

2026 年广东省政府专项债券（四十一期）
揭西县生态康养综合服务基础设施建设项目
募投报告

实施单位盖章：揭西县国有资产经营有限公司



主管部门盖章：揭西县国有资产管理办公室



市（县、区）财政局盖章：揭西县财政局



二〇二六年九月

目录

一、项目基本情况.....	4
(一) 项目所处区域财政经济情况.....	4
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划.....	4
(三) 项目情况.....	13
(四) 项目立项情况或实施依据.....	16
(五) 责任主体.....	17
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	22
(一) 重要性分析.....	22
(二) 经济效益分析.....	25
(三) 社会效益分析.....	26
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	27
(一) 投资估算.....	27
(二) 筹措方案.....	31
(三) 项目实施安排.....	33
(四) 债券资金用途.....	34
四、项目收益与融资平衡情况.....	34
(一) 项目预期成本收益.....	34
1. 项目收入测算.....	34
2. 项目成本及相关税费.....	39
3. 应付本息情况.....	40
(二) 融资收益平衡情况.....	41
(三) 总体评价.....	43
五、专项债券管理.....	45
(一) 债券资金概况.....	45
(二) 债券资金管理.....	45
(三) 职责分工.....	46
六、项目风险控制.....	47

(一) 潜在风险及控制措施.....	47
(二) 还款保障措施.....	48

一、项目基本情况

(一) 项目所处区域财政经济情况

根据揭西县 2023-2025 年国民经济和社会发展情况统计以及财政经济收入状况，2023 年实现地区生产总值 2,617,014.00 万元，一般预算收入 46,382.00 万元，政府性基金收入 34,939.00 万元；2024 年实现地区生产总值 2,653,306.00 万元，一般预算收入 53,198.00 万元，政府性基金收入 22,133.00 万元；2025 年实现地区生产总值 2,682,600.00 万元，一般预算收入 66,554.00 万元，政府性基金收入 22,028.00 万元。具体情况见下表：

表近三年揭西县财政经济情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（万元）	2,617,014.00	2,653,306.00	2,682,600.00
一般预算收入（万元）	46,382.00	53,198.00	66,554.00
政府性基金收入（万元）	34,939.00	22,133.00	22,028.00
其中：国有土地出让收入（万元）	28,566.00	19,808.00	18,448.00
政府性基金支出（万元）	38,357.00	91,249.00	136,856.00
其中：国有土地出让支出（万元）	10,477.00	9,967.00	15,058.00

(二) 本地社会发展规划和行业相关规划

揭西县生态康养综合服务基础设施建设项目将加快推进揭西县养老服务体系建设，不断满足老年人多样化、多层次养老服务

务需求，同时推进城镇养老服务体系建，创新多元化照料服务模式，建立以社区为依托、机构为补充，医养结合的多层次养老保障体系，为顺应人口老龄化趋势，提升养老服务供给与保障能力，落实国家战略与“百千万工程”，加快完善养老设施建设。

主要建设任务：建设新建养老服务设施，改造养老服务设施，建设老年人康复活动区及老年人户外康复场地，配套建设康养停车场、给排水、道路等配套附属设施。

（1）项目建设背景

1、全国人口老龄化趋势

20 世纪 90 年代以来，中国的老龄化进程加快。65 岁及以上老年人口从 1990 年的 6299 万增加到 2000 年的 8811 万，占总人口的比例由 5.57% 上升为 6.96%，目前中国人口已经进入老年型。性别间的死亡差异使女性老年人成为老年人口中的绝大多数。预计到 2040 年，65 岁及以上老年人口占总人口的比例将超过 20%。同时，老年人口高龄化趋势日益明显，80 岁及以上高龄老人正以每年 5% 的速度增加，到 2040 年将增加到 7400 多万人。

迅速发展的人口老龄化趋势，与人口生育率和出生率下降，以及死亡率下降、预期寿命提高密切相关。目前中国的生育率已经降到更替水平以下，人口预期寿命和死亡率也接近发达国家水平。随着 20 世纪中期出生高峰的人口陆续进入老年，可以预见，

21 世纪前期将是中国人口老龄化发展最快的时期。

随着我国人口老龄化问题的日趋严重，国务院及各级政府出台了若干加快发展养老服务业的政策，大力支持和鼓励各地养老服务业的发展。近几年中国老龄事业取得了较快的发展，但是，按照社会事业与经济协调发展的要求，中国老龄事业仍存在问题：城市养老保障制度不够健全和完善，农民养老问题日益突出，贫困人口中老年人比例仍在增加；老年福利服务基础设施短缺，老年活动场所建设资金投入不足，老龄产业发展滞后；老年人社会化管理和服务工作条块分割、为老年人服务的社会中介机构发展缓慢，老年群众组织建设不够规范，总体上来说我国人口老龄化趋势和实现全面小康社会的要求不相适应。

目前，按照国际通用标准，通常把 60 岁以上人口占总人口的比重达到 10%或 65 岁以上人口占总人口的比重达到 7%作为地区进入老龄化社会的标准。

2、揭阳市及揭西县人口老龄化不容忽视

经第七次全国人口普查，从人口年龄来看，揭阳市 60 岁及以上的户籍老年人口超过 114.68 万人，占全市人口比例的 16.11%。预计到 2025 年，全市 60 岁及以上老年人口占比将突破 18%，进入中度老龄化社会。据统计，揭西县 2022 年户籍人口中，60 岁及以上人口占户籍总人口的 17.01%，其中，65 岁及以上人

口占户籍总人口的 10.43%。这意味着，目前揭西县已全面步入人口老龄化社会。

目前，全县已建成 7 家公办养老服务机构，包括 1 家县属社会福利院、6 家镇级养老院。其中，镇属养老院设施设备老旧，难以保持养老服务需求，大多空置，全县养老压力乃至外来养老需求转移至揭西县，作为生态资源优良的揭西县养老压力逐年增大。同时老龄人患病、失能、半失能的治疗和看护问题，是很多家庭面临的难题。揭西县的公办养老服务机构中，仅有县福利院面向社会开设自费养老服务，而县福利院服务承载能力有限，自费养老床位需求紧张，成为揭西县养老服务的短板。为缓解目前自费养老床位供不应求的现状，满足社会的需要和人民的期盼，充分利用生态价值资源，在国家、省市政策的支持下，揭西县生态康养综合服务基础设施建设项目正是在这样的背景下提出的。

3、国家政策背景

随着我国老龄化程度不断加深，建设更加完善的适老化环境和养老服务设施成为社会亟待解决的问题。当前，在我国各省区市都在积极推进养老服务设施建设，在推进我国养老产业高质量发展的同时，为更多老人提供舒适的养老环境。

(1) 党的十九届四中全会审议通过的《中共中央关于坚持和完善中国特色社会主义制度、推进国家治理体系和治理能力现

代化若干重大问题的决定》中指出“加快建设居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系”。之后，国家有针对性地进行了相关制度建设，主张引导机构通过连锁化运营等方式进入社区，提供上门居家养老服务，便于老年人在熟悉的家庭环境中得到专业机构提供的服务，并提倡以社区为平台，以社区老年人养老需求为导向，整合社区周边的养老服务机构为老年人提供服务。2020年7月，国务院办公厅印发《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》，明确了基础类、完善类、提升类3类改造方向要求，尤其在完善类和提升类中提出了针对老年人群体的改造内容，促进“老有所养”“老有所乐”。

国家指出：目前我国养老服务体系尚在摸索建立过程中，“十四五”期间，“以居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合”的养老服务体系将进一步完善，人人享有“基本养老服务”的目标也将进一步落实。所以，统筹协调社区存量建筑的更新与运营，兼顾社会性与经济性，形成均衡布局的养老服务体系，增强社区对“家庭养老”的支撑能力尤为重要。

(2) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出：完善社区居家养老服务网络，推进公共设施适老化改造，推动专业机构服务向社区延伸，整合利用存量资源发展社区嵌入式养老。强化对失能、部分失能

特困老年人的兜底保障，积极发展农村互助幸福院等互助性养老。深化公办养老机构改革，提升服务能力和水平，完善公建民营管理机制，支持培训疗养资源转型发展养老，加强对护理型民办养老机构的政策扶持，开展普惠养老城企联动专项行动。加强老年健康服务，深入推进医养康养结合。

加大养老护理型人才培养力度，扩大养老机构护理型床位供给；养老机构护理型床位占比提高到 55%，更好满足高龄失能失智老年人护理服务需求。

(3) 《中共中央国务院关于加强新时代老龄工作的意见》提出：

实施积极应对人口老龄化国家战略，大力发展普惠型养老服务，构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系。民生是人民幸福之基、社会和谐之本。坚持在社会经济发展中保障和改善民生，统筹做好社保、医疗、养老、托幼等各方面工作，是新时期新发展阶段我国经济社会高质量发展以及中华民族伟大复兴的重要前提和基础。因此，大力推进养老事业产业协同发展，持续做好保障和改善民生工作，是下一阶段政府工作的“众”中之重。

(4) 《“十四五”民政事业发展规划》提出：优化居家社区机构养老服务网络。完善居家养老支持措施。推动各地建立家

庭养老支持政策，支持具备条件的养老服务机构运营社区养老服务设施。健全建设、运营、管理政策，发展“家庭养老床位”。推动失能失智和高龄老年人家庭成员照护培训纳入政府购买养老服务目录，推进经济困难高龄老年人家庭适老化改造。探索“物业服务+养老服务”模式，支持有条件的地区探索开展失能失智老年人家庭照护者喘息服务。

优化社区养老服务设施布局。大力推进城市新建城区、新建居住（小）区按标准配套建设社区养老服务设施，配建设施达标率达到100%。推进老旧城区、已建成居住（小）区基本补齐社区养老服务设施，推动构建城市地区“一刻钟”居家养老服务圈，努力解决大城市养老难问题。加强社区养老服务设施用途管理，支持将社区养老服务设施低偿或无偿用于普惠型养老服务。

实施老年人居家和社区适老化改造工程。实施特殊困难老年人家庭适老化改造，引导有需求的老年人家庭开展适老化改造，配合做好老旧小区适老化改造工作。支持社区养老设施配备康复辅助器具并提供专业指导。鼓励基层群众性自治组织、社区养老服务机构、老年人协会、企事业单位开展社区互助养老活动。

推进区域养老服务中心建设。在县（市、区、旗）、乡镇（街道）范围推动区域养老服务中心建设，发展具备全日托养、日间照料、上门服务、区域协调指导等综合功能的区域养老服务机构。

根据人口分布、老龄化水平及发展趋势布局建设层次清晰、功能互补、区域联动的养老服务网络。

推动养老机构提质发展。深化公办养老机构改革，发挥公办养老机构兜底线、保基本和示范作用。引导社会办养老服务机构重点面向中低收入群体、适度面向中高收入群体，满足老年人多层次、个性化服务需求。优化城乡养老机构床位结构，推动护理型床位占比不低于55%。引导养老机构依托新兴技术手段，构建“互联网+养老服务”和智慧养老模式，培育服务新业态。鼓励养老机构向家庭提供生活照护、康复护理、精神慰藉、紧急救援等专业服务。鼓励有条件的公办养老服务设施通过承包经营、委托运营、联合经营等方式，引入企业或社会服务机构参与运营管理。

积极推进医养结合服务。推动社区养老服务设施与社区卫生服务站、护理站或其他医疗设施邻近设置。有条件的养老机构可按相关规定申请开办康复医院、护理院、中医医院、安宁疗护等机构。健全养老机构与医疗卫生机构合作机制，推动医疗卫生机构为养老机构开通就诊绿色通道。提升应急救援能力。构建“分层分类、平战结合、高效协作”的养老服务应急救援体系。建立国家养老应急救援技术服务中心，加强对地方养老应急救援力量的技术支持和服务。推动建立区域性养老应急救援技术服务中心，

负责为本区域养老服务应急救援体系建设提供服务。

大力发展农村养老服务。构建乡镇牵头，村委会、老年人协会、低龄健康老年人、农村留守妇女、村干部、党员、志愿者等广泛参与的农村互助养老服务格局。完善农村留守老年人关爱服务体系。大力培育农村为老服务社会组织，强化农村老年人社会支持体系建设。鼓励农村集体建设用地优先用于发展养老服务，逐步提高农村养老服务设施的建设补贴、运营补贴水平。支持民族地区、特殊类型地区因地制宜发展农村养老服务。

推进养老服务适度普惠。大力发展普惠养老服务，为中低收入家庭老年人提供价格适中、方便可及、质量可靠的养老服务。吸引更多社会力量参与开展普惠养老服务，推动中央、省、市各级党政机关和国有企事业单位培训疗养机构转型为养老服务设施，并支持其可持续发展。支持国有经济加大对养老服务的投入，积极培育发展以普惠型养老服务等为主责主业的公共服务功能国有企业。

4、广东省政策背景

(1) 《广东省民政事业发展“十四五”规划（2021-2025年）》提出：优化社区养老服务设施布局，加快建设分布式、多功能、专业化的社区养老服务设施，在乡镇（街道）范围建设具备全托、日托、上门服务、协调指导等功能的综合养老服务机构

（中心），推动构建城市社区“15 分钟”居家养老服务圈，逐步健全层次清晰、功能互补、区域联动的县、镇、村三级养老服务网络。

（2）根据《广东省加快推进养老服务发展若干措施》可知：到 2020 年，养老服务设施覆盖 100%的城镇社区和 60%以上的农村社区。到 2022 年，社区 15 分钟居家养老服务圈基本建成，居家社区养老紧急救援系统基本建立；到 2022 年，力争所有街道和有条件的乡镇至少建有一家居家社区养老服务机构，提供具备全托、日托、上门服务、对下指导等综合功能的居家社区养老服务；社区日间照料机构覆盖率达到 90%以上；大力发展社区嵌入式养老模式，引入养老、家政、物业服务等企业以及社会组织，兴办或运营居家社区养老服务设施，承接政府购买服务项目，鼓励养老机构利用自身设施和服务资源为老年人提供居家社区养老服务；2022 年底前，每个县（市、区）应按照填平补齐的原则，至少建有 1 间符合三星级以上标准，以失能、部分失能特困人员专业照护为主的县级供养服务设施（养老院），优先满足辖区内所有生活不能自理特困人员专业照护需求；自 2021 年起，各级政府要将本级用于社会福利的彩票公益金按不低于 55%的资金比例用于支持养老服务体系建设，并与一般性公共预算安排的养老服务体系建设资金整合统筹使用，政府购买养老服务所需资金纳

入养老服务体系建设资金统筹安排，重点购买老年人能力综合评估、生活照料、康复护理、机构运营、社会工作、人员培训等服务。

(3)《广东省“民生十大工程”五年行动计划(2023—2027年)》提出：实施居家社区养老服务扩面提质行动。到2027年，全省乡镇(街道)综合养老服务中心覆盖率达到65%以上，其中街道综合养老服务中心实现全覆盖，乡镇覆盖率达到65%以上。健全居家社区养老服务制度体系，统筹利用财政补助、政府购买服务等政策，保障社区养老服务设施运营、家庭养老床位建设。加快特殊困难老年人家庭适老化改造，到2027年，全省完成特殊困难老年人家庭适老化改造不少于12万户。逐步健全县镇村衔接的三级养老服务网络，到2027年，全省打造不少于21个示范性居家社区养老服务网络。实施机构养老服务提质增效行动。推进养老机构照护服务能力提升，到2027年，县级特困人员供养服务机构建有率达100%，公办养老机构护理型床位占比达到60%以上。推动公办养老机构星级覆盖率提升，到2027年，按照养老机构等级划分与评定等标准，评定为一级(即一星级，下同)至二级服务等级的乡镇级公办养老机构、评定为二级至三级服务等级的县级公办养老机构建有率维持在80%以上。

推动养老服务综合监管常态化，加强养老服务机构设施建设、

运营秩序、养老资金使用和从业人员监管。实施养老服务有效供给能力提升行动。全面开展老年人综合能力评估，优先对特困、低保老年人进行全面能力综合评估，实现结果跨部门互认共享，到 2027 年，实现 80 岁以上有集中供养意愿及纳入最低生活保障范围且申请集中照护服务的老年人能力评估全覆盖。加强养老服务人才队伍建设，到 2027 年，经认定的养老护理职业技能培训机构不少于 100 家，全省养老服务人员培训人次达到 28 万，全省养老机构院长和养老护理员培训上岗率均达到 100%。

实施医养康养深度结合行动。实施老年健康与医养结合，做实老年人家庭医生签约服务，到 2027 年，全省 65 岁及以上老年人医养结合服务率超 50%，城乡社区规范健康管理服务率超 67%。建设示范性医养结合服务中心，为辖区内的失能、半失能老人提供以预防保健、健康管理、疾病诊治、护理、康复、安宁疗护为主，兼顾日常生活照料的医养结合服务，到 2027 年，全省打造不少于 40 所普惠型、示范性社区（乡镇）医养结合服务中心。

5、揭阳市政策背景

《揭阳市民政事业发展“十四五”规划》提出：“十四五”期间，《规划》提出养老机构护理型床位占比提升到 55%、每百户居民拥有的社区服务设施建筑面积提升到 32 平方米、县级未成年人保护机构覆盖率提升到 100%、县级公益性安葬（放）设施

覆盖率提升到 100% 等 26 个主要发展指标，围绕大救助、大养老、大儿童保障、大慈善和大社会治理等 5 大重点领域，谋划安排了 24 项重点任务和 5 大重点工程，进一步夯实民政事业发展的基础，推动民政相关制度更加成熟定型，基本民生保障更加有力，基本社会治理更加完善，基本社会服务更加优质，不断增进民生福祉，为揭阳打造成为宜居宜业宜游的活力古城、滨海新城，建设沿海经济带上的产业强市作出新的更大贡献。

全面部署五大重点任务：一是构建精准化大救助体系，主要包括巩固拓展脱贫攻坚兜底保障成果、改革完善社会救助制度、加强生活无着流浪乞讨人员救助管理、提升助残服务能力等；二是构建多样化养老服务体系，主要包括健全居家养老服务网络、推进养老服务提质增效，优化养老服务发展环境及培育养老服务新型业态等；三是构建普惠化大儿童保障体系，主要包括完善儿童分类保障体系，增强福利机构兜底保障，提升儿童救助保护能力等；四是构建特色化大慈善体系，主要包括建立健全慈善事业体制机制，做强慈善组织、慈善信托、志愿服务和福利彩票，提高慈善事业管理水平等；五是构建多元化大社会治理体系，主要包括加强完善城乡社区治理、创新社会组织发展、健全社会工作和志愿服务体系，加强婚姻登记管理和服务、促进殡葬事业健康发展等。重点推进“养老机构提质增效示范工程、智慧民政数字

化服务示范工程、社会福利机构布局优化提升工程、社会组织高质量发展工程、民政基础设施建设提升工程”五大工程建设，持续夯实“十四五”时期民政事业发展基础。

（三）项目情况

1. 项目概况

项目名称：揭西县生态康养综合服务基础设施建设项目，项目实施单位：揭西县国有资产经营有限公司。

项目主管单位：揭西县国有资产管理办公室。

项目建设地点：广东省揭阳市揭西县

2. 建设期限

项目建设期：预计开工日期 2026 年 5 月，预计竣工日期 2029 年 8 月。

3. 建设内容及工程规模

为顺应人口老龄化趋势，依托国家级天然氧吧生态优势，加快生态养老设施建设，项目规划新增养老床位 1600 床（养老床位 150 床、护理床位 1450 床）。新建养老服务设施 67700 m²，含养护楼、康复楼、老年人康复理疗区、营养膳食服务设施、后勤保障设施及老年人康复活动区。改造养老服务设施 68000 m²，设置养护区、疗养区、活动区等。建设老年人户外康复场地 12000 m²，配套康养停车场 6 处、停车位约 360 个、充电桩 90 套，并

同步建设围墙等附属设施。

本项目收入来源主要是养老床位费收入、护理服务收入、餐饮服务收入、养老上门服务收入、康复理疗服务收入、康养设施场地租赁收入、停车及充电桩收入等。

4. 项目总投资

本项目建设总投资约 192151.23 万元，其中工程费用 129407.54 万元，工程建设其他费用 40736.49 万元，基本预备费用 8507.20 万元，建设期利息 13500.00 万元。

计划通过发行政府专项债券融资 150000.00 万元（其中用作资本金 57000 万元，资本金领域：养老托育），市场化融资资金筹措：40000 万元（市场化融资本息由项目单位统筹本企业其他项目或自有资金来支付），其余部分通过单位自筹解决。

5. 项目建设意义

揭西县国有资产经营有限公司通过本项目的建设加快推进揭西县养老服务体系建设，不断满足老年人多样化、多层次养老服务需求，同时推进城镇养老服务体系建设，创新多元化照料服务模式，加快建立以社区为依托、机构为补充，医养结合的多层次养老保障体系，为顺应人口老龄化趋势，提升养老服务供给与保障能力，落实国家战略与“百千万工程”，积极完善养老设施建设。因此，本项目的建设是非常有必要的，是属于有公益性的

项目。

（四）项目立项情况或实施依据

项目于 2026 年 04 月 03 日取得揭西县发展和改革局《关于揭西县生态康养综合服务基础设施建设项目可行性研究报告变更的复函》，揭西发改投审[2026]24 号，同意项目立项，开工，建设。

项目于 2026 年 05 月 14 日取得揭西县发展和改革局《关于揭西县生态康养综合服务基础设施建设项目（一期）初步设计概算的批复》，揭西发改投审〔2026〕45 号。

（五）责任主体

1、项目实施单位、以及资产持有单位：

公司名称：揭西县国有资产经营有限公司

法定代表人：王秀明

注册资本：15000 万元

统一社会信用代码：91445222663348497C

注册地址：广东省揭西县河婆街道河山社区河山路 14 号第三层、第四层

企业类型：有限责任公司(国有独资)

股东信息：揭西县国有资产管理办公室（揭西县国有企业改革领导小组办公室）100%持股

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；招投标代理服务；政府采购代理服务；采购代理服务；贸易经纪；公共事业管理服务；资产评估；企业管理；乡镇经济管理服务；单位后勤管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；工程管理服务；城乡市容管理；水资源管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商务代理代办服务；会议及展览服务；住房租赁；非居住房地产租赁；不动产登记代理服务；土地使用权租赁；土地调查评估服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；知识产权服务（专利代理服务除外）；科技中介服务；创业空间服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；共享自行车服务；食用农产品批发；新鲜水果批发；新鲜水果零售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；农副产品销售；初级农产品收购；食用农产品初加工；食用农产品零售。（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；测绘服务；国土空间规划编制；非煤矿山矿产资源开采；矿产资源勘查；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）。

2、项目主管单位：揭西县国有资产管理办公室

统一社会信用代码：12445222719389352L；

负责人：李美炎；

机构地址：揭西县河婆街道华侨纪念馆三楼。

该项目总投资 192151.23 万元，项目资产权属性质为政府资产，具体归属责任主体为国有企业单位。该项目资金投入后，对应资产形成的国有资产所产生的收益按规定上缴财政。同时在发债年限内不会使用该项目资产进行抵押、质押等其他违规行为。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

（1）项目建设是创新运用债贷联动模式，破解大型公建融资瓶颈，打造可持续公共服务供给新范式的需要。

债贷联动是国有企业破解重大项目融资难题的高效模式，通过专项债+配套银行贷款组合，实现资金、成本、效率与风险的多重优化。

①是资金保障更足，双渠道叠加满足大额长期投入，避免项目断档，与基建、产业项目周期高度匹配。

②是融资成本更低，专项债利率优势明显，可撬动银行低息长期贷款，有效降低国企财务负担。

③是杠杆效应更强，以少量专项债资本金带动数倍信贷资金，放大政府投资效能，扩大有效投资。

④是风险更加可控，实行项目封闭运作、专款专用、收益闭环还款，隔离风险，严控国企杠杆率。

⑤是项目推进更快，债贷同步谋划审批，加快落地见效，同时提升项目合规性与运营质效。

⑥是赋能国企发展，优化融资结构，助力国企承接重点战略项目，推动向投融建管营一体化转型，提升核心竞争力。

(2) 本项目的建设，是贯彻落实《中共中央关于坚持和完善中国特色社会主义制度、推进国家治理体系和治理能力现代化若干重大问题的决定》“加快建设居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系”的需要

随着我国老龄化程度不断加深，建设更加完善的适老化环境和养老服务设施成为社会亟待解决的问题。当前，在我国各省区市都在积极推进养老服务设施建设，在推进我国养老产业高质量发展的同时，为更多老人提供舒适的养老环境。

党的十九届四中全会审议通过的《中共中央关于坚持和完善中国特色社会主义制度、推进国家治理体系和治理能力现代化若干重大问题的决定》中指出“加快建设居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系”。之后，国家有针对性地进行的相关制度建设，主张引导机构通过连锁化运营等方式进入社区，提供上门居家养老服务，便于老年人在熟悉的家庭环境中得到专

业机构提供的服务，并提倡以社区为平台，以社区老年人养老需求为导向，整合社区周边的养老服务机构为老年人提供服务。

2020年7月，国务院办公厅印发《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》，明确了基础类、完善类、提升类3类改造方向要求，尤其在完善类和提升类中提出了针对老年人群体的改造内容，促进“老有所养”“老有所乐”。

国家指出：目前我国养老服务体系尚在摸索建立过程中，“十四五”期间，“以居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合”的养老服务体系将进一步完善，人人享有“基本养老服务”的目标也将进一步落实。所以，统筹协调社区存量建筑的更新与运营，兼顾社会性与经济性，形成均衡布局的养老服务体系，增强社区对“家庭养老”的支撑能力尤为重要。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出：完善社区居家养老服务网络，推进公共设施适老化改造，推动专业机构服务向社区延伸，整合利用存量资源发展社区嵌入式养老。强化对失能、部分失能特困老年人的兜底保障，积极发展农村互助幸福院等互助性养老。深化公办养老机构改革，提升服务能力和水平，完善公建民营管理机制，支持培训疗养资源转型发展养老，加强对护理型民办养老机构的政策扶持，开展普惠养老城企联动专项行动。加强老年健

康服务，深入推进医养康养结合。加大养老护理型人才培养力度，扩大养老机构护理型床位供给，养老机构护理型床位占比提高到55%，更好满足高龄失能失智老年人护理服务需求。

《中共中央国务院关于加强新时代老龄工作的意见》提出：实施积极应对人口老龄化国家战略，大力发展普惠型养老服务，构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系。民生是人民幸福之基、社会和谐之本。坚持在社会经济发展中保障和改善民生，统筹做好社保、医疗、养老、托幼等各方面工作，是新时期新发展阶段我国经济社会高质量发展以及中华民族伟大复兴的重要前提和基础。因此，大力推进养老事业产业协同发展，持续做好保障和改善民生工作，是下一阶段政府工作的“众”中之重。

（3）本项目的建设，是贯彻落实《广东省民政事业发展“十四五”规划（2021-2025年）》“优化社区养老服务设施布局”的需要《广东省民政事业发展“十四五”规划（2021-2025年）》提出：优化社区养老服务设施布局，加快建设分布式、多功能、专业化的社区养老服务设施，在乡镇（街道）范围建设具备全托、日托、上门服务、协调指导等功能的综合养老服务机构（中心），推动构建城市社区“15分钟”居家养老服务圈，逐步健全层次清晰、功能互补、区域联动的县、镇、村三级养老服务网络。

根据《广东省加快推进养老服务发展若干措施》可知：到 2020 年，养老服务设施覆盖 100%的城镇社区和 60%以上的农村社区。到 2022 年，社区 15 分钟居家养老服务圈基本建成，居家社区养老紧急救援系统基本建立；到 2022 年，力争所有街道和有条件的乡镇至少建有一家居家社区养老服务机构，提供具备全托、日托、上门服务、对下指导等综合功能的居家社区养老服务；社区日间照料机构覆盖率达到 90%以上；大力发展社区嵌入式养老模式，引入养老、家政、物业服务等企业以及社会组织，兴办或运营居家社区养老服务设施，承接政府购买服务项目，鼓励养老机构利用自身设施和服务资源为老年人提供居家社区养老服务；2022 年底前，每个县（市、区）应按照填平补齐的原则，至少建有 1 间符合三星级以上标准，以失能、部分失能特困人员专业照护为主的县级供养服务设施（养老院），优先满足辖区内所有生活不能自理特困人员专业照护需求；自 2021 年起，各级政府要将本级用于社会福利的彩票公益金按不低于 55%的资金比例用于支持养老服务体系建设和，并与一般性公共预算安排的养老服务体系建设和资金整合统筹使用，政府购买养老服务所需资金纳入养老服务体系建设和资金统筹安排，重点购买老年人能力综合评估、生活照料、康复护理、机构运营、社会工作、人员培训等服务。

（4）本项目的建设，有利于改善揭西县养老资源供给不足

的现状

从揭西县当前养老供需情况来看，一方面老龄化程度逐步加剧，养老需求逐渐增长；另一方面体现为供给的相对不足。公办养老机构普遍接收的是高年龄段(70岁以上)的孤寡老人、失能半失能病困老人；而民办养老服务机构数量较少，床位供给数量有限。揭西县是国家级天然氧吧，生态资源优越，是银发经济集聚地，也是未来养老人口的流入地，且目前全县各乡镇新增养老项目基本为零，在营运养老项目基本为老破小，满足不了目前养老需求和未来银发经济养老的需要，揭西县未来养老压力非常巨大。总体来说，全县养老机构的服务设施相对较少、档次较低、功能单一，并且养老服务队伍人才短缺，专业化水平较低；此外，老年群体深层次的养老需求未能有效挖掘，现有的养老服务供给不能实现供应需求之间相互匹配，这种状况与社会和谐发展不相适应。为此，在揭西县加快实施养老康复中心建设项目，完善开展养老服务已十分必要。

(5) 本项目的建设，有利于改善揭西县养老服务设施和适老环境建设的需要

“十四五”时期，我国将进入人口老龄化快速发展期，新增老年人口将是“十三五”时期的1.5倍。2025年，预计我国60周岁及以上老年人口将突破3亿。无论从我国养老体系构架还是

国际经验来看，大多数的老年人需要在自己家中度过老年生活，社区养老服务体系及基础设施的建设需求非常突出。目前大部分城市社区内，针对老年人的生活服务类、医疗保健类及休闲娱乐类服务设施数量有限，且对家庭的辐射能力不强。多数社区缺少专业化、层级化的养老服务配套设施，难以满足不同类型老年人多样化的服务需求。本项目的建设解决揭西县城既有住区高龄、失能、独居和空巢老年人的居住生活问题，改善老龄宜居环境建设。

（6）本项目的建设，满足全县多元化养老目的的需求

随着老年人口结构的多样化，养老需求也呈现出多元化趋势。建设养老康复项目，不仅能够提供基本的居住和生活照料服务，还能根据老年人的不同健康状况和需求，提供个性化的康复、医疗等服务，满足老年人全方位、多层次的需求。促进养老产业升级。养老康复项目是养老产业的重要组成部分，其建设和发展能够带动相关产业链的发展，如医疗设备、康复器材等。通过引入先进的管理理念和技术手段，可以提升养老服务的整体水平和效率，推动养老产业的转型升级。增强社会稳定性。养老康复项目的建设有助于缓解家庭和社会的养老压力，减轻老年人的心理负担，提高老年人的生活质量和幸福感，这有助于增强社会的稳定性和和谐性，为经济社会发展提供有力保障。可见推动揭西县揭

西县生态康养综合服务基础设施建设项目是揭西县提供社会养老康复服务保障必要性项目，是目前养老发展、社会保障建设、家庭养老需求、老年人养老追求的预期性项目，本项目的建设基本满足全县多元化养老目的的需求。

（二）经济效益分析：

本项目的社会影响力大，项目建成后，将会为老年人提供安全、舒适、温馨的养老生活空间和活动场所，本项目的建设和运营，能够促进相关行业发展，推动经济增长，符合经济社会协调发展的总体要求，具有显著的社会效益和一定的经济效益。对于构建和谐家庭，促进社会的和谐共融有着积极的作用；对于坚持以人为本、深入贯彻落实科学发展观，推进社会主义和谐社会建设具有深远的意义。

项目建成后，社会效益极其显著，有利于改善人民的生活环境，提高社会保障水平。项目的建设将从施工到投入运营的各个环节为社会提供诸多的就业岗位，同时带动养老行业的发展。项目的良好运营将创造一定的税收，为地方建设献出企业的一份力量。

因此，项目建设是必要的，同时具有较高的社会可行性。

（三）社会效益分析：

（1）对揭西县居民收入的影响

项目实施，能加快揭西县的建设，使得揭西县基础设施建设和经济建设迈上新台阶，有效加快揭西县与珠三角其他城市的联系，促进揭西县社会经济可持续增长，从而增加居民收入。另一方面，项目的实施，增加了对地区建设材料和劳动力的需求，提高地区生产总值；项目建设使用后，将促进当地经济发展，增加就业机会，将间接增加居民收入而且不会扩大贫富的差距。

(2) 对当地居民生活水平与生活质量的影响

项目建设将加快推动揭西县的建设，改善揭西县康养环境，改善当地人和引进人才家属老人安置问题，提升养老环境。另一方面，项目的建设有利于当地城市经济的发展和人民生活水平的提高；能有效地促进当地经济的发展。但应指出的是项目施工期间由于施工人员、材料、机械等会对施工周围环境造成一定的负面影响，如噪音、灰尘等。所以应注意施工管理和运营管理，加强环境保护的监督和管理，将负面影响减至最低。

(3) 对当地就业的影响。

项目的实施会造成就业机会的增加；项目的运营能够很大程度扩大当地的就业人数。

(4) 对不同利益群体的影响。

项目的建设会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设区域周围商家等的收入。

(5) 对当地弱势群体利益的影响。

项目的建设对揭西县的老人、妇女、儿童、残疾人员等群体的利益不会造成负面影响。

(6) 对当地的文化、教育、卫生的影响。

项目的建设，对提高地区居民的科学文化水平，促进地区经济的建设发挥积极作用。另外，该项目无大的污染源，卫生方面无大的负面影响。因此，建设该项目，对于揭西县文化教育、卫生健康和人文环境没有负面影响。

(7) 对当地基础设施、服务容量和城市化进程的影响。

项目的建成，对于基础设施例如供水、供电、电信等有较大需求，但就总体规划来看，不会产生较大的影响。该项目的建设符合揭西县的总体规划，加快创建现代化城市的步伐。

(8) 对少数民族风俗习惯和宗教的影响。

本项目的建设将严格执行民族、宗教政策，尊重民族习惯。项目的建设将促进各民族文化、民俗交流，利于经济发展和民族团结，促进社会安定。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

(一) 投资估算

一、编制依据及原则

1、国家和地方有关支持性规划

(1) 《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》；

(2) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》（意见稿）；

(3) 《中共广东省委关于制定广东省国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》；

(4) 《广东省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》（意见稿）；

(5) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

· (6) 《“十四五”民政事业发展规划》；

(7)《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

(8)《揭阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

(9) 《广东省民政事业发展“十四五”规划（2021-2025 年）》；

(10) 《揭阳市卫生健康事业发展“十四五”规划》；

(11) 《健康中国“2030”规划纲要》。

2、产业政策和行业准入条件

- (1) 《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划》;
- (2) 《关于发展银发经济增进老年人福祉的意见》;
- (3) 《养老机构管理办法》;
- (4) 《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》（国办发〔2019〕5号）;
- (5) 《国务院办公厅关于建立健全养老服务综合监管制度促进养老服务高质量发展的意见》（国办发〔2020〕48号）;
- (6) 广东省加快推进养老服务发展若干措施》;
- (7) 《广东省“民生十大工程”五年行动计划养老服务领域实施方案(2023—2027年)》。

3、主要标准规范

- (1) 《养老机构服务质量基本规范》(GB/T35796-2017);
- (2)《社区老年人日间照料中心建设标准》(建标 143-2010);
- (3) 《老年人照料设施建筑设计标准》(JGJ450-2018);
- (4) 《社区居家养老服务规范》(DB44/T1518-2015);
- (5) 《民用建筑设计通则》（GB50352-2019）;
- (6) 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）2018版;
- (7) 《民用建筑热工设计规范》（GB50176-2016）;
- (8) 《无障碍设计规范》（GB50763-2012）;
- (9) 《住宅设计规范》（GB50096-2011）;

- (10) 《住宅室内防水工程技术规范》（JGJ298-2013）；
- (11) 《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
- (12) 《公共建筑节能设计标准-广东省实施细则》
（DBJ15-51-2007）；
- (13) 《养老设施建筑设计规范》（GB50867-2013）；
- (14) 《老年人居住建筑设计规范》（GB50340-2016）；
- (15) 《老年人建筑设计规范》（JGJ122-99）；
- (16) 《国务院关于发展城市社区卫生服务的指导意见》（国
发〔2006〕10号）；
- (17) 《关于印发城市社区卫生服务中心、站基本标准的通
知》（卫医发〔2006〕240号）；
- (18) 《国家发展改革委办公厅、卫生部办公厅关于社区卫
生服务中心规划编制调查的通知》（发改办社会〔2008〕1664
号）；
- (19) 其它现行国家有关建筑设计规范、规定；
- (20) 广东省及揭阳市有关地方性法规、标准等。

二、项目总投资

建设总投资约 192151.23 万元，其中工程费用 129407.54 万
元，工程建设其他费用 40736.49 万元，基本预备费用 8507.20
万元，建设期利息 13500.00 万元。

表项目投资估算表（单位：万元）

序号	投资估算项目名称	总金额
1	工程费用	129407.54
2	工程建设其他费用	40736.49
3	预备费	8507.20
4	建设期利息	13500.00
项目总投资		192151.23

（二）筹措方案

1. 市场化融资资金筹措：向金融机构申请专项贷款 40000.00 万元，市场化融资本息由项目单位统筹本企业其他项目或自有资金来支付。

2. 地方政府债券资金筹措：项目专项债券资金需求为 150000.00 万元（全部用于项目资本金），2026 年年申请广东省政府专项债券 120000.00 万元（其中：2026 年 5 月已发行 2026 年广东省政府专项债券（二十八期）50000 万元，利率 1.79%，10 年，2026 年广东省政府专项债券（三十四期），20 年，7000 万元，2.23%），2027 年申请 10000.00 万元，2028 年申请 10000.00 万元，2029 年申请 10000.00 万元。

3. 非融资资金筹措：单位自筹资金 2151.23 万元。具体如下表：

表项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位 金额	市场化 融资金	非融资金					地方政府专项债券融资			
				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
合计	192151.23	57000.00	40000.00		2151.23					5000.00	57000.00	88000.00
2026	120000.00	57000.00								5000.00	57000.00	58000.00
2027	50000.00		40000.00									10000.00
2028	11151.23				1151.23							10000.00
2029	11000.00				1000.00							10000.00

（三）项目实施安排

目前，项目已完成可行性研究报告编制及立项工作，为项目后续推进奠定了政策和审批基础。着手启动项目招投标相关筹备工作，并同步与相关部门开展对接，梳理项目建设前期手续办理流程，为项目落地实施做好充分准备。

本项目建设周期从2026年2月开始至2029年8月结束。其中前期工作时间为2026年2月至2026年4月，施工工期为2026年5月至2029年8月。项目进度预计如下：

2026年1月至2026年3月，拟完成项目立项、初步设计、施工图设计招标工作；

2026年4月-2026年6月，拟初步设计、施工图设计等制作；

2026年7月-2029年8月，拟办理公开招投标、土建施工、设备采购与安装；

2029年9月-10月，完工验收，进入正式运营。

目前，项目已完成可研立项和初设概算审批工作，为项目后续推进奠定了政策和审批基础。着手启动项目招投标相关筹备工作，并同步与相关部门开展对接，梳理项目建设前期手续办理流程，为项目落地实施做好充分准备。

（四）债券资金用途

本期申请的 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）资金 5000.00 万元，主要用于以下方面：

用于项目配套设施工程建设费用，以及第三方技术服务费用的支付。

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算

1、项目专项收入及结余预测的依据

项目建设期为 4 年，计算运营期按 29 年。

根据揭西县国有资产经营有限公司提供的项目立项文件、可研报告及其他资料。项目于 2029 年 8 月项目竣工验收后开始运营。

项目假设的条件：

(1) 项目能如计划竣工交付，第一至四年为建设期，第五年开始运营，竣工后运营首年，按入住率 70% 计算，第二年按入住率 80% 计算，第三年至第 29 年入住率 90% 计算。

(2) 预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

(3) 根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债；

(4) 建设期需偿还的债券利息由财政先行垫付。

1. 项目收入测算

本项目为揭西县生态康养综合服务基础设施建设项目建设项目，项目建成后新增设置 1600 张养老床位。本项目的收益包括：养老床位收入、护理服务收入、餐饮服务收入、养老上门服务费收入、康复理疗服务收入、康养设施场地租赁收入、停车及充电桩收入等。

2025 年揭阳市全市地区生产总值 2553.75 亿元，增长 3.2%。全市地方一般公共预算收入 130.12 亿元，可比增长 5.5%；市县

级税收收入 83.13 亿元，同比增长 52.2%、可比增长 9.1%，其中“四税”增长 14.2%，增速均位列全省第一。全市居民人均可支配收入 28721 元，增长 5.1%。本次取揭阳市 2025 年 GDP 的增长值 3.2%作为预测的增长率的情况下预测收入增长情况。预测入住率达 90%后，养老床位收入、护理服务收入、餐饮服务收入、养老上门服务费收入、康复理疗服务收入、康养设施场地租赁收入每 3 年按 3.2%的增长率增长；停车及充电桩收入不考虑价格增长。

流沙敬老院收费标准

一、全托

房型	护理级别	日常收费(元/月/人)				医疗照护保证金 (南明区按实际元数退还)	合计(元/月/人)
		护理费	伙食费	床位费	综合管理费		
单间	三级(自理)	1000	900	1300	300	3000	3500
	二级(介护)	1800					4300
	一级A(介护)	2500					5000
	一级B(介护)	3000					5500
双人房	三级(自理)	1000	900	800	300		3000
	二级(介护)	1800					3800
	一级A(介护)	2500					4500
	一级B(介护)	3000					5000

备注

- 1.综合管理费：水电费、洗衣费、洗衣、卫生、设施设备维修(床、洗衣机、厨房用具、水暖维修等)。
- 2.自理部分：拐杖、助行器、约束手套、气垫床、轮椅、尿片尿裤、衣服、药品费、医疗用品费、外送医药费、外送陪护费、氧气使用(5元/小时)。
- 3.请购/住院费用计算：保廉床位、伙食费、护理费按实际天数收取，综合管理费、床位费按月收取。床位费按3个月、逾期则按床位费加院内、请购床位费、综合管理费收取。
- 4.新入住配备：老被褥、床单、床垫、枕头、枕套、被套。
- 5.长者的身体状况发生变化的，经重新评估后调整护理级别，费用按重新评估的级别收取。
- 以上护理等级是依据长者的年龄、身体状况、生活自理能力及长者的需求而定。
- 6.如遇国家法定节假日加收350元/天。(元旦、春节、清明节、劳动节、端午节、中秋节、国庆节)

护理级别

三级(自理)

精神清醒，身体机能状况良好，个人日常生活能独立完成，不能他人帮助的长者。参照《国家民政部行业标准《老年人能力评估标准》》评估为0级(能力完好)为限。

二级(介护)

精神清醒，身体机能减退，行动欠佳，个人日常生活需他人协助的长者。参照《国家民政部行业标准《老年人能力评估标准》》评估为1级(轻度失能)为限。

一级A(介护)

身体机能较差，行动障碍，穿衣、吃饭、洗澡、大小便中有一项不能独立完成者。参照《国家民政部行业标准《老年人能力评估标准》》评估为2级(中度失能)为限。

一级B(介护)

身体机能状况较差，功能严重丧失，卧床不起，需长期护理、全面照护，参照《国家民政部行业标准《老年人能力评估标准》》评估为3级(重度失能)为限。

二、日间照料：自理或者轻度失能的长者，日间照料99元/天(含2个正餐)。

三、临时托养：150元/天(含早午晚三餐)，视入住情况安排床位。

四、安宁疗护：250元/天。

1、养老床位收入

本项目设置全托床位 1600 床，其中护理床位 1450 床，普通养老床位 150 床。参考普宁市流沙敬老院的收费标准，市场价按护理床位床位费按 2500 元床/月(含部分较高端套间)，普通养老床位床位费按 1500 元床/月。则年收入为： $(2500 \times 12 \times 1450 + 1500 \times 12 \times 150) / 10000 = 4620.00$ 万元。

2、护理服务收入

本项目预估设置全托床位 1600 床，护理费按 1200 元床/月。

则年收入为： $1600 \times 1200 \times 12 / 10000 = 2304.00$ 万元。

3、餐饮服务收入

本项目设置全托床位 1600 床，考虑家属陪护看望等因素，预计每日餐饮人数达 2000 人，折减食材成本后餐饮费按 15 元/人/餐，一日三餐。则年收入为：

$2000 \times 15 \times 3 \times 30 \times 12 / 10000 = 3240.00$ 万元。

4、养老上门服务费收入

本项目养老上门服务费收入按 200 元/人/次，预估按市场 50 次/天计。则年收入为： $200 \times 50 \times 30 \times 12 / 10000 = 360.00$ 万元。

5、康复理疗服务收入

本项目中医理疗、康复理疗收入暂按 3000 人/月，按 50%左右需康养理疗率计，预计康复理疗人数达 1000 人，则年收入为： $3000 \times 1000 \times 12 / 10000 = 3600.00$ 万元。

6、康养设施场地租赁收入

本项目建设康养设施较大，除去养老、康养、后勤等必备场

地外，可以租赁一部分场地给与社会投资运营，丰富康养服务类型。预估可租赁场地达 25000 平方米，按每月 40 元/平方米收取租金，则年收入为： $25000 \times 40 \times 12 / 10000 = 1200.00$ 万元。

7、停车及充电桩收入

本项目机动车停车位收费参考《普宁市实行政府定价的经营服务性收费目录清单》文件的停车位收费标准计取，具体如下：

本项目预估设置车位 360 个，充电桩 90 套。其中按停车率 80%，每天周转 2 次，停车费 10 元/次计，则年停车收入为： $360 \times 80\% \times 2 \times 10 \times 30 \times 12 / 10000 = 207.36$ 万元；充电桩按使用率 50%，日充电次数 2 次，每次盈利 20 元计，则年充电收入为： $90 \times 50\% \times 2 \times 20 \times 30 \times 12 / 10000 = 64.80$ 万元，因此总收入为 $207.36 + 64.80 = 272.16$ 万元。

停车位、充电桩不考虑价格增长。

近日，普宁市发展和改革局发布了关于制定普宁市普宁广场负一层停车场收费标准的批复，同意其收费标准，自批准之日起执行。具体批复内容如下：

索引号：114452810070325585/2022-00069	分类：按主题分类、公告
发布机构：揭阳市普宁市发展和改革局	成文日期：2022-04-20
名称：关于制定普宁市普宁广场负一层停车场收费标准的批复	
文号：普发改函[2022]76号	发布日期：2022-04-20
主题词：	

一、小汽车停放服务收费标准：

(一) 每天0-2时免收车辆停放服务费，2-6时进入停车场停放不超过30分钟免收车辆停放服务费，以后每小时5元，连续24小时最高收费15元；

(二) 6-24时停车不超过2小时免收车辆停放服务费，第3小时收5元，以后每小时加收1元，连续24小时最高收费15元。

二、免收机动车停放服务费的车辆。

- (一) 军警车辆、抢险救灾、实施救助的医院救护车辆、市政工程抢修车辆；
- (二) 法律法规规章规定的其他应当免收机动车停放服务费的车辆；
- (三) 电动汽车在停车场内充电时；
- (四) 摩托车(含电动摩托车)、自行车。

以上批复自批准之日起执行。今后上级若有新的规定，则按新的规定执行。

收费单位：市天泽停车场服务有限公司（普宁高铁站停车场）

收费标准：

1、小型车辆（20座及20座以下，限载2吨及2吨以下货车）停放服务收费标准：15分钟以内（含15分钟）免费，15分钟以上至3小时（含3小时）5元/辆·次，3小时以上至6小时（含6小时）10元/辆·次，6小时以上至9小时（含9小时）15元/辆·次，9小时以上至12小时（含12小时）20元/辆·次，12小时以上至24小时25元/辆·次（24小时内收费最高不超过25元/辆）；

2、免收机动车停放服务费的车辆：(一)军警车辆、实施救助的医院救护车、市政工程抢修车辆；(二)法律法规规章规定的其他应当免收机动车停放服务费的车辆。

项目收入测算表（单位：万元）

年度	养老床位收入	护理服务收入	餐饮服务收入	养老上门服务收入	康复理疗服务收入	康养设施场地租赁收入	停车及充电桩收入	合计
第 1 年	-	-	-	-	-	-	-	-
第 2 年	-	-	-	-	-	-	-	-
第 3 年	-	-	-	-	-	-	-	-
第 4 年	-	-	-	-	-	-	-	-
第 5 年	3234.00	1612.80	2268.00	252.00	2520.00	504.00	190.51	10581.31
第 6 年	3696.00	1843.20	2592.00	288.00	2880.00	576.00	217.73	12092.93
第 7 年	4158.00	2073.60	2916.00	324.00	3240.00	648.00	244.94	13604.54
第 8 年	4291.06	2139.96	3009.31	334.37	3343.68	668.74	272.16	14059.27
第 9 年	4291.06	2139.96	3009.31	334.37	3343.68	668.74	272.16	14059.27
第 10 年	4291.06	2139.96	3009.31	334.37	3343.68	668.74	272.16	14059.27
第 11 年	4428.37	2208.43	3105.61	345.07	3450.68	690.14	272.16	14500.45
第 12 年	4428.37	2208.43	3105.61	345.07	3450.68	690.14	272.16	14500.45
第 13 年	4428.37	2208.43	3105.61	345.07	3450.68	690.14	272.16	14500.45
第 14 年	4570.08	2279.10	3204.99	356.11	3561.10	712.22	272.16	14955.76
第 15 年	4570.08	2279.10	3204.99	356.11	3561.10	712.22	272.16	14955.76
第 16 年	4570.08	2279.10	3204.99	356.11	3561.10	712.22	272.16	14955.76
第 17 年	4716.32	2352.03	3307.55	367.51	3675.05	735.01	272.16	15425.64
第 18 年	4716.32	2352.03	3307.55	367.51	3675.05	735.01	272.16	15425.64
第 19 年	4716.32	2352.03	3307.55	367.51	3675.05	735.01	272.16	15425.64
第 20 年	4867.24	2427.30	3413.39	379.27	3792.66	758.53	272.16	15910.55

第 21 年	4867.24	2427.30	3413.39	379.27	3792.66	758.53	272.16	15910.55
第 22 年	4867.24	2427.30	3413.39	379.27	3792.66	758.53	272.16	15910.55
第 23 年	5022.99	2504.97	3522.62	391.40	3914.02	782.80	272.16	16410.97
第 24 年	5022.99	2504.97	3522.62	391.40	3914.02	782.80	272.16	16410.97
第 25 年	5022.99	2504.97	3522.62	391.40	3914.02	782.80	272.16	16410.97
第 26 年	5183.73	2585.13	3635.34	403.93	4039.27	807.85	272.16	16927.42
第 27 年	5183.73	2585.13	3635.34	403.93	4039.27	807.85	272.16	16927.42
第 28 年	5183.73	2585.13	3635.34	403.93	4039.27	807.85	272.16	16927.42
第 29 年	5349.61	2667.86	3751.67	416.85	4168.53	833.71	272.16	17460.39
第 30 年	5349.61	2667.86	3751.67	416.85	4168.53	833.71	272.16	17460.39
第 31 年	5349.61	2667.86	3751.67	416.85	4168.53	833.71	272.16	17460.39
第 32 年	5520.80	2753.23	3871.73	430.19	4301.92	860.38	272.16	18010.41
第 33 年	5520.80	2753.23	3871.73	430.19	4301.92	860.38	272.16	18010.41
合计	137417.79	68530.43	96370.92	10707.88	107078.80	21415.76	7729.34	449250.92

2、项目成本及相关税费

本项目的运营成本主要有工资福利费、维修及管理费、综合税费等。

(1) 工资福利：项目建成后交由项目单位统一进行管理或交由第三方运营，考虑实际工作需要和福利性，新增管理人员和实际工资福利费，考虑按年运营收入的 10% 计算；

(2) 运营成本费用：按运营收入的 8%计算；

(3) 管理及其他费用：按年运营收入的 3%计算；

(4) 税费成本：考虑综合性税费，按项目年运营收入的 5% 预估。（养老项目，国家给予优惠税收政策）。

发债期间，项目运营期第一年（按 70%入住率计算）的总成本为 2838.50 万元。

3、本项目债券存续期内收入、成本与利润情况如下：

项目 年度	收入合计	成本	利润
第 1 年	-	-	-
第 2 年	-	-	-
第 3 年	-	-	-
第 4 年	-	-	-
第 5 年	10581.31	2838.50	7742.81
第 6 年	12092.93	3244.00	8848.93
第 7 年	13604.54	3649.50	9955.04
第 8 年	14059.27	3766.28	10292.98
第 9 年	14059.27	3766.28	10292.98
第 10 年	14059.27	3766.28	10292.98
第 11 年	14500.45	3886.81	10613.65
第 12 年	14500.45	3886.81	10613.65
第 13 年	14500.45	3886.81	10613.65
第 14 年	14955.76	4011.18	10944.58

项目 年度	收入合计	成本	利润
第 15 年	14955.76	4011.18	10944.58
第 16 年	14955.76	4011.18	10944.58
第 17 年	15425.64	4139.54	11286.09
第 18 年	15425.64	4139.54	11286.09
第 19 年	15425.64	4139.54	11286.09
第 20 年	15910.55	4272.01	11638.54
第 21 年	15910.55	4272.01	11638.54
第 22 年	15910.55	4272.01	11638.54
第 23 年	16410.97	4408.71	12002.26
第 24 年	16410.97	4408.71	12002.26
第 25 年	16410.97	4408.71	12002.26
第 26 年	16927.42	4549.79	12377.63
第 27 年	16927.42	4549.79	12377.63
第 28 年	16927.42	4549.79	12377.63
第 29 年	17460.39	4695.38	12765.00
第 30 年	17460.39	4695.38	12765.00
第 31 年	17460.39	4695.38	12765.00
第 32 年	18010.41	4845.63	13164.77
第 33 年	18010.41	4845.63	13164.77
合计	449250.92	120612.37	328638.55

3. 应付本息情况

揭西县生态康养综合服务基础设施建设项目计划总融资金额 150000.00 万元，其中：2026 年计划发行广东省政府专项债券

120000.00 万元，其中：

已发行 2026 年广东省政府专项债券（二十八期）50000.00 万元，10 年期，假设利率为 1.79%。

已发行 2026 年广东省政府专项债券（三十四期），20 年，7000 万元，2.23%。

本次拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期），7 年，5000 万元，2.28%

2026 年后续发行广东省政府专项债券 58000.00 万元，20 年期，假设融资利率 2.50%。

以后计划发行广东省政府专项债券 30000.00 万元，30 年期，假设融资利率 2.51%，每半年末支付一次利息，第三十年年末偿还本金。

应还本付息情况如下：

单位: 万元

年度	期初 本金金 额	本期 新增	本期 偿还本 金	期末 本金金 额	融资 利率	应付 利息	50000 万 元 1.79%	7000 万 元 2.23%	58000 万 元 2.50%	10000 万 元 2.51%	10000 万 元 2.51%	10000 万 元 2.51%	应付 本息合计
第1年	0.00	5000.00		5000.00	2.28%	114.00	895.00	156.10	1450.00	0.00	0.00	0.00	2615.10
第2年	5000.00			5000.00	2.28%	114.00	895.00	156.10	1450.00	251.00	0.00	0.00	2866.10
第3年	5000.00			5000.00	2.28%	114.00	895.00	156.10	1450.00	251.00	251.00	0.00	3117.10
第4年	5000.00			5000.00	2.28%	114.00	895.00	156.10	1450.00	251.00	251.00	251.00	3368.10
第5年	5000.00			5000.00	2.28%	114.00	895.00	156.10	1450.00	251.00	251.00	251.00	3368.10
第6年	5000.00			5000.00	2.28%	114.00	895.00	156.10	1450.00	251.00	251.00	251.00	3368.10
第7年	5000.00		5000.00	0.00	2.28%	5114.00	895.00	156.10	1450.00	251.00	251.00	251.00	8368.10
第8年	0.00			0.00	1.79%	0.00	895.00	156.10	1450.00	251.00	251.00	251.00	3254.10
第9年	0.00			0.00	1.79%	0.00	895.00	156.10	1450.00	251.00	251.00	251.00	3254.10
第10年	0.00			0.00	1.79%	0.00	50895.00	156.10	1450.00	251.00	251.00	251.00	53254.10
第11年	0.00			0.00	0.00%	0.00	0.00	156.10	1450.00	251.00	251.00	251.00	2359.10
第12年	0.00			0.00	0.00%	0.00	0.00	156.10	1450.00	251.00	251.00	251.00	2359.10
第13年	0.00			0.00	0.00%	0.00	0.00	156.10	1450.00	251.00	251.00	251.00	2359.10

第14年	0.00				0.00	0.00%		0.00	0.00	0.00	156.10	1450.00	251.00	251.00	251.00	2359.10
第15年	0.00				0.00	0.00%		0.00	0.00	0.00	156.10	1450.00	251.00	251.00	251.00	2359.10
第16年	0.00				0.00	0.00%		0.00	0.00	0.00	156.10	1450.00	251.00	251.00	251.00	2359.10
第17年	0.00				0.00	0.00%		0.00	0.00	0.00	156.10	1450.00	251.00	251.00	251.00	2359.10
第18年	0.00				0.00	0.00%		0.00	0.00	0.00	156.10	1450.00	251.00	251.00	251.00	2359.10
第19年	0.00				0.00	0.00%		0.00	0.00	0.00	156.10	1450.00	251.00	251.00	251.00	2359.10
第20年	0.00				0.00	0.00%		0.00	0.00	0.00	7156.10	59450.00	251.00	251.00	251.00	67359.10
第21年	0.00				0.00	0.00%		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	251.00	251.00	251.00	753.00
第22年	0.00				0.00	0.00%		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	251.00	251.00	251.00	753.00
第23年	0.00				0.00	0.00%		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	251.00	251.00	251.00	753.00
第24年	0.00				0.00	0.00%		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	251.00	251.00	251.00	753.00
第25年	0.00				0.00	0.00%		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	251.00	251.00	251.00	753.00
第26年	0.00				0.00	0.00%		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	251.00	251.00	251.00	753.00
第27年	0.00				0.00	0.00%		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	251.00	251.00	251.00	753.00
第28年	0.00				0.00	0.00%		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	251.00	251.00	251.00	753.00
第29年	0.00				0.00	0.00%		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	251.00	251.00	251.00	753.00

第30年	0.00			0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	251.00	251.00	251.00	753.00
第31年	0.00			0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10251.00	251.00	251.00	10753.00
第32年	0.00			0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10251.00	10251.00	251.00	10502.00
第33年	0.00			0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10251.00	10251.00	10251.00
合计	-	5000.00	5000.00			5798.00	58950.00	10122.00	87000.00	17530.00	17530.00	17530.00	17530.00	17530.00	214460.00

（二）融资收益平衡情况

根据融资项目覆盖专项债券存续期内运营收入与成本费用测算数据以及项目债券融资成本，融资项目运营期内的现金流量情况如下表所示，表明融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。

融资项目运营期内项目现金流测算表

单位：人民币万元

年度	项目现金流入	成本	利息	项目现金流出	净现金流量	累计现金流量	备注
第1年	0.00	0.00	2615.10	2615.10	-2615.10	-2615.10	
第2年	0.00	0.00	2866.10	2866.10	-2866.10	-5481.20	
第3年	0.00	0.00	3117.10	3117.10	-3117.10	-8598.30	
第4年	0.00	0.00	3368.10	3368.10	-3368.10	-11966.40	
第5年	10581.31	2838.50	3368.10	6206.60	4374.71	-7591.69	
第6年	12092.93	3244.00	3368.10	6612.10	5480.83	-2110.86	
第7年	13604.54	3649.50	8368.10	12017.60	1586.94	-523.92	
第8年	14059.27	3766.28	3254.10	7020.38	7038.88	6514.97	
第9年	14059.27	3766.28	3254.10	7020.38	7038.88	13553.85	
第10年	14059.27	3766.28	53254.10	57020.38	-42961.12	-29407.27	
第11年	14500.45	3886.81	2359.10	6245.91	8254.55	-21152.72	
第12年	14500.45	3886.81	2359.10	6245.91	8254.55	-12898.17	
第13年	14500.45	3886.81	2359.10	6245.91	8254.55	-4643.62	
第14年	14955.76	4011.18	2359.10	6370.28	8585.48	3941.86	
第15年	14955.76	4011.18	2359.10	6370.28	8585.48	12527.34	
第16年	14955.76	4011.18	2359.10	6370.28	8585.48	21112.81	
第17年	15425.64	4139.54	2359.10	6498.64	8926.99	30039.81	
第18年	15425.64	4139.54	2359.10	6498.64	8926.99	38966.80	

年度	项目现金流入	成本	利息	项目现金流出	净现金流量	累计现金流量	备注
第 19 年	15425.64	4139.54	2359.10	6498.64	8926.99	47893.80	
第 20 年	15910.55	4272.01	67359.10	71631.11	-55720.56	-7826.76	
第 21 年	15910.55	4272.01	753.00	5025.01	10885.54	3058.78	
第 22 年	15910.55	4272.01	753.00	5025.01	10885.54	13944.32	
第 23 年	16410.97	4408.71	753.00	5161.71	11249.26	25193.58	
第 24 年	16410.97	4408.71	753.00	5161.71	11249.26	36442.85	
第 25 年	16410.97	4408.71	753.00	5161.71	11249.26	47692.11	
第 26 年	16927.42	4549.79	753.00	5302.79	11624.63	59316.74	
第 27 年	16927.42	4549.79	753.00	5302.79	11624.63	70941.37	
第 28 年	16927.42	4549.79	753.00	5302.79	11624.63	82566.00	
第 29 年	17460.39	4695.38	753.00	5448.38	12012.00	94578.00	
第 30 年	17460.39	4695.38	753.00	5448.38	12012.00	106590.00	
第 31 年	17460.39	4695.38	10753.00	15448.38	2012.00	108602.01	
第 32 年	18010.41	4845.63	10502.00	15347.63	2662.77	111264.78	
第 33 年	18010.41	4845.63	10251.00	15096.63	2913.77	114178.55	
合计	449250.92	120612.37	214460.00	335072.37	114178.55	-	

项目专项收益预表:

单位: 万元

项目	揭西县生态康养综合服务基础设施建设项目	合计
项目专项收益	328638.55	328638.55
已用于平衡其他专项债的融资本息合计	0.00	0.00
• 本期专项债融资	150000.00	150000.00
本期专项债本息合计	214460.00	214460.00

融资本息合计	214460.00	214460.00
用于资金平衡项目专项收益	328638.55	328638.55
本息覆盖倍数	1.53	1.53

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为 328638.55 万元，本息覆盖倍数为 1.53。

（三）总体评价

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性的因素中，预期项目收益的变动对本项目的影响最为重要，本着保守性原则，下面对预期项目收益情况向下波动（下浮 10%和 20%）进行敏感性分析。

项目自身收益的 90%、80%作为项目收益情况下的本息覆盖倍数计算如下表：

项目自身收益的 90%、80%作为项目收益情况下的本息覆盖倍数计算

单位：万元

项目	预期项目收益变动		
	预期项目收益的100%	预期项目收益的90%	预期项目收益的80%
预期收益	328638.55	295774.70	262910.84
债券本息	214460.00		
本息覆盖倍数	1.53	1.38	1.23

综上所述，根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下；广东省专项债券揭西县生态康养综合服务基础设施建设项目以 150000.00 万元（2026 年拟发行广东省政府专项债券 120000.00 万元）债券发行计划为基础；运营后，本项目预计可达到的债券本息资金覆盖率为 1.53 倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。如项目假设条件发生变化，本项目发行的专项债券仍可以由政府调整项目资本金比例保障还本付息。目前，揭西县生态康养综合服务基础设施建设项目专项债券项目融资平衡情况已经过揭西县普兴会计师事务所（普通合伙）的专项评价，不能偿还债券本息的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

2026 年拟发行广东省政府专项债券（三十四期）揭西县生态康养综合服务基础设施建设项目专项债券发行总额为 5000.00 万元，利率为 2.28%，专项债融资利息每半年付息一次，债券到期一次还本，期限为七年。

（二）债券资金管理

专项债券资金核算和账户按照国家相关规定管理，其中组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。专项债券对应的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，应按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。项目主管部门、项目单位根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。项目单位按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理。收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理。

（三）职责分工

揭西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。

揭西县国有资产管理办公室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。

揭西县国有资产经营有限公司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。

资产持有单位揭西县国有资产经营有限公司负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。资产持有单位揭西县国有资产经营有限公司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。资产持有单位揭西县国有资产经营有限公司负责及时收取资产收益，并将对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入按程序及时足额上缴。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

针对上述风险采取控制措施如下：

1. 落实施工规划明确施工责任，确保工程进度按计划如期实施，强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，杜绝质量问题影响工程进度；

2. 充分考虑项目建设的特点，对项目基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决；

3. 加强资金管理，对债券资金流向做全流程监督，确保债券资金用于项目建设，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息。

· (二) 还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴

纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。