

2025 年广东省政府专项债券（四期）  
广东省珠海市斗门区保障性住房二期工程  
募投报告

实施单位盖章：

珠海市斗门区住房保障和物业管理中心



主管部门盖章：珠海市斗门区住房和城乡建设局



市（县、区）财政局盖章：珠海市斗门区财政局



二〇二五年一月

## 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 .....	8
(四) 项目立项文件或实施依据 .....	5
(五) 项目主体 .....	5
二、项目实施重要性和经济社会效益分析 .....	6
(一) 重要性分析 .....	6
(二) 经济效益分析 .....	7
(三) 社会效益分析 .....	8
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 .....	8
(一) 投资估算 .....	8
(二) 筹措方案 .....	9
(三) 项目实施安排 .....	16
(四) 债券资金用途 .....	16
四、项目收益与融资平衡情况 .....	17
(一) 项目预期成本收益 .....	17
(二) 融资收益平衡情况 .....	15
(三) 总体评价 .....	24
五、专项债券管理 .....	17
(一) 债券资金概况 .....	17
(二) 债券资金管理 .....	28
(三) 职责分工 .....	18
六、项目风险控制 .....	30
(一) 潜在风险及控制措施 .....	30
(二) 还款保障措施 .....	32
七、其他需要说明事项 .....	32

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

珠海市是广东省地级市，是珠江口西岸的核心城市、珠江三角洲中心城市之一，是粤港澳大湾区重要节点城市、省域副中心城市，是全国唯一以整体城市景观入选“全国旅游胜地四十佳”的城市，有着海滨城市、新型花园城市、国家新颁布的“幸福之城”、“浪漫之城”的美称。

2023 年珠海市地区生产总值 4,233.22 亿元，同比实际增长 4.6%，2022-2024 年，珠海市分别实现一般公共预算收入 437.37 亿元、482.51 亿元和 475.2 亿元，政府性基金收入分别为 369.94 亿元、86.83 亿元和 91.4 亿元。

表 1：珠海市财政经济情况表

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	4045.45	4233.22	暂无
一般预算收入（亿元）	437.37	482.51	475.2
政府性基金收入（亿元）	369.94	86.83	91.4
其中：国有土地出让收入（亿元）	350.26	66.43	80.7
政府性基金支出（亿元）	395.15	316	273
其中：国有土地出让支出（亿元）	144.38	56.83	26

2023 年珠海市斗门区地区生产总值 527.00 亿元，同比实际增长 5.1%，2022-2024 年，珠海市斗门区分别实现一般公共预算收入 23.07 亿元、31.49 亿元和 33.2 亿元，政

府性基金收入分别为 46.22 亿元、2.67 亿元和 19.08 亿元。

表 2：斗门区财政经济情况表

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	501.30	527.00	暂无
一般预算收入（亿元）	23.07	31.49	33.2
政府性基金收入（亿元）	46.22	2.67	19.08
其中：国有土地出让收入（亿元）	42.70	0.64	16.98
政府性基金支出（亿元）	85.70	59.04	32.08
其中：国有土地出让支出（亿元）	24.01	4.71	4.83

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1、社会发展规划

（1）《中华人民共和国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》提出，完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企

事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。因地制宜发展共有产权住房。

（2）《广东省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》提出，完善住房市场体系和住房保障体系，建立多主体供给、多渠道供应、租购并举的住房制度。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，完善长租房政策。规范发展公租房，继续做好城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭的保障工作。以人口流入多的城市为重点，有效增加保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。“十四五”时期，全省计划新增筹集保障性租赁住房 30 万套。单列租赁住房用地计划，探索支持利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建保障性租赁住房。

（3）《珠海市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纲要》明确提出，加快推动基本公共服务均等化，突出抓好基础教育、医疗卫生、住房保障和养老服务增量提质工程，适度超前布局公共服务配套，构建完善的民生保障体系，不断满足人民日益增长的美好生活需要。

构建新型住房供给体系，严格控制大户型高档商品住房用地，租购并举，多渠道增加租赁住房，完善长租房政策，提高出租屋管理水平，增强人才住房、公共租赁住房等保障性住房的筹集供给能力，筹集各类保障性住房和人才住房不

少于8万套。

## 2、行业发展规划

（1）《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》指出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。《意见》明确，保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金；由政府给予政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，主要利用存量土地和房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设。

住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部、自然资源部共同印发《关于进一步规范发展公租房的意见》。根据该意见，公租房资产是指地方政府住房保障主管部门持有的，纳入城镇住房保障规划和年度计划，向符合条件的保障对象提供的住房。公租房资产包括公租房项目中的住宅，以及配套的非住宅资产（公共用房、经营性用房、车位、设施设备用房等房屋建筑物）。意见指出，确保用地供应。新建公租房的地方，要依据公租房发展规划和年

度建设计划，科学编制土地供应计划，公租房用地应保尽保。储备土地和收回使用权的国有土地，优先安排保障性住房建设。加大公租房发展力度分类合理确定准入门槛；坚持实物保障与租赁补贴并举；各地对列入市县年度计划的公租房项目，要落实好土地、资金、税费等各项支持政策。各有关部门要落实工作责任，加强监督指导，确保各项工作任务和政策措施落到实处。

（2）广东省人民政府办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》明确提出坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，加快构建我省以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，进一步加快发展保障性租赁住房，扩大保障性租赁住房供给，优化住房租赁市场供给结构，缓解住房租赁市场结构性供给不足，促进实现全体人民住有所居。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。各地级以上市要针对保障性租赁住房不同的筹集建设方式，分类制定准入、退出具体条件以及小户型的具体面积管理要求。明确发展重点。广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门和湛江市是发展保障性租赁住房的重点城市，要根据常住人口规模、人口流入分布、公共服务设施配套和交通等条件，结合城市轨道交

通站点和城市建设重点片区等情况，科学布局房源，加快发展保障性租赁住房。

（3）《珠海市住房发展“十四五”规划和二〇三五年远景目标纲要》根据该文件，住房供应结构持续优化。新增供应各类住房 30 万套，住宅用地供应规模 932 公顷，其中新建商品住房与机构租赁住房、公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房、人才住房等各类房源的比例为 7:3。新增供应商品住房 21 万套，机构租赁住房 1 万套，新增商品住房用地（含城市更新项目供应住宅用地）供应规模 721 公顷。住房保障覆盖面逐步扩大。新增供应公共租赁住房 1.2 万套（户），保障性租赁住房 1.5 万套，共有产权住房 1.3 万套，人才住房 4 万套。新增保障性住房用地 211 公顷，建立居住用地三年储备机制，提前三年预选保障性住房建设用地，并按年度开展新增项目预选工作，保障性住房用地原则上严禁挪作他用。

《珠海市住房保障专项规划（2021—2035）》规划提出“十四五”期间，珠海全市计划筹集建设保障性住房约 11.9 万套。以解决新市民、青年人的住房困难问题为核心，珠海将加快构建以公租房、保障性租赁住房、共有产权房和人才住房为主的，具有珠海特色的住房保障体系。

“十四五”期间，全市（不包含深合区）计划筹集建设保障性住房约 11.9 万套，包含公共租赁住房 0.6 万套、保障性



租赁住房 6 万套、人才住房 4 万套和共有产权房 1.3 万套。

### 3、建设必要性

项目建设是缓解新市民住房困难的需要。随着城镇化进程加速和流动人口规模扩大，进城务工人员、新就业大学生等新市民、青年人的住房困难问题日益凸显，年轻人一进入城市，就面临着高不可攀的房价，房租也支付不起。过去的十几年来，住房保障工作的重点是城镇低收入住房困难家庭，申请条件对户籍、收入标准做了严格限定，受众人群多为城镇低收入住房困难群众，将新市民、青年人等中低收入群体排斥在外。斗门区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，扎实推进住房保障工作，有效改善了大部分城镇户籍困难群众住房条件，但新市民、青年人等群体住房困难问题仍然比较突出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，更好保障这些青年群体的基本需求。项目建设按单套50平方米计算，可建设公租房约1,000套，切实增加小户型房源，既能够适应新市民、青年人的承受能力，也能够满足他们的基本租住需求，既有利于增加斗门区保障性租赁住房供给，扩大住房保障覆盖面，也有利于解决进城务工人员、新就业大学生等新市民、青年人的阶段性住房困难。

项目建设是促进社会和谐稳定的需要。住房是人的生存

之所，发展之基。住房问题是涉及广大人民群众特别是中低收入性困难家庭群体的实际性民生问题，实现住有所居一直都是各级政府的工作重点。近几年，斗门区通过推进棚户区改造、公租房、廉租住房等保障性住房建设，解决了一大批低收入家庭的住房困难问题。但是目前住房困难家庭数量仍然比较大。特别是在城市、工矿等棚户区里，还有不少工业化初期形成的简易住宅，大多是危房，缺乏供水、排污、取暖等生活设施，冬天漏风，夏天漏雨，巷道狭窄，环境脏乱，不能满足群众基本生活需求，往往会由于住房安全问题而引发不文明或不安定的隐患要素，影响社会秩序的安全稳定。项目建设顺民意、解民忧，是维护社会安定的重要惠民工程，充分体现了斗门区政府对于低收入困难家庭的照顾和关爱，有利于改善城镇居民低收入家庭住房困难，对于保障和改善民生、化解社会矛盾、促进社会和谐稳定具有重要意义。

### （三）项目情况

2022年3月18日，珠海市斗门区发展和改革局作出《关于珠海市斗门区保障性住房二期工程可行性研究报告的批复》（斗发改专〔2022〕20号），项目建设资金由区财政局统筹解决。本项目位于白蕉镇黄杨花园旁，用地面积12314.2平方米，总建筑面积68663.06平方米，其中计容建筑面积56041.4平方米，不计容建筑面积12621.66平方米。主要建

设内容为: 3 栋住宅楼 53741.4 平方米, 配套商业 1200 平方米, 物业管理用房 750 平方米, 垃圾房 50 平方米, 配电房 300 平方米, 架空层 877.66 平方米, 地下室 11744 平方米, 室外及配套工程等。预计建成后可提供 1106 套保障性住房, 其中二房户型 125 套, 一房户型 981 套。

2022 年 7 月 25 日, 珠海市自然资源局做出《建设工程规划许可证》[建字第(斗门)2022-090 号], 载明建设单位: 珠海市斗门区政府投资建设工程管理中心; 建设项目名称: 斗门区保障性住房二期工程; 建设位置: 斗门区白蕉镇虹桥二路南侧、新科二路东侧; 建设规模: 65225.62m<sup>2</sup>。

表3: 项目概况

项目名称	公益性质	具体位置	建设内容及规模
珠海市斗门区保障性住房二期工程	有一定收益的公益性项目	珠海市斗门区	本项目位于白蕉镇黄杨花园旁, 用地面积 12314.2 平方米, 总建筑面积 68663.06 平方米, 其中计容建筑面积 56041.4 平方米, 不计容建筑面积 12621.66 平方米。主要建设内容为: 3 栋住宅楼 53741.4 平方米, 配套商业 1200 平方米, 物业管理用房 750 平方米, 垃圾房 50 平方米, 配电房 300 平方米, 架空层 877.66 平方米, 地下室 11744 平方米, 室外及配套工程等。预计建成后可提供 1106 套保障性住房, 其中二房户型 125 套, 一房户型 981 套。

#### (四) 项目立项文件或实施依据

(1) 2020 年 7 月 22 日《关于研究启动斗门区保障性住房二期建设会议纪要》(第 115 号)。

(2) 2022年3月14日《关于珠海市斗门区保障性住房二期工程可行性研究报告投资估算的审核意见》（斗发审估〔2022〕12号）。

(3) 2022年3月18日《关于珠海市斗门区保障性住房二期工程可行性研究报告的批复》（斗发改投〔2022〕20号）。

(4) 2022年9月6日《关于珠海市斗门区保障性住房二期工程概算的批复》（斗发改投〔2022〕117号）。

**(五) 责任主体**

1、实施单位：珠海市斗门区住房保障和物业管理中心

表 4：项目实施单位基本信息

名称	珠海市斗门区住房保障和物业管理中心
统一社会信用代码	12440403455921199K
住所	珠海市斗门区白蕉镇虹桥四路建设大厦 9 楼 905 室
法定代表人	黄春叶
开办资金	14 万元人民币
有效期	2021-06-21 至 2026-06-20
登记机关	珠海市斗门区事业单位登记管理局

2、主管单位：珠海市斗门区住房和城乡建设局

表5：项目主管单位基本信息

名称	珠海市斗门区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11440403551659119A
住所	广东省珠海市斗门区城东白蕉路 3188 号
法定代表人	李建成

机构性质	机关
赋码机关	未公示

### 3、归属单位：

本项目建设完成后，产权将归属珠海市斗门区人民政府。

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### （一）重要性分析

保障性住房是“十四五”住房建设的重点。全国住房保障工作座谈会提出，要切实把保障性住房作为“十四五”住房建设的重点。一是要提高对发展保障性住房重要性的认识，认清住房保障工作的新使命主要是解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，新方式是加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，新目标是确立起保障性住房的政策制度；二是切实把保障性住房作为“十四五”住房建设的重点；三是要确保政策落地见效，推动建立“两多一并”的制度。

项目的建设是促进珠海市及斗门区经济持续健康发展的需要。在市场经济环境下，经济发展程度是影响和制约住房建设的重要因素，涉及社会发展的多个方面。住房价格持续上涨过快，容易形成金融风险，破坏经济秩序正常循环。保障性住房是政府为抑制房价快涨而采取的宏观调控措施，加强保障性住房建设既能有效刺激居民正常消费和扩大内需，又能拉动建筑、建材和服务等相关产业经济的持续发展，

加大建房投资落实住房优惠政策，将有利于控制和降低房价上涨幅度，减少来自住房需求引发的压力，为促进斗门区及珠海市经济持续健康发展提供强劲动力和坚实保障。

## （二）经济效益分析

有数据显示，目前新市民、青年人的居住成本占了他们生活消费支出的 45%左右，大力发展保障性租赁住房，可以更好保障这一群体的基本住房需求。同时，对促进房地产市场平稳健康发展将起到积极作用。发展保障性租赁住房，或将是今后房地产企业探索、转型的一个方向。

发展公共租赁住房建设对当地产业结构的调整，产业体系的更新与持续发展有重要意义。项目实施对当地基础设施建设、教育、医疗、科学文化和推进现代化进程有极大推动作用。为多样化中低收入劳动力新开辟重要的就业渠道。吸引高新技术人才进驻，带动当地餐饮、零售、娱乐、健身等行业快速发展。项目具有可观的经济效益，将明显提高当地居民生活水平及生活质量。项目经济效益明显，对带动区域经济发展具有重要作用。

项目建成后的能形成保障性租赁住房出租、配套服务用房出租、物业管理费、停车位、充电桩充电和快递柜场地出租等实现收入，预计该部分收入实现较为稳定，经济效益显著。

### （三）社会效益分析

保障性住房的建设可改善城市低收入居民的居住条件，是重要的民生问题，加快建设保障性住房，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。加快建设保障性住房，还为今后扩大消费创造了有利条件，是改善城乡居民消费环境和条件的有效举措，都将有利于城乡居民特别是低收入居民扩大消费。

项目建设对改善斗门区投资环境、发展经济提供了良好的条件，社会经济效益显著。通过建设公共租赁住房，为中低收入人群增加了一个选择的机会，满足了社会对住宅产业多样化的需求，对于建设和谐城市，为当地经济发展和社会稳定提供有力的保障。有助于当地社会的稳定与经济的健康可持续发展，减少社会矛盾，促进居民对新时代新政府的认同。项目的建设实施对当地居民的生活具有积极影响，对当地交通规划、环境保护建设也起到一定的参考作用。

## 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

项目估算主要根据国家关于建设项目投资估算编制办法等文件进行编制，相关规范依据包括：

（1）《投资项目经济咨询评估指南》中国国际工程咨

询公司。

(2) 国家发改委和建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》(发改投资〔2006〕1325 号)。

(3) 《市政工程投资估算编制办法》(建标〔2007〕164号)。

(4) 《广东省房屋建筑工程概算定额》(2014)。

(5) 《广东省房屋建筑与装饰装修工程综合定额》(2018)。

(6) 《广东省通用安装工程综合定额》(2018)。

(7) 《广东省园林绿化工程综合定额》(2018)。

(8) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)。

(9) 工程的各项经济技术指标及当地材料价格。

(10) 项目单位提供的基础数据。

## 2. 项目总投资

项目总投资为 38,936 万元，其中工程费用 32,473 万元；工程建设其它费 2,924 万元；预备费 3,539 万元。项目投资估算构成如下表所示。

表 6：项目投资估算构成表（单位：万元）

序号	分项	金额
1	工程费用	32,473
2	工程建设其他费用	2,924
3	预备费	3,539



项目总投资	38,936
-------	--------

## （二）筹措方案

项目总投资38,936万元，其中计划通过地方政府专项债券解决23,000万元，占比59.07%，剩余15,936万元由财政性资金解决，占比40.93%。

### 1、市场化融资资金筹措

本项目不采取市场化融资资金筹措。

### 2、地方政府债券资金筹措

本项目计划发行债券融资23,000万元，2024年已通过地方政府专项债券融资7,600.00万元，其中已通过2024年广东省政府专项债券（六十四期）3,500万元，期限为20年，实际利率为2.39%；已通过2024年广东省政府专项债券（七十期）融资4,100.00万元，融资利率为2.10%。本次计划发行2025年广东省政府专项债券（四期）2,200.00万元，后续计划发行13,200.00万元，设融资利率均为2.45%，年限15年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。如果2025年未能按计划发行足够的债券，则该部分由财政按项目进度推进情况统筹安排，以确保项目如期推进。

### 3、非融资资金筹措

非融资资金筹财政按项目推进情况安排资金15,936万元，并计划纳入财政预算年度安排。

表 7：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	38,936	15,239					15,936	7,639			2,200	7,600	13,200
2022	3,139	3,139					3,139.00	3,139					
2023	3,400	3,400					3,400.00	3,400					
2024	9,818	9,818.00					2,218.00	2,218.00				7,600	
2025	22,579						7,179.00				2,200		13,200

### （三）项目实施安排

项目总施工期44个月，已于2022年5月开工，整体项目预计2025年12月完成竣工验收，并计划于2026年1月整体投入使用。

### （四）债券资金用途

本项目将按债券使用管理有关规定，将结合项目进展情况，统筹安排专项债券资金的使用，本次拟发行的2025年广东省政府专项债券2,200万元，主要用于项目工程进度款支付。

表8：项目用款计划表（单位：万元）

项目名称	资金用途	本次债券资金拟使用金额
------	------	-------------

珠海市斗门区保障性住房二期工程	支付工程进度款	2,200
-----------------	---------	-------

## 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

项目收益主要来源于保障性租赁住房出租收入、配套服务用房出租收入、物业管理费收入、停车位收入、充电桩充电收入、快递柜场地出租收入。

经计算，项目运营期自2026年至2044年，运营期内收入合计55,052.20万元。具体测算过程详见表12。

#### （1）保障性租赁住房出租收入

项目建成后可用于出租面积约为53,741.4m<sup>2</sup>，参考珠海市《关于公布2020-2022年全市各区住房市场平均租金和市本级公产房（公共租赁住房）市场租金标准及有关事项的通知》，结合项目所在地实际情况，保障性租赁住房运营期首年出租单价按照30.00元/（m<sup>2</sup>•月）预测，考虑到通胀因素，预计租金每三年增长5%，运营期首年出租率约为80%，并逐年达到100%。

#### （2）配套服务用房出租收入

项目建成后配套商业用房建筑面积约为1,200.00m<sup>2</sup>，参考珠海同类租金价格，配套商业用房出租单价暂按80.00元/（m<sup>2</sup>•月）预测，考虑到通胀因素，租金预计每三年增长5%，

运营期首年出租率约为70%，并逐年达到100%。

### （3）物业管理费收入

项目建成后保障性租赁住房及配套商业用房可用于出租的总面积为54,941.4m<sup>2</sup>，参考珠海市同类租金价格，物业管理费平均单价暂按3.00元/（m<sup>2</sup>•月）预测，考虑到通胀因素，预计每五年增长5%，运营期首年物业出租率约为80%，并逐年达到100%。

### （4）停车费收入

项目建成后拟设置210个停车位，参考《珠海市停车场差别化收费标准方案》，结合项目所在地实际情况，停车位按照200.00元/（个•月）预测，考虑到通胀因素，收费标准预计每三年增长5%，运营期首年出租率约为80%，并逐年达到100%。

### （5）充电桩充电收入

根据《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》（粤府〔2018〕46号）：全省新建住宅配建停车位必须100%建设充电设施或预留建设安装条件。故本项目拟配置210个停车位的同时拟同步配置210个充电桩。新能源汽车电池容量一般在50-100kWh之间，考虑每次新能源汽车充电电量不同，按照每车每次充电60kWh计算，根据《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》（粤府〔2018〕46号）：自2018年7月1日起全省充电服务价格最高

限价调整为0.80元/kWh。综合考虑用电低谷时段新能源充电桩电费优惠，项目充电服务收入单价暂按0.70元/kWh计算，通过计算，充电桩服务收入单价按照42.00元/（个•天）预测。考虑到通胀因素，收费标准预计每五年增长5%。年均使用率约为80%。

#### （6）快递柜场地出租收入

项目建成后拟设置15个快递柜，参考珠海同类租金价格，出租费用按照21,000元/（个•年）预测，考虑到通胀因素，预计每三年增长5%。

#### （7）电梯广告位出租收入

项目拟建设3栋住宅楼，预计每栋住宅楼安装3部电梯，每部电梯内预设两个广告位，预计每个广告位租金约1,500.00元/月，年均出租率约为70%，租金预计每三年增长5%。

## 2. 项目成本及相关税费

本项目的成本及相关税费主要来源于以下方面：

#### （1）债券成本

本项目计划发行债券共23,000万元，2024年拟发行广东省政府专项债券21,000万元，其中已通过2024年广东省政府专项债券（六十四期）3,500万元，期限为20年，实际利率为2.39%；已通过2024年广东省政府专项债券（七十期）融资4,100.00万元，融资利率为2.10%，年限为10年，债券存续

期内按半年付息，到期一次还本。拟通过2025年及以后年度地方政府专项债券融资15,400.00万元，假设融资利率均为2.45%，年限15年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

1) 已发行情况

①已通过2024年广东省政府专项债券（六十四期）融资3,500.00万元，融资利率为2.39%，年限为20年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。本项目已发行的地方政府专项债券形成的应还本付息情况如下表：

表 9：本项目 2024 年广东省政府专项债券（六十四期）还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	-	-	3,500.00	2.39%	83.65	83.65
第二年	3,500.00	-	3,500.00	2.39%	83.65	83.65
第三年	3,500.00	-	3,500.00	2.39%	83.65	83.65
第四年	3,500.00	-	3,500.00	2.39%	83.65	83.65
第五年	3,500.00	-	3,500.00	2.39%	83.65	83.65
第六年	3,500.00	-	3,500.00	2.39%	83.65	83.65
第七年	3,500.00	-	3,500.00	2.39%	83.65	83.65
第八年	3,500.00	-	3,500.00	2.39%	83.65	83.65
第九年	3,500.00	-	3,500.00	2.39%	83.65	83.65
第十年	3,500.00	-	3,500.00	2.39%	83.65	83.65
第十一年	3,500.00	-	3,500.00	2.39%	83.65	83.65
第十二年	3,500.00	-	3,500.00	2.39%	83.65	83.65
第十三年	3,500.00	-	3,500.00	2.39%	83.65	83.65
第十四年	3,500.00	-	3,500.00	2.39%	83.65	83.65
第十五年	3,500.00	-	3,500.00	2.39%	83.65	83.65
第十六年	3,500.00	-	3,500.00	2.39%	83.65	83.65
第十七年	3,500.00	-	3,500.00	2.39%	83.65	83.65
第十八年	3,500.00	-	3,500.00	2.39%	83.65	83.65

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第十九年	3,500.00	-	3,500.00	2.39%	83.65	83.65
第二十年	3,500.00	3,500.00	-	2.39%	83.65	3,583.65
合计		3,500.00			1,673.00	5,173.00

②已通过2024年广东省政府专项债券（七十期）融资4,100.00万元，融资利率为2.10%，年限为10年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。本项目已发行的地方政府专项债券形成的应还本付息情况如下表：

表 10：本项目 2024 年广东省政府专项债券（七十期）还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	-	-	4,100.00	2.10%	86.10	86.10
第二年	4,100.00	-	4,100.00	2.10%	86.10	86.10
第三年	4,100.00	-	4,100.00	2.10%	86.10	86.10
第四年	4,100.00	-	4,100.00	2.10%	86.10	86.10
第五年	4,100.00	-	4,100.00	2.10%	86.10	86.10
第六年	4,100.00	-	4,100.00	2.10%	86.10	86.10
第七年	4,100.00	-	4,100.00	2.10%	86.10	86.10
第八年	4,100.00	-	4,100.00	2.10%	86.10	86.10
第九年	4,100.00	-	4,100.00	2.10%	86.10	86.10
第十年	4,100.00	4,100.00	-	2.10%	86.10	4,186.10
合计		4,100.00			861.00	4,961.00

2) 计划发行部分

拟通过2025年及以后年度地方政府专项债券融资15,400.00万元，假设融资利率均为2.45%，年限15年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。基于上述融资计划及相关假设，本项目地方政府专项债券应还本付息情况如下表：

表 11：计划发行的地方政府专项债券还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	-	-	15,400.00	2.45%	377.30	377.30
第二年	15,400.00	-	15,400.00	2.45%	377.30	377.30
第三年	15,400.00	-	15,400.00	2.45%	377.30	377.30
第四年	15,400.00	-	15,400.00	2.45%	377.30	377.30
第五年	15,400.00	-	15,400.00	2.45%	377.30	377.30
第六年	15,400.00	-	15,400.00	2.45%	377.30	377.30
第七年	15,400.00	-	15,400.00	2.45%	377.30	377.30
第八年	15,400.00	-	15,400.00	2.45%	377.30	377.30
第九年	15,400.00	-	15,400.00	2.45%	377.30	377.30
第十年	15,400.00	-	15,400.00	2.45%	377.30	377.30
第十一年	15,400.00	-	15,400.00	2.45%	377.30	377.30
第十二年	15,400.00	-	15,400.00	2.45%	377.30	377.30
第十三年	15,400.00	-	15,400.00	2.45%	377.30	377.30
第十四年	15,400.00	-	15,400.00	2.45%	377.30	377.30
第十五年	15,400.00	15,400.00	-	2.45%	377.30	15,777.30
合计		15,400.00			5,659.50	21,059.50

综上所述，本项目通过地方政府专项债券进行融资，融资本息（包括已融资及计划融资）合计为31,193.50万元。

## （2）项目运营成本

本项目运营成本主要包括检修维护费、管理费用、税费等。

经计算，项目运营期自2026年至2044年，运营期内运营成本合计5,801.49万元。具体测算过程详见表12。

①检修维护费主要包括建筑物及设备维修保养产生的费用，暂按物业出租收入的5%测算。

②管理费用主要包括行政管理人员的工资福利、行政办公耗材及其它维持运营必要的杂项费用等，暂按当年营业收入的5%测算。



③税费主要考虑增值税及其附加税费、所得税，增值税暂按综合收入的1.5%预测，增值税附加税费按增值税的12%预测，所得税税率25%。

### 3. 项目损益情况

预测项目运营期2026年至2045年产生的总运营收入为55,052.20元，总运营成本为5,801.49万元，项目产生的净损益为49,250.71万元。

表 12：项目收益测算表（单位：万元）

年份	住房出租收入	配套商业用房出租收入	物业管理费收入	停车位收入	充电服务收入	快递柜场地出租收入	电梯广告位出租收入	收入合计	维护成本	管理成本	税费	成本合计	收益
2026 年	1,547.75	80.64	157.80	40.32	257.54	15.00	22.68	2,121.73	81.42	106.09	32.88	220.39	1,901.34
2027 年	1,741.22	92.16	177.58	45.36	257.54	15.00	22.68	2,351.54	91.67	117.58	36.43	245.68	2,105.86
2028 年	1,934.69	103.68	197.36	50.40	257.54	15.00	22.68	2,581.35	101.92	129.07	39.98	270.97	2,310.38
2029 年	2,031.42	120.96	197.79	52.92	257.54	15.75	23.81	2,700.19	107.62	135.01	41.82	284.45	2,415.74
2020 年	2,031.42	120.96	197.79	52.92	257.54	15.75	23.81	2,700.19	107.62	135.01	41.82	284.45	2,415.74
2031 年	2,031.42	120.96	207.68	52.92	270.42	15.75	23.81	2,722.96	107.62	136.15	42.18	285.95	2,437.01
2032 年	2,132.99	127.01	207.68	55.57	270.42	16.54	25.00	2,835.21	113.00	141.76	43.90	298.66	2,536.55
2033 年	2,132.99	127.01	207.68	55.57	270.42	16.54	25.00	2,835.21	113.00	141.76	43.90	298.66	2,536.55
2034 年	2,132.99	127.01	207.68	55.57	270.42	16.54	25.00	2,835.21	113.00	141.76	43.90	298.66	2,536.55
2035 年	2,239.64	133.36	207.68	58.35	270.42	17.37	26.25	2,953.07	118.65	147.65	45.72	312.02	2,641.05
2036 年	2,239.64	133.36	218.06	58.35	283.94	17.37	26.25	2,976.97	118.65	148.85	46.10	313.60	2,663.37
2037 年	2,239.64	133.36	218.06	58.35	283.94	17.37	26.25	2,976.97	118.65	148.85	46.10	313.60	2,663.37
2038 年	2,351.62	140.03	218.06	61.27	283.94	18.24	27.56	3,100.72	124.58	155.04	48.01	327.63	2,773.09
2039 年	2,351.62	140.03	218.06	61.27	283.94	18.24	27.56	3,100.72	124.58	155.04	48.01	327.63	2,773.09
2040 年	2,351.62	140.03	218.06	61.27	283.94	18.24	27.56	3,100.72	124.58	155.04	48.01	327.63	2,773.09
2041 年	2,469.20	147.03	228.96	64.33	298.14	19.15	28.94	3,255.75	130.81	162.79	50.41	344.01	2,911.74
2042 年	2,469.20	147.03	228.96	64.33	298.14	19.15	28.94	3,255.75	130.81	162.79	50.41	344.01	2,911.74
2043 年	2,469.20	147.03	228.96	64.33	298.14	19.15	28.94	3,255.75	130.81	162.79	50.41	344.01	2,911.74
2044 年	2,592.66	154.38	228.96	67.55	298.14	20.11	30.39	3,392.19	137.35	169.61	52.52	359.48	3,032.71
合计	41,490.93	2,436.03	3,972.86	1,080.95	5,252.06	326.26	493.11	55,052.20	2,196.34	2,752.64	852.51	5,801.49	49,250.71

(二) 融资收益平衡情况

1. 项目融资情况

本项目计划发行债券融资23,000万元，2024年已申请债券融资7,600万元，其中已通过2024年广东省政府专项债券（六十四期）3,500万元，期限为20年，实际利率为2.39%；已通过2024年广东省政府专项债券（七十期）融资4,100.00万元，融资利率为2.10%，年限为10年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。拟通过2025年及以后年度地方政府专项债券融资15,400.00万元，假设融资利率均为2.45%，年限15年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。本项目专项债券应还本付息合计31,193.50万元。

a) 平衡方案现金流量测算

按照项目产生的资金流入流出进行编制，现金流量表项目中的累计净现金流量大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

表 13：债券存续期间现金流量表（单位：万元）

项目	合计	2024	2025	2026	2027	2028
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	55,052.2			2,121.7	2,351.5	2,581.4
2. 经营活动支付的现金	5,801.5			220.4	245.7	271.0
3. 经营活动产生的现金流合计	49,250.7			1,901.3	2,105.9	2,310.4
二、投资活动产生的现金流	0.0					
1. 支付项目建设资金	38,936.0	15,239.0	23,697.0			
2. 投资活动产生的现金流合计	-38,936.0	-15,239.0	-23,697.0			
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金	15,936.0	7,639.0	8,297.0			
2. 债券融资款	23,000.0	7,600.0	15,400.0			
3. 偿还债券本金	23,000.0					

4. 支付债券利息	8,193.5		169.8	547.1	547.1	547.1
5. 融资活动产生的现金流合计	7,742.5	15,239.0	23,527.3	-547.1	-547.1	-547.1
四、现金流总计						
1. 期初现金			0.0	-169.8	1,184.5	2,743.4
2. 期内现金变动			-169.8	1,354.3	1,558.8	1,763.3
3. 期末现金			-169.8	1,184.5	2,743.4	4,506.7

## 续表

项目	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	2,700.2	2,700.2	2,723.0	2,835.2	2,835.2	2,835.2
2. 经营活动支付的现金	284.5	284.5	286.0	298.7	298.7	298.7
3. 经营活动产生的现金流合计	2,415.7	2,415.7	2,437.0	2,536.6	2,536.6	2,536.6
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金						
2. 投资活动产生的现金流合计						
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金						
2. 债券融资款						
3. 偿还债券本金						4,100.0
4. 支付债券利息	547.1	547.1	547.1	547.1	547.1	547.1
5. 融资活动产生的现金流合计	-547.1	-547.1	-547.1	-547.1	-547.1	-4,647.1
四、现金流总计						
1. 期初现金	4,506.7	6,375.4	8,244.1	10,134.0	12,123.5	14,113.0
2. 期内现金变动	1,868.7	1,868.7	1,890.0	1,989.5	1,989.5	-2,110.5
3. 期末现金	6,375.4	8,244.1	10,134.0	12,123.5	14,113.0	12,002.5

## 续表

项目	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	2,953.1	2,977.0	2,977.0	3,100.7	3,100.7	3,100.7
2. 经营活动支付的现金	312.0	313.6	313.6	327.6	327.6	327.6
3. 经营活动产生的现金流合计	2,641.1	2,663.4	2,663.4	2,773.1	2,773.1	2,773.1
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金						
2. 投资活动产生的现金流合计						
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金						
2. 债券融资款						
3. 偿还债券本金						15,400.0
4. 支付债券利息	461.0	461.0	461.0	461.0	461.0	461.0
5. 融资活动产生的现金流合计	-461.0	-461.0	-461.0	-461.0	-461.0	-15,861.0
四、现金流总计						
1. 期初现金	12,002.5	14,182.6	16,385.0	18,587.5	20,899.6	23,211.7
2. 期内现金变动	2,180.1	2,202.4	2,202.4	2,312.1	2,312.1	-13,087.9

项目	2035	2036	2037	2038	2039	2040
3. 期末现金	14,182.6	16,385.0	18,587.5	20,899.6	23,211.7	10,123.9

续表

项目	2041	2042	2043	2044
一、经营活动产生的现金流				
1. 经营活动产生的现金	3,255.8	3,255.8	3,255.8	3,392.2
2. 经营活动支付的现金	344.0	344.0	344.0	359.5
3. 经营活动产生的现金流合计	2,911.7	2,911.7	2,911.7	3,032.7
二、投资活动产生的现金流				
1. 支付项目建设资金				
2. 投资活动产生的现金流合计				
三、融资活动产生的现金流				
1. 项目资本金				
2. 债券融资款				
3. 偿还债券本金				3,500.0
4. 支付债券利息	83.7	83.7	83.7	83.7
5. 融资活动产生的现金流合计	-83.7	-83.7	-83.7	-3,583.7
四、现金流总计				
1. 期初现金	10,123.9	12,952.0	15,780.1	18,608.2
2. 期内现金变动	2,828.1	2,828.1	2,828.1	-550.9
3. 期末现金	12,952.0	15,780.1	18,608.2	18,057.2

测算结果表明,在债券存续期间,项目运营后年度累计净现金流量18,057.2万元,大于0,项目产生的净现金流入能使用于还本付息的资金稳定性得到保障。

## 2. 融资收益平衡情况

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足,保障程度大小。根据前述对项目未来数据的合理预测,在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净收益49,250.71万元,能够覆盖债券本息金额31,193.5万元,债务本息偿付保障倍数1.58倍。

表 14: 项目资金平衡情况表 (单位: 万元)

年度	债券本息合计	收益合计
----	--------	------

	本金	利息	本息合计	
2025		169.8	169.8	
2026		547.1	547.1	1,901.3
2027		547.1	547.1	2,105.9
2028		547.1	547.1	2,310.4
2029		547.1	547.1	2,415.7
2030		547.1	547.1	2,415.7
2031		547.1	547.1	2,437.0
2032		547.1	547.1	2,536.6
2033		547.1	547.1	2,536.6
2034	4,100.0	547.1	4,647.1	2,536.6
2035		461.0	461.0	2,641.1
2036		461.0	461.0	2,663.4
2037		461.0	461.0	2,663.4
2038		461.0	461.0	2,773.1
2039		461.0	461.0	2,773.1
2040	15,400.0	461.0	15,861.0	2,773.1
2041		83.7	83.7	2,911.7
2042		83.7	83.7	2,911.7
2043		83.7	83.7	2,911.7
2044	3,500.0	83.7	3,583.7	3,032.7
合计	23,000.0	8,193.5	31,193.5	49,250.7
本息覆盖倍数			1.58	

### （三）总体评价

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，预期项目收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对预期项目收益情况向下波动（下浮10%和20%）进行敏感性分析。

表 15：预期项目收益变动下的本息覆盖倍数表（单位：万元）

项目	预期项目收益变动		
	预期项目收益 100%	预期项目收益 90%	预期项目收益 80%
预期收益	49,250.71	44,325.64	39,400.57

债券本息	31,193.50	31,193.50	31,193.50
本息覆盖倍数	1.58	1.42	1.26

经计算，项目收益可以覆盖融资成本，债务本息偿付保障倍数大于1.2。同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

本项目计划发行债券共23,000万元，本项目计划发行债券融资23,000万元，2024年已申请债券融资7,600万元，其中已通过2024年广东省政府专项债券（六十四期）3,500万元，期限为20年，实际利率为2.39%；已通过2024年广东省政府专项债券（七十期）融资4,100.00万元，融资利率为2.10%，年限为10年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。拟通过2025年及以后年度地方政府专项债券融资15,400.00万元，假设融资利率均为2.45%，年限15年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。此次专项债券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

珠海市斗门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。

珠海市斗门区住房和城乡建设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，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。及

时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

珠海市斗门区住房保障和物业管理中心负责按照债券发行组织等统一安排,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。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。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

## 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,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

主要有自然环境、组织及管理风险、工程实施、资金落实、物价波动、设计变更等影响项目施工进度或正常进行的风险。

针对上述风险采取控制措施如下:

1. 本项目施工范围较广,面积较大,建议项目单位应落实施工规划,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。建设单位应加强施工现场的监督管理工作，对安全、质量、资金等方面要严格把关。

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. 项目主管部门还应督促指导项目单位做好项目专项债发行准备工作和信息披露有关工作，对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度。同时，项目单位要加强资金管理，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。

4. 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。依托地方政府管理信息系统，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。

5. 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，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。

## **（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**

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

根据《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号），省级财政部门应当及时在本单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息，不再向财政部备案需公开的信息披露文件。省级财政部门对信息披露文件的合规性、完整性负责，要严格落实专项债券对应项目主管部门和市县区责任，督促其科学制定项目融资与收益自求平衡方案。信息披露情况作为财政部评价各地地方债券发行工作的重要参考。

根据《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号），为加强地方政府债券信息披露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板，2020年4月1日起，各地发行地方政府新增专项债券时，须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板。按此规定，该项目专项债券全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容根据省统一安排及要求。