

2026 年广东省政府专项债券（四十期）
新兴县城镇老旧小区改造工程(增补第一期)
募投报告

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



2026 年 9 月

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目所处区域财政经济情况	1
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划	1
(三) 项目情况	2
(四) 项目立项文件或实施依据	3
(五) 责任主体	3
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	5
(一) 重要性分析	5
(二) 经济效益分析	8
(三) 社会效益分析	9
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	9
(一) 投资估算	9
(二) 筹措方案	11
(三) 项目实施安排	13
(四) 债券资金用途	13
四、项目收益与融资平衡情况	13
(一) 项目预期成本收益	13
1. 项目收入测算	13
2. 项目成本及相关税费	15
3. 项目损益情况	18
(二) 融资收益平衡情况	19
(三) 总体评价	21
五、专项债券管理	23
(一) 债券资金概况	23
(二) 债券资金管理	25
(三) 职责分工	26
六、项目风险控制	28
(一) 潜在风险及控制措施	28
(二) 还款保障措施	33
七、其他需要说明事项	34

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

新兴县位于广东省中部偏西、云浮市东南部，毗邻珠江三角洲，东与佛山高明区、鹤山市交界，东南与江门开平市接壤，南邻江门恩平市，西南连阳江阳春市，西北为云安区、云城区，东北接肇庆高要市，处于广佛肇经济圈、珠中江经济圈的交汇地带，距海洋最近点 100 公里，距广州市 140 公里，总面积 1523 平方公里。现辖 12 个镇，199 个村（社区）委员会。

2023-2025 年，新兴县分别实现一般公共预算收入 14.75 亿元、15.25 亿元、19.40 亿元，政府性基金收入分别为 5.23 亿元、4.16 亿元、1.73 亿元。

近三年新兴县财政经济情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	317.59	347.17	354.04
一般公共预算收入（亿元）	14.75	15.25	19.40
政府性基金收入（亿元）	5.23	4.16	1.73
其中：国有土地出让收入（亿元）	4.50	3.47	1.16
政府性基金支出（亿元）	26.42	31.02	31.19
其中：国有土地出让支出（亿元）	6.46	6.32	3.69

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出：实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程；强化历史文化保护、塑造城市风貌，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，建设海绵城市、韧性城市。

实施城市更新行动，是推动城市高质量发展、不断满足人民美好生活需要的重要举措。为持续推进城市更新行动，《中共中央办公厅国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》（2025年5月2日）提出，要大力实施城市更新，促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市。主要目标是：到2030年，城市更新行动实施取得重要进展，城市更新体制机制不断完善，城市开发建设方式转型初见成效，安全发展基础更加牢固，服务效能不断提高，人居环境明显改善，经济业态更加丰富，文化遗产有效保护，风貌特色更加彰显，城市成为人民群众高品质生活的空间。

（三）项目情况

项目建设地址：云浮市新兴县新城镇。

项目建设规模及内容：项目规划范围面积约83476.94平方米，总建筑面积约175815.42平方米，共涉及120栋住宅约1546户居民。主要包括铺设给水管6506米、污水管6889米、通信管

网 1.4 万米、弱电管线 1.8 万米、电力管线 1871 米、消防管 3632 米、沥青混凝土路面 1.3 万平方米、透水混凝土人行道 2.6 万平方米；更换电线 11.6 万米；翻新外墙面 8.4 万平方米、楼梯间内墙面 5.7 万平方米、楼梯间顶棚 1.7 万平方米、屋面隔热防水 2.8 万平方米；安装室外水泵接合器 22 个、消防栓 31 个、安防摄像头 205 个；建设雨水沟 1803 米、工作井 824 座等。

本项目属于有一定收益的公益性项目。

（四）项目立项文件或实施依据

2026 年 4 月 10 日，取得新兴县发展和改革局出具的《关于新兴县城镇老旧小区改造工程（增补第一期）可行性研究报告的批复》（新兴发改投审[2026]34 号）；

2026 年 2 月 12 日通过中共新兴县常委会会议纪要（十四届[2026]4 号）；

2026 年 1 月 19 日通过十七届县政府第 99 次常务会议（十七届第 99 次[2026]1 号）；

2026 年 4 月 10 日，取得新兴县自然资源局《关于申请出具新兴县城镇老旧小区改造工程（增补第一期）规划选址及用地审查意见的复函》。

（五）责任主体

1. 本项目实施单位、资产持有单位、项目主管单位为新兴县住房和城乡建设局，机构详细信息如下表：

名称	新兴县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11445321MB2D10263P
机构地址	新兴县新城镇果园路71号
负责人	邝乃彦
机构性质	机关
赋码机关	中共新兴县委机构编制委员会办公室
颁发日期	2022年03月28日
主要工作职能	<p>(1)贯彻执行国家和省、市有关住房和城乡建设、城市综合管理等方面的法律、法规、政策和行业标准，组织拟订相关行业管理规定和实施细则，并依法进行行业管理和提供行业服务。</p> <p>(2)推进住房制度改革和保障城镇中低收入家庭住房；落实住房制度改革，拟订适合我县的城镇保障性住房建设配套改革措施和办法并指导实施；指导全县城镇公共租赁住房的建设和管理；会同有关部门做好县级财政公共租赁住房保障资金安排并组织实施。</p> <p>(3)规范房地产市场秩序。指导全县商品房交易、房地产价格评估、信息化、测绘成果审核及面积确认工作；指导、规范全县房地产中介机构和物业服务行业；指导全县房地产交易、转让、房屋租赁、直管公房经营管理、房屋安全鉴定管理工作，负责县直管公房的管理。</p> <p>(4)管理和指导城乡建设工作。促进宜居城乡建设；指导村镇建设和农村住房建设；指导小城镇建设工程。</p> <p>(5)监督管理建筑市场，规范建筑市场各方主体行为。指导和监督全县建筑市场准入、工程招标投标、工程监理、施工图审查以及工程质量和安全工作；按照招标投标实施细则（办法），指导、监督招标投标活动、房屋市政工程招标投标文件备案，实施工程项目招标投标现场监督；指导和编制工程质量安全事故应急救援预案，协助房屋和市政工程较大质量安全事故调查和处理；负责建筑工程和市政工程农民工工资分账管理和实名制落实；指导监督建设工程统一定额、工期定额和工程造价技术标准的执行，指导建设工程造价管理工作；推进工程勘察设计业的改革发展。</p> <p>(6)推进建筑节能减排和行业科技发展。组织编制全县建筑节能和行业科技发展规划和年度计划；组</p>

	<p>织科技项目研究开发，指导建设科技成果转化推广，指导发展散装水泥和商品混凝土的管理工作；做好县墙材革新与建筑节能各项政策的落实；推广装配式建筑发展；组织制定地方工程建设标准、规范、规程并监督实施。</p> <p>（7）指导全县公共照明、燃气的行业管理。</p> <p>（8）指导新建、扩建、改建工程项目配套的公共设施建设。</p> <p>（9）负责县城市政基础设施、园林绿化、环境卫生、市政资源、市容市貌、城管综合执法等方面本职能范围内的审批、审核和核准等行政管理工作。</p> <p>（10）指导、监督全县生活垃圾处理设施和建筑余泥渣土受纳场建设；指导县城生活垃圾分类工作，推进生活垃圾减量化、资源化、无害化。</p> <p>（11）依法查处有关违法违章建设项目。</p> <p>（12）完成县委、县政府和市住房和城乡建设局交办的其他任务。</p>
--	---

新兴县城镇老旧小区改造工程（增补第一期）项目建设完成形成资产后，新兴县住房和城乡建设局为资产的责任部门，严格按照国家、省和单位内控制度进行管理。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1、项目建设是提升城市空间格局和城市形象的需要

《云浮市 2025 年国民经济和社会发展规划》（云府〔2025〕10 号）提出，要加力提速推进“百千万工程”，开创城乡区域协调发展新局面，加快以人为本的新型城镇化建设。大力提升中心城区首位度，深入实施城市更新行动，持续推进一批中心城区首位度提升项目建设，新开工改造城镇老旧小区 4 个，不断完善城市污水管网，争取全市生活污水集中收集率提升至 50%以上。推进

中心城区 CBD 综合开发建设。加快推动云安区与云浮新区融合发展。“一县一方案”推进以县城为重要载体的新型城镇化建设，加快补齐县城基础设施与公共服务短板，不断提升罗定、新兴、郁南等 3 个县城的综合承载力。推进新兴县省首批以县城为重要载体的新型城镇化试点建设。

本次涉及的老旧小区建成于 2000 年之前，历经数十年的使用周期，已成为新兴县城市空间格局中的“碎片化短板”，其破败的现状不仅割裂了城市空间的整体性，也消解了新兴县作为“禅意生态名城”的城市形象内核。从国家到县域的多层级规划政策来看，推进老旧小区改造、优化城市空间格局、提升城市形象，既是政策导向的必然要求，也是新兴县实现城市高质量发展的内在需要。

2、项目建设有助于落实乡村振兴发展战略，是促进农业农村现代化的现实需要

乡村振兴战略是国家着眼于城乡协调发展、实现共同富裕作出的重大决策部署，其核心要义在于构建“工农互促、城乡互补、协调发展、共同繁荣”的新型工农城乡关系。“十四五”时期是全面实施乡村振兴战略、加快推进农业农村现代化的关键五年。

《国务院关于印发“十四五”推进农业农村现代化规划的通知》提出实现农业农村现代化是全面建设社会主义现代化国家的重大任务，要将先进技术、现代装备、管理理念等引入农业，将基

基础设施和基本公共服务向农村延伸覆盖，提高农业生产效率、改善乡村面貌、提升农民生活品质，促进农业全面升级、农村全面进步、农民全面发展。《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》提出要按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，加快推进农业农村现代化，让农业成为有奔头的产业，让农民成为有吸引力的职业，让农村成为安居乐业的美丽家园。《乡村振兴促进法》明确提出，要强化以工补农、以城带乡，推动城镇基础设施和公共服务向农村延伸，促进农业转移人口市民化。

3、项目建设是落实国家、省、市老旧小区改造目标的关键举措

城镇老旧小区改造是国家层面确定的重大民生工程和发展工程，其核心目标是补齐城镇住房发展短板、提升居民生活品质、扩大内需、推动城市更新。从国家到地方，均围绕老旧小区改造出台了一系列规划政策，形成了“国家定方向、省定框架、市定任务、县抓落实”的完整政策体系。新兴县本次老旧小区改造工程，正是对国家、省、市各级老旧小区改造目标的精准响应与落地，是确保政策红利惠及民生、推动县域城镇高质量发展的关键举措。

从国家政策层面来看，《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）明确提出，要

全面推进城镇老旧小区改造，目标是到“十四五”期末，基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。这一政策的出台，本质上是国家针对城镇存量住房存在的“功能老化、设施缺失、管理滞后”等问题，作出的民生保障与发展布局决策。新兴县本次涉及的老旧小区均建成于 2000 年之前，属于国家明确的重点改造范畴，且这些小区存在的外墙脱落渗水、基础设施不完善等问题，正是国家政策要解决的核心痛点。本项目的实施，是新兴县贯彻落实国家老旧小区改造顶层设计的具体行动，能够将国家的宏观政策要求转化为实实在在的民生成效，确保国家确定的改造目标在县域层面落地生根。

（二）经济效益分析

项目建设阶段，将直接带动建筑、原材料等相关产业发展。例如，建筑工程建设需要大量水泥、钢材等建筑材料，这将有效促进当地建材企业产品销售，增加企业营业收入；同时，项目建设还将创造大量就业岗位，建筑工人、运输工人等劳动者将获得稳定工作机会，收入水平得到提升，进而刺激消费，带动区域内零售业、服务业等相关产业繁荣发展。

项目建成后，在提升城市基础设施水平、改善城市风貌的同时，将持续拉动区域经济增长。本项目的实施将实现圩镇核心区域“旧貌换新颜”，为示范圩镇建设提供核心支撑，为乡镇基础设施补短板提供可复制、可推广的经验，助力推动城乡协调发展。

作为连接县城与乡村的重要“纽带”，本项目将为“百千万工程”推动县域高质量发展奠定坚实基础，激活城乡要素双向流动，为乡村振兴注入内生动力。通过构建城镇与乡村“发展共生、功能互补”的良好格局，切实落实乡村振兴战略中“城乡协调发展、共同繁荣”的要求，为农业农村现代化提供有力支撑。同时，项目还将带动农产品加工、乡村旅游配套等产业发展，为当地企业提供转型发展方向，培育新的经济增长点，持续增加地区生产总值。

（三）社会效益分析

项目建成后有利于提升区域居民生活质量，促进区域经济发展，有利于促进当地居民的收入，提高居民就业水平；通过老旧小区改造，有利于弘扬传统文化和民俗文化，促进当地居民幸福指数的提升。项目的建设具有良好的社会效益。

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) 国家发展计划委员会《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲（2023年版）》；

2) 国家发展改革委、建设部以发改投资[2006]11245号《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》（第三版）；

3) 广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省建设工程计价依据(2018)》的通知(粤建市[2019]6号)(包括《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)》、《广东省园林绿化工程综合定额(2018)》、《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则(2018)》);

4) 《市政工程投资估算编制办法》(建标[2007]164号);

5) 《市政工程投资估算指标》(建安[2007]163、240号);

6) 《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》(2023年版);

7) 《广东省乡村公共基础设施工程建设投资估算指标(2021)》;

8) 类似工程概预算技术经济指标;

9) 业主提供的与项目相关的资料。

2. 项目总投资

项目投资估算表

序号	投资估算项目名称	总金额(万元)
1	建筑工程费	7,244.97
2	工程其他费用	903.38
3	预备费	651.87
4	建设期利息	154.00
项目总投资		8,954.22

（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

1) 存量债券资金列式

以前年度已安排专项债券资金共计 0.00 万元。

2) 本年度及以后年度债券资金概况

2026 年计划安排专项债券资金 3,000.00 万元；

9 月拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十期）1,000.00 万元（发行期限五年，每年支付利息，第五年末偿还本金，用于项目资本金 0.00 万元）；

本年度后续拟发行 2,000.00 万元；

以后年度计划安排专项债券资金 0.00 万元。

3. 非融资资金筹措

本项目财政性资金 5,954.22 万元，待落实。

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		
					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	8,954.22						5,954.22				1,000.00		2,000.00
2026 年	3,000.00										1,000.00		2,000.00
以后年度	5,954.22						5,954.22						

（三）项目实施安排

按照建设单位的规划设想要求，充分考虑实际操作的可能性与经济性，本项目建设期为 15 个月，拟于 2026 年 4 月完成前期立项，2026 年 5-8 月完成初步设计及 EPC 招标，计划开工时间 2026 年 9 月，计划竣工时间 2027 年 6 月。

（四）债券资金用途

本次发行专项债券主要用于工程的施工款和监理费等支出。

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

根据广东省国际工程咨询有限公司于 2026 年 4 月编制的新兴县城镇老旧小区改造工程（增补第一期）项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要收入包括楼梯间广告位出租收入、建筑外立面广告位出租收入、停车费收入、停车充电收入和物业管理费收入。

项目建成后前 3 年运营负荷按 90%、95%、100%进行，计算期第 4 年起保持 100%负荷运营。

（1）楼梯间广告位出租收入

本项目共计改造提升 120 栋老旧小区建筑，每栋建筑的楼梯间可进行广告位出租，获取租金收入。根据市场行情，出租单价取 400 元/栋/月计算，价格设置每三年 5%增长率。

（2）建筑外立面广告位出租收入

本项目改造范围内，共 10 处建筑的外立面位于临街视野较好的位置，可对外进行出租，张贴巨幅广告。根据市场行情，出租单价取 2500 元/处/月计算，价格设置每三年 5%增长率。

（3）停车费收入

本项目共建设停车位 216 个，可通过对小区内及周边居民进行出租的方式获取经营收益。结合当地行情，车位月收益按 350 元/月暂估，价格设置每三年 5%增长率。

（4）停车充电收入

本项目按停车位的 30%配套建设 60kW 充电桩，共建设快充充电桩 65 个，按停车位的 10%配套建设 7kW 充电桩，共建设慢充充电桩 22 个。假设快充桩初始单桩利用率为 24%，单桩利用率每年增长 1%，慢充桩初始单桩利用率为 60%，单桩利用率每年增长 1%，1 年按照 365 天计算，平均电费为 0.64 元/度，服务费为 0.4 元/度。考虑通货膨胀因素，充电服务费按每三年 6%增长。

（5）物业管理费收入

本项目范围内老旧小区建筑面积共计 175815.42 平方米，改造提升后，将统一提升物业管理服务，按 1.5 元/平方米/月收取物业管理费，按每三年 6%增长。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	楼梯间广告位出租收入	建筑外立面广告位出租收入	停车费收入	停车充电收入	物业管理费收入	合计
第一年						0.00
第二年	51.84	27.00	81.65	936.91	316.47	1,413.87
第三年	54.72	28.50	86.18	973.85	316.47	1,459.72
第四年	57.60	30.00	90.72	1,010.78	316.47	1,505.57
第五年	60.48	31.50	95.26	1,071.89	335.46	1,594.58
第六年	60.48	31.50	95.26	1,109.68	335.46	1,632.37
第七年	60.48	31.50	95.26	1,147.46	335.46	1,670.16
第八年	63.50	33.08	100.02	1,213.59	355.58	1,765.77
第九年	63.50	33.08	100.02	1,252.28	355.58	1,804.46
第十年	63.50	33.08	100.02	1,290.97	355.58	1,843.15
第十一年	66.68	34.73	105.02	1,362.57	376.92	1,945.92
第十二年	66.68	34.73	105.02	1,402.22	376.92	1,985.56
第十三年	66.68	34.73	105.02	1,441.86	376.92	2,025.21
第十四年	70.01	36.47	110.27	1,519.44	399.53	2,135.73
第十五年	70.01	36.47	110.27	1,560.10	399.53	2,176.39
第十六年	70.01	36.47	110.27	1,600.77	399.53	2,217.05
第十七年	73.51	38.29	115.78	1,684.87	423.51	2,335.96
第十八年	73.51	38.29	115.78	1,726.60	423.51	2,377.70
第十九年	73.51	38.29	115.78	1,768.34	423.51	2,419.43
第二十年	77.19	40.20	121.57	1,859.54	448.92	2,547.43
合计	1,243.92	647.88	1,959.17	25,933.73	7,071.31	36,856.00

2. 项目成本及相关税费

根据广东省国际工程咨询有限公司于 2026 年 4 月编制的新兴县城镇老旧小区改造工程（增补第一期）项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要支出包括外购燃料及动力费、电损费用、人员工资和福利、维修费和其他费用。

（1）外购燃料及动力费

项目建成后运营期所消耗的主要能源为充电桩消耗的电力，充电桩充电量按单桩利用率每年进行估算。综合电费成本价暂取 0.64 元/kw*h，项目建成后预计当年的费用为 524.76 万元，后续每年按 3.5%的幅度递增。

（2）电损费用

根据耗电量的计算公式，耗电量=充电量/（1-电量损耗率），由于在充电过程中会发生电量的损耗，参考同类项目及运营情况，本报告测算设定电量损耗率为 6%，项目建成后预计当年的电损费用为 31.49 万元，后续每年按 1%的幅度递增。

（3）人员工资和福利

本项目拟设置 7 名工作人员，人均工资 8 万元/年暂估，并设置每 3 年 5%的工资增长率。

（4）维修费

参照同类项目经验，按照 94.40 万元每年计算

（5）其他费用

参照同类项目经验，按照上述经营成本之和的 5%暂估。

相关税费

①增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：增值税销项税额=本项目测算收入/(1+增值税税率)×增值税税率；

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)×增值税税率；

②本项目税金包括增值税、城乡建设维护税、教育费附加等，按各收入乘以相应税率计算销项税额；城市维护建设税按增值税 7%缴纳，教育费附加按增值税的 3%缴纳，地方教育附加按增值税的 2%缴纳。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	外购燃料及动力费	电损费用	人员工资和福利	维修费	其他费用	相关税费	合计
第一年						0.00	0.00
第二年	524.76	31.49	56.00	94.40	35.33	0.00	741.98
第三年	543.13	31.80	56.00	94.40	36.27	0.00	761.60
第四年	562.14	33.08	56.00	94.40	37.28	0.00	782.89
第五年	581.81	34.40	58.80	94.40	38.47	0.00	807.88
第六年	602.17	35.78	61.74	94.40	39.70	0.00	833.79
第七年	623.25	37.21	64.83	94.40	40.98	0.00	860.67
第八年	645.06	38.70	68.07	94.40	42.31	0.00	888.54
第九年	667.64	40.24	71.47	94.40	43.69	0.00	917.44
第十年	691.01	41.85	75.05	94.40	45.12	0.00	947.42
第十一年	715.19	43.53	78.80	94.40	46.60	10.37	988.89
第十二年	740.23	45.27	82.74	94.40	48.13	104.28	1,115.05
第十三年	766.13	47.08	86.87	94.40	49.72	105.72	1,149.93
第十四年	792.95	48.96	91.22	94.40	51.38	114.15	1,193.06
第十五年	820.70	50.92	95.78	94.40	53.09	115.46	1,230.35
第十六年	849.43	52.96	100.57	94.40	54.87	116.63	1,268.84
第十七年	879.16	55.08	105.60	94.40	56.71	125.60	1,316.54
第十八年	909.93	57.28	110.88	94.40	58.62	126.62	1,357.72
第十九年	941.77	59.57	116.42	94.40	60.61	127.47	1,400.24
第二十年	974.74	61.95	122.24	94.40	62.67	137.03	1,453.03
合计	13,831.19	847.14	1,559.06	1,793.60	901.55	1,083.32	20,015.86

3. 项目损益情况

根据上述测算,新兴县城镇老旧小区改造工程(增补第一期)

项目在债券存续期内的项目营运收益为 16,840.14 万元。

金额单位:人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本及税费支出	项目净收益
----	--------	-------------	-------

年度	项目运营收入	项目运营成本及税费支出	项目净收益
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	1,413.87	741.98	671.89
第三年	1,459.72	761.60	698.12
第四年	1,505.57	782.89	722.67
第五年	1,594.58	807.88	786.70
第六年	1,632.37	833.79	798.58
第七年	1,670.16	860.67	809.49
第八年	1,765.77	888.54	877.23
第九年	1,804.46	917.44	887.02
第十年	1,843.15	947.42	895.73
第十一年	1,945.92	988.89	957.03
第十二年	1,985.56	1,115.05	870.52
第十三年	2,025.21	1,149.93	875.28
第十四年	2,135.73	1,193.06	942.67
第十五年	2,176.39	1,230.35	946.04
第十六年	2,217.05	1,268.84	948.20
第十七年	2,335.96	1,316.54	1,019.42
第十八年	2,377.70	1,357.72	1,019.97
第十九年	2,419.43	1,400.24	1,019.19
第二十年	2,547.43	1,453.03	1,094.40
合计	36,856.00	20,015.86	16,840.14

（二）融资收益平衡情况

1. 项目现金流测算表

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

金额单位: 人民币万元

年度	项目现金流入	项目现金流出		净现金流量	累计现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本及税费支出		
第一年	0.00	75.00	0.00	-75.00	-75.00
第二年	1,413.87	75.00	741.98	596.89	521.89
第三年	1,459.72	75.00	761.60	623.12	1,145.01
第四年	1,505.57	75.00	782.89	647.67	1,792.68
第五年	1,594.58	1,075.00	807.88	-288.30	1,504.38
第六年	1,632.37	50.00	833.79	748.58	2,252.96
第七年	1,670.16	50.00	860.67	759.49	3,012.45
第八年	1,765.77	50.00	888.54	827.23	3,839.68
第九年	1,804.46	50.00	917.44	837.02	4,676.69
第十年	1,843.15	50.00	947.42	845.73	5,522.42
第十一年	1,945.92	50.00	988.89	907.03	6,429.45
第十二年	1,985.56	50.00	1,115.05	820.52	7,249.96
第十三年	2,025.21	50.00	1,149.93	825.28	8,075.24
第十四年	2,135.73	50.00	1,193.06	892.67	8,967.91
第十五年	2,176.39	50.00	1,230.35	896.04	9,863.95
第十六年	2,217.05	50.00	1,268.84	898.20	10,762.15
第十七年	2,335.96	50.00	1,316.54	969.42	11,731.57
第十八年	2,377.70	50.00	1,357.72	969.97	12,701.55
第十九年	2,419.43	50.00	1,400.24	969.19	13,670.74
第二十年	2,547.43	2,050.00	1,453.03	-955.60	12,715.14
合计	36,856.00	4,125.00	20,015.86	12,715.14	12,715.14

2. 预期债券存续期内项目收益偿还融资本息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至

融资结束日内，项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下：

预期项目收益实现情况下的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资					
第一年		75.00	75.00	0.00	
第二年		75.00	75.00	671.89	
第三年		75.00	75.00	698.12	
第四年		75.00	75.00	722.67	
第五年	1,000.00	75.00	1,075.00	786.70	
第六年		50.00	50.00	798.58	
第七年		50.00	50.00	809.49	
第八年		50.00	50.00	877.23	
第九年		50.00	50.00	887.02	
第十年		50.00	50.00	895.73	
第十一年		50.00	50.00	957.03	
第十二年		50.00	50.00	870.52	
第十三年		50.00	50.00	875.28	
第十四年		50.00	50.00	942.67	
第十五年		50.00	50.00	946.04	
第十六年		50.00	50.00	948.20	
第十七年		50.00	50.00	1,019.42	
第十八年		50.00	50.00	1,019.97	
第十九年		50.00	50.00	1,019.19	
第二十年	2,000.00	50.00	2,050.00	1,094.40	
合计	3,000.00	1,125.00	4,125.00	16,840.14	
本息覆盖倍数	4.08				

（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进行敏感性分析。

预期项目收益实现 90%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资					
第一年		75.00	75.00	0.00	
第二年		75.00	75.00	604.70	
第三年		75.00	75.00	628.31	
第四年		75.00	75.00	650.41	
第五年	1,000.00	75.00	1,075.00	708.03	
第六年		50.00	50.00	718.72	
第七年		50.00	50.00	728.54	
第八年		50.00	50.00	789.51	
第九年		50.00	50.00	798.31	
第十年		50.00	50.00	806.15	
第十一年		50.00	50.00	861.33	
第十二年		50.00	50.00	783.46	
第十三年		50.00	50.00	787.75	
第十四年		50.00	50.00	848.40	
第十五年		50.00	50.00	851.43	
第十六年		50.00	50.00	853.38	
第十七年		50.00	50.00	917.48	
第十八年		50.00	50.00	917.98	
第十九年		50.00	50.00	917.27	
第二十年	2,000.00	50.00	2,050.00	984.96	
合计	3,000.00	1,125.00	4,125.00	15,156.13	
本息覆盖倍数	3.67				

预期项目收益实现 80%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资					

第一年		75.00	75.00	0.00	
第二年		75.00	75.00	537.51	
第三年		75.00	75.00	558.50	
第四年		75.00	75.00	578.14	
第五年	1,000.00	75.00	1,075.00	629.36	
第六年		50.00	50.00	638.86	
第七年		50.00	50.00	647.59	
第八年		50.00	50.00	701.78	
第九年		50.00	50.00	709.61	
第十年		50.00	50.00	716.58	
第十一年		50.00	50.00	765.62	
第十二年		50.00	50.00	696.41	
第十三年		50.00	50.00	700.22	
第十四年		50.00	50.00	754.14	
第十五年		50.00	50.00	756.83	
第十六年		50.00	50.00	758.56	
第十七年		50.00	50.00	815.54	
第十八年		50.00	50.00	815.98	
第十九年		50.00	50.00	815.36	
第二十年	2,000.00	50.00	2,050.00	875.52	
合计	3,000.00	1,125.00	4,125.00	13,472.11	
本息覆盖倍数	3.27				

综上所述，预计新兴县城镇老旧小区改造工程(增补第一期)项目预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 3.27,项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

(一) 债券资金概况

1. 存量债券资金列式

以前年度已安排专项债券资金共计 0.00 万元。

2. 本年度及以后年度债券资金概况

2026 年计划安排专项债券资金 3,000.00 万元；

9 月拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十期）1,000.00 万元（发行期限五年，每年支付利息，第五年末偿还本金,用于项目资本金 0.00 万元）；

本年度后续拟发行 2,000.00 万元；

以后年度计划安排专项债券资金 0.00 万元。

3. 还本付息测算

本债券存续期计划发行期限为二十年（其中 9 月拟发行 1,000.00 万元，发行期限五年，每年支付利息，第五年末偿还本金），假设融资利率 2.50%，每半年支付利息，到期偿还本金。按照预算法要求，项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。

项目还本付息测算汇总表

金额单位:人民币万元

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
已融资						
第一年	3,000.00		3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第二年	3,000.00		3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第三年	3,000.00		3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第四年	3,000.00		3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第五年	3,000.00	1,000.00	2,000.00	2.50%	75.00	1,075.00
第六年	2,000.00		2,000.00	2.50%	50.00	50.00
第七年	2,000.00		2,000.00	2.50%	50.00	50.00
第八年	2,000.00		2,000.00	2.50%	50.00	50.00
第九年	2,000.00		2,000.00	2.50%	50.00	50.00
第十年	2,000.00		2,000.00	2.50%	50.00	50.00
第十一年	2,000.00		2,000.00	2.50%	50.00	50.00
第十二年	2,000.00		2,000.00	2.50%	50.00	50.00

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第十三年	2,000.00		2,000.00	2.50%	50.00	50.00
第十四年	2,000.00		2,000.00	2.50%	50.00	50.00
第十五年	2,000.00		2,000.00	2.50%	50.00	50.00
第十六年	2,000.00		2,000.00	2.50%	50.00	50.00
第十七年	2,000.00		2,000.00	2.50%	50.00	50.00
第十八年	2,000.00		2,000.00	2.50%	50.00	50.00
第十九年	2,000.00		2,000.00	2.50%	50.00	50.00
第二十年	2,000.00	2,000.00		2.50%	50.00	2,050.00
合计		3,000.00			1,125.00	4,125.00

(二) 债券资金管理

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，其中组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发〔2018〕34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1. 资金流入管理：项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。本项目资本金来源于项目建设单位自有资金及财政资金。本项目专项债券资金由县级财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称债券资金专户），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

2. 资金流出管理：本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。关于建设投资等支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，施工单位需如实填写专项债

券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并报送监理单位、项目建设单位及审计单位，经监理单位、项目建设单位及审计单位审核后，按债券资金管理办法相关规定拨付资金。关于债券本息偿付，项目收入实现后，由项目单位准备需要到期支付的债券本息，并将项目收益转至财政部门，由财政部门向省财政厅缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

3. 资金预算绩效评价：财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目专项债的再次申报批复。

（三）职责分工

新兴县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。

新兴县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。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。

新兴县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。

新兴县住房和城乡建设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。新兴县住房和城乡建设局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。新兴县住房和城乡建设局负责及时收取

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。本期专项债券发行的主要法律风险及风险控制措施如下：

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

（1）自然环境和施工条件带来的风险

风险因素：

1）突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；

2）提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；

3）外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；

4）监理工作不到位，影响工期；

5）施工出现质量问题，延误工期。

风险应对措施：

1）基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施；

2）施工工棚搭建满足防震要求；

- 3) 做好防止交通中断、停电、停水应急预案;
- 4) 强化前期地质勘查工作,防止因地质勘测不到位造成的停工;
- 5) 项目建设前周密设计供排水、供配电方案,防止水电供应不到位造成停工;
- 6) 完善社会稳定风险评估和防范方案,密切与相关单位沟通,减少单位临时工程施工干扰,市民闹事,节假日交通管制,市容整顿的限制等造成的工期延误;
- 7) 与监理单位签订严格、职责明确的监理合同,加强对监理单位的监管,明确监理单位的责任;
- 8) 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,杜绝质量问题影响施工进度。

(2) 施工方风险

风险因素:

- 1) 施工计划不周详;
- 2) 施工技术力量达不到要求;
- 3) 施工组织能力差;
- 4) 对施工图纸的领会能力差;
- 5) 施工应急预案差;
- 6) 施工单位提交的材料、样品不及时,导致工期延误;
- 7) 施工过程中出现质量问题;

8) 施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

风险控制措施:

1) 通过招投标选择社会信誉好, 技术力量强、管理能力高的施工队伍;

2) 进行事前控制: 审核施工单位提交的施工进度计划; 审核施工单位提交的施工方案; 审核施工单位提交的施工总平面图; 制定材料、设备的采、供计划; 按期完成现场障碍物的拆除, 及时向施工单位提供现场; 落实施工临时供水、供电, 接通施工道路、电话线路, 及时为施工单位创造必要的施工条件。

3) 进行工程进度的检查: 审批施工计划及施工修改计划; 审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告; 按合同要求, 及时进行工程计量验收和质量验收; 做好有关进度、计量方面的签证; 进行工程进度的动态管理; 为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见; 组织现场协调会。

4) 进行事后控制: 要求施工单位制定保证不延误总工期的对策措施, 主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施; 要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施; 调整相应的施工计划、材料设备、资金供应计划等, 在新的条件上组织新的协调和平衡。

(3) 资金落实情况

风险因素:

1) 资金不到位,工程款不能按时拨付影响施工,导致耽误工期;

2) 资金不到位,影响材料供应商不能及时供货,导致耽误工期;

3) 资金不到位,导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作,导致耽误工期。

风险应对措施:

1) 资金不足额就位,不得开工建设;

2) 严格财经制度,防止建设资金被贪污、挪用。

(4) 工程事故

风险因素:

1) 人身安全对施工工期的影响;

2) 设备损毁对施工工期的影响;

3) 火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响;

4) 事故处理不当,引起群体事件,影响建设工期。

风险应对措施:

1) 编制和执行施工安全工作守则,建立安全报告制度,设立专职安全监理和安全员;

2) 加强对施工人员的安全教育,增强施工人员的安全防范意识,提高安全防范自救能力;

3) 配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备;

4) 施工场所按规定进行围挡封闭, 架设安全网。洞口及临边进行防护;

5) 对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程(如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等)要采取专项安全措施;

6) 考虑不同季节对施工的不安全因素, 在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

(1) 市场风险

风险因素: 市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响, 进而影响项目投资收益的平衡。

风险应对措施:

为控制项目融资平衡风险, 可动态调整债券发行期限和还款方式及时间, 做好期限配比、还款计划和准备, 加快资金周转, 适当增大流动比率, 充分盘活资金, 用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

(2) 财务风险

风险因素:

1) 资金周转风险: 本项目基础设施投入资金较大, 建设资金部分采取申请债券融资解决, 如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面, 或遇市场发生重大变化, 项目可能出现资金周转困难;

2) 投资估算风险: 本项目总投资的不准确的调整都会导致项目财务风险, 本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的, 由于本项目建设周期较短, 未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化不确定性较小。

风险应对措施:

1) 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。

2) 加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监控项目的变现情况, 确保债券发行资金的按时回笼, 以增强项目的抗风险能力。

3) 委托中介机构对实施过程中, 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。

(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

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）与广东省财政厅《关于进一步管好用好地方政府专项债券资金的通知》（粤财债〔2020〕24号）规定：申报地方政府专项债券的项目应通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节推动提升债券资金配置效率和使用效益的过程。本项目单位已开展本项目的事前绩效评估（详见附件本项目事前绩效评估报告）。

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

根据《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号），省级财政部门应当及时在本单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息，不再向财政部备案需公开的信息披露文件。省级财政部门对信息披露文件的合规性、完整性负责，要严格落实专项债券对应项目主管部门和市县区责任，督促其科学制定项目融资与收益自求平衡方案。信息披露情况作为财政部评价各地地方债券发行工作的重要参考。

根据《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号），为加强地方政府债券信息披露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板，2020年4月1日起，各地发行地方政府新增专项债券时，须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板。按此规定，该项目专项债券全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容根据省统一安排及要求。