

2019年广东省政府专项债券（三期、四期）

广州市增城区人才住房项目情况

本次广州市增城开发区参与发行的政府专项债券发行总额为10.5亿元，涉及增城区2个项目。按照财政部要求，此次该专项债券纳入2019年政府性基金预算管理。



一、项目基本情况

（一）相关规划

1. 增城区位于广东省中部、广州东部，地处珠江三角洲都市圈内，是广州、东莞、深圳等珠三角城市群和广深经济带的重要节点。21世纪以来，随着广州市“东进、西联、南拓、北优、中调”空间发展战略的深化实施，作为广州这座国家中心城市最年轻的国家级开发区，增城开发区肩负着构建广州东部高新技术产业带的历史使命，正以“一区多园”的发展模式，向“宜居、宜业、宜创新”的国际化、现代化产业新区和生态宜居新城迈进。

进入“十三五”，增城开发区以科学发展为主题，以加快转变经济发展方式为主线，以助推广州国家中心城市建设为强大动力，依托开发区核心区、东区高科技工业园区、研发创意产业园区、广州东部交通枢纽中心等园区，着力打造广州东部综合门户核心平台、广州东部(增城)汽车产业基地、装备制造业产业基地、新能源汽车应用示范基地、生产性服务业示范基地、国家级LED产业基地等六大战略性发展平台。随着富士康、中汽研、中科瑞龙等重大龙头项目落户开发区，开发区入园企业员工不断增多，各企业对员工生活配套需求日益迫切，开发区核心区现有员工生活配套区宿舍房源严重不足，远不能满足企业员工住宿需求。根据最新入驻企业进度调查数据显示，富士康首期已于2017年7月份开工建设，预计2019年12月份投产运营；珠江钢琴二期已于2016年9月份开工建设，预计2018年12月份投产运营。落户企业的员工生活配套工作已刻不容缓。

2. 相关文件

（1）《广州城市总体规划（2011-2020）》；



- (2) 《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》(2008~2020)；
- (3) 《广州东部(增城)汽车产业基地控制性详细规划》；
- (4) 《增城经济技术开发区总体发展战略规划》；
- (5) 《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》(国土资发〔2017〕100号)；
- (6) 《中共广州市增城区委常委会及中共增城经济技术开发区工委会议纪要》(一届〔2018〕27号、增委常、增开委(联)纪〔2018〕25号)

(二) 募投项目情况

1. 项目所处区域情况

该项目位于广州市增城经济技术开发区。广州市隶属广东省，2015-2017年，广州市分别实现一般公共预算收入1,349.47亿元、1,393.64亿元和1,536.74亿元，政府性基金收入分别为1,041.85亿元、824.84亿元和1,308.1亿元，财政收入保持较高水平并稳步增长。

2. 项目情况

表 1:项目概况

项目名称	项目概况			项目总投资 (万元)	计划发 行债券 规模 (亿 元)	计划发行 本期专项 债券规模 (亿元)	项目实施 方
	建设范围	项目面积	项目类 型				
增城区经 济技术开 发区二期 员工生活 配套区项	居住宿 舍、配套 食堂、其 他商业设 施及公建	项目总用地 面积约 74876.8平 方米 总建筑 面积为	属于具 有一定 收益的 公益性 事业领	112,350.31	5	5	增城经济 技术开 发区招商引 资促进中 心

目		21.36 万平 方米	域				
增城经济 技术开 发区人才住 房项目	人才住 房、商业、 幼儿园、 其他配套 公建等	总建筑面积 约 21.33 万 平方米,计容 建筑面积 14.26 万平 方米,不计容 面积 7.07 万 平方米	属于具 有一定 收益的 公益性 事业领 域	248000	5.5	5.5	增城市新 塘工业加 工区开发 总公司
合计				360350.31	10.5	10.5	



(1) 项目一：增城经济技术开发区二期员工生活配套区项目

①主体资格

名称	增城经济技术开发区招商引资促进中心
统一社会信用代码	12440117MB2C71049U
住所	广州市增城区新塘镇香山大道 2 号
法定代表人	刘谋锋
注册资本	50.00 万元
成立日期	2017 年 12 月 21 日至 2022 年 12 月 20 日
经营范围	贯彻执行增城经济技术开发区招商引资工作的方针、政策，

组织实施年度招商引资工作计划；策划开展外外招商宣传

②项目情况

该项目于 2017 年 9 月 8 日召开了开发区常委会、开发区党工委会议并形成了《中共广州市增城区常委会、中共增城经济技术开发区工委会议纪要》(一届【2018】27 号增常委、增开委(联)纪【2018】25 号);2018 年 7 月 24 日取得增城经济技术开发区管理委员会《关于调整增城区经济技术开发区二期员工生活配套区项目可行性研究报告的批复》(增开函【2018】13 号);于 2018 年 8 月 20 日,取得了广州市国土资源和规划委员会的《建设工程规划许可证》(穗国土规划建证【2018】3390 号)、《建设工程规划许可证》(穗国土规划建证【2018】3391 号)、《建设工程规划许可证》(穗国土规划建证【2018】3392 号、《建设工程规划许可证》(穗国土规划建证【2018】3393 号、《建设工程规划许可证》(穗国土规划建证【2018】3394 号、《建设工程规划许可证》(穗国土规划建证【2018】3395 号、《建设工程规划许可证》(穗国土规划建证【2018】3396 号、《建设工程规划许可证》(穗国土规划建证【2018】3397 号、《建设工程规划许可证》(穗国土规划建证【2018】3398 号、《建设工程规划许可证》(穗国土规划建证【2018】3399 号、《建设工程规划许可证》(穗国土规划建证【2018】3400 号、《建设工程规划许可证》(穗国土规划建证【2018】3401);于 2018 年 1 月 5 日获得广州市国土资源和规划委员会的《建设用地规划许可证》(穗国土规划地证【2018】11 号);于 2018 年 1 月 15 日获得广州市增城区国土资源和规划局的《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》;于 2018 年 3 月 8 日,通过招投标确定了广州建筑股份有限公司、广州市建工设计院有限公司、建材广州工程勘测院有限公司为本项目的设计施工总承包单位,并于 2018 年 5 月 17 日,签订了编号为 CE06【2018】1 的《建设工程设计施工总承包合同》。

(2) 项目二：增城经济技术开发区人才住房项目

①主体资格



名称	增城市新塘工业加工区开发总公司
统一社会信用代码	914401831913211053
住所	增城区永宁街香山大道 2 号
法定代表人	郑华杰
注册资本	20000.00 万元
成立日期	1988 年 03 月 07 日至长期
经营范围	房地产业

②项目情况

该项目于 2018 年 9 月 7 日增城经济技术开发区规划建设环保局向开发区管委会《关于开展增城区经济技术开发区人才住房项目建设的请示》（增开国规建环报【2018】5 号）提出了人才住房项目建设计划；2018 年 9 月 14 日《中共广州市增城区常委会、中共增城经济技术开发区工委会议纪要》（一届【2018】27 号增常委、增开委（联）纪【2018】25 号）原则同意了人才住房项目；2018 年 11 月 21 日开发总公司竞拍获得了项目建设用地。

二、经济社会效益分析

本项目的建设为吸引更多的企业进驻创造有利条件，通过龙头企业带动核心区，并由此带动整个开发区产业链的发展，完成落户企业的员工生活配套工作，解决增城开发区落户企业员工日益增加的住宿需求。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目为满足增城经济技术开发区入园企业人才和员工对生活配套日益迫切的需求，推进增城经济技术开发区建设，完善增城经济

技术开发区配套设施，提升开发地块价值。本项目对增城经济技术开发区核心区内收储地块的价值提升能起到较大作用，鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入区财政资金，由区财政统筹使用，所以本项目主要用增城经济技术开发区核心区内收储的400亩地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

本次预测以增城经济技术开发区核心区内收储的400亩地块的预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018年GDP的增速、基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制增城经济技术开发区核心区土地出让收益预测表。

（二）资金筹措方案

本项目对应2个建设项目，分别为：增城经济技术开发区二期员工生活配套区项目和增城经济技术开发区人才住房项目。

项目总投资36.04亿元，计划专项债券融资28.43亿元，其余以财政资金安排，2019年计划使用地方债券10.5亿元。

根据增城经济技术开发区管委会和广州市财政局的安排，本项目发行债券融资的本金和利息用广州市增城经济技术开发区核心区400亩地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入和项目建设的房屋租金收入偿还。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）增城经济技术开发区人才住房项目预期运营情况

1.项目收益预测

根据中兴财光华会计师事务所测算，住房租金收入参考周边同类型小区租金水平，人才住房租金25元/平方米/月，从项目建成后第一年，按100%出租率计算，年出租面积1526052平方米，人才住房租金年收入为3815.13万元。商业租金收入：按市场价80元/平方米/月出租，出租面积为88596平方米，商业租金708.77万元/年。

项目支出：包括管理费、增值税及附加等。（1）管理费：预计45.24万元/年。（2）增值税及附加：增值税为6%，城市维护建设

税为增值税额的 7%，教育费附加税为增值税额的 3%，地方教育费附加为增值税的 2%；增值税及附加预计 298.58 万元/年。

表 2:项目收益情况预测表

建设项目	人才项目				
	住宅租金收入	商业租金收入	增值税及附加支出	管理费等支出	现金流入小计
第一年					
第二年					
第三年					
第四年					
第五年	3,815.13	708.77	298.58	45.24	4,180.08
第六年	3,815.13	708.77	298.58	45.24	4,180.08
第七年	3,815.13	708.77	298.58	45.24	4,180.08
合计	11,445.39	2,126.31	895.75	135.72	12,540.23



2.项目融资成本

项目总投资 24.8 亿元，按照资金募集计划，本期债券 5.5 亿元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 6.4625 亿元。（债券利率按照 3.5%测算）。

表 3:项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年	55000			55000	1925	1925
第二年	55000			55000	1925	1925

第三年	55000			55000	1925	1925
第四年	55000			55000	1925	1925
第五年	55000		55000		1925	56925
合计			55000			64625

(二)增城经济技术开发区二期员工生活配套区项目预期运营情况

1.项目收益预测

项目收入包括员工宿舍租金、商业租金等。根据中兴财光华会计师事务所测算，参考增城开发区核心区一期员工生活配套区项目（佳大·增城公寓项目）的租金水平，员工宿舍的租金为 30 元/平方米/月，宿舍租金预计 4906.94 万元/年。商业租金按市场价 70 元/m²/月出租，商业租金预计 302.96 万元/年。

项目支出：包括村社收益、物业管理费、增值税及附加等。根据中兴财光华会计师事务所测算村社收益平均 922.30 万元/年，物业管理费按照员工宿舍面积，每月支付物业公司管理费 2 元/m²，物业管理费按 327.13 万元/年；增值税实际税负不到 3%，城市维护建设税为增值税额的 7%，教育费附加税为增值税额的 3%，地方教育费附加为增值税的 2%，增值税及附加总额为 106.19 万元/年。

表 4:项目收益情况预测表

建设项目	员工项目				
	住宅租金收入	商业租金收入	增值税及附加支出	管理费等支出	现金流入小计
第一年					
第二年	4,906.94	302.96	106.19	1,249.43	3,854.28
第三年	4,906.94	302.96	106.19	1,249.43	3,854.28
第四年	4,906.94	302.96	106.19	1,249.43	3,854.28



第五年	4,906.94	302.96	106.19	1,249.43	3,854.28
第六年	4,906.94	302.96	106.19	1,249.43	3,854.28
第七年	4,906.94	302.96	106.19	1,249.43	3,854.28
合计	29,441.64	1,817.76	637.14	7,496.58	23,125.68

2.项目融资成本

项目总投资 11.24 亿元,按照资金募集计划,本期债券 5 亿元,期限为 7 年,预计债券存续期本息累计 6.4 亿元。(债券利率按照 4%测算)。

表 5:项目融资还本付息情况表

单位:万元

年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年	50000			50000	2000	2000
第二年	50000			50000	2000	2000
第三年	50000			50000	2000	2000
第四年	50000			50000	2000	2000
第五年	50000			50000	2000	2000
第六年	50000			50000	2000	2000
第七年	50000		50000		2000	52000
合计			50000			64000

(三) 总体情况

1.应付本息情况

(1) 本项目计划总融资金额 10.5 亿元，其中：5.5 亿元期限 5 年，假设融资利率 3.5%；5 亿元期限 7 年，假设融资利率 4%。上述债券分年支付利息，到期偿还本金。

表 6:应还本付息情况表

单位:万元

年度	期初本金金额	本期偿还项目本金	期末本金余额	三期融资利率	四期融资利率	应付利息
第一年	105,000.00		105,000.00	3.5%	4%	3,925.00
第二年	105,000.00		105,000.00	3.5%	4%	3,925.00
第三年	105,000.00		105,000.00	3.5%	4%	3,925.00
第四年	105,000.00		105,000.00	3.5%	4%	3,925.00
第五年	105,000.00	55,000.00	50,000.00	3.5%	4%	3,925.00
第六年	50,000.00		50,000.00		4%	2,000.00
第七年	50,000.00	50,000.00			4%	2,000.00
合计		105,000.00				23,625.00

(2) 期后期间暂无融资，无相关融资成本。

2.租金产生的净现金流入

(1) 基本假设条件：项目住房和商业用房产能如计划竣工交付；项目住房和商业用房交付使用后能全部租赁出去；当地房产租赁市场比较平稳；国家税收政策无重大变化。

表 7:租金产生的净现金流入表

单位:万元

年度	住宅租金收入	商业租金收入	增值税及附加支出	管理费等支出	净现金流入合
----	--------	--------	----------	--------	--------



第一年					
第二年	4,906.94	302.96	106.19	1,249.43	3,854.28
第三年	4,906.94	302.96	106.19	1,249.43	3,854.28
第四年	4,906.94	302.96	106.19	1,249.43	3,854.28
第五年	8,722.07	1,011.73	404.77	1,294.67	8,034.36
第六年	8,722.07	1,011.73	404.77	1,294.67	8,034.36
第七年	8,722.07	1,011.73	404.77	1,294.67	8,034.36
合计	40,887.03	3,944.07	1,532.89	7,632.30	35,665.91

3. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本项目主要目的为满足增城经济技术开发区入园企业人才和员工对生活配套日益迫切的需求，推进增城经济技术开发区建设，完善增城经济技术开发区配套设施，提升开发地块价值。

本项目对增城经济技术开发区核心区内收储地块的价值提升能起到较大作用，鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入区财政资金，由区财政统筹使用，所以本项目主要用增城经济技术开发区核心区内收储的 400 亩地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

该地块的土地位于广州增城区核心区，经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自 2017 年至今，选取广州增城区核心区出让城镇住宅地块 5 宗，商业基准地价参考上述出让土地价格。

广州市 2015-2017 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%和 7.0%，近三年平均增速 7.87%，在广州市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 7.5%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设广州增城区核心区 400 亩地块自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且于一年内出让完毕。以 2018 年 GDP 增速(7.5%)的 80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第七年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、二项基本政策成本、政府收益、政策性基金的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 8:项目出让区土地价格预测表

单位:万元

项目	2018 年	第一年	第二年	第六年	第七年
增城经济技术开发区核心区 400 亩地块	215,594.14	242,241.58	256,776.07	324,173.88	343,624.31
土地出让收入	215,594.14	242,241.58	256,776.07	324,173.88	343,624.31

表 9:土地出让收益测算表

单位:万元

序号	项目	增城经济技术开发区核心区 400 亩地块	合计
一	土地出让收入	343,624.31	343,624.31
二	相关成本	1,120.56	1,120.56
1	基本政策成本	1,120.56	1,120.56
三	用于资金平衡土地相关收益	342,503.75	342,503.75

(四) 融资收益平衡情况

本次融资项目收益为租金收入和土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金和租金收入支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金，通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期租金收入和土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第7年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按2018年GDP增速7.5%的80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为2.43。

表 10:融资收益平衡表

单位:万元

年 度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收 益	租金净收 益	小计
第 一 年		3,925.00	3,925.00			
第 二 年		3,925.00	3,925.00		3,854.28	3,854.28
第 三 年		3,925.00	3,925.00		3,854.28	3,854.28
第 四 年		3,925.00	3,925.00		3,854.28	3,854.28
第	55,000.00	3,925.00	58,925.00		8,034.36	8,034.36

五 年						
第 六 年		2,000.00	2,000.00		8,034.36	8,034.36
第 七 年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	342,503.75	8,034.36	350,538.11
合 计	105,000.00	23,625.00	128,625.00	342,503.75	35,665.92	378,169.67
本 息 覆 盖 倍 数	2.94					

(五) 总体评价

综上所述，预计本项目收益对融资成本覆盖倍数为 2.94，项目收益可以覆盖融资成本。2019 年广州市增城区人才住房项目融资平衡情况已经中兴财光华会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

五、项目风险控制

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。

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，及时按照转贷协议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。



