2026年广东省政府专项债券
广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村
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 3
（一）项目所处区域财政经济情况 3
（二）本地社会发展规划和行业相关规划 4
（三）项目情况 5
（四）项目立项文件或实施依据 8
（五）项目建设进度 8
（六）责任主体 9
二、项目实施重要性和经济社会效益分析 10
（一）重要性分析 10
（二）经济效益分析 12
（三）社会效益分析 12
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 15
（一）投资估算 15
（二）筹措方案 16
（三）项目实施安排 21
（四）债券资金用途 21
四、项目收益与融资平衡情况 21
（一）项目预期成本收益 21
（1）项目收入测算 21
2.项目成本及相关税费 23
3.项目损益情况 23
（二）融资收益平衡情况 28
（三）总体评价 31
五、专项债券管理 31
（一）债券资金概况 31
（二）债券资金管理 32
（三）职责分工 32
六、项目风险控制 33
（一）潜在风险及控制措施 33
（二）还款保障措施 33
七、事前绩效评估报告 33

本次广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造项目涉及参与发行地方政府债券。2026 年计划安排专项债券资金26200 万元，已通过发行 2026年广东省政府专项债（十八期），发行金额3600万元（其中做资本金3600万元），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3200万元（其中做资本金3200万元），发行期限20年，发行利率2.23%。本次拟发行 2026 年广东省政府专项债券(四十七期）申请 4300万元，发行期限为20年，发行利率为 2.50%， 以后年度发行 26300 万元。发行资金全部用于广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝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

项目位于黄埔区云埔街道，是刘村社区的一个自然村，属于科学城板块的总部经济轴带的组成部分。项目西临开创大道、南至云庆路，北部和东部与广深高速接壤。

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

根据住房和城乡建设部、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

本项目位于黄埔区云埔街道，是刘村社区的一个自然村，属于科学城板块的总部经济轴带的组成部分。项目西临开创大道、南至云庆路，北部和东部与广深高速接壤，区位条件优越。项目改造范围如下图所示。

图 1 项目区位图



本项目为城中村改造建设，复建区项目总用地面积约 42708 平方米，总建筑面积约 202954 平方米，拟安置 1364 户。主要建设内容包括：复建地块 202954 平方米，其中住宅面积约 13.07 万平方米，合建物业约 0.19 万平方米、公服配套设施 0.93 万平方米、地下建筑面积 55122 平方米，机动车位 1598 泊，其中地下室车位 1490 泊，地面停车位 108 泊。地块设置非机动车位 1443 泊。具体建设内容和规模如下：

表 2 本项目建设内容和规模表

序号	项目	单位	规模	备注
一	总用地面积	Ⅳ	42708	
二	总建筑面积	Ⅳ	202954	
1.1	计容面积	Ⅳ	141998	
1.1.1	复建住宅	Ⅳ	130703	
1.1.2	商业商务	Ⅳ	1975	
1.1.3	配套服务设施	Ⅳ	9320	
1.2	不计容面积	Ⅳ	60956	

序号	项目	单位	规模	备注
1.2.1	架空面积	Ⅳ	2265	
1.2.2	地下室面积	Ⅳ	55122	
1.2.3	配电房	Ⅳ	1894	
1.2.4	其他不计容面积	m2	1676	
1.3	机动车停车位	泊	1598	机动车停车位，住宅按 1.1 个/百平米，商业配套按 1.0 个/百平方米，小区地面停车位含住宅临停车位 14 个，商业临停车位 2 个，装卸货车位 2 个，公建配套临停车位 1 个，装卸货车位 1个。
1.3.1	地面停车位	泊	108	
1.3.2	地下停车位	泊	1490	
1.4	非机动车停车位	泊	1443	非机动车停车位，住宅按 1.0 个/百平米，商业按 1.0 个/百平米，配套按 0.7 个/百平米
1.5	充电桩	个	1490	配建 1490 个充电桩（100%配置）
1.6	人防面积	Ⅳ	11424	拟与地下停车场合建
三	容积率		3.32	
四	建筑密度		26.75%	
五	绿地率		35.00%	

（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云埔街刘村社区岗贝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〕11 号）复函同意。

（五）项目建设进度

复建地块已全面主体结构封顶。

（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。

广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝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

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建设力度，强化全龄友好理念，科学布局养老托幼、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。

岗贝村现状发展滞后，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，切实解决群众急难愁盼的问题。岗贝村的城中村改造项目将遵循各级政府的指导，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。

（二）经济效益分析

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，有助于增加当地就业机会、增加当地居民收入，推动产业经济（主要是建筑行业）的发展，促进宏观经济与区域经济的发展。因此本项目在经济层面是合理可行的。

（三）社会效益分析

1.项目对当地居民收入的影响。

项目的建设是解决居民拆迁安置问题的需要，有利于保证本地区经济的可持续发展，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，项目具有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，对提高搬迁安置居民的生活水平和生活质量具有重要意义。

3.项目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就业机会。因此，无论是短期来讲，还是从长期来看，项目对促进当地居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。

本项目的建设有利于吸引高素质人才到开发区发展，促进本地区教育事业的发展，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，从而促进当地社会、经济、文化和谐发展

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，完善和增加了城市功能，推动了城市化进程。

6.项目对周边居民的影响。

项目对周边居民的影响体现在项目建设期间与运营期间。建设期间，可能会对周边居民的环境、交通、生活方面造成影响环境方面，由于施工建设产生的噪声、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声、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，整体景观质量得到提高，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小，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、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 237810.21 万元。岗贝村城中村改造成本匡算如下表所示。

表 5 岗贝村城中村改造成本匡算表（单位：万元）

序号	项目名称	估算金额
一	工程费用	110417.05
二	工程建设其他费用	107121.14
三	预备费	10356.16
四	建设期利息	9915.86
合计		237810.21

注：总计和各分项相加不一致是四舍五入导致的，下同。

（二）筹措方案

本项目需筹措资金 237810.21 万元，项目资金中包含自有资金 103775.33 万元、市场化融资 81534.88 万元和地方政府专项债券融资 52500 万元；目前已到位资金为地方政府专项债券资金3600 万元和非融资资金 0 万元。

1.市场化融资资金筹措：向国开行申请专项借款 81534.88万元，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 52500 万元，

2026 年拟安排专项债券资金 26200 万元，以后年度计划发行 26300 万元。本次拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十七期），申请 4300 万元，发行期限为20年，发行利率为 2.50%。

3.非融资资金筹措：本项目非融资资金共 103775.33 万元，由财政部门通过其他方式筹措，将按照资金使用计划及建设进度落实安排。

表 6 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	其他筹措资金	其中：已到位金额	财政性资金	其中：已到位金额	其他	其中：已到位金额	本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额
合计	237810.21	-	81534.88	-	103775.33	-	-	-	-	-	4300	6800	41400
2026 年	87260	-	1402.89	-	59657.11	-	-	-	-	-	4300	6800	15100
2027 年	47562.04	-	10262.21	-	17299.83	-	-	-	-	-	-	-	20000
2028 年	43535.62	-	24147.29	-	13088.33	-	-	-	-	-	-	-	6300

2029 年	35671.53	–	24779.63	–	10891.9	–	–	–	–	–	–	–	–
2030 年	23781.02	–	20942.86	–	2838.16	–	–	–	–	–	–	–	–

（三）项目实施安排

本项目投资建设期初步计划为 2025 年 11 月至 2030 年 12 月，共 62 个月。其中：2025 年 11月至 2025 年 12 月启动前期准备工作，同步开展初步设计、施工图审查、概算批复、工程及设备招标工作，完成评审等前期报批手续等工作；2026 年 1 月至 2030 年 9 月为项目实施阶段，2030年 9 月至 2030 年 12 月为项目验收阶段。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 237810.21 万元，预计 2026 年计划总投入债券资金 26200 万元，2027 年投入债券资金 20000 万元，2028 年投入债券资金 6300 万元。

本次拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十七期）申请4300万元，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云埔街刘村社区岗贝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	
237810.21	0.00	3600	3600	0	0	3200	3200	19400	19400	26300

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1.项目收入测算

1.项目收入测算

本项目的营业收入主要来源于土地出让收入、停车收入、充电桩收入、广告收入、物业管理收入。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。本次各收入拟按整个运营期每三年上涨 5%计算。

（1）土地出让收入

拟考虑土地出让收入，土地出让性质为住宅用地，参考《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》，乌石村改造范围位于开创大道东片，根据土地规划建设类型，楼面地价为 12658 元/Ⅳ、14643 元/Ⅳ、6172 元/Ⅳ不等。考虑地块在未来交易，居住用地土地出让单价拟分别按照楼面地价 12658

元/Ⅳ、14643 元/Ⅳ、6172 元/Ⅳ累加计算，则土地出让收入为32.26 亿元，从建设期第三年开始出让，按 15%，40%，45%分三年完成土地出让。

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 32.26 ×（1-10%-10%-13%）=21.61 亿元。

（2）停车收入

本次拟在复建安置区地下室布置停车位 1490 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长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，拟按照 400 元/泊/月计算，运营期第一年停车收入 501 万元。

（3）充电桩收入

拟按地下停车场泊数 100%配置充电桩，共 1490 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，每个充电桩每天充 1 辆车，每辆车电池容量 50kwh，每月按 30 天计算。运营期第一年充电桩收入 1502 万元。

（4）物业管理收入

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。本项目设计物业管理服务面积约 130703㎡，运营期第一年管理单价为 1.85元/Ⅳ/月，第一年物业管理收入为 203 万元。

表 8 广州市普通住宅前期物业服务收费政府指导价标准

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

（5）广告收入

按电梯每 1 台设置 1 块广告牌，可设置广告牌约 21 个，运营期第一年广告牌按 1400 元/个/月计算。运营期第一年广告收入 35 万元。

综上，本项目债券存续期内，项目总收入为 293,748.14 万元。

表 9 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	车位出租收入	充电桩收入	广告位收入	合计
2025 年						-
2026 年						-
2027 年						-
2028 年	32,421.30					32,421.30
2029 年	86,456.80					86,456.80
2030 年	97,263.90	203.11	500.64	1,501.92	35.28	99,504.85
2031 年		203.11	500.64	1,501.92	35.28	2,240.95
2032 年		203.11	500.64	1,501.92	35.28	2,240.95
2033 年		213.27	525.67	1,577.02	37.04	2,353.00
2034 年		213.27	525.67	1,577.02	37.04	2,353.00
2035 年		213.27	525.67	1,577.02	37.04	2,353.00
2036 年		223.93	551.95	1,655.87	38.89	2,470.64
2037 年		223.93	551.95	1,655.87	38.89	2,470.64
2038 年		223.93	551.95	1,655.87	38.89	2,470.64
2039 年		235.13	579.55	1,738.66	40.83	2,594.17
2040 年		235.13	579.55	1,738.66	40.83	2,594.17
2041 年		235.13	579.55	1,738.66	40.83	2,594.17
2042 年		246.89	608.53	1,825.59	42.87	2,723.88
2043 年		246.89	608.53	1,825.59	42.87	2,723.88
2044 年		246.89	608.53	1,825.59	42.87	2,723.88
2045 年		259.23	638.96	1,916.87	45.01	2,860.07
2046 年		259.23	638.96	1,916.87	45.01	2,860.07
2047 年		259.23	638.96	1,916.87	45.01	2,860.07
2048 年		272.19	670.91	2,012.71	47.26	3,003.07
2049 年		272.19	670.91	2,012.71	47.26	3,003.07
2050 年		272.19	670.91	2,012.71	47.26	3,003.07
2051 年		285.80	704.46	2,113.35	49.62	3,153.23

年限	土地出让收入	物业费收入	车位出租收入	充电桩收入	广告位收入	合计
2052 年		285.80	704.46	2,113.35	49.62	3,153.23
2053 年		285.80	704.46	2,113.35	49.62	3,153.23
2054 年		300.09	739.68	2,219.02	52.10	3,310.89
2055 年		300.09	739.68	2,219.02	52.10	3,310.89
2056 年		300.09	739.68	2,219.02	52.10	3,310.89
2057 年		315.09	776.66	2,329.97	54.71	3,476.43
合计	216,142.0	7,034.02	17,337.71	52,013.0	1,221.41	293,748.14

2.项目成本及相关税费

建成运营后的成本主要包括人工费、维保费、能耗费、相关税费。本次各成本拟按整个运营期每三年上涨 5%计算。

（1）停车位经营费用，具体包括以下费用:

人工费：本项目地下车位共计 1490 个，预计安排 4 个岗亭，每岗 2 人，共 8 人，人均成本7000 元/人/月，卫生清洁安排 8 人，人均成本 6500 元/人/月，预计人工费年成本为 130 万元。维保费：按每车位 20 元/个/月，年维保费约 36 万估算。能耗：年耗电量约为 125.1 万度，按2 元/度计算，年用水量约 3 万立方米，按 5 元/吨计算。年能耗费预计 265 万元。综上，满负荷状态下，停车位运营成本为 431 万元，考虑第一年出租率为 70%以及相关税费，因此预估本项目停车库第一年运营成本为 348 万元。

（2）充电桩运营成本

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 1000 元/个计算，满负荷状态下，维保成本为 149 万元，考虑第一

年出租率为 70%、一定的人工费以及相关税费，预计第一年充电桩运营成本约 303 万元。

（3）物业管理成本

按计容面积 12 元/平方米计算，物业管理成本为 156 万元，考虑第一年入住率为 70%以及相关税费，预计第一年运营成本为 123 万元。

（4）广告经营费

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 100 元/个，预计第一年广告业务经营成本约 4 万元，考虑第一年出租率为 70%以及相关税费，预计第一年经营费为 5 万元。

（5）相关税费

增值税：按各收入相关税率计算；营业税金及附加：城市维护建设税按增值税的 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。

综上，本项目债券存续期内，项目总成本为 26977.75 万元。

表 10 项目运营期成本表（单位：万元）

年限	管理及运营开支	充电桩运营成本	物业管理成本	广告经营费	合计
2025 年					
2026 年					

2027 年					
2028 年					
2029 年					
2030 年	348.00	303.00	123.00	5.00	779.00
2031 年	348.00	303.00	123.00	5.00	779.00
2032 年	348.00	303.00	123.00	5.00	779.00
2033 年	365.40	318.15	129.15	5.25	817.95
2034 年	365.40	318.15	129.15	5.25	817.95
2035 年	365.40	318.15	129.15	5.25	817.95
2036 年	383.67	334.06	135.61	5.51	858.85
2037 年	383.67	334.06	135.61	5.51	858.85
2038 年	383.67	334.06	135.61	5.51	858.85
2039 年	402.85	350.76	142.39	5.79	901.79
2040 年	402.85	350.76	142.39	5.79	901.79
2041 年	402.85	350.76	142.39	5.79	901.79
2042 年	422.99	368.30	149.51	6.08	946.88
2043 年	422.99	368.30	149.51	6.08	946.88
2044 年	422.99	368.30	149.51	6.08	946.88
2045 年	444.14	386.72	156.99	6.38	994.23
2046 年	444.14	386.72	156.99	6.38	994.23
2047 年	444.14	386.72	156.99	6.38	994.23
2048 年	466.35	406.06	164.84	6.70	1,043.95
2049 年	466.35	406.06	164.84	6.70	1,043.95
2050 年	466.35	406.06	164.84	6.70	1,043.95
2051 年	489.67	426.36	173.08	7.04	1,096.15
2052 年	489.67	426.36	173.08	7.04	1,096.15
2053 年	489.67	426.36	173.08	7.04	1,096.15
2054 年	514.15	447.68	181.73	7.39	1,150.95
2055 年	514.15	447.68	181.73	7.39	1,150.95

2056 年	514.15	447.68	181.73	7.39	1,150.95
2057 年	539.86	470.06	190.82	7.76	1,208.50
合计	12,051.52	10,493.33	4,259.72	173.18	26,977.75

（5）专项借款利息

表 11 专项借款利息支出表（单位：万元）

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026 年	0	1402.89	0	2.70%	18.94	18.94
2027 年	1402.89	10262.21	0	2.70%	176.42	176.42
2028 年	11665.1	24147.29	100	2.70%	639.60	739.60
2029 年	35712.39	24779.63	100	2.70%	1,297.41	1,397.41
2030 年	60392.02	20942.86	81334.88	2.70%	2,196.04	83,530.92
合计		**81,534.88**	**81,534.88**		**4,328.40**	**85,863.28**

（6）专项债利息

表 12 专项债利息支出表（单位：万元）

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	利率	应付利息
2025 年		0			-
2026 年		26200		2.51%	328.81
2027 年	26200	26300		2.51%	987.69
2028 年	52500			2.51%	1,317.75
2029 年	52500			2.51%	1,317.75
2030 年	52500			2.51%	1,317.75

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	利率	应付利息
2031 年	52500			2.51%	1,317.75
2032 年	52500			2.51%	1,317.75
2033 年	52500			2.51%	1,317.75
2034 年	52500			2.51%	1,317.75
2035 年	52500			2.51%	1,317.75
2036 年	52500			2.51%	1,317.75
2037 年	52500			2.51%	1,317.75
2038 年	52500			2.51%	1,317.75
2039 年	52500			2.51%	1,317.75
2040 年	52500			2.51%	1,317.75
2041 年	52500			2.51%	1,317.75
2042 年	52500			2.51%	1,317.75
2043 年	52500			2.51%	1,317.75
2044 年	52500			2.51%	1,317.75
2045 年	52500			2.51%	1,317.75
2046 年	52500			2.51%	1,317.75
2047 年	52500			2.51%	1,317.75
2048 年	52500			2.51%	1,317.75
2049 年	52500			2.51%	1,317.75
2050 年	52500			2.51%	1,317.75
2051 年	52500			2.51%	1,317.75
2052 年	52500			2.51%	1,317.75
2053 年	52500			2.51%	1,317.75
2054 年	52500			2.51%	1,317.75
2055 年	52500			2.51%	1,317.75
2056 年	52500		26200	2.51%	988.94
2057 年	26300		26300	2.51%	330.07

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	利率	应付利息
合计		52500	52500		39532.50

3.项目损益情况

根据上述测算，广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造项目在债券存续期内的项目营运收益为 266770.39 万元。

表 13 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
2025 年	-	-	-
2026 年	-	-	-
2027 年	-	-	-
2028 年	32,421.30	-	32,421.30
2029 年	86,456.80	-	86,456.80
2030 年	99,504.85	779.00	98,725.85
2031 年	2,240.95	779.00	1,461.95
2032 年	2,240.95	779.00	1,461.95
2033 年	2,353.00	817.95	1,535.05
2034 年	2,353.00	817.95	1,535.05
2035 年	2,353.00	817.95	1,535.05
2036 年	2,470.64	858.85	1,611.79
2037 年	2,470.64	858.85	1,611.79
2038 年	2,470.64	858.85	1,611.79
2039 年	2,594.17	901.79	1,692.38
2040 年	2,594.17	901.79	1,692.38

年限	运营收入	运营成本	运营收益
2041 年	2,594.17	901.79	1,692.38
2042 年	2,723.88	946.88	1,777.00
2043 年	2,723.88	946.88	1,777.00
2044 年	2,723.88	946.88	1,777.00
2045 年	2,860.07	994.23	1,865.84
2046 年	2,860.07	994.23	1,865.84
2047 年	2,860.07	994.23	1,865.84
2048 年	3,003.07	1,043.95	1,959.12
2049 年	3,003.07	1,043.95	1,959.12
2050 年	3,003.07	1,043.95	1,959.12
2051 年	3,153.23	1,096.15	2,057.08
2052 年	3,153.23	1,096.15	2,057.08
2053 年	3,153.23	1,096.15	2,057.08
2054 年	3,310.89	1,150.95	2,159.94
2055 年	3,310.89	1,150.95	2,159.94
2056 年	3,310.89	1,150.95	2,159.94
2057 年	3,476.43	1,208.50	2,267.93
合计	293,748.14	26,977.75	266,770.39

（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 14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	年度付本息	年度运营成本支出		
2025 年	-	-	-	-	-
2026 年	-	347.75	-	-347.75	-347.75
2027 年	-	1,164.10	-	-1,164.10	-1,511.85
2028 年	32,421.30	2,057.35	-	30,363.95	28,852.10
2029 年	86,456.80	2,715.16	-	83,741.64	112,593.74
2030 年	99,504.85	84,848.67	779.00	13,877.18	126,470.92
2031 年	2,240.95	1,317.75	779.00	144.20	126,615.13
2032 年	2,240.95	1,317.75	779.00	144.20	126,759.33
2033 年	2,353.00	1,317.75	817.95	217.30	126,976.63
2034 年	2,353.00	1,317.75	817.95	217.30	127,193.93
2035 年	2,353.00	1,317.75	817.95	217.30	127,411.23
2036 年	2,470.64	1,317.75	858.85	294.04	127,705.27
2037 年	2,470.64	1,317.75	858.85	294.04	127,999.31
2038 年	2,470.64	1,317.75	858.85	294.04	128,293.35
2039 年	2,594.17	1,317.75	901.79	374.63	128,667.98
2040 年	2,594.17	1,317.75	901.79	374.63	129,042.61
2041 年	2,594.17	1,317.75	901.79	374.63	129,417.24
2042 年	2,723.88	1,317.75	946.88	459.25	129,876.49
2043 年	2,723.88	1,317.75	946.88	459.25	130,335.74
2044 年	2,723.88	1,317.75	946.88	459.25	130,794.99
2045 年	2,860.07	1,317.75	994.23	548.09	131,343.08
2046 年	2,860.07	1,317.75	994.23	548.09	131,891.17
2047 年	2,860.07	1,317.75	994.23	548.09	132,439.26
2048 年	3,003.07	1,317.75	1,043.95	641.37	133,080.63
2049 年	3,003.07	1,317.75	1,043.95	641.37	133,722.00
2050 年	3,003.07	1,317.75	1,043.95	641.37	134,363.37
2051 年	3,153.23	1,317.75	1,096.15	739.33	135,102.70
2052 年	3,153.23	1,317.75	1,096.15	739.33	135,842.03

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	年度付本息	年度运营成本支出		
2053 年	3,153.23	1,317.75	1,096.15	739.33	136,581.36
2054 年	3,310.89	1,317.75	1,150.95	842.19	137,423.55
2055 年	3,310.89	1,317.75	1,150.95	842.19	138,265.74
2056 年	3,310.89	27,188.94	1,150.95	-25,029.00	113,236.74
2057 年	3,476.43	26,630.07	1,208.50	-24,362.14	88,874.60
合计	**293,748.14**	**177,895.78**	**26,977.75**	**88,874.60**	

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三十一年内，项目产生的专项收入用于偿还融资本息的情况如下:

表 15 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	
2025 年	-	-	-	-
2026 年	-	347.75	347.75	-
2027 年	-	1,164.10	1,164.10	-
2028 年	100.00	1,957.35	2,057.35	32,421.30
2029 年	100.00	2,615.16	2,715.16	86,456.80
2030 年	81,334.88	3,513.79	84,848.67	98,725.85
2031 年	-	1,317.75	1,317.75	1,461.95
2032 年	-	1,317.75	1,317.75	1,461.95
2033 年	-	1,317.75	1,317.75	1,535.05

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	
2034 年	-	1,317.75	1,317.75	1,535.05
2035 年	-	1,317.75	1,317.75	1,535.05
2036 年	-	1,317.75	1,317.75	1,611.79
2037 年	-	1,317.75	1,317.75	1,611.79
2038 年	-	1,317.75	1,317.75	1,611.79
2039 年	-	1,317.75	1,317.75	1,692.38
2040 年	-	1,317.75	1,317.75	1,692.38
2041 年	-	1,317.75	1,317.75	1,692.38
2042 年	-	1,317.75	1,317.75	1,777.00
2043 年	-	1,317.75	1,317.75	1,777.00
2044 年	-	1,317.75	1,317.75	1,777.00
2045 年	-	1,317.75	1,317.75	1,865.84
2046 年	-	1,317.75	1,317.75	1,865.84
2047 年	-	1,317.75	1,317.75	1,865.84
2048 年	-	1,317.75	1,317.75	1,959.12
2049 年	-	1,317.75	1,317.75	1,959.12
2050 年	-	1,317.75	1,317.75	1,959.12
2051 年	-	1,317.75	1,317.75	2,057.08
2052 年	-	1,317.75	1,317.75	2,057.08
2053 年	-	1,317.75	1,317.75	2,057.08
2054 年	-	1,317.75	1,317.75	2,159.94
2055 年	-	1,317.75	1,317.75	2,159.94

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	
2056 年	26,200.00	988.94	27,188.94	2,159.94
2057 年	26,300.00	330.07	26,630.07	2,267.93
合计	**134,034.88**	**43,860.90**	**177,895.78**	**266,770.39**
本息覆盖倍数	100%收益下测算		1.50	
本息覆盖倍数	收入下降 5%且成本增加 5%情况下测算		1.41	
本息覆盖倍数	收入下降 10%且成本增加 10%情况下测算		1.32	

（三）总体评价

综上所述，本项目自身收益分别在 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 1.50、1.41、1.32，预期收益足以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

本项目计划发行地方政府专项债券 52500 万元（用作项目资本金 52500 万元）。

2026 年计划安排专项债券资金 26200 万元。2026 年计划安排专项债券资金26200 万元，已通过发行 2026年广东省政府专项债（十八期），发行金额3600万元（其中做资本金3600万元），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3200万元（其中做资本金3200万元），发行期限20年，发行利率2.23%。本次拟发行 2026 年广东省政府专项债券(四十七期）申请 4300万元，发行期限为20年，发行利率为 2.50%，以后年度发行 26300 万元。发行资金全部用于广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝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，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；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；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、施工单位等均依法按程序确定。

（2）规划情况

根据住房和城乡建设部、财政部最近指示，各地应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）》，根据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

本项目位于黄埔区云埔街道，是刘村社区的一个自然村，属于科学城板块的总部经济轴带的组成部分。项目西临开创大道、南至云庆路，北部和东部与广深高速接壤， 区位条件优越。

（4）项目建设期

建设工期初步拟定为 3 年 3 个月（即 39个月）。

（5）建设内容及规模

根据广东省国际工程咨询有限公司 2025 年 2 月出具的《广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造项目可行性研究报告》，项目复建区项目总用地面积约 42708 平方米，总建筑面积约 202954 平方米，拟安置 1364 户。主要建设内容包括：复建地块 202954 平方米，其中住宅面积约 13.07 万平方米，合建物业约 0.19 万平方米、公服配套设施 0.93 万平方米、地下建筑面积

55122 平方米，机动车位 1598 泊，其中地下室车位 1490 泊，地面停车位 108 泊。地块设置非机动车位 1443 泊。具体建设内容和规模如下:

表 16 本项目建设内容和规模表

序号	项目	单位	规模	备注
一	总用地面积	Ⅳ	42708	
二	总建筑面积	Ⅳ	202954	
1.1	计容面积	Ⅳ	141998	

序号	项目	单位	规模	备注
1.1.1	复建住宅	Ⅳ	130703	
1.1.2	商业商务	Ⅳ	1975	
1.1.3	配套服务设施	Ⅳ	9320	
1.2	不计容面积	Ⅳ	60956	
1.2.1	架空面积	Ⅳ	2265	
1.2.2	地下室面积	Ⅳ	55122	
1.2.3	配电房	Ⅳ	1894	
1.2.4	其他不计容面积	Ⅳ	1676	
1.3	机动车停车位	泊	1598	机动车停车位，住宅按 1.1 个/百平
1.3.1	地面停车位	泊	108	
1.3.2	地下停车位	泊	1490	米，商业配套按 1.0 个/百平方米，小区地面停车位含住宅临停车位 14个，商业临停车位 2 个，装卸货车位 2 个，公建配套临停车位 1 个，装卸货车位 1个;
1.4	非机动车停车位	泊	1443	非机动车停车位，住宅按 1.0 个/百平米，商业按 1.0 个/百平米，配套按 0.7 个/百平米
1.5	充电桩	个	1490	配建 1490 个充电桩（100%配置）
1.6	人防面积	Ⅳ	11424	拟与地下停车场合建

序号	项目	单位	规模	备注
三	容积率		3.32	

序号	项目	单位	规模	备注
四	建筑密度		26.75%	
五	绿地率		35.00%	

（6）建设计划

本项目投资建设期初步计划为 2025 年 11 月至 2030 年 12 月，共 62 个月。其中：2025 年 11月至 2025 年 12 月启动前期准备工作，同步开展初步设计、施工图审查、概算批复、工程及设备招标工作，完成评审等前期报批手续等工作；2026 年 1 月至 2030 年 9 月为项目实施阶段，2030年 9 月至 2030 年 12 月为项目验收阶段。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 237810.21 万元。

（2）资金筹措方案

本项目总投资 237810.21 万元，其中：

1）市场化融资资金筹措：向国开行申请专项借款81534.88 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 52500 万元。2026 年拟计划安排专项债券资金 26200 万元，以后年度计划发行 26300 万元。本次拟发行2026 年广东省政府专项债券（四十七 期）申请 4300万元，发行期限为 20 年，发行利率为 2.50%。

3.非融资资金筹措：

本项目非融资资金103775.33 万元，由财政部门通过其他方式筹措。

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	其他筹措资金	其中：已到位金额	财政性资金	其中：已到位金额	其他	其中：已到位金额	本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额
合计	237810.21	-	81534.88	-	103775.33	-	-	-	-	-	4300	6800	41400
2026年	87260	-	1402.89	-	59657.11	-	-	-	-	-	4300	6800	15100
2027年	47562.04	-	10262.21	-	17299.83	-	-	-	-	-	-	-	20000
2028年	43535.62	-	24147.29	-	13088.33	-	-	-	-	-	-	-	6300
2029年	35671.53	-	24779.63	-	10891.9	-	-	-	-	-	-	-	-

2030年	23781.02	–	20942.86	–	2838.16	–	–	–	–	–	–	–	–

2.项目绩效目标设定情况。

（1）总体建设目标

完成本项目的全部建设内容，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、市制定的国民经济和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。

住房和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，住房和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，具有较好的经济效益。

（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，助推广州市黄埔区经济社会高质量发展。

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，如噪声、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，同时经济的可持续发展，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

项目的建设提升了黄埔区人居环境，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2402-440112-04-01-174229，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 237810.21 万元，计划通过地方政府专项债券融资 52500 万元，市场化融资 81534.88 万元，其余建设单位资金 103775.33 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

本项目营业收入主要来源于土地出让收入、停车收入、充电桩收入、广告收入、物业管理收入。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。本次各收入拟按整个运营期每三年上涨 5%计算。

（1）项目收入

1）土地出让收入

拟考虑土地出让收入，土地出让性质为住宅用地，参考《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》，乌石村改造范围位于开创大道东片，根据土地规划建设类型，楼面地价为 12658 元/Ⅳ、14643 元/Ⅳ、6172 元/Ⅳ不等。考虑地

块在未来交易，居住用地土地出让单价拟分别按照楼面地价12658 元/Ⅳ、14643 元/Ⅳ、6172 元/Ⅳ累加计算，则土地出让收入为 32.26 亿元，从建设期第三年开始出让，按 15%，40%，45%分三年完成土地出让。

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 32.26 ×（1-10%-10%-13%）=21.61 亿元。

2）停车收入

本次拟在复建安置区地下室布置停车位 1490 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长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，拟按照 400 元/泊/月计算，运营期第一年停车收入501 万元。

3）充电桩收入

拟按地下停车场泊数 100%配置充电桩，共 1490 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，每个充电桩每天充 1 辆车，每辆车电池容量 50kwh，每月按 30 天计算。运营期第一年充电桩收入 1502 万元。

4）物业管理收入

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。本项目设计物业管理服务面积约 130703 Ⅳ， 运营期第一年管理单价为

1.85 元/Ⅳ/月，第一年物业管理收入为 203 万元。

表 18 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

5）广告收入

按电梯每 1 台设置 1 块广告牌，可设置广告牌约 21 个，运营期第一年广告牌按 1400 元/个/月计算。运营期第一年广告收入入 35 万元。

综上，本项目债券存续期内，项目总收入为 293,748.14 万元。

（2）项目成本

建成运营后的成本主要包括人工费、维保费、能耗费、相关税费。本次各成本拟按整个运营期每三年上涨 5%计算。

1）停车位经营费用，具体包括以下费用:

人工费：本项目地下车位共计 1490 个，预计安排 4 个岗亭，每岗 2 人，共 8 人，人均成本 7000 元/人/月，卫生清洁安排 8 人，人均成本 6500 元/人/月，预计人工费年成本为 130 万元。维保费：按每车位 20 元/个/月，年维保费约 36 万估算。能耗：年耗电量约为 125.1 万度，按 2 元/度计算，年用水量约 3 万立方米，按 5 元/吨计算。年能耗费预计 265 万元。综上，满负荷状态下，停车位运营成本为 431 万元，考虑第一年出租率为 70%以及相关税费，因此预估本项目停车库第一年运营成本为 348 万元。

2）充电桩运营成本

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，满负荷状态下，维保成本为 149 万元，考

虑第一年出租率为 70%、一定的人工费以及相关税费，预计第一年充电桩运营成本约 303 万元。

3）物业管理成本

按计容面积 12 元/平方米计算，物业管理成本为 156 万元，考虑第一年入住率为 70%以及相关税费，预计第一年运营成本为 123 万元。

4）广告经营费

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 100 元/个，预计第一年广告业务经营成本约 4 万元，考虑第一年出租率为 70%以及相关税费，预计第一年经营费为 5 万元。

5）相关税费

增值税：按各收入相关税率计算；营业税金及附加：城市维护建设税按增值税的 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。

综上，本项目债券存续期内，项目总成本为 26977.75 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

本项目位于广州科学城片区，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2025年11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1.50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	广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝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 司	
项目总投资	237810.21 万元	投向领域	城中村改造	
专项债券资金需求	52500 万元	申请年限	30	
政策依据	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云埔街刘村社区岗贝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】11 号）复函同意。			
建设内容	项目复建区项目总用地面积约 42708平方米，总建筑面积约 202954平方米，拟安置 1364 户。主要建设内容包括：复建地块 202954 平方米，其中住宅面积约 13.07 万平方米，合建物业约 0.19 万平方米、公服配套设施 0.93 万平方米、地下建筑面积 55122 平方米，机动车位 1598 泊，其中地下室车位 1490泊，地面停车位 108 泊。地块设置非机动车位 1443 泊。			
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、停车收入、充电桩收入、广告收入、物业管理收入，收入合计约 293,748.14 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、水城等设施建设任务 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	总体绩效指标值

			绩效指标值	
	数量指标	三级指标	2025年度资金绩效指标值	总体绩效指标值
		复建地块建设	完成改造 150000 公顷	完成地块改造202954 平方米
		公共服务配套设施建设	完成停车位建设 3000 个；充电桩建设1000 个	完成停车位建设 4639 个；充电桩建设 1490 个
		工程验收合格率	⩾95%	⩾95%
		项目设计方案变更率	⩽5%	⩽5%
	质量指标	项目按计划开工率（%）	100%	100%
		当年度建设进度	100%	100%
	时效指标	三级指标	2025年度资金绩效指标值	总体绩效指标值
		复建地块建设	完成改造 150000 公顷	完成地块改造202954 平方米
	成本指标	总投资概算		⩽237810.21 万元
	经济效益指标	运营收入金额		>293,748.14 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	黄埔区云埔街刘村社区	得到提升	得到提升

	标	岗贝村生活环境		
		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		1.50
		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。