

东城辖区老旧小区升级改造项目

募投报告

实施单位盖章：清远市清城区人民政府东城街道办事处



主管部门盖章：清远市清城区住房和城乡建设局



市（县、区）财政局盖章：清远市清城区财政局



2022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.....	2
(四)项目立项情况或实施依据.....	4
(五)责任主体.....	4
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	5
(一)重要性分析:.....	5
(二)经济效益分析:.....	6
(三)社会效益分析:.....	6
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	7
(一)投资估算.....	7
(二)筹措方案.....	8
(三)项目实施安排.....	11
(四)债券资金用途.....	12
四、项目收益与融资平衡情况.....	12
(一)项目预期成本收益.....	12
(二)融资收益平衡情况.....	16
(三)总体评价.....	18
五、专项债券管理.....	20
(一)债券资金概况.....	20
(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

七、其他需要说明事项.....	31
(二) 还款保障措施.....	31

一、项目基本情况

(一) 项目所处区域财政经济情况

清城区于1988年随清远撤县建市而设立，是清远市委、市政府所在地，是全市的政治、经济、文化中心，位于广东省中部，北江中下游，清远市的最南端，下辖4个街道和4个镇，代管1个国营银盏林场，辖区总面积1296.31平方公里，常住人口约85万人。2017年，清城区完成生产总值534.72亿元。2018年，清城区完成生产总值567.66亿元。2019年，清城区完成生产总值610.62亿元。2020年，清城区完成生产总值639.56亿元，2021年，清城区完成生产总值712.39亿元。

近三年清城区财政经济情况

项目	2019年	2020年	2021年
地区生产总值(亿元)	610.62	639.56	712.39
一般公共预算收入(亿元)	62.49	63.11	17.0518
政府性基金收入(亿元)	32.03	39.00	12.4271
其中：国有土地出让收入(亿元)	9.92	18.72	12.1729
政府性基金支出(亿元)	20.81	22.97	23.403

(二) 本地社会发展规划和行业相关规划

东城街道内新旧小区内居民住宅已经建成使用，但小区及周边道路、照明、排水等基础设施不够完善，给东城辖区居民造成了一定的困扰。本项目通过建设相关的基础设施，对整体环境

进行了提升，进一步提高了居民居住的舒适度，因此，本项目的建设是完善东城辖区内基础设施建设工程的需要。

本项目的建设主要包括路面改造、排水管网完善、照明及消防工程维护翻新等。项目建成后将会极大改善原来东城新旧小区街景街貌、城中村卫生环境及周边道路整洁度；在很大程度上能改善整个城区的环境、卫生等状况。

（三）项目情况

本项目为东城辖区老旧小区升级改造项目，项目分为三期工程，建设内容包括：

- 1、城中村升级改造（项目第一期）：村庄基础设施完善、村庄建筑风貌提升、村庄内外环境提升、村庄周边水体整治、休闲绿道路网建设、道路导视系统；城中村村庄经济价值挖掘打造精品文旅路线、服务驿站、休闲公园、宣传系统、增加城市周边休闲、康养体验区，完善乡村振兴等配套服务设施。

- 2、老旧小区-青云社区升级改造（项目第二期）：青云社区片区前期已规划建设雨污排水管网改造、清疏、修复化粪池、壁灯照明、休闲公园改造、消防设施改造、管线保护或迁移、垃圾收集等工程，故本次设计不考虑。本次设计的建设内容为：增建沥青混凝土路面，破损混凝土路面，人行道整治，路灯照明，建筑外立面翻新，新建停车场、充电桩车位、无障碍通道建设等配套设施。

片区

3、老旧小区-平安社区升级改造（项目第三期）：平安社区

前期已规划建设雨污水管网改造、清疏、修复化粪池、壁灯照明、休闲公园改造、消防设施改造、管线保护或迁移、垃圾收集等工程，故本次设计不考虑。本次设计的建设内容为：增建沥青混凝土路面，破损混凝土路面，人行道整治，路灯照明，建筑外立面翻新，新建停车场、充电桩车位，无障碍通道建设、小区公园建设等配套设施。

项目实施范围主要包括：

1、城中村升级改造（项目第一期）主要范围包括：石板村委部分村庄、莲塘村委会部分村庄、村庄周边主要道路沿线提升包括旅游大道（环城东路至凤翔北路）3.24km，省道 377（环城东路至凤翔北路）3.07km，职教二路（碧桂园学院至凤翔北路）5.09km，大学东路（碧桂园学院至凤翔北路）5.28km，凤翔北路（凤城大桥至汕湛高速出入口）7.75km，清晖北路（洲心大桥至汕湛高速）7.88km，环城东路（伦洲大桥至汕湛高速）7.58km；

重要节点打造包括石板村委北坊村口（汕湛高速出入口），石板三、四村村口（环城东路与省道 377 交叉口），石板村委榕树围村村口（清晖北路与旅游大道交叉口）等十三个重要节点；重点整治村庄包括：石板村委会北坊、古井、南坊村等 17 村，莲塘村委 会蟠龙一至七村等范围。

2、老旧小区-青云社区升级改造（项目第二期）主要范围包
括：
笔架北路 30 号单体楼、东皇花园、建行宿舍、印刷厂宿舍、
青云小区、繁华阁、邮政小区、农机大厦、农机小区及聚福花园、
东岗一路 88 号、143 号、东城一中宿舍等范围。

3、老旧小区-平安社区升级改造（项目第三期）主要范围包
括：
环保宿舍、大丰豪苑西片、建北宿舍、笔架南、笔架新村、
平安桥底及建安宿舍等范围。

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

2021 年 9 月 13 日，本项目取得了清远市清城区行政审批局
《关于东城辖区老旧小区升级改造项目可行性研究报告的批复》
清城审批发改[2021]129 号。

(五) 责任主体
1. 项目实施单位和资产管理等部门均为清远市清城区人民政
府东城街道办事处。

清远市清城区人民政府东城街道办事处的基本信息如下：

名称	清远市清城区人民政府东城街道办事处
统一社会信用代码	114418020073036458
住所	广东省清远市清城区东城长埔开发区
法定代表人	黄向军

登记机关	清远市清城区人力资源和社会保障局
机构性质	机构
赋码机关	清远市清城区机构编码委员会办公室

2. 项目单位主管部门介绍

清远市清城区住房和城乡建设局的基本信息如下：

名称	清远市清城区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	1144180200730324XU
住所	清远市新城广清大道 113 号区政务中心五楼
法定代表人	文建雄
机构性质	机关
登记机关	清城区组织部
赋码机关	中共清远市清城区委机构编制委员会办公室

东城老旧小区改造配套设施项目完工后形成资产的权属，属于清远市清城区人民政府东城街道办事处。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

主为了深入贯彻国家和省、市关于老旧小区改造工作决策部署，根据《住房和城乡建设部办公厅、国家发改委办公室、财政部办公厅关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》（建办城函[2019]243 号）、《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）等文件精神，着力改善老旧小区居民的居住环境，全面提升城市品质，把城镇

老旧小区改造作为改善城市人居环境，扩大投资激发内需，促进高质量发展的的重要举措。

另一方面，随着经济社会的发展,农村的基础设施、公共服务不断健全,面貌日新月异,但与城市相比,人居环境建设整体还显落后,尤其城乡结合部分，不少地方脏、乱、差现象依然存在。围绕“规划科学布局美、村容整洁环境美、创业增收生活美、乡风文明身心美”建设美丽乡村,提升农村人居环境质量,也就成为进一步发展的趋势。

（二）经济效益分析：

本项目建成后一方面随着基础设施建设的逐步展开，对各种原材料的需求将不断的增长，这种增长趋势将大大刺激相关产业如建材等行业的发展，还可以增加税收，创造财富；另一方面，项目建设能提升东城区的居住环境，完善城镇基础设施，提升区域整体形象，创造良好的城镇环境，能够提升促进招商引资，进而促进社会经济的发展。

（三）社会效益分析：

本项目建设以关心民生、改善人居环境、提高群众生活质量为目的。随着本项目的实施，周边基础设施质量得到提高，河道环境得到大力改善。居民出行更加方便，河道大气环境质量得到进一步改善。使城市居民生活在一个安全、舒适、空气新鲜、噪

音较小、环境美观的城市中，有利于提高本地区城市居民的平均寿命。

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) 建标[2007]164号中华人民共和国建设部关于印发《市政工程造价估算编制办法》的通知；

(2) 中华人民共和国国家标准《建设工程工程量清单计价规范 50500-2013》；

(3) 粤建市[2010]15号《广东省建设工程计价依据》；

(4) 清远市住房与城乡建设管理局《清远市区 2020 年第

4 季度建设工程人工、材料综合价》；

(5) 广东省住房和城乡建设厅文件 粤建市[2010]15 号关于

印发《广东省建设工程计价依据》的通知；

(6) 发改价格[2007]670 号《建设工程监理与相关服务收费

管理规定》的通知；

(7) 计价格[1999]1283 号国家计委关于印发建设项目前期

工作咨询收费暂行规定的通知；

(8) 计价格[2002]10 号国家计委、建设部关于发布《工程

勘察工程设计收费管理规定》的通知；

(9) 计价格[2002]125 号国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知；

(10) 计价格[2002]1980 号关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知；

(11) 中国地质调查局《地质调查项目预算标准》(2010 年试用)；

(12) 按照《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、2018 年《广东省通用安装工程综合定额》和 2018 年《广东省市政工程综合定额》为计价依据。

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	17,869.75
2	工程建筑其他费用	2,984.24
3	设备费	—
4	预备费	1,518.93
项目总投资		22,372.92

(二) 筹措方案

1. 市场化融资资金筹措：

暂无。

2. 地方政府债券资金筹措：

2021 年计划安排专项债券资金 10,000.00 万元（其中 2021 年 11 月已发行 2021 年广东省政府专项债券（八十四期）10,000.00 万元，融资利率 3.50%，期限为十五年，第十五年末偿还本金）；2022 申请专项债券 7,000.00 万元，其中 3 月份已发行 2022 年广东省政府专项债券（十四期）2,600.00 万元，5 月份拟调整发行 2022 年广东省政府专项债券（十四期）3,000.00 万元（由清远市清城区粮食储备库新库建设工程项目调整 3,000.00 万元至本项目，调整原因该项目拟调整选址，暂缓推进。调整前发行利率为 3.23%，发行年限为十五年，每半年支付利息，到期还本）；本年度后续待发行专项债券 1,400.00 万元。

3. 非融资资金筹措：

本项目计划申请财政性资金 5,372.92 万元，资金尚未到账。

项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位 金额	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	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	22,372.92	12,600.00									3,000.00	12,600.00	1,400.00	
2021 年	10,000.00	10,000.00										10,000.00		
2022 年	7,000.00	2,600.00					5,372.92				3,000.00	2,600.00	1,400.00	

(三) 项目实施安排

2021年9月13日，本项目取得了清远市清城区行政审批局《关于东城辖区老旧小区升级改造项目可行性研究报告的批复》清城审批发改[2021]129号。

本项目建设分为三期，具体情况为：

第一期项目：城中村升级改造工程进度期为10个月，即从2021年08月~2022年05月，其中具体工期进度为：2021年08月：完成项目招标等前期工作；2021年08月~2021年09月：勘察设计及报审阶段；2021年09月~2021年10月：工程招标阶段；2021年11月~2022年04月：工程实施阶段；2022年05月：项目竣工及运营阶段；

第二期项目：老旧小区-青云社区升级改造工程进度期为7个月，即从2022年08月~2023年02月，其中具体工期进度为：2022年08月：完成项目招标等前期工作；2022年08月~2022年10月：勘察设计及报审阶段；2022年09月~2023年02月：工程实施阶段；2023年02月：项目竣工及运营阶段；

第三期项目：老旧小区-平安社区升级改造工程进度期为7个月，即从2023年06月~2023年12月，其中具体工期进度为：2023年06月：完成项目招标等前期工作；2023年06月~2023年08月：勘察设计及报审阶段；2023年07月~2023年08月：工程招标阶段；

-2023 年 11 月：工程实施阶段；2023 年 12 月：项目竣工及运营阶段；

建设规模及主要内容：对东城辖区老旧小区进行升级改造，

项目分三期实施。城中村升级改造(项目第一期)，主要内容包
括村庄基础设施完善、村庄建筑风貌提升、村庄内外环境提升、村
庄周边水体整治、休闲绿道路网建设、道路导视系统;城中村村庄
经济价值挖掘打造精品文旅线路、服务驿站、休闲公园、宣传系
统、增加城市周边休闲、康养体验区、完善乡村振兴等配套服务
设施;老旧小区-青云社区升级改造(项目第二期)及老旧小区-平
安社区升级改造(项目第三期)，主要内容包括铺设沥青混凝土路
面、修复破损路面、人行道整治、路灯照明工程、建筑外立面翻
新、新建停车场、充电桩车位计无障碍通道等配套设施。

(四) 债券资金用途

本次专项债券主要用于建安费。

专项债券资金用途

用途	专项债券金额(万元)
建安费	3000.00
合计	3000.00

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。

根据项目情况说明本项目建成正式运营后主要收入包括广告位租赁收入、停车费收入、休闲驿站出租收入和充电桩收入。

(1) 广告位租赁收入

项目计划在路边、村路口待设置广告牌 115 个，其中大型广告位 40 个、中小型广告位 50 个、立柱广告位 25 个，参考清远市德晟投资集团有限公司在清远市区的广告牌收费标准，每个大型广告位收费按 30,000 元/年计算、每个中小型广告位收费按 5,000 元/年计算、每个立柱广告位收费按 30 万元/年计算；从 2022 年起逐年增长 5%。广告位使用率前两年按 80% 计算，往后年开始按 100% 计算。

(2) 停车费收入

项目计划在道路边等建停车位，根据各道路实际情况可设 896 个自动计费停车位。参考小象城泊等收费标准，每个停车位每年收费按 5,400 元计算，从 2022 年起逐年增长 3%。停车位使用率按 80% 计算。

(3) 休闲驿站出租收入

项目计划建设休闲驿站 8,486.00 平方米，休闲驿站 80% 的面积可用于出租，根据项目周边调研情况，参考清远市顺盈时代广场出租单价，以及考虑到本项目周边的公共配套及人流等优势及到运营期起始日之间的房租上涨，休闲驿站按 60 元/平米/月计

算，从2022年起逐年增长3%。休闲驿站使用使用率前两年按80%计算，往后年开始按100%计算。

(4) 充电桩收入

项目计划建设充电桩31个，参考小桔充电等收费标准，预计每个充电桩每小时可充电50度，每度电收费1.5元，一天60%的时间可用于充电；从2022年起逐年增长3%。充电桩使用使用率前两年按80%计算，往后年开始按100%计算。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	广告位租赁收入	停车费收入	休闲驿站出租收入	充电桩收入	合计
第一年					
第二年	745.00	387.07	488.79	651.74	2,272.61
第三年	767.35	398.68	503.46	671.30	2,340.79
第四年	971.88	410.64	648.20	864.29	2,895.02
第五年	1,020.47	422.96	667.65	890.22	3,001.30
第六年	1,071.49	435.65	687.68	916.93	3,111.75
第七年	1,125.07	448.72	708.31	944.44	3,226.53
第八年	1,181.32	462.18	729.56	972.77	3,345.83
第九年	1,240.39	476.05	751.44	1,001.95	3,469.83
第十年	1,302.41	490.33	773.99	1,032.01	3,598.74
第十一年	1,367.53	505.04	797.21	1,062.97	3,732.75
第十二年	1,435.90	520.19	821.12	1,094.86	3,872.08
第十三年	1,507.70	535.80	845.76	1,127.71	4,016.96
第十四年	1,583.08	551.87	871.13	1,161.54	4,167.62
第十五年	1,662.24	568.43	897.26	1,196.39	4,324.31

合计	16,981.81	6,613.64	10,191.54	13,589.13	47,376.12
----	-----------	----------	-----------	-----------	-----------

2. 项目成本及相关税费。

本项目建成正式运营后主要支出包括工资福利费、其他费用。

(1) 本项目的日常维护费含人员工资、办公费、停车位、广告位维护、休闲驿站出租管理费、充电桩日常维护费等，按广告位租赁收入、停车费收入、休闲驿站出租收入、充电桩收入(不含税)的10%预测。

(2) 充电桩电费支出
按 0.5 元每度电计算。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	工资福利费	其他费用	合计
第一年			
第二年	104.50	194.26	298.76
第三年	172.21	320.13	492.34
第四年	221.72	412.17	633.89
第五年	228.38	424.54	652.92
第六年	235.23	437.27	672.50
第七年	242.28	450.39	692.67
第八年	249.55	463.90	713.45
第九年	257.04	477.82	734.86
第十年	264.75	492.15	756.90
第十一年	272.69	506.92	779.61
第十二年	280.87	522.12	802.99

第十三年	289.30	537.79	827.09
第十四年	297.98	553.92	851.90
第十五年	306.92	570.54	877.46
合计	3,423.42	6,363.93	9,787.34

3. 项目损益情况。

根据上述测算，东城辖区老旧小区升级改造项目在债券存续期内的项目营运收益为 37,588.77 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	2,272.61	298.76	1,973.85
第三年	2,340.79	492.34	1,848.45
第四年	2,895.02	633.89	2,261.13
第五年	3,001.30	652.92	2,348.38
第六年	3,111.75	672.50	2,439.25
第七年	3,226.53	692.67	2,533.86
第八年	3,345.83	713.45	2,632.38
第九年	3,469.83	734.86	2,734.97
第十年	3,598.74	756.90	2,841.84
第十一年	3,732.75	779.61	2,953.14
第十二年	3,872.08	802.99	3,069.09
第十三年	4,016.96	827.09	3,189.87
第十四年	4,167.62	851.90	3,315.72
第十五年	4,324.31	877.46	3,446.85
合计	47,376.12	9,787.34	37,588.77

(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
第一年	0.00	152.20	-152.20	-152.20
第二年	2,272.60	450.96	1,821.64	1,669.44
第三年	2,340.79	644.54	1,696.25	3,365.69
第四年	2,895.01	786.09	2,108.92	5,474.61
第五年	3,001.30	805.12	2,196.18	7,670.79
第六年	3,111.75	824.70	2,287.05	9,957.84
第七年	3,226.54	844.87	2,381.67	12,339.51
第八年	3,345.83	865.65	2,480.18	14,819.69
第九年	3,469.83	887.06	2,582.77	17,402.46
第十年	3,598.74	909.10	2,689.64	20,092.10
第十一年	3,732.75	931.81	2,800.94	22,893.04
第十二年	3,872.07	955.19	2,916.88	25,809.92
第十三年	4,016.97	979.29	3,037.68	28,847.60
第十四年	4,167.62	1,004.10	3,163.52	32,011.12
第十五年	4,324.32	24,539.36	-20,215.04	11,796.08
合计	47,376.12	35,580.04	11,796.08	11,796.08

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			本息合计	债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息				
	已融资	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
	12,600.00	6,509.70	19,109.70	0.00		
第一年		152.20	152.20	152.20	1,973.84	
第二年		152.20	152.20	152.20	1,848.45	
第三年		152.20	152.20	152.20	2,261.12	
第四年		152.20	152.20	152.20	2,348.38	
第五年		152.20	152.20	152.20	2,439.25	
第六年		152.20	152.20	152.20	2,533.87	
第七年		152.20	152.20	152.20	2,632.38	
第八年		152.20	152.20	152.20	2,734.97	
第九年		152.20	152.20	152.20	2,841.84	
第十年		152.20	152.20	152.20	2,953.14	
第十一年		152.20	152.20	152.20	3,069.08	
第十二年		152.20	152.20	152.20	3,189.88	
第十三年		152.20	152.20	152.20	3,315.72	
第十四年		152.20	152.20	152.20	3,446.86	
第十五年	4,400.00	152.20	4,552.20	37,588.78		
合计	17,000.00	8,792.70	25,792.70	1.46		

(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			本息合计	债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息				
已融资	12,600.00	6,509.70	19,109.70			
第一年		152.20	152.20	152.20	0.00	
第二年		152.20	152.20	152.20	1,776.46	
第三年		152.20	152.20	152.20	1,663.61	
第四年		152.20	152.20	152.20	2,035.01	
第五年		152.20	152.20	152.20	2,113.54	
第六年		152.20	152.20	152.20	2,195.33	
第七年		152.20	152.20	152.20	2,280.48	
第八年		152.20	152.20	152.20	2,369.14	
第九年		152.20	152.20	152.20	2,461.47	
第十年		152.20	152.20	152.20	2,557.66	
第十一年		152.20	152.20	152.20	2,657.83	
第十二年		152.20	152.20	152.20	2,762.17	
第十三年		152.20	152.20	152.20	2,870.89	
第十四年		152.20	152.20	152.20	2,984.15	
第十五年	4,400.00	152.20	4,552.20	3,102.17		
合计	17,000.00	8,792.70	25,792.70	33,829.90		
本息覆盖倍数 1.31						

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			本息合计	债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息				
	本息覆盖倍数					
已融资	12,600.00	6,509.70	19,109.70			
第一年		152.20	152.20	152.20	0.00	
第二年		152.20	152.20	152.20	1,579.07	
第三年		152.20	152.20	152.20	1,478.76	
第四年		152.20	152.20	152.20	1,808.90	
第五年		152.20	152.20	152.20	1,878.70	
第六年		152.20	152.20	152.20	1,951.40	
第七年		152.20	152.20	152.20	2,027.10	
第八年		152.20	152.20	152.20	2,105.90	
第九年		152.20	152.20	152.20	2,187.98	
第十年		152.20	152.20	152.20	2,273.47	
第十一年		152.20	152.20	152.20	2,362.51	
第十二年		152.20	152.20	152.20	2,455.26	
第十三年		152.20	152.20	152.20	2,551.90	
第十四年		152.20	152.20	152.20	2,652.58	
第十五年	4,400.00	152.20	4,552.20	2,757.49		
合计	17,000.00	8,792.70	25,792.70	30,071.02		
1.17						

综上所述,预计东城辖区老旧小区升级改造项目预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 1.17,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

东城辖区老旧小区升级改造项目, 2021 年计划安排专项债券资金 10,000.00 万元(其中 2021 年 11 月已发行 2021 年广东省政府专项债券(八十四期) 10,000.00 万元, 融资利率 3.50%, 期限为十五年, 第十五年末偿还本金); 2022 申请专项债券 7,000.00 万元, 其中 3 月份已发行 2022 年广东省政府专项债券(十四期) 2,600.00 万元, 5 月份拟调整发行 2022 年广东省政府专项债券(十四期) 3,000.00 万元(由清远市清城区粮食储备库新库建设工程项目调整 3,000.00 万元至本项目, 调整原因该项目拟调整选址, 暂缓推进。调整前发行利率为 3.23%, 发行年限为十五年, 每半年支付利息, 到期还本); 本年度后续待发行专项债券 1,400.00 万元。

假设融资利率 3.95%, 每半年支付利息, 期限为十五年, 第十五年末偿还本金。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。

融资项目还本付息计算表

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金 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	10,000.00	10,000.00		3.50%	5,250.00	15,250.00
已融资	2,600.00	2,600.00		3.23%	1,259.70	3,859.70
第一年	3,000.00		3,000.00	3.23%	96.90	96.90
	1,400.00		1,400.00	3.95%	55.30	55.30
第二年	3,000.00		3,000.00	3.23%	96.90	96.90

(二) 债券资金管理

	1,400.00		1,400.00	3.95%	55.30	55.30
第三年	3,000.00		3,000.00	3.23%	96.90	96.90
	1,400.00		1,400.00	3.95%	55.30	55.30
第四年	3,000.00		3,000.00	3.23%	96.90	96.90
	1,400.00		1,400.00	3.95%	55.30	55.30
第五年	3,000.00		3,000.00	3.23%	96.90	96.90
	1,400.00		1,400.00	3.95%	55.30	55.30
第六年	3,000.00		3,000.00	3.23%	96.90	96.90
	1,400.00		1,400.00	3.95%	55.30	55.30
第七年	3,000.00		3,000.00	3.23%	96.90	96.90
	1,400.00		1,400.00	3.95%	55.30	55.30
第八年	3,000.00		3,000.00	3.23%	96.90	96.90
	1,400.00		1,400.00	3.95%	55.30	55.30
第九年	3,000.00		3,000.00	3.23%	96.90	96.90
	1,400.00		1,400.00	3.95%	55.30	55.30
第十年	3,000.00		3,000.00	3.23%	96.90	96.90
	1,400.00		1,400.00	3.95%	55.30	55.30
第十一年	3,000.00		3,000.00	3.23%	96.90	96.90
	1,400.00		1,400.00	3.95%	55.30	55.30
第十二年	3,000.00		3,000.00	3.23%	96.90	96.90
	1,400.00		1,400.00	3.95%	55.30	55.30
第十三年	3,000.00		3,000.00	3.23%	96.90	96.90
	1,400.00		1,400.00	3.95%	55.30	55.30
第十四年	3,000.00		3,000.00	3.23%	96.90	96.90
	1,400.00		1,400.00	3.95%	55.30	55.30
第十五年	3,000.00	3,000.00		3.23%	96.90	3,096.90
	1,400.00	1,400.00		3.95%	55.30	1,455.30
合计		17,000.00			8,792.70	25,792.70

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

清远市清城区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。

清远市清城区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 and 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，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。

清远市清城区人民政府东城街道办事处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。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

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

核施工单位每周、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，在新的条件下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；

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；

(1) 市场风险

2. 影响项目收益的风险及控制措施

防滑等工作。

电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、

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

措施；

装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等) 要采取专项安全

5) 对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程(如起重吊

进行防护；

4) 施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边

备；

3) 配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设

识，提高安全防范自救能力；

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

专职安全监理和安全员；

1) 编制和执行施工安全守则，建立安全报告制度，设立

风险应对措施；

4) 事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

3) 火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；

2) 设备损毁对施工工期的影响；

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控项目的变现情况, 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

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站

(<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。

八
五
五

一
二
三