广东省政府专项债券

广州市黄埔区新龙镇九楼村城中村改造项目

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..... 2

（三）项目情况 11

（四）项目立项情况或实施依据 17

（五） 责任主体 18

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 26

（三）社会效益分析 27

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 27

（一）投资估算 27

（二）筹措方案 29

（三）项目实施安排 32

（四）债券资金用途 32

四、项目收益与融资平衡情况..... 32

（一）项目预期成本收益 32

1.项目运营收入预测 33

2.项目运营成本预测 37

3.项目损益情况 40

（二）融资收益平衡情况 44

（三）财务可持续性分析 48
（四）总体评价 56
五、 专项债券管理..... 57
（一）债券资金概况 57
（二）债券资金管理 58
（三）职责分工 59
六、项目风险控制..... 61
（一）潜在风险及控制措施 61
（二）还款保障措施 61
七、其他需要说明事项..... 62

本次广州市黄埔区新龙镇九楼村城中村改造项目涉及参与发行的广东省政府专项债券2,300.00万元，发行期限为20年。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

根据最新公开数据，2025年广州市实现地区生产总值32,039亿元，2023至2025年全市一般公共预算收入分别为1,945亿元、1,955亿元和2,185亿元，政府性基金收入分别为1,622亿元、1,282亿元和977亿元。其中，2025年黄埔区全区实现地区生产总值4346.02亿元，一般预算收入225.7亿元。

表1　近三年广州市黄埔区财政经济情况

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	4315.20	4338.90	4346.02
一般预算收入（亿元）	208.1	213.2	225.7
政府性基金收入（亿元）	138.9	100.7	48.2
其中：国有土地出让收入（亿元）	124.2	86.8	38
政府性基金支出（亿元）	230.2	188.5	153.3
其中：国有土地出让支出（亿元）	86.3	85.2	34.3

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

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 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，知识编制改造规划计划，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进行结合。要在法制的轨道上进行，坚持依法征收、净地出让、充分保障村民合法权益。

目前，广州市城中村共有 272 个，常住人口达 670 万人，占全市 31%的居住用地和 13%的产业用地。这些城中村以高密度和高聚集度的空间特征为主，但这种特征也带来了显著的安全隐患和较差的人居环境，使得改造工作显得尤为迫切和困难。过去采用由合作企业与村民通过谈判协商进行拆迁改造的市场化开发模式，存在政府统筹力度不足、改造进展缓慢、成片连片改造效果不明显等问题。在国家推行在超大特大城市稳步推进城中村改造的历史机遇下，广州市出台全国首个《城中村改造条例》，强调公益属性，坚持依法征收、净地出让，强

化资金管控和前期管理，严格落实国家指导意见，加快推进城中村改造。

为深入贯彻落实党中央、国务院关于推动城市更新促进城市高质量发展、积极稳步推进超大特大城市城中村改造的战略部署和省、市关于城市更新工作的系列决策部署，加快推进城中村改造提升，推动城市高质量发展，助力我市实现“老城市新活力”和综合城市功能出新出彩。探索超大特大城市积极稳步推进城中村改造治理路径，落实国家、省、市在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的重要指导意见，认真践行人民城市重要理念，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。

2.《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》

长期以来，在一些城镇和乡村地区，包括城中村、老旧厂区，普遍存在存量建设用地布局散乱、利用粗放、用途不合理等问题。为贯彻党中央、国务院关于实施全面节约战略等决策部署，落实在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的有关要求，聚焦盘活利用存量土地，提高土地利用效率，促进城乡高质量发展，决定在北京市等43个城市（含广州市）开展低效用地再开发试点，探索创新政策举措，完善激励约束机制。

3.《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》

深入实施区域协调发展战略、主体功能区战略和新型城镇化战略，加快构建高质量发展的动力系统，促进各类要素合理流动和高效集聚，推动形成主体功能明显、优势互补、高质量发展的区域经济布局。支持广州加快实现老城市新活力和“四个出新出彩”。强化广州省会城市功能，提升国家中心城市和综合性门户城市发展能级，打造全球营商环境新标杆。增强广州教育医疗中心功能，建设社会主义文化强国的城市范例，高质量推进城市更新改造，建设美丽宜居广州。

着重建设黄埔区、广州开发区高质量发展核心引擎；推进成片规划、连片策划、有序实施，补齐公共服务设施短板，支持黄埔区争创国家“三旧”改造改革创新试点；打造广州市主城一体化东部极核，全面实施中新广州知识城总体发展规划。

4.《广州市城中村改造专项规划（2021-2035 年）》

根据第三次全国土地调查成果，广州已进入存量用地发展时代，新增土地资源日益紧缺，创新以存量资源再利用为主线的空间发展新模式迫在眉睫。作为全国超大城市之一、湾区唯一的国家中心城市，广州空间现状与发展目标之间尚存较大落差，城市更新、城中村改造推进缺少统筹谋划，存量空间的环境品质、效益产出等难以匹配国家中心城市、湾区核心引擎的定位。2024 年 2 月，《广州市城中村改造专项规划（2021-2035 年）》公布实施。

规划提出至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。改造项目按行政区分，黄埔区44个（全面改造38个、混合改造5个、微改造1个）。九楼村位于知识城板块总部经济轴纳入此次规划，采用全面改造方式推进，符合广州市城中村改造专项规划（2021-2035年）。

5.《广州市城中村改造条例》

本条例适用于广州市行政区域内的城中村改造及其监督、管理等活动。《条例》指出城中村改造应当增进社会公共利益，实现下列目标：（一）加强基础设施和公共设施建设，消除公共卫生和城市安全风险隐患；（二）提升居住品质，改善居住条件和生态环境；（三）加强历史文化保护，塑造城市特色风貌；（四）促进产业转型升级，推动新旧动能转换；（五）高效综合利用土地资源，提高土地利用效率；（六）夯实基层治理基础，提高社会综合治理水平。并且城中村改造应当根据周边地区功能以及实际需求，尽量利用原有设施，完善配套教育、医疗、养老和托幼等公共服务设施和基础设施。

本计划项目的建设可以高效综合利用土地资源，提高土地利用效率；提升居住品质，改善人居环境；同时对基础配套设施进行建设，符合《广州市城中村改造条例》。

6.《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、知识城片区“功能完善、补齐短板”、黄埔港“综合更新、文化传承”更新模式，实施城中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、景观和功能“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、知识城、长洲岛和生物岛，发挥知识城知识经济、长岭居创新生态、知识城技术创新、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”。中部片区以广州知识城扩容提质为契机，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。

九楼村位于知识城片区，通过其城中村改造将助力知识城片区深入推进全域综合整备，实施三年攻坚行动方案，打造一批集休闲、文化、交流、生态于一体的城市开放空间，同时加快广州知识城科教创新区建设。

通过系统推进城市更新，全面提高土地利用效率，形成以调整重构为主、结构性拓展为辅的空间发展模式，推动价值空间的释放，促进产业空间供给、城市品质提升、就业和产业结构升级，实现“住有所居”、社区共建共治共享、社会融合等多元目标，形成与绿色高质量发展相适应的美丽国土空间格局。





7.《黄埔区 广州开发区城市更新专项总体规划（2020-2035 年）》

黄埔区城市发展面临空间资源紧张、土地利用效率不高、产城村混杂、公服设施存在短板四大瓶颈。城市更新作为未来城市发展的核心手段之一，能够为黄埔提供支撑城市建设的重要载体，推动全区城市空间结构提升，是黄埔区打造高质量发展核心引擎的必然要求。

临港板块现状老城区特征明显，城市特色资源丰富，但周边可拓展空间有限，未来城市更新将重点协调更新项目与建成区之间的关系，通过城市更新补齐城市短板，营造老城区城市活力。以黄埔大道—黄埔东路为轴线，通过聚焦旧厂改造、结合旧城更新和老旧小区微改造给老城注入新活力，加快导入知识经济、总部经济等新产业新业态，着力推动构建广州国家人工智能和数字经济试验区（鱼珠片区）、第二商务片区以及穗港智造特别合作区等重点平台的建设，以“腾笼换鸟”的手段实现土地集约节约和城市高质量发展，充分激发片区产业活力，带动片区经济发展。未来城市更新工作以片区统筹、空间整合的模式为主，重点整合片区内零散改造主体用地，优化功能布局，提升重点地区城市品质。通过对土地和功能进行统筹梳理，积极发展楼宇经济，优化调整产业结构，打造总部经济产业集群，实现片区层面的土地提质增效。

8.《中新广州知识城总体发展规划（2020-2035 年）》

规划建设知识城金融云谷，建设粤港澳大湾区重要创新极。

规划指出，要完善知识密集型产业服务体系，健全产业孵化育成体系。培育知识密集型龙头企业，大力发展总部经济。支持龙头骨干企业、投资机构、高校院所发挥有利条件，通过市场化机制、专业化服务和资本化途径，构建低成本、便利化、全要素、开放式、生态型的众创空间。

建设粤港澳大湾区重要创新极。发挥在广深港澳科技创新走廊中的重要创新平台作用，与深港科技创新合作区、南沙庆盛科技创新产业基地、粤澳（横琴）深度合作区等重大创新载体串珠成链打造大湾区创新带，提升区域协同创新能力。

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，知识编制改造规划计划，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。广州属于我国超大城市。

2024 年 3 月，广州市城中村改造建设指挥部陆续发布了《广州市城中村改造项目改造主体选定工作指引》、《广州市城中村改造方案编制和报批工作指引》、《广州市城中村改造工作流程》（试行稿）、《广州市城中村改造项目成本管理办法》（试行稿）等政策文件，为广州市黄埔区城中村改造具体实施提供支撑。

黄埔区国土空间总体规划、“十四五”规划中提出充分发挥城市中心的带动示范效应，建设集约高效的现代化创新城区。需落实区域规划引领，通过城市更新提升片区整体实力，实现城市高质量发展。九楼村毗邻镇龙站，是黄埔知识城市级

客运枢纽之一，穗莞深城际、地铁 14、21 号线、有轨电车四线交汇于此。穗莞深城际建成后，连接白云机场、广州北站、向北连通东莞、深圳，实现 30 分钟到达广州城区，1 小时到达深圳、中山等地，建立一小时生活圈，推动沿线城市的同城化发展，拉近与广州城区、知识城、海丝城、增城经开区的距离，使新龙镇九楼村成为连接重要区域的关键节点。项目发展潜力巨大，村民对改善居住环境、提高集体经济水平有着强烈的意愿，通过城中村改造，驱动片区产业创新发展及人居环境高质量升级，将实现人民对美好生活的向往。

本项目的建设符合国家、省市城中村改造相关的重大政策目标。

（三）项目情况

1.项目概况

表 2　项目概况（单位：亿元）

项目名称	项目概况			项目总投资（亿元）	本年计划发行债券规模（亿元）	项目实施方
	建设范围	项目面积	项目类型			
广州市黄埔区新龙镇九楼村城中村改造项目	复建地块 692327 平方米，其中住宅面积约 451962 平方米，配套公服设施 6638 平方米，合建物业约 9541 平方米、地下建筑面积 224186 平方	54.64 公顷	属于具有一定收益的公益性事业领域	82.34	0.35	广州开发区城市发展集团有限公司（曾用名：知识城（广州）城市更新集团有限公司）

	米，机动车位5490泊，非机动车位4586泊，全部位于地下。					
合计		54.64		82.34	0.35	

2.项目建设情况

新龙镇九楼村位于黄埔区东部，紧靠黄埔区与增城区交界处。村域北临镇龙村，南临大坦村，西临迳头村，东邻增城区集丰村。九楼村毗邻镇龙站，镇龙站是黄埔知识城市级客运枢纽之一，穗莞深城际、地铁14号线、地铁21号线、有轨电车交汇于此。穗莞深城际建成后，连接白云机场、广州北站、向北连通东莞、深圳，实现30分钟到达广州城区，1小时到达深圳、中山等地。九楼村交通区位较为优越，30分钟可达黄埔政文中心、新塘火车站，距离珠江新城、白云国际机场仅1小时，区位优势得天独厚。

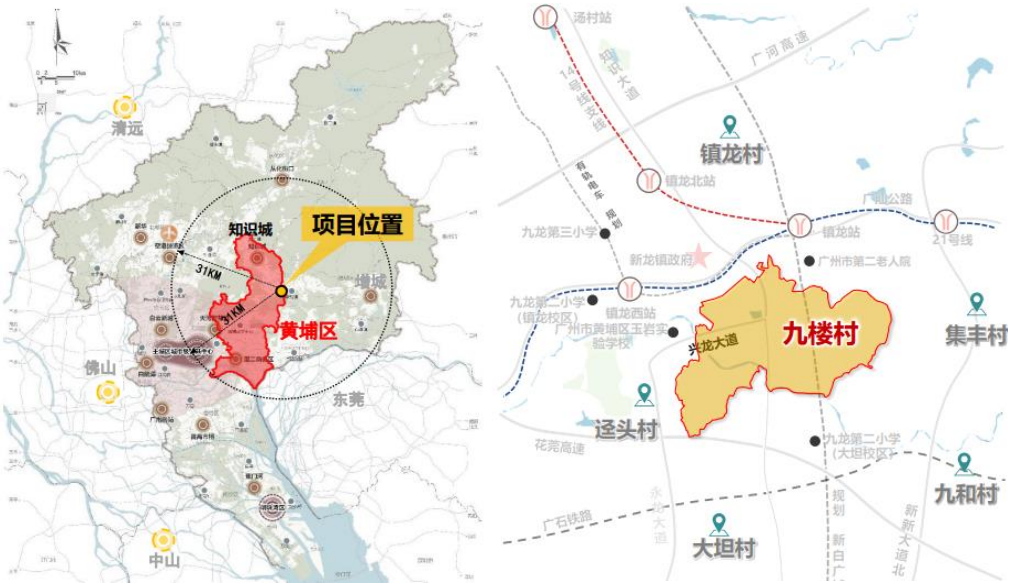
九楼村总体经济情况呈现逐年递增的趋势。至2022年，村集体经济总体收入394.75万元，较2021年增长2.48%，其中主要为其他收入，占总收入的79.64%。目前村域内产业类型传统，不涉及“四上”企业、批发市场及物流货运站，未与其他产业群体产生较多联系，联动性差，难以满足学生、教师、居民的消费、就业等需求；周边环境建设情况差，缺乏公

共配套设施，工人的生活、日常消费、活动等未能满足。根据《广州市城市更新工作领导小组办公室关于印发广州市 2024 年城市更新项目年度计划的通知》（穗建更新办〔2024〕2 号）的通知，九楼村已纳入广州市 2024 年城市更新项目年度计划。2024 年 1 月，九楼村改造项目申报纳入国家城中村改造计划，与国开行成功签订专项借款借款协议 44.79 亿元。

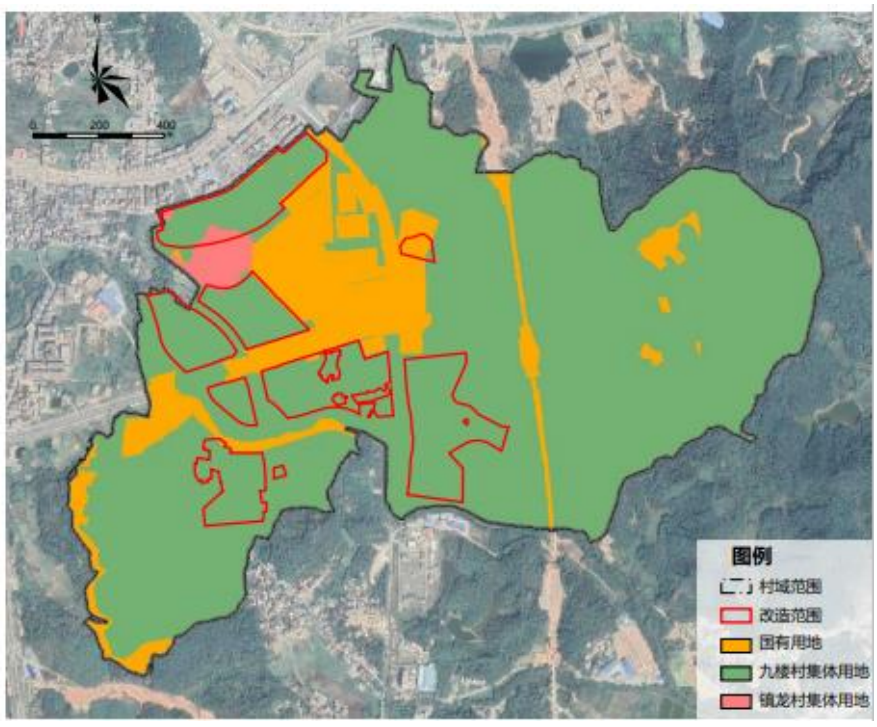
通过九楼村城中村改造，可有效释放知识城新龙片区副周边土地，项目将依托广州知识城创新产业驱动力，以镇龙交通枢纽为引擎，打造区域复合新中心和东部枢纽活力新承载区，以绿美山河资源为特色底蕴，生态宜居、休闲配套、科教文卫复合发展，打造生态宜居生活新样板。

项目建设目标是通过城中村改造，有效释放黄埔区新龙镇九楼村周边土地，缓解城市发展空间不足，助推黄埔知识城南部枢纽周边地区建设高质量城市环境、配套高水平城市基础设施。项目建设有利于黄埔区委、区政府紧抓产业转型升级和城市更新改造的机遇，大力推进知识城南部枢纽配套活力区的综合改造与开发。

建设地点位于九楼村，位于黄埔区东部，紧靠黄埔区与增城区交界处。村域北临镇龙村，南临大坦村，西临迳头村，东邻增城区集丰村。



建设范围：九楼村村域范围 341.47 公顷，其中集体用地 286.62 公顷，国有用地（54.85 公顷）。此次九楼村改造范围 54.64 公顷，其中集体土地 52.74 公顷，镇龙村集体土地 0.97 公顷，最终以土地勘测定界为准。改造范围内用地权属情况如下图所示。



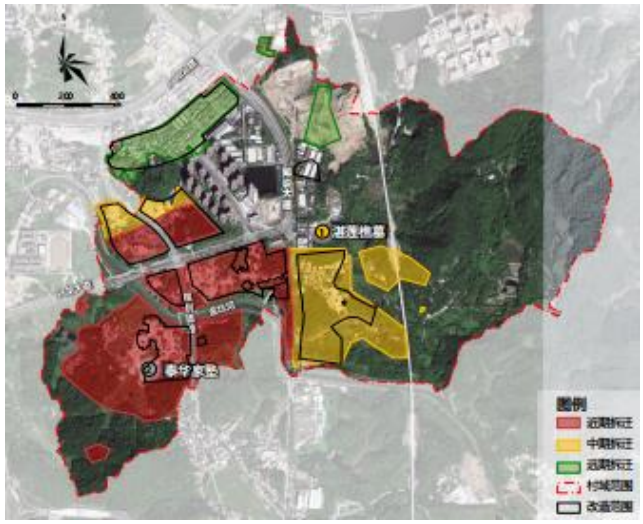
建设内容和规模：本项目为新龙镇九楼村城中村改造建设，复建区项目总用地面积约 183700 平方米，总建筑面积约 673441 平方米，拟安置 428 户（安置居民 2769 人）。主要建设内容包括：复建地块 692327 平方米，其中住宅面积约 458100 平方米（含配套公服设施 12400 平方米），合建物业约 9541 平方米、地下建筑面积 205800 平方米，机动车位 5145 泊，非机动车位 4677 泊，全部位于地下。

具体建设内容和规模如下：

表 3 项目建设内容和规模表

序号	项目	单位	规模（平方米）	备注
一	总用地面积	㎡	183700	
二	总建筑面积	㎡	673441	
1	计容面积	㎡	467641	
1.1	复建住宅	㎡	445700	
1.2	配套公服	㎡	12400	
1.3	合建物业	㎡	9541	
2	不计容面积	㎡	205800	
2.1	地下室面积	㎡	205800	
3	机动车停车位	泊	5145	按 1.1 个/百平米计容面积
4	非机动车停车位	泊	4677	按 1.0 个/百平米计容面积
5	充电桩		5145	
6	人防面积		73441	

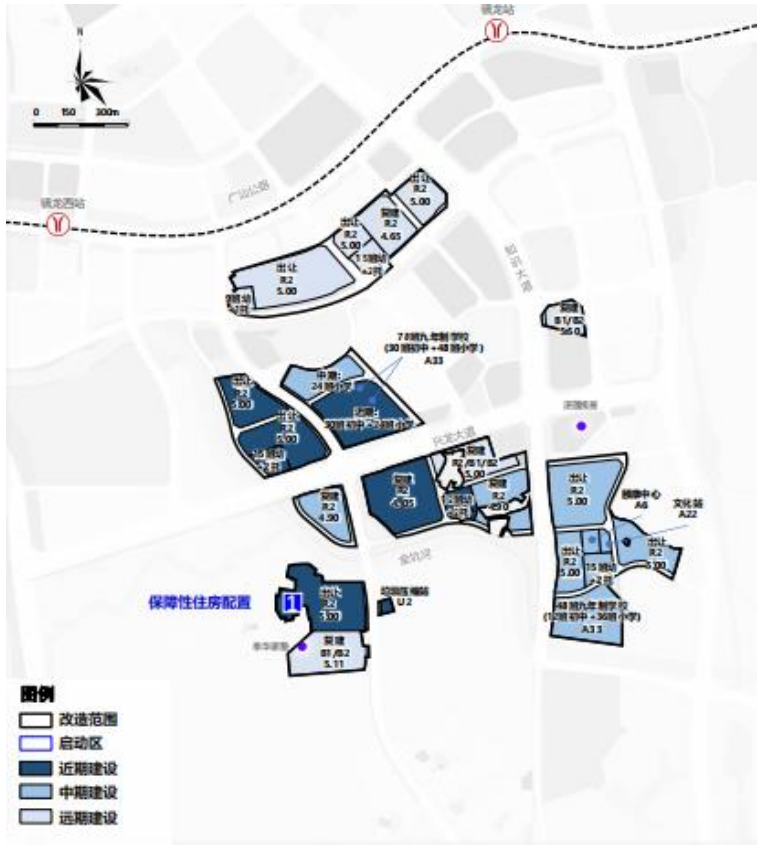
建设计划：九楼村已拆除建筑面积 15.47 万㎡，占现状建筑面积的 31%。剩余房屋计划分远期拆迁，预计 2027 年 12 月完成房屋拆迁，每期拆迁计划及面积如下：



类别		征拆范围（公顷）	建基面积（万㎡）	征拆建筑面积(万㎡)	备注
拆除	近期	56.85	7.42	16.99	2025年12月完成拆除
	中期	31.51	4.75	10.78	2026年12月完成拆除
	远期	15.81	5.04	22.23	2027年12月完成拆除
	合计	**104.16**	**17.20**	**49.96**	
保留	文保建筑	——	——	**0.05**	泰华家塾
合计		**104.16**	**17.20**	**50.01**	

结合征拆时序及资金平衡需求，项目工程建设也划分近、中、远三期实施。2025 年开展启动区和近期项目建设：启动区为复建住宅及复建幼儿园地块，目前已取得“首开先建”（信任筹建）规划建设方案批复，正在开展首开区用地报批和勘察设计招标工作，根据已拆除房屋情况、用地审批手续进度、复建出让用地的滚动开发、资金平衡以及教育等公服设施优先建设等原则划定近期实施项目。2026 年启动实施中期项目建设，根据知识大道南段建设进度、复建出让用地的滚动开发、资金平衡以及教育等公服设施优先建设等原则划定近期实施项目。

2027 年启动实施远期项目建设，包括圩镇、复建物业及剩余出让用地建设实施工作。三期项目建设计划安排见下图:



开发时序	用地面积（万㎡）	建筑面积（万㎡）	预估改造成本（亿元）	预估出让收益（亿元）	剩余收益（亿元）	改造成本占出让金比例
近期	19.19	58.37	26.94	37.01	0.00	73%
中期	18.70	54.73	29.55	36.52	17.04	77%
远期	16.75	66.42	25.85	34.60	25.79	76%
总计	**54.64**	**179.52**	**82.34**	**108.12**	**25.79**	**76%**

（四）项目立项情况或实施依据

本项目在 2024 年 1 月 8 日获得《广州市黄埔区人民政府-关于广州市黄埔区新龙镇九楼村城中村改造方案的复函》（穗埔府函〔2024〕10 号）。

复函同意黄埔区新龙镇九楼村城中村改造项目（以下简称“该项目”)，该项目位于黄埔区中西部，东临增城区集丰村，西至还头村，北临镇龙村，南至大坦村。改造范围包括九楼村，总用地面积 47.22 公顷（以土地勘测定界技术报告为准）。该项目采取拆除新建方式，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（曾用名：知识城（广州）城市更新集团有限公司）作为改造主体，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。自本次批复后，由新龙镇人民政府作为责任主体统筹推进黄埔区新龙镇九楼村城中村改造工作，加强项目全周期监管，确保资金使用规范、封闭运行、专款专用，保证风险可控，并严格按照相关法律法规及本批复组织实施。在推进过程中坚持公开、公平、公正的原则，实施阳光操作，充分保障村民知情权和参与权，及时排查调处基层矛盾，避免诱发不稳定因素，确保和谐推进改造。

（五）责任主体

项目主管单位为广州开发区城市更新局，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，安置地块的资产持有单位为

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
负责人	侯奔
机构性质	机关单位
职责范围	(一)贯彻执行国家和省、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。 (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。 (三)组织编制全区城市更新专项规划、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国土空间规划。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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)。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (十四)根据法律法规的规定,在本部门职责范围内承担相应的安全生产监管职责。 (十五)完成区委、区政府,开发区党工委、管委会和上级相关部门交办的其他任务。

	（十六）依据法律、法规及黄埔区政府、广州开发区管委会的授权，本部门职责履行范围涵盖黄埔区、广州开发区全域。 （十七）与区住房和城乡建设局有关“危房改造”的职责分工：区城市更新局负责已获“三旧”改造方案批复范围内的危房改造工作；区住房和城乡建设局负责“三旧”改造范围外，零星的危房督修工作。 （十八）负责开展旧村改造房屋搬迁补偿行政裁决的前期筹划及组织落实工作。
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4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。

企业名称	广州开发区城市发展集团有限公司
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	其他有限责任公司
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	708 万(元)
机构性质	事业单位

职责范围	组织编制全区储备土地规划，拟订年度土地储备计划、出让计划并组织实施；组织开展土地储备项目的征地补偿（含企业用地收储）、拆迁安置及管线迁改工作（不含知识城范围）；组织管理征地拆迁后的储备土地（不含知识城范围内）；负责用地报批工作（不含知识城范围）；协助办理用地报批批后实施工作；负责储备土地的立项、资金申报、拨付和相关税务工作、土地交易前期事务工作；负责依国有建设用地使用权出让合同相关约定向受让人移交土地；作为项目业主，依法对土地平整工程实施监督管理；协助处置闲置地和低效用地（不含知识城范围）。
等级机关	广州市黄埔区事业单位管理局

4.牵头主管部门、资产管理：广州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

2023年召开的中共中央政治局会议强调，在超大特大城市积极稳步推进城中村改造，是惠民生的重要举措。城中村改造不仅是对住房和基础设施的改善，更要突出功能导向，细化研究不同群众的安居乐业需求，持续改善道路、水电、通信、排水等基础设施，高水平建设复合型社区综合体。城中村改造能够兼顾多层次政策目标，有望成为新型城镇化、扩大内需、推动房地产行业建立新发展模式的最新抓手。

城中村改造政策支持范围已从最初的35个超大特大城市和城区常住人口300万以上的大城市，进一步扩大到了近300个地级及以上城市。全面提升基础设施建设是城中村改造的关键一环，需要加大对基础设施的建设力度，强化全龄友好理念，知识布局养老托幼、医疗教育等公共服务资源，注重公共服务设施的布局，让居民能够方便快捷地享受到城中村改造后的幸福生活。同时，全面提升人居环境品质也是城中村改造的重要目标，通过保留和提升原有的文化元素，打造具有历史文脉和地域特色的社区空间，实现与城市现代文化的融合发展。

城中村改造还需着力“四个探索”，打造城中村可持续的美好生活，包括变城中村为和谐社区的“城中景”，搭建基层党政、社会投资企业和当地居民等利益相关者的沟通平台，推动形成改造后可持续运营的治理机制，切实提升新社区的治理效能。

此外，城中村改造还需变城中村为社会秩序的“城中景”，合理布局公共空间、公共设施和商业配套，形成功能区布局合理、环境整洁、运转有序的品质社区，不断提升综合治理水平，实现城中村人居环境面貌焕然一新。

九楼村现状发展滞后，基础设施不完善，村民改造意愿强烈。本次改造旨在提升人居环境、完善公服配套，切实解决群众急难盼愁的问题。九楼村的城中村改造项目将遵循各级政府指导，通过提升基础设施建设、人居环境品质、公共服务配套

以及社会治理效能，实现村民对美好生活的向往，促进城乡融合发展。

因此，项目的建设是贯彻各级政府关于城中村改造的工作部署的需要。

1.项目的建设是落实黄埔区“三城一岛”高质量国土空间战略格局，推动知识城新龙片区提升建设的需要

2023 年黄埔区高质量发展大会及《广州市黄埔区国土空间总体规划（2021-2035 年）》重点强调黄埔区要打造“三城一岛”国土空间战略格局，要求加快知识城高质量发展，打造以先进制造业、战略性新兴产业为引领的升级版科技产业示范园。黄埔区的“三城一岛”战略平台包括知识城、科学城、海丝城和生物岛，旨在构建城市高质量发展新格局。其中，知识城作为战略科技和战新产业的引领者，将加快国创中心研发及中试基地、宏仁地块等重点园区的开发建设，全年完成固投 800 亿元。

通过九楼旧村改造，推动环境改善、品质提升、联动留用地开发、带动村农地收储，从而集聚产业载体促进产业发展。新龙镇九楼村位于黄埔区中西部，属广州市中新知识城。通过更新改造释放土地资源，调整功能、优化布局，提供优质的居住及服务配套，从而推动片区功能的完善和环境品质提升。为黄埔区的经济发展注入新活力。

本项目的建设不仅能够提升人居环境和公共服务配套，还能有效促进知识城新龙片区的产业升级和功能完善，为黄埔区打造“三城一岛”国土空间战略格局提供有力支撑。确保黄埔区经济建设的良性发展，对拆迁安置工作的顺利开展、加快城市化的进程具有重要的现实意义。

2.项目的建设是促进知识大道-兴龙大道的交通实施建设的需要

九楼村未来将以创新、智能、高端技术引领区域转型升级，打造居住配套服务为主体的智能化现代商业服务产业链条，通过连接知识大道-兴龙大道，串联片区产业组团核心内部循环，沿广汕公路发展的城市发展纽带，引入集结创新研发、智能制造等产业提供高品质服务产业。

因此，项目的建设不仅是能够提升交通基础设施，还是实现城市更新与交通改善的双重目标的需要。

3.项目的建设是区域完善公服配套，提升人居环境和城市形象的需要

项目区域目前公共服务设施缺乏，通过城中村改造，高水平、高规格配置符合片区人居需求的公共服务设施，健全城市配套体系，完善教育、医疗、养老等群众亟需服务配套，切实解决群众急难愁盼问题。本项目利用项目水脉资源及生态公共景观资源要素，以油麻山为源，金坑河为脉，新增新龙公园、金坑河湿地公园等多处绿地，打造多条生态体验步径和主题特

色游憩公园，为九楼居民建设生态宜居社区，显著改善居住环境，实现“山、水、产、城、人”相融共生。

4.此外，黄埔区还注重历史文化的保护与传承，通过《广州市黄埔区城市与建筑风貌管控工作指引》强调保护历史地区传统格局和历史风貌，传承城市历史文脉，展现全景式历史风貌。这些措施有助于提升城市形象，使城市在现代化发展的同时，保持独特的文化特色和历史魅力。

因此，项目的建设承接政策要求，是区域完善公服配套，提升人居环境和城市形象的需要。

综上所述，本项目为城中村复建项目，既是黄埔知识城新龙片区规划建设的重要部分，也是对九楼村居民的补偿和安置，是推动黄埔区经济社会全面发展的必要措施。

（二）经济效益分析

1.本项目为城中村改造项目，属于公共服务类项目，项目的建设与运营，总投资为 823397.55 万元，带来相应的实物工作量，对广州开发区经济增长形成有力支撑，且有助于增加当地就业机会和增加当地居民收入，促进宏观经济与区域经济的发展。

2.建设本项目将提高改善知识城交通、居住、营商环境，将吸引先进制造业、高端服务业入驻，为增加就业、税收创造条件。

3.项目运营后，将推动知识城基础设施上新台阶，提高知识城的综合竞争力，对开发区转换经济新旧动能、产业结构转型升级、社会协同发展，尤其是加快发展先进制造业、培育壮大战略性新兴产业，增强经济发展新动能具有重要意义。

4.建设本项目有利于优化园区内土地资源的利用效率，可促进城市周边土地资源的合理开发利用，提升土地区位的经济价值，加快城市重大基础设施建设，进一步强化区域中心城市功能。

（三）社会效益分析

项目的建设有利于当地居民收入的增加，有利于当地居民生活水平与生活质量的提高，有利于当地社会文化、教育事业的发展，有利于增加当地居民就业，不会对地区基础设施、社会服务容量造成不良影响，有利于城市化进程，不会对弱势群体造成不良影响，也不会对少数民族习惯产生有害影响，同时当地不同利益群体、各级组织关心支持本项目的实施，项目与当地的文化相适应。

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）《关于印发广州市黄埔区 广州开发区建设工程项目建设与投资标准（指引）的通知》(穗埔发改〔2021〕83 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）《投资项目经济咨询评估指南》中国国际工程咨询公司（1998）。

（4）《广东省建设工程造价管理规定》（广东省政府令 40 号）。

（5）广东省建设厅《广东省安装工程计价办法》（粤建价字〔2018〕147 号）。

（6）《广东省建设工程计价通则（2018）》。

（7）《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》。

（8）《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》。

（9）《广东省通用安装工程综合定额（2018）》。

（10）《广州市建设工程造价管理站关于发布 2024 年 7 月份广州市建设工程价格信息及有关计价办法的通知》。

（11）《2023 年广州市本级政府投资项目估算编制指引（房屋建筑类）试行》。

（12）《广州市市政工程主要项目概算指标及编制指引》。

（13）《广东省市政工程综合定额》（2018）。

（14）《广州市市政工程补充综合定额》（2019）。

（15）建设单位提供的有关投资费用资料。

2.项目总投资

经估算，本项目总投资 823397.55 万元。其中：工程费 364730.43 万元，工程建设其他费用 354116.09 万元，预备费 34781.17 万元，税金 40901.43 万元，建设期利息 28868.43 万元。项目资金来源为城中村改造专项借款和专项债等。

表 4 项目投资估算表（单位：万元）

序号	投资估算项目名称	金额
1	工程费用合计	364730.43
2	工程建设其他费用	354116.09
3	预备费	34781.17
4	税金	40901.43
5	建设期利息	28868.43
项目总投资合计		823397.55

（二）筹措方案

本项目需筹措资金 823397.55 万元，项目资金来源如下：企业财政性资金 210797.55 万元，占比 26%;计划申报地方政府专项债券 164700.00 万元，占比约 20%，专项借款资金 447900 万元，占比约 54%。

（1）市场化融资资金筹措：本项目筹措专项借款资金 447900 万元，在建设期最后一年还本。

（2）地方政府债券资金筹措:本项目计划通过专项债券融资 164700 万元。2025 年，已发行专项债资金 18200 万元，其

中：2025 年 5 月已发行 2025 年广东省政府专项债券（十七期）16400 万元，发行期限 20 年，发行利率 2.07%；2025 年 5 月发行 2025 年广东省政府专项债券（二十一期）3600 万元，发行期限 20 年，发行利率 2.12%；2025 年 12 月调减 2025 年广东省政府专项债券（二十一期）1800 万元。2026 年计划安排专项债券资金 115300 万元，2026 年 8 月已发行 2026 年广东省政府专项债券(三十四期)3500 万元，发行期限 20 年，发行利率 2.23%；2026 年 9 月已发行 2026 年广东省政府专项债券(四十三期)200 万元，发行期限 15 年，发行利率 2.02%；本次拟发行 2,300.00 万元，发行期限 20 年。2027 年计划安排专项债券资金 22950 万元；2028 年计划安排专项债券资金 4950 万元；2029 年计划安排专项债券资金 3300 万元，期限为 30 年，每半年偿还一次利息，到期一次性偿还本金。

项目资金来源为城中村改造专项借款、财政资金、城中村专项债（具体申债额度以相关部门审批为准）等。本项目资金筹措情况见下表（表 5）。

表5　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		
	项目投资总额	已到位金额	专项借款	已到位金额	财政性资金	已到位金额	其他	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	823,397.60		447,900.00		210,797.60				2,300.00	21,900.00	140,500.00
2025 年	287,233.10		242,130.00		26,903.10					18,200.00	
2026 年	329,419.10		192,707.00		21,412.10				2,300.00	3,700.00	109,300.00
2027 年	97,040.10		6,531.00		67,559.10					0	22,950.00
2028 年	82,340.10		3,919.00		73,471.10					0	4,950.00
2029 年	27,365.20		2,613.00		21,452.20					0	3,300.00

（三）项目实施安排

本项目建设期为 5 年，自 2025 年至 2029 年；计算运营期按 30 年。于 2025 年开工建设，运营至 2059 年结束。本次融资资金专项用于本项目。根据工程进度，按照法律、法规及规范性文件的规定办理相关审批手续，已完成前期基本建设程序，后续工作主要开展项目施工、主体完工等关键节点建设任务。

（四）债券资金用途

本项目总投资 823397.55 万元。其中：工程费 364730.43 万元，工程建设其他费用 354116.09 万元，预备费 34781.17 万元，税金 40901.43 万元，建设期利息 28868.43 万元。项目资金来源为城中村改造专项借款和专项债等。总投资拟分 5 年投入。其中第 1 年投入 287233.1 万元,第 2 年投入 329419.1 万元，第 3 年投入 97040.1 万元，第 4 年投入 82340.1 万元，第 5 年投入 27365.15 万元。

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

项目计算期为 35 年（5 年建设期，30 年运营期）。

1. 项目运营收入预测

本项目营业收入主要来源于停车收入、充电桩收入、广告收入、土地出让收入、部分复建房回购权益收入。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。

本次各收入单价拟按整个运营期每三年上涨 5%计算。

各项使用率（负荷率）：运营期第一年为 70%，运营期第二年为 80%，运营期第三年为 85%，运营期第四年为 95%，第五年及以后均为 100%。

（1）项目建成后拟在复建安置区地下室布置停车位 5145 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），拟按照 500 元/泊/月计算。

（2）项目建成后拟按地下停车场泊数 100%配置充电桩，共 5145 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 1.6 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，每周充电 2 次，每辆车电池容量 60kwh。

（3）项目建成后设计物业管理服务面积约 451,962 ㎡，根据《物业管理条例》及相关法律法规的规定，物业费的计费面积通常是按照业主所拥有物业的建筑面积来计算，运营期第一年管理单价为 1.85 元/㎡/月。

（4）项目建成后按道路每 50 米设置一块广告牌，在道路两侧分别设置，可设置广告牌约 364 个，运营期第一年广告牌按 2000 元/个/月计算。

表 6 融资项目运营测算期经营性收入汇总表（单位：万元）

年份	停车收入	充电桩收入	物业管理收入	广告收入	合计
第一年					
第二年					
第三年					
第四年					
第五年	2,160.90	1,797.87	611.52	702.41	5,272.70
第六年	2,469.60	2,054.71	698.88	802.75	6,025.94
第七年	2,623.95	2,183.13	742.56	852.92	6,402.56
第八年	3,079.28	2,561.96	871.42	999.64	7,512.30
第九年	3,241.35	2,696.80	917.28	1,052.26	7,907.69
第十年	3,241.35	2,696.80	917.28	1,052.26	7,907.69
第十一年	3,403.42	2,831.64	963.14	1,106.50	8,304.70
第十二年	3,403.42	2,831.64	963.14	1,106.50	8,304.70
第十三年	3,403.42	2,831.64	963.14	1,106.50	8,304.70
第十四年	3,573.57	2,973.23	1,011.30	1,160.74	8,718.84
第十五年	3,573.57	2,973.23	1,011.30	1,160.74	8,718.84
第十六年	3,573.57	2,973.23	1,011.30	1,160.74	8,718.84

年份	停车收入	充电桩收入	物业管理收入	广告收入	合计
第十七年	3,752.25	3,121.89	1,061.87	1,220.40	9,156.41
第十八年	3,752.25	3,121.89	1,061.87	1,220.40	9,156.41
第十九年	3,752.25	3,121.89	1,061.87	1,220.40	9,156.41
第二十年	3,939.88	3,277.98	1,114.96	1,280.06	9,612.88
第二十一年	3,939.88	3,277.98	1,114.96	1,280.06	9,612.88
第二十二年	3,939.88	3,277.98	1,114.96	1,280.06	9,612.88
第二十三年	4,136.89	3,441.88	1,170.71	1,345.15	10,094.63
第二十四年	4,136.89	3,441.88	1,170.71	1,345.15	10,094.63
第二十五年	4,136.89	3,441.88	1,170.71	1,345.15	10,094.63
第二十六年	4,343.72	3,613.97	1,229.24	1,410.24	10,597.17
第二十七年	4,343.72	3,613.97	1,229.24	1,410.24	10,597.17
第二十八年	4,343.72	3,613.97	1,229.24	1,410.24	10,597.17
第二十九年	4,560.92	3,794.67	1,290.70	1,480.75	11,127.04
第三十年	4,560.92	3,794.67	1,290.70	1,480.75	11,127.04
第三十一年	4,560.92	3,794.67	1,290.70	1,480.75	11,127.04
第三十二年	4,788.99	3,984.41	1,355.24	1,556.69	11,685.33
第三十三年	4,788.99	3,984.41	1,355.24	1,556.69	11,685.33
第三十四年	4,788.99	3,984.41	1,355.24	1,556.69	11,685.33
合计	114,315.35	95,110.28	32,350.42	37,143.83	278,919.88

（5）土地出让收入

根据《项目可研报告》，出让地块总建设量 109.51 万㎡，其中可出让用地住宅建筑面积 97.44 万㎡（含非独立公配），政府建设独立用地公服用地建筑面积 6.86 万㎡，保障性住房建筑面积 5.21 万㎡（含 11%公配）。

可出让地块共 9 块，规划建设总量 97.44 万㎡，全部为出让住宅用地。根据项目推进情况，预计 2026-2030 年可开展土地出让。根据地价评估结果，项目 2024 年度公开出让地块市场评估价为居住用途 9108 元/㎡、 商业用途 6473 元/㎡、办公用途 4836 元/㎡。

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 2015-2024 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.4%、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 1,055,880.66 万元、1,033,917.83 万元、1,012,427.45 万元，可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

表 7　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	69,938.05	68,793.75	67,667.30
出让住宅 02	116,377.71	114,473.59	112,599.17
出让住宅 03	85,332.87	83,936.70	82,562.30
出让住宅 04	89,465.40	87,620.30	85,813.48
出让住宅 05	175,631.33	172,009.16	168,462.14
出让住宅 06	207,997.26	203,707.59	199,506.91

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 07	193,904.35	189,067.42	184,355.59
出让住宅 08	41,137.76	40,111.58	39,111.94
出让住宅 09	76,095.94	74,197.73	72,348.62
合计	1,055,880.66	1,033,917.83	1,012,427.45

2. 项目运营成本预测

建成运营后的成本主要包括停车位运营成本、充电桩运营成本、物业管理、广告经营费、相关税费。

各项使用率（负荷率）：运营期第一年为 70%，运营期第二年为 80%，运营期第三年为 85%，运营期第四年为 95%，第五年及以后均为 100%。

（1）人工费：本项目车位共计 5145 个，预计安排 2 个岗亭，每岗 4 人，共 8 人，人均成本 6500 元/人/月，卫生清洁安排 4 人，人均成本 6000 元/人/月。维保费：按每车位 15.5 元/个/月估算。能耗费：按 1.5 元/度计算，年耗电量约为 701.1 万元，年用水量约 56.34 万元。年能耗费预计 757.44 万元。综上，满负荷状态下，停车位运营成本为 975.42 万元，考虑第一年出租费为 70%，第一年停车位运营成本约 661.04 万元。

（2）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 200 元/个计算，成本每三年上涨 5%，满负荷状态

下，维保，第一年出租率为 70%，第一年充电桩运营成本约 72.03 万元。

（3）物业管理按计容面积 10.5 元/平方米计算，预计第一年年运营成本为 332.19 万元。

（4）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，第一年广告业务经营成本约 45.86 万元。

（5）相关税费为增值税、营业税金及附加、房产税。增值税及房产税：按各收入相关税率计算。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。营业税金及附加：城市建设维护税按增值税的 7%计算、教育费附加按增值税的 3%计算、地方教育费附加按增值税的 2%计算。

（6）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，评估本项目停车位、充电桩的折旧与摊销金额时采用 10 年折旧、残值率 5%的直线折旧法。

（7）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 3.2%计算。

（8）所得税：按照运营利润的 25%计算。

综上，本计划整个运营期的总成本约为 74900.42 万元。

表 8 项目运营成本测算表（单位：万元）

年份	工资与福利	水电费	维护修理养护费用（车位）	维护修理养护费用（充电桩）	物业管理费用	广告费用	税金与附加	合计
第一年								
第二年								
第三年								
第四年								
第五年	63.84	530.21	66.99	72.03	332.22	45.86	508.29	1619.44
第六年	72.96	605.95	76.56	82.32	379.68	52.42	580.90	1850.78
第七年	77.52	643.82	81.34	87.47	403.41	55.69	617.20	1966.46
第八年	90.97	719.57	90.91	102.64	450.87	62.24	724.27	2241.47
第九年	95.76	757.44	95.70	108.05	474.60	65.52	762.39	2359.45
第十年	95.76	757.44	95.70	108.05	474.60	65.52	762.39	2359.45
第十一年	100.56	757.44	95.70	113.45	474.60	65.52	800.56	2407.82
第十二年	100.56	757.44	95.70	113.45	474.60	65.52	800.56	2407.82
第十三年	100.56	757.44	95.70	113.45	474.60	65.52	800.56	2407.82
第十四年	105.60	757.44	95.70	119.12	474.60	65.52	840.55	2458.53
第十五年	105.60	757.44	95.70	119.12	474.60	65.52	840.55	2458.53
第十六年	105.60	757.44	95.70	119.12	474.60	65.52	840.55	2458.53
第十七年	110.88	757.44	95.70	125.08	474.60	65.52	882.63	2511.85
第十八年	110.88	757.44	95.70	125.08	474.60	65.52	882.63	2511.85
第十九年	110.88	757.44	95.70	125.08	474.60	65.52	882.63	2511.85
第二十年	116.40	757.44	95.70	131.34	474.60	65.52	926.72	2567.71

年份	工资与福利	水电费	维护修理养护费用（车位）	维护修理养护费用（充电桩）	物业管理费用	广告费用	税金与附加	合计
第二十一年	116.40	757.44	95.70	131.34	474.60	65.52	926.72	2567.71
第二十二年	116.40	757.44	95.70	131.34	474.60	65.52	926.72	2567.71
第二十三年	122.28	757.44	95.70	137.90	474.60	65.52	973.09	2626.53
第二十四年	122.28	757.44	95.70	137.90	474.60	65.52	973.09	2626.53
第二十五年	122.28	757.44	95.70	137.90	474.60	65.52	973.09	2626.53
第二十六年	128.40	757.44	95.70	144.80	474.60	65.52	1021.67	2688.13
第二十七年	128.40	757.44	95.70	144.80	474.60	65.52	1021.67	2688.13
第二十八年	128.40	757.44	95.70	144.80	474.60	65.52	1021.67	2688.13
第二十九年	134.88	757.44	95.70	152.03	474.60	65.52	1072.76	2752.92
第三十年	134.88	757.44	95.70	152.03	474.60	65.52	1072.76	2752.92
第三十一年	134.88	757.44	95.70	152.03	474.60	65.52	1072.76	2752.92
第三十二年	141.60	757.44	95.70	159.64	474.60	65.52	1126.46	2820.96
第三十三年	141.60	757.44	95.70	159.64	474.60	65.52	1126.46	2820.96
第三十四年	141.60	757.44	95.70	159.64	474.60	65.52	1126.46	2820.96
合计	3378.61	22192.99	2803.92	3810.64	13905.78	1919.74	26888.74	74900.42

3. 项目损益情况

（1）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 2015-2024 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.4%、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 1,055,880.66 万元、1,033,917.83 万元、1,012,427.45 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 9 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	80,152.57	10,214.53	69,938.05	78,494.17	9,700.42	68,793.75	76,861.64	9,194.34	67,667.30
2	出让住宅 02	133,374.37	16,996.66	116,377.71	130,614.78	16,141.19	114,473.59	127,898.23	15,299.06	112,599.17
3	出让住宅 03	97,795.01	12,462.14	85,332.87	95,771.57	11,834.88	83,936.70	93,779.70	11,217.40	82,562.30
4	出让住宅 04	103,661.79	14,196.39	89,465.40	100,987.73	13,367.43	87,620.30	98,369.15	12,555.67	85,813.48
5	出让住宅 05	203,501.27	27,869.94	175,631.33	198,251.76	26,242.59	172,009.16	193,111.14	24,649.00	168,462.14
6	出让住宅 06	241,002.98	33,005.72	207,997.26	234,786.07	31,078.48	203,707.59	228,698.12	29,191.22	199,506.91
7	出让住宅 07	227,047.64	33,143.29	193,904.35	220,037.59	30,970.17	189,067.42	213,208.85	28,853.26	184,355.59

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
8	出让住宅 08	48,169.38	7,031.62	41,137.76	46,682.17	6,570.58	40,111.58	45,233.41	6,121.47	39,111.94
9	出让住宅 09	89,102.56	13,006.62	76,095.94	86,351.54	12,153.81	74,197.73	83,671.67	11,323.05	72,348.62
合计		1,223,807.57	167,926.91	1,055,880.66	1,191,977.38	158,059.55	1,033,917.83	1,160,831.90	148,404.45	1,012,427.45

（2）其他综合综合收益

在三十四年发债期间，剔除建设期后，用于资金平衡的其他综合收益为 204,019.46 万元。

表 10 融资项目测算期收益汇总表（单位：万元）

年度	经营性收入	经营性成本	经营性收益	备注
第一年				建设期
第二年				建设期
第三年				建设期
第四年				建设期
第五年	5,272.70	1,619.44	3,653.26	
第六年	6,025.94	1,850.78	4,175.15	
第七年	6,402.56	1,966.46	4,436.09	
第八年	7,512.30	2,241.47	5,270.83	
第九年	7,907.69	2,359.45	5,548.24	
第十年	7,907.69	2,359.45	5,548.24	
第十一年	8,304.70	2,407.82	5,896.88	

年度	经营性收入	经营性成本	经营性收益	备注
第十二年	8,304.70	2,407.82	5,896.88	
第十三年	8,304.70	2,407.82	5,896.88	
第十四年	8,718.84	2,458.53	6,260.31	
第十五年	8,718.84	2,458.53	6,260.31	
第十六年	8,718.84	2,458.53	6,260.31	
第十七年	9,156.41	2,511.85	6,644.56	
第十八年	9,156.41	2,511.85	6,644.56	
第十九年	9,156.41	2,511.85	6,644.56	
第二十年	9,612.88	2,567.71	7,045.17	
第二十一年	9,612.88	2,567.71	7,045.17	
第二十二年	9,612.88	2,567.71	7,045.17	
第二十三年	10,094.63	2,626.53	7,468.10	
第二十四年	10,094.63	2,626.53	7,468.10	
第二十五年	10,094.63	2,626.53	7,468.10	
第二十六年	10,597.17	2,688.13	7,909.04	
第二十七年	10,597.17	2,688.13	7,909.04	
第二十八年	10,597.17	2,688.13	7,909.04	
第二十九年	11,127.04	2,752.92	8,374.12	
第三十年	11,127.04	2,752.92	8,374.12	
第三十一年	11,127.04	2,752.92	8,374.12	
第三十二年	11,685.33	2,820.96	8,864.37	
第三十三年	11,685.33	2,820.96	8,864.37	
第三十四年	11,685.33	2,820.96	8,864.37	
合计	278,919.88	74,900.42	204,019.46	

经上述测算，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的“广州市黄埔区新龙镇九楼村

城中村改造项目”，在土地挂牌出让价格分别以预测全市土地价格增速5.5%的100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他综合收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（二）融资收益平衡情况

本项目建设内容包括复建安置房等，兼具了公益性与非公益性，符合专项债城中村改造领域申报方向，因此可以考虑专项债融资。

1.专项债券本息偿还测算

本项目拟申请专项债资金共计164700万元。2025年，已发行专项债资金18200万元，其中：2025年5月已发行2025年广东省政府专项债券（十七期）16400万元，发行期限20年，发行利率2.07%；2025年5月发行2025年广东省政府专项债券（二十一期）3600万元，发行期限20年，发行利率2.12%；2025年12月调减2025年广东省政府专项债券（二十一期）1800万元。2026年计划发行115300万元，2027年计划发行22950万元，2028年计划发行4950万元，2029年计划发行3300万元，拟发行期限为30年，测算利率为2.51%，每半年付息，到期偿还本金。计算期还本付息合计282,567.30万元，其中还本164700万元，付息117,867.30万元。

综上所述，债务存续期限内还本付息合计 282,567.30 万元。

表 11　项目专项债券融资本息测算表（单位：万元）

年度	期初本金金额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
已融资			18,200.00	2.07%	188.82	188.82
第一年	18,200.00		133,500.00	2.45%	1,857.85	1,857.85
第二年	133,500.00		156,450.00	2.46%	3,564.50	3,564.50
第三年	156,450.00		161,400.00	2.46%	3,910.05	3,910.05
第四年	161,400.00		164,700.00	2.46%	4,013.17	4,013.17
第五年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第六年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第七年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第八年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第九年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第十年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第十一年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第十二年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第十三年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第十四年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第十五年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第十六年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第十七年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第十八年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第十九年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第二十年	164,700.00	18,200.00	146,500.00	2.46%	3,829.75	22,029.75
第二十一年	146,500.00		146,500.00	2.51%	3,677.15	3,677.15

第二十二年	146,500.00		146,500.00	2.51%	3,677.15	3,677.15
第二十三年	146,500.00		146,500.00	2.51%	3,677.15	3,677.15
第二十四年	146,500.00		146,500.00	2.51%	3,677.15	3,677.15
第二十五年	146,500.00		146,500.00	2.51%	3,677.15	3,677.15
第二十六年	146,500.00		146,500.00	2.51%	3,677.15	3,677.15
第二十七年	146,500.00		146,500.00	2.51%	3,677.15	3,677.15
第二十八年	146,500.00		146,500.00	2.51%	3,677.15	3,677.15
第二十九年	146,500.00		146,500.00	2.51%	3,677.15	3,677.15
第三十年	146,500.00		146,500.00	2.51%	3,677.15	3,677.15
第三十一年	146,500.00	115,300.00	31,200.00	2.51%	2,230.14	117,530.14
第三十二年	31,200.00	22,950.00	8,250.00	2.51%	494.10	23,444.10
第三十三年	8,250.00	4,950.00	3,300.00	2.51%	144.16	5,094.16
第三十四年	3,300.00	3,300.00	0.00	2.51%	41.42	3,341.42
合计					117,867.30	282,567.30

2. 专项借款本息偿还测算

本项目计划 2025 年至 2029 年使用城中村专项借款 447900 万元，贷款期限暂定 5 年，银行贷款利率为 2.55%，每年付息，在建设期 2029 年偿还本金。

表 12 项目专项借款融资本息测算表（单位：万元）

项目阶段	年度	期初借款余额	本期新增借款	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应计利息
建设期	第一年	0.00	242,130.00		242,130.00	2.55%	3,087.16
	第二年	242,130.00	192,707.33		434,837.33	2.55%	8,631.33
	第三年	434,837.33	6,531.34		441,368.67	2.55%	11,171.63
	第四年	441,368.67	3,918.80		445,287.47	2.55%	11,304.87
	第五年	445,287.47	2,612.53	447,900.00	0.00	2.55%	5,677.42

项目阶段	年度	期初借款余额	本期新增借款	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应计利息
合计							39,872.40

（三）财务可持续性分析

1.预期收益对全口径融资本息和的覆盖情况

融资项目偿付拟发行债券和专项借款的资金来源为项目建成后产生的“项目收益”现金净流入。通过上述对融资项目预期收益的测算，项目预期“项目收益”偿付专项债券和专项借款本息情况详见下列“融资项目按假设和设定条件情况下项目测算期内本息覆盖倍数预测表”。

按此测算，融资项目在专项债券存续期内，由项目运营测算期内需偿付的专项债券和专项借款本息和为 770,339.70 万元，而融资项目在运营测算期内预计实现的“项目收益”合计为 1,259,900.12 万元。

因此，按照上述假设和设定条件情况下，测算得出的融资项目预期净收益 100%对全口径融资本息的覆盖倍数为 1.64，融资项目预期净收益 90%对全口径融资本息的覆盖倍数为 1.56，融资项目预期净收益 80%对全口径融资本息的覆盖倍数为 1.49。

表 13 按预测全市土地价格增速为 5.5%的 100%比例计算本息覆盖倍数（单位：万元）

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	按照运营收入、成本与税金的 100%预测运营收益	小计
已融资	260,330.00	3,275.98	3,275.98		0	0
第一年	308,007.33	10,489.18	10,489.18		0	0
第二年	29,481.34	14,736.13	14,736.13		0	0
第三年	8,868.80	15,214.92	15,214.92	271,648.62	0.00	271,648.62
第四年	5,912.53	9,690.58	457,590.58	473,093.99	0.00	473,093.99
第五年		4,054.79	4,054.79	311,138.05	3,653.26	314,791.31
第六年		4,054.79	4,054.79		4,175.15	4,175.15
第七年		4,054.79	4,054.79		4,436.09	4,436.09
第八年		4,054.79	4,054.79		5,270.83	5,270.83
第九年		4,054.79	4,054.79		5,548.24	5,548.24
第十年		4,054.79	4,054.79		5,548.24	5,548.24
第十一年		4,054.79	4,054.79		5,896.88	5,896.88
第十二年		4,054.79	4,054.79		5,896.88	5,896.88
第十三年		4,054.79	4,054.79		5,896.88	5,896.88
第十四年		4,054.79	4,054.79		6,260.31	6,260.31
第十五年		4,054.79	4,054.79		6,260.31	6,260.31
第十六年		4,054.79	4,054.79		6,260.31	6,260.31
第十七年		4,054.79	4,054.79		6,644.56	6,644.56

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	按照运营收入、成本与税金的 100%预测运营收益	小计
第十八年		4,054.79	4,054.79		6,644.56	6,644.56
第十九年		4,054.79	4,054.79		6,644.56	6,644.56
第二十年		3,829.75	22,029.75		7,045.17	7,045.17
第二十一年		3,677.15	3,677.15		7,045.17	7,045.17
第二十二年		3,677.15	3,677.15		7,045.17	7,045.17
第二十三年		3,677.15	3,677.15		7,468.10	7,468.10
第二十四年		3,677.15	3,677.15		7,468.10	7,468.10
第二十五年		3,677.15	3,677.15		7,468.10	7,468.10
第二十六年		3,677.15	3,677.15		7,909.04	7,909.04
第二十七年		3,677.15	3,677.15		7,909.04	7,909.04
第二十八年		3,677.15	3,677.15		7,909.04	7,909.04
第二十九年		3,677.15	3,677.15		8,374.12	8,374.12
第三十年		3,677.15	3,677.15		8,374.12	8,374.12
第三十一年		2,230.14	117,530.14		8,374.12	8,374.12
第三十二年		494.10	23,444.10		8,864.37	8,864.37
第三十三年		144.16	5,094.16		8,864.37	8,864.37
第三十四年		41.42	3,341.42		8,864.37	8,864.37
合 计	612,600.00	157,739.70	770,339.70	1,055,880.66	204,019.46	1,259,900.12
本息覆盖倍数	1.64					

表 14 按预测全市土地价格增速为 5.5%的 90%比例计算本息覆盖倍数（单位：万元）

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	按照运营收入减少10%、成本与税金增加10%预测运营收益	小计
已融资	260,330.00	3,275.98	3,275.98		0.00	0.00
第一年	308,007.33	10,489.18	10,489.18		0.00	0.00
第二年	29,481.34	14,736.13	14,736.13		0.00	0.00
第三年	8,868.80	15,214.92	15,214.92	267,204.03	0.00	267,204.03
第四年	5,912.53	9,690.58	457,590.58	463,337.05	0.00	463,337.05
第五年		4,054.79	4,054.79	303,376.74	2,964.05	306,340.79
第六年		4,054.79	4,054.79		3,387.48	3,387.48
第七年		4,054.79	4,054.79		3,599.19	3,599.19
第八年		4,054.79	4,054.79		4,295.45	4,295.45
第九年		4,054.79	4,054.79		4,521.52	4,521.52
第十年		4,054.79	4,054.79		4,521.52	4,521.52
第十一年		4,054.79	4,054.79		4,825.62	4,825.62
第十二年		4,054.79	4,054.79		4,825.62	4,825.62
第十三年		4,054.79	4,054.79		4,825.62	4,825.62
第十四年		4,054.79	4,054.79		5,142.57	5,142.57
第十五年		4,054.79	4,054.79		5,142.57	5,142.57
第十六年		4,054.79	4,054.79		5,142.57	5,142.57
第十七年		4,054.79	4,054.79		5,477.74	5,477.74
第十八年		4,054.79	4,054.79		5,477.74	5,477.74

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	按照运营收入减少10%、成本与税金增加10%预测运营收益	小计
第十九年		4,054.79	4,054.79		5,477.74	5,477.74
第二十年		3,829.75	22,029.75		5,827.10	5,827.10
第二十一年		3,677.15	3,677.15		5,827.10	5,827.10
第二十二年		3,677.15	3,677.15		5,827.10	5,827.10
第二十三年		3,677.15	3,677.15		6,195.99	6,195.99
第二十四年		3,677.15	3,677.15		6,195.99	6,195.99
第二十五年		3,677.15	3,677.15		6,195.99	6,195.99
第二十六年		3,677.15	3,677.15		6,580.52	6,580.52
第二十七年		3,677.15	3,677.15		6,580.52	6,580.52
第二十八年		3,677.15	3,677.15		6,580.52	6,580.52
第二十九年		3,677.15	3,677.15		6,986.12	6,986.12
第三十年		3,677.15	3,677.15		6,986.12	6,986.12
第三十一年		2,230.14	117,530.14		6,986.12	6,986.12
第三十二年		494.10	23,444.10		7,413.74	7,413.74
第三十三年		144.16	5,094.16		7,413.74	7,413.74
第三十四年		41.42	3,341.42		7,413.74	7,413.74
合 计	612,600.00	157,739.70	770,339.70	1,033,917.83	168,637.41	1,202,555.24
本息覆盖倍数	1.56					

表 15　按预测全市土地价格增速为 5.5%的 80%比例计算本息覆盖倍数（单位：万元）

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	按照运营收入减少20%、成本与税金增加20%预测运营收益	小计
已融资	260,330.00	3,275.98	3,275.98		0.00	0.00
第一年	308,007.33	10,489.18	10,489.18		0.00	0.00
第二年	29,481.34	14,736.13	14,736.13		0.00	0.00
第三年	8,868.80	15,214.92	15,214.92	262,828.78	0.00	262,828.78
第四年	5,912.53	9,690.58	457,590.58	453,782.52	0.00	453,782.52
第五年		4,054.79	4,054.79	295,816.15	2,274.84	298,090.99
第六年		4,054.79	4,054.79		2,599.81	2,599.81
第七年		4,054.79	4,054.79		2,762.29	2,762.29
第八年		4,054.79	4,054.79		3,320.07	3,320.07
第九年		4,054.79	4,054.79		3,494.81	3,494.81
第十年		4,054.79	4,054.79		3,494.81	3,494.81
第十一年		4,054.79	4,054.79		3,754.37	3,754.37
第十二年		4,054.79	4,054.79		3,754.37	3,754.37
第十三年		4,054.79	4,054.79		3,754.37	3,754.37
第十四年		4,054.79	4,054.79		4,024.84	4,024.84
第十五年		4,054.79	4,054.79		4,024.84	4,024.84
第十六年		4,054.79	4,054.79		4,024.84	4,024.84
第十七年		4,054.79	4,054.79		4,310.91	4,310.91
第十八年		4,054.79	4,054.79		4,310.91	4,310.91

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	按照运营收入减少20%、成本与税金增加20%预测运营收益	小计
第十九年		4,054.79	4,054.79		4,310.91	4,310.91
第二十年		3,829.75	22,029.75		4,609.04	4,609.04
第二十一年		3,677.15	3,677.15		4,609.04	4,609.04
第二十二年		3,677.15	3,677.15		4,609.04	4,609.04
第二十三年		3,677.15	3,677.15		4,923.87	4,923.87
第二十四年		3,677.15	3,677.15		4,923.87	4,923.87
第二十五年		3,677.15	3,677.15		4,923.87	4,923.87
第二十六年		3,677.15	3,677.15		5,251.98	5,251.98
第二十七年		3,677.15	3,677.15		5,251.98	5,251.98
第二十八年		3,677.15	3,677.15		5,251.98	5,251.98
第二十九年		3,677.15	3,677.15		5,598.12	5,598.12
第三十年		3,677.15	3,677.15		5,598.12	5,598.12
第三十一年		2,230.14	117,530.14		5,598.12	5,598.12
第三十二年		494.10	23,444.10		5,963.11	5,963.11
第三十三年		144.16	5,094.16		5,963.11	5,963.11
第三十四年		41.42	3,341.42		5,963.11	5,963.11
合 计	612,600.00	157,739.70	770,339.70	1,012,427.45	133,255.35	1,145,682.80
本息覆盖倍数	1.49					

2.预期收益对专项借款本息和的覆盖情况

融资项目偿付拟发行债券的资金来源为项目建成后产生的“项目收益”现金净流入，通过上述对融资项目预期收益的测算，项目预期“项目收益”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 1.64 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 2.58 倍。

表 16 预期收益对专项借款本息和的覆盖情况（单位：万元）

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
项目收益及现金流合计	1,259,900.12	1,202,555.24	1,145,682.79
城中村改造专项借款本息和	487,772.40	487,772.40	487,772.40
项目收益对城中村改造专项借款本息和的覆盖倍数	2.58	2.47	2.35

3.预期收益对专项债券融资本息和的覆盖情况

根据前述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“项目收益”772,127.73 万元，对专项债券本息和的覆盖倍数为 2.73 倍。

表 17 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	772,127.73	714,782.84	657,910.39
2	城中村改造专项债券本息和	282,567.30	282,567.30	282,567.30
3	预期收益对城中村改造专项债券本息和的覆盖倍数	2.73	2.53	2.33

（四）总体评价

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当预期土地出让收入对应的政府性基金收入在预测全市生产总值增速±20%范围内变动，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1.2，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。

总体来看，本项目预计土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收益（停车收入、充电桩收入、物业管理收入和广告收入等）对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场一定影响，但在不能偿还到期债券本金时，可通过调减

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。从客观上讲，本次发行还款具有一定保障。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目拟通过2026年广东省专项债券融资115,300.00万元，本次发行专项债券2,300.00万元，债券期限20年，假设融资利率2.51%，建设期与运营期每年只偿还利息，到期一次性还本。按照专项债券管理要求，纳入广州黄埔区（广州开发区）2026年政府基金预算管理。

表18 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(十七期)	16,400.00	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)	3,600.00	20	2.12%	
2	2025年广东省政府专项债券(二十一期)	-1,800.00	20	2.12%	
3	2026年广东省政府专项债券(三十四期)	3,500.00	20	2.23%	
4	2026年广东省政府专项债券(四十三期)	200.00	15	2.02%	
5	2026年广东省政府专项债券(四十七期)	2,300.00	20	2.51%	

6	2026 年广东省政府专项债券	109,300.00	30	2.51%	
7	2027 年广东省政府专项债券	22,950.00	30	2.51%	
8	2028 年广东省政府专项债券	4,950.00	30	2.51%	
9	2029 年广东省政府专项债券	3,300.00	30	2.51%	
10	小计	164,700.00			

（二）债券资金管理

本级财政部门、项目主管部门和项目业主（建设业主）应当加强政府债券项目收支预算执行管理。本级财政部门应当及时拨付已入库的政府债券资金。项目主管部门和项目业主（建设业主）要在依法合规、确保工程质量安全的前提下优化资金拨付审批流程，加快债券资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，提升政府债券资金使用效益。本级财政部门按月对债券资金使用情况进行分析报告，将使用债券资金项目支出情况纳入预算绩效管理体系，并与来年债券资金申报分配相挂钩。对支出进度严重滞后的单位，提请区领导进行约谈。

坚持底线思维，举债规模要同偿债能力相匹配，专项债券必须用于有一定收益的重大项目，融资规模要保持与项目收益相平衡。做好风险测算，科学确定申报新增债券额度，确保本地区各项债务风险指标低于国家规定的警戒线及本地区债务限

额规模。举债融资的项目，项目主管部门要规范确定项目模式，严格评估项目现金流和收益情况，依法落实各项资金来源和偿债责任，项目导致新增隐性债务的要坚决问责、终身问责、倒查责任。加强债券项目收支预算管理，财政部门要及时将当年政府债务还本付息金额纳入预算管理，确保到期债券本息按时偿还，切实维护政府信用。

项目主管部门、项目单位应当根据《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)、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225 号)、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 号)的要求，将债券项目筹集的资金，专项用于本项目，不得用于本项目中景观提升等属于地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目。

（三）职责分工

政府债券申报发行使用工作时间紧、任务重、要求高，区财政、发改、项目主管部门、项目业主（建设业主）等部门要严格落实各阶段职责分工，加强沟通协调，合力做好债券申报发行使用工作。

财政部门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。负责组织项目专项债券

还本付息。负责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。

项目主管部门负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

项目单位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

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

针对上述风险采取控制措施如下:

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

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

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

（二）还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预

〔2016〕155 号）规定，及时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。