2024年广东省政府专项债券（三十六期）

丰顺县城湖下片老旧小区及周边基础设施配套工程募投报告

实施单位盖章：丰顺县住房和城乡建设局

主管部门盖章：丰顺县住房和城乡建设局

市（县、区）财政局盖章：丰顺县财政局

2024年5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 4
（四）项目立项情况或实施依据 5
（五）责任主体 5
二、项目实施重要性和经济社会效益分析 6
（一）重要性分析： 6
（二）经济效益分析： 6
（三）社会效益分析： 8
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 9
（一）投资估算 9
（二）筹措方案 10
（三）项目实施安排 12
（四）债券资金用途 13
四、项目收益与融资平衡情况 13
（一）项目预期成本收益 13
1.项目收入测算 13
2.项目成本及相关税费 15
3.项目损益情况 16
（二）融资收益平衡情况 17
（三）总体评价 19
五、专项债券管理 21
（一）债券资金概况 21
（二）债券资金管理 22
（三）职责分工 24
六、项目风险控制 25
（一）潜在风险及控制措施 25
（二）还款保障措施 31
七、其他需要说明事项 31

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

丰顺县，广东省梅州市辖县，位于广东省东部、梅州市南端，毗邻潮汕地区，属南亚热带季风气候区。清乾隆三年（1738 年）建置。2019 年，丰顺县辖 16 个镇、1 个国有农场，行政区域面积 2710.22 平方千米。2019 年末，丰顺县户籍人口 734476 人，常住人口 495440 人。有 50 万华侨遍布 30 多个国家和地区。汕梅高速公路、广梅汕铁路、梅汕铁路、大丰华高速公路贯穿境内。朱德、陈毅、林彪、罗荣桓、聂荣臻、粟裕等著名将领曾在此留下战斗足迹，八乡山是东江苏维埃政府和红十一军诞生地。

近三年丰顺县财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	118.68	119.2890	132.41
一般预算收入（亿元）	7.92	6.7326	7.56
政府性基金收入（亿元）	21.63	31.536	2.08
其中：国有土地出让收入（亿元）	6.56	2.9187	1.97
政府性基金支出（亿元）	21.62	8.9930	5.85

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1）贯彻国家各项惠民方针政策，服务和造福群众

全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记重要讲话精神，满足人民日益增长的美好生活需要，并根

据国务院办公厅印发《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）的文件精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

为加快改善城区人居环境，不断提高城区居民生活品质，进一步提升丰顺县的整体形象。结合丰顺县汤坑镇的实际情况，对丰顺县汤坑镇的老旧小区开展提升改造。

2）改善人居环境，提高当地居民生活水平和生活质量

随着社会水平的逐步提高，居民对生活质量的要求也越来越高，区域内居民的生活水平和生活质量也在逐年提高。党的十九大报告指出：“中国特色社会主义进入新时代，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。”这个矛盾是以人民日益增长的美好生活需要为根本尺度的。同时，报告指出：“坚持在发展中保障和改善民生。增进民生福祉是发展的根本目的。必须多谋民生之利、多解民生之忧，在发展中补齐民生短板、促进社会公平正义……”。老旧小区改造是贯彻十九大精神，解决城市发展过程中不平衡不充分问题的重要途径，是有效改善人居环境、提升市民群众获得

感和满意度的重大民生工程，是助力解决新时代我国社会主要矛盾、实现人民群众对美好生活向往的重要举措，必须稳步推进和长期坚持。

本项目按规划要求实施后，不仅可以提高当地居民的居住水平、丰富该地的建筑景观，而且还可以提高城市化建设的进一步发展，从而增加当地居民的就业机会和收入，更进一步提高他们的生活水平和生活质量，达到可持续发展的效果。

3）符合民意、贴近民心，“把老旧小区改造项目办到百姓心坎里”

城市更新是城市发展到一定阶段的必然要求，老旧小区改造是城市更新的重要内容，既能拉动有效投资，又能促进消费、带动大量就业，发展空间广阔。因此，改造老旧小区、发展社区服务，不仅是民生工程，也是培育国内市场、拓展内需的重要抓手。让居民以规划师身份参与到老旧小区改造项目中，既是充分考虑社区居民需求的体现，也是落实以人民为中心理念的全新实践，很好地回应了民生诉求。

不可否认，老旧小区改造确实是一块难啃的“硬骨头”，一方面要以科学规划为引领，在征集民意、汇集民智的基础上精心打造，因为老旧小区改造不是简单地修修补补，而是一次“脱胎换骨”，要将专项资金用在最需要的地方；另一方面要强化监督监管机制建设并贯彻始终，即在改造过程中，除了及时公开相关

信息外，还要加大居民对改造过程的监督力度，加强第三方监管验收，确保工程质量不走样、改造结果暖“民心”。

深入推进老旧小区改造，关键在做好“里子”工程，需要增强问题导向意识。有限的资金投入、居民的迫切需要使得老旧小区改造必须围绕道路、管线、绿化、公共设施、停车位等群众最关注的突出问题，由点到面、由内到外，将“好钢用在刀刃上”，用系统化思维来解决民生烦忧。同时，要注入文化基因和人文元素，内外兼修、形神兼备，以精益求精的态度把这件民生实事办到群众心坎里。

目前，按照部署加快老旧小区改造步伐，这是丰顺县政府部门推动城市建设、改善城市面貌、提升市民生活品质的重要举措。这样的重大工程，需要充分调动各方面的积极性、主动性和创造性，把力量和智慧集中起来、凝聚起来。在老旧小区改造过程中，找到最大公约数、形成强大的合力，才能让发展更有质量，让人民有更多获得感。

综上所述，该项目的落实，无论从执行国家宏观政策，还是丰顺县汤坑镇新型城镇化建设的需要；无论从经济发展还是改善人居环境；无论是长远的发展还是近期的需求，本项目建设都是十分必要的。

（三）项目情况

建设地点位于梅州市丰丰顺县汤坑镇湖下片区范围内。

建设规模及内容:主要改造丰顺县湖下片区范围内公安交警宿舍、养鳗公司宿舍、火车站宿舍、公路局宿舍、公安局宿舍等18个老旧小区及周边基础设施配套工程，小区改造面积29864平方米，小区周边道路改造8200米，市场改造面积1813平方米。包括破损水泥路面修复、人行道改造、雨污分流、小区内场地硬底化改造等。

本项目属于有一定收益的公益性项目。

（四）项目立项情况或实施依据

1.2022年8月30日，取得丰顺县发展和改革局出具《丰顺县发展和改革局关于丰顺县城湖下片老旧小区及周边基础设施配套工程项目可行性研究报告的批复》（丰发改投审[2022]81号），同意该项目实施。

2.2022年8月11日，取得丰顺县自然资源局出具关于《关于请求提供丰顺县城湖下片老旧小区及周边基础设施工程项目用地规划选址意见的函》的复函。

3.2021年7月12日，取得丰顺县人民政府办公室印发《县政府常务会议纪要》（十五届59次会议[2021]8号）。

（五）责任主体

1.本项目实施单位为丰顺县住房和城乡建设局，机构详细信息如下表:

名称	丰顺县住房和城乡建设局

统一社会信用代码	11441423MB2C96596C
机构地址	汤坑镇城南开发区顺和路51号
负责人	赖建军
机构性质	机关

2.本项目主管部门为：丰顺县住房和城乡建设局

3.本项目资产管理部门为：丰顺县住房和城乡建设局

丰顺县城湖下片老旧小区及周边基础设施配套工程建设完成形成资产后，丰顺县住房和城乡建设局为资产的责任部门，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：

丰顺县老旧小区基本建于2000年前，这些小区由于建成时间较早，又基本属于无物业管理的生活状态，普遍存在各种各样的问题，可总结归纳为以下几个方面：

一是老旧小区外来租户多，普遍漠视所处的生活环境，存在“各人不扫门前雪”现象，仅由聘请的保洁员负责维系基本的环境卫生，小区周边市政排水排污设施由于常年缺乏维护修理，部分设施功能已经不完善；二是小区内部交通道路、场地等公共基础设施，随着汽车数量的日益增长，早期的规划和设计已经远远不能满足居民日常停车和便捷出行的需要，又加上常年缺乏有效管理和修缮，大部分小区内部的停车位已经不能满足现在居民的停车需求了，道路和场地破损、居民私自搭建违章建筑等情况屡

见不鲜；三是交通周边饭店、饮食档口，日常经营导致油烟排放污染环境的问题较为突出，群众反映较为强烈；四是排水渠常年失修，淤塞严重，部分地方盖板时常出现塌陷，既影响行车，又存在安全隐患，而部分地方水沟无盖板覆盖，水沟内有垃圾没有处理，以至于天气一热就使得周边臭气冲天；五是架空线缆纵横交错，乱拉乱搭现象严重，众多管线无序、沿街建筑乱接乱拉、跨街连接，道路转角及交叉路口存在的空中蜘蛛网现象，不但影响道路的美观，而且这样搭接存在极大的安全隐患。

因“范围大、年代久、问题多、协处难”以及街道经济的薄弱的实际情况，多年来，各街道和社区居委的实际整治活动，多为“头痛医头，脚痛医脚”，整治效果不甚明显。

国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见（国发办[2020]23号）文件指出，城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

根据广东省人民政府办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办[2021]3号）文件，为进一步全市城镇老旧小区改造工作，抢抓国家省老旧小区改造政策机遇期。进一步完善、补充《梅州市2021-2025城镇老旧小区改造规划》小区数量及项目。进一步谋划与小区直接相关的道路和公共交

通、通信、供电、供排水、供气、停车库（场）等城镇基础设施项目。

（二）经济效益分析:

项目实施将会间接指导附近居民创造就业机会。从宏观政策上把握、引导、解决再就业问题。对增加就业起到一定的推动作用。

本次建设项目的实施过程，增加了对项目所在地建设材料和劳动力的需求，带动项目所在地周边的文化、服务业的发展与繁荣，最终将提高项目所在地的国民生产总值；间接增加居民收入且不会扩大贫富的差距。

（三）社会效益分析:

梅州市丰顺县是客家人的聚居中心。上古时期，这一带居民属瑶、苗、高山等少数民族。“百越”时期，来自江浙一带的越民散居于少数民族之中，对开发粤地起了重要作用。秦平百越后，迁陕陇之民居粤，带来了黄河文化。这些南迁之民与当地土著民族相互同化，逐步形成了客家文明。本项目的建设将严格执行民族、宗教政策，尊重民族习惯。项目建设将促进各民族文化、民俗交流，利于经济发展和民族团结，促进社会安定。

本项目的建设有利于提升城市形象，有利于改善居民基本居住条件，有利于城市化工作的有序推进。建成后，提高城市化水平，提高土地集约利用率有着重要意义；帮助社会弱势群体减轻

来自经济、社会和心理的巨大压力，以减少来自在承受力最低的社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。

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）咨经[1998]11号文，中国国际工程咨询公司编著的《投资项目经济咨询评估指南》；

2）建标[1996]628号文，中华人民共和国建设部《市政工程可行性研究投资估算编制办法》；

3）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《广东省建设工程计价依据（2018）》粤建市[2019]6号;

4)估算价参考丰顺县建筑经济信息2022年第2期的信息价;

5）《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.项目总投资

项目投资估算表

序号	投资估算项目名称	总金额（万元）
1	建筑工程费用	16,390.49
2	工程建设其他费用	2,926.92
3	预备费	1,476.50

项目总投资	20,793.91

（二）筹措方案

1.市场化融资资金筹措:

无。

2.地方政府债券资金筹措:

1)存量债券资金列式

丰顺县城湖下片老旧小区及周边基础设施配套工程，以前年度已安排专项债券资金共计0.00万元。

2)本年度及以后年度债券资金概况

2024年计划安排专项债券资金3,000.00万元：

其中5月已发行2024年广东省政府专项债券（二十四期）1,000.00万元；5月拟发行2024年广东省政府专项债券（三十六期）1,000.00万元；2024年度待后续发行专项债券资金1,000.00万元；

以后年度计划安排专项债券资金10,000.00万元。

3.非融资资金筹措:

本项目财政性资金7,793.91万元。

表项目资金筹措情况（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	单位自有资金	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	20,793.91	1,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,793.91	0.00	0.00	0.00	1,000.00	1,000.00	11,000.00
2024年	3,000.00	1,000.00									1,000.00	1,000.00	1,000.00
以后年度	17,793.91	0.00					7,793.91						10,000.00

（三）项目实施安排

2022 年 8 月 30 日，取得丰顺县发展和改革局出具《丰顺县发展和改革局关于丰顺县城湖下片老旧小区及周边基础设施配套工程项目可行性研究报告的批复》（丰发改投审[2022]81 号），同意该项目实施。

2022 年 8 月 11 日，取得丰顺县自然资源局出具关于《关于请求提供丰顺县城湖下片老旧小区及周边基础设施工程项目用地规划选址意见的函》的复函。

2021 年 7 月 12 日，取得丰顺县人民政府办公室印发《县政府常务会议纪要》（十五届 59 次会议[2021]8 号）。建设地点位于梅州市丰丰顺县汤坑镇湖下片区范围内。

建设规模及内容:主要改造丰顺县湖下片区范围内公安交警宿舍、养鳗公司宿舍、火车站宿舍、公路局宿舍、公安局宿舍等 18 个老旧小区及周边基础设施配套工程，小区改造面积 29864 平方米，小区周边道路改造 8200 米，市场改造面积 1813 平方米。包括破损水泥路面修复、人行道改造、雨污分流、小区内场地硬底化改造等。

项目于 2022 年 6 月完成可行性研究报告编制，于 2022 年 8 月 30 日通过丰顺县发展和改革局关于该项目可行性研究报告的批复，计划从 2023 年 3 月动工建设，2025 年 12 月完工，目前进

入设计、勘察、概算等前期工作阶段，并积极向上级申报中央补助和债券资金。

（四）债券资金用途

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
如：施工款	300.00
监理费等	700.00
合计	1,000.00

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

根据丰顺县住房和城乡建设局提供的项目实施意见汇总稿可知，该项目建成正式运营后主要收入包括农贸市场租赁收费、水费收入、污水处理费、广告费和机动车停车场收入。

（1）农贸市场租赁收费

本项目市场建筑面积约为1813㎡，考虑实际情况，可供出租的摊档面积约为1269.1㎡，参考58同城网等梅州市摊档租金，本次摊档出租单价以160元/㎡·月，摊档出租率暂按80%考虑，故本项目市场摊档租赁收入运营期第一年预计收入约为194.93万元。农贸市场租赁收费每年上涨5%。

（2）水费收入

项目服务人口暂按44025人计，按用水定额进行测算，人均用水量约为280升/日，则每年产生自来水量约为449.94万立方

米，参照《关于调整梅州城区自来水价格的通知》（梅市发改价格〔2020〕331号），自来水收费按2.10元/立方米计算，故本项目自来水收费收入运营期第一年预计收入约为944.86万元。水费收入每年上涨5%。

（3）污水处理费

项目服务人口暂按为44025人计，按用水定额进行测算，人均污水排出量约为230升/日,则每年产生污水处理量约为369.59万立方米，参照《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》（发改价格[2015]119号），污水处理费按0.90元/立方米计算，故本项目污水处理费收入运营期第一年预计收入约为332.63万元。污水处理收费每年上涨5%。

（4）广告费

本项目拟在项目所在区域设置200个广告牌用于出租；广告投放率暂按80%考虑；根据梅州市的市场价格水平，按850元/个/月进行测算，故本项目广告收入运营期第一年预计收入约为163.20万元。广告费产生收益每年上涨5%。

（4）机动车停车场收入

本项目约有800个停车位，停车率暂按80%考虑，根据《梅州市政府定价的经营服务性收费目录清单》，按保守取值原则，暂定每个停车位25元/天收入，故本项目停车位收入运营期第一年预计收入约为584.00万元。机动车停车场收入每年上涨5%。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	农贸市场租赁收费	水费收入	污水处理费	广告费	机动车停车场收入	合计
第一年						0.00
第二年						0.00
第三年	194.93	944.86	332.36	163.20	584.00	2,219.35
第四年	204.68	992.10	348.98	171.36	613.20	2,330.32
第五年	214.91	1,041.71	366.43	179.93	643.86	2,446.83
第六年	225.66	1,093.79	384.75	188.92	676.05	2,569.18
第七年	236.94	1,148.48	403.99	198.37	709.86	2,697.63
第八年	248.79	1,205.91	424.18	208.29	745.35	2,832.52
第九年	261.22	1,266.20	445.39	218.70	782.62	2,974.14
第十年	274.29	1,329.51	467.66	229.64	821.75	3,122.85
第十一年	288.00	1,395.99	491.05	241.12	862.83	3,278.99
第十二年	302.40	1,465.79	515.60	253.18	905.98	3,442.94
第十三年	317.52	1,539.08	541.38	265.84	951.27	3,615.09
第十四年	333.40	1,616.03	568.45	279.13	998.84	3,795.84
第十五年	350.07	1,696.83	596.87	293.08	1,048.78	3,985.63
合计	3,452.79	16,736.29	5,887.09	2,890.76	10,344.38	39,311.31

2.项目成本及相关税费

根据丰顺县住房和城乡建设局提供的项目实施意见汇总稿可知，该项目建成正式运营后主要支出包括水电费、工资福利费、维护费用和运营管理费用。

（1）水电费

根据行业分析统计资料，结合本工程实际情况（主要包括经营期水电费）按每年约 25 万元暂计。水电费每五年上涨 5%。

（2）工资福利费

根据工程管理设计，该工程管理人员新增编制为15人，根据当地的经济发展状况调查、分析和计算，采用人均年工资及福利约5万元。工资福利费每五年上涨5%。

（3）维护费用

根据行业分析统计资料，结合本工程实际情况，修理费按收入费用的5%暂计。按运营期估算，维护费用110.97万元。

（4）运营管理费用

本项目运营管理费用按收入费的2%计算。按运营期估算，运营管理费用44.39万元。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	水电费	工资福利费	维护费用	运营管理费用	合计
第一年					0.00
第二年					0.00
第三年	25.00	75.00	110.97	44.39	255.35
第四年	25.00	75.00	116.52	46.61	263.12
第五年	25.00	75.00	122.34	48.94	271.28
第六年	25.00	75.00	128.46	51.38	279.84
第七年	25.00	75.00	134.88	53.95	288.83
第八年	26.25	78.75	141.63	56.65	303.28
第九年	26.25	78.75	148.71	59.48	313.19
第十年	26.25	78.75	156.14	62.46	323.60
第十一年	26.25	78.75	163.95	65.58	334.53
第十二年	26.25	78.75	172.15	68.86	346.01
第十三年	27.56	82.69	180.75	72.30	363.31
第十四年	27.56	82.69	189.79	75.92	375.96
第十五年	27.56	82.69	199.28	79.71	389.24
合计	338.94	1,016.81	1,965.57	786.23	4,107.54

3.项目损益情况

根据上述测算，丰顺县城湖下片老旧小区及周边基础设施配套工程在债券存续期内的项目营运收益为35,203.77万元。

金额单位:人民币万元

年度	项目运营收入	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	2,219.35	255.35	1,964.00
第四年	2,330.32	263.12	2,067.20
第五年	2,446.83	271.28	2,175.56
第六年	2,569.18	279.84	2,289.33
第七年	2,697.63	288.83	2,408.80
第八年	2,832.52	303.28	2,529.24
第九年	2,974.14	313.19	2,660.95
第十年	3,122.85	323.60	2,799.25
第十一年	3,278.99	334.53	2,944.46
第十二年	3,442.94	346.01	3,096.93
第十三年	3,615.09	363.31	3,251.78
第十四年	3,795.84	375.96	3,419.88
第十五年	3,985.63	389.24	3,596.39
合计	39,311.31	4,107.54	35,203.77

（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，表明融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。

融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位:人民币万元

年度	项目现金流入	项目现金流出		净现金流量	累计现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
第一年	0.00	513.50	0.00	-513.50	-513.50
第二年	0.00	513.50	0.00	-513.50	-1,027.00
第三年	2,219.35	513.50	255.35	1,450.50	423.50
第四年	2,330.32	513.50	263.12	1,553.70	1,977.19
第五年	2,446.83	513.50	271.28	1,662.06	3,639.25
第六年	2,569.18	513.50	279.84	1,775.83	5,415.08
第七年	2,697.63	513.50	288.83	1,895.30	7,310.38
第八年	2,832.52	513.50	303.28	2,015.74	9,326.12
第九年	2,974.14	513.50	313.19	2,147.45	11,473.57
第十年	3,122.85	513.50	323.60	2,285.75	13,759.32
第十一年	3,278.99	513.50	334.53	2,430.96	16,190.28
第十二年	3,442.94	513.50	346.01	2,583.43	18,773.71
第十三年	3,615.09	513.50	363.31	2,738.28	21,511.99
第十四年	3,795.84	513.50	375.96	2,906.38	24,418.38
第十五年	3,985.63	13,513.50	389.24	-9,917.11	14,501.27
合计	39,311.31	20,702.50	4,107.54	14,501.27	14,501.27

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十五年内，项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下:

预期项目收益实现情况下的本息覆盖倍数表

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	0.00	0.00	0.00		已融资本金处为该项目在本次债券存

					续期内偿还本金汇总金额
第一年		513.50	513.50	0.00	
第二年		513.50	513.50	0.00	
第三年		513.50	513.50	1,964.00	
第四年		513.50	513.50	2,067.20	
第五年		513.50	513.50	2,175.56	
第六年		513.50	513.50	2,289.33	
第七年		513.50	513.50	2,408.80	
第八年		513.50	513.50	2,529.24	
第九年		513.50	513.50	2,660.95	
第十年		513.50	513.50	2,799.25	
第十一年		513.50	513.50	2,944.46	
第十二年		513.50	513.50	3,096.93	
第十三年		513.50	513.50	3,251.78	
第十四年		513.50	513.50	3,419.88	
第十五年	13,000.00	513.50	13,513.50	3,596.39	
合计	13,000.00	7,702.50	20,702.50	35,203.77	
本息覆盖倍数	1.70				

（三）总体评价

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，预期项目收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对预期项目收益情况向下波动进行敏感性分析。

预期项目收益实现90%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	0.00	0.00	0.00		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿

					还本金汇总金额
第一年		513.50	513.50	0.00	
第二年		513.50	513.50	0.00	
第三年		513.50	513.50	1,767.60	
第四年		513.50	513.50	1,860.48	
第五年		513.50	513.50	1,958.00	
第六年		513.50	513.50	2,060.40	
第七年		513.50	513.50	2,167.92	
第八年		513.50	513.50	2,276.32	
第九年		513.50	513.50	2,394.86	
第十年		513.50	513.50	2,519.32	
第十一年		513.50	513.50	2,650.02	
第十二年		513.50	513.50	2,787.24	
第十三年		513.50	513.50	2,926.60	
第十四年		513.50	513.50	3,077.89	
第十五年	13,000.00	513.50	13,513.50	3,236.75	
合计	13,000.00	7,702.50	20,702.50	31,683.39	
本息覆盖倍数	1.53				

预期项目收益实现80%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	0.00	0.00	0.00		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		513.50	513.50	0.00	
第二年		513.50	513.50	0.00	
第三年		513.50	513.50	1,571.20	
第四年		513.50	513.50	1,653.76	
第五年		513.50	513.50	1,740.44	
第六年		513.50	513.50	1,831.47	
第七年		513.50	513.50	1,927.04	
第八年		513.50	513.50	2,023.39	
第九年		513.50	513.50	2,128.76	

第十年		513.50	513.50	2,239.40	
第十一年		513.50	513.50	2,355.57	
第十二年		513.50	513.50	2,477.55	
第十三年		513.50	513.50	2,601.42	
第十四年		513.50	513.50	2,735.91	
第十五年	13,000.00	513.50	13,513.50	2,877.11	
合计	13,000.00	7,702.50	20,702.50	28,163.01	
本息覆盖倍数	1.36				

综上所述，预计丰顺县城湖下片老旧小区及周边基础设施配套工程预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于1.36，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

1.存量债券资金列式

丰顺县城湖下片老旧小区及周边基础设施配套工程，以前年度已安排专项债券资金共计0.00万元。

2.本年度及以后年度债券资金概况

2024年计划安排专项债券资金3,000.00万元：

其中5月已发行2024年广东省政府专项债券（二十四期）1,000.00万元；5月拟发行2024年广东省政府专项债券（三十六期）1,000.00万元；2024年度待后续发行专项债券资金1,000.00万元；

以后年度计划安排专项债券资金10,000.00万元。

3.还本付息测算

本债券存续期计划发行期限为十五年，假设融资利率3.95%，每半年支付利息，到期一次性偿还本金。按照预算法要求，项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。

项目还本付息测算汇总表

金额单位:人民币万元

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
已融资						
第一年	13,000.00		13,000.00	3.95%	513.50	513.50
第二年	13,000.00		13,000.00	3.95%	513.50	513.50
第三年	13,000.00		13,000.00	3.95%	513.50	513.50
第四年	13,000.00		13,000.00	3.95%	513.50	513.50
第五年	13,000.00		13,000.00	3.95%	513.50	513.50
第六年	13,000.00		13,000.00	3.95%	513.50	513.50
第七年	13,000.00		13,000.00	3.95%	513.50	513.50
第八年	13,000.00		13,000.00	3.95%	513.50	513.50
第九年	13,000.00		13,000.00	3.95%	513.50	513.50
第十年	13,000.00		13,000.00	3.95%	513.50	513.50
第十一年	13,000.00		13,000.00	3.95%	513.50	513.50
第十二年	13,000.00		13,000.00	3.95%	513.50	513.50
第十三年	13,000.00		13,000.00	3.95%	513.50	513.50
第十四年	13,000.00		13,000.00	3.95%	513.50	513.50
第十五年	13,000.00	13,000.00		3.95%	513.50	13,513.50
合计		13,000.00			7,702.50	20,702.50

（二）债券资金管理

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，其中组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发〔2018〕34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1.资金流入管理：项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。本项目资本金来源于项目建设单位自有资金及财政资金。本项目专项债券资金由市级财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户(以下简称债券资金专户)，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

2.资金流出管理：本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。关于建设投资等支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并报送监理单位、项目建设单位及审计单位，经监理单位、项目建设单位及审计单位审核后，按债券资金管理办法相关规定拨付资金。关于债券本息偿付，项目收入实现后，由项目单位准备需要到期支付的债券本息，并将项目收益转至财政部门，由财政部门向省财政厅缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

3.资金预算绩效评价：财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范

围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目专项债的再次申报批复。

（三）职责分工

丰顺县财政局负责按照专项债务管理规定，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。财政部门应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。

丰顺县住房和城乡建设局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。

丰顺县住房和城乡建设局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。

项目涉及多个主管部门或项目单位的，应结合上述内容明确各主管部门、项目单位职责分工，并明确一个牵头项目单位、一个牵头主管部门。

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。本期专项债券发行的主要法律风险及风险控制措施如下:

1.影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

（1）自然环境和施工条件带来的风险

风险因素:

1）突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等;

2）提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要;

3）外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等;

4）监理到位工作不到位，影响工期;

5）施工出现质量问题，延误工期。

风险应对措施:

1）基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施;

2）施工工棚搭建满足防震要求;

3）做好防止交通中断、停电、停水应急预案;

4）强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工;

5）项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工;

6)搞好社会稳定风险评估和防范方案,密切与相关单位沟通,减少单位临时工程施工干扰，市民闹事，节假日交通管制，市容整顿的限制等造成的工期延误;

7）与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任;

8）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，杜绝质量问题影响施工进度。

（2）施工方风险

风险因素:

1）施工计划不周详;

2）施工技术力量达不到要求;

3）施工组织能力差;

4）对施工图纸的领会能力差;

5）施工应急预案差;

6）施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误;

7）施工过程中出现质量问题;

8）施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

风险控制措施:

1）通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍;

2）进行事前控制：审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；审核施工单位提交的施工总平面图;制定材料、设备的采、供计划；按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场；落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

3）进行工程进度的检查：审批施工计划及施工修改计划；审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收;做好有关进度、计量方面的签证;进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

4）进行事后控制：要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；要

求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

（3）资金落实情况

风险因素:

1）资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期;

2）资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期;

3）资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

风险应对措施:

1）资金不足额就位，不得动工建设;

2）严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

（4）工程事故

风险因素:

1）人身安全对施工工期的影响;

2）设备损毁对施工工期的影响;

3）火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响;

4）事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

风险应对措施:

1）编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员;

2）加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力;

3）配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备;

4）施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护;

5）对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施;

6）考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

2.影响项目收益的风险及控制措施

（1）市场风险

风险因素：市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险应对措施:

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，

适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（2）财务风险

风险因素:

1）资金周转风险：本项目基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，项目可能出现资金周转困难;

2）投资估算风险：本项目总投资的不准确的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险应对措施:

1）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。

2）加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

3）委托中介机构对实施过程中，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。

（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

根据《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）与广东省财政厅《关于进一步管好用好地方政府专项债券资金的通知》（粤财债〔2020〕24号）规定：申报地方政府专项债券的项目应通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节推动提升债券资金配置效率和使用效益的过程。本项目单位已开展本项目的事前绩效评估。

按照《财政部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）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财

政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

根据《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号），省级财政部门应当及时在本单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息，不再向财政部备案需公开的信息披露文件。省级财政部门对信息披露文件的合规性、完整性负责，要严格落实专项债券对应项目主管部门和市县区责任，督促其科学制定项目融资与收益自求平衡方案。信息披露情况作为财政部评价各地地方债券发行工作的重要参考。

根据《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号），为加强地方政府债券信息披露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板，2020年4月1日起，各地发行地方政府新增专项债券时，须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板。按此规定，该项目专项债券全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网（http://www. chinabond. com. cn/）详细披露，披露时间及文件内容根据省统一安排及要求。