

2023 年广东省政府专项债券

广州白云新城总部经济集聚区和时尚之都

周边配套基础设施建设项目

专项债券项目募投报告

实施单位盖章：广州市白云区住房和城乡建设局

主管部门盖章：广州市白云区住房和城乡建设局

市（县、区）财政局盖章：广州市白云区财政局

二〇二三年九月

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	10
(五) 责任主体	10
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	14
(一) 重要性分析	14
(二) 经济效益分析	15
(三) 社会效益分析	16
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	16
(一) 投资估算	16
(二) 筹措方案	20
(三) 项目实施安排	23
(四) 债券资金用途	23
四、项目收益与融资平衡情况	24
(一) 项目经营收入	24
1. 项目收入测算	24
2. 项目成本及相关税费	28
3. 项目损益情况	30
(二) 融资收益平衡情况	30
(三) 总体评价	34
五、专项债券管理	35
(一) 债券资金概况	35
(二) 债券资金管理	35
(三) 职责分工	36
六、项目风险控制	38
(一) 潜在风险及控制措施	38
(二) 还款保障情况	39
七、其他需要说明事项	40

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

该项目位于广东省广州市白云区。白云区位于广州市中北部，辖区面积 795.79 平方公里，截至 2020 年，全区常住人口达 394 万人，是广州市中心城区中面积最大、常住人口最多的一个区。辖区地理位置优越，生态环境优美，交通便捷通达，土地资源丰富，市场主体活跃，是广州未来最具发展潜力和空间的区域之一。白云区 2020-2022 年财政经济数据如下表所示：

表 1 白云区 2020-2022 年财政经济数据一览表

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生成总值（亿元）	2245.11	2551	2476.2
一般预算收入（亿元）	64.75	69.42	74.75
政府性基金收入（亿元）	156.16	151.43	92.59
其中，国有土地出让收入（亿元）	155.74	151.11	92.25
政府性基金支出（亿元）	101.41	123.49	127.51
其中，国有土地出让支出（亿元）	83.06	92.34	52.27

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

广州白云新城拟围绕“广州白云站”综合交通枢纽及白云区传统产业优势，重点发展时尚服装、皮具、化妆品等产业，打造于立足广州、辐射湾区、面向世界的粤港澳大湾区时尚皮具、化妆品、服装等产业集聚区。

1、根据《广州市时尚产业集群高质量发展三年行动计划》，广州市深入贯彻习近平总书记对广东、广州重要讲话和重要指示精神，构建现代化产业体系，推动时尚产业集聚化发展向集群化发展跃升，深入实施创新驱动发展战略，巩固提升优势产业链群，培育发展新兴消费，增强与关联产业协作配套能力，促进时尚产业与互联网、文化创意融合发展，完善产业生态体系，进一步提升时尚产业对广州市经济的支撑作用，巩固时尚之都建设优势，增强时尚产业集群发展能级。

白云区传统时尚产业（皮具、化妆品、服装等）优势明显，在广州白云新城建设时尚之都产业集聚区，有助于推动时尚产业企业向产业区块汇集、产业区块向主导产业集聚，优化资源配置，推进时尚产业实现规模化生产。并打造集消费、设计、研发、制造为一体的若干时尚产业链集群，推动时尚产业集群深度参与全球分工，提高广州时尚产业品牌的国内号召力和国际影响力。

2、根据《广州市白云区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，白云区要围绕空间拓展、功能提升、制度创新和动力转换，积极推进白云新城、广州设计之都、广州时尚之都一体式融合发展，强化文化交

流、区域交往与政务服务效能，推进白云新城广州时尚之都作为白云区时尚产业集聚区。

推动广州时尚之都建成华南时尚新坐标。依托广州白云站，推动国际商贸与时尚创意集聚发展，重点打造时尚服装、时尚皮具、时尚化妆品等产业园区，打造湾区时尚产业基地。推动国际时尚发布中心、粤港澳大湾区时尚总部大楼、广东服装大厦等项目建设，不断汇聚全球时尚产业资源，打造国际商贸发展示范区，推动白云时尚产业向价值链中高端跃升，将广州时尚之都打造成华南时尚新坐标。

3、《白云区 2023 年政府工作报告》提出广州市白云区 2023 年将奋力推动“一园两城三都四区”提级扩能，精心打造“三都”品牌。本项目建设的“时尚之都”属于“三都”之一，要以国际化视野开展产业策划和城市设计，推动广州白云站周边白云二线、铁路东线等道路竣工通车，加快区域内地铁项目建设和旧村改造；围绕时尚消费开展招商引资，积极举办国际时尚周、品牌发布会等活动，推动时尚产业与消费良性互促。

综上，广州白云新城总部经济集聚区和时尚之都周边配套设施建设项目的建设符合国家重大战略发展规划及广东省广州市等地区发展规划等要求。

（三）项目情况

根据《广州市时尚产业集群高质量发展三年行动计划》，广州白云新城拟围绕“广州白云站”综合交通枢纽及白云区传统产业优势，打造于立足广州、辐射湾区、面向世界的粤港澳大湾区时尚皮具、化妆品、服装、汽车等产业集聚区，为推动园区建设及产业高质量发展，补齐基础设施短板、园区片区营商环境，本项目为有一定收益的公益性项目，拟新建园区智慧停车场2处，立体停车库1处，共设置停车位1,652泊，建设雨污水管约37.3公里，电力管沟约25.4公里，通信管沟约25.4公里，建设园区配套道路约64.6公里，并建设智慧路灯、充电桩等配套设施。

项目估算总投资约为259,798万元，2023年度拟申请发行债券额度为16,000万元，概况如下：

表2 子项目情况

序号	项目概况			项目总投资(万元)
	项目名称	项目内容	项目类型	
1	白云新城周边道路升级改造项目	道路升级改造包含云城东路、云城西路、云城南三路、云城南四路、金园路、云城中一路、云城中二路、云城中三路、齐富路、云城北一路、云城北二路、云城南一路、云城南二路、云霄路、齐心路、松园宾馆进出道共16条道路，全长17.09公里。项目建设内容包括：道路工程、交通工程、配套管线工程、周	具有一定收益的公益性事业领域	38403

序号	项目概况			项目总投资 (万元)
	项目名称	项目内容	项目类型	
		边停车场配套充电桩等。		
2	白云新城配套智慧停车设施建设工程	新建白云新城配套地面公共智慧停车场 2 处, 共计 21573 平方米, 设置停车位数量 432 泊, 按泊位 30%配建充电桩, 即 130 个。	具有一定收益的公益性事业领域	1950
3	黄边北路改造工程	项目西起白云大道北, 东至黄边中街, 属于城市次干道。全长约 2 公里, 规划红线宽度 40 米。项目主要建设内容包括: 道路工程, 排水工程、交通工程、周边停车场及配套充电桩等。	具有一定收益的公益性事业领域	8000
4	华远路和永凤路工程	包括华远路和永凤路等两条规划道路, 其中, 华远路红线宽度 16 米, 永凤路红线宽度 30 米, 道路总长度约 1 公里; 建设内容包括道路工程、交通工程、排水工程、周边停车场及配套充电桩等。	具有一定收益的公益性事业领域	5200
5	570 地块内部道路	南至望岗大道, 北至松园路, 全长约 1 公里, 建设内容包括道路工程、交通工程、排水工程、周边停车场及配套充电桩等。	具有一定收益的公益性事业领域	12000
6	广花路改造工程	建设内容主要为穿越园区内的广花路两侧慢行系统及配套工程进行建设。项目建设内容包括: 道路工程, 交通工程、周边停车场及配	具有一定收益的公益性事业	50000

	项目概况			项目总
序号	项目名称	项目内容	项目类型	投资(万元)
		套充电桩等。	领域	
7	三元里片区配套道路基础设施建设工程项目	本项目改造涉及三元里片区内解放北路、机场路、三元里大道、广园西路、广园中路等五条道路，道路等级为城市主干路，改造总长度为 6.1 公里，主要对机动车道、人行道、非机动车道及桥下空间等进行升级改造，建设内容包含道路工程、交通工程、片区立体停车库及配套充电桩（提供 1250 个泊位）等内容。	具有一定收益的公益性事业领域	17351
8	东平汽车城及周边基础设施建设工程（二期）	本项目主要对东平汽车城及周边道路等配套基础设施进行升级改造，涉及东平北路、横岗南街、横岗南路联合街、横岗新中街、东平横岗西路等共 17 条道路，总长度约 5.25 公里；涉及黄草埔街广场、横岗东街休闲广场和官田广场等三处场地改造工程，占地面积为 8578 平方米；建设内容包括道路工程、交通工程、排水工程、场地配套停车库及充电桩等内容。	具有一定收益的公益性事业领域	4740
9	白云火车站西侧道路改造工程	包含石槎路、怡康路和棠潭路等三个子项；其中石槎路改造起点黄石西路，终点德康路；规划为城市主干道，改造长度 3km，设计速度 60km/h；怡康路北起棠潭路，南至	具有一定收益的公益性事业领域	36059

序号	项目概况			项目总投资 (万元)
	项目名称	项目内容	项目类型	
		德康路, 路线长约 0.7km, 城市支路, 现状道路为双向 2 车道, 现状路基宽约 15 米, 设计速度 30km/h; 崇潭路西起石槎路, 东至冲边北街, 路线长约 0.5km, 城市次干路, 现状道路为双向 2 车道, 现状路基宽约 30 米, 设计速度 30km/h;主要建设内容包括: 道路工程、排水工程、交通工程、周边停车场及配套充电桩等。		
10	白云火车站东侧道路改造工程	包括棠新路、棠乐路和棠涌南街; 其中棠新路北起白云二线, 南至棠槎路, 呈南北走向, 路线全长约 871m, 采用城市次干路标准, 设计速度 40km/h, 道路标准段宽度 40m, 双向六车道。棠乐路西起棠新路, 东至汇桥中路, 呈东西走向, 路线全长约 1075m, 采用城市支路标准, 设计速度 30km/h, 道路宽度 12~27m, 双向两车道; 棠涌南街起保利紫云, 至机场高速, 全长 1.2 公里, 道路红线宽度 20 米。主要建设内容包括: 道路工程、给排水工程、交通工程、电力管沟工程、通信管沟工程、周边停车场配套充电桩等。	具有一定收益的公益性事业领域	20000

序号	项目概况			项目总投资 (万元)
	项目名称	项目内容	项目类型	
11	云城北一路 (润云路-瀚云路)	项目呈东西走向, 西起翰云路, 东止于云城西路, 全长 470 米, 规划红线宽度 50 米, 为城市次干路。项目主要建设内容包括: 道路工程, 排水工程、交通工程等。	具有一定收益的公益性事业领域	3995
12	乐嘉路改造工程	位于棠景街乐嘉路, 对现状路进行升级改造。全长约 800 米, 道路宽度 20 米。项目主要建设内容包括: 道路工程, 排水工程、交通工程、周边停车场及配套充电桩等。	具有一定收益的公益性事业领域	2500
13	心谊路改造工程	位于棠景街心谊路, 对现状路进行升级改造。全长约 600 米, 道路宽度 20 米。项目主要建设内容包括: 道路工程, 排水工程、交通工程、周边停车场及配套充电桩等。	具有一定收益的公益性事业领域	2500
14	齐富路改造工程	西起机场路, 东至白云大道南, 全长约 2 公里, 规划红线宽度为 50 米, 双向 6 车道。项目主要建设内容包括: 道路工程, 排水工程、交通工程等。	具有一定收益的公益性事业领域	8000
15	润云路改造工程	本项目北起黄石东路, 南至齐富路, 路线长约 1.3km, 城市支路, 现状道路为双向 2 车道, 现状路基宽约 12 米, 设计速度 20km/h。主要建设内容包括: 道路工程、桥涵工程、排水工程、交通工程、周边停车场及配套充电桩等。	具有一定收益的公益性事业领域	1200

序号	项目概况			项目总 投资 (万 元)
	项目名称	项目内容	项目类 型	
16	天云街改造工程	本项目北起黄石东路，南至翰云路，路线长约 0.5km，城市支路，现状道路为双向 2 车道，现状路基宽约 14 米，设计速度 20km/h。主要建设内容包括：道路工程、排水工程、交通工程、周边停车场及配套充电桩等。	具有一定收益的公益性事业领域	900
17	华英路改造工程	华英路西起彭上德兴路，东至空港大道，属于城市支路，全长约 500 米，道路宽度为 20 米。项目主要建设内容包括：道路工程，排水工程、交通工程、周边停车场及配套充电桩等。	具有一定收益的公益性事业领域	1000
18	东平南路改造工程	项目北起均禾大道，南至荟贤路，全长约 1.2 公里，道路宽度约 10 米。项目主要建设内容包括：道路工程，排水工程、交通工程、周边停车场配套充电桩等。	具有一定收益的公益性事业领域	3000
19	集贤路改造工程	项目北起荟贤路，南至白云大道，全长约 1.3 公里，道路宽度约 10 米。项目主要建设内容包括：道路工程，排水工程、交通工程、周边停车场及配套充电桩等。	具有一定收益的公益性事业领域	3000
20	黄石东路—空港大道立交工程	本项目拟建上跨黄石东路的双向四车道南北向跨线立交桥，两侧拓宽出双向 2 车道辅道；建设内容包括道路工程、交通工程、排水工程、	具有一定收益的公益性事业	38500

序号	项目概况			项目总 投资 (万 元)
	项目名称	项目内容	项目类 型	
		电力工程、综合管线工程等内容。	领域	
21	黄石江夏 区域交通 拥堵路段 改造工程	项目涉及元下底路、白社直街等道路改造，总长度约 1.96 公里，建设内容包括道路工程、交通工程、排水工程等内容。	具有一定收益的公益性事业领域	1500

（四）项目立项情况或实施依据

1. 《广州市白云区发展和改革局关于调整广州白云新城总部经济集聚区和时尚之都周边配套基础设施建设项目可行性研究报告的复函》（云发改函〔2023〕44号）；
2. 《广州市白云区道路建设项目三年（2022-2024年）近期实施计划修编》。
3. 《广州市白云区住房和城乡建设局关于印发白云区2022年道路基础设施建设计划的通知》（云住建交通〔2022〕24号）；
4. 《广州市白云区住房和城乡建设局广州市白云区发展和改革局关于印发白云区道路建设项目三年（2021-2023年）近期实施计划的通知》（云住建交通〔2021〕7号）；
5. 《广州市白云区“十四五”产业发展规划》；
6. 《广州市白云区交通运输“十四五”规划》。

（五）责任主体

1. 白云区住房交通局

据 2023 年 6 月 2 日广州市白云区发展和改革局出具的《广州市白云区发展和改革局关于调整广州白云新城总部经济集聚区和时尚之都周边配套基础设施建设项目可行性研究报告的复函》（云发改函〔2023〕44 号）显示，白云区住房交通局为本项目白云新城周边道路升级改造项目、黄边北路改造工程等 18 个子项目实施单位。

于 2023 年 8 月 11 日在广东机关群团统一社会信用代码管理系统（<http://www.gdsy.gov.cn/jgqt>）查询的信息显示，白云区住房交通局的基本信息如下：

表 3 项目主体基本信息表

统一社会信用代码	11440111MB2C692130
名称	广州市白云区住房建设和交通局(广州市白云区人民防空办公室、广州市白云区民防办公室)
机构性质	机关
机构地址	广东省广州市白云区大金钟路 23 号
负责人	李硕铭
赋码机关	中共广州市白云区委机构编制委员会办公室

2. 三元里街道办

据 2023 年 6 月 2 日广州市白云区发展和改革局出具的《广州市白云区发展和改革局关于调整广州白云新城总部

经济集聚区和时尚之都周边配套基础设施建设项目可行性研究报告的复函》（云发改函〔2023〕44号）显示，三元里街道办为本项目子项目三元里片区配套道路基础设施建设工程项目的组织实施单位。

于2023年8月11日在广东机关群团统一社会信用代码管理系统（<http://www.gdsy.gov.cn/jgqt>）查询的信息显示，三元里街道办的基本信息如下：

表4 项目主体基本信息表

统一社会信用代码	11440111007502898G
名称	广州市白云区人民政府三元里街道办事处
机构性质	机关（派出机构）
机构地址	广东省广州市白云区机场路22号
负责人	肖道杰
赋码机关	中共广州市白云区委机构编制委员会办公室

3. 黄石街道办

据2023年6月2日广州市白云区发展和改革局出具的《广州市白云区发展和改革局关于调整广州白云新城总部经济集聚区和时尚之都周边配套基础设施建设项目可行性研究报告的复函》（云发改函〔2023〕44号）显示，黄石街道办为本项目子项目黄石江夏区域交通拥堵路段改造工程的组织实施单位。

于 2023 年 8 月 11 日在广东机关群团统一社会信用代码管理系统（<http://www.gdsy.gov.cn/jgqt>）查询的信息显示，黄石街道办的基本信息如下：

表5 项目主体基本信息表

统一社会信用代码	11440111007528203G
名称	广州市白云区人民政府黄石街道办事处
机构性质	机关（派出机构）
机构地址	广东省广州市白云区黄石北路 93 号
负责人	陈振华
赋码机关	中共广州市白云区委机构编制委员会办公室

4. 永平街道办

据 2023 年 6 月 2 日广州市白云区发展和改革局出具的《广州市白云区发展和改革局关于调整广州白云新城总部经济集聚区和时尚之都周边配套基础设施建设项目可行性研究报告的复函》（云发改函〔2023〕44 号）显示，永平街道办为本项目子项目东平汽车城及周边基础设施建设工程（二期）的组织实施单位。

于 2023 年 8 月 11 日在广东机关群团统一社会信用代码管理系统（<http://www.gdsy.gov.cn/jgqt>）查询的信息显示，永平街道办的基本信息如下：

表6 项目主体基本信息表

统一社会信用代码	11440111729904936J
名称	广州市白云区人民政府永平街道办事处
机构性质	机关（派出机构）
机构地址	广东省广州市白云区荟贤路 1 号
负责人	刘润达
赋码机关	中共广州市白云区委机构编制委员会办公室

本项目主管部门为白云区住房交通局，白云区住房交通局、三元里街道办、黄石街道办、永平街道办均是依据中华人民共和国法律设立并合法存续的机关单位，有权作为各子项目的组织实施单位。项目形成资产归属责任主体分别为上述项目实施单位，资产权属为国有。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

广州白云新城总部经济集聚区和时尚之都均为广州市白云区贯彻落实粤港澳大湾区规划纲要、十四五规划及 2022 年广州市政府工作报告中重点建设的产业平台，该项目位于白云火车站周边，地处白云区“1358”发展思路西部科技走廊的重要节点，是集聚时尚产业和推进产业跨界融合、技术支撑的高质量发展平台。园区以服装、皮具、化妆品等产业为主导，以研发设计、展贸、体验、个性定制等高端环节为价值导向，打造面向国际的时尚产业交流平台和创新创业基

地；规划建设时尚服装产业园、时尚皮具产业园、时尚化妆品产业园等园区。

本项目通过对白云新城总部经济集聚区和时尚之都及周边基础设施进行建设，完善片区内基础设施条件，是构建片区内骨架路网的需要，提升产业平台及周边硬件水平，有助于招商引资，助力白云新城总部经济产业、设计产业、时尚产业等高质量发展。

（二）经济效益分析

本项目属于非盈利性产业园区配套基础设施项目，是为了促进白云区和粤港澳大湾区经济的发展，提高片区基础设施条件，改善城市面貌，并为白云新城总部经济集聚区和时尚之都打下开发建设的基础。项目建成后周边基础设施环境改善，能够充分发挥项目所在区域的基础设施优势，大力推进时尚产业园等平台搭建，吸引相关产业等投资商进入，充分发挥广州白云火车站的交通枢纽优势，推动广州市白云新城时尚产业高质量发展。将对推进粤港澳大湾区建设做出白云贡献。

同时激活区域多元价值及活力，将带来一定的经济收益，包括：停车场收费收入、智慧灯杆服务收入、道路广告系统收入及充电桩收费收入等直接经济效益；并带来土地增值效益，环境经济效益及税收效益等间接经济效益。

（三）社会效益分析

广东省作为全国经济强省，在粤港澳大湾区发展中占据重要地位，广东省将举全省之力助力湾区呈良好态势发展。白云区区位优势独特，经济发展水平不断提升，产业体系不断完善，科技创新能力不断提高，在白云区“1358”发展思路、“强二优三”产业发展路径等整体发展规划指引下，全面提势区域数字经济产业发展。本项目的建设，以实现产业园片区对外交通快速通达，对片区内循环的交通网络系统，助力白云新城总部经济产业、设计产业、时尚产业等高质量发展，在广州集聚粤港澳大湾区乃至海内外时尚产业资源具有重要意义。

通过产业园停车场、充电桩、管网等基础配套设施工程的建设，完善区域路网，提升道路通行水平，有利于改善该地区的居住生活环境和投资环境，将给区域内的居民和企业营造良好的生态环境，便捷城市交通同时也将促进沿线产业的开发与发展，产生良好的社会效益。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1、投资估算编制依据及原则

本报告投资估算编制范围为广州白云新城总部经济集聚区和时尚之都周边配套基础设施建设项目所涉及的工程费用、工程建设其他费、预备费。

编制依据：

（1）《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资[2002]15号）；

（2）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（国家发改委、建设部）；

（3）《市政工程投资估算编制办法》（建设部建标[2007]164号）；

（4）《市政工程投资估算指标》（建标[2007]104号）；

（5）《广东省建设工程概算编制办法》（2014）；

（6）《广东省市政工程综合定额（2018）》；

（7）《广州市市政工程补充综合定额（2019）》；

（8）《广东省住房和城乡建设厅关于调整广东省建设工程计价依据增值税税率的通知》（粤建市函[2018]898号）；

（9）本工程采用 2022 年 8 月广州地区建设工程材料综合价及厂商价格信息；

（10）《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164号）；

(11) 关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504号）；

(12) 国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号）；

(13) 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号文）；

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

(15) 《国家计委关于印发建设项目的咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283号）；

(16) 《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》（计价格[2002]125号）；

(17) 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》（计价格[2002]10号）；

(18) 《广东省住房和城乡建设厅关于营业税改增值税后调整广东省建设工程计价依据的通知》（粤建市函[2016]1113号）；

(19) 广东省住房和城乡建设部办公厅关于调整《广东省建设工程计价依据增值税税率的通知》（粤建标函[2019]819号）；

(20) 广东省及广州市有关建设工程定额及近期工程造价信息;

(21) 建设单位提供的有关资料。

2、项目总投资

广州白云新城总部经济集聚区和时尚之都周边配套设
施建设项目总投资为 259798 万元。其中工程费用 205334 万元，
工程建设其他费用 41327 万元，预备费 13137 万元。

项目各子项投资如下：

表 7 项目各子项建设投资估算表

序号	子项目名称	总 投 资 (万元)	工程费用 (万元)	工程建设 其他费用 (万元)	预备费用 (万元)
1	白云新城周边道路升级 改造项目	38403	30722	5760	1920
2	白云新城配套智慧停车 设施建设工程	1950	1560	293	98
3	黄边北路改造工程	8000	6400	1200	400
4	华远路和永凤路工程	5200	4160	780	260
5	570 地块内部道路	12000	9600	1800	600
6	广花路改造工程	50000	40000	7500	2500
7	三元里片区配套道路基 础设施建设工程项目	17351	11397	5129	826
8	东平汽车城及周边基础 设施建设工程（二期）	4740	3972	542	226

序号	子项目名称	总 投 资 (万元)	工程费用 (万元)	工程建设 其他费用 (万元)	预备费用 (万元)
9	白云火车站西侧道路改造工程	36059	28847	5409	1803
10	白云火车站东侧道路改造工程	20000	15800	3000	1200
11	云城北一路（润云路-瀚云路）	3995	3196	599	200
12	乐嘉路改造工程	2500	2000	375	125
13	心谊路改造工程	2500	2000	375	125
14	齐富路改造工程	8000	6400	1200	400
15	润云路改造工程	1200	960	180	60
16	天云街改造工程	900	720	135	45
17	华英路改造工程	1000	800	150	50
18	东平南路改造工程	3000	2400	450	150
19	集贤路改造工程	3000	2400	450	150
20	黄石东路—空港大道立交工程	38500	30800	5775	1925
21	黄石江夏区域交通拥堵路段改造工程	1500	1200	225	75
合计		259798	205334	41327	13137

（二）筹措方案

本项目建设资金来源为财政资金和地方政府债券融资资金；

1. 市场化融资资金筹措：本项目无市场化融资资金。

2. 地方政府债券资金筹措: 本项目 2023 年度拟发行 2023 年广东省政府专项债券 16000 万元, 其中: 8 月已发行 2023 年广东省政府专项债券 8400 万元(用于项目资本金 0 万元)。本次拟发行 2,354 万元, 发行期限为 10 年, 发行利率为 3.95% 测算, 分年付息, 到期一次性还本。

3. 非融资资金筹措: 拟安排财政性资金为 243798 万元。
具体筹措方案如下表:

表 8 项目资金筹措情况表（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	259798						243798				2354	8400	5246
2023 年	26000						10000				2354	8400	5246
2024 年	73798						73798						
2025 年	90000						90000						
2026 年	70000						70000						

（三）项目实施安排

本项目包括在建项目和新建项目，其中新建项目已纳入《广州市白云区道路建设项目三年（2022-2024年）近期实施计划修编》，建设规模及内容已开展前期论证工作，方案基本成熟，部分新建项目子项已完成方案联审决策、可行性研究报告批复、初步设计批复等立项批复流程，已完成规划选址和用地预审、管线综合平衡规划批复、两重点一重大安全评估、地址灾害评估、涉地铁保护审查、建设工程规划许可证、施工许可证、环评报告等项目报建审批手续，目前项目已具备施工条件，拟定项目建设工期为4年，自2022年12月至2026年12月全部工程竣工验收完成。运营期2027年至2037年。

债券资金使用限于产业园基础设施配套建设，包括：已经开工在建的项目，正在开展招标、征拆的具有资金需求的项目，有立项批复的子项目，根据工程进度，按照法律、法规及规范性文件的规定办理相关审批手续。

本次专项债券资金将用于项目的工程实体建设，形成具体实物工作量。

（四）债券资金用途

此次发行专项债券资金主要用于广州白云新城总部经济集聚区和时尚之都周边配套基础设施建设，涉及资金合计 259798 万元，具体如下：

表 9：项目用款计划

单位：人民币万元

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	
259798	0	0	0	0	0	10000		16000	2354	233798

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目经营收入

1. 项目收入测算

1、停车场停车费及充电桩服务收入

根据广州市道路停车泊位建设要求，项目范围内停车需求较高，拟在道路双侧设置临时停车泊位，每个停车泊位尺寸为 2.5m × 6m，拟设置道路停车位 4708 泊，本项目按停车位的 30%配建道路泊位充电桩，则充电桩数量为 1413 个。

同时本项目建设产业园内智慧公共停车位 432 泊，三元里片区立体停车库停车位 1250 泊，共配套充电桩 505 个；考虑周边停车需求及充电需求紧张，按停车位和充电桩前三年年利用率 80%，其余年度满负荷运营进行测算。

参考《广州市发展改革委广州市住房城乡建设委广州市交委关于完善机动车停放服务收费管理有关问题的通知》及白云区收费，按照每天每个车位 28 元进行收费；充电服务费（按每度电 0.5 元服务费记收入）按 9.6 元/个.时，日均负荷量为 10 小时/日收入计算。

则运营期 11 年停车收入约为 67,918.02 万元；充电服务费收入约为 69,894.98 万元。

2、城市广告费收入

本项目的经营性收入包括广告牌收入、公交站点广告收入等。

（1）广告牌收入：本项目建成后，拟在道路两侧照明灯杆上悬挂广告牌，广告牌布置在灯杆两侧，一个灯杆设置两扇广告牌，合计约 1 m²，按照广告灯杆间距 200m 计算，共可设置广告牌约 620 个，面积合计 1240 m²，根据周边广告牌收费情况，按 1500 元/平方米/年；按每三年增长 5%进行估算，以上广告收入首年收

入约 186.00 万元。

(2) 公交站点广告收入：本项目建成后在道路两侧公交车站投放广告，按 1000m 设置 2 个公交站点（对开）计算，共可设置 129 个公交站点。根据周边的广告牌收费情况，按 2000 元/站/月，按每三年增长 5%进行估算，首年收入约为 309.60 万元。

则运营期 11 年广告牌收入约为 2,189.74 万元；公交站点收入约为 3,644.83 万元。

3、智慧灯杆服务收入

光线租赁收入，按照通信光缆出租费 200 元/月对芯公里记取；灯杆距离接入需求部门最近光缆井的平均有效租赁长度为 100 米，每根灯杆有效需求部门或单位平均 3 家计算，光缆平均租赁芯数为 6 芯。单杆智慧杆光纤租赁收入为 0.43 万元/年/根。

电缆租赁收入，按照普通地段通信电缆出租含税单价 2000 元/站/年记取，每根灯杆有效需求部门或单位平均按 3 家计算。单杆智慧杆电缆租赁收入为 0.60 万元/年/根。

管道租赁收入，按照普通地段通信管道出租含税单价 1200 元/月/孔/公里记取，共有至少 4 孔可以租赁；灯杆距离接入需求部门最近光缆井的平均有效租赁长度为 100 米，每根灯杆有效需求部门或单位平均按 3 家计算。单杆智慧杆电缆租赁收入为

0.58 万元/年/根。

通信基站收入，按年购买服务计算，5G 通信基站最佳建设间距 200 米，需求单位 2 家，每层挂载设备收费 5000 元/站/年。按 20%投放率计算，单杆智慧杆电缆租赁收入为 0.20 万元/年/根。

WIFI 投放收入，按年购买服务计算，WIFI 基站建设间距 100 米，需求单位 1 家，重点布设人流密集区域，每年收取服务费 1500 元/站/年。按 30%投放率计算，单杆智慧杆电缆租赁收入为 0.05 万元/年/根。

智能充电收入，每度电赚 0.5 元服务费，每天使用时长按 10 小时计，7KW 交流充电桩，按 50%投放率，单杆智慧杆电缆租赁收入为 0.65 万元/年/根。

智能监测收入，含安防监控、智能识别、人员密度监测、车辆密度监测等，数据服务按照 3000 元/节点/年计，需求单位按 3 家计算。按 50%投放率，单杆智慧杆电缆租赁收入为 0.45 万元/年/根。

单根智慧灯杆的年收入合计为 2.96 万元/年/根。

本项目智慧灯杆合计数量约 723 根，按每三年上涨 5%进行测算，则智慧灯杆首年收入约为 2,140.08 万元。

按照项目实施方案对运营收入的预测数据，本项目在计算债券存续期内可实现费用收入总额约为 168,842.18 万元。测算数据详见下列“融资项目运营测算期运营成本费用收入汇总表”。

表 10 融资项目运营测算期经营收入汇总表

金额单位：人民币万元

年份	停 车 场 停 车 费 收 入	停 车 场 配 套 充 电 桩 服 务 费 收 入	广 告 牌 收 入	公 交 站 点 广 告 收 入	智 慧 灯 杆 服 务 收 入	收 入 合 计
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第四年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第五年	5,224.46	5,376.54	186.00	309.60	2,140.08	13,236.68
第六年	5,224.46	5,376.54	186.00	309.60	2,140.08	13,236.68
第七年	5,224.46	5,376.54	186.00	309.60	2,140.08	13,236.68
第八年	6,530.58	6,720.67	195.30	325.08	2,247.08	16,018.71
第九年	6,530.58	6,720.67	195.30	325.08	2,247.08	16,018.71
第十年	6,530.58	6,720.67	195.30	325.08	2,247.08	16,018.71
第十一年	6,530.58	6,720.67	205.07	341.33	2,359.44	16,157.09
第十二年	6,530.58	6,720.67	205.07	341.33	2,359.44	16,157.08
第十三年	6,530.58	6,720.67	205.07	341.33	2,359.44	16,157.08
第十四年	6,530.58	6,720.67	215.32	358.40	2,477.41	16,302.38
第十五年	6,530.58	6,720.67	215.32	358.40	2,477.41	16,302.38
合计	67,918.02	69,894.98	2,189.74	3,644.83	25,194.63	168,842.18

按照专项债券偿还要求，项目收入实行分账管理，其中偿还专项债券本息的资金，以政府性基金收入或专项收入的方式向财政部门缴纳，专项用于专项债券的本息偿付。

2. 项目成本及相关税费

根据《白云新城总部经济集聚区和时尚之都周边配套设施工建设项目实施方案》，支出项目包括：运营维护费、道路及停车场的水电费、其他费用等。

1、运营维护费

本项目在发债期内停车场、充电桩及智慧灯杆的运营维护费用按收入（除广告牌收入、公交站点收入）的 5%进行测算，合计为万元。

2、水、电费

项目用水主要包括停车场和道路的冲洗用水；本项目用电主要包括停车场和道路的照明用电。按收入（除广告牌收入、公交站点收入）的 5%进行测算，则水电费用合计为 8,150.36 万元。

3、其他费用

包括广告牌维护费、税费及其他杂费，按以上成本费用 20%进行预估，则其他费用合计为 3,260.14 万元。

按照项目实施方案对运营成本的预测数据，本项目在计算债券存续期内可实现费用支出总额约为 19,560.86 万元。测算数据详见下列“融资项目运营测算期运营成本费用支出汇总表”。

表 11 融资项目运营测算期运营成本费用支出汇总表

金额单位：人民币万元

年份	运营维护费	水、电费	其他费用	支出成本合计
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00	0.00
第四年	0.00	0.00	0.00	0.00
第五年	637.05	637.05	254.82	1,528.92
第六年	637.05	637.05	254.82	1,528.92
第七年	637.05	637.05	254.82	1,528.92
第八年	774.92	774.92	309.97	1,859.81
第九年	774.92	774.92	309.97	1,859.81
第十年	774.92	774.92	309.97	1,859.81
第十一年	780.53	780.53	312.21	1,873.27
第十二年	780.53	780.53	312.21	1,873.27
第十三年	780.53	780.53	312.21	1,873.27
第十四年	786.43	786.43	314.57	1,887.43
第十五年	786.43	786.43	314.57	1,887.43
合计	8,150.36	8,150.36	3,260.14	19,560.86

3. 项目损益情况

根据上述测算，纳入发债期收益合计 149281.32 万元。

(三) 融资收益平衡情况

1. 应付本息情况

2023年广州白云新城总部经济集聚区和时尚之都周边配套
设施建设项目涉及参与发行的地方政府新增债券申请16000万
元，发行期限15年，假设融资年利率3.95%。上述债券利息每半
年付息，到期一次性还本。应还本付息情况如下：

表 12 融资项目专项债券融资本息偿付表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期发行 金额	偿还本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
第一 年	0.00	16,000.00		16,000.00	3.95%	632.00	632.00
第二 年	16,000.00			16,000.00	3.95%	632.00	632.00
第三 年	16,000.00			16,000.00	3.95%	632.00	632.00
第四 年	16,000.00			16,000.00	3.95%	632.00	632.00
第五 年	16,000.00			16,000.00	3.95%	632.00	632.00
第六 年	16,000.00			16,000.00	3.95%	632.00	632.00
第七 年	16,000.00			16,000.00	3.95%	632.00	632.00
第八 年	16,000.00			16,000.00	3.95%	632.00	632.00
第九 年	16,000.00			16,000.00	3.95%	632.00	632.00
第十 年	16,000.00			16,000.00	3.95%	632.00	632.00
第十 一年	16,000.00			16,000.00	3.95%	632.00	632.00

年度	期初本金 金额	本期发行 金额	偿还本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
第十二 年	16,000.00			16,000.00	3.95%	632.00	632.00
第十三 年	16,000.00			16,000.00	3.95%	632.00	632.00
第十四 年	16,000.00			16,000.00	3.95%	632.00	632.00
第十五 年	16,000.00		16,000.00	0.00	3.95%	632.00	16,632.00
合计						9,480.00	25,480.00

2. 项目本息覆盖情况

融资项目偿付拟发行债券的资金来源为项目建成交付使用后产生的“项目收益”现金净流入。通过上述对融资项目预期收益的测算，项目预期“项目收益”偿付专项债券融资本息情况详见下列“融资项目按假设和设定条件情况下项目测算期内本息覆盖倍数预测表”。

按此测算，融资项目在专项债券存续期内，由项目运营测算期内需偿付的专项债券本息和为 25,480.00 万元。

因此，按照上述假设和设定条件情况下，测算得出的融资项目预期净收益 100%对专项债券本息的覆盖倍数为 5.86，融资项目预期净收益 90%对专项债券本息的覆盖倍数为 5.27，融资项目预期净收益 80%对专项债券本息的覆盖倍数为 4.69，具体如下表所示：

表 13 融资项目按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数测算表
(项目预期净收益 100%)

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	经营性收益
第一年	0.00	632.00	632.00	0.00
第二年	0.00	632.00	632.00	0.00
第三年	0.00	632.00	632.00	0.00
第四年	0.00	632.00	632.00	0.00
第五年	0.00	632.00	632.00	11,707.76
第六年	0.00	632.00	632.00	11,707.76
第七年	0.00	632.00	632.00	11,707.76
第八年	0.00	632.00	632.00	14,158.90
第九年	0.00	632.00	632.00	14,158.90
第十年	0.00	632.00	632.00	14,158.90
第十一年	0.00	632.00	632.00	14,283.82
第十二年	0.00	632.00	632.00	14,283.81
第十三年	0.00	632.00	632.00	14,283.81
第十四年	0.00	632.00	632.00	14,414.95
第十五年	16,000.00	632.00	16,632.00	14,414.95
合 计	16,000.00	9,480.00	25,480.00	149,281.32
本息覆盖倍数	5.86			

表 14 融资项目按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数测算表
(项目预期净收益 90%)

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	经营性收益
第一年	0.00	632.00	632.00	0.00
第二年	0.00	632.00	632.00	0.00
第三年	0.00	632.00	632.00	0.00
第四年	0.00	632.00	632.00	0.00
第五年	0.00	632.00	632.00	10,536.98
第六年	0.00	632.00	632.00	10,536.98
第七年	0.00	632.00	632.00	10,536.98
第八年	0.00	632.00	632.00	12,743.01
第九年	0.00	632.00	632.00	12,743.01
第十年	0.00	632.00	632.00	12,743.01
第十一年	0.00	632.00	632.00	12,855.44

年度	本金	利息	本息合计	经营性收益
第十二年	0.00	632.00	632.00	12,855.43
第十三年	0.00	632.00	632.00	12,855.43
第十四年	0.00	632.00	632.00	12,973.46
第十五年	16,000.00	632.00	16,632.00	12,973.46
合 计	16,000.00	9,480.00	25,480.00	134,353.19
本息覆盖倍数	5.27			

表 15 融资项目按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数测算表
(项目预期净收益 80%)

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	经营性收益
第一年	0.00	632.00	632.00	0.00
第二年	0.00	632.00	632.00	0.00
第三年	0.00	632.00	632.00	0.00
第四年	0.00	632.00	632.00	0.00
第五年	0.00	632.00	632.00	9,366.21
第六年	0.00	632.00	632.00	9,366.21
第七年	0.00	632.00	632.00	9,366.21
第八年	0.00	632.00	632.00	11,327.12
第九年	0.00	632.00	632.00	11,327.12
第十年	0.00	632.00	632.00	11,327.12
第十一年	0.00	632.00	632.00	11,427.06
第十二年	0.00	632.00	632.00	11,427.05
第十三年	0.00	632.00	632.00	11,427.05
第十四年	0.00	632.00	632.00	11,531.96
第十五年	16,000.00	632.00	16,632.00	11,531.96
合 计	16,000.00	9,480.00	25,480.00	119,425.07
本息覆盖倍数	4.69			

(四) 总体评价

经广州市光领有限责任公司会计师事务所专项审核，基于财政部对地方政府建设融资项目收益与融资自求平衡的专项审核要求，

根据我们对当前国内融资环境和资本市场的调研，认为融资项目可以以相较商业银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为融资项目提供足够的资金支持，保证融资项目的顺利实施。同时，融资项目经营收入作为项目融资资金还款来源，为项目建设提供了较为充足、稳定的现金流入，能够满足项目建设融资还本付息要求。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

分别从“广州市白云区三元里街道智慧社区项目”调整 1954 万元，“广州市白云区乡村振兴人居环境项目”调整 400 万元，共 2354 万元，调整至“广州白云新城总部经济集聚区和时尚之都周边配套基础设施建设项目”年限 10 年，债券利率 2.76%。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入政府性基金预算管理。

（二）债券资金管理

本项目债券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

1、广州市白云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。

2、本项目主管及牵头部门为广州市白云区住房和城乡建设交通局，主要负责以下内容：

（1）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。协助监督指导运营主体规划使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

（2）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；

（3）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；

（4）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。

3、项目实施单位分别为广州市白云区住房和城乡建设交通局、广州市白云区人民政府三元里街道办事处、广州市白云区人民政府永平街道办事处、广州市白云区人民政府黄石街道办事处。

项目实施单位主要负责以下内容：

（1）认真履行项目运营和维护责任，确保项目早日实现持续稳定的收益，配合将项目对应用于债券本息偿付的收入及时足额缴入国库；

（2）在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用，推动在建项目早见成效。

（3）项目单位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、项目收益风险

本项目具有公益性，回收周期长，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和项目经营性收益可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。

2、其他风险

（1）施工条件、资金落实等影响项目施工进度或正常进行的风险。

（2）物价波动、设计变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

3、风险控制

（1）建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应资产价值等，动态调整完善预算平衡方

案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

（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，做好相关土地出让计划，尽快落实土地收入及相关项目收入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，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（3）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。

（4）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）还款保障情况

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

暂无。