
2020 年粤港澳大湾区城镇老旧小区
改造专项债券（一期）
“沙面岛整治提升工程项目”
专项债券项目募投报告

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



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	- 2 -
(三) 项目情况	- 2 -
(四) 项目立项情况或实施依据	- 3 -
(五) 项目主体	- 5 -
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	- 5 -
(一) 重要性分析	- 6 -
(二) 经济效益分析	- 6 -
(三) 社会效益分析	- 7 -
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	- 8 -
(四) 资金使用计划	- 9 -
四、项目收益与融资平衡情况	- 9 -
(一) 项目预期成本收益	- 9 -
(二) 融资收益平衡情况	- 10 -
(三) 总体评价	- 14 -
五、专项债券管理	- 15 -
(一) 债券资金概况	- 15 -
(二) 债券资金管理	- 15 -
(三) 职责分工	- 16 -
六、项目风险控制	- 17 -
(一) 潜在风险及控制措施	- 17 -
(二) 还款保障措施	- 17 -

2020年粤港澳大湾区城镇老旧小区改造专项债券（一期）“沙面岛整治提升工程项目”涉及参与发行的地方政府新增债券申请10,000万元，发行期限为20年。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入2020年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于广东省广州市荔湾区。荔湾区是广州市中心城区和广佛都市圈的核心区，东部与越秀区相连，西北部与白云区水陆相通，西部与佛山市南海区接壤，拥有“一街、二路”、上下九商业步行街，康王路和中山七、八路三个重要的商业地带。区域陆地面积59.1平方公里，水陆面积62.4平方公里。荔湾区常住人口89.15万，下辖22条行政街，195个社区居委会。荔湾区被誉为“广州作为海上丝绸之路的起始地、岭南文化的中心地、近代中国革命的策源地和中国改革开放的前沿地”的缩影和窗口。

2021-2023年，荔湾区一般公共预算收入分别为53.12亿元、53.43亿元和57.89亿元，政府性基金收入分别为29.59亿元、49.77亿元和55.61亿元，财政收入稳步增长。

广州市荔湾区近三年财政收支、经济指标等情况如下表：

表1 2021-2023年广州市荔湾区财政经济情况

项 目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	1,209.79	1,215.57	1,277.93
一般预算收入（亿元）	53.12	53.43	57.89
政府性基金收入（亿元）	29.59	49.77	55.61
其中：国有土地出让收入（亿元）	29.20	49.12	54.35
政府性基金支出（亿元）	27.12	36.51	38.15
其中：国有土地出让支出（亿元）	21.19	27.30	24.00

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

本项目沙面岛南濒珠江，北至六二三路北侧，西至珠江隧道西侧，东至人民桥，总体提升面积39.1公顷，含核心保护范围面积31.4公顷，建设控制地带面积7.7公顷，是中国近代史与租界史的缩影，广州第一批历史文化保护区、国家5A级景区、广州著名旅游区和休闲胜地，节假日游客流量每天高达10万人次。

（三）项目情况

本次沙面岛整治提升工程建设内容包括八街提升、九里提升、车道提升、慢道提升、水环境与水安全治理五大项。具体建设内容包括：建筑风貌整治包含场址范围内的历史文化风貌凸显、建筑精细化整治、拆除加建、违建；沙面交通管制、沙面黄沙码头前广场改造、十八甫南路、文化公园停车楼建设；接驳步行环境整治、沙面至文化公园地铁站贯通；沙基涌环岛堤岸生态环境建设、防洪堤

建设、沙基涌水体净化。

表 2 沙面岛整治提升工程项目概况

项目名称	项目概况			项目总投资 (万元)	计划发行债券 规模 (万元)	计划 2020 年发行本期专项债 券规模 (万元)	项目实施方
	建设内容	项目地址	项目类型				
沙面岛整治提升工程项目	对沙面岛内的八条大街、内街里巷的灯光照明、生态环境建设；对岛内车道、步行环境进行优化改造；对沙基涌环岛生态环境建设；建设临时机械停车场等，沙面岛环境整治提升工程	广州市荔湾区沙面岛	具有一定收益的公益性事业领域	35000	10000	10000	广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心

（四）项目立项情况或实施依据

1. 关于沿江路（沙面至二沙岛）片区优化提升工作的会议纪要（穗府会纪[2019]28号）
2. 广州市荔湾区人民政府办公室关于印发荔湾区实施沙面——西堤片区整治提升工程工作方案的通知（荔府办[2019]8号）
3. 关于永庆坊、沙面、西堤等三个项目专家评审会的纪要（荔府会纪[2019]47号）
4. 广州市荔湾区发展和改革局关于沙面岛整治提升工程可行性研究报告的复函（荔发改投资[2019]35号）
5. 广州市荔湾区发展和改革局关于沙面岛整治提升工程项目立

项有关问题的复函（荔发改投资[2019]12号）

6. 广州市荔湾区住房和城乡建设局关于沙面岛整治提升工程初步设计的复函（荔住建函〔2019〕1508号）

7. 广州市荔湾区住房和城乡建设局关于沙面岛整治提升工程初步设计概算的批复（荔住建概审〔2019〕12号）

8. 关于报审沙面岛整治提升工程建设方案的复函（穗规划资源荔函〔2019〕475号）

9. 关于报请沙面岛临时机械停车场方案规划审批设计的复函（穗规划资源荔函〔2019〕491号）

10. 广州市文物局关于全国重点文物保护单位广州沙面建筑群文物保养维护及立面整治工程的复函

11. 广州市文物局关于沙面岛整治提升工程相关问题的复函（穗文物〔2019〕256号）

12. 广州市文物局关于转发国家文物局关于在广州沙面建筑群保护范围内装配式停车架建设工程设计方案意见的通知（穗文物〔2019〕502号）

13. 广东省文物局转发国家文物局关于在广州沙面建筑群保护范围内装配式停车架建设工程设计方案意见的通知（粤文物函〔2019〕135号）

14. 国家文物局关于在广州沙面建筑群保护范围内装配式停车架建设工程设计方案的意见（文物保函〔2019〕706号）

15. 广东省文化和旅游厅 广东省住房和城乡建设厅关于全国重点文物保护单位广州沙面建筑群保护范围内装配式停车架建设工程设计方案的批复（粤文旅文保〔2020〕13号）

（五）项目主体

表 3 项目主体情况

名称	广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心
统一社会信用代码	12440103799429819K
住所	广州市荔湾区芳村大道东 170 号八楼
法定代表人	黄 焯
注册资本	662.16 万
成立日期	2009 年 4 月
登记机关	广州市荔湾区事业单位登记管理局
经营范围	负责组织实施辖区内城市更新改造、旧城改造项目和安置房源建设等工作；负责辖区内零散和连片危破房改造的实施工作；负责城市更新改造项目组织实施的技术支撑，配合老旧社区编制改造规划、改造主体组织实施；承办上级交办的其他任务

本次沙面岛整治提升工程项目专项债券项目已经通过广东华瑞兴律师事务所合法性审核。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

为深入学习贯彻习近平总书记视察广东重要讲话精神，推动荔湾实现老城市新活力，完善周边配套设施，改善人居环境，促成旧城区有机更新，中共广州市委于2019年1月18日印发了《中共广州市委关于深入学习贯彻习近平总书记视察广东重要讲话精神实现老城市新活力的实施意见》（穗字〔2019〕3号），意见提出如下战略部署：“三、推动综合城市功能出新出彩”（十一）以科学规划理念引领云山珠水吉祥花城焕发无穷魅力……提升海珠广场、滨江路、长堤等区域环境品质，树立一批“老城重组”的示范标杆。加强历史文化街区、文物建筑保护活化利用，总结推广永庆坊改造经验，推进沙面、恩宁路、北京路、上下九等重点历史文化街区改造，提升古村落群吸引力，以精细绣花功夫加强城市管理。大力治理交通拥堵、停车难、内涝、设施老化等“大城市病”，不断改善生活居住环境，持续建设干净整洁平安有序城乡换将，让城市既井然有序又充满活力。根据广州市人民政府办公厅《关于沿江路（上面至二沙岛）片区优化提升工作的工作纪要》（穗府会纪〔2019〕28号）要求，由荔湾区政府负责开展沙面岛整治提升工程。

（二）经济效益分析

项目建成后预计将大大改善周边交通与景观环境，实施沙面岛内机械停车楼，铺装绿化工程和照明工程，建设了干净整洁美丽的岛

内环境，将沙面片区历史风貌景观带打造成广州“外滩”和“城市会客厅”，陆续吸引了部分国际知名企业进驻，将促进产业活化提升和转型升级工作。

项目有利于提高人民的生活质量，促进项目周边的现有土地的开发利用，带动其他产业的发展，产生的间接效益非常可观。为区域的发展创造了良好的环境，为城市的发展起到了极大的促进作用。从长远看，本项目的实施对经济的促进有重要意义。

（三）社会效益分析

推进沙面环境品质提升沙面改造工程，为沙面其余路段下一步的深化设计提供指导性的设计依据，将实现珠江沿岸景观焕然一新的效果，从而巩固提升广州作为国家重要的中心城市地位，同时改善了沙面道路交通环境，完善城市公共服务设施和市政基础设施，强化沙面历史文化遗产资源与滨江景观的合理利用。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

根据《广州市荔湾区发展和改革局关于沙面岛整治提升工程项目立项有关问题的复函》（荔发改投资[2019]12号）及广东国仕工程咨询有限公司出具的《沙面岛整治提升工程可行性研究报告》显示，项目总投资3.5亿元，其中建安工程费29133.23万元，工程建设其他费为4410.11万元，预备费为1456.66万元。

（二）筹措方案

本项目总投资35000万元，目前已通过财政完成出资10876.87万元。2020年计划发行使用地方政府债券10000万元，其中：本批次债券融资金额10000万元，债券期限为20年，假设债券利率为3.7%，兑付方式为债券利息按半年付息，到期一次性还本。其余剩余资金由广州市及荔湾区财政出资。

表4 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
35000.00	0.00	0.00	25000.00	0.00	10000.00	0.00	0.00

（三）项目实施安排

沙面岛整治提升工程已取得广东省投资项目代码（项目代码：2019-440103-48-01-009056），对沙面岛内的八条大街、内街里巷的灯光照明、生态环境建设；对岛内车道、步行环境进行优化改造；对沙基涌环岛生态环境建设；建设临时机械停车场等，沙面岛环境整治提升工程2019年6月开工，目前整体工程已基本完工，灯光调试初步完成和展现较好的品质化提升效果。

（四）资金使用计划

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 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	
35000.0 0	10876 .87	-	-	-	-	5000. 00	5000. 00	5000. 00	5000. 00	14123. 13

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收益测算。

本项目投入使用后的项目收入由沙面岛内露天机械停车场收入为主。沙面岛内露天机械停车场有 6 层，车位共 480 个，所收取的停车收入全部上缴荔湾区财政局。

根据《沙面机械停车场收费标准》（粤发改价格[2015]483 号），定价方式为社会调节价。目前执行的收费标准为：7 点至 22 点为 5 元/半小时，22 点至第二天 7 点为 10 元/次，经预测，本项目在计算测算期（2020-2039 年）内可实现运营收入总额约为 2.38 亿元（不含税）。

表 6 融资项目运营测算期收入汇总表

单位：人民币万元

年份	机械停车场收入	项目收入合计
第一年	892.44	892.44
第二年	892.44	892.44
第三年	892.44	892.44
第四年	981.68	981.68
第五年	981.68	981.68
第六年	981.68	981.68
第七年	1,079.85	1,079.85
第八年	1,079.85	1,079.85
第九年	1,079.85	1,079.85
第十年	1,187.84	1,187.84
第十一年	1,187.84	1,187.84
第十二年	1,187.84	1,187.84
第十三年	1,306.62	1,306.62
第十四年	1,306.62	1,306.62
第十五年	1,306.62	1,306.62
第十六年	1,437.28	1,437.28
第十七年	1,437.28	1,437.28
第十八年	1,437.28	1,437.28
第十九年	1,581.01	1,581.01
第二十年	1,581.01	1,581.01
合计	23819.15	23819.15

按照专项债券偿还要求，项目收入实现分账管理，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。

本项目投入运营后，运营支出主要包括运营成本（包括税费和日常运营费用）。对此，根据《项目可研报告》和《融资项目实施方案》，融资项目在测算期（2020-2039年）内的支出总额约为0.24亿

元（不含专项债券本息）。测算数据详见下列“融资项目运营测算期运营成本费用汇总表”。

表 7 融资项目运营测算期运营支出汇总表

单位：人民币万元

年度	经营成本	增值税及附加	运营成本费用合计
第一年	23.04	53.55	76.59
第二年	24.19	53.55	77.74
第三年	25.40	53.55	78.95
第四年	26.67	58.90	85.57
第五年	28.01	58.90	86.91
第六年	29.41	58.90	88.31
第七年	30.88	64.79	95.67
第八年	32.42	64.79	97.21
第九年	34.04	64.79	98.83
第十年	35.74	71.27	107.01
第十一年	55.74	71.27	127.01
第十二年	57.74	71.27	129.01
第十三年	59.94	78.40	138.34
第十四年	62.36	78.40	140.76
第十五年	65.02	78.40	143.42
第十六年	67.95	86.24	154.19
第十七年	71.17	86.24	157.41
第十八年	74.71	86.24	160.95
第十九年	78.61	94.86	173.47
第二十年	82.90	94.86	177.76
合计	965.94	1,429.17	2,395.11

3.项目损益情况。

假设项目自2020年首次发债，在连续20年履行还本付息义务完毕。债券本息偿付资金由融资项目每年实现的运营测算期净收益（即

不偿付专项债券本金、利息及相关税费口径，下同）累计额。其中融资项目各运营年度实现“运营净收益”情况如下列“融资项目运营测算期运营收益预测表”。

表 8 融资项目运营测算期运营收益预测表

单位：人民币万元

年度	项目运营收入	增值税及附加	项目运营成本费用	项目运营收益
第一年	892.44	53.55	23.04	815.85
第二年	892.44	53.55	24.19	814.70
第三年	892.44	53.55	25.40	813.49
第四年	981.68	58.90	26.67	896.11
第五年	981.68	58.90	28.01	894.77
第六年	981.68	58.90	29.41	893.37
第七年	1,079.85	64.79	30.88	984.18
第八年	1,079.85	64.79	32.42	982.64
第九年	1,079.85	64.79	34.04	981.02
第十年	1,187.84	71.27	35.74	1,080.83
第十一年	1,187.84	71.27	55.74	1,060.83
第十二年	1,187.84	71.27	57.74	1,058.83
第十三年	1,306.62	78.40	59.94	1,168.28
第十四年	1,306.62	78.40	62.36	1,165.86
第十五年	1,306.62	78.40	65.02	1,163.20
第十六年	1,437.28	86.24	67.95	1,283.09
第十七年	1,437.28	86.24	71.17	1,279.87
第十八年	1,437.28	86.24	74.71	1,276.33
第十九年	1,581.01	94.86	78.61	1,407.54
第二十年	1,581.01	94.86	82.90	1,403.25
合计	23,819.15	1,429.17	965.94	21,424.04

注：项目运营期各年度运营成本支出，不包含建设期固定资产资本化支出、建设期利息资本化支出。

据上测算，融资项目在发行专项债券存续期的项目运营期内预计取得“运营净收益”共计21,424.04万元。

(二) 融资收益平衡情况

1. 项目融资情况

本项目估算总投资约为35,000.00万元，本次拟发行债券额度为10,000.00万元，计划于2020年度发行，发行期限为20年，债券发利率设定为3.70%。融资项目在专项债券存续期内应还本付息金额，如下列融资项目专项债券融资本息偿付测算表。

表9 融资项目专项债券融资本息偿付表

单位：人民币万元

年度	期初本金	期末本金	利率	债券利息	应付本息
第一年	10,000.00	10,000.00	3.7%	370.00	370.00
第二年	10,000.00	10,000.00	3.7%	370.00	370.00
第三年	10,000.00	10,000.00	3.7%	370.00	370.00
第四年	10,000.00	10,000.00	3.7%	370.00	370.00
第五年	10,000.00	10,000.00	3.7%	370.00	370.00
第六年	10,000.00	10,000.00	3.7%	370.00	370.00
第七年	10,000.00	10,000.00	3.7%	370.00	370.00
第八年	10,000.00	10,000.00	3.7%	370.00	370.00
第九年	10,000.00	10,000.00	3.7%	370.00	370.00
第十年	10,000.00	10,000.00	3.7%	370.00	370.00
第十一年	10,000.00	10,000.00	3.7%	370.00	370.00
第十二年	10,000.00	10,000.00	3.7%	370.00	370.00
第十三年	10,000.00	10,000.00	3.7%	370.00	370.00
第十四年	10,000.00	10,000.00	3.7%	370.00	370.00
第十五年	10,000.00	10,000.00	3.7%	370.00	370.00
第十六年	10,000.00	10,000.00	3.7%	370.00	370.00
第十七年	10,000.00	10,000.00	3.7%	370.00	370.00
第十八年	10,000.00	10,000.00	3.7%	370.00	370.00
第十九年	10,000.00	10,000.00	3.7%	370.00	370.00
第二十年	10,000.00		3.7%	370.00	10,370.00
合计				7,400.00	17,400.00

（三）总体评价

通过上述对融资项目预期收益的测算，融资项目在专项债券存续期内，需偿付的专项债券本息和为17,400.00 万元，而融资项目在运营测算期内预计实现的“运营净收益”合计为21,424.04万元。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收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.23。项目预期“运营净收益”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”。

表 10 融资项目按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数预测表

单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期收益
	本金	利息	本息合计	各年度运营收益
			(A)	(B)
第一年		370.00	370.00	815.85
第二年		370.00	370.00	814.70
第三年		370.00	370.00	813.49
第四年		370.00	370.00	896.11
第五年		370.00	370.00	894.77
第六年		370.00	370.00	893.37
第七年		370.00	370.00	984.18
第八年		370.00	370.00	982.64
第九年		370.00	370.00	981.02
第十年		370.00	370.00	1,080.83
第十一年		370.00	370.00	1,060.83
第十二年		370.00	370.00	1,058.83
第十三年		370.00	370.00	1,168.28
第十四年		370.00	370.00	1,165.86
第十五年		370.00	370.00	1,163.20

第十六年		370.00	370.00	1,283.09
第十七年		370.00	370.00	1,279.87
第十八年		370.00	370.00	1,276.33
第十九年		370.00	370.00	1,407.54
第二十年	10,000.00	370.00	10,370.00	1,403.25
发债期合计	10,000.00	7,400.00	17,400.00	21,424.04
发债期本项目本息覆盖倍数= 21,424.09 万元 (B) /17,400.00 万元 (A) =1.23				

根据广东华审会计师事务所有限公司出具的《2020年粤港澳大湾区城镇老旧小区改造专项债券（一期）“沙面岛整治提升工程项目”收益与融资自求平衡专项财务评价报告》融资项目覆盖专项债券存续期的运营收入与成本费用测算数据，融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本次2020年粤港澳大湾区城镇老旧小区改造专项债券（一期）“沙面岛整治提升工程项目”涉及参与发行的地方政府新增债券申请10,000万元，发行期限为20年。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入2020年政府性基金预算管理。

（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

广州市荔湾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材料申报工作。负责组织项目专项债券还本付息。

本项目主管部门是广州市荔湾区住房和城乡建设和园林局，项目主管部门和单位在依法依规、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、形成实物工作量，推动在建项目早见成效。

项目实施单位为广州市荔湾区城市更新建设项目管理中心，主要负责以下内容：

1. 督促运营单位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，配合督促运营单位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. 在依法依规、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。

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。

针对上述风险采取控制措施如下：

1. 落实施工规划明确施工责任，确保工程进度按计划如期实施，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，杜绝质量问题影响工程进度；

2. 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，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；

3. 加强资金管理，对债券资金流向做全流程监督，确保债券资金用于项目建设，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息。

（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，及时按照转贷协议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。