

2025 年广东省政府专项债券（三十三期）
广东省珠海大型产业集聚区金湾片区产
城融合配套建设项目募投报告

实施单位盖章：珠海市金湾区住房和城乡建设局



主管部门盖章：珠海市金湾区住房和城乡建设局



区财政局盖章：珠海市金湾区财政局



2025 年 8 月

目 录

一、项目基本情况.....	- 2 -
（一）项目所处区域财政经济情况.....	- 2 -
（二）本地社会发展规划和行业相关规划.....	- 3 -
（三）项目情况.....	- 7 -
（四）项目立项情况或实施依据.....	- 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.....	- 15 -
（二）经济效益分析.....	- 17 -
（三）社会效益分析.....	- 18 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	- 18 -
（一）投资估算.....	- 18 -
（二）筹措方案.....	- 21 -
（三）项目实施安排.....	- 24 -
（四）债券资金用途.....	- 24 -
四、项目收益与融资平衡情况.....	- 24 -
（一）项目预期成本收益.....	- 24 -
（二）项目成本及相关税费.....	- 26 -
3. 项目损益情况.....	- 32 -
（二）融资收益平衡情况.....	- 33 -
（三）总体评价.....	- 35 -
五、专项债券管理.....	- 35 -
（一）债券资金概况.....	- 35 -
（二）债券资金管理.....	- 35 -
（三）职责分工.....	- 36 -
六、项目风险控制.....	- 39 -
（一）潜在风险及控制措施.....	- 39 -
（二）还款保障措施.....	- 43 -
七、其他需要说明事项.....	- 44 -

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

珠海位于珠江口西岸，区位优势，濒临南海，东与香港水路相距 36 海里，南与澳门陆地相连，2018 年港珠澳大桥顺利通车，珠海成为内地唯一与香港、澳门同时陆路相连的城市。珠海山水相间，人居环境一流，先后荣获“国家园林区”、“中国优秀旅游城市”、“中国最具幸福感城市”、“中国和谐名城”称号和联合国人居中心颁发的“国际改善居住环境最佳范例奖”，连续多年被评为全国十大宜居城市。

2024 年珠海市地区生产总值 4479.06 亿元，同比增长 5.81%，2022-2024 年，珠海市一般公共预算收入分别为 437.37 亿元、482.41 亿元、475.20 亿元，政府性基金收入分别为 369.94 亿元、86.85 亿元、91.40 亿元，财政收入较好。

表 1 近三年珠海市财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	4045.45	4233.22	4479.06
一般公共预算收入（亿元）	437.37	482.41	475.2
政府性基金预算收入（亿元）	369.94	86.85	91.4
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	350.26	66.55	80.7
政府性基金预算支出（亿元）	395.15	316.42	273
其中：国有土地使用权出让支出（亿元）	144.38	57.26	26

项目所在地珠海市金湾区位于珠海西南部，设立于 2001 年 4 月，是珠海三个行政区之一。2012 年 3 月，经国务院批准，高栏

港经济区升级为国家级经济技术开发区（定名为珠海经济技术开发区）。2020年12月，金湾区与珠海经济技术开发区实行一体化运作。全区目前设置行政机构54个，下辖三灶、红旗、南水、平沙4个镇，镇下辖42个行政村（社区），陆域面积约570.95平方公里，海域面积约2903.88平方公里。截至2024年底，全区常住人口为46.15万人。

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

2022年，中国共产党珠海市金湾区第五届代表大会第二次会议召开。珠海市金湾区委书记、珠海经济技术开发区党工委书记梁耀斌作题为《产城融合 勇当尖兵 推动新时代金湾高质量跨越发展》的报告。报告提出，站在抢抓“四区叠加”重大机遇的关键节点，金湾将把迫切需要解决的短板弱项作为接续奋斗的着力点和突破口，提升经济总量，完善公共服务配套，健全城市功能。

《粤港澳大湾区发展规划纲要》指出，到2035年，大湾区形成以创新为主要支撑的经济体系和发展模式，经济实力、科技实力大幅跃升，国际竞争力、影响力进一步增强；大湾区内市场高水平互联互通基本实现，各类资源要素高效便捷流动；区域发展协调性显著增强，对周边地区的引领带动能力进一步提升；人民生活更加富裕；社会文明程度达到新高度，文化软实力显著增强，中华文化影响更加广泛深入，多元文化进一步交流融合；资

源节约集约利用水平显著提高，生态环境得到有效保护，宜居宜业宜游的国际一流湾区全面建成。

《珠海市综合交通运输体系发展“十四五”规划》的发展目标是：到2025年，基本形成以珠海机场、珠海港为枢纽，高速公路、铁路、水路为主骨架，城际铁路、普通国省道为干线，农村公路为支线的多层次、枢纽型、网络化的综合立体交通体系，初步建成全国性综合交通枢纽，形成“3060通勤圈”和“12312交通时空圈”，为珠海打造大湾区畅通国内国际双循环的门户枢纽城市、珠江口西岸综合交通新枢纽，支持澳门经济适度多元和横琴粤澳深度合作区发展提供坚实保障。

《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》的发展定位是始终保持思想观念先行、改革创新先行、基础设施先行、绿色发展先行，围绕新珠海、新经济、新生活，打造粤港澳大湾区经济新引擎、独具特色令人向往的大湾区魅力之城和践行新发展理念的典范城市，努力建设枢纽型核心城市 and 新时代中国特色社会主义思想现代化国际化经济特区。

金湾区围绕建成“珠海产业中心、交通中心、城市新中心”的发展目标，推动全区经济社会发展再上新台阶，金湾区将以“产业第一、交通提升、城市跨越、民生为要”的工作总抓手，在“十四五”期间要坚持“产业第一”，全面打好产业发展攻坚战，坚持“工业立区、智造强区”，完善城市功能、增进民生福祉，站

在抢抓“四区叠加”重大机遇的关键节点，把迫切需要解决的短板弱项作为接续奋斗的着力点和突破口。本项目的建设，将进一步提标扩面，提档升级环境基础设施，产业配套设施提质增效，推进公共服务设施建设，经济技术开发区以人为本、职住平衡，产业第一、产城融合。提升经济总量，完善公共服务配套，健全城市功能。

当前，珠海全市上下正以“产业第一、交通提升、城市跨越、民生为要”为工作总抓手。城市规模扩大和民生水平提升，都与基本公共服务供给水平密切相关。在珠海，一场围绕“补短板、促均衡、强特色”的公共服务供给侧结构性改革正加速行动，助力民生幸福样板城市建设。《珠海市基本公共服务“十四五”规划》已正式出炉，未来五年，珠海基本公共服务将全面实现提质增效。以民众的需求为出发点，做好民生保障工作，提升民众生活质量，一直是金湾保障民生的思路与实践。近年来，随着航空新城片区经济社会体量的跃升，越来越多的市民选择来到金湾定居与生活。随之而来的民生保障，成为金湾各部门的重点工作之一。本项目的建设，助力搭建新一代产城融合的园区运营平台，进一步加快园区基础设施建设，提升综合服务水平。以产促城，以城兴产。区域的发展进程中，处理好产与城的关系，才能形成合力，事半功倍。未来五年，金湾将继续加快城区扩容提质，打造宜居宜业宜游的门户枢纽、活力新城、幸福家园。

产业园区是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式，对于聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等具有非常重要的意义。发挥集约特性，提高园区投资强度。发展经济开发区，其主要目的在于产生集聚效应。然而，这种集聚绝不是低成本的产业扩张，而是通过创新资源和高新技术的集聚，使其由集聚迈向集约，从而形成高质量发展的价值链条。目前，珠海经济开发区的开发建设已形成以电子信息产业、海洋工程装备制造、绿色新材料产业、港口物流产业、清洁能源产业、家用电器业、综合保税区等产业格局。金湾区东部产城立足珠海经济技术开发区实际和战略性产业聚集优势打造“都市新中心”，有助于形成新的集聚效应和增长动力，引领带动珠海经济进一步发展，提升人居环境水平和城市品质，助推区域综合实力提升。近年来，整治低效用地、回收闲置厂房等一系列行动正在金湾持续推开，目的就是要提高单位面积的产出效率，实现工业制造业的高质量发展，在作为“重要窗口”、“实验平台”中的作用还要进一步放大。珠海经济技术开发区将发挥经济技术开发区和自贸区政策叠加的优势，在土地利用、融资政策、投资审批等方面进一步形成聚集效益，进一步开发新的增长动力。珠海市已建立政府产业基金，将积极引导金融资本和社会资本支持科技产业发展，促进优质资本、项目、技术、人才向此聚集。本项目的建设，为产业集聚做好基础性工作，有利于整合社会资源，盘活社会存

量资本,激发民间投资活力,拓展企业发展空间,提升经济增长动力,促进经济结构调整和转型升级。

近年来,珠海金湾这片产业热土不仅迎来了系列优质项目落地,近年入驻的潜力新军和深耕布局多年的老牌劲旅,也都展现出良好势头。“十四五”期间,金湾区将认真贯彻落实省、市部署要求,突出“产业第一”,以更大决心、更强力度、更实举措推进产业发展,围绕建设珠海产业中心、交通中心、城市新中心这“三个中心”的目标定位,加快打造全市产业发展主战场,加速建设区域综合交通枢纽,谋划建设西部中央商务区,不断塑造高质量发展新的战略优势。随着“产业第一、项目为王”发展理念的深入贯彻,产业项目“拿地即开工”试点改革、“十四五”期间工业倍增计划等方案密集出台,金湾区围绕做大产业体量下达“硬任务”的同时,也正努力为优化产业发展空间营造“软环境”。本项目的建设,将提升集聚区生物医药与新能源产业的综合承载能力,促进战新产业集聚发展,改善招商引资环境,加快实现城市总体规划及空间发展战略,推动珠海市融入大湾区建设。

(三) 项目情况

广东省珠海大型产业集聚区金湾片区产城融合配套建设项目覆盖区内三大国家级产业园区,符合《广东省人民政府关于优

化国土空间布局推动形成若干大型产业集聚区的实施意见》，为落实省委“1310”具体部署，提升集聚区生物医药与新能源产业的综合承载能力，促进战新产业集聚发展。

项目按“九通一平”标准改建新建珠海大型产业集聚区金湾片区道路 32 条,长约 37.6 公里,新建改建 DN700 污水管网、DN500 雨水管网、综合管线沟以及配套设置停车位、充电桩。项目总投资 409,261 万元。具体子项目情况如下:

序号	项目名称	总投资	建设内容
1	金斗大道（双湖路）提升工程	17,000	金斗大道（双湖路）提升工程位于金湾区，起点为湖滨路，终点为滕山二路，长度约 7 千米，为于西城活力轴的一部分。道路现状为双向六车道，计划拓宽改造为双向八车道，建设内容包括道路工程、管线工程、交通工程等。
2	金湾区文体设施补短板-游泳中心	4,250	项目前期准备工作中
3	金湾区文体设施补短板-全民文体运动场	8,500	项目前期准备工作中
4	金湾区文体设施补短板-白藤山运动营地	2,118	项目前期准备工作中
5	金湾区文体设施补短板-全民健身中心	771	该项目建设的主要内容包括：1. 原有球类运动场北侧的儿童活动区域，改造成约 7 个匹克球场，改造范围约 1200 平方米；2. 原有特殊赏花园改造成 200m 速度轮滑赛道及轮滑比赛场地，改造范围约 3000 平方米；3. 围绕中心大草坪设置 1000m 健身步道及轮滑道；4 增加智慧体育；5. 增加标识标牌及休憩座椅。
6	三灶镇观音山公墓建设工程	9,000	本项目位于三灶镇万人坟东侧、琴石路北侧，拟用地面积 8000 平方米，建设面积 4000 平方米，新建道路与琴石路衔接；项目内容含括：新建道路、新建建筑、室内装修、照明、给排水、机电、安防、停车场及配套、标识等。
7	智慧三灶建设项目	10,000	项目前期准备工作中

8	三灶镇安全生产风险监测预警系统建设项目	10,000	项目前期准备工作中
9	三灶镇南北排河及城区防洪综合治理工程	200,000	对南排河、北排河及中心河扩容，全长 11.1 公里，新建中心河入大门口航道口抽水泵站，建设自黄绿背水库水源地至北排河源头真空泵引水清洗管道 1.2 公里，以及城区范围内的防洪排水设施建设。
10	金湾区三灶镇老旧小区改造工程二期	10,000	拟对经协小区、三灶管理区机关工程小区、富达大厦、金湾大厦、馨雅家园、合富花园、水产宿舍、高尔夫宿舍区、凤鸣花园、榕苑新村等 17 个老旧小区进行改造，用地面积 150000m ² ，共 70 栋，2400 户。主要建设内容包括：雨污水管网重建、供电、通信排管新建；小区围蔽；新建停车位、消防通道拓宽；垃圾分类亭新建；小区安监系统以及停车控制系统建设；其他公用设施。
11	三灶镇工业园区停车场及配套设施工程	28,000	拟在定家湾工业区、青湾工业区、琴石工业区等道路两侧管廊带改造成停车位，共计 5000 余个；在中心河北侧建设停车场约 35000 平方米，以及在文化艺术中心东侧、海华新村南侧、珠机城轨三灶站西侧等地建设停车场约 60000 平方米（设置自动收费系统）。
12	金湾区博物馆周边配套基础设施改造工程	20,000	项目位于三灶镇伟民广场周边，设计面积约 60000 平方米，主要建设内容包括：爱国主义步道、露天红色剧场、便民服务点及周边市政公用服务设施改造等。
13	金湾区三灶镇国际产业社区配套项目	50,000	项目位于金湾区三灶镇机场北路西侧，动力港项目北侧。项目占地面积 19189.19 m ² 。地块周边投资企业有高景太阳能、格力钛、冠宇电池、广通新能源客车、汇茂混凝土、健福制药、三锐精工等新能源、医药企业。拟建保障性租赁住房建筑面积 43079.09 m ² ，共 990 套，户型涵盖单间、一房一厅、两房一厅，户型面积段为 36-66 m ² 。配套设施 10769.77 m ² ，涵盖产业服务、商业餐饮、文体娱乐、医疗卫生等功能。
14	三灶镇村居消防安全隐患整治工程（二期）	3,000	拟对三灶社区、西城社区、草堂湾社区、鱼月村、鱼林村等开展消防安全隐患整治工程，项目内容包括：村道、背街小巷、山边等增设市政消火栓、室外消火栓，选址增设一批智能电动自行车充电桩，开展“巷道打通”整治，对消防宣传栏、消防主题公园等设施设备进行维保提升，提升建设应急消防站等系列整治项目。
15	小林片区老旧设施改造项目	6,100	项目前期准备工作中

16	金湾核心区市政道路周边配套工程	10,000	该项目建设内容主要包括路面修复工程、人行天桥工程、景观园林工程等。路面修复工程具体包含:路面病害整治、路基(桩)深度处理、沉降路面调平处理、恢复交通标线、管线检查井及雨水提升及更换等。人行天桥建设:2座过街人行天桥新建。景观公园建设:7处社区公园口袋公园提升改造。
17	连湾社区小型消防站建设项目	599	连湾社区小型消防站选址定于平沙镇连湾社区经适用房南侧,用地面积约500平方米,在已建成居住小区用地红线内。建设内容包含营房基建、办公设备及家具家电采购、车辆装备采购等。
18	综合保税区小型消防站建设项目	599	项目前期准备工作中
19	平沙新城消防站建设项目	7,883	建设内容包含营房基建(战训楼、训练塔及门卫岗亭等)、配套工程(园建工程、室外消防训练泳池、围墙及大门、绿化工程、水电工程、智能化工程、充电桩等)、家具购置、设备采购等。
20	金湾区小型消防站建设项目	1,460	按《城市消防站建设标准(建标152-20172)》建设草堂湾小型消防站、三灶社区小型消防站、滨海社区小型消防站。草堂湾小型消防站、三灶社区小型消防站各申请590万元,其中营房基建费用约300万元、办公设备及家具家电采购费用约45万元、车辆装备采购费用约245万元。滨海社区小型消防站申请车辆装备及办公家具采购费用约245万元。
21	高栏港海洋综合执法基地	9,981	拟建设1个3000吨级执法船泊位和1个1000吨级执法船泊位,码头结构按5000吨级执法船设计。

本项目中三灶镇观音山公墓建设工程、高栏港海洋综合执法基地已取得可行性研究报告的批复;金湾核心区市政道路周边配套工程已取得项目建议书的批复;连湾社区小型消防站建设项目的工程备案表明确该项目不使用地方政府专项债券资金。

(四) 项目立项情况或实施依据

1. 三灶镇观音山公墓建设工程。2023年9月8日,珠海市金湾区发展和改革局作出《关于三灶镇观音山公墓建设工程项目建议书及可行性研究报告的批复》(珠金三投〔2023〕57号),三

灶镇观音山公墓建设工程项目用地面积 8000 平方米，建设面积 4000 平方米，新建道路与琴石路衔接，项目内容为主体建设工程、装修工程、水电工程、暖通工程等。

2. 金湾核心区市政道路周边配套工程。2024 年 4 月 10 日，珠海市金湾区发展和改革局作出《关于金湾核心区市政道路周边配套工程项目建议书的批复》（珠金发改投〔2024〕16 号），该项目建设内容主要包括路面修复工程、人行天桥工程、景观园林工程等。路面修复工程具体包含：路面病害整治、路基(桩)深度处理、沉降路面调平处理、恢复交通标线、管线检查井及雨水提升及更换等。人行天桥建设：2 座过街人行天桥新建。景观公园建设：7 处社区公园口袋公园提升改造（其中，景观公园建设不使用专项债券资金）。

3. 连湾社区小型消防站建设项目。2023 年 12 月 8 日，珠海市金湾区发展和改革局作出《珠海市金湾区政府投资项目小额零星工程备案表》（JWFG2023033），明确根据《珠海市地方政府专项债券项目管理办法》，该类项目不得使用地方政府专项债券资金。

4. 高栏港海洋综合执法基地。2022 年 8 月 23 日，珠海市金湾区发展和改革局作出《关于高栏港海洋综合执法基地项目工程可行性研究报告的批复》（珠金发改投〔2022〕154 号），该项目拟在珠海港高栏港区集装箱码头二期工程端部布置突堤码头，

突堤轴线方位角为 $23^{\circ} \sim 203^{\circ}$ ，突堤轴线长 237.1m，宽度 20m，共布置 2 个泊位，外侧泊位岸线长度 240m，可布置 1 个 3000 吨级执法船泊位和 1 个 1000 吨级执法船泊位，码头结构按 5000 吨级执法船设计。基地陆域平台呈矩形，尺寸为 60m×50m，面积约 3000 m²，顶高程 6.3m。基地前沿线与现有岸线及邻近结构物平顺连接，西北侧突出一长 50m、宽 10m 引桥与突堤码头连通，引桥紧贴高栏集装箱码头端部结构布置。

（五）责任主体

1、实施单位

（1）区建设局（牵头单位）

统一社会信用代码	11440404551675629Q
机构名称	珠海市金湾区住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市金湾区市民服务中心 A3 栋 507 室
负责人	何源达
赋码机关	中共珠海市委机构编制委员会办公室

（2）区文化广电旅游体育局

统一社会信用代码	11440404551668656G
机构名称	珠海市金湾区文化广电旅游体育局
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市金湾区金鑫路 137 号市民服务中心 B 栋 2 楼

负责人	苏妍婕
赋码机关	中共珠海市委机构编制委员会办公室

(3) 三灶镇政府

统一社会信用代码	11440404K30284142K
机构名称	珠海市金湾区三灶镇人民政府
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市金湾区三灶镇榕月路后门山
负责人	于国潞
赋码机关	中共珠海市委机构编制委员会办公室

(4) 红旗镇政府

统一社会信用代码	1144040472293231XE
机构名称	珠海市金湾区红旗镇人民政府
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市金湾区红旗镇虹晖一路 8 号
负责人	刘建平
赋码机关	珠海市金湾区机构编制委员会办公室

(5) 市消防特勤大队

统一社会信用代码	11440400MB2D32577X
机构名称	珠海市消防救援支队特勤大队
机构性质	机关（派出机构）
机构地址	珠海市高栏港区南水镇进港大道东侧
负责人	粟小飞
赋码机关	中共珠海市委机构编制委员会办公室

（6）区消防救援大队

统一社会信用代码	11440400MB2D32593K
机构名称	珠海市金湾区消防救援大队
机构性质	机关（派出机构）
机构地址	珠海市金湾区三灶镇金海岸大道 431 号
负责人	冯锦山
赋码机关	中共珠海市委机构编制委员会办公室

（7）区交通局

统一社会信用代码	11440404MB2D27428C
机构名称	珠海市金湾区交通运输局
机构性质	机关
机构地址	珠海市金湾区金鑫路 137 号市民服务中心 A3 栋 5 楼
负责人	章芳
赋码机关	中共珠海市委机构编制委员会办公室

2、主管部门：珠海市金湾区住房和城乡建设局

统一社会信用代码	11440404551675629Q
机构名称	珠海市金湾区住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市金湾区市民服务中心 A3 栋 507 室
负责人	何源达
赋码机关	中共珠海市委机构编制委员会办公室

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

珠海的产业发展困难不小、压力很大，特别是工业基础相对薄弱、后劲不足的问题突出，虽然服务业占比已超过 50%，产业

发展似乎进入“后工业”时代，但事实上我们必须清醒认识到，这种结构升级是依托粤港澳大湾区整体产业转型带来的红利，并不是建立在本地工业化进程走向成熟的基础上。珠海工业规模偏小、工业化程度较低的问题依然突出，产业集群、产业链、供应链和创新链建设依然落后，实体产业基础和辐射带动能力依然薄弱，从而造成城市能级量级提升缺乏坚实的产业支撑，城市开发建设、就业创业创新、人口繁荣发展的产业承载力不足，综合经济实力和体量裹足不前，在区域经济竞争中面临巨大压力。

本项目将进一步提高金湾区交通运输能力，新建金湾综合交通枢纽。综合客运枢纽必然将发挥其多模式交通平台的作用，坚持以人为本、统筹兼顾、协调发展的内在要求，突出各种交通方式比较优势与组合效率。此举将加快畅通交通循环，努力打造珠海金湾区各个综合交通枢纽极点，深化全国文明城市建设工作，持续提升城市整体文明水平。推进儿童友好型、国际友好型社区建设，积极打造友好型宜居新城。

（一）重要性分析

1、缓解金湾区交通压力、全面完善道路交通系统的需要由于珠海市金湾区近年来的飞速发展，居民生活水平普遍提高，金湾区内车辆数量不断增加，并且随着珠江三角洲西翼的高速公路主骨架网络的形成，广珠城际轻轨等重大交通基础设施的建成，

城区内部分道路现有的交通使用条件已经不能满足城市日渐发展的需要，对提高城区交通服务水平需求与全面完善道路交通系统的需求急剧增大。金湾区红旗镇是重要的居住、商业、行政办公、文化体育区域。本项目的建设，能有效提高城区道路服务水平，改善居民居住与出行条件，对金湾区长远的发展有着重大的意义。

2、推动珠海二次创业的需要

珠海市委、市政府做出了“二次创业”的部署，提出打造五大千亿产业集群，对金湾区的发展提出了新要求。金湾区积极响应市委、市政府号召，力争通过“大开发、大建设”推动产业提质增效，打造成为珠海“二次创业”的重要节点。

3、是城市更新、盘活土地资源，拓展主城区发展空间的需要

珠海市地处珠江出海口，依山靠海，自然景观优美。但是近年来，随着珠海市的飞速发展，不少热爱这座城市的市民感觉，珠海的绿地少了，建筑旧了，道路交通开始堵塞了，空气质量不好了，珠海市所拥有的良好的自然环境和城市环境开始变差，和周边城市相比，珠海人引以自豪的城市特色的吸引力正在逐步减弱。一个城市的长远发展，城市品牌不能弱化只能更优。本项目的实施，通过对现状道路进行改造，并相应对沿线配套设施作相

应优化设计，形成良好的景观轴线，提高城市品位，发挥工程建设的社会、经济和环境综合效益，形成鲜明的珠海城市特色。

4、是改善环境，提升金湾区创新动能的需要

随着珠海市的飞速发展，珠海市居民生活水平的不断提高，人们对生活条件与生活质量的要求也不断提高。城市的发展以发展城市经济、改善居民生活条件、提高居民生活质量为目标。本项目的建设将为道路沿线地区居民的生活提供巨大的便利，同时配合区域配套设施的建设形成一个统一、协调、优雅、全面的生活共同体，对改善居民生活条件、提高居民生活质量有着重大的作用。城市功能的优化，令生活在这座城市的居民感到越来越舒适、越来越便捷，处处显现出珠海这个滨海城市的无限魅力。

（二）经济效益分析

1、增加专项收入

广东省珠海大型产业集聚区金湾片区产城融合配套建设项目的营业收入主要为公有物业出租、停车与充电服务等收入构成。

2、促进政府投资、保稳定增长

本项目是政府投资项目，将直接带动投资、促进 GDP 的增长。投资 40.93 亿元进行基础设施配套升级改造，既稳定政府投资、提供公共品质量、赋能供给侧需求，也带动生产性服务订单采购

与劳务服务。推进金湾区基础设施配套落后的问题的解决。增强抵御灾害能力，保障周边企业、居民的生命和财产安全，发挥城市综合服务功能，提升城市生活品质，实现区域经济、社会可持续发展，进一步建设宜商宜居的美丽珠海。

（三）社会效益分析

广东省珠海大型产业集聚区金湾片区产城融合配套建设项目的实施将极大地改善片区道路基础设施情况，为周边土地投资及居民出行营造良好环境，体现了人民政府为人民的精神，可收到良好的社会效益。

通过市政基础设施的建设，进一步推动道路及管网系统完善，吸引和鼓励第三产业和相关产业的发展，有利于实现资源的优化配套，实现城市的集约发展。

本工程项目的实施将加快金湾产业园区的开发建设，从而拉动土地资源、房地产、建材、轻工、设备市场、劳动消费需求的上升，间接产生可观的经济效益，实现该地区经济快速发展的目标。

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）国家发展计划委员会《投资项目可行性研究报告》；

(2) 国家发展改革委、建设部以发改投资[2006]1325号《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》(第三版);

(3) 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》(2018年);

(4) 《广东省安装工程综合定额》(2018年);

(5) 《广东省园林建筑绿化工程综合定额》(2018年);

(6) 《市政工程投资估算编制办法》(建标[2007]164号);

(7) 《市政工程投资估算指标》(建安[2007]163、240号);

(8) 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299号);

(9) 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283号文);

(10) 《关于印发基本建设项目建设成本管理规定的通知》(财建[2016]504号);

(11) 《市政工程投资估算办法》(建标[2007]164号);

(12) 《关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号文);

(13) 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);

(14) 《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534号);

(15) 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格〔2007〕670号)；

(16) 《广东省物价局关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》(粤价函〔2011〕742号)；

(17) 《关于印发〈招标代理服务收费管理规定〉的通知》(计价格〔2002〕1980号)；

(18) 《水利部水土保持司关于开发建设项目水土保持咨询服务费用计列的指导意见》(保监〔2005〕22号)；

(19) 《广东省建筑节能协会关于发布〈绿色建筑工程咨询、设计及施工图审查收费标准(试行)〉的通知》(粤建节协〔2013〕09号)；

(20) 《关于发布2022年珠海市城市基础设施配套费征收标准的通知》(珠建市〔2021〕42号)；

(21) 类似工程概预算技术经济指标；

2、项目总投资

项目总投资 409,261 万元，各子项目的总投资情况如下：

表 2 项目投资估算表(单位：万元)

序号	投资估算项目名称	总金额
1	金斗大道(双湖路)提升工程	17,000.00
2	金湾区文体设施补短板-游泳中心	4,250.00

3	金湾区文体设施补短板-全民文体运动场	8,500.00
4	金湾区文体设施补短板-白藤山运动营地	2,118.00
5	金湾区文体设施补短板-全民健身中心	771.00
6	三灶镇观音山公墓建设工程	9,000.00
7	智慧三灶建设项目	10,000.00
8	三灶镇安全生产风险监测预警系统建设项目	10,000.00
9	三灶镇南北排河及城区防洪综合治理工程	200,000.00
10	金湾区三灶镇老旧小区改造工程二期	10,000.00
11	三灶镇工业园区停车场及配套设施工程	28,000.00
12	金湾区博物馆周边配套基础设施改造工程	20,000.00
13	金湾区三灶镇国际产业社区配套项目	50,000.00
14	三灶镇村居消防安全隐患整治工程（二期）	3,000.00
15	小林片区老旧设施改造项目	6,100.00
16	金湾核心区市政道路周边配套工程	10,000.00
17	连湾社区小型消防站建设项目	599.00
18	综合保税区小型消防站建设项目	599.00
19	平沙新城消防站建设项目	7,883.00
20	金湾区小型消防站建设项目	1,460.00
21	高栏港海洋综合执法基地	9,981.00
项目总投资		409,261

（二）筹措方案

1、市场化融资资金筹措：无市场化融资，资产无抵押，筹措资金来源于财政性资金、地方政府债券。

2、地方政府债券资金筹措：本项目计划安排专项债券资金 28,500 万元，其中已通过 2024 年广东省政府专项债券（三十七期）发行 4,800 万元，2024 年广东省政府专项债券（七十二期）发行 2,200 万元；2025 年广东省政府专项债券（五期）发行 3,700.00 万元；本批次计划通过 2025 年广东省政府专项债券（三十三期）发行 1700 万元，债券期限为 30 年，预计发行利率 2.51%，每半年付息一次，到期一次性还本。

3、非融资资金筹措：计划安排珠海市财政性资金 380,761 万元，占投资总额的 93.04%。根据国家专项债券政策的变化、专项债券额度的安排，在如政策变化、市场化融资不足的，就不足部分由珠海市财政统筹。

表3 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		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	409261	17700					380761	0			1,700	10,700	16,100
2024 年	20000	7000					0	0			0	7,000	0
2025 年	71500	10700					61500	0			1,700	3,700	16,100
2026 年	61500						50000						
2027 年	89000						89000						
2028 年	89000						89000						
2029 年	78261						78261						

（三）项目实施安排

本项目总投资 409,261 万元,部分子项目已经立项并于 2024 年起陆续开工建设,预计 2029 年 12 月全部竣工。项目运营期为 2030 年 1 月至 2045 年 12 月。

（四）债券资金用途

项目计划发债申报发行专项债券 28,500 万元,其中本批次发行 1700 万元,债券资金用款计划如下:

表 4 项目用款计划(单位:万元)

序号	子项目名称	用款金额
1	红旗镇乡村振兴产业发展项目(一期)	1000
2	红旗镇乡村振兴示范带建设项目	500
3	南水镇产业职工体育设施建设项目	100
4	红旗镇农村人居环境整治项目	100

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

本项目的运营收益主要包括停车位、充电桩服务收入、公交站广告牌收入。本项目建设期 6 年,从 2024 年开始施工,预计在 2029 年 12 月完工,2030 年正式运营。

1、停车位收入

本项目建成后停车位有2000个，按照珠海市停车收费情况，停车按5.00元/小时，平均每天停车时常8小时，使用率为80%，每年360天，考虑通货膨胀因素，年增长率按3%。

2、充电桩服务收入

按照《加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》，本项目新建充电桩180个，充电桩每只每小时充电48千瓦时，日均充电时间为5小时，每千瓦时收费按照0.8元计算，充电桩使用率90%。每年按360天计算，暂不考虑增长率。

3、公交站广告牌收入

本项目设置35个公交站亭，每个站亭设置2块广告牌，共计70块，公交站亭广告牌租金3.6万元/年/块，租金按每年增长3%。

基于以上条件，在债券存续期间，本项目经营收入合计127,656.85万元，测算如下：

表5 项目运营收入测算表（单位：万元）

年份	停车位收入	充电桩服务收入	公交站广告牌收入	收入合计
2030	2304.00	1119.74	252.00	3,675.74
2031	2373.12	1119.74	259.70	3,752.56
2032	2444.54	1119.74	267.40	3,831.68
2033	2517.7	1119.74	275.10	3,912.54
2034	2593.15	1119.74	283.50	3,996.39
2035	2670.91	1119.74	291.90	4,082.55
2036	2750.98	1119.74	301.00	4,171.72
2037	2833.34	1119.74	310.10	4,263.18
2038	2918.59	1119.74	319.20	4,357.53
2039	3006.14	1119.74	329.00	4,454.88

2040	3096.58	1119.74	338.80	4,555.12
2041	3189.31	1119.74	349.30	4,658.35
2042	3284.93	1119.74	359.80	4,764.47
2043	3383.42	1119.74	370.30	4,873.46
2044	3484.8	1119.74	381.50	4,986.04
2045	3589.63	1119.74	392.70	5,102.07
2046	3,697.34	1119.74	404.60	5,221.68
2047	3,808.51	1119.74	416.50	5,344.75
2048	3,922.56	1119.74	429.10	5,471.40
2049	4,040.06	1119.74	441.70	5,601.50
2050	4,161.02	1119.74	455.00	5,735.76
2051	4,286.02	1119.74	469.00	5,874.76
2052	4,414.46	1119.74	483.00	6,017.20
2053	4,546.94	1119.74	497.70	6,164.38
2054	4,683.46	1119.74	512.40	6,315.60
2055	4,824.00	1119.74	527.80	6,471.54
合计	88,825.51	29,113.24	9,718.10	127,656.85

（二）项目成本及相关税费

1、项目运营成本及税费

本项目运营成本主要包括人员工资福利费用、电费、维修费、其他费用及税费。

（1）人工费用

停车位、充电桩及广告牌运营中设置日常管理人员4人，技术维修人员4人，日常管理人员工资薪酬暂按10万元/人/年进行测算，技术维修人员4人属于技术工种，工资薪酬暂按12万元/人/年进行测算，每5年递增10%。

（2）电费

主要是广告牌用电，35个公交站广告约700平方米，每小时用电量为0.08度，每日照明时间为10小时，每年按360天计算，年费用约20.16万元。充电桩在测算是只考虑了服务费用因此不再考虑电费成本。

（3）维修费

暂按每年100.00万元进行预计，每年递增2%。

（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2%进行预计。

（5）税费

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。税费主要考虑增值税、附加税。按增值税税负率1%预计，附加税按照增值税的12%计算。

基于以上条件和假设，在债券存续期间，本项目各项运营成本合计12,520.66万元，测算如下：

表6 项目运营成本与税金测算表（单位：万元）

年份	人工费用	电费	维修费	其他费用	税费	成本合计
2030	148.00	20.16	100.00	73.51	38.09	379.76
2031	148.00	20.16	102.00	75.05	38.88	384.09
2032	148.00	20.16	104.04	76.63	39.70	388.53
2033	148.00	20.16	106.12	78.25	40.53	393.06
2034	148.00	20.16	108.24	79.93	41.39	397.72
2035	162.80	20.16	110.40	81.65	42.27	417.28
2036	162.80	20.16	112.61	83.43	43.19	422.19
2037	162.80	20.16	114.86	85.26	44.13	427.21

2038	162.80	20.16	117.16	87.15	45.10	432.37
2039	162.80	20.16	119.50	89.10	46.10	437.66
2040	179.08	20.16	121.89	91.10	47.13	459.36
2041	179.08	20.16	124.33	93.17	48.19	464.93
2042	179.08	20.16	126.82	95.29	49.28	470.63
2043	179.08	20.16	129.36	97.47	50.40	476.47
2044	179.08	20.16	131.95	99.72	51.56	482.47
2045	196.99	20.16	134.59	102.04	52.75	506.53
2046	196.99	20.16	137.28	104.43	53.98	512.84
2047	196.99	20.16	140.03	106.90	55.24	519.32
2048	196.99	20.16	142.83	109.43	56.55	525.96
2049	196.99	20.16	145.69	112.03	57.88	532.75
2050	216.69	20.16	148.60	114.72	59.26	559.43
2051	216.69	20.16	151.57	117.50	60.69	566.61
2052	216.69	20.16	154.60	120.34	62.15	573.94
2053	216.69	20.16	157.69	123.29	63.67	581.50
2054	216.69	20.16	160.84	126.31	65.22	589.22
2055	238.36	20.16	164.06	129.43	66.82	618.83
合计	4,756.16	524.16	3,367.06	2,553.13	1,320.15	12,520.66

2、计划融资成本

本项目计划安排专项债券资金28,500万元，其中：已通过2024年广东省政府专项债券（三十七期）发行4,800万元，2024年广东省政府专项债券（七十二期）发行2,200万元；2025年广东省政府专项债券（五期）发行3,700.00万元；本批次计划通过2025年广东省政府专项债券（三十三期）发行1700万元，债券期限为30年，预计发行利率2.51%，每半年付息一次，到期一次性还本。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7 2024年广东省政府专项债券（三十七期）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
----	------------	------------	------------	------	------	------------

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	-	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第二年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第三年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第四年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第五年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第六年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第七年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第八年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第九年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第十年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第十一年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第十二年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第十三年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第十四年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第十五年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第十六年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第十七年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第十八年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第十九年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第二十年	4,800.00	4,800.00	-	2.62%	125.76	4,925.76
合计		4,800.00			2,515.20	7,315.20

表8 2024年广东省政府专项债券（七十二期）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	-	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第二年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第三年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第四年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第五年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第六年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第七年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第八年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第九年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第十年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第十一年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第十二年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62

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
第十三年	2,200.00	—	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第十四年	2,200.00	—	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第十五年	2,200.00	—	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第十六年	2,200.00	—	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第十七年	2,200.00	—	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第十八年	2,200.00	—	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第十九年	2,200.00	—	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第二十年	2,200.00	2,200.00	—	2.21%	48.62	2,248.62
合计		2,200.00			972.40	3,172.40

表9 2025年广东省政府专项债券（五期）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	—	—	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第二年	3,700.00	—	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第三年	3,700.00	—	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第四年	3,700.00	—	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第五年	3,700.00	—	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第六年	3,700.00	—	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第七年	3,700.00	—	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第八年	3,700.00	—	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第九年	3,700.00	—	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第十年	3,700.00	—	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第十一年	3,700.00	—	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第十二年	3,700.00	—	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第十三年	3,700.00	—	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第十四年	3,700.00	—	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第十五年	3,700.00	—	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第十六年	3,700.00	—	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第十七年	3,700.00	—	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第十八年	3,700.00	—	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第十九年	3,700.00	—	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第二十年	3,700.00	3,700.00	—	2.06%	76.22	3,776.22
合计		3,700.00			1,524.40	5,224.40

表10 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	—	—	6,000.00	2.51%	150.60	150.60
第二年	6,000.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第三年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第四年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第五年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第六年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第七年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第八年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第九年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第十年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第十一年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第十二年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第十三年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第十四年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第十五年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第十六年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第十七年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第十八年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第十九年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第二十年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第二十一年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第二十二年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第二十三年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第二十四年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第二十五年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第二十六年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第二十七年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第二十八年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第二十九年	17,800.00	—	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第三十年	17,800.00	6,000.00	11,800.00	2.51%	446.78	6,446.78

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
第三十一年	11,800.00	11,800.00	-	2.51%	296.18	12,096.18
合计		17,800.00			13,403.40	31,203.40

综上所述，本项目通过地方政府专项债券进行融资，融资本息合计为46,915.40万元。

3. 项目损益情况

根据上述预测，项目净收益合计115,136.19万元。项目预期收益成本估算如下表：

表 11 项目运营净收入测算表（单位：万元）

年份	收入合计	成本合计	预测收益
2030	3,675.74	379.76	3,295.98
2031	3,752.56	384.09	3,368.47
2032	3,831.68	388.53	3,443.15
2033	3,912.54	393.06	3,519.48
2034	3,996.39	397.72	3,598.67
2035	4,082.55	417.28	3,665.27
2036	4,171.72	422.19	3,749.53
2037	4,263.18	427.21	3,835.97
2038	4,357.53	432.37	3,925.16
2039	4,454.88	437.66	4,017.22
2040	4,555.12	459.36	4,095.76
2041	4,658.35	464.93	4,193.42
2042	4,764.47	470.63	4,293.84
2043	4,873.46	476.47	4,396.99
2044	4,986.04	482.47	4,503.57
2045	5,102.07	506.53	4,595.54
2046	5,221.68	512.84	4,708.84
2047	5,344.75	519.32	4,825.43
2048	5,471.40	525.96	4,945.44
2049	5,601.50	532.75	5,068.75
2050	5,735.76	559.43	5,176.33
2051	5,874.76	566.61	5,308.15
2052	6,017.20	573.94	5,443.26

2053	6,164.38	581.50	5,582.88
2054	6,315.60	589.22	5,726.38
2055	6,471.54	618.83	5,852.71
合计	127,656.85	12,520.66	115,136.19

（二）融资收益平衡情况

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间，本项目可以产生用于还本付息的净现金流65,268.69万元，能够覆盖债券本息金额42,737.60万元，债务本息偿付保障倍数1.53倍，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，用于还本付息资金的充足性得到保障。

表 12 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	115,136.19	103,622.57	92,108.95
融资本息合计	46,915.40	46,915.40	46,915.40
本息覆盖倍数	2.45	2.21	1.96

注：项目自身收益按100%、90%、80%三种情况预测。

按照项目运营活动带来的专项收入对资金流入流出进行编制现金流量简表，项目各年度与累计的净现金流量大于0，年度不存在资金缺口，预期项目结余及其现金流量可以偿还债券融资本金利息，能保障建设和还本付息需要。有关测算情况如下：

表13 项目现金流量简表（单位：万元）

年度	借贷本息支付			项目收益	现金结余	
	到期偿付本金	利息	本息合计	项目收益	当年	累计

2023	第 1 年	0	0	0.00	0	0	0
2024	第 2 年	0	424.38	424.38	0	-424.38	-424.38
2025	第 3 年	0	711.88	711.88	0	-711.88	-1,136.26
2026	第 4 年	0	711.88	711.88	0	-711.88	-1,848.14
2027	第 5 年	0	711.88	711.88	0	-711.88	-2,560.02
2028	第 6 年	0	711.88	711.88	0	-711.88	-3,271.90
2029	第 7 年	0	711.88	711.88	0	-711.88	-3,983.78
2030	第 8 年	0	711.88	711.88	3,221.76	2,509.88	-1,473.90
2031	第 9 年	0	711.88	711.88	3,292.67	2,580.79	1,106.89
2032	第 10 年	0	711.88	711.88	3,365.72	2,653.84	3,760.73
2033	第 11 年	0	711.88	711.88	3,546.80	2,834.92	6,595.65
2034	第 12 年	0	711.88	711.88	3,624.25	2,912.37	9,508.02
2035	第 13 年	0	711.88	711.88	3,689.07	2,977.19	12,485.21
2036	第 14 年	0	711.88	711.88	3,888.53	3,176.65	15,661.86
2037	第 15 年	0	711.88	711.88	3,973.08	3,261.20	18,923.06
2038	第 16 年	0	711.88	711.88	4,060.34	3,348.46	22,271.52
2039	第 17 年	0	711.88	711.88	4,279.13	3,567.25	25,838.77
2040	第 18 年	0	711.88	711.88	4,355.59	3,643.71	29,482.48
2041	第 19 年	0	711.88	711.88	4,451.13	3,739.25	33,221.73
2042	第 20 年	0	711.88	711.88	4,691.01	3,979.13	37,200.86
2043	第 21 年	17,000.00	711.88	17,711.88	4,791.91	-12,919.97	24,280.89
2044	第 22 年	11,500.00	287.5	11,787.50	4,896.17	-6,891.33	17,389.56
2045	第 23 年	0	0	0.00	5,141.53	5,141.53	22,531.09
合计		28,500.00	14,237.60	42,737.60	65,268.69	22,531.09	22,531.09

（三）总体评价

经测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设条件成立的情况下，按照项目自身收益按100%、90%、80%三种情况，预测项目自身收益80%的情况下，本息覆盖倍数仍在1.00以上，预期项目运营净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，并具有较高的安全边际。项目融资平衡情况已经由会计事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目计划安排专项债券资金 28,500 万元，其中：已通过 2024 年广东省政府专项债券（三十七期）发行 4,800 万元，2024 年广东省政府专项债券（七十二期）发行 2,200 万元；2025 年广东省政府专项债券（五期）发行 3,700.00 万元；本批次计划通过 2025 年广东省政府专项债券（三十三期）发行 1700 万元，债券期限为 30 年，预计发行利率 2.51%，每半年付息一次，到期一次性还本。按照财政部的管理要求，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

本级财政部门、项目主管部门和项目业主（建设业主）应当加强政府债券项目收支预算执行管理。本级财政部门应当及时拨

付已入库的政府债券资金。项目主管部门和项目业主（建设业主）要在依法合规、确保工程质量安全的前提下优化资金拨付审批流程，加快债券资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，提升政府债券资金使用效益。本级财政部门按月对债券资金使用情况进行分析报告，将使用债券资金项目支出情况纳入预算绩效管理体系，并与来年债券资金申报分配相挂钩。对支出进度严重滞后的单位，提请区领导进行约谈。

坚持底线思维，举债规模要同偿债能力相匹配，专项债券必须用于有一定收益的重大项目，融资规模要保持与项目收益相平衡。做好风险测算，科学确定申报新增债券额度，确保本地区各项债务风险指标低于国家规定的警戒线及本地区债务限额规模。举债融资的项目，项目主管部门要规范确定项目模式，严格评估项目现金流和收益情况，依法落实各项资金来源和偿债责任，项目导致新增隐性债务的要坚决问责、终身问责、倒查责任。加强债券项目收支预算管理，财政部门要及时将当年政府债务还本付息金额纳入预算管理，确保到期债券本息按时偿还，切实维护政府信用。

（三）职责分工

1、珠海市金湾区财政部门的主要职责：

财政部门负责按照专项债务管理规定，审核确定专项债券项目融资平衡方案及相关管理办法，组织做好信息披露等工作。负

责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。督促项目单位及主管部门落实项目管理责任。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、本项目主管部门为珠海市金湾区住房和城乡建设局，主要职责：

（1）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。

（2）督促项目单位履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。

（3）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，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。

（4）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。按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举借，还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

（5）负责编制项目专项债券还本付息年度预算，督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。

（6）及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理，加强专项债券项目对应资产管理。

3、本项目的项目单位为珠海市金湾区住房和城乡建设局，主要职责：

（1）具体负责组织项目的实施，包括组织协调建设项目相关的各部门关系，办理整个建设过程的建设手续，组织招标确定施工、监理单位及签订相应的合作协议，管理施工直到竣工验收交付使用。

（2）按照债券发行组织统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息工作。

（3）负责项目建设及运营管理，在依法合规、确保工程质量安全前提下，积极推动工程建设，加快专项债券资金支出进度。

（4）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。按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举借，还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

（5）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。

（6）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，加强专项债券项目对应资产管理。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。本期专项债券发行的主要法律风险及风险控制措施如下：

1、影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

（1）自然环境和施工条件带来的风险

风险因素：

- 1）突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；
- 2）提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；
- 3）外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；
- 4）监理到位工作不到位，影响工期；
- 5）施工出现质量问题，延误工期；

风险应对措施：

- 1）基础工程尽量避开雨季施工，否则应取有效防护措施；
- 2）施工工棚搭建满足防震要求；
- 3）做好防止交通中断、停电、停水应急预案；
- 4）强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工；
- 5）项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工；
- 6）搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟

通，减少单位临时工程施工干扰，市民闹事，节假日交通管制，市容整顿的限制等造成的工期延误；

7) 与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任。

8) 强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，杜绝质量问题影响施工进度。

(2) 施工方风险

风险因素：

- 1) 施工计划不周详；
- 2) 施工技术力量达不到要求；
- 3) 施工组织能力差；
- 4) 对施工图纸的领会能力差；
- 5) 施工应急预案差；
- 6) 施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误；
- 7) 施工过程中出现质量问题；
- 8) 施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

风险控制措施：

1) 通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍；

2) 进行事前控制：审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场；落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

3) 进行工程进度的检查：审批施工计划及施工修改计划；审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及

进行工程计量验收和质量验收；做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

4) 进行事后控制：要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

(3) 资金落实情况

风险因素：

1) 资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；

2) 资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；

3) 资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期；

风险应对措施：

1) 资金不足额就位，不得开工建设；

2) 严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

(4) 工程事故

风险因素：

1) 人身安全对施工工期的影响；

2) 设备损毁对施工工期的影响；

3) 火灾、电击对设备、设施破坏对施工工期的影响；

4) 事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

风险应对措施：

1) 编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；

2) 加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；

3) 配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；

4) 施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；

5) 对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；

6) 考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的堯。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

2、影响项目收益的风险及控制措施

（1）市场风险

风险因素：市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险应对措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（2）财务风险

风险因素：

1) 资金周转风险：本项目基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难

而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，项目可能出现资金周转困难；

2) 投资估算风险：本项目总投资的不准确的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化不确定性较小。

风险应对措施：

1) 充分考虑项目建设的特点，对项目基础设施建设进行周密安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。

2) 加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监控项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

3) 委托中介机构对实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（二）还款保障措施

根据《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《地方政府专项债务预算管理办法》（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

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预[2021]61号）与广东省财政厅《关于进一步管好用好地方政府专项债券资金的通知》（粤财债[2020]24号）规定：申报地方政府专项债券的项目应通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节推动提升债券资金配置效率和使用效益的过程。本项目单位已开展本项目的事前绩效评估。

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，各地方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（<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。