

**2021年广东省市政和产业园区基础设施专
项债券（一期）广州番禺广汽基地园区配套设
施工程项目募投报告**

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



2021 年 4 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) 项目立项文件或实施依据	10
(五) 项目主体	10
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	11
(一) 重要性分析	11
(二) 经济效益分析	13
(三) 社会效益分析	13
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	14
(一) 投资估算	14
(二) 筹措方案	15
(三) 项目实施安排	16
(四) 资金使用计划	18
四、项目收益与融资平衡情况	19
(一) 项目预期成本收益	19
1. 项目收入测算	23
2. 项目成本及相关税费	29
3. 项目损益情况	29
(二) 融资收益平衡情况	30
(三) 总体评价	36
五、专项债券管理	36
(一) 债券资金概况	36
(二) 债券资金管理	36
(三) 职责分工	37
六、项目风险控制	38
(一) 潜在风险及控制措施	38

(二) 还款保障措施.....	41
七、其他需要说明事项.....	42

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

项目位于广州市番禺区。2018-2020 年，番禺区分别实现一般公共预算收入 100.76 亿元、102.69 亿元和 103.16 亿元，政府性基金收入分别为 86.76 亿元、157.46 亿元和 177.62 亿元，财政收入保持较高水平并稳步增长。

表 1 近三年番禺区财政经济情况

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	2078.96	2079.5	2278.28
一般公共预算收入（亿元）	100.76	102.69	103.16
政府性基金收入（亿元）	86.76	157.46	177.62
其中：国有土地出让收入（亿元）	73.04	142.17	163.67
政府性基金支出（亿元）	106.94	150.56	156.26
其中：国有土地出让支出（亿元）	91.14	125.25	112.42

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

番禺地处广东省中南部，北与广州市海珠区相接，东临狮子洋，与东莞相望，西与佛山市南海区和顺德区、中山市相邻，南滨珠江口，与南沙区接壤，是粤港澳大湾区的地理中心，除此番禺区更是大湾区交通中心（南站、地铁）、科教中心（大学城）、人居中心。

本项目位于番禺区东北部化龙镇，是自主品牌“广汽传祺”的主要生产基地，是汽车产业发展的南部重要战略板块之一。预计到 2022 年，粤港澳大湾区综合实力显著增强，粤港澳合作更加深入广泛，区域内生发展动力进一步提升，发展活力充沛、创新能力突出、产业结构优化、要素流动顺畅、生态环境优美的国际一流湾区和世界级城市群框架基本形成。

广汽基地园区是番禺区重点打造的汽车专业性园区，目前已进驻多家巨量级企业。为提升园区生产生活环境，增强园区内部交通联系。本项目建立在以人为本、舒适安全的城市道路景观基础上，使新造镇和创新城的道路交通内部网络更加完善，为早日实现经济腾飞起到积极重要的作用。

（三）项目情况

1、本项目为广州番禺广汽基地园区配套设施工程，位于番禺区化龙镇，该项目总投资约 256,782.13 万元，其中建设投资 251,322.13 万元（主要包含工程费用 150,678.22 万元、工程建设其他费用 24,844.18 万元、预备费 11,599.73 万元、土地收储费用 64,200 万元）、建设期利息 5,460 万元。资金来源财政资金与地方政府新增债券。

2、项目建设规模及技术标准：本项目围绕广州番禺广汽基地园区人居环境品质提升和基础服务品质提升，从广汽生活区15#~18#楼建设、园区道路建设等几个维度打造园区内公共服务设施，为园区产业发展提供有力支撑。



图1 项目实施范围示意图

(1) 广汽生活区 15#~18#楼工程

拟建项目建设规模：规划总用地面积约 50000 m²，可建设用地面积约 38390 m²，总建筑面积 117645 m²（含地下停车库 23703 m²）。

(2) 广汽新能源汽车产业园金山南路（园西大道至南大干线）工程

广汽新能源汽车产业园金山南路（园西大道至南大干线）工程位于番禺区化龙镇，西起园西大道，东至南大干线，沿线与多条规划路相交。金山南路（园西大道至南大干线）道路全长约 1.582 公里，规划为城市主干道，设计速度 50km/h，定义为服务性主干道，主要服务于广汽番禺汽车城。



图 2 广汽新能源汽车产业园金山南路工程地理位置图

(3) 番禺区广汽新能源汽车产业园园西大道（金山南路至金山大道）工程

番禺区广汽新能源汽车产业园园西大道（金山南路至金山大道）工程位于广州市番禺区金山大道以南，总设计长度约 1.04km。线路呈东西走向，起点位置规划金山南路为城市主干路，规划为城市主干道，设计速度 50km/h，规划红线宽度标准段为 40 米，双向六车道。终点位置道路金山大道为城市主干路，设计速度为 60km/h，规划红线宽度标准段为 100 米，双向八车道。



图 3 番禺区广汽新能源汽车产业园园西大道工程地理位置图

(4) 番禺区广汽新能源汽车产业园园西大道（四号路至金山南路）工程

番禺区广汽新能源汽车产业园园西大道（四号路至金山南路）工程位于广州市番禺区化龙镇现代产业园中部，北起金山南路，向南延伸至规划四路止，道路等级为城市主干路，设计车速60km/h，道路红线宽度60m，为双向8车道，路线全长约1.58Km。



图4 番禺区广汽新能源汽车产业园园西大道工程地理位置图

(5) 番禺区广汽新能源汽车产业园四号路（园西大道至南大干线）工程

番禺区广汽新能源汽车产业园四号路（园西大道至南大干线）工程位于番禺区化龙镇，道路全长约 2.359 公里，规划为城市主干道，设计速度 60km/h，规划红线宽度标准段为 60 米。

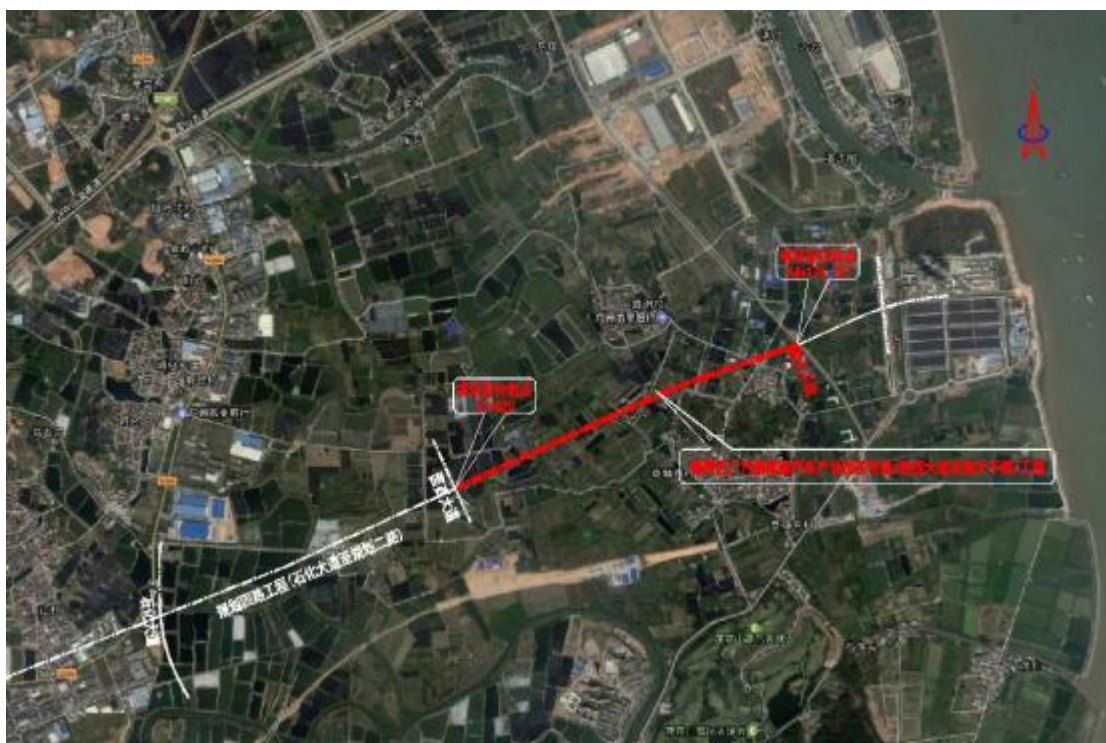


图 5 番禺区广汽新能源汽车产业园四号路工程地理位置图

(6) 番禺区广汽新能源汽车产业园金利大道（石化大道至园西大道）工程

番禺区广汽新能源汽车产业园金利大道（石化大道至园西大道）工程位于广州市番禺区化龙镇现代产业园中部，道路等级为城市主干路，设计车速 60km/h，道路红线宽度 60m，为双向 8 车道，路线全长约 0.83Km。

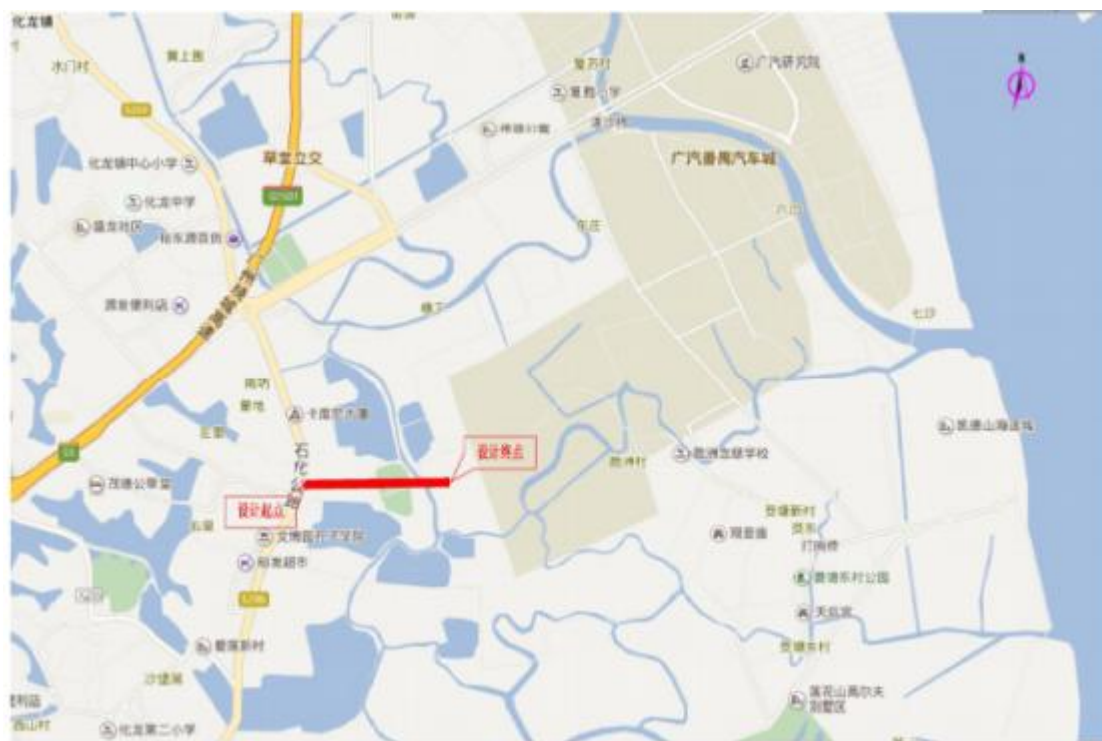


图 6 番禺区广汽新能源汽车产业园金利大道工程地理位置图

(7) 番禺区化龙镇石化大道(草堂平交以南段)拓宽工程

番禺区化龙镇石化大道(草堂平交以南段)拓宽工程位于广州市番禺区化龙镇，为省道 S296 线其中一段。全长 2.77 公里。整体为从北向南走向。道路规划红线宽度为 60m，规划为城市主干道。全线拟近期采用一级公路结合城市主干道标准设计，拓展为双向四车道，设计车速 60Km/h。



图 7 番禺区化龙镇石化大道(草堂平交以南段)拓宽工程工程地理位置图

（8）番禺区广汽生活区西侧市政道路工程（东半幅）

路线南起于金山大道、北至规划路，道路全长约 581m，近期实施道路宽度为 15m，为城市支路，双向两车道，设计速度 40km/h。

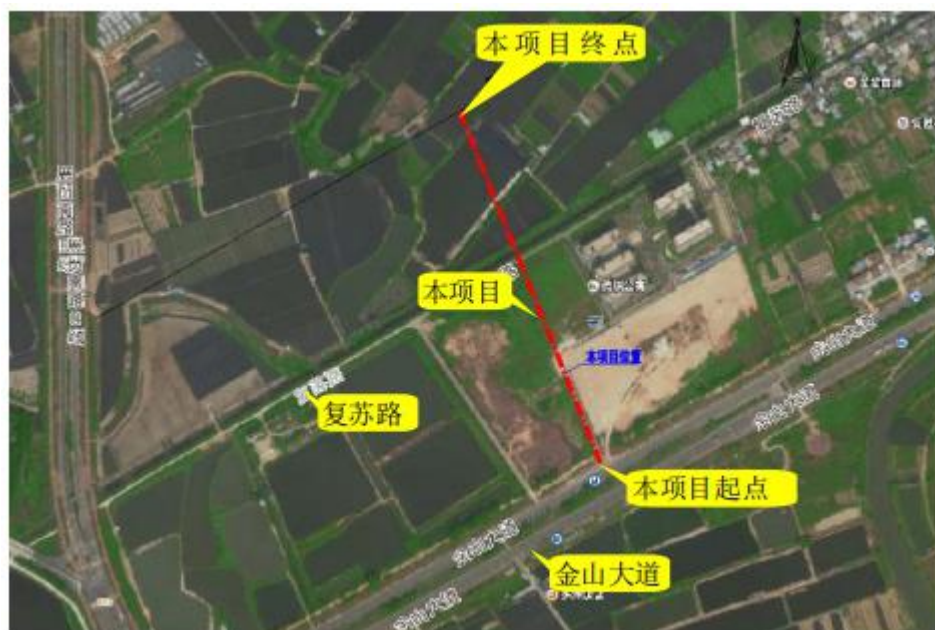


图 8 番禺区广汽生活区西侧市政道路工程（东半幅）地理位置图

（四）项目立项情况或实施依据

项目于 2020 年 7 月 27 日取得《番禺区发展和改革局关于广州番禺广汽基地园区配套设施工程可行性研究报告的复函》（穗番发改投批〔2020〕138 号）。

（五）项目主体

1. 发行主体

本次专项债券发行主体为广东省人民政府，符合《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）、《关

于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）的规定。

2. 实施单位

据《番禺区发展和改革局关于广州番禺广汽基地园区配套设施工程可行性研究报告的复函》（穗番发改投批〔2020〕138号）显示，广州市番禺区交通运输局为广州番禺广汽基地园区配套设施工程的项目建设单位。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

1. 实现新时期广州城市总体规划“南拓、北优、东进、西联、中调”发展战略的需要

番禺汽车城位于番禺区东北部，东至狮子洋，南至莲花大道，西至京珠高速、新化快速，北至珠江主水道，总体规划面积约55平方公里，地处粤港澳大湾区、广深科技创新走廊的核心位置，是番禺区四大产业发展平台之一，也是广州市汽车产业发展的重要战略板块之一。

2. 完善广州市及番禺区交通运输网络需要

番禺中心组团现状道路系统南北畅通，东西不足的问题必须逐步通过道路体系的增量来弥补，根据环路设计思想，规划提出“回”型交通走廊和三个半环的设想。内环系统：东环路、西

环路与福德路构成内环系统；中环系统：榄沙路、银平路、迎新路、东二环与市南路、市良路、沙湾大道构成中环系统；外环系统：景观大道、北二环路、中部快速干线、滨江大道构成外环系统。。

本项目是联系园西大道、南大干线、南村镇、化龙镇、石楼镇的重要的东西通道，也是番禺中心组团道路系统的重要组成部分，增加番禺区的东西向通道并完善道路网络系统，工程的建设势在必行。

3. 广汽地块对外联系和经济发展的需要

汽车是广州市第一大支柱产业，也是全国三大乘用车生产基地之一。为此，广州意欲重金打造汽车零部件产业，形成完整的汽车产业链。本工程为广汽新能源汽车产业园配套路网中的重要组成部分，为进出园区的主要通道。因此项目的建设可完善广汽新能源汽车产业园配套路网，为未来产业园发展需要提供必要的基础。

本工程承担着广汽地块车辆出入的主要交通，承载了重大的交通流量，为该地区对外界的联系提供了重要的作用，是该产业园的重要配套设施。随着周边的开发和利用，本工程的建设更显迫切。该区作为番禺区的重点发展地区，高效快捷路网的建设和完善，将为番禺区的经济发展奠定良性而扎实的基础，对提高番禺区的城市道路网络密度，优化番禺的交通运输格局，改善投资

环境，对二十一世纪番禺区的经济快速发展，起到重要作用，也是广汽地块对外联系和经济发展的需要。

（二）经济效益分析：本工程项目的实施，虽然不能直接盈利，但可以通过改善交通条件及环境，缓解广州番禺广汽基地园区区内的交通压力，加强园区对外的联系，缩短居民出行时间，减少汽车燃油消耗，为该片区居民生命财产提供有力保障。本项目配套的给水、雨水、污水、电力、电信、煤气等市政设施将理顺该片区的市政基建系统，加快区域经济发展、城市土地开发，间接产生巨大的经济效益。

综上所述本项目的兴建，完善了城市道路交通系统，美化了环境，创造了良好投资置业环境，是园区土地开发、经济发展的重要前提，是理顺地区道路交通系统的必然选择，减少组团内交通之间的干扰，是提升番禺区的城市竞争力的重要内容。为了促进番禺区经济的快速发展，本工程的建设刻不容缓，建议有关部门尽快批准建设。

（三）社会效益分析：有利于完善广州番禺广汽基地园区路网和沿线市政设施，提升园区内部交通的通行效率和市政配套及环境综合水平，有力拉动区域经济的发展；

有利于完善广州番禺广汽基地园区基础设施和公共服务设施配套建设；

本项目的实施将极大地改善沿线居民的居住环境，为当地居民造福，体现人民政府为人民的精神，又有利于周边地块的商业开发，企业的发展，可收到良好的社会效益。

本项目将建成更高标准的交通通道、河道景观，可以营造良好的投资置业环境，提供舒适的交通条件，提升新造镇乃至番禺区的城市竞争力。

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）建筑安装工程费：采用扩大单价法估算。

（2）工程建设其他费：参照相关规定及建设市场取费情况，以建筑安装工程费为计费基础按比例估算。

（3）预备费：参照相关规定及建设市场人工费、材料费、施工机械使用费、设计文件深度等情况，以建筑安装工程费、工程建设其他费之和为计费基础按比例估算。

2. 项目总投资

本项目总投资 256,782.13 万元，其中建设投资 251,322.13 万元（其中工程费用 150,678.22 万元，工程建设其他费用 24,844.18 万元，预备费 11,599.73 万元，土地收储费用 64,200 万元），建设期利息 5,460 万元。

表 2 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	工程费用合计	150,678.22
2	工程建设其他费用合计	24,844.18
3	预备费合计	11,599.73
4	土地收储费用合计	64,200.00
项目总投资		256,782.13

（二）筹措方案

项目资金筹措方式为财政资金、地方政府新增债券，其中拟发行地方政府新增债券合计 5.9 亿元，本次发行债券 0.5 亿元。

1. 市场化融资资金筹措：无。

2. 地方政府债券资金筹措：以前年度已安排专项债券资金 0 万元；2021 年计划安排专项债券资金 59,000 万元，其中 4 月拟发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）5,000 万元（用于项目资本金 0 万元）；以后年度计划安排专项债券资金 0 万元。

3. 非融资资金筹措：扣除拟通过地方政府债券方式筹措 59,000 万元，剩余 197,782.13 万元投资使用财政资金。

表 3 项目资金筹措情况（单位：万元）

项目 总投资	市场化融资 资金(如银行 贷款等)	非融资资金			地方政府专项债券融资		
		单位自 有资金	财政性资金	其他	本次专项债 券发行金额	以前发行 专项债券 金额	计划以后发行 专项债券金额
256,782.13	0	0	197,782.13	0	5,000	0	54,000

（三）项目实施安排

项目于 2020 年 7 月 27 日取得立项批复-《番禺区发展和改革局关于广州番禺广汽基地园区配套设施工程可行性研究报告的复函》（穗番发改投批〔2020〕138 号），主要包括：广汽生活区 15#-18#楼工程、广汽新能源汽车产业园金山南路（园西大道至南大干线）工程、番禺区广汽新能源汽车产业园园西大道（金山南路至金山大道）工程、番禺区广汽新能源汽车产业园园西大道（四号路至金山南路）工程、番禺区广汽新能源汽车产业园四号路（园西大道至南大干线）工程、番禺区广汽新能源汽车产业园金利大道（石化大道至园西大道）工程、番禺区化龙镇石化大道（草堂平交以南段）拓宽工程、番禺区广汽生活区西侧市政道路工程（东半幅）项目。

表 4 项目建设内容

序号	子项目名称	项目建设内容
1	广汽生活区 15#-18# 楼工程	拟建项目建设规模:规划总用地面积约 50000 m ² ,可建设用地面积约 38390 m ² ,总建筑面积 117645 m ² (含地下停车库 23703 m ²)。其中包括:15 号楼 1 幢,地上 1 层的公共建筑,建筑面积 150 m ² ;16 号楼 1 幢,包括地上 22 层的住宅楼 2 座,建筑面积 24024 m ² ;17 号楼 1 幢,包括地上 28 层的住宅楼 2 座,建筑面积 30568 m ² ;18 号楼 1 幢,地上 30 层 (含两层裙楼 9010.6 m ²) 的公共住宅楼,建筑面积 39200 m ² ;在 16 到 18 号楼下建人防地下室,地下一层,建筑面积 23703 m ² ;另购置设备和住房配套设施等。
2	广汽新能源汽车产业园金山南路 (园西大道至南大干线) 工程	番禺区广汽新能源汽车产业园金山南路 (园西大道至南大干线) 工程道路全长约 1.582 公里,规划为城市主干道,设计速度 50km/h。建设内容包括道路工程、桥涵工程、给排水工程、电力工程、照明工程、交通工程。
3	番禺区广汽新能源汽车产业园园西大道 (金山南路至金山大道) 工程	番禺区广汽新能源汽车产业园园西大道 (金山南路至金山大道) 工程南起金山南路,北与金山大道相接,总设计长度约 1.04km。建设内容包括道路工程、交通工程、桥梁工程、排水工程、照明工程、电力管沟工程 (土建)、投资估算等。
4	番禺区广汽新能源汽车产业园园西大道 (四号路至金山南路) 工程	番禺区广汽新能源汽车产业园园西大道 (四号路至金山南路) 工程路线全长 1.58km,南起规划四路,向北延伸至金山南路。建设内容包括含道路工程、桥涵工程、综合管线工程、照明工程、交通工程、绿化工程、电力管沟等。
5	番禺区广汽新能源汽车产业园四号路 (园西大道至南大干线) 工程	番禺区广汽新能源汽车产业园四号路 (园西大道至南大干线) 工程西起园西大道,东至南大干线,道路全长约 2.359 公里。建设内容包括道路工程、桥涵工程、给排水工程、电力工程、照明工程、交通工程等。

6	番禺区广汽新能源汽车产业园金利大道（石化大道至园西大道）工程	番禺区广汽新能源汽车产业园金利大道（石化大道至园西大道）工程西起石化大道，向东延伸至园西大道止，路线全长约 0.83Km。建设内容包括：道路工程、桥梁工程、电力管沟、排水(雨污)工程、消防给水工程、照明工程、交通(含智能交通)工程、原有建(构)筑物等拆除、施工期交通疏解(含临时道路)和完工后整治工程、绿化(含绿化给水)等。
7	番禺区化龙镇石化大道(草堂平交以南段)拓宽工程	番禺区化龙镇石化大道(草堂平交以南段)拓宽工程起点位于省道 S296 线和金山大道平交口，终点位于爱莲新村附近，全长 2.77 公里，整体为从北向南走向。建设内容包括道路工程、桥涵工程、给排水工程、交通工程、照明工程、绿化及电力管沟工程等。
8	番禺区广汽生活区西侧市政道路工程（东半幅）	广汽生活区西侧市政道路工程（东半幅）路线南起于金山大道、北至规划路，道路全长约 581m。建设内容包括：道路工程、桥涵工程（按近期 15m 宽度实施）、交通工程、给排水工程、照明工程、绿化工程等。

（四）资金使用计划

本项目拟合计发行使用地方政府新增债券 5.9 亿元，其中本次发行 0.5 亿元，将按照项目实际建设进展有序规范使用债券资金。

表 5 项目用款计划（单位：万元）

项目总投资	以前年度用款金额	发行当年用款计划								以后年度计划用款金额
		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	
256,782.13	/	2,000	2,000	3,000	3,000	/	/	/	/	59,000

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。

（1）土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自 2018 年至今，选取广州市出让城镇住宅地块 5 宗，本次评价参考上述 5 宗土地出让情况进行预测。

表 6 具体预测情况

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元/平 米)	出让日期	用途
1	穗规划资 源挂出告 字 (2020) 111 号	番禺区	61640	≥ 2.0 且 \leq 4.0	≥ 96636 且 \leq 193272	16,307.33	1,687.50	2021/1/2 1	一类工业用地 (M1)
2	穗规划资 源挂出告 字 (2020) 61 号	番禺区	6745	≥ 2.0 且 \leq 4.0	≥ 13490 且 \leq 26980	2,555.01	1,894.00	2020/9/2 1	一类工业用地 (M1)
3	穗规划资 源挂出告 字 (2020) 92 号	番禺区	70702	≥ 2.0 且 \leq 4.0	≥ 104132 且 ≤ 208264	11,714.85	1,125.00	2020/12/ 17	一类工业用地 (M1)
4	穗规划资 源挂出告 字 (2019) 54 号	番禺区	17304	≥ 2.0 且 \leq 4.0	≥ 27832 且 \leq 55664	3,859.00	1,386.53	2019/12/ 23	一类工业用地 (M1)
5	穗国土规 划挂出告 字 (2018) 50 号	番禺区	22864	≥ 2.0 且 \leq 4.0	≥ 45728 且 \leq 91456	4,321.30	945.00	2019/2/1	一类工业用地 (M1)

②项目土地出让价格及出让金收入预测

“广州番禺广汽基地园区配套设施工程”用于平衡测算的地块为“化龙镇 HL18J-03 草堂立交东侧地块”，计划储备土地面积 81.42 万平方米；根据《广州番禺广汽基地园区配套设施工程可行性研究报告（报批稿）》上述地块具备出让条件的用地面积为 40.00 万平方米，由于本地块尚未出具详细控规计划文件，所以本次测算收益按照已出让同类用地平均容积率测算规划建筑面积，且地块性质按照工业用地进行测算，参考上述 5 宗土地出让情况进行预测。

表 7 “广州番禺广汽基地园区配套设施工程”区域土地价格预测

项目	地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元/ m ²)	权重	计算权重(元 / m ²)
1	穗规划资源挂出告 字 (2020) 111 号	61640	96636	16,307.33	1,687.50	0.2	337.50
2	穗规划资源挂出告 字 (2020) 61 号	6745	13490	2,555.01	1,894.00	0.2	378.80
3	穗规划资源挂出告 字 (2020) 92 号	70702	104132	11,714.85	1,125.00	0.2	225.00
4	穗规划资源挂出告 字 (2019) 54 号	17304	27832	3,859.00	1,386.53	0.2	277.31
5	穗国土规划挂出告 字 (2018) 50 号	22864	45728	4,321.30	945.00	0.2	189.00
	综合楼面地价					1	1,407.61

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格及广州市规划和自然资源局文件（穗规划资源字〔2020〕5号）结合土地价格增长率为2021年GDP(5.2%)增速，现预测项目出让区土地价格如下：

表8 项目出让区土地价格预测表

项目	2020年	第一年	第二年	第三年	第四年
化龙镇HL18J-03草堂立交东侧地块-楼面地价（元/m ² ）	1407.61	1480.81	1557.81	1638.82	1724.04
第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
1813.69	1908.00	2007.22	2111.60	2221.40	2336.91

（2）土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以2021年广州市GDP增速（5.2%）的100%、90%和80%为土地价格增长）。

现预测项目实现土地出让收入情况如下：

表 9 预计土地价格增速为 2021 年广州市 GDP 增幅 5.2%

单位：万元

项目	2020 年	第一年	第二年	第三年	第四年
化龙镇 HL18J-03 草堂 立交东侧地块	168,913.20	177,697.20	186,937.20	196,658.40	206,884.80
第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
217,642.80	228,960.00	240,866.40	253,392.00	266,568.00	280,429.20

表 10 预计土地价格增速为 2021 年广州市 GDP 增速 5.2% 的 90%，即增幅
4.68%

单位：万元

项目	2020 年	第一年	第二年	第三年	第四年
化龙镇 HL18J-03 草堂 立交东侧地块	168,913.20	176,818.80	185,094.00	193,756.80	202,825.20
第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
212,317.20	222,253.20	232,654.80	243,543.60	254,941.20	266,872.80

表 11 预计土地价格增速为 2021 年广州市 GDP 增速 5.2%的 80%，即增幅
4.16%

单位：万元

项目	2020 年	第一年	第二年	第三年	第四年
化龙镇 HL18J-03 草堂 立交东侧地块	168,913.20	175,940.40	183,259.20	190,882.80	198,823.20
第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
207,094.80	215,709.60	224,683.20	234,030.00	243,765.60	253,906.80

(3) 项目收益预测

A. 土地相关收益

按自融资开始日起第十年全部完成土地挂牌交易：

表 12 预计土地价格增速为 2021 年广州市 GDP 增速 5.2%

“广州番禺广汽基地园区配套设施工程”第十年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	化龙镇 HL18J-03 草堂 立交东侧地块	合计
一	出让土地回款	280,429.20	280,429.20
二	用于资金平衡土地相关收益	109,256.36	109,256.36
1	土地出让收入	280,429.20	280,429.20
2	土地开发成本	114,600.00	114,600.00
3	二项基本政策成本	2,760.00	2,760.00
4	政府收益（1-2-3）	163,069.20	163,069.20
5	政策性基金（4*33%）	53,812.84	53,812.84

6	用于资金平衡土地相关收益（4-5）	109,256.36	109,256.36
---	-------------------	------------	------------

表 13 二项基本政策成本

单位：万元

序号	项目	化龙镇 HL18J-03 草堂立交东侧地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	2,240.00	2,240.00
2	农业土地开发资金	520.00	520.00
合 计		2,760.00	2,760.00

表 14 预计土地价格增速为 2021 年广州市 GDP 增速 5.2%的 90%，即增幅 4.68% “广州番禺广汽基地园区配套设施工程” 第十年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	化龙镇 HL18J-03 草堂立交东侧地块	合计
一	出让土地回款	266,872.80	266,872.80
二	用于资金平衡土地相关收益	100,173.58	100,173.58
1	土地出让收入	266,872.80	266,872.80
2	土地开发成本	114,600.00	114,600.00
3	二项基本政策成本	2,760.00	2,760.00
4	政府收益（1-2-3）	149,512.80	149,512.80
5	政策性基金（4*33%）	49,339.22	49,339.22
6	用于资金平衡土地相关收益（4-5）	100,173.58	100,173.58

表 15 二项基本政策成本

单位：万元

序号	项目	化龙镇 HL18J-03 草堂立交东侧地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	2,240.00	2,240.00
2	农业土地开发资金	520.00	520.00
合 计		2,760.00	2,760.00

表 16 预计土地价格增速为 2021 年广州市 GDP 增速 5.2% 的 80%，即增幅 4.16% “广州番禺广汽基地园区配套设施工程” 第十年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	化龙镇 HL18J-03 草堂立交东侧地块	合计
一	出让土地回款	253,906.80	253,906.80
二	用于资金平衡土地相关收益	91,486.36	91,486.36
1	土地出让收入	253,906.80	253,906.80
2	土地开发成本	114,600.00	114,600.00
3	二项基本政策成本	2,760.00	2,760.00
4	政府收益（1-2-3）	136,546.80	136,546.80
5	政策性基金（4*33%）	45,060.44	45,060.44
6	用于资金平衡土地相关收益（4-5）	91,486.36	91,486.36

表 17 二项基本政策成本

单位：万元

序号	项目	化龙镇 HL18J-03 草堂立交东侧地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	2,240.00	2,240.00
2	农业土地开发资金	520.00	520.00
合 计		2,760.00	2,760.00

根据上述测算，在按 2021 年广州市 GDP 增速 5.2% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 109,256.36 万元；

同理计算，在按 2021 年广州市 GDP 增速 5.2% 的 90% 即 4.68% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 100,173.58 万元；

同理计算，在按 2020 年广州市 GDP 增速 5.2% 的 80% 即 4.16% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 91,486.36 万元。

B. 其他综合收益

根据《广州番禺广汽基地园区配套设施工程可行性研究报告（报批稿）》，本项目的经营性收入包括公租房经营收入和新建道路公交车站站台广告专项收入。项目后期运营成本主要为：广告位设施的日常维护以及公租房的日常维护。可研报告中只对

2019-2028 年期间进行测算，2029 年及以后年度根据可研报告收入及成本估算方式进行测算。

①公租房收入

广汽生活区 18#楼已竣工，预计从 2022 年起开放给市场。根据番禺区住建局提供的资料，该项目提供 470 套公共租赁房，建筑面积 29642 平方米，租赁单价为 12 元/平方米·月。预计年租金为 427.00 万元。

②广告专项收入

新建道路沿线共计增设 16 座公交车站，根据目前番禺区广告投放市场情况预测，每座公交站预计可投放 4 块广告牌，每块广告牌年出租收入约为 3 万元，则广告专项收入每年约为 192 万元。

本次发债期间的其他综合收入预计如下表：

表 18 预计本次发债期间的其他综合收入

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	合计
公租房收入	0.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	3,843.00
广告专项收入	0.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	1,728.00
收入合计	0.00	619.00	619.00	619.00	619.00	619.00	619.00	619.00	619.00	619.00	5,571.00

2. 项目成本及相关税费。

项目后期运营成本主要为广告位设施的日常维护以及公租房的日常维护，本项目结合市场物价水平暂按收入的 5% 估列，即公租房经营成本为 21.34 万元/年；广告位经营成本为每年 9.6 万元。

本次发债期间的其他综合成本预计如下表：

表 19 预计本次发债期间的其他综合成本

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	合计
公租房经营成本	0.00	21.34	21.34	21.34	21.34	21.34	21.34	21.34	21.34	21.34	192.06
广告经营成本	0.00	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	86.40
支出合计	0.00	30.94	30.94	30.94	30.94	30.94	30.94	30.94	30.94	30.94	278.46

3. 项目损益情况。

表 20 发债期间其他综合收益

单位：万元

年份	收入合计	成本合计	收益合计
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	619.00	30.94	588.06
第三年	619.00	30.94	588.06
第四年	619.00	30.94	588.06

第五年	619.00	30.94	588.06
第六年	619.00	30.94	588.06
第七年	619.00	30.94	588.06
第八年	619.00	30.94	588.06
第九年	619.00	30.94	588.06
第十年	619.00	30.94	588.06
合计	5,571.00	278.46	5,292.54

(二) 融资收益平衡情况

1. 项目融资情况

(1) “广州番禺广汽基地园区配套设施工程”总投资为256,782.13万元，本项目计划债券融资金额59,000万元，本次发行债券金额5000万元，期限10年，假设融资年利率3.6%。上述债券每半年支付利息，到期偿还本金。应还本付息情况如下：

表 21 融资还本付息计算情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期发债金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	0.00	59,000.00	0.00	59,000.00	3.60%	2,124.00
第二年	59,000.00	0.00	0.00	59,000.00	3.60%	2,124.00
第三年	59,000.00	0.00	0.00	59,000.00	3.60%	2,124.00
第四年	59,000.00	0.00	0.00	59,000.00	3.60%	2,124.00
第五年	59,000.00	0.00	0.00	59,000.00	3.60%	2,124.00
第六年	59,000.00	0.00	0.00	59,000.00	3.60%	2,124.00
第七年	59,000.00	0.00	0.00	59,000.00	3.60%	2,124.00
第八年	59,000.00	0.00	0.00	59,000.00	3.60%	2,124.00
第九年	59,000.00	0.00	0.00	59,000.00	3.60%	2,124.00

第十年	59,000.00	0.00	59,000.00	0.00	3.60%	2,124.00
合计	0.00	59,000.00	59,000.00	0.00	-	21,240.00

(2) 期后期间拟不再融资,无相关融资成本

2. 项目的净现金流入

A. 土地相关收益

(1) 基本假设条件及依据

“广州番禺广汽基地园区配套设施工程”用于项目收益与融资自求平衡的地块为“化龙镇 HL18J-03 草堂立交东侧地块”，经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自 2018 年至今，选取广州市出让城镇工业地块 5 宗，基准地价参考上述出让土地价格及广州市规划和自然资源局文件（穗规划资源字〔2020〕5 号）。

地块名称“化龙镇 HL18J-03 草堂立交东侧地块”可出让土地面积 40.00 万平方米,由于本地块尚未出具详细控规计划文件,所以本次测算收益按照已出让同类用地平均容积率测算规划建筑面积,预计规划建筑面积 120.00 万平方米。

广州市 2018-2020 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 6.2%、6.8%和 2.7%,近三年平均增速 5.23%,根据全国政府工作报告中预计 2021 年 GDP 增幅为 6%,根据谨慎性原则此次预测按全市生产总值(GDP)增速 5.2%计算土地价格的增值。

(2) 出让产生的净现金流入

假设本项目，自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2021 年 GDP 增速 (5.2%) 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增值，以融资开始日起第十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，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第十年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 22 用于资金平衡土地相关收益情况

单位：万元

项目	按 2021 年 GDP 增速 5.2% 的 100%	按 2021 年 GDP 增 速 5.2% 的 90%	按 2021 年 GDP 增速 5.2% 的 80%
广州番禺广汽基地园区配套设施工程	109,256.36	100,173.58	91,486.36
合计	109,256.36	100,173.58	91,486.36

B. 其他综合收益

根据《广州番禺广汽基地园区配套设施工程可行性研究报告（报批稿）》，本项目的经营性收入包括公租房经营收入和新建道路公交车站站台广告专项收入。项目后期运营成本主要为：广告位设施的日常维护以及公租房的日常维护。可研报告中只对 2019-2028 年期间进行测算，2029 年及以后年度根据可研报告收

入及成本估算方式进行测算。经测算，发债期间其他综合收益预计为 5292.54 万元。

3. 预期项目收益对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入和其他综合收益，土地未挂牌交易前及产生综合收益前需支付的资金利息由项目建设金支付，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的查询，预期土地出让收入和其他综合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十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按 2021 年 GDP 增速 5.2% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.43；按 2021 年 GDP 增速 5.2% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.31；按 2021 年 GDP 增速 5.2% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.21。本次发行债券 5,000 万元，测算是基于发行 59,000 万元的融资平衡测算，发行金额低于原测算金额，足额覆盖融资本息。

表 23 按 2021 年 GDP 增速 5.2% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数 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	其他收益	小计
第一年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第三年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第四年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第五年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第六年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第七年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第八年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第九年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第十年	59,000.00	2,124.00	61,124.00	109,256.36	588.06	109,844.42
合计	59,000.00	21,240.00	80,240.00	109,256.36	5,292.54	114,548.90
本息覆	1.43					

表 24 按 2021 年 GDP 增速 5.2%的 90%比例计算土地价格的增长的
 情况下的本息覆盖倍数
 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	其他收益	小计
第一年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第三年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第四年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第五年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06

第六年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第七年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第八年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第九年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第十年	59,000.00	2,124.00	61,124.00	100,173.58	588.06	100,761.64
合计	59,000.00	21,240.00	80,240.00	100,173.58	5,292.54	105,466.12
本息覆盖 倍数	1.31					

表 25 按 2021 年 GDP 增速 5.2% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数
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	其他收益	小计
第一年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第三年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第四年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第五年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第六年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第七年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第八年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第九年	0.00	2,124.00	2,124.00	0.00	588.06	588.06
第十年	59,000.00	2,124.00	61,124.00	91,486.36	588.06	92,074.42
合计	59,000.00	21,240.00	80,240.00	91,486.36	5,292.54	96,778.90
本息覆盖 倍数	1.21					

（三）总体评价

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在土地挂牌出让价格分别以 2021 年 GDP 增速(5.2%)的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他综合收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

广州番禺广汽基地园区配套设施工程计划总发行地方政府新增债券 5.9 亿元，其中本次发行 0.5 亿元，债券名称为 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期），发行期限为十年，每半年付息，到期偿还本金。

（二）债券资金管理

本项目无银行融资，不涉及分账管理，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

广州市番禺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。

项目主管部门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。

广州市番禺区交通运输局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。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

1. 潜在风险

（1）政策风险

广州番禺广汽基地园区的产业发展受大环境政策的调控，本项目为土地开发项目，为广州番禺广汽基地园区提供用地和基础设施配套，受产业发展政策的影响，可能导致广州番禺广汽基地园区发展计划受阻，从而影响本项目的开发成本和后续养护成本。

（2）建设风险

可能存在潜在的建设资金不到位、工程费用超支、工期延误和质量不符合要求、项目衔接线路建设、排水系统施工等影响项目进度的风险。

2. 控制措施

（1）工程风险的控制

1) 保证施工进度的措施

①项目前期应做好水文、地质勘察等各项准备工作，以防因地质勘察不详使规划设计失误，避免出现重大规划变更。减少并

避免不必要的设计变更，必要的设计变更应及时准确，现场服务到位。

②随时掌握外部施工环境的情况，争取有关部门的支持和协助。注意外部交通、水电供应、社会环境、政策处理诸因素对施工进度影响，及时采取必要的防范措施。应保障项目场地的市政供水、供电、污水处理、电信、燃气、垃圾收集及处理等设施基本齐全，可保证项目顺利建设以及投入使用后的正常运行。

③保证建设资金及时到位，避免拖欠工程款造成工期延误。制定工程进度控制计划，做好项目内部协调工作。应特别注意发挥监理工程师的作用。定期召开工地例会，及时解决施工中的各种问题。动态检查施工网络计划图的执行情况。加强安全管理，防止各类事故发生，防患于未然。

④对突发及不可预见事件，如恶劣天气、自然灾害、瘟疫、治安突发事件等，预先制定处理预案，防止措手不及，严重影响工程的实施。

⑤对突发机械设施或电力事故的风险，要求管理人员加强管理，从而尽可能的降低这种风险。

⑥制定严格规章制度教育职工做好安全防护确保建设运营的安全。

2) 保证施工质量的措施

①人员素质是保证工程质量的重要环节，在招标及工程实施中应确保相关人员的素质和水平。特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及计划财务技术质量等管理人员具备应有的能力和水平，职业道德和工作热情。

②建筑材料的质量是工程质量的基础，必须把好招标投标、签订合同、加工监控、进场检验检测、现场保管、单项验收、工程验收各个环节。坚决杜绝不合格的建筑材料用于工程。

③为加强管理并全面实施建设，确保建设目标的实现，建议业主单位成立项目管理小组，具体办理项目立项、报批、规划设计、招标、施工、监理、竣工结算等事项，加强每个环节的管理，严格按基建程序办事。

④路基边坡防护注意工程措施与绿化措施相结合，突出绿化措施；取土场进行恢复利用设计；弃土场选择避免挤占河道、埋压耕地，并进行坡脚防护、坡面恢复利用设计，完善排水设施；施工组织中，对路基土石方要求随挖、随运，随填、随夯，不留松土面；集中设置改良土拌合场和混凝土拌合站。

⑤对拌合材料的运输、堆置、调配、污水处理等应严格控制，站场路基面的水不能随处漫溢。尽可能地减少对环境污染和当地村民的影响。

⑥对于噪声污染，机械施工尽量白天作业，避免夜间扰民。尽量使车站远离学校、医院及居民区，实在不能避免时采取设声

屏障等隔音措施。采用声屏障措施仍不能解决问题的，按搬迁处理。

（2）针对排水系统引起风险的对策

城市地区的路基排水与地方排灌和排污系统密切配合。排入自然沟、渠的天沟、排水沟，其末端应设置消能、沉淀设施，避免集中水流对地表冲蚀。站场排水应结合自然水系、城镇排水规划、场坪排水、站内建筑排水等进行系统的规划和设计。路堑边坡开挖前应完成天沟施工，路堤填筑前应做好临时排水系统。弃土场应按照“先挡后弃”的原则，在挡渣墙施工完成后方可弃土，排水设施应完整，排水通畅。

（3）资金风险的控制

建设方案应在满足项目使用目的的基础上，本着资源高效利用、能源节约的原则，严格控制投资规模。

（4）制定外部协作条件风险的预案

做好项目前期准备工作，充分估计交通运输、供水、供电等主要外部协作配套条件发生重大变化给项目建设和运营带来的困难，一旦出现此类风险，能作出有效应急方案。

（二）还款保障措施

根据《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《地方政府专项

债务预算管理办法》（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

无。