广东省政府专项债券

广州市黄埔区新龙镇镇龙村（西片区）城中村改造项目

专项债券项目募投报告

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 1
（三）项目情况 9
（四）项目立项文件或实施依据 11
（五）责任主体 12
二、项目实施重要性和经济社会效益分析 13
（一）重要性分析 13
（二）经济效益分析 18
（三）社会效益分析 20
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 21
（一）投资估算 21
（二）筹措方案 22
（三）项目实施安排 25
（四）债券资金用途 25
四、项目收益与融资平衡情况 26
（一）项目预期成本收益 26
1.项目收入测算 26
2.项目成本及相关税费 31
3.项目损益情况 34
（二）融资收益平衡情况 36

（三）总体评价 41
五、专项债券管理 41
（一）债券资金概况 41
（二）债券资金管理 42
（三）职责分工 43
六、项目风险控制 44
（一）潜在风险及控制措施 44
（二）还款保障措施 45
七、其他需要说明事项 45

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

2023-2025 年，广州市分别实现一般公共预算收入 1928.9 亿元、1954.7 亿元和 2184.8 亿元，政府性基金收入分别为 1588.8 亿元、1281.7 亿元和 976.6 亿元。其中，2024 年黄埔区全区实现地区生产总值 4338.9 亿元，一般公共预算收入 213.2 亿元，政府性基金收入 100.7 亿元；2025 年黄埔区全区实现地区生产总值 4346.02 亿元，一般公共预算收入 225.7 亿元，政府性基金收入 170.1 亿元。

表 1：近三年黄埔区财政经济情况（单位：亿元）

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值	4,315.2	4,338.9	4,346.02
一般预算收入	208.1	213.2	225.7
政府性基金收入	138.9	100.7	170.1
其中：国有土地出让收入	122.7	62.7	22.6
政府性基金支出	230.2	188.5	153.3
其中：国有土地出让支出	86.3	69.7	17.6

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

本项目涉及的发展规划和行业相关规划如下：

1.发展规划

（1）《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》

2023 年 7 月国务院常务会议审议通过《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》。会议指出，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。要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项，真正把好事办好、实事办实。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，并把城中村改造与保障性住房建设结合好。要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，加大对城中村改造的政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。

（2）《粤港澳大湾区发展规划纲要》

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。在空间布局上，合理划定功能分区，优化空间布局，发展特色城镇，培育一批具有特色优势的城镇，完善市政基础设施和公共服务设施，发展特色产业，形成优化区域发展格局的重要支撑，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，改善城乡人居环境良好、生态环境。

广州充分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。合理划定功能分区，

优化空间布局，促进城乡集约发展，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。

（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》（穗府〔2021〕7号）

广州“十四五”期间经济社会发展主要目标是：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。

规划提出，积极推动“三旧”改造，继续完善旧城镇、旧村庄、旧厂房“三旧”改造政策体系，采用“连片改造“和“微改造”相结合模式，推进成片规划、连片策划、有序实施，补齐公共服务设施短板，加快释放科技创新、总部经济，战略性新兴产业发展空间，提升城市面貌。

（4）《黄埔区、广州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》

《黄埔区、广州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》指出：强化“一岸双轴三片”重点改造。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。

“一岸”，即推动广州第二中央商务区（黄埔片区）建设，加速建设珠江东十公里“黄金岸线”，加强岸线和腹地、空间和配套和功能“三统筹”，打造国际滨水带、贸易新走廊、黄埔会客厅，实现港、城、岸、岛一体化发展。“双轴”，即以创新大道为科技创新轴，串联知识城、长岭居、科学城、长洲岛和生物岛，发挥知识城知识经济、长岭居创新生态、科学城技术创新、长洲岛农业科技、生物岛生物医药集群优势，建设创新引领型、知识密集型和产业领军型的综合性产业组团。

以开放大道-开发大道为产业创新轴，串联知识城、翟洞、永和、云埔、西区等，加强知识城片区战略性新兴产业与商业商务功能布局，推动永和、云埔、西区等组团制造业转型升级，引导产业链协同发展，加速创新链补齐补强，推动价值链高端跃升。加快西区-麻涌、西区-化龙过江隧道建设，推动“一江三岸”互联互通。

“三片”，即北部片区以中新广州知识城建设国家级双边合作项目为牵引，创建广州发展新中心，与澳门共建穗澳合作示范园，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，辐射带动周边区域，融入广州主城“30分钟交通圈”和“30分钟生活圈”。

中部片区以广州科学城扩容提质为契机，全面融入广州主城、向东辐射珠江东岸地区的带状枢纽，成为广州科技和产业创新支撑带。

南部片区以黄金岸线为纽带，链接生物岛、长洲岛、黄埔港和西区，构建产业互融、游憩互通、景致互映的滨江商务服务链与新城市客厅。

2.行业规划

（1）《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）》

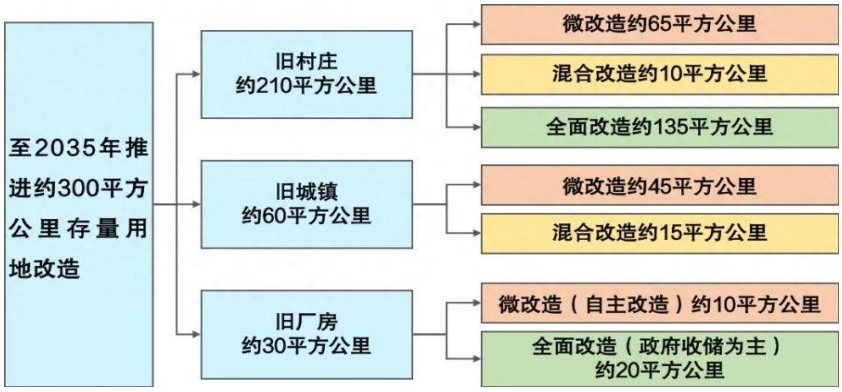
2023年10月24日，第四届广州市规划委员会地区规划专业委员会第十四次会议审议通过《广州市城市更新专项规划（2021-2035年）》、《广州市城中村改造专项规划（2021-2035年）》（下称“专项规划”），专项规划是广州市对存量空间的重构，是存量土地时代国土空间规划体系的重要专项规划，向上衔接《广州市国土空间总体规划（2021-2035年）》，落实城市战略目标、国土空间格局、规划分区、重大基础设施等，提出城市更新、城中村改造的目标、规模、分区分类分步策略，向下传导城市发展战略意图。

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。分步推进城中村改造示意图如下：



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。全市城市更新规模分解示意图如下：



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。

（2）《黄埔区、广州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》

《黄埔区、广州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》提出坚持迈向国家中心城市世界级创新城区，提升基础设施和“老城市新活力”战略投资能级，突出建设宜居城市、韧性城市和智能城市，推进城乡全面融合共生，高品质打造广州东部门户，建成具有强大辐射能力的国际化现代新城。

打造城市有机更新引擎样板。优化更新推进策略。强化城市治理理念，注重城市更新对全区发展战略的传导和落地。加强分类分区实施，建立“面-线-点”更新推动体系，以核心区域、重点平台、干道轴线、枢纽站点的综合更新为突破和引领，带动全域有机更新，实现有促有控。深化“增存联动”“改储结合”，加强存量用地、增量用地系统整合和零散土地归宗整备，推动连片成片规划更新。坚持“快优并重”，提升“快批快拆快建”质量，更加注重协同推进小尺度、代谢式、品质化、

技术型和非物质要素更新，延续提升城市空间肌理，强化人文关怀和弱势群体保护，促进更新系统深度融合。深化改革创新试点。完善规划管控体系，将城市更新纳入国土空间规划“一张图”，健全规划传导路径和双向动态校核机制，强化“总则-通则-分册”导引，加快推动部门工作向多部门协同管理转变，实现“刚弹结合”精细化管控。建立适应小微更新、持续更新、弹性更新的便利化长效化管理机制，完善适应具有历史文化保护价值老旧小区改造的“正面清单+负面清单”管理制度，加强集智慧政务、空间地理、手机信令等多源全息数据于一体的城市更新数据化管理。完善区域平衡机制，深化“政府产业用房储备+公服设施建设基金”制度和利益调节机制建设，积极探索土地置换、集体和国有建设用地混合改造、异地平衡安置补偿、公权换公益统筹平衡等模式，推动项目经济平衡向更新单元、区域经济社会效益统筹平衡转变。升级“1+20+N”配套政策，完善城市更新综合整备路径，最大限度简化报批审查程序、压缩审批周期。试点实施城市更新项目行政司法保障，积极探索旧村改造房屋补偿行政裁决。强化公众参与机制，坚持“问需于民、问计于民、问效于民”，探索公众、社区共同参与更新的路径、机制和政策，全过程引导居民的参与融入和共建共享。

本项目是推进镇龙村（西片区）城中村改造，加快城镇化建设与创新产业发展的需要；是展示开发区城市发展集团国企政治责任担当、经济责任担当和社会责任担当的有力体现；是满足当地人民对美好生活迫切需求的重要举措，是构建社会主义和谐黄埔的需要；是提升黄埔区城市形象面貌，提升居民生

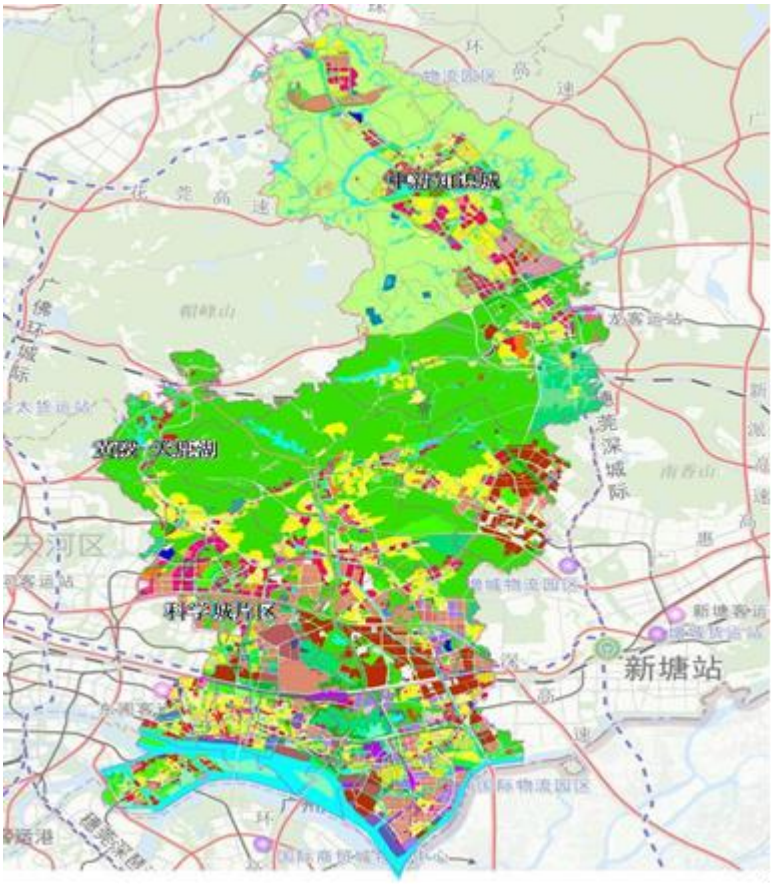
活环境，改善民生问题的需要；是完善基础设施，推动片区产城融合的需要。

（三）项目情况

1.项目位置

本项目位于黄埔区东北部、新龙镇中部，西临永九快速，北侧临近广河高速，东侧临近九龙大道，广汕公路从项目内部穿越，地铁21号线穿过整个项目，并设镇龙西站，对外交通联系便捷，是中新知识城“南门”。具体区位见下图。





2.项目建设内容与规模

本项目镇龙村（西片区）改造范围北至宝能新能源汽车产业园，南至金坑河，西至花莞高速，东至九龙大道，用地面积137.02公顷。测量范围用地面积106.21公顷，测量范围内现状建筑均在本项目内补偿安置。可用地面积约291001平方米，总建筑面积为1429813平方米。建设内容包括复建住宅、公共服务配套设施等。总建筑面积为1429813平方米，其中计容建筑面积为1073191平方米（含住宅建筑面积749610平方米，配套建筑面积17800平方米，集体商业47404平方米，工业及仓储用地258377平方米，地下建筑面积356622平方米。具体建设内容和规模如下：

表2：建设内容与规模一览表

序号	项目	单位	规模	备注
一	可建设用地面积	㎡	291001	
1	建筑基底面积	㎡	52710	建筑密度 27.95%
2	道路广场面积	㎡	122366	
3	绿化面积	㎡	87300	绿地率为 30%
二	总建筑面积	㎡	1104687	
1	计容面积	㎡	1073191	
1.1	住宅	㎡	749610	
1.2	非独立公服	㎡	17800	
1.3	物业	㎡	47404	
1.3.1	工业及仓储	㎡	258377	
2	不计容面积	㎡	356622	
2.1	地下室面积	㎡	356622	按 40㎡/辆机动车和 1㎡/辆非机动车计算
3	地下机动车停车位	泊	4242	机动车停车位,住宅按 1.2 个/百平米,商业配套按 1.0 个/百平米,
4	非机动车停车位	泊	7496	非机动车停车位，住宅按 1.0 个/百平米，配套按 1.0 个/百平米,
5	充电桩	个	4242	
6	人防面积	㎡	81335	拟与地下停车场合建

3.建设工期以及建设模式

本项目投资建设期初步计划为 2025 年 1 月～2029 年 12 月，共 60 个月。包括前期准备阶段、建设阶段、验收阶段。其中前期准备阶段（2025 年 01 月～2025 年 8 月）共 8 个月，建设阶段（2025 年 9 月～2029 年 5 月）共 45 个月，验收阶段（2029 年 6 月～12 月）共 7 个月。具体建设计划以政府方案批复和项目实施进度为准。本项目由广州开发区城市发展集团有限公司负责筹建，采用拆除新建方式、“依法征收，净地出让”模式实施改造。改造主体负责筹集城中村改造资金，申请和偿还城中村改造专项借款等政策性资金。

（四）项目立项文件或实施依据

本项目已立项，已取得黄埔区发展和改革局出具的《广东省企业投资项目备案证》（项目代码:

2411-440112-04-05-278623）；已取得广州开发区发展和改革局广州市黄埔区发展和改革局出具的《广州开发区发展和改革局黄埔区发展和改革局关于广州市黄埔区新龙镇镇龙村（西片区）城中村改造项目可行性研究报告的复函》（穗埔发改投批[2025]16号）。

（五）责任主体

1.项目实施主体：本项目实施主体为广州开发区城市发展集团有限公司，机构详细信息如下：

表3：项目实施单位

统一社会信用代码	91440101MA5AP2F53J
机构名称	广州开发区城市发展集团有限公司
机构性质	国企
机构地址	广州市黄埔区知凤街9号知识大厦7楼01-06室
负责人	李雄晖
赋码机关	广州市黄埔区市场监督管理局

广州开发区城市发展集团有限公司作为改造主体、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。

2.主管部门：广州开发区城市更新局

表4：项目主管部门情况表

统一社会信用代码	11440112554419620U
单位名称	广州开发区城市更新局
注册地址	广东省广州市黄埔区香雪大道87号广垦商务大厦A2栋15楼
机构类型	机关单位
负责人	侯奔

单位职责	负责统筹、推进全区城市更新工作，制定相关政策和规划，确保项目合规实施。负责推动旧城改造、产业升级和基础设施提升，促进区域可持续发展。同时，监督项目实施，保障公共利益，提升城市功能于居民生活质量。

3.资产归属:

该项目建设完成形成资产后，项目建成后，资产产权归属于广州市开发区政府及其授权的部门，产权性质为国有资产，根据资产管理的规定授权相应的政府机构管理使用。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1.项目的实施是推进镇龙村（西片区）城中村改造，加快城镇化建设与创新产业发展的需要。

镇龙村（西片区）城中村改造项目位于黄埔区东北部、新龙镇中部，西临永九快速，北侧临近广河高速，东侧临近九龙大道，广汕公路从项目内部穿越，地铁21号线穿过整个项目，并设镇龙西站，对外交通联系便捷，是中新知识城“南门”。但目前镇龙村（西片区）居住环境较差，公共服务配套也较为滞后，亟待进行改造，同时又位于城市重要道路干线周边，其改造对提升黄埔区城市形象面貌非常必要。

镇龙村（西片区）未来将以打造广州数字经济与人工智能产业创新发展基地之一作为项目定位。引领区域转型升级，发展AR、VR、云计算、大数据、物联网、数据安全等新型数字科技创新产业为重点，构建包括电子商务、互联网服务、科技金融、智能服务等多种业态的智慧产业集群。根据宏观产业形势，

结合旧村改造布局，实施“数字+”产业发展策略，聚焦数字安全、数字生产、数字服务方向，重点发展数字管理、创新研发、商务办公、生活配套四大功能领域。基于四大主导功能下的多业态发展模式，对接区域产业策略，为镇龙村（西片区）更新改造及片区整体提升提供强劲动力。

另外黄埔区作为广州市城市副中心，城中村改造一直是政府部门的重要工作之一，镇龙村（西片区）作为中新知识城“南大门”，且紧邻黄埔区政府，这些因素都大大加强了其改造的必要性和迫切性。因此，改造工作刻不容缓。

本项目以产城融合的改造思路调整功能、优化布局，项目的建设将促进土地升值、提高地区竞争力、提升村民经济收入、实现职住平衡。本次镇龙村（西片区）项目结合城中村改造的契机，促进用地集约发展，为周边产业园区提供公共综合服务平台，打造智慧产城社区。

城镇化是经济发展的持久动力。坚定不移地走中国特色城镇化道路，对我国调整经济结构、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，按照城镇小区的设计理念对搬迁安置区进行规划、设计、建设，推动居民以创业带动就业，并加快城镇安居工程建设。将拆迁安置地区的居民合理有序的引导向产业人员和城市居民转变，从而渐进完成搬迁安置居民的城镇化过渡，通过此过程，促进城镇化建设步伐。

2.项目的实施是展示开发区城市发展集团国企政治责任担当、经济责任担当和社会责任担当的有力体现。

2023 年 7 月国务院办公厅印发的《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》明确，城中村改造坚持“依法征收，净地出让”。这一规定改变了之前部分超大特大城市以一二级开发联动为主的城中村改造模式，广州将按照《指导意见》提出的依法征收、净地出让的要求，积极探索新的改造模式。明确征收补偿标准和程序，依法实施征收工作，坚持以市场化为主导、多种业态并举的开发运营方式。采取“净地 + 公开市场”土地出让形式。

本项目采取采取“依法征收，净地出让”模式实施改造，由广州开发区城市发展集团有限公司下属单位广州开城联晟城市开发投资有限公司作为实施主体，协助开展征收补偿、土地整理、复建安置房建设和市政基础设施建设等工作，形成“净地”后依法实施综合评价出让或带设计方案出让。

项目的建设是落实《指导意见》提出的依法征收、净地出让的要求，积极探索新的改造模式，为广州打造全国城中村改造新样板，是助力广州经济社会实现高质量发展、实现互利共赢的重要举措。

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，如此可以有效节约用地，使土地利用价值得到最大化，并使得该地区将更具开放性和投资吸引力。因此，本项目的实施有利于进一步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。

3.项目的建设是满足当地人民对美好生活迫切需求的重要举措，是构建社会主义和谐黄埔的需要。

社会和谐是中国特色社会主义的本质属性，是国家富强、民族振兴、人民幸福的重要保证。构建社会主义和谐社会，反映了建设富强民主文明和谐的社会主义现代化国家的内在要求，体现了全党全国各族人民的共同愿望。

解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题是构建和谐社会的核心问题。住房、交通、环境等问题作为人的最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一。如果将城中村进行改造，提升生活环境质量，落实相应的公共服务配套设施等人民群众最迫切关心的问题，有利于提高人民群众的生活质量，满足人民群众对美好生活的需要，有利于我国主要社会矛盾的解决，是构建社会主义和谐社会的重要举措，是各级政府关注民生，以人为本，执政为民的具体体现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是政府为人民办实事，履行政府责任的客观要求。

因此项目的建设是满足当地人民对美好生活迫切需求的重要举措，是构建社会主义和谐黄埔的需要。

4.项目的实施是提升黄埔区城市形象面貌，提升居民生活环境，改善民生问题的需要。

项目通过推动镇龙村西片区成片连片改造开发，为片区注入高质量产业功能，促进产业转型升级，并通过科学规划选址复建居民安置区，完善人居环境。

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。项目的建设核心是改善民生问题，在城市拆迁建设的全过程中，合理安置居民、提升居住质量，真正做到拆迁谁、改变谁、造福谁，让拆迁给人民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。

当前镇龙村村民对改善居住环境、提高集体经济水平有着强烈的意愿，通过城市更新，将实现人民对美好生活的向往。

本项目的实施将使原本分散的居民集中化，通过合理规划、布局，在小区内建设多栋高层建筑，并配套商业、公共设施、道路、停车场、绿化、市政生活管网等设施，将改善现居民生活现状，大大提升安置群众的生活条件。

5.项目的实施是完善基础设施，推动片区产城融合的需要。

本次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、文化娱乐、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。

通过对镇龙村西片区整体规划引导，合理进行产业布局和用地安排，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”，助推职住平衡的高品质经济区建设。

同时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，带动片区经济，加速黄埔区的发展。项目是完善基础设施，推动经济发展的需要。

（二）经济效益分析

本项目属于公共服务类项目，项目的建设与运营有助于增加当地居民及村民的就业机会和增加收入，推动产业经济的转型和发展，促进宏观经济与区域经济的发展，具体而言，本项目建设对区域经济的正面影响具体是:

1.对当地居民收入的影响

项目的建设是解决居民拆迁安置的需要，有利于保证本地区的经济的可持续发展，并带动当地居民收入水平的提高，当地居民可利用自己的优势投入到各个领域，从衣食住行到娱乐消费增加收入，项目具良好的社会效益和经济效益。

2.对居民生活水平与生活质量的影响

项目的建设有利于改善当地搬迁安置居民的生活居住条件，对搬迁安置居民生活水平与生活质量的提高具有相当大的积极意义。

3.对当地居民就业的影响

项目的建设过程中会在一定程度上增加当地居民的直接就业机会，如建筑安装业；项目建成后，整个项目将保障当地安置居民的居住，这部分人群的生活会带来很大的消费需求，可以为当地社会的服务消费行业提供很多的就业机会，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。因此，无论短期来讲，还是从长期来看，项目对促进当地村民的就业有较大的积极影响。

4.项目对当地文化、教育的影响

项目建设有利于提升复建住宅地块配套公共服务水平，有利于吸引高素质人才到黄埔区发展，促进本地区的教育事业的发展，有利于提高当地居民的文化水平，促进区域文化事业的发展，从而促进当地的社会、经济、文化和谐发展。因此，项目对当地文化、教育有着良好的影响。

5.对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响

项目的建设符合当地城市发展规划要求，因此不会对当地基础设施以及社会服务容量造成压力。同时，项目的建设推进了城市基础设施建设，增加了附近学龄前儿童入园规模，提升了社会服务容量和城市化进程，增加和完善城市功能，推动了城市化进程。

6.项目对周边居民影响

项目对周边居民影响体现在项目建设期间与运营期间。

建设期间，将可能造成对周边居民的环境、交通、生活方面的影响。环境方面，由于施工建设产生的噪音、粉尘、固废等都将对周边环境产生负面影响；交通方面，由于施工运输车辆增多、施工防护围墙与原材料堆放占用道路均可能造成交通道路拥堵与不便；生活方面，本项目施工建设周期较长，施工建设过程中产生的噪音、粉尘等环境污染影响居民生活环境，造成周边居民日常生活质量下降。

运营期间，通过本项目建设整体景观质量提高，为当地居民提供适宜居住、配套基本齐全的居住环境。因此，本项目运营期间对周边居民产生的主要为积极影响。

除此之外，项目的建设对弱势群体产生的是正面和积极的作用，不会对弱势群体造成负面不利影响。

项目对所在地区的少数民族风俗习惯和宗教的负面影响极少，相反有利于促进人才流动，从而促进民族间的文化交流与发展。

（三）社会效益分析

2023 年 7 月，《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》（下称《指导意见》）印发，明确提出推进城中村改造切实消除安全风险隐患，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，促进产业转型升级，推进以人为核心的新型城镇化。

作为超大城市的一片老城区，不少“城市病”也在镇龙村存在，公建配套不足、城市风貌老旧、环境治理顽疾等，城市治理短板成为制约高质量发展的“绊脚石”。黄埔区以区城中村周边地区改造为切入点，着力补齐民生短板，让城市发展利好人人可见、可感、可享。为居民构建“家门口”的优质生活圈。

项目通过推动镇龙村周边区域改造及基础设施配套建设、改善人居环境，提升片区交通出行、供水供电、医疗卫生等综合公共服务能力，完成低效用地提质增效，为片区注入高质量产业功能，促进产业转型升级，提升居民生活的舒适度及满意度。

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。项目的建设核心

是解决民生问题，本项目的实施是对镇龙村（西片区）区域实施改造，并补齐配套公共设施、道路、停车场、市政生活管网等设施，改造提升医疗卫生、基础教育设施，将大大改善片区城中村居民的生活条件。因此，项目的实施是提升居民生活环境，改善民生问题的需要。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1.编制依据及原则

（1）《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设项目经济评价方法与参数〉的通知》（发改投资〔2006〕1325号）。

（2）国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版、2006年）。

（3）中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询指南》。

（4）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）。

（5）《广东省建设工程造价管理规定》（省政府令第205号）。

（6）《广东省建设工程计价依据（2018）》。

（7）《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》。

（8）《广东省通用安装工程综合定额（2018）》。

（9）建设单位提供的有关投资费用资料。

2.项目总投资

经测算，本项目总投资1583133.75万元。其中：工程费781278.38万元,工程建设其他费用567527.84万元，预备费

70904.60 万元，税金 79122.54 万元，建设期利息 84300.39 万元。

表 5：项目投资估算表（单位：万元）

序号	投资估算项目名称	总金额
1	建设期投资	1,498,833.36
1.1	工程款	781,278.38
1.2	工程建设其他费用	567,527.84
2	预备费	70,904.60
3	税金	79,122.54
4	建设期利息	84,300.39
项目总投资		1,583,133.75

（二）筹措方案

本项目总投资 1,583,133.75 万元，项目资金由专项债（20%），利率 2.12%、2.51%；市场化融资资金（72.04%），利率 2.55%；非融资资金（7.96%）覆盖。

1.地方政府债券资金筹措（具体申债额度以相关部门审批为准）：本项目计划通过专项债券融资 316,600 万元。其中：2025 年已发行专项债券资金 8,500 万元，从“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”2025 年广东省政府专项债券（二十一期）调整 8,500 万元至本项目，其中利率为 2.12%，期限为 20 年；2026 年计划安排专项债券资金 221,600 万元，已发行 13,600 万元，本次发行 1,000 万元（发行债券期限为 20 年），2027 年计划安排专项债券资金 67,500 万元，2028 年计划安排专项债券资金

12,000 万元；2029 年计划安排专项债券资金 7,000 万元；每半年偿还一次利息，到期一次性偿还本金。

2. 市场化融资资金筹措：本项目计划通过专项借款融资，本息合计 1,239,515.15 万元，其中本金 1,140,442 万元，利息 99,073.15 万元。

表6：项目专项借款融资本息测算表（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期借款金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第一年	0.00	465,360.00		465,360.00	2.55%	5,933.34	5,933.34
第二年	465,360.00	370,476.11		835,836.11	2.55%	16,590.25	16,590.25
第三年	835,836.11	114,044.20		949,880.31	2.55%	22,767.88	22,767.88
第四年	949,880.31	114,044.20		1,063,924.51	2.55%	25,676.01	25,676.01
第五年	1,063,924.51	76,517.49	1,140,442.00	0.00	2.55%	28,105.67	1,168,547.67
合计		1,140,442.00	1,140,442.00			99,073.15	1,239,515.15

3. 非融资资金筹措：本项目投资总额中专项借款与专项债券以外的建设资金 126,091.75 万元由财政性资金统筹解决，将按照资金使用计划及建设进度落实安排。

表 7：项目总投资使用计划与资金筹措表（单位：万元）

序号	项目类型	合计	建设期				
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	各年投资比例	100%	33%	40%	14%	8%	5%
1	项目总投资	1583133.75	525566.67	633240.13	213113.38	126650.7	84562.88
2	资金筹集	1583133.75	525566.67	633240.13	213113.38	126650.7	84562.88
2.1	财政性资金	126091.75	51706.67	41164.02	31569.18	606.50	1045.39
2.2	专项债	316600.00	8500.00	221600.00	67500.00	12000.00	7000.00
2.3	专项借款	1140442.00	465360.00	370476.11	114044.20	114044.20	76517.49

表 8：项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化融资资金		非融资资金				地方政府专项债券融资		
		已到位金额		已到位金额	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	1583133.75		1140442		126091.75				1000	22100	293500
2025 年	525566.67		465360		51706.67					8500	0
2026 年	633240.13		370476.11		41164.02				1000	13600	207000
2027 年	213113.38		114044.2		31569.18					0	67500
2028 年	126650.7		114044.2		606.5					0	12000
2029 年	84562.88		76517.49		1045.39					0	7000

（三）项目实施安排

根据项目建设规模和实施条件，本项目投资建设初步计划为 2025 年 1 月～2029 年 12 月，共 60 个月。包括前期准备阶段、建设阶段、验收阶段。其中前期准备阶段（2025 年 01 月-2025 年 8 月）共 8 个月，建设阶段（2025 年 9 月-2029 年 5 月）共 45 个月，验收阶段（2029 年 6 月-12 月）共 7 个月。

（四）债券资金用途

本项目是政府主导的公益性项目，债券资金全部用作项目资本金，用于复建安置住宅及周边配套设施建设。建设内容包括复建住宅、公共服务配套设施等。总建筑面积为 1,429,813 平方米，其中计容建筑面积为 1,073,191 平方米（含住宅建筑面积 749,610 平方米，配套建筑面积 17,800 平方米，集体商业 47,404 平方米，工业及仓储用地 258,377 平方米，地下建筑面积 356,622 平方米。

表 9:　债券资金拟用款明细（单位：万元）

2026 年项目总投资	以前年度用款金额	发行当年用款计划								以后年度专项债券使用金额
		一季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	二季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	三季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	四季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	
633,240.13	8,500	127092.04	0.00	123492.04	3,600	92328.03	10,000	290328.03	208,000	86,500

为提高专项债券资金使用效益，将根据项目实际建设情况进行支付，在使用过程中可能会有所变化。其中，2025 年发行 8500 万元是从“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”2025 年广东省政府专项债券（二十一期）调整至本项目，将用于广州市黄埔区新龙镇镇龙村（西片区）城中村改造项目复建首开区 F01、F02、F04、F07 地块项目工程款，涉及建设面积合计 69.60 万平米。

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1.项目收入测算

本项目包括运营收入（停车收入、充电桩收入、广告收入、物业管理收入）和土地出让收入。建成后拟通过具备资质的区属国企积极参与项目的停车、广告等运营管理，实现收益回笼。其中专项债借款期间产生运营收入 763,354 万元，土地出让收入 2,331,836 万元，合计产生总收入为 3,095,190 万元，其余收入在专项债借款期满后产生，因此本次以债券期限内产生的收益测算。

（1）按照《项目可研报告》，本次拟在复建安置区地下室布置停车位 4,242 泊，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，每三年增长 5%，出租率前四年分别 70%、80%、85%、95%，以后 100%。

（2）按照《项目可研报告》，拟按地下停车场泊数100%配置充电桩，共4242个。参考特来电等充电桩市场平台收费标准，黄埔区充电桩收费范围为1.10-2.10元/度，平均收费约为1.5元/度,根据《广州市电价价目表(2023年7月2日起执行)》一般工商业用电电价（不满1千伏）为0.82元/kwh），充电桩收入（扣除电费成本）按0.8元/kwh计算，每个充电桩每天充4辆车，每辆车电池容量30kwh，每月按30天计算。

（3）按照《项目可研报告》，按道路每50米设置一块广告牌，在道路两侧分别设置，每部电梯设置两个广告牌，可设置广告牌约324个,运营期第一年广告牌按2000元/个/月计算，每三年增长5%，出租率前四年分别为70%、80%、85%、95%，以后100%。

（4）按照《项目可研报告》，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1,429,813平方米，考虑时间因素，在投产后每三年增长5%计算。

表10：项目运营收入测算明细表（单位:万元）

年份	停车服务收入	充电桩服务费收入	广告牌出租收入	物业服务费	合计
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第四年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第五年	1,425.31	10,262.25	544.32	2221.91	14,453.79

第六年	1,628.93	11,728.28	622.08	2539.32	16,518.61
第七年	1,730.74	12,461.30	660.96	2698.03	17,551.03
第八年	2,031.07	14,623.70	775.66	3162.15	20,592.58
第九年	2,137.97	15,393.37	816.48	3328.57	21,676.39
第十年	2,137.97	15,393.37	816.48	3328.57	21,676.39
第十一年	2,244.87	16,126.39	857.3	3500.15	22,728.71
第十二年	2,244.87	16,126.39	857.3	3500.15	22,728.71
第十三年	2,244.87	16,126.39	857.3	3500.15	22,728.71
第十四年	2,356.86	16,859.40	900.17	3671.73	23,788.16
第十五年	2,356.86	16,859.40	900.17	3671.73	23,788.16
第十六年	2,356.86	16,859.40	900.17	3671.73	23,788.16
第十七年	2,473.93	17,775.68	945.18	3860.46	25,055.25
第十八年	2,473.93	17,775.68	945.18	3860.46	25,055.25
第十九年	2,473.93	17,775.68	945.18	3860.46	25,055.25
第二十年	2,596.10	18,691.95	992.44	4049.19	26,329.68
第二十一年	2,596.10	18,691.95	992.44	4049.19	26,329.68
第二十二年	2,596.10	18,691.95	992.44	4049.19	26,329.68
第二十三年	2,728.45	19,608.22	1042.06	4255.08	27,633.81
第二十四年	2,728.45	19,608.22	1042.06	4255.08	27,633.81
第二十五年	2,728.45	19,608.22	1042.06	4255.08	27,633.81
第二十六年	2,865.90	20,524.49	1094.16	4460.98	28,945.53
第二十七年	2,865.90	20,524.49	1094.16	4460.98	28,945.53
第二十八年	2,865.90	20,524.49	1094.16	4460.98	28,945.53
第二十九年	3,008.43	21,624.02	1148.87	4684.02	30,465.34
第三十年	3,008.43	21,624.02	1148.87	4684.02	30,465.34
第三十一年	3,008.43	21,624.02	1148.87	4684.02	30,465.34
第三十二年	3,161.14	22,723.55	1206.31	4924.23	32,015.23
第三十三年	3,161.14	22,723.55	1206.31	4924.23	32,015.23
第三十四年	3,161.14	22,723.55	1206.31	4924.23	32,015.23
合计	75,399.03	541,663.37	28,795.45	117,496.07	763,353.92

（5）土地收入测算

1.基本假设条件及依据

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/㎡。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/m，商业/办公楼面地价5,500元/m²。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2025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10,900元/m²,商业/办公楼面地价5,500元/m²。

2.项目的净现金流入

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2016-2025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%、4%，暂不考虑2020-2022年GDP，GDP增速约为5.56%，根据谨慎性原则此次预测按照5.5%计算土地价格的增长。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2,331,836.05万元、2,293,380.75万元、2,253,104.73万元，可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

表11: 项目资金平衡土地相关收益情况统计表（单位: 万元）

项目	按预测全市土地价格增速5.5%的100%	按预测全市土地价格增速5.5%的90%	按预测全市土地价格增速5.5%的80%
出让住宅01	1,107,482.12	1,088,968.04	1,073,539.64

项目	按预测全市土地价格增速5.5%的100%	按预测全市土地价格增速5.5%的90%	按预测全市土地价格增速5.5%的80%
出让住宅02	1,150,681.64	1,132,167.56	1,108,716.39
商业03	73,672.29	72,245.15	70,848.70
合计	2,331,836.05	2,293,380.75	2,253,104.73

表12：项目总收入测算明细表（单位:万元）

	年份	停车服务收入	充电桩服务费收入	广告牌出租收入	物业服务费	土地收入	合计
建设期	第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	第二年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	第三年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	第四年	0.00	0.00	0.00	0.00	1,107,482.12	1,107,482.12
	第五年	1,425.31	10,262.25	544.32	2,221.91	1,224,353.93	1,238,807.72
运营期	第六年	1,628.93	11,728.28	622.08	2,539.32	0.00	16,518.61
	第七年	1,730.74	12,461.30	660.96	2,698.03	0.00	17,551.03
	第八年	2,031.07	14,623.70	775.66	3,162.15	0.00	20,592.58
	第九年	2,137.97	15,393.37	816.48	3,328.57	0.00	21,676.39
	第十年	2,137.97	15,393.37	816.48	3,328.57	0.00	21,676.39
	第十一年	2,244.87	16,126.39	857.30	3,500.15	0.00	22,728.71
	第十二年	2,244.87	16,126.39	857.30	3,500.15	0.00	22,728.71
	第十三年	2,244.87	16,126.39	857.30	3,500.15	0.00	22,728.71
	第十四年	2,356.86	16,859.40	900.17	3,671.73	0.00	23,788.16
	第十五年	2,356.86	16,859.40	900.17	3,671.73	0.00	23,788.16
	第十六年	2,356.86	16,859.40	900.17	3,671.73	0.00	23,788.16
	第十七年	2,473.93	17,775.68	945.18	3,860.46	0.00	25,055.25
	第十八年	2,473.93	17,775.68	945.18	3,860.46	0.00	25,055.25
	第十九年	2,473.93	17,775.68	945.18	3,860.46	0.00	25,055.25
	第二十年	2,596.10	18,691.95	992.44	4,049.19	0.00	26,329.68
	第二十一年	2,596.10	18,691.95	992.44	4,049.19	0.00	26,329.68
	第二十二年	2,596.10	18,691.95	992.44	4,049.19	0.00	26,329.68
	第二十三年	2,728.45	19,608.22	1,042.06	4,255.08	0.00	27,633.81
	第二十四年	2,728.45	19,608.22	1,042.06	4,255.08	0.00	27,633.81
	第二十五年	2,728.45	19,608.22	1,042.06	4,255.08	0.00	27,633.81
	第二十六年	2,865.90	20,524.49	1,094.16	4,460.98	0.00	28,945.53
	第二十七年	2,865.90	20,524.49	1,094.16	4,460.98	0.00	28,945.53
	第二十八年	2,865.90	20,524.49	1,094.16	4,460.98	0.00	28,945.53

	第二十九年	3,008.43	21,624.02	1,148.87	4,684.02	0.00	30,465.34
	第三十年	3,008.43	21,624.02	1,148.87	4,684.02	0.00	30,465.34
	第三十一年	3,008.43	21,624.02	1,148.87	4,684.02	0.00	30,465.34
	第三十二年	3,161.14	22,723.55	1,206.31	4,924.23	0.00	32,015.23
	第三十三年	3,161.14	22,723.55	1,206.31	4,924.23	0.00	32,015.23
	第三十四年	3,161.14	22,723.55	1,206.31	4,924.23	0.00	32,015.23
	合计	75,399.03	541,663.37	28,795.45	117,496.07	2,331,836.05	3,095,189.97

2.项目成本及相关税费

（1）债券成本

本项目计划通过专项债券融资316,600万元。其中：2025年已发行专项债券资金8,500万元，从“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”2025年广东省政府专项债券(二十一期)调整8,500万元至本项目，其中利率为2.12%，期限为20年；2026年计划安排专项债券资金221,600万元，已发行13,600万元，本次发行1,000万元（发行债券期限为20年），2027年计划安排专项债券资金67,500万元，2028年计划安排专项债券资金12,000万元；2029年计划安排专项债券资金7,000万元；每半年偿还一次利息，到期一次性偿还本金。计算期还本付息合计552,203万元，其中还本316,600元，付息235,603万元，具体如下：

表13：专项债还本付息表（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
已融资	8,500.00	0.00	8,500.00	2.12%	90.10	90.10
第一年	8,500.00	0.00	230,100.00	2.50%	2,977.24	2,982.50
第二年	230,100.00	0.00	297,600.00	2.50%	6,589.44	6,592.45
第三年	297,600.00	0.00	309,600.00	2.50%	7,587.05	7,589.20
第四年	309,600.00	0.00	316,600.00	2.50%	7,826.03	7,827.50
第五年	316,600.00	0.00	316,600.00	2.50%	7,913.51	7,915.00
第六年	316,600.00	0.00	316,600.00	2.50%	7,913.51	7,915.00
第七年	316,600.00	0.00	316,600.00	2.50%	7,913.51	7,915.00

第八年	316,600.00	0.00	316,600.00	2.50%	7,913.51	7,915.00
第九年	316,600.00	0.00	316,600.00	2.50%	7,913.51	7,915.00
第十年	316,600.00	0.00	316,600.00	2.50%	7,913.51	7,915.00
第十一年	316,600.00	0.00	316,600.00	2.50%	7,913.51	7,915.00
第十二年	316,600.00	0.00	316,600.00	2.50%	7,913.51	7,915.00
第十三年	316,600.00	0.00	316,600.00	2.50%	7,913.51	7,915.00
第十四年	316,600.00	0.00	316,600.00	2.50%	7,913.51	7,915.00
第十五年	316,600.00	0.00	316,600.00	2.50%	7,913.51	7,915.00
第十六年	316,600.00	0.00	316,600.00	2.50%	7,913.51	7,915.00
第十七年	316,600.00	0.00	316,600.00	2.50%	7,913.51	7,915.00
第十八年	316,600.00	0.00	316,600.00	2.50%	7,913.51	7,915.00
第十九年	316,600.00	0.00	316,600.00	2.50%	7,913.51	7,915.00
第二十年	316,600.00	8,500.00	308,100.00	2.50%	7,807.28	16,308.75
第二十一年	308,100.00	0.00	308,100.00	2.51%	7,733.31	7,733.31
第二十二年	308,100.00	0.00	308,100.00	2.51%	7,733.31	7,733.31
第二十三年	308,100.00	0.00	308,100.00	2.51%	7,733.31	7,733.31
第二十四年	308,100.00	0.00	308,100.00	2.51%	7,733.31	7,733.31
第二十五年	308,100.00	0.00	308,100.00	2.51%	7,733.31	7,733.31
第二十六年	308,100.00	0.00	308,100.00	2.51%	7,733.31	7,733.31
第二十七年	308,100.00	0.00	308,100.00	2.51%	7,733.31	7,733.31
第二十八年	308,100.00	0.00	308,100.00	2.51%	7,733.31	7,733.31
第二十九年	308,100.00	0.00	308,100.00	2.51%	7,733.31	7,733.31
第三十年	308,100.00	0.00	308,100.00	2.51%	7,733.31	7,733.31
第三十一年	308,100.00	221,600.00	86,500.00	2.51%	4,952.23	226,552.23
第三十二年	86,500.00	67,500.00	19,000.00	2.51%	1,324.03	68,824.03
第三十三年	19,000.00	12,000.00	7,000.00	2.51%	326.30	12,326.30
第三十四年	7,000.00	7,000.00	0.00	2.51%	87.85	7,087.85
合计		316,600.00			235,603.30	552,203.30

（2）城中村专项借款本息

本项目拟申请城中村专项借款1,140,442万元，贷款期限为建设期5年，利率2.55%，利息99,073.15万元，本息合计1,239,515.15万元，本金在建设期末一次性偿还完毕。

（3）项目运营成本及税费

根据《项目可研报告》，建成运营后的成本主要包括人员工资与福利、水电费、维护修理养护费用、充电桩运营成本、物业管理、广告经营费、税金与附加等成本。

①按照《项目可研报告》，本项目车位共计 4242 个，预计安排 8 个岗亭，每岗 4 人，共 32 人，人均成本 6500 元/人/月，卫生清洁安排 8 人，人均成本 6000 元/人/月，预计人工费年成本为 307.2 万元。

②按照《项目可研报告》，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 809.93 万千瓦时，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 0.59 元/千瓦时计算电费的支出。

③按照《项目可研报告》，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，按照每车位 15.5 元/个/月计算，出租率前四年分别为 70%、80%、85%、95%，以后 100%。

④按照《项目可研报告》，充电桩运营成本主要为维保成本和人工成本，根据维保成本按照 1000 元/个计算，出租率前四年分别为 70%、80%、85%、95%，以后 100%。安排 18 个管理人员，人员工资平均年工资与福利暂定 7.8 万元/年。

⑤按照《项目可研报告》，物业管理的房屋维修维护费每年按服务面积 3.6 元/平方米计算，服务面积为 143 万平方米。配备 25 个物业管理人员，人员工资平均年工资与福利暂定 7.8 万元/年。

⑥按照《项目可研报告》，广告经营费主要包含制作费和能耗费。单个广告牌能耗费约 1000 元/个，制作费为 800 元/个。

⑦按照《项目可研报告》，税金与附加包括增值税及附加、房产税。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》的规定，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），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%。所得税按照运营利润的 25%计算。

综上，本项目运营期经营成本为 333,624 万元。具体见下表：

表14：项目成本测算明细表（单位：万元）

年份	工资与福利	水电费	维护修理养护费用	充电桩运营成本	物业管理	广告经营费	各项税金	合计
第一年								-
第二年								-
第三年								-
第四年								-

年份	工资与福利	水电费	维护修理养护费用	充电桩运营成本	物业管理	广告经营费	各项税金	合计
第五年	307.20	477.86	55.23	437.34	709.73	58.32	4,613.50	6,659.18
第六年	307.20	477.86	63.12	479.76	709.73	58.32	5,419.65	7,515.64
第七年	307.20	477.86	67.07	500.97	709.73	58.32	5,822.74	7,943.89
第八年	307.20	477.86	74.96	543.39	709.73	58.32	7,016.68	9,188.14
第九年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	7,440.18	9,636.79
第十年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	7,440.18	9,636.79
第十一年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	7,855.75	10,052.36
第十二年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	7,855.75	10,052.36
第十三年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	7,855.75	10,052.36
第十四年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	8,274.00	10,470.61
第十五年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	8,274.00	10,470.61
第十六年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	8,274.00	10,470.61
第十七年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	8,777.83	10,974.44
第十八年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	8,777.83	10,974.44
第十九年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	8,777.83	10,974.44
第二十年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	9,284.43	11,481.04
第二十一年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	9,284.43	11,481.04
第二十二年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	9,284.43	11,481.04
第二十三年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	9,800.56	11,997.17
第二十四年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	9,800.56	11,997.17
第二十五年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	9,800.56	11,997.17
第二十六年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	10,319.53	12,516.14
第二十七年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	10,319.53	12,516.14
第二十八年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	10,319.53	12,516.14
第二十九年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	10,924.24	13,120.85
第三十年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	10,924.24	13,120.85
第三十一年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	10,924.24	13,120.85
第三十二年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	11,538.60	13,735.21
第三十三年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	11,538.60	13,735.21
第三十四年	307.20	477.86	78.90	564.60	709.73	58.32	11,538.60	13,735.21
合计	9,216.00	14,335.80	2,311.78	16,641.06	21,291.90	1,749.60	268,077.75	333,623.89

3.项目损益情况

预测项目产生的总收入为 3,095,190 万元，总运营成本为 333,624 万元，项目产生的净损益为 2,761,566 万元。

表15：项目收益表（单位：万元）

年度	项目总收入	项目运营成本支出	项目净收益

已融资	0.00	0.00	0.00
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00
第四年	1,107,482.12	0.00	1,107,482.12
第五年	1,238,807.72	6,659.18	1,232,148.54
第六年	16,518.61	7,515.64	9,002.97
第七年	17,551.03	7,943.89	9,607.14
第八年	20,592.58	9,188.14	11,404.44
第九年	21,676.39	9,636.79	12,039.60
第十年	21,676.39	9,636.79	12,039.60
第十一年	22,728.71	10,052.36	12,676.35
第十二年	22,728.71	10,052.36	12,676.35
第十三年	22,728.71	10,052.36	12,676.35
第十四年	23,788.16	10,470.61	13,317.55
第十五年	23,788.16	10,470.61	13,317.55
第十六年	23,788.16	10,470.61	13,317.55
第十七年	25,055.25	10,974.44	14,080.81
第十八年	25,055.25	10,974.44	14,080.81
第十九年	25,055.25	10,974.44	14,080.81
第二十年	26,329.68	11,481.04	14,848.64
第二十一年	26,329.68	11,481.04	14,848.64
第二十二年	26,329.68	11,481.04	14,848.64
第二十三年	27,633.81	11,997.17	15,636.64
第二十四年	27,633.81	11,997.17	15,636.64
第二十五年	27,633.81	11,997.17	15,636.64
第二十六年	28,945.53	12,516.14	16,429.39
第二十七年	28,945.53	12,516.14	16,429.39
第二十八年	28,945.53	12,516.14	16,429.39
第二十九年	30,465.34	13,120.85	17,344.49
第三十年	30,465.34	13,120.85	17,344.49
第三十一年	30,465.34	13,120.85	17,344.49
第三十二年	32,015.23	13,735.21	18,280.02
第三十三年	32,015.23	13,735.21	18,280.02
第三十四年	32,015.23	13,735.21	18,280.02
合计	3,095,189.97	333,623.89	2,761,566.08

（二）融资收益平衡情况

表 16：项目现金流量表（单位：万元）

年度	项目现金流入	项目现金流出	债务规模	净现金流量	累计净现金流量

	总收入	年度运营成本支出	专项债本息	专项借款本息		
已融资	0.00	0.00	90.10	5,933.34	(6,023.44)	(6,023.44)
第一年	0.00	0.00	2,982.50	16,590.25	(19,572.75)	(25,596.19)
第二年	0.00	0.00	6,592.45	22,767.88	(29,360.33)	(54,956.52)
第三年	0.00	0.00	7,589.20	25,676.01	(33,265.21)	(88,221.73)
第四年	1,107,482.12	0.00	7,827.50	1,168,547.67	(68,893.05)	(157,114.78)
第五年	1,238,807.72	6,659.18	7,915.00	0.00	1,224,233.54	1,067,118.76
第六年	16,518.61	7,515.64	7,915.00	0.00	1,087.97	1,068,206.73
第七年	17,551.03	7,943.89	7,915.00	0.00	1,692.14	1,069,898.87
第八年	20,592.58	9,188.14	7,915.00	0.00	3,489.44	1,073,388.31
第九年	21,676.39	9,636.79	7,915.00	0.00	4,124.60	1,077,512.91
第十年	21,676.39	9,636.79	7,915.00	0.00	4,124.60	1,081,637.51
第十一年	22,728.71	10,052.36	7,915.00	0.00	4,761.35	1,086,398.86
第十二年	22,728.71	10,052.36	7,915.00	0.00	4,761.35	1,091,160.21
第十三年	22,728.71	10,052.36	7,915.00	0.00	4,761.35	1,095,921.56
第十四年	23,788.16	10,470.61	7,915.00	0.00	5,402.55	1,101,324.11
第十五年	23,788.16	10,470.61	7,915.00	0.00	5,402.55	1,106,726.66
第十六年	23,788.16	10,470.61	7,915.00	0.00	5,402.55	1,112,129.21
第十七年	25,055.25	10,974.44	7,915.00	0.00	6,165.81	1,118,295.02
第十八年	25,055.25	10,974.44	7,915.00	0.00	6,165.81	1,124,460.83
第十九年	25,055.25	10,974.44	7,915.00	0.00	6,165.81	1,130,626.64
第二十年	26,329.68	11,481.04	16,308.75	0.00	(1,460.11)	1,129,166.53
第二十一年	26,329.68	11,481.04	7,733.31	0.00	7,115.33	1,136,281.86
第二十二年	26,329.68	11,481.04	7,733.31	0.00	7,115.33	1,143,397.19
第二十三年	27,633.81	11,997.17	7,733.31	0.00	7,903.33	1,151,300.52
第二十四年	27,633.81	11,997.17	7,733.31	0.00	7,903.33	1,159,203.85
第二十五年	27,633.81	11,997.17	7,733.31	0.00	7,903.33	1,167,107.18
第二十六年	28,945.53	12,516.14	7,733.31	0.00	8,696.08	1,175,803.26
第二十七年	28,945.53	12,516.14	7,733.31	0.00	8,696.08	1,184,499.34
第二十八年	28,945.53	12,516.14	7,733.31	0.00	8,696.08	1,193,195.42
第二十九年	30,465.34	13,120.85	7,733.31	0.00	9,611.18	1,202,806.60
第三十年	30,465.34	13,120.85	7,733.31	0.00	9,611.18	1,212,417.78
第三十一年	30,465.34	13,120.85	226,552.23	0.00	(209,207.74)	1,003,210.04
第三十二年	32,015.23	13,735.21	68,824.03	0.00	(50,544.01)	952,666.03
第三十三年	32,015.23	13,735.21	12,326.30	0.00	5,953.72	958,619.75
第三十四年	32,015.23	13,735.21	7,087.85	0.00	11,192.17	969,811.92
合计	3,095,189.97	333,623.89	552,203.30	1,239,515.15	969,811.92	

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

根据前述对项目未来数据的合理预测，对土地收入和项目收益分别按 100%、90%、80%比例计算本息覆盖倍数，情况如下:

表 17: 项目本息覆盖倍数统计表（按土地收入和项目收益 100%计算）（单位: 万元）

年度	专项债本息			专项借款本息	项目收益
	偿还本金	应付利息	应付本息		
第一年	0.00	90.1	90.1	5,933.34	0.00
第二年	0.00	2,977.24	2,982.50	16,590.25	0.00
第三年	0.00	6,589.44	6,592.45	22,767.88	0.00
第四年	0.00	7,587.05	7,589.20	25,676.01	0.00
第五年	0.00	7,826.03	7,827.50	1,168,547.67	1,107,482.12
第六年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	1,232,148.54
第七年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	9,002.97
第八年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	9,607.14
第九年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	11,404.44
第十年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	12,039.60
第十一年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	12,039.60
第十二年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	12,676.35
第十三年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	12,676.35
第十四年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	12,676.35
第十五年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	13,317.55
第十六年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	13,317.55
第十七年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	13,317.55
第十八年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	14,080.81
第十九年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	14,080.81
第二十年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	14,080.81
第二十一年	8,500.00	7,807.28	16,308.75	0.00	14,848.64
第二十二年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	14,848.64
第二十三年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	14,848.64
第二十四年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	15,636.64
第二十五年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	15,636.64
第二十六年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	15,636.64
第二十七年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	16,429.39
第二十八年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	16,429.39

年度	专项债本息			专项借款本息	项目收益
	偿还本金	应付利息	应付本息		
第二十九年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	16,429.39
第三十年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	17,344.49
第三十一年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	17,344.49
第三十二年	221,600.00	4,952.23	226,552.23	0.00	17,344.49
第三十三年	67,500.00	1,324.03	68,824.03	0.00	18,280.02
第三十四年	12,000.00	326.3	12,326.30	0.00	18,280.02
第三十五年	7,000.00	87.85	7,087.85	0.00	18,280.02
合计	316,600.00	235,603.30	552,203.30	1,239,515.15	2,761,566.08
本息覆盖倍数		1.54			

表 18：项目本息覆盖倍数统计表（按土地收入和项目收益 90%计算）（单位：万元）

年度	专项债本息			专项借款本息	项目收益
	偿还本金	应付利息	应付本息		
第一年	0.00	90.1	90.1	5,933.34	0.00
第二年	0.00	2,977.24	2,982.50	16,590.25	0.00
第三年	0.00	6,589.44	6,592.45	22,767.88	0.00
第四年	0.00	7,587.05	7,589.20	25,676.01	0.00
第五年	0.00	7,826.03	7,827.50	1,168,547.67	1,088,968.04
第六年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	1,210,096.02
第七年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	6,599.55
第八年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	7,057.65
第九年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	8,426.37
第十年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	8,908.28
第十一年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	8,908.28
第十二年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	9,398.24
第十三年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	9,398.24
第十四年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	9,398.24
第十五年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	9,891.67
第十六年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	9,891.67
第十七年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	9,891.67
第十八年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	10,477.84
第十九年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	10,477.84
第二十年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	10,477.84
第二十一年	8,500.00	7,807.28	16,308.75	0.00	11,067.57
第二十二年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	11,067.57
第二十三年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	11,067.57
第二十四年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	11,673.54
第二十五年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	11,673.54
第二十六年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	11,673.54

年度	专项债本息			专项借款本息	项目收益
	偿还本金	应付利息	应付本息		
第二十七年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	12,283.22
第二十八年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	12,283.22
第二十九年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	12,283.22
第三十年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	12,985.87
第三十一年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	12,985.87
第三十二年	221,600.00	4,952.23	226,552.23	0.00	12,985.87
第三十三年	67,500.00	1,324.03	68,824.03	0.00	13,704.98
第三十四年	12,000.00	326.3	12,326.30	0.00	13,704.98
第三十五年	7,000.00	87.85	7,087.85	0.00	13,704.98
合计	316,600.00	235,603.30	552,203.30	1,239,515.15	2,613,412.98
本息覆盖倍数		1.46			

表 19：项目本息覆盖倍数统计表（按土地收入和项目收益 80%计算）（单位：万元）

年度	专项债本息			专项借款本息	项目收益
	偿还本金	应付利息	应付本息		
第一年	0.00	90.1	90.1	5,933.34	0.00
第二年	0.00	2,977.24	2,982.50	16,590.25	0.00
第三年	0.00	6,589.44	6,592.45	22,767.88	0.00
第四年	0.00	7,587.05	7,589.20	25,676.01	0.00
第五年	0.00	7,826.03	7,827.50	1,168,547.67	1,073,539.64
第六年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	1,183,137.11
第七年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	4,196.12
第八年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	4,508.16
第九年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	5,448.30
第十年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	5,776.96
第十一年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	5,776.96
第十二年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	6,120.14
第十三年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	6,120.14
第十四年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	6,120.14
第十五年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	6,465.80
第十六年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	6,465.80
第十七年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	6,465.80
第十八年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	6,874.87
第十九年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	6,874.87
第二十年	0.00	7,913.51	7,915.00	0.00	6,874.87
第二十一年	8,500.00	7,807.28	16,308.75	0.00	7,286.50
第二十二年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	7,286.50
第二十三年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	7,286.50
第二十四年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	7,710.44

年度	专项债本息			专项借款本息	项目收益
	偿还本金	应付利息	应付本息		
第二十五年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	7,710.44
第二十六年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	7,710.44
第二十七年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	8,137.06
第二十八年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	8,137.06
第二十九年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	8,137.06
第三十年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	8,627.25
第三十一年	0.00	7,733.31	7,733.31	0.00	8,627.25
第三十二年	221,600.00	4,952.23	226,552.23	0.00	8,627.25
第三十三年	67,500.00	1,324.03	68,824.03	0.00	9,129.93
第三十四年	12,000.00	326.3	12,326.30	0.00	9,129.93
第三十五年	7,000.00	87.85	7,087.85	0.00	9,129.93
合计	316,600.00	235,603.30	552,203.30	1,239,515.15	2,463,439.22
本息覆盖倍数		1.37			

（三）总体评价

在土地相关收益和项目收益分别在100%、90%、80%情况下，本项目合计本息覆盖倍数分别为1.54、1.46、1.37，预期收益足以能够保障和偿还融资本息，项目收益与融资本息能够平衡，具有较高的安全系数，同时本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目计划通过专项债券融资316,600万元。其中：2025年已发行专项债券资金8,500万元，从“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”2025年广东省政府专项债券(二十一期)调整8,500万元至本项目，其中利率为2.12%，期限为20年；2026年计划安排专项债券资金221,600万元，已发行13,600万元，本次发

行 1,000 万元（发行债券期限为 20 年），2027 年计划安排专项债券资金 67,500 万元，2028 年计划安排专项债券资金 12,000 万元；2029 年计划安排专项债券资金 7,000 万元；每半年偿还一次利息，到期一次性偿还本金。本项目的计划融资本息情况如下：

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	债券金额	债券期限	融资利率	还本付息方式
1	2025 年广东省政府专项债券（第二十一期）	8500.00	20	2.12%	每半年付息一次，到期一次性还本
2	2026 年广东省政府专项债券（第十八期）	3600.00	30	2.48%	
2	2026 年广东省政府专项债券（第三十四期）	10000.00	20	2.23%	
2	2026 年广东省政府专项债券（第四十七期）	1,000.00	20	2.51%	
2	2026 年广东省政府专项债券	207000.00	30	2.51%	
3	2027 年广东省政府专项债券	67,500.00	30	2.51%	
4	2028 年广东省政府专项债券	12,000.00	30	2.51%	
5	2029 年广东省政府专项债券	7,000.00	30	2.51%	
6	小计	316,600.00			

（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，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.项目单位按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理。

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。主管部门应加强债券资金流向开立监管账户全流程监督，确保债券资金用于项目建设，加快专项债券资金支出进度，高效、合规使用债券资金。

（三）职责分工

财政局负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

项目主管部门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，指导项目单位做好项目建设、专项债券资金规范使用和还本付息。

项目实施单位主要负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实

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。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

影响项目收益和融资平衡结果的各种风险及控制措施包括:

1.项目收益风险:

本项目具有公益性，回收周期长，预期对应的政府性基金收入和项目经营性收益可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。

2.其他风险:

（1）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。

（2）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。

3.风险控制:

（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，尽快落实土地收入及相关项目收入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，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

暂无。