广东省政府专项债券

广州市黄埔区新龙镇新联片区城中村改造项目专项债券项目募投报告

实施单位：广州开发区城市发展集团有限公司

主管部门：广州开发区城市更新局

财政部门：广州开发区财政局　　广州市黄埔区财政局

2026 年 10 月

目 录

一、项目基本情况 1

（一）项目所处区域财政经济情况 1

（二）本地社会发展规划和行业相关规划 1

（三）项目情况 10

（四）项目立项文件或实施依据 12

（五）责任主体 12

二、项目实施重要性和经济社会效益分析 13

（一）重要性分析 13

（二）经济效益分析 15

（三）社会效益分析 15

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 16

（一）投资估算 16

（二）筹措方案 17

（三）项目实施安排 20

（四）债券资金用途 20

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 27

3.项目损益情况 32

（二）融资收益平衡情况 33

（三）总体评价 37
五、专项债券管理 38
（一）债券资金概况 38
（二）债券资金管理 39
（三）职责分工 39
六、项目风险控制 40
（一）潜在风险 40
（二）还款保障措施 40
七、其他需要说明事项 41

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

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

表 1：近三年黄埔区财政经济情况（单位：亿元）

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

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

本项目涉及的发展规划和行业相关规划如下：

1.发展规划

（1）《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》

2023 年 7 月国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项，真正把好事办好、实事办实。要坚持城市人民政府负主体责任，加强组织实施，科学编制改造规划计划，多渠道筹措改造资金，高效综合利用土地资源，统筹处理各方面利益诉求，并把城中村改造与保障性住房建设结合好。要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，加大对城中村改造的政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。

（2）《粤港澳大湾区发展规划纲要》

纲要指出，建设具有国际竞争力的创新发展区域，实施区域协调发展战略，优化区域功能布局，推动区域城乡协调发展，推动形成绿色低碳的生产生活方式和城市建设运营模式，促进大湾区可持续发展。在空间布局上，合理划定功能分区，优化空间布局，发展特色城镇，培育一批具有特色优势的城镇，完善市政基础设施和公共服务设施，发展特色产业，形成优化区域发展格局的重要支撑，因地制宜推进城市更新，改造城中村、

合并小型村，加强配套设施建设，改善城乡人居环境良好、生态环境。

广州充分发挥国家中心城市和综合性门户城市引领作用，全面增强国际商贸中心、综合交通枢纽功能，培育提升科技教育文化中心功能，着力建设国际大都市。合理划定功能分区，优化空间布局，促进城乡集约发展，因地制宜推进城市更新，改造城中村、合并小型村，加强配套设施建设，改善城乡人居环境。

（3）《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（穗府〔2021〕7号）

广州“十四五”期间经济社会发展主要目标是：实现老城市新活力；推动“四个出新出彩”取得决定性重大成就；国家中心城市和综合性门户城市建设上新水平；国际商贸中心、综合交通枢纽、科技教育文化医疗中心功能大幅增强；省会城市、产业发展、科技创新和宜居环境功能全面强化；城市发展能级和核心竞争力显著提升；粤港澳大湾区区域发展核心引擎作用充分彰显；枢纽之城、实力之城、创新之城、智慧之城、机遇之城、品质之城更加令人向往。

规划提出，积极推动“三旧”改造，继续完善旧城镇、旧村庄、旧厂房“三旧”改造政策体系，采用“连片改造“和“微改造”相结合模式，推进成片规划、连片策划、有序实施，补

齐公共服务设施短板，加快释放科技创新、总部经济，战略性新兴产业发展空间，提升城市面貌。

（4）《黄埔区、广州开发区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要规划》

《黄埔区、广州开发区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要规划》指出：强化“一岸双轴三片”重点改造。深入推进知识城片区全域综合整备、科学城片区“功能完善、补齐短板”、黄埔港“综合更新、文化传承”更新模式，实施旧村拆迁三年攻坚行动方案，打造一批集休闲、文化、交流、生态于一体的城市开放空间，建设一批新型产业园区、摩天工坊、微改造样板工程，带动全域产业布局大优化大升级，发展楼宇经济，提高公共服务质量，促进城市系统多元价值回归。清理盘活低效闲置产业用地。

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

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

“三片”，即北部片区以中新广州知识城建设国家级双边合作项目为牵引，创建广州发展新中心，与澳门共建穗澳合作示范园，打造知识创造新高地、国际人才自由港、湾区创新策源地、开放合作示范区，辐射带动周边区域，融入广州主城“30分钟交通圈”和“30分钟生活圈”。

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

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

2.行业规划

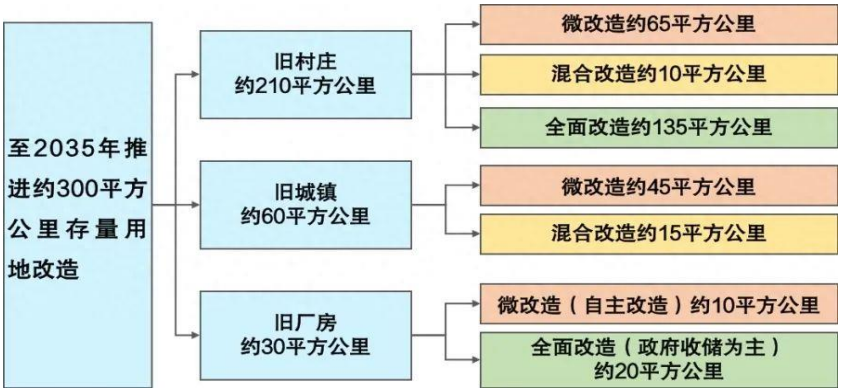
（1）《广州市城市更新专项规划（2021-2035年）》、《广州市城中村改造专项规划（2021-2035年）》

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

专项规划统筹新增用地与存量用地资源配置，规划至 2025 年，累计推进城市更新约 130 平方公里（含城中村改造 70 平方公里）；至 2030 年，累计推进城市更新约 230 平方公里（含城中村改造 120 平方公里）；至 2035 年累计推进城市更新约 300 平方公里（含城中村改造 155 平方公里），通过微改造、混合改造、全面改造多种方式并举，推动低效存量土地的盘活再利用。分步推进城中村改造示意图如下:



规划至2035年，拟推进的旧村庄旧城镇全面改造与混合改造项目291个。其中：旧村庄全面改造项目252个（含城中村项目150个）、旧村庄混合改造项目24个（含城中村项目15个），“拆、治、兴”并举推动改造；旧城混合改造项目15个，综合运用“留、改、拆”方式推进。鼓励未纳入全面改造和混合改造的旧村庄（城中村）以及老旧城区推进微改造。全市城市更新规模分解示意图如下：



专项规划结合工业产业区块管理优化存量产业空间布局，推动存量工业用地集聚化、园区化发展。鼓励低效产业用地、老旧厂房、村镇工业集聚区等存量资源更新改造，释放存量资源形成新空间供给，为新动能新产业留足空间，实现产业和空间“双转型”。专项规划还提出，至2025年拟推进村镇工业集聚区项目206个、总用地面积约18平方公里。其中，采取政府收储约189公顷，单独改造约723公顷，纳入旧村改造约311公顷，微改造约565公顷，淘汰关停约10公顷。

专项规划坚持人民城市人民建、人民城市为人民的思想理念，聚焦人民群众的生命安全、身体健康和“急难愁盼”等问题，通过城市更新补齐教育、医疗、养老、环卫等公共基础设施短板，促进公共服务均等化，打造有温度的城市。

（2）《黄埔区、广州开发区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

《黄埔区、广州开发区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出坚持迈向国家中心城市世界级创新城区，提升基础设施和“老城市新活力”战略投资能级，突出建设宜居城市、韧性城市和智能城市，推进城乡全面融合共生，高品质打造广州东部门户，建成具有强大辐射能力的国际化现代新城。

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

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

本项目是推进新龙镇新联片区城中村改造，加快城镇化建设与创新产业发展的需要；是展示开发区城市发展集团国企政治责任担当、经济责任担当和社会责任担当的有力体现；是满

足当地人民对美好生活迫切需求的重要举措，是构建社会主义和谐黄埔的需要；是提升黄埔区城市形象面貌，提升居民生活环境，改善民生问题的需要；是完善基础设施，推动片区产城融合的需要。

（三）项目情况

1.项目位置

新联片区城中村改造项目位于黄埔区新龙镇，属于知识城板块，距离知识城核心区约 3.5km。项目毗邻广河高速、知识大道等区域交通干道，周边有地铁十四号线汤村站、镇龙北站，新白广城际新龙站，周边交通基础设施较为完善，区位条件较好，是连接广州中心城区、河源等地市的重要节点。具体区位见下图。



2.项目建设内容与规模

本项目改造范围66.36公顷中，建设用地22.77公顷，非建设用地43.59公顷，其中耕地18.95公顷(284.18亩)。本项目为黄埔区新龙镇新联片区复建安置住宅及周边配套建设，涉及居民2109户（安置居民4052人）。可建设用地面积140300平方米，总建筑面积728181平方米，计容建筑面积约507281平方米，主要建设内容包括：复建住宅457481平方米，公服配套设施23400平方米；不计容建筑面积约220900平方米，地下室面积220900平方米，设置地下机动车停车位5297泊，地下非机动车停车位5073泊。具体建设内容和规模如下：

表2：建设内容与规模一览表

序号	项目	单位	规模	备注
规划总用地		㎡	663600	
一	可建设用地面积	㎡	140300	
1	建筑基底面积	㎡	46299	建筑密度38%
2	道路广场面积	㎡	44896	
3	绿化面积	㎡	49105	绿地率为35%
二	总建筑面积	㎡	728181	
1	计容面积	㎡	507281	
1.1	住宅	㎡	457481	
1.2	公服配套设施	㎡	23400	
1.3	复建物业	㎡	26400	
1.3.1	不计容面积	㎡	220900	
2	地下室面积	㎡	220900	按40㎡/辆机动车和2㎡/辆非机动车计算
2.1	地下机动车停车位	泊	5297	住宅：按1.1泊位/100㎡计容面积估算 物业：按1泊位/100㎡计容面积估算
3	地下非机动车停车位	泊	5073	1.0个标准车位/100㎡计容面积
4	充电桩	个	5297	
5	人防面积	㎡	46299	拟与地下停车场合建
6	可建设用地面积	㎡	140300	

3.建设工期以及建设模式

本项目投资建设期初步计划为2026年01月~2029年12月，共48个月，包括前期准备阶段、建设阶段、验收阶段。其中前期准备阶段（2026年01月至2026年08月）共8个月，建设阶段（2026年9月至2029年8月）共36个月，验收阶段（2029年9月至12月）共4个月。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。本项目建设周期为2026年01月至2029年12月，共计48个月。具体建设计划以政府方案批复和项目实施进度为准。本项目由广州开发区城市发展集团有限公司负责筹建，采用拆除新建方式、“依法征收，净地出让”模式实施改造。改造主体负责筹集城中村改造资金，申请和偿还城中村改造专项借款等政策性资金。

（四）项目立项文件或实施依据

本项目已立项，已取得《广东省企业投资项目备案证》（项目代码：2402-440112-04-01-327316），并完成整体可行性研究报告。

（五）责任主体

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

表3：项目实施单位

统一社会信用代码	91440101MA5AP2F53J
机构名称	广州开发区城市发展集团有限公司
机构性质	国企

机构地址	广州市黄埔区知凤街 9 号知识大厦 7 楼 01-06 室
负责人	李雄晖
赋码机关	广州市黄埔区市场监督管理局

广州开发区城市发展集团有限公司作为改造主体、具体实施单位，承担本改造项目的征拆安置、土地整备、投资融资、运营管理、资源整合等五大项目主体职能。

2.主管部门：广州开发区城市更新局

表 4：项目主管部门情况表

统一社会信用代码	11440112554419620U
单位名称	广州开发区城市更新局
注册地址	广东省广州市黄埔区香雪大道 87 号广垦商务大厦 A2 栋 15 楼
机构类型	机关单位
负责人	侯奔
单位职责	负责统筹、推进全区城市更新工作，制定相关政策和规划，确保项目合规实施。负责推动旧城改造、产业升级和基础设施提升，促进区域可持续发展。同时，监督项目实施，保障公共利益，提升城市功能于居民生活质量。

3.资产归属：

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

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1.项目的建设有利于改善均和村人居环境，完善配套基础设施，推动成片连片开发

新龙镇新联片区的现状建筑布局杂乱，间距严重不足，人居环境品质低下。整体建筑景观风貌较差，与周边现代知识城南部副中心的产城融合定位差距较大。城中村居住环境同时存在交通不便、配套不足等问题，与周边城市风貌差距较大的同时也存在安全隐患，亟待更新改善。

项目毗邻广河高速、知识大道等区域交通干道，周边有地铁十四号线汤村站、镇龙北站，新白广城际新龙站，周边交通基础设施较为完善，区位条件较好，是连接广州中心城区、河源等地市的重要节点。新联片区现状城中村破败形象与之形成强烈差距，成为该片区形象洼地。

通过新联片区城中村改造，居住地块规划控制绿地率不低于35%，商业地块规划控制绿地率为不低于35%，改造后片区广场、公园绿地丰富了城市空间，人居环境可得到质的飞跃。

项目的建设是破解土地制约，为黄埔区经济发展提供空间载体的需要

新龙镇新联片区城中村改造建设是黄埔区推动城市更新、实现高质量发展的重要战略举措。作为黄埔区城市形象提升的关键一环，新联片区的改造不仅能够有效改善区域人居环境，还能破解长期以来土地资源紧缺的制约，为区域经济发展提供新的空间载体。随着城市化进程的加快，黄埔区尤其是中新广

州知识城对土地资源的需求日益迫切，而新联片区的改造正是通过集约化利用土地，释放更多发展空间，满足产业升级和城市功能优化的需要。

此次改造将彻底改变新龙镇新联片区原有的城中村面貌，通过科学规划和合理布局，打造现代化、智能化的新型社区，进一步提升黄埔区的城市形象和综合竞争力。同时，改造后的均和村将为知识城的科技创新、产业集聚提供强有力的支撑，吸引更多高端产业和优质企业入驻，推动区域经济结构优化和产业升级。此外，改造项目还将完善基础设施和公共服务配套，改善居民生活条件，促进社会和谐与可持续发展。

新龙镇新联片区城中村改造不仅是黄埔区破解土地资源瓶颈、拓展发展空间的重要抓手，更是推动区域经济高质量发展、提升城市品质的关键举措。这一项目的实施将为黄埔区及知识城注入新的活力，助力其在粤港澳大湾区建设中发挥更加重要的作用。

（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，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和增加当地居民收入，推动产业经济 的发展，促进宏观经济与区域经济的发展。

（三）社会效益分析

随着新联片区城中村改造项目推进，知识城区域将从社区景观营造、商业服务完善、海绵城市建设等内容出发，将均和村打造为生态宜居、产业兴旺、治理有效、秩序优良、生活富裕的现代化高档社区，提升均和村整体形象和空间结构，营造宜人宜居、休闲生态的居住环境。

新联片区改造后可充分发挥区位交通优势、生态优势，顺应创新与现代服务业的宏观产业要求，发展高质量居住生活服务业，重点发展生活配套、健康养老、生态旅游三大功能领域，保证了村民经济收益，提高居民生活品质。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1.编制依据及原则

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

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

（3）中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询指南》。

（4）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）。

（5）《广东省建设工程造价管理规定》（省政府令第205号）。

（6）《广东省建设工程计价依据（2018）》。

（7）《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》。

（8）《广东省通用安装工程综合定额（2018）》。

（9）建设单位提供的有关投资费用资料。

2.项目总投资

经测算，本项目总投资 746288.04 万元。其中：工程费 364886.85 万元,工程建设其他费用 279834.69 万元，预备费及其他 101566.5 万元。

表 5：项目投资估算表（单位：万元）

序号	投资估算项目名称	总金额
1	工程费用	364886.85
2	工程其他费用	279834.69
3	预备费用及其他	101566.5
总计		746288.04

（二）筹措方案

本项目需筹措资金 746288.04 万元，项目资金由专项债 149300 万元（20%）；市场化融资 559716.03 万元（75%）；非融资资金 37272.01 万元（5%）覆盖。

1.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 149300 万元；其中 2026 年拟计划安排专项债券资金 104500 万元，已发行 7200 万元，本次发行 1500 万元（发行债券期限为 20 年）,2027 年拟计划安排专项债券资金 36900 万元,2028 年拟计划安排专项债券资金 7000 万元,2029 年拟计划安排专项债券资金 900 万元，每半年偿还一次利息，到期一次性偿还本金。

2.市场化融资资金筹措：本项目通过专项借款融资559716.03万元。

3.非融资资金筹措：本项目投资总额中专项借款与专项债券以外的建设资金37272.01万元由财政性资金统筹解决，将按照资金使用计划及建设进度落实安排。

表6：专项借款成本计算表（单位：万元）

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	融资利率	应付利息	应付本息
第一年	0.00	231,641.67	0.00	231,641.67	2.55%	2,953.43	2,953.43
第二年	231,641.67	184,287.09	0.00	415,928.76	2.55%	8,256.52	8,256.52
第三年	415,928.76	58,000.00	0.00	473,928.76	2.55%	11,345.68	11,345.68
第四年	473,928.76	65,000.00	0.00	538,928.76	2.55%	12,913.93	12,913.93
第五年	538,928.76	20,787.27	559,716.03	231,641.67	2.55%	14,007.72	573723.75
合计						49,477.28	609,193.31

表7：项目总投资使用计划与资金筹措表（单位：万元）

序号	项目类型	合计	建设期				
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
	各年投资比例	100%	32.67%	40.00%	14.01%	10.00%	3.32%
1	项目总投资	746288.04	243833.34	298486.41	104528.8	74628.8	24810.69
2	资金筹集	746288.04	243833.34	298486.41	104528.8	74628.8	24810.69
2.1	企业自筹	37272.01	12191.67	9699.32	9628.8	2628.8	3123.42
2.2	专项债	149300	0	104500	36900	7000	900
2.3	专项借款	559716.03	231641.67	184287.09	58000	65000	20787.27

表 8：项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化融资资金		非融资资金				地方政府专项债券融资		
		已到位金额		已到位金额	财政性资金	其中：已到位金额	其他	其中：已到位金额	本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额
合计	746,288.04	-	559,716.03	-	37,272.01	-			1,500.00	7,200.00	140,600.00
2025 年	243,833.34		231,641.67		12,191.67				0.00	0.00	0.00
2026 年	298,486.41		184,287.09		9,699.32				1,500.00	7,200.00	95,800.00
2027 年	104,528.80		58,000.00		9,628.80				0.00	0.00	36,900.00
2028 年	74,628.80		65,000.00		2,628.80				0.00	0.00	7,000.00
2029 年	24,810.69		20,787.27		3,123.42				0.00	0.00	900.00

（三）项目实施安排

本项目投资建设期初步计划为2026年01月~2029年12月，共48个月，包括前期准备阶段、建设阶段、验收阶段。其中前期准备阶段（2026年01月至2026年08月）共8个月，建设阶段（2026年9月至2029年8月）共36个月，验收阶段（2029年9月至12月）共4个月。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。本项目建设周期为2026年01月至2029年12月，共计48个月。

（四）债券资金用途

本项目总投资746288.04万元，2025年未发行，2026年计划安排专项债券资金104500万元，已发行7200万元，本次发行1500万元（发行债券期限为20年），2027年拟计划安排专项债券资金36900万元，2028年拟计划安排专项债券资金7000万元,2029年拟计划安排专项债券资金900万元，资金使用计划如下:

表9:　2026年债券资金拟用款明细（单位：万元）

2026年项目总投资	以前年度用款金额	发行当年用款计划								以后年度专项债券使用金额
		一季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	二季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	三季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	四季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	

298,486.41	0	65195.92	7200	58195.92	0	38797.28	0	136297.28	97300	44800

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1.项目收入测算

本项目包括运营收入（停车收入、充电桩收入、广告收入、物业管理收入）和土地出让收入。建成后拟通过具备资质的区属国企积极参与项目的停车、广告等运营管理，实现收益回笼。其中专项债借款期间产生运营收入 840,828.00 万元，土地出让收入 1194742.68 万元，合计产生总收入为 2035570.68 万元，其余收入在专项债借款期满后产生，因此本次以债券期限内产生的收益测算。

（1）停车收入

按照《项目可研报告》，本次拟在复建安置区地下室布置停车位 5,297 泊，参考《广州市发展改革委广州市住房和城乡建设局广州市交通运输局广州市市场监管局关于完善机动车停放服务收费管理有关问题的通知》（穗发改规字〔2021〕2 号），并结合黄埔区周边小区停车场月保费，本项目评估时采用市场定价、包月方式，可研中停车费价格在投产后拟定为 400 元/月，每三年增长 5%，出租率前四年分别 70%、80%、85%、95%，以后

100%。运营期第一年停车收入1,779.79万元，运营期停车收入合计为94,150.94万元。

（2）充电桩收入

按照《项目可研报告》，新建项目核发的规划条件中，应增加以下要求：新建住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件（包括电力管线预埋至车位和电力容量按至少7KW/车位预留），因此项目可研按照停车位数量的100%设置充电桩5,297个。按照广东省发展改革委2018年6月28日发布的《关于我省新能源汽车用电价格有关问题的通知》（粤发改价格〔2018〕313号），我省（不含深圳市）各类已安装独立电表的电动汽车充电设施用电，统一按大工业用电峰谷电价执行。充电设施接入电压等级低于1千伏的,按大工业电度电价中1-10千伏对应的峰谷电价标准执行。全省各类已安装独立电表的电动汽车充电设施用电均免收基本电费。汽车充电服务费标准上限最高不得超过每千瓦时0.8元。按照广东省发展改革委《转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（粤发改价格〔2014〕607号）的规定，充电设施的收费包括充电电费和服务费，电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，按充电度数收取，最高收费标准为0.8元/每千瓦时（不含电费），允许下浮。新能源汽车电池容量在50-80kwh之间，考虑每次充电量不同，参考同类型项目经验，充电桩充电量按照

60 千瓦时/支计算，充电电费由使用人自行负担，不计入项目运营收入。运营期第一年充电桩收入 12,814.50 万元，运营期充电桩收入合计为 676,376.91 万元。

（3）物业管理收入

按照《《项目可研报告》，假定本项目投产后，业主同意由项目实施主体组建物业管理公司负责安置物业安置住宅的物业管理服务。参考黄埔区物业管理服务费市场价格、本项目安置区物业管理水平，可研中安置区的物业管理费价格按照 1.85 元/平方米/月计算、服务面积 457,481 平方米，考虑从时间因素,在投产后每三年增长 5%计算。第一年物业管理收入为 710.93 万元，运营期物业管理总收入为 37,594.23 万元。

（4）广告收入

按照《项目可研报告》，按电梯每 1 台设置 4 块广告牌，在电梯四个面分别设置，可设置广告牌约 368 个，运营期第一年广告牌按 2000 元/个/月计算，每三年增长 5%，出租率前四年 90%，以后 95%，每三年增长 5%，出租率前四年分别 70%、80%、85%、95%，以后 100%。运营期第一年广告收入 618.24 万元，运营期广告收入合计为 32,705.92 万元。

上述收入按每三年增长 5.00%计算。

表 10: 项目运营收入测算明细表（单位:万元）

年度	停车收入	充电桩收入	广告收入	物业管理收入	合计

第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第四年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第五年	1,779.79	12,814.50	618.24	710.93	15,923.46
第六年	2,034.05	14,645.15	706.56	812.49	18,198.25
第七年	2,161.18	15,560.47	750.72	863.27	19,335.64
第八年	2,536.20	18,260.67	880.99	1,011.76	22,689.62
第九年	2,669.69	19,221.75	927.36	1,065.02	23,883.82
第十年	2,669.69	19,221.75	927.36	1,065.02	23,883.82
第十一年	2,803.17	20,137.08	973.73	1,119.91	25,033.89
第十二年	2,803.17	20,137.08	973.73	1,119.91	25,033.89
第十三年	2,803.17	20,137.08	973.73	1,119.91	25,033.89
第十四年	2,943.01	21,052.40	1,022.41	1,174.81	26,192.63
第十五年	2,943.01	21,052.40	1,022.41	1,174.81	26,192.63
第十六年	2,943.01	21,052.40	1,022.41	1,174.81	26,192.63
第十七年	3,089.21	22,196.55	1,073.54	1,235.20	27,594.50
第十八年	3,089.21	22,196.55	1,073.54	1,235.20	27,594.50
第十九年	3,089.21	22,196.55	1,073.54	1,235.20	27,594.50
第二十年	3,241.76	23,340.70	1,127.21	1,295.59	29,005.26
第二十一年	3,241.76	23,340.70	1,127.21	1,295.59	29,005.26
第二十二年	3,241.76	23,340.70	1,127.21	1,295.59	29,005.26
第二十三年	3,407.03	24,484.85	1,183.57	1,361.46	30,436.91
第二十四年	3,407.03	24,484.85	1,183.57	1,361.46	30,436.91
第二十五年	3,407.03	24,484.85	1,183.57	1,361.46	30,436.91
第二十六年	3,578.65	25,629.00	1,242.75	1,427.34	31,877.74
第二十七年	3,578.65	25,629.00	1,242.75	1,427.34	31,877.74
第二十八年	3,578.65	25,629.00	1,242.75	1,427.34	31,877.74
第二十九年	3,756.63	27,001.99	1,304.89	1,498.71	33,562.22
第三十年	3,756.63	27,001.99	1,304.89	1,498.71	33,562.22
第三十一年	3,756.63	27,001.99	1,304.89	1,498.71	33,562.22
第三十二年	3,947.32	28,374.97	1,370.13	1,575.56	35,267.98
第三十三年	3,947.32	28,374.97	1,370.13	1,575.56	35,267.98
第三十四年	3,947.32	28,374.97	1,370.13	1,575.56	35,267.98
合计	94,150.94	676,376.91	32,705.92	37,594.23	840,828.00

（5）土地出让收入

①基本假设条件及依据

根据《关于发布广州市黄埔区广州开发区2021年城市更新区片土地市场评估价的公告》（评估时间2021年1月1日）中广州市黄埔区、广州开发区2021年城市更新区片土地市场评估价(不考虑城中村改造因素评估价),项目位于知识城南片(ZH35片区），商业楼面地价（首层）11,509元/㎡。综合考虑周边地价和项目实际情况，按照改造方案和可研，预估项目住宅楼面地价10,900元/m。根据改造范围地块的容积率、日期系数、个别因素、街区商服客流聚集度等因素修正后，基准地价、成交地价的修正结果为：以2025年为基准年，以修正价格作为净地用地的评估基准价，评估基准价分别是：住宅楼面地价10,900元/㎡。

②项目的净现金流入

按照净地的评估基准价格，根据广州市未来GDP增速预测土地出让收入。同比增速按照可比价格计算，广州市2015-2024年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为8.60%、8.4%、8.2%、7%、6.2%、6.8%、2.7%、8.1%、1%、4.6%，近十年平均增速6.16%，根据谨慎性原则此次预测按照5.5%计算土地价格的增长。评估净地未来地价时，预测未来GDP增速按照5.5%计算，且在经济增长率为5.5%的90%、80%的情况下，分别

估算本项目未来出让地块的评估价值，分别是1,194,742.68万元、1,173,197.67万元、1,152,051.72万元，可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

表11:项目资金平衡土地相关收益情况统计表

项目	按预测全市土地价格增速5.5%的100%(万元)	按预测全市土地价格增速5.5%的90%(万元)	按预测全市土地价格增速5.5%的80%(万元)
出让住宅01	580,146.45	570,841.04	561,680.79
出让住宅02	614,596.23	602,356.63	590,370.93
合计	1,194,742.68	1,173,197.67	1,152,051.72

综上，本项目债券存续期内，项目总收入为2035570.68万元。

表12:项目总收入测算明细表（单位:万元）

	年份	土地收入	停车位收入	充电桩收入	广告收入	物业管理收入	合计
建设期	第一年	0	0	0	0	0	0
	第二年	0	0	0	0	0	0
	第三年	0	0	0	0	0	0
	第四年	580,146.45	0	0	0	0	580146.45
	第五年	614,596.23	1,779.79	12,814.50	618.24	710.93	630519.69
运营期	第六年	0	2,034.05	14,645.15	706.56	812.49	18198.25
	第七年	0	2,161.18	15,560.47	750.72	863.27	19335.64
	第八年	0	2,536.20	18,260.67	880.99	1,011.76	22689.62
	第九年	0	2,669.69	19,221.75	927.36	1,065.02	23883.82
	第十年	0	2,669.69	19,221.75	927.36	1,065.02	23883.82
	第十一年	0	2,803.17	20,137.08	973.73	1,119.91	25033.89
	第十二年	0	2,803.17	20,137.08	973.73	1,119.91	25033.89
	第十三年	0	2,803.17	20,137.08	973.73	1,119.91	25033.89
	第十四年	0	2,943.01	21,052.40	1,022.41	1,174.81	26192.63
	第十五年	0	2,943.01	21,052.40	1,022.41	1,174.81	26192.63
	第十六年	0	2,943.01	21,052.40	1,022.41	1,174.81	26192.63
	第十七年	0	3,089.21	22,196.55	1,073.54	1,235.20	27594.5
	第十八年	0	3,089.21	22,196.55	1,073.54	1,235.20	27594.5

	第十九年	0	3,089.21	22,196.55	1,073.54	1,235.20	27594.5
	第二十年	0	3,241.76	23,340.70	1,127.21	1,295.59	29005.26
	第二十一年	0	3,241.76	23,340.70	1,127.21	1,295.59	29005.26
	第二十二年	0	3,241.76	23,340.70	1,127.21	1,295.59	29005.26
	第二十三年	0	3,407.03	24,484.85	1,183.57	1,361.46	30436.91
	第二十四年	0	3,407.03	24,484.85	1,183.57	1,361.46	30436.91
	第二十五年	0	3,407.03	24,484.85	1,183.57	1,361.46	30436.91
	第二十六年	0	3,578.65	25,629.00	1,242.75	1,427.34	31877.74
	第二十七年	0	3,578.65	25,629.00	1,242.75	1,427.34	31877.74
	第二十八年	0	3,578.65	25,629.00	1,242.75	1,427.34	31877.74
	第二十九年	0	3,756.63	27,001.99	1,304.89	1,498.71	33562.22
	第三十年	0	3,756.63	27,001.99	1,304.89	1,498.71	33562.22
	第三十一年	0	3,756.63	27,001.99	1,304.89	1,498.71	33562.22
	第三十二年	0	3,947.32	28,374.97	1,370.13	1,575.56	35267.98
	第三十三年	0	3,947.32	28,374.97	1,370.13	1,575.56	35267.98
	第三十四年	0	3,947.32	28,374.97	1,370.13	1,575.56	35267.98
	合计	1,194,742.68	94,150.94	676,376.91	32,705.92	37,594.23	2035570.68

2.项目成本及相关税费

（1）债券成本

本项目共计划发行地方政府专项债券 149300 万元。以前年度未安排专项债券资金，其中：2026 年计划安排专项债券资金 104500 万元，已发行 7200 万元，本次发行 1500 万元（发行债券期限为 20 年），2027 年拟计划安排专项债券资金 36900 万元，2028 年拟计划安排专项债券资金 7000 万元，2029 年拟计划安排专项债券资金 900 万元，每半年偿还一次利息，到期一次性偿还本金。计算期还本付息合计 261,722.93 万元，其中还本 149,300 元，付息 112,422.93 万元，具体如下：

表13：专项债还本付息表（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	0.00		104,500.00	2.51%	1,311.48	1,311.48

第二年	104,500.00		141,400.00	2.51%	3,086.05	3,086.05
第三年	141,400.00		148,400.00	2.51%	3,636.99	3,636.99
第四年	148,400.00		149,300.00	2.51%	3,736.14	3,736.14
第五年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第六年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第七年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第八年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第九年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第十年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第十一年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第十二年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第十三年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第十四年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第十五年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第十六年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第十七年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第十八年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第十九年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第二十年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第二十一年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第二十二年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第二十三年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第二十四年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第二十五年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第二十六年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第二十七年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第二十八年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第二十九年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第三十年	149,300.00		149,300.00	2.51%	3,747.43	3,747.43
第三十一年	149,300.00	104,500.00	44,800.00	2.51%	2,435.96	106,935.96
第三十二年	44,800.00	36,900.00	7,900.00	2.51%	661.39	37,561.39
第三十三年	7,900.00	7,000.00	900.00	2.51%	110.44	7,110.44
第三十四年	900.00	900.00	0.00	2.51%	11.30	911.30
合计					112,422.93	261,722.93

（2）专项借款本息

项目拟向国开行申请专项借款 559716.03 万元，按照专项借款利息 2.55%，在专项借款存续期内应还本付息 609,193.31 万元。

（3）项目运营成本及税费

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

表14：融资项目运营测算期经营性费用支出汇总表

年份	工资与福利	水电费	维护修理养护费用	充电桩运营成本	物业管理	广告经营费	各项税金	合计
第一年								
第二年								
第三年								
第四年								
第五年	153.60	495.00	98.52	529.70	336.25	46.37	5,411.87	7,071.31
第六年	153.60	495.00	98.52	529.70	384.28	52.99	6,336.85	8,050.94
第七年	153.60	495.00	98.52	529.70	408.30	56.30	6,799.35	8,540.77
第八年	153.60	495.00	98.52	529.70	456.34	412.53	8,082.42	10,228.11
第九年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	66.24	8,655.75	10,479.17
第十年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	66.24	8,655.75	10,479.17
第十一年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	434.24	9,037.47	11,228.89
第十二年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	66.24	9,129.47	10,952.89
第十三年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	802.24	8,945.47	11,504.89
第十四年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	66.24	9,606.47	11,429.89
第十五年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	66.24	9,606.47	11,429.89
第十六年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	802.24	9,422.47	11,981.89
第十七年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	66.24	10,185.87	12,009.29
第十八年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	1,170.24	9,909.87	12,837.29
第十九年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	66.24	10,185.87	12,009.29
第二十年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	66.24	10,768.63	12,592.05
第二十一年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	1,170.24	10,492.63	13,420.05
第二十二年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	66.24	10,768.63	12,592.05
第二十三年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	1,538.24	10,990.87	14,286.29
第二十四年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	66.24	11,358.87	13,182.29

年份	工资与福利	水电费	维护修理养护费用	充电桩运营成本	物业管理	广告经营费	各项税金	合计
第二十五年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	66.24	11,358.87	13,182.29
第二十六年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	1,538.24	11,584.55	14,879.97
第二十七年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	66.24	11,952.55	13,775.97
第二十八年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	1,906.24	11,492.55	15,155.97
第二十九年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	66.24	12,648.81	14,472.23
第三十年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	66.24	12,648.81	14,472.23
第三十一年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	1,906.24	12,188.81	15,852.23
第三十二年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	66.24	13,352.67	15,176.09
第三十三年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	2,274.24	12,800.67	16,832.09
第三十四年	153.60	495.00	98.52	529.70	480.36	66.24	13,352.67	15,176.09
合计	4,608.00	14,850.00	2,955.60	15,891.00	14,074.53	15,170.43	307,732.01	375,281.57

①按照《项目可研报告》，人员工资与福利按照安置区的建筑面积，参考住建部有关物业管理人员的规定，本项目建成后计划配置 20 名保洁绿化人员与三班制安保人员。参考本地工资福利水平，保洁绿化人员的平均年工资与福利暂定 7.2 万元，安保人员的平均年工资与福利暂定 7.8 万元，合计人均年工资与福利约 7.5 万元/年。

②按照《项目可研报告》，水电费按照改造数据和人均用电用水的定额估算，本项目公建配套和物业管理服务年耗电是 250 万千瓦时，年耗水量是 24 万立方米。查询公开资料，工商业用户用电价格由上网电价、上网环节线损费用、输配电价、系统运行费用、政府性基金及附加组成，包括单一制和两部制两种电价方式，现执行单一制电价的用户可选择执行单一制电价或两部制电价，单一制电价包括电度电价，以用户每月实际用电量为计费依据。评估时，本项目采用单一制电价核算。查询公开资料，依据现行商业用电平均价格 1.5 元/千瓦时计算电

费的支出，依据开发区非居民生活用水费、非居民生活污水费，按 5 元/立方米计算供水污水费的支出。

③按照《项目可研报告》，维护修理养护费用主要是停车、充电发生的成本，根据本项目特点，按照按每车位 15.5 元/个/月计算。

④按照《项目可研报告》，充电桩运营成本主要为维保成本和人工成本，根据维保成本按照 1000 元/个计算。

⑤按照《项目可研报告》，物业管理每年按服务面积 10.5 元/平方米计算，服务面积为 45.75 万平方米。

⑥按照《项目可研报告》，广告经营费主要包含制作费和能耗费。单个广告牌能耗费约 1000 元/个，制作费为 800 元/个。出租率前四年分别 70%、80%、85%、95%，以后 100%。

⑦按照《项目可研报告》，税金与附加包括增值税及附加、房产税。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》的规定，电梯广告位租赁、地下停车位出租属于不动产租赁服务,税率为 9%、充电服务费税率 13%。不动产增值税进项税率建安成本按照 9%，建设工程其他费用与财务费用按照 6%计算；水费进项税率按照 9%、电费进项税率按照 13%估算。物业管理服务费的增值税率 3%。增值税附加包括城建附加 7%、教育附加 3%、地方教育附加 2%。根据《财政部、国家税务总局关于具备房屋功能的地下建筑征收房产税的通知》（财税〔2005〕181 号），机动车停

车位、新能源汽车充电桩需要缴纳房产税，从价计征税率为 12%。所得税按照运营利润的 25%计算。

3. 项目损益情况

根据上述测算，广州市黄埔区新龙镇新联片区城中村改造项目在债券存续期内的项目营运收益为 1,658,148.19 万元。

表15：项目收益表（单位：万元）

年度	项目总收入	项目运营成本支出	项目净收益
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00
第四年	580146.45	0.00	580,146.45
第五年	630519.69	7,071.31	623,448.38
第六年	18198.25	8,050.94	10,147.31
第七年	19335.64	8,540.77	10,794.87
第八年	22689.62	10,228.11	12,461.51
第九年	23883.82	10,479.17	13,404.65
第十年	23883.82	10,479.17	13,404.65
第十一年	25033.89	11,228.89	13,805.00
第十二年	25033.89	10,952.89	14,081.00
第十三年	25033.89	11,504.89	13,529.00
第十四年	26192.63	11,429.89	14,762.74
第十五年	26192.63	11,429.89	14,762.74
第十六年	26192.63	11,981.89	14,210.74
第十七年	27594.5	12,009.29	15,585.21
第十八年	27594.5	12,837.29	14,757.21
第十九年	27594.5	12,009.29	15,585.21
第二十年	29005.26	12,592.05	16,413.21
第二十一年	29005.26	13,420.05	15,585.21
第二十二年	29005.26	12,592.05	16,413.21
第二十三年	30436.91	14,286.29	16,150.62
第二十四年	30436.91	13,182.29	17,254.62
第二十五年	30436.91	13,182.29	17,254.62
第二十六年	31877.74	14,879.97	16,997.77
第二十七年	31877.74	13,775.97	18,101.77
第二十八年	31877.74	15,155.97	16,721.77

第二十九年	33562.22	14,472.23	19,089.99
第三十年	33562.22	14,472.23	19,089.99
第三十一年	33562.22	15,852.23	17,709.99
第三十二年	35267.98	15,176.09	20,091.89
第三十三年	35267.98	16,832.09	18,435.89
第三十四年	35267.98	15,176.09	20,091.89
合计	2035570.68	375,281.57	1,660,289.11

（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 16：项目现金流量表（单位：万元）

年度	项目现金流入	项目现金流出	债务规模		净现金流量	累计净现金流量
	总收入	年度运营成本支出	专项债本息	专项借款本息		
已融资	0	0	0	2,953.43	(2,953.43)	(2,953.43)
第一年	0.00	0.00	1,311.48	8,256.52	(9,568.00)	(12,521.43)
第二年	0.00	0.00	3,086.05	11,345.68	(14,431.73)	(26,953.16)
第三年	0.00	0.00	3,636.99	12,913.93	(16,550.92)	(43,504.08)
第四年	579,290.08	0.00	3,736.14	573,723.75	2,686.56	(40,817.52)
第五年	629,235.14	7,071.31	3,747.43		619,700.95	578,883.43
第六年	18,198.25	8,050.94	3,747.43		6,399.88	585,283.31
第七年	19,335.64	8,540.77	3,747.43		7,047.44	592,330.75
第八年	22,689.62	10,228.11	3,747.43		8,714.08	601,044.83
第九年	23,883.82	10,479.17	3,747.43		9,657.22	610,702.05
第十年	23,883.82	10,479.17	3,747.43		9,657.22	620,359.27
第十一年	25,033.89	11,228.89	3,747.43		10,057.57	630,416.84
第十二年	25,033.89	10,952.89	3,747.43		10,333.57	640,750.41
第十三年	25,033.89	11,504.89	3,747.43		9,781.57	650,531.98
第十四年	26,192.63	11,429.89	3,747.43		11,015.31	661,547.29
第十五年	26,192.63	11,429.89	3,747.43		11,015.31	672,562.60
第十六年	26,192.63	11,981.89	3,747.43		10,463.31	683,025.91

第十七年	27,594.50	12,009.29	3,747.43		11,837.78	694,863.69
第十八年	27,594.50	12,837.29	3,747.43		11,009.78	705,873.47
第十九年	27,594.50	12,009.29	3,747.43		11,837.78	717,711.25
第二十年	29,005.26	12,592.05	3,747.43		12,665.78	730,377.03
第二十一年	29,005.26	13,420.05	3,747.43		11,837.78	742,214.81
第二十二年	29,005.26	12,592.05	3,747.43		12,665.78	754,880.59
第二十三年	30,436.91	14,286.29	3,747.43		12,403.19	767,283.78
第二十四年	30,436.91	13,182.29	3,747.43		13,507.19	780,790.97
第二十五年	30,436.91	13,182.29	3,747.43		13,507.19	794,298.16
第二十六年	31,877.74	14,879.97	3,747.43		13,250.34	807,548.50
第二十七年	31,877.74	13,775.97	3,747.43		14,354.34	821,902.84
第二十八年	31,877.74	15,155.97	3,747.43		12,974.34	834,877.18
第二十九年	33,562.22	14,472.23	3,747.43		15,342.56	850,219.74
第三十年	33,562.22	14,472.23	3,747.43		15,342.56	865,562.30
第三十一年	33,562.22	15,852.23	106,935.96		(89,225.97)	776,336.33
第三十二年	35,267.98	15,176.09	37,561.39		(17,469.50)	758,866.83
第三十三年	35,267.98	16,832.09	7,110.44		11,325.45	770,192.28
第三十四年	35,267.98	15,176.09	911.3		19,180.59	789,372.87
合计	2,033,429.76	375,281.57	261,722.93	609,193.31	789,372.87	

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

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

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

年度	专项债本息			专项借款本息	项目收益
	偿还本金	应付利息	应付本息		
已融资	0.00	0.00	0.00	2,953.43	0.00
第一年	0.00	1,311.48	1,311.48	8,256.52	0.00
第二年	0.00	3,086.05	3,086.05	11,345.68	0.00
第三年	0.00	3,636.99	3,636.99	12,913.93	0.00
第四年	0.00	3,736.14	3,736.14	573,723.75	580,146.45
第五年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	623,448.38
第六年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	10,147.31
第七年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	10,794.87
第八年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	12,461.51

年度	专项债本息			专项借款本息	项目收益
	偿还本金	应付利息	应付本息		
第九年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	13,404.65
第十年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	13,404.65
第十一年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	13,805.00
第十二年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	14,081.00
第十三年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	13,529.00
第十四年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	14,762.74
第十五年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	14,762.74
第十六年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	14,210.74
第十七年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	15,585.21
第十八年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	14,757.21
第十九年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	15,585.21
第二十年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	16,413.21
第二十一年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	15,585.21
第二十二年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	16,413.21
第二十三年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	16,150.62
第二十四年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	17,254.62
第二十五年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	17,254.62
第二十六年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	16,997.77
第二十七年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	18,101.77
第二十八年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	16,721.77
第二十九年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	19,089.99
第三十年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	19,089.99
第三十一年	104,500.00	2,435.96	106,935.96	0.00	17,709.99
第三十二年	36,900.00	661.39	37,561.39	0.00	20,091.89
第三十三年	7,000.00	110.44	7,110.44	0.00	18,435.89
第三十四年	900.00	11.30	911.30	0.00	20,091.89
合计	149,300.00	112,422.93	261,722.93	609,193.31	1,660,289.11
本息覆盖倍数		1.91			

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

年度	专项债本息			专项借款本息	项目收益
	偿还本金	应付利息	应付本息		
已融资	0.00	0.00	0.00	2,953.43	0.00
第一年	0.00	1,311.48	1,311.48	8,256.52	0.00
第二年	0.00	3,086.05	3,086.05	11,345.68	0.00
第三年	0.00	3,636.99	3,636.99	12,913.93	0.00
第四年	0.00	3,736.14	3,736.14	573,723.75	570,841.04
第五年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	608,909.29
第六年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	7,522.39

年度	专项债本息			专项借款本息	项目收益
	偿还本金	应付利息	应付本息		
第七年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	8,007.22
第八年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	9,169.74
第九年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	9,968.35
第十年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	9,968.35
第十一年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	10,178.71
第十二年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	10,482.31
第十三年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	9,875.11
第十四年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	11,000.48
第十五年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	11,000.48
第十六年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	10,393.28
第十七年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	11,624.83
第十八年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	10,714.03
第十九年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	11,624.83
第二十年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	12,253.47
第二十一年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	11,342.67
第二十二年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	12,253.47
第二十三年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	11,678.30
第二十四年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	12,892.70
第二十五年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	12,892.70
第二十六年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	12,321.99
第二十七年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	13,536.39
第二十八年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	12,018.39
第二十九年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	14,286.55
第三十年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	14,286.55
第三十一年	104,500.00	2,435.96	106,935.96	0.00	12,768.55
第三十二年	36,900.00	661.39	37,561.39	0.00	15,047.48
第三十三年	7,000.00	110.44	7,110.44	0.00	13,225.88
第三十四年	900.00	11.30	911.30	0.00	15,047.48
合计	149,300.00	112,422.93	261,722.93	609,193.31	1,517,133.01
本息覆盖倍数		1.74			

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

年度	专项债本息			专项借款本息	项目收益
	偿还本金	应付利息	应付本息		
已融资	0.00	0.00	0.00	2,953.43	0.00
第一年	0.00	1,311.48	1,311.48	8,256.52	0.00
第二年	0.00	3,086.05	3,086.05	11,345.68	0.00
第三年	0.00	3,636.99	3,636.99	12,913.93	0.00
第四年	0.00	3,736.14	3,736.14	573,723.75	561,680.79

年度	专项债本息			专项借款本息	项目收益
	偿还本金	应付利息	应付本息		
第五年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	594,624.12
第六年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	4,897.47
第七年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	5,219.58
第八年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	5,877.97
第九年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	6,532.05
第十年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	6,532.05
第十一年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	6,552.43
第十二年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	6,883.63
第十三年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	6,221.23
第十四年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	7,238.22
第十五年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	7,238.22
第十六年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	6,575.82
第十七年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	7,664.45
第十八年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	6,670.85
第十九年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	7,664.45
第二十年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	8,093.74
第二十一年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	7,100.14
第二十二年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	8,093.74
第二十三年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	7,205.98
第二十四年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	8,530.78
第二十五年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	8,530.78
第二十六年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	7,646.22
第二十七年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	8,971.02
第二十八年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	7,315.02
第二十九年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	9,483.10
第三十年	0.00	3,747.43	3,747.43	0.00	9,483.10
第三十一年	104,500.00	2,435.96	106,935.96	0.00	7,827.10
第三十二年	36,900.00	661.39	37,561.39	0.00	10,003.07
第三十三年	7,000.00	110.44	7,110.44	0.00	8,015.87
第三十四年	900.00	11.30	911.30	0.00	10,003.07
合计	149,300.00	112,422.93	261,722.93	609,193.31	1,374,376.06
本息覆盖倍数		1.58			

（三）总体评价

在土地相关收益和项目收益分别在100%、90%、80%情况下，本项目合计本息覆盖倍数分别为 1.91、1.74、1.58，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

广州市黄埔区新龙镇新联片区城中村改造项目涉及参与发行的地方政府新增债券申请 149300 万元，预计发行期限 30 年（具体发行期限以单次发行计划为准）。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入政府性基金预算管理。

表 20：项目拟发行专项债券计划安排表（单位：万元）

序号	债券名称	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	0.00	30	2.51%	每半年付息一次，到期一次性还本
2	2026 年广东省政府专项债券（第六期）	7,000.00	30	2.45%	
2	2026 年广东省政府专项债券（第十八期）	200.00	30	2.48%	
2	2026 年广东省政府专项债券（第四十七期）	1,500.00	20	2.51%	
2	2026 年广东省政府专项债券	95,800.00	30	2.51%	
3	2027 年广东省政府专项债券	36,900.00	30	2.51%	
4	2028 年广东省政府专项债券	7,000.00	30	2.51%	

5	2029 年广东省政府专项债券	900.00	30	2.51%	
6	小计	149,300.00			

（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。

广州开发区城市发展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。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

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《财政部关于印发的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

七、其他需要说明事项

暂无。