2026年广东省政府专项债券
广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目募投报告

实施单位盖章：科学城（广州）城市更新集团有限公司

主管部门盖章：广州开发区城市更新局

区财政局盖章：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 2

（一）项目所处区域财政经济情况 2

（二）本地社会发展规划和行业相关规划 2

（三）项目情况 4

（四）项目立项情况或实施依据 7

（六）责任主体 7

二、项目实施重要性和经济社会效益分析 8

（一）重要性分析 8

（二）经济效益分析 10

（三）社会效益分析 11

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 13

（一）投资估算 13

（二）筹措方案 15

（三）项目实施安排 18

（四）债券资金用途 18

四、项目收益与融资平衡情况 18

（一）项目预期成本收益 18

（二）融资收益平衡情况 28

（三）总体评价 32

五、 专项债券管理 32

（一）债券资金概况 32

（二）债券资金管理 33

（三）职责分工 34

六、项目风险控制 35

（一）潜在风险及控制措施 35

（二）还款保障措施 35

七、事前绩效评估报告 36

本次广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目涉及参与发行地方政府债券。2025 年已安排专项债券资金 21000 万元，已通过发行 2025 年广东省政府专项债（三十三期），发行金额 11000 万元，发行期限 30 年，发行利率 2.32%，每半年付息一次，到期一次性还本；已通过 2025 年广东省政府专项债（二十一期）“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”调整 10000 万元至本项目，发行期限 20 年，发行利率 2.12%；已通过发行 2026 年广东省政府专项债（六期），发行金额 7600 万元（其中做资本金 7600 万元），发行期限 30 年，发行利率 2.45%；已通过发行 2026 年广东省政府专项债（十八期），发行金额 1880 万元（其中做资本金 1880 万元），发行期限 30 年，发行利率 2.48%；已通过发行 2026 年广东省政府专项债(三十四期),发行金额 11641 万元（其中做资本金 11641 万元），发行期限 20 年，发行利率 2.23%；已通过发行 2026 年广东省政府专项债券（四十三期）申请 3284 万元，发行期限为 15 年，发行利率为 2.02%。本次拟申请发行 2026 年广东省政府专项债券（四十七期）申请 7716 万元，发行期限为 20 年,发行利率为 2.50%。以后年度发行 17300 万元。发行资金全部用于广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目资本金，用于支付项目建设工程款。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入 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

项目位于黄埔区北部中新广州知识城片区九佛街，枫下村北至凤尾村，东临佛塱村，西近蟹庄村，南接玉兰大道。改造范围北至枫园五路、南至凤吉路、西至积安路、东至达峰一路。

2022-2024 年，广州市分别实现一般公共预算收入 1,810 亿元、1,928.9 亿元和 1,954.7 亿元政府性基金收入分别为 1,629.21 亿元、1,588.78 亿元和 1,281.7 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 188.5 亿元。

表 1 近三年黄埔区经济及财政情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	4,313.80	4,315.20	4,338.90
一般预算收入（亿元）	182.1	208.1	213.2
政府性基金收入（亿元）	161.8	138.9	100.7
其中：国有土地出让收入（亿元）	147.8	124.7	86.8
政府性基金支出（亿元）	254.2	230.2	188.5
其中：国有土地出让支出（亿元）	94	86.3	85.2

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

根据住房城乡建设部、财政部最近指示，部署各地加快落实增量政策措施要求，进一步做好城中村改造工作，推动符合条件

的项目尽快启动实施。按照通知要求，城中村改造政策支持范围从最初的 35 个超大特大城市和城区常住人口 300 万以上的大城市，进一步扩大到近 300 个地级及以上城市。

根据《广州市城中村改造专项规划（2021-2035 年）》，2021-2035 年全市城中村项目分步推进时序安排，助力实现广州“美丽宜居花城活力全球城市”愿景。至 2035 年，拟推进 272 条城中村（行政村）改造、涉及 289 个项目。其中：全面改造的城中村 133 条、涉及 150 个项目；混合改造的城中村 15 条、涉及 15 个项目，主要为涉及历史文化名镇、历史文化名村、传统村落和历史文化资源丰富的城中村，在落实相关保护要求的前提下，以核心保护区微改造及历史文化资源保护和活化利用、其余范围可全面改造的混合方式推进；微改造的城中村 124 条、涉及 124 个项目。

改造时序方面，衔接广州市国土空间总体规划的分期发展目标与“十四五”发展目标，按 2025 年度、2027 年度、2030 年度、2035 年度分步有序稳妥推进城中村全面改造与混合改造。当下的宏观政策已经发生的彻底的转变。其中，关于楼市，今年不推出房地产税的提法，更是让市场松了口气，高层发声，市场情绪面在修复，楼市最艰难的时刻即将过去。标志着广州市城市更新、城中村改造在规划统筹引领、土地要素保障、价值导向转变、政策制度创新、管理机制完善等方面迈上新台阶。

（三）项目情况

本项目位于黄埔区北部中新广州知识城片区九佛街。枫下村北至凤尾村，东临佛塱村，西近蟹庄村，南接玉兰大道。改造范围北至枫园五路、南至凤吉路、西至积安路、东至达峰一路。项目针对广州市黄埔区九佛街枫下村140.95公顷的范围进行改造。主要改造内容如下：拆除总建筑面积97.98万平方米；规划总建设量489.24万平方米,其中复建地块49.19公顷,建设量226.41万平方米；出让地块61.79公顷，建设量262.83万平方米；其他绿地、道路、水域等用地面积29.97公顷；规划布局居住公共服务设施180处，建筑面积20.37万平方米、产业片区公共服务设施70处，建筑面积8.18万平方米。

项目改造范围如下图所示：

图1项目区位图



规划总建设量 489.24 万㎡，其中复建地块 49.19 公顷，建设量 226.41 万㎡，出让地块 61.79 公顷，建设量 262.38 万㎡。枫下村作为知识城片区的重要节点，亟需通过更新改造释放土地资源，以产城融合的改造思路调整功能、优化布局，提供优质的居住及服务配套，引入科技创新产业，进而推动中新知识城功能的完善和环境品质提升。

规划总建设量 489.24 万㎡，其中复建地块 49.19 公顷，建设量 226.41 万㎡，出让地块 61.79 公顷，建设量 262.38 万㎡。枫下村作为知识城片区的重要节点，亟需通过更新改造释放土地资源，以产城融合的改造思路调整功能、优化布局，提供优质的居住及服务配套，引入科技创新产业，进而推动中新知识城功能的完善和环境品质提升。

图 2 规划用地方案图



表 2 项目建设量情况表

类别			用地面积（公顷）	建筑量（万㎡）	容积率
	A. 复建住宅（含 11%公配）		28.73	93.25	3.24
复建地块	其中	纯住宅	20.17	82.57	4.18
		集体物业		1.59	
		非独公服		2.39	
		独立公服	8.03	6.69	0.83
	B. 集体物业+留用地		20.23	133.04	6.58
	C. 现状保留历史文保		0.27	0.12	0.43
	小计		49.24	226.41	4.60
	A. 出让住宅（含 11%公配）		49.09	179.45	3.66
出让地块	其中	纯住宅	33.63	161.84	4.97
		非独公服		5.33	
		独立公服	15.37	12.48	0.81
	B. 出让商业办公		12.80	83.18	6.50
	小计		61.79	262.83	4.25
其他绿地、道路、水域等			29.97	——	

总计	140.95	489.24	

（四）项目立项情况或实施依据

本项目可行性研究报告已于2025年2月20日取得《广州开发区发展和改革局 广州市黄埔区发展和改革局关于广州市黄埔区九佛街枫下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】8号）复函同意。本项目已于2025年6月17日获得《广州市黄埔区、广州市开发区政府投资建设项目概算批复暨建设通知书》（穗开建概算〔2025〕11号）。

（五）项目建设进度

地块一已施工至十层以上，其中7栋已结构封顶；地块二土方施工完成率86.5%，工程桩施工完成率95.39;地块三土方施工完成率97.5%，工程桩施工完成率84.91，正在施工地下室结构;地块四正在施工主体结构，其中3栋已施工至21层。

（六）责任主体

1.本项目实施单位为： 科学城（广州）城市更新集团有限公司，是科学城（广州）投资集团有限公司下属全资子公司。负责项目改造范围内土地通平工作、安置房建设工作及建设过程中涉及的环境保护等工作、做好安置房用地受让、建设等。

表3项目实施单位

名称	科学城（广州）城市更新集团有限公司

统一社会信用代码	91440101MA5CN6CD1X
机构地址	广州市黄埔区开创大道 2507 号 601、602、603、604、701、702、703、704、801、802、803、804 室
负责人	黄魏然
机构性质	国有全资

2.本项目行业主管部门为：广州开发区城市更新局。负责全面统筹、指导、监督本项目的实施。

表 4 项目行业主管部门

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

3.资产持有单位

项目形成的资产属于国有资产，资产归属于科学城（广州）城市更新集团有限公司，将按照国有资产管理相关规定处理。

广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目建设完成形成资产后，科学城（广州）城市更新集团有限公司为资产的责任单位严格按照国家、省和单位内控制度进行管理。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1.是响应国家规划的需要，全面提升宜居宜业宜游城市品质的需要。

启动广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目，是广州市贯彻落实《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出的全面提升城市品质，加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升等新要求。该项目的建设有利于加快推进城市更新，顺应城市发展新理念新趋势，开展城市现代化试点示范，建设宜居、创新、智慧、绿色、人文、韧性城市。

2.是满足城市发展规划布局的需要

枫下村位于黄埔区北部、中新广州知识城片区，地处九佛街中部。村域北部为中新广州知识城北起步区，起步区在区域发展中承载新兴产业和高端制造的主要功能。枫下村的改造能为片区带来高端的城市综合服务区域。满足中新广州知识城片区的建设，从而推动广州市城市建设。

3.有利于完善周边道路、市政等配套设施，丰富区域业态以满足村民日益增长的美好生活

枫下村现状历史遗存失修、集体物业低效低产、房屋设施老旧，存在安全隐患、公服设施紧缺、活力不足，村民改造意愿强烈。作为知识城片区的重要节点，亟需通过更新改造释放土地资源，促进知识城全面融入城市交通圈，打造“外联内通”交通路网体系，进而推动知识城市政设施、公共服务设施功能的完善和

环境品质提升。项目的建设有利于完善周边道路、市政等配套设施，丰富区域业态。

4.有利于集约利用土地，提高土地利用效率

本项目的建设实施将使原分散的居民集中化，向城市化靠近。通过合理规划、布局，在小区内建设多栋高层建筑，并建设公共设施、道路、停车场、绿化、市政生活管网等配套设施。将彻底改变生活现状，成为规划布局合理、设施齐全的现代化的城市居住环境，大大提高土地集约利用。

5.有利于加快知识城内城中村改造，提振旧改信心

城市更新是落实国家高质量发展和新型城镇化的重要抓手，而黄埔区积极响应国家政策大力推进城中村改造项目，围绕集团公司着力提升片区风貌、优化城市空间布局、推动产城融合、推进绿色城市更新的工作部署，项目的建设是落实集团公司对战略发展规划和工作要求，积极贯彻区委、区政府决策部署的具体行动，兼具政治性、经济性和社会性意义，体现国企的政治责任担当、经济责任担当和社会责任担当。

（二）经济效益分析

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，打造“数字芯城·智药康谷”，高效集约产业空间，有

效促进用地集约发展。更新改造为片区提供约218万㎡产业空间，实现职住平衡，推动产业融城。通过项目的实施提升村民经济收入，实现职住平衡，培育片区持续发展动力。

（三）社会效益分析

1.对居民收入的影响

项目的建设可以加快推进枫下村城中村改造，解决居民拆迁安置，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。因此对促进当地居民的就业有较大的积极影响。

3.对居民生活水平与生活质量的影响

本项目原址居民的居住形式以村落为主，较为分散，居住所在区域市政及公益基础设施不甚完全，本项目的建设实施将使原

分散的居民集中化，向城市化靠近，并逐步完善公共设施、道路、停车场、绿化、市政生活管网等配套设施。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，对安置居民生活水平与生活质量的提高，并带动当地居民收入水平的提高。

4.对地区产业发展的影响

广州市黄埔区知识城片区是粤港澳大湾区建设的重大创新载体之一，是我国与新加坡共同打造的国家级双边合作项目和国际化知识创新平台。各有关单位要认真贯彻落实国务院的批复精神，把《规划》实施作为深化服务“一带一路”建设和粤港澳大湾区高质量发展的重要举措，全面提升创新驱动力，深入推进开放合作，为推动形成国内大循环、国内国际双循环相互促进的新发展格局提供有力支撑。

片区内科技创新平台有序布局，其产业类型及区域定位，区域的建设都需要大量的高质素人才，知识城知识创造与科技创新能力依然不足，知识产权保护力度亟待强化，吸引和培养国内外顶尖科技人才任重道远。本项目通过建设高品质的配套服务区，以吸引高质素人才投入科研工作，推动区域发展。

5.对基础设施、城市化进程的影响

枫下村现状公服设施紧缺、活力不足，村民改造意愿强烈。

亟需通过更新改造释放土地资源，促进知识城全面融入城市交通圈，打造“外联内通”交通路网体系，进而推动知识城市政设施、公共服务设施功能的完善和环境品质提升。项目的建设推进了城市基础设施建设，城市功能将更为完善，推动了城市化进程。而且项目的建设使该区域现代化气息日益凸现，显著增强了城市的核心竞争力和中心辐射力。

6.提振群众的信心，维持社会发展

近几年来，由于政策的调控以及经济的下行，旧村、城中村改造项目受到较大阻力，尤其是项目所在的黄埔区，黄埔区涉及多条村庄实施改造，但由于各类因素，许多改造项目实施进度缓慢，甚至部分项目停止不前，导致村民对于改造工作失去信心，甚至产生负面情绪，少部分村民存在极端行为，产生社会风险事件，对社会产生不良氛围。本项目的实施，为村民带来了安置住房，能大大提升村民对于改造的期望，满足他们居住需求，提振信心,还维护了社会稳定及黄埔区经济社会的和谐发展。

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、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版、2006 年）；

（2）《投资项目经济咨询评估指南》中国国际工程咨询公司（1998）；

（3）《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》、《广东省市政工程综合定额（2018）》；

（4）《广东省通用安装工程综合定额（2018）》、《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》、《广东省建设工程施工工具台班费用编制规则（2018）》等相关定额标准、类似工程估算;

（5）《广州市建设工程造价管理站关于发布2024年9月份广州市建设工程价格信息及有关计价办法的通知》；

（6）《广州市建设工程造价管理站关于发布广州市2024年9月份机械设备租赁及销售价格参考信息的通知》；

（7）《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；

（8）《广州市建设工程造价管理站关于发布广州市房屋建筑工程2023年度参考造价的通知》（穗建造价〔2023〕131号）。

2.项目总投资

本项目总投资为1736187.30万元。枫下村城中村改造成本匡算如下表所示。

表5枫下村城中村改造成本匡算表（单位：万元）

序号	投资估算项目名称	总金额

1	前期工作费	4942.24
2	征收补偿费	539817.21
3	管线迁改费	35238.43
4	安置房建设项目投资费	805003.35
5	市政配套（含市政设施、道路、绿化、河涌水系改造）	165298.63
6	其他费用	185887.45
项目总投资		1736187.30

（二）筹措方案

本项目需筹措资金1736187.30万元，项目资金中包含其他财政自筹资金173587.30万元、市场化融资1389000万元和地方政府专项债券融资173600万元；目前已到位资金为地方政府专项债券资金28600万元和非融资资金91585万元。

1.市场化融资资金筹措：向农业发展银行申请专项借款1389000万元，预计利率2.70%，按季度付息，到期一次还本。

2.地方政府债券资金筹措：本项目共计划发行地方政府专项债券173600万元（用作项目资本金173600万元）。

本项目已获得:

（1）已通过发行2025年广东省政府专项债（三十三期），发行金额11000万元，发行期限30年，发行利率2.32%，每半年付息一次，到期一次性还本。

（2）已通过2025年广东省政府专项债（二十一期）“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”调整 10000 万元至本项目，发行期限 20 年，发行利率 2.12%。

（3）已通过 2026 年广东省政府专项债券（六期）发行 7600 万元（其中用作资本金 7600 万元），发行利率 2.45%，发行期限 30 年。

（4）已通过 2026 年广东省政府专项债券（十八期）发行 1880 万元（其中用作资本金 1880 万元），发行利率 2.51%，发行期限 30 年。

（5）已通过 2026 年广东省政府专项债券（三十四期）发行 11641 万元（其中用作资本金 11641 万元），发行利率 2.23%，发行期限 20 年。

（6）已通过 2026 年广东省政府专项债券（四十三期）发行 3284 万元（其中用作资本金 3284 万元），发行利率 2.02%，发行期限 15 年。

2026 年计划安排专项债券资金 135300 万元。本次拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十七期）申请 7716 万元，发行期限为 20 年，发行利率为 2.50%，以后年度发行 17300 万元。

3.非融资资金筹措：本项目非融资资金共 173587 万元，由其他财政自筹资金进行筹措安排。

年度	项目投资	已到位金额	市场化融资资金	已到位金额	非融资资金		地方政府专项债券融资		
					其他财政自筹资金	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	1736187.3	439700	1389000	416700	173587.3	91585	7716	45405	120479
2024年	140900	140900	138900	138900	2000	2000	-	-	-
2025年	388385	298800	277800	277800	89585	89585	-	21000	-
2026年	634002.3	-	416700	-	82002.3	-	7716	24405	103179
以后年度	572900	-	555600	-	84002	-	-	-	17300

表6项目资金筹措情况（单位：万元）

（三）项目实施安排

本项目建设周期为 2024 年 1 月至 2028 年 12 月，共计 60 个月。其中启动区 2024 年实施；近期 2025 年启动实施；远期预计 2027 年启动实施。目前各子项目将有序开展建设，已完成可行性研究报告批复。

（四）债券资金用途

本项目总投资 1736187.30 万元，预计 2026 年计划总投入债券资金 135300 万元，本次拟发行从 2026 年广东省政府专项债券申请 7716 万元，发行期限为 20 年，发行利率为 2.50%，本年发行全部用于广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目资本金，用于支付项目建设工程款。资金使用计划如下:

表 7 项目用款计划表（单位: 万元）

项目总投资	以前年度用款金额	发行当年用款计划								以后年度计划用款金额
		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	
1736187.3	21000	9480	9480	0	0	14925	0	110895	7716	17300

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1.项目收入测算

（1）土地出让收入

根据初步规划情况,本次可出让总建筑面积158.81 万㎡(不含保障性住房），其中居住面积158.81万㎡，商业面积83.18万㎡。按照居住楼面地价1.1595万元/㎡，初步估算可获得土地出让收入184.14亿元。

表8 枫下村城中村改造土地出让收益表

居住楼面地价（万元/㎡）	可出让居住建筑面积（万㎡）	土地出让收入（亿元）
1.1595	158.81	184.14

根据《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）、《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）、《关于贯彻国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知的实施意见》（穗府办〔2011〕3号）政策文件的内容，需从土地出让收益中按10%比例计提教育资金、按10%比例计提农田水利建设资金、按13%比例提取保障性住房建设资金。则本项目可用于资金平衡的土地出让收入为184.14 ×（1-10%-10%-13%）=123.37 亿元。

（2）物业费收入

本项目完成安置工作后将委托符合资质的物业管理单位并

进行物业管理。通过物业管理公司的管理，可以最大限度地满足业主或住户的生活要求；解决业主日常生活及使用物业过程中遇到的问题；通过对进出小区人员及物品的管控，有效地降低小区罪案的发生；通过对业主使用物业的指引及管理，能最大限度地使物业保值甚至增值，从而达到物业管理的目的；通过对小区内公共设施进行定期养护，保证业主或住户充分享用物业的最大功能。

本项目参考《广州市人民政府办公厅关于加强保障性住房小区管理工作的实施意见》（穗府办〔2014〕3号），“保障性住房小区物业服务标准不得低于广州市发展和改革委员会、广州市住房和城乡建设局、广州市市场监管局发布《关于进一步规范我市住宅物业服务收费等有关问题的通知》规定的四级标准”，项目物业管理将委托有资质的物业管理公司进行物业管理，住宅物业管理费按总建筑面积405.94万平方米收费，收费标准按三级标准为1.85元/平方米·月，则运营期达产年物业管理费为9011.87万元。

表9广州市普通住宅前期物业服务收费政府指导价标

服务项目 服务等级	综合管理服务		物业共用部位和共用设施设备维护		公共秩序维护		保洁服务	绿化养护	合计	
	有电梯	无电梯	有电梯	无电梯	有电梯	无电梯			有电梯	无电梯
一级	0.8	0.55	0.9	0.3	0.65	0.6	0.3	0.15	2.8	1.9
二级	0.65	0.45	0.75	0.25	0.55	0.5	0.25	0.12	2.32	1.57

三级	0.5	0.35	0.6	0.2	0.45	0.4	0.2	0.1	1.85	1.25
四级	0.35	0.25	0.45	0.15	0.35	0.3	0.15	0.08	1.38	0.93
五级	0.2	0.15	0.3	0.1	0.25	0.2	0.1	0.05	0.9	0.6

（3）商业出租收入

本项目商业总建筑面积为 83.18 万㎡，建成后用于出租以获得租金收益，考虑项目为新建项目，前期存在空置率较高、人流量不足的影响，预计租金单价为 90 元/㎡·月，假定出租率为 80%，则运营期达产年商业出租收入为 71,867.52 万元。

（4）车位出租收入

本项目建设约 1313 个社会车辆车位，建成后用于出租以获得租金收益，预计租金为 500 元/个/月，假定出租率为 80%，则运营期达产年车位出租收入为 630.24 万元。

预计商业出租收入每年增长 5%、物业费及车位出租收入每三年增长 5%。

综上，本项目债券存续期内，项目总收入为 4182949.29 万元。

表 10 项目运营期收入表（单位：万元）

年限	土地出让收入	物业费收入	商业出租收入	车位出租收入	合计
2024 年					
2025 年					
2026 年	411,246.44				411,246.44
2027 年	411,246.44				411,246.44
2028 年	411,246.44				411,246.44

2029 年		9,011.87	71,867.52	630.24	81,509.63
2030 年		9,011.87	71,867.52	630.24	81,509.63
2031 年		9,011.87	71,867.52	630.24	81,509.63
2032 年		9,462.46	75,460.90	661.75	85,585.11
2033 年		9,462.46	75,460.90	661.75	85,585.11
2034 年		9,462.46	75,460.90	661.75	85,585.11
2035 年		9,935.58	79,233.95	694.84	89,864.37
2036 年		9,935.58	79,233.95	694.84	89,864.37
2037 年		9,935.58	79,233.95	694.84	89,864.37
2038 年		10,432.36	83,195.65	729.58	94,357.59
2039 年		10,432.36	83,195.65	729.58	94,357.59
2040 年		10,432.36	83,195.65	729.58	94,357.59
2041 年		10,953.98	87,355.43	766.06	99,075.47
2042 年		10,953.98	87,355.43	766.06	99,075.47
2043 年		10,953.98	87,355.43	766.06	99,075.47
2044 年		11,501.68	91,723.20	804.36	104,029.24
2045 年		11,501.68	91,723.20	804.36	104,029.24
2046 年		11,501.68	91,723.20	804.36	104,029.24
2047 年		12,076.76	96,309.36	844.58	109,230.70
2048 年		12,076.76	96,309.36	844.58	109,230.70
2049 年		12,076.76	96,309.36	844.58	109,230.70
2050 年		12,680.60	101,124.83	886.81	114,692.24
2051 年		12,680.60	101,124.83	886.81	114,692.24
2052 年		12,680.60	101,124.83	886.81	114,692.24
2053 年		13,314.63	106,181.07	931.15	120,426.85
2054 年		13,314.63	106,181.07	931.15	120,426.85
2055 年		13,314.63	106,181.07	931.15	120,426.85
2056 年		13,980.36	111,490.12	977.71	126,448.19

2057 年		13,980.36	111,490.12	977.71	126,448.19
合计	1,233,739.31	326,070.48	2,600,335.97	22,803.53	4,182,949.29

2.项目成本及相关税费

（1）管理及运营人员薪酬

本项目拟聘用管理及运营人员 500 人，薪酬暂定为 8000 元/人·月，则项目首年所需管理及运营人员薪酬为 4800.00 万元。

（2）设备维护维修费

设备维护维修费按工程总投资的 1%测算,则项目运营首年的设备维护维修费为 17361.87 万元。

（3）水电耗能费用

水电耗能费用按项目年收入的 10%测算，则项目首年的水电耗能费用为 7289.41 万元。

（4）管理及营销等费用

管理及营销等费用按项目年收入的 5%测算,则项目首年的管理费用为 3644.71 万元。

以上成本按每年增长 1.50%计算。

综上，本项目债券存续期内，项目总成本为 1191412.88 万元，项目成本明细表如下表所示。

表 11 项目运营期成本表（单位：万元）

年度	管理及运营人员薪酬	设施维护维修	水电能耗费用	管理及营销等费用	合计
2024 年					

年度	管理及运营人员薪酬	设施维护维修	水电能耗费用	管理及营销等费用	合计
2025 年					
2026 年					
2027 年					
2028 年					
2029 年	4800.00	17361.87	7289.41	3644.71	33,095.99
2030 年	4872.00	17622.3	7398.75	3699.38	33,592.43
2031 年	4945.08	17886.63	7509.73	3754.87	34,096.31
2032 年	5019.26	18154.93	7622.38	3811.19	34,607.76
2033 年	5094.55	18427.25	7736.72	3868.36	35,126.88
2034 年	5170.97	18703.66	7852.77	3926.39	35,653.79
2035 年	5248.53	18984.21	7970.56	3985.29	36,188.59
2036 年	5327.26	19268.97	8090.12	4045.07	36,731.42
2037 年	5407.17	19558	8211.47	4105.75	37,282.39
2038 年	5488.28	19851.37	8334.64	4167.34	37,841.63
2039 年	5570.6	20149.14	8459.66	4229.85	38,409.25
2040 年	5654.16	20451.38	8586.55	4293.3	38,985.39
2041 年	5738.97	20758.15	8715.35	4357.7	39,570.17
2042 年	5825.05	21069.52	8846.08	4423.07	40,163.72
2043 年	5912.43	21385.56	8978.77	4489.42	40,766.18
2044 年	6001.12	21706.34	9113.45	4556.76	41,377.67
2045 年	6091.14	22031.94	9250.15	4625.11	41,998.34
2046 年	6182.51	22362.42	9388.9	4694.49	42,628.32
2047 年	6275.25	22697.86	9529.73	4764.91	43,267.75
2048 年	6369.38	23038.33	9672.68	4836.38	43,916.77
2049 年	6464.92	23383.9	9817.77	4908.93	44,575.52
2050 年	6561.89	23734.66	9965.04	4982.56	45,244.15
2051 年	6660.32	24090.68	10114.52	5057.3	45,922.82

年度	管理及运营人员薪酬	设施维护维修	水电能耗费用	管理及营销等费用	合计
2052 年	6760.22	24452.04	10266.24	5133.16	46,611.66
2053 年	6861.62	24818.82	10420.23	5210.16	47,310.83
2054 年	6964.54	25191.1	10576.53	5288.31	48,020.48
2055 年	7069.01	25568.97	10735.18	5367.63	48,740.79
2056 年	7175.05	25952.5	10896.21	5448.14	49,471.90
2057 年	7282.68	26341.79	11059.65	5529.86	50,213.98
合计	172,793.96	625,004.29	262,409.24	131,205.39	1,191,412.88

（5）专项借款利息

表 12 专项借款利息支出表（单位：万元）

年度	本期取得借款	本期归还本金	本期付息	本息合计
2024 年	138900.00		1875.15	1875.15
2025 年	277800.00		7500.60	7500.60
2026 年	416700.00		16876.35	16876.35
2027 年	416700.00		28127.25	28127.25
2028 年	138900.00		35627.85	35627.85
2029 年		138900.00	35627.85	174527.85
2030 年		277800.00	30002.40	307802.40
2031 年		416700.00	20626.65	437326.65
2032 年		416700.00	9375.75	426075.75
2033 年		138900.00	1875.15	140775.15
合计	1389000.00	1389000.00	187515.00	1576515.00

（6）专项债利息

表 13 专项债利息支出表（单位：万元）

年度	本期取得借款	本期归还本金	本期付息
2024 年			-
2025 年	21000		233.60
2026 年	135300		2,161.95
2027 年	17300		4,073.81

年度	本期取得借款	本期归还本金	本期付息
2028 年			4,290.93
2029 年			4,290.93
2030 年			4,290.93
2031 年			4,290.93
2032 年			4,290.93
2033 年			4,290.93
2034 年			4,290.93
2035 年			4,290.93
2036 年			4,290.93
2037 年			4,290.93
2038 年			4,290.93
2039 年			4,290.93
2040 年			4,290.93
2041 年			4,290.93
2042 年			4,290.93
2043 年			4,290.93
2044 年		10000	4,184.93
2045 年		3284	4,287.31
2046 年			4,247.88
2047 年			4,247.88
2048 年			4,247.88
2049 年			4,247.88
2050 年			4,247.88
2051 年			4,247.88
2052 年			4,247.88
2053 年			4,247.88
2054 年			4,247.88

年度	本期取得借款	本期归还本金	本期付息
2055 年		11000	4,120.90
2056 年		132016	2,339.48
2057 年		17300	468.12
合计	173600	173600	128755.93

3.项目损益情况

根据上述测算，广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目在债券存续期内的项目营运收益为 2991536.41 万元。

表 14 项目运营收益表（单位：万元）

年限	运营收入	运营成本	运营收益
2024 年	-	-	-
2025 年	-	-	-
2026 年	411,246.44	-	411,246.44
2027 年	411,246.44	-	411,246.44
2028 年	411,246.44	-	411,246.44
2029 年	81,509.63	33,095.99	48,413.64
2030 年	81,509.63	33,592.43	47,917.20
2031 年	81,509.63	34,096.31	47,413.32
2032 年	85,585.11	34,607.76	50,977.35
2033 年	85,585.11	35,126.88	50,458.23
2034 年	85,585.11	35,653.79	49,931.32
2035 年	89,864.37	36,188.59	53,675.78
2036 年	89,864.37	36,731.42	53,132.95
2037 年	89,864.37	37,282.39	52,581.98
2038 年	94,357.59	37,841.63	56,515.96
2039 年	94,357.59	38,409.25	55,948.34
2040 年	94,357.59	38,985.39	55,372.20

年限	运营收入	运营成本	运营收益
2041 年	99,075.47	39,570.17	59,505.30
2042 年	99,075.47	40,163.72	58,911.75
2043 年	99,075.47	40,766.18	58,309.29
2044 年	104,029.24	41,377.67	62,651.57
2045 年	104,029.24	41,998.34	62,030.90
2046 年	104,029.24	42,628.32	61,400.92
2047 年	109,230.70	43,267.75	65,962.95
2048 年	109,230.70	43,916.77	65,313.93
2049 年	109,230.70	44,575.52	64,655.18
2050 年	114,692.24	45,244.15	69,448.09
2051 年	114,692.24	45,922.82	68,769.42
2052 年	114,692.24	46,611.66	68,080.58
2053 年	120,426.85	47,310.83	73,116.02
2054 年	120,426.85	48,020.48	72,406.37
2055 年	120,426.85	48,740.79	71,686.06
2056 年	126,448.19	49,471.90	76,976.29
2057 年	126,448.19	50,213.98	76,234.21
合计	4,182,949.29	1,191,412.88	2,991,536.41

（二）融资收益平衡情况

1.项目现金流测算表

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

表 15 项目运营期现金流量表（万元）

年度	项目现金流入	项目现金流出		净现金流量	累计净现金流量
	运营收入	应付本息	年度运营成本支出		
2024 年	-	1,875.15	-	-1,875.15	-1,875.15
2025 年	-	7,734.20	-	-7,734.20	-9,609.35
2026 年	411,246.44	19,038.30	-	392,208.14	382,598.79
2027 年	411,246.44	32,201.06	-	379,045.37	761,644.16
2028 年	411,246.44	39,918.78	-	371,327.66	1,132,971.81
2029 年	81,509.63	178,818.78	33,095.99	-130,405.14	1,002,566.67
2030 年	81,509.63	312,093.33	33,592.43	-264,176.13	738,390.54
2031 年	81,509.63	441,617.58	34,096.31	-394,204.26	344,186.28
2032 年	85,585.11	430,366.68	34,607.76	-379,389.33	-35,203.05
2033 年	85,585.11	145,066.08	35,126.88	-94,607.85	-129,810.90
2034 年	85,585.11	4,290.93	35,653.79	45,640.39	-84,170.51
2035 年	89,864.37	4,290.93	36,188.59	49,384.85	-34,785.65
2036 年	89,864.37	4,290.93	36,731.42	48,842.02	14,056.37
2037 年	89,864.37	4,290.93	37,282.39	48,291.05	62,347.42
2038 年	94,357.59	4,290.93	37,841.63	52,225.03	114,572.45
2039 年	94,357.59	4,290.93	38,409.25	51,657.41	166,229.86
2040 年	94,357.59	4,290.93	38,985.39	51,081.27	217,311.13
2041 年	99,075.47	4,290.93	39,570.17	55,214.37	272,525.50
2042 年	99,075.47	4,290.93	40,163.72	54,620.82	327,146.32
2043 年	99,075.47	4,290.93	40,766.18	54,018.36	381,164.68
2044 年	104,029.24	14,184.93	41,377.67	48,466.64	429,631.32
2045 年	104,029.24	7,571.31	41,998.34	54,459.59	484,090.90
2046 年	104,029.24	4,247.88	42,628.32	57,153.04	541,243.94
2047 年	109,230.70	4,247.88	43,267.75	61,715.07	602,959.01
2048 年	109,230.70	4,247.88	43,916.77	61,066.05	664,025.05
2049 年	109,230.70	4,247.88	44,575.52	60,407.30	724,432.35

年度	项目现金流入	项目现金流出		净现金流量	累计净现金流量
	运营收入	应付本息	年度运营成本支出		
2050 年	114,692.24	4,247.88	45,244.15	65,200.21	789,632.56
2051 年	114,692.24	4,247.88	45,922.82	64,521.54	854,154.09
2052 年	114,692.24	4,247.88	46,611.66	63,832.70	917,986.79
2053 年	120,426.85	4,247.88	47,310.83	68,868.14	986,854.93
2054 年	120,426.85	4,247.88	48,020.48	68,158.49	1,055,013.41
2055 年	120,426.85	15,120.90	48,740.79	56,565.16	1,111,578.57
2056 年	126,448.19	134,355.48	49,471.90	-57,379.19	1,054,199.38
2057 年	126,448.19	17,768.12	50,213.98	58,466.10	1,112,665.48
合计	4,182,949.29	1,878,870.93	1,191,412.88	1,112,665.48	

2.预期债券存续期内项目收益偿还融资本息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至第二十三年内，项目产生的专项收入用于偿还融资本息的情况如下:

表 16 拟按项目自身收益在不同比例计算收益情况下的本息表覆盖倍数表

（单位：万元）

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
2024 年	-	1,875.15	1,875.15	-
2025 年	-	7,734.20	7,734.20	-
2026 年	-	19,039.12	19,038.30	411,246.44
2027 年	-	32,202.71	32,201.06	411,246.44
2028 年	-	39,920.42	39,918.78	411,246.44
2029 年	138,900.00	39,918.78	178,818.78	48,413.64
2030 年	277,800.00	34,293.33	312,093.33	47,917.20
2031 年	416,700.00	24,917.58	441,617.58	47,413.32
2032 年	416,700.00	13,666.68	430,366.68	50,977.35
2033 年	138,900.00	6,166.08	145,066.08	50,458.23
2034 年	0	4,290.93	4,290.93	49,931.32
2035 年	0	4,290.93	4,290.93	53,675.78
2036 年	0	4,290.93	4,290.93	53,132.95
2037 年	0	4,290.93	4,290.93	52,581.98
2038 年	0	4,290.93	4,290.93	56,515.96
2039 年	0	4,290.93	4,290.93	55,948.34
2040 年	0	4,290.93	4,290.93	55,372.20
2041 年	0	4,290.93	4,290.93	59,505.30
2042 年	0	4,290.93	4,290.93	58,911.75
2043 年	0	4,290.93	4,290.93	58,309.29
2044 年	10,000.00	4,184.93	14,184.93	62,651.57
2045 年	3,284.00	4,287.31	7,571.31	62,030.90
2046 年	0	4,247.88	4,247.88	61,400.92
2047 年	0	4,247.88	4,247.88	65,962.95
2048 年	0	4,247.88	4,247.88	65,313.93
2049 年	0	4,247.88	4,247.88	64,655.18
2050 年	0	4,247.88	4,247.88	69,448.09
2051 年	0	4,247.88	4,247.88	68,769.42
2052 年	0	4,247.88	4,247.88	68,080.58
2053 年	0	4,247.88	4,247.88	73,116.02
2054 年	0	4,247.88	4,247.88	72,406.37
2055 年	11,000.00	4,120.90	15,120.90	71,686.06
2056 年	132,016.00	2,339.48	134,355.48	76,976.29
2057 年	17,300.00	468.12	17,768.12	76,234.21
合计	**1,562,600.00**	**316,270.93**	**1,878,870.93**	**2,991,536.41**
本息覆盖倍数	100%收益下测算		1.59	

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
本息覆盖倍数	收入下降 5%且成本增加 5%情况下测算		1.45	
本息覆盖倍数	收入下降 10%且成本增加 10%情况下测算		1.31	

（三）总体评价

综上所述，本项目在自身收益分别在 100%、项目收入下降 5%且成本增加 5%和项目收入下降 10%且成本增加 10%的情况下，本项目合计本息覆盖倍数分别为 1.59、1.45、1.31，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

本项目共计划发行地方政府专项债券 173600 万元（用作项目资本金 173600 万元）。

本项目已获得:

（1）已通过发行 2025 年广东省政府专项债（三十三期），发行金额 11000 万元，发行期限 30 年，发行利率 2.32%，每半年付息一次，到期一次性还本。

（2）已通过 2025 年广东省政府专项债（二十一期）“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”调整 10000 万元至本项目，发行期限 20 年，发行利率 2.12%。

（3）已通过 2026 年广东省政府专项债券（六期）发行 7600 万元（其中用作资本金 7600 万元），发行利率 2.45%，发行期限 30 年。

（4）已通过 2026 年广东省政府专项债券（十八期）发行 1880 万元（其中用作资本金 1880 万元），发行利率 2.48%，发行期限 30 年。

（5）已通过 2026 年广东省政府专项债券（三十四期）发行 11641 万元（其中用作资本金 11641 万元），发行利率 2.23%，发行期限 20 年。

（6）已通过 2026 年广东省政府专项债券（四十三期）发行 3284 万元（其中用作资本金 3284 万元），发行利率 2.02%，发行期限 15 年。

2026 年计划安排专项债券资金 135300 万元。本次拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十七期）申请 7716 万元，发行期限为 20 年，发行利率为 2.50%，以后年度发行 17300 万元。

发行资金全部用于广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目资本金，用于支付项目建设工程款。按照财政部要求，此次专项债券纳入 2026 年政府性基金预算管理。

（二）债券资金管理

本项目资金使用严格按照相关要求管理，项目相关收入均为专项收入，并专门用于归还债券本金和利息，项目收益及还本付息资金纳入政府性基金预算管理。加强项目建设进度管理，充分落实建设所需资金，加强促进现金回流，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决，确保债券存续期间不会出现收入与还本付息周期错配的情况。若项目主管部门和项目实施单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（三）职责分工

广州市黄埔区财政局（广州开发区财政局）负责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，负责组织项目专项债券发行工作，负责组织项目对应专项债券还本付息等存续期管理；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。

广州开发区城市更新局负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用和信息披露有关工作，加快专项债券资金支出使用进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作；负责编制项目专项债券还本付息年度预算，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；及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

科学城（广州）城市更新集团有限公司负责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项目信息工作；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使用进度；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，确保债券还本付息不出任何风险。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；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

本项目具有公益性，回收周期长，本项目预期土地出让收入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；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。

（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、事前绩效评估报告

（一）项目概况

1.项目基本情况

（1）项目单位情况

主管部门：广州开发区城市更新局

科学城（广州）投资集团有限公司

业主单位：科学城（广州）城市更新集团有限公司，是科学城（广州）投资集团有限公司下属全资子公司。

设计单位、监理单位、施工单位等均按程序依法确定。

（2）规划情况

根据住房城乡建设部、财政部最近指示，部署各地加快落实增量政策措施要求，进一步做好城中村改造工作，推动符合条件

的项目尽快启动实施。按照通知要求，城中村改造政策支持范围从最初的 35 个超大特大城市和城区常住人口 300 万以上的大城市，进一步扩大到近 300 个地级及以上城市。

根据《广州市城中村改造专项规划（2021-2035 年）》，2021-2035 年全市城中村项目分步推进时序安排，助力实现广州“美丽宜居花城活力全球城市”愿景。至 2035 年，拟推进 272 条城中村（行政村）改造、涉及 289 个项目。其中：全面改造的城中村 133 条、涉及 150 个项目；混合改造的城中村 15 条、涉及 15 个项目，主要为涉及历史文化名镇、历史文化名村、传统村落和历史文化资源丰富的城中村，在落实相关保护要求的前提下，以核心保护区微改造及历史文化资源保护和活化利用、其余范围可全面改造的混合方式推进；微改造的城中村 124 条、涉及 124 个项目。

改造时序方面，衔接广州市国土空间总体规划的分期发展目标与“十四五”发展目标，按 2025 年度、2027 年度、2030 年度、2035 年度分步有序稳妥推进城中村全面改造与混合改造。当下的宏观政策已经发生的彻底的转变。其中，关于楼市，今年不推出房地产税的提法，更是让市场松了口气，高层发声，市场情绪面在修复，楼市最艰难的时刻即将过去。标志着广州市城市更新、城中村改造在规划统筹引领、土地要素保障、价值导向转变、政策制度创新、管理机制完善等方面迈上新台阶。

（3）项目地点

本项目位于黄埔区北部中新广州知识城片区九佛街。枫下村北至凤尾村，东临佛塱村，西近蟹庄村，南接玉兰大道。改造范围北至枫园五路、南至凤吉路、西至积安路、东至达峰一路，总用地面积140.95公顷。

（4）项目建设期

建设工期初步拟定为5年（即60个月）。

（5）建设内容及规模

根据中量工程咨询有限公司2024年12月出具的《广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目可行性研究报告》，项目用规划总建设量489.24万㎡，其中复建地块49.24公顷，建设量226.41万㎡，出让地块61.79公顷，建设量262.38万㎡。

1）复建住宅

规划复建住宅区建筑总量85.35万㎡，包括纯复建住宅建筑82.57万㎡，非独立公服1.19万㎡，以及规划范围内1:1复建集体物业1.59万㎡安排在各住宅/商业地块内建设。

2）复建物业

规划范围内集体经营性用地核定物业权益建筑面积1.32万㎡；历史及新增留用地指标共73.18公顷，按用地面积和容积率1.8（毛）计算权益建筑面积131.72万㎡，复建物业地块总建筑面积共133.04万㎡。

3）出让地块

规划出让地块建筑总量250.35万㎡，包括出让住宅建筑167.17万㎡（含非独立公服配套5.33万㎡），出让商业办公建筑83.18㎡。

我司委托设计咨询单位对项目进行初步的强排方案设计，主要指标如下（以最终设计方案为准）。建设内容和规模一览表如下:

表19建设内容与规模表（单位：万元）

类别			用地面积（公顷）	建筑量（万㎡）	容积率
复建地块	A.复建住宅（含11%公配）		28.73	93.25	3.25
	其中	纯住宅	20.71	82.57	4.18
		集体物业		1.59	
		非独公服		2.39	
		独立公服	8.03	6.69	0.83
	B.集体物业+留用地		20.23	133.04	6.58
	C.现状保留历史文保		0.27	0.12	0.43
	小计		49.24	226.41	4.60
出让地块	A.出让住宅（含11%公配）		49.09	179.45	3.66
	其中	纯住宅	33.63	161.84	4.97
		非独公服		5.33	
		独立公服	15.37	12.48	0.81
	B.出让商业办公		12.80	83.18	6.50
	小计		61.79	262.83	4.25
其他绿地、道路、水域等			29.92	——	
总计			140.95	489.24	

（6）建设计划

本项目建设周期为 2024 年 1 月至 2028 年 12 月，共计 60 个月。其中启动区 2024 年实施；近期 2025 年启动实施；远期预计 2027 年启动实施。目前各子项目将有序开展建设，已完成可行性研究报告批复。

2.项目投资规模和资金筹措情况。

（1）投资估算

项目总投资为 1736187.30 万元。

（2）资金筹措方案

本项目总投资 1736187.30 万元，其中:

1）市场化融资资金筹措：向农业发展银行申请专项借款 1389000 万元，预计期限为 5 年，借款利率 2.70%，按季付息，到期一次性还本。

2） 本项目已获得:

（1）已通过发行 2025 年广东省政府专项债（三十三期），发行金额 11000 万元，发行期限 30 年，发行利率 2.32%，每半年付息一次，到期一次性还本。

（2）已通过 2025 年广东省政府专项债（二十一期）“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”调整 10000 万元至本项目，发行期限 20 年，发行利率 2.12%。

（3）已通过2026年广东省政府专项债券（六期）发行7600万元（其中用作资本金7600万元），发行利率2.45%，发行期限30年。

（4）已通过2026年广东省政府专项债券（十八期）发行1880万元（其中用作资本金1880万元），发行利率2.48%，发行期限30年。

（5）已通过2026年广东省政府专项债券（三十四期）发行11641万元（其中用作资本金11641万元），发行利率2.23%，发行期限20年。

（6）已通过2026年广东省政府专项债券（四十三期）发行3284万元（其中用作资本金3284万元），发行利率2.02%，发行期限15年。

2026年计划安排专项债券资金135300万元。本次拟发行2026年广东省政府专项债券（四十七期）申请7716万元，发行期限为20年，发行利率为2.50%，以后年度发行17300万元。

发行资金全部用于广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目资本金，用于支付项目建设工程款。按照财政部要求，此次专项债券纳入2026年政府性基金预算管理。

3）非融资资金筹措：其余资金173587.30万元拟由其他财政自筹资金筹措安排。

表 20 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位金额	市场化融资资金	已到位金额	非融资资金		地方政府专项债券融资		
					其他财政自筹资金	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	1736187.3	439700	1389000	416700	173587.3	91585	7716	45405	120479
2024 年	140900	140900	138900	138900	2000	2000	-	-	-
2025 年	388385	298800	277800	277800	89585	89585	-	21000	-
2026 年	634002.3	-	416700	-	82002.3	-	7716	24405	103179
以后年度	572900	-	555600	-	84002	-	-	-	17300

2.项目绩效目标设定情况。

（1）总体建设目标

完成本项目中的全部建设内容，在投资、进度、质量均能达到决策阶段的预期目标，顺利通过竣工验收。

（2）2026 年度目标

2026 年度绩效目标为资金使用合理,项目建设进度按实际情况合理推进。

（二）事前绩效评估工作开展情况

1.评估方式

事前绩效评估主要依据包括但不限于:

（1）与项目相关的法律、法规和规章制度。

（2）国家及省、市制定的国民经济与社会发展规划和方针政策；财政部及省、市财政部门制定的预算管理制度、政府债券管理制度、资金及财务管理制度、绩效管理相关制度。

（3）中长期发展规划及年度工作计划。

（4）相关行业政策、行业标准及专业技术规范、项目可行性研究以及其他材料等。

2.评估程序与安排

事前绩效评估流程分为评估准备、资料收集、正式评估、形成评估结论等阶段。

（三）评估分析

1.项目实施的必要性、可行性、公益性

（1）重要性分析

城中村改造是民生工程，也是民心工程。“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年。城中村伴随着工业化、城镇化快速发展而形成，被称为“都市里的村庄”。

2023年4月28日，中共中央政治局召开会议指出“在超大特大城市积极稳步推进城中村改造”。同年7月，国务院办公厅印发《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》，指出从实际出发，稳中求进、积极稳妥，分三类实施改造，具备条件的城中村实施拆除新建；不具备条件的不可强行推进，要开展经常性整治提升，防控风险隐患；介于前两类之间的实施拆整结合。城市人民政府应做好城中村改造工作的组织实施，省级人民政府应加强领导和政策支持。城中村改造包括城镇开发边界内的各类城中村，具体范围由城市人民政府结合实际确定。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。对符合条件的城中村改造项目，中央通过现有渠道适当给予补助。将符合条件的城中村改造项目纳入地方政府专项债券支持范围。设立城中村改造专项借款。

住房城乡建设部积极稳步推进超大特大城市城中村改造，分三类推进实施。一类是符合条件的实施拆除新建，另一类是开展经常性整治提升，第三类是介于两者之间的实施拆整结合。各地正按照部署，扎实开展配套政策制定、摸清城中村底数、编制改造项目方案等工作。截至10月12日，住房城乡建设部城中村改造信息系统已入库城中村改造项目162个。

在此背景下，科学城（广州）城市更新集团为贯彻落实国家、省、市关于城中村改造的战略部署，推动辖区内城中村改造，提升城市形象，特提出本项目。

（2）经济效益分析

本项目的建设，可以带动基础设施的全面发展，拉动土地资源、房地产、服务性行业、劳动消费需求的上升，实现该地区经济快速、持续的发展，可有效衔接多项国家、省、市重大规划，有较好的经济效益。

（3）社会效益分析

本项目的建设，有利于提高城市整体环境质量，提升生产生活环境，全域提升城市品质，助推广州市黄埔区社会经济高质量发展。

项目建设所产生的社会影响主要表现在以下几个方面：

1）对居民生活水平与生活质量的影响

本项目在施工期间由于施工人员、材料、机械等会对施工周围环境造成一定负面影响，如噪音、灰尘等，所以应注意施工管理，将负面影响减至最低。项目的运营有利于推动经济结构转型，总体而言有利于提高居民生活与生产水平。

2）对当地居民就业的影响

项目实施将会直接和间接增加当地居民的就业机会。项目的实施，将解决部分居民的就业问题，同时也会带动其他产业的就业人数增加，对建设和谐社会，保持社会稳定具有重要意义。

3）对不同利益群体的影响

项目的建设涉及到不同的行业，会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家等的收入，也会增加当地的税收。

4）对当地弱势群体的影响

帮助社会弱势群体减轻来自经济、社会和心理的巨大压力，不仅是各级政府部门的责任，也是全社会的义务，其中社会强者应尽更多的义务，以减少来自在承受力最低的社会群体身上爆发的社会风险，所以帮助提高弱势群体的生存能力将起到稳定社会、减少风险，促进社会发展的作用。

项目建成后，对妇女、儿童、残疾人等没有任何不利影响，同时经济的持续发展，有助于政府为当地的妇女、儿童、残疾人员等弱势群体提供更多更好的帮助。

5）对当地文化、教育的影响

本项目建成增加了教育服务设施，增加学位数量，对当地文化、教育等方面都有一定的正面作用。

6）对当地基础设施、服务容量和城市化进程的影响

项目的建设提升了厚街镇人居环境，改善周边环境。在充分保障人民生产、生活安全的同时，提供了多样丰富、优美的空间和景观环境，人们生活在其中感到舒适、愉快、健康，兼具丰富的物质生活和精神生活内涵。

7）对当地少数民族风俗习惯和宗教的影响

项目的建设将严格执行民族、宗教政策，尊重民族习惯。

总之，本项目的建设，有利于当地和企业的经济发展，对提高本地区的生活水平和生活质量都有一定的促进作用；对于当地基础设施、社会服务容量、城市化进程也会形成良性促进作用。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目已完成《广东省企业投资项目备案证》，项目代码为2402-440112-04-01-532497，并完成整体可行性研究报告。可研已获批复。

3.项目是否符合专项债券投向领域要求

本项目投向领域为城中村改造，符合专项债券的投向。

4.项目是否属于专项债券负面清单

本项目建设内容不属于2024年12月《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债管理机制的意见》（国发办[2024]52号）中的“地方政府专项债禁止类项目清单”，广州市不属于上年度地方政府债务风险等级评定为红色的省本级、市本级和县区。

5.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资金1736187.30万元，计划通过地方政府专项债券融资173600万元，市场化融资1389000万元，其他财政自筹资金173587.30万元。项目资金按照项目实际进度分年度到位。项目目前已完成可行性研究报告，已完成项目立项，项目资金到位可行性程度较高。

6.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收益来源包括土地出让收入、物业费收入、车位出租收入和商业出租收入，预计商业出租收入每年增长 5%、物业费及车位出租收入每三年增长 5%。收入合计约4,182,949.29万元。

（1）项目收入

1）土地出让收入

根据初步规划情况，本次可出让总建筑面积158.81万㎡（不含保障性住房），其中居住面积158.81万㎡，商业面积83.18万㎡。按照居住楼面地价1.1595万元/㎡，初步估算可获得土地出让收入184.14亿元。

表21 枫下村城中村改造土地出让收益表

居住楼面地价（万元/㎡）	可出让居住建筑面积（万㎡）	土地出让收入（亿元）
1.1595	158.81	184.14

根据《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）、《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）、《关于贯彻国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知的实施意见》（穗府办〔2011〕3号）政策文件的内容，需从土地出让收益中按10%比例计提教育资金、按10%比例计提农田水利建设资金、按13%比例提取保障性住房建设资金。则本项目可用于资金平衡的土地出让收入为184.14×（1-10%-10%-13%）=123.37亿元。

2）物业费收入

本项目参考《广州市人民政府办公厅关于加强保障性住房小区管理工作的实施意见》（穗府办〔2014〕3号），“保障性住房小区物业服务标准不得低于广州市发展和改革委员会、广州市住房和城乡建设局、广州市市场监管局发布《关于进一步规范我市住宅物业服务收费等有关问题的通知》规定的四级标准”，项目物业管理将委托有资质的物业管理公司进行物业管理，住宅物业管理费按总建筑面积405.94万平方米收费，收费标准按三级

标准为 1.85 元/平方米·月，则运营期达产年物业管理费为 9011.87 万元。

表 22 广州市普通住宅前期物业服务收费政府指导价标

服务项目 / 服务等级	综合管理服务		物业共用部位和共用设施设备维护		公共秩序维护		保洁服务	绿化养护	合计	
	有电梯	无电梯	有电梯	无电梯	有电梯	无电梯			有电梯	无电梯
一级	0.8	0.55	0.9	0.3	0.65	0.6	0.3	0.15	2.8	1.9
二级	0.65	0.45	0.75	0.25	0.55	0.5	0.25	0.12	2.32	1.57
三级	0.5	0.35	0.6	0.2	0.45	0.4	0.2	0.1	1.85	1.25
四级	0.35	0.25	0.45	0.15	0.35	0.3	0.15	0.08	1.38	0.93
五级	0.2	0.15	0.3	0.1	0.25	0.2	0.1	0.05	0.9	0.6

3）商业出租收入

本项目商业总建筑面积为 83.18 万㎡，建成后用于出租以获得租金收益，考虑项目为新建项目，前期存在空置率较高、人流量不足的影响，预计租金单价为 90 元/㎡·月，假定出租率为 80%，则运营期达产年商业出租收入为 71,867.52 万元。

4）车位出租收入

本项目建设约 1313 个社会车辆车位，建成后用于出租以获得租金收益，预计租金为 500 元/个/月，假定出租率为 80%，则运营期达产年车位出租收入为 630.24 万元。

预计商业出租收入每年增长 5%、物业费及车位出租收入每三年增长 5%。

综上，本项目地方政府债券存续期内，项目总收入为 4182949.29 万元。

（2）项目成本

本项目包括管理及运营人员薪酬、设备维护维修费、水电耗能费用、管理机营销费用等成本。按每年增长1.50%计算，项目总成本为1191412.88万元。

1）管理及运营人员薪酬

本项目拟聘用管理及运营人员500人，薪酬暂定为8000元/人·月，则项目首年所需管理及运营人员薪酬为4800.00万元。

2）设备维护维修费

设备维护维修费按工程总投资的1%测算,则项目运营首年的设备维护维修费为 17361.87 万元。

3）水电耗能费用

水电耗能费用按项目年收入的10%测算，则项目首年的水电耗能费用为7289.41万元。

4）管理及营销等费用

管理及营销等费用按项目年收入的5%测算,则项目首年的管理费用为3644.71万元。

（3）项目收益预测合理性

结合建设周期和运营周期，项目做了全周期测算，对项目收入、成本以及项目收益预测按照谨慎性原则处理，并按照项目筹资活动、投资活动、经营活动带来的专项收入对资金流入流出编

制了现金流量表，年度的现金流量均为正数，保持了合规性与合理性，收益可以覆盖融资本息，实现平衡。

7.债券资金需求合理性

本项目债券资金需求综合考虑地方财力情况、项目建设内容、项目收益情况、债券市场需求等多方面因素，合理安排债券期限结构与资金需求。且本项目能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入依据充分、预测合理，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

8.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划

按照项目筹资活动、投资活动、经营活动带来的专项收入对资金流入流出编制了现金流量表。现金流量表中项目各年度的累计净现金流量大于0，年度不存在资金缺口，预期项目结余及其现金流量可以偿还债券融资本金利息，能保障建设和还本付息需要。

（2）偿债风险点

暂无。

1）绩效目标合理性

根据《关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》(财预(2021)61号)的要求，分析已设定的绩效目标是否重点反映了专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，是否

考虑了经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等，对绩效目标的合理性进行评估。

（四）总体结论

本项目位于位于黄埔区北部中新广州知识城片区九佛街，是广州市贯彻落实《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出的全面提升城市品质，加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升等新要求。该项目的建设有利于加快推进城市更新，顺应城市发展新理念新趋势，开展城市现代化试点示范，建设宜居、创新、智慧、绿色、人文、韧性城市。项目已于2024年1月开工，形成实物工作量，项目收入持续稳定，债券期限内的收入支出纳入预算管理，且本息覆盖倍数达到1.59倍，建议支持。

（五）有关建议

1.加快项目前期工作深度，加快初步设计、施工图和概算审批，尽早开展施工招投标，以便早日开工、早日竣工。

2.加强项目全流程的项目管理，制定风险管控措施，有序推进项目实施。

3.依据项目内容和管理要求，尽快建立相应的项目收支制度，完善相关业务管理办法，建立有效的质量管控。

4.细化预算内容，合理管控建设资金，提高预算的可执行性，按照成本绩效管理要求，有效控制运营成本。

（六）其他需要说明的问题

本次评估以项目单位提供的专项债券项目评估材料为基础。

专项债券项目绩效目标表

项目名称	广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目绩效目标表				
主管部门	广州开发区 城市更新局		实施单位	科学城（广州）城市更新集团有限公司	
项目总投资	1736187.30 万元		投向领域	城中村改造	
专项债券资金需求	173600 万元		申请年限	30	
政策依据	立项批复				
建设内容	本项目针对广州市黄埔区九佛街枫下村 140.95 公顷的范围进行改造。主要改造内容如下：拆除总建筑面积 97.98 万平方米；规划总建设量 489.24 万平方米，其中复建地块 49.24 公顷，建设量 226.41 万平方米；出让地块 61.79 公顷，建设量 262.83 万平方米；其他绿地、道路、水域等用地面积 29.92 公顷；规划布局居住公共服务设施 180 处，建筑面积 20.37 万平方米、产业片区公共服务设施 70 处，建筑面积 8.18 万平方米。				
拟发债期限内项目收入	本项目收益来源包括土地出让收入、物业费收入和商业出租收入，收入合计约 4182949.29 万元。				
总体绩效目标	目标 1：完成拆除任务 目标 2：完成复建地块建设任务 目标 3：完成出让地块建设任务 目标 4：完成绿地、道路、水城等施建设任务 目标 5：完成公共服务设施建设任务				
	一级指标	二级指标	三级指标	2026 年度资金绩效 指标值	总体绩效指标值

	产出指标	数量指标	老旧建筑拆除	完成拆除41.98万平方米	完成拆除97.98万平方米
			复建地块建设	完成改造19.19公顷	完成改造49.19公顷
			出让地块建设	完成改造11.79公顷	完成改造61.79公顷
			绿地、道路、水城等施建设	完成改造4.47公顷	完成建设29.97公顷
			共服务设施建设	完成80处，8万平方米建设	完成建设250处，建筑面积28.55万平方米
		质量指标	工程验收合格率	≥95%	≥95%
			项目设计方案变更率	≤5%	≤5%
		时效指标	项目按计划开工率（%）	100%	100%
			当年度建设进度	100%	100%
		成本指标	总投资概算		≤1736187万元
	效益指标	经济效益指标	运营收入金额		>4182949.29万元
		社会效益指标	促进社会就业		＞1000人
		生态效益指标	生态环境质量	得到提升	得到提升
		可持续影响指标	黄埔区九佛街枫下村生活环境	得到提升	得到提升
			设计使用年限（年）	70年	70年
	效益指标	服务对象满意度指标	群众满意度:	≥95%	≥95%
	偿债风险指标	融资与收益平衡指标	项目全生命周期预期收益与融资规模保障倍数		1.59

			每年年末净现金流		＞0
		债券还本付息指标	已还本付息金额/应还本付息金额	100%	100%
			还本付息及时率（%）		100%

注：1.需根据项目实际明确三级指标及指标值;

2.偿债风险的指标值是指专项债券资金在债券存续期内的预期指标值。

3.按照专项债券管理要求，每年年末净现金流应大于0，应按时足额偿还债券本息；项目全生命周期预期收益与融资

规模保障倍数应不低于1.2倍，具体按照财政部有关要求确定。