2026 年广东省政府专项债券（四十一期）

广东佛山禅城老旧小区改造工程

（2021–2025 年）募投报告

实施单位盖章：佛山市禅城区住房城乡建设和水务局

主管部门盖章：佛山市禅城区住房城乡建设和水务局

市（县、区）财政局盖章：佛山市禅城区财政局

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 4
（四）项目立项文件或实施依据 7
（五）责任主体 7
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 11
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 13
（一）投资估算 13
（二）筹措方案 14
（三）项目实施安排 18
（四）债券资金用途 18
四、项目收益与融资平衡情况 26
（一）项目预期成本收益 26
（二）融资收益平衡情况 33
（三）总体评价 37
五、专项债券管理 37
（一）债券资金概况 37
（二）债券资金管理 37
（三）职责分工 38
六、项目风险控制 38
（一）潜在风险及控制措施 39
（二）还款保障措施 40
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

本项目位于佛山市禅城区，禅城区位于佛山市中心城区，是佛山市五个行政辖区之一，也是由禅城、桂城以及佛山新城组成的佛山市中心区“禅桂新”成员之一。位于广东省中部，珠江三角洲西北端；邻近广州市、深圳市等珠江三角洲多个著名城市，是广东第三城佛山的政治、经济以及科教文卫的“中心”。面积154.68平方公里，常住人口113.43万人。现下辖一个镇和三个街道办事处，分别是祖庙街道、张槎街道、石湾镇街道以及南庄镇。在区政府领导下，大力发展城市基础设施建设，城区道路交通网络的各骨架干道基本已达到城市总体规划的建设目标，为佛山经济和城市的进一步发展奠定好坚实的基础。

佛山市禅城区2022-2024年财政经济数据如下：

近三年禅城区财政经济情况

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	2,283.81	2387.5	2421.08
一般预算收入（亿元）	114.02	115.66	111.85
政府性基金收入（亿元）	98.05	38.98	64.98
其中：国有土地出让收入（亿元）	91.73	34.01	60.68
政府性基金支出（亿元）	142.36	118.39	61.81
其中：国有土地出让支出（亿元）	50.33	20.39	33.43

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1.社会发展规划

2019年初，《粤港澳大湾区发展规划纲要》正式发布，根据规划纲

要，粤港澳大湾区将建成世界新兴产业、先进制造业和现代服务业基地，最终形成由香港、澳门和广州、深圳等珠三角城市组成的国际一流湾区和世界级城市群。

佛山位于中国最具经济实力和发展活力地区之一的珠江三角洲腹地，是国务院批复确定的中国重要制造业基地、粤港澳大湾区重要节点城市，是“广佛肇经济圈”、“珠江-西江经济带”、“粤港澳大湾区”的重要组成部分，在广东省经济社会发展版图中处于领先地位。佛山毗邻港澳，与香港、澳门相距车程均在2小时左右，随着佛山西站的建成，广深高铁、广珠城际轨道的开通，佛港澳已形成“1小时交通圈”。

禅城区是佛山市人民政府驻地，是佛山市中心城区，是佛山市政治、金融、文化、交通和信息中心。2003 年建区以来，禅城区围绕“首善之区”“创新中心”“幸福家园”战略定位，奋力打造高质量、发展走在前列的现代化佛山中心城区，主动融入广佛同城化和粤港澳大湾区建设。

2021 年 1 月 26 日在佛山市禅城区第四届人民代表大会第六次会议指出“十四五”时期，是禅城进入新发展阶段、推动经济社会向更高质量发展的关键时期。纵观国内外形势，禅城发展依然处于重要战略机遇期，但机遇和挑战都有新的变化。“十四五”时期禅城区经济社会发展的目标定位是：实施精品战略，强化中心城区、科创金融、文教医卫、宜居环境功能，加快城市更新，全力创建广东省营造智慧化共建共治共享社会治理格局综合试点，彰显“岭南文脉”现代魅力，坚定不移把产业做强、功能做优、品质做精，推动老城区不断焕发新

活力，打造更具含金量的“强中心”，全面建设精品城区、精品产业、首善之区，奋力在全面建设社会主义现代化新征程中走在前列。

2.行业专项规划

2019 年 7 月，住房和城乡建设部办公厅、发展改革委办公厅、财政部办公厅联合印发《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》，要求全面推进城镇老旧小区改造。在政策部署上，“旧改”接替“棚改”上升到国家经济政策层面的转折点是 2019 年 6 月 19 日的国务院常务会议，会议部署“稳投资”工作中提出要推进城镇老旧小区改造以达到稳定投资、带动消费的效果。随后，7 月 30 日中央政治局会议和 9 月 11 日国务院常务会议持续政策加码，均提出“加大实施城镇老旧小区改造力度”，风向完全定调是在 2019 年 12 月举行的中央经济工作会议，决定“严控棚改范围，做好城镇老旧小区改造工作”。

2019 年 9 月，佛山市人民政府办公室印发《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市开展城乡人居环境建设和整治暨美好环境与幸福生活共同缔造行动计划的通知》（佛府办函〔2019〕404 号），提出 2020 年全面推广、系统推进，探索建立长效机制。到 2020 年，城乡社区人居环境得到明显改善，人民群众的获得感、幸福感、安全感显著增强。到 2022 年，基本实现城乡社区人居环境“整洁、舒适、安全、美丽”目标，初步建立“共同缔造”的长效机制。

2020 年 9 月 3 日，“宜居佛山共同缔造”行动暨老旧小区改造政策宣贯会召开。会议强调要深刻认识到推进城镇老旧小区改造是贯彻落实党中央、国务院决策部署和省委、省政府具体要求的民生工作，各部门要高度重视，协同推进、密切配合、齐抓共管城镇老旧小区改

造工作机制，确保项目实施、资金支付和质量安全，如期实现年度绩效目标。

2021 年 3 月，广东省人民政府印发《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3 号）指出，2021 年，全省开工改造不少于 1300 个城镇老旧小区，惠及超过 25 万户居民，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，基本完成我省 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。

2020 年 7 月 20 日，国务院正式印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号），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。

3.项目建设必要性

广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025 年）项目是落实住房和城乡建设部印发《关于在城乡人居环境建设和整治中开展美好环境与幸福生活共同缔造活动的指导意见》以及住房和城乡建设部办公厅、发展改革委办公厅、财政部办公厅联合印发《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》要求全面推进城镇老旧小区改造的重要举措之一，是实施《佛山市开展城乡人居环境建设和整治暨美好环境与幸福生活共同缔造行动计划》的重要组成部分。本项目通过实施老旧小区改造将进一步完善老旧小区的服务配套，优化城市空间完善城市功能，提

升人居环境质量，满足居民对美好生活的向往和需求。同时，将进一步升级规划老旧小区用地，适当降低人口过于密集区的建筑密度，增加开放空间和公共绿地，深入推动“产城人文融合”发展，促进文化特色及建筑和谐发展，在保证居民日常生活的安全性、便捷性、舒适性的基础上积极传播禅城特色文化理念，有助于创造和谐人文环境，提升禅城区精神文明水平。

（三）项目情况

1.项目建设概况

广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025 年）项目涵盖祖庙街道、张槎街道、石湾街道、南庄镇的南庄镇老旧小区改造项目（南庄社区永丰楼）、榴苑四街老旧小区改造工程、纯阳社区联运宿舍小区改造工程、垂虹五街老旧小区改造工程、燎原路任围内街巷提升项目等共 88 个老旧小区改造项目，总投资 382,002.52 万元，计划发行债券规模 125,000 万元，整个项目已于 2020 年 8 月动工，首批改造社区计划于 2025 年底基本完工，2026 年开始投入运营。具体情况如下：

广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025 年）项目建设情况如下:

项目名称	具体位置	公益性质	占地面积	技术标准	建设内容	提供的公共产品和服务内容
广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025 年）	祖庙街道、张槎街道、石湾街道、南庄镇范	有一定收益的公益性项	21235.69 m^2	1、《中华人民共和国节约能源法》（2018 年 10 月 26 日修正）； 2、《国务院关于加强节能工作的决定》(国发[2006]28 号)； 3、《中国节能技术政策大纲》(2006 年版)；	主要建设内容包括老旧小区的三线整治、外立面修复、沥青路面、围墙改造等内容，将建设停车位	项目建成后将极大改善水电气供应管道，建成一定数量的停车场、充电桩、广告位。打造老人

	围内	目		4、《用能单位能源计量器具配备与管理通则》（GB/T17167-2006）； 5、《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）； 6、《节能监测技术通则》（GB/T15316-2009）； 7、《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008）； 8、《用能设备能量测试导则》（GB/T6422-2009）； 9、《广东省节约能源条例》（2010年修订）； 10、《建筑工程绿色施工规范》（GB/T50905-2014）。	总数为37,887个，汽车充电桩1894个,广告位3541个。	和残疾人适老适残改造到位、出行方便、公共服务设施完善、服务到位的新型社区，提高居民居住质量。

2.项目工程方案

广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025年）项目方案

项目名称	项目工程方案
广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025年）项目	根据《佛山市城镇老旧小区调查摸底结果汇总表》，禅城区内共有老旧片区约94个，老旧小区约1405个，楼栋数约11804栋，住宅建筑面积约1278.19万平方米、居民户数约126291户、楼栋单元数约14615个，其中未安装电梯的单元数约8575个。1980年之前建成的小区（或片区）约有131个，占比14.87%；1990年之前建成的小区（或片区）有426个，占比48.35%；2000年之前建成的小区（或片区）有876个，占比99.43%。本次制定的2021年-2025年的改造计划将对摸查范围内的老旧小区进行分批改造建设。初步制定纳入改造计划的首批社区包括：祖庙街道范围内的保安社区、垂虹社区、建设社区、南浦社区、塔坡社区、同华社区、旭日社区、培德社区、花园社区、任围内街巷、沙塘社区、体育社区、铁军社区、同济社区、卫国社区、莺岗社区以及普君老旧小区改造配套设施（卫国东路南侧地块安置房项目）；张槎街道范围内的纯阳社区、东便社区、金沙社区、清水桥社区；石湾镇街道范围内的榴苑社区、忠信社区、季华社区、三友社区、玫瑰社区、福华社区、和平社区、绿景社区、怡景社区、环湖社区、金子苑社区、鸿翔社区、惠景

	社区、金澜社区、澜石社区；南庄镇范围内的吉利社区、南庄社区的建行楼和教师楼。

（四）项目立项文件或实施依据

2021 年 1 月 18 日，根据佛山市禅城区发展和改革局的《佛山市禅城区发展和改革局关于同意广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021—2025 年）可行性研究报告的复函》（禅发改投函〔2021〕15 号）复函内容，根据《产业结构调整指导目录》（2019 年本），来文项目符合产业准入要求，佛山市禅城区发展和改革局原则同意该项目可行性研究报告。（项目代码：2020-440604-50-01-100236），项目总投估算约 38.2 亿元。

（五）责任主体

本项目主管部门为佛山市禅城区住房城乡建设和水务局、佛山市禅城区南庄镇政府、佛山市禅城区石湾镇街道办事处、佛山市禅城区张槎街道办事处、佛山市禅城区祖庙街道办事处，主要的工作职能为：对本部门（单位）专项债券项目审核把关，指导本行业项目规划与储备、梳理项目需求和编制项目实施方案，指导本行业及时规范使用债券资金，对建设运营情况进行监督。其中，本项目牵头主管部门为佛山市禅城区住房城乡建设和水务局。项目主体情况信息如下：

项目主管部门情况

项目主管部门名称	佛山市禅城区住房城乡建设和水务局
统一社会信用代码证书	11440604557319721U
机构性质	机关
机构地址	广东省佛山市禅城区金澜北路 68 号

负责人	关羡湛
登记机关	中共佛山市禅城区委机构编制委员会办公室
颁发日期	2020 年 11 月 25 日

本项目实施单位为佛山市禅城区住房城乡建设和水务局、佛山市禅城区南庄镇城建和水务办公室、佛山市禅城区石湾镇街道城建和水务办公室、佛山市禅城区张槎街道城建和水务办公室、佛山市禅城区祖庙街道城建和水务办公室，主要的工作职能为：提出专项债券项目需求申请，编制报送项目实施方案及相关资料，配合做好债券发行准备。规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时向主管部门报告。编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，将债券项目收入及时足额缴入国库。做好数据填报、信息公开等相关工作。其中，本项目牵头实施单位为佛山市禅城区住房城乡建设和水务局，项目主体情况信息如下：

项目实施单位情况

项目主管部门名称	佛山市禅城区住房城乡建设和水务局
统一社会信用代码证书	11440604557319721U
机构性质	机关
机构地址	广东省佛山市禅城区金澜北路 68 号
负责人	关羡湛
登记机关	中共佛山市禅城区委机构编制委员会办公室
颁发日期	2020 年 11 月 25 日

本项目形成的资产均为国有资产，项目完成建设并通过竣工验收后，相关资产由相应的项目单位移交给相应主管部门，由主管部门组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。本项目资产所有权全部归属为佛山市禅城区住房城乡建设和水务局、佛山市禅城区南庄镇政府、佛山市禅城区石湾镇街道办事处、佛山市禅城区张槎街道办事处、佛山市禅城区祖庙街道办事处。主要的工作职责为：保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总书记多次强调，要加强城市的更新，以及存量住房的改造提升，做好城镇老旧小区改造，补齐老旧小区改造在卫生防疫、社区服务等方面的短板。省委、省政府《关于构建“一核一带一区”区域发展新格局促进全省区域协调发展的意见》指出，统筹城乡规划建设管理，合理安排城镇建设、村落分布、产业聚集、农田保护和生态涵养空间，优化城乡空间布局和结构。该项目符合《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）文件精神，属于国家支持的重点领域和重大项目，项目的实施能够支持加快构建“一核一带一区”区域发展新格局，将对城市高质量发展，提升珠三角辐射带动能力起到十分重要的作用。

目前,禅城区正抢抓这一历史机遇,以更宜居宜业的城镇形态聚人、聚产，作为深入融入粤港澳大湾区、承接主要城市辐射的重要载体。该项目的实施，是落实《佛山市开展城乡人居环境建设和整治暨美好环境与幸福生活共同缔造行动计划》的重要举措，项目充分凸显“天地之大,黎元为先”理念，切实关注居民的生活质量，力求进一步优化城市空间，改善人居环境，传承历史文脉，发展社会经济，满足居民对美好生活的需求，加快构建区域发展新格局。

（二）经济效益分析

1、推动禅城区经济复苏与增长

加快推进城镇老旧小区改造,是扩大内需、建立内循环的重要举措。改造投资具有投资周期短、边际效益高、资金周转快、消费潜力大等特点。老旧小区改造投资还能带动建材、适老适残设备、电梯、水电管线、社区服务等产业的发展，对经济增长的贡献可想而知。对构建国内经济循环具有重要的作用。

加快城镇老旧小区改造，也是落实中央提出的“六稳六保”重大举措。城镇老旧小区改造是对仍然居住在水电气供应管道老旧、缺电梯、公共服务缺位的老旧小区进行全面改造，变成水电气供应管道通畅、老人和残疾人适老适残改造到位、出行方便、公共服务设施完善、服务到位的新型社区，提高居民居住质量，属于改善民生范畴。同时也是当前“稳投资”的重要内容。而老旧小区改造建设过程，就是扩大建筑维修就业的过程，是当前扩大城乡就业的重要渠道。老旧小区一旦完工，社区服务水平大大提高，需要大批从事社区服务的人员加入，扩大社区就业成为当前和今后“稳就业”不可或缺的途径。

2、改善环境，促进房屋土地升值

项目的实施改善了人居环境，使禅城区往宜居城市更进一步，对招商引才、周边土地升值、公房房产及租金升值等产生积极影响，同时项目自身衍生的广告、商铺、车位等在日后运营中都能产生一定的经济效益。

（三）社会效益分析

1、为全面建成小康社会添砖加瓦

衣食住行是人们的基本生活需求。改革开放40多年，我国经济发展的路径就是从改变贫穷落后面貌到解决温饱问题，再从解决温饱到初步小康水平，再到全面建成小康社会，都是从满足人们衣食住行的基本要求出发提出的改革发展目标。

城乡居民居住条件改善在我国经历了艰苦过程。进入21世纪，城乡居民收入有了较大提高，城乡居民住房条件得到很大改善。但是，仍有一些城镇老旧小区，住房年久失修，供水供电管道破旧，排污设施落后，缺乏适老化设施和养老医疗设施，缺少幼儿园、居民活动场所等公共设施。2020年我国全面建成小康社会，居住作为人们生活的基本条件，要求得到改善是情理之中，改善不仅包括住得舒适、宽大，而且包括居住质量不断提高。特别是在人口老龄化日益提高的背景下，居住条件如何方便老人出行和就近得到养老医疗服务，是提高居住质量的应有之义。国家已经提出“健康中国2020-2035年规划”，按照健康要求改善城镇老旧小区居住质量，所包含的内容更宽泛。

老旧小区改造是建设小康社会的重要一环，通过实施禅城区老旧社区改造，使中低收入群体、老年人的居住生活质量得到大大提高，让幸福的阳光普照到每一个在禅城区生活的居民身上。

2、建立现代社区居民生活服务体系

改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，构建共享共治社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

随着各地城镇老旧小区改造工作的推进，老旧小区改造已不再局限于居家适老化改造和安装电梯问题，而变成了系统化改造，提升老旧小区居民生活质量的社会工程，最终建成现代社区居民生活服务体系。

一是建立党建引领、居委会落实、社会组织和居民共同参与的“共建共治共享”的社区组织治理体系。二是健全社区居民社会保障服务体系。社区社会保障服务包括社区养老、医疗、生育服务，社区低保服务、社区优抚服务、社区残疾人服务等内容。通过城镇老旧小区改造将上述社会保障服务内容纳入统一规划的服务体系建设中，统筹考虑，统一建设，提高效率。三是建立社区教育文化体育公共服务体系。在老旧小区可以利用原来留下来仍可使用的公共资源，或划出适当区域建设居民文化健身活动场所，丰富社区居民文化体育生活。四是建立智能化、信息化社区便民生活服务体系。社区便民服务涉及范围广，既有有偿服务，也有无偿服务，必须借助现代信息化、智能化技术，建立社区服务网络，运用智能化电子工具，为需要帮助的老人、儿童、残疾人、优抚对象提供所需的应急服务，同时培养专业化社区服务队

伍，推动社区服务业产业化发展，为建成现代化社区居民生活服务体系做出不懈努力和创新。五是建立社区公共安全防控体系。

3、增强党和政府在人民群众心目中的良好形象

在近年新冠疫情、中美贸易战等各种困难面前，中国共产党领导下的人民政府克服种种困难，成功扭转了不利局面，大大提高人民群众对党和政府的拥护程度。本项目的建设和落实，将进一步提升人民的幸福感，使群众日后对政府政策的支持力度进一步提高，有利于社会的和谐团结。

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

广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025年）项目总投资约为382,002.52万元，各项目投资估算编制依据如下：

编制依据及原则

项目名称	编制依据及原则
广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025年）项目	1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》； 2、《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）； 3、《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市开展城乡人居环境建设和整治暨美好环境与幸福生活共同缔造行动计划的通知》（佛府办函〔2019〕404号）； 4、《粤港澳大湾区发展规划纲要》； 5、《关于在城乡人居环境建设和整治中开展美好环境与幸福生活共同

	缔造活动的指导意见》； 6、《佛山市禅城区人民政府办公室关于印发佛山市禅城区开展城乡人居环境建设和整治暨美好环境与幸福生活共同缔造行动计划的通知》（佛禅府办函[2020]3号）； 7、《佛山市城镇老旧小区调查摸底结果汇总表》； 8、《佛山市禅城区祖庙街道保安社区“共同缔造”微改造方案》； 9、《佛山市禅城区祖庙街道垂虹社区“共同缔造”微改造方案》； 10、《佛山市禅城区祖庙街道建设社区“共同缔造”微改造方案》； 11、《佛山市禅城区祖庙街道南浦社区“共同缔造”微改造方案》；

2.项目总投资

本项目总投资约382,002.52万元，其中安装工程费用282,212.00万元，工程建设其他费用74,108.72万元，基本预备费25,681.80万元。

项目投资估算表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	总金额（万元）
1	建设安装工程费用	282,212.00
2	工程建设其他费用	74,108.72
3	基本预备费	25,681.80
项目总投资（万元）		382,002.52

（二）筹措方案

广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025年）项目总投资约382,002.52万元，本项目计划发行债券融资125,000.00万元，占总投

资 382,002.52 万元的 32.72%，剩余 257,002.52 万元均为财政自有资金投入。

1.市场化融资资金筹措

本项目不采取市场化融资资金筹措。

2.地方政府债券资金筹措

广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025 年）项目 2021 年已发行债券 20,000.00 万元（其中：10 月发行债券 15,500.00 万元，债券利率为 3.63%；11 月发行债券 4,500.00 万元，债券利率为 3.45%；债券期限均为 20 年）。，

2022 年已发行债券 11,500.00 万元（其中：1 月发行债券 6,500.00 万元，债券利率为 3.28%；3 月发行债券 5,000.00 万元，债券利率为 3.32%；债券期限均为 20 年）。

2023 年已发行债券融资 16,500.00 万元（其中：1 月已发行债券 14,000.00 万元，债券利率为 3.12%；债券期限为 15 年，8 月上旬已发行债券 1000.00 万元，债券利率为 2.85%，债券期限为 10 年；8 月下旬已发行债券 1,500.00 万元，债券利率为 2.7%，债券期限为 10 年。）

2024 年已发行债 2,251.00 万元（其中：5 月已发行债券 1,500.00 万元，债券利率为 2.45%，债券期限为 10 年；11 月拟从 2024 年广东省政府专项债券（七十期）广湛高铁枢纽城西产业园基础设施工程调整债券 500.00 万元，债券利率为 2.10%，债券期限 10 年；从 2024 年广东省政府专项债券（二十一期）广东佛山禅城高品质美丽乡村建设调整债券 251.00 万元，债券利率为 2.20%，债券期限 5 年，利息按年支付，本金到期一次支付）。

2025年8月已发行2025年广东省政府专项债券（三十三期）630.00万元，债券期限为30年，债券利率为2.32%。

2026年计划申请发行债券融资2,900.00万元，其中：

1月已发行2026年广东省政府专项债券（三期）500.00万元，期限为20年，利率为2.43%。

9月拟发行2026年广东省政府专项债券（四十一期）1,000.00万元，期限为7年，假设债券利率为2.28%。

2026年度待后续发行专项债券资金1,400.00万元；

2027年计划申请发行债券融资71,219.00万元，债券期限为20年，假设债券利率为2.50%，利息按半年支付，本金到期一次支付。

3.非融资资金筹措

项目总投资约为382,002.52万元，以前年度用款金额131,719.6万元。本项目除申请地方政府专项债券125,000.00万元外，剩余257,002.52万元均为财政自有资金投入。

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	382,002.52	155,020.38					257,002.52	103,639.38			1,000.00	51,381.00	72,619.00
2020年及以前	94,578.06	94,578.06					94,578.06	94,578.06					
2021年	22,871.82	22,871.82					2,871.82	2,871.82				20,000.00	
2022年	14,269.76	14,269.76					2,769.76	2,769.76				11,500.00	
2023年	20,872.93	19,919.74					4,372.93	3,419.74				16,500.00	
2024年	115,096.50	2,251.00					112,845.50					2,251.00	
2025年	40,194.45	630.00					39,564.45					630.00	
2026年	2,900.00	500.00									1,000.00	500.00	1,400.00
2027年	71,219.00	0.00											71,219.00

（三）项目实施安排

2021 年 1 月 18 日，根据佛山市禅城区发展和改革局的《佛山市禅城区发展和改革局关于同意广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021—2025 年）可行性研究报告的复函》（禅发改投函〔2021〕15 号）复函内容，根据《产业结构调整指导目录》（2019 年本），来文项目符合产业准入要求，佛山市禅城区发展和改革局原则同意该项目可行性研究报告。（项目代码：2020-440604-50-01-100236），项目总投估算约 38.2 亿元。

项目整体建设计划

序号	项目名称	建设内容 （简要描述）	是否已开工	计划开工时间(年-月)	计划竣工时间 (年-月)
1	南庄镇老旧小区改造项目（南庄社区永丰楼）	本项目仅对南庄社区永丰楼局部进行改造装饰，包括管线改造，消防改造，首层立面改造，新增公共服务设施。	是	2020 年 8 月	2020 年 10 月
2	南庄镇老旧小区改造项目（吉利社区工商楼）	本项目仅对吉利社区工商楼局部进行改造装饰，包括管线改造，消防改造，首层立面改造，新增公共服务设施。	是	2020 年 8 月	2020 年 10 月
3	南庄镇老旧小区改造项目（第二批）	本项目将涉及管线、消防、路网、公共服务设施等内容的提升	是	2020 年 12 月	2021 年 4 月
4	南庄镇老旧小区改造项目（第三批）	完善南庄镇老旧小区的建设，提升南庄社区和吉利社区的配套设施，将涉及建筑结构、管线、路网、公共服务设施等内容的改造提升。	否	2021 年 12 月	2022 年 12 月
5	榴苑四街老旧小区改造工程	道路与停车位改造、雨污水改造工程、照明、电气改造工程。	是	2021 年 1 月	2021 年 6 月

6	忠信东平老旧小区改造	东平小区位于海口大道以西，忠信路以北，建筑面积约35634.88平方米，该改造工程内容主要包括：雨污混接点改造、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	是	2021年6月	2021年12月
7	季华教工老旧小区改造	教工小区位于平远直街以东，影荫路以南，建筑面积约17151.4平方米，该改造工程包括:雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	是	2021年6月	2021年12月
8	金子苑老旧小区改造	金子苑小区位于金源街以南，建筑面积约12000平方米，该改造工程包括：雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	是	2021年6月	2021年12月
9	金澜新村老旧小区改造	金澜新村位于金澜北路以东，深宁路以南，金澜一街以北，建筑面积约15775.66平方米，该改造工程包括：管道清疏、道路提升、停车位优化、架空三线整治及其他微改造工程	是	2021年6月	2021年12月
10	华远西小区（老旧小区）改造工程	道路与停车改造、雨污水改造工程、电气改造工程。	是	2020年11月	2021年3月
11	纯阳社区联运宿舍小区改造工程	拟对小区进行楼栋改造、场地道路整治、停车规划、消防安全治理、环境整治等综合治理。	是	2020年11月	2021年5月
12	金沙社区佛山大道北81、83、85号市运小区改造工程	本次改造范围为金沙社区内的市运小区，共三座居民楼，一座单车房建筑，占地面积约为2485平方米。该项目拟对小区进行楼栋改造、场地道路整治、雨污分流和环境整治等综合治理。	是	2020年12月	2021年5月
13	东便社区轻工北七街老旧小区改造工程	拟对轻工北七街小区进行楼栋改造、停车规划、消防安全、环境整治等综合治理。	是	2021年6月	2021年12月

14	纯阳社区联运宿舍小区改造工程二期	工程主要包括楼道翻新，增加门禁对讲系统等。	是	2021 年 4 月	2021 年 6 月
15	清水桥社区清水街小区改造工程	拟对清水二街 13、15、19 号楼栋小区进行楼栋改造、场地道路提升、停车规划、消防安全、环境整治等综合治理。	是	2021 年 6 月	2021 年 12 月
16	佛山市禅城区清水二街 1 号、3 号、4 号、6 号	拟对清水二街 1、3、4、6 号楼栋小区进行楼栋改造、场地道路提升、停车规划、消防安全、环境整治等综合治理。	否	2023 年 6 月	2024 年 6 月
17	江湾	通线管道改造、照明设施改造、小区内房屋公共区域修缮、道路改造提升	否	2023 年 6 月	2024 年 6 月
18	升平商贸片区雨污分流改造工程	新建一套雨水收集排放系统，原合流管改造为污水收集排放系统，同时对轻工北七街道路、园林、交通、照明及慢行系统一并进行提升。	是	2020 年 12 月	2021 年 7 月
19	垂虹五街老旧小区改造工程	对垂虹五街小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	是	2020 年 11 月	2021 年 5 月
20	塔坡社区老旧小区改造工程	对塔坡社区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	是	2020 年 12 月	2022 年 4 月
21	旭日社区北区一期工程	对旭日社区北区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	是	2020 年 11 月	2022 年 11 月
22	同济新村老旧小区改造工程	对同济新村社区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	是	2021 年 6 月	2022 年 7 月
23	铁军社区老旧小区改造工程	对铁军社区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	是	2021 年 6 月	2022 年 7 月
24	花园社区老旧小区改造工程	对花园社区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	是	2021 年 6 月	2022 年 7 月
25	保安社区老旧小区改造工程	对保安社区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	是	2021 年 6 月	2022 年 7 月
26	同华社区老旧小区改造工程	对同华社区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	是	2021 年 6 月	2022 年 7 月

27	南浦社区老旧小区改造工程	对南浦社区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	是	2021 年 6 月	2022 年 7 月
28	祖庙街道核心区域道路提升工程	主要改造内容为对现状道路进行沥青罩面工程，对现状破损路面进行修复，更换并提升检查井井盖，部分人行道破损严重的进行修复。	否	2021 年 6 月	2021 年 7 月
29	沙塘内街小巷环境整治工程	对沙塘社区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	是	2020 年 11 月	2022 年 9 月
30	燎原路任围内街巷提升项目	项目工程主要内容是对任围片区内房屋、道路进行修复，对排水管网、电线电缆进行清理，在区域内增加标识，拆除违建。通过对任围片区的改造提升，以活化老城、文化旅游创意产业为基础，将逐步恢复佛山古镇旧风貌，推动禅城旅游文化创意产业发展，助力城市升级升值。	是	2020 年 9 月	2021 年 12 月底
31	卫国东路南侧地块普君老旧片区改造安置房建设项目	本项目规划净用地面积约 21235.69 平方米，总建筑面积约 145607 平方米。规划建设 3 栋 28 层、4 栋 30 层高的住宅楼，30 层高住宅楼下设有裙楼，裙楼 1 至 2 层为商业、公共配套设施用房，3-4 层为办公用房，设两层地下室，提供 932 个机动车停车位（20%预留充电桩位）。	是	2020 年 12 月	2023 年 4 月
32	石湾镇街道福华社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
33	石湾镇街道和平社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2023 年 6 月	2024 年 12 月
34	石湾镇街道红卫社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2022 年 6 月	2023 年 12 月

35	石湾镇街道金子苑社区老旧小区改造工程（二期）	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月
36	石湾镇街道季华社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2023 年 6 月	2023 年 12 月
37	石湾镇街道劳动社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2023 年 6 月	2024 年 12 月
38	石湾镇街道莲峰社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2023 年 6 月	2024 年 12 月
39	石湾镇街道莲三友社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2023 年 6 月	2023 年 12 月
40	石湾镇街道莲忠信社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2022 年 6 月	2022 年 12 月
41	石湾镇街道环湖社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
42	石湾镇街道平远社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
43	石湾镇街道鸿翔社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
44	石湾镇街道湖景社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月

45	石湾镇街道江滨社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
46	石湾镇街道澜石社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
47	石湾镇街道泷景社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
48	石湾镇街道绿景社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
49	石湾镇街道怡景社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
50	石湾镇街道惠景社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
51	石湾镇街道丽银社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
52	石湾镇街道玫瑰社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
53	张槎街道马岗社区老旧小区改造工程	拟对小区进行楼栋改造、停车规划、消防安全、环境整治等综合治理。	否	2022 年 6 月	2023 年 6 月
54	张槎街道江海社区老旧小区改造工程	拟对小区进行楼栋改造、停车规划、消防安全、环境整治等综合治理。	否	2024 年 6 月	2025 年 6 月
55	张槎街道纯阳社区老旧小区改造工程（三期）	拟对小区进行楼栋改造、停车规划、消防安全、环境整治等综合治理。	否	2024 年 6 月	2025 年 6 月

56	张槎街道东便社区老旧小区改造工程（二期）	拟对小区进行楼栋改造、停车规划、消防安全、环境整治等综合治理。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
57	张槎街道马岗社区老旧小区改造工程（二期）	拟对小区进行楼栋改造、停车规划、消防安全、环境整治等综合治理。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
58	张槎街道玉带社区老旧小区改造工程	拟对小区进行楼栋改造、停车规划、消防安全、环境整治等综合治理。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
59	祖庙街道朝安东社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月
60	祖庙街道城北社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月
61	祖庙街道大观社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2023 年 6 月	2023 年 12 月
62	祖庙街道东城社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2023 年 6 月	2023 年 12 月
63	祖庙街道福禄社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
64	祖庙街道福贤社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
65	祖庙街道高基社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月
66	祖庙街道后街社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
67	祖庙街道建设社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2022 年 6 月	2022 年 12 月
68	祖庙街道卫国社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2023 年 6 月	2023 年 12 月

69	祖庙街道体育社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2022 年 6 月	2022 年 12 月
70	祖庙街道培德社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2022 年 6 月	2022 年 12 月
71	祖庙街道同安社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
72	祖庙街道山紫社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
73	祖庙街道东园社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
74	祖庙街道红棉社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
75	祖庙街道普东社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
76	祖庙街道普南社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
77	祖庙街道同福社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
78	祖庙街道圣堂社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
79	祖庙街道永安社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
80	祖庙街道市东社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
81	祖庙街道白燕社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月
82	祖庙街道升平社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月
83	祖庙街道佛平社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月
84	祖庙街道唐园社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月
85	祖庙街道文南社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月

86	祖庙街道文北社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月
87	祖庙街道上沙社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月
88	祖庙街道桂园社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月

（四）债券资金用途

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
施工款、监理费等资本性支出	1,000.00
合计	1,000.00

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

广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025 年）项目主要是禅城区内老旧小区以及周边配套基础设施的改造提升，项目的实施不仅有助于“整洁、舒适、安全、美丽”人居环境目标的实现，也能使公共产品与服务大幅提升，项目具有明显公益性。

广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025 年）项目主要收入的项目有停车位租金收入、充电桩收入、广告位租金收入。

以上项目完工时间不同，根据各子工程项目的完工时间，项目开始运营从 2026 年直至债券最后一期还本的前一年限止，即 2054 年，项目收益期限 29 年，项目运营总收益为 870,256.99 万元，具体计算过程如下表：

项目运营收入测算表（单位：万元）

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
停车位租金收入	336,141.41	9,092.88	9,092.88	9,092.88	9,092.88	9,092.88	10,002.17	10,002.17	10,002.17	10,002.17
充电桩收入	94,912.13	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83
广告位租金收入	439,203.46	7,648.56	8,923.32	10,198.08	11,472.84	11,472.84	12,620.12	12,620.12	12,620.12	12,620.12
合计	870,256.99	20,014.27	21,289.03	22,563.79	23,838.55	23,838.55	25,895.12	25,895.12	25,895.12	25,895.12

续表

项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
停车位租金收入	10,002.17	11,002.38	11,002.38	11,002.38	11,002.38	11,002.38	12,102.62	12,102.62	12,102.62	12,102.62
充电桩收入	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83
广告位租金收入	13,882.14	13,882.14	13,882.14	13,882.14	15,270.35	15,270.35	15,270.35	15,270.35	16,797.39	16,797.39
合计	27,157.14	28,157.35	28,157.35	28,157.35	29,545.57	29,545.57	30,645.81	30,645.81	32,172.84	32,172.84

续表

项目	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	测算说明
停车位租金收入	12,102.62	13,312.89	13,312.89	13,312.89	13,312.89	13,312.89	14,644.17	14,644.17	14,644.17	14,644.17	说明1
充电桩收入	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	说明2
广告位租金收入	16,797.39	16,797.39	18,477.12	18,477.12	18,477.12	18,477.12	20,324.84	20,324.84	20,324.84	20,324.84	说明3
合计	32,172.84	33,383.10	35,062.84	35,062.84	35,062.84	35,062.84	38,241.84	38,241.84	38,241.84	38,241.84	

说明1、停车位租金收入：本项目涉及改造片区88个，小区共1405个，户数126291户，预计新增停车位37,887个。目前小区户外停车位一般租金在200-300元/月.个之间，结合地区考虑，租金按每个200元/月，租金每五年递增10%。目前禅城老旧小区的停车位缺口巨大，车位供不应求，使用率基本可达到100%。

说明2、充电桩收入：项目改造后新增车位37887个，汽车充电桩按规划停车位的5%配置，则充电桩总数=37887*5%=1894个。目前主流电动汽车的电池容量在50度左右，考虑实际充电率按60%估算，每车每次充电用电为30度电。住宅小区充电桩配置以慢充（6-8小时）为主、快充（2-3小时）为辅，每桩使用率按2次/天计算，则每桩每天用电为60度，每年每桩用电为60*30*12=21600度。佛山充电桩按用电度数进行收费（服务费+电费），电费由充电用户承担，服务费的政

府指导价不超过 1.2 元/度，经调查，目前佛山市内主流的充电服务费收费标准为 0.8 元/度。

说明 3、本项目涉及改造片区 88 个，小区共 1405 个，楼栋数 11804 栋。由政府投资改造，因外墙改造、加装电梯、沿街改造产生的广告位政府有权取得其收益权。综合考虑广告位按楼栋数的 30%比例计算，产生收益的广告位总数为 11804*30%=3541 栋，每栋广告位租金按 3000 元/月计算，租金每五年递增 10%，前 3 年出租率按 60%、70%、80%，第四年开始出租率稳定在 90%,稳定后从第 2 年开始租金每四年递增 10%。

2.项目成本及相关税费

本项目运营成本主要有停车位运营费用、充电桩运营费用、广告位运营费用。

以上项目完工时间不同，根据各子工程项目的完工时间，项目开始运营成本从 2026 年直至债券最后一期还本的前一年限止，即 2054 年，项目运营成本期限 29 年，项目运营总成本为 297,954.71 万元，具体计算过程如下表：

单位：万元

序号	项目	经营成本合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	停车位运营费用	67,228.28	1,818.58	1,818.58	1,818.58	1,818.58	1,818.58	2,000.43	2,000.43	2,000.43	2,000.43
2	充电桩运营费用	71,184.10	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62
3	广告位运营费用	87,840.69	1,529.71	1,784.66	2,039.62	2,294.57	2,294.57	2,524.02	2,524.02	2,524.02	2,524.02
4	相关税费	71,701.64	1,548.20	1,666.09	1,783.97	1,901.86	1,901.86	2,092.05	2,092.05	2,092.05	2,092.05
①	增值税	64,019.33	1,382.32	1,487.58	1,592.83	1,698.09	1,698.09	1,867.90	1,867.90	1,867.90	1,867.90
②	税金及附加	7,682.31	165.88	178.51	191.14	203.77	203.77	224.15	224.15	224.15	224.15
5	经营成本合计	297,954.71	7,351.11	7,723.95	8,096.79	8,469.63	8,469.63	9,071.13	9,071.13	9,071.13	9,071.13

附表 1：

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	停车位运营费用	2,000.43	2,200.48	2,200.48	2,200.48	2,200.48	2,200.48	2,420.52	2,420.52	2,420.52	2,420.52
2	充电桩运营费用	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62
3	广告位运营费用	2,776.43	2,776.43	2,776.43	2,776.43	3,054.07	3,054.07	3,054.07	3,054.07	3,359.48	3,359.48
4	相关税费	2,208.75	2,301.25	2,301.25	2,301.25	2,429.63	2,429.63	2,531.37	2,531.37	2,672.59	2,672.59
①	增值税	1,972.10	2,054.69	2,054.69	2,054.69	2,169.31	2,169.31	2,260.15	2,260.15	2,386.24	2,386.24
②	税金及附加	236.65	246.56	246.56	246.56	260.32	260.32	271.22	271.22	286.35	286.35
5	经营成本合计	9,440.23	9,732.78	9,732.78	9,732.78	10,138.80	10,138.80	10,460.59	10,460.59	10,907.22	10,907.22

附表 2：

序号	项目	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	测算说明
1	停车位运营费用	2,420.52	2,662.58	2,662.58	2,662.58	2,662.58	2,662.58	2,928.83	2,928.83	2,928.83	2,928.83	见说明1
2	充电桩运营费用	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	见说明2
3	广告位运营费用	3,359.48	3,359.48	3,695.42	3,695.42	3,695.42	3,695.42	4,064.97	4,064.97	4,064.97	4,064.97	见说明3
4	相关税费	2,672.59	2,784.51	2,939.84	2,939.84	2,939.84	2,939.84	3,233.83	3,233.83	3,233.83	3,233.83	见说明4
①	增值税	2,386.24	2,486.17	2,624.86	2,624.86	2,624.86	2,624.86	2,887.35	2,887.35	2,887.35	2,887.35	
②	税金及附加	286.35	298.34	314.98	314.98	314.98	314.98	346.48	346.48	346.48	346.48	
5	经营成本合计	10,907.22	11,261.19	11,752.47	11,752.47	11,752.47	11,752.47	12,682.26	12,682.26	12,682.26	12,682.26	

说明 1、停车位运营费用：车位管理成本包括人工、办公、管理及设备维护及更新费用等，预计需要管理人员 160 人，人员工资及福利按照 6000 元/人，办公费及管理费 216 万元，停车场设备维护费用包含安防监控设备维护成本及设备更新，预计费用 450.58 万/年，每 5 年增长 10%；

说明 2、充电桩运营费用：每年每桩用电为 60*30*12=21600 度，充电服务费成本标准为 0.6 元/度。

说明 3、广告位运营费用：按出租率按 60%计算，预计需要管理人员 100 人，人员工资及福利按照 8000 元/人，办公费及管理费 324 万元，推广费及宣传费 245.71 万元。

说明4、项目相关税费：①广告牌、停车费收入增值税税费按广告牌、停车费收入按税率9%估算，不考虑进项税；充电桩收入增值税税费按13%的税率计算，成本主要为电费，按13%计算进项税。

②税金及附加：城建税按增值税的7%计算，教育附加按增值税的5%计算，地方教育附加按照增值税的3%计算。

3.债券成本

广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025年）项目总投资约382,002.52万元，本项目计划发行债券融资125,000.00万元，占总投资382,000.00万元的32.72%，2021年已发行债券20,000.00万元（其中：10月发行债券15,500.00万元，债券利率为3.63%；11月发行债券4,500.00万元，债券利率为3.45%；债券期限均为20年），2022年已发行债券11,500.00万元（其中：1月发行债券6,500.00万元，债券利率为3.28%；3月发行债券5,000.00万元，债券利率为3.32%；债券期限均为20年），2023年已发行债券融资16,500.00万元（其中：1月已发行债券14,000.00万元，债券利率为3.12%；债券期限为15年，8月上旬已发行债券1000.00万元，债券利率为2.85%，债券期限为10年；8月下旬已发行债券1,500.00万元，债券利率为2.7%，债券期限为10年。）2024年已发行债2,251.00万元（其中：5月已发行债券1,500.00万元，债券利率为2.45%，债券期限为10年；11月拟从2024年广东省政府专项债券（七十期）广湛高铁枢纽城西产业园基础设施工程调整债券500.00万元，债券利率为2.10%，债券期限10年；从2024年广东省政府专项债券（二十一期）广东佛山禅城高品质

美丽乡村建设调整债券251.00万元，债券利率为2.20%，债券期限5年，利息按年支付，本金到期一次支付）。

2025年8月已发行2025年广东省政府专项债券（三十三期）630.00万元，债券期限为30年，债券利率为2.32%。

2026年计划申请发行债券融资2,900.00万元，其中：

2026年计划申请发行债券融资2,900.00万元，其中：

1月已发行2026年广东省政府专项债券（三期）500.00万元，期限为20年，利率为2.43%。

9月拟发行2026年广东省政府专项债券（四十一期）1,000.00万元，期限为7年，假设债券利率为2.28%。

2026年度待后续发行专项债券资金1,400.00万元；

2027年计划申请发行债券融资71,219.00万元，债券期限为20年，假设债券利率为2.50%，利息按半年支付，本金到期一次支付。

本项目专项债券应还本付息情况如下：

债券还本付息情况表(单位：万元)

年度	期初本金余额	2021年10月债券金额	2021年11月债券金额	2022年1月债券金额	2022年3月债券金额	2023年1月债券金额	2023年8月债券金额	2023年9月债券金额	2024年5月发债金额	11月已调整债券金额1
2021	0.00	15,500.00	4,500.00							
2022	20,000.00			6,500.00	5,000.00					
2023	31,500.00					14,000.00	1,000.00	1,500.00		
2024	48,000.00								1,500.00	500.00
2025	50,251.00									
2026	50,881.00									
2027	53,781.00									
2028	125,000.00									
2029	125,000.00									
2030	124,749.00									
2031	124,749.00									
2032	124,749.00									
2033	124,749.00									
200	119,849.00									
2035	117,849.00									
2036	117,849.00									
2037	117,849.00									
2038	117,849.00									
2039	103,849.00									
2040	103,849.00									
2041	103,849.00									
2042	83,849.00									
2043	72,349.00									
2044	72,349.00									
2045	72,349.00									
2046	72,349.00									
2047	71,849.00									
2048	630.00									
2049	630.00									
2050	630.00									
2051	630.00									
2052	630.00									
2053	630.00									
2054	630.00									
合计		15,500.00	4,500.00	6,500.00	5,000.00	14,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	500.00

续表 1：

年度	11月已调整债券金额2	2025年8月发行债券	2026年拟发债券金额	2027年拟发债券金额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2021						20,000.00	0.00	0.00
2022						31,500.00	907.50	907.50
2023						48,000.00	1,315.50	1315.50
2024	251.00					50,251.00	1,621.28	1621.28
2025		630.00				50,881.00	1,670.29	1670.29
2026			2,900.00			53,781.00	1,676.36	1676.36
2027				71,219.00		125,000.00	2,627.40	2627.40
2028						125,000.00	3,517.63	3517.63
2029					251.00	124,749.00	3,517.63	3768.63
2030						124,749.00	3,512.11	3512.11
2031						124,749.00	3,512.11	3512.11
2032						124,749.00	3,512.11	3512.11
2033					4,900.00	119,849.00	3,512.11	8412.11
200					2,000.00	117,849.00	3,370.02	5370.02
2035						117,849.00	3,341.14	3341.14
2036						117,849.00	3,341.14	3341.14
2037						117,849.00	3,341.14	3341.14
2038					14,000.00	103,849.00	3,122.74	17122.74
2039						103,849.00	2,904.34	2904.34
2040						103,849.00	2,904.34	2904.34
2041					20,000.00	83,849.00	2,904.34	22904.34
2042					11,500.00	72,349.00	1,996.84	13496.84
2043						72,349.00	1,807.24	1807.24
2044						72,349.00	1,807.24	1807.24
2045						72,349.00	1,807.24	1807.24
2046					500.00	71,849.00	1,801.17	2301.17
2047					71,219.00	630.00	904.85	72123.85
2048						630.00	14.62	14.62
2049						630.00	14.62	14.62
2050						630.00	14.62	14.62
2051						630.00	14.62	14.62
2052						630.00	14.62	14.62
2053						630.00	14.62	14.62
2054					630.00	0.00	14.62	644.62
合计	251.00	630.00	2,900.00	71,219.00	125,000.00		66,358.13	191,358.13

3.项目损益情况

预测项目运营期2026年至2054年产生的总净收益为572,302.28万元，即：870,256.99万元-297,954.71万元=572,302.28万元。

（二）融资收益平衡情况

1、平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活

动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算项目2020年至2045年现金流量情况。

项目现金流量情况表（单位：万元）

项目	2020及以前	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
一、经营活动中产生的现金流量净额							12,663.16	13,565.08
1、经营活动中收到的现金							20,014.27	21,289.03
2、经营活动中支付的现金							7,351.11	7,723.95
3、所得税金								
二、投资活动产生的现金流量净额	-94,578.06	-22,871.82	-14,269.76	-20,872.93	-115,096.50	-40,194.45	-2,900.00	-71,219.00
1、收回投资收到的现金								
2、支付项目建设资金	94,578.06	22,871.82	14,269.76	20,872.93	115,096.50	40,194.45	2,900.00	71,219.00
三、融资活动产生的现金流量净额	94,578.06	22,871.82	13,362.26	19,557.43	113,475.23	38,524.16	1,223.64	68,591.60
1、收到项目自筹资金	94,578.06	2,871.82	2,769.76	4,372.93	112,845.50	39,564.45		
2、收到银行融资款								
2、收到债券融资款		20,000.00	11,500.00	16,500.00	2,251.00	630.00	2,900.00	71,219.00
3、支出债券发行费								
4、偿还债券本金								
5、支付债券利息	0.00	0.00	907.50	1,315.50	1,621.28	1,670.29	1,676.36	2,627.40
四、现金及现金等价物净增加额	0.00	0.00	-907.50	-1,315.50	-1,621.27	-1,670.29	10,986.80	10,937.68
1、现金的期初余额	0.00	0.00	0.00	-907.50	-2,223.00	-3,844.27	-5,514.56	5,472.23
2、现金的期末余额	0.00	0.00	-907.50	-2,223.00	-3,844.27	-5,514.56	5,472.23	16,409.92

续表 1

项目	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一、经营活动中产生的现金流量净额	14,467.01	15,368.92	15,368.92	16,823.99	16,823.99	16,823.99	16,823.99	17,716.90
1、经营活动中收到的现金	22,563.79	23,838.55	23,838.55	25,895.12	25,895.12	25,895.12	25,895.12	27,157.14
2、经营活动中支付的现金	8,096.79	8,469.63	8,469.63	9,071.13	9,071.13	9,071.13	9,071.13	9,440.23
3、所得税金								
二、投资活动产生的现金流量净额								
1、收回投资收到的现金								
2、支付项目建设资金								
三、融资活动产生的现金流量净额	-3,517.63	-3,768.63	-3,512.11	-3,512.11	-3,512.11	-8,412.11	-5,370.02	-3,341.14
1、收到项目自筹资金								
2、收到银行融资款								
2、收到债券融资款								
3、支出债券发行费								
4、偿还债券本金		251.00	0.00	0.00	0.00	4,900.00	2,000.00	0.00
5、支付债券利息	3,517.63	3,517.63	3,512.11	3,512.11	3,512.11	3,512.11	3,370.02	3,341.14
四、现金及现金等价物净增加额	10,949.37	11,600.29	11,856.81	13,311.88	13,311.88	8,411.88	11,453.98	14,375.76
1、现金的期初余额	16,409.92	27,359.29	38,959.58	50,816.39	64,128.27	77,440.15	85,852.04	97,306.01
2、现金的期末余额	27,359.29	38,959.58	50,816.39	64,128.27	77,440.15	85,852.04	97,306.01	111,681.77

续表 2：

项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
一、经营活动中产生的现金流量净额	18,424.57	18,424.57	18,424.57	19,406.77	19,406.77	20,185.22	20,185.22	21,265.62
1、经营活动中收到的现金	28,157.35	28,157.35	28,157.35	29,545.57	29,545.57	30,645.81	30,645.81	32,172.84
2、经营活动中支付的现金	9,732.78	9,732.78	9,732.78	10,138.80	10,138.80	10,460.59	10,460.59	10,907.22
3、所得税金								
二、投资活动产生的现金流量净额								
1、收回投资收到的现金								
2、支付项目建设资金								
三、融资活动产生的现金流量净额	-3,341.14	-3,341.14	-17,122.74	-2,904.34	-2,904.34	-22,904.34	-13,496.84	-1,807.24
1、收到项目自筹资金								
2、收到银行融资款								
2、收到债券融资款								
3、支出债券发行费								
4、偿还债券本金	0.00	0.00	14,000.00	0.00	0.00	20,000.00	11,500.00	0.00
5、支付债券利息	3,341.14	3,341.14	3,122.74	2,904.34	2,904.34	2,904.34	1,996.84	1,807.24
四、现金及现金等价物净增加额	15,083.43	15,083.43	1,301.83	16,502.42	16,502.42	-2,719.12	6,688.38	19,458.38
1、现金的期初余额	111,681.77	126,765.21	141,848.64	143,150.47	159,652.90	176,155.32	173,436.20	180,124.57
2、现金的期末余额	126,765.21	141,848.64	143,150.47	159,652.90	176,155.32	173,436.20	180,124.57	199,582.96

续表 3：

项目	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
一、经营活动中产生的现金流量净额	21,265.62	21,265.62	22,121.91	23,310.38	23,310.38	23,310.38	23,310.38	25,559.59	25,559.59	25,559.59	25,559.59
1、经营活动中收到的现金	32,172.84	32,172.84	33,383.10	35,062.84	35,062.84	35,062.84	35,062.84	38,241.84	38,241.84	38,241.84	38,241.84
2、经营活动中支付的现金	10,907.22	10,907.22	11,261.19	11,752.47	11,752.47	11,752.47	11,752.47	12,682.26	12,682.26	12,682.26	12,682.26
3、所得税金											
二、投资活动产生的现金流量净额											
1、收回投资收到的现金											
2、支付项目建设资金											
三、融资活动产生的现金流量净额	-1,807.24	-1,807.24	-2,301.17	-72,123.85	-14.62	-14.62	-14.62	-14.62	-14.62	-14.62	-644.62
1、收到项目自筹资金											
2、收到银行融资款											
2、收到债券融资款											
3、支出债券发行费											
4、偿还债券本金	0.00	0.00	500.00	71,219.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	630.00
5、支付债券利息	1,807.24	1,807.24	1,801.17	904.85	14.62	14.62	14.62	14.62	14.62	14.62	14.62
四、现金及现金等价物净增加额	19,458.38	19,458.38	19,820.75	-48,813.48	23,295.76	23,295.76	23,295.76	25,544.97	25,544.97	25,544.97	24,914.97
1、现金的期初余额	199,582.96	219,041.34	238,499.73	258,320.47	209,507.00	232,802.76	256,098.51	279,394.27	304,939.24	330,484.21	356,029.18
2、现金的期末余额	219,041.34	238,499.73	258,320.47	209,507.00	232,802.76	256,098.51	279,394.27	304,939.24	330,484.21	356,029.18	380,944.15

上述结果表明,在债券存续期间,项目运营后年度累计净现金流量大于0,项目产生的净现金流入,能使用于还本付息的资金稳定性得到保障。

2、还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入572,302.28万元，能够覆盖债券本息金额191,358.13万元，债务本息偿付保障倍数2.99倍，具体计算过程见本息保障倍数测算表：

本息覆盖倍数表（单位：万元）

年度	已发债券金额	本期偿还本金	应付利息	还本付息合计	项目结余
2021	20,000.00		0.00	0.00	
2022	11,500.00		907.50	907.50	
2023	16,500.00		1,315.50	1,315.50	
2024	2,251.00		1,621.28	1,621.28	
2025	630.00		1,670.29	1,670.29	
2026	2,900.00		1,676.36	1,676.36	12,663.16
2027	71,219.00		2,627.40	2,627.40	13,565.08
2028			3,517.63	3,517.63	14,467.01
2029		251.00	3,517.63	3,768.63	15,368.92
2030			3,512.11	3,512.11	15,368.92
2031			3,512.11	3,512.11	16,823.99
2032			3,512.11	3,512.11	16,823.99
2033		16,500.00	3,512.11	8,412.11	16,823.99
2034		2,000.00	3,370.02	5,370.02	16,823.99
2035			3,341.14	3,341.14	17,716.90
2036			3,341.14	3,341.14	18,424.57
2037			3,341.14	3,341.14	18,424.57
2038			3,122.74	17,122.74	18,424.57
2039			2,904.34	2,904.34	19,406.77
2040			2,904.34	2,904.34	19,406.77
2041		20,000.00	2,904.34	22,904.34	20,185.22
2042		11,500.00	1,996.84	13,496.84	20,185.22
2043			1,807.24	1,807.24	21,265.62
2044			1,807.24	1,807.24	21,265.62
2045			1,807.24	1,807.24	21,265.62
2046		2,900.00	1,801.17	2,301.17	22,121.91
2047		71,219.00	904.85	72,123.85	23,310.38
2048			14.62	14.62	23,310.38
2049			14.62	14.62	23,310.38
2050			14.62	14.62	23,310.38
2051			14.62	14.62	25,559.59
2052			14.62	14.62	25,559.59

2053			14.62	14.62	25,559.59
2054		630.00	14.62	644.62	25,559.59
合计	125,000.00	125,000.00	66,358.13	191,358.13	572,302.28
本息覆盖倍数				2.99	

（三）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025 年）项目 2026 年计划发行的地方政府新增专项债券金额为 2,900.00 万元，其中本次拟发行 1,000 万元，债券期限 7 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。按照财政部要求，此次专项债券纳入 2026 年政府性基金预算管理。

（二）债券资金管理

本项目无银行融资，不涉及分账管理，资金使用严格按照相关要求管理，项目相关收入均为专项收入，并专门用于归还债券本金和利息，项目收益及还本付息资金纳入政府性基金预算管理。加强项目建设进度管理，充分落实建设所需资金，加强促进现金回流，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力，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，确保债券存续期间不会出现收入与还本付息周期错配的情况。若项目主管部门和项目实施单位未按既定方案配合落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（三）职责分工

佛山市禅城区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。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。

佛山市禅城区住房城乡建设和水务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。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。

佛山市禅城区住房城乡建设和水务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。

佛山市禅城区住房城乡建设和水务局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，及时按照转贷协议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

无其他需要说明事项。