市投资控股集团有限公司



主管部门盖章：汕头市交通运输局



市（县、区）财政局盖章：汕头市财政局



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	- 2 -
(三) 项目情况	- 12 -
(四) 项目立项文件或实施依据	- 14 -
(五) 责任主体	- 16 -
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	- 17 -
(一) 重要性分析	- 17 -
(二) 经济效益分析	- 19 -
(三) 社会效益分析	- 20 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	- 22 -
(一) 投资估算	- 22 -
(二) 筹措方案	- 25 -
(三) 项目实施安排	- 30 -
(四) 债券资金用途	- 31 -
四、项目收益与融资平衡情况	- 31 -
(一) 项目预期成本收益	- 31 -
1. 项目收入测算	- 31 -
2. 项目成本及相关税费	- 35 -
3. 项目损益情况	- 44 -
(二) 融资收益平衡情况	- 45 -
(三) 总体评价	- 46 -
五、专项债券管理	- 46 -
(一) 债券资金概况	- 46 -
(二) 债券资金管理	- 48 -
(三) 职责分工	- 49 -

六、项目风险控制	- 51 -
（一）潜在风险及控制措施	- 51 -
（二）还款保障措施	- 55 -
七、其他需要说明事项	- 56 -

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

汕头，简称“汕”，广东省地级市，潮汕四市之一，汕潮揭都市圈城市之一，经济特区。位于韩江三角洲南端，北接潮州，西邻揭阳，南濒南海，与台湾隔海相望，境内韩江、榕江、练江三江入海，是中国大陆唯一拥有内海湾的城市。全市下辖6个区、1个县，总面积2,198.7平方千米，常住人口566.48万人。

汕头是中国东南沿海重要港口城市、海上丝绸之路重要门户、广东省域副中心城市、中国沿海开放港口城市、中国著名侨乡，中国优秀旅游城市、中国投资环境百佳城市、中国品牌经济城市、国家知识产权工作示范城市、国家电子商务示范城市、国家信息消费试点城市、全国双拥模范城、中国文具生产基地、国家交通枢纽城市。素有“华南要冲、海滨邹鲁、美食之乡”美称。近三年汕头市财政经济情况如下：

表1 近三年汕头市财政经济情况

项 目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	3,158.32	3,167.97	3,023.83
一般预算收入（亿元）	133.38	139.94	170.36
政府性基金收入（亿元）	69.23	110.37	100.67
其中：国有土地出让收入（亿元）	49.13	75.60	73.62
政府性基金支出（亿元）	242.22	243.45	234.71
其中：国有土地出让支出（亿元）	36.02	55.59	35.04

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 社会发展规划

当前，汕头市正全面发力，主动对接粤港澳大湾区，结合“三新两特一大”产业布局，加快建设“承湾启西北联腹地”的高水平全国性综合交通枢纽。汕头是国家综合立体交通网规划中的全国性综合交通枢纽，也是珠三角和长三角之间沿海通道上的重要交通节点。汕头市正加快构建“3+2+2”高铁通道和“4+3+3”高速公路通道，强化汕潮揭都市圈与粤港澳大湾区、粤闽浙沿海城市群乃至长三角等地区的快速联系，为汕头建设省域副中心城市，走好“工业立市、产业强市”之路提供坚强的交通支撑。

铁路是汕头建设全国性综合交通枢纽的重要一环。最近，汕头铁路建设好消息不断。汕汕铁路汕头段去年完成投资 28.4 亿元，占全年计划投资额的 101%。去年底今年初，粤东城际铁路、广澳港区疏港铁路先后启动建设。粤东城际铁路潮州站至汕头段线路中，汕头段已进入开工建设阶段。这些铁路的建设，将强化汕头高铁站枢纽地位，对汕头融入粤港澳大湾区、拓展港口腹地、打造省域副中心城市具有重要意义。

汕汕铁路是国家“八纵八横”高速铁路网中，沿海高铁通道的重要组成部分。作为粤东地区首条设计时速 350 公里的高速铁路，通车后将进一步缩短汕头市与珠三角地区之间

的通行时间，汕头将全面融入粤港澳大湾区“一小时生活圈”。这对推动汕头市深度融入大湾区发展，加快汕头全国性综合交通枢纽建设，打造现代化沿海经济带重要发展极，建设省域副中心城市以及推动文旅业高质量发展具有重要意义。

同时，汕头站站房扩大规模配套工程建成后，将推动潮汕揭“半小时通勤圈”协同发展，粤东地区“一小时生活圈”将成为现实。随着国家东南沿海高铁通道的建设，粤东地区将进一步融入粤港澳大湾区，并联通海西经济区、直达长三角，区域协调发展新格局将加快形成。

2. 行业相关规划

作为粤东拓展粤港澳大湾区的主战场，汕头市将成为交通枢纽主中心，把“汕潮揭都市圈”建设成为现代化沿海经济带增长极、与共建“一带一路”国家合作的重要节点、粤闽浙沿海城市群对接粤港澳大湾区的先导区，汕汕高铁将为沿线城市融入湾区、连接华东提供重要通道，汕汕高铁与广汕高铁联通后，将拉近粤东城市群与珠三角的时空距离，这对于促进粤东地区高质量发展具有十分重要的意义。

（1）国家发展规划背景

党的二十大报告指出要“加快建设交通强国”，铁路是国民经济大动脉、关键基础设施和重大民生工程，是综合交通运输体系的骨干和主要交通方式之一，在我国经济社会发

展中的地位和作用至关重要。加快铁路建设是稳增长、调结构，增加有效投资，扩大消费，既利当前、更惠长远的重大举措。

《交通强国建设纲要》提出，提出：到 2035 年，基本建成交通强国。现代化综合交通体系基本形成，基本形成“全国 123 出行交通圈”（都市区 1 小时通勤、城市群 2 小时通达、全国主要城市 3 小时覆盖）和“全球 123 快货物流圈”。到本世纪中叶，全面建成人民满意、保障有力、世界前列的交通强国，形成区域交通协调发展新格局。构建便捷顺畅的城市（群）交通网。建设城市群一体化交通网，推进干线铁路、城际铁路、市域（郊）铁路、城市轨道交通融合发展。构筑多层次、一体化的综合交通枢纽体系，建设一批全国性、区域性交通枢纽，推进综合交通枢纽一体化规划建设，大力发展枢纽经济。

《中长期铁路网规划》规划提出，到 2025 年，铁路网规模达到 17.5 万公里左右，其中高速铁路 3.8 万公里左右，网络覆盖进一步扩大，路网结构更加优化，骨干作用更加显著，更好发挥铁路对经济社会发展的保障作用。展望到 2030 年，基本实现内外互联互通、区际多路畅通、省会高铁连通、地市快速通达、县域基本覆盖建成现代的高速铁路网。连接主要城市群，基本连接省会城市和其他 50 万人口以上大中城市，形成以特大城市为中心覆盖全国、以省会城市为支点

覆盖周边的高速铁路网。实现相邻大中城市间 1~4 小时交通圈，城市群内 0.5~2 小时交通圈。提供安全可靠、优质高效、舒适便捷的旅客运输服务。

打造一体化的综合交通枢纽。与其他交通方式高效衔接，形成系统配套、一体便捷、站城融合的铁路枢纽，实现客运换乘“零距离”、物流衔接“无缝化”、运输服务“一体化”。

《现代综合交通运输体系发展规划》指出，“十三五”时期，汕头市作为全国性综合交通枢纽城市发展之一，为全力打造全国性综合交通枢纽，加快推动构建汕潮揭城市群现代立体交通，汕头高铁站及枢纽一体化工程启动建设。汕头站将接入汕汕铁路、汕漳铁路等高速铁路以及粤东城际轨道交通，同时与多种城市交通实现无缝衔接，打造粤东地区一体化综合交通枢纽，届时客运能力大幅度提升，旅客出行条件和便利性极大改善，汕头乃至周边区域乘客可搭乘多种交通方式前往汕头站，一个半小时即可抵达广州。升级后的汕头高铁站将助力汕头市打造高水平全国性综合交通枢纽，对于促进周边城市开发和产业升级，加强区域城市群间交流，带动区域经济协同发展也将具有重要意义。

“十四五”规划提出，到 2025 年，综合交通运输基本实现一体化融合发展，智能化、绿色化取得实质性突破，综合能力、服务品质、运行效率和整体效益显著提升，交通运

输发展向世界一流水平迈进。展望 2035 年，便捷顺畅、经济高效、安全可靠、绿色集约、智能先进的现代化高质量国家综合立体交通网基本建成，“全国 123 出行交通圈”（都市区 1 小时通勤、城市群 2 小时通达、全国主要城市 3 小时覆盖）和“全球 123 快货物流圈”（快货国内 1 天送达、周边国家 2 天送达、全球主要城市 3 天送达）基本形成，基本建成交通强国。打造综合交通枢纽集群。建设京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝地区双城经济圈等国际性综合交通枢纽集群，提升全球互联互通水平和辐射能级。培育一批辐射区域、连通全国的综合交通枢纽集群，合理组织集群服务网络，提高集群内枢纽城市协同效率。

《新时代交通强国铁路先行规划纲要》提出：到 2035 年现代化铁路网率先建成。铁路网内外互联互通、区际多路畅通、省会高效连通、地市快速通达、县域基本覆盖、枢纽衔接顺畅，网络设施智慧升级，有效供给能力充沛。全国铁路网 20 万公里左右，其中高铁 7 万公里左右。20 万人口以上城市实现铁路覆盖，其中 50 万人口以上城市高铁通达。到 2050 年，建成更加发达完善的现代化铁路网。

（2）《粤港澳大湾区发展规划纲要》

《粤港澳大湾区发展规划纲要》提出，要构建现代化的综合交通运输体系，构筑大湾区快速交通网络。以连通内地与港澳以及珠江口东西两岸为重点，构建以高速铁路、城际

铁路和高等级公路为主体的城际快速交通网络，力争实现大湾区主要城市间 1 小时通达。

要辐射带动泛珠三角区域发展，发挥粤港澳大湾区辐射引领作用，统筹珠三角九市与粤东西北地区生产力布局，带动周边地区加快发展。构建以粤港澳大湾区为龙头，以珠江—西江经济带为腹地，带动中南、西南地区发展，辐射东南亚、南亚的重要经济支撑带。完善大湾区至泛珠三角区域其他省区的交通网络，深化区域合作，有序发展“飞地经济”，促进泛珠三角区域要素流动和产业转移，形成梯度发展、分工合理、优势互补的产业协作体系。依托沿海铁路、高等级公路和重要港口，实现粤港澳大湾区与海峡西岸城市群和北部湾城市群联动发展。依托高速铁路、干线铁路和高速公路等交通通道，深化大湾区与中南地区和长江中游地区的合作交流，加强大湾区对西南地区的辐射带动作用。

广东省委、省政府印发关于贯彻落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》的实施意见指出，要强化粤港澳大湾区辐射带动作用，以粤港澳大湾区为引领，统筹大湾区与粤东粤西粤北地区生产力布局，带动珠江—西江经济带创新绿色发展，推动大湾区与周边区域协调、协同、共同发展。

汕头市作为全省沿海经济带东翼的中心城市，汕头深入贯彻落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》和省委“1+1+9”工作部署，紧扣“一体化”和“高质量”两大关键词，全面

对接融入粤港澳大湾区，着力推动经济社会高质量发展，奋力打造融入粤港澳大湾区枢纽节点城市，助力全省加快构建“一核一带一区”区域发展格局、打造新发展格局战略支点。

深度融湾，汕头市以基础融通为支撑，紧扣粤港澳大湾区发展大盘，以交通互联互通务实对接为重点，全面构建面向粤港澳大湾区的全国性综合交通枢纽，进一步凸显汕头的区位优势。

（3）《汕潮揭都市圈规划》

《汕潮揭都市圈规划》提出，将汕潮揭都市圈努力建设成为现代化沿海经济带增长极、与共建“一带一路”国家合作的重要节点、粤闽浙沿海城市群对接粤港澳大湾区的先导区、粤闽赣原中央苏区拓展沿海及海外市场的区域物流枢纽和均质型都市圈同城化发展试验区；明确了完善区域交通运输基础设施，强化中心城市的集聚辐射能力和综合服务功能，形成陆海统筹、圈层拓展的城镇发展走廊，构建“一心两极、三环五射”的多中心、网络化都市圈总体发展格局。

《汕潮揭都市圈规划》明确提出打造汕头主中心。强化汕头作为海上丝绸之路重要门户、省域副中心城市和重要发展极的引领作用，充分发挥特区优势、区位优势、侨乡优势，以建设区域性教育高地、医疗高地、文化高地和商贸高地为抓手，以汕头核心区为引领，全面提升城市功能，加快中国（汕头）跨境电子商务综合试验区、华侨试验区、六合产业

园、中以（汕头）科技创新合作区等平台建设，推进与粤港澳大湾区和深圳先行示范区协同发展，强化深圳、汕头“核+副中心”深度协作机制，成为粤东经济中心、交通枢纽和产业龙头，建设创新型经济特区、21 世纪海上丝绸之路节点城市、东南沿海现代化港口城市和粤东区域中心城市、商贸物流中心城市、进口消费中心城市，打造新时代中国特色社会主义现代化经济特区。

《汕潮揭都市圈规划》明确提出打造成为粤港澳大湾区拓展区，抓住汕潮揭都市圈作为连接粤港澳大湾区、粤闽浙沿海城市群、原中央苏区与国外市场重要枢纽节点的战略地位优势，将都市圈打造成为粤港澳大湾区拓展区，整合沿海和内地发展资源，构建对内对外全方位、宽领域、多层次的开放发展新格局。积极融入粤港澳大湾区建设，加强与粤港澳大湾区基础设施高效连接。加快汕头高铁站综合交通枢纽建设。加快推进粤东城际铁路、揭惠铁路建设，推动高快速路的圈层式交通环线建设，完善汕潮揭三市城际交通便捷性。

（4）《广东省综合交通运输体系“十四五”发展规划》

《广东省综合交通运输体系“十四五”发展规划》提出，围绕构建新发展格局战略支点和“一核一带一区”区域发展格局，推进综合交通枢纽和综合运输通道建设，加快形成以粤港澳大湾区为中心，汕头、湛江、韶关为极点，轴带支撑、

多向联通的综合交通布局。

打造“一中心三极点”综合交通枢纽布局。依托国际航空枢纽、国际枢纽海港和国际铁路枢纽建设，强化广州、深圳国际性综合交通枢纽功能，建设珠海全国性综合交通枢纽，完善广佛-深港、广佛-珠澳以及跨珠江口通道布局，联合港澳共同打造粤港澳大湾区枢纽集群。加快建设汕头、湛江全国性综合交通枢纽，提升韶关综合交通枢纽能级，增强粤东粤西粤北地区联系粤港澳大湾区、辐射周边地区的交通区位优势。

完善“三横四纵两联”省域交通主骨架。高标准打造立体化、大容量、快速化的沿海运输大通道，串接汕潮揭都市圈、汕尾市、粤港澳大湾区、阳江市、湛茂都市圈，是粤港澳大湾区联系沿海经济带东西两翼的核心通道。主要由厦深铁路、深湛铁路、广汕汕铁路、汕漳铁路、广湛高铁、湛海高铁以及沈海高速、汕湛高速、沿海航路等构成。

（5）《汕头市综合立体交通网规划（2021-2035 年）》

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神 and 习近平总书记视察汕头提出的“根据新的实际做好‘侨’的文章，以更大魄力、在更高起点上推进改革开放，在新时代经济特区建设中迎头赶上”重要指示，深入实施省委省政府“1310”“百县千镇万村高质量发展工程”“绿美广东”系列部署，围绕汕头“工业立市、产

业强市”和“三新两特一大”产业体系发展战略，充分把握建设交通强国、粤港澳大湾区、深圳中国特色社会主义先行示范区、交通强省等战略机遇和“一核一带一区”区域发展要求，以建设全国性综合交通枢纽和省域副中心城市两个定位为主要目标，以加快汕头枢纽城市提阶进档速度为主题，创造交通发展新优势并转化为经济社会发展新动能。

汕头市将面向全国、区域和市域多层级服务范围，以综合化、互联化和一体化为导向，形成以汕头站为核心，以铁路运输为主导的“一主五辅多节点”三级（门户性、区域性、片区性）客运枢纽体系；以多式联运、产业融合为导向，构建以汕头港广澳港区（片区）为龙头，以海铁联运为主导的“一主两辅多节点”三级货运枢纽体系，总体形成“北客南货”发展格局，大力发展冷链物流，打造骨干冷链物流基地。

综上所述，本项目是汕头站站房扩大规模配套工程及周边配套工程，是粤港澳大湾区拓展区一体化综合交通枢纽的关键工程，符合《中长期铁路网规划》、国家综合立体交通网规划纲要》、《新时代交通强国铁路先行规划纲要》、《广东省综合交通运输体系“十四五”发展规划》、《广东省综合立体交通网规划纲要》、《汕潮揭都市圈发展规划》、《汕头市综合立体交通网规划（2021-2035年）》等发展规划。

3. 项目建设的必要性

汕头站是中国铁路广州局集团有限公司管辖的客货一

等站，是广梅汕铁路、厦深铁路、汕汕高速铁路、漳汕高速铁路、粤东城际铁路的始发终到站。新建汕头站站房面积10万平方米，站场总规模11台24线，其中高铁场和普铁场为8台19线，以及包括粤东城际铁路3台5线。该车站定位为粤东地区规模最大、交通接驳功能最齐全的铁路枢纽站，同时接发高速动车组与普速列车。汕头站站区集高速、普速、城际铁路于一体，将成为粤东地区一体化综合交通枢纽，是粤东地区规模最大交通接驳功能最齐全的铁路枢纽站，拥有全国地级市建筑规模最大的高铁站房，是汕头市打造全国性综合交通枢纽、对接粤港澳大湾区的核心。

本项目建成后，有助于缓解城市交通压力，建设和谐社会；有助于树立城市形象，增强城市活力，提升城市竞争实力；有助于展示汕头文化遗产，宣传潮汕文化；有利于解决当地人员就业问题；促进周边不动产增值；节约用地；增加政府财政税收，促进区域经济发展等。本项目属于国家重点支持的交通基础设施建设，属于具有一定收益的公益性项目。

（三）项目情况

本项目是新建汕头至汕尾铁路汕头站站房扩大规模配套工程及周边配套工程，包括：粤东城际配套、市政配套及西站房两侧附楼改造等工程；汕头高铁站枢纽一体化工程周边市政道路工程等两个子项目，总投资为361,223.00万元。

其中：

1. 粤东城际配套、市政配套及西站房两侧附楼改造等工程

根据《国铁集团、广东省人民政府关于新建汕头至汕尾铁路汕头站站房、雨棚及相关工程修改初步设计的批复》（铁鉴函〔2022〕270号），粤东城际配套、市政配套及西站房两侧附楼改造等工程建设内容主要包括站房建筑面积21200平方米，同时建设高架落客车道和城市通廊50560平方米，配套改造汕头站既有西站房66490平方米（其中西站房两侧附楼改造工程56400平方米，客运服务升级改造10090平方米），项目总投资为200,165.00万元。具体如下表：

表 2 粤东城际配套、市政配套及西站房两侧附楼改造等工程建设内容及规模一览表

序号	建设内容及规模		立项批复依据
1	①新建粤东城际铁路配套工程，含站房（含暖通、给排水、信息、电力等配套工程）、站台和旅客通道等站场设施	粤东城际铁路配套工程 21200 平方米（含商业夹层 7320 平方米）	铁鉴函〔2022〕 270 号
2	②新建汕头站落客车道、高架平台和平台雨棚、地下城市通廊等配套工程	建设高架落客车道和城市通廊 50560 平方米	
3	③既有汕头站西站房两侧附楼和客运服务升级改造工程。	配套改造汕头站既有西站房 66490 平方米（其中西站房两侧附楼改造工程 56400 平方米，客运服务升级改造10090 平方）	

2. 汕头高铁站枢纽一体化工程周边市政道路工程

根据《汕头市发展和改革局关于汕头高铁站枢纽一体化工程周边市政道路工程可行性研究报告的批复》（汕市发改投预〔2021〕6号），项目建设内容主要包括汕头高铁站枢纽一体化工程周边道路工程为C、D、E、F、G五个部分，其中C部分为泰山路连接高架，包括北侧接长江路连接匝道和南侧接金泰立交连接匝道；D部分为长江路高架，包括铁路东侧及西侧的高架；E部分为集散系统地面道路，包括集散系统高架下方的地面道路；F部分为韶山路下立交，包括韶山路红线范围内东广场上盖、韶山路下穿通道、地下人行通廊、地铁区间及横四路、横五路；G部分为韶山路北段，包括韶山路北段道路。主要建设内容包括道路工程、桥梁工程、隧道工程、排水工程、照明工程、管线工程、交通工程等。项目总投资为161,058.00万元。

（四）项目立项文件或实施依据

1. 实施依据

本项目是新建汕头至汕尾铁路汕头站站房扩大规模配套工程及周边配套工程，是粤港澳大湾区拓展区一体化综合交通枢纽的关键工程，符合《中长期铁路网规划》、国家综合立体交通网规划纲要》、《新时代交通强国铁路先行规划纲要》、《广东省综合交通运输体系“十四五”发展规划》、《广东省综合立体交通网规划纲要》、《汕潮揭都市圈发展

规划》、《汕头市综合立体交通网规划（2021-2035年）》等发展规划，是贯彻落实广东省及广东省发改委相关决策（粤府函〔2022〕10号、粤发改基础函〔2020〕595号）的直接工程。

2. 立项情况

本项目包括：粤东城际配套、市政配套及西站房两侧附楼改造等工程；汕头高铁站枢纽一体化工程周边市政道路工程等两个子项目，其中：

（1）粤东城际配套、市政配套及西站房两侧附楼改造等工程，包含于新建汕头至汕尾铁路汕头站站房、雨棚及相关工程，属于新建汕头至汕尾铁路汕头站站房扩大规模配套工程，于2022年4月7日获得国铁集团、广东省人民政府批复，即《国铁集团、广东省人民政府关于新建汕头至汕尾铁路汕头站站房、雨棚及相关工程修改初步设计的批复》（铁鉴函〔2022〕270号），项目总投资为200,165.00万元。

（2）汕头高铁站枢纽一体化工程周边市政道路工程，于2021年7月19日获得汕头市发展和改革局批复，即《汕头市发展和改革局关于汕头高铁站枢纽一体化工程周边市政道路工程可行性研究报告的批复》（汕市发改投预〔2021〕6号），项目总投资为161,058.00万元。

目前，建设用地预审、选址意见书、环境影响评价、水土保持方案、勘察设计等前期工作已完成，已于2022年8

月进入实施阶段。

（五）责任主体

1. 项目牵头实施单位：汕头市投资控股集团有限公司

统一社会信用代码	914405001927575412
机构名称	汕头市投资控股集团有限公司
机构性质	有限责任公司（国有独资）
机构地址	黄山路32号投资大厦三楼
负责人	杨海文

2. 项目实施单位：汕头市政府投资项目代建管理中心

统一社会信用代码	12440500323305255J
机构名称	汕头市政府投资项目代建管理中心
机构性质	事业单位
机构地址	汕头市中山路213号6楼
负责人	卢庆丰

3. 项目主管部门：汕头市交通运输局

统一社会信用代码	11440500555560183M
机构名称	汕头市交通运输局
机构性质	机关
机构地址	汕头市金平区天山北路与春江路交界春江大厦
负责人	谢旭华

4. 资产持有单位：汕头市投资控股集团有限公司作为本项目的建设单位，项目除市政道路外形成资产归其所有，市政道路建成后移交相关市政部门。后续根据汕头市投资控股集团有限公司与广汕铁路公司签订的出资协议，站房部分建成后将移交广汕铁路公司运营管理。

汕头市投资控股集团有限公司的工作职能：

一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；污水处理及其再生利用；电动汽车充电基础设施运营；停车场服务；园区管理服务；城市公园管理；游览景区管理；酒店管理；供应链管理服务；会议及展览服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1. 促进汕头市城市可持续发展，完善生态交通建设的需要

汕头高铁站枢纽作为粤东交通重要的综合交通枢纽，将承担社会交通、公共交通与车站人流的衔接功能，其规模布局，设施配置和换乘布局模式以及交通组织等是提升城市综合交通网络的运输效益，促进生态交通和生态城市建设的必然要求。本项目的实施可缓解城市发展与土地紧缺的矛盾，充分利用地下使用空间并建设相应配套设施，有效地节约土地资源，符合集约利用土地的政策，促进城市可持续发展。

2. 打造高水平全国性综合交通枢纽，开创特区新优势的需要

汕头市政府要求全力加快推进汕头市高速公路、高速铁路、快速路网等一批重大交通基础设施工程，打造高水平全国性综合交通枢纽，增强省域副中心城市虹吸力和辐射力。明确构建高水平综合运输枢纽城市行动纲领和行动方略、行动计划，以“健全网络、锚固枢纽、强化衔接、提升品质、服务民生”为主线，按设施枢纽城市阶段、运输枢纽城市阶段、经济枢纽城市阶段分步加快推进高标准谋划汕头市高水平综合运输枢纽城市建设。

3. 提升汕头交通能级、推动旅游业转型升级和创新发展的需要

发挥汕头市丰富的旅游资源优势，加快汕头旅游业转型升级和创新发展，必然要求城市配套便捷、高效、综合性、现代化的交通设施条件，从而满足游客多层次、全方位的综合交通需求。本项目西站房综合楼中部经适当拆改成为实现国铁进站、地铁换乘等多种功能的“城市客厅”，两侧扩建后设置旅客服务等功能，作为站房的有效补充，将汕头站打造成为高效能的综合性交通枢纽，是提升汕头市交通能级的重要内容，是汕头旅游业转型升级和创新发展的要求。

4. 打造粤港澳大湾区拓展区，融入粤港澳大湾区枢纽节点城市发展的需要

根据《粤港澳大湾区发展规划纲要》、《汕潮揭都市圈规划》、《广东省委、省政府印发关于贯彻落实《粤港澳大

湾区发展规划纲要》的实施意见》和省委“1+1+9”工作部署。作为汕潮揭都市圈主中心、东拓展粤港澳大湾区的主战场，汕头高铁站将成为交通枢纽主中心，汕汕高铁将为沿线城市融入湾区、连接华东提供重要通道，“汕汕高铁与广汕高铁联通后，将拉近粤东城市群与珠三角的时空距离，这对于促进粤东地区高质量发展具有十分重要的意义。”

充分发挥汕头独有的连接粤港澳大湾区和粤闽浙沿海城市群的战略作用，下好“湾”“带”联动先手棋，全面对接融入、服务协同粤港澳大湾区，奋力谱写全面建设社会主义现代化国家的汕头篇章。

（二）经济效益分析

1. 项目直接经济效益

项目直接经济效益主要为项目投入运营后收益，包含新建站房商业夹层收入、西站房两侧附楼改造商业出租收入、停车位收入、广告收入等，能直接促进汕头市的经济发展和长期可持续发展。

2. 促进周边不动产增值

交通枢纽的建成，一方面可以提高周边地区居民和企业的可达性，提升土地和房地产的价格；另一方面由于可达性的提高，能吸引更多的企业、专业人士、游客来汕头投资、职业发展、旅游和消费，造成交通枢纽周边土地和房地产的需求增加，从而使周边的不动产增值。

3. 节约用地

交通枢纽突出的特点是能够进行地下空间的开发和地上物业的开发，具有明显的节约城市用地的特点，这对土地日益稀缺的城市来讲显得尤为重要。本项目将为公共枢纽、长途客运等交通方式提供公共换乘空间，通过换乘空间的整合，保证最大程度地节约用地、高效利用空间，带动土地增值及节约化利用。本项目长久的发展也会为当地政府创造稳定税收，增加地方财政收入。

4. 增加政府财政税收，促进区域经济发展

项目建成后，配套商业等将为当地政府创造稳定的税收，增加地方财政收入。同时，便捷的交通将吸引更多企业和个人到汕头创业发展，提高汕头吸引投资的能力、从而促进区域经济长远发展。

（三）社会效益分析

1. 有助于完善汕头站配套设施，增加多样功能

项目的建设将有效补充汕头站的配套措施，进一步扩大站房的规模，设置有效换乘空间、旅客服务等多种功能，将进一步帮助汕头站打造成为高效能的综合性交通枢纽。

因此，项目建成后将有助于完善汕头站配套设施，增加多样功能。

2. 有助于缓解城市交通压力，改善城市环境

良好的城市交通状况不仅能缓解当地交通压力，而且能

够提高居民的出行效率和便利性，同时减少居民因交通拥挤、交通不便而产生的矛盾和争议，有利于筑建和谐社会。

本项目将打造国铁进站、地铁换乘等多种功能的“城市客厅”，给旅客和居民创造一个更好的环境，避免大量人口的聚集。扩建后将设置旅客服务等功能，作为站房的有效补充，有序的交通和方便的通行能大大改善城市的环境，将有助于汕头站打造成为高效能的综合性交通枢纽，将有效缓解城市交通压力，紧跟着广东社会发展和进步的潮流，提高城市生活节奏，符合和谐社会建设的思想和目标。

因此，项目建成后将有利于缓解城市交通压力，建设城市环境。

3. 有助于树立城市形象，提升城市竞争实力

本项目的建设内容是对站房的有效补充，粤东城际配套工程、市政配套工程以及西站房综合楼改造，将为旅客提供便捷换乘和舒适的休憩空间，还在视觉及空间感受上向旅客展示了汕头市的魅力和热情。将有力推动汕头打造全国性综合交通枢纽、建设省域副中心城市，与粤港澳大湾区形成1小时交通圈，加快构建“一核一带一区”区域发展新格局。为广东实现“四个走在全国前列”、当好“两个重要窗口”作出应有贡献。

本项目的建设利于解决客流疏散、城市接驳及周边社会交通换乘等诸多交通问题，整合各方资源，最大限度地提升

当地公共交通的使用效率，将吸引更多的企业、专业人士、游客来汕头投资、职业发展、旅游和消费，有利于增强城市活力，提高城市地位，有增强城市竞争实力，进而促进汕头经济可持续发展。

因此，项目建成后将树立城市形象，提升城市竞争实力。

4. 有利于解决当地人员就业问题，构建和谐社会

本项目的建设过程中会给参与建设的各种机构、特别是施工单位提供许多就业机会，大量招聘当地合格的建筑工人。项目建成投入运行后，还需要较多的运行、管理和维护人员，为当地提供大量的就业机会。对解决当地居民就业问题有很大帮助，从而促进社会的和谐稳定发展。

因此，项目建成后将有利于解决当地人员就业问题，构建和谐社会。

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）《交通强国建设纲要》；

（2）《现代综合交通运输体系发展规划》；

（3）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》；

（4）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》；

- (5) 中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询指南》;
- (6) 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济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）;
- (7) 建设部《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）;
- (8) 城市轨道交通工程设计概算编制办法（建标〔2017〕89号）;
- (9) 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）;
- (10) 建设项目投资估算编审规程 CECA/GC1-2015;
- (11) 《关于公布取消和停止征收 100 项行政事业性收费项目的通知》（财综〔2008〕78号）;
- (12) 财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）;
- (13) 广东省建设工程概算编制办法（2014）;
- (14) 参照广东省住房和城乡建设厅《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）》;
- (15) 《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）;

(16) 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）；

(17) 国家规定的相关法律、法规、当地现行取费等相关规定等。

2. 项目总投资

本项目总投资额为 361,223.00 万元，其中工程费用 307,453.00 万元、工程建设其他费 33,702.00 万元、工程预备费 20,067.00 万元。具体如下：

本项目包含两个子项目，第一个子项目为粤东城际配套、市政配套及西站房两侧附楼改造等工程，包含于新建汕头至汕尾铁路汕头站站房、雨棚及相关工程，属于新建汕头至汕尾铁路汕头站站房扩大规模配套工程，根据《国铁集团广东省人民政府关于新建汕头至汕尾铁路汕头站站房、雨棚及相关工程修改初步设计的批复》（铁鉴函〔2022〕270号），项目总投资额 200,165.00 万元，其中工程费用 181,393.00 万元、工程建设其他费 9,241.00 万元、工程预备费 9,531.00 万元。

第二个子项目为汕头高铁站枢纽一体化工程周边市政道路工程，根据《汕头市发展和改革局关于汕头高铁站枢纽一体化工程周边市政道路工程可行性研究报告的批复》（汕市发改投预〔2021〕6号），项目总投资额 161,058.00 万元，

其中工程费用 126,060.00 万元、工程建设其他费 24,461.00 万元、工程预备费 10,536.00 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	粤东城际配套、市政配套及西站房两侧附楼改造等工程	汕头高铁站枢纽一体化工程周边市政道路工程	合计
1	工程费用	181393	126060	307453
2	工程建设其他费	9241	24461	33702
3	工程预备费	9531	10536	20067
项目总投资		200165	161058	361223

（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：本项目计划通过地方政府专项债券融资共 288,000.00 万元（其中用于项目资本金 230,738.00 万元），占总投资 79.73%。

2024 年发行专项债券资金 55,762.00 万元，其中 8 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（五十四期）45,000.00 万元（其中用于项目资本金 0.00 万元）（期限 10 年，利率 2.19%），9 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（七十三期）19,300.00 万元（其中用于项目资本金 0.00 万元）（期限 30 年，利率 2.21%），同时由“汕头小公园开埠区修复改造（二期）工程项目”2024 年广东省政府专项债券（二十五

期)调整到本项目 2,690.00 万元(其中用于项目资本金 0.00 万元) (期限 20 年, 利率 2.62%), 11 月份调整 2024 年广东省政府专项债券(七十三期)已发行的专项债券金额, 从本项目调出专项债券资金 11,228.00 万元。

2025 年发行专项债券资金 43,862.00 万元, 1 月份发行 2025 年广东省政府专项债券(七期) 18,300.00 万元(其中用于项目资本金 16,800.00 万元)(期限 30 年, 利率 2.06%), 7 月份发行 2025 年广东省政府专项债券(二十九期) 10,000.00 万元(其中用于项目资本金 10,000.00 万元)(期限 30 年, 利率 2.06%), 8 月份发行 2025 年广东省政府专项债券(三十三期) 4,000.00 万元(其中用于项目资本金 4,000.00 万元) (期限 30 年, 利率 2.32%), 9 月份发行 2025 年广东省政府专项债券(四十七期) 1,500.00 万元(其中用于项目资本金 1,500.00 万元)(期限 30 年, 利率 2.42%), 10 月份发行 2025 年广东省政府专项债券(五十五期) 4,000.00 万元(其中用于项目资本金 4,000.00 万元) (期限 30 年, 利率按照 2.51%测算), 10 月份由“汕头市华侨经济文化产业孵化基地项目” 2024 年广东省政府专项债券(七十八期)调整到本项目 2,800.00 万元(期限 30 年, 利率 2.36%)、2025 年广东省政府专项债券(七期) (期限 30 年, 利率 2.06%) 3,262.00 万元, 合计 6,062.00 万元(其中用于项目资本金 6,062.00 万元)到本项目。

2026 年计划申请专项债券资金 120,000.00 万元（其中用于项目资本金 120,000.00 万元），其中 1 月份发行 2026 年广东省政府专项债券（五期）10,500.00 万元（用于项目资本金 10,500.00 万元）（期限 30 年，利率 2.45%），3 月份发行 2026 年广东省政府专项债券（十八期）6,000.00 万元（用于项目资本金 6,000.00 万元）（期限 30 年，利率 2.48%），3 月下旬发行 2026 年广东省政府专项债券（二十二期）18,500.00 万元（用于项目资本金 18,500.00 万元）（期限 5 年，利率 1.60%），8 月发行 2026 年广东省政府专项债券（三十四期）8,000.00 万元（用于项目资本金 8,000.00 万元）（期限 20 年，利率 2.23%），9 月拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）2,200.00 万元（用于项目资本金 2,200.00 万元）（期限 7 年，利率按照 2.28% 测算），年度内计划继续申请专项债券资金 74,800.00 万元（期限预计 30 年，利率按照 2.51% 测算）。

2027 年度计划申请专项债券资金 68,376.00 万元（用于项目资本金 68,376.00 万元）（期限预计 30 年，利率按照 2.51% 测算）。

其中发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）、2026 年广东省政府专项债券（二十二期）每年支付一次利息，其余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 73,223.00 万元，占总投资 20.27%。

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	361,223.00	142,624.00	0.00	0.00	0.00	0.00	73,223.00	0.00	0.00	0.00	2,200.00	142,624.00	143,176.00	
2024 年	55,762.00	55,762.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	55,762.00	0.00	
2025 年	43,862.00	43,862.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,862.00	0.00	
2026 年	120,000.00	43,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,200.00	43,000.00	74,800.00	
2027 年	141,599.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	73,223.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	68,376.00	

（三）项目实施安排

本项目预计 2027 年 12 月竣工验收，项目运营期为 2028 年 1 月-2057 年 12 月。

1. 汕头站站房（一期）工程于 2024 年 9 月完成施工任务，并于 9 月 20 日已开通运营，房建段、车务段、电务段均完成移交工作。已于 2025 年 2 月启动汕头站站房（二期）工程建设，5 月已完成拆除既有站房及站场构筑物并启动轨道交通预留工程（三期）建设，于 2025 年 10 月启动站房主体结构工程施工。

2. 周边市政道路工程 DE 部分（一期）桥梁工程于 2024 年 6 月完成，道路工程及附属结构于 2024 年 8 月底完成，F 部分（除珠津三横街外）于 2024 年 9 月初完成并达到部分交付使用条件，9 月 20 日与汕头站站房（一期）工程同步开通，韶山路下穿段、东广场附属工程以及珠津三横街、珠津四横街于 2025 年 1 月底完成施工并在春节前开放通行。G 部分（即韶山路北段、珠津二横街、珠津三横街）经市政府有关部门协调，在完成排水工程、道路工程标高设计调整后于 2025 年 3 月启动施工，韶山路（珠津二横街至珠津三横街）东半幅完成软基处理、管道和混凝土路面施工后，于 7 月开放临时通行，西半幅于 11 月完成水泥稳定层和混凝土里面施工并开放通行。韶山路（珠津一横街至珠津二横街）按计划于 2025 年 12 月底整体开放通行。

（四）债券资金用途

本次计划发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）2,200.00 万元，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）

主要建设内容	拟使用金额
工程费用、工程建设其他费用等	2,200.00

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

本项目主要的收入来源为新建站房商业夹层收入、西站房两侧附楼改造商业出租收入、停车位收入、广告收入等，均为新建汕头至汕尾铁路汕头站站房扩大规模配套工程的建设内容。参考汕头市及周边地区的收费标准，各项收入按当前价格（2026 年）预测如下：

（1）新建站房商业夹层收入

本次新建站房商业夹层约 7320 平方米可用于出租，目前汕头市龙湖区商铺租金为 60~330 元/m²/月，因本项目位于汕头高铁站，区位优势明显，商铺的商业价值高，故本项目商业租金取 300 元/m²/月，出租率按照 80%计，则测算首

年年收入为 $7320 \times 300 \times 12 \times 80\% / 10000 = 2,108.16$ 万元。

测算依据：【[汕头龙湖商铺出租](#) | [汕头龙湖门面出租](#) | [汕头龙湖商铺出租网](#)】-汕头 58 同城



出租临大路复式铺面御海阳光两格铺面，适合百业，16...

龙湖-东港岸 临大路复式铺面御海阳光两格铺面 空置中

商业街店铺 1+2 层

商业街店铺 1+2 层

262m²

1.6万/月

2.64元/㎡/天



万象城润街 转角店面 10米门面 纯1楼44层高5.8米

龙湖-龙湖区政府 万象城润街 网红街铺面 空置中

商业街店铺 1 层

沿街楼 临街店铺

商业街店铺 1 层

44m²

1.55万/月

1.74元/㎡/天

(2) 西站房商业出租收入

本项目通过改造西站房两侧附楼约 56400 平方米，通过出租等方式将其对外出租经营，目前汕头市龙湖区商铺租金为 60~330 元/m²/月，因本项目位于汕头高铁站，区位优势明显，商业价值高，故本项目商业租金取 300 元/m²/月，出租率按照 80%计，则测算首年年收入为 $56400 \times 300 \times 12 \times 80\% / 10000 = 16,243.20$ 万元。

(3) 停车位收入

项目建成后，可提供车位约 150 个，按周转次数 2 次/日，使用率按 80%计，参考汕头市及周边的停车位收费情况，停车费按 15 元/辆·次，则测算首年年收入为 $150 \times 2 \times 365 \times 15 \times 80\% / 10000 = 131.40$ 万元。

政策依据：根据《汕头市发展和改革委员会关于中心城区政府定价的机动车停放服务收费标准及有关问题的通知》（汕

市发改（〔2020〕28号）收费标准：小型车室内（2小时内每小时收费5元，2小时后每小时收费3元，24小时最高收费24元），小型车室外（2小时内每小时收费3元，2小时后每小时收费2元，24小时最高收费18元），中型车室内（2小时内每小时收费10元，2小时后每小时收费6元，24小时最高收费56元），中型车室外（2小时内每小时收费6元，2小时后每小时收费4元，24小时最高收费36元），大型车收费标准更高。综合考虑部分停车位可停放中型车，本项目按15元/个/次估算。

（4）广告收入

考虑未来长远发展，参考广州南高铁站、潮汕高铁站广告分布，本项目拟设置可出租广告面积约600 m²（已考虑预留一定比例的公益广告空间）。根据广东省潮汕高铁站广告报价体系，潮汕高铁站候车大厅闸机口LED屏（北）（南）的媒体报价分别为16万元/月/5秒/块；30万元/月/10秒/块；40万元/月/15秒/块，媒体尺寸为9.1m*4m/块，因此潮汕高铁站候车大厅闸机口LED屏（北）（南）的广告使用权出让价格为52,747-131,868元/m²/年。潮汕站安检口滚动灯箱设有3台灯箱，每台面积为2.45m*1.52m，即3.724 m²，单幅画面刊例价为12万元/月/站，因此，潮汕高铁站安检口滚动灯箱的广告使用权出让价格为128,894元/m²/年。本项目与潮汕高铁站地理位置相近，规模相似。本项目和汕头

高铁站直接连接，区域广告位价值较高，随着远期人流量的增加，广告收益也随之增加。因此，本项目广告价格保守估计为 20000 元/m²/年，出租率按照 80%计算，则测算首年年收入为 $600 \times 20000 \times 80\% / 10000 = 960.00$ 万元。

根据《2026 年汕头政府工作报告》提出的包括 GDP 增长 5%等经济预期目标，此次收入预测按每年增长 5%估计，则债券存续期内各年收入总额 1,424,159.41 万元。

表 6 项目运营期收入预测表（单位：万元）

收入来源	新建站房夹层商业租金	西站房商业租金	停车位收费	广告收入	小计
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028 年	2,324.25	17,908.13	144.87	1,058.40	21,435.64
2029 年	2,440.46	18,803.53	152.11	1,111.32	22,507.43
2030 年	2,562.48	19,743.71	159.72	1,166.89	23,632.80
2031 年	2,690.61	20,730.90	167.70	1,225.23	24,814.44
2032 年	2,825.14	21,767.44	176.09	1,286.49	26,055.16
2033 年	2,966.39	22,855.81	184.89	1,350.82	27,357.92
2034 年	3,114.71	23,998.60	194.14	1,418.36	28,725.81
2035 年	3,270.45	25,198.53	203.84	1,489.28	30,162.10
2036 年	3,433.97	26,458.46	214.04	1,563.74	31,670.21
2037 年	3,605.67	27,781.38	224.74	1,641.93	33,253.72
2038 年	3,785.95	29,170.45	235.98	1,724.02	34,916.40
2039 年	3,975.25	30,628.98	247.77	1,810.22	36,662.22
2040 年	4,174.01	32,160.42	260.16	1,900.73	38,495.33
2041 年	4,382.71	33,768.45	273.17	1,995.77	40,420.10
2042 年	4,601.85	35,456.87	286.83	2,095.56	42,441.11

收入来源	新建站房夹层商业租金	西站房商业租金	停车位收费	广告收入	小计
2043 年	4,831.94	37,229.71	301.17	2,200.34	44,563.16
2044 年	5,073.54	39,091.20	316.23	2,310.35	46,791.32
2045 年	5,327.22	41,045.76	332.04	2,425.87	49,130.89
2046 年	5,593.58	43,098.05	348.64	2,547.17	51,587.43
2047 年	5,873.25	45,252.95	366.08	2,674.52	54,166.80
2048 年	6,166.92	47,515.59	384.38	2,808.25	56,875.14
2049 年	6,475.26	49,891.37	403.60	2,948.66	59,718.90
2050 年	6,799.03	52,385.94	423.78	3,096.10	62,704.84
2051 年	7,138.98	55,005.24	444.97	3,250.90	65,840.09
2052 年	7,495.93	57,755.50	467.22	3,413.45	69,132.09
2053 年	7,870.72	60,643.28	490.58	3,584.12	72,588.70
2054 年	8,264.26	63,675.44	515.10	3,763.32	76,218.13
2055 年	8,677.47	66,859.21	540.86	3,951.49	80,029.04
2056 年	9,111.35	70,202.17	567.90	4,149.06	84,030.49
2057 年	9,566.91	73,712.28	596.30	4,356.52	88,232.01
合计	154,420.25	1,189,795.39	9,624.90	70,318.88	1,424,159.41

2. 项目成本及相关税费

(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、维护费及管理费用等，其中：

人员工资及福利：暂按 100 人，根据汕头市统计局发布的数据，2024 年汕头城镇非私营单位就业人员年平均工资 98870 元，故人员薪资暂按人均 10 万元/年估算；

维护费：按总投资 361,223.00 万元的 0.2% 计取；

管理费用：按人工费用的 5% 计取；

综合考虑，此次成本预测按收入预测每年增长 5%，则债券存续期内经营成本为 129,829.59 万元。

表 7 项目各年成本测算表（单位：万元）

经营成本	人员工资	维护费	管理费	小计
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2028 年	1,102.50	796.50	55.13	1,954.12
2029 年	1,157.63	836.32	57.88	2,051.83
2030 年	1,215.51	878.14	60.78	2,154.42
2031 年	1,276.28	922.04	63.81	2,262.14
2032 年	1,340.10	968.15	67.00	2,375.25
2033 年	1,407.10	1,016.55	70.36	2,494.01
2034 年	1,477.46	1,067.38	73.87	2,618.71
2035 年	1,551.33	1,120.75	77.57	2,749.65
2036 年	1,628.89	1,176.79	81.44	2,887.13
2037 年	1,710.34	1,235.63	85.52	3,031.48
2038 年	1,795.86	1,297.41	89.79	3,183.06
2039 年	1,885.65	1,362.28	94.28	3,342.21
2040 年	1,979.93	1,430.39	99.00	3,509.32
2041 年	2,078.93	1,501.91	103.95	3,684.79
2042 年	2,182.87	1,577.01	109.14	3,869.03
2043 年	2,292.02	1,655.86	114.60	4,062.48
2044 年	2,406.62	1,738.65	120.33	4,265.60
2045 年	2,526.95	1,825.59	126.35	4,478.88
2046 年	2,653.30	1,916.86	132.66	4,702.83
2047 年	2,785.96	2,012.71	139.30	4,937.97
2048 年	2,925.26	2,113.34	146.26	5,184.87
2049 年	3,071.52	2,219.01	153.58	5,444.11

经营成本	人员工资	维护费	管理费	小计
2050 年	3,225.10	2,329.96	161.25	5,716.32
2051 年	3,386.35	2,446.46	169.32	6,002.13
2052 年	3,555.67	2,568.78	177.78	6,302.24
2053 年	3,733.46	2,697.22	186.67	6,617.35
2054 年	3,920.13	2,832.08	196.01	6,948.22
2055 年	4,116.14	2,973.69	205.81	7,295.63
2056 年	4,321.94	3,122.37	216.10	7,660.41
2057 年	4,538.04	3,278.49	226.90	8,043.43
合计	73,248.83	52,918.32	3,662.44	129,829.59

(2) 项目税费

【1】增值税及附加

基于现行税法规定，增值税 9%、城市维护建设税 7%、教育附加及地方教育附加 5%。

【2】房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，企业对外出租房屋，应缴纳房产税，本项目房产税按不动产不含税出租收入的 12% 计算。

【3】印花税

租赁合同印花税率 0.1%。

【4】城镇土地使用税

暂按出租不动产的建筑面积及停车位面积测，其中：本项目停车位 150 个，停车位尺寸 6m×2.5m，停车位面积为 2250 m²，年税率按 8 元/m² 计。

【5】其他税费

其他未考虑税费暂以上述各项税费的 2%计取。

综上，项目税费合计为 288,340.68 万元。

表 8 项目各年税费测算表（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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028 年	1,769.92	212.39	2,227.42	21.29	52.78	85.68	4,369.47
2029 年	1,858.41	223.01	2,338.79	22.36	52.78	89.91	4,585.25
2030 年	1,951.33	234.16	2,455.73	23.47	52.78	94.35	4,811.82
2031 年	2,048.90	245.87	2,578.51	24.65	52.78	99.01	5,049.72
2032 年	2,151.34	258.16	2,707.44	25.88	52.78	103.91	5,299.51
2033 年	2,258.91	271.07	2,842.81	27.17	52.78	109.05	5,561.80
2034 年	2,371.86	284.62	2,984.95	28.53	52.78	114.45	5,837.19
2035 年	2,490.45	298.85	3,134.20	29.96	52.78	120.12	6,126.36
2036 年	2,614.97	313.80	3,290.91	31.46	52.78	126.08	6,429.99
2037 年	2,745.72	329.49	3,455.46	33.03	52.78	132.33	6,748.80
2038 年	2,883.01	345.96	3,628.23	34.68	52.78	138.89	7,083.54
2039 年	3,027.16	363.26	3,809.64	36.41	52.78	145.78	7,435.03
2040 年	3,178.51	381.42	4,000.12	38.24	52.78	153.02	7,804.09
2041 年	3,337.44	400.49	4,200.13	40.15	52.78	160.62	8,191.60
2042 年	3,504.31	420.52	4,410.13	42.15	52.78	168.60	8,598.49
2043 年	3,679.53	441.54	4,630.64	44.26	52.78	176.97	9,025.72
2044 年	3,863.50	463.62	4,862.17	46.48	52.78	185.77	9,474.32
2045 年	4,056.68	486.80	5,105.28	48.80	52.78	195.01	9,945.34
2046 年	4,259.51	511.14	5,360.55	51.24	52.78	204.70	10,439.92
2047 年	4,472.49	536.70	5,628.57	53.80	52.78	214.89	10,959.22
2048 年	4,696.11	563.53	5,910.00	56.49	52.78	225.58	11,504.49

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
2049 年	4,930.92	591.71	6,205.50	59.32	52.78	236.80	12,077.03
2050 年	5,177.46	621.30	6,515.78	62.28	52.78	248.59	12,678.19
2051 年	5,436.34	652.36	6,841.57	65.40	52.78	260.97	13,309.40
2052 年	5,708.15	684.98	7,183.64	68.66	52.78	273.96	13,972.18
2053 年	5,993.56	719.23	7,542.83	72.10	52.78	287.61	14,668.10
2054 年	6,293.24	755.19	7,919.97	75.70	52.78	301.94	15,398.81
2055 年	6,607.90	792.95	8,315.97	79.49	52.78	316.98	16,166.06
2056 年	6,938.30	832.60	8,731.76	83.46	52.78	332.78	16,971.67
2057 年	7,285.21	874.23	9,168.35	87.64	52.78	349.36	17,817.57
合计	117,591.14	14,110.94	147,987.04	1,414.53	1,583.28	5,653.74	288,340.68

通过以上测算，债券存续期内预期可实现营业收益 1,005,989.14 万元。

（3）融资成本

本项目计划通过地方政府专项债券融资共 288,000.00 万元（其中用于项目资本金 230,738.00 万元）。

2024 年发行专项债券资金 55,762.00 万元，其中 8 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（五十四期）45,000.00 万元（其中用于项目资本金 0.00 万元）（期限 10 年，利率 2.19%），9 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（七十三期）19,300.00 万元（其中用于项目资本金 0.00 万元）（期限 30 年，利率 2.21%），同时由“汕头小公园开埠区修复改造（二期）工程项目”2024 年广东省政府专项债券（二十五

期)调整到本项目 2,690.00 万元(其中用于项目资本金 0.00 万元) (期限 20 年, 利率 2.62%), 11 月份调整 2024 年广东省政府专项债券(七十三期)已发行的专项债券金额, 从本项目调出专项债券资金 11,228.00 万元。

2025 年发行专项债券资金 43,862.00 万元, 1 月份发行 2025 年广东省政府专项债券(七期) 18,300.00 万元(其中用于项目资本金 16,800.00 万元)(期限 30 年, 利率 2.06%), 7 月份发行 2025 年广东省政府专项债券(二十九期) 10,000.00 万元(其中用于项目资本金 10,000.00 万元)(期限 30 年, 利率 2.06%), 8 月份发行 2025 年广东省政府专项债券(三十三期) 4,000.00 万元(其中用于项目资本金 4,000.00 万元) (期限 30 年, 利率 2.32%), 9 月份发行 2025 年广东省政府专项债券(四十七期) 1,500.00 万元(其中用于项目资本金 1,500.00 万元)(期限 30 年, 利率 2.42%), 10 月份发行 2025 年广东省政府专项债券(五十五期) 4,000.00 万元(其中用于项目资本金 4,000.00 万元) (期限 30 年, 利率按照 2.51%测算), 10 月份由“汕头市华侨经济文化产业孵化基地项目” 2024 年广东省政府专项债券(七十八期)调整到本项目 2,800.00 万元(期限 30 年, 利率 2.36%)、2025 年广东省政府专项债券(七期) (期限 30 年, 利率 2.06%) 3,262.00 万元, 合计 6,062.00 万元(其中用于项目资本金 6,062.00 万元)到本项目。

2026 年计划申请专项债券资金 120,000.00 万元（其中用于项目资本金 120,000.00 万元），其中 1 月份发行 2026 年广东省政府专项债券（五期）10,500.00 万元（用于项目资本金 10,500.00 万元）（期限 30 年，利率 2.45%），3 月份发行 2026 年广东省政府专项债券（十八期）6,000.00 万元（用于项目资本金 6,000.00 万元）（期限 30 年，利率 2.48%），3 月下旬发行 2026 年广东省政府专项债券（二十二期）18,500.00 万元（用于项目资本金 18,500.00 万元）（期限 5 年，利率 1.60%），8 月发行 2026 年广东省政府专项债券（三十四期）8,000.00 万元（用于项目资本金 8,000.00 万元）（期限 20 年，利率 2.23%），9 月拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）2,200.00 万元（用于项目资本金 2,200.00 万元）（期限 7 年，利率按照 2.28%测算），年度内计划继续申请专项债券资金 74,800.00 万元（期限预计 30 年，利率按照 2.51%测算）。

2027 年度计划申请专项债券资金 68,376.00 万元（用于项目资本金 68,376.00 万元）（期限预计 30 年，利率按照 2.51%测算）。

其中发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）、2026 年广东省政府专项债券（二十二期）每年支付一次利息，其余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
2024 年广东省政府专项债券（五十四期）	45,000.00	45,000.00	0.00	2.19%	9,855.00	54,855.00
调整项目： 2024 年广东省政府专项债券（二十五期）	2,690.00	2,690.00	0.00	2.62%	1,409.56	4,099.56
2024 年广东省政府专项债券（七十三期）	8,072.00	8,072.00	0.00	2.21%	5,351.74	13,423.74
2025 年广东省政府专项债券（七期）	18,300.00	18,300.00	0.00	2.06%	11,309.40	29,609.40
2025 年广东省政府专项债券（二十九期）	10,000.00	10,000.00	0.00	2.06%	6,180.00	16,180.00
2025 年广东省政府专项债券（三十三期）	4,000.00	4,000.00	0.00	2.32%	2,784.00	6,784.00
调整项目：2024 年广东省政府专项债券（七十八期）	2,800.00	2,800.00	0.00	2.36%	1,982.40	4,782.40
调整项目：2025 年广东省政府专项债券（七期）	3,262.00	3,262.00	0.00	2.06%	2,015.92	5,277.92
2025 年广东省政府专项债券（四十七期）	1,500.00	1,500.00	0.00	2.42%	1,089.00	2,589.00
2025 年广东省政府专项债券（五十五期）	4,000.00	4,000.00	0.00	2.38%	2,856.00	6,856.00
2026 年广东省政府专项债券（五期）	10,500.00	10,500.00	0.00	2.45%	7,717.50	18,217.50
2026 年广东省政府专项债券（十八期）	6,000.00	6,000.00	0.00	2.48%	4,464.00	10,464.00
2026 年广东省政府专项债券（二十二期）	18,500.00	18,500.00	0.00	1.60%	1,480.00	19,980.00
2026 年广东省政府专项债券（三十四期）	8,000.00	8,000.00	0.00	2.23%	3,568.00	11,568.00
本次拟发行债券	2,200.00	2,200.00	0.00	2.28%	351.12	2,551.12
2026 年计划继续申请债券	74,800.00	74,800.00	0.00	2.51%	56,324.40	131,124.40

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
2027 年计划申请债券	68,376.00	68,376.00	0.00	2.51%	51,487.13	119,863.13
拟发行合计	288,000.00	288,000.00			170,225.16	458,225.16
明细如下						
2024 年	0.00		58,562.00		0.00	0.00
2025 年	58,562.00		99,624.00		1,300.45	1,300.45
2026 年	99,624.00		219,624.00		2,174.93	2,174.93
2027 年	219,624.00		288,000.00		4,983.02	4,983.02
2028 年	288,000.00		288,000.00		6,699.25	6,699.25
2029 年	288,000.00		288,000.00		6,699.25	6,699.25
2030 年	288,000.00		288,000.00		6,699.25	6,699.25
2031 年	288,000.00	18,500.00	269,500.00		6,699.25	25,199.25
2032 年	269,500.00		269,500.00		6,403.25	6,403.25
2033 年	269,500.00	2,200.00	267,300.00		6,403.25	8,603.25
2034 年	267,300.00	45,000.00	222,300.00		6,353.09	51,353.09
2035 年	222,300.00		222,300.00		5,367.59	5,367.59
2036 年	222,300.00		222,300.00		5,367.59	5,367.59
2037 年	222,300.00		222,300.00		5,367.59	5,367.59
2038 年	222,300.00		222,300.00		5,367.59	5,367.59
2039 年	222,300.00		222,300.00		5,367.59	5,367.59
2040 年	222,300.00		222,300.00		5,367.59	5,367.59
2041 年	222,300.00		222,300.00		5,367.59	5,367.59
2042 年	222,300.00		222,300.00		5,367.59	5,367.59
2043 年	222,300.00		222,300.00		5,367.59	5,367.59
2044 年	222,300.00	2,690.00	219,610.00		5,367.59	8,057.59
2045 年	219,610.00		219,610.00		5,297.12	5,297.12
2046 年	219,610.00	8,000.00	211,610.00		5,297.12	13,297.12
2047 年	211,610.00		211,610.00		5,118.72	5,118.72
2048 年	211,610.00		211,610.00		5,118.72	5,118.72

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
2049 年	211,610.00		211,610.00		5,118.72	5,118.72
2050 年	211,610.00		211,610.00		5,118.72	5,118.72
2051 年	211,610.00		211,610.00		5,118.72	5,118.72
2052 年	211,610.00		211,610.00		5,118.72	5,118.72
2053 年	211,610.00		211,610.00		5,118.72	5,118.72
2054 年	211,610.00	10,872.00	200,738.00		5,118.72	15,990.72
2055 年	200,738.00	41,062.00	159,676.00		4,874.24	45,936.24
2056 年	159,676.00	91,300.00	68,376.00		3,999.77	95,299.77
2057 年	68,376.00	68,376.00	0.00		1,716.24	70,092.24
合计		288,000.00			170,225.16	458,225.16

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 2.20。

表 10 项目损益表（单位：万元）

收支费用	金额
收入合计	1,424,159.41
运营成本合计	129,829.59
税费成本合计	288,340.68
可用还款额（收益）	1,005,989.14
债券本金合计	288,000.00
债券利息合计	170,225.16
债券本息合计	458,225.16
本息覆盖倍数	2.20
按收益 90%测算的本息覆盖倍数	1.98
按收益 80%测算的本息覆盖倍数	1.76

(二) 融资收益平衡情况

表 11 项目融资平衡现金流量表

序号	年度	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	现金流入	1424159.41	0.00	0.00	0.00	0.00	21435.64	22507.43	23632.80	24814.44	26055.16	27357.92
1	项目收入	1424159.41	0.00	0.00	0.00	0.00	21435.64	22507.43	23632.80	24814.44	26055.16	27357.92
二	现金流出	876395.43	0.00	1300.45	2174.93	4983.02	13022.84	13336.33	13665.49	32511.11	14078.01	16659.06
1	经营成本	129829.59	0.00	0.00	0.00	0.00	1954.12	2051.83	2154.42	2262.14	2375.25	2494.01
2	税费成本	288340.68	0.00	0.00	0.00	0.00	4369.47	4585.25	4811.82	5049.72	5299.51	5561.80
3	本息合计	458225.16	0.00	1300.45	2174.93	4983.02	6699.25	6699.25	6699.25	25199.25	6403.25	8603.25
三	净现金流量	547763.98	0.00	-1300.45	-2174.93	-4983.02	8412.80	9171.10	9967.31	-7696.68	11977.15	10698.86
四	累计现金流		0.00	-1300.45	-3475.38	-8458.39	-45.59	9125.51	19092.81	11396.14	23373.28	34072.14

序号	年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	28725.81	30162.10	31670.21	33253.72	34916.40	36662.22	38495.33	40420.10	42441.11	44563.16	46791.32	49130.89
1	项目收入	28725.81	30162.10	31670.21	33253.72	34916.40	36662.22	38495.33	40420.10	42441.11	44563.16	46791.32	49130.89
二	现金流出	59809.00	14243.60	14684.71	15147.87	15634.20	16144.84	16681.01	17243.98	17835.11	18455.80	21797.52	19721.34
1	经营成本	2618.71	2749.65	2887.13	3031.48	3183.06	3342.21	3509.32	3684.79	3869.03	4062.48	4265.60	4478.88
2	税费成本	5837.19	6126.36	6429.99	6748.80	7083.54	7435.03	7804.09	8191.60	8598.49	9025.72	9474.32	9945.34
3	本息合计	51353.09	5367.59	5367.59	5367.59	5367.59	5367.59	5367.59	5367.59	5367.59	5367.59	8057.59	5297.12
三	净现金流量	-31083.19	15918.50	16985.50	18105.84	19282.21	20517.39	21814.33	23176.12	24605.99	26107.37	24993.80	29409.54
四	累计现金流	2988.95	18907.45	35892.95	53998.80	73281.00	93798.39	115612.72	138788.84	163394.83	189502.20	214496.00	243905.55

序号	年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一	现金流入	51587.43	54166.80	56875.14	59718.90	62704.84	65840.09	69132.09	72588.70	76218.13	80029.04	84030.49	88232.01
1	项目收入	51587.43	54166.80	56875.14	59718.90	62704.84	65840.09	69132.09	72588.70	76218.13	80029.04	84030.49	88232.01
二	现金流出	28439.86	21015.91	21808.08	22639.85	23513.22	24430.25	25393.14	26404.16	38337.75	69397.93	119931.85	95953.23
1	经营成本	4702.83	4937.97	5184.87	5444.11	5716.32	6002.13	6302.24	6617.35	6948.22	7295.63	7660.41	8043.43
2	税费成本	10439.92	10959.22	11504.49	12077.03	12678.19	13309.40	13972.18	14668.10	15398.81	16166.06	16971.67	17817.57
3	本息合计	13297.12	5118.72	5118.72	5118.72	5118.72	5118.72	5118.72	5118.72	15990.72	45936.24	95299.77	70092.24
三	净现金流量	23147.57	33150.89	35067.07	37079.05	39191.63	41409.84	43738.96	46184.53	37880.38	10631.10	-35901.36	-7721.22
四	累计现金流	267053.12	300204.01	335271.08	372350.12	411541.75	452951.59	496690.54	542875.07	580755.46	591386.56	555485.20	547763.98

（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 2.20，满足专项债券还本付息要求的情况。

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

本项目计划通过地方政府专项债券融资共 288,000.00 万元（其中用于项目资本金 230,738.00 万元）。

2024 年发行专项债券资金 55,762.00 万元，其中 8 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（五十四期）45,000.00 万元（其中用于项目资本金 0.00 万元）（期限 10 年，利率 2.19%），9 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（七十三期）19,300.00 万元（其中用于项目资本金 0.00 万元）（期限 30 年，利率 2.21%），同时由“汕头小公园开埠区修复改造（二期）工程项目”2024 年广东省政府专项债券（二十五期）调整到本项目 2,690.00 万元（其中用于项目资本金 0.00 万元）（期限 20 年，利率 2.62%），11 月份调整 2024 年广

东省政府专项债券（七十三期）已发行的专项债券金额，从本项目调出专项债券资金 11,228.00 万元。

2025 年发行专项债券资金 43,862.00 万元,1 月份发行 2025 年广东省政府专项债券（七期）18,300.00 万元（其中用于项目资本金 16,800.00 万元）（期限 30 年,利率 2.06%），7 月份发行 2025 年广东省政府专项债券（二十九期）10,000.00 万元（其中用于项目资本金 10,000.00 万元）（期限 30 年,利率 2.06%），8 月份发行 2025 年广东省政府专项债券（三十三期）4,000.00 万元（其中用于项目资本金 4,000.00 万元）（期限 30 年,利率 2.32%），9 月份发行 2025 年广东省政府专项债券（四十七期）1,500.00 万元（其中用于项目资本金 1,500.00 万元）（期限 30 年,利率 2.42%），10 月份发行 2025 年广东省政府专项债券（五十五期）4,000.00 万元（其中用于项目资本金 4,000.00 万元）（期限 30 年,利率按照 2.51%测算），10 月份由“汕头市华侨经济文化产业孵化基地项目”2024 年广东省政府专项债券（七十八期）调整到本项目 2,800.00 万元（期限 30 年,利率 2.36%）、2025 年广东省政府专项债券（七期）（期限 30 年,利率 2.06%）3,262.00 万元，合计 6,062.00 万元（其中用于项目资本金 6,062.00 万元）到本项目。

2026 年计划申请专项债券资金 120,000.00 万元（其中用于项目资本金 120,000.00 万元），其中 1 月份发行 2026

年广东省政府专项债券（五期）10,500.00 万元（用于项目资本金 10,500.00 万元）（期限 30 年，利率 2.45%），3 月份发行 2026 年广东省政府专项债券（十八期）6,000.00 万元（用于项目资本金 6,000.00 万元）（期限 30 年，利率 2.48%），3 月下旬发行 2026 年广东省政府专项债券（二十二期）18,500.00 万元（用于项目资本金 18,500.00 万元）（期限 5 年，利率 1.60%），8 月发行 2026 年广东省政府专项债券（三十四期）8,000.00 万元（用于项目资本金 8,000.00 万元）（期限 20 年，利率 2.23%），9 月拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）2,200.00 万元（用于项目资本金 2,200.00 万元）（期限 7 年，利率按照 2.28%测算），年度内计划继续申请专项债券资金 74,800.00 万元（期限预计 30 年，利率按照 2.51%测算）。

2027 年度计划申请专项债券资金 68,376.00 万元（用于项目资本金 68,376.00 万元）（期限预计 30 年，利率按照 2.51%测算）。

其中发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）、2026 年广东省政府专项债券（二十二期）每年支付一次利息，其余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

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

项目财政部门：汕头市财政局。

项目主管部门：汕头市交通运输局。

项目牵头实施单位：汕头市投资控股集团有限公司。

资产持有单位：汕头市投资控股集团有限公司作为本项目的建设单位，项目除市政道路外形成资产归其所有，市政道路建成后移交相关市政部门。后续根据汕头市投资控股集团有限公司与广汕铁路公司签订的出资协议，站房部分建成后将移交广汕铁路公司运营管理。

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

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。

项目牵头实施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

项目可能产生的风险因素具体如下：

1. 交通出行及安全

汕头站周边的城市道路东西侧为泰山南路、韶山路，南北侧为长江路、金砂东路等重要道路，途径车流、人流量较大。项目施工车辆的进出可能会对周边群体的出行带来影响和不便，尤其土方车的增加可能会给周边的群体带来交通安全隐患。

2. 施工环境污染

（1）粉尘及固废污染：建筑拆除以及土方开挖的施工过程中产生的粉尘将会对周边环境带来空气污染。施工建筑垃圾及施工人员产生的生活垃圾若不及时处理，也将会造成环境污染。

（2）噪声污染：施工过程中的机械噪声、施工车辆噪声等将会给周边居民、商户等的生活、工作带来影响。

（3）生态污染：在项目施工期间还需要严密注意对周边水体、植被等的影响。

3. 工程管理及施工安全风险

本项目总体建设规模大、建设内容多、投资规模高、施工要求高，存在大量协调事项，整体项目管理难度较大。

（1）民工工资拖欠：农民工是社会中的弱势群体，同

时也是数量庞大的群体，他们自身维权意识较差，很少用法律的方式来寻求保护，容易酿成群体性事件，由农民工讨薪问题引发的社会风险将会造成恶劣的社会影响。项目资金不到位、建设管理不规范都可能引发“三角债”现象，进而造成农民工工资拖欠问题。当然，项目资源配置不合理，内部管控不到位，材料机具消耗结算不及时，对下计量支付滞后等因素也会带来短期拖欠。处于弱势的农民工被侵权可能会采取消极的方式，有的甚至上访，给建设单位带来不必要的麻烦。

（2）施工安全：项目施工队伍的农民工由于文化知识偏低，安全意识比较淡薄，劳务输出单位培训不到位，施工现场违章作业、违章指挥等因素容易造成安全生产事故，不仅会造成人员伤亡和财产损失，也会增加安全投入成本，影响项目施工的顺利开展。

为了从源头上防范、化解拟建项目实施可能引发的风险，保护周边群体的各方面利益，规范工程建设、确保工程顺利实施，本项目制定了针对主要风险因素的防范措施。

1. 交通影响分析防范措施

施工阶段安排专人负责管理施工车辆进出，尽可能避免在道路易拥堵的高峰时段安排施工车辆进出场地，减轻施工对周边道路交通带来的压力及给周边群体带来的不便。加强施工车辆司机的安全意识，消除因施工车辆进出可能带来的

交通安全隐患。施工场地用围挡隔离起来，合理规划施工车辆通行道路。

2. 施工环境污染风险防范措施

（1）粉尘和固废防范

施工过程中，加强施工规范及管理，采取设置围挡和定期洒水等抑尘措施，减轻扬尘对区域环境的影响，不产生超标准的空气污染。施工现场的生活垃圾应由专人负责清理集中，后由环卫部门定时清运，严禁随地丢弃。建筑垃圾及时清理。建设工程竣工后，施工单位应在一个月内将工地的剩余建筑垃圾及工程渣土处理干净。

（2）噪声污染防治

各类动力设施应合理布局，采取综合性降低噪音措施，施工过程中严格执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011），建筑施工场界环境噪声排放昼间应 $\leq 70\text{dB(A)}$ 、夜间 $\leq 55\text{dB(A)}$ 。施工时间按相关规定执行，合理设置作业时间，做到文明施工，以尽可能降低对周边环境的影响。工地周围设立维护屏障，同时也可在高噪声设备附近加设可移动的简易隔声屏，尽可能减少设备噪声对周边声环境的影响。施工区不得用高音喇叭作宣传鼓动或指挥生产。

（3）生态环境保护

建设单位应严格按照有关环保规定，采用环保要求达标的建筑材料，污水废气等达标排放，尽量减少对基地内及周

边植被等的污染。

项目施工期间，施工区内的喷淋渗出水、清洗水、雨水等应排入事先设计的排水明沟，避免排入自然水体。对于施工人员的生活污水，设置临时排水设施，禁止乱排、漫流。施工现场设临时沉淀池，设专人清理排水沟、沉淀池，及时清运。

3. 工程管理及施工安全风险防范措施

建议建设单位主抓项目管理关键事项，加强组织协调与保障，确保信息的上通下达与有序流动，降低因项目管理不当对建设施工的进度、资金、质量等关键环节的影响。

在项目实施过程中继续优化设计，采取切实可行的工程技术措施和施工方案；要求施工单位加强内部管理、施工队伍管理、施工组织，确保项目顺利完成，同时减少对周边生态环境、历史建筑和居民工作生活的影响；引进项目监理单位，协助项目建设单位做好投资、进度、质量三控制。

对于农民工问题的防范，对于建设单位，首先要选择好的施工单位，严格按照项目劳务招标相关规定，对其人员、设备资源配置、财务状况、工作业绩、风险承受能力、技术管控能力及类似工程的施工经验进行全面综合考察，严格把关，选拔出经验丰富、管理有素的施工队伍，并且禁止分包方以任何形式将分包工程再次层层转包，违者追其违约责任。对民工工资支付情况立即进行全面排查，同时建立监控

预警及稳定风险评估机制，由红、黄、绿分别警示。同时，处理预案应与当地街道及区政府联动，切实防范农民工上访的风险。

对于施工方建议如下：一是及时为农民工建立“临时档案”，实施动态管理；二是由专人负责，对照“民工档案”经常核查现场实际在位人员，防止信息不实和疏漏，避免农民工工资被冒领或者打到不在位人员的卡上；三是对人员流动性较大的施工队民工工资随时清理，现场核实信息，以现金发放到农民工手中；四是加大宣传力度，畅通投诉渠道；五是制订风险预控措施，及时妥善处置因拖欠农民工工资问题引发的群体性事件，坚决防止事态蔓延扩大，努力杜绝农民工上访讨薪对企业造成的经济损失和负面影响。此外，节假日期间应实行值班制度，全天候应对欠薪引发的突发事件。

对于农民工安全风险，首先选择做好工程管理，不可“以包代管”，要加强过程控制，对其进行科学组织、规范管控，预防偷工减料或者质量通病，保证其在整个施工过程中履行合同，遵章守纪，杜绝质量和安全事故的发生，避免意外事故带来的损失。同时，对农民工上岗前进行安全常识教育及安全技能培训，增强他们的安全意识，做好安全防护设施，敦促施工单位为农民工购买工程意外伤害险。

（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省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省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。