

**2025 年广东省政府专项债券（四期）**

**广东省珠海市井岸片区老旧小区改造项目**

**募投报告**

牵头实施单位盖章：珠海市斗门区井岸镇人民政府

主管部门盖章：珠海市斗门区井岸镇人民政府

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 .....	2
（三）项目情况 .....	3
（四）项目立项文件或实施依据 .....	18
（五）责任主体 .....	19
二、项目实施重要性和经济社会效益分析 .....	21
（一）重要性分析 .....	21
（二）经济效益分析 .....	22
（三）社会效益分析 .....	22
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 .....	23
（一）投资估算 .....	23
（二）筹措方案 .....	25
（三）项目实施安排 .....	29
（四）债券资金用途 .....	29
四、项目收益与融资平衡情况 .....	29
（一）项目预期成本收益 .....	29
1. 项目收入测算 .....	29
2. 项目成本及相关税费 .....	34
3. 项目损益情况 .....	40
（二）融资收益平衡情况 .....	40
（三）总体评价 .....	41

五、专项债券管理 ..... 41

    （一）债券资金概况 ..... 41

    （二）债券资金管理 ..... 43

    （三）职责分工 ..... 43

六、项目风险控制 ..... 45

    （一）潜在风险及控制措施 ..... 45

    （二）还款保障措施 ..... 51

七、其他需要说明事项 ..... 52

# 一、项目基本情况

## （一）项目所处区域财政经济情况

2021-2024 年，珠海市一般公共预算收入 448.22 亿元、437.37 亿元、482.51 亿元、475.2 亿元，政府性基金收入分别为 496.4 亿元、369.96 亿元、86.83 亿元、91.4 亿元，财政收入保持较高水平。

近四年珠海市财政经济情况表

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	3881.75	4045.45	4233.22	暂无
一般公共预算收入（亿元）	448.22	437.37	482.51	475.2
政府性基金收入（亿元）	496.40	369.94	86.83	91.4
其中：国有土地出让收入（亿元）	470.24	350.26	66.43	80.7
政府性基金支出（亿元）	405.34	395.15	316	273
其中：国有土地出让支出（亿元）	238.23	144.38	56.83	26

斗门位于珠海西部，2021 至 2024 年，珠海市斗门区分别实现一般公共预算收入 35.39 亿元、23.07 亿元、31.49 亿元、33.2 亿元，政府性基金收入分别为 15.90 亿元、46.22 亿元、2.67 亿元、19.08 亿元，财政收入保持较高水平。

近四年珠海市斗门区财政经济数据

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	468.00	501.30	527.00	暂无
一般公共预算收入（亿元）	35.39	23.07	31.49	33.2
政府性基金收入（亿元）	15.90	46.22	2.67	19.08

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
其中国有土地出让收入（亿元）	12.08	42.70	0.64	16.98
政府性基金支出（亿元）	48.41	85.70	59.04	32.08
其中国有土地出让支出（亿元）	33.62	24.01	4.71	4.83

## （二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）提出，城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

2. 《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号）

根据《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号）要求，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区居住条件和环境。2021年，全省开工改造不少于1300个城镇老旧小区，惠及超过25万户居民，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，基本完成全省2000年底前建成

---

的需改造城镇老旧小区改造任务，有条件的地区力争完成2005 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

3. 《珠海市“美丽家园 共同缔造”城镇老旧小区改造工作实施方案》（珠府办函〔2022〕38 号）

根据《珠海市“美丽家园 共同缔造”城镇老旧小区改造工作实施方案》（珠府办函〔2022〕38 号）要求，贯彻落实国家和省关于全面推进城镇老旧小区改造工作部署，按照“既尽力而为、又量力而行”的工作原则，到 2025 年基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，并明确改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水等基础设施。

综上所述，本项目建设是贯彻落实中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划的需要，有利于解决小区现存问题，实现小区安全管理；是改善广大市民居住环境的客观需要，是改善城市生态环境的需要；对推动城市服务事业发展，稳定社会和谐发展，提升居民幸福感具有重要意义。因此，本项目的建设是必要的，也是迫切的。

### （三）项目情况

#### 1. 项目名称

广东省珠海市井岸片区老旧小区改造项目。

#### 2. 项目性质

在建项目。

### 3. 项目领域

本项目属于保障性安居工程领域项目，是具有一定收益的公益性项目，属于政府专项债券发行领域。

### 4. 项目建设内容及规模

改造井岸镇 27 个老旧小区，涉及 4476 栋居民楼、约 16307 户，涉及建筑面积约 240 万 m<sup>2</sup>，建设内容主要包含改造燃气管道、雨污分流管网、道路路面、移动光纤入、楼梯公共部位加固，智慧安防系统、无障碍设施、智慧停车场、充电桩等工程。建设小区及周边道路 35km、燃气管道约 40km、雨污分流管网 373km、通讯管道 187km，改建智慧安防系统 461 个，配建智慧停车位与充电桩约 7978 个等。各子项目的名称、建设规模与内容情况如下：

项目建设内容及规模表

序号	项目名称	建设内容及规模
一、老旧小区改造		
1	红旗社区	用地面积 130857 平方米，居民楼 279 栋。建设内容主要为：管网改造工程，包含给水翻新及新建雨污分流系统；公共环境改造工程，包含路面及设施翻新改造、新建物业管理用房、垃圾分类房、小区安监系统等；建筑本体改造工程，包含消防设施及建筑楼道改造翻新等。
2	朝阳社区	用地面积 113905 平方米，居民楼 294 栋。建设内容主要为：管网改造工程，包含给水翻新及新建雨污分流系统；公共环境改造工程，包含路面及设施翻新改造、新建物业管理用房、垃圾分类房、小区安监系统等；建筑本体改造工程，包含消防设施及建筑楼道改造翻新等。
3	南湾社区	用地面积 587750 平方米，居民楼 717 栋。建设内容主要为：管网改造工程，包含给水翻新及新建

序号	项目名称	建设内容及规模
		雨污分流系统；公共环境改造工程，包含路面及设施翻新改造、新建物业管理用房、垃圾分类房、小区安监系统等；建筑本体改造工程，包含消防设施及建筑楼道改造翻新等。
4	统建社区	用地面积 231565 平方米，居民楼 494 栋。建设内容主要为：管网改造工程，包含给水翻新及新建雨污分流系统；公共环境改造工程，包含路面及设施翻新改造、新建物业管理用房、垃圾分类房、小区安监系统等；建筑本体改造工程，包含消防设施及建筑楼道改造翻新等。
5	红卫社区	用地面积 339220 平方米，居民楼 785 栋。建设内容主要为：管网改造工程，包含给水翻新及新建雨污分流系统；公共环境改造工程，包含路面及设施翻新改造、新建物业管理用房、垃圾分类房、小区安监系统等；建筑本体改造工程，包含消防设施及建筑楼道改造翻新等。
6	美湾社区	用地面积 404197 平方米，居民楼 607 栋。建设内容主要为：管网改造工程，包含给水翻新及新建雨污分流系统；公共环境改造工程，包含路面及设施翻新改造、新建物业管理用房、垃圾分类房、小区安监系统等；建筑本体改造工程，包含消防设施及建筑楼道改造翻新等。
7	长亨社区	用地面积 363339 平方米，居民楼 762 栋。建设内容主要为：管网改造工程，包含给水翻新及新建雨污分流系统；公共环境改造工程，包含路面及设施翻新改造、新建物业管理用房、垃圾分类房、小区安监系统等；建筑本体改造工程，包含消防设施及建筑楼道改造翻新等。
8	飞龙社区	用地面积 222551 平方米，居民楼 396 栋。建设内容主要为：管网改造工程，包含给水翻新及新建雨污分流系统；公共环境改造工程，包含路面及设施翻新改造、新建物业管理用房、垃圾分类房、小区安监系统等；建筑本体改造工程，包含消防设施及建筑楼道改造翻新等。
<b>二、公共服务设施项目</b>		
1	井岸镇卫生院旧院区提升工程	对旧院进行升级改造，完善消防、医疗设备
2	井岸消防救援站建设工程	含房屋建筑及其室外配套等部分
<b>三、空中线缆改造提升项目</b>		
1	斗门区井岸镇长亨社区	21.3204 千米的通讯管道，48.5595 千米的光缆



序号	项目名称	建设内容及规模
	空中缆线改造提升项目	
2	斗门区井岸镇飞龙社区空中缆线改造提升项目	11.926 千米的通讯管道，32.3248 千米的光缆
3	斗门区井岸镇红卫社区空中缆线改造提升项目	20.4 千米的通讯管道，341.6 千米的光缆
4	斗门区井岸镇统建社区空中缆线改造提升项目	17.394 千米的通讯管道，47.19 千米的光缆
5	斗门区井岸镇红旗社区空中缆线改造提升项目	9.2 千米的通讯管道，133.4 千米的光缆
6	斗门区井岸镇朝阳社区空中缆线改造提升项目	10.96 千米的通讯管道，176.2 千米的光缆
7	斗门区井岸镇美湾社区空中缆线改造提升项目	7.2 千米的通讯管道，29.88 千米的光缆
8	斗门区井岸镇南湾社区空中缆线改造提升项目	23.2 千米的通讯管道，92.58 千米的光缆
9	斗门区井岸镇新伟社区空中缆线改造提升项目	11 千米的通讯管道，45.29 千米的光缆
<b>四、新建道路工程</b>		
1	珠海市斗门区科创路市政道路工程	道路工程、软基处理、给排水工程、电力通信工程、照明工程、交通设施、安监设施等
2	斗门区尖峰南片区道路及环境提升工程(道路工程及高压迁改工程)	道路工程、软基处理、管线工程、照明工程、交通、安监工程、环境提升工程
3	斗门区尖峰南片区市政道路及环境提升工程	环境提升工程、箱涵工程、建筑工程、给排水工程、照明工程、结构工程等
4	西堤路北延段新建工程	道路工程、软基处理、给排水工程、电力通信工程、照明工程、交通设施、安监设施等
<b>五、黄金路提升改造工程</b>		
1	黄金路提升改造工程	工程位于斗门区井岸镇黄金村，北起珠峰大道，南至冠宇新厂西侧，本工程长度约 700 米，规划宽度 24 米，双向四车道，改造内容对现状进行升级改造，包含道路工程、岩土工程、给排水工程、缆线管廊、交通安监改造、现状管线迁改等内容。

项目具有收益性，可以带来停车场停车收入、自动贩卖机场地出租收入、丰巢柜场地出租收入、通讯管道租赁收入、

---

通讯光纤租赁收入、供水收入、供气收入、物业管理收入、广告牌收入、公共区域租赁收入、垃圾处理收入等。

## 5. 建设期限

本项目计划建设期为 2022 年 12 月-2026 年 12 月。

## 6. 项目总投资

本项目总投资约 311051.00 万元，其中：工程建设一类费为 265366.52 万元，工程建设其它费用 22643.67 万元，基本预备费 22040.81 万元。

本项目总投资约 311051.00 万元，资金来源计划为地方财政预算资金、专项债券募集资金。本项目计划发行专项债券融资 210000.00 万元，占项目总投资的 67.51%，剩余 101051.00 万元由地方财政统筹解决，占总投资的 32.49%。

## 7. 项目工程方案

### (1) 老旧小区改造方案

#### ①改造原则

1) 梳理小区现状路网，增加车行系统标识标线加强车行资助组织，增设慢行系统、人行步道及无障碍路牙，最大程度改善人车分流。道路及管网布置充分考虑后续加建电梯、充电桩安装等，避免后续返工调整。

2) 规范设置停车场地。充分利用路边场地、宅前空地及边角场地设置车位，避免占道停车及乱停乱放；按照规范

---

要求尺寸设置停车位尺寸及通道尺寸，满足一次进出停车要求，提升停车体验。

3) 完善公共活动场地。充分利用现状公共场地、低效绿地、闲置硬地、边角用地，完善小区既有植物及场地、康体娱乐设施、文化设施、老人儿童活动设施、邻里交流设施，丰富小区居民生活。

## ②公共空间挖掘

### 1) 停车空间挖掘

从调研中发现，老旧小区“停车难”问题突出，早期建设小区未规划停车位，无法满足居民停车需求，停车划线不明确，标识缺失，直接占用道路停车现象严重。因此，针对“停车难”问题，多途径挖掘停车位：在满足消防安全、公共绿地量以及居民日常休闲的前提下，挖掘各类潜力空间如道路沿线、边角闲置地等改造为停车设施；利用临机动车道路边的绿地，采用嵌草砖铺装种植乔木，且乔木间距不大于6m 条件下作为停车位使用。

### 2) 活动空间挖掘

结合既有居住社区设施短板，增补康体、托幼、养老服务设施等公共服务设施，整合利用小区周边“边角地”“夹心地”“插花地”以及非居住低效用地，作为社区儿童“微空间”，打造社区儿童“游戏角落”等，形成完整社区，居民与市民共享，激发区域活力。

---

## (2) 道路改造方案

本项目改造内容包括小区雨污管网改造及三线下地改造等内容，部分路面需要开挖埋设管线沟槽，开挖后需新建路面。沟槽间零散的路面全部拆除，成片的路面评估满足使用要求的予以保留利用和整治修复。

### ①新建机动车道路面设计

路面结构一般选用混凝土刚性路面和沥青砼柔性路面两种形式。

#### 1) 混凝土路面

具有整体刚度好，路面病害少，使用寿命长，维修养护费低等优点；缺点是由于路基不均匀沉降容易引起开裂，错缝等现象，且行车舒适性较柔性路面差、噪音较大。

##### 混凝土路面构造

面层：20cm 厚 C35 水泥混凝土；

基层：20cm 厚 3.0MPa 水泥稳定碎石；

底基层：15cm 厚级配碎石。

#### 2) 沥青混凝土路面

具有适应地基变形的特点，维修养护容易，且具有路面平整、无接缝、行车舒适、噪音小等优点。缺点是整体刚度小，容易变形，维修养护费用较高。

##### 沥青混凝土路面构造：

上面层：3.5cm 厚细粒式沥青混凝土 AC-13C；

中面层：5cm 厚中粒式沥青混凝土 AC-20C；

上基层：15cm 厚 3.0MPa 水泥稳定石屑；

下基层：15cm 厚 3.0MPa 水泥稳定石屑；

底基层：15cm 厚 2.0MPa 水泥稳定石屑。

### 3) 两类路面结构主要优、缺点分析

两类路面结构主要优、缺点分析表

项目	沥青路面	水泥混凝土路面
路面结构设计年限	10-15 年	20 年
耐磨性	良好	较好
平整性	无接缝，连续性好	有接缝，连续性差
抗路基沉降适应性	好	差
施工条件	施工速度快	施工速度慢
噪声、震动、扬尘	小	大
通车	路面完工即可通车	需经过潮湿养生

为避免新旧路面差异，本项目拟采用沥青混凝土路面。

#### ②保留道路的整治修复

成片的未开挖的路面经现场查看满足使用要求的予以保留利用和整治修复。

通过调查旧小区内现有道路使用状况，按照《城市道路工程技术规范》GB51286-2018、《城市道路路基设计规范》CJJ194-2013 标准进行整治修复，以满足承载能力好，平整、抗滑等性能要求。

现状道路基层、垫层使用状况良好，路面仅局部开裂、破损的，对其进行局部面层破除，局部修复。局部面层开裂

---

的道路（路面破损率 10%~40%），进行整治修缮；面层开裂，道路基层、垫层质量较好的道路，可对其进行局部面层铲除，或者采用新材质对面层进行重新铺整。

砌块铺装路面发生错台、凸出、沉陷时，应将其取出，整理垫层，重新铺装面层，填缝；修理的部位应与周围的面层砌块砖相接平顺；对基层强度不足产生的沉陷或破碎损坏，应先加固基层，再铺砌面层砌块；检查井周围或与构筑物接壤的砌块宜切块补齐，不宜切块补齐的部分应及时填补平整；盲道砌块缺失或损坏应及时修补；提示盲道的块型和位置应安装正确。

#### 1) 消防通道加铺沥青路面构造：

加铺段从上而下结构层分别为：上面层 SBS 细粒式改性沥青砼 (AC-10F) 厚 3cm, 下面层中粒式普通沥青砼 (AC-16C) 厚 5cm, 聚酯长丝土工布满铺，喷洒改性热沥青，刨铣原水泥路面 2cm, 原混凝土路面约 20cm 厚。

现状破损的路面修复加铺段从上而下结构层分别为：上面层 SBS 细粒式改性沥青砼 (AC-10F) 厚 3cm, 下面层中粒式普通沥青砼 (AC-16C) 厚 4cm, 聚酯长丝土工布满铺，喷洒改性热沥青，新建 C30 混凝土厚 18cm, 级配碎石基层厚 20cm。

#### 2) 其他车行道（局部停车位）加铺沥青路面构造：

---

加铺段从上而下结构层分别为：上面层 SBS 细粒式改性沥青砼 (AC-13C) 厚 5cm, 聚酯长丝土工布满铺, 喷洒改性热沥青, 刨铣原水泥路面 2cm, 原混凝土路面约 20cm 厚。

现状破损的路面修复加铺段从上而下结构层分别为：上面层 SBS 细粒式改性沥青砼 (AC-13C) 厚 5cm, 聚酯长丝土工布满铺, 喷洒改性热沥青, 新建 C30 混凝土厚 18cm, 级配碎石基层厚 20cm。

### (3) 给排水设施改造方案

#### ①给水设施改造方案

##### 1) 用水量标准

根据《珠海市城市规划技术标准与准则》(2017 版), 居民生活用水定额为 180~220L/人·d。

##### 2) 水源

本次改造范围由斗门区给水厂供水, 水量水压基本满足需求。

##### 3) 给水管网改造

###### a 生活管网改造内容

小区室外原有的市政压力生活合用供水管拆除, 新设生活、植物喷洒给水管且分开设置水表。室外生活、植物喷洒给水管管材当  $100 \leq DN \leq 300$  采用离心球墨铸铁给水管及配件, 当  $DN < 100$  采用厚壁不锈钢给水管及配件。

---

生活给水干管采用埋地敷设，埋深为 1.0m，条件允许时可适当降低埋深。

#### b 消防管网改造内容

按《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974）要求，增设 DN150、DN200 室外消火栓环状给水管网，均采用两路进水，设置消防水表；根据小区环境整治方案重新布设室外地上式消火栓，保护半径 150m，间距不大于 120m。室外消防管材采用离心球墨铸铁给水管。

消防给水干管采用埋地敷设，埋深为 1.0m，条件允许时可适当降低埋深。

c 供水管网在小区内高点设置排气阀，低点设置排泥阀，排泥管就近接入周边河渠。

d 本工程根据植物的布置设置植物喷洒给水系统。植物喷洒给水主要采用快速取水口，采用人工浇洒方式。合适的植物喷洒场地也可采用自动微喷灌。

#### 4) 管道敷设

根据现场调研及踏勘，本工程埋地给水管考虑采用开挖施工。

本工程管道埋深不小于 0.9 米，过路管埋深不小于 1 米，对于开挖施工的管道用原状土回填，密实度不小于 90%，过路管用石粉回填，密实度不小于 95%，小区内道路全部为水泥路面。



---

## 5) 给水管材

为满足供水管网安全可靠运行的要求，解决饮用水的二次污染，根据《城市供水行业 2010 年技术进度发展规划》要求，本次改造管材选择：

采用开挖施工的室外生活、植物喷洒、消防管材采用离心球墨铸铁给水管。管道公称压力为 1.0MPa。

### ②排水设施改造方案

#### 1) 雨污分流原则

按珠海市现行排水管建设标准，需对改造范围内的小区管道进行完全雨污分流。对于部分屋面雨水与阳台污水合流的立管采用断接屋面雨水斗、新建屋面雨水立管方式处理，以实现源头雨污分流。

#### 2) 雨水设施改造内容

按珠海市现行排水管建设标准，对改造范围内的小区立管进行完全雨污分流的前提下。结合环境整治，对小区道路雨水管、雨水口全部改造翻新。小区场地雨水顺地势流至雨水口，收集后排往市政雨水井。为恰当处理地表径流与部分屋面雨污混接的情况，宜进行海绵改造以解决面源污染问题，配合海绵设计内容增设部分管道及检查井。雨水采用 II 级钢筋混凝土管材，砖砌检查井。

#### 3) 污水设施改造内容

污水量预测以给水量预测为基础，考虑 85%的排放系数。

---

小区室外污水管、检查井全部改造翻新，清淤并检查原有的化粪池，如有损坏予以修复。

小区污水汇集后排往市政污水检查井。

#### 4) 污水管材

污水管材采用结构壁缠绕内肋增强聚乙烯管材，砖砌检查井。雨水口、井盖采用铸铁材质。

#### 5) 污水管道敷设

在本次排水改造前，进行一次详细的管线物探工作，对原合流系统进行检查，对局部管段进行必要的疏通、更换，采取局部工程改造的方式，减少工程量，减少对居民的影响，并配合道路改造新建污水截污干管，接入市政污水管。

为便于管道疏通，小区内主要道路的污水管采用 D200～D400，各建筑污水出户管可采用 D100 污水管。

污水管起点埋深为 1.50m，后续可根据现场实测各建筑出户管标高及外围干管埋深进行适当调整。

污水管敷设顺现状道路坡度进行，遇特殊路段（陡坎等）可采取跌水等特殊处理方法。污水管与其他管道冲突时，按管线综合原则进行管线避让。

#### 6) 污水返臭处理

新设屋面雨水专用立管后，原阳台立管仅用于污水，出屋面增加通气管通气，阳台立管下部增加存水弯避免污水返臭。同时，在实施雨污分流改造期间，为避免溢出的臭气对

---

居民造成影响，施工单位应采取投药净化消毒、预先冲洗施工管段，避开集中人流出行高峰时段施工等措施，最大限度的降低污水返臭的影响。

#### （4）智慧设施改造方案

##### ①通信设施改造方案

信息基础设施是智慧城市的重要基础和支撑，其建设和利用水平已成为衡量一个国家或地区经济社会发展水平、综合竞争力及现代化程度的重要标准之一。我市信息基础设施经过多年的建设取得了一定的成效，整体发展水平位居全省前列，但与发达地区相比、与智慧城市的要求相比，仍有较大的差距，在信息基础设施建设中还普遍存在协调难、入户难、选址难等问题。

依据《珠海市地下管线管理条例》以及珠海市人民政府发布的《关于加快推进我市信息基础设施建设的意见》内容，同类管线原则上应当合并建设，架空线路应当逐步进入地下进行建设。

本次改造范围内的通讯线缆均沿外立面敷设，相对比较整齐；本次改造内容为结合老旧小区环境整治提升工程考虑通信排管，通信管线含电话、网络、有线电视及视频监控系统的管线；拟采用电信、移动、联通、广电四网合一系统，在小区新设四网合一光交箱。采用光缆沿新规划 4 根 HDPE 线管电讯管路引至各栋首层的楼梯口附近，线管沿小路道路

---

旁边或周边植物种植区域内敷设；实现光纤入户。待新建通讯系统安装入户后，再由各运营商拆除现有线路及设备（拆除工作不在本次设计范围）。

## ②安防设施改造方案

随着生活水平的提高，小区监控的重要性日益凸显。本方案布置全覆盖的网络化监控系统，规模覆盖小区所有出入口，以及小区内道路和停车场等。

采用摄像机进行摄像监控，监控主机设于小区物业管理中心，监控中心留有与接处警中心联网的接口，并配置可靠的通信工具，发生警情时，能及时向接处警中心报警，确保周界安全。

本次在结合现有监控摄像点的基础上对重点地段进行全面覆盖加强社区安全防范，杜绝死角，使社区居民安心放心。同时结合改造将现状监控线路进行梳理美化。

新型冠状病毒肺炎疫情发生以来，已蔓延发展成为世界性公共卫生危机，我国虽然在疫情防控方面取得较大成功，但由于缺乏法律制度的保障和法治观念的浸润，仍然出现了不少混乱现象。“社区”作为城市面对突发风险灾害的第一道外防输入、内防扩散最有效的防线。急需我们注重“韧性社区”建设，将风险灾害的损失控制在可接受范围，同时将风险灾害应对能力内化为自主治理能力，主动通过自我调适与修复，以恢复社区的正常运行，这不仅提高了社区居民生

---

活安全性、舒适性，还能整合社区居民与相关政府部门的力量，提高社区开放度，形成完整的应对风险灾害的网络系统，促进社区的可持续发展。

当前社区防控普遍存在社区防疫范围覆盖广、实有人口数据不精准、涉疫人员数量不明、隔离防控过程易产生纠纷但缺乏有效的事前预警、事中响应、事后追溯机制等多重难题。如何识别可能性较高的高危人群，如何对居家人员隔离进行有效监督、居民防疫教育，如何提升社区民警、社区工作人员的工作效能监督，成了摆在基层派出所工作人员、社区、物业服务人员面前的第一要点。亟需将防控力量向社区下沉，并结合安防监控、居民出入管理、智能测温防疫等技术手段构建智能化、立体化的治安防控体系，加强社区各项防控措施的落实，从而提高小区安全治理水平，提高城市的综合管理能力。

本次改造社区的出入口处增人脸识别及测温摄像机、球机智能识别设备、紧急报警箱、智能门禁设备、智能社区管理平台、网关及辅材。

#### **（四）项目立项文件或实施依据**

（1）2022年9月16日，已取得珠海市斗门区发展和改革局出具的《关于广东省珠海市井岸片区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（斗发改专〔2022〕1号）；

(2) 2022 年 8 月 15 日，已取得珠海市斗门区发展和改革局出具的《关于黄金路提升改造工程可行性研究报告的批复》（斗发改资〔2022〕104 号）。

**（五）责任主体**

**1. 项目主体**

**（1）主管部门**

本项目主管部门为珠海市斗门区井岸镇人民政府，具体信息如下：

项目主管部门基本信息

名称	珠海市斗门区井岸镇人民政府
统一社会信用代码	11440403006994819G
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市斗门区井岸镇井湾路 319 号
负责人	甘子宏

**（2）实施主体**

本项目实施主体为珠海市斗门区井岸镇人民政府（牵头实施单位）、珠海市斗门区卫生健康局、珠海市斗门区城市管理和综合执法局、珠海市斗门区城市更新管理中心、珠海市斗门区应急管理局、珠海市斗门区政府投资建设工程管理中心。牵头实施单位信息具体情况如下：

项目牵头实施主体基本信息

名称	珠海市斗门区井岸镇人民政府
统一社会信用代码	11440403006994819G
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市斗门区井岸镇井湾路 319 号

负责人	甘子宏
-----	-----

### 项目实施主体基本信息

名称	珠海市斗门区卫生健康局
统一社会信用代码	11440403304255707F
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市斗门区白蕉镇桥东连兴路 80 号
负责人	黎艺飞

### 项目实施主体基本信息

名称	珠海市斗门区政府投资建设工程管理中心
统一社会信用代码	12440403665024357U
机构地址	广东省珠海市斗门区城东白蕉路 3188 号建设大厦
负责人	李子欣

### 项目实施主体基本信息

名称	珠海市斗门区城市更新管理中心
机构性质	12440403303802721Q
机构地址	广东省珠海市斗门区白蕉镇虹桥四路建设大厦 7 楼
负责人	李建成

### 项目实施主体基本信息

名称	珠海市斗门区应急管理局
统一社会信用代码	114404037536790386
机构性质	机关

机构地址	广东省珠海市斗门区井岸镇港霞东路 333 号
负责人	夏志华

## 项目实施主体基本信息

名称	珠海市斗门区城市管理和综合执法局
统一社会信用代码	11440403582980642E
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市斗门区井岸镇港霞东路 371 号
负责人	赵坚华

## 2. 资产归属

该项目总投资 311051.00 万元，项目资产权属性质为政府资产，具体归属责任主体为各实施单位。该项目资金投入后，对应资产形成的国有资产所产生的收益按规定上缴财政。同时在发债年限内不会使用该项目资产进行抵押、质押等其他违规行为。

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

主要说明项目实施的重要性、必要性，运作的目标和意义。

### （一）重要性分析

本项目建设是改善人民生活质量的民生工程，也是促进社会和谐民心工程。通过老旧小区改造，及时回应群众关切，加快建设宜居、绿色、韧性、智慧、人文城市，就能更



---

好满足人民群众对城市宜居生活的新期待，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。通过本项目的实施建设，改变了城市环境，完善城市功能，提升城市品位，树立城市形象，营造了社会和谐的氛围。本项目的实施是扩内需、惠民生、保稳定的重要载体，是党和国家以人为本、着力解决人民群众最关心、最直接、最现实利益问题的具体体现，对于促进斗门区社会、经济稳定发展有着重要意义，符合斗门区总体规划发展战略和方向。

## （二）经济效益分析

本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。专项债券项目到期时，在偿还债券本息后，将仍有累计现金结余。项目可实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力，具有一定经济效益。

项目建设过程中，增加了对本地区建筑材料和劳动力的需求，推动该地区经济发展，能为当地提供大量就业机会，缓解就业压力，给当地居民带来一定的经济收入。

## （三）社会效益分析

项目的建设将有利于改善当地居民的生活水平和生活质量，使项目区环境和面貌得以改善，使居民生活环境得到大幅改善。同时完善城市功能，提升城市品位，树立城市形象，营造了社会和谐的氛围，促进斗门区经济、社会的可持续发展。

---

### 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

本次投资估算编制范围为项目可行性研究报告编制范围内本项目建设过程中产生的各项费用，具体包括项目建设过程中发生的建设安装工程费用、前期工程费用，以及项目建设所发生的其他费用。估算编制依据如下：

- （1）国家计委《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》；
- （2）广东省建设工程计价依据（2018）；
- （3）《广东省安装工程综合定额》（2018）；
- （4）《广东省市政工程综合定额》（2018 年）；
- （5）《珠海工程造价信息》定期公布的材料价格；
- （6）《建设工程前期工作咨询收费标准》（计价格[1999]1283 号）；
- （7）《工程建设监理收费标准》发改价格[2007]670 号；
- （8）《工程勘察设计收费标准》（国家发计委、建设部计价格[2002]10 号文）；
- （9）《工程造价咨询收费标准》粤价函[2011]742 号文。

##### 2. 项目总投资

本项目总投资约 311051.00 万元，其中：工程建设一类费为 265366.52 万元，工程建设其它费用 23643.67 万元，基本预备费 22040.81 万元（含尾差）。

项目投资估算构成表（单位：万元）

序号	投资估算项目名称	总金额
1	工程建设一类费	265366.52
2	工程建设其他费用	23643.67
3	基本预备费	22040.81
项目总投资		311051.00

各子项目投资额如下表：

序号	子项目名称	投资额
1	广东省珠海市斗门区井岸镇老旧小区综合整治提升工程项目	199400
2	井岸镇卫生院旧院区提升工程	1000
3	斗门区井岸镇长亨社区空中缆线改造提升项目	2500
4	斗门区井岸镇飞龙社区空中缆线改造提升项目	1200
5	斗门区井岸镇红卫社区空中缆线改造提升项目	2300
6	斗门区井岸镇统建社区空中缆线改造提升项目	1600
7	斗门区井岸镇红旗社区空中缆线改造提升项目	1400
8	斗门区井岸镇朝阳社区空中缆线改造提升项目	2780
9	斗门区井岸镇美湾社区空中缆线改造提升项目	3410
10	斗门区井岸镇南湾社区空中缆线改造提升项目	11100
11	斗门区井岸镇新伟社区空中缆线改造提升项目	5161
12	珠海市斗门区科创路道路工程	1500

13	斗门区尖峰南片区道路及环境提升工程（道路工程及高压迁改工程）	15000
14	斗门区尖峰南片区道路及环境提升工程	6000
15	西堤路北延段新建工程	46000
16	井岸消防救援站建设工程	4600
17	黄金路提升改造工程	6100
	合计	311051

## （二）筹措方案

本项目总投资约 311051.00 万元，资金来源计划为地方财政预算资金、专项债券募集资金。本项目计划发行专项债券融资 210000.00 万元，占项目总投资的 67.51%，剩余 101051.00 万元由地方财政统筹解决，占总投资的 32.49%。

### 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. 地方政府专项债券融资资金

本项目计划发行地方政府债券融资 210000.00 万元，占项目总投资的 67.51%。

（1）本项目已发行专项债券资金 23800.00 万元，其中：

①2023 年 1 月已通过广东省政府专项债券（七期）发行地方政府专项债券 12000.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 3.34%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；

---

②已通过 2023 年广东省政府专项债券（十四期）融资 4600.00 万元，融资利率为 3.33%，年限为 30 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本；

③已通过 2023 年广东省政府专项债券（十三期）融资 2200.00 万元，融资利率为 3.16%，年限为 20 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

④已通过 2024 年广东省政府专项债券（十五期）融资 1900.00 万元，融资利率为 2.66%，年限为 15 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

⑤已通过 2024 年广东省政府专项债券（二十四期）融资 2100.00 万元，融资利率为 2.55%，年限为 15 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

⑥已通过 2024 年广东省政府专项债券（六十一期）融资 1000 万元，融资利率为 2.22%，年限 10 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

（2）本项目计划申请专项债券资金 186200.00 万元，其中：2025 年度计划申请专项债券资金 15000.00 万元，本次计划发行 1500.00 万元，剩余资金安排在本年度其他批次发行，债券期限均为 15 年，债券利率假设为 2.45%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；2026 年度计划申请专项债券资金 171200.00 万元，期限为 15 年，假设融资利率 2.45%，每半年支付利息，到期偿还本金及当期利息。

---

### 3. 非融资资金筹措

项目财政性资金 101051.00 万元，占项目总投资的 32.49%，财政性资金比例符合国发〔2015〕51 号文及国发〔2019〕26 号文的要求，均已经落实来源于地方财政预算资金，地方财政部门根据项目建设进度计划，逐步统筹安排到位。资金筹措情况详见下表：

表 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	非融资资金						地方政府专项债券融资		
					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	311051.00	23800.00					101051.00				1500.00	23800.00	184700.00
2023 年	18800.00	18800.00										18800.00	
2024 年	5000.00	5000.00										5000.00	
2025 年	45000.00						30000.00				1500.00		13500.00
2026 年	242251.00						71051.00						171200.00

### （三）项目实施安排

本项目建设周期初步安排为 4 年,即 2022 年 12 月-2026 年 12 月,包括项目前期阶段、准备阶段、实施阶段及项目竣工验收等阶段。项目计划于 2022 年 12 月底开工,于 2026 年 12 月完工,于 2027 年 1 月正式投入运营。

预计项目运营期:2027 年 1 月 1 日至 2052 年 12 月 31 日。

### （四）债券资金用途

本项目总投资估算为 311051.00 万元,项目资金将全部用于广东省珠海市井岸片区老旧小区改造项目,2025 年拟发行的地方政府专项债券资金,主要用于项目前期费用以及施工进度款支付。根据建设进度安排,本项目建设期为 2022 年 12 月-2026 年 12 月。项目用款计划如下:

项目用款计划表 (单位:万元)

项目总投 资	以 前 年 度 用 款 金 额	2025 年用款计划								以后计划 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	
311051	23800	1500	1500	8500	8500	15000	5000	20000	0	242251

## 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



---

本项目的运营收益主要包括停车场停车收入、自动贩卖机场地出租收入、丰巢柜场地出租收入、通讯管道租赁收入、通讯光纤租赁收入、供水收入、供气收入、物业管理收入、广告牌收入、公共区域租赁收入、垃圾处理收入等。

项目预计 2026 年竣工，2027 年开始产生运营收益，运营收益预估情况如下：

（1）停车场停车收入：

本次老旧小区改造红线面积约为 2,393,384 m<sup>2</sup>，按每 300 m<sup>2</sup>配有 1 个停车位计，改造后停车位数量约 7,978 个，参考《珠海市停车场差别化收费标准方案》，本项目停车费用按 30.00 元/个/月进行估算，停车费用每年上涨 5%。运营第一年停车率约为 60%，后逐年上升 10%，直至 80%。

（2）自动贩卖机场地出租收入：

本次老旧小区改造居民建筑一共 4,476 栋，按每栋楼配置 2 个自动贩卖机估算，项目实施完成后约配置自动贩卖机 8,952 个，租赁价格约为 450.00 元/个/月，租赁价格每 5 年上涨 10%。运营第一年出租率约为 60%，后逐年上升 10%，直至 100%。

（3）丰巢柜场地出租收入

本次老旧小区改造居民建筑一共 4,476 栋，按每两栋楼配置 1 个丰巢柜估算，项目实施完成后约配置丰巢柜 2,238 个，租赁价格约为 800.00 元/个/月，租赁价格每 5 年上涨

---

10%。运营第一年出租率约为 60%，后逐年上升 10%，直至 100%。

#### （4）通讯管道租赁收入

项目实施完成后共建设长度约 132.60 千米 6 孔的通讯管道，参考《关于广东省通信管线出租业务资费标准（试行）的通知》，珠海市月租费约为 3,000.00 元/月/孔/公里，月租费每 3 年上涨 5%。

#### （5）通讯光纤租赁收入

项目实施完成后共建设长度约 947.02 千米的光缆，参考《关于广东省通信管线出租业务资费标准（试行）的通知》，珠海市月租费约为 400.00 元/月/公里，月租费每 3 年上涨 5%。

#### （6）供水收入

通过对社区给水管道的改造，自来水输送入户供应方式创收，本项目供水量及收费标准，参考当地同类项目及项目单位所提供数据进行估算，本次老旧小区改造居民建筑一共 4,476 栋，每栋按 10 户计，每户用水按 10m<sup>3</sup>/月计，改造后居民用水量约为 447,600m<sup>3</sup>/月，居民用水单价约为 2.6 元/立方米。小区内商户数量约为 950 个，用水量按 25m<sup>3</sup>/月计，非居民用水量约为 23,750m<sup>3</sup>/月，非居民用水单价约为 6.50 元/立方米。用水单价每 5 年上涨 5%。运营第一年居民用水量达产率按 100%估算；非居民用水量达产率约为 60%，后逐

---

年上升 10%，直至 90%。自来水输送主要由国企经营，本项目以收取管理费的方式，将供水收入的 20%作为项目收益。

### （7）供气收入

通过新建燃气管道，燃气输送入户供应合理创收。本项目供气量及收费标准，参考当地同类项目及项目单位所提供数据进行估算，本次老旧小区改造居民建筑一共 4,476 栋，每栋按 10 户计，每户用燃气按 30m<sup>3</sup>/月计，改造后居民燃气用量约为 1,342,800m<sup>3</sup>/月，居民用气单价约为 3.45 元/立方米。小区内商户数量约为 950 个，用气量按 120m<sup>3</sup>/月计，非居民用燃气用量约为 114,000 m<sup>3</sup>/月，非居民用气单价约为 5.18 元/立方米，燃气单价每 5 年上涨 5%。运营第一年居民燃气用量达产率按 100%估算，非居民燃气用量达产率约为 60%，后逐年上升 10%，直至 90%。燃气输送主要由国企经营，本项目以收取管理费的方式，将供气收入的 20%作为项目收益。

### （8）物业管理收入

本次老旧小区改造涉及的小区均无物业管理，本项目实施后，计划引进第三方物业公司建立城市管家物业管理系统，合理创收，本次老旧小区改造建筑面积约为 3,467,555 m<sup>2</sup>，物业管理费按 1 元/m<sup>2</sup>/月进行收费，物业管理费每 5 年上涨 10%。

### （9）广告牌收入

---

通过对建筑外立面进行清污，创造可供楼宇广告牌设置的空间，对外进行楼宇广告招商，本次老旧小区改造居民建筑一共 4,476 栋，每栋按 3 块广告牌计，改造后楼宇广告块数约 13,428 个，广告位单价按 600.00 元月/个计，租赁价格每 5 年上涨 10%。运营第一年出租率约为 60%，后逐年上升 10%，直至 80%。

#### （10）公共区域租赁收入

通过零售点租赁、快递驿站用房、超市等便民设施租赁方式合理创收，本次老旧小区改造红线面积约为 2,393,384 m<sup>2</sup>，按每 10,000 m<sup>2</sup>配有 200 m<sup>2</sup>公共空间计，改造后公共区域面积约 47,868 m<sup>2</sup>，月租金单价按 65.00 元/m<sup>2</sup>，租赁价格每 5 年上涨 10%。运营第一年出租率约为 60%，后逐年上升 10%，直至 80%。

#### （11）垃圾处理收入

通过处置垃圾取得的垃圾处置费。本项目垃圾处理收费标准，参考当地同类项目及项目单位所提供数据进行估算，本次老旧小区改造居民建筑一共 4,476 栋，每栋按 10 户计，共计 44,760 户居民，居民垃圾处理费单价约为 8.50 元/月/户。小区内商户数量约为 950 个，非居民垃圾处理费单价约为 75.00 元/月/个，垃圾处理单价每 5 年上涨 5%。运营第一年居民垃圾处理费达产率按 100%估算，非居民垃圾处理费达产率约为 60%，后逐年上升 10%，直至 90%。

## 2. 项目成本及相关税费

### (1) 运营成本

项目实施完成后相关管理人员拟定为 40 人，根据当地工资水平，人员工资及福利费用按 9.50 万元/年估算，人员工资及福利费用每 5 年上涨 10%。修理维护费按运营收入的 5%进行估算。日常管理所发生的管理费、办公费、宣传费等相关费用，按运营收入的 5%进行估算。

### (2) 相关税费

停车场停车收入、自动贩卖机场地出租收入、丰巢柜场地出租收入、通讯管道租赁收入、通讯光纤租赁收入、供水收入、供气收入、物业管理收入、广告牌收入、公共区域租赁收入应缴纳增值税和城建税及附加税。增值税税率统一按 9%估算，城市维护建设税税率为 5%，教育费附加税率为 3%，地方教育附加税率为 2%。

项目收益预测表

单位：万元

年份	停车场停车收入	自动贩卖机场地出租收入	丰巢柜场地出租收入	通讯管道租赁收入	通讯光纤租赁收入	供水收入	供气收入	物业管理收入
2027	172.32	2,900.45	1,289.09	2,864.16	454.57	301.53	1,196.87	4,161.07
2028	211.10	3,383.86	1,503.94	2,864.16	454.57	305.24	1,211.05	4,161.07
2029	253.36	3,867.26	1,718.78	2,864.16	454.57	308.94	1,225.22	4,161.07
2030	265.99	4,350.67	1,933.63	3,007.37	477.30	312.65	1,239.39	4,161.07
2031	279.32	4,834.08	2,148.48	3,007.37	477.30	312.65	1,239.39	4,161.07
2032	293.26	5,317.49	2,363.33	3,007.37	477.30	328.31	1,300.58	4,577.17
2033	307.89	5,317.49	2,363.33	3,157.74	501.16	328.31	1,300.58	4,577.17
2034	323.28	5,317.49	2,363.33	3,157.74	501.16	328.31	1,300.58	4,577.17
2035	339.44	5,317.49	2,363.33	3,157.74	501.16	328.31	1,300.58	4,577.17
2036	356.44	5,317.49	2,363.33	3,315.63	526.22	328.31	1,300.58	4,577.17

年份	停车场停车收入	自动贩卖机场地出租收入	丰巢柜场地出租收入	通讯管道租赁收入	通讯光纤租赁收入	供水收入	供气收入	物业管理收入
2037	374.29	5,849.24	2,599.66	3,315.63	526.22	345.09	1,365.24	5,034.89
2038	392.98	5,849.24	2,599.66	3,315.63	526.22	345.09	1,365.24	5,034.89
2039	412.66	5,849.24	2,599.66	3,481.41	552.53	345.09	1,365.24	5,034.89
2040	433.26	5,849.24	2,599.66	3,481.41	552.53	345.09	1,365.24	5,034.89
2041	454.94	5,849.24	2,599.66	3,481.41	552.53	345.09	1,365.24	5,034.89
2042	477.68	6,434.16	2,859.63	3,655.48	580.16	361.98	1,433.61	5,534.22
2043	501.58	6,434.16	2,859.63	3,655.48	580.16	361.98	1,433.61	5,534.22
2044	526.62	6,434.16	2,859.63	3,655.48	580.16	361.98	1,433.61	5,534.22
2045	552.97	6,434.16	2,859.63	3,838.25	609.17	361.98	1,433.61	5,534.22
2046	580.62	6,434.16	2,859.63	3,838.25	609.17	361.98	1,433.61	5,534.22
2047	609.65	7,077.63	3,145.59	3,838.25	609.17	380.04	1,505.45	6,075.16
2048	640.13	7,077.63	3,145.59	4,030.16	639.62	380.04	1,505.45	6,075.16
2049	672.14	7,077.63	3,145.59	4,030.16	639.62	380.04	1,505.45	6,075.16
2050	705.77	7,077.63	3,145.59	4,030.16	639.62	380.04	1,505.45	6,075.16
2051	741.07	7,077.63	3,145.59	4,231.67	671.60	380.04	1,505.45	6,075.16
2052	778.14	7,785.45	3,460.15	4,231.67	671.60	399.28	1,581.01	6,699.32
2053	817.05	7,785.45	3,460.15	4,231.67	671.60	399.28	1,581.01	6,699.32
合计	12,473.95	158,299.82	70,355.27	94,745.61	15,036.99	9,416.67	37,298.34	140,311.19

项目收益预测表（续表）

单位：万元

年份	广告牌收入	公共区域租赁收入	垃圾处理收入	收入合计	相关税费	运营成本	费用合计	收益
2027	5,800.90	2,240.22	507.85	21,889.03	2,116.74	2,568.90	4,685.64	17,203.39
2028	6,767.71	2,613.59	516.40	23,992.69	2,324.15	2,779.26	5,103.41	18,889.28
2029	7,734.53	2,986.96	524.95	26,099.80	2,531.91	2,989.98	5,521.89	20,577.91
2030	7,734.53	2,986.96	533.50	27,003.06	2,620.49	3,080.30	5,700.79	21,302.27
2031	7,734.53	2,986.96	533.50	27,714.65	2,690.93	3,151.46	5,842.39	21,872.26
2032	8,507.98	3,285.66	560.45	30,018.90	2,916.39	3,419.90	6,336.29	23,682.61
2033	8,507.98	3,285.66	560.45	30,207.76	2,935.08	3,438.78	6,373.86	23,833.90
2034	8,507.98	3,285.66	560.45	30,223.15	2,936.61	3,440.32	6,376.93	23,846.22
2035	8,507.98	3,285.66	560.45	30,239.31	2,938.21	3,441.94	6,380.15	23,859.16
2036	8,507.98	3,285.66	560.45	30,439.26	2,958.00	3,461.92	6,419.92	24,019.34
2037	9,358.78	3,614.23	588.66	32,971.93	3,205.94	3,757.00	6,962.94	26,008.99
2038	9,358.78	3,614.23	588.66	32,990.62	3,207.79	3,758.86	6,966.65	26,023.97
2039	9,358.78	3,614.23	588.66	33,202.39	3,228.76	3,780.04	7,008.80	26,193.59
2040	9,358.78	3,614.23	588.66	33,222.99	3,230.80	3,782.10	7,012.90	26,210.09
2041	9,358.78	3,614.23	588.66	33,244.67	3,232.94	3,784.26	7,017.20	26,227.47

年份	广告牌收入	公共区域租赁收入	垃圾处理收入	收入合计	相关税费	运营成本	费用合计	收益
2042	10,294.66	3,975.88	618.14	36,225.60	3,525.14	4,128.34	7,653.48	28,572.12
2043	10,294.66	3,975.88	618.14	36,249.50	3,527.50	4,130.74	7,658.24	28,591.26
2044	10,294.66	3,975.88	618.14	36,274.54	3,529.98	4,133.24	7,663.22	28,611.32
2045	10,294.66	3,975.88	618.14	36,512.67	3,553.56	4,157.04	7,710.60	28,802.07
2046	10,294.66	3,975.88	618.14	36,540.32	3,556.30	4,159.82	7,716.12	28,824.20
2047	11,324.12	4,373.37	648.91	39,587.34	3,854.90	4,515.10	8,370.00	31,217.34
2048	11,324.12	4,373.37	648.91	39,840.18	3,879.94	4,540.38	8,420.32	31,419.86
2049	11,324.12	4,373.37	648.91	39,872.19	3,883.10	4,543.58	8,426.68	31,445.51
2050	11,324.12	4,373.37	648.91	39,905.82	3,886.43	4,546.94	8,433.37	31,472.45
2051	11,324.12	4,373.37	648.91	40,174.61	3,913.04	4,573.82	8,486.86	31,687.75
2052	12,456.59	4,810.85	681.52	43,555.58	4,244.53	4,967.56	9,212.09	34,343.49
2053	12,456.59	4,810.85	681.52	43,594.49	4,248.38	4,971.44	9,219.82	34,374.67
合计	258,113.08	99,682.09	16,060.04	911,793.05	88,677.54	104,003.02	192,680.56	719,112.49

综上所述本项目广东省珠海市井岸片区老旧小区改造项目各子项目自有收益合计为 719112.49 万元。

### (3) 项目融资情况

本项目总投资 311051.00 万元，计划发行地方政府债券融资 210000.00 万元，占项目总投资的 67.51%。

#### ①已融资情况

本项目已发行专项债券资金 23800.00 万元，其中：

1) 2023 年 1 月已通过广东省政府专项债券（七期）发行地方政府专项债券 12000.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 3.34%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；

2) 2023 年 4 月已通过 2023 年广东省政府专项债券（十四期）融资 4,600.00 万元，融资利率为 3.33%，年限为 30 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本；

3)2023 年 11 月已通过 2023 年广东省政府专项债券(十三期)调整融资 2,200.00 万元,融资利率为 3.16%,年限为 20 年,债券存续期内按半年付息,到期一次还本;

4) 已通过 2024 年广东省政府专项债券(十五期)融资 1,900.00 万元,融资利率为 2.66%,年限为 15 年,债券存续期内按半年付息,到期一次还本。

5) 已通过 2024 年广东省政府专项债券(二十四期)融资 2100.00 万元,融资利率为 2.55%,年限为 15 年,债券存续期内按半年付息,到期一次还本。

6) 已通过 2024 年广东省政府专项债券(六十一期)融资 1000 万元,融资利率为 2.22%,年限 10 年,债券存续期内按半年付息,到期一次还本。

已融资还本付息情况表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息
2023 年	0.00	18800.00	0.00	18800.00	623.50	623.50
2024 年	18800.00	5000.00	0.00	23800.00	711.92	711.92
2025 年	23800.00	0.00	0.00	23800.00	749.79	749.79
2026 年	23800.00	0.00	0.00	23800.00	749.79	749.79
2027 年	23800.00	0.00	0.00	23800.00	749.79	749.79
2028 年	23800.00	0.00	0.00	23800.00	749.79	749.79
2029 年	23800.00	0.00	0.00	23800.00	749.79	749.79
2030 年	23800.00	0.00	0.00	23800.00	749.79	749.79
2031 年	23800.00	0.00	0.00	23800.00	749.79	749.79
2032 年	23800.00	0.00	0.00	23800.00	749.79	749.79
2033 年	23800.00	0.00	0.00	23800.00	749.79	749.79
2034 年	23800.00	0.00	1000.00	22800.00	738.69	1738.69
2035 年	22800.00	0.00	0.00	22800.00	727.59	727.59
2036 年	22800.00	0.00	0.00	22800.00	727.59	727.59



2037 年	22800.00	0.00	0.00	22800.00	727.59	727.59
2038 年	22800.00	0.00	1900.00	20900.00	727.59	2627.59
2039 年	20900.00	0.00	2100.00	18800.00	650.28	2750.28
2040 年	18800.00	0.00	0.00	18800.00	623.50	623.50
2041 年	18800.00	0.00	0.00	18800.00	623.50	623.50
2042 年	18800.00	0.00	2200.00	16600.00	623.50	2823.50
2043 年	16600.00	0.00	0.00	16600.00	553.98	553.98
2044 年	16600.00	0.00	0.00	16600.00	553.98	553.98
2045 年	16600.00	0.00	0.00	16600.00	553.98	553.98
2046 年	16600.00	0.00	0.00	16600.00	553.98	553.98
2047 年	16600.00	0.00	0.00	16600.00	553.98	553.98
2048 年	16600.00	0.00	0.00	16600.00	553.98	553.98
2049 年	16600.00	0.00	0.00	16600.00	553.98	553.98
2050 年	16600.00	0.00	0.00	16600.00	553.98	553.98
2051 年	16600.00	0.00	0.00	16600.00	553.98	553.98
2052 年	16600.00	0.00	16600.00	0.00	553.98	17153.98
合计		23800.00	23800.00		19793.15	43593.15

## ②计划融资情况

本项目计划申请专项债券资金 186200.00 万元，其中：2025 年度计划申请专项债券资金 15000.00 万元，本次计划发行 1500.00 万元，剩余资金安排在本年度其他批次发行，债券期限均为 15 年，债券利率假设为 2.45%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；2026 年度计划申请专项债券资金 171200.00 万元，期限为 15 年，假设融资利率 2.45%，每半年支付利息，到期偿还本金及当期利息。

### 计划融资还本付息情况表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息
2025 年	0.00	15000.00	0.00	15000.00	2.45%	367.50	367.50
2026 年	15000.00	171200.00	0.00	186200.00	2.45%	4561.90	4561.90
2027 年	186200.00	0.00	0.00	186200.00	2.45%	4561.90	4561.90
2028 年	186200.00	0.00	0.00	186200.00	2.45%	4561.90	4561.90
2029 年	186200.00	0.00	0.00	186200.00	2.45%	4561.90	4561.90
2030 年	186200.00	0.00	0.00	186200.00	2.45%	4561.90	4561.90
2031 年	186200.00	0.00	0.00	186200.00	2.45%	4561.90	4561.90
2032 年	186200.00	0.00	0.00	186200.00	2.45%	4561.90	4561.90

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息
2033 年	186200.00	0.00	0.00	186200.00	2.45%	4561.90	4561.90
2034 年	186200.00	0.00	0.00	186200.00	2.45%	4561.90	4561.90
2035 年	186200.00	0.00	0.00	186200.00	2.45%	4561.90	4561.90
2036 年	186200.00	0.00	0.00	186200.00	2.45%	4561.90	4561.90
2037 年	186200.00	0.00	0.00	186200.00	2.45%	4561.90	4561.90
2038 年	186200.00	0.00	0.00	186200.00	2.45%	4561.90	4561.90
2039 年	186200.00	0.00	15000.00	171200.00	2.45%	4561.90	19561.90
2040 年	171200.00	0.00	171200.00	0.00	2.45%	4194.40	175394.40
合计		186200.00	186200.00			68428.50	254628.50

### ③债券融资成本

融资项目还本付息计算表（总表）

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息
2023 年	0.00	18800.00	0.00	18800.00	623.50	623.50
2024 年	18800.00	5000.00	0.00	23800.00	711.92	711.92
2025 年	23800.00	15000.00	0.00	38800.00	1117.29	1117.29
2026 年	38800.00	171200.00	0.00	210000.00	5311.69	5311.69
2027 年	210000.00	0.00	0.00	210000.00	5311.69	5311.69
2028 年	210000.00	0.00	0.00	210000.00	5311.69	5311.69
2029 年	210000.00	0.00	0.00	210000.00	5311.69	5311.69
2030 年	210000.00	0.00	0.00	210000.00	5311.69	5311.69
2031 年	210000.00	0.00	0.00	210000.00	5311.69	5311.69
2032 年	210000.00	0.00	0.00	210000.00	5311.69	5311.69
2033 年	210000.00	0.00	0.00	210000.00	5311.69	5311.69
2034 年	210000.00	0.00	1000.00	209000.00	5300.59	6300.59
2035 年	209000.00	0.00	0.00	209000.00	5289.49	5289.49
2036 年	209000.00	0.00	0.00	209000.00	5289.49	5289.49
2037 年	209000.00	0.00	0.00	209000.00	5289.49	5289.49
2038 年	209000.00	0.00	1900.00	207100.00	5289.49	7189.49
2039 年	207100.00	0.00	17100.00	190000.00	5212.18	22312.18
2040 年	190000.00	0.00	171200.00	18800.00	4817.90	176017.90
2041 年	18800.00	0.00	0.00	18800.00	623.50	623.50
2042 年	18800.00	0.00	2200.00	16600.00	623.50	2823.50
2043 年	16600.00	0.00	0.00	16600.00	553.98	553.98
2044 年	16600.00	0.00	0.00	16600.00	553.98	553.98
2045 年	16600.00	0.00	0.00	16600.00	553.98	553.98
2046 年	16600.00	0.00	0.00	16600.00	553.98	553.98
2047 年	16600.00	0.00	0.00	16600.00	553.98	553.98
2048 年	16600.00	0.00	0.00	16600.00	553.98	553.98

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息
2049 年	16600.00	0.00	0.00	16600.00	553.98	553.98
2050 年	16600.00	0.00	0.00	16600.00	553.98	553.98
2051 年	16600.00	0.00	0.00	16600.00	553.98	553.98
2052 年	16600.00	0.00	16600.00	0.00	553.98	17153.98
合计		210000.00	210000.00		88221.65	298221.65

债券本金 210000.00 万元，债券存续期利息合计 88221.65 万元，本息合计 298221.65 万元。

### 3. 项目损益情况

#### (1) 项目运营净收益预测

综合以上项目收入、成本支出预测结果，假设本项目在计算运营期内持续稳定的运营，估算本项目在计算运营期内可用于资金平衡的相关净收益约为 719112.49 万元。

#### (二) 融资收益平衡情况

##### 1. 项目本息覆盖情况

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，计算运营期内共产生可用于还本付息金额的运营净收益为 719112.49 万元，能够覆盖债券本息金额 298221.65 万元，债务本息偿付保障倍数 2.41 倍。

#### 地方政府专项债券项目收益覆盖融资本息情况

单位：万元

项目	按项目综合收益的 100%预测	按项目综合收益的 90%预测	按项目综合收益的 80%预测
项目自身收益	719,112.49	647,201.24	575,289.99
融资本息合计	298,221.65	298,221.65	298,221.65

项目	按项目综合收益的 100%预测	按项目综合收益的 90%预测	按项目综合收益的 80%预测
本息覆盖倍数	2.41	2.17	1.93

### （三）总体评价

综上所述，预计广东省珠海市井岸片区老旧小区改造项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于（下降 20%）1.20，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

广东省珠海市井岸片区老旧小区改造项目计划申请专项债券资金 210000.00 万元。

本项目计划发行地方政府债券融资 210000.00 万元，占项目总投资的 67.51%。

本项目计划发行地方政府债券融资 210000.00 万元，占项目总投资的 67.51%。

（1）本项目已发行专项债券资金 23800.00 万元，其中：

①2023 年 1 月已通过广东省政府专项债券（七期）发行地方政府专项债券 12000.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 3.34%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；

②已通过 2023 年广东省政府专项债券（十四期）融资 4600.00 万元，融资利率为 3.33%，年限为 30 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本；

---

③已通过 2023 年广东省政府专项债券（十三期）融资 2200.00 万元，融资利率为 3.16%，年限为 20 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

④已通过 2024 年广东省政府专项债券（十五期）融资 1900.00 万元，融资利率为 2.66%，年限为 15 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

⑤已通过 2024 年广东省政府专项债券（二十四期）融资 2100.00 万元，融资利率为 2.55%，年限为 15 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

⑥已通过 2024 年广东省政府专项债券（六十一期）融资 1000 万元，融资利率为 2.22%，年限 10 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

（2）本项目计划申请专项债券资金 186200.00 万元，其中：2025 年度计划申请专项债券资金 15000.00 万元，本次计划发行 1500.00 万元，剩余资金安排在本年度其他批次发行，债券期限均为 15 年，债券利率假设为 2.45%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；2026 年度计划申请专项债券资金 171200.00 万元，期限为 15 年，假设融资利率 2.45%，每半年支付利息，到期偿还本金及当期利息。

按照财政部管理要求，此次专项债券纳入 2025 年政府性基金预算管理。

---

## （二）债券资金管理

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。做好收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理，规范债券资金支出使用工作，严格按照规定将债券资金用于已公开披露的项目，不得用于经常性开支或弥补一般公共预算收支缺口。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. 珠海市斗门区财政局

财政部门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. 珠海市斗门区井岸镇人民政府

---

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。

3. 珠海市斗门区井岸镇人民政府（牵头项目单位）、珠海市斗门区卫生健康局、珠海市斗门区城市管理和综合执法局、珠海市斗门区城市更新管理中心、珠海市斗门区消防救援大队

项目单位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

本项目的投资规模相对较大，偿债资金的归还主要依靠项目自身收入现金净流量来解决，可能存在一定的风险。应在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失，达到整体项目风险最小化的目标。

#### 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

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担。



---

## （2）来源于项目单位的风险

风险识别：来源于项目单位的风险主要是项目单位作为项目管理的甲方，前期手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

风险控制措施：项目业主单位应做好各项报批报建手续，加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

## （3）来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不能形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在项目实施各个环节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、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成

---

品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

#### （4）来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：项目业主单位应保证设计单位充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是

---

对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度。

#### （5）来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨风情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

#### （6）资金落实风险

风险识别：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

#### （7）工程事故风险

---

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目全生命周期，都应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

## 2. 影响项目收益的风险及控制措施

### （1）运营风险

风险识别：经营风险是指生产运营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的项目收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目自身收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债

---

务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

## （2）市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

## （3）财务风险

风险识别：由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

## 3. 影响融资平衡结果的风险及控制措施

---

### （1）投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于本项目各项收入实现的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收入、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

### （2）利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债券属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

## （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。