# 广东省政府专项债券

广州市黄埔区九佛街五村七片（莲塘村、重岗村、燕塘村、蟹庄村、山龙村）城中村改造项目募投报告

实施单位：广州开发区城市发展集团有限公司

主管部门：广州开发区城市更新局

财政部门：广州开发区财政局　广州市黄埔区财政局

2026 年 10 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）募投项目情况 ..... 11
（四）项目立项情况或实施依据 ..... 18
（五）责任主体 ..... 19
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： ..... 27
（四）环境效益分析： ..... 28
（五）文化效益分析： ..... 27
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 ..... 28
（一）投资估算 ..... 28
（二）筹措方案 ..... 32
（三）项目实施安排 ..... 33
（四）债券资金用途 ..... 35
四、项目收益与融资平衡情况 ..... 36
（一）项目预期成本收益 ..... 36
1.项目收入测算 ..... 37
2.项目成本及相关税费 ..... 46
3.项目损益情况 ..... 61
（二）融资收益平衡情况 ..... 66
（三）项目总体评价 ..... 72
五、专项债券管理 ..... 73
（一）债券资金概况 ..... 72
（二）债券资金管理 ..... 74
（三）职责分工 ..... 75
六、项目风险控制 ..... 80
（一）潜在风险及控制措施 ..... 80
（二）还款保障措施 ..... 82
七、其他需要说明 ..... 82

# 广州市黄埔区九佛街五村七片（莲塘村、重岗村、燕塘村、蟹庄村、山龙村）城中村改造项目募投报告

广州市黄埔区九佛街五村七片（莲塘村、重岗村、燕塘村、蟹庄村、山龙村）城中村改造项目（以下简称“本项目”）本次发行地方政府专项债券335万元（用作项目资本金335万元），债券期限20年，每半年付息一次，到期一次性还本，债券名称：2026年广东省政府专项债券（四十七期）。按财政部的管理要求，本次专项债券纳入本项目全生命周期管理和广州开发区、黄埔区2026年政府性基金预算管理。

## 一、项目基本情况

### （一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于广州市开发区中新知识城。知识城位于广州市黄埔区、广州开发区北部，北面与白云区钟落潭镇、从化区太平镇接壤，南面与黄埔区萝岗街、永和街接壤，东面与增城区中新镇相接，西面为帽峰山风景名胜区。知识城位于粤港澳大湾区湾顶，区位优势明显，发展空间充裕，生态环境与资源环境承载能力较强。2025年广州开发区实现地区生产总值4,346.02亿元；2022年至2025年，开发区分别实现一般预算收入182.1亿元、208.1亿元、213.2亿元和225.70亿元，政府性基金收入分别为161.8亿元、138.9亿元、100.7亿元和48.20亿元，财政收入保持较高水平。

表1：近年广州开发区财政经济情况

| 序号 | 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 地区生产总值（亿元） | 4,313.80 | 4,315.20 | 4,338.90 | 4,346.02 |
| 2 | 一般预算收入（亿元） | 182.1 | 208.1 | 213.2 | 225.70 |
| 3 | 政府性基金收入（亿元） | 161.8 | 138.9 | 100.7 | 48.20 |
| 4 | 其中：国有土地出让收入（亿元） | 147.8 | 122.7 | 86.8 | 38.00 |
| 5 | 政府性基金支出（亿元） | 254.2 | 230.2 | 188.5 | 153.30 |
| 6 | 其中：国有土地出让支出（亿元） | 94 | 86.3 | 85.2 | 34.30 |

### （二）本地社会发展规划和行业相关规划

#### 1．发展规划

（1）《粤港澳大湾区发展规划纲要》。《粤港澳大湾区发展规划纲要》指出，建设具有国际竞争力的创新发展区域，实施区域协调发展战略，优化区域功能布局，推动区域城乡协调发展，推动形成绿色低碳的生产生活方式和城市建设运营模式，促进大湾区可持续发展。促进城乡融合发展，全面提高城镇化发展质量和水平，建设具有岭南特色的宜居城乡，合理划定功能分区，优化空间布局，促进城乡集约发展。提高城乡基础设施一体化水平，因地制宜推进城市更新，改造城中村、合并小型村，加强配套设施建设，改善城乡人居环境。广州发挥国家中心城市和综合性门户城市引领作用，全面增强国际商贸中心、综合交通枢纽功能，培育提升科技教育文化中心功能，着力建设国际大都市。

（2）《国务院关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。2023年7月21日，《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》审议通过，指出在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。会议指出，要坚持城市人民政府负主体责任，加强组织实施，科学编制改造规划计划，多渠道筹措改造资金，高效综合利用土地资源，统筹处理各方面利益诉求，把城中村改造与保障性住房建设进行结合。、

（3）《广州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》。计划主要目标是：实现老城市新活力，推动“四个出新出彩”取得决定性重大成就，国家中心城市和综合性门户城市建设上新水平，国际商贸中心、综合交通枢纽、科技教育文化医疗中心功能大幅增强，省会城市、产业发展、科技创新和宜居环境功能全面强化，城市发展能级和核心竞争力显著提升，粤港澳大湾区区域发展核心引擎作用充分彰显，枢纽之城、实力之城、创新之城、智慧之城、机遇之城、品质之城更加令人向往。

加快实现“三园”转型。以中心城区、重点功能区为重点，协同推进村级工业园整治提升、专业批发市场转型升级、中心城区物流园区疏解外

迁和布局优化，加快导入高端产业，把“三园”打造成为产业转型升级先行区、功能优化完善承载区、环境改善提升示范区。完善村级工业园转型政策，调动区、街（镇）及村集体参与改造积极性，推进541个村级工业园整治提升，打造一批村级工业园功能转换示范项目。推进专业批发市场升级改造和转型疏解，培育一批转型升级示范性批发市场，实现功能转换、业态升级。优化物流用地等支持政策，分类有序推进11个物流园区转型升级，规划建设一批现代化智慧物流产业集聚区，促进物流中转功能向大型交通物流枢纽集聚。

规划提出黄埔区功能定位为打造广州市主城一体化东部极核，建设科技创新引领区、现代产业体系标杆区、深化改革开放先行区、生态文明建设典范区、基层社会治理现代化示范区。项目位置规划提出全面实施中新广州知识城总体发展规划，加快汇聚知识型人才、发展知识型经济，大力发展全球顶尖的生物制药、集成电路、新能源汽车和纳米科技产业，建设中新国际科技创新合作示范区、粤港澳大湾区综合性国家科学中心重要承载区。规划支持中新广州知识城国际人才自由港等海外人才高端创新平台发挥中国海外人才交流大会等作用，为海外优秀创新人才在穗发展提供“一站式”对接服务平台，引导海外高端人才、项目、资本加速汇聚。本项目的建设将依托中新知识城的发展机遇，打造智能制造创新工业园区，建设生态宜居社区，为新涌入的人才提供高品质城市综合服务。

（4）《广州市开发区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》。规划提出加快推动“三旧”改造，强化“一岸双轴三片”重点改造。统筹推进“三旧”改造和现代业态导入，以“绣花”功夫推动生态、历史、文化保护与城市更新相结合。强力推动开创大道、广汕路、黄埔东路、九龙大道等重点干线沿线更新项目应改尽改和村社物业盘活利用，加快功能布局优化、优质产业导入和配套服务升级，形成一流城市界面、转型发展动能和主轴辐射引擎。深入推进知识城片区全域综合整备、科学城片区“功能完善、补齐短板”、黄埔港“综合更新、文化传承”

更新模式，实施旧村拆迁三年攻坚行动方案，打造一批集休闲、文化、交流、生态于一体的城市开放空间，建设一批新型产业园区、摩天工坊、微改造样板工程，带动全域产业布局大优化大升级，发展楼宇经济，提高公共服务质量，促进城市系统多元价值回归。清理盘活低效闲置产业用地。严守工业产业区块，加快推进东区、西区、永和等片区低效闲置用地清理，鼓励通过加建、改建、扩建、技术改造等方式提升存量用地利用效率，探索以产权分割、出租运营等方式引进上下游配套企业，开展“连片改造、产业导向、功能提升、共建共享”改造示范。以树立人文关怀竞争力为导向，推动合理辅助性设施加建、功能改变、局部拆建等方式的城中村更新，增加中低收入阶层保障性住房供给。

**2．行业相关规划**

（1）《广州市国土空间总体规划（2018-2035年）。2024年10月18日，广州市人民政府发布《关于印发广州市国土空间总体规划（2021—2035年）的通知》（穗府〔2024〕10号），规划是广州面向2035年可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的政策和总纲，是编制下层次国土空间规划的法定依据和基础。规划包括市域和中心城区两个层次，市域规划范围为广州市行政辖区内的陆域和海域空间。

面向城市土地资源日益紧约、增量建设用地规模不足的发展现状，以“严控总量、盘活存量、精准调控、提质增效”策略为引领，将城市更新纳入国土空间规划“一张图”，推动城市可持续发展。落实国土空间总体规划与“十四五”规划要求，平衡好增量空间与存量空间发展、土地收储与自主改造之间关系，统筹考虑土地市场供需平衡、新增住房市场容量等因素，把握土地供应与住房供应节奏。

以微改造、混合改造、全面改造多种更新方式并举，规划至2025年，累计推进城市更新约130平方公里，重点推进已批在建、已批未建的城市更新项目，涉及“十四五”重点项目、活力创新轴、重点功能片区启动区、综合交通枢纽、重要民生改善以及促进历史文化保护的城市更新项目，推

动国家中心城市和综合性门户城市建设全面上新水平。至2030年，累计推进城市更新约230平方公里，重点推进涉及南沙新区、东部中心、北部增长极、国家知识中心城、狮子洋增长极、从化绿色发展示范区、广佛高质量发展融合试验区、重点功能片区、重大基础设施、新城新产业区、生态修复以及乡村整治提升的城市更新项目，推动经济发展、科技创新、生态环境、社会治理、文化交往迈上新台阶。至2035年，累计推进城市更新约300平方公里，重点推进涉及周边城区民生改善、外围地区乡村整治提升、新城新产业区的城市更新项目，推动社会主义现代化国际大都市建设，综合实力达到国际一流城市水平。

规划指出，优化居住用地布局，保障城镇居住用地供给，根据人口发展趋势和不同区域发展特征，优化居住用地供应结构和布局。引导新增居住用地优先在轨道交通站点、就业中心和公共服务中心周边布局，促进产城融合、职住平衡。

规划提出，围绕以粤港澳大湾区建设为纲、建设国际一流湾区和世界级城市群的目标，建设广州南沙粤港澳全面合作示范区，构建美丽国土空间格局。统筹城镇、农业、生态空间，科学划定生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界三条控制线，将“三区三线”作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线。统筹优化城乡布局，形成“一脉三区、一核一极、多点支撑、网络布局”的空间发展结构，统筹空间资源和发展要素布局展，“严控总量、盘活存量、精准调控、提质增效”，将国土空间开发强度严格控制在市域面积30%以内，加大存量低效用地盘活，促进用地集约高效，促进城乡均衡发。

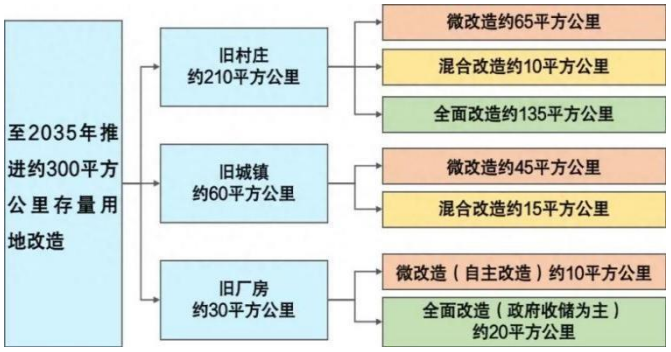
在城镇空间和功能优化上，优化“一带一轴、三核四极”城镇空间结构，优化“五大功能片区”，构建“五片协同、多核驱动”空间发展格局。其中“一带”为珠江高质量发展带，建设成为一流滨水区，打造展示老城市新活力、链接珠江口东西两岸发展的重要纽带。“一轴”为活力创新轴，建设成为科技创新高地和新质生产力重要承载地，打造支撑建设粤港澳大

湾区国际科技创新中心的主阵地，其中提出的中段策略是强化智慧策源，包括广州人工智能与数字经济试验区、生物岛、创新城、莲花湾地区等重要平台，重点推进总部服务、数字经济应用与高校科研转化的深度融合。活力创新轴分段空间发展策略“四极”，包括国家知识中心城、北部增长极、狮子洋增长极、从化绿色发展示范区四个外围综合新城，是辐射带动周边区域发展的重要增长极。增强外围综合新城的辐射带动能力，建设成为面向粤港澳大湾区的创新智造高地、岭南山水花园城区。加快在外围综合新城培育特色产业集群，构建区域性就业和服务中心，完善教育、医疗、体育、文化、养老等优质公共服务资源建设，着力提升外围综合新城与中心城区的直连能力，结合轨道网络建设时序合理安排用地与住房供给。

（2）《广州市城市更新专项规划（2021-2035年）》、《广州市城中村改造专项规划（2021-2035年）》。2023年10月24日，广州市规划委员会地区规划专业委员会审议通过《广州市城市更新专项规划》（2021-2035年）》、《广州市城中村改造专项规划（2021-2035年）》（下称“专项规划”）。专项规划是广州市对存量空间的重构，是存量土地时代国土空间规划体系的重要专项规划，向上衔接《广州市国土空间总体规划（2021-2035年）》，落实城市战略目标、国土空间格局、规划分区、重大基础设施等，提出城市更新、城中村改造的目标、规模、分区分类分步策略。

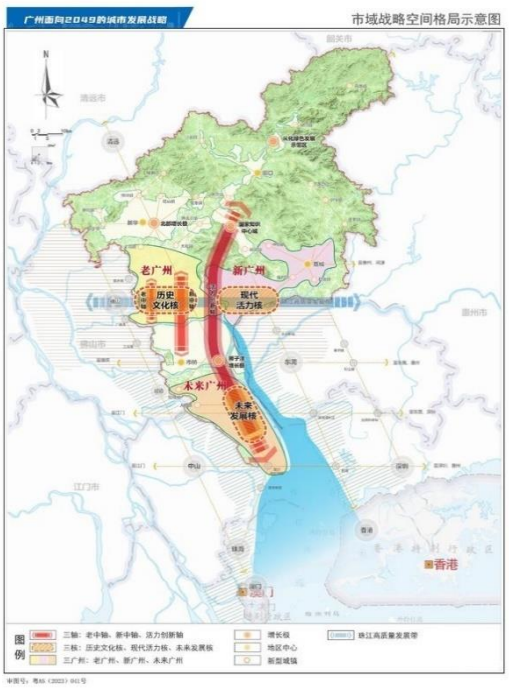



专项规划统筹新增用地与存量用地资源配置，规划至2025年，累计推进城市更新约130平方公里（含城中村改造70平方公里）；至2030年，累计推进城市更新约230平方公里（含城中村改造120平方公里）；至2035年累计推进城



市更新约300平方公里（含城中村改造155平方公里），通过微改造、混合改造、全面改造多种方式并举，推动低效存量土地的盘活再利用。规划至2035年，拟推进的旧村庄旧城镇全面改造与混合改造项目291个。其中：旧村庄全面改造项目252个（含城中村项目150个）、旧村庄混合改造项目24个（含城中村项目15个），“拆、治、兴”并举推动改造；旧城混合改造项目15个，综合运用“留、改、拆”方式推进。鼓励未纳入全面改造和混合改造的旧村庄（城中村）以及老旧城区推进微改造。

专项规划结合工业产业区块管理优化存量产业空间布局，推动存量工业用地集聚化、园区化发展。鼓励低效产业用地、老旧厂房、村镇工业集聚区等存量资源更新改造，释放存量资源形成新空间供给，为新动能新产业留足空间，实现产业和空间“双转型”。专项规划还提出，至2025年拟推进村镇工业集聚区项目206个、总用地面积约18平方公里。其中，采取政府收储约189公顷，单独改造约723公顷，纳入旧村改造约311公顷，微改造约565公顷，淘汰关停约10公顷。专项规划坚持人民城市人民建、人民城市为人民的思想理念，聚焦人民群众的生命安全、身体健康和“急难愁盼”等问题，通过城市更新补齐教育、医疗、养老、环卫等公共基础设施短板，促进公共服务均等化，打造有温度的城市。




（3）《广州面向2049的城市发展战略》。《广州面向2049的城市发展战略》（以下简称《2049发展战略》）提出“建设出新出彩的中心型世界城市”的总体愿景，从世界、国家、湾区、省会四个层面，锚定广州建设“中心型世界城市、引领型国家中心城市、开放型大湾区核心引擎、高能级省会城市”发展定位，围绕“全国先进制造业基地、全国综合性门户、

国际科技创新中心重要承载地”四大核心功能，推动城市能级、辐射带动能力、对外开放水平全面提升，将广州建设成为中心型世界城市，作为中国式现代化水平最高的城市之一屹立于世界城市之林。《2049发展战略》提出面向湾区的“两洋南拓、两江东进、老城提质、极点示范”16字空间发展方针，开展城市全域规划，拉开城市空间格局。空间战略战略性坚定“南拓”“东进”重点方向，以“湾区—流域”更广阔的战略视野，聚“狮子洋—伶仃洋”南拓，拥“珠江—东江”东进，形成纵向引领“黄金内湾”，横向促进广佛莞一体、南中莞联动的粤港澳大湾区核心引擎；以“老城提质”进一步提升空间品质与文化活力，引导非核心功能疏解与更新焕新；支撑粤港澳大湾区网络化格局，以“极点示范”发挥比较优势，带动全域繁荣。

在空间发展方针的指引下，《2049发展战略》聚焦“三脉”“三轴”“三核”构筑广州战略空间新图景。一是促进“三脉”传承发展，延续广州千年城脉、文脉、商脉，塑造展现经典魅力与时代活力的高品质空间，建设有温度、有气象、有格局的山水城市与文化名城，彰显具有“中国气派、岭南风格、广州特质”的城市文明，展现中华民族现代文明的无穷魅力。二是推动“三轴”融合互动，以老中轴彰显历史底蕴与商都繁荣，以新中轴强化世界城市核心服务功能与魅力名片，以活力创新轴释放高质量发展新动能，以轴线凝聚发展合力，强化资源要素的精准配置与高效流动，为广州未来发展提供不竭动力。三是促进“三核”联动发展，实现老城区“历史文化核”品质提升、东部中心“现代活力核”功能提升、南沙“未来发展核”能级提升。从而实现老广州焕发新活力，新广州激发新活力，未来广州衍生新活力。

《2049发展战略》在目标愿景的引领下，从高质量发展和人民群众需求两大方面谋划7大战略举措，提出建设开放之城、海洋之城、枢纽之城、创新之城、宜居之城、人文之城和韧性之城。具体来看，为响应开创高质量发展广州新局面要求，《2049发展战略》聚焦以下战略突破点：一是提

出要抢抓全球供应链中心建设机遇，推动国际商贸中心向全球产业链供应链中心升级；二是提出经略海洋，建设创新引领型的现代海洋创新城市；三是提出“向空而强、向海而兴”，高标准建设链接全球的国际航空枢纽、航运枢纽和世界级的铁路枢纽、轨道体系；四是提出推动科技自立自强与构建世界级先进制造业集群等关键措施，让城市更具全球竞争力与区域辐射带动能力。

满足共同富裕与高品质生活需求，《2049发展战略》提出，要通过为年轻人就业、创业、落户、安居等提供全周期服务，营造岭南优质新家园、建设彰显山水城脉的公共空间、建设城园融合的植物园城市、发展绿色智慧的人本交通、建设安全韧性与低碳先锋城市、提升城市治理柔性化、精细化、智能化水平等关键措施，让城市更有吸引力、更富魅力、更可持续。

（4）《广东省人民政府关于印发中新广州知识城总体发展规划（2020—2035年）的通知》（粤府函〔2020〕272号）。按照规划中新广州知识城的战略定位是：围绕建设具有全球影响力的国家知识中心，着力打造知识创造新高地、国际人才自由港、湾区创新策源地、开放合作示范区，成为粤港澳大湾区高质量发展重要引擎。

在知识城范围内，沿开放大道为轴线，以山体湖泊为生态绿色屏障，打造知识创造与科技创新核，构建知识辐射传播轴，实施产业用地“留白”弹性机制，高水平建设知识密集型产业组团，打造“一核一轴四组团”的总体空间布局，发挥示范引领和辐射带动作用，协同周边区域实现高质量发展。

以推动高水平开放合作为目标，拓展对外开放领域，提高协同发展水平，探索合作共赢模式，把知识城打造成为中新两国与时俱进的全方位合作伙伴关系新典范，成为“一带一路”建设和粤港澳大湾区建设的重要平台载体。建设绿色智慧城市，牢固树立绿色发展理念，把人与自然和谐共生贯穿到知识城规划、建设、治理各领域各环节，构建便捷高效交通网络，建设绿色市政基础设施。按照智能、创新要求，规划建设智慧交通、智慧

城管、智慧卫生、智慧教育、智慧社区等重点工程。

围绕吸引国内外顶尖人才，建设国际一流水准的基础设施和工作生活环境，提高城市治理能力和治理体系现代化，将知识城打造成为创新乐土、宜居家园。完善住房保障体系，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，完善多层次住房供给政策。坚持市场主导、政府引导，形成供需匹配、结构合理、流转有序、支出与消费能力基本适应的住房供应格局。加快构建以公租房、政策性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。以解决新市民和年轻人的住房困难为出发点，大力培育和发展租赁住房，重点发展小户型、低租金的政策性租赁住房；因地制宜发展共有产权住房，满足高层次人才个性化需求。统筹土地资源，确保科学有序开发。实施城市更新计划，盘活利用低效存量建设用地，促进城乡融合发展。

**3．规划符合性和必要性**

建设本项目是贯彻落实广州城市战略顶层设计的需要，是提高广州开发区综合承载能力和核心竞争力的需要，是提升区域公共服务设施、造福民生的需要，是改善区域产业发展、满足城市发展需求的重要举措，是提升城市品质的重要举措。本项目对改造范围内的旧村居等建筑采取拆除重建全面改造方式，改造后将打造成多元化的品质生活社区、产业社区，在国土空间提质增效的基础上实现新型城镇化，将有效提升城市品质，焕发老城活力。本项目作为政府主导、国企实施的投资项目，是群众期盼、早晚要干的项目，具有显著的社会效益、经济效益和环境效益。

本项目有效衔接多项国家、省、市、区的重大规划，符合国家城中村改造、城市更新的政策目标，建设项目与广州市和开发区的十四五规划、《广州市国土空间总体规划（2020-2035年）》、《广州市城市更新专项规划（2021-2035年）》、《广州市城中村改造专项规划（2021-2035年）》《广州面向2049的城市发展战略》、《中新广州知识城总体发展规划（2020—2035年）》相符合。本项目已纳入广州市住建局《广州市2024年城市更新项目年度计划》，更新类型为旧村庄，更新方式为拆除新建，改

造范围内用地均为建设用地，不涉及永久基本农田、稳定耕地与生态保护红线，通过旧村旧厂改造、改善交通设施、改善人居环境，提升片区综合服务能力，展现产城融合特色，促进“百千万高质量发展工程”镇村经济高质量发展。通过城中村改造，全面助推村居走科技创新、自立自强之路，改善居住条件和生态环境，高效综合利用土地资源，提高土地利用效率。项目周边各类要素满足建设需求，资金来源明确，改造后项目带来的净地能够带来政府性基金收入，建设本项目是必要的。

### （三）项目情况

#### 1．项目概况

2：项目概况

| | | | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | 广州市黄埔区九佛街五村七片（莲塘村、重岗村、燕塘村、蟹庄村、山龙村）城中村改造项目 | | |
| 项目建设范围 | 五村七片城中村改造项目改造范围287.91公顷，为项目的拆旧范围。考虑项目用地集中连片开发和上位规划发展需要，划定集中建设范围229.83公顷，东临九龙湖，南至山龙村，西至莲塘村，北至枫下村。 | | |
| 主要建设内容与规模 | 本项目已获得保障性安居工程中央财政补助资金，按拆除新建方式建设，包括拆除与保留、复建安置、公共配套设施与市政道路工程。改造范围内总用地面积287.91公顷，划定集中建设范围229.83公顷，复建安置地块用地面积85.79公顷，总建筑面积281.61万 ㎡。其中：复建住宅（含非独立公服、幼儿园）用地面积26.02公顷，建筑面积：净住宅87.13万 ㎡、非独立占地公服3.29万 ㎡，幼儿园1.03万 ㎡。公服设施用地面积8.40公顷，建筑面积5.17万 ㎡。复建物业用地面积2.30公顷，建筑面积2.70万 ㎡。留用地用地面积47.63公顷，建筑面积182.06万 ㎡。历史文保用地面积0.16公顷建筑面积：0.14万㎡。市政公用设施59处，总建筑面积1.56万㎡。建设道路13条。设置安置区地下机动车位10,786泊，非机动车位9,043泊、地下新能源汽车充电桩10,768个。改造后受益村民9,315人、安置村民4,184户、可服务人口约9.7万人。改造后可带来出让净地61.07公顷，低效用地提质增效、产业升级、村民安居。 | | |
| 项目投向 | 城市更新—城中村改造 | 项目总投资 | 1,942,925万元 |
| 项目公益性 | 具有一定公益性收益的投资项目 | 2026年以前发行金额 | 50,000 |
| 全周期计划发行债券金额 | 388,600万元 | 用作项目资本金金额 | 388,600万元 |
| 计划2026年发行金额 | 272,000（用作项目资本金272,000）万元 | 计划工期 | 2024/12月至2029/12月 |

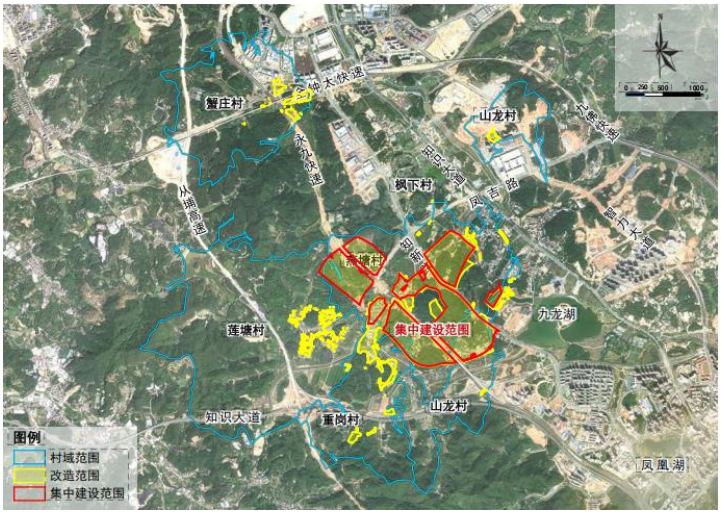
#### 2．改造方案

采用拆除新建方式、“依法征收，净地出让”模式实施改造，已纳入广州市2024年城市更新项目年度计划。




（1）建设地点与建设范围：改造范围287.91公顷，考虑项目用地集中连片开发和上位规划发展需要，划定集中建设范围229.83公顷，东临九龙湖，南至山龙村，西至莲塘村，

北至枫下村。




（2）人口规模：人口涉及村庄包括莲塘村、重岗村、燕塘村、蟹庄村、山龙村一二社、山龙村石窝洞社、山龙村九佛社。纳入本项目（不含九佛社）的居民（村民）总人口为9,169人，户籍登记数为1,514户，其中按照《广州市黄埔区九龙片区城中村现状建筑测量和复建安置计算工作指引》相关标准，分户后的符合一户一宅的总户数为4,035户（含世居）。九佛社户籍登记数为44户，居民总人口146人，九佛社为政府征收（拆补标准按《关于山龙村九佛社房屋拆迁补偿标准的说明及指引》执行），需补偿住宅房屋涉及149户（含非本社人口）。

（3）土地利用现状：按照土地利用现状，建设用地分布分散，集中建设范围内大部分为非建设用地，主要集中在范围西侧、西北侧、东南侧。集中建设范围内集体权属用地176.31公顷、国有权属用地48.17公顷，无权属用地5.35公顷。

五村七片范围内现状建筑面积97.31万 ㎡，其中村民住宅93.44万 ㎡，村集体物业3.7万㎡，历史建筑0.14万㎡，公服配套0.03万㎡。建筑新旧混杂，布局零乱，建筑间距过小。其中：莲塘村整体质量保存较好，多为二类、三类建筑；蟹庄村大部分建筑为产业园区征地范围内的新建建筑，以研发办公建筑为主，整体质量较好，多为一类、二类建筑；燕塘、山龙村等村内建筑较为破旧，质量相对较差。集中建设范围内现状公共服务设施共计5处，分别为2处幼儿园、2处村委会、1处村卫生站。

集中建设范围内涉及历史文化遗产情况如下：广州市传统村落1处，为燕塘村，集中建设范围局部涉及燕塘村传统村落建设控制地带和环境协调区；可移动文物1处，为区登记保护文物单位少七陈公祠；历史建筑和

传统风貌建筑皆不涉及；山水格局2处，为山岗-纸鸢石岭和山背岭。历史留用地情况为：纳入五村七片未落地的留用地指标共88.34公顷（1324.96亩），涉及莲塘村、重岗村、燕塘村、山龙一二社、山龙石窝洞社、蟹庄村，根据《广州开发区管委会 黄埔区人民政府关于印发广州开发区 广州市黄埔区集体经济发展留用地管理办法的通知》（穗埔府规〔2024〕7号），本项目涉及属于储备用途成片（预）征地，集中建设范围涉及纳入实施改造的新增留用地指标192.23亩。

（4）权属概况与现状用地性质：集中建设范围不涉及工业产业区块。按照《广州市国土空间总体规划（2021—2035年）》，集中建设范围基本位于城镇开发边界内，不涉及生态保护红线，不涉及永久基本农田。根据《黄埔区国土空间总体规划（2021-2035年）》（在编），集中建设范围内主要为城镇住宅用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地，不涉及城市黄线、城市蓝线、城市绿线和城市紫线，项目范围和拆除新建范围不涉及总规三区四线。按照现行控制性详细规划，集中建设范围主要为农林用地、村庄建设用地，西侧区域未有现行控规覆盖。

根据《广州市生态廊道总体规划与生态廊道规划建设指引》，集中建设范围涉及组团生态廊道21.62公顷，不涉及区域生态廊道、社区生态廊道，用地涉及生态廊道的，拟在控规调整阶段编制生态廊道调整方案。对照《广州市饮用水水源保护区区划规范优化方案》、《广州市“三线一单”生态环境分区管控方案》，项目范围和拆除新建范围不涉及广州市饮用水水源保护区、水环境管控区，均未涉及生态保护红线，符合生态红线保护的要求，不属于《市场准入负面清单（2020年版）》（发改体改规〔2020〕1880号）中的禁止准入事项，符合环境准入负面清单的要求。因此，本项目符合广州市“三线一单”生态环境分区管控方案的要求。根据《广州市黄埔区人民政府关于印发黄埔区水系控制线优化调整方案（中新广州知识城部分） 》（穗埔府〔2023〕4号），集中建设范围不涉及水域控制线、管理范围线。项目建设符合《广州市城市环境总体规划（2022—2035年）》

（穗府〔2024〕9号）、《广州市生态环境分区管控方案（2024年修订）》（穗府规〔2024〕4号）相关规划要求。

纳入五村七片未落地的留用地指标共88.34公顷（1324.96亩）根据《广州开发区管委会 黄埔区人民政府关于印发广州开发区 广州市黄埔区集体经济发展留用地管理办法的通知》（穗埔府规〔2024〕7号），集中建设范围涉及纳入实施改造的新增留用地指标192.23亩。

（5）拆除新建范围：五村七片范围内现状建筑面积97.31万 ㎡，其中村民住宅93.44万 ㎡，村集体物业3.7万 ㎡，历史建筑0.14万 ㎡，公服配套0.03万 ㎡。拆迁规模为：项目现状保留历史文保0.14万㎡，住宅拆除面积85万㎡、住宅拆除率90.62%，物业住宅拆除面积1.66万㎡、物业拆除率44.71%。

（6）征拆补偿方案：改造范围内的建筑均在本项目内补偿，改造范围内集中建设范围外的土地由政府另行征收补偿，分别说明如下：

【1】集体土地征收补偿：参照《广州市农民集体所有土地征收补偿办法》（穗府办规〔2023〕3号）、《关于印发广州市黄埔区 广州开发区知识城片区农民集体所有土地征收补偿指导意见的通知》（穗开规划资源规字〔2022〕3号）、《广州开发区 广州市黄埔区知识城片区城中村改造农民集体所有土地上房屋征收补偿安置指导意见（试行）》（穗开更新〔2024〕127号）、《广州开发区管委会 黄埔区人民政府关于印发广州开发区 广州市黄埔区集体经济发展留用地管理办法的通知》（穗埔府规〔2024〕7号）、《黄埔区、广州开发区城市更新工作领导小组2023年第三次会议纪要》（穗埔开更新办会纪〔2023〕3号）等政策文件执行。

【2】村民住宅：九佛经济社房屋村民住宅根据《九佛街2024年第5次征地拆迁工作领导小组会议纪要》由政府征收。其他村民住宅：执行《广州开发区、广州市黄埔区知识城片区城中村改造农民集体所有土地上房屋征收补偿安置指导意见（试行）》（穗开更新〔2024〕127号），安置住宅复建总量按照“每栋240平方米乘以改造范围内符合‘一户一宅’的总

栋数，并以不超过10%的比例上浮”进行核定。被拆迁人放弃回迁实物安置建筑面积的，可选择货币补偿，对应的复建量及建设费用相应核减。

【3】集体经济物业：依据《广州开发区、广州市黄埔区知识城片区城中村改造农民集体所有土地上房屋征收补偿安置指导意见（试行）》（穗开更新〔2024〕127号），以现有建筑面积方式核算的，已办理合法权属证书或2009年12月31日之前已建成的，按1：1复建。

【4】公共配套：依据《广州市城乡规划技术规定》（广州市人民政府令第168号）中《广州市社区公共服务设施设置标准》的要求，按复建村民住宅面积的11%给予公共服务设施配套面积。

【5】留用地：依据《关于明确村集体经济发展留用地纳入旧村庄改造相关程序和标准的通知》（穗埔更新〔2019〕14号），纳入旧村庄改造范围的已核定和可预支的村集体经济发展留用地（以下简称“留用地”），项目规划住宅容积率不超过5.3（净）的，可参照《广州市旧厂房更新实施办法》有关村级工业园的相关政策，按留用地面积和容积率1.8（毛）计算权益建筑面积。

（7）建设布局：总用地布局五村七片集中建设范围229.83公顷，规划总建设量556.75万㎡，其中复建安置地块85.79公顷、建设量281.61万㎡，收储出让地块84.67公顷、建设量275.14万㎡。具体是：

【1】复建安置：复建安置地块用地面积85.79公顷，总建筑面积281.61万㎡，其中：复建住宅（含非独立公服、幼儿园）用地面积26.02公顷，建筑面积：净住宅87.13万㎡、非独立占地公服3.29万㎡，幼儿园1.03万㎡。公服设施用地面积8.40公顷，建筑面积5.17万㎡。复建物业用地面积2.30公顷，建筑面积2.70万㎡。留用地用地面积47.63公顷，建筑面积182.06万㎡。历史文保用地面积0.16公顷，建筑面积0.14万㎡。

【2】收储出让地块84.67公顷，总建筑面积275.14万㎡，其中：住宅（含非独立公服、幼儿园）用地面积58.37公顷，建筑面积：净住宅205.82万㎡、保障性住房10.29万㎡、非独立占地公服6.33万㎡、幼儿园

3.36万 ㎡。公服设施用地面积19.73公顷，建筑面积14.08万 ㎡。商业办公用地面积6.57公顷，建筑面积35.26万㎡。

表3：改造项目地块规划总建设量指标表

| 类别 | | | 用地面积（公顷 | 建筑量（万㎡） |
|---|---|---|---|---|
| 复建安置地块 | 住宅 | 净住宅 | 26.02 | 87.13 |
| | | 非独立公服 | | 3.29 |
| | | 独立公服 | 9.69 | 6.29 |
| | 复建物业 | | 2.3 | 2.7 |
| | 留用地物业 | | 5.68 | 23.06 |
| | 历史留用地 | | 41.95 | 159 |
| | 历史文保 | | 0.16 | 0.14 |
| | 小计 | | 85.79 | 281.61 |
| 收储出让地块 | 住宅 | 净住宅 | 54.05 | 205.82 |
| | | 保障房 | | 10.29 |
| | | 非独立公服 | | 6.33 |
| | | 独立公服 | 23.06 | 17.44 |
| | 商业办公 | | 6.57 | 35.26 |
| | 小计 | | 84.67 | 275.14 |
| 其他绿地、道路、水域等 | | | 59.38 | |
| 总计 | | | 229.83 | 556.75 |

【3】保障性住房：按照市有关规定折抵后，复建安置范围内保障性租赁住房10.29万㎡、出让住宅部分可配建保障房10.29万㎡。

【4】公共服务设施和市政基础设施：包括管理设施、教育设施、医卫设施、公用设施、市政公用设施等公共服务设施、市政基础设施，按照改造方案，改造范围规划人口9.7万人，配置公服与市政设施33.35万 ㎡，其中：独立占地公服用地面积33.28公顷、建筑面积23.73万 ㎡，包括高中、初中、小学、幼儿园、公交首末站、养老院等30个。非独立占地公服建筑面积9.63万 ㎡，包括街道办事处、综治信访维稳中心、综合管理用房、政务服务中心、户籍派出所等253个。

改造范围规划市政公用设施59处，总建筑面积1.56万㎡。其中独立占地市政公用设施为：1处消防站、1处垃圾压缩站及环卫设施停车场、1处综合管廊设备用房。

安置地块内公共服务设施、市政基础设施由改造主体完成建设后移交相关责任部门，出让地块内配建公共服务设施、市政基础设施由建设主体配建完成后移交相关责任部门，独立占地公服设施按划拨方式供应给相关

责任部门负责建设。

### 3. 改造方式和改造主体

改造方式按照“依法征收、净地出让”实施，知识城（广州）城市更新集团有限公司（后变更为广州开发区城市发展集团有限公司）为项目改造主体，负责非营利性、公益性项目建设实施，建设完成后移交政府指定单位。融资地块（净地）交由政府组织出让。

### 4. 改造用地情况和预计净地情况

预计开发后未来的可出让净地及用地情况如下：

表4：项目用地与净地情况表

| 序号 | 类别 | 计算基数：万㎡ |
|---|---|---|
| 1 | 住宅（含幼儿园及非独公服） | 215.51 |
| 2 | 商业/办公 | 35.26 |
| 3 | 小计 | 250.77 |

### 5. 建设内容与规模

本项目为九佛街五村七片（莲塘村、重岗村、燕塘村、蟹庄村、山龙村）复建安置住宅及周边配套设施建设，拟安置4,184户（安置居民9,315人）。可建设用地面积380,100平方米，总建筑面积1,371,783平方米，计容建筑面积约931,300平方米，主要建设内容包括：复建住宅871,300平方米，非独立公服配套设施33,000平方米，物业27,000平方米；不计容建筑面积约440,483平方米，地下室面积440,483平方米，设置机动车位10,786泊，非机动车位9,043泊。具体建设内容和规模如下：

表5：复建安置住宅、复建安置物业地块建设内容和规模表

| 序号 | 项目 | 单位 | 规模 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 一 | 可建设用地面积 | ㎡ | 380,100 | |
| 1 | 建筑基底面积 | ㎡ | 133,035 | 建筑密度35% |
| 2 | 道路广场面积 | ㎡ | 133,035 | |
| 3 | 绿化面积 | ㎡ | 114,030 | 绿地率为30% |
| 二 | 总建筑面积 | ㎡ | 1,371,783 | |
| 1 | 计容面积 | ㎡ | 931,300 | |
| 1.1 | 住宅 | ㎡ | 871,300 | |
| 1.2 | 公共服务设施 | ㎡ | 33,000 | |
| 1.3 | 物业 | ㎡ | 27,000 | |
| 2 | 不计容面积 | ㎡ | 440,483 | |
| 2.1 | 地下室面积 | ㎡ | 440,483 | 按40㎡/辆机动车和2㎡/辆非机动车计算 |

| 序号 | 项目 | 单位 | 规模 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 3 | 地下机动车停车位 | 泊 | 10,786 | 住宅1.2个标准车位/100㎡计容面积，配套1个标准车位/100㎡计容面积 |
| 4 | 非机动车停车位 | 泊 | 9,043 | 住宅1.0个标准车位/100㎡计容面积，配套1.0个标准车位/100㎡计容面积 |
| 5 | 充电桩 | 个 | 10,786 | |
| 6 | 人防面积 | ㎡ | 133,035 | 拟与地下停车场合建 |

改造后，本项目拟出让地块用地面积61.07公顷，规划建筑面积261.05万平方米，包含居住建筑面积225.79万平方米、商业办公建筑面积35.26万平方米。

**6．项目公益性**

本项目提供的公共产品与服务为安置（含住房安置和产业安置）、提质增效的综合开发利用资源（存量基础上的一级土地开发）、配套公共基础设施，为知识城提供基础设施和产业载体空间、生活空间，建设产城融合发展示范区，疏解区域交通，完善地区城市公共服务体系，打造生态友好的未来社区，实现城市更新和提质增效，本项目的公益性显著。

**（四）项目立项情况或实施依据**

**1．专项规划：**2023年10月24日，第四届广州市规划委员会地区规划专业委员会第十四次会议审议通过《广州市城市更新专项规划》（2021-2035年）》、《广州市城中村改造专项规划（2021-2035年）》，本项目已列入专项计划。

**2．改造文件：**《广州市城中村改造条例》、《广州市统筹做地推进高质量发展工作方案》，《广州市重点城市更新片区统筹做地推进高质量发展的实施方案》、《中共广州市委　广州市人民政府关于积极稳步推进城中村改造推动高质量发展的决定》（穗字〔2023〕13号）、《广州市人民政府办公厅关于积极稳步推进城中村改造的实施意见》（穗府办函〔2024〕16号）、《广州市城中村改造建设指挥部办公室关于印发广州市城中村改造方案编制和报批工作指引的通知》（穗建前期〔2024〕167号）、《广州市城中村改造建设指挥部办公室关于印发广州市城中村改造项目改造主体选定工作指引的通知》（穗建前期〔2024〕160号）、《广

州市城中村改造建设指挥部办公室关于印发城中村改造实施计划（模板）的通知》（H202400321）、《关于做好项目管控和机制完善加快推动城中村改造的指导意见》（H202401712）、《广州市城中村改造方案联审决策审查重点的工作指引》（穗建公共〔2024〕273号）、《广州市住房和城乡建设局关于《广州市番禺区柏堂村城中村改造方案>等七个城中村改造方案联审会议的纪要》（H202411096）、《广州市城中村改造建设指挥部会议纪要》（穗城改会纪〔2024〕8号）等。

**3．项目代码：**2501-440112-04-01-8648757。

**4．本项目可行性研究报告及批复：**《广州开发区发展改革局、黄埔区发展改革局关于广州市黄埔区九佛街五村七片（莲塘村、重岗村、燕塘村、蟹庄村、山龙村）城中村改造项目可行性研究报告的复函》（穗埔发改投批〔2025〕14号）。

**5．改造资格文件：**依据《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第134号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市城市更新办法配套文件的通知》（穗府办〔2015〕56号）、广州市政府印发《广州市支持统筹做地推进高质量发展的工作措施》）（穗府办函〔2023〕12号）、《广州市城中村改造建设指挥部办公室关于印发广州市城中村改造项目改造主体选定工作指引的通知》（穗建前期〔2024〕160号）等。

**（五）责任主体**

项目主管单位为广州市开发区城市更新局，项目实施单位为广州开发区城市发展集团有限公司，城中村改造产生的净地由广州开发区土地开发储备交易中心（广州市黄埔区人民政府征用土地办公室）依法征收并持有，安置补偿后的资产持有单位为广州开发区城市发展集团有限公司、市政道路与公服设施由广州开发区城市发展集团有限公司建设完毕后移交政府相关部门。主要的工作职能分别描述如下：

**1．项目主管单位：**广州市开发区城市更新局，是本项目牵头主管部门。主要的工作职能如下：

| | |
|---|---|
| 单位名称 | 广州市开发区城市更新局 |
| 统一社会信用代码 | 11440112554419620U |
| 单位住所 | 广州市黄埔区香雪大道87号广垦商务大厦A2栋15楼 |
| 法定代表人 | 候奔 |
| 机构性质 | 机关单位 |
| 职责范围 | （一）贯彻执行国家、省、市、区有关城市更新和“三旧”改造的法律、法规和政策，统筹全区城市更新工作，负责全区城市更新项目的指导、审批、督办、协调。<br>（二）负责组织城市更新政策研究、政策创新，围绕区经济社会发展战略实施要求，拟订有关政策、标准、规范，经批准后组织实施并监督管理。<br>（三）组织编制全区城市更新的总体规划、专项规划、工作方案和策略研究，编制全区城市更新中长期及年度实施计划并组织实施，参与编制全区城市更新片区的土地利用总体规划和城乡规划。<br>（四）负责全区城市更新资金的统筹管理和监督使用。编制区级年度城市更新专项资金计划，按计划申请、分配城市更新专项资金。<br>（五）负责组织全区城市更新项目标图建库、调整工作，负责组织建立全区城市更新改造基础数据库并动态更新。<br>（六）负责组织全区城市更新项目可行性研究和论证，组织城市更新片区策划方案和实施方案的编制工作，审核城市更新项目改造方案并按规定办理报批手续。<br>（七）负责组织全区城市更新项目涉及的各类历史用地完善手续报批工作。<br>（八）负责组织城市更新项目涉及集体建设用地转为国有建设用地的审核报批，并协调供地事宜；协调城市更新范围内土地储备相关工作，统筹纳入年度城市更新计划的土地房屋征收、协商收购、土地整合等工作（已纳入区年度土地实物储备计划范围的除外）。<br>（九）统筹、协调全区城市更新项目批后实施阶段的立项、规划、国土、建设等审批（审核）事项；办理区政府授权或相关职能部门委托的审批（审核）事项。<br>（十）负责统筹、协调、指导全区政府主导城市更新项目复建安置房的建设和分配工作。<br>（十一）负责制定全区旧村项目复建安置资金的监管方案并实施监管。<br>（十二）负责监督、考核全区各街镇的城市更新项目批后实施工作。<br>（十三）负责全区城市更新信息交流、宣传培训工作，负责全区城市更新信息化建设及城市更新综合数据的收集分析。<br>（十四）指导区派驻城中村改造工作组开展工作。<br>（十五）根据法律法规的规定，在本部门职责的范围内承担相应的安全生产监管职责。<br>（十六）完成区委、党工委、区政府、管委会和上级相关部门交办的其他任务。 |
| 赋码机关 | 中共广州市开发区委机构编制委员会办公室 |

**2. 项目实施单位：**广州开发区城市发展集团有限公司。按照《广州市城中村改造建设指挥部办公室关于印发广州市城中村改造项目改造主体选定工作指引的通知》（穗建前期〔2024〕160号），广州市黄埔区人民政府作为责任主体统筹推进改造工作，知识城（广州）城市更新集团有限公司为改造主体、具体实施单位，承担本改造项目的征拆安置、土地整备、投资融资、运营管理、资源整合等五大项目主体职能。2025年四月，知识城（广州）城市更新集团有限公司变更为广州开发区城市发展集团有限公司，并作为本项目的项目实施单位，主要职能是：作为改造实施主体协助开展征收补偿、土地整理、复建安置房建设、市政基础设施和公共服务设

施等工作。按照规定，安置区用地采用划拨方式由项目实施单位建设，建成后的资产由项目实施单位根据改造方案给予村集体、村民补偿，补偿后的剩余安置房由项目实施单位持有，资产性质为国有资产。

| | |
|---|---|
| 企业名称 | 广州开发区城市发展集团有限公司 |
| 组织机构代码 | MA5AP2F5-3 |
| 统一社会信用代码 | 91440101MA5AP2F53J |
| 企业住所 | 广州市黄埔区知凤街9号知识大厦7楼01-06室 |
| 法定代表人 | 李雄晖 |
| 成立日期 | 2018-01-11 |
| 企业类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 注册资本 | 200,000万元 |
| 经营范围 | 以自有资金从事投资活动；乡镇经济管理服务；农村集体经济组织管理；商业综合体管理服务；园区管理服务；房屋拆迁服务；会议及展览服务；企业管理；房地产咨询；物业管理；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；房地产开发经营。 |
| 登记机关 | 广州市黄埔区市场监督管理局 |

**3．资产持有单位：**广州开发区土地开发储备交易中心（广州市黄埔区人民政府征用土地办公室），项目净地由广州开发区土地开发储备交易中心（广州市黄埔区人民政府征用土地办公室）负责收储，净地资产为国有资产并持有和代管。主要的工作职能如下：

| | |
|---|---|
| 单位名称 | 广州开发区土地开发储备交易中心（广州市黄埔区人民政府征用土地办公室） |
| 统一社会信用代码 | 12440116716352888H |
| 单位住所 | 广州科学城揽月路66号3楼 |
| 法定代表人 | 罗彬梓 |
| 开办资金 | 1,115万（元） |
| 机构性质 | 财政补助一类 |
| 职责范围 | （一）贯彻执行国家、省、市、区有关城市更新和“三旧”改造的法律、法规和政策，统筹全区城市更新工作，负责全区城市更新项目的指导、审批、督办、协调。<br>（二）负责组织城市更新政策研究、政策创新，围绕区经济社会发展战略实施要求，拟订有关政策、标准、规范，经批准后组织实施并监督管理。<br>（三）组织编制全区城市更新的总体规划、专项规划、工作方案和策略研究，编制全区城市更新中长期及年度实施计划并组织实施，参与编制全区城市更新片区的土地利用总体规划和城乡规划。<br>（四）负责全区城市更新资金的统筹管理和监督使用。编制区级年度城市更新专项资金计划，按计划申请、分配城市更新专项资金。<br>（五）负责组织全区城市更新项目标图建库、调整工作，负责组织建立全区城市更新改造基础数据库并动态更新。 |

| | |
|---|---|
| 单位名称 | 广州开发区土地开发储备交易中心（广州市黄埔区人民政府征用土地办公室） |
| | （六）负责组织全区城市更新项目可行性研究和论证，组织城市更新片区策划方案和实施方案的编制工作，审核城市更新项目改造方案并按规定办理报批手续。<br>（七）负责组织全区城市更新项目涉及的各类历史用地完善手续报批工作。<br>（八）负责组织城市更新项目涉及集体建设用地转为国有建设用地的审核报批，并协调供地事宜；协调城市更新范围内土地储备相关工作，统筹纳入年度城市更新计划的土地房屋征收、协商收购、土地整合等工作（已纳入区年度土地实物储备计划范围的除外）。<br>（九）统筹、协调全区城市更新项目批后实施阶段的立项、规划、国土、建设等审批（审核）事项；办理区政府授权或相关职能部门委托的审批（审核）事项。<br>（十）负责统筹、协调、指导全区政府主导城市更新项目复建安置房的建设和分配工作。<br>（十一）负责制定全区旧村项目复建安置资金的监管方案并实施监管。<br>（十二）负责监督、考核全区各街镇的城市更新项目批后实施工作。<br>（十三）负责全区城市更新信息交流、宣传培训工作，负责全区城市更新信息化建设及城市更新综合数据的收集分析。<br>（十四）指导区派驻城中村改造工作组开展工作。<br>（十五）根据法律法规的规定，在本部门职责的范围内承担相应的安全生产监管职责。<br>（十六）完成区委、党工委、区政府、管委会和上级相关部门交办的其他任务。 |
| 等级机关 | 广州市黄埔区事业单位管理局 |

**3．牵头主管部门、资产管理：**广州市开发区城市更新局是本项目牵头主管部门。广州开发区城市发展集团有限公司是本项目实施单位，在项目建成后将净地资产移交给开发区人民政府及其指定的职能部门，由政府及其授权的机构负责资产登记与管理，资产性质为国有资产。

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### （一）重要性分析

本项目的建设是解决黄埔区五村七片各村现状建设用地分布不均，土地利用效率低的有效路径。黄埔区五村七片的建设用地存在分布不均、边界零碎且空间分布离散化等问题，导致大量用地规模较小、形态不规则，难以实现独立开发，严重制约了土地资源的集约化利用效率。这种碎片化的土地利用模式不仅降低了土地开发的经济效益，还阻碍了区域整体功能的优化与产业结构的升级，与《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》中提出的“推进城市更新，优化土地利用结构，提升土地集约节约利用水平”的目标要求相悖。依据《广州市城市更新条例》及《黄埔区 广州开发区城市更新专项规划（2021-2035）》的相关政策导向，城中村改造被视为破解此类问题的关键路径。通过土地整合、边界优化与功能

重组，可实现零散建设用地的集中连片开发，显著提升土地利用效率。同时，改造过程中可结合产业转型升级与公共服务设施配套建设，推动区域功能结构的优化与产城融合的深化，进而实现土地资源的高效配置与区域经济的高质量发展。具体而言，五村七片建设用地分布零散化的问题主要体现在以下三个方面：其一，地块边界模糊且权属复杂，导致土地整合难度较大，难以实现统一规划与规模化开发；其二，用地规模普遍偏小，无法满足现代化产业项目及高标准公共服务设施的用地需求，制约了区域功能的完善；其三，部分用地处于低效利用或闲置状态，未能充分发挥其潜在经济价值，造成了土地资源的浪费。这些问题不仅影响了区域经济的可持续发展能力，还对城市空间结构的优化与居民生活质量的提升形成了显著制约。

针对上述问题，通过土地整合与权属调整，将零散地块集中连片，形成规模化的开发单元，为高标准规划与建设提供空间载体；其次，结合区域发展规划与产业定位，优化用地功能布局，引入高端产业与优质公共服务设施，提升土地附加值与区域竞争力；最后，通过政策引导与市场化运作，盘活低效用地与闲置土地，实现土地资源的全要素、全生命周期管理。

综上所述，黄埔区五村七片的城中村改造不仅是破解土地利用效率低下问题的有效途径，更是推动区域高质量发展的重要抓手。通过科学规划、政策支持与市场化运作，可实现土地资源的集约节约利用，促进区域经济社会的全面协调与可持续发展，为广州市乃至粤港澳大湾区的城市更新与土地管理制度创新提供实践范例。因此重要性表现在：

**1．本项目建设是更好的集约利用、开发土地资源的需要**

住房问题作为人的最基本的生活需求，是群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一。建设拆迁安置房，满足被拆迁人的基本住房需求，关系到千家万户拆迁居民的切身利益，同时通过科学规划，选址复建居民安置区，将过去分散的村落居住的居民集中安置，可以有效节约用地，使土地利用价值得到最大化，该地区将更具开放性和投资吸引力。本

项目的建设有利于地区土地集约利用，提高土地开发利用的综合效益，保障地区经济将来更好地有序发展。

本项目区域城市面貌发展相对缓慢，产业较为零散，随着片区的统筹发展，规划选址复建居民安置区，将过去分散的村落居住的居民集中安置，可以提高存量低效用地使用效率，使土地利用价值得到最大化，新增片区活力。因此本项目的建设利于土地有效的集约利用。城镇化是经济发展的持久动力，走中国特色城镇化道路，对城镇化的健康发展、引导人口的合理流动具有重要意义，对调整经济结构、扩大内需将产生重要影响。在实施搬迁安置区的建设过程中，按产城融合、新型城镇化的理念对片区、安置区进行规划设计建设，推动居民以创业带动就业，加快城镇安居工程建设，将拆迁安置区居民合理有序地引导向产业人员和城市居民转换，完成搬迁安置居民城镇化过渡，促进新型城镇化建设。

**2. 本项目建设有助于改善人居环境，促进周边经济发展**

城市建设的最终目的是让人民群众共享城市建设成果，实现城市发展与人民群众改善居住条件的双赢，核心是解决民生问题，在合理安置被拆迁人、提升居住质量贯穿于城市拆迁建设的过程中，真正做到拆迁谁、改变谁、造福谁，让拆迁给群众带来新生活的机会，改善当地村民的生活环境和生活质量。本项目建设是促进社会和谐稳定发展的需要，项目涉及拆迁地区以城中村为主，市政及公共基础设施不完善，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化设施、商业服务等条件较为薄弱，缺乏整体规划，建筑布局比较散乱，道路较窄，存在很大的安全隐患。

本项目实施将使原分散的居民集中化，通过合理规划、布局，在小区内建设多栋高层建筑，配套商业、公共设施、道路、停车场、绿化、市政生活管网等设施，配套一定比例的保障性住房，将改变现居民生活现状，改善安置群众的生活条件。同时本项目的建设可以带动地块周边的服务业和商业，形成良好商业氛围，构建宜居的居住环境，解决一定的就业问题，配合相关政策优势，形成连带效应，带动片区发展，加速经济发展。

### 3．本项目建设是推动片区基础设施发展的需要

通过区域整体规划引导，合理进行产业布局和用地安排，提高土地利用效率，进一步优化公共服务设施和基础设施配套布局，构建优质、均衡、与人口分布相适应的公共服务体系，并结合区域的发展，促进产城融合。按照片区经济功能布局规律，积极承接、集聚、培育相对应的高端服务功能，通过统筹周边产业园区发展，发挥自然生态优势，形成产学研一体、职住平衡的高品质经济区。

## （二）经济效益分析

改造后片区将在产业内容、功能结构、经济带动等全方位获得提升。片区内统筹城乡融合，发展集宜居社区、文创旅游、科研办公三大功能。依托宜居社区提升居住和社区配套品质，依托文创旅游实现传统村落活化和乡村振兴，依托科研办公实现创新研发和企业服务。本项目结合城中村改造的契机，为片区提供优质的居住及服务配套，高效集约产业空间，有效促进用地集约发展。改造为片区提供约220万㎡产业空间，实现职住平衡，推动产业融城。项目土地出让收入250亿元以上，除此以外，其他经济效益主要是：增加对地区的建设材料和劳动力的需求，提高地区国民生产总值，提高居民收入。

### 1．发展都市经济和镇域经济，为区域经济增长打基础

本项目是广州东部中心城市发展、支撑粤港澳大湾区建设、融入国家发展大局的重要建设项目。项目的实施将促使新城发挥发挥聚集产业功能，带来较好的经济社会效益，将提升城市基础设施的服务水平，扩大城市辐射范围，提高城市吸引力。本项目实施将提升土地利用价值，促进土地升级开发，将原利用率低的土地转变成较高利用价值土地，促进片区的产业、旅游、居住活力，加快城市发展轴（带）发展。

### 2．产业转型升级，促进产城融合发展，提升城市定位

广州是大湾区重要发展引擎核心城市，打造国际一流湾区和世界级城市群离不开核心区城市更新、城市基础设施的有力支撑。建设本项目，彰

显产城一体化空间规划导向，有助于优化城市布局，拓展产业发展空间，加快产业集聚、结构优化，提高城市综合承载力，增强核心竞争力。因此，实施本项目将有助于产城融合发展，有利于城市空间有效拓展和内部结构整合优化，有利于调整完善产业布局，促进城市定位的提升与转型。

**3．带动投资，带动就业**

实施本工程会新增投资、增加就业机会，项目投入使用后的运营将会带动项目周边地区的发展，可增加所在地区居民的就业机会，对就业的影响是良性的。本项目建设可促进城市更新投资192亿元，可释放和增加净地用地面积61.01公顷，预计可新增商业、住宅及办公建筑等经营性面积220万平方米，预计可拉动超过220亿元固定资产投资额，通过就业需求带动人口增长，将把片区建设成为产城融合未来之城，形成新的区域发展极；通过就业需求带动人口增长。项目建设带来的净地可以增加政府土地出让金收入250亿元以上，增加可支配财力，对区域经济的正面影响具体是：

（1）提升城市形象。落实广州城市发展战略定位，落实上位规划要求，结合湾区发展带来的机遇，立足片区自身区位交通条件、现状建设基础、深厚历史底蕴、特色文化基础，推动城区发展和繁荣。因此本项目建设可以提升城市品位，改善城市投资环境、促进城区社会经济快速发展。

（2）增加就业机会。项目实施过程中，需要大量的劳动力和技术工人参与建设和装修工作，创造就业机会。当地村民可以通过参与项目工作获得就业，增加相应的收入来源。

（3）促进经济结构升级。本项目可推动经济结构升级和转型，带动片区产业升级，结合适合区域产业发展方向，强链补链，引领多元消费场景，推动经济结构向新兴产业和服务业转型，提高经济竞争力和可持续发展能力。

（5）增加地方税收。项目实施可以带动经济增长，对片区的全面改造可以吸引更多的企业和投资，增加税收收入，从而提供更多的财政资源用于公共服务和社会福利。

## （三）社会效益分析

本项目建设有助于加速发展实现本区域转型升级，为开发区社会经济发展的进步提供硬件支撑，有利于加快城镇化建设的步伐。本项目的建设有助于改善人居环境，解决民生问题；将促进社会和谐稳定发展，有利于实现土地集约利用，推进节约型社会建设；有利于加快城镇化建设的步伐，提高城市品位、改善人居环境、建设绿色小区；有利于解决被拆迁户安居乐业问题、构建和谐社会，是一项重大的民生工程；有助于改善城市低收入人群的居住条件，增加保障性住房的供给。

按照改造方案，土地按照居住、商业、公服市政设施等成组团布置，将推动人口集中和产业集聚，有利于盘活存量土地，集约高效利用土地。规划路网总体布局均衡，道路功能与用地适应，道路级配相对合理，规划路网整体运行状态较好。补齐公共服务与市政基础设施短板，提升公共服务水平，引入一流的教育设施。本次改造提供居住区公服配套设施共计约33.35万㎡。其中高中、初中、小学、幼儿园、公交首末站、养老院等30个。因此，本项目的社会影响涉及居住环境、社区凝聚力、就业机会、社会稳定等方面，这些影响将有助于提升村民的生活质量、社区发展和社会稳定，带来积极的社会效益。

**1．利于就业，利于提升实力。**建设本项目有利于促进当地居民就业，提高生活水平和生活质量，增加居民收入；有利于完善城市基础设施配套，提升区域整体形象及综合竞争力，促进经济与环境的和谐；有利于深化城镇融合发展，提升城市品质内涵。

**2．带动片区开发，提升城市品质。**建设本项目一方面利于引领带动片区开发，加快推动片区综合开发进程，重构城市发展新空间、新活力；另一方面将促进城市空间格局优化和功能品质提升，挖掘提升城市品质内容，助力建设宜居宜业高品质现代化都市，为高质量发展奠定坚实基础。

**3．改善居住环境。**本项目将提升片区的居住环境，包括改善房屋质量、人居舒适度和居住条件，将提供更好的生活条件和居住体验，改善村

民的生活品质。

**4．增强社区凝聚力。**实施本项目有助于改善人居环境，可以加强村民之间的互动和交流，增进邻里关系、社区凝聚力，改造项目能带来社区活动性场所，促进村民之间的社交和合作。

**5．增加职业机会和收入。**改造项目的实施将创造就业机会，为当地村民提供工作岗位和经济来源，参与项目的村民可以通过就业获得收入，并改善他们的经济状况。

**6．增进社会稳定和安全：**本项目建设有利于解决被拆迁户安居乐业问题、改善公共空间、道路等，构建和谐社区，有助于提高社区的整体安全性和稳定性、村民的生活安全感与幸福感。

**（四）环境效益分析**

通过城中村改造增加绿地面积和公共活动场所，丰富了居民的活动空间，环境品质提升，全面提升人居环境品质，高标准配置片区公共服务，补齐片区公配缺口，形成生态宜居的幸福家园。本规划实施后，通过采取有效的治理措施，废气、废水、噪声、固体废物、水土流失等可得到有效控制，同时采取有效的生态保护措施，则规划实施对周围生态的影响在可接受范围之内。

**（五）文化效益分析**

范围内涉及1处广东省历史文化名村——莲塘村，2处广州市传统村落——燕塘村、重岗村；5处不可移动文物，包含区级文物保护单位2处和区登记保护文物单位3处；11处传统风貌建筑。规划对上述历史遗存进行保留，尊重本地文化，延续历史文脉。通过“连片整合活化”手段活化片区内丰富历史文化资源。通过连线、筑点、传承三大策略，构建传统村落慢行游览网络，提升传统文化的影响力。

## 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）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；

（2）《建设项目经济评价方法与参数》（2006 年第三版）；

（3）《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25 号）；

（4）《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）；

（5）《财政部关于贯彻落实规划建设保障性住房等三项工作的意见》（财综〔2023〕39 号）；

（6）《住房城乡建设部 财政部 中国人民银行 金融监管总局关于通过专项借款支持城中村改造工作方案》（建保〔2023〕80 号）；

（7）《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171 号）；

（8）《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》；

（9）《广州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》；

（10）《广州市开发区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》；

（11）《广州市国土空间总体规划（2020-2035 年）》；

（12）《广州市城市更新专项规划（2021-2035 年）》、《广州市城中村改造专项规划（2021-2035 年）》；

（13）《广州市城中村改造条例》；

（14）《广东省国土资源厅关于印发深入推进约集约用地的实施意见》（粤国土资规字〔2018〕3 号）；

（15）广州市规划和自然资源局、市住房和城乡建设局《广州市统筹做地推进高质量发展工作方案》（穗规划资源字〔2023〕5 号）；

（16）《中共广州市委 广州市人民政府关于积极稳步推进城中村改造推动高质量发展的决定》（穗字〔2023〕13号）；

（17）《广州市人民政府办公厅关于积极稳步推进城中村改造的实施意见》（穗府办函〔2024〕16号）；

（18）《广州市人民政府办公厅关于印发广州市农民集体所有土地征收补偿办法的通知》（穗府办规〔2023〕3号）；

（19）《广州市人民政府关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（穗府规〔2021〕2号）；

（20）《广州市城中村改造建设指挥部办公室关于印发广州市城中村改造方案编制和报批工作指引的通知》（穗建前期〔2024〕167号）；

（21）《广州市城中村改造建设指挥部办公室关于印发广州市城中村改造项目改造主体选定工作指引的通知》（穗建前期〔2024〕160号）；

（22）《广州市城中村改造建设指挥部办公室关于印发城中村改造实施计划（模板）的通知》（H202400321）；

（23）《关于做好项目管控和机制完善加快推动城中村改造的指导意见》（H202401712）；

（24）《广州市城中村改造方案联审决策审查重点的工作指引》（穗建公共〔2024〕273号）；

（25）《广州市城中村改造建设指挥部关于广州市城中村改造建设模式税费、土地出让金及联审决策审查要点等事宜的会议纪要》（H202402815）；

（26）《广州市人民政府办公厅关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见》（穗府办规〔2018〕17号）；

（27）《广州市城中村改造建设指挥部办公室关于印发州市城中村改造项目成本管理办法（试行）>的通知》（穗建前期〔2024〕556号）：

（28）《广州市人民政府关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（穗府规〔2021〕2）；

（29）《广东省非农业建设补充耕地管理办法》（广东省人民政府令第146号）；

（30）《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省耕地占用税适用税的决定》；

（31）《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号）；

（32）《广东省自然资源厅关于印发<广东省自然资源厅关于水田指标管理使用的办法>的通知》；

（33）《关于调整森林植被恢复费征收标准的通知》（粤财农〔2017〕54号）；

（34）《广州市城乡居民基本养老保险实施办法》（穗府办〔2014〕66号）；

（35）《关于进一步做好我省被征地农民养老保障工作意见的通知》（粤府办〔2010〕41号）；

（36）《关于印发<广东省被征地农民养老保障审核办理程序>的通知》（粤人社函〔2010〕4819号）；

（37）《关于征收农村建设用地和未利用地养老保障有关问题的通知》（粤人社函〔2010〕2883号）；

（38）《广州市人民政府办公厅关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见》（穗府办规〔2018〕17号）；

（39）国家、省、市的相关政策法规及建设标准、建设规范等。

本项目遵守的原则是：

（1）项目建设与周边社会环境相衔接，满足经济社会可持续发展需要，协调好城市经济、社会发展、城市环境之间的关系；

（2）项目建设符合国家颁布的相关标准及规范；

（3）体现“人、产、文”三位一体的理念，布局体现地方特色；

（4）项目建设充分考虑场址现有建设条件，体现绿色低碳、节能环

保等理念；

（5）坚持可持续发展原则，注意建筑的生态化设计和节能设计，合理利用环境和资源。

**2. 项目总投资：**

按照改造方案，本项目投资总额约1,942,924.87万元，构成如下：

表6-1：项目投资估算表

| 序号 | 项目 | 投资金额 | 占比 |
|---|---|---|---|
| 1 | 前期工作费 | 7,041.32 | 0.36% |
| 2 | 征收补偿费 | 682,559.06 | 35.13% |
| 3 | 安置房建设项目投资费 | 857,994.72 | 44.16% |
| 4 | 基础设施建设项目投资费 | 180,971.90 | 9.31% |
| 5 | 税费、财务成本 | 214,344.94 | 11.03% |
| 6 | 项目投资小计 | 1,942,924.87 | 100.00% |

按照项目建设内容与规模，本项目投资总额构成如下：

表6-2：项目投资估算表

| 序号 | 项目类别 | 静态总投资（亿元） | | |
|---|---|---|---|---|
| | 开发分期 | 近期 | 中期 | 合计 |
| 1 | 一、征地拆迁 | 50.27 | 13.59 | 63.86 |
| 2 | 二、管线迁改 | 3.13 | 1.27 | 4.40 |
| 3 | 三、安置房及公建配套 | 65.35 | 18.52 | 83.87 |
| 4 | 四、市政配套（含市政设施、道路、绿化、河涌水系改造） | 11.05 | 6.59 | 17.64 |
| 5 | 五、其他（前期费用、税费、财务费用、项目建设管理费） | 17.31 | 7.21 | 24.52 |
| 6 | 小计 | 147.11 | 47.18 | 194.29 |

按照本项目可研，本项目建设投资为1,942,924.87万元，构成如下：

表6-3：项目投资估算表

| 序号 | 项目 | 投资金额 |
|---|---|---|
| 1 | 工程建设费用 | 792,953.36 |
| 2 | 工程建设其他费用 | 881,351.41 |
| 3 | 预备费 | 54,262.22 |
| 4 | 税金 | 86,952.02 |
| 5 | 建设期利息 | 127,405.86 |
| 6 | 项目投资小计 | 1,942,924.87 |

## （二）资金筹措方案

按照国务院办公厅《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发字〔2023〕25号），本项目资金筹措之一是采用专项借款。按照《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意

见》（国办发〔2024〕52 号）的规定，本项目为政府主导的城中村改造项目，可以使用债券资金并作用项目资本金，项目实施中依法征收后形成的净地归属于属地政府，净地出让带来项目收益为土地使用权出让收入，可以通过税务部门代理征收方式上缴国库，属于政府性基金收入，用作本项目发行专项债券的还款来源，本项目筹措方式同时采用地方政府专项债券。

**1．专项借款资金筹措：**项目计划 2025 年至 2029 年使用城中村专项借款，项目实施主体分别与国家开发银行农业发展银行 2024 年签订借款协议，本项目获得城两个金融机构城中村改造专项借款的授信 124 亿，本项目计划在借款宽限期内提款合计 124 亿元，借款利率为 LPR 减点，借款期限最长 5 年。项目实施主体已提款，城中村改造专项借款余额约 45,898 万元。城中村改造专项借款可以分批次提款、按季度付息，到期还本，将于 2029 年到期分批还款。

表7-1：项目拟使用专项借款计划表（单位：万元）

| 序号 | 债券名称 | 专项借款本金 | 借款期限 | 暂定借款利率 | 还本付息方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 2025 年城中村改造专项借款 | 571,200 | | 2.55% | 每季度息付息一次，到期还本 |
| 3 | 2026 年城中村改造专项借款 | 454,660 | | 2.55% | |
| 4 | 2027 年城中村改造专项借款 | 99,200 | | 2.55% | |
| 5 | 2028 年城中村改造专项借款 | 62,000 | | 2.55% | |
| 6 | 2029 年城中村改造专项借款 | 52,940 | | 2.55% | |
| 7 | 合计 | 1,240,000 | | | |

**2．地方政府专项债券资金筹措：**综合考虑本项目投资总额、融资需求、城中村改造专项借款匹配的资本金比例要求，本项目在全生命周期内计划发行专项债券388,600万元（用作项目资本金388,600万元）；其中，2025年已分批发行专项债券50,000万元（作项目资本金50,000万元）债券金额、债券利率、债券期限和还本付息方式按照发行结果确定；2026年及以后年度计划发行338,600万元（用作项目资本金338,600万元），债券期限均为30年，债券利率暂按照2.51%计算，每半年付息一次，到期一次性还本，包括：2026年计划发行272,000万元（用作项目资本金272,000万元），2027年至2029年计划分年发行66,600万元（用作项目资本金66,600万元）。本次发行335万元，债券名称：2026年广东省政府专项债券（四

十七期）。项目计划发行计划情况如下表：

表7-2：项目拟发行专项债券计划表（单位：万元）

| 序号 | 债券名称 | 专项债券本金 | 债券期限 | 暂定债券利率 | 还本付息方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025年广东省政府专项债券（十七期） | 29,600 | 20 | 2.07% | 每半年付息一次，到期一次性还本 |
| 2 | 2025年广东省政府专项债券（二十一期） | 15,400 | 20 | 2.12% | |
| 3 | 2025年广东省政府专项债券（五十四期） | 5,000 | 20 | 2.38% | |
| 4 | 2026年广东省政府专项债券 | 272,000 | 30 | 2.51% | |
| 5 | 2027年广东省政府专项债券 | 47,100 | 30 | 2.51% | |
| 6 | 2028年广东省政府专项债券 | 11,700 | 30 | 2.51% | |
| 7 | 2029年广东省政府专项债券 | 7,800 | 30 | 2.51% | |
| | 合计 | 388,600 | | | |

**3．非融资性资金筹措：**本项目投资总额中专项借款与专项债券以外的建设资金由财政统筹解决，按照建设进度分批次投入。

按照资金筹措方式，本项目资金来源占比情况如下：

表7-3：项目建设资金来源汇总表（单位：万元）

| 序号 | 资金来源 | 融资及其他资金本金 | 资金来源占比 | 用作项目资本金 | 资本金比例 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 城中村改造专项债券 | 388,600 | 20.00% | 388,600 | 20.00% |
| 2 | 城中村改造专项借款 | 1,240,000 | 63.82% | | |
| 3 | 财政性资金 | 314,325 | 16.18% | | |
| 5 | 合计 | 1,942,925 | 100% | 388,600 | 20.00% |

表7-4：项目资金筹措情况（单位：万元）

| 年度 | 项目投资 | | 专项借款融资资金 | | 非融资资金 | | | | | | 地方政府专项债券融资 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 投资估算 | 已到位金额 | 计划融资金额 | 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 | 1,942,924.87 | 408,569.08 | 1,240,000 | 338,904.08 | | | 383,989.87 | 11,303 | | | 335 | 69,665 | 318,600 |
| 2025年 | 368,738.20 | 368,738.20 | 318,738.20 | 318,738.20 | | | 0 | | | | | 50,000 | |
| 2026年 | 999,121.80 | 39,830.88 | 707,121.80 | 20,165.88 | | | 20,000 | 11,303 | | | 335 | 19,665 | 252,000 |
| 2027年 | 209,100 | | 62,000.00 | | | | 100,000 | | | | | | 47,100 |
| 2028年 | 263,840 | | 152,140.00 | | | | 100,000 | | | | | | 11,700 |
| 2029年 | 171,789.87 | | | | | | 163,989.87 | | | | | | 7,800 |

## （三）项目实施安排

**1．计划建设工期：**本项目计划2025年1月开始动工，计划于2029年12月完工，建设周期按照5年计算。

**2．项目周期和运营期：**按照项目预算年计算法，本项目全生命周期25年，其中建设期5年、运营期30年，运营期从2030年开始至2059年底。

**3．项目工期安排：**按照改造方案、建设计划和实施难易程度，有序

铺排整备时序，划分近期和中期分批实施，结合征拆时序及资金平衡需求，共划分二期实施近期：2025年启动实施每个阶段按照道路及河涌、独立公配地块、安置地块、出让地块四类进行土地整备和项目包拆解，各项目包按照征拆、管线迁改、工程建设、道路建设和其他等成本进行划分。具体建设计划以政府方案批复和项目实施进度为准。

【1】近期：2025年1月至2026年12月期间，近期建设范围总用地面积125.04公顷，规划总量265.04万㎡，住宅总量247.53万㎡（出让176.32万㎡。安置71.26万㎡），商办总量1.92万㎡（安置1.92万㎡），公配总量19.25万㎡，保留建筑：0.14万㎡。另有8.04亿元独立用地市政基础设施和公共服务设施建设费用由财政资金（或其他用途资金）支持。近期建设范围匡算改造成本147.11亿元。

【2】中期：2028年1月至2029年12月期间，中期建设范围总用地面积50.8公顷，规划总量132.71万㎡，住宅总量69.77万㎡（出让49.48万㎡（含10.28万㎡保障房），安置20.29万㎡），商办总量36.03万㎡（出让35.26万㎡，安置0.77万㎡）。留用地总量23.06万㎡，公配总量4.47万㎡。中期建设范围匡算改造成本47.18亿元。另有1.63亿元独立用地市政基础设施和公共服务设施建设费用由财政资金（或其他用途资金）支持。

**4．年度计划：**根据年度建设需求，2026年计划使用债券资金272,000万元（用作项目资本金272,000万元）。

表8：年度债券资金需求情况（单位：万元）

| 项目投资总额 | 以前年度用款金额 | | 2026年第1季度 | | 202年第2季度 | | 2026年第3季度 | | 2026年第4季度 | | 2026年以后年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 使用资金 | 其中债券资金 | 使用资金 | 其中债券资金 | 使用资金 | 其中债券资金 | 使用资金 | 其中债券资金 | 使用资金 | 其中债券资金 | 使用资金 | 其中债券资金 |
| 1,942,925 | 388,904 | 50,000 | 250,000 | | 250,000 | | 240,000 | 19,665 | 259,122 | 252,335 | 625,065 | 66,600 |

## （四）债券资金用途

本项目在全生命周期内计划发行专项债券388,600万元（用作项目资本金388,600万元），2026年计划发行272,000万元（用作项目资本金272,000万元），本次发行335万元（用作项目资本金335万元）。按专项债券使用管理的规定，将结合项目进展情况，统筹安排专项债券资金使用，

专项债券资金将用于本项目基建工程的前期费用、征地拆迁费用、建设工程费用、建设工程其他费用等一类、二类费用，包括市政与公共服务设施、安置物业、安置住宅等占地范围内的征拆费用。本项目专项债券将依法用于项目公益性资本支出，确保用于形成实物工作量和可以带来实物工作量的前期投入。本项目不属于置换债务项目、不属于可完全商业化运作的产业项目，不属于楼堂馆所和形象工程等负面清单事项，债券资金不会用于发放单位工资、单位运行经费、发放养老金等、不用做股权投资。

表9：债券资金使用领域情况表（单位：亿元）

| 序号 | 项目类别 | 静态总投资（亿元） | | | 是否使用债券资金 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 开发分期 | 近期 | 中期 | 合计 | |
| 1 | 征地拆迁 | 50.27 | 13.59 | 63.86 | 安置房占地、公服与市政设施范围内占地的征拆 |
| 2 | 管线迁改 | 3.13 | 1.27 | 4.40 | 是 |
| 3 | 安置房及公建配套 | 65.35 | 18.52 | 83.87 | 是 |
| 4 | 市政配套（含市政设施、道路、绿化、河涌水系改造） | 11.05 | 6.59 | 17.64 | 是 |
| 5 | 其他（前期费用、税费、财务费用、项目建设管理费） | 17.31 | 7.21 | 24.52 | |
| 6 | 小计 | 147.11 | 47.18 | 194.29 | |

## 四、项目收益与融资平衡情况

### （一）项目预期成本收益

本项目是公益性的、政府主导的投资项目，用于融资还款的项目预期收益主要来源于改造形成的净地及其出让收入、项目运营收入及其现金流，因此本项目按照预期收入与融资自求平衡进行测算。按照专项债券偿还管理要求，本项目在建设期内，专项债券利息由区财政统一支付；项目竣工投入运营后，所产生的政府性基金收入和项目专项收入，将实行分账管理，依法缴入国库，专项用于偿还专项债券本息。为此做好项目预期收益与融资平衡方案，反映本项目全生命周期内总体和年度的收支平衡情况，使预期收益覆盖融资本息。

本项目从2030年竣工，2031年开始计算收入成本，至最后一笔债券到期年2059年12月，运营计算期30年。在债券存续期间，国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化，本项

目可以正常执行，本项目资产现在与将来无作抵押质押的计划，评估时不存在项目收入被占用及分成等情况，评估依据主要包括：

（1）本项目可研及批复、与本项目建设内容有关的项目批复、深化改造方案；

（2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（3）中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询评估指南》；

（4）其他的地方政策性文件、相关经济政策和法规等资料；

（5）公开渠道的市场价格信息；

（6）本项目专项财务评价报告书。

**1．项目预期收入：**

（1）净地出让收入：改造带来的净地为经营性用地，按照土地使用权管理制度，获得经营性用地采用国有土地使用权出让方式，并缴纳国有土地使用权出让金。

【1】测算背景与控制性规划条件：预期收入主要为土地使用权出让收入。土地使用权出让收入测算基于控规进行，按照改造征收方案，改造范围内控规重点为住宅用地，兼有商办用地，促进职住平衡、产城融合。

【2】净地及规划建筑面积：根据改造方案，本项目实施后带来的净地由实施主体交付政府，净地面积84.67公顷，净地用地性质为二类居住用地、商住混合用地、商办用地，规划总建筑面积275.14万㎡。

表10-1：项目净地及规划建筑面积情况表

| 类别 | | | 用地面积（公顷） | 建筑量（万㎡） |
|---|---|---|---|---|
| 收储出让地块 | 住宅 | 净住宅 | 54.05 | 205.82 |
| | | 保障房 | | 10.29 |
| | | 非独立公服 | | 6.33 |
| | | 独立公服 | 23.06 | 17.44 |
| | 商业办公 | | 6.57 | 35.26 |
| | 小计 | | 84.67 | 275.14 |

【3】出让序时：按照改造方案，项目计划在改造期间形成净地后分批出让，结合出让铺排和考虑融资还款因素，出让序时计划如下，具体以实际出让时间为准。

表10-2：改造范围内净地出让计划时序

| 序号 | 近期 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 类别 | 用地面积（公顷） | 建设量：万平方米 | 出让时序：年度 |
| 1 | 出让住宅01 | 3.22 | 11.59 | 2028 |
| 2 | 出让住宅02 | 2.3 | 10.35 | 2028 |
| 3 | 出让住宅03 | 1.98 | 8.9 | 2028 |
| 4 | 出让住宅04 | 2.51 | 11.29 | 2028 |
| 5 | 出让住宅05 | 3.12 | 14.34 | 2028 |
| 6 | 出让住宅06 | 4.19 | 17.17 | 2028 |
| 7 | 出让住宅07 | 4.07 | 16.77 | 2028 |
| 8 | 出让住宅08 | 3.05 | 12.19 | 2029 |
| 9 | 出让住宅12 | 3.89 | 15.87 | 2029 |
| 10 | 出让住宅13 | 2.52 | 10.39 | 2029 |
| 11 | 出让住宅14 | 1.17 | 4.7 | 2029 |
| 12 | 出让住宅15 | 3.1 | 12.38 | 2029 |
| 13 | 出让住宅16 | 3.05 | 12.6 | 2030 |
| 14 | 出让住宅17 | 2.65 | 11.01 | 2030 |
| 15 | 出让住宅18 | 1.69 | 6.76 | 2030 |
| 小计 | | 42.51 | 176.31 | |
| 序号 | 中期 | | | |
| | 类别 | 用地面积（公顷） | 建设量：万平方米 | 出让时序：年度 |
| 1 | 出让住宅09 | 1.56 | 6.26 | 2031 |
| 2 | 出让住宅10 | 2.18 | 9.79 | 2031 |
| 3 | 出让住宅11 | 8.26 | 33.43 | 2031 |
| 4 | 出让商业01 | 1.72 | 10.34 | 2028 |
| 5 | 出让商业02 | 2.77 | 16.64 | 2029 |
| 6 | 出让商业03 | 2.07 | 8.28 | 2030 |
| 小计 | | 18.56 | 84.74 | |
| 总计 | | 61.07 | 261.05 | |

【4】净地评估价格：根据《关于发布广州市黄埔区 广州开发区2021年城市更新区片土地市场评估价的公告》（评估时间2021年1月1日）中广州市黄埔区、广州开发区2021年城市更新区片土地市场评估价（不考虑城中村改造因素评估价），项目位于知识城南片（ZH35片区），商业楼面地价（首层）11,509元/㎡，办公楼面地价5,744元/㎡。综合考虑周边地价和项目实际情况，按照改造方案和可研，预估项目住宅楼面地价10,900元/㎡、商业/办公楼面地价5,500元/㎡。根据改造范围地块的容积率、日期系数、个别因素、街区商服客流聚集度等因素修正后，基准地价、成交地价的修正结果为：以2024年为基准年，以修正价格作为净地用地的评估基准价，评估基准价分别是：住宅楼面地价9,265元/㎡、商业/办公楼面地价4,400元/㎡。

表10-3：净地评估基准价（单位：万元/平方米）

| 序号 | 评估基准年 | 土地性质与用途 | 成交均价 | 修正结果 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2024 | 住宅 | 1.0900 | 0.9265 |
| 2 | 2024 | 商业办公 | 0.5500 | 0.4400 |

【6】净地出让收入：按照净地的评估基准价格，根据广州市未来 GDP 增速预测土地出让收入。同比增速按照可比价格计算，广州市2016-2024年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为8.2%、7%、6.2%、6.8%、2.7%、8.1%、1%、4.6%、2.10%，近十年平均增速5.51%。评估净地未来地价时，预测未来 GDP 增速按照5.5%计算，且在经济增长率为5.5%的90%、80%的情况下，分别估算本项目未来出让地块的评估价值，分别是2,967,245.52万元、2,887,306.42万元、2,809,222.95万元。净地地块的出让时间和评估价值情况预测如下，最终以市场成交价格为准。

表10-4：项目净地出让收入测算表（单位：万元）

| 序号 | 土地信息 | | | | | | | 预计 GDP 增速 5.5%的 100% | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 项目净地地快 | 占地面积：公顷 | 用地性质 | 建筑面积（万㎡） | 商办建筑面积（万㎡） | 住宅建筑面积（万㎡） | 预计出让时间 | 预计商办出让价格：万元/平方米 | 预计住宅出让价格：万元/平方米 | 土地出让收入 |
| 1 | 出让住宅01 | 3.22 | 住宅 | 11.59 | | 11.59 | 2028 | | 11,477.71 | 133,026.66 |
| 2 | 出让住宅02 | 2.30 | 住宅 | 10.35 | | 10.35 | 2028 | | 11,477.71 | 118,794.30 |
| 3 | 出让住宅03 | 1.98 | 住宅 | 8.90 | | 8.90 | 2028 | | 11,477.71 | 102,151.62 |
| 4 | 出让住宅04 | 2.51 | 住宅 | 11.29 | | 11.29 | 2028 | | 11,477.71 | 129,583.35 |
| 5 | 出让住宅05 | 3.12 | 住宅 | 14.34 | | 14.34 | 2028 | | 11,477.71 | 164,590.37 |
| 6 | 出让住宅06 | 4.19 | 住宅 | 17.17 | | 17.17 | 2028 | | 11,477.71 | 197,072.29 |
| 7 | 出让住宅07 | 4.07 | 住宅 | 16.77 | | 16.77 | 2028 | | 11,477.71 | 192,481.20 |
| 8 | 出让住宅08 | 3.05 | 住宅 | 12.19 | | 12.19 | 2029 | | 12,108.98 | 147,608.52 |
| 9 | 出让住宅12 | 3.89 | 住宅 | 15.87 | | 15.87 | 2029 | | 12,108.98 | 192,169.58 |
| 10 | 出让住宅13 | 2.52 | 住宅 | 10.39 | | 10.39 | 2029 | | 12,108.98 | 125,812.35 |
| 11 | 出让住宅14 | 1.17 | 住宅 | 4.70 | | 4.70 | 2029 | | 12,108.98 | 56,912.23 |
| 12 | 出让住宅15 | 3.10 | 住宅 | 12.38 | | 12.38 | 2029 | | 12,108.98 | 149,909.23 |
| 13 | 出让住宅16 | 3.05 | 住宅 | 12.60 | | 12.60 | 2030 | | 12,774.98 | 160,964.73 |
| 14 | 出让住宅17 | 2.65 | 住宅 | 11.01 | | 11.01 | 2030 | | 12,774.98 | 140,652.51 |
| 15 | 出让住宅18 | 1.69 | 住宅 | 6.76 | | 6.76 | 2030 | | 12,774.98 | 86,358.86 |
| 小计 | | 42.51 | | 176.31 | | 176.31 | | | | 2,098,087.80 |
| 1 | 出让住宅09 | 1.56 | 住宅 | 6.26 | | 6.26 | 2031 | | 13,477.60 | 84,369.7912 |
| 2 | 出让住宅10 | 2.18 | 住宅 | 9.79 | | 9.79 | 2031 | | 13,477.60 | 131,945.7278 |
| 3 | 出让住宅11 | 8.26 | 住宅 | 33.43 | | 33.43 | 2031 | | 13,477.60 | 450,556.2492 |
| 4 | 出让商业01 | 1.72 | 商业 | 10.34 | 10.34 | | 2028 | 5,450.83 | | 56,361.5663 |
| 5 | 出让商业02 | 2.77 | 商业 | 16.64 | 16.64 | | 2029 | 5,750.62 | | 95,690.3838 |
| 6 | 出让商业03 | 2.07 | 商业 | 8.28 | 8.28 | | 2030 | 6,066.91 | | 50,234.0011 |
| 小计 | | 18.56 | | 84.74 | 35.26 | 49.48 | | | | 869,157.72 |
| 合计 | | 61.07 | | 261.05 | 35.26 | 225.79 | | | | 2,967,245.52 |

续表

| 序号 | 土地信息 | | | | | | | 预计GDP增速5.5%的90% | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 项目净地地快 | 占地面积：公顷 | 用地性质 | 建筑面积（万㎡） | 商办建筑面积（万㎡） | 住宅建筑面积（万㎡） | 预计出让时间 | 预计住宅出让价格：万元/平方米 | 土地出让收入 |
| 1 | 出让住宅01 | 3.22 | 住宅 | 11.59 | | 11.59 | 2028 | 11,240.23 | 130,274.26 |
| 2 | 出让住宅02 | 2.30 | 住宅 | 10.35 | | 10.35 | 2028 | 11,240.23 | 116,336.38 |
| 3 | 出让住宅03 | 1.98 | 住宅 | 8.90 | | 8.90 | 2028 | 11,240.23 | 100,038.05 |
| 4 | 出让住宅04 | 2.51 | 住宅 | 11.29 | | 11.29 | 2028 | 11,240.23 | 126,902.20 |
| 5 | 出让住宅05 | 3.12 | 住宅 | 14.34 | | 14.34 | 2028 | 11,240.23 | 161,184.90 |
| 6 | 出让住宅06 | 4.19 | 住宅 | 17.17 | | 17.17 | 2028 | 11,240.23 | 192,994.75 |
| 7 | 出让住宅07 | 4.07 | 住宅 | 16.77 | | 16.77 | 2028 | 11,240.23 | 188,498.66 |
| 8 | 出让住宅08 | 3.05 | 住宅 | 12.19 | | 12.19 | 2029 | 11,796.62 | 143,800.81 |
| 9 | 出让住宅12 | 3.89 | 住宅 | 15.87 | | 15.87 | 2029 | 11,796.62 | 187,212.38 |
| 10 | 出让住宅13 | 2.52 | 住宅 | 10.39 | | 10.39 | 2029 | 11,796.62 | 122,566.90 |
| 11 | 出让住宅14 | 1.17 | 住宅 | 4.70 | | 4.70 | 2029 | 11,796.62 | 55,444.12 |
| 12 | 出让住宅15 | 3.10 | 住宅 | 12.38 | | 12.38 | 2029 | 11,796.62 | 146,042.17 |
| 13 | 出让住宅16 | 3.05 | 住宅 | 12.60 | | 12.60 | 2030 | 12,380.55 | 155,994.98 |
| 14 | 出让住宅17 | 2.65 | 住宅 | 11.01 | | 11.01 | 2030 | 12,380.55 | 136,309.90 |
| 15 | 出让住宅18 | 1.69 | 住宅 | 6.76 | | 6.76 | 2030 | 12,380.55 | 83,692.55 |
| 小计 | | 42.51 | | 176.31 | | 176.31 | | | 2,047,293.00 |
| 1 | 出让住宅09 | 1.56 | 住宅 | 6.26 | | 6.26 | 2031 | 12,993.39 | 81,338.63 |
| 2 | 出让住宅10 | 2.18 | 住宅 | 9.79 | | 9.79 | 2031 | 12,993.39 | 127,205.30 |
| 3 | 出让住宅11 | 8.26 | 住宅 | 33.43 | | 33.43 | 2031 | 12,993.39 | 434,369.08 |
| 4 | 出让商业01 | 1.72 | 商业 | 10.34 | 10.34 | | 2028 | | 55,195.41 |
| 5 | 出让商业02 | 2.77 | 商业 | 16.64 | 16.64 | | 2029 | | 93,221.96 |
| 6 | 出让商业03 | 2.07 | 商业 | 8.28 | 8.28 | | 2030 | | 48,683.04 |
| 小计 | | 18.56 | | 84.74 | 35.26 | 49.48 | | | 840,013.42 |
| 合计 | | 61.07 | | 261.05 | 35.26 | 225.79 | | | 2,887,306.42 |

续表

| 序号 | 土地信息 | | | | | | | 预计GDP增速5.5%的80% | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 项目净地地快 | 占地面积：公顷 | 用地性质 | 建筑面积（万㎡） | 商办建筑面积（万㎡） | 住宅建筑面积（万㎡） | 预计出让时间 | 预计商办出让价格：万元/平方米 | 预计住宅出让价格：万元/平方米 | 土地出让收入 |
| 1 | 出让住宅01 | 3.22 | 住宅 | 11.59 | | 11.59 | 2028 | | 11,006.45 | 127,564.80 |
| 2 | 出让住宅02 | 2.30 | 住宅 | 10.35 | | 10.35 | 2028 | | 11,006.45 | 113,916.80 |
| 3 | 出让住宅03 | 1.98 | 住宅 | 8.90 | | 8.90 | 2028 | | 11,006.45 | 97,957.44 |
| 4 | 出让住宅04 | 2.51 | 住宅 | 11.29 | | 11.29 | 2028 | | 11,006.45 | 124,262.86 |
| 5 | 出让住宅05 | 3.12 | 住宅 | 14.34 | | 14.34 | 2028 | | 11,006.45 | 157,832.55 |
| 6 | 出让住宅06 | 4.19 | 住宅 | 17.17 | | 17.17 | 2028 | | 11,006.45 | 188,980.81 |
| 7 | 出让住宅07 | 4.07 | 住宅 | 16.77 | | 16.77 | 2028 | | 11,006.45 | 184,578.23 |
| 8 | 出让住宅08 | 3.05 | 住宅 | 12.19 | | 12.19 | 2029 | | 11,490.74 | 140,072.09 |
| 9 | 出让住宅12 | 3.89 | 住宅 | 15.87 | | 15.87 | 2029 | | 11,490.74 | 182,358.01 |
| 10 | 出让住宅13 | 2.52 | 住宅 | 10.39 | | 10.39 | 2029 | | 11,490.74 | 119,388.77 |
| 11 | 出让住宅14 | 1.17 | 住宅 | 4.70 | | 4.70 | 2029 | | 11,490.74 | 54,006.47 |
| 12 | 出让住宅15 | 3.10 | 住宅 | 12.38 | | 12.38 | 2029 | | 11,490.74 | 142,255.33 |
| 13 | 出让住宅16 | 3.05 | 住宅 | 12.60 | | 12.60 | 2030 | | 11,996.33 | 151,153.76 |
| 14 | 出让住宅17 | 2.65 | 住宅 | 11.01 | | 11.01 | 2030 | | 11,996.33 | 132,079.60 |
| 15 | 出让住宅18 | 1.69 | 住宅 | 6.76 | | 6.76 | 2030 | | 11,996.33 | 81,095.19 |
| 小计 | | 42.51 | | 176.31 | | 176.31 | | | | 1,997,502.72 |

| 序号 | 土地信息 | | | | | | | 预计GDP增速5.5%的80% | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 项目净地地快 | 占地面积：公顷 | 用地性质 | 建筑面积（万㎡） | 商办建筑面积（万㎡） | 住宅建筑面积（万㎡） | 预计出让时间 | 预计商办出让价格：万元/平方米 | 预计住宅出让价格：万元/平方米 | 土地出让收入 |
| 1 | 出让住宅09 | 1.56 | 住宅 | 6.26 | | 6.26 | 2031 | | 12,524.17 | 78,401.30 |
| 2 | 出让住宅10 | 2.18 | 住宅 | 9.79 | | 9.79 | 2031 | | 12,524.17 | 122,611.61 |
| 3 | 出让住宅11 | 8.26 | 住宅 | 33.43 | | 33.43 | 2031 | | 12,524.17 | 418,682.96 |
| 4 | 出让商业01 | 1.72 | 商业 | 10.34 | 10.34 | | 2028 | 5,227.03 | | 54,047.45 |
| 5 | 出让商业02 | 2.77 | 商业 | 16.64 | 16.64 | | 2029 | 5,457.02 | | 90,804.73 |
| 6 | 出让商业03 | 2.07 | 商业 | 8.28 | 8.28 | | 2030 | 5,697.12 | | 47,172.19 |
| 小计 | | 18.56 | | 84.74 | 35.26 | 49.48 | | | | 811,720.25 |
| 合计 | | 61.07 | | 261.05 | 35.26 | 225.79 | | | | 2,809,222.95 |

（2）其他专项收入：包括停车与充电、广告位的出租服务收入、物业服务收入，分别说明如下：

【1】机动车位停车费收入：根据《广东省发展改革委关于电动汽车充电基础设施建设运营的管理办法》（粤发改能电〔2016〕691号）、《广州市规划和自然资源局关于印发广州市建设项目停车泊位配建指标规定的通知（穗规划资源规字〔2023〕5号）》的规定，按照改造方案和可研，本次拟在复建安置区地下室布置停车位10,786泊，根据《广东省发展和改革委员会 广东省住房和城乡建设厅 广东省交通运输厅 广东省市场监督管理局关于完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（粤发改规〔2022〕10号，2022年12月1日实施，有效期五年），停车服务实行分类定价，推进停车设施服务收费市场化，鼓励引导社会资本投资建设停车设施，除实行政府指导价、政府定价管理的停车设施机动车停放服务收费外，其他依法设立的停车设施机动车停放服务收费实行市场调节价管理。社会资本全额投资的停车设施机动车停放服务收费，由经营者依据法律法规和相关规定，根据市场供求和竞争状况自主制定。参考《广州市发展改革委 广州市住房和城乡建设局 广州市交通运输局 广州市市场监管局关于完善机动车停放服务收费管理有关问题的通知》（穗发改规字〔2021〕2号），并结合黄埔区周边小区停车场月保费，本项目评估时采用市场定价、包月方式，可研中停车费价格在投产后拟定为400元/月，在投产后的第十一年开始按照450元/月计算。

【2】新能源机动车充电服务收入：根据《广州市国土资源和规划委

员会关于在核发规划条件、修建性详细规划（总平面规划方案）审查复文、核发《建设工程规划许可证》附件《建设工程审核书》模板中增加新建项目预留充电设施接口比例要求的内部通知（试行）》的文件中，新建项目核发的规划条件中，应增加以下要求：新建住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件（包括电力管线预埋至车位和电力容量按至少7KW/车位预留），因此项目可研按照停车位数量的100%设置充电桩10,786个。按照广东省发展改革委2018年6月28日发布的《关于我省新能源汽车用电价格有关问题的通知》（粤发改价格〔2018〕313号），我省（不含深圳市）各类已安装独立电表的电动汽车充电设施用电，统一按大工业用电峰谷电价执行。充电设施接入电压等级低于1千伏的，按大工业电度电价中1-10千伏对应的峰谷电价标准执行。全省各类已安装独立电表的电动汽车充电设施用电均免收基本电费。汽车充电服务费标准上限最高不得超过每千瓦时0.8元。按照广东省发展改革委《转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（粤发改价格〔2014〕607号）的规定，充电设施的收费包括充电电费和服务费，电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，按充电度数收取，最高收费标准为0.8元/每千瓦时（不含电费），允许下浮。新能源汽车电池容量在50-80kwh 之间，考虑每次充电量不同，参考同类型项目经验，充电桩充电量按照60千瓦时/支计算，每个充电桩周均充电按照2次计算，充电电费由使用人自行负担，不计入项目运营收入。

【3】广告位租金收入：按照本项目可研，预计设置电梯广告位700个。参考分众传媒市场价格及其成本构成，自2023年开始，分众传媒整体毛利率和楼宇媒体毛利率始终保持在63%以上，从分众历年年报披露的营业成本明细可知，媒体资源成本大概占营业成本的70%上下，分众传媒电梯广告位服务价格约580元/周，本项目电梯广告位出租价格按照116元/周计算，每三年增长5%。

【4】物业管理服务费：假定本项目投产后，业主同意由项目实施主

体组建物业管理公司负责安置物业安置住宅的物业管理服务。参考黄埔区物业管理服务费市场价格、本项目安置区物业管理水平，可研中安置区的物业管理费价格按照1.85元/平方米/月计算、服务面积25.76万平方米，考虑从时间因素，在投产后的第十一年开始按照2元/平方米计算。

【5】专项收入汇总：本项目运营期内专项收入合计344,872.72万元。

表11：专项收入测算表（单位：万元）

| 序号 | 项目 | 合计 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 | 第11年 |
| 一 | 各项专项收入 | 344,872.72 | 10,457.30 | 10,457.30 | 10,457.30 | 11,026.55 | 11,026.55 | 11,026.55 |
| 1 | 停车服务收入 | 159,071.99 | 4,659.55 | 4,659.55 | 4,659.55 | 4,918.42 | 4,918.42 | 4,918.42 |
| 1.1 | 停车位数量：个 | | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 |
| 1.2 | 停车费价格：元/月 | | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 |
| 1.3 | 使用率 | | 90% | 90% | 90% | 95% | 95% | 95% |
| 2 | 充电桩服务费收入 | 152,646.84 | 4,845.93 | 4,845.93 | 4,845.93 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 |
| 2.1 | 充电桩数量：支 | | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 |
| 2.2 | 充电价格：元/千瓦时 | | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 |
| 2.3 | 负荷功率：千瓦时 | | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| 2.4 | 周充电次数：次 | | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 2.5 | 使用率 | | 90% | 90% | 90% | 95% | 95% | 95% |
| 3 | 广告牌出租收入 | 15,072.69 | 380.02 | 380.02 | 380.02 | 421.18 | 421.18 | 421.18 |
| 3.1 | 电梯广告位数量：个 | | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 |
| 3.2 | 出租价格：元/个/周 | | 116.00 | 116.00 | 116.00 | 121.80 | 121.80 | 121.80 |
| 3.3 | 出租率 | | 90% | 90% | 90% | 95% | 95% | 95% |
| 4 | 物业服务费 | 18,081.20 | 571.80 | 571.80 | 571.80 | 571.80 | 571.80 | 571.80 |
| 4.1 | 服务费价格：元/平方米/月 | | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 |
| 4.1 | 安宅区服务面积：万平方米 | | 25.76 | 25.76 | 25.76 | 25.76 | 25.76 | 25.76 |

续表

| 序号 | 项目 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年 | 2042年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第12年 | 第13年 | 第14年 | 第15年 | 第16年 | 第17年 | 第18年 |
| 一 | 各项专项收入 | 11,047.61 | 11,047.61 | 11,047.61 | 11,069.73 | 11,730.89 | 11,730.89 | 11,754.10 |
| 1 | 停车服务收入 | 4,918.42 | 4,918.42 | 4,918.42 | 4,918.42 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 |
| 1.1 | 停车位数量：个 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 |
| 1.2 | 停车费价格：元/月 | 400 | 400 | 400 | 400 | 450 | 450 | 450 |
| 1.3 | 使用率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 2 | 充电桩服务费收入 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 |
| 2.1 | 充电桩数量：支 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 |
| 2.2 | 充电价格：元/千瓦时 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 |
| 2.3 | 负荷功率：千瓦时 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| 2.4 | 周充电次数：次 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 2.5 | 使用率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 3 | 广告牌出租收入 | 442.24 | 442.24 | 442.24 | 464.36 | 464.36 | 464.36 | 487.57 |
| 3.1 | 电梯广告位数量：个 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 |
| 3.2 | 出租价格：元/个/周 | 127.89 | 127.89 | 127.89 | 134.28 | 134.28 | 134.28 | 141.00 |
| 3.3 | 出租率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 4 | 物业服务费 | 571.80 | 571.80 | 571.80 | 571.80 | 618.16 | 618.16 | 618.16 |

| 序号 | 项目 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 |
| 4.1 | 服务费价格：元/平方米/月 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 4.1 | 安宅区服务面积：万平方米 | 25.76 | 25.76 | 25.76 | 25.76 | 25.76 | 25.76 | 25.76 |

续表

| 序号 | 项目 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 |
| 一 | 各项专项收入 | 11,754.10 | 11,754.10 | 11,778.48 | 11,778.48 | 11,778.48 | 11,804.08 | 11,804.08 |
| 1 | 停车服务收入 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 |
| 1.1 | 停车位数量：个 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 |
| 1.2 | 停车费价格：元/月 | 450 | 450 | 450 | 450 | 450 | 450 | 450 |
| 1.3 | 使用率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 2 | 充电桩服务费收入 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 |
| 2.1 | 充电桩数量：支 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 |
| 2.2 | 充电价格：元/千瓦时 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 |
| 2.3 | 负荷功率：千瓦时 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| 2.4 | 周充电次数：次 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 2.5 | 使用率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 3 | 广告牌出租收入 | 487.57 | 487.57 | 511.95 | 511.95 | 511.95 | 537.55 | 537.55 |
| 3.1 | 电梯广告位数量：个 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 |
| 3.2 | 出租价格：元/个/周 | 141.00 | 141.00 | 148.05 | 148.05 | 148.05 | 155.45 | 155.45 |
| 3.3 | 出租率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 4 | 物业服务费 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 |
| 4.1 | 服务费价格：元/平方米/月 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 4.1 | 安宅区服务面积：万平方米 | 25.76 | 25.76 | 25.76 | 25.76 | 25.76 | 25.76 | 25.76 |

续表

| 序号 | 项目 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 2056 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 第 31 年 | 第 32 年 |
| 一 | 各项专项收入 | 11,804.08 | 11,830.96 | 11,830.96 | 11,830.96 | 11,859.18 | 11,859.18 | 11,859.18 |
| 1 | 停车服务收入 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 |
| 1.1 | 停车位数量：个 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 |
| 1.2 | 停车费价格：元/月 | 450 | 450 | 450 | 450 | 450 | 450 | 450 |
| 1.3 | 使用率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 2 | 充电桩服务费收入 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 |
| 2.1 | 充电桩数量：支 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | 10,786 |
| 2.2 | 充电价格：元/千瓦时 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 |
| 2.3 | 负荷功率：千瓦时 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| 2.4 | 周充电次数：次 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 2.5 | 使用率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 3 | 广告牌出租收入 | 537.55 | 564.43 | 564.43 | 564.43 | 592.65 | 592.65 | 592.65 |
| 3.1 | 电梯广告位数量：个 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 |
| 3.2 | 出租价格：元/个/周 | 155.45 | 163.22 | 163.22 | 163.22 | 171.38 | 171.38 | 171.38 |
| 3.3 | 出租率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 4 | 物业服务费 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 |
| 4.1 | 服务费价格：元/平方米/月 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 4.1 | 安宅区服务面积：万平方米 | 25.76 | 25.76 | 25.76 | 25.76 | 25.76 | 25.76 | 25.76 |

续表

| 序号 | 项目 | 2057 年 | 2058 年 | 2059 年 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 33 年 | 第 34 年 | 第 35 年 | | | | |
| 一 | 各项专项收入 | 11,888.81 | 11,888.81 | 11,888.81 | | | | |
| 1 | 停车服务收入 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | | | | |
| 1.1 | 停车位数量：个 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | | | | |
| 1.2 | 停车费价格：元/月 | 450 | 450 | 450 | | | | |
| 1.3 | 使用率 | 95% | 95% | 95% | | | | |
| 2 | 充电桩服务费收入 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | | | | |
| 2.1 | 充电桩数量：支 | 10,786 | 10,786 | 10,786 | | | | |
| 2.2 | 充电价格：元/千瓦时 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | | | | |
| 2.3 | 负荷功率：千瓦时 | 60 | 60 | 60 | | | | |
| 2.4 | 周充电次数：次 | 2 | 2 | 2 | | | | |
| 2.5 | 使用率 | 95% | 95% | 95% | | | | |
| 3 | 广告牌出租收入 | 622.28 | 622.28 | 622.28 | | | | |
| 3.1 | 电梯广告位数量：个 | 700 | 700 | 700 | | | | |
| 3.2 | 出租价格：元/个/周 | 179.95 | 179.95 | 179.95 | | | | |
| 3.3 | 出租率 | 95% | 95% | 95% | | | | |
| 4 | 物业服务费 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | | | | |
| 4.1 | 服务费价格：元/平方米/月 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | | | | |
| 4.1 | 安宅区服务面积：万平方米 | 25.76 | 25.76 | 25.76 | | | | |

（3）项目收入汇总：按照建设时序、出让时序，本项目全生命周期内的全部收入3,312,118.24万元，其中净地出让收入2,967,245.52万元。

表12：全部收入测算表（单位：万元）

| 序号 | 项目 | 合计 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 |
| 一 | 全部收入 | 3,312,118.24 | 1,094,061.36 | 768,102.29 | 448,667.40 | 677,329.07 | 10,457.30 | 11,026.55 | 11,026.55 |
| （一） | 各项专项收入 | 344,872.72 | | | 10,457.30 | 10,457.30 | 10,457.30 | 11,026.55 | 11,026.55 |
| 1 | 停车服务收入 | 159,071.99 | | | 4,659.55 | 4,659.55 | 4,659.55 | 4,918.42 | 4,918.42 |
| 2 | 充电桩服务费收入 | 152,646.84 | | | 4,845.93 | 4,845.93 | 4,845.93 | 5,115.15 | 5,115.15 |
| 3 | 广告牌出租收入 | 15,072.69 | | | 380.02 | 380.02 | 380.02 | 421.18 | 421.18 |
| 4 | 物业服务费 | 18,081.20 | | | 571.80 | 571.80 | 571.80 | 571.80 | 571.80 |
| （二） | 净地出让收入 | 2,967,245.52 | 1,094,061.36 | 768,102.29 | 438,210.10 | 666,871.77 | | | |

续表

| 序号 | 项目 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 11 年 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 |
| 一 | 全部收入 | 11,026.55 | 11,047.61 | 11,047.61 | 11,047.61 | 11,069.73 | 11,730.89 | 11,730.89 | 11,754.10 |
| （一） | 各项专项收入 | 11,026.55 | 11,047.61 | 11,047.61 | 11,047.61 | 11,069.73 | 11,730.89 | 11,730.89 | 11,754.10 |
| 1 | 停车服务收入 | 4,918.42 | 4,918.42 | 4,918.42 | 4,918.42 | 4,918.42 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 |
| 2 | 充电桩服务费收入 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 |
| 3 | 广告牌出租收入 | 421.18 | 442.24 | 442.24 | 442.24 | 464.36 | 464.36 | 464.36 | 487.57 |
| 4 | 物业服务费 | 571.80 | 571.80 | 571.80 | 571.80 | 571.80 | 618.16 | 618.16 | 618.16 |
| （二） | 净地出让收入 | | | | | | | | |

续表

| 序号 | 项目 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 |
| 一 | 全部收入 | 11,754.10 | 11,754.10 | 11,778.48 | 11,778.48 | 11,778.48 | 11,804.08 | 11,804.08 | 11,804.08 |

| 序号 | 项目 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 |
| （一） | 各项专项收入 | 11,754.10 | 11,754.10 | 11,778.48 | 11,778.48 | 11,778.48 | 11,804.08 | 11,804.08 | 11,804.08 |
| 1 | 停车服务收入 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 |
| 2 | 充电桩服务费收入 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 |
| 3 | 广告牌出租收入 | 487.57 | 487.57 | 511.95 | 511.95 | 511.95 | 537.55 | 537.55 | 537.55 |
| 4 | 物业服务费 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 |
| （二） | 净地出让收入 | | | | | | | | |

续表

| 序号 | 项目 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 |
| 一 | 全部收入 | 11,754.10 | 11,754.10 | 11,778.48 | 11,778.48 | 11,778.48 | 11,804.08 | 11,804.08 | 11,804.08 |
| （一） | 各项专项收入 | 11,754.10 | 11,754.10 | 11,778.48 | 11,778.48 | 11,778.48 | 11,804.08 | 11,804.08 | 11,804.08 |
| 1 | 停车服务收入 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 |
| 2 | 充电桩服务费收入 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 |
| 3 | 广告牌出租收入 | 487.57 | 487.57 | 511.95 | 511.95 | 511.95 | 537.55 | 537.55 | 537.55 |
| 4 | 物业服务费 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 |
| （二） | 净地出让收入 | | | | | | | | |

## 2. 项目成本及相关税费：

（1）净地使用权出让成本：为土地用使用权出让政策性成本，包括：

【1】征地拆迁补偿与开发支出，主要包括集体土地补偿费、地上附着物补偿费、青苗补偿费、收回收购国有土地补偿费、拆迁补偿费、安置补偿、停业损失补偿、融资利息等，开发成本为项目安置、公建配套设施的建设成本、融资利息等。

【2】政策性专项资金或者基金，包括：农业土地开发资金、缴纳新增建设用地土地有偿使用费、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房资金、国有土地收益基金等。其中：

政策性成本之一：根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发〔2004〕8号）、《财政部　国土资源部关于印发<用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕49号）、《关于印发<广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法>的通知》（粤财综〔2004〕186号），从土地出让金划出的农业土地开发资金按照土地出让面积、平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）、土地出让金用于农业土地开发的比例计算。

政策性成本之二：根据《财政部 国土资源部 中国人民银行于调整新

增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（2006年11月7日 财综〔2006〕48号），按照新增建设用地土地有偿使用费征收等别与征收标准征收新增建设用地土地有偿使用费。

政策性成本之三：根据《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按照当年缴入国库招标，拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，按照10%的比例计提农田水利建设资金。

政策性成本之四：根据《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，按照10%的比例计提教育资金。

政策性成本之五：根据《财政部 住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程

资金的土地出让收益口径按照不低于10%的比例安排资金。

政策性成本之六：根据国务院《关于规定国有土地使用权出让收支管理的通知》和《财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号），国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入1%计提。

按照土地出让的政策性资金、土地收益基金的计提规定，分别按照广州市 GDP 预计增速的100%、90%、80%预测土地出让价格增幅，净地在出让年的出让政策性成本分别是：238,516.07万元、215,290.60万元、192,607.55万元。

表13：项目净地出让成本测算表（单位：万元）

| 序号 | 土地信息 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 项目净地地快 | 占地面积:公顷 | 用地性质 | 建筑面积（万㎡） | 商办建筑面积（万㎡） | 住宅建筑面积（万㎡） | 土地开发成本 | 土地开发融资利息 | 预计出让时间 |
| 1 | 出让住宅01 | 3.22 | 住宅 | 11.59 | | 11.59 | 9.67 | 1.44 | 2028 |
| 2 | 出让住宅02 | 2.30 | 住宅 | 10.35 | | 10.35 | 8.64 | 1.29 | 2028 |
| 3 | 出让住宅03 | 1.98 | 住宅 | 8.90 | | 8.90 | 7.43 | 1.11 | 2028 |
| 4 | 出让住宅04 | 2.51 | 住宅 | 11.29 | | 11.29 | 9.42 | 1.41 | 2028 |
| 5 | 出让住宅05 | 3.12 | 住宅 | 14.34 | | 14.34 | 11.97 | 1.79 | 2028 |
| 6 | 出让住宅06 | 4.19 | 住宅 | 17.17 | | 17.17 | 14.33 | 2.14 | 2028 |
| 7 | 出让住宅07 | 4.07 | 住宅 | 16.77 | | 16.77 | 13.99 | 2.09 | 2028 |
| 8 | 出让住宅08 | 3.05 | 住宅 | 12.19 | | 12.19 | 10.17 | 1.52 | 2029 |
| 9 | 出让住宅12 | 3.89 | 住宅 | 15.87 | | 15.87 | 13.24 | 1.98 | 2029 |
| 10 | 出让住宅13 | 2.52 | 住宅 | 10.39 | | 10.39 | 8.67 | 1.29 | 2029 |
| 11 | 出让住宅14 | 1.17 | 住宅 | 4.70 | | 4.70 | 3.92 | 0.59 | 2029 |
| 12 | 出让住宅15 | 3.10 | 住宅 | 12.38 | | 12.38 | 10.33 | 1.54 | 2029 |
| 13 | 出让住宅16 | 3.05 | 住宅 | 12.60 | | 12.60 | 10.51 | 1.57 | 2030 |
| 14 | 出让住宅17 | 2.65 | 住宅 | 11.01 | | 11.01 | 9.19 | 1.37 | 2030 |
| 15 | 出让住宅18 | 1.69 | 住宅 | 6.76 | | 6.76 | 5.64 | 0.84 | 2030 |
| 小计 | | 42.51 | | 176.31 | | 176.31 | 147.11 | 21.96 | |
| 1 | 出让住宅09 | 1.56 | 住宅 | 6.26 | | 6.26 | 3.49 | 0.52 | 2031 |
| 2 | 出让住宅10 | 2.18 | 住宅 | 9.79 | | 9.79 | 5.45 | 0.81 | 2031 |
| 3 | 出让住宅11 | 8.26 | 住宅 | 33.43 | | 33.43 | 18.61 | 2.78 | 2031 |
| 4 | 出让商业01 | 1.72 | 商业 | 10.34 | 10.34 | | 5.76 | 0.86 | 2028 |
| 5 | 出让商业02 | 2.77 | 商业 | 16.64 | 16.64 | | 9.26 | 1.38 | 2029 |
| 6 | 出让商业03 | 2.07 | 商业 | 8.28 | 8.28 | | 4.61 | 0.69 | 2030 |
| 小计 | | 18.56 | | 84.74 | 35.26 | 49.48 | 47.18 | 7.04 | |
| 合计 | | 61.07 | | 261.05 | 35.26 | 225.79 | 194.29 | 29.01 | |

续表

| 序号 | 土地信息 | | | | 预计GDP增速5.5%的100% | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 项目净地地快 | 预计出让时间 | 预计商办出让价格：万元/平方米 | 预计住宅出让价格：万元/平方米 | 农业开发资金 | 新增建设用地土地有偿使用费 | 三项政策性资金 | 土地收益基金 | 土地出让成本小计 |
| 1 | 出让住宅01 | 2028 | | 11,477.71 | 48.30 | 206.08 | 5,390.39 | 1,330.27 | 6,975.04 |
| 2 | 出让住宅02 | 2028 | | 11,477.71 | 34.50 | 147.20 | 4,827.31 | 1,187.94 | 6,196.95 |
| 3 | 出让住宅03 | 2028 | | 11,477.71 | 29.70 | 126.72 | 4,150.97 | 1,021.52 | 5,328.91 |
| 4 | 出让住宅04 | 2028 | | 11,477.71 | 37.65 | 160.64 | 5,265.71 | 1,295.83 | 6,759.83 |
| 5 | 出让住宅05 | 2028 | | 11,477.71 | 46.80 | 199.68 | 6,689.86 | 1,645.90 | 8,582.24 |
| 6 | 出让住宅06 | 2028 | | 11,477.71 | 62.85 | 268.16 | 7,999.34 | 1,970.72 | 10,301.07 |
| 7 | 出让住宅07 | 2028 | | 11,477.71 | 61.05 | 260.48 | 7,813.51 | 1,924.81 | 10,059.85 |
| 8 | 出让住宅08 | 2029 | | 12,108.98 | 45.75 | 195.20 | 7,985.99 | 1,476.09 | 9,703.03 |
| 9 | 出让住宅12 | 2029 | | 12,108.98 | 58.35 | 248.96 | 10,398.77 | 1,921.70 | 12,627.78 |
| 10 | 出让住宅13 | 2029 | | 12,108.98 | 37.80 | 161.28 | 6,808.65 | 1,258.12 | 8,265.85 |
| 11 | 出让住宅14 | 2029 | | 12,108.98 | 17.55 | 74.88 | 3,079.24 | 569.12 | 3,740.79 |
| 12 | 出让住宅15 | 2029 | | 12,108.98 | 46.50 | 198.40 | 8,110.41 | 1,499.09 | 9,854.40 |
| 13 | 出让住宅16 | 2030 | | 12,774.98 | 45.75 | 195.20 | 10,774.48 | 1,609.65 | 12,625.08 |
| 14 | 出让住宅17 | 2030 | | 12,774.98 | 39.75 | 169.60 | 9,415.20 | 1,406.53 | 11,031.08 |
| 15 | 出让住宅18 | 2030 | | 12,774.98 | 25.35 | 108.16 | 5,779.32 | 863.59 | 6,776.42 |
| 小计 | | | | | 637.65 | 2,720.64 | 104,489.15 | 20,980.88 | 128,828.32 |
| 1 | 出让住宅09 | 2031 | | 13,477.60 | 23.40 | 99.84 | 12,591.11 | 843.70 | 13,558.05 |
| 2 | 出让住宅10 | 2031 | | 13,477.60 | 32.70 | 139.52 | 19,697.37 | 1,319.46 | 21,189.05 |
| 3 | 出让住宅11 | 2031 | | 13,477.60 | 123.90 | 528.64 | 67,241.45 | 4,505.56 | 72,399.55 |
| 4 | 出让商业01 | 2028 | 5,450.83 | | 25.80 | 110.08 | | 563.62 | 699.50 |
| 5 | 出让商业02 | 2029 | 5,750.62 | | 41.55 | 177.28 | | 956.90 | 1,175.73 |
| 6 | 出让商业03 | 2030 | 6,066.91 | | 31.05 | 132.48 | | 502.34 | 665.87 |
| 小计 | | | | | 278.40 | 1,187.84 | 99,529.93 | 8,691.58 | 109,687.75 |
| 合计 | | | | | 916.05 | 3,908.48 | 204,019.08 | 29,672.46 | 238,516.07 |

续表

| 序号 | 土地信息 | | | | 预计GDP增速5.5%的90% | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 项目净地地快 | 预计出让时间 | 预计商办出让价格：万元/平方米 | 预计住宅出让价格：万元/平方米 | 农业开发资金 | 新增建设用地土地有偿使用费 | 三项政策性资金 | 土地收益基金 | 土地出让成本小计 |
| 1 | 出让住宅01 | 2028 | | 11,240.23 | 48.30 | 206.08 | 4,564.67 | 1,302.74 | 6,121.79 |
| 2 | 出让住宅02 | 2028 | | 11,240.23 | 34.50 | 147.20 | 4,089.94 | 1,163.36 | 5,435.00 |
| 3 | 出让住宅03 | 2028 | | 11,240.23 | 29.70 | 126.72 | 3,516.90 | 1,000.38 | 4,673.70 |
| 4 | 出让住宅04 | 2028 | | 11,240.23 | 37.65 | 160.64 | 4,461.36 | 1,269.02 | 5,928.67 |
| 5 | 出让住宅05 | 2028 | | 11,240.23 | 46.80 | 199.68 | 5,668.22 | 1,611.85 | 7,526.55 |
| 6 | 出让住宅06 | 2028 | | 11,240.23 | 62.85 | 268.16 | 6,776.08 | 1,929.95 | 9,037.04 |
| 7 | 出让住宅07 | 2028 | | 11,240.23 | 61.05 | 260.48 | 6,618.75 | 1,884.99 | 8,825.27 |
| 8 | 出让住宅08 | 2029 | | 11,796.62 | 45.75 | 195.20 | 6,843.68 | 1,438.01 | 8,522.64 |
| 9 | 出让住宅12 | 2029 | | 11,796.62 | 58.35 | 248.96 | 8,911.61 | 1,872.12 | 11,091.04 |
| 10 | 出让住宅13 | 2029 | | 11,796.62 | 37.80 | 161.28 | 5,835.01 | 1,225.67 | 7,259.76 |
| 11 | 出让住宅14 | 2029 | | 11,796.62 | 17.55 | 74.88 | 2,638.80 | 554.44 | 3,285.67 |
| 12 | 出让住宅15 | 2029 | | 11,796.62 | 46.50 | 198.40 | 6,950.29 | 1,460.42 | 8,655.61 |
| 13 | 出让住宅16 | 2030 | | 12,380.55 | 45.75 | 195.20 | 9,283.56 | 1,559.95 | 11,084.46 |
| 14 | 出让住宅17 | 2030 | | 12,380.55 | 39.75 | 169.60 | 8,112.42 | 1,363.10 | 9,684.87 |
| 15 | 出让住宅18 | 2030 | | 12,380.55 | 25.35 | 108.16 | 4,979.43 | 836.93 | 5,949.87 |
| 小计 | | | | | 637.65 | 2,720.64 | 89,250.70 | 20,472.93 | 113,081.92 |
| 1 | 出让住宅09 | 2031 | | 12,993.39 | 23.40 | 99.84 | 11,681.77 | 813.39 | 12,618.40 |

| 序号 | 土地信息 | | | | 预计GDP增速5.5%的90% | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 项目净地地快 | 预计出让时间 | 预计商办出让价格：万元/平方米 | 预计住宅出让价格：万元/平方米 | 农业开发资金 | 新增建设用地土地有偿使用费 | 三项政策性资金 | 土地收益基金 | 土地出让成本小计 |
| 2 | 出让住宅10 | 2031 | | 12,993.39 | 32.70 | 139.52 | 18,275.24 | 1,272.05 | 19,719.51 |
| 3 | 出让住宅11 | 2031 | | 12,993.39 | 123.90 | 528.64 | 62,385.30 | 4,343.69 | 67,381.53 |
| 4 | 出让商业01 | 2028 | 5,338.05 | | 25.80 | 110.08 | | 551.95 | 687.83 |
| 5 | 出让商业02 | 2029 | 5,602.28 | | 41.55 | 177.28 | | 932.22 | 1,151.05 |
| 6 | 出让商业03 | 2030 | 5,879.59 | | 31.05 | 132.48 | | 486.83 | 650.36 |
| 小计 | | | | | 278.40 | 1,187.84 | 92,342.31 | 8,400.13 | 102,208.68 |
| 合计 | | | | | 916.05 | 3,908.48 | 181,593.01 | 28,873.06 | 215,290.60 |

续表

| 序号 | 土地信息 | | | | 预计GDP增速5.5%的80% | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 项目净地地快 | 预计出让时间 | 预计商办出让价格：万元/平方米 | 预计住宅出让价格：万元/平方米 | 农业开发资金 | 新增建设用地土地有偿使用费 | 三项政策性资金 | 土地收益基金 | 土地出让成本小计 |
| 1 | 出让住宅01 | 2028 | | 11,006.45 | 48.30 | 206.08 | 3,751.83 | 1,275.65 | 5,281.86 |
| 2 | 出让住宅02 | 2028 | | 11,006.45 | 34.50 | 147.20 | 3,364.06 | 1,139.17 | 4,684.93 |
| 3 | 出让住宅03 | 2028 | | 11,006.45 | 29.70 | 126.72 | 2,892.72 | 979.57 | 4,028.71 |
| 4 | 出让住宅04 | 2028 | | 11,006.45 | 37.65 | 160.64 | 3,669.56 | 1,242.63 | 5,110.48 |
| 5 | 出让住宅05 | 2028 | | 11,006.45 | 46.80 | 199.68 | 4,662.51 | 1,578.33 | 6,487.32 |
| 6 | 出让住宅06 | 2028 | | 11,006.45 | 62.85 | 268.16 | 5,571.89 | 1,889.81 | 7,792.71 |
| 7 | 出让住宅07 | 2028 | | 11,006.45 | 61.05 | 260.48 | 5,442.62 | 1,845.78 | 7,609.93 |
| 8 | 出让住宅08 | 2029 | | 11,490.74 | 45.75 | 195.20 | 5,725.06 | 1,400.72 | 7,366.73 |
| 9 | 出让住宅12 | 2029 | | 11,490.74 | 58.35 | 248.96 | 7,455.30 | 1,823.58 | 9,586.19 |
| 10 | 出让住宅13 | 2029 | | 11,490.74 | 37.80 | 161.28 | 4,881.58 | 1,193.89 | 6,274.55 |
| 11 | 出让住宅14 | 2029 | | 11,490.74 | 17.55 | 74.88 | 2,207.51 | 540.06 | 2,840.00 |
| 12 | 出让住宅15 | 2029 | | 11,490.74 | 46.50 | 198.40 | 5,814.24 | 1,422.55 | 7,481.69 |
| 13 | 出让住宅16 | 2030 | | 11,996.33 | 45.75 | 195.20 | 7,831.19 | 1,511.54 | 9,583.68 |
| 14 | 出让住宅17 | 2030 | | 11,996.33 | 39.75 | 169.60 | 6,843.33 | 1,320.80 | 8,373.48 |
| 15 | 出让住宅18 | 2030 | | 11,996.33 | 25.35 | 108.16 | 4,200.22 | 810.95 | 5,144.68 |
| 小计 | | | | | 637.65 | 2,720.64 | 74,313.62 | 19,975.03 | 97,646.94 |
| 1 | 出让住宅09 | 2031 | | 12,524.17 | 23.40 | 99.84 | 10,800.57 | 784.01 | 11,707.82 |
| 2 | 出让住宅10 | 2031 | | 12,524.17 | 32.70 | 139.52 | 16,897.14 | 1,226.12 | 18,295.48 |
| 3 | 出让住宅11 | 2031 | | 12,524.17 | 123.90 | 528.64 | 57,679.46 | 4,186.83 | 62,518.83 |
| 4 | 出让商业01 | 2028 | 5,227.03 | | 25.80 | 110.08 | | 540.47 | 676.35 |
| 5 | 出让商业02 | 2029 | 5,457.02 | | 41.55 | 177.28 | | 908.05 | 1,126.88 |
| 6 | 出让商业03 | 2030 | 5,697.12 | | 31.05 | 132.48 | | 471.72 | 635.25 |
| 小计 | | | | | 278.40 | 1,187.84 | 85,377.17 | 8,117.20 | 94,960.61 |
| 合计 | | | | | 916.05 | 3,908.48 | 159,690.79 | 28,092.23 | 192,607.55 |

本项目专项债券还款来源为净地的出让收入，土地出让收入纳入政府性基金预算管理。按照国务院《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，城中村改造可以申请专项借款。按照广州市规划和自然资源局、市住房和城乡建设局《广州市统筹做地推进高质量发展工作方案》（穗规划资源字〔2023〕5号）的规定，实施主体交付净地且为政府

验收合格收储后的土地收储补偿款，由有关收储部门申请财政支付，作为专项借款的还款来源，因此两者还款来源均为来自财政性资金。在分析本项目时，不做另行说明。

（2）项目运营成本与税金：根据本项目建设内容与规模，项目在分批投入使用后将发生工资与福利、业务费用、管理费用、其他费用、税金与所得税等成本，参考同类型项目成本费用、税率，分别说明如下：

【1】工资与福利：根据可研，按照安置区的建筑面积，参考住建部有关物业管理人员的规定，本项目建成后计划配置96名保洁绿化人员与三班制安保人员。参考本地工资福利水平，保洁绿化人员的平均年工资与福利暂定7.2万元，安保人员的平均年工资与福利分别暂定7.8万元，合计人均年工资与福利约7.6万元/年，每三年增长5%。

【2】水电费：按照改造数据和人均用电用水的定额估算，本项目公建配套和物业管理服务年耗电是34.94万千瓦时，年耗水量是8,736立方米。查询公开资料，工商业用户用电价格由上网电价、上网环节线损费用、输配电价、系统运行费用、政府性基金及附加组成，包括单一制和两部制两种电价方式，现执行单一制电价的用户可选择执行单一制电价或两部制电价，单一制电价包括电度电价，以用户每月实际用电量为计费依据。评估时，本项目采用单一制电价核算。查询公开资料，依据现行商业用电平均价格0.9816元/千瓦时计算电费的支出。查询广州市自来水公司官网公开资料，依据开发区非居民生活用水费3.46元/立方米、非居民生活污水费1.4元/立方米计算供水污水费的支出。

| 用水类别 | | 行业范围 | 自来水价格（元/立方米） | 污水价格（元/立方米） |
|---|---|---|---|---|
| 居民生活用水 | 第一阶梯（每户每月用水量26立方米及以下） | 居民居家生活和集体宿舍用水，以及国家和省有关政策规定按居民生活用水价格计收水费的特定用水。 | 1.98 | 0.95 |
| | 第二阶梯（每户每月用水量27—34立方米，含34立方米） | | 2.97 | 1.43 |
| | 第三阶梯（每户每月用水量34立方米以上） | | 3.96 | 2.85 |
| 非居民生活用水 | | 除居民生活用水和特种用水以外的各种用水，包括工业、行政事业、经营服务业等用水。 | 3.46 | 1.40 |
| 特种用水 | | 洗车、洗浴用水。 | 20 | 2 |

【3】办公费用：按照人均费用150元/月计算，每三年增长5%。

【4】维护修理养护费用：主要是停车、充电发生的成本，根据本项目特点，按照停车位20元/个/年、充电桩200元/个/年计算，每三年增长5%。

【5】管理费用：管理费用含业务管理、保险等费用，按照以上【1】至【4】项的3%计取。

【6】其他费用：为以上支出事项以外的费用，以及应急、临时、意外增加的开支，按照全部运营收入的1%计取。

【7】税金：包括增值税及附加、房产税。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》的规定、《财政部、国家税务总局关于房产税和车船使用税几个业务问题的解释与规定》（〔1987〕财税地字第003号），电梯广告位租赁、地下停车位出租属于不动产租赁服务，税率为9%、充电服务费税率13%。不动产增值税进项税率建安成本按照9%，建设工程其他费用与财务费用按照6%计算；水费进项税率按照9%、电费进项税率按照13%估算。物业管理服务费的增值税率3%。增值税附加包括城建附加7%、教育附加3%、地方教育附加2%。根据《财政部、国家税务总局关于具备房屋功能的地下建筑征收房产税的通知》（财税〔2005〕181号）、《财政部、国家税务总局关于房产税和车船使用税几个业务问题的解释与规定》（〔1987〕财税地字第003号），机动车停车位、新能源汽车充电桩需要缴纳房产税，从价计征税率为12%。

【8】折旧与摊销：按照《企业所得税法实施条例》第六十条规定，房屋、建筑物的最低折旧年限为20年、机械的折旧年限为10年，评估本项目停车位、充电桩的折旧与摊销金额时分别采用20年、10年折旧、残值率5%的直线折旧法。

【9】财务费用：评估停车位、充电桩的造价占用的融资金额各按照5万元/个计算，融资利率暂按照2.5%计算。

【10】所得税：按照运营利润的25%计算。

【11】各项运营成本与税金汇总：根据评估测算，项目运营期间的发生的成本与税金合计101,774.17万元、所得税8,529.91万元。

表14：项目运营成本与税金测算表（单位：万元）

| 序号 | 项目 | 合计 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 |
| 二 | 运营成本与税金 | 101,774.17 | | 2,219.49 | 2,219.49 | 2,219.49 | 2,336.02 | 2,336.02 | 2,336.02 |
| 1 | 人员工资与福利 | 27,530.46 | | 729.60 | 729.60 | 729.60 | 766.08 | 766.08 | 766.08 |
| 1.1 | 人员数量 | | | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 |
| 1.2 | 人均工资：万元/年 | | | 7.60 | 7.60 | 7.60 | 7.98 | 7.98 | 7.98 |
| 2 | 水电费 | 1,156.20 | | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 |
| 2.1 | 用水量：吨/年 | | | 8,736 | 8,736 | 8,736 | 8,736 | 8,736 | 8,736 |
| 2.2 | 水费污水费价格 | | | 4.86 | 4.86 | 4.86 | 4.86 | 4.86 | 4.86 |
| 2.3 | 用电量：万千瓦时/年 | | | 34.94 | 34.94 | 34.94 | 34.94 | 34.94 | 34.94 |
| 2.4 | 电费价格：元/千瓦时 | | | 0.9816 | 0.9816 | 0.9816 | 0.9816 | 0.9816 | 0.9816 |
| 3 | 办公费用 | 651.99 | | 17.28 | 17.28 | 17.28 | 18.14 | 18.14 | 18.14 |
| 3.1 | 人均费用：元/月 | | | 150 | 150 | 150.00 | 157.50 | 157.50 | 157.50 |
| 4 | 维护修理养护费用 | 8,953.89 | | 237.29 | 237.29 | 237.29 | 249.16 | 249.16 | 249.16 |
| 4.1 | 停车位：元/个/年 | | | 20 | 20 | 20 | 21.00 | 21.00 | 21.00 |
| 4.2 | 充电桩：元/个/年 | | | 200 | 200 | 200 | 210.00 | 210.00 | 210.00 |
| 5 | 管理费用（含保险） | 1,148.79 | | 30.68 | 30.68 | 30.68 | 32.16 | 32.16 | 32.16 |
| 6 | 其他费用 | 3,448.73 | | 104.57 | 104.57 | 104.57 | 110.27 | 110.27 | 110.27 |
| 7 | 税金与附加 | 58,884.11 | | 1,061.53 | 1,061.53 | 1,061.53 | 1,121.67 | 1,121.67 | 1,121.67 |
| 7.1 | 增值税 | 22,465.49 | | 30.30 | 30.30 | 30.30 | 33.03 | 33.03 | 33.03 |
| 7.1.1 | 停车位增值税 | 8,678.52 | | | | | | | |
| | 增值税-停车位出租销项 | | | 384.73 | 384.73 | 384.73 | 406.11 | 406.11 | 406.11 |
| | 增值税-停车位进项 | | 4,908.69 | 4,523.96 | 4,139.23 | 3,754.50 | 3,348.39 | 2,942.28 | 2,536.17 |
| 7.1.2 | 增值税-充电服务费 | 12,651.68 | | | | | | | |
| | 增值税-充电服务费销项 | | | 557.50 | 557.50 | 557.50 | 588.47 | 588.47 | 588.47 |
| | 增值税-充电服务费抵扣 | | 4,908.69 | 4,351.19 | 3,793.69 | 3,236.19 | 2,647.72 | 2,059.25 | 1,470.78 |
| 7.1.3 | 增值税—电梯广告 | 1,244.52 | | 31.38 | 31.38 | 31.38 | 34.78 | 34.78 | 34.78 |
| 7.1.4 | 增值税—物业服务费 | 526.50 | | 16.65 | 16.65 | 16.65 | 16.65 | 16.65 | 16.65 |
| 7.1.5 | 增值税-其他进项 | 635.73 | | 17.73 | 17.73 | 17.73 | 18.40 | 18.40 | 18.40 |
| 7.2 | 增值税附加 | 2,695.89 | | 3.64 | 3.64 | 3.64 | 3.96 | 3.96 | 3.96 |
| 7.3 | 房产税 | 33,722.73 | | 1,027.59 | 1,027.59 | 1,027.59 | 1,084.68 | 1,084.68 | 1,084.68 |
| 三 | 所得税 | 8,529.91 | | | | | | | |
| 1 | 所得税应纳税额 | | | -2,143.72 | -2,143.72 | -2,143.72 | -1,691.00 | -1,691.00 | -1,691.00 |
| | 弥补亏损 | | | -2,143.72 | -4,287.44 | -6,431.16 | -8,122.16 | -9,813.16 | -11,504.16 |
| 2 | 营业利润 | 243,098.55 | | 8,237.81 | 8,237.81 | 8,237.81 | 8,690.53 | 8,690.53 | 8,690.53 |
| 3 | 折旧摊销—停车位与充电桩 | | | 7,685.03 | 7,685.03 | 7,685.03 | 7,685.03 | 7,685.03 | 7,685.03 |
| 4 | 财务费用—停车位与充电桩 | | | 2,696.50 | 2,696.50 | 2,696.50 | 2,696.50 | 2,696.50 | 2,696.50 |

续表

| 序号 | 项目 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 |
| 二 | 运营成本与税金 | 2,390.61 | 2,390.61 | 2,719.71 | 3,107.00 | 3,182.81 | 3,692.25 | 3,754.68 |
| 1 | 人员工资与福利 | 804.38 | 804.38 | 804.38 | 844.60 | 844.60 | 844.60 | 886.83 |
| 1.1 | 人员数量 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 |
| 1.2 | 人均工资：万元/年 | 8.38 | 8.38 | 8.38 | 8.80 | 8.80 | 8.80 | 9.24 |
| 2 | 水电费 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 |
| 2.1 | 用水量：吨/年 | 8,736 | 8,736 | 8,736 | 8,736 | 8,736 | 8,736 | 8,736 |
| 2.2 | 水费污水费价格 | 4.86 | 4.86 | 4.86 | 4.86 | 4.86 | 4.86 | 4.86 |
| 2.3 | 用电量：万千瓦时/年 | 34.94 | 34.94 | 34.94 | 34.94 | 34.94 | 34.94 | 34.94 |
| 2.4 | 电费价格：元/千瓦时 | 0.9816 | 0.9816 | 0.9816 | 0.9816 | 0.9816 | 0.9816 | 0.9816 |
| 3 | 办公费用 | 19.05 | 19.05 | 19.05 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 21.00 |

| 序号 | 项目 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 |
| 3.1 | 人均费用：元/月 | 165.38 | 165.38 | 165.38 | 173.64 | 173.64 | 173.64 | 182.33 |
| 4 | 维护修理养护费用 | 261.61 | 261.61 | 261.61 | 274.70 | 274.70 | 274.70 | 288.43 |
| 4.1 | 停车位：元/个/年 | 22.05 | 22.05 | 22.05 | 23.15 | 23.15 | 23.15 | 24.31 |
| 4.2 | 充电桩：元/个/年 | 220.50 | 220.50 | 220.50 | 231.53 | 231.53 | 231.53 | 243.10 |
| 5 | 管理费用（含保险） | 33.71 | 33.71 | 33.71 | 35.34 | 35.34 | 35.34 | 37.04 |
| 6 | 其他费用 | 110.48 | 110.48 | 110.48 | 110.70 | 117.31 | 117.31 | 117.54 |
| 7 | 税金与附加 | 1,122.84 | 1,122.84 | 1,451.94 | 1,783.12 | 1,852.32 | 2,361.76 | 2,365.30 |
| 7.1 | 增值税 | 34.07 | 34.07 | 327.91 | 623.61 | 624.96 | 1,079.82 | 1,082.98 |
| 7.1.1 | 停车位增值税 | | | | | | 454.86 | 456.87 |
| | 增值税-停车位出租销项 | 406.11 | 406.11 | 406.11 | 406.11 | 456.87 | 456.87 | 456.87 |
| | 增值税-停车位进项 | 2,130.06 | 1,723.95 | 1,317.84 | 911.73 | 454.86 | -2.01 | |
| 7.1.2 | 增值税-充电服务费 | | | 293.84 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | 588.47 |
| | 增值税-充电服务费销项 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | 588.47 |
| | 增值税-充电服务费抵扣 | 882.31 | 293.84 | -294.63 | | | | |
| 7.1.3 | 增值税—电梯广告 | 36.52 | 36.52 | 36.52 | 38.34 | 38.34 | 38.34 | 40.26 |
| 7.1.4 | 增值税—物业服务费 | 16.65 | 16.65 | 16.65 | 16.65 | 18.00 | 18.00 | 18.00 |
| 7.1.5 | 增值税-其他进项 | 19.10 | 19.10 | 19.10 | 19.85 | 19.85 | 19.85 | 20.62 |
| 7.2 | 增值税附加 | 4.09 | 4.09 | 39.35 | 74.83 | 75.00 | 129.58 | 129.96 |
| 7.3 | 房产税 | 1,084.68 | 1,084.68 | 1,084.68 | 1,084.68 | 1,152.36 | 1,152.36 | 1,152.36 |
| 三 | 所得税 | | | | | | | |
| 1 | 所得税应纳税额 | -1,724.53 | -1,724.53 | -2,053.63 | -2,418.80 | 3,289.90 | 2,780.46 | 2,741.24 |
| | 弥补亏损 | -13,228.69 | -14,953.22 | -17,006.85 | -19,425.65 | -16,135.75 | -13,355.29 | -10,614.04 |
| 2 | 营业利润 | 8,657.00 | 8,657.00 | 8,327.90 | 7,962.73 | 8,548.08 | 8,038.64 | 7,999.42 |
| 3 | 折旧摊销—停车位与充电桩 | 7,685.03 | 7,685.03 | 7,685.03 | 7,685.03 | 2,561.68 | 2,561.68 | 2,561.68 |
| 4 | 财务费用—停车位与充电桩 | 2,696.50 | 2,696.50 | 2,696.50 | 2,696.50 | 2,696.50 | 2,696.50 | 2,696.50 |

续表

| 序号 | 项目 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 |
| 二 | 运营成本与税金 | 3,754.68 | 3,754.68 | 3,817.87 | 3,817.87 | 3,817.87 | 3,884.21 | 3,884.21 |
| 1 | 人员工资与福利 | 886.83 | 886.83 | 931.18 | 931.18 | 931.18 | 977.73 | 977.73 |
| 1.1 | 人员数量 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 |
| 1.2 | 人均工资：万元/年 | 9.24 | 9.24 | 9.70 | 9.70 | 9.70 | 10.18 | 10.18 |
| 2 | 水电费 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 |
| 2.1 | 用水量：吨/年 | 8,736 | 8,736 | 8,736 | 8,736 | 8,736 | 8,736 | 8,736 |
| 2.2 | 水费污水费价格 | 4.86 | 4.86 | 4.86 | 4.86 | 4.86 | 4.86 | 4.86 |
| 2.3 | 用电量：万千瓦时/年 | 34.94 | 34.94 | 34.94 | 34.94 | 34.94 | 34.94 | 34.94 |
| 2.4 | 电费价格：元/千瓦时 | 0.9816 | 0.9816 | 0.9816 | 0.9816 | 0.9816 | 0.9816 | 0.9816 |
| 3 | 办公费用 | 21.00 | 21.00 | 22.05 | 22.05 | 22.05 | 23.16 | 23.16 |
| 3.1 | 人均费用：元/月 | 182.33 | 182.33 | 191.44 | 191.44 | 191.44 | 201.01 | 201.01 |
| 4 | 维护修理养护费用 | 288.43 | 288.43 | 302.85 | 302.85 | 302.85 | 317.99 | 317.99 |
| 4.1 | 停车位：元/个/年 | 24.31 | 24.31 | 25.53 | 25.53 | 25.53 | 26.80 | 26.80 |
| 4.2 | 充电桩：元/个/年 | 243.10 | 243.10 | 255.26 | 255.26 | 255.26 | 268.02 | 268.02 |
| 5 | 管理费用（含保险） | 37.04 | 37.04 | 38.84 | 38.84 | 38.84 | 40.72 | 40.72 |
| 6 | 其他费用 | 117.54 | 117.54 | 117.78 | 117.78 | 117.78 | 118.04 | 118.04 |
| 7 | 税金与附加 | 2,365.30 | 2,365.30 | 2,366.63 | 2,366.63 | 2,366.63 | 2,368.03 | 2,368.03 |
| 7.1 | 增值税 | 1,082.98 | 1,082.98 | 1,084.17 | 1,084.17 | 1,084.17 | 1,085.42 | 1,085.42 |
| 7.1.1 | 停车位增值税 | 456.87 | 456.87 | 456.87 | 456.87 | 456.87 | 456.87 | 456.87 |
| | 增值税-停车位出租销项 | 456.87 | 456.87 | 456.87 | 456.87 | 456.87 | 456.87 | 456.87 |

| 序号 | 项目 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 |
| | 增值税-停车位进项 | | | | | | | |
| 7.1.2 | 增值税-充电服务费 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | 588.47 |
| | 增值税-充电服务费销项 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | 588.47 |
| | 增值税-充电服务费抵扣 | | | | | | | |
| 7.1.3 | 增值税—电梯广告 | 40.26 | 40.26 | 42.27 | 42.27 | 42.27 | 44.38 | 44.38 |
| 7.1.4 | 增值税—物业服务费 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 |
| 7.1.5 | 增值税-其他进项 | 20.62 | 20.62 | 21.44 | 21.44 | 21.44 | 22.30 | 22.30 |
| 7.2 | 增值税附加 | 129.96 | 129.96 | 130.10 | 130.10 | 130.10 | 130.25 | 130.25 |
| 7.3 | 房产税 | 1,152.36 | 1,152.36 | 1,152.36 | 1,152.36 | 1,152.36 | 1,152.36 | 1,152.36 |
| 三 | 所得税 | | | | 68.33 | 675.61 | 665.42 | 665.42 |
| 1 | 所得税应纳税额 | 2,741.24 | 2,741.24 | 2,702.43 | 2,702.43 | 2,702.43 | 2,661.69 | 2,661.69 |
| | 弥补亏损 | -7,872.80 | -5,131.56 | -2,429.13 | 273.30 | | | |
| 2 | 营业利润 | 7,999.42 | 7,999.42 | 7,960.61 | 7,960.61 | 7,960.61 | 7,919.87 | 7,919.87 |
| 3 | 折旧摊销—停车位与充电桩 | 2,561.68 | 2,561.68 | 2,561.68 | 2,561.68 | 2,561.68 | 2,561.68 | 2,561.68 |
| 4 | 财务费用—停车位与充电桩 | 2,696.50 | 2,696.50 | 2,696.50 | 2,696.50 | 2,696.50 | 2,696.50 | 2,696.50 |

续表

| 序号 | 项目 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 2056 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 第 31 年 | 第 32 年 |
| 二 | 运营成本与税金 | 3,884.21 | 3,953.88 | 3,953.88 | 3,953.88 | 4,027.05 | 4,027.05 | 4,027.05 |
| 1 | 人员工资与福利 | 977.73 | 1,026.62 | 1,026.62 | 1,026.62 | 1,077.95 | 1,077.95 | 1,077.95 |
| 1.1 | 人员数量 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 |
| 1.2 | 人均工资：万元/年 | 10.18 | 10.69 | 10.69 | 10.69 | 11.23 | 11.23 | 11.23 |
| 2 | 水电费 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 |
| 2.1 | 用水量：吨/年 | 8,736 | 8,736 | 8,736 | 8,736 | 8,736 | 8,736 | 8,736 |
| 2.2 | 水费污水费价格 | 4.86 | 4.86 | 4.86 | 4.86 | 4.86 | 4.86 | 4.86 |
| 2.3 | 用电量：万千瓦时/年 | 34.94 | 34.94 | 34.94 | 34.94 | 34.94 | 34.94 | 34.94 |
| 2.4 | 电费价格：元/千瓦时 | 0.9816 | 0.9816 | 0.9816 | 0.9816 | 0.9816 | 0.9816 | 0.9816 |
| 3 | 办公费用 | 23.16 | 24.31 | 24.31 | 24.31 | 25.53 | 25.53 | 25.53 |
| 3.1 | 人均费用：元/月 | 201.01 | 211.07 | 211.07 | 211.07 | 221.62 | 221.62 | 221.62 |
| 4 | 维护修理养护费用 | 317.99 | 333.89 | 333.89 | 333.89 | 350.59 | 350.59 | 350.59 |
| 4.1 | 停车位：元/个/年 | 26.80 | 28.14 | 28.14 | 28.14 | 29.55 | 29.55 | 29.55 |
| 4.2 | 充电桩：元/个/年 | 268.0191281 | 281.42 | 281.42 | 281.42 | 295.49 | 295.49 | 295.49 |
| 5 | 管理费用（含保险） | 40.72 | 42.70 | 42.70 | 42.70 | 44.78 | 44.78 | 44.78 |
| 6 | 其他费用 | 118.04 | 118.31 | 118.31 | 118.31 | 118.59 | 118.59 | 118.59 |
| 7 | 税金与附加 | 2,368.03 | 2,369.51 | 2,369.51 | 2,369.51 | 2,371.07 | 2,371.07 | 2,371.07 |
| 7.1 | 增值税 | 1,085.42 | 1,086.74 | 1,086.74 | 1,086.74 | 1,088.13 | 1,088.13 | 1,088.13 |
| 7.1.1 | 停车位增值税 | 456.87 | 456.87 | 456.87 | 456.87 | 456.87 | 456.87 | 456.87 |
| | 增值税-停车位出租销项 | 456.87 | 456.87 | 456.87 | 456.87 | 456.87 | 456.87 | 456.87 |
| | 增值税-停车位进项 | | | | | | | |
| 7.1.2 | 增值税-充电服务费 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | 588.47 |
| | 增值税-充电服务费销项 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | 588.47 |
| | 增值税-充电服务费抵扣 | | | | | | | |
| 7.1.3 | 增值税—电梯广告 | 44.38 | 46.60 | 46.60 | 46.60 | 48.93 | 48.93 | 48.93 |
| 7.1.4 | 增值税—物业服务费 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 |
| 7.1.5 | 增值税-其他进项 | 22.30 | 23.20 | 23.20 | 23.20 | 24.14 | 24.14 | 24.14 |
| 7.2 | 增值税附加 | 130.25 | 130.41 | 130.41 | 130.41 | 130.58 | 130.58 | 130.58 |
| 7.3 | 房产税 | 1,152.36 | 1,152.36 | 1,152.36 | 1,152.36 | 1,152.36 | 1,152.36 | 1,152.36 |
| 三 | 所得税 | 665.42 | 654.73 | 654.73 | 654.73 | 643.49 | 643.49 | 643.49 |

| 序号 | 项目 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 2056 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 第 31 年 | 第 32 年 |
| 1 | 所得税应纳税额 | 2,661.69 | 2,618.90 | 2,618.90 | 2,618.90 | 2,573.95 | 2,573.95 | 2,573.95 |
| | 弥补亏损 | | | | | | | |
| 2 | 营业利润 | 7,919.87 | 7,877.08 | 7,877.08 | 7,877.08 | 7,832.13 | 7,832.13 | 7,832.13 |
| 3 | 折旧摊销—停车位与充电桩 | 2,561.68 | 2,561.68 | 2,561.68 | 2,561.68 | 2,561.68 | 2,561.68 | 2,561.68 |
| 4 | 财务费用—停车位与充电桩 | 2,696.50 | 2,696.50 | 2,696.50 | 2,696.50 | 2,696.50 | 2,696.50 | 2,696.50 |

续表

| 序号 | 项目 | 2057 年 | 2058 年 | 2059 年 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 33 年 | 第 34 年 | 第 35 年 | | | | |
| 二 | 运营成本与税金 | 4,103.87 | 4,103.87 | 4,103.87 | | | | |
| 1 | 人员工资与福利 | 1,131.85 | 1,131.85 | 1,131.85 | | | | |
| 1.1 | 人员数量 | 96 | 96 | 96 | | | | |
| 1.2 | 人均工资：万元/年 | 11.79 | 11.79 | 11.79 | | | | |
| 2 | 水电费 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | | | | |
| 2.1 | 用水量：吨/年 | 8,736 | 8,736 | 8,736 | | | | |
| 2.2 | 水费污水费价格 | 4.86 | 4.86 | 4.86 | | | | |
| 2.3 | 用电量：万千瓦时/年 | 34.94 | 34.94 | 34.94 | | | | |
| 2.4 | 电费价格：元/千瓦时 | 0.9816 | 0.9816 | 0.9816 | | | | |
| 3 | 办公费用 | 26.81 | 26.81 | 26.81 | | | | |
| 3.1 | 人均费用：元/月 | 232.70 | 232.70 | 232.70 | | | | |
| 4 | 维护修理养护费用 | 368.12 | 368.12 | 368.12 | | | | |
| 4.1 | 停车位：元/个/年 | 31.03 | 31.03 | 31.03 | | | | |
| 4.2 | 充电桩：元/个/年 | 310.27 | 310.27 | 310.27 | | | | |
| 5 | 管理费用（含保险） | 46.96 | 46.96 | 46.96 | | | | |
| 6 | 其他费用 | 118.89 | 118.89 | 118.89 | | | | |
| 7 | 税金与附加 | 2,372.70 | 2,372.70 | 2,372.70 | | | | |
| 7.1 | 增值税 | 1,089.59 | 1,089.59 | 1,089.59 | | | | |
| 7.1.1 | 停车位增值税 | 456.87 | 456.87 | 456.87 | | | | |
| | 增值税-停车位出租销项 | 456.87 | 456.87 | 456.87 | | | | |
| | 增值税-停车位进项 | | | | | | | |
| 7.1.2 | 增值税-充电服务费 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | | | | |
| | 增值税-充电服务费销项 | 588.47 | 588.47 | 588.47 | | | | |
| | 增值税-充电服务费抵扣 | | | | | | | |
| 7.1.3 | 增值税—电梯广告 | 51.38 | 51.38 | 51.38 | | | | |
| 7.1.4 | 增值税—物业服务费 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | | | | |
| 7.1.5 | 增值税-其他进项 | 25.13 | 25.13 | 25.13 | | | | |
| 7.2 | 增值税附加 | 130.75 | 130.75 | 130.75 | | | | |
| 7.3 | 房产税 | 1,152.36 | 1,152.36 | 1,152.36 | | | | |
| 三 | 所得税 | 631.69 | 631.69 | 631.69 | | | | |
| 1 | 所得税应纳税额 | 2,526.76 | 2,526.76 | 2,526.76 | | | | |
| | 弥补亏损 | | | | | | | |
| 2 | 营业利润 | 7,784.94 | 7,784.94 | 7,784.94 | | | | |
| 3 | 折旧摊销—停车位与充电桩 | 2,561.68 | 2,561.68 | 2,561.68 | | | | |
| 4 | 财务费用—停车位与充电桩 | 2,696.50 | 2,696.50 | 2,696.50 | | | | |

（3）项目成本与税金汇总：基于净地出让成本的考量、运营成本与税金的评估分析，不考虑财务费用、摊销因素，本项目在融资存续期内的全部成本合计370,792.11万元，其中项目运营成本与税金101,774.17万元、

所得税8,529.91万元、净地出让成本238,516.07万元。

表15：项目全部成本与税金测算表（单位：万元）

| 序号 | 项目 | 合计 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 |
| 二 | 全部成本与税金 | 348,820.15 | 54,903.39 | 45,367.58 | 33,317.93 | 109,366.14 | 2,219.49 | 2,336.02 | 2,336.02 |
| （一） | 项目运营成本与税金 | 101,774.17 | | | 2,219.49 | 2,219.49 | 2,219.49 | 2,336.02 | 2,336.02 |
| 1 | 工资与福利 | 27,530.46 | | | 729.60 | 729.60 | 729.60 | 766.08 | 766.08 |
| 2 | 水电费 | 1,156.20 | | | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 |
| 3 | 办公费用 | 651.99 | | | 17.28 | 17.28 | 17.28 | 18.14 | 18.14 |
| 4 | 维护修理养护费用 | 8,953.89 | | | 237.29 | 237.29 | 237.29 | 249.16 | 249.16 |
| 5 | 管理费用 | 1,148.79 | | | 30.68 | 30.68 | 30.68 | 32.16 | 32.16 |
| 6 | 其他费用 | 3,448.73 | | | 104.57 | 104.57 | 104.57 | 110.27 | 110.27 |
| 7 | 税金与附加 | 58,884.11 | | | 1,061.53 | 1,061.53 | 1,061.53 | 1,121.67 | 1,121.67 |
| （二） | 项目运营所得税 | 8,529.91 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （三） | 净地出让成本 | 238,516.07 | 54,903.39 | 45,367.58 | 31,098.44 | 107,146.65 | | | |
| 1 | 农业开发资金 | 916.05 | 346.65 | 247.50 | 141.90 | 180.00 | | | |
| 2 | 新增建设用地土地有偿使用费 | 3,908.48 | 1,479.04 | 1,056.00 | 605.44 | 768.00 | | | |
| 3 | 计提教育资金 | 68,006.36 | 14,045.70 | 12,127.69 | 8,656.33 | 33,176.64 | | | |
| 4 | 计提住房保障基金 | 68,006.36 | 14,045.70 | 12,127.69 | 8,656.33 | 33,176.64 | | | |
| 5 | 计提水利基金 | 68,006.36 | 14,045.70 | 12,127.69 | 8,656.33 | 33,176.64 | | | |
| 6 | 国有土地收益基金 | 29,672.46 | 10,940.61 | 7,681.02 | 4,382.10 | 6,668.72 | | | |

续表

| 序号 | 项目 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年 | 2042年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第11年 | 第12年 | 第13年 | 第14年 | 第15年 | 第16年 | 第17年 | 第18年 |
| 二 | 全部成本与税金 | 2,336.02 | 2,390.61 | 2,390.61 | 2,719.71 | 3,107.00 | 3,182.81 | 3,692.25 | 3,754.68 |
| （一） | 项目运营成本与税金 | 2,336.02 | 2,390.61 | 2,390.61 | 2,719.71 | 3,107.00 | 3,182.81 | 3,692.25 | 3,754.68 |
| 1 | 工资与福利 | 766.08 | 804.38 | 804.38 | 804.38 | 844.60 | 844.60 | 844.60 | 886.83 |
| 2 | 水电费 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 |
| 3 | 办公费用 | 18.14 | 19.05 | 19.05 | 19.05 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 21.00 |
| 4 | 维护修理养护费用 | 249.16 | 261.61 | 261.61 | 261.61 | 274.70 | 274.70 | 274.70 | 288.43 |
| 5 | 管理费用 | 32.16 | 33.71 | 33.71 | 33.71 | 35.34 | 35.34 | 35.34 | 37.04 |
| 6 | 其他费用 | 110.27 | 110.48 | 110.48 | 110.48 | 110.70 | 117.31 | 117.31 | 117.54 |
| 7 | 税金与附加 | 1,121.67 | 1,122.84 | 1,122.84 | 1,451.94 | 1,783.12 | 1,852.32 | 2,361.76 | 2,365.30 |
| （二） | 项目运营所得税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （三） | 净地出让成本 | | | | | | | | |
| 1 | 农业开发资金 | | | | | | | | |
| 2 | 新增建设用地土地有偿使用费 | | | | | | | | |
| 3 | 计提教育资金 | | | | | | | | |
| 4 | 计提住房保障基金 | | | | | | | | |
| 5 | 计提水利基金 | | | | | | | | |
| 6 | 国有土地收益基金 | | | | | | | | |

续表

| 序号 | 项目 | 2043年 | 2044年 | 2045年 | 2046年 | 2047年 | 2048年 | 2049年 | 2050年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第19年 | 第20年 | 第21年 | 第22年 | 第23年 | 第24年 | 第25年 | 第26年 |
| 二 | 全部成本与税金 | 3,754.68 | 3,754.68 | 3,817.87 | 3,886.19 | 4,493.48 | 4,549.63 | 4,549.63 | 4,549.63 |
| （一） | 项目运营成本与税金 | 3,754.68 | 3,754.68 | 3,817.87 | 3,817.87 | 3,817.87 | 3,884.21 | 3,884.21 | 3,884.21 |
| 1 | 工资与福利 | 886.83 | 886.83 | 931.18 | 931.18 | 931.18 | 977.73 | 977.73 | 977.73 |

| 序号 | 项目 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 |
| 2 | 水电费 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 |
| 3 | 办公费用 | 21.00 | 21.00 | 22.05 | 22.05 | 22.05 | 23.16 | 23.16 | 23.16 |
| 4 | 维护修理养护费用 | 288.43 | 288.43 | 302.85 | 302.85 | 302.85 | 317.99 | 317.99 | 317.99 |
| 5 | 管理费用 | 37.04 | 37.04 | 38.84 | 38.84 | 38.84 | 40.72 | 40.72 | 40.72 |
| 6 | 其他费用 | 117.54 | 117.54 | 117.78 | 117.78 | 117.78 | 118.04 | 118.04 | 118.04 |
| 7 | 税金与附加 | 2,365.30 | 2,365.30 | 2,366.63 | 2,366.63 | 2,366.63 | 2,368.03 | 2,368.03 | 2,368.03 |
| （二） | 项目运营所得税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 68.33 | 675.61 | 665.42 | 665.42 | 665.42 |
| （三） | 净地出让成本 | | | | | | | | |
| 1 | 农业开发资金 | | | | | | | | |
| 2 | 新增建设用地土地有偿使用费 | | | | | | | | |
| 3 | 计提教育资金 | | | | | | | | |
| 4 | 计提住房保障基金 | | | | | | | | |
| 5 | 计提水利基金 | | | | | | | | |
| 6 | 国有土地收益基金 | | | | | | | | |

续表

| 序号 | 项目 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 2056 年 | 2057 年 | 2058 年 | 2059 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 第 31 年 | 第 32 年 | 第 33 年 | 第 34 年 | 第 35 年 |
| 二 | 全部成本与税金 | 4,608.60 | 4,608.60 | 4,608.60 | 4,670.54 | 4,670.54 | 4,670.54 | 4,735.56 | 4,735.56 | 4,735.56 |
| （一） | 项目运营成本与税金 | 3,953.88 | 3,953.88 | 3,953.88 | 4,027.05 | 4,027.05 | 4,027.05 | 4,103.87 | 4,103.87 | 4,103.87 |
| 1 | 工资与福利 | 1,026.62 | 1,026.62 | 1,026.62 | 1,077.95 | 1,077.95 | 1,077.95 | 1,131.85 | 1,131.85 | 1,131.85 |
| 2 | 水电费 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 |
| 3 | 办公费用 | 24.31 | 24.31 | 24.31 | 25.53 | 25.53 | 25.53 | 26.81 | 26.81 | 26.81 |
| 4 | 维护修理养护费用 | 333.89 | 333.89 | 333.89 | 350.59 | 350.59 | 350.59 | 368.12 | 368.12 | 368.12 |
| 5 | 管理费用 | 42.70 | 42.70 | 42.70 | 44.78 | 44.78 | 44.78 | 46.96 | 46.96 | 46.96 |
| 6 | 其他费用 | 118.31 | 118.31 | 118.31 | 118.59 | 118.59 | 118.59 | 118.89 | 118.89 | 118.89 |
| 7 | 税金与附加 | 2,369.51 | 2,369.51 | 2,369.51 | 2,371.07 | 2,371.07 | 2,371.07 | 2,372.70 | 2,372.70 | 2,372.70 |
| （二） | 项目运营所得税 | 654.73 | 654.73 | 654.73 | 643.49 | 643.49 | 643.49 | 631.69 | 631.69 | 631.69 |
| （三） | 净地出让成本 | | | | | | | | | |
| 1 | 农业开发资金 | | | | | | | | | |
| 2 | 新增建设用地土地有偿使用费 | | | | | | | | | |
| 3 | 计提教育资金 | | | | | | | | | |
| 4 | 计提住房保障基金 | | | | | | | | | |
| 5 | 计提水利基金 | | | | | | | | | |
| 6 | 国有土地收益基金 | | | | | | | | | |

（4）项目融资利息估算：本项目同时存在城中村改造专项借款、专项债券（以下统称“全口径融资”），估算分别说明如下：

【1】城中村改造专项借款利息估算：计划2025年至2029年使用城中村改造专项借款1,240,000万元，借款期限最长5年，分年分批次提款，按季度付息、2029年全部贷款到期分批还款，政策性专项贷款利率按照 LPR 减65点后的利率暂按2.55%计算。城中村改造专项借款利息为99,684.09万元、借款本息合计1,339,684.09万元，最终以实际发生的专项借款金额和借款

利率为准。

表16-1：专项借款应付利息测算表（单位：万元）

| 年度 | | 期初融资本金余额 | 本期融资发生金额 | 本期融资偿还金额 | 期末融资余额 | 预计专项借款利率 | 专项借款利息 | 应付专项借款本息和 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第1年 | 2025 | | 571,200 | | 571,200 | 2.53% | 7,282.80 | 7,282.80 |
| 第2年 | 2026 | 571,200 | 454,660 | | 1,025,860 | 2.53% | 20,362.52 | 20,362.52 |
| 第3年 | 2027 | 1,025,860 | 99,200 | | 1,125,060 | 2.53% | 27,424.23 | 27,424.23 |
| 第4年 | 2028 | 1,125,060 | 62,000 | | 1,187,060 | 2.53% | 29,479.53 | 29,479.53 |
| 第5年 | 2029 | 1,187,060 | 52,940 | 1,240,000 | 0 | 2.53% | 15,135.02 | 1,255,135.02 |
| 合计 | | | 1,240,000 | 1,240,000 | | | 99,684.09 | 1,339,684.09 |

【2】专项债券利息估算：本项目在全生命周期内计划发行专项债券388,600万元（其中用作项目资本金388,600万元）；其中：2025年已使用专项债券资金50,000万元（用作项目资本金50,000万元），债券券金额、债券利率、债券期限和还本付息方式按照发行结果确定；2026年及以后年度计划发行338,600万元，债券期限均为30年，债券利率暂按照2.51%计算，每半年付息一次，到期一次性还本，包括：2026年计划发行272,000万元（用作项目资本金272,000万元），2027年至2029年计划分年发行66,600万元（用作项目资本金66,600万元）。因此专项债券利息合计276,129.80万元、债券本息和664,729.80万元，最终以实际发生的专项债券金额、债券利率、债券期限确定的结果为准。

表16-2：专项债券应付利息测算表（单位：万元）

| 年度 | | 期初融资本金余额 | 本期融资发生金额 | 本期融资偿还金额 | 期末融资余额 | 预计债券利率 | 应付债券利息 | 应付债券本息和 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第1年 | 2025 | | 50,000 | | 50,000 | 2.12% | 529.10 | 529.10 |
| 第2年 | 2026 | 50,000 | 272,000 | | 322,000 | 2.45% | 4,551.92 | 4,551.92 |
| 第3年 | 2027 | 322,000 | 47,100 | | 369,100 | 2.46% | 8,486.06 | 8,486.06 |
| 第4年 | 2028 | 369,100 | 11,700 | | 380,800 | 2.46% | 9,214.47 | 9,214.47 |
| 第5年 | 2029 | 380,800 | 7,800 | | 388,600 | 2.46% | 9,461.15 | 9,461.15 |
| 第6年 | 2030 | 388,600 | | | 388,600 | 2.46% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第7年 | 2031 | 388,600 | | | 388,600 | 2.46% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第8年 | 2032 | 388,600 | | | 388,600 | 2.46% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第9年 | 2033 | 388,600 | | | 388,600 | 2.46% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第10年 | 2034 | 388,600 | | | 388,600 | 2.46% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第11年 | 2035 | 388,600 | | | 388,600 | 2.46% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第12年 | 2036 | 388,600 | | | 388,600 | 2.46% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第13年 | 2037 | 388,600 | | | 388,600 | 2.46% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第14年 | 2038 | 388,600 | | | 388,600 | 2.46% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第15年 | 2039 | 388,600 | | | 388,600 | 2.46% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第16年 | 2040 | 388,600 | | | 388,600 | 2.46% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第17年 | 2041 | 388,600 | | | 388,600 | 2.46% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第18年 | 2042 | 388,600 | | | 388,600 | 2.46% | 9,557.06 | 9,557.06 |

| 年度 | | 期初融资本金余额 | 本期融资发生金额 | 本期融资偿还金额 | 期末融资余额 | 预计债券利率 | 应付债券利息 | 应付债券本息和 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第19年 | 2043 | 388,600 | | | 388,600 | 2.46% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第20年 | 2044 | 388,600 | | | 388,600 | 2.46% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第21年 | 2045 | 388,600 | | 50,000 | 338,600 | 2.46% | 8,942.22 | 58,942.22 |
| 第22年 | 2046 | 338,600 | | | 338,600 | 2.51% | 8,498.86 | 8,498.86 |
| 第23年 | 2047 | 338,600 | | | 338,600 | 2.51% | 8,498.86 | 8,498.86 |
| 第24年 | 2048 | 338,600 | | | 338,600 | 2.51% | 8,498.86 | 8,498.86 |
| 第25年 | 2049 | 338,600 | | | 338,600 | 2.51% | 8,498.86 | 8,498.86 |
| 第26年 | 2050 | 338,600 | | | 338,600 | 2.51% | 8,498.86 | 8,498.86 |
| 第27年 | 2051 | 338,600 | | | 338,600 | 2.51% | 8,498.86 | 8,498.86 |
| 第28年 | 2052 | 338,600 | | | 338,600 | 2.51% | 8,498.86 | 8,498.86 |
| 第29年 | 2053 | 338,600 | | | 338,600 | 2.51% | 8,498.86 | 8,498.86 |
| 第30年 | 2054 | 338,600 | | | 338,600 | 2.51% | 8,498.86 | 8,498.86 |
| 第31年 | 2055 | 338,600 | | | 338,600 | 2.51% | 8,498.86 | 8,498.86 |
| 第32年 | 2056 | 338,600 | | 272,000 | 66,600 | 2.51% | 5,082.26 | 277,082.26 |
| 第33年 | 2057 | 66,600 | | 47,100 | 19,500 | 2.51% | 1,077.62 | 48,177.62 |
| 第34年 | 2058 | 19,500 | | 11,700 | 7,800 | 2.51% | 342.62 | 12,042.62 |
| 第35年 | 2059 | 7,800 | | 7,800 | 0 | 2.51% | 97.89 | 7,897.89 |
| 合计 | | | 388,600.00 | 388,600.00 | | | 276,129.80 | 664,729.80 |

表16-3：专项债券应付利息测算汇总表（单位：万元）

| 序号 | 债券名称 | 专项债券本金 | 债券期限 | 暂定债券利率 | 应付利息 | 应付本息合计 | 还本付息方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025年广东省政府专项债券（十七期） | 29,600 | 20 | 2.07% | 12,254.40 | 41,854.40 | 每半年付息一次，到期一次性还本 |
| 2 | 2025年广东省政府专项债券（二十一期） | 15,400 | 20 | 2.12% | 6,529.60 | 21,929.60 | |
| 3 | 2025年广东省政府专项债券（五十四期） | 5,000 | 20 | 2.38% | 2,380.00 | 7,380.00 | |
| 4 | 2026年广东省政府专项债券 | 272,000 | 30 | 2.51% | 204,816.00 | 476,816.00 | |
| 5 | 2027年广东省政府专项债券 | 47,100 | 30 | 2.51% | 35,466.30 | 82,566.30 | |
| 6 | 2028年广东省政府专项债券 | 11,700 | 30 | 2.51% | 8,810.10 | 20,510.10 | |
| 7 | 2029年广东省政府专项债券 | 7,800 | 30 | 2.51% | 5,873.40 | 13,673.40 | |
| | 合计 | 388,600 | | | 276,129.80 | 664,729.80 | |

【3】全口径融资本息和汇总：汇总测算结果，全口径融资应付利息合计375,813.89万元，应还融资本金合计1,628,600万元，应付融资本息合计2,004,413.89万元，最终以实际发生的融资金额和融资利率为准。

表16-3：全口径融资应付本息汇总表（单位：万元）

| 年度 | | 期初本金余额 | 本期融资发生金额 | 本期融资偿还金额 | 当年期末余额 | 融资利率 | 融资利息 | 应付本息和 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第1年 | 2025 | 0 | 621,200 | | 621,200 | 2.51%\2.55% | 7,811.90 | 7,811.90 |
| 第2年 | 2026 | 621,200 | 726,660 | | 1,347,860 | 2.51%\2.55% | 24,914.44 | 24,914.44 |
| 第3年 | 2027 | 1,347,860 | 146,300 | | 1,494,160 | 2.51%\2.55% | 35,910.29 | 35,910.29 |
| 第4年 | 2028 | 1,494,160 | 73,700 | | 1,567,860 | 2.51%\2.55% | 38,694.00 | 38,694.00 |
| 第5年 | 2029 | 1,567,860 | 60,740 | 1,240,000 | 388,600 | 2.51%\2.55% | 24,596.16 | 1,264,596.16 |
| 第6年 | 2030 | 388,600 | | | 388,600 | 2.51%\2.55% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第7年 | 2031 | 388,600 | | | 388,600 | 2.51%\2.55% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第8年 | 2032 | 388,600 | | | 388,600 | 2.51%\2.55% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第9年 | 2033 | 388,600 | | | 388,600 | 2.51%\2.55% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第10年 | 2034 | 388,600 | | | 388,600 | 2.51%\2.55% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第11年 | 2035 | 388,600 | | | 388,600 | 2.51%\2.55% | 9,557.06 | 9,557.06 |

| 年度 | | 期初本金余额 | 本期融资发生金额 | 本期融资偿还金额 | 当年期末余额 | 融资利率 | 融资利息 | 应付本息和 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第12年 | 2036 | 388,600 | | | 388,600 | 2.51%\2.55% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第13年 | 2037 | 388,600 | | | 388,600 | 2.51%\2.55% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第14年 | 2038 | 388,600 | | | 388,600 | 2.51%\2.55% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第15年 | 2039 | 388,600 | | | 388,600 | 2.51%\2.55% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第16年 | 2040 | 388,600 | | | 388,600 | 2.51%\2.55% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第17年 | 2041 | 388,600 | | | 388,600 | 2.51%\2.55% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第18年 | 2042 | 388,600 | | | 388,600 | 2.51%\2.55% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第19年 | 2043 | 388,600 | | | 388,600 | 2.51%\2.55% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第20年 | 2044 | 388,600 | | | 388,600 | 2.51%\2.55% | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 第21年 | 2045 | 388,600 | | 50,000 | 338,600 | 2.51%\2.55% | 8,942.22 | 58,942.22 |
| 第22年 | 2046 | 338,600 | | | 338,600 | 2.51%\2.55% | 8,498.86 | 8,498.86 |
| 第23年 | 2047 | 338,600 | | | 338,600 | 2.51%\2.55% | 8,498.86 | 8,498.86 |
| 第24年 | 2048 | 338,600 | | | 338,600 | 2.51%\2.55% | 8,498.86 | 8,498.86 |
| 第25年 | 2049 | 338,600 | | | 338,600 | 2.51%\2.55% | 8,498.86 | 8,498.86 |
| 第26年 | 2050 | 338,600 | | | 338,600 | 2.51%\2.55% | 8,498.86 | 8,498.86 |
| 第27年 | 2051 | 338,600 | | | 338,600 | 2.51%\2.55% | 8,498.86 | 8,498.86 |
| 第28年 | 2052 | 338,600 | | | 338,600 | 2.51%\2.55% | 8,498.86 | 8,498.86 |
| 第29年 | 2053 | 338,600 | | | 338,600 | 2.51%\2.55% | 8,498.86 | 8,498.86 |
| 第30年 | 2054 | 338,600 | | | 338,600 | 2.51%\2.55% | 8,498.86 | 8,498.86 |
| 第31年 | 2055 | 338,600 | | | 338,600 | 2.51%\2.55% | 8,498.86 | 8,498.86 |
| 第32年 | 2056 | 338,600 | | 272,000 | 66,600 | 2.51%\2.55% | 5,082.26 | 277,082.26 |
| 第33年 | 2057 | 66,600 | | 47,100 | 19,500 | 2.51%\2.55% | 1,077.62 | 48,177.62 |
| 第34年 | 2058 | 19,500 | | 11,700 | 7,800 | 2.51%\2.55% | 342.62 | 12,042.62 |
| 第35年 | 2059 | 7,800 | | 7,800 | 0 | 2.51%\2.55% | 97.89 | 7,897.89 |
| 合计 | | | 1,628,600.00 | 1,628,600.00 | | | 375,813.89 | 2,004,413.89 |

### 3. 项目损益情况

（1）政策依据：根据《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》的要求，城市政府统筹市域内改造资金安排，做到改造资金市域内综合平衡和动态平衡，专项借款和专项债券在项目区域内还款资金不足部分，可以由广州市政府统筹解决。

按照《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），做好专项债券项目融资收益平衡。对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现省内各市、县区域平衡确保法定债务按时足额还本付息，严防专项债券偿还风险。

（2）项目损益：包括净地出让收益和项目运营收益，分别说明如下：

【1】净地出让收益：本项目实施后带来的净地，按照“取之于项目、

用之于项目”的原则，用于本项目还本付息，在全口径融资存续期内的净地出让净收入及其现金流，按照不同 GDP 增速测算，评估净地价值结果分别如下：2,728,729.45万元、2,672,015.81万元、2,616,615.40万元。

表17-1：净地出让净收入测算表（单位：万元）

| 序号 | 土地信息 | 预计 GDP 增速 5.5%的 100% | | | 预计 GDP 增速 5.5%的 90% | | | 预计 GDP 增速 5.5%的 80% | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 项目净地地快 | 土地出让收入 | 土地出让成本小计 | 土地出让净收入 | 土地出让收入 | 土地出让成本小计 | 土地出让净收入 | 土地出让收入 | 土地出让成本小计 | 土地出让净收入 |
| 1 | 出让住宅 01 | 133,026.66 | 6,975.04 | 126,051.62 | 130,274.26 | 6,121.79 | 124,152.48 | 127,564.80 | 5,281.86 | 122,282.94 |
| 2 | 出让住宅 02 | 118,794.30 | 6,196.95 | 112,597.35 | 116,336.38 | 5,435.00 | 110,901.38 | 113,916.80 | 4,684.93 | 109,231.87 |
| 3 | 出让住宅 03 | 102,151.62 | 5,328.91 | 96,822.71 | 100,038.05 | 4,673.70 | 95,364.35 | 97,957.44 | 4,028.71 | 93,928.73 |
| 4 | 出让住宅 04 | 129,583.35 | 6,759.83 | 122,823.52 | 126,902.20 | 5,928.67 | 120,973.52 | 124,262.86 | 5,110.48 | 119,152.38 |
| 5 | 出让住宅 05 | 164,590.37 | 8,582.24 | 156,008.13 | 161,184.90 | 7,526.55 | 153,658.35 | 157,832.55 | 6,487.32 | 151,345.23 |
| 6 | 出让住宅 06 | 197,072.29 | 10,301.07 | 186,771.22 | 192,994.75 | 9,037.04 | 183,957.71 | 188,980.81 | 7,792.71 | 181,188.10 |
| 7 | 出让住宅 07 | 192,481.20 | 10,059.85 | 182,421.35 | 188,498.66 | 8,825.27 | 179,673.39 | 184,578.23 | 7,609.93 | 176,968.30 |
| 8 | 出让住宅 08 | 147,608.52 | 9,703.03 | 137,905.49 | 143,800.81 | 8,522.64 | 135,278.18 | 140,072.09 | 7,366.73 | 132,705.36 |
| 9 | 出让住宅 12 | 192,169.58 | 12,627.78 | 179,541.80 | 187,212.38 | 11,091.04 | 176,121.34 | 182,358.01 | 9,586.19 | 172,771.82 |
| 10 | 出让住宅 13 | 125,812.35 | 8,265.85 | 117,546.50 | 122,566.90 | 7,259.76 | 115,307.13 | 119,388.77 | 6,274.55 | 113,114.22 |
| 11 | 出让住宅 14 | 56,912.23 | 3,740.79 | 53,171.44 | 55,444.12 | 3,285.67 | 52,158.45 | 54,006.47 | 2,840.00 | 51,166.47 |
| 12 | 出让住宅 15 | 149,909.23 | 9,854.40 | 140,054.83 | 146,042.17 | 8,655.61 | 137,386.56 | 142,255.33 | 7,481.69 | 134,773.64 |
| 13 | 出让住宅 16 | 160,964.73 | 12,625.08 | 148,339.65 | 155,994.98 | 11,084.46 | 144,910.53 | 151,153.76 | 9,583.68 | 141,570.08 |
| 14 | 出让住宅 17 | 140,652.51 | 11,031.08 | 129,621.43 | 136,309.90 | 9,684.87 | 126,625.03 | 132,079.60 | 8,373.48 | 123,706.12 |
| 15 | 出让住宅 18 | 86,358.86 | 6,776.42 | 79,582.44 | 83,692.55 | 5,949.87 | 77,742.68 | 81,095.19 | 5,144.68 | 75,950.51 |
| 小计 | | 2,098,087.80 | 128,828.32 | 1,969,259.48 | 2,047,293.00 | 113,081.92 | 1,934,211.08 | 1,997,502.71 | 97,646.94 | 1,899,855.77 |
| 1 | 出让住宅 09 | 84,369.7900 | 13,558.05 | 70,811.74 | 81,338.63 | 12,618.40 | 68,720.23 | 78,401.30 | 11,707.82 | 66,693.48 |
| 2 | 出让住宅 10 | 131,945.7300 | 21,189.05 | 110,756.68 | 127,205.30 | 19,719.51 | 107,485.79 | 122,611.61 | 18,295.48 | 104,316.13 |
| 3 | 出让住宅 11 | 450,556.2500 | 72,399.55 | 378,156.70 | 434,369.08 | 67,381.53 | 366,987.55 | 418,682.96 | 62,518.83 | 356,164.13 |
| 4 | 出让商业 01 | 56,361.5700 | 699.50 | 55,662.07 | 55,195.41 | 687.83 | 54,507.58 | 54,047.45 | 676.35 | 53,371.10 |
| 5 | 出让商业 02 | 95,690.3800 | 1,175.73 | 94,514.65 | 93,221.96 | 1,151.05 | 92,070.91 | 90,804.73 | 1,126.88 | 89,677.85 |
| 6 | 出让商业 03 | 50,234.0000 | 665.87 | 49,568.13 | 48,683.04 | 650.36 | 48,032.68 | 47,172.19 | 635.25 | 46,536.94 |
| 小计 | | 869,157.72 | 109,687.75 | 759,469.97 | 840,013.42 | 102,208.68 | 737,804.74 | 811,720.24 | 94,960.61 | 716,759.63 |
| 合计 | | 2,967,245.52 | 238,516.07 | 2,728,729.45 | 2,887,306.42 | 215,290.60 | 2,672,015.81 | 2,809,222.95 | 192,607.55 | 2,616,615.40 |

【2】项目运营损益：2029年开始投入使用后，融资存续期内的项目运营收入344,872.72万元，项目运营成本与税金101,774.17万元、所得税8,529.91万元，预期运营收益（折旧税息前）234,568.64万元。

表17-2：项目运营收益测算表（单位：万元）

| 序号 | 项目 | 合计 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 |
| 一 | 各项专项收入 | 344,872.72 | 10,457.30 | 10,457.30 | 10,457.30 | 11,026.55 | 11,026.55 | 11,026.55 |
| 1 | 停车服务收入 | 159,071.99 | 4,659.55 | 4,659.55 | 4,659.55 | 4,918.42 | 4,918.42 | 4,918.42 |
| 2 | 充电桩服务费收入 | 152,646.84 | 4,845.93 | 4,845.93 | 4,845.93 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 |
| 3 | 广告牌出租收入 | 15,072.69 | 380.02 | 380.02 | 380.02 | 421.18 | 421.18 | 421.18 |
| 4 | 物业服务费 | 18,081.20 | 571.80 | 571.80 | 571.80 | 571.80 | 571.80 | 571.80 |
| 二 | 运营成本与税金 | 101,774.17 | 2,219.49 | 2,219.49 | 2,219.49 | 2,336.02 | 2,336.02 | 2,336.02 |
| 1 | 人员工资与福利 | 27,530.46 | 729.60 | 729.60 | 729.60 | 766.08 | 766.08 | 766.08 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 |
| 2 | 水电费 | 1,156.20 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 |
| 3 | 办公费用 | 651.99 | 17.28 | 17.28 | 17.28 | 18.14 | 18.14 | 18.14 |
| 4 | 维护修理养护费用 | 8,953.89 | 237.29 | 237.29 | 237.29 | 249.16 | 249.16 | 249.16 |
| 5 | 管理费用（含保险） | 1,148.79 | 30.68 | 30.68 | 30.68 | 32.16 | 32.16 | 32.16 |
| 6 | 其他费用 | 3,448.73 | 104.57 | 104.57 | 104.57 | 110.27 | 110.27 | 110.27 |
| 7 | 税金与附加 | 58,884.11 | 1,061.53 | 1,061.53 | 1,061.53 | 1,121.67 | 1,121.67 | 1,121.67 |
| 三 | 所得税 | 8,529.91 | | | | | | |
| 四 | 运营收益 | 234,568.64 | 8,237.81 | 8,237.81 | 8,237.81 | 8,690.53 | 8,690.53 | 8,690.53 |

续表

| 序号 | 项目 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 |
| 一 | 各项专项收入 | 11,047.61 | 11,047.61 | 11,047.61 | 11,069.73 | 11,730.89 | 11,730.89 | 11,754.10 |
| 1 | 停车服务收入 | 4,918.42 | 4,918.42 | 4,918.42 | 4,918.42 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 |
| 2 | 充电桩服务费收入 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 |
| 3 | 广告牌出租收入 | 442.24 | 442.24 | 442.24 | 464.36 | 464.36 | 464.36 | 487.57 |
| 4 | 物业服务费 | 571.80 | 571.80 | 571.80 | 571.80 | 618.16 | 618.16 | 618.16 |
| 二 | 运营成本与税金 | 2,390.61 | 2,390.61 | 2,719.71 | 3,107.00 | 3,182.81 | 3,692.25 | 3,754.68 |
| 1 | 人员工资与福利 | 804.38 | 804.38 | 804.38 | 844.60 | 844.60 | 844.60 | 886.83 |
| 2 | 水电费 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 |
| 3 | 办公费用 | 19.05 | 19.05 | 19.05 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 21.00 |
| 4 | 维护修理养护费用 | 261.61 | 261.61 | 261.61 | 274.70 | 274.70 | 274.70 | 288.43 |
| 5 | 管理费用（含保险） | 33.71 | 33.71 | 33.71 | 35.34 | 35.34 | 35.34 | 37.04 |
| 6 | 其他费用 | 110.48 | 110.48 | 110.48 | 110.70 | 117.31 | 117.31 | 117.54 |
| 7 | 税金与附加 | 1,122.84 | 1,122.84 | 1,451.94 | 1,783.12 | 1,852.32 | 2,361.76 | 2,365.30 |
| 三 | 所得税 | | | | | | | |
| 四 | 运营收益 | 8,657.00 | 8,657.00 | 8,327.90 | 7,962.73 | 8,548.08 | 8,038.64 | 7,999.42 |

续表

| 序号 | 项目 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 |
| 一 | 各项专项收入 | 11,754.10 | 11,754.10 | 11,778.48 | 11,778.48 | 11,778.48 | 11,804.08 | 11,804.08 |
| 1 | 停车服务收入 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 |
| 2 | 充电桩服务费收入 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 |
| 3 | 广告牌出租收入 | 487.57 | 487.57 | 511.95 | 511.95 | 511.95 | 537.55 | 537.55 |
| 4 | 物业服务费 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 |
| 二 | 运营成本与税金 | 3,754.68 | 3,754.68 | 3,817.87 | 3,817.87 | 3,817.87 | 3,884.21 | 3,884.21 |
| 1 | 人员工资与福利 | 886.83 | 886.83 | 931.18 | 931.18 | 931.18 | 977.73 | 977.73 |
| 2 | 水电费 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 |
| 3 | 办公费用 | 21.00 | 21.00 | 22.05 | 22.05 | 22.05 | 23.16 | 23.16 |
| 4 | 维护修理养护费用 | 288.43 | 288.43 | 302.85 | 302.85 | 302.85 | 317.99 | 317.99 |
| 5 | 管理费用（含保险） | 37.04 | 37.04 | 38.84 | 38.84 | 38.84 | 40.72 | 40.72 |
| 6 | 其他费用 | 117.54 | 117.54 | 117.78 | 117.78 | 117.78 | 118.04 | 118.04 |
| 7 | 税金与附加 | 2,365.30 | 2,365.30 | 2,366.63 | 2,366.63 | 2,366.63 | 2,368.03 | 2,368.03 |
| 三 | 所得税 | | | | 68.33 | 675.61 | 665.42 | 665.42 |
| 四 | 运营收益 | 7,999.42 | 7,999.42 | 7,960.61 | 7,892.29 | 7,285.00 | 7,254.45 | 7,254.45 |

续表

| 序号 | 项目 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 2056 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 第 31 年 | 第 32 年 |
| 一 | 各项专项收入 | 11,804.08 | 11,830.96 | 11,830.96 | 11,830.96 | 11,859.18 | 11,859.18 | 11,859.18 |
| 1 | 停车服务收入 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 |
| 2 | 充电桩服务费收入 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 |
| 3 | 广告牌出租收入 | 537.55 | 564.43 | 564.43 | 564.43 | 592.65 | 592.65 | 592.65 |
| 4 | 物业服务费 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 |
| 二 | 运营成本与税金 | 3,884.21 | 3,953.88 | 3,953.88 | 3,953.88 | 4,027.05 | 4,027.05 | 4,027.05 |
| 1 | 人员工资与福利 | 977.73 | 1,026.62 | 1,026.62 | 1,026.62 | 1,077.95 | 1,077.95 | 1,077.95 |
| 2 | 水电费 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 |
| 3 | 办公费用 | 23.16 | 24.31 | 24.31 | 24.31 | 25.53 | 25.53 | 25.53 |
| 4 | 维护修理养护费用 | 317.99 | 333.89 | 333.89 | 333.89 | 350.59 | 350.59 | 350.59 |
| 5 | 管理费用（含保险） | 40.72 | 42.70 | 42.70 | 42.70 | 44.78 | 44.78 | 44.78 |
| 6 | 其他费用 | 118.04 | 118.31 | 118.31 | 118.31 | 118.59 | 118.59 | 118.59 |
| 7 | 税金与附加 | 2,368.03 | 2,369.51 | 2,369.51 | 2,369.51 | 2,371.07 | 2,371.07 | 2,371.07 |
| 三 | 所得税 | 665.42 | 654.73 | 654.73 | 654.73 | 643.49 | 643.49 | 643.49 |
| 四 | 运营收益 | 7,254.45 | 7,222.36 | 7,222.36 | 7,222.36 | 7,188.64 | 7,188.64 | 7,188.64 |

续表

| 序号 | 项目 | 2057 年 | 2058 年 | 2059 年 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 33 年 | 第 34 年 | 第 35 年 | | | | |
| 一 | 各项专项收入 | 11,888.81 | 11,888.81 | 11,888.81 | | | | |
| 1 | 停车服务收入 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | | | | |
| 2 | 充电桩服务费收入 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | | | | |
| 3 | 广告牌出租收入 | 622.28 | 622.28 | 622.28 | | | | |
| 4 | 物业服务费 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | | | | |
| 二 | 运营成本与税金 | 4,103.87 | 4,103.87 | 4,103.87 | | | | |
| 1 | 人员工资与福利 | 1,131.85 | 1,131.85 | 1,131.85 | | | | |
| 2 | 水电费 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | | | | |
| 3 | 办公费用 | 26.81 | 26.81 | 26.81 | | | | |
| 4 | 维护修理养护费用 | 368.12 | 368.12 | 368.12 | | | | |
| 5 | 管理费用（含保险） | 46.96 | 46.96 | 46.96 | | | | |
| 6 | 其他费用 | 118.89 | 118.89 | 118.89 | | | | |
| 7 | 税金与附加 | 2,372.70 | 2,372.70 | 2,372.70 | | | | |
| 三 | 所得税 | 631.69 | 631.69 | 631.69 | | | | |
| 四 | 运营收益 | 7,153.25 | 7,153.25 | 7,153.25 | | | | |

【3】项目损益：按照改造方案，通过对出让条件的合理预测，依据政策，在按照既定资金筹措方案实施的情况下，本项目在全生命周期内预期收入3,312,118.24万元，其中预期土地使用权收入2,967,245.52万元、运营收入348,820.15万元，扣除计提的各项政策性资金与基金238,516.07万元、项目运营成本与税金101,774.17万元、所得税8,529.91万元，预期可用于偿还融资本息的总收益及其现金流为2,963,298.09万元。

表17-3：项目损益测算表（单位：万元）

| 序号 | 项目 | 合计 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 |
| 一 | 全部收入 | 3,312,118.24 | 1,094,061.36 | 768,102.29 | 448,667.40 | 677,329.07 | 10,457.30 | 11,026.55 | 11,026.55 |
| （一） | 各项专项收入 | 344,872.72 | | | 10,457.30 | 10,457.30 | 10,457.30 | 11,026.55 | 11,026.55 |
| （二） | 净地出让收入 | 2,967,245.52 | 1,094,061.36 | 768,102.29 | 438,210.10 | 666,871.77 | | | |
| 二 | 全部成本与税金 | 348,820.15 | 54,903.39 | 45,367.58 | 33,317.93 | 109,366.14 | 2,219.49 | 2,336.02 | 2,336.02 |
| （一） | 项目运营成本与税金 | 101,774.17 | | | 2,219.49 | 2,219.49 | 2,219.49 | 2,336.02 | 2,336.02 |
| （二） | 项目运营所得税 | 8,529.91 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （三） | 净地出让成本 | 238,516.07 | 54,903.39 | 45,367.58 | 31,098.44 | 107,146.65 | | | |
| 三 | 项目收益 | 2,963,298.09 | 1,039,157.97 | 722,734.71 | 415,349.47 | 567,962.93 | 8,237.81 | 8,690.53 | 8,690.53 |

续表

| 序号 | 项目 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 11 年 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 |
| 一 | 全部收入 | 11,026.55 | 11,047.61 | 11,047.61 | 11,047.61 | 11,069.73 | 11,730.89 | 11,730.89 | 11,754.10 |
| （一） | 各项专项收入 | 11,026.55 | 11,047.61 | 11,047.61 | 11,047.61 | 11,069.73 | 11,730.89 | 11,730.89 | 11,754.10 |
| （二） | 净地出让收入 | | | | | | | | |
| 二 | 全部成本与税金 | 2,336.02 | 2,390.61 | 2,390.61 | 2,719.71 | 3,107.00 | 3,182.81 | 3,692.25 | 3,754.68 |
| （一） | 项目运营成本与税金 | 2,336.02 | 2,390.61 | 2,390.61 | 2,719.71 | 3,107.00 | 3,182.81 | 3,692.25 | 3,754.68 |
| （二） | 项目运营所得税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （三） | 净地出让成本 | | | | | | | | |
| 三 | 项目收益 | 8,690.53 | 8,657.00 | 8,657.00 | 8,327.90 | 7,962.73 | 8,548.08 | 8,038.64 | 7,999.42 |

续表

| 序号 | 项目 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 |
| 一 | 全部收入 | 11,754.10 | 11,754.10 | 11,778.48 | 11,778.48 | 11,778.48 | 11,804.08 | 11,804.08 | 11,804.08 |
| （一） | 各项专项收入 | 11,754.10 | 11,754.10 | 11,778.48 | 11,778.48 | 11,778.48 | 11,804.08 | 11,804.08 | 11,804.08 |
| （二） | 净地出让收入 | | | | | | | | |
| 二 | 全部成本与税金 | 3,754.68 | 3,754.68 | 3,817.87 | 3,886.19 | 4,493.48 | 4,549.63 | 4,549.63 | 4,549.63 |
| （一） | 项目运营成本与税金 | 3,754.68 | 3,754.68 | 3,817.87 | 3,817.87 | 3,817.87 | 3,884.21 | 3,884.21 | 3,884.21 |
| （二） | 项目运营所得税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 68.33 | 675.61 | 665.42 | 665.42 | 665.42 |
| （三） | 净地出让成本 | | | | | | | | |
| 三 | 项目收益 | 7,999.42 | 7,999.42 | 7,960.61 | 7,892.29 | 7,285.00 | 7,254.45 | 7,254.45 | 7,254.45 |

续表

| 序号 | 项目 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 2056 年 | 2057 年 | 2058 年 | 2059 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 第 31 年 | 第 32 年 | 第 33 年 | 第 34 年 | 第 35 年 |
| 一 | 全部收入 | 11,830.96 | 11,830.96 | 11,830.96 | 11,859.18 | 11,859.18 | 11,859.18 | 11,888.81 | 11,888.81 | 11,888.81 |
| （一） | 各项专项收入 | 11,830.96 | 11,830.96 | 11,830.96 | 11,859.18 | 11,859.18 | 11,859.18 | 11,888.81 | 11,888.81 | 11,888.81 |
| （二） | 净地出让收入 | | | | | | | | | |
| 二 | 全部成本与税金 | 4,608.60 | 4,608.60 | 4,608.60 | 4,670.54 | 4,670.54 | 4,670.54 | 4,735.56 | 4,735.56 | 4,735.56 |
| （一） | 项目运营成本与税金 | 3,953.88 | 3,953.88 | 3,953.88 | 4,027.05 | 4,027.05 | 4,027.05 | 4,103.87 | 4,103.87 | 4,103.87 |
| （二） | 项目运营所得税 | 654.73 | 654.73 | 654.73 | 643.49 | 643.49 | 643.49 | 631.69 | 631.69 | 631.69 |
| （三） | 净地出让成本 | | | | | | | | | |
| 三 | 项目收益 | 7,222.36 | 7,222.36 | 7,222.36 | 7,188.64 | 7,188.64 | 7,188.64 | 7,153.25 | 7,153.25 | 7,153.25 |

本项目敏感因素主要为土地价格、GDP 增速、运营收入、运营成本，在净地出让收益按照 GDP 增速90%、80%测算，运营收入按照分别减少10%、20%，成本与税金分别增加10%、20%的情况下，净地出让收入与出让成本、

运营收入与成本及收益的变化如下：

表17-4：敏感性因素下的项目损益变化（单位：万元）

| 序号 | 项目及变动因素 | 按GDP增速5.5%的100%预测净地出让收益；按照运营收入、成本与税金的100%预测运营收益 | 按GDP增速5.5%的90%预测净地出让收益；按照运营收入减少10%、成本与税金增加10%预测运营收益 | 按GDP增速5.5%的80%预测净地出让收益；按照运营收入减少20%、成本与税金增加20%预测运营收益 |
|---|---|---|---|---|
| 一 | 项目运营收益及其现金流 | 234,568.64 | 189,050.96 | 143,533.28 |
| 1 | 项目运营收入 | 344,872.72 | 310,385.45 | 275,898.18 |
| 2 | 项目运营成本与税金（含所得税） | 110,304.08 | 121,334.49 | 132,364.90 |
| 二 | 净地出让收益及其现金流 | 2,728,729.45 | 2,672,015.81 | 2,616,615.40 |
| 1 | 净地出让收入 | 2,967,245.52 | 2,887,306.42 | 2,809,222.95 |
| 2 | 土地出让计提的政策性成本与基金 | 238,516.07 | 215,290.60 | 192,607.55 |
| 2.1 | 农业开发资金 | 916.05 | 916.05 | 916.05 |
| 2.2 | 新增建设用地土地有偿使用费 | 3,908.48 | 3,908.48 | 3,908.48 |
| 2.3 | 计提教育资金 | 68,006.36 | 60,531.00 | 53,230.26 |
| 2.4 | 计提住房保障基金 | 68,006.36 | 60,531.00 | 53,230.26 |
| 2.5 | 计提水利基金 | 68,006.36 | 60,531.00 | 53,230.26 |
| 2.6 | 国有土地收益基金 | 29,672.46 | 28,873.06 | 28,092.23 |
| 三 | 项目收益及现金流合计 | 2,963,298.09 | 2,861,066.77 | 2,760,148.68 |

## （二）融资收益平衡情况

### 1．现金流量及年度收支平衡的评估分析

按投资、融资、出让和运营活动带来的收入对资金流入流出编制现金流量简表。项目在未出让净地、未取得收益期间的利息支出由其他资金垫付。现金流量表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，资金能够保障建设和还本付息需要，总体和年度的收支能够平衡。

根据预测与测算，出让收入、运营收入减去相应的土地出让政策性支出、运营成本与税金后，分年收支及净现金流均为正数，能够用于偿还相应年度的利息，各年度期末净现金流在偿还相应年度到期的专项借款与债券本息后，期末现金增加额及累计增加额为正数，总体收支平衡，出让和运营活动带来的现金流量可以同时、足够偿还专项借款和专项债券的本息。测算结果表明，土地出让和运营活动净现金流入的增加额大于0，项目收支平衡，全口径融资还本付息的资金有保障。

表18-1：项目现金流量简表（单位：万元）

| 项　目 | 合计 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 |
| 一、项目运营活动产生的现金流 | | | | | | | |
| (一)运营活动现金流入小计 | 3,312,118.24 | | | | | 1,094,061.36 | 778,559.59 |

| 项　目 | 合计 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 |
| 1.停车服务流入的现金 | 159,071.99 | | | | | | 4,659.55 |
| 2.充电服务收到的现金 | 152,646.84 | | | | | | 4,845.93 |
| 3.电梯广告出租收到的现金 | 15,072.69 | | | | | | 380.02 |
| 4.物业服务流入的现金 | 18,081.20 | | | | | | 571.80 |
| 5.净地出让收到的现金 | 2,967,245.52 | | | | | 1,094,061.36 | 768,102.29 |
| （二）运营服务流出的现金小计 | 348,820.15 | | | | | 54,903.39 | 47,587.07 |
| 1.发放工资与福利流出的现金 | 27,530.46 | | | | | | 729.60 |
| 2.支付水电费流出的现金 | 1,156.20 | | | | | | 38.54 |
| 3.业务管理流出的现金 | 5,249.51 | | | | | | 152.53 |
| 4.维修养护流出的现金 | 8,953.89 | | | | | | 237.29 |
| 5.缴纳税金流出的现金 | 58,884.11 | | | | | | 1,061.53 |
| 6.缴纳说的税流出的现金 | 8,529.91 | | | | | | 0.00 |
| 7.土地使用权出让流出的现金 | 238,516.07 | | | | | 54,903.39 | 45,367.58 |
| （三）运营活动产生的现金增加额小计 | 2,963,298.09 | | | | | 1,039,157.97 | 730,972.52 |
| 二、项目投资活动产生的现金流 | | | | | | | |
| 1.支付项目建设资金流出的现金 | 1,942,924.87 | 906,667 | 582,877 | 194,292 | 136,005.00 | 123,083.87 | |
| （一）投资活动产生的现金流小计 | -1,942,924.87 | -906,667 | -582,877 | -194,292 | -136,005 | -123,084 | |
| 三、项目融筹资活动产生的现金流 | | | | | | | |
| （一）项目筹资收到的现金 | 1,942,924.87 | 906,667 | 582,877 | 194,292 | 136,005 | 123,084 | |
| 1.项目收到财政拨款流入的现金 | 364,324.87 | 0.00 | 20,000.00 | 100,000.00 | 100,000.00 | 144,324.87 | |
| 2.收到企业投入的现金 | 297,324.87 | 46,467.00 | 50,517.00 | 75,692.00 | 62,305.00 | 62,343.87 | |
| 3.城中村改造专项借款收到的现金 | 1,240,000.00 | 571,200 | 454,660 | 99,200 | 62,000.00 | 52,940.00 | |
| 4.项目发行专项债券收到的现金 | 388,600.00 | 50,000 | 272,000 | 47,100 | 11,700.00 | 7,800.00 | |
| （二）项目偿还融资本息流出的现金 | 2,004,413.89 | 7,811.90 | 24,914.44 | 35,910.29 | 38,694.00 | 1,264,596.16 | 9,557.06 |
| 1.偿还城中村改造专项借款本金流出的现金 | 1,240,000.00 | | | | | 1,240,000.00 | |
| 2.支付城中村改造专项借款利息流出的现金 | 99,684.09 | 7,282.80 | 20,362.52 | 27,424.23 | 29,479.53 | 15,135.02 | |
| 3.偿还债券本金流出的现金 | 388,600.00 | | | | | | |
| 4.支付债券利息流出的现金 | 276,129.80 | 529.10 | 4,551.92 | 8,486.06 | 9,214.47 | 9,461.15 | 9,557.06 |
| （三）项目筹资活动产生的现金增加额小计 | -61,489.02 | 898,855.10 | 557,962.56 | 158,381.71 | 97,311.00 | -1,141,512.29 | -9,557.06 |
| 四、现金流总计 | | | | | | | |
| 1.期初现金 | 35,167,419.95 | 0.00 | -7,811.90 | -32,726.34 | -68,636.63 | -107,330.63 | -332,768.82 |
| 2.期内现金变动 | 958,884.21 | -7,811.90 | -24,914.44 | -35,910.29 | -38,694.00 | -225,438.19 | 721,415.46 |
| 3.期末现金 | 36,126,304.16 | -7,811.90 | -32,726.34 | -68,636.63 | -107,330.63 | -332,768.82 | 388,646.64 |

续表

| 项　目 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 | 第11年 | 第12年 | 第13年 |
| 一、项目运营活动产生的现金流 | | | | | | | |
| (一)运营活动现金流入小计 | 448,667.40 | 677,329.07 | 11,026.55 | 11,026.55 | 11,026.55 | 11,047.61 | 11,047.61 |
| 1.停车服务流入的现金 | 4,659.55 | 4,659.55 | 4,918.42 | 4,918.42 | 4,918.42 | 4,918.42 | 4,918.42 |
| 2.充电服务收到的现金 | 4,845.93 | 4,845.93 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 |
| 3.电梯广告出租收到的现金 | 380.02 | 380.02 | 421.18 | 421.18 | 421.18 | 442.24 | 442.24 |
| 4.物业服务流入的现金 | 571.80 | 571.80 | 571.80 | 571.80 | 571.80 | 571.80 | 571.80 |
| 5.净地出让收到的现金 | 438,210.10 | 666,871.77 | | | | | |
| （二）运营服务流出的现金小计 | 33,317.93 | 109,366.14 | 2,336.02 | 2,336.02 | 2,336.02 | 2,390.61 | 2,390.61 |
| 1.发放工资与福利流出的现金 | 729.60 | 729.60 | 766.08 | 766.08 | 766.08 | 804.38 | 804.38 |
| 2.支付水电费流出的现金 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 |
| 3.业务管理流出的现金 | 152.53 | 152.53 | 160.57 | 160.57 | 160.57 | 163.24 | 163.24 |
| 4.维修养护流出的现金 | 237.29 | 237.29 | 249.16 | 249.16 | 249.16 | 261.61 | 261.61 |

| 项　目 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 | 第11年 | 第12年 | 第13年 |
| 5.缴纳税金流出的现金 | 1,061.53 | 1,061.53 | 1,121.67 | 1,121.67 | 1,121.67 | 1,122.84 | 1,122.84 |
| 6.缴纳说的税流出的现金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 7.土地使用权出让流出的现金 | 31,098.44 | 107,146.65 | | | | | |
| （三）运营活动产生的现金增加额小计 | 415,349.47 | 567,962.93 | 8,690.53 | 8,690.53 | 8,690.53 | 8,657.00 | 8,657.00 |
| 二、项目投资活动产生的现金流 | | | | | | | |
| 1.支付项目建设资金流出的现金 | | | | | | | |
| （一）投资活动产生的现金流小计 | | | | | | | |
| 三、项目融筹资活动产生的现金流 | | | | | | | |
| （一）项目筹资收到的现金 | | | | | | | |
| 1.项目收到财政拨款流入的现金 | | | | | | | |
| 2.收到企业投入的现金 | | | | | | | |
| 3.城中村改造专项借款收到的现金 | | | | | | | |
| 4.项目发行专项债券收到的现金 | | | | | | | |
| （二）项目偿还融资本息流出的现金 | 9,557.06 | 9,557.06 | 9,557.06 | 9,557.06 | 9,557.06 | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 1.偿还城中村改造专项借款本金流出的现金 | | | | | | | |
| 2.支付城中村改造专项借款利息流出的现金 | | | | | | | |
| 3.偿还债券本金流出的现金 | | | | | | | |
| 4.支付债券利息流出的现金 | 9,557.06 | 9,557.06 | 9,557.06 | 9,557.06 | 9,557.06 | 9,557.06 | 9,557.06 |
| （三）项目筹资活动产生的现金增加额小计 | -9,557.06 | -9,557.06 | -9,557.06 | -9,557.06 | -9,557.06 | -9,557.06 | -9,557.06 |
| 四、现金流总计 | | | | | | | |
| 1.期初现金 | 388,646.64 | 794,439.05 | 1,352,844.92 | 1,351,978.39 | 1,351,111.86 | 1,350,245.33 | 1,349,345.27 |
| 2.期内现金变动 | 405,792.41 | 558,405.87 | -866.53 | -866.53 | -866.53 | -900.06 | -900.06 |
| 3.期末现金 | 794,439.05 | 1,352,844.92 | 1,351,978.39 | 1,351,111.86 | 1,350,245.33 | 1,349,345.27 | 1,348,445.21 |

续表

| 项　目 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第14年 | 第15年 | 第16年 | 第17年 | 第18年 | 第19年 | 第20年 |
| 一、项目运营活动产生的现金流 | | | | | | | |
| (一)运营活动现金流入小计 | 11,047.61 | 11,069.73 | 11,730.89 | 11,730.89 | 11,754.10 | 11,754.10 | 11,754.10 |
| 1.停车服务流入的现金 | 4,918.42 | 4,918.42 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 |
| 2.充电服务收到的现金 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 |
| 3.电梯广告出租收到的现金 | 442.24 | 464.36 | 464.36 | 464.36 | 487.57 | 487.57 | 487.57 |
| 4.物业服务流入的现金 | 571.80 | 571.80 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 |
| 5.净地出让收到的现金 | | | | | | | |
| （二）运营服务流出的现金小计 | 2,719.71 | 3,107.00 | 3,182.81 | 3,692.25 | 3,754.68 | 3,754.68 | 3,754.68 |
| 1.发放工资与福利流出的现金 | 804.38 | 844.60 | 844.60 | 844.60 | 886.83 | 886.83 | 886.83 |
| 2.支付水电费流出的现金 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 |
| 3.业务管理流出的现金 | 163.24 | 166.04 | 172.65 | 172.65 | 175.58 | 175.58 | 175.58 |
| 4.维修养护流出的现金 | 261.61 | 274.70 | 274.70 | 274.70 | 288.43 | 288.43 | 288.43 |
| 5.缴纳税金流出的现金 | 1,451.94 | 1,783.12 | 1,852.32 | 2,361.76 | 2,365.30 | 2,365.30 | 2,365.30 |
| 6.缴纳说的税流出的现金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 7.土地使用权出让流出的现金 | | | | | | | |
| （三）运营活动产生的现金增加额小计 | 8,327.90 | 7,962.73 | 8,548.08 | 8,038.64 | 7,999.42 | 7,999.42 | 7,999.42 |
| 二、项目投资活动产生的现金流 | | | | | | | |
| 1.支付项目建设资金流出的现金 | | | | | | | |
| （一）投资活动产生的现金流小计 | | | | | | | |
| 三、项目融筹资活动产生的现金流 | | | | | | | |
| （一）项目筹资收到的现金 | | | | | | | |
| 1.项目收到财政拨款流入的现金 | | | | | | | |

| 项　目 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 |
| 2. 收到企业投入的现金 | | | | | | | |
| 3. 城中村改造专项借款收到的现金 | | | | | | | |
| 4. 项目发行专项债券收到的现金 | | | | | | | |
| （二）项目偿还融资本息流出的现金 | 9,557.06 | 9,557.06 | 9,557.06 | 9,557.06 | 9,557.06 | 9,557.06 | 9,557.06 |
| 1. 偿还城中村改造专项借款本金流出的现金 | | | | | | | |
| 2. 支付城中村改造专项借款利息流出的现金 | | | | | | | |
| 3. 偿还债券本金流出的现金 | | | | | | | |
| 4. 支付债券利息流出的现金 | 9,557.06 | 9,557.06 | 9,557.06 | 9,557.06 | 9,557.06 | 9,557.06 | 9,557.06 |
| （三）项目筹资活动产生的现金增加额 | -9,557.06 | -9,557.06 | -9,557.06 | -9,557.06 | -9,557.06 | -9,557.06 | -9,557.06 |
| 四、现金流总计 | | | | | | | |
| 1. 期初现金 | 1,348,445.21 | 1,347,216.05 | 1,345,621.72 | 1,344,612.74 | 1,343,094.32 | 1,341,536.68 | 1,339,979.05 |
| 2. 期内现金变动 | -1,229.16 | -1,594.33 | -1,008.98 | -1,518.42 | -1,557.64 | -1,557.64 | -1,557.64 |
| 3. 期末现金 | 1,347,216.05 | 1,345,621.72 | 1,344,612.74 | 1,343,094.32 | 1,341,536.68 | 1,339,979.05 | 1,338,421.41 |

续表

| 项　目 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 |
| 一、项目运营活动产生的现金流 | | | | | | | |
| (一)运营活动现金流入小计 | 11,778.48 | 11,778.48 | 11,778.48 | 11,804.08 | 11,804.08 | 11,804.08 | 11,830.96 |
| 1. 停车服务流入的现金 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 |
| 2. 充电服务收到的现金 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 |
| 3. 电梯广告出租收到的现金 | 511.95 | 511.95 | 511.95 | 537.55 | 537.55 | 537.55 | 564.43 |
| 4. 物业服务流入的现金 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 |
| 5. 净地出让收到的现金 | | | | | | | |
| （二）运营服务流出的现金小计 | 3,817.87 | 3,886.19 | 4,493.48 | 4,549.63 | 4,549.63 | 4,549.63 | 4,608.60 |
| 1. 发放工资与福利流出的现金 | 931.18 | 931.18 | 931.18 | 977.73 | 977.73 | 977.73 | 1,026.62 |
| 2. 支付水电费流出的现金 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 |
| 3. 业务管理流出的现金 | 178.67 | 178.67 | 178.67 | 181.92 | 181.92 | 181.92 | 185.32 |
| 4. 维修养护流出的现金 | 302.85 | 302.85 | 302.85 | 317.99 | 317.99 | 317.99 | 333.89 |
| 5. 缴纳税金流出的现金 | 2,366.63 | 2,366.63 | 2,366.63 | 2,368.03 | 2,368.03 | 2,368.03 | 2,369.51 |
| 6. 缴纳说的税流出的现金 | 0.00 | 68.33 | 675.61 | 665.42 | 665.42 | 665.42 | 654.73 |
| 7. 土地使用权出让流出的现金 | | | | | | | |
| （三）运营活动产生的现金增加额小计 | 7,960.61 | 7,892.29 | 7,285.00 | 7,254.45 | 7,254.45 | 7,254.45 | 7,222.36 |
| 二、项目投资活动产生的现金流 | | | | | | | |
| 1. 支付项目建设资金流出的现金 | | | | | | | |
| （一）投资活动产生的现金流小计 | | | | | | | |
| 三、项目融筹资活动产生的现金流 | | | | | | | |
| （一）项目筹资收到的现金 | | | | | | | |
| 1. 项目收到财政拨款流入的现金 | | | | | | | |
| 2. 收到企业投入的现金 | | | | | | | |
| 3. 城中村改造专项借款收到的现金 | | | | | | | |
| 4. 项目发行专项债券收到的现金 | | | | | | | |
| （二）项目偿还融资本息流出的现金 | 58,942.22 | 8,498.86 | 8,498.86 | 8,498.86 | 8,498.86 | 8,498.86 | 8,498.86 |
| 1. 偿还城中村改造专项借款本金流出的现金 | | | | | | | |
| 2. 支付城中村改造专项借款利息流出的现金 | | | | | | | |
| 3. 偿还债券本金流出的现金 | 50,000.00 | | | | | | |
| 4. 支付债券利息流出的现金 | 8,942.22 | 8,498.86 | 8,498.86 | 8,498.86 | 8,498.86 | 8,498.86 | 8,498.86 |
| （三）项目筹资活动产生的现金增加额 | -58,942.22 | -8,498.86 | -8,498.86 | -8,498.86 | -8,498.86 | -8,498.86 | -8,498.86 |
| 四、现金流总计 | | | | | | | |

| 项　目 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第21年 | 第22年 | 第23年 | 第24年 | 第25年 | 第26年 | 第27年 |
| 1.期初现金 | 1,338,421.41 | 1,287,439.80 | 1,286,833.22 | 1,285,619.37 | 1,284,374.96 | 1,283,130.55 | 1,281,886.13 |
| 2.期内现金变动 | -50,981.61 | -606.57 | -1,213.86 | -1,244.41 | -1,244.41 | -1,244.41 | -1,276.50 |
| 3.期末现金 | 1,287,439.80 | 1,286,833.22 | 1,285,619.37 | 1,284,374.96 | 1,283,130.55 | 1,281,886.13 | 1,280,609.63 |

续表

| 项　目 | 2052 | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 2057 | 2058 | 2059 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第28年 | 第29年 | 第30年 | 第31年 | 第32年 | 第33年 | 第34年 | 第35年 |
| 一、项目运营活动产生的现金流 | | | | | | | | |
| (一)运营活动现金流入小计 | 11,830.96 | 11,830.96 | 11,859.18 | 11,859.18 | 11,859.18 | 11,888.81 | 11,888.81 | 11,888.81 |
| 1.停车服务流入的现金 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 | 5,533.22 |
| 2.充电服务收到的现金 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 | 5,115.15 |
| 3.电梯广告出租收到的现金 | 564.43 | 564.43 | 592.65 | 592.65 | 592.65 | 622.28 | 622.28 | 622.28 |
| 4.物业服务流入的现金 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 | 618.16 |
| 5.净地出让收到的现金 | | | | | | | | |
| （二）运营服务流出的现金小计 | 4,608.60 | 4,608.60 | 4,670.54 | 4,670.54 | 4,670.54 | 4,735.56 | 4,735.56 | 4,735.56 |
| 1.发放工资与福利流出的现金 | 1,026.62 | 1,026.62 | 1,077.95 | 1,077.95 | 1,077.95 | 1,131.85 | 1,131.85 | 1,131.85 |
| 2.支付水电费流出的现金 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 | 38.54 |
| 3.业务管理流出的现金 | 185.32 | 185.32 | 188.90 | 188.90 | 188.90 | 192.66 | 192.66 | 192.66 |
| 4.维修养护流出的现金 | 333.89 | 333.89 | 350.59 | 350.59 | 350.59 | 368.12 | 368.12 | 368.12 |
| 5.缴纳税金流出的现金 | 2,369.51 | 2,369.51 | 2,371.07 | 2,371.07 | 2,371.07 | 2,372.70 | 2,372.70 | 2,372.70 |
| 6.缴纳说的税流出的现金 | 654.73 | 654.73 | 643.49 | 643.49 | 643.49 | 631.69 | 631.69 | 631.69 |
| 7.土地使用权出让流出的现金 | | | | | | | | |
| （三）运营活动产生的现金增加额 | 7,222.36 | 7,222.36 | 7,188.64 | 7,188.64 | 7,188.64 | 7,153.25 | 7,153.25 | 7,153.25 |
| 二、项目投资活动产生的现金流 | | | | | | | | |
| 1.支付项目建设资金流出的现金 | | | | | | | | |
| （一）投资活动产生的现金流小计 | | | | | | | | |
| 三、项目融筹资活动产生的现金流 | | | | | | | | |
| （一）项目筹资收到的现金 | | | | | | | | |
| 1.项目收到财政拨款流入的现金 | | | | | | | | |
| 2.收到企业投入的现金 | | | | | | | | |
| 3.城中村改造专项借款收到的现金 | | | | | | | | |
| 4.项目发行专项债券收到的现金 | | | | | | | | |
| （二）偿还融资本息流出的现金 | 8,498.86 | 8,498.86 | 8,498.86 | 8,498.86 | 277,082.26 | 48,177.62 | 12,042.62 | 7,897.89 |
| 1.偿还专项借款本金流出的现金 | | | | | | | | |
| 2.支付专项借款利息流出的现金 | | | | | | | | |
| 3.偿还债券本金流出的现金 | | | | | 272,000.00 | 47,100.00 | 11,700.00 | 7,800.00 |
| 4.支付债券利息流出的现金 | 8,498.86 | 8,498.86 | 8,498.86 | 8,498.86 | 5,082.26 | 1,077.62 | 342.62 | 97.89 |
| （三）筹资活动产生的现金增加额 | -8,498.86 | -8,498.86 | -8,498.86 | -8,498.86 | -277,082.26 | -48,177.62 | -12,042.62 | -7,897.89 |
| 四、现金流总计 | | | | | | | | |
| 1.期初现金 | 1,280,609.63 | 1,279,333.13 | 1,278,056.62 | 1,276,746.41 | 1,275,436.19 | 1,005,542.57 | 964,518.21 | 959,628.84 |
| 2.期内现金变动 | -1,276.50 | -1,276.50 | -1,310.22 | -1,310.22 | -269,893.62 | -41,024.36 | -4,889.36 | -744.64 |
| 3.期末现金 | 1,279,333.13 | 1,278,056.62 | 1,276,746.41 | 1,275,436.19 | 1,005,542.57 | 964,518.21 | 959,628.84 | 958,884.21 |

## 2. 预期收益对全口径融资本息和覆盖倍数的评估分析

根据前述分析，在依据有关假设和预测因素成立的条件下，预期收益及其现金流为2,963,298.09万元，对全口径融资本息和2,004,413.89万元的覆盖倍数为1.48，在土地出让收入按预测GDP增速降低10%、20%，运营收入、运营成

本与税金背离减增10%、20%的压力测试后，预期收益对全口径融资本息和的覆盖率分别为1.43、1.38，可以同时偿还专项债券、城中村改造专项借款的本息。

表19-1：预期收益对全口径融资本息和的覆盖情况（单位：万元）

| 序号 | 项目及变动因素 | 按GDP增速5.5%的100%预测净地出让收益；按照运营收入、成本与税金的100%预测运营收益 | 按GDP增速5.5%的90%预测净地出让收益；按照运营收入减少10%、成本与税金增加10%预测运营收益 | 按GDP增速5.5%的80%预测净地出让收益；按照运营收入减少20%、成本与税金增加20%预测运营收益 |
|---|---|---|---|---|
| 一 | 项目运营收益及其现金流 | 234,568.64 | 189,050.96 | 143,533.28 |
| 1 | 项目运营收入 | 344,872.72 | 310,385.45 | 275,898.18 |
| 2 | 项目运营成本与税金（含所得税） | 110,304.08 | 121,334.49 | 132,364.90 |
| 二 | 净地出让收益及其现金流 | 2,728,729.45 | 2,672,015.81 | 2,616,615.40 |
| 1 | 净地出让收入 | 2,967,245.52 | 2,887,306.42 | 2,809,222.95 |
| 2 | 土地出让计提的政策性成本与基金 | 238,516.07 | 215,290.60 | 192,607.55 |
| 三 | 项目收益及现金流合计 | 2,963,298.09 | 2,861,066.77 | 2,760,148.68 |
| 四 | 城中村改造全口径融资本息和 | 2,004,413.89 | 2,004,413.89 | 2,004,413.89 |
| 1 | 城中村改造专项借款本息和 | 1,339,684.09 | 1,339,684.09 | 1,339,684.09 |
| 2 | 城中村改造专项债券本息和 | 664,729.80 | 664,729.80 | 664,729.80 |
| 五 | 收益对城中村改造全口径融资本息和的覆盖倍数 | 1.48 | 1.43 | 1.38 |
| 六 | 期末还本付息后的现金增加额 | 958,884.21 | 856,652.88 | 755,734.79 |

### 3．评估分析

根据专项债券、城中村改造专项借款的有关政策，评估认为，本项目预期可支配收益可以覆盖全口径融资成本，对城中村改造专项借款、专项债券做了还款来源的具体分析和评估，项目偿债计划具有可行性。

（1）偿债保障倍数达标。项目预期收益满足申请发行专项债券的基本要求，预期可支配收益可以覆盖不同融资模式的融资成本，项目偿债计划具有可行性。总体上，预期项目收入带来的现金流量、收益及其增加额对全口径融资本息和的覆盖倍数为1.48倍，其中预期收益对城中村改造专项借款本息和覆盖的倍数为2.21倍。

表19-2：预期收益对专项借款本息和的覆盖情况（单位：万元）

| 序号 | 项目及变动因素 | 按GDP增速5.5%的100%预测净地出让收益；按照运营收入、成本与税金的100%预测运营收益 | 按GDP增速5.5%的90%预测净地出让收益；按照运营收入减少10%、成本与税金增加10%预测运营收益 | 按GDP增速5.5%的80%预测净地出让收益；按照运营收入减少20%、成本与税金增加20%预测运营收益 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 项目收益及现金流合计 | 2,963,298.09 | 2,861,066.77 | 2,760,148.68 |
| 2 | 城中村改造专项借款本息和 | 1,339,684.09 | 1,339,684.09 | 1,339,684.09 |
| 3 | 项目收益对城中村改造专项借款本息和的覆盖倍数 | 2.21 | 2.14 | 2.06 |

扣除偿还城中村改造专项借款本息和后，可用于偿还专项债券的剩

余预期土地出让收益和专项收入1,623,614.00万元，对专项债券本息和664,729.80万元的覆盖倍数为2.44倍。测算结果表明，项目预期收益带来的现金流量、政府性基金收入能够偿还专项债券本息。

表19-3：预期收益对专项债券本息和的覆盖情况（单位：万元）

| 序号 | 项目及变动因素 | 按GDP增速5.5%的100%预测净地出让收益；按照运营收入、成本与税金的100%预测运营收益 | 按GDP增速5.5%的90%预测净地出让收益；按照运营收入减少10%、成本与税金增加10%预测运营收益 | 按GDP增速5.5%的80%预测净地出让收益；按照运营收入减少20%、成本与税金增加20%预测运营收益 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 还清城中村改造专项借款本息和后的预期收益 | 1,623,614.00 | 1,521,382.68 | 1,420,464.59 |
| 2 | 城中村改造专项债券本息和 | 664,729.80 | 664,729.80 | 664,729.80 |
| 3 | 预期收益对城中村改造专项债券本息和的覆盖倍数 | 2.44 | 2.29 | 2.14 |
| 4 | 期末还本付息后的现金增加额 | 958,884.21 | 856,652.88 | 755,734.79 |

（2）融资方案合规。按照国家城中村改造“1+N”政策体系和“借用管还”的监管要求，在本项目资金筹措条件按照既定的融资方案实施的情况下，以项目收入及其现金流作为专项债券还本付息、偿还政策性的城中改造专项借款本息的来源，符合政策要求。

（3）支撑还款的现金流总体收支平衡、年度收支平衡，本项目资金筹措具有相应的现金流支撑。在本项目资金筹措条件按照既定的融资方案实施的情况下，项目可通过发行地方政府专项债券、城中村改造专项借款的方式进行融资以完成资金筹措。通过城中村改造专项借款、专项债券及项目现金流量的分析，本项目以净地出让收入所对应的现金流作为偿还城中村改造专项借款的主要来源，收益期内可以满足城中村改造专项借款总体收支平衡、年度收支平衡的要求。同时，本项目以土地出让收入对应的政府性基金收入、偿还城中村改造专项借款的收益结余及其现金流作为偿还专项债券的来源，收益期内可以满足专项债券融资总体收支平衡、年度收支平衡的预算单元管理要求。因此，城中村改造专项借款、专项债券的还本付息现金流量充足，可以实现总体收支平衡、年度收支平衡。

## （三）总体评价

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让收入在按照 GDP 预计增速的90%、80%、项目运营收益+ -20%的范围内进行压力测试，

城中村改造全口径融资本息资金的覆盖率仍然＞1.2，项目具有一定的抗风险能力。未来募投项目净地实际出让价格、出让进度、出让时间、出让规模等受宏观经济及土地市场影响较大，考虑到在土地未能按计划出让、出让收入暂时难以实现，导致不能偿还到期债券本金时，按照《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）关于完善专项债券项目预算平衡、分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还的规定，确保专项债券确保专项债券按时足额还本付息，严防专项债券偿还风险，并积极采取措施，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。

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，项目净地产生的土地出让收入、运营收入及其现金流能够偿还全口径融资、专项债券本息，年度和总体的收支平衡，可通过发行地方政府专项债的方式进行融资以完成资金筹措，以项目带来政府性基金收入、运营收入及其现金流作为还本付息的资金来源，还本付息的现金流量充足，通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析，收益期内可以满足全口径融资、专项债券还本付息的要求。总体看，根据《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》的要求，城市政府统筹市域内改造资金安排，做到改造资金市域内综合平衡和动态平衡，本地区经济及财政收支增长稳健，不能偿还对应债券本息的风险较低，还本付息资金有保障。

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

本项目在全生命周期内计划发行专项债券388,600万元（其中用作项目资本金388,600万元），其中，2025年已使用专项债券资金50,000万元（其中用作项目资本金50,000万元），债券金额、债券利率、债券期限和还本付息方式按照发行结果确定；2026年及以后年度计划发行338,600万

元（用作项目资本金338,600万元），已发行债券的债券金额、债券利率、债券期限和还本付息方式按照发行结果确定，未发行债券的债券期限为30年，债券利率暂按照2.51%计算，每半年付息一次，到期一次性还本，包括：2026年计划发行272,000万元（用作项目资本金272,000万元），本次发行335万元（用作项目资本金335万元），债券期限20年，债券名称：2026年广东省政府专项债券（四十七期）；2027年至2029年计划发行66,600万元（用作项目资本金66,600万元）。按照财政部的管理要求，本次专项债券纳入本项目全生命周期管理和广州开发区、黄埔区2026年政府性基金预算管理。

表20：项目拟发行专项债券计划安排表（单位：万元）

| 序号 | 债券名称 | 专项债券本金 | 债券期限 | 暂定债券利率 | 还本付息方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025年广东省政府专项债券（十七期） | 29,600 | 20 | 2.07% | 每半年付息一次，到期一次性还本 |
| 2 | 2025年广东省政府专项债券（二十一期） | 15,400 | 20 | 2.12% | |
| 3 | 2025年广东省政府专项债券（五十四期） | 5,000 | 20 | 2.38% | |
| 4 | 2026年广东省政府专项债券（十二期） | 12,000 | 20 | 2.23% | |
| 5 | 2026年广东省政府专项债券（四十三期） | 7,665 | 15 | 2.02% | |
| 6 | 2026年广东省政府专项债券（四十七期） | 335 | 20 | 2.50% | |
| 7 | 2026年广东省政府专项债券 | 252,000 | 30 | 2.51% | |
| 8 | 2027年广东省政府专项债券 | 47,100 | 30 | 2.51% | |
| 9 | 2028年广东省政府专项债券 | 11,700 | 30 | 2.51% | |
| 10 | 2029年广东省政府专项债券 | 7,800 | 30 | 2.51% | |
| | 合计 | 388,600 | | | |

## （二）债券资金管理

1．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管理，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。

2．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。

3．相关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。

4．做好收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理。

5．规范债券资金支出使用工作，严格按规定将债券资金用于已公开

披露的项目，不得用于经常性开支或弥补一般公共预算收支缺口。

6．本项目存在专项借款融资，需要分账户管理，借款需要开立借款专户，专项借款资金做专户管理。

7．同时本项目具有专项借款融资，参照《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）的规定，实行分账管理。项目单位应在银行开立监管账户，将专项借款资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

为此，本项目将做好以下资金管理：

一是按照“资金跟着项目走”的原则，严格按规定将债券资金用于已公开披露的项目。

二是严格规范债券资金支出使用工作。严禁随意调整变更项目使用，严禁将债券资金用于经常性开支或弥补一般公共预算收支缺口。

三是建立债券支出部门协调机制，主管部门、项目单位加快推进项目建设，尽快达到支付条件，财政部门优化资金审批拨付程序，根据项目进度及时拨付债券资金。

四是加强专项债券统计监测。通过地方政府债务管理信息系统，对专项债券“借、用、管、还”实行穿透式、全过程、跨部门监管，及时提醒相关单位尽早发挥债券资金效益确保到期偿债，防止发生偿付风险。

**（三）职责分工**

**1．财政部门的主要职责：**

（1）按照专项债务管理规定，审核确定专项债券项目融资平衡方案及相关管理办法，组织做好信息披露等工作。

（2）按照债券发行和项目管理的要求，配合做好专项债券发行准备工作。

（3）切实加快资金拨付和预算执行进度，及时将债券资金拨付到项目上，防范债券滞留国库。

（4）督促项目单位及主管部门落实项目管理责任，以尽快形成实物工作量，发挥债券扩大投资和稳增长的积极作用，避免闲置浪费。

（5）及时将债券资金使用、债券项目实际支出情况纳入政府债务管理系统统计。

（6）指导和监督项目主管部门和单位要将专项债券对应的政府基金收入、专项收入及时足额编入国库，以保障专项债券本息偿还。对项目主管部门和单位未按既定方案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。

（7）组织项目对应专项债券还本付息等存续期管理。执行制定落实完善债券还本付息相关制度，准确编制还本付息计划，提前落实并及时足额拨付还本付息资金，切实维护政府信誉。

（8）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。

（9）审核和监督项目单位按照专项债券资金管理的要求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，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。

（10）指导和监督项目单位参照《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）等文件的管理要求，做好项目预期收益与融资平衡方案，反映本项目全生命周期和年度收支平衡情况，使项目预期收益覆盖专项债券本息。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

**2．本项目主管部门的主要职责：**

（1）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。

（2）负责编制项目专项债券还本付息年度预算，督促项目单位及时

上缴项目收益用于还本付息，确保债券还本付息不出任何风险。

（3）统筹协调项目推进，全程跟进项目前期审批、建设实施、资金使用、验收结算等各环节工作。督促项目单位履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。

（4）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，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。

（5）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。按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举借，还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

（6）做好债券资金对应项目形成资产的登记核算管理工作，做好资产日常统计和动态监控，确认项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划转拨注入其他企业。

（7）及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

（8）督促项目单位按照专项债券资金管理的要求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，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。

**3．项目单位的主要职责：**

（1）具体负责组织项目的实施，包括组织协调建设项目相关的各部门关系，办理整个建设过程的建设手续，组织招标确定施工、监理单位及签订相应的合作协议，提供设计必需的基础资料，申请可订购设备和材料，管理施工直到竣工验收交付使用。

（2）按照债券发行组织统一安排，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情况。

（3）负责项目建设及运营管理，在依法合规、确保工程质量安全前提下，积极推动工程建设，加快专项债券资金支出使用进度。

（4）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。按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举借，还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

（5）负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。负责按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。

（6）项目单位按照财政管理要求，应当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（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。

（7）负责按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。

（8）按照《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）的管理要求，充分论证项目预期收益和融资期限及还本付息的匹配度，合理编制项目预期收益与融资平衡方案，反映项目全生命周期和年度收支平衡情况，使项目预期收益覆盖专项债券及城中村改造专项借款融资本息。项目单位依法对融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将融资资金以及项目对应可用于偿还专项借款融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目单位不得以任何方式新增隐性债务。

（9）及时将项目形成的资产按规定的产权归属进行资产登记管理。

**4. 资产登记单位职责：**

本项目实施主体为国有企业，作为资产登记单位之一，主要职责是：

（1）资产持有单位按照《企业国有资产管理法》（2019年3月2日修订）、国务院《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011修订），负责办理专项债券形成资产的产权登记、会计核算、收益收缴等工作。按照国家规定设置国有企业资产台账，依照国家统一的会计制度进行会计核算，不得形成账外资产。

（2）资产持有单位负责做好各类资产登记和核算，所有资本性支出应当形成资产并予以全程登记，准确完整登记资产信息卡，按照国家统一的会计制度等要求，及时准确进行会计核算，避免已取得或已处置资产不做账务处理、已交付使用的在建工程未按照规定转入相关资产、无形资产未按照规定入账等问题。

（4）资产持有单位负责对专项债券形成的资产进行分类确认，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，应当按照资产管理有关规定管理和维护专项债券形成的资产。要落实资产定期盘点制度，每年至少盘点一次，确保账实、账卡、账账相符。信息化项目形成的资产应当明确产权归属，按照规定及时入账。有关部门、单位对承担管理维护责任的公共基础设施等国有资产要严格做好登记与核算，切实承担维护管理责任，确保公共基础设施等国有资产应入尽入、应管尽管。

（4）资产持有单位按照专项债券“借用管还”的管理要求，将对用于偿还专项债券的专项收益按程序及时足额上缴。

本项目净地资产的登记单位为预算单位，资产登记的职责是：

（1）资产持有单位按照国务院《行政事业性国有资产管理条例》（2021年国令第738号）、《财政部关于强化制度执行进一步推动行政事业性国有资产管理提质增效的通知》（财资〔2024〕155号）的规定，负责办理专项债券形成资产的产权登记、会计核算、收益收缴等工作。按照国家规定设置行政事业性国有资产台账，依照国家统一的会计制度进行会计核算，不得形成账外资产。

（2）资产持有单位负责做好各类资产登记和核算，所有资本性支出应当形成资产并予以全程登记，准确完整登记资产信息卡，按照国家统一的会计制度等要求，及时准确进行会计核算，避免已取得或已处置资产不做账务处理、已交付使用的在建工程未按照规定转入相关资产、无形资产未按照规定入账等问题。

（3）资产持有单位负责对专项债券形成的资产进行分类确认，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，按照资产管理有关规定管理和维护专项债券形成的资产。落实资产定期盘点制度，每年至少盘点一次，确保账实、账卡、账账相符。信息化项目形成的资产应当明确产权归属，按照规定及时入账。有关部门、单位对承担管理维护责任的公共基础设施等行政事业性国有资产要严格做好登记与核算，切实承担维护管理责任，确保公共基础设施等行政事业性国有资产应入尽入、应管尽管。

（4）资产持有单位应当及时收取资产收入，不得违反国家规定，多收、少收、不收、侵占、私分、截留、占用、挪用、隐匿、坐支，按照专项债券“借用管还”的要求，对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

**1．项目收益风险。**本公益性项目回收周期长，预期土地出让收入对应的政府性基金收入、项目运营收益可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。

**2．其他风险。**包括自然环境、施工条件、资金落实等影响项目施工进度或正常进行的风险，物价波动、设计变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险等等。具体看：

（1）市场风险及控制措施。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险控制措施主要是：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（2）财务风险及控制措施。本项目建设过程中，施工所需的原材料

价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。风险控制措施主要是：本项目改造方案中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金合作和财政投入的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

（3）管理风险及控制措施。在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。风险控制措施主要是：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

（4）政策风险及控制措施：如国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致已发行专项债券项目的后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。本次申请债券发行依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保项目按期完工，并交付运营。

**3．风险控制：**针对上述风险，将做好以下风险管理监控工作：

（1）建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托地方政府管理信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

（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管项目的变现情况，做好相关土地出让计划，配合政府有关部门土地出让工作，项目运营收益按时缴交项目对应的专项收入，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（3）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。

（4）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

无其他需要说明事项。