

2025 年广东省政府专项债券（六期）
湛江西城片区保障性租赁住房项目专项债
券项目募投报告

实施单位盖章：湛江市麻章区教育局

主管部门盖章：湛江市麻章区教育局

市（县、区）财政局盖章：湛江市麻章区财政局

2025 年 1 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	- 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	- 5 -
(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	- 9 -
(四) 债券资金用途	- 10 -
四、项目收益与融资平衡情况	- 11 -
(一) 项目预期成本收益	- 11 -
1.项目收入测算	- 10 -
2.运营成本及相关税费	- 15 -
3.项目损益情况	- 16 -
(二) 融资收益平衡情况	- 20 -
(三) 总体评价	- 20 -
五、专项债券管理	- 21 -
(一) 债券资金概况	- 21 -
(二) 债券资金管理	- 21 -
(三) 职责分工	- 22 -
六、项目风险控制	- 23 -
(一) 潜在风险及控制措施	- 23 -
(二) 还款保障措施	- 29 -
七、其他需要说明事项	- 29 -

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

项目位于湛江市麻章区。2021-2023 年，湛江市麻章区分别实现一般公共预算收入、22.57 亿元、21.23 亿元、23.89 亿元，湛江市麻章区政府性基金收入分别为 5.23 亿元、9.95 亿元、9.23 亿元，财政收入保持稳定。

表 1-1 麻章区近三年财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	200	210	220
一般公共预算收入（亿元）	22.57	21.23	23.89
政府性基金收入（亿元）	5.23	9.95	9.23
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.00	0.00	0.00
政府性基金支出（亿元）	3.91	7.24	6.15
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.65	1.65	1.13

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

为加大保障性租赁住房供给，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，湛江市出台《湛江市人民政府关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，计划“十四五”期间筹集保障性租赁住房 7000 套，2022 年筹集 1000 套，2023-2025 年，每年分别筹集 2000 套。到 2025 年，以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系更加完善，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房

制度更加定型，新市民、青年人等群体住房困难有效缓解，公共服务行业特定从业人员住房问题得到基本保障。

《湛江市住房发展规划 2018-2022 年》：2022 年新增各类城镇住房 84620 套。其中，新建商品住房 81800 套 900 万平方米，公共租赁住房 520 套，棚改安置房 700 套，人才住房 600 套，租赁住房 1000 套。

湛江西城片区规划集商贸物流、科技创新、总部经济、观光旅游于一体的枢纽活力芯、品质公园城。规划建设用地面积 777.55 公顷，其中建设用地面积 550.88 公顷，非建设用地 8.85 公顷，发展储备用地 217.82 公顷，规划区新增居住人口 10.54 万人，后期须根据《湛江市城市规划管理技术规定》以及规划区人口分布，合理确定公共服务设施类型和布局。

湛江西城片区是湛江市近年来发展重点片区之一，目前正引进省一级公办中学和高中——广东省实验中学，此举对湛江教育事业贡献巨大，随着广东省实验中学的逐步落地，学校的教师将会成为湛江市的新市民，解决其住房问题，为教育事业提供可靠的后勤保障是地区义不容辞的责任。

本项目建设增加保障性租赁住房，是国家、省、市政策鼓励、扶持的建设项目，项目建成后，能为湛江市提供 576 套保障性租赁住房，为湛江市“十四五”期间 7000 套保障性租赁住房贡献 8.2%。有利于帮助新市民、青年人解决客观

住房需求，是广东实验中学湛江学校发展的需要，有利于湛江整体教育质量的提高。

（三）项目情况

1.项目建设概况

本项目为湛江西城片区保障性租赁住房项目，包括：

（1）湛江市西城片区保障性租赁住房（市政配套道路），项目建设内容及规模为：星光大道（主干路）、规划纵八路（次干路）、规划横八路（支路）共计三条市政道路，其中星光大道宽 40m 长约 1700m，设计时速 50km/h，规划纵八路宽 30m 长约 800m，设计时速 40km/h，规划横八路宽 20m 长约 350m，设计时速 30km/h。项目设计的主要内容含道路、桥梁、给排水、电气照明、交通工程等。

（2）湛江市西城片区保障性租赁住房（房建部分），项目建设内容及规模为：建设 4 栋单体建筑 610 户保障性租赁住房，其中地上部分 46106.33 平方米，地下室建筑面积 14366.41 平方米及室外配套工程。主要包括建筑工程、给排水工程、电气照明工程、通风空调工程、消防工程、燃气工程、电梯工程、智能化工程、屋面光伏工程、人防设备工程、道路广场工程、绿化工程等。

本项目属于保障性安居工程项目，为具有一定收益性的公益型项目。项目建成后每年的收入扣除支出后略有结余，因此，能够维持项目的正常运营。

2.项目工程方案

本项目为湛江西城片区保障性租赁住房项目，包括：

（1）湛江市西城片区保障性租赁住房（市政配套道路），项目建设内容及规模为：星光大道（主干路）、规划纵八路（次干路）、规划横八路（支路）共计三条市政道路，其中星光大道宽 40m 长约 1700m，设计时速 50km/h，规划纵八路宽 30m 长约 800m，设计时速 40km/h，规划横八路宽 20m 长约 350m，设计时速 30km/h。项目设计的主要内容含道路、桥梁、给排水、电气照明、交通工程等。

（2）湛江市西城片区保障性租赁住房（房建部分），项目建设内容及规模为：建设 4 栋单体建筑 610 户保障性租赁住房，其中地上部分 46106.33 方米，地下室建筑面积 14366.41 平方米及室外配套工程。主要包括建筑工程、给排水工程、电气照明工程、通风空调工程、消防工程、燃气工程、电梯工程、智能化工程、屋面光伏工程、人防设备工程、道路广场工程、绿化工程等。

（四）项目立项情况或实施依据

1. 本项目于 2022 年 6 月 30 日取得《湛江市发展和改革局关于湛江西城片区保障性租赁住房项目可行性研究报告的批复》（湛发改投审〔2022〕38 号）；

2. 本项目于 2022 年 10 月 19 日取得《湛江市发展和改革局关于湛江西城片区保障性租赁住房项目（市政配套道路）

初步设计概算的复函》（湛发改投审〔2022〕70号）；

3. 本项目于2023年6月21日取得《湛江市发展和改革局关于湛江西城片区保障性租赁住房项目（房建部分）初步设计概算的复函》（湛发改投审〔2023〕26号）。

本次湛江西城片区保障性租赁住房项目已通过广东朝胜律师事务所合法性审核。

（五）责任主体

本项目组织实施单位是湛江市麻章区教育局，主管部门是湛江市麻章区教育局。

统一社会信用代码	11440811007101832A
机构名称	湛江市麻章区教育局
机构性质	机关
机构地址	广东省湛江市麻章区瑞云南路9号
负责人	戴红娣
赋码机关	湛江市机构编制委员会办公室

本项目形成资产的权属性质为国有资产，资产归属于湛江市麻章区教育局，符合使用专项债券资金的条件。

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提出：有效增加保障性住房供给，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，扩大保障性租赁住房供给。增加保障性租赁住房，是国家、省、市政策鼓励、扶持的建设项目。本项目建设有利于提高湛江市

土地集约利用力，挖掘建设用地潜力，建设保障性住房，有利于合理释放购房需求，缓解房价上涨压力，促进湛江市房地产市场平稳健康发展。项目建成后，能为湛江市提供 576 套保障性租赁住房，为湛江市“十四五”期间 7000 套保障性租赁住房贡献 8.2%。有利于帮助新市民、青年人解决客观住房需求，帮助新市民、青年人尽快住有所居，尽快融入城市的生活，极大地提升幸福感和获得感。

（二）经济效益分析

凭借独特的地理位置、重要的战略区位、优越的港口条件，湛江被列为国家“一带一路”海上合作战略支点城市，正积极谋求跨省联动，以期盘活区域经济，打造地区发展与合作的新格局。在新丝路建设的过程中，航空大通道能帮助‘丝路’开拓，使湛江‘丝路’能够走出南海、跨越重洋，延伸到世界各国，使湛江与世界的联通更加紧密、更加高效、更加频繁，让国际人员和物资可以‘直通’湛江，提高湛江的知名度，促进湛江发展。

（三）湛江市西城片区西起湛江西站与疏港大道、北起笃豪村、东至调塾村、南至商贸物流城，南北长 3202 米，东西长 2741 米，总面积为 778 公顷，其中包括高铁新城约 204 公顷。西城片区为湛江市重点发展的几大综合开发片区之一，西城片区规划集商贸物流、科技创新、总部经济、观光旅游于一体的枢纽活力芯、品质公园城。湛江市发展西

城片区保障性租赁住房，从国家层面来说，是落实国家“一带一路”战略的重要体现。

（四）社会效益分析

项目的实施，直接投资增加了对地区建筑材料、生活资料、对基础设施如交通道路、供水、供电等有一定的需求，运营期间，能促进运输业、信息业、金融保险等产业的发展，促进湛江社会经济的发展。项目建设符合当地的发展规划，对当地的城市化进程的有积极影响，可为建筑材料供应商、工程承包商、工程设计、工程监理、运输业、信息业、商业、餐饮等带来一定的就业机会，增加就业机会，促进居民收入水平的提高，这对提高湛江市居民的生活水平和生活质量有着积极的影响，成为新的经济增长点，产生巨大的社会效益。

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)《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)
- (2)《通用安装工程工程量计算规范》(GB50856-2013)
- (3)《广东省建筑与装饰工程综合定额》(2018年)
- (4)《广州市园林绿化工程综合定额》(2018)
- (5)《广东省安装工程综合定额》(2018年)
- (6)《广东省建设工程计价通则(2018)》
- (7)《广东省建设施工机械台班费用(2018)》

(8) 工程造价参照湛江市定额站公布的工程造价信息并结合市场的材料单价确定

2. 项目总投资

项目总投资 55343.72 万元，其中工程费用 43647.67 万元，工程建设其他费 8504.30 万元，预备费用 3191.75 万元。

表 3-1 项目投资估算表(单位：万元)

序号	投资估算项目名称	总金额(万元)
1	建筑工程费用	43647.67
2	其他费	8504.30
3	预备费	3191.75
项目总投资		55343.72

(二) 筹措方案

本项目总投资 55343.72 万元，其中：

1. 市场化融资资金筹措：本项目未采用市场化融资。
2. 地方政府债券资金筹措：

(1) 以前发债情况：2024 年广东省政府专项债券（七十八期）已发行专项债券 20000 万元，（发债期限 30 年，发行利率为 2.36%）。

(2) 2025 年拟安排专项债券资金 24200 万元。

1) 2025 年已发行专项债券 0 万元。

2) 本次 2025 年广东省政府专项债券（六期）拟发行专项债 4500 万元。

3)2025 年度以后月份拟发行专项债券资金 19700 万元。

3. 非融资资金筹措：市财政统筹解决 11143.72 万元。

表 3-2 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 金	已 到 位 金 额	单 位 自 有 资 金	其 中： 已 到 位 金 额	非融资资金				地方政府专项债 券融资		
							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	55343.72	22248					11143.72	2248			4500	20000	19700
2023 年	2248	2248					2248	2248					
2024 年	20000	20000										20000	
2025 年	24200										4500		19700
2026 年 及以后	8895.72						8895.72						

（三）项目实施安排

1. 本项目用地、环评情况

（1）本项目于 2023 年 3 月 28 日取得《湛江市自然资源局关于划拨湛江市教育局 82798.26 平方米国有建设用地的批复》（湛自然资源（利用）〔2022〕427 号）；

（2）本项目于 2023 年 5 月 6 日取得关于湛江西城片区保障性租赁住房项目的《建设用地规划许可证》（地字第 44080020230019 号）；

(3) 本项目于 2023 年 11 月 21 日取得湛江市生态环境局《关于湛江西城片区保障性租赁住房项目环境影响报告表的批复》（湛麻环建〔2023〕14 号）。

2. 本项目前期工作情况

(1) 本项目于 2022 年 6 月 30 日取得《湛江市发展和改革局关于湛江西城片区保障性租赁住房项目可行性研究报告的批复》（湛发改投审〔2022〕38 号）；

(2) 本项目于 2022 年 10 月 19 日取得《湛江市发展和改革局关于湛江西城片区保障性租赁住房项目（市政配套道路）初步设计概算的复函》（湛发改投审〔2022〕70 号）；

(3) 本项目于 2023 年 6 月 21 日取得《湛江市发展和改革局关于湛江西城片区保障性租赁住房项目（房建部分）初步设计概算的复函》（湛发改投审〔2023〕26 号）。

3. 本项目建设计划及内容

本项目为湛江西城片区保障性租赁住房项目，包括：

湛江市西城片区保障性租赁住房（市政配套道路）和湛江市西城片区保障性租赁住房（房建部分），主要包括住宅建设工程、地下停车库建设工程、人防建设工程、配套市政道路建设工程以及海绵城市设计等。

按照建设单位的规划设想要求，充分考虑实际操作的可行性与经济性，本项目建设工期为 2023 年 7 月～2025 年 12 月。

（四）债券资金用途

本批次专项债券资金计划投入 4500 万元，主要用于工程费用 4500 万元。

表 3-3（项目具体支出内容（单位：万元）

序号	项目具体支出内容及金额	额度（万元）
1	工程费用	4500
	合计	4500

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

本项目开工时间为 2023 年 7 月，预计于 2025 年 12 月竣工。2026 年 1 月开始运营。

根据项目单位提供的项目资料可知，本项目在运营期间，经营收入主要包括租金收入、停车位经营收入、汽车充电桩收费收入、光伏发电收入、广告位经营收入、物业收费收入。以上具体数据假设如下：

（1）租金收入

项目所在区域湛江西城片区为新区，尚未形成明确的租赁市场，结合该区域的规划和定位，预计该区域建成后居住环境和居住水平均要优于麻章旧城区，且计容建筑面积为 36302 m²（包含物业管理用房 174 m²），其中能够出租的住宅面积为 34628 m²，铺面出租面积为 1500 m²。综合考虑住宅租金水平为 5 元/平方米·月，铺面租金按 100 元/平方米。

月，费用单价每年按 4% 进行递增。暂定出租率为 90%。则计算运营期间租金收入包括住房租金收入以及铺面租金收入合计 17437.83 万元。

（2）停车位收入

本项目区设置有停车位 576 个，另外配建的三条市政道路约可设停车位 456 个，保障性租赁住宅区停车位由运营单位进行收费管理，道路上的停车位由政府特许中标社会资本经营，此部分产品由使用者付费，作为本项目经济收益的一部分。根据周边规划结合现在停车位的收费情况，停车位单次收费为 5 元，由于停车位涉及周转，考虑日周转次数 4 次，费用单价每年按 4% 进行递增。停车率为 90%，年使用天数 365 天。则计算运营期间停车位经营收入合计 33879.56 万元。

（3）汽车充电桩收费收入

本工程拟设 486 个充电桩，其中快、慢充按 1: 9 比例配置，快充为 30Kw，慢充为 7Kw，根据广东省发改委《关于我省新能源汽车用电价格有关问题的通知》中“各类电动汽车充电服务费标准上限，最高不得超过每千瓦时 0.80 元”的规定，本项目 486 个汽车充电桩，每日按 10 小时充电计费，使用率 80%，年使用天数 365 天，费用单价每年按 4% 进行递增。则计算期运营期间汽车充电桩收费收入合计 157029.29 万元。

（4）光伏发电收入

项目拟设置太阳能光伏发电系统，充分利用建筑屋顶布置太阳能电 池板，在屋顶设置太阳能电池板、直流汇流箱、并网逆变器等设备。屋面面积 4978 平方米，每平米安装 150W 太阳能发电板，装机容量 746.7kw，按年平均日照时数 1714.8~2038.2 小时，年发电量 128.04~152.18 万 kwh，本项目按年发电量 152 万 kwh，按太阳能利用率 90%，上网电价每千瓦时 0.4 元，费用单价每年按 4%进行递增，则光伏发电收入在运营期间总计 2737.46 万元。

(5) 广告位经营收入

本项目配建的三条市政道路可设 200 个广告位，每个广告位年租赁收入为 5000 元，按出租率 90%，费用单价每年按 4%进行递增，则道路广告收费在运营期间总计 4496.44 万元。

(6) 物业管理收入

本项目属于保障性安居工程项目，根据相关标准，其物业可收费管理费用，按照住宅面积与物业面积共计 36128 m²，2.5 元/m²，费用单价每年按 4%进行递增，则物业管理收费在运营期间总计 5415.85 万元。

上述汇总，本项目计算期内收入合计为 220996.43 万元。
项目收入明细表如下：

表 4-1 运营收入测算情况表

金额单位：人民币万元

年限	租金收入	停车位收入	光伏发电收入	汽车充电桩收入	广告牌收入	物业管理收费	总收入 (万元)
----	------	-------	--------	---------	-------	--------	-------------

年 限	租金收入	停车位收 入	光伏发 电收入	汽车充电 桩收入	广告牌 收入	物业管 理收费	总收入 (万元)
2023							
2024							
2025							
2026	348.99	678.02	54.79	3142.62	90	108.38	4422.8
2027	362.95	705.14	56.98	3268.32	93.6	112.72	4599.71
2028	377.47	733.35	59.26	3399.05	97.34	117.23	4783.7
2029	392.57	762.68	61.63	3535.01	101.23	121.92	4975.04
2030	408.27	793.19	64.1	3676.41	105.28	126.8	5174.05
2031	424.6	824.92	66.66	3823.47	109.49	131.87	5381.01
2032	441.58	857.92	69.33	3976.41	113.87	137.14	5596.25
2033	459.24	892.24	72.1	4135.47	118.42	142.63	5820.1
2034	477.61	927.93	74.98	4300.89	123.16	148.34	6052.91
2035	496.71	965.05	77.98	4472.93	128.09	154.27	6295.03
2036	516.58	1003.65	81.1	4651.85	133.21	160.44	6546.83
2037	537.24	1043.8	84.34	4837.92	138.54	166.86	6808.7
2038	558.73	1085.55	87.71	5031.44	144.08	173.53	7081.04
2039	581.08	1128.97	91.22	5232.7	149.84	180.47	7364.28
2040	604.32	1174.13	94.87	5442.01	155.83	187.69	7658.85
2041	628.49	1221.1	98.66	5659.69	162.06	195.2	7965.2
2042	653.63	1269.94	102.61	5886.08	168.54	203.01	8283.81
2043	679.78	1320.74	106.71	6121.52	175.28	211.13	8615.16
2044	706.97	1373.57	110.98	6366.38	182.29	219.58	8959.77
2045	735.25	1428.51	115.42	6621.04	189.58	228.36	9318.16
2046	764.66	1485.65	120.04	6885.88	197.16	237.49	9690.88
2047	795.25	1545.08	124.84	7161.32	205.05	246.99	10078.53
2048	827.06	1606.88	129.83	7447.77	213.25	256.87	10481.66
2049	860.14	1671.16	135.02	7745.68	221.78	267.14	10900.92
2050	894.55	1738.01	140.42	8055.51	230.65	277.83	11336.97

年限	租金收入	停车位收入	光伏发电收入	汽车充电桩收入	广告牌收入	物业管理收费	总收入 (万元)
2051	930.33	1807.53	146.04	8377.73	239.88	288.94	11790.45
2052	967.54	1879.83	151.88	8712.84	249.48	300.5	12262.07
2053	1006.24	1955.02	157.96	9061.35	259.46	312.52	12752.55
合计	17437.83	33879.56	2737.46	157029.29	4496.44	5415.85	220996.43

2. 运营成本及相关税费

本项目计算期内的经营成本及相关费用主要包括运营检修维护费、工资及福利费、用水用电费、城镇土地使用税。

(1) 运营检修维护费

运营检修维护费按建设投资的 0.5% 进行估算, 第一年成本: $55343.72 \times 0.5\% = 276.72$ 万元, 每五年按 5% 进行递增。

(2) 工资及福利费

本项目为保障性租赁住房, 有实施单位进行运营, 估计管理及环卫人员 8 人, 年工资及福利费共计 40 万元, 每年按 3% 进行递增。

(3) 水电费

项目水电费由实际住户承担, 这里仅考虑公共部分水电费, 总水电费的按年收入的 0.5% 估算, 第一年成本: $4422.8 \times 0.5\% = 22.11$ 万元。

(4) 城镇土地使用税

根据《湛江市城镇土地使用税适用税额调整方案》（湛财法〔2017〕21号），本项目所在区域为麻章镇范围内的土地，属于市辖区二级，年城镇土地使用税为12万元。

上述汇总，本项目计算期经营成本合计为11863.08万元。项目成本明细表如下：

表 4-2 运营成本测算情况表

金额单位：人民币万元

年限	运营检修维护费	工资及福利费	水电费	城镇土地使用税	总成本
2023					
2024					
2025					
2026	276.72	40	22.11	12	350.83
2027	276.72	41.2	23	12	352.92
2028	276.72	42.44	23.92	12	355.08
2029	276.72	43.71	24.88	12	357.31
2030	276.72	45.02	25.87	12	359.61
2031	290.56	46.37	26.91	12	375.84
2032	290.56	47.76	27.98	12	378.3
2033	290.56	49.19	29.1	12	380.85
2034	290.56	50.67	30.26	12	383.49
2035	290.56	52.19	31.48	12	386.23
2036	305.09	53.76	32.73	12	403.58
2037	305.09	55.37	34.04	12	406.5
2038	305.09	57.03	35.41	12	409.53
2039	305.09	58.74	36.82	12	412.65
2040	305.09	60.5	38.29	12	415.88
2041	320.34	62.32	39.83	12	434.49
2042	320.34	64.19	41.42	12	437.95

年限	运营检修维护费	工资及福利费	水电费	城镇土地使用税	总成本
2043	320.34	66.12	43.08	12	441.54
2044	320.34	68.1	44.8	12	445.24
2045	320.34	70.14	46.59	12	449.07
2046	336.36	72.24	48.45	12	469.05
2047	336.36	74.41	50.39	12	473.16
2048	336.36	76.64	52.41	12	477.41
2049	336.36	78.94	54.5	12	481.8
2050	336.36	81.31	56.68	12	486.35
2051	353.18	83.75	58.95	12	507.88
2052	353.18	86.26	61.31	12	512.75
2053	353.18	88.85	63.76	12	517.79
合计	8704.89	1717.22	1104.97	336	11863.08

3. 项目损益情况

(1) 债券资金概况

(A) 2025年度拟发行债券应付本息情况

1) 2025年已发行债券应付本息情况

2025年尚未发行专项债。

2) 2025年以后月份拟发行债券应付本息情况

发行人拟发行债券募集资金用于湛江西城片区保障性租赁住房项目，合计发行债券24200.00万元，假定发行利率2.50%，期限二十年，在债券存续期每半年支付债券利息，自发行之日起二十年债券存续期应付本息合计36300.00万元，详情如下表：

2025年以后月份拟发行债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			24,200.00	2.50%	605.00
第二年	24,200.00		24,200.00	2.50%	605.00
.....
第二十年	24,200.00	24,200.00	-	2.50%	605.00
小计	-	24,200.00		-	12,100.00
本息合计	36,300.00				

(B) 发行人前期已发行债券情况

发行人前期已发行2024年广东省政府专项债券（七十八期）募集资金用于湛江西城片区保障性租赁住房项目，合计发行金额20000.00万元，债券期限三十年，票面利率2.36%，债券本息合计34160.00万元，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金，还款来源为预期项目收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致。

(C) 经测算，预期项目收益需偿还的总债务融资本息合计70460.00万元。

项目	金额（万元）	备注
1. 前期已发行债券本息合计	34,160.00	
2. 2025 年度拟发行债券本息合计	36,300.00	
3. 以后年度计划发行债券本息合计	0	
项目总债务融资本息	70,460.00	

(2) 债券续期间累计运营结余

按计划该项目 2026 年投入使用，经测算，累计运营结余为 $220996.43 - 11863.08 = 209133.35$ 万元。具体测算情况如下表：

表 4-3 运营结余测算情况表

金额单位：人民币万元

年限	总收入	总成本	结余
2023			
2024			
2025			
2026	4422.8	350.83	4071.97
2027	4599.71	352.92	4246.79
2028	4783.7	355.08	4428.62
2029	4975.04	357.31	4617.73
2030	5174.05	359.61	4814.44
2031	5381.01	375.84	5005.17
2032	5596.25	378.3	5217.95
2033	5820.1	380.85	5439.25
2034	6052.91	383.49	5669.42
2035	6295.03	386.23	5908.8
2036	6546.83	403.58	6143.25
2037	6808.7	406.5	6402.2
2038	7081.04	409.53	6671.51
2039	7364.28	412.65	6951.63
2040	7658.85	415.88	7242.97
2041	7965.2	434.49	7530.71
2042	8283.81	437.95	7845.86
2043	8615.16	441.54	8173.62
2044	8959.77	445.24	8514.53

年限	总收入	总成本	结余
2045	9318.16	449.07	8869.09
2046	9690.88	469.05	9221.83
2047	10078.53	473.16	9605.37
2048	10481.66	477.41	10004.25
2049	10900.92	481.8	10419.12
2050	11336.97	486.35	10850.62
2051	11790.45	507.88	11282.57
2052	12262.07	512.75	11749.32
2053	12752.55	517.79	12234.76
合计	220996.43	11863.08	209133.35

(二) 融资收益平衡情况

本次融资项目收益为项目完成后运营产生的现金流入，收益覆盖债券本息倍数为 2.97，详见下表：

表 4-4 收益覆盖债券本息倍数

金额单位：人民币万元

项目	金额（万元）	备注
一、项目收益	209,133.35	
二、项目总债务融资本息	70,460.00	
1. 前期已发行债券本息合计	34,160.00	
2. 2025 年度拟发行债券本息合计	36,300.00	
3. 以后年度计划发行债券本息合计	0	
三、收益覆盖债券本息倍数	2.97	

经上述测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，在债券存续期内运营累计结余 209133.35 万元，专项债券本息合计 70,460.00 万元，运营结余对债券本息的覆盖

倍数为 2.97 倍。本次评价的湛江西城片区保障性租赁住房项目预期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的平衡。

（三）总体评价

综上所述，项目收益可以覆盖融资成本，项目融资平衡情况已经广东千福田会计师事务所有限公司审计通过，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

1. 本次拟发行债券应付本息情况

发行人本次拟发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）募集资金用于湛江西城片区保障性租赁住房项目，发行金额 4500.00 万元，假定票面利率 2.50%，期限二十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。自发行之日起二十年债券存续期应付本息合计 6750.00 万元。

2. 已发行债券应付本息情况

发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十八期）募集资金用于湛江西城片区保障性租赁住房项目，合计发行金额 20000.00 万元，债券期限三十年，票面利率 2.36%，债券本息合计 34160.00 万元。

（二）债券资金管理

本项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，应按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。湛江市城市发展集团有限公司按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理，收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理要求。

（三）职责分工

湛江市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。湛江市财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同湛江市麻章区教育局、湛江市城市发展集团有限公司加强专项债券项目对应资产管理。

湛江市麻章区教育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。

湛江市城市发展集团有限公司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

本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、利率波动风险等。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）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) 强化前期地质勘查工作，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；审核施工单位每旬、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，在新的条件上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；

3) 资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

风险应对措施：

1) 资金不足额就位，不得开工建设；

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;
- 2) 设备损毁对施工工期的影响;
- 3) 火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响;
- 4) 事故处理不当,引起群体事件,影响建设工期。

风险应对措施:

- 1) 编制和执行施工安全工作守则,建立安全报告制度,设立专职安全监理和安全员;
- 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识,提高安全防范自救能力;
- 3) 配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备;
- 4) 施工场所按规定进行围挡封闭,架设安全网。洞口及临边进行防护;
- 5) 对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程(如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等)要采取专项安全措施;
- 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电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

2.影响项目收益的风险及控制措施

(1) 市场风险

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管项目的变现情况，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。

七、其他需要说明事项

无。

