

2025 年广东省政府专项债券（三十三期）  
广东省珠海市香洲区南湾片区老旧小区改造  
项目募投报告

实施单位盖章：珠海市香洲区公用事业管理中心



主管部门盖章：珠海市香洲区城市更新局



市（区）财政局盖章：珠海市香洲区财政局



2025 年 8 月

2025 年广东省政府专项债券（三十三期）  
广东省珠海市香洲区南湾片区老旧小区改造  
项目募投报告

实施单位盖章：珠海市香洲区公用事业管理中心

主管部门盖章：珠海市香洲区城市更新局

市（区）财政局盖章：珠海市香洲区财政局

2025 年 8 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 .....	- 5 -
(四) 项目立项文件或实施依据 .....	- 10 -
(五) 责任主体 .....	- 12 -
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 .....	- 17 -
(一) 投资估算 .....	- 17 -
(二) 筹措方案 .....	- 19 -
(三) 项目实施安排 .....	- 20 -
(四) 债券资金用途 .....	- 20 -
四、项目收益与融资平衡情况 .....	- 21 -
(一) 项目预期成本收益 .....	- 21 -
1.项目收入测算 .....	- 21 -
2.项目成本及相关税费 .....	- 21 -
3.项目损益情况 .....	- 22 -
(二) 融资收益平衡情况 .....	- 25 -
(三) 总体评价 .....	- 32 -
五、专项债券管理 .....	- 33 -
(一) 债券资金概况 .....	- 33 -
(二) 债券资金管理 .....	- 33 -
(三) 职责分工 .....	- 35 -
六、项目风险控制 .....	- 36 -
(一) 潜在风险及控制措施 .....	- 36 -
(二) 还款保障措施 .....	- 38 -
七、其他需要说明事项 .....	- 38 -



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。

2024 年珠海市地区生产总值 4,479.06 亿元，按不变价格计算，同比增长 3.5%。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 475.16 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）	4,045.45	4,233.22	4,479.06
一般公共预算收入（亿元）	437.37	482.51	475.16
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

香洲区是珠海市中心城区，政治、经济、文化、交通和金

融中心位于南海之滨、珠江口西岸，东连香港，西连珠海市斗门区和金湾区，南接壤澳门，北邻中山市，背倚经济发达的珠江三角洲腹地。辖区总面积 **539.75** 平方千米，全区常住人口 **113.55** 万，下辖 **10** 个镇街，**130** 个社区。

**2024** 年珠海市香洲区地区生产总值 **2,000.64** 亿元，按不变价格计算，同比增长 **1.6%**。**2022** 至 **2024** 年，珠海市香洲区分别实现一般公共预算收入 **42.08** 亿元、**44.97** 亿元和 **45.57** 亿元。

## （二）本地社会发展规划和行业相关规划

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、推动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。国家、省、市、区各级党委、政府高度重视大力全面推进城镇老旧小区改造工作，中央预算内投资及省级补助资金对该项工作支持力度大。

2015 年 12 月，习近平总书记在中央城市工作会议上发表重要讲话，并指出要深化城镇住房制度改革，继续完善住房保障体系，加快城镇棚户区和危房改造，加快老旧小区改造。习近平总书记还多次强调，要加强城市更新以及存量住房的改造提

升，做好城镇老旧小区改造，补齐老旧小区改造在卫生防疫、社区服务等方面的短板；要不断完善城市管理和服務，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

2020年7月10日国务院办公厅发布的《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〕拟通过其他批次债券融23号），要求按照党中央、国务院部署，全面推进城镇老旧小区改造工作，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，促进经济高质量发展，并强调要以习近平总书记新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，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，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系。

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。

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，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

2022年2月5日广东省人民政府办公厅出台《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），要求各地市明确改造对象范围、合理确定改造内容、全面摸清改造底数、编制专项改造规划和年度改造计划，并要求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。

香洲区南湾片区大部分老旧小区为2000年以前建成的住宅小区，建设标准低，配套设施不完善，管线布置凌乱，环境卫生状况差，物业管理单位缺失，居住在老旧小区的居民获得感、幸福感和满意度相对较低。

根据国家发展改革委、住房城乡建设部《关于下达保障性安居工程2020年第三批中央预算内投资计划的通知》（发改投资〔2020〕949号），广东省发展改革委、广东省住房和城乡建设厅《关于分解下达广东省2020年第三批保证性安居工程配套基础设施建设中央预算内投资计划通知》（粤发改投资函〔2020〕1560号）文件精神，我区按相关政策要求，对照标准，对南湾片区2000年以前及之后的老旧小区进行全面的摸排分类，并对



各街道改造意愿和改造条件进行摸查登记，包括各小区欠缺设施、改造内容等情况，我区在前期摸查的基础上，将辖区内公共设施落后的老旧小区配套基础设施改造项目进行打包，启动南湾片区老旧小区改造项目。

（三）项目情况

本项目包括南屏镇、湾仔、拱北 3 个镇街共 163 个老旧小区进行改造，涉及改造楼房 1355 栋，约 3.86 万户，涉及用地范围约 201 万 m<sup>2</sup>，建筑面积约 448 万平方米。项目主要建设内容包括：改建小区周边道路约 40km；雨污分流需要改建管网长度约 128km；三线下地需要改建地下综合管沟约 45km；建设智感安防设施 163 套；建设停车位 7720 个，充电桩 3860 个等。项目收入包括停车费、充电桩收入、广告费、物业租金收入、物业管理费等。主要子项目具体如下：

表2 主要子项目情况表

序号	项目名称	建设内容
1	桂花村 B 区老旧小区环境整治提升工程	该项目建设地点位于香洲区迎宾南路 1035 号桂花村 B 区地块，小区占地面积约 14000 平方米，主要建设内容包括:小区道路改造工程、停车位、室外给水及消防工程、通信预留管沟、路灯照明工程、更新小区监控系统及配套工程等。
2	中珠新村一期二期老旧小区环境整治提升工程	该项目建设地点位于香洲区港昌路 388 号，中珠新村一期二期小区占地面积约 27000 平方米，共计房屋 628 户。主要建设内容包括:小区道路改造工程、规范停车位、室外给水及消防工程、交通标线、路灯照明工程、更新小区监控系统及配套工程等。
3	南屏镇南屏新村老旧小区环境整治提升工程	南屏新村位于珠海市香洲区南屏坪岚路 20 号，建成于 1999 年，小区共 186 户。项目主要建设内容包括但不限于修复完善小区路网交通、路面重铺及停车位规划；小区围墙、岗亭改造；通信管线预留套管、后续由各运营商负责下地；补充

		完善室外消防系统、完善室外治安监控系统、灯光照明系统；改造提升小区生活休闲配套设施等整治内容。项目用地面积约 15000 m <sup>2</sup> 。
4	南屏镇南苑山庄老旧小区环境整治提升工程	南苑山庄位于香洲南屏镇南园街 2 号，建成于 1996 年，小区共 376 户。项目主要建设内容包括但不限于修复完善小区路网交通、路面重铺及停车位规划；小区围墙、岗亭改造；通信管线预留套管、后续由各运营商负责下地；补充完善室外消防系统、完善室外治安监控系统、灯光照明系统；改造提升小区生活休闲配套设施等整治内容。项目用地面积约 21228 m <sup>2</sup> 。
5	珠海市香洲区南屏镇 2022 年背街小巷提升改造工程	需要改造的道路共有 7 条，改造道路总面积约 34315 m <sup>2</sup> 。改造内容包括：（一）道路工程（路面破除及开挖、道路铺装沥青罩面；交通及车位划线；改造人行道及其附属设施；更换道路侧石等）；（二）排水工程（管网工程、检查井加固提升）；（三）照明工程（部分道路增设两旁路灯）；（四）其他工程：隧道内部墙面天花翻新美化等。
6	北岭街路面改造工程	项目位于拱北街道北岭社区，桂花北路东侧，道路现状南接岭南南路，北至规划梧桐路，双向 2 车道，混凝土路面。其中，国维中央广场一区与领秀城之间长约 310 米，规划宽度为 12 米，现状宽度约 9.5 米；民生街小区与大地幼稚园之间道路宽 8.5 米，长约 100 米。道路拟改造主要内容包括：新建道路半幅、处治病害、加铺沥青罩面、更换井盖和雨水算、更换电缆沟活动盖板、修整人行道、更换路灯、完善安监设施及交通设施等。
7	岭园街、跃升路、铭润街及丰源街市政道路工程	岭园街西接富华里东路、东至桂花北路，道路全长约 333 米，道路红线宽 15 米；跃升路北接九洲大道，南至丰源街，道路全长约 300 米，道路红线宽 20 米；铭润街西接跃升路、东至桂花北路，道路全长约 199 米，道路红线宽 12 米；丰源街西接百合街，东至跃升路，道路全长约 152 米，道路红线宽 17 米。项目实施内容包括道路工程、管网工程、交通工程、安监工程、照明工程、缆线管廊工程等，项目投资估算约 3200 万元，具体以下一阶段立项金额为准。
8	银坑（濠江）幼儿园周边市政道路工程	项目位于香洲区湾仔街道在建银坑（濠江）幼儿园的西侧，拟建道路全长约 300 米，道路红线宽 7.5 米。建设内容包括道路工程、给排水工程、照明工程、安监工程和交通工程等，项目投资估算 1000 万元，具体以下一阶段立项金额为准。
9	银龙街建设工程	本项目位于玖云著大厦西侧，起点接九洲大道，跨桂花排洪渠，终点至竹石巷，包含三部分内容，其中银龙街长约 158 米，宽 12 米，双向两车道，拟按规划道路实施；竹石巷长约 92 米，宽 9.5 米，双向两车道，拟按临时道路方式建设；北岭教育中心周边环境提升面积约 1000 平方米。建设内容包括：道路、箱涵、给排水、交通、安监、照明、缆线管廊及海绵工程等。
10	粤海中路(港一路至银石雅园)路段人行天桥建设工程	项目位于前山立交下桥处附近，长约 35m，建设内容包括桥梁及道路改造、附属管线工程、天桥安监、天桥照明、电气工程、电梯工程等。
11	百合花园老旧小区环境整治提升工程	百合花园于 2000 年建成，位于珠海市香洲区拱北港昌路 449 号，属于拱北街道港昌社区管辖，小区内共有 33 栋，户数共 1060 户，总建筑面积 7.6 万 m <sup>2</sup> ，总占地面积 3.8 万 m <sup>2</sup> 。环境整治提升内容包括改造生活给水、三线整治及光纤入户、改善小区道路、室外安防及照明、雨污分流等。

12	港昌路停车场及周边公共配套设施建设项目	该项目扩建工程占地面积约 6014.83 平方米，建筑基底面积约 3890.51 平方米，总建筑面积约 10948.76 平方米，其中：地上建筑面积约 6269.71 平方米，地下建筑面积约 4679.05 平方米。该项目拟扩建 12 个教学班级。主要包括在学校现有运动场上新建地上两层功能课室、新建屋顶运动场、地下新建一层学校交通分流中心等。
13	拱北将军山小区老旧小区环境整治提升工程	将军山小区位于将军山社区，现有楼栋 27 栋，占地面积约 24000 m <sup>2</sup> ；主要建设内容包括但不限于：通信管线优化改造、路面重铺、停车位规划、供水供电优化改造、公共消防设施提升改造、改善路灯照明、更新门禁系统、监控升级、围墙翻新、规划休闲空间、新增公共服务用房及设备、新增海绵城市及配套设施、外围商铺路面铺装改造、增加内部公共活动空间、道路交通优化、特色标识系统设计小区陡坎空间营造等整治内容。项目建设面积约 22000 m <sup>2</sup> ，项目总投资约 990 万元。
14	拱北街道老旧小区(昌盛花园、侨怡园、海荣新村)环境整治提升工程	本项目拟对珠海市香洲区拱北街道下属的三个小区（昌盛花园、侨怡园、海荣新村）开展老旧小区环境整治提升工程。其中：
15	海荣新园老旧小区环境整治提升工程	海荣新园于 1999 年建成，位于珠海市香洲区拱北夏湾路 237 号，属于拱北街道前河社区管辖，小区内共有 17 栋，户数共 552 户，总建筑面积 41197.91 m <sup>2</sup> ，总占地面积 20005 m <sup>2</sup> 。环境整治提升内容包括生活给水、三线整治及光纤入户、改善小区道路、室外安防及照明等。
16	华苑花园老旧小区环境整治提升工程	华苑花园位于珠海市香洲区昌平路 57 号，竣工于 1992 年，总户数 425 户，19 栋住宅楼。按测量图初步估计小区总用地面积 31690 平方米，扣除建筑基底面积后，小区总整治面积约 22541 m <sup>2</sup> 。其中：室外道路广场总改造面积约 11305 m <sup>2</sup> （包括车行道路 5297 m <sup>2</sup> 、人行道及步行平台 1484 m <sup>2</sup> 、园路及休闲区 3750 m <sup>2</sup> 、路缘石 774 m <sup>2</sup> ），修缮门楼 400 m <sup>2</sup> ，室外机动车停车场地 3552 m <sup>2</sup> （其中普通停车位 604 m <sup>2</sup> 、生态停车位 2948 m <sup>2</sup> ），非机动车停车场地（停车特色廊架）167 m <sup>2</sup> ，场地植被整治面积 6710 m <sup>2</sup> （含植物修剪），改造小区配电房面积 122.34 m <sup>2</sup> （含高低压变配电设备更新，不增容），健身步道及健康活动场地面积 707 m <sup>2</sup> ，新增晾晒场地 145 m <sup>2</sup> ，设运动休闲及儿童游乐设施多处，新建及修缮围墙 388 米，同时完善室外管网（含生活给水管网改造、新增灌溉给水、灌溉排水管网），环卫设施迁移，完善室外安防及照明系统，新建充电桩（共 30 支，预留安装条件），通信基础设施改造工程，室外标识工程，新增室外家具（凉亭、桌椅、坐凳等），文化设施改造（宣传栏、公告栏等），拆除违法搭建构筑物，无障碍及适老设施改造等。
17	加林路停车场及周边公共配套设施建设项目	项目位于珠海市香洲区加林路 2 号，占地面积为 48604.68 m <sup>2</sup> ，总建筑面积 44513.95 m <sup>2</sup> ，其中新建建筑面积约 32917.25 m <sup>2</sup> 。建设主要内容包括分流中心以及相关配套设施等。
18	矿新路地下停车场及周边公共配套设施建设项目	项目位于珠海市香洲区湾仔街道矿新路 37 号，用地面积为 19080.86 m <sup>2</sup> ，总建筑面积 40952.51 m <sup>2</sup> ，其中：地上建筑面积 30137.12 m <sup>2</sup> ，地下建筑面积 10815.39 m <sup>2</sup> 。建设主要内容包括社会停车库、分流中心、非机动车库等。

19	联安路 148 号停车场及 周边公共配套设施 建设项目	项目扩建工程占地面积约 24475.82 平方米,建筑基底面积约 9500.55 平方米,总建筑面积 32780.53 平方米,其中地上建筑面积 36294.23 平方米,地下建筑面积 7799.73 平方米。
20	联安路 150 号停车场及 周边公共配套设施 建设项目	该项目位于珠海市香洲区拱北联安路 150 号,占地面积为 34471.90 平方米,原有建筑面积 12981.46 平方米。本次拟拆除建筑面积约为 6500 平方米,保留原建筑面积约为 6481.46 平方米,临时新建及改造面积约为 4330 平方米,新增建筑面积约 31700 平方米,其中地上面积约为 18431.51 平方米,地下面积约为 13268.49 平方米(含人防面积 4233.17 平方米),设置停车位 150 个。
21	珠海市香洲区拱北莲花路 有机更新活化项目	莲花路步行街总长度约 1200 米,首期试点段即本工程计划改造段为粤华路至友谊路的步行街段,长度约 600 米,建设内容包括但不限于步行街两侧拱北海关物业外立面提升改造、路面改造、市政综合管网改造、新建展演构筑物、新建城市形象雕塑、照明改造、及其他基础设施改造等。首期项目预估总投资额约 3998 万元。
22	南屏镇水仙花园老旧小区 改造工程	水仙花园位于珠海市香洲区南湾北路 36 号,建成于 1996 年,小区共 470 户。项目主要建设内容包括对小区的道路、给排水、安监、电力通讯、电力设施改造、公共配套永久建筑及围墙等进行提升,项目用地面积 11500 m <sup>2</sup> ,总投资约 990 万元。收益来源:物业管理费、停车费。
23	炮台山老旧小区环境 整治提升工程	炮台山小区于 1998 年建成,位于珠海市香洲区拱北粤海中路 2130 号,属于拱北街道桂花社区管辖,小区内共有 9 栋,240 户,总建筑面积 41000.75 平方米,总占地面积 17427.11 平方米。炮台山小区环境整治提升内容包括生活给水及室外消防给水管网改造、三线整治及光纤入户、改善小区道路、室外安防及照明等。
24	湾仔鸿景花园老旧小区 整治提升工程	鸿景花园小区用地面积约 90372.5 平方米,现有楼房 45 栋。建设内容包括但不限于通信管线下地、地下管网雨污分流、安装视频监控、停车位规划、路面重铺、规划休闲空间、垃圾分类设施建设、供水供电优化改造、新增公共消防设施、智慧社区等整治内容。
25	五支队老旧小区环境 整治提升工程	五支队小区位于粤海中路 2005 号,属拱北街道夏湾社区辖区范围,小区共有 6 栋楼,小区共 184 户,总建筑面积 19650.8 平方米,4-9 栋占地面积 20121 平方米。项目主要建设内容包括但不限于更新小区监控系统、停车位规划、改善小区道路、规划休闲空间、增设休闲运动设施、更换小区供水管网、更换地下高低压电缆及通信管网、雨污分流、改善路灯照明、新增海绵城市等整治内容。
26	香洲区拱北围基村整 治提升工程	拱北围基村整治提升。
27	香洲区老旧小区连片 改造将军山示范社区 项目	将军山社区占地面积约 33.2 万 m <sup>2</sup> ,总建筑面积约 49.8 万 m <sup>2</sup> ,总共有 28 个小区,居民约 2780 户,均为 2000 年前建成的老旧小区,总共约 167 栋建筑,其中有物业小区 9 个,约 92 栋,1659 户;无物业小区 19 个,约 75 栋,1121 户。本次改造拟对围墙内外做统筹改造,挖掘闲置资源,补足公服短板。围墙内改造内容包括但不限于街区交通路网整治、地面改造、三线下地、雨污分流、给水燃气管网改造、打造慢行步道、拆围墙违建、环境整治、照明系统改造等内容;围墙外改造内容包括但不限于市政交通路网整治、人车分流改

		造、环境整治、部分市政管网完善、照明系统完善等；并在原有将军山小区环境提升项目及亚仿、金峰、侨社小区合并改造项目的基础上，增加社区口袋公园改造项目、社区取水点改造项目、沿山步行道项目、医养结合项目及保障性租赁住房项目等。
28	中立花园老旧小区改造	中立花园小区位于香洲区拱北街道华平路2号，小区户数100户，共有6个单元楼，总占地面积为4803平方米。项目主要建设内容包括但不限于更新小区监控系统、停车位规划、改善小区道路、规划休闲空间、增设休闲运动设施、更换小区供水管网、改造小区配电房、改善路灯照明、新增海绵城市等整治内容。
29	拱北街道(联安、粤华、关闸社区)老旧街区连片统筹改造	老旧小区改造
30	香洲区拱北街道背街小巷综合提升改造工程	背街小巷整治项目
31	香洲区濂泉路、景晖路等十条背街小巷道路改造提升工程	背街小巷整治项目
32	香洲区湾仔街道2022年背街小巷整治提升工程	背街小巷整治项目
33	富华里-玖洲道连接设施改造提升工程	背街小巷整治项目
34	拱北片区道路及周边便民公服配套设施建设项目	背街小巷整治项目
35	权晖花园、华达花园、岭景小区老旧小区环境整治提升工程	五个小区(中立花园、权晖花园、华达花园、岭景小区、珠海支队小区)开展老旧小区环境整治提升工程，环境整治主要包括小区风貌整治、公共空间改造以及停车空间改造
36	南屏中心城区商圈连通工程项目	商圈连通工程项目
37	南屏街口老旧商业改造工程项目	商业改造工程项目
38	九洲大道人行通道雨棚改建项目工程	项目位于九洲大道东至西沿线，本次共改造6座通道出入口雨棚，其中4座为全部改造(兰埔通道、吉莲通道、交通银行通道、银石雅园通道)，2座为局部改造(珠海电台通道、竹苑巴士站通道)。本次改造内容包括：钢柱、钢梁进行加固补强；更换局部损坏严重的次梁；更换外包钢结构的饰面材料；更换屋面玻璃为6+0.76PVB+6钢化夹胶玻璃；更换柱角损坏麻石头。
39	南屏村梧岗祠修缮利用(南屏村史馆)工程一期	项目位于南屏村东南部分，珠海大道以北，东大街一巷以西，两路交叉口(原党群服务中心居委会及文化站西楼，建筑原址位于文化站西楼西侧)，改造拟分两期实施，一期建设内容主要包括对原有建筑进行加固及修复、违章建筑的拆除、

		展览陈列室布置、水电等安装工程布置。
40	容国团拼搏精神文化传承基地	项目位于珠海市香洲区南屏镇南屏村，总用地面积约 1200 平方米，总建筑面积 1000 平方米，房屋性质为公共场所用房。项目建成后可提供前厅、容国团生平介绍展厅、容国团遗物展厅、接待处（提供游客存包和纪念品服务）、乒乓球主题体验厅、社区多功能活动厅、储物间、洗手间、配电间等区域。主要建设内容包括拆除工程、新建建筑工程、装修工程、展陈布置和安装工程（强弱电、空调、给排水、消防）及影音等设备购置。
41	诚丰圣诺大厦北侧规划市政道路工程	项目位于前山片区，东起造贝路，西至金鸡路支路，道路全长 175.949 米，红线宽度 12 米，路线基本为东西走向。建设内容包括：道路工程、交通工程、安监工程、给排水工程、电缆沟工程、通信共同沟工程、照明工程、燃气预留位置等。
42	南湾片区老旧小区边坡工程	采用挡墙、锚杆格构梁、喷射混凝土、覆绿等方式对新香洲范围内的老旧小区边坡隐患点进行治理，消除边坡安全隐患。
43	和正路停车场及周边公共配套设施建设项目	占地面积 21833.56 平方米，总建筑面积 42000 平方米。建设内容主要包括教学楼、实验楼、教学辅助楼、文体馆、配电房、门卫室、室外运动场、围墙校门和地下交通分流中心等。

#### （四）项目立项文件或实施依据

本项目已取得项目决策、立项依据有珠香发改项〔2022〕33 号，关于广东省珠海市香洲区南湾片区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复。子项立项依据有：

序号	项目名称	立项文号	文件名	项目代码
1	香洲区老旧小区连片改造将军山示范社区项目	珠香发改储〔2023〕14 号	关于将将军山连片改造示范区项目纳入区政府投资项目储备库的通知	
2	拱北街道老旧小区（昌盛花园、侨怡园、海荣新村）环境整治提升工程	珠香发改项〔2023〕10 号	关于拱北街道老旧小区（昌盛花园、侨怡园、海荣新村）环境整治提升工程可行性研究报告的批复	2208-440402-04-01-830444
3	五支队老旧小区环境整治提升工程	珠香府〔2023〕26 号	关于印发《珠海市香洲区 2023 年政府投资项目计划》的通知	
4	莲花路步行街整体改造提升工程	珠香府〔2023〕26 号	关于印发《珠海市香洲区 2023 年政府投资项目计划》的通知	
5	华苑花园老旧小区环境整治提升工程	珠香发改项〔2022〕135 号	关于华苑花园老旧小区环境整治提升工程可行性研究报告的批复	2206-440402-04-01-855668

序号	项目名称	立项文号	文件名	项目代码
6	中立花园老旧小区改造	珠香府〔2023〕26号	关于印发《珠海市香洲区2023年政府投资项目计划》的通知	
7	拱北将军山小区老旧小区环境整治提升工程	珠香发改项〔2023〕11号	关于将军山小区老旧小区环境整治提升工程可行性研究报告的批复	2302-440402-04-01-709884
8	中珠新村一期二期老旧小区环境整治提升工程	珠香发改项〔2022〕76号	关于中珠新村一期二期老旧小区环境整治提升工程可行性研究报告的批复	2201-440402-04-01-130552
9	桂花村B区老旧小区环境整治提升工程	珠香发改项〔2022〕75号	关于桂花村B区老旧小区环境整治提升工程可行性研究报告的批复	2201-440402-04-01-930643
10	炮台山老旧小区环境整治提升工程	珠香发改储〔2023〕6号	关于将炮台山小区老旧小区环境整治提升工程纳入区政府投资项目储备库的通知	
11	海荣新园老旧小区环境整治提升工程	珠香发改储〔2023〕4号	关于将海荣新园老旧小区环境整治提升工程纳入区政府投资项目储备库的通知	
12	百合花园老旧小区环境整治提升工程	珠香发改储〔2023〕8号	关于将百合花园老旧小区环境整治提升工程纳入区政府投资项目储备库的通知	
13	权晖花园老旧小区环境整治提升工程	珠香发改储〔2023〕15号	关于将权晖花园、华达花园、岭景小区老旧小区环境整治提升工程纳入区政府投资项目储备库的通知	
14	华达花园老旧小区环境整治提升工程	珠香发改储〔2023〕15号	关于将权晖花园、华达花园、岭景小区老旧小区环境整治提升工程纳入区政府投资项目储备库的通知	
15	珠海市香洲区南屏镇2022年背街小巷提升改造工程	珠香府〔2023〕26号	关于印发《珠海市香洲区2023年政府投资项目计划》的通知	
16	南屏镇南苑山庄老旧小区环境整治提升工程	珠香发改项〔2023〕13号	关于南屏镇南苑山庄老旧小区整治提升工程可行性研究报告的批复	2207-440402-04-01-406157
17	南屏镇南屏新村老旧小区环境整治提升工程	珠香发改项〔2023〕12号	关于南屏新村老旧小区整治提升工程可行性研究报告的批复	2207-440402-04-01-639530
18	南屏镇水仙花园老旧小区改造工程	珠香府〔2023〕26号	关于印发《珠海市香洲区2023年政府投资项目计划》的通知	
19	岭园街、跃升路、铭润街及丰源街市政道路工程	珠香发改项〔2022〕85号	关于岭园街、跃升路、铭润街及丰源街市政道路工程可行性研究报告的批复	2202-440402-04-01-790355
20	北岭街路面改造工程	珠香发改项	关于北岭街路面改造	2203-440402-

序号	项目名称	立项文号	文件名	项目代码
		〔2022〕91 号	工程可行性研究报告的批复	04-01-217091
21	银龙街建设工程	珠香发改项〔2022〕110 号	关于银龙街建设工程可行性研究报告的批复	2205-440402-04-01-269483
22	银坑（濠江）幼儿园周边市政道路工程	珠香发改项〔2022〕115 号	关于银坑（濠江）幼儿园周边市政道路工程可行性研究报告的批复	2205-440402-04-01-702312
23	香洲区拱北围基村整治提升工程	珠香发统〔2017〕182 号	关于拱北围基村整治提升工程可行性研究报告的批复	2017-440402-78-01-808386
24	联安路150号停车场及周边公共配套设施建设项目	珠香发改项〔2023〕19 号	关于联安路150号停车场及周边公共配套设施建设项目可行性研究报告的批复	2206-440402-04-01-795060
25	矿新路地下停车场及周边公共配套设施建设项目	珠香府〔2023〕26 号	关于印发《珠海市香洲区2023年政府投资项目计划》的通知	
26	联安路148号停车场及周边公共配套设施建设项目	珠香府〔2023〕26 号	关于印发《珠海市香洲区2023年政府投资项目计划》的通知	
27	港昌路停车场及周边公共配套设施建设项目	珠香府〔2023〕26 号	关于印发《珠海市香洲区2023年政府投资项目计划》的通知	
28	粤海中路（港一路至银石雅园）路段人行天桥建设工程	珠香发改项〔2022〕66 号	关于粤海中路（港一路至银石雅园）路段人行天桥建设工程可行性研究报告的批复	2107-440402-04-01-144477
29	湾仔鸿景花园老旧小区整治提升工程	珠香发改储〔2022〕10 号	关于将翠香街道（康宁、青竹、福宁和柠溪社区）老旧街区连片统筹改造等28个项目纳入区政府投资项目储备库的通知	
30	加林路停车场及周边公共配套设施建设项目	珠香府〔2023〕26 号	关于印发《珠海市香洲区2023年政府投资项目计划》的通知	
31	南屏村历史文化街区风貌整治提升工程	珠香发改项〔2021〕5 号	关于南屏村历史文化街区风貌整治提升工程可行性研究报告的批复	2103-440402-04-01-397223
32	南屏村梧岗祠修缮利用（南屏村史馆）工程一期	珠香发改项〔2022〕89 号	关于南屏村梧岗祠修缮利用（南屏村史馆）工程一期可行性研究报告的批复	2109-440402-04-01-535826
33	容国团拼搏精神文化传承基地	珠香府〔2023〕26 号	关于印发《珠海市香洲区2023年政府投资项目计划》的通知	

## （五）责任主体



## 1.项目主管单位情况

统一社会信用代码	114404025645640126
机构名称	珠海市香洲区城市更新局
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市香洲区红山路 288 号国际科技大厦 14、15 楼
负责人	黄立
赋码机关	中共珠海市香洲区委机构编制委员会办公室

## 2.项目实施单位情况

### (1) 珠海市香洲区南屏镇人民政府

统一社会信用代码	11440402006992178Y
机构名称	珠海市香洲区南屏镇人民政府
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市香洲区南屏镇坪岚路 13 号
负责人	刘良建
赋码机关	中共珠海市香洲区委机构编制委员会办公室

### (2)珠海市香洲区公用事业管理中心

名称	珠海市香洲区公用事业管理中心
统一社会信用代码	12440402MB2C88684L
宗旨和业务范围	负责承担香洲区政府布置的房屋建筑工程建设工作、市政基础设施工程建设工作，统筹香洲区未配套管道燃气设施住宅小区加建天然气管道工作，承接香洲区范围内政府投资地质灾害隐患工程治理任务，参与编制园林绿化、环境卫生、市政道路、雨污排水、城镇排洪防涝、城市照明等公共市政设施方面的中长期专项规划。
地址	珠海市香洲区梅华东路 297 号 5 楼
法定代表人	方绵波
经费来源	财政补助一类
开办资金	人民币 85201.02 万元
举办单位	珠海市香洲区城市管理局
单位状态	正常

登记管理机关	珠海市香洲区事业单位登记管理局
--------	-----------------

### (3)珠海市香洲区教育局

统一社会信用代码	114404020069920398
机构名称	珠海市香洲区教育局
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市香洲区人民东路 520 号
负责人	周洋
赋码机关	珠海市香洲区机构编制委员会办公室

### (4)珠海市香洲区拱北街道办事处

统一社会信用代码	11440402006992194L
机构名称	珠海市香洲区拱北街道办事处
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市香洲区拱北港昌路 123 号
负责人	康灵祥
赋码机关	中共珠海市香洲区委机构编制委员会办公室

本项目形成资产的权属性质均为国有资产，资产管理归属于珠海市香洲区南屏镇人民政府、珠海市香洲区拱北街道办事处、珠海市香洲区教育局、珠海市香洲区公用事业管理中心。

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### (一) 重要性分析

由于建造时间久远、设施年久失修，拱北街道老旧小区普遍存在道路坑洼、积水严重、停车不规范、设施陈旧破损、雨污合流排放、基础设施失修、管道燃气缺乏、消防设施不足、配套设施老化、公共服务缺项、公共环境较差、房屋局部老化、三线（广播电视线、通信线、电力线）裸露凌乱等安全性、根

本性问题突出，难以满足居民日常生活需要，严重影响群众安全感、获得感、幸福感。同时，老旧小区社会治理短板，已成为城市治理的堵点和痛点。群众反映强烈，改造需求大。

城镇老旧小区改造工作是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的重要举措。项目践行以人民为中心发展思想，以水、气、电、路基础设施等根本性、安全性问题为改造重点，因地制宜、适当兼顾、完善提升和改造。项目建设有利于进一步补齐基础配套设施短板，有效完善及修补社区公共配套设施的服务功能，提升小区人民居住环境和公共空间环境，改善居民的居住条件和生活品质，让广大群众的居住环境由差变好、配套设施从无到有，切实增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。同时，项目建设有利于促进城市新旧区协调、扩大内需、推动投资，有利于创新共建共治共享的社会治理格局，提升城市治理能力。

综上所述，本项目的实施是十分必要且迫切的。

## **（二）经济效益分析**

### **1、项目直接经济效益**

本项目的经营收益主要由停车费收入、充电桩收入、广告

牌出租收入、燃气管道收入、自来水管收入、5G 信号站收入等方面的内容。

## 2、间接经济收益

### （1）社区房屋价值的提升

社区居住环境是房屋价值的重要因素，改造升级后的老旧小区在基础配套设施建设、公共服务配套、社区生活环境品质、物业服务功能等方面有明显的提升，进一步缩小与新居住小区的品质差距，同时对老旧小区房屋保有价值将有明显的提升。

### （2）拉动内需、推动投资

城镇老旧小区改造是扩大内需，推动投资，促进内循环、经济持续高质量发展，以及做好“六稳”工作，落实“六保”任务的重要工作。根据参考地区同类项目实施成效来看，通过老旧小区改造后，随着社区环境质量、停车条件、通信服务的改善，对房屋装修装饰、家电更新、小汽车等投资消费具有突出的刺激作用。

## （三）社会效益分析

项目在促进社会和谐稳定、推进城市新旧区协调、城市治理等方面具有重要意义。

### （1）促进社会和谐稳定

通过老旧小区改造，有利于解决安全隐患，改善低收入群体的生活环境，可以有效解决既有房屋、既有设施年久失修形成的风险点，同时有利于促进社会和谐稳定。

## （2）促进城市新旧区协调

随着城市化进程的不断推进，由于建设年代及建设标准的不同，老旧小区在功能上、品质上与新建小区具有明显的差距，居住条件反差大。通过项目建设，改善老旧小区环境品质，补齐设施建设短板，有利于实现新旧区协调，将有助于城市形成良好的内循环，促进城市更新。

## （3）提升社会治理能力

城市治理的基础在于社区，社区的治理水平直接体现了城市治理水平，当前老旧小区存在城市治安问题、社会治理短板，成为城市治理的堵点和痛点。通过项目建设，引导提升物业服务，创新老旧小区自治管理模式，建立共建共治共享治理格局，有利于提升城市治理能力的提升。

# 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）中国建设工程造价管理协议《建设项目总投资组成及

其他费用规定》；

(2) 中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询指南》；

(3) 《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知（第三版）》（发改投资[2006]1325号）；

(4) 建设部《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164号）；

(5) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

(6) 参照广东省住房和城乡建设厅《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》、《广东省市政工程综合定额（2018）》、《广东省通用安装工程综合定额（2018）》、《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》、《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则（2018）》；

(7) 类似工程技术经济指标。

## 2. 项目总投资

项目总投资估算为21.0亿元，全部为建设投资，其中：工程费用16.8亿元，工程建设其他费用3.2亿元，预备费1.0亿元。具体详见下表：

表3 项目投资估算表（单位：亿元）

序号	投资估算项目名称	总金额
1	建设工程费用合计	16.80
2	工程建设其他费用合计	3.20
3	预备费合计	1.00
	合计	21.00

### （二）筹措方案

本项目总投资 21.0 亿元，建设资金筹措如下：

- 1.市场化融资资金筹措：本项目无市场化融资。
- 2.地方政府债券资金筹措：2023 年安排专项债券资金 1.57 亿元，2024 年安排专项债券资金 2.31 亿元。

拟通过 2025 年发行地方政府专项债券融资 2.01 亿元，其中本次拟发行 2025 年广东省政府专项债券（三十三期）0.188 亿元。

- 3.非融资资金筹措：剩余 15.11 亿元由财政资金统筹解决。

表 4 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		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	210,000.00	49,400.00	—	—	—	—	151,100.00	500.00	—	—	1,880.00	48,900.00	8,120.00
2022 年	500.00	500.00					500.00	500.00					
2023 年	15,700.00	15,700.00										15,700.0	

												0	
2024 年	23,100.00	23,100.00										23,100.00	
2025 年	91,500.00	10,100					71,400.00				1,880.00	10,100.00	8,120.00
2026 年	79,200.00	-					79,200.00						

### （三）项目实施安排

项目计划 2022 年 9 月开工建设,计划 2026 年 12 月前完成,合计 52 个月,项目 2027 年 1 月开始投入运营并产生收益。

### （四）债券资金用途

本次拟通过专项债券融资1,880.00万元，结合项目建设计划，债券资金计划使用于项目的征拆、前期准备及工程预付款及进度款支付等：

表5 债券资金用途情况表

序号	子项目名称
1	桂花村 B 区老旧小区环境整治提升工程
2	中珠新村一期二期老旧小区环境整治提升工程
3	南屏镇南屏新村老旧小区环境整治提升工程
4	南屏镇南苑山庄老旧小区环境整治提升工程
5	珠海市香洲区南屏镇 2022 年背街小巷提升改造工程
6	北岭街路面改造工程
7	岭园街、跃升路、铭润街及丰源街市政道路工程
8	银坑（濠江）幼儿园周边市政道路工程
9	银龙街建设工程
10	粤海中路（港一路至银石雅园）路段人行天桥建设工程
11	百合花园老旧小区环境整治提升工程
12	港昌路停车场及周边公共配套设施建设项目
13	拱北将军山小区老旧小区环境整治提升工程
14	拱北街道老旧小区（昌盛花园、侨怡园、海荣新村）环境整治提升工程



序号	子项目名称
15	海荣新园老旧小区环境整治提升工程
16	华苑花园老旧小区环境整治提升工程
17	加林路停车场及周边公共配套设施建设项目
18	矿新路地下停车场及周边公共配套设施建设项目
19	联安路 148 号停车场及周边公共配套设施建设项目
20	联安路 150 号停车场及周边公共配套设施建设项目
21	珠海市香洲区拱北莲花路有机更新活化项目
22	南屏镇水仙花园老旧小区改造工程
23	炮台山老旧小区环境整治提升工程
24	湾仔鸿景花园老旧小区整治提升工程
25	五支队老旧小区环境整治提升工程
26	香洲区拱北围基村整治提升工程
27	香洲区老旧小区连片改造将军山示范社区项目
28	中立花园老旧小区改造
29	拱北街道（联安、粤华、关闸社区）老旧街区连片统筹改造
30	香洲区拱北街道背街小巷综合提升改造工程
31	香洲区濂泉路、景晖路等十条背街小巷道路改造提升工程
32	香洲区湾仔街道 2022 年背街小巷整治提升工程
33	富华里—玖洲道连接设施改造提升工程
34	拱北片区道路及周边便民公服配套设施建设项目
35	权晖花园、华达花园、岭景小区老旧小区环境整治提升工程
36	南屏中心城区商圈连通工程项目
37	南屏街口老旧商业改造工程项目
38	九洲大道人行通道雨棚改建项目工程
39	南屏村梧岗祠修缮利用（南屏村史馆）工程一期
40	容国团拼搏精神文化传承基地
41	诚丰圣诺大厦北侧规划市政道路工程
42	南湾片区老旧小区边坡工程
43	和正路停车场及周边公共配套设施建设项目

## 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是停车收入、充电桩收入。预计 2026 年 12 月竣工，2027 年开始产生运营收益。运营收益预估情况如下：

#### （1）收入预测说明：

本项目建设停车位 7,720 个，参考珠海市及周边的停车位收费情况，停车费按照 20.00 元/天计算，使用率按 95%计。考虑通货膨胀等因素，单价按每年上涨 3%测算。充电桩收入已核减电费等相关成本，收益按照全部建成运转后每年按 3%递增；7KW 共 2,700 台，每台每年净收入 1,065.00 元，每年总收入 287.55 万元；60KW 共 1,160 台，每台每年净收入 4,100.00 元，每年总收入 475.60 万元。

## 2.项目成本及相关税费

### ①人工费用

设置日常管理人员 1 人，工资薪酬暂按 10.00 万元/人/年进行测算；技术维修人员 1 人，技术维修人员属于技术工种，工资薪酬暂按 12.00 万元/人/年进行测算；员工 5 人，工资薪酬按 7.00 万元/人/年进行测算，人员成本每年合计 57.00 万元。考虑通货膨胀因素，人员相关成本每年按 3%增长测算。

### ②水电费

主要是日常办公用水用电，暂按 12.00 万元/年进行测算。考虑通货膨胀因素，水电费成本每年按 3%增长测算。

### ③维修费用

暂按每年 60.00 万元进行测算。考虑通货膨胀因素，维修费每年按 3%增长测算。

### ④其他费用

主要指日常的低值易耗品的消耗及其他不可预计的费用，暂按收入的 1%进行预计。

⑤税费

税费主要考虑增值税、附加税、企业所得税。增值税按税负率 3%测算，附加税按照增值税的 12%测算；企业所得税在缴纳时需考虑折旧部分，考虑折旧后，无需缴纳所得税。

表 6 项目收益预测表

单位：万元						
年度	停车位数量	单价（元/天）	收入	7kW（2700 台）	60kW（1160 台）	收入合计
2027 年	7,720.00	20.00	5,353.82	287.55	475.60	6,116.97
2028 年	7,720.00	20.60	5,514.43	296.18	489.87	6,300.48
2029 年	7,720.00	21.22	5,680.40	305.07	504.57	6,490.04
2030 年	7,720.00	21.86	5,851.73	314.22	519.71	6,685.66
2031 年	7,720.00	22.52	6,028.40	323.65	535.30	6,887.35
2032 年	7,720.00	23.20	6,210.43	333.36	551.36	7,095.15
2033 年	7,720.00	23.90	6,397.81	343.36	567.90	7,309.07
2034 年	7,720.00	24.62	6,590.55	353.66	584.94	7,529.15
2035 年	7,720.00	25.36	6,788.64	364.27	602.49	7,755.40
2036 年	7,720.00	26.12	6,992.09	375.20	620.56	7,987.85
2037 年	7,720.00	26.90	7,200.89	386.46	639.18	8,226.53
2038 年	7,720.00	27.71	7,417.72	398.05	658.36	8,474.13
2039 年	7,720.00	28.54	7,639.90	409.99	678.11	8,728.00
2040 年	7,720.00	29.40	7,870.12	422.29	698.45	8,990.86
2041 年	7,720.00	30.28	8,105.68	434.96	719.40	9,260.04
2042 年	7,720.00	31.19	8,349.28	448.01	740.98	9,538.27
2043 年	7,720.00	32.13	8,600.91	461.45	763.21	9,825.57
2044 年	7,720.00	33.09	8,857.90	475.29	786.11	10,119.30
2045 年	7,720.00	34.08	9,122.91	489.55	809.69	10,422.15
2046 年	7,720.00	35.10	9,395.95	504.24	833.98	10,734.17
2047 年	7,720.00	36.15	9,677.03	519.37	859.00	11,055.40

年度	停车位数量	单价（元/天）	收入	7kW（2700台）	60kW（1160台）	收入合计
2048年	7,720.00	37.23	9,966.14	534.95	884.77	11,385.86
2049年	7,720.00	38.35	10,265.95	551.00	911.31	11,728.26
2050年	7,720.00	39.50	10,573.79	567.53	938.65	12,079.97
2051年	7,720.00	40.69	10,892.35	584.56	966.81	12,443.72
2052年	7,720.00	41.91	11,218.93	602.10	995.81	12,816.84
2053年	7,720.00	43.17	11,556.22	620.16	1,025.68	13,202.06
2054年	7,720.00	44.47	11,904.22	638.76	1,056.45	13,599.43
<b>合计</b>			<b>230,024.19</b>	<b>12,345.24</b>	<b>20,418.25</b>	<b>262,787.68</b>

续表：

年度	人工费用	水电费	维修费用	其他费用	费用合计	税费	预测收益
2027年	57.00	12.00	60.00	53.54	182.54	189.23	5,745.20
2028年	58.71	12.36	61.80	55.14	188.01	194.91	5,917.56
2029年	60.47	12.73	63.65	56.80	193.65	200.76	6,095.63
2030年	62.28	13.11	65.56	58.52	199.47	206.81	6,279.38
2031年	64.15	13.50	67.53	60.28	205.46	213.06	6,468.83
2032年	66.07	13.91	69.56	62.10	211.64	219.48	6,664.03
2033年	68.05	14.33	71.65	63.98	218.01	226.11	6,864.95
2034年	70.09	14.76	73.80	65.91	224.56	232.91	7,071.68
2035年	72.19	15.20	76.01	67.89	231.29	239.90	7,284.21
2036年	74.36	15.66	78.29	69.92	238.23	247.10	7,502.52
2037年	76.59	16.13	80.64	72.01	245.37	254.48	7,726.68
2038年	78.89	16.61	83.06	74.18	252.74	262.15	7,959.24
2039年	81.26	17.11	85.55	76.40	260.32	270.00	8,197.68
2040年	83.70	17.62	88.12	78.70	268.14	278.13	8,444.59
2041年	86.21	18.15	90.76	81.06	276.18	286.45	8,697.41
2042年	88.80	18.69	93.48	83.49	284.46	295.06	8,958.75
2043年	91.46	19.25	96.28	86.01	293.00	303.95	9,228.62
2044年	94.20	19.83	99.17	88.58	301.78	313.03	9,504.49
2045年	97.03	20.42	102.15	91.23	310.83	322.40	9,788.92
2046年	99.94	21.03	105.21	93.96	320.14	332.06	10,081.97
2047年	102.94	21.66	108.37	96.77	329.74	341.99	10,383.67
2048年	106.03	22.31	111.62	99.66	339.62	352.21	10,694.03
2049年	109.21	22.98	114.97	102.66	349.82	362.80	11,015.64
2050年	112.49	23.67	118.42	105.74	360.32	373.68	11,345.97

年度	人工费用	水电费	维修费用	其他费用	费用合计	税费	预测收益
2051 年	115.86	24.38	121.97	108.92	371.13	384.94	11,687.65
2052 年	119.34	25.11	125.63	112.19	382.27	396.48	12,038.09
2053 年	122.92	25.86	129.40	115.56	393.74	408.40	12,399.92
2054 年	126.61	26.64	133.28	119.04	405.57	420.69	12,773.17
合计	2,446.85	515.01	2,575.93	2,300.24	7,838.03	8,129.17	246,820.48

本项目收益在参考项目可行性研究报告、同类型项目历史数据及其他相关基础数据的基础上，结合本预测假设条件、项目建设期及运营期等，综合分析项目收益情况。

### 3.项目损益情况

考虑到融资项目投入运营后可能遇到运营收入减少、经营成本上升等不确定因素,本着保守谨慎的原则,对上述项目收益按照运营收益 100%、90%、80%测算如下:

表 7 项目自身资金平衡相关收益

单位: 万元

项目	按项目运营收益的 100%预测	按项目运营收益的 90%预测	按项目运营收益的 80%预测
项目自身收益	246,820.48	222,138.43	197,456.38
合计	246,820.48	222,138.43	197,456.38

## (二) 融资收益平衡情况

广东省珠海市香洲区南湾片区老旧小区改造项目拟通过地方政府专项债券融资 58,900.00 万元(包括已融资 48,900.00 万元及计划融资 10,000.00 万元)，具体融资计划如下:

### (1) 已融资情况

①已通过 2023 年广东省政府专项债券(三期)融资 2,200.00 万元，期限为 15 年，利率为 3.12%，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:

本项目 2023 年广东省政府专项债券（三期）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	-	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第二年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第三年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第四年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第五年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第六年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第七年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第八年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第九年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第十年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第十一年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第十二年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第十三年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第十四年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第十五年	2,200.00	2,200.00	-	3.12%	68.64	2,268.64
合计		2,200.00			1,029.60	3,229.60

②已通过 2023 年广东省政府专项债券（十二期）融资 8,500.00 万元，期限为 15 年，利率为 3.08%，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：

本项目 2023 年广东省政府专项债券（十二期）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	-	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第二年	8,500.00	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第三年	8,500.00	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第四年	8,500.00	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第五年	8,500.00	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第六年	8,500.00	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第七年	8,500.00	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第八年	8,500.00	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80

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
第九年	8,500.00	—	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第十年	8,500.00	—	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第十一年	8,500.00	—	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第十二年	8,500.00	—	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第十三年	8,500.00	—	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第十四年	8,500.00	—	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第十五年	8,500.00	8,500.00	—	3.08%	261.80	8,761.80
<b>合计</b>		<b>8,500.00</b>			<b>3,927.00</b>	<b>12,427.00</b>

③已通过 2023 年广东省政府专项债券（三十四期）融资 4,000.00 万元，期限为 10 年，利率为 2.85%，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：

本项目 2023 年广东省政府专项债券（三十四期）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	—	—	4,000.00	2.85%	114.00	114.00
第二年	4,000.00	—	4,000.00	2.85%	114.00	114.00
第三年	4,000.00	—	4,000.00	2.85%	114.00	114.00
第四年	4,000.00	—	4,000.00	2.85%	114.00	114.00
第五年	4,000.00	—	4,000.00	2.85%	114.00	114.00
第六年	4,000.00	—	4,000.00	2.85%	114.00	114.00
第七年	4,000.00	—	4,000.00	2.85%	114.00	114.00
第八年	4,000.00	—	4,000.00	2.85%	114.00	114.00
第九年	4,000.00	—	4,000.00	2.85%	114.00	114.00
第十年	4,000.00	4,000.00	—	2.85%	114.00	4,114.00
<b>合计</b>		<b>4,000.00</b>			<b>1,140.00</b>	<b>5,140.00</b>

④已通过 2023 年广东省政府专项债券（四十九期）融资 1,000.00 万元，期限为 10 年，利率为 2.70%，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：

本项目 2023 年广东省政府专项债券（四十九期）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	-	-	1,000.00	2.70%	27.00	27.00
第二年	1,000.00	-	1,000.00	2.70%	27.00	27.00
第三年	1,000.00	-	1,000.00	2.70%	27.00	27.00
第四年	1,000.00	-	1,000.00	2.70%	27.00	27.00
第五年	1,000.00	-	1,000.00	2.70%	27.00	27.00
第六年	1,000.00	-	1,000.00	2.70%	27.00	27.00
第七年	1,000.00	-	1,000.00	2.70%	27.00	27.00
第八年	1,000.00	-	1,000.00	2.70%	27.00	27.00
第九年	1,000.00	-	1,000.00	2.70%	27.00	27.00
第十年	1,000.00	1,000.00	-	2.70%	27.00	1,027.00
合计		1,000.00			270.00	1,270.00

⑤已通过 2024 年广东省政府专项债券(二期)融资 8,100.00 万元，期限为 10 年，利率为 2.65%，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：

本项目 2024 年广东省政府专项债券（二期）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	-	-	8,100.00	2.65%	214.65	214.65
第二年	8,100.00	-	8,100.00	2.65%	214.65	214.65
第三年	8,100.00	-	8,100.00	2.65%	214.65	214.65
第四年	8,100.00	-	8,100.00	2.65%	214.65	214.65
第五年	8,100.00	-	8,100.00	2.65%	214.65	214.65
第六年	8,100.00	-	8,100.00	2.65%	214.65	214.65
第七年	8,100.00	-	8,100.00	2.65%	214.65	214.65
第八年	8,100.00	-	8,100.00	2.65%	214.65	214.65
第九年	8,100.00	-	8,100.00	2.65%	214.65	214.65
第十年	8,100.00	8,100.00	-	2.65%	214.65	8,314.65
合计		8,100.00			2,146.50	10,246.50

⑥已通过 2024 年广东省政府专项债券（七十期）融资 15,000.00 万元，期限为 10 年，利率为 2.10%，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：

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	-	-	15,000.00	2.10%	315.00	315.00
第二年	15,000.00	-	15,000.00	2.10%	315.00	315.00
第三年	15,000.00	-	15,000.00	2.10%	315.00	315.00
第四年	15,000.00	-	15,000.00	2.10%	315.00	315.00
第五年	15,000.00	-	15,000.00	2.10%	315.00	315.00
第六年	15,000.00	-	15,000.00	2.10%	315.00	315.00
第七年	15,000.00	-	15,000.00	2.10%	315.00	315.00
第八年	15,000.00	-	15,000.00	2.10%	315.00	315.00
第九年	15,000.00	-	15,000.00	2.10%	315.00	315.00
第十年	15,000.00	15,000.00	-	2.10%	315.00	15,315.00
合计		15,000.00			3,150.00	18,150.00

⑦已通过 2025 年广东省政府专项债券(二期)融资 10,100.00 万元，期限为 10 年，利率为 1.70%，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：

本项目 2025 年广东省政府专项债券（二期）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	-	-	10,100.00	1.70%	171.70	171.70
第二年	10,100.00	-	10,100.00	1.70%	171.70	171.70
第三年	10,100.00	-	10,100.00	1.70%	171.70	171.70
第四年	10,100.00	-	10,100.00	1.70%	171.70	171.70
第五年	10,100.00	-	10,100.00	1.70%	171.70	171.70
第六年	10,100.00	-	10,100.00	1.70%	171.70	171.70
第七年	10,100.00	-	10,100.00	1.70%	171.70	171.70
第八年	10,100.00	-	10,100.00	1.70%	171.70	171.70
第九年	10,100.00	-	10,100.00	1.70%	171.70	171.70
第十年	10,100.00	10,100.00	-	1.70%	171.70	10,271.70

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
合计		10,100.00			1,717.00	11,817.00

(2) 计划融资的情况

拟通过 2025 年地方政府专项债券融资 10,000.00 万元,假设融资利率为 2.51%, 年限 30 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:

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	—	—	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第二年	10,000.00	—	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第三年	10,000.00	—	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第四年	10,000.00	—	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第五年	10,000.00	—	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第六年	10,000.00	—	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第七年	10,000.00	—	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第八年	10,000.00	—	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第九年	10,000.00	—	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第十年	10,000.00	—	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第十一年	10,000.00	—	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第十二年	10,000.00	—	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第十三年	10,000.00	—	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第十四年	10,000.00	—	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第十五年	10,000.00	—	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第十六年	10,000.00	—	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第十七年	10,000.00	—	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第十八年	10,000.00	—	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第十九年	10,000.00	—	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第二十年	10,000.00	—	10,000.00	2.51%	251.00	251.00

第二十一年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第二十二年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第二十三年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第二十四年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第二十五年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第二十六年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第二十七年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第二十八年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第二十九年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第三十年	10,000.00	10,000.00	-	2.51%	251.00	10,251.00
合计		10,000.00			7,530.00	17,530.00

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 79,810.10 万元。

基于以上融资安排与计划及假设，本项目现金流量测算如下：

表 8 现金流量表

年度	项目现金流入	项目现金流出	净现金流量	累计净现金流量
2023	-	471	-471	-471
2024	-	1,001	-1,001	-1,473
2025	-	1,424	-1,424	-2,896
2026	-	1,424	-1,424	-4,320
2027	5,745	1,424	4,321	1
2028	5,918	1,424	4,494	4,495
2029	6,096	1,424	4,672	9,167
2030	6,279	1,424	4,856	14,023
2031	6,469	1,424	5,045	19,068
2032	6,664	1,424	5,240	24,308
2033	6,865	6,283	582	24,890
2034	7,072	23,853	-16,781	8,108
2035	7,284	10,681	-3,397	4,711

2036	7,503	581	6,921	11,632
2037	7,727	581	7,145	18,778
2038	7,959	10,951	-2,992	15,786
2039	8,198	251	7,947	23,732
2040	8,445	251	8,194	31,926
2041	8,697	251	8,446	40,372
2042	8,959	251	8,708	49,080
2043	9,229	251	8,978	58,058
2044	9,504	251	9,253	67,311
2045	9,789	251	9,538	76,849
2046	10,082	251	9,831	86,680
2047	10,384	251	10,133	96,813
2048	10,694	251	10,443	107,256
2049	11,016	251	10,765	118,021
2050	11,346	251	11,095	129,116
2051	11,688	251	11,437	140,552
2052	12,038	251	11,787	152,339
2053	12,400	251	12,149	164,488
2054	12,773	251	12,522	177,010
2055	-	10,000	-10,000	167,010
合计	246,820	79,810	167,010	

本项目收益对债券本息的覆盖情况如下：

表 9 融资收益平衡情况表（单位：万元）

项目	按项目运营收益的 100%预测	按项目运营收益的 90%预测	按项目运营收益的 80%预测
项目自身收益	246,820.48	222,138.43	197,456.38
融资本息合计	79,810.10	79,810.10	79,810.10
本息覆盖倍数	3.09	2.78	2.47

### （三）总体评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以预期的经营收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来

源。通过对本项目组合收益与融资自求平衡情况的分析（全周期融资本息偿付保障倍数约为 3.09），我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式满足本项目组合。

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

广东省珠海市香洲区南湾片区老旧小区改造项目拟通过地方政府专项债券融资 58,900.00 万元（包括已融 48,900.00 万元及计划融资 10,000.00 万元），具体融资计划如下：

#### （1）已融资情况

①已通过 2023 年广东省政府专项债券（三期）融资 2,200.00 万元，期限为 15 年，利率为 3.12%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

②已通过 2023 年广东省政府专项债券（十二期）融资 8,500.00 万元，期限为 15 年，利率为 3.08%，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（三十四期）融资 4,000.00 万元，期限为 10 年，利率为 2.85%，债券存续期内按半

年付息，到期一次还本。

④已通过 2023 年广东省政府专项债券（四十九期）融资 1,000.00 万元，期限为 10 年，利率为 2.70%，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（二期）融资 8,100.00 万元，期限为 10 年，利率为 2.65%，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（七十期）融资 15,000.00 万元，期限为 10 年，利率为 2.10%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

⑦已通过 2025 年广东省政府专项债券（二期）融资 10,100.00 万元，期限为 10 年，利率为 1.70%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

## （2）计划融资的情况

拟通过 2025 年地方政府专项债券融资 10,000.00 万元，假设融资利率为 2.51%，年限 30 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

## （二）债券资金管理

1. 在项目专项债资金申请到位后，将严格按照国家关于专项

债券资金核算和账户管理的要求执行，其中组合使用专项债券和市场化融资的，实行分账管理。专项债券对应的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，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。

2.根据项目收益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。项目单位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。财政部门制定项目收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理工作方案。

### **（三）职责分工**

珠海市香洲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的管理办法，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。负责组织项目专项债券还本付息。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。

珠海市香洲区城市更新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

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。

珠海市香洲区公用事业管理中心牵头珠海市香洲区南屏镇人民政府、珠海市香洲区拱北街道办事处、珠海市香洲区湾仔街道办事处、珠海市香洲区教育局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.潜在风险

（1）项目建设风险：如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

（2）项目运营风险：如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

### （3）利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

### （4）流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

## 2.控制措施

（1）《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风

险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

（2）加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

（3）在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

## **（二）还款保障措施**

本项目主管部门和项目单位在依法依规、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，推动在建基础设施项目早见成效。

珠海市香洲区政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，珠海市香洲区财政将及时按照约定逐级将项目对应的政府性基金收入、专项收入在付息日/还本日前将应还利息/本金转至财政厅指定账户足额缴入国库，由省财政厅按照合同的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优先偿还政府债券本息。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**

无其他需要说明事项。