

2024 年广东省政府专项债券
清城区北部片区美丽圩镇提升项目
募投报告

实施单位盖章：清远市清城区城市管理和综合执法局



主管部门盖章：清远市清城区城市管理和综合执法局



市（县、区）财政局盖章：清远市清城区财政局



2024 年 9 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	1
(四) 项目立项情况或实施依据	6
(五) 责任主体	6
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	9
(一) 重要性分析:	11
(二) 经济效益分析:	11
(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	13
(一) 投资估算	13
(二) 筹措方案	15
(三) 项目实施安排	19
(四) 债券资金用途	19
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	29
3. 项目损益情况	35
(二) 融资收益平衡情况	36
(三) 总体评价	38
五、专项债券管理	41
(一) 债券资金概况	41
(二) 债券资金管理	44
(三) 职责分工	46
六、项目风险控制	47
(一) 潜在风险及控制措施	47
(二) 还款保障措施	53
七、其他需要说明事项	54

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 112 万人。2021 年，清城区完成生产总值 712.39 亿元。2022 年，清城区完成生产总值 717.85 亿元。2023 年，清城区完成生产总值 745.34 亿元。

近三年清远市清城区财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	712.39	717.85	745.34
一般预算收入（亿元）	17.0518	16.7666	19.8889
政府性基金收入（亿元）	12.4271	11.7031	5.9821
其中：国有土地出让收入（亿元）	12.1729	11.5491	5.7777
政府性基金支出（亿元）	23.403	21.5579	40.8026

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

（1）经济发展要先行。奋力夺取疫情防控和经济社会发展“双胜利”，坚持把统筹推进疫情防控作为当前的首要政治任务。进一步优化营商环境，坚持以重点项目稳投资、促发展。加快推进广清空港现代物流产业新城、广州北江引水工程和清远长隆项

目配套用地征地等重点工作和重点项目。深化财政预算管理，继续加强政府债务管理，推动财政资金聚力增效。

（2）城乡融合要跟进。加快推进广清接合片区建设，大力推进新马乡村振兴样板区建设，推动一二三产业融合发展。继续大力实施乡村振兴战略，深入实施“美丽乡村2025”行动计划，促进农民增收致富。计划投入约1.5亿元，完成全镇老旧小区改造；投入约8000万元对G355线新马至广乐高速出口路段进行提升改造；投入2000万元对源潭卫生院至迎咀赤狮坑村路段进行升级改造；投入约800万元建设源潭综合文化站。

（3）环境治理要坚持。继续加强环境保护和综合治理，以更大决心和力度抓好大气、水、土壤污染防治工作，大力实施生态修复和生态建设工程，配合市、区积极创建国家森林城市。

（4）脱贫成果要巩固。坚持把人民对美好生活的向往作为奋斗目标，继续加大财政对特殊困难群体等底线民生保障领域投入力度。坚持精准施策，强化扶贫举措落实，突出抓好产业扶贫，巩固脱贫成果。

（5）政府自身建设要加强。聚焦讲政治敢担当，坚持以政治建设为统领，以法治建设为保障，以作风建设为抓手，加强廉洁政府建设，严格落实中央八项规定及其实施细则精神，坚决惩治腐败，加快转变政府职能，着力提升行政效能，建设人民满意的服务型政府。

（三）项目情况

清城区北部片区美丽圩镇提升项目，包含多个子项目：

一、清城区源潭镇美丽圩镇（高桥片区）建设项目

建设规模及主要内容：项目涉及范围约 0.5 平方公里，主要内容一是基础设施提升，包括道路硬底化、黑底化，完善排水管网、消防配套设施、人行安全设施、停车及充电设施等；二是提升社区人居环境，包括弱电线路整治，排水沟渠整治，完善电力设施、垃圾分配收集设施等；三是提升服务设施，包括完善宣传配套设施、文化体育设施，对高桥市场、源潭敬老院等建筑进行改造；四是提升圩镇风貌，包括对圩镇街道两侧建筑外墙进行安全整治等。项目分三期进行实施，其中：项目一期主要内容包括完善污水管网，包含新建污水管约 4300 米、雨水管约 3900 米及其他附属设施等；对高桥市场进行改造，包含完善市场摊位、其他附属设施等；对源潭敬老院进行改造，包含修缮敬老院宿舍及其他附属设施等。项目二期主要内容包括道路硬底化、黑底化约 25200 平方米，完善人行安全设施、停车及充电设施、电力设施，进行弱电线路整治等。项目三期主要内容包括整治排水沟渠约 600 米，圩镇两侧建筑外墙安全整治约 24300 平方米，完善垃圾分配收集设施、宣传配套设施、文化体育设施等。

二、清城区飞来峡镇高田圩美丽圩镇风貌提升项目建设规模及主要内容：主要在飞来峡镇高田圩镇范围内开展环境整治工

程、圩镇建筑外墙安全整治、高田镇区综合服务中心、镇区道路升级改造、高速路口门户节点标识、一河两岸打造、公共服务能力提升等建设内容。占地面积 650000 平方米。

三、清远市清城区龙塘镇美丽圩镇（银盏片区）建设项目

建设规模及主要内容：项目分三期建设，其中一期主要建设银盏中心村区域，二期主要建设银盏中心村周边区域，三期主要建设银龙社区周边区域。主要通过优化提升约 13200 平方米路网，疏通改造雨污管网约 5800 米，完善消防安全设施，用电优化，三线整治，综合环境提升改造等措施全面优化人居生活配套，改善村庄环境；并通过建设停车场、充电桩，新建广告牌及道路标识等打造良好生活秩序。

四、清城区石角镇美丽圩镇农房风貌管控及周边提升工程

对石角镇中心周边村居进行提升改造，项目总占地面积约 18 万平方米，总建筑面积约 51 万平方米。主要包括：（一）对石角镇周边村居房屋进行外墙安全整治；（二）完善停车场、便民休闲点、菜园改造、道路清理等；（三）增设党政文化宣传栏；（四）铺设沥青路面、修复破损道路，完善沿线交通标志等配套设施。

五、清城区源潭镇美丽圩镇（青龙、三坑、新村片区）建设项目

对青龙、三坑新村片区共约 15.0 公顷硬底化、破损道路修复，完善排水管网、消防配套设施、人行安全设施、停车及充电设施等；二是人居环境提升：包括弱电线路整治、电力设施提升，完善垃圾分配收集设施和青龙河整治；三是服务设施提升：包括完善文化宣传设施、体育健身设施和改造翻新市场、休憩场地等。

六、清城区源潭镇美丽圩镇（源潭圩片区）建设项目

对源潭圩片区约 4 平方公里范围进行美丽圩镇建设，主要包括基础设施提升、社区人居环境提升、服务设施提升。项目分三期实施，其中：项目一期：在源潭社区中心片区范围进行路面修复及升级改造（约 52096 平方米），改造社区综合服务场所，改造雨污管道（长度约 18.31 千米），配套停车位、充电桩等便民设施以及设置大连圩及大连农场片区污水管道（长度约 5 千米）；项目二期：对圩镇范围内其余路段建筑进行外墙安全整治，农贸市场升级改造，垃圾中转站改造，建设圩镇小镇客厅、道路工程、给排水修复工程等。；项目三期：在源潭中医院片区进行路面修复及升级改造（约 66036 平方米），改造社区综合服务场所，改造雨污管道（长度约 7.32 千米），配套停车位、充电桩等便民设施。

七、清城区飞来峡镇升平片区美丽圩镇风貌管控提升工程

在升平片区进行美丽圩镇风貌管控提升改造，占地面积约 162 万平方米，总建筑面积约 6.45 万平方米。一期主要包括

对银英公路、紫荆路、江滨路建筑进行外墙安全整治，完善便民设施，安装沿路防护栏杆，铺设地砖等，完善交通标志、宣传栏等配套设施；项目二期主要内容包括对圩镇范围内其余路段建筑进行外墙安全整治，农贸市场升级改造，垃圾中转站改造，建设圩镇小镇客厅、道路工程给排水修复工程等

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

2022年8月19日，本项目取得了清远市清城区行政审批局出具《关于清城区源潭镇美丽圩镇(高桥片区)建设项目可行性研究报告的批复》（清城审批投审〔2022〕100号），同意项目实施。

2022年11月4日，本项目取得了清远市清城区行政审批局出具《关于清城区飞来峡镇高田圩美丽圩镇风貌提升项目可行性研究报告的批复》（清城审批投审〔2022〕140号），同意项目实施。

2022年11月8日，本项目取得了清远市清城区行政审批局出具《关于清远市清城区龙塘镇美丽圩镇(银盏片区)建设项目可行性研究报告的批复》（清城审批投审〔2022〕143号），同意项目实施。

2023年10月30日，本项目取得了清远市清城区行政审批局出具《关于调整清远市清城区龙塘镇美丽圩镇(银盏片区)建设项

目建设内容的批复》（清城审批投审〔2023〕116号），同意项目实施。

2023年10月30日，本项目取得了清远市清城区行政审批局出具《清远市清城区行政审批局关于再次调整清远市清城区龙塘镇美丽圩镇(银盏片区)建设项目建设内容的批复》（清城审批投审〔2023〕168号），同意项目实施。

2023年8月16日，本项目取得了清远市清城区行政审批局出具《关于调整清城区源潭镇美丽圩镇(高桥片区)建设项目建设规模及投资总额的批复》（清城审批投审〔2023〕107号），同意项目实施。

2023年8月29日，本项目取得了清远市清城区行政审批局出具《关于再次调整清城区源潭镇美丽圩镇(高桥片区)建设项目建设内容及投资总额的批复》（清城审批投审〔2023〕113号），同意项目实施。

2023年8月29日，本项目取得了清远市清城区行政审批局出具《关于第三次调整清城区源潭镇美丽圩镇(高桥片区)建设项目有关事项的批复》（清城审批投审〔2023〕193号），同意项目实施。

2023年9月22日，本项目取得了清远市清城区行政审批局出具《关于清城区源潭镇美丽圩镇（青龙、三坑新村片区）建设

项目可行性研究报告的批复》（清城审批投审〔2023〕136号），同意项目实施。

2023年12月28日，本项目取得了清远市清城区行政审批局出具《清城区石角镇美丽圩镇农房风貌管控及周边提升工程可行性研究报告的批复》（清城审批投审〔2023〕203号），同意项目实施。

2024年1月5日，本项目取得了清远市清城区行政审批局出具《关于清城区源潭镇美丽圩镇（源潭圩片区）建设项目可行性研究报告的批复》（清城审批投审〔2024〕2号），同意项目实施。

2024年1月5日，本项目取得了清远市清城区行政审批局出具《关于清城区飞来峡镇升平片区美丽圩镇风貌管控提升工程可行性研究报告的批复》（清城审批投审〔2024〕3号），同意项目实施。

2024年3月13日，本项目取得了清远市清城区行政审批局出具《关于调整清城区飞来峡镇升平片区美丽圩镇风貌管控提升工程有关事项的批复》（清城审批投审〔2024〕3号），同意项目实施。

2024年8月14日，本项目取得了清远市清城区行政审批局出具《关于第二次调整清城区飞来峡镇升平片区美丽圩镇风貌管

控提升工程有关事项的批复》（清城审批投审〔2024〕167号），同意项目实施。

2024年6月11日，本项目取得了清远市清城区人民政府《关于同意将清城区源潭镇美丽圩镇（高桥片区）建设项目、清城区飞来峡镇高田圩美丽圩镇风貌提升项目、清远市清城区龙塘镇美丽圩镇（银盏片区）建设项目等7个项目列为地方政府专项债子项目的批复》。

（五）责任主体

1. 本项目实施单位由清远市清城区城市管理和综合执法局统筹，具体由清远市清城区源潭镇人民政府、清远市清城区飞来峡镇人民政府、清远市清城区龙塘镇人民政府、清远市清城区石角镇人民政府负责实施，机构详细信息如下表：

名称	清远市清城区城市管理和综合执法局
统一社会信用代码	11441802050666054Y
机构地址	广东省清远市清城区洲心街道半环北路向秀丽公园南门侧
负责人	张忠华
机构性质	机关

名称	清远市清城区源潭镇人民政府
统一社会信用代码	11441802007303581A
机构地址	广东省清远市清城区源潭镇源潭大道
负责人	陶丹

机构性质	机关
------	----

名称	清远市清城区飞来峡镇人民政府
统一社会信用代码	114418027684052405
机构地址	广东省清远市清城区飞来峡镇人民政府飞来峡银英公路旁
负责人	刘俊健
机构性质	机关

名称	清远市清城区龙塘镇人民政府
统一社会信用代码	11441802007303573F
机构地址	广东省清远市清城区龙塘镇龙国道
负责人	黎敏生
机构性质	机关

名称	清远市清城区石角镇人民政府
统一社会信用代码	11441802707510418R
机构地址	广东省清远市清城区石角镇府前路11号
负责人	陈建宇
机构性质	机关

2. 本项目主管部门为：清远市清城区城市管理和综合执法局

3. 本项目资产管理部门为：

清城区北部片区美丽圩镇提升项目建设完成形成资产后，清远市清城区源潭镇人民政府、清远市清城区飞来峡镇人民政府、清远市清城区龙塘镇人民政府、清远市清城区石角镇人民政府为资产的责任部门，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：

党的十九届五中全会审议通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，对新发展阶段优先发展农业农村、全面推进乡村振兴作出总体部署，为做好当前和今后一个时期“三农”工作指明了方向。

“十三五”时期，现代农业建设取得重大进展，乡村振兴实现良好开局。粮食年产量连续保持在1.3万亿斤以上，农民人均收入较

2010年翻一番多。新时代脱贫攻坚目标任务如期完成，现行标准下农村贫困人口全部脱贫，贫困县全部摘帽，易地扶贫搬迁任务全面完成，消除了绝对贫困和区域性整体贫困，创造了人类减贫史上的奇迹。农村人居环境明显改善，农村改革向纵深推进，农村社会保持和谐稳定，农村即将同步实现全面建成小康社会目标。农业农村发展取得新的历史性成就，为党和国家战胜各种艰难险阻、稳定经济社会发展大局，发挥了“压舱石”作用。实践证明，以习近平同志为核心的党中央驰而不息重农强农的战略决策完全正确，党的“三农”政策得到亿万农民衷心拥护。

“十四五”时期，是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。民族要复兴，乡村必振兴。全面建设社会主义现代化国家，实现中华民

族伟大复兴，最艰巨最繁重的任务依然在农村，最广泛最深厚的基础依然在农村。解决好发展不平衡不充分问题，重点难点在“三农”，迫切需要补齐清城区北部片区美丽圩镇提升项目农业农村短板弱项，推动城乡协调发展；构建新发展格局，潜力后劲在“三农”，迫切需要扩大农村需求，畅通城乡经济循环；应对国内外各种风险挑战，基础支撑在“三农”，迫切需要稳住农业基本盘，守好“三农”基础。党中央认为，新发展阶段“三农”工作依然极端重要，须臾不可放松，务必抓紧抓实。要坚持把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重，把全面推进乡村振兴作为实现中华民族伟大复兴的一项重大任务，举全党全社会之力加快农业农村现代化，让广大农民过上更加美好的生活。

（二）经济效益分析：

1、有利于促进经济发展

经济发展主要表现在以下两个方面：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：由于城市基础设施的改善，道路、综合管网建设的完善，有利于改善城市投资环境，吸引资金的流入，推动社会经济的发展，提升城镇的档次。

2、有利于人口就业对人口就业主要体现在以下方面：一方面，由于本项目需要投入大量的人力，因此，在较长一段时期内，

有利于进城务工的人口就业，有利于流动人口的规范管理，缓解政府的管理压力；另一方面，周边的商铺等经营性机构的经营环境得到改善，经济实力会明显增强，因此也会产生一部分对劳动力的需求

（三）社会效益分析：

随着美丽圩镇项目的建设，必将极大地促进本区域经济的蓬勃发展，使城镇基础设施与城市发展规模不协调的矛盾得到缓解。同时能够有力的提升道路通行质量，从而降低道路对周边居民的影响。

美丽圩镇项目的建设，能完善高桥片区的基础配套设施，改善居民的居住环境，方便了居民生活，提高了城镇品位，同时推动地区的经济发展起到积极的作用，提高了居民的幸福感，能产生极大的社会效益。

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号建设部关于印发《市政工程投资估算编制办法》的通知。

（2）建质[2013]57号《市政公用工程设计文件编制深度规定（2013年版）》。

（3）粤建市[2010]15号《广东省建设工程计价通则 2010》。

(4) 类似工程指标。

(5) 发改价格[2007]670 号关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知。

(6) 计价格[1999]1283 号国家计划委员会关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知。

(7) 计价格[2002]10 号国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知。

(8) 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。

(9) 发改办价格[2003]857 号关于《招标代理服务收费有关问题》的通知。

(10) 粤发改价格[2011]534 号国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知。

(11) 粤价[1998]264 号关于印发广东省工程建设场地地震安全性评价收费项目及标准的通知。

(12) 粤价函[2011]742 号关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函。

2. 项目总投资

项目投资估算表

序号	项目名称	总金额(万元)
1	清城区源潭镇美丽圩镇 (高桥片区)建设项目	9,360.00

2	清城区飞来峡镇高田圩美丽圩镇风貌提升项目	7,500.00
3	清远市清城区龙塘镇美丽圩镇（银盏片区）建设项目	9,982.61
4	清城区石角镇美丽圩镇农房风貌管控及周边提升工程	13,241.55
5	清城区源潭镇美丽圩镇（源潭圩片区）建设项目	18,000.00
6	清城区飞来峡镇升平片区美丽圩镇风貌管控提升工程	7,975.36
7	清城区源潭镇美丽圩镇（青龙、三坑新村片区）建设项目	8,800.00
项目总投资		74,853.52

（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

清城区北部片区美丽圩镇提升项目，以前年度已安排专项债券资金共计 5,000.00 万元，对应各批次存量债券资金信息概况如下：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2023年8月	2023年广东省政府专项债券（三十六期）	20年	3.06%	每半年支付利息，到期还本	2,000.00

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额 (万元)
2	2023年8月	2023年广东省政府专项债券（五十八期）	20年	2.99%	每半年支付利息，第十一年开始还本，第十一年至第二十年每年还本10%	3,000.00
合计						5,000.00

2) 本年度及以后年度债券资金概况

2024 年度计划发行专项债券 54,300.00 万元；

其中：8 月下旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（六十三期）9,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元），9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十一期）9,300.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元），9 月拟调整发行专项债券 6,000.00 万元（由 2024 年广东省政府专项债券（二十四期）国家城乡融合发展试验区清城区飞来峡镇电排、电灌站提升改造工程调整 300.00 万元至本项目，调整前融资年限为十五年，融资利率为 2.55%，调整原因：项目实施过程重大变化导致资金需求减少；由 2024 年广东省政府专项债券（十七期）国家城乡融合发展试验区清远市预制菜产业园基础设施建设项目调整 5,700.00 万元至本项目，调整前融资年限为三十年，融资利率为 2.67%，调整原因：项目实施过程重大变化导致资金需求减少）；本年度后续拟发行专项债券 30,000.00 万元。

以后年度计划安排专项债券资金 0.00 万元。

3. 非融资资金筹措:

本项目财政性资金 15,553.52 万元,资金未到账。

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		
					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	74,853. 52	23,300. 00					15,553. 52				6,000.00	23,300. 00	30,000. 00
2023 年	5,000.0 0	5,000.0 0										5,000.0 0	
2024 年	54,300. 00	18,300. 00									6,000.00	18,300. 00	30,000. 00
以后年 度	15,553. 52						15,553. 52						

（三）项目实施安排

清城区北部片区美丽圩镇提升项目，包含多个子项目：

一、清城区源潭镇美丽圩镇（高桥片区）建设项目

计划动工时间为 2024 年 8 月，计划竣工时间为 2025 年 3 月。

二、清城区飞来峡镇高田圩美丽圩镇风貌提升项目

项目预计 2023 年 10 月开工，预计 2024 年 6 月完工

三、清远市清城区龙塘镇美丽圩镇（银盏片区）建设项目

本项目工期 16 个月，2023 年 9 月-2024 年 12 月。分为五个阶段，进度计划如下：

1、立项审批阶段：2023 年 5 月

2、勘察设计及报审阶段：2023 年 6 月—2022 年 7 月

3、工程招投标阶段：2023 年 7 月—2022 年 8 月

4、工程施工阶段：2023 年 9 月—2023 年 11 月

5、工程竣工验收及运营：2024 年 12 月

四、清城区石角镇美丽圩镇农房风貌管控及周边提升工程

项目建设周期计划 1 年，建设周期从 2024 年 1 月至 2024 年 12 月。其中：2024 年 1 月~2024 年 2 月项目前期报批手续和可研报告、勘察设计相关工作，2024 年 3 月~2024 年 4 月工程及设备招标等工作；项目建施工期由 2024 年 5 月份开始至 2024 年 12 月份止。

五、清城区源潭镇美丽圩镇（青龙、三坑、新村片区）建设项目

项目投资建设时期从2024年1月至2025年6月，共18个月。

- （1）立项报批阶段：2024年1月；
- （2）勘察设计及报审阶段：2024年2月—2024年4月；
- （3）工程招投标阶段：2024年5月；
- （4）工程施工阶段：2024年6月—2025年5月；
- （5）竣工验收：2025年6月

六、清城区源潭镇美丽圩镇（源潭圩片区）建设项目

根据国家建设工程工期定额及项目的建设规模，本项目建设工期：2024年6月—2025年12月，该项目分三期实施。

七、清城区飞来峡镇升平片区美丽圩镇风貌管控提升工程

本项目的整体工期实施进度计划将根据《建筑安装工程工期定额》（TY01-89-2016）及项目实际条件，结合一般工程基本建设程序要求，初步估算项目总工期为2024年1月—2025年7月，共计19个月。

（四）债券资金用途

本项目本次计划申请专项债券6,000.00万元，主要用于项目工程费用、监理费等。

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
----	------------

施工款、监理费等	6,000.00
合计	6,000.00

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

根据根据清城区北部片区美丽圩镇提升项目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停车场收入、广告收入、农贸市场铺位租金收入、综合服务中心等出租收入、污水处理收入和充电桩收入。

1-1 清城区飞来峡镇高田圩美丽圩镇风貌提升项目

(1) 停车场收入

本项目建成后，计划可为项目范围及周边地区提供 80 个停车位，收费标准为每小时 5 元，每个停车位每天使用时间为 4 小时，预计每年新增停车收费收入 58.40 万元。

(2) 广告收入

本项目建成后预计产生 90 个广告位，每个广告位每个月租金 850 元，每个广告位每年租金 10200 元，预计每年增加广告位租金收入 91.80 万元。

(3) 综合服务中心等出租收入

本项目拟改建高田综合服务中心、新建农产品集散中心、物流服务网点，共 1200 m²，每月按出租标准每平方 60 元来计算租金，预计每年租金 86.40 万元。

1-2. 清远市清城区龙塘镇美丽圩镇（银盏片区）建设项目

（1）污水处理收入

本项目管网铺设完成，为项目区处理污水，年收入 218.45 万元，其中 60% 的收入即 131.07 万元用来还专项债。每三年总价上涨 10%。《清远市清新区污水处理费收费标准调整方案》清发改价格（2022）3 号，清新区污水处理收费标准：居民为 0.95 元/吨，非居民为 1.40 元/吨。清城区污水处理费收费标准调整方案还在制定中，本项目参照清新区污水处理费收费标准调整方案收费。本项目中心村地块面积约为 41.8hm²，污水量约为 4618.9m³/d；周边地块面积约为 29.5hm²，污水量约为 3259.75m³/d。污水日处理量最高日为 7878.65m³/d。污水日处理量取值为最高日用水量的 80%，即污水日处理量约为 6300 吨（7878.65*80%=6300 吨），污水处理收费 131.07 万元。6300 吨/天 × 365 天 × 0.95 元/吨=218.45 万元 218.45 × 60%=131.07 万元。

（2）停车场收入

设置停车位 620 个，每个停车位每天收费 30 元，年有效使用时间取值 350 天，停车位年收入 651 万元。每三年总价上涨 10%。

（3）充电桩收入

停车场配建充电桩 80 个，充电服务费（按每度电 0.5 元服务费计收入，电费不计收入不计成本）按 9.6 元/个·时，日均负

荷量为 10 小时，充电桩负荷率运营期内按照 80%。年有效使用时间取值 350 天，年充电服务费收入共为 215.04 万元。每三年总价上涨 10%。充电桩 $80 \text{ 个} \times 80\% \times 9.6 \text{ 元/个} \cdot \text{时} \times 10 \text{ 小时/日} \times 350 \text{ 天} = 215.04 \text{ 万元}$ 。

(4) 广告收入

广告收入主要包括小区内广告收入、灯杆广告收入、路边广告收入，计划设置广告牌共计 1000 m^2 。根据周边的广告牌收费情况，按 2400 元/平方米/年进行估算。广告收入每年 240 万元。每三年总价上涨 10%。

1-3. 清城区源潭镇美丽圩镇（高桥片区）建设项目

(1) 农贸市场铺位租金收入

预计新增可出租铺位 60 个，每月每个铺位租金 3000 元，随后每年增长 5%。

(2) 停车位出租收入

改造完成后，初步估计改造范围内新增停车位 400 个，改造后首年租金为 350 元/个每月，随后每年增长 1%。

(3) 广告位出租收入

目前广告位分众媒体投播均价为 700 元/副/周，改造完成后，初步估算新增广告位约 210 个，随后每年增长 5%。

1-4. 清城区石角镇美丽圩镇农房风貌管控及周边提升工程

(1) 停车位出租收入

本项目共增设停车位 500 个,按照停车位出租市场价每个 30 元/天出租率 90%计算,每年度 490 万元:

1-5. 清城区源潭镇美丽圩镇(源潭圩片区)建设项目

(1) 停车位出租收入

改造完成后,初步估计改造范围内新增停车位 200 个,改造后首年租金为 350 元/个每月,随后每年增长 2%,空置率 10%;

(2) 路边临停停车位收入

改造完成后,初步估计改造范围内新增停车位 100 个,根据清发改规【2018】2 号收费标准,8:00~22:00 时段:30 分钟内免费;31 分钟~1 小时内收费 1 元;1 小时~3 小时,收费 2 元;3 小时以上收费 5 元;22:00~8:00 时段:30 分钟内免费;31 分钟~2 小时内收费 2 元;2 小时以上,收费 5 元;按平均每小时 1 元计算,随后每年增长 1%,空置率 30%;

(3) 广告位出租收入

目前广告位分众媒体投播均价为 700 元/副/周,改造完成后,初步估算新增广告位约 220 个,预计改造后首年租金增值至 800 元/副/周,随后每年增长 5%,空置率 20%;

(4) 便民服务铺位出租

改造范围新增便民铺面数量 300 个,每个铺面租金 5,000 元/月,随后每年增长 5%,空置率 15%。

(5) 充电桩收入

改造范围新增充电桩数量 85 个，高峰时段：8:00-10:00、19:00-21:00，每一度电 1.2-1.5 元，低谷时段：0:00-8:00，每一度电 0.9-1.2 元，平时时段：10:00-19:00、21:00-0:00，每一度电 1.3-1.5 元，按平均每度电 1 元计算，随后每年增长 5%，空置率 40%。

1-6. 清城区飞来峡镇升平片区美丽圩镇风貌管控提升工程

(1) 预计广告位出租收入

本项目建成后预计产生 550 个广告位，每个广告位每个月租金 950 元，单价按每 3 年递增 5% 计算。

(2) 预计充电桩收入

项目拟建设 200 个充电桩，根据市场价 65 千瓦时的充电桩服务单价为 0.6-1.2 元/千瓦时，每天服务时间为 8 小时，本项目服务单价为 0.8 元/千瓦时。单价按每 3 年递增 5% 计算。

(3) 预计停车场收入

本项目建成后，计划可为项目范围及周边地区提供 600 个停车位，收费标准为每小时 5 元，每个停车位每天使用时间为 4 小时，单价按每 3 年递增 5% 计算。

1-7. 清城区源潭镇美丽圩镇（青龙、三坑新村片区）建设项目

(1) 农贸市场摊位出租收入

项目完成后，预计新增可出租铺位 100 个，每月每个铺位租金 1200 元，随后每年增长 5%。

（2）停车位出租收入

改造完成后，初步估计改造范围内新增停车位 800 个，改造后首年租金为 200 元/个每月，随后每年增长 1%。

（3）广告位出租收入

目前广告位分众媒体投播均价为 700 元/副/周，改造完成后，初步估算新增广告位约 510 个，随后每年增长 5%。