

2026年广东省政府专项债券（二十七期）

广东省珠海市高新技术产业开发配套 基础设施建设项目募投报告

实施单位盖章：珠海市
务中心

主管部门盖章：珠海市
公共工程建设中心

市（区、县）财政局盖章：珠海市
财政局

二〇二六年六月

目录

一、项目基本情况	3
(一) 项目所处区域经济及财政情况	3
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划	5
(三) 项目情况	16
(四) 项目立项情况或实施依据	18
(五) 项目主体	20
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	22
(一) 重要性分析	22
(二) 经济效益分析	24
(三) 社会效益分析	25
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	25
(一) 投资估算	25
(二) 筹措方案	27
(三) 项目实施安排	28
四、项目收益与融资平衡情况	30
(一) 项目预期成本收益	31
(二) 融资收益平衡情况	40
(三) 总体评价	42
五、专项债券管理	43
(一) 债券资金概况	43
(二) 债券资金管理	44
(三) 职责分工	44
六、项目风险控制	47
(一) 潜在风险及控制措施	47
(二) 还款保障措施	51
七、其他需要说明事项	52

广东省珠海市高新技术产业开发区配套 基础设施建设项目募投报告

广东省珠海市高新技术产业开发区配套基础设施建设项目（以下简称“本项目”）在项目全生命周期内计划发行地方政府新增专项债券 190,000 万元，其中 2026 年计划发行 20,000 万元，本次发行 12,800 万元，债券名称：2026 年广东省政府专项债券（二十七期），债券期限 10 年，每年付息一次，到期一次性还本。按照财政部的管理要求，本次专项债券纳入本项目全生命周期管理和珠海市 2026 年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）项目所处区域经济及财政情况

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。

珠海市人居环境极佳，全市山水相间，陆岛相望，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。人居环境一流，先后荣获“双拥模范城”“全国精神文明建

设十佳城市” “国家园林城市” “国家环保模范城市” “国家卫生城市” “国家级生态示范区” “中国十大魅力城市” “中国优秀旅游城市” “中国最具幸福感城市” “中国和谐名城” “国家森林城市” “中国生态文明奖” 称号、联合国人居中心颁发的“国际改善居住环境最佳范例奖” “中国最具幸福感城市” “国家生态文明建设示范市”。

珠海作为经济特区定位为珠江西岸核心城市、广东省副中心城市、粤港澳大湾区重要城市，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、投资审批等方面将争取利好政策；已建立的政府产业基金，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、人才向我区科技型企业聚集。

2025 年珠海实现地区生产总值 4573.10 亿元,2021-2025 年，珠海市分别实现一般公共预算收入 448.22 亿元、437.37 亿元、482.41 亿元、475.2 亿元和 494.1 亿元，政府性基金收入分别为 496.4 亿元、396.94 亿元、86.85 亿元、91.4 亿元和 32.7 亿元，财政收入基本稳定。

表 1-1:2021 年至 2025 年珠海市财政经济情况

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------

1	地区生产总值（亿元）	3,881.75	4,045.45	4,233.20	4,479.06	4,573.10
2	一般预算收入（亿元）	448.22	437.37	482.41	475.2	494.1
3	政府性基金收入（亿元）	496.4	396.94	86.85	91.4	32.7
4	其中：国有项目收入（亿元）	470.24	350.26	66.55	80.7	22.64
5	政府性基金支出（亿元）	405.34	395.15	316.42	273	272.94
6	其中：国有土地出让支出（亿元）	238.23	144.38	57.26	26	23.02

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1.主要规划

（1）《关于扩大战略性新兴产业投资培育壮大新增长点增长极的指导意见》（发改高技〔2020〕1409号）

国家发展改革委发布《关于扩大战略性新兴产业投资培育壮大新增长点增长极的指导意见》（发改高技〔2020〕1409号），要深入推进国家战略性新兴产业集群发展工程，构建产业集群梯次发展体系，培育和打造10个具有全球影响力的战略性新兴产业基地、100个具备国际竞争力的战略性新兴产业集群，引导和储备1,000个各具特色的战略性新兴产业生态，形成分工明确、相互衔接的发展格局。推进产城深度融合，启动实施产业集群产城融合示范工程；以产业集群建设推动生产、生活、生态融合发展，促进加快形成创新引领、要素富集、空间集约、宜居宜业的产业生态综合体；加快产业集群交通、物流、生态环保、水利等基础设施数字化

改造；推进产业集群资源环境设施共建共享、能源资源智能利用、污染物集中处理等设施建设。

（2）《粤港澳大湾区发展规划纲要》

《粤港澳大湾区发展规划纲要》指出，要充分发挥国家级新区、国家自主创新示范区、国家高新区等高端要素集聚平台作用，联合打造一批产业链条完善、辐射带动力强、具有国际竞争力的战略性新兴产业集群，增强经济发展新动能。支持珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门等城市充分发挥自身优势，深化改革创新，增强城市综合实力，形成特色鲜明、功能互补、具有竞争力的重要节点城市。

（3）《关于培育发展战略性新兴产业集群和战略性新兴产业集群的意见及其各项行动计划（1+N）》

广东省委十二届十二次全会提出打造新发展格局的战略支点，在大变局中塑造广东高质量发展新优势。作为全国经济第一大省，广东坚持制造业立省不动摇，出台了《关于培育发展战略性新兴产业集群和战略性新兴产业集群的意见》及20大战略性新兴产业集群行动计划，提出打造新一代电子信息、绿色石化、智能家电等十大战略性新兴产业集群，加快培育半导体与集成电路、高端装备制造、智能机器人等十大战略性新兴产业集群。

(4)《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》

纲要提出要健全产业园区发展体制机制，明确产业园区功能定位，推进产业园区建设和运营模式创新，完善产业园区基础设施和公共服务配套，切实发挥产业园区作为产业集群发展的主平台功能。高标准高水平建设产业园区配套设施，完善园区与城区间、园区与园区间、园区与社区间的快速交通网络，打造 15 分钟产城融合生活圈。

2.规划政策符合性与必要性

(1)广珠城际珠海站配套设施提升改造项目提高铁路客运服务质量的需求

珠海站目前每年约服务 2000 万旅客,是珠海非常重要的交通门户之一，本项目可提高珠海站配套设施服务水平，有效提升我市综合交通枢纽体系效用，大幅提升我市轨道交通出行体验感，进一步增强我市门户的形象与竞争力。

1) 实现广珠城际、珠机城际与青茂口岸间无缝衔接，为往来澳门、横琴市民、游客提供更高效更优质的轨道交通出行体验；大幅提升轨道交通出行便利度，节约换乘时间、进一步提升市民、游客出行体验，提高出行效率。

2) 便于优化客流流线，有效避免进、出站及换乘客流之间的互相干扰，实现清晰、顺畅的客流流线组织，进一步提升珠海站交通枢纽效用。

3) 连通与青茂口岸、公共交通站场的雨棚连廊，完善站前广场遮风挡雨设施，大幅改善烈日、暴雨等不良天气对市民、游客出行的影响，进一步提升出行舒适度。

车站客运流线的优化，可以避免产生混乱，形成良好的秩序。设备设施的增强，可以给旅客出行提供更大的便捷。有序的环境氛围，既减少了旅客的焦虑，也同时降低了铁路在岗职工的工作量及工作压力，从而可以提供更好的服务。

(2) 桥梁防船撞设施的建设是保证桥梁结构安全和运营安全的需要，也为水运发展提供保障，满足日益增长的通航需求的需要

桥梁是重要的城市基础设施，能有效地改善陆上交通并促进经济发展。但是桥梁建成以后，由于通航水域流态变得复杂，且通航密度加大，导致桥区交通事故频发。据统计，2020 年广东辖区发生 13 起船碰桥事故（其中 3 起事故为一般等级、10 起小事故），与 2019 年事故数基本持平（2019 年发生船碰桥事故 12 起，其中 3 起一般等级事故，9 起小事故）。

随着水上交通运输行业的发展，桥区通航船舶吨位和通航密度在不断增加。受航道、桥梁、船舶、洪汛等条件因素影响，部分桥梁的设计通航能力与船舶通航需求存在差距，航道桥梁通航净高有限，这在一定程度上增加了船舶碰撞桥梁的风险。近年来仅珠海市内，船舶碰撞桥梁的险情时有发生。

船舶一旦发生撞桥事故对水路和陆路运输将产生不可估量的损失，船碰桥安全风险隐患是水上交通运输安全风险源之一，需引起高度重视。桥梁安全管理工作是保障人民群众生命财产安全、维护社会和谐稳定、促进经济社会健康发展的一项长期重要任务。

本项目的建设能尽量减少船碰桥带来的安全隐患，通过一系列防撞击的工程措施，从而避免桥墩主体的破坏，保证桥梁结构的安全，降低撞桥后的损失，更大可能维持桥梁的正常运营。

另外，随着水路运输行业的蓬勃发展，通航船舶数量越来越多，船舶吨位越来越大，珠海市5座大桥的船舶数量、吨位超过桥梁的原设防标准，桥梁安全受到一定程度的威胁，项目的建设将为水运服务提供良好安全的环境，同时极大地缓解了因日益增长的通航需求而增加的水上运输安全压力，

为水运发展提供安全保障，从而促进水运绿色发展的良性循环。

（3）完善区域市政配套设施及立体交通，提升沿线片区交通出行品质，同时缓解高峰期交通拥堵，提高行人过街安全

城市之心核心区地块计划 2029 年底竣工，同步建设海滨路（城市之心）下穿通道，不仅可缓解现状道路的交通压力，提高区域交通服务效率，从而可整体提升该区域（九洲城、石景山酒店、城市阳台、海滨公园等）的城市品质，打造吉大旅游服务中心功能。

华发香山湖壹号周边市政道路可有效支撑地块的开发，缓解片区交通拥堵，同时完善区域城市路网，服务区域出行。

银桦路工程打通了香洲区多年存在的断头路，将银桦路—兴华路进行连通，不仅方便了周围居民的出行，也可有效缓解梅华路、人民路的交通拥堵。

红荔社区交通组织优化对红山路进行拓宽渠化，可有效缓解梅华路—红山路路口高峰期的交通拥堵。

珠海大道（鸡啼门大桥以西段）提升工程—人行天桥项目的建设可改善出行环境，保障人民群众的生命财产安全，为我市社会经济发展提供更好的交通基础设施支持。

（4）项目建设将有效推进粤港澳大湾区建设进程，实现对澳深度合作示范区建设目标

2019年6月，中共中央、国务院正式印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》（以下简称《规划》），《规划》明确指出“粤港澳大湾区包括香港特别行政区、澳门特别行政区和广东省广州市、深圳市、珠海市、佛山市、惠州市、东莞市、中山市、江门市、肇庆市”，《纲要》把“加快基础设施互联互通”作为推进大湾区建设的一项重要工作，明确提出要加强基础设施建设，畅通对外联系通道，提升内部联通水平，推动形成布局合理、功能完善、衔接顺畅、运作高效的基础设施网络。将粤港澳大湾区建成富有活力和国际竞争力的一流湾区和世界级城市群。为了进一步落实《纲要》内容，珠海市提出将与澳门强强联合，围绕基础设施互联互通等七大重点领域，加强政策扶持，拓展合作空间，发展新兴产业，其中第二大重点领域就是要加快中心城市基础设施互联互通。

加快基础设施互联互通，重点是构建现代化的综合交通运输体系，要构筑大湾区快速交通网络，连通内地与港澳以及珠江口东西两岸，力争实现大湾区主要城市间1小时通达。随着港珠澳大桥的通车以及深中通道的开工建设，珠江东西

两岸的交通体系会有一个整体的重构过程。在此背景下，要进一步打通与周边城市的路网连接，不断完善区域内连接深中珠的交通路网规划建设，实现粤港澳大湾区交通层面上的互联互通。国道 G228 线斗门区南门大桥新建工程、珠海大桥维修加固工程等项目建设完成后，珠海市西部城区与主城区、江门等其它城市的联系更趋紧密，解决现存“区际联络通道不足”“对外交通不畅”“组团各板块内部路网不完善”等交通问题，大幅提升澳门与中心城市基础设施互联互通水平，进而有效推进粤港澳大湾区建设进程，实现对澳深度合作示范区建设目标。

（5）项目的建设是落实‘1+20’的战略性新兴产业集群政策，加快培育壮大战略性新兴产业集群的需要

制造业是国民经济的主体，是立国之本、兴国之器、强国之基。打造具有国际竞争力的制造业，是我国提升综合国力、保障国家安全、建设世界强国的必由之路。2015 年 5 月 8 日，国务院印发《中国制造 2025》，是我国实施制造强国战略第一个十年的行动纲领。《中国制造 2025》立足国情，立足现实，提出实现制造强国的战略目标，到 2025 年，制造业整体素质大幅提升，创新能力显著增强，全员劳动生产率明显提高，两化（工业化和信息化）融合迈上新台阶。重

点行业单位工业增加值能耗、物耗及污染物排放达到世界先进水平。形成一批具有较强国际竞争力的跨国公司和产业集群，在全球产业分工和价值链中的地位明显提升。

制造强省，是广东多年来发展的基本经验，是广东站在全球化大潮最前沿助力推进双循环新发展格局的硬实力。培育壮大战略性新兴产业集群具有重要意义，既是广东落实建设粤港澳大湾区、支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的重要抓手，也是广东建立完善现代化产业体系的必然选择，以及解决关键技术短板的重要突破口。广东省委十二届十二次全会提出打造新发展格局的战略支点，在大变局中塑造广东高质量发展新优势。作为全国经济第一大省，广东坚持制造业立省不动摇，出台了《关于培育发展战略性新兴产业集群和战略性新兴产业集群的意见》及20大战略性新兴产业集群行动计划，提出打造新一代电子信息、绿色石化、智能家电等十大战略性新兴产业集群，加快培育半导体与集成电路、高端装备制造、智能机器人等十大战略性新兴产业集群。

“通过落实‘1+20’的战略性新兴产业集群政策文件，广东可以更好加强与国内产业链、创新链的对接和整合。”培育发展战略性新兴产业集群，主要是发挥夯实基础和优化提升的作用，对于战略性新兴产业集群的培育，则要争取发挥引

引领作用，成为创新成果产业化的重要策源地，在相应产业领域实现与国际先进水平的并跑乃至领跑。项目的建设将进一步完善珠海市交通网络，满足东西横向快速交通需求，促进珠海市西部地区的开发建设，加快珠海“粤港澳交通枢纽”建设，加强粤港澳大湾区内联系，是落实‘1+20’的战略性新兴产业集群政策，加快培育壮大战略性新兴产业集群的需要，为满足珠海市产业发展提供重要保障。

（6）项目建设是促进珠海市新区经济和社会发展的需要

建设大型产业园区，优先发展战略性新兴产业，加速经济结构转型升级，提高经济质量、增加税收、增加就业，助力珠海建设新时代中国特色社会主义现代化国际化经济特区，打造珠江西岸中心城市。经济要发展，交通要先行。经济的不断发展要求城市的交通基础设施建设必须不断与之相适应。因此，珠海市应加快基础设施建设，紧紧抓住机遇，努力建设更加快捷的交通网络、更加方便的市政基础设施。重点抓好立体交通网络的外联内通，充分发挥产业园区集聚效应，一方面将能够加快园区开发建设，另一方面将能够有效带动城市交通基础设施和相关产业的发展，从而推动和促进珠海市社会经济的发展。

本项目的建设将畅通珠海西部产业聚集区对外联系通道，提升内部联通水平，是加快区域重大基础设施、产业平台及其配套设施建设的重要举措，是加强产业发展与建设的先决条件，也是珠海市在粤港澳大湾区融合发展形势的需要，提升珠海市自身区域性和对外联通的交通基础设施建设水平，有利于大湾区城市共同发展。

（7）项目的建设是完善区域市政基础设施体系、提升区域公共服务水平的迫切需要

随着珠海市战略性新兴产业的快速发展，日后该区域交通量将呈现迅速增长的趋势。根据珠海市相关规划，区域内部需要建设便捷的道路网络体系，涵盖快速路、主干路、次干路、支路等道路等级，提高地块的可达性和出行便捷性。同时需要解决区域内的环境问题，提升城市市政基础设施的服务水平，为珠海市高质量发展提供重要支撑。珠海市区域间现状道路体系尚不完善，局部路网破碎，市政基础设施不完善，亟须加快区域道路等市政基础设施建设，满足居民及产业车辆进出片区的通行需求。

本项目的实施，将进一步落实珠海市委、市政府提出的“产业第一”新要求，进一步发挥深港通往珠江西岸的桥头堡优势，推动珠海市的经济社会高质量发展。本项目为区域

内路网的重要组成部分，项目的实施将进一步强化珠海市内部和对外交通联系，带动沿线经济发展，加快片区城市化进程，促使工业化、城市化协调发展。

综上所述本项目的建设是非常必要的。

（三）项目情况

1.项目概况

表 1-2：项目基本情况（单位：万元）

项目名称	项目概况		项目投资估算	全生命周期发行债券规模	2026 年以前已发行金额	2026 年计划发行金额
	项目建设内容与规模	项目类型				
广东省珠海市高新技术产业园区配套基础设施建设项目	为提升高新技术产业开发区产业集群发展的主平台功能，完善城区与园区、园区与园区、园区与社区间的产业配套和公共服务及基础设施配套，主要建设内容：新建及改造园区内部及周边配套道路约 28.62km，配套建设 DN200-DN800 给水管网约 4.28km，D400-D1000 雨、污水管网长度约 8.6km，电力通信管廊 3.4km；规划配建停车位 6500 个，新能源充电桩 1950 个。	具有一定收益的公益性政府投资项目	262,379	190,000	0	20,000

2.主要建设内容与规模

为提升高新技术产业开发区产业集群发展的主平台功能，完善城区与园区、园区与园区、园区与社区间的产业配套和公共服务及基础设施配套，主要建设内容：新建及改造园区内部及周边配套道路约 28.62km，配套建设 DN200-DN800 给水管网约 4.28km，D400-D1000 雨、污水管网长度约 8.6km，电力通信管廊 3.4km；规划配建停车位 6500 个，新能源充电桩 1950 个。详细的建设内容及规模如下：

表 1-3: 项目建设内容情况表

序号	项目名称	建设内容
1	广珠城际珠海站配套设施提升改造项目	拟扩建珠海站南侧站房, 建筑面积为 316.6 m ² ; 新建北侧雨棚, 投影面积为 701.8 m ² , 建筑面积为 350.9 m ² ; 青茂口岸首层改造, 建筑面积为 162.5 m ² ; 三层加建换乘通道, 建筑面积为 213.7 m ² ; 新建风雨连廊, 投影面积为 1738.8 m ² , 建筑面积为 989.4 m ² ; 以及地下室加固, 室外广场拆改、复原等相关建筑、结构、给排水、电气、暖通配套工程。
2	淇澳大桥等 5 座大型桥梁被动防船撞设施建设项目	本项目结合淇澳大桥、横琴大桥、井岸大桥、井岸二桥和鸡啼门大桥的原有结构、桥下航船通航特征等, 合理确定桥梁防船撞设施的设防标准和防船撞设施类型。主要工程内容包括: 水上临时施工平台、钻孔灌注桩、钢筋砼承台、防撞护舷或套箱及助航附属设施等。
3	国道 G228 线情侣路 (海天公园~海滨泳场) 路面改造工程	本项目包括对现状情侣路 (海天公园~海滨泳场) 段机动车道路面进行翻新改造、慢行系统、沿线路灯照明、交通标线、检查井及雨水口进行改造提升, 并对沿线拥堵的交叉口进行微改造。
4	海滨路 (城市之心) 下穿通道	本项目研究范围北起人民东路交紫荆路口, 南至九州大道交海滨南路路口, 全长约 4km。经研究分析, 近期建设城市之心节点, 包含长约 1km 的海滨路下穿通道, 吉大路 (景乐路~海滨南路段) 拓宽改造, 新建城市之心、园林路 2 座人行天桥。
5	华发香山湖壹号周边市政道路	本项目位于珠海市香洲区, 共包含 1 条城市道路, 道路总长约 511.512m, 城市支路, 双向 4 车道。项目主要建设内容包括道路工程、交通工程、安监工程、管线工程 (给水、雨水、污水、电力、通讯、燃气等)、海绵城市工程、照明工程、景观工程等附属工程。
6	珠海大道 (鸡啼门大桥以西段) 提升工程—人行天桥	本项目将新建 2 座人行天桥。其中 7 号天桥位于中阳革业站公交站附近, 天桥长 66.4m, 主桥净宽 4m, 两端各设置 1:2 梯道和 1:10 坡道; 8 号天桥位于南通站公交站附近, 天桥长 53.8m, 主桥净宽 4m, 两端各设置 1:2 梯道和 1:10 坡道。
7	国道 G228 线、省道 S269 线路面改造工程	国道 G228 改造范围东起于中心涌桥桥头, 西止于水厂路跨线桥桥头, 全长 3.322km, 道路等级为一级公路, 本次主要改造内容包括现状机动车道桥头沉陷处理、路面病害处治、路面标线恢复等; 省道 S269 改造范围北接江门辖区内的 Y212 乡道, 向南与现状龙泉路 (沥青路) 交叉后折向西延, 终点处与现状 X581 衔接, 全长 1.403km, 道路等级为三级公路, 本次主要改造内容包括现状水泥混凝土路面病害处治、加铺沥青, 沿山段增加排水边沟、沿河渠段增加护栏、村道交叉口增加安全设施以及獭山桥桥梁病害处理及沥青加铺后标线划设等。

序号	项目名称	建设内容
8	市体育中心周边配套市政道路项目	项目包括新建银桦路、规划支路及香华路拓宽等。项目主要建设规模包括新建道路约 1.81km，改造道路约 1.3km，新建 1 座过街天桥、3 个交叉口渠化改造等。道路等级包含城市主干路、次干路、支路，设计速度主干路为 50km/h、次干路 40km/h、支路 30km/h 不等。
9	斗门大桥防船撞设施项目	项目结合斗门大桥的原有结构、桥下航船通航特征等，合理确定桥梁防船撞设施的设防标准和防船撞设施类型。主要工程包括水上临时施工平台、钻孔灌注桩、钢筋砼承台、防撞护舷或套箱及助航附属设施等。
10	珠海大桥维修加固工程	珠海大桥维修加固工程范围长约 3161.69m，其中桥梁全长约 3145.18m，香洲侧起点路基段长约 9.08m，斗门侧终点路基段长约 7.43m。建设内容包括：箱梁、T 梁等上部结构加固，护栏、铺装等桥面系改造与维修，墩台等下部结构加固与处治，支座更换，气象灾害预警设施等附属设施完善，全桥表观病害修复、混凝土防腐等耐久性提升。
11	国道 G228 线南门大桥新建工程	项目起于珠海斗门黄杨大道，终点位于江门新会的江门大道，路线全长 3km，采用一级公路兼城市主干路功能，设计速度 60km/h，双向 6 车道。
12	红荔社区交通组织优化	本项目位于珠海市香洲区红荔社区，位于西藏大厦东侧，对红山路进行拓宽改造。道路实施起点为梅华西路，道路实施终点为西藏大厦侧门处。项目建设内容包含道路工程、交通工程、管线工程、电气工程、景观工程等。
13	凤凰山森林防火通道工程	工程按林区重丘四级公路（道路等级）建设，起点为农科中心大门，绕烈士陵园后山连通凤凰揽胜景区主要景点，方便防火管理及沿线游览，并通达山顶服务区。
14	G228 线南门大桥桥墩被动防船撞设施项目	本项目拟对南门大桥增设被动防船撞设施，包括新建主墩 15 根桩基，3 个独立防撞墩，墩身设置自浮式防撞套箱；非通航桥墩 18 根桩基，2 个环绕型防撞隔离栅等。

（四）项目立项情况或实施依据

本建设项目已立项或实施的情况如下：本项目已经获得珠海市发展和改革局《关于广东省珠海市高新技术产业开发区配套基础设施建设项目可行性研究报告的复函》珠发改基础【2025】12 号，同意建设本项目，建设资金由财政投入。其他文件包括：

《珠海市发展和改革局关于淇澳大桥等 5 座大型桥梁被动防船撞设施建设项目可行性研究报告的批复（珠发改投审〔2023〕11 号）》、《珠海市交通运输局关于淇澳大桥等 5 座大型桥梁被动防船撞设施建设项目初步设计的批复（珠交复〔2023〕64 号）》、《珠海市发展和改革局关于淇澳大桥等 5 座大型桥梁被动防船撞设施建设项目初步设计概算的批复（珠发改投审〔2023〕37 号）》、《珠发改投审〔2024〕57 号珠海市发展和改革局关于珠海大道（鸡啼门大桥以西段）提升工程—人行天桥项目可行性研究报告的批复》、《珠发改投审〔2024〕62 号关于珠海大道（鸡啼门大桥以西段）提升工程—人行天桥初步设计概算的批复》、《珠海市发展和改革局关于国道 G228 线、省道 S269 线路面改造工程项目可行性研究报告的批复（珠发改投审〔2024〕44 号）》、《珠海市交通运输局关于国道 G228 线、省道 S269 线路面改造工程初步设计的批复（珠交复〔2024〕74 号）》、《关于国道 G228 线、省道 S269 线路面改造工程初步设计概算的批复（珠发改投审〔2024〕60 号）》、《珠海市发展和改革局关于斗门大桥防船撞设施建设项目可行性研究报告的批复（珠发改投审〔2024〕8 号）》、《珠海市交通运输局关于斗门大桥防船撞设施建设项目初步设计的批复（珠交复〔2024〕35 号）》

《关于斗门大桥防船撞设施建设项目初步设计概算的批复（珠发改投审〔2024〕54号）》、《珠海市发展和改革局关于红荔社区交通组织优化工程项目小额零星工程备案的复函（珠发改投审〔2024〕58号）》、《珠海市发展和改革局关于广珠城际珠海站配套设施提升改造项目可行性研究报告的批复珠发改投审〔2026〕19号》。

（五）项目主体

项目主管部门为珠海市公共工程建设中心，本项目负责牵头实施单位为珠海市政府投资交通市政项目工务中心，资产持有单位为珠海市政府授权的部门。

1.项目实施主体：项目实施单位职责是：提出专项债券项目需求申请，编制报送项目实施方案及相关资料，配合做好债券发行准备。规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时向主管部门报告。编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，债券项目收入及时足额缴入国库。做好数据填报、信息公开等相关工作。本项目实施单位有3家，其中牵头实施单位为珠海市政府投资交通市政项目工务中心：

表 1-4：责任主体信息情况表

(1) 珠海市政府投资交通市政项目工务中心

单位名称	珠海市政府投资交通市政项目工务中心
统一社会信用代码	12440400MB2E05780J
单位地址	珠海市香洲区海城路 32 号
机构性质	事业单位
经费来源	财政补助（公益二类事业单位）
法定负责人	张和平
举办单位	珠海市公共工程建设中心
开办资金	50 万
有效期限	自 2022 年 05 月 31 日至 2027 年 05 月 30 日
	负责交通、市政、水务等项目（社会代建项目除外）的具体建设工作；完成上级主管部门交办的其他任务。
登记管理机关	珠海市事业单位登记管理局

(2) 珠海城建市政建设有限公司

名称	珠海城建市政建设有限公司
统一社会信用代码	914404006964178077
法定代表人	米向东
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2009 年 10 月 13 日
注册资本	500.00 万元
登记机关	珠海市市场监督管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）
住所	珠海市高新区唐家湾镇蓝湾巷 29 号 704 室 01 房
经营范围	一般项目：市政设施管理；工程管理服务；园林绿化工程施工；自有资金投资的资产管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可项目：建设工程施工；公路管理与养护；施工专业作业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
股东及出资信息	珠海城市建设集团有限公司

(3) 中国铁路广州局集团有限公司工程管理所

名称	中国铁路广州局集团有限公司工程管理所
统一社会信用代码	91440104MA59BAXH0T
法定代表人	李正中
类型	有限责任公司分公司（法人独资）
成立日期	2016 年 01 月 04 日
注册资本	/
登记机关	珠海市香洲区市场监督管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）
住所	广州市越秀区共和西路 45 号自编 55 号
经营范围	土木工程建筑业
股东及出资信息	/

2.项目主管部门：珠海市公共工程建设中心。职责是：对专项债券项目审核把关，指导本行业项目规划与储备、梳理项目需求和指导编制项目实施方案，指导本行业及时规范使用债券资金，对建设运营情况进行监督。

表 1-5：责任主体信息情况表

单位名称	珠海市公共工程建设中心
统一社会信用代码	12440400006989200F
单位住所	珠海市香洲柠溪路 2 号
法定代表人	顾胜杰
机构类型	事业单位
宗旨与职责	包括参与拟订政府投资项目建设管理的各类法规和编制年度投资计划；负责建设纳入市级政府投资计划的项目并办理报建手续；督促参建单位依照服务合同履行职责；负责项目控制、进度、质量、安全等工作；协助办理征地用地手续；组织项目施工、验收、交付及移交工作；统筹管理经市政府批准由社会代建的政府投资项目
登记机关	珠海市事业单位登记管理局
发证日期	2021 年 7 月 27 日

3.资产登记与管理：项目建设形成的资产及其权益的登记单位为珠海市人民政府及其授权的机构，资产性质为国有资产，由珠海市政府投资交通市政项目工务中心按照规定移交有关机构运营管理。资产登记单位职责：保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1.是社会经济发展的需要

经济要发展，交通必先行。对于城市来说，合理调配城市发展资源，合理规划、使用城市用地，充分发挥区域功能及其优势条件，是城市发展的重点。当城市发展到一定阶段，随着城市人口的增长，就需要增加基础设施的供应与建设，进而带动各个产业的发展。城市道路是实现城市交通运输的基础设施，其建设与发展对提升城市总体水平，改善城市形象和投资环境，促进城市社会和经济的发展起着十分重要的作用。

随着珠海市经济回暖，以及珠机线开通、青茂口岸开放等因素影响，珠海站日均发送量随之增加。候车面积不足、客运流线不顺畅、候车室卫生间拥堵、空调效果差等问题将影响旅客的乘车体验，限制珠海站跨线车开行，不利于展示珠海市的城市形象。因此扩建站厅、站房及相关配套设施改造、优化改造该站流线及相关配套设施已是迫在眉睫。珠海站改扩建项目可有效改善广珠城际、珠机城际与青茂口岸换乘现状，强化车站与周边设施的有机融合程度，为往返珠澳、横琴地区市民、游客提供更便利、更高效、更优质出行服务，大幅度改善市民、游客出行体验，提升城市形象，社会效益显著，项目实施是迫切的。

2.是支撑城市开发的需要

是支撑地块开发、缓解交通拥堵，提升珠海市交通出行品质的必然需求，地块正在进行建设，节假日高峰拥堵、断头路仍然存在，亟须进行统筹考虑，整体提升。

目前华发香山湖壹号、城市之心、市体育中心等地块均在进行城市更新或整体改造，道路路网结构不完整，且高峰期重要节点交通拥堵，同时 G228、S269 等多条道路存在病害严重、慢行空间不足、人车冲突、设施陈旧等，银桦路作为东西向的干路，仍存在断头的现场，不仅导致区域出行难题，也带来交通拥堵，旅游交通体验差等问题。

因此，为了支撑地块开发、缓解交通拥堵、提升出行品质，配套道路的建设是迫切的。

3.是落实交通发展的需要

南门大桥新建工程是加强珠海、江门两地互联互通的需要，也是跨市的不收费通道，串联两市高快速路网，是联系珠海西部与江门市区的主要货运通道，其建设可解决目前两岸交通瓶颈及桥梁安全问题，推动形成跨市域临港产业集群，打造湾区西岸临海先进制造业高地，是珠海融入大湾区建设的重要举措，其建设也是迫切的。

（二）经济效益分析

本项目的建设，可以带动基础设施的全面发展，拉动土地资源、房地产、服务性行业、劳动消费需求的上升，实现该地区经济快速、持续地发展。本项目的建设，可以较好地改善人居环境和整体风貌、补齐基础设施短板、提升公共服务水平的重要措施，优化珠海市投资环境，吸引优质人才，促进区域发展。

（三）社会效益分析

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，可收到良好的社会效益。通过基础设施的建设，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片区的开发建设，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）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

(2) 《广东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

(3) 《珠海市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

(4) 《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）；

(5) 中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》；

(6) 财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；

(7) 《关于印发〈地方债信息平台管理办法〉的通知》（财预〔2021〕5号）；

(8) 《珠海市城市规划条例》；

(9) 《珠海市城市总体规划（2001-2020）2015修改》；

(10) 《珠海城市空间发展战略（珠海2030）》；

(11) 《珠海市近期建设规划》（2016-2020）；

(12) 《珠海市城市规划技术标准与准则》；

(13) 其他相关文件及行业规范、标准。

2.项目总投资

项目总投资估算 262379.21 万元，其中工程费用 209211.78 万元，工程建设其他费用 29494.04 万元，预备费 12730.87 万元，征地拆迁补偿费 7393.59 万元，管线迁改 3437.21 万元，苗木迁改 111.72 万元。项目包括 14 个子项目。项目总投资构成明细如下：

表 3-1：项目投资估算表（单位：万元）

序号	项目名称	投资总额
1	广珠城际珠海站配套设施提升改造项目	2373
2	淇澳大桥等 5 座大型桥梁被动防船撞设施建设项目	21524
3	国道 G228 线情侣路（海天公园～海滨泳场）路面改造工程	7644
4	海滨路（城市之心）下穿通道	55151
5	华发香山湖壹号周边市政道路	3693
6	珠海大道（鸡啼门大桥以西段）提升工程—人行天桥	1927
7	国道 G228 线、省道 S269 线路面改造工程	3035
8	市体育中心周边配套市政道路项目	10026
9	斗门大桥防船撞设施项目	8274
10	珠海大桥维修加固工程	22074
11	国道 G228 线南门大桥新建工程	111000
12	红荔社区交通组织优化	304
13	凤凰山森林防火通道工程	9707
14	G228 线南门大桥桥墩被动防船撞设施项目	5648
合计		262379

（二）筹措方案

项目资金来源为财政预算资金，资产无抵押质押，资金筹措安排如下：

1.市场化融资资金筹措：本项目无市场化融资，资产无抵押。

2.地方政府专项债券资金筹措：计划通过地方政府专项债券融资 190,000.00 万元，其中本次发行 12,800.00 万元，期

限 10 年，假设利率 2.36%；通过 2026 年其他批次专项债发行 7,200.00 万元，期限 15 年，假设利率 2.45%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本；通过后续批次地方政府专项债券融资 170,000.00 万元，期限 15 年，假设利率为 2.45%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。专项债券融资约占投资总额的 72%。

表 3-2：项目拟发行专项债券计划表（单位：万元）

序号	债券名称	专项债券本金	债券期限	债券利率	还本付息方式
1	2026 年广东省政府专项债券(二十七年)	12,800	10	2.36%	每半年付息一次,到期一次性还本
2	2026 年其他广东省政府专项债券	7,200	15	2.45%	
3	2027 年广东省政府专项债券	60,000	15	2.45%	
4	2028 年广东省政府专项债券	60,000	15	2.45%	
5	2029 年广东省政府专项债券	40,000	15	2.45%	
6	2030 年广东省政府专项债券	10,000	15	2.45%	
	合计	190,000			

3.非融资资金筹措：其余建设资金 72,379.21 万元由财政统筹解决，约占投资总额的 28%。

表 3-3：项目资金筹措情况（单位：万元）

项目 总投资	市场化融资金 (如银行贷款等)	非融资资金			地方政府专项债券融资		
		单位自有 资金	财政性资金	其他	本批次专项债 券发行金额	以前发行专项 债券金额	计划后续其他批次 发行专项债券金额
262,379.21	0	0	72,379.21	0	12,800.00	0	177,200.00

（三）项目实施安排

本项目用地选址、可研已批复，本项目中新建项目用地符合“三区三线”管控要求，新建项目所需的建设用地由政府划拨解决，项目用地不涉及基本农田和生态保护红线。项

目施工所需的水电、材料可以就近采购，施工和运输条件较好，部分单项项目的初步设计与概算批复、环评报告、施工许可等项目已批复，工程实施计划安排如下：

1.项目周期：

（1）项目建设期：约 5 年，项目于 2026 年 1 月开工，计划 2030 年 12 月竣工，项目建设工期约 60 个月。总体建设内容如下：

表 3-4：项目实施情况表

序号	项目名称	建设起止年月（计划）
1	广珠城际珠海站配套设施提升改造项目	2026 年 8 月-2027 年 6 月
2	淇澳大桥等 5 座大型桥梁被动防船撞设施建设项目	2025 年 8 月-2027 年 8 月
3	国道 G228 线情侣路（海天公园~海滨泳场）路面改造工程	2026 年 12 月-2027 年 12 月
4	海滨路（城市之心）下穿通道	2026 年 12 月-2028 年 12 月
5	华发香山湖壹号周边市政道路	2026 年 12 月-2027 年 12 月
6	珠海大道（鸡啼门大桥以西段）提升工程—人行天桥	2025 年 8 月-2026 年 5 月
7	国道 G228 线、省道 S269 线路面改造工程	2025 年 4 月-2026 年 1 月
8	市体育中心周边配套市政道路项目	2027 年 1 月-2027 年 12 月
9	斗门大桥防船撞设施项目	2025 年 10 月-2026 年 10 月
10	珠海大桥维修加固工程	2026 年 10 月-2027 年 12 月
11	国道 G228 线南门大桥新建工程	2027 年 6 月-2030 年 12 月
12	红荔社区交通组织优化	2025 年 11 月-2026 年 2 月
13	凤凰山森林防火通道工程	2025 年 5 月-2026 年 5 月
14	G228 线南门大桥桥墩被动防船撞设施项目	2026 年 9 月-2027 年 9 月

（2）项目运营期：运营期 18 年，从 2027 年 1 月至 2044 年 12 月。

3.项目管理：本项目建设内容较多，结合本项目的建设 and 资产管理需要，做好统一、协调，从整体上进行统筹，合

理安排计划，以保证项目建设的顺利进行。项目单位作为牵头单位负责本项目建设，由代建单位负责项目验收交付前的建设管理，按照项目构成清单和职能承担相应的项目的后期运营维护管养维护。

（四）资金使用计划

2026 年计划发行专项债券 20,000 万元(用作项目资本金 0 万元)，债券资金分别用于项目的建筑安装费用、建筑工程其他费用、拆迁及征地费用、项目前期费用等一类、二类费用，债券资金将依法用于项目的公益性资本支出，并确保形成实物工作量。本项目不属于置换债务项目、不属于可完全商业化运作的产业项目，本项目不属于楼堂馆所和形象工程，债券资金不会用于发放预算单位的工资、单位运行经费、发放养老金等。项目用款计划如下表：

表 3-5:2026 年资金（含债券资金）计划表（单位：万元）

项目投资总额	以前年度用款金额		2026 年第 1 季度		2026 年第 2 季度		2026 年第 3 季度		2026 年第 4 季度		2026 年以后年度	
	使用资金	其中债券资金	使用资金	其中债券资金	使用资金	其中债券资金	使用资金	其中债券资金	使用资金	其中债券资金	使用资金	其中债券资金
262,379	6,662	0	0	0	15,000	12,800	0	0	12,472	7,200	228,245	170,000

四、项目收益与融资平衡情况

本项目收入包括专项收入（即项目运营收入）、与本项目相关的土地出让收入，各项收入在扣除成本费用与税金、土地出让成本后为预期收益，其中土地出让收入作为政府性

基金收入通过税务部门上缴财政，专项收入以非税方式向财政部门上缴。因此，本项目按照预期收入与融资自求平衡进行测算。按照专项债券偿还管理要求，项目收入实行分账管理，其中偿还专项债券本息的资金，以非税方式向财政部门、税务部门缴纳，做好项目预期收益与融资平衡方案，反映本项目全生命周期和年度收支平衡情况，使项目预期收益覆盖专项债券本息。按照《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）的规定，项目收益不足偿还债券本息部分，由地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现省内各市、县区域平衡，确保法定债务按时足额还本付息，严防专项债券偿还风险。

（一）项目预期成本收益

1.项目收入测算

本项目现金流入通过运营收益等方式实现。预测采取的方法和原理为：债券期内运营收益首先用于本项目偿还专项债券本息，剩余部分再按规定处理。

（1）配套土地出让收入

1）土地出让计划如下表：

表 4-1:土地出让计划表

地块	具体位置	功能	出让建筑面积 (m^2)	出让年限
GX2022-01 (35T、42T)	东至北城东一路，南至金业南路，北至金业北路	商业	23,415.18	2035 年
		酒店	45,157.86	2035 年
		配套用地	20,070.18	2035 年
		办公	45,157.86	2035 年
		道路	16,725.12	2035 年
		酒店式办公	16,725.12	2035 年
HZ059	洪湾片区	二类居住用地	39,013.58	2035 年
HZ592	洪湾片区	二类居住用地	18,484.13	2035 年
合计			224,749.03	

注：土地出让时间以最终实际出让时间为准。

2) 根据珠海市自然资源局提供的 2025 年下半年各区各用途区段可出让用地价格资料，考虑地块年限、容积率、用途、整体土地出让市场情况及经济发展状况等因素进行合理修正，测算出基准评估价（如下表 4-2 所示）；再按 2026 年 GDP 预计增速 5.00% 的 100%、90%、80% 比例分别计算用于本项目偿还专项债券本息的土地出让收入(如下表 4-3 所示)：

表 4-2：基准估价（单位：万元/ m^2 ）

地块	具体位置	功能	基准评估价
GX2022-01 (35T、42T)	东至北城东一路，南至金业南路，北至金业北路	商业	0.3797
		酒店	0.1139
		配套用地	0.3797
		办公	0.1821
		道路	—
		酒店式办公	0.1821
HZ059	洪湾片区	二类居住用地	0.8446
HZ592	洪湾片区	二类居住用地	0.8446

表 4-3：土地出让收入（单位：万元）

出让地块	预测用于项目偿还专项债券本息的土地出让收入
------	-----------------------

	按 GDP 预计增速 5.00% 的 100%	按 GDP 预计增速 5.00% 的 90%	按 GDP 预计增速 5.00% 的 80%
GX2022-01 (35T、42T)	53,629.34	51,129.60	48,735.21
HZ059	53,673.50	51,171.67	48,775.32
HZ592	25,429.77	24,244.49	23,109.12
合计	132,732.61	126,545.76	120,619.65

3) 计提政策性基金详情

① 农业土地开发支出

根据《关于印发<广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法>的通知》（广东省财政厅和广东省国土资源厅粤财综〔2004〕186号）的文件规定，珠海市部分地区出让用地计提农业土地开发支出标准如下表所示：

表 4-4：土地开发支出标准

地区	等别	应计提的农业土地开发支出（元/m ² ）
珠海市香洲区	四等	18
珠海市金湾区	四等	18
珠海市斗门区	八等	10.6

② 水利建设资金

根据《转发财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（广东省财政厅和广东省水利厅粤财农〔2011〕276号）文件规定，本地区征用土地水利建设资金基数为土地出让收益扣除实际支付的征地和拆迁补偿支出、农业土地开发支出、新增建设用地土地有偿使用费等费用的差额，计提比例为 10%。

③ 计提教育资金

根据《转发财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（广东省财政厅和广东省教育厅粤财综〔2011〕291号）文件规定，目前本地区征用土地计提教育资金基数为土地出让收益扣除实际支付的征地和拆迁补偿支出、农业土地开发支出、新增建设用地土地有偿使用费等费用的差额，计提比例为10%。

④保障性安居工程资金

根据《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（中华人民共和国财政部和中华人民共和国住房和城乡建设部财综〔2011〕41号）文件规定，目前本地征用土地廉租房保障资金基数为土地出让收益扣除实际支付的征地和拆迁补偿支出、农业土地开发支出、新增建设用地土地有偿使用费等费用的差额，计提比例为10%。

⑤新增建设用地土地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号）的文件规定，珠海市部分地区新增建设用地土地有偿使用费标准如下表所示：

表 4-5：新增建设用地土地有偿使用费标准

地区	等别	新增建设用地土地有偿使用费（元/m ² ）
珠海市香洲区	四等	80

地区	等别	新增建设用地土地有偿使用费（元/m ² ）
珠海市金湾区	四等	80
珠海市斗门区	八等	42

⑥国有土地收益基金

根据《关于计提国有土地收益基金有关问题的通知》（广东省财政厅和广东省国土资源厅粤财综〔2018〕31号）文件规定，目前本地区征用土地计提国有土地收益基金基数为土地出让所取得的总价款，计提比例为1%。

表 4-6：土地出让净收入预测表（单位：万元）

项目	按 GDP 预计增速 5.00% 的 100%	按 GDP 预计增速 5.00% 的 90%	按 GDP 预计增速 5.00% 的 80%
土地出让收入	132,732.61	126,545.76	120,619.65
扣除从土地出让收入中计提的各项基金	41,211.21	39,293.30	37,456.21
1.农业土地开发支出	91.58	91.58	91.58
2.水利建设资金	13,264.10	12,645.42	12,052.81
3.教育资金	13,264.10	12,645.42	12,052.81
4.保障性安居工程资金	13,264.10	12,645.42	12,052.81
5.新增建设用地土地有偿使用费	—	—	—
6.国有土地收益基金	1,327.33	1,265.46	1,206.20
土地出让净收入	91,521.40	87,252.46	83,163.44

（2）项目运营收益

项目运营收益包括停车位、充电桩服务、电力通信管廊出租收入。本项目建设期为 2026—2030 年，项目各子项工程根据工程特点和进度分批或同步实施。项目于 2027 年开始运营并产生收益。

1) 停车位收入

项目建成后，拟在园区部分道路项目设置停车位 6,500 个，根据各子项目的完成时间测算，2027 年预计 630 个可投入运营；2028 年预计新增投入 1,750 个；2029 年预计新增投入 1,360 个；2031 年预计新增投入 2,760 个。

参考周边停车收费标准。根据珠海 2025 年 12 月的咪表停车一般收费标准：以 30 分钟为 1 计费单位(不足 30 分钟的按 30 分钟计算)，首 30 分钟 2 元，此后每 30 分钟 3 元；非繁忙时段:21:00 至次日 8:30 时段内每次最高收费 5 元；停车时间不超过 15 分钟、军警车辆、实施救助的医院救护车辆、市政工程抢修车辆，免收停车费。项目测算时暂按每个停车位日均收费 30.00 元，按每三年增长 5%；年均出租率：90%。

2) 充电桩收入

项目建成后，可提供充电桩 1950 个，充电桩按 120kW 快充充电桩考虑，根据停车位投入使用配套安排，即 2027 年预计 190 个可投入运营；2028 年预计新增投入 520 个；2029 年预计新增投入 410 个；2031 年预计新增投入 830 个。

每个充电桩日有效使用 2 小时考虑，根据《关于我省新能源汽车用电价格有关问题的通知》（粤发改价格〔2018〕313 号），各地级以上市价格主管部门制定的各类电动汽车充电服务费标准上限，最高不得超过每千瓦时 0.8 元，原上限

低于 0.8 元的地方可继续执行原有政策及标准。故项目测算时充电收取服务费，暂按 0.80 元/kmh 计取。

3) 电力通信管廊出租收入

电力通信管廊长度约 3400m，根据《广东省通信管理局、广东省物价局关于广东省通信管线出租资费标准的通知》（粤通联〔2009〕1 号）规定的收费标准进行测算，珠海市单孔租金标准为 1,360.00 元 / 月 / 孔公里，管廊孔数为 24 孔。暂不考虑增长率。

4) 项目成本费用预测说明

本项目运营成本主要包括人员工资、手续费、电力通信管廊及设备维修及巡查、充电设备更换、日常杂费及税费等。

①人员费用

该项目所需人员随业务量增加而增加，即 2027 年配备 13 人，运营维护人员（10 人）负责日常巡检、设备维护、安保协调；财务与行政（3 人）负责租金收取、开票、报表（1 名会计+1 名出纳），1 名行政处理文档和合规事务；以后年度仅增加营运维护人员，2028 年配备 40 人；2029 年配备 53 人；2031 年配备 83 人。

根据 2025 年珠海市人力资源和社会保障局发布珠海市 2025 年工资价位呈稳定增长态势。职工薪酬中位数、高位数

分别为 9.15 万元/年和 19.25 万元/年，分别较上年度年增长 3.9%和 13.0%。项目暂按 10.00 万元/年/人预计，每 5 年增长 10%。

②收款手续费用

该项目的停车收入及充电桩收入采用电子支付形式计收，需支付给对方手续费用，暂按 1%测算。

③维护费用

停车日常维护费用主要停车位轮廓线更新及标识设置等；充电设备维护内容主要包括定期检查(电缆绝缘检测、充电枪头更换、风扇清洁、冷却液补充等)、故障维修（模块故障、屏幕/按键损坏）、第三方服务（防雷检测、合规检查等）。

根据市场调研，停车位日常维护费用停车位轮廓线更新及标识设置等年费用约 50.00 万元。

充电设备维护用包含定期检查约 4,500.00 元/个；故障维修年费约 8,000.00 元/个；第三方服务费用约 1,500.00 元/个，考虑到本项目的充电设备较多，测算时暂 8 折测算，预计年费用 1.12 万元/个。

充电设备更换主要考虑到充电设备的物理使用寿命，该项目充电设备预计使用年限暂定为 8 年，按照设备增加时间进行更换，预计 7.50 万元/个，暂不考虑增长率。

电力通信管廊日常维修费用暂按收入的 20%测算。

该项目属于新建项目，前 5 年的维修费用较低，5 年后费用增长按照 5%递增。

④日常杂费

主要包括办公费用、低值易耗品、水电费用等，暂按 80.00 万元/年测算，每年递增 3%。

⑤税费

税费主要考虑增值税、附加税、企业所得税、印花税等相关税费。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。项目税费测算时暂按综合税负率 3.36% 测算。

表 4-7：项目运营收益测算表（单位：万元）

年份	停车位收入	充电桩收入	管廊出租收入	收入合计	人工费用	手续费	维护费用	日常杂费	税费	费用成本合计	预测利润
2027	620.87	1,331.52	133.17	2,085.56	130.00	19.52	289.43	80.00	65.46	584.41	1,501.15
2028	2,345.49	4,975.68	133.17	7,454.34	400.00	73.21	871.83	82.40	234.13	1,661.57	5,792.77
2029	3,685.77	7,848.96	133.17	11,667.90	530.00	115.35	1,331.03	84.87	366.52	2,427.77	9,240.13
2030	3,870.06	7,848.96	133.17	11,852.19	530.00	117.19	1,331.03	87.42	372.20	2,437.84	9,414.35
2031	6,726.04	13,665.60	133.17	20,524.81	830.00	203.92	2,260.63	90.04	644.62	4,029.21	16,495.60
2032	6,726.04	13,665.60	133.17	20,524.81	913.00	203.92	2,373.66	92.74	644.62	4,227.94	16,296.87
2033	7,063.41	13,665.60	133.17	20,862.18	913.00	207.29	2,492.35	95.52	655.02	4,363.18	16,499.00
2034	7,063.41	13,665.60	133.17	20,862.18	913.00	207.29	4,041.97	98.39	655.02	5,915.67	14,946.51
2035	7,063.41	13,665.60	133.17	20,862.18	913.00	207.29	6,647.82	101.34	655.02	8,524.47	12,337.71

年份	停车位收入	充电桩收入	管廊出租收入	收入合计	人工费用	手续费	维护费用	日常杂费	税费	费用成本合计	预测利润
2036	7,415.72	13,665.60	133.17	21,214.49	913.00	210.81	5,960.21	104.38	665.88	7,854.28	13,360.21
2037	7,415.72	13,665.60	133.17	21,214.49	1,004.30	210.81	3,029.47	107.51	665.88	5,017.97	16,196.52
2038	7,415.72	13,665.60	133.17	21,214.49	1,004.30	210.81	9,405.94	110.74	665.88	11,397.67	9,816.82
2039	7,787.26	13,665.60	133.17	21,586.03	1,004.30	214.53	3,339.98	114.06	677.33	5,350.20	16,235.83
2040	7,787.26	13,665.60	133.17	21,586.03	1,004.30	214.53	3,506.98	117.48	677.33	5,520.62	16,065.41
2041	7,787.26	13,665.60	133.17	21,586.03	1,004.30	214.53	3,682.33	121.00	677.33	5,699.49	15,886.54
2042	8,175.87	13,665.60	133.17	21,974.64	1,104.73	218.41	5,291.45	124.63	689.31	7,428.53	14,546.11
2043	8,175.87	13,665.60	133.17	21,974.64	1,104.73	218.41	7,959.78	128.37	689.31	10,100.60	11,874.04
2044	8,175.87	13,665.60	133.17	21,974.64	1,104.73	218.41	7,337.77	132.22	689.31	9,482.44	12,492.20
合计	115,301.05	213,323.52	2,397.06	331,021.63	15,320.69	3,286.23	71,153.66	1,873.11	10,390.17	102,023.86	228,997.77

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）项目自身资金平衡收益情况

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 4-8：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	228,997.77	206,097.99	183,198.22
合计	228,997.77	206,097.99	183,198.22

（二）融资收益平衡情况

1.项目融资情况

广东省珠海市高新技术产业开发区配套基础设施建设
项目拟通过地方政府专项债券融资 190,000.00 万元，具体融
资计划如下：

(1) 计划发行部分

本次发行 12,800.00 万元，期限 10 年，利率 2.36%，债
券名称：2026 年广东年政府专项债券（二十七期），拟通过
2026 年及以后年度地方政府专项债券融资 177,200.00 万元，
假设融资利率 2.45%，年限 15 年，债券存续期内按半年付息，
到期一次还本。基于上述融资计划及相关假设，本项目地方
政府专项债券应还本付息情况如下表：

表 4-9：拟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	—	—	20,000.00	2.45%	490.00	490.00
第二年	20,000.00	—	80,000.00	2.45%	1,960.00	1,960.00
第三年	80,000.00	—	140,000.00	2.45%	3,430.00	3,430.00
第四年	140,000.00	—	180,000.00	2.45%	4,410.00	4,410.00
第五年	180,000.00	—	190,000.00	2.45%	4,655.00	4,655.00
第六年	190,000.00	—	190,000.00	2.45%	4,655.00	4,655.00
第七年	190,000.00	—	190,000.00	2.45%	4,655.00	4,655.00
第八年	190,000.00	—	190,000.00	2.45%	4,655.00	4,655.00
第九年	190,000.00	—	190,000.00	2.45%	4,655.00	4,655.00
第十年	190,000.00	—	190,000.00	2.45%	4,655.00	4,655.00
第十一年	190,000.00	—	190,000.00	2.45%	4,655.00	4,655.00
第十二年	190,000.00	—	190,000.00	2.45%	4,655.00	4,655.00
第十三年	190,000.00	—	190,000.00	2.45%	4,655.00	4,655.00
第十四年	190,000.00	—	190,000.00	2.45%	4,655.00	4,655.00
第十五年	190,000.00	20,000.00	170,000.00	2.45%	4,655.00	24,655.00
第十六年	170,000.00	60,000.00	110,000.00	2.45%	4,165.00	64,165.00
第十七年	110,000.00	60,000.00	50,000.00	2.45%	2,695.00	62,695.00

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
第十八年	50,000.00	40,000.00	10,000.00	2.45%	1,225.00	41,225.00
第十九年	10,000.00	10,000.00	—	2.45%	245.00	10,245.00
合计		190,000.00			69,825.00	259,825.00

综上所述，本项目通过地方政府专项债券进行融资，融资本息合计为 259,825.00 万元。

2. 预测项目收益覆盖本息情况

基于上述融资计划及相关假设，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，对上述项目收益与融资平衡按照运营收益 100%、90%、80% 进行压力测试后，本项目地方政府专项债券项目收益覆盖融资本息情况如下表：

表 4-10：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
配套地块出让 净收入	91,521.40	87,252.46	83,163.44
项目自身收益	228,997.77	206,097.99	183,198.22
项目收益合计	320,519.17	293,350.45	266,361.66
融资本息合计	259,825.00	259,825.00	259,825.00
本息覆盖倍数	1.23	1.13	1.03

注：配套地块出让净收入按 2026 年 GDP 预测数据的 100%、90%、80% 预测；项目自身收益按 100%、90%、80% 三种情况预测。

（三）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，项目收入及其现金流能够偿还债券本息，可通过发行地方政府专项债券的方式进行融资以完成资金

筹措，以土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收益及其现金流作为专项债券还本付息的资金来源，还本付息的现金流量充足，通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息要求。总体来看，本地区经济及财政收支稳健，项目不能偿还债券本息的风险较低，还本付息资金有保障。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

拟通过专项债券融资 190,000.00 万元，其中本次发行 12,800.00 万元，期限 10 年，利率 2.36%，债券名称：2026 年广东年政府专项债券（二十七期）；2026 年其他批次专项债发行 7,200.00 万元，期限 15 年，利率 2.45%；拟通过后续批次地方政府专项债券融资 170,000.00 万元，期限 15 年，利率 2.45%。专项债每半年付息一次，到期一次性还本，融资本息合计为 259,825.00 万元。按照财政部管理要求，将债券资金纳入年度政府性基金预算管理。

表 5-1：项目专项债券计划安排表（单位：万元）

序号	债券名称	专项债券本金	债券期限	债券利率	还本付息方式
1	2026 年广东省政府专项债券(二十七期)	12,800	10	2.36%	每半年付息一次,到期一次性还本
2	2026 年其他广东省政府专项债券	7,200	15	2.45%	
3	2027 年广东省政府专项债券	60,000	15	2.45%	
4	2028 年广东省政府专项债券	60,000	15	2.45%	
5	2029 年广东省政府专项债券	40,000	15	2.45%	
6	2030 年广东省政府专项债券	10,000	15	2.45%	

	合计	190,000			
--	----	---------	--	--	--

（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

1.市财政部门的主要职责：

珠海市财政局负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。财政部门会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

2.本项目主管部门的主要职责：

（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）统筹协调项目推进，全程跟进项目前期审批、建设实施、资金使用、验收结算各环节工作。督促项目单位履行项目建设责任，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）负责编制项目专项债券还本付息年度预算，督促项目单位及时上缴项目收益用于还本付息，确保债券还本付息不出任何风险。

（5）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。

（6）做好债券资金对应项目形成资产的登记核算管理工作，做好资产日常统计和动态监控，确认项目资产独立性

和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划转拨注入其他企业。

（7）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.项目单位的主要职责：

（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，提供设计必需的基础资料，申请可订购设备和材料，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情况。

（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使用进度。

（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。负责按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。

（6）负责按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。

（7）按照《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）的管理要求，充分论证项目预期收益和融资期限及还本付息的匹配度，合理编制项目预期收益与融资平衡方案，反映项目全生命周期和年度收支平衡情况，使项目预期收益覆盖专项债券。项目单位不得以任何方式新增隐性债务。

（8）及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

1.项目收益风险：本公益性项目回收周期长，预期土地出让收入对应的政府性基金收入、客运服务收入对应的项目运营收益可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。

2.其他风险：包括自然环境、施工条件、资金落实等影响项目施工进度或正常进行的风险，物价波动、设计变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险等等。具体看：

（1）市场风险及控制措施。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。风险控制措施主要是：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，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（2）财务风险及控制措施。本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、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，因此面临一定的财务风险。

风险控制措施主要是：本项目可研中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。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。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金合作和财政投入的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

（3）管理风险及控制措施。在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平和可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。风险控制措施主要是：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

（4）政策风险及控制措施：如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致已发行专项债券项目的后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。本次申请债券发行依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保项目按期完工，并交付运营。

3.风险控制：针对上述风险，将做好以下风险管理和监控工作：

（1）建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托地方政府管理信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

（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，做好相关土地出让计划，尽快

落实土地收入及相关项目收入按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

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

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

（二）还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照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

无其他需要说明事项。