

2025 年广东省政府专项债券（三十二期）

雷州市区老旧小区基础设施改造项目

专项债券项目募投报告

实施单位盖章：雷州市城市管理和综合执法局

主管部门盖章：雷州市城市管理和综合执法局

市（县、区）财政局盖章：雷州市财政局

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	- 2 -
(四) 项目立项情况或实施依据	- 3 -
(五) 责任主体	- 3 -
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	- 3 -
(一) 重要性分析	- 3 -
(二) 经济效益分析	- 4 -
(三) 社会效益分析	- 4 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	- 4 -
(一) 投资估算	- 4 -
(二) 筹措方案	- 5 -
(三) 项目实施安排	- 6 -
(四) 债券资金用途	- 7 -
四、项目收益与融资平衡情况	- 7 -
(一) 项目预期成本收益	- 8 -
(二) 融资收益平衡情况	- 15 -
(三) 总体评价	- 16 -
五、专项债券管理	- 16 -
(一) 债券资金概况	- 16 -
(二) 债券资金管理	- 16 -
(三) 职责分工	- 17 -
六、项目风险控制	- 18 -
(一) 潜在风险及控制措施	- 18 -
(二) 还款保障措施	- 18 -
七、其他需要说明事项	- 19 -

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

项目位于湛江市雷州区。2022-2024 年，湛江市雷州市分别实现一般公共预算收入 8.81 亿元、11.69 亿元、11.76 亿元，湛江市雷州市政府性基金收入分别为 2.03 亿元、4.14 亿元、5.91 亿元，财政收入保持稳定。

表 1-1 雷州市近三年财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	367.28	386.42	390.36
一般预算收入（亿元）	8.81	11.69	11.76
政府性基金收入（亿元）	2.03	4.14	5.91
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.71	3.43	2.08
政府性基金支出（亿元）	30.88	23.06	30.61
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.74	3.64	2.13

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

根据《湛江市十四五总体规划纲要》湛江市计划在十四五期间将改造城镇老旧小区 680 个，并且该项工作已经纳入省十件民生实事。

雷州市是湛江市域副中心城市，位于广东省“一核一带一区”区域发展新格局的一带，是广东省振兴粤西经济带的重要支撑，也是粤港澳大湾区世界级城市群的重要辐射区。雷州市老城区老旧小区，以居住生活为主，现状为老旧住宅

区，内部道路局促，等级较低，部分道路仅通人行和非机动车，对外交通主要依赖附件城市次干路、支路实现对外联系，居住环境亟待改善。

（三）项目情况

1.项目建设概况

本项目为雷州市区老旧小区基础设施建设项目，项目内容包括：（1）路面改造工程：雷城、新城、西湖街道小街小巷改造、主干道路路面排水设施改造和建筑外立面整治，建设道路长约 33 公里；（2）雨污分流工程：雨水管长约 9.5 公里；污水管长约 12 公里；（3）线路迁改工程：电力、通信、广播电视等三线架空设施下地线路改造；（4）保障房加装电梯；（5）建设停车场。

本项目属于保障性安居工程项目，为具有一定收益性的公益型项目。项目建成后每年的收入扣除支出后略有结余，因此，能够维持项目的正常运营。

2.项目工程方案

本项目主要为雷城、新城、西湖街道街小街、小巷改造。主干道路路面排水设施改造和建筑改造升级，路面改造工程，修建道路总长约 33 公里、雨水管长约 9.5 公里，污水管长约 12 公里；电力、通信、广播电视等三线架空设施地线

路改造约 60 公里；雨分流工程 80 公里、线路迁改工程 60 公里、建设 8 个停车场。

（四）项目立项情况或实施依据

2021 年 11 月取得雷州市发展和改革局《关于审批雷州市区老旧小区基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（雷发改【2021】65 号）。

本次雷州市区老旧小区基础设施改造项目已通过广东朝胜律师事务所合法性审核。

（五）责任主体

本项目组织实施单位和主管部门均为雷州市城市管理和综合执法局。资产持有单位为：雷州市住房和城乡建设局。主要的工作职能是：负责资产的日常管理工作，包括资产的登记、界定、评估、配置、使用、处置等各个环节，确保国有资产的保值增值。

本项目形成资产的权属性质为国有资产，符合使用专项债券资金的条件。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

本项目在将改善城市环境，为市民创造良好的工作生活环境，使市民工作生活心情放松愉悦，让其更加坚定雷州市经济腾飞的决心，这将有力地促进雷州社会经济活动、医疗

卫生、文化教育、通讯等事业的发展，最终提高城区居民的生活质量和幸福指数，并将反过来强化区域的人才、企业、资金、项目的吸引力，最终实现多方共赢。

（二）经济效益分析

拟建项目投入运营后，将改善城区的交通条件，加速该区域的社会发展。由于交通的便利和对外联系的加强，将带动影响区域内产业的快速发展，加强对粤港澳大湾区内特色鲜明、竞争力强、知名度高的高新技术企业的吸引力，促进新型产业项目的落地，给周边乡镇提供大量的就业岗位，提升居民收入水平，促进老城区焕发新的经济活力。

（三）社会效益分析

根据市政府对该项目的目标定位和功能要求，项目将围绕改善城市面貌和改善人居环境两条主线，努力改变市区城市面貌，提高城市基础设施的水平，健全城市的功能配套和市民的生活配套设施。

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)《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)
- (2)《通用安装工程工程量计算规范》(GB50856-2013)
- (3)《广东省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) 《广东省建设工程计价通则（2018）》
- (6) 《广东省建设施工机械台班费用（2018）》
- (7) 工程造价参照湛江市定额站公布的工程造价信息和结合市场的材料变化概算

2.项目总投资

项目总投资 158,700.00 万元，全部为建设投资，其中建筑工程费用 85896.43 万元，其他费 9341.67 万元，预备费 4761.90 万元。

表 3-1 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	建筑工程费用	85896.43
2	其他费	9341.67
3	预备费	4761.90
项目总投资		158,700.00

（二）筹措方案

本项目总投资 158,700 万元，其中：

- 1.市场化融资资金筹措：本项目未采用市场化融资。
- 2.地方政府债券资金筹措：

（1）以前发债情况：

2024 年已安排专项债券资金 5,000.00 万元。

2024 年广东省政府专项债券（七十一期）已发行专项债券资金 5,000.00 万元（票面利率 2.17%，期限 15 年，无用

于项目资本金），资金已到位。

（2）2025 年拟安排专项债券资金 4,900.00 万元。

1）本次 2025 年广东省政府专项债券（三十二期）拟发行专项债券资金 2,500.00 万元。（发行利率 2.17%，期限 15 年，无用于项目资本金）。

2）2025 年以后月份拟安排专项债券资金。

2025 年以后月份拟发行专项债券金额 2,400.00 万元（发行利率 2.45%，期限 15 年，无用于项目资本金）。

（3）计划以后发行专项债券资金 60,100.00 万元。

3.非融资资金筹措：市县财政统筹解决 88,700.00 万元。

表 3-2 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投 资	其 中： 已到 位金 额	市 场 化 融 资 资 金	非融资资金							地方政府专项债券融资		
				其 中： 已到 位金 额	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	158700	0	0	0	0	0	88700	0	0	0	2500	5000	62500
2024 年	5000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5000	0
2025 年	54900	0	0	0	0	0	50000	0	0	0	2500	0	2400
2026 年 及以后	98800	0	0	0	0	0	38700	0	0	0	0	0	60100

（三）项目实施安排

1.本项目用地、环评情况

本项目无需办理用地、环评手续。

2.本项目前期工作情况

2021 年 11 月取得雷州市发展和改革局《关于审批雷州市区老旧小区基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（雷发改【2021】65 号）。

3.本项目建设计划及内容

本项目计划开工时间为 2024 年 2 月,2026 年 12 月竣工,预计从 2027 年 1 月份投入使用。

本项目主要为雷城、新城、西湖街道街小街、小巷改造。主干道路路面排水设施改造和建筑改造升级,路面改造工程,修建道路总长约 33 公里、雨水管长约 9.5 公里,污水管长约 12 公里;电力、通信、广播电视等三线架空设施地线路改造约 60 公里;雨分流工程 80 公里、线路迁改工程 60 公里、建设 8 个停车场。

（四）债券资金用途

本批次专项债券资金计划投入 2500 万元,主要用于雷州市区老旧小区基础设备改造项目的工程费用。

表 3-3 项目具体支出内容

序号	投资估算项目名称	总金额（万元）
1	工程费用	2500
	合计	2500

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

本项目计划开工时间为2024年2月，2026年12月竣工，预计从2027年1月份投入使用。

根据实施单位提供的数据，本项目在运营期间，主要包括铺面租金、排污收费、垃圾处理收费、广告位出租、停车位收费收入。债券存续期内具体经营情况如下：

序号	项目	单位	单价	数量	使用率 (出租率)	月收费 (万元)	年收费 (万元)
1	铺面租金	元/m ² ·月	80	25000	90%	180.00	2160.00
2	排污收费	元/吨	1	511579.00	80%	38.88	466.56
3	垃圾处理费	元/户·月	15	112500.00	100%	67.50	810
4	广告位出租	元/个·月	700	3047	90%	192.03	2304.00
5	停车位收费	元/个·天	30	3802	90%	205.25	2463.70
合计						683.66	8204.26

铺面租金收费第一年收入：

$80 \times 25000 \times 90\% \times 12 / 10000 = 2160.00$ 万元；排污收费第一年收入： $0.95 \times 511579 \times 80\% \times 12 / 10000 = 466.56$ 万元，垃圾处理费第一年收入： $6 \times 112500 \times 12 / 10000 = 810.00$ 万元；广告位出租第一年收入： $700 \times 3047 \times 90\% \times 12 / 10000 = 2304.00$ 万元；停车位收费第一年收入： $20 \times 3802 \times 90\% \times 30 \times 12 / 10000 = 2463.70$ 万元，假设每年按照 6% 增长。

运营收入测算情况表

金额单位：人民币万元

年度	铺面租金	污水收费	垃圾处理费	广告位出租	停车位收费	总收入
2024 年						
2025 年						
2026 年						
2027 年	2160.00	466.56	810.00	2304.00	2463.70	8204.26
2028 年	2289.60	494.55	858.60	2442.24	2611.52	8696.51
2029 年	2426.98	524.22	910.12	2588.77	2768.21	9218.30
2030 年	2572.60	555.67	964.73	2744.10	2934.30	9771.40
2031 年	2726.96	589.01	1022.61	2908.75	3110.36	10357.69
2032 年	2890.58	624.35	1083.97	3083.28	3296.98	10979.16
2033 年	3064.01	661.81	1149.01	3268.28	3494.80	11637.91
2034 年	3247.85	701.52	1217.95	3464.38	3704.49	12336.19
2035 年	3442.72	743.61	1291.03	3672.24	3926.76	13076.36
2036 年	3649.28	788.23	1368.49	3892.57	4162.37	13860.94
2037 年	3868.24	835.52	1450.60	4126.12	4412.11	14692.59
2038 年	4100.33	885.65	1537.64	4373.69	4676.84	15574.15
2039 年	4346.35	938.79	1629.90	4636.11	4957.45	16508.60
2040 年	4607.13	995.12	1727.69	4914.28	5254.90	17499.12
合计	45392.63	9804.61	17022.34	48418.81	51774.79	172413.18

综上，本项目债券存续期内收入共172413.18 万元。

2.项目成本

(1) 人员工资福利费

本项目在运营期暂定人员为 30 个，每月工资为 5000 元/月，第一年成本： $30*5000*12/10000=180.00$ 万元，假设每年按照 1%增长。

(2) 日常修理费

本项目日常修理费暂定为投资估算的 0.4%，第一年成本： $158700*0.4\%=634.80$ 万元，假设每年按照 1%增长。

(3) 管理、销售等费用

管理、销售等费用暂定为以上成本的 5%，第一年成本： $(180+634.80)*5\%=40.74$ 万元，假设每年按照 1%增长。

项目成本测算表

金额单位：人民币万元

年度	人员工资福利费	日常修理费	管理、销售等费用	合计
2024 年				
2025 年				
2026 年				
2027 年	180.00	634.80	40.74	855.54
2028 年	181.80	641.15	41.15	864.10
2029 年	183.62	647.56	41.56	872.74
2030 年	185.46	654.04	41.98	881.48

2031 年	187.31	660.58	42.40	890.29
2032 年	189.18	667.19	42.82	899.19
2033 年	191.07	673.86	43.25	908.18
2034 年	192.98	680.60	43.68	917.26
2035 年	194.91	687.41	44.12	926.44
2036 年	196.86	694.28	44.56	935.70
2037 年	198.83	701.22	45.01	945.06
2038 年	200.82	708.23	45.46	954.51
2039 年	202.83	715.31	45.91	964.05
2040 年	204.86	722.46	46.37	973.69
合计	2690.53	9488.69	609.01	12788.23

综上，本项目债券存续期内成本及相关税费共 12788.23 万元。

3.项目损益情况

(1) 债券本息测算

①2025 年度拟发行债券应付本息情况

本次 2025 年广东省政府专项债券拟发行专项债券资金 2500.00 万元。发行利率 2.45%，期限 15 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性还本金，自发行之日起十五年债券存续期应还本息合计 3,418.75 万元，详情如下表：

2025 年度本次发行债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
----	--------	--------	--------	------	------

第一年	-	-	2500.00	2.45%	61.25
第二年	2500.00	-	2500.00	2.45%	61.25
.....
第十五年	2500.00	2500.00	-	2.45%	61.25
合计	-	2500.00	-	-	918.75
本息合计		3,418.75			

②2025 年以后月份拟发行债券应付本息情况

2025 年以后月份广东省政府专项债券拟发行专项债券资金 2400.00 万元。发行利率 2.45%，期限 15 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性还本金，自发行之日起十五年债券存续期应还本息合计 3,282.00 万元，详情如下表：

2025 年以后月份拟发行债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	-	-	2400.00	2.45%	58.80
第二年	2400.00	-	2400.00	2.45%	58.80
.....
第十五年	2400.00	2400.00	-	2.45%	58.80
合计	-	2400.00	-	-	882.00
本息合计		3,282.00			

③2025 年以前年度拟发行债券应付本息情况

2025 年以前年度已发行，2024 年广东省政府专项债券（七十一期），发行专项债券资金 5,000.00 万元，发行利率

2.45%，期限 15 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性还本金，自发行之日起十五年债券存续期应还本息合计 6,627.50 万元。

④2025 年以后年度计划发行债券应付本息情况

该项目以后计划发行专项债券 60,100.00 万元。假定发行利率 2.45%，期限十五年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，自发行之日起十五年债券存续期应付本息合计 82,186.75 万元，详情如下表：

以后年度拟发行债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	-	-	60,100.00	2.45%	1472.45
第二年	60,100.00	-	60,100.00	2.45%	1472.45
.....
第十五年	60,100.00	60,100.00	-	2.45%	1472.45
合计	-	60,100.00	-	-	22,086.75
本息合计		82,186.75			

⑤经测算，预期项目收益需偿还的总债务融资本息合计 98,797.00 万元。

项目	金额(万元)	备注
一、地方政府债券本息合计	98,797.00	
1.前期已发行债券本息合计	6,627.50	
2.2025 年本次拟发行债券本息合计	6,700.75	
3.以后月份计划发行债券本息合计	3,282.00	

4. 以后年度计划发行债券本息合计	82,186.75	
二、项目总债务融资本息	98,797.00	

(2) 债券续期间累计运营结余

按计划该项目 2027 年投入使用，经测算，在十五年债券存续期，减去建设期 3 年，累计运营收入结余合计： $172,413.18 - 12,788.23 = 159,624.95$ 万元。具体测算情况如下表：

运营结余测算情况表

金额单位：人民币万元

项目	运营收入	运营成本	运营结余
2024 年			
2025 年			
2026 年			
2027 年	8,204.26	855.54	7,348.72
2028 年	8,696.51	864.1	7,832.41
2029 年	9,218.30	872.74	8,345.56
2030 年	9,771.40	881.48	8,889.92
2031 年	10,357.69	890.29	9,467.40
2032 年	10,979.16	899.19	10,079.97
2033 年	11,637.91	908.18	10,729.73
2034 年	12,336.19	917.26	11,418.93
2035 年	13,076.36	926.44	12,149.92
2036 年	13,860.94	935.7	12,925.24
2037 年	14,692.59	945.06	13,747.53
2038 年	15,574.15	954.51	14,619.64

2039 年	16,508.60	964.05	15,544.55
2040 年	17,499.12	973.69	16,525.43
合计	172,413.18	12,788.23	159,624.95

（二）融资收益平衡情况

本次融资项目收益为项目完成后运营产生的现金流入，收益覆盖债券本息倍数为 1.62 倍（详见下表）：

表4-7 项目收益覆盖债券本息倍数（万元）

项目	金额（万元）	备注
一、项目收益	159,626.04	
二、项目总债务融资本息	98,797.00	
1.前期已发行债券本息合计	6,627.50	
2.2025 年本次拟发行债券本息合计	6,700.75	
3.以后月份计划发行债券本息合计	3,282.00	
4.以后年度计划发行债券本息合计	82,186.75	
三、收益覆盖债券本息倍数	1.62	

经过以上测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，债券存续期内项目累计运营结余 159,624.04 万元，专项债券本息合计 98,797.00 万元，运营结余对债券本息的覆盖倍数为 1.62 倍。本次评价的雷州市老旧小区基础设施改造项目预期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的平衡。

（三）总体评价

综上所述，项目收益可以覆盖融资成本，项目融资平衡情况已经广东千福田会计师事务所有限公司审计通过，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

1.本次拟发行债券应付本息情况

发行人本次拟发行专项债券募集资金用于雷州市区老旧小区基础设施改造项目，2025 年拟发行债券 2,500.00 万元。发行利率 2.45%，期限十五年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，期一次性还本，自发行之日起三十年债券存续期应付本息合计 3,418.75 万元。

2.前期已发行债券应付本息情况

2025 年以前年度已发行，2024 年广东省政府专项债券（七十一期），发行专项债券资金 5,000.00 万元，发行利率 2.45%，期限 15 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性还本金，自发行之日起十五年债券存续期应还本息合计 6,627.50 万元。

（二）债券资金管理

本项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，应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。根据项目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。雷州市代建项目管理中心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，收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理要求。

（三）职责分工

雷州市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。负责组织项目对应专项债券还本付息等存续期管理。雷州市财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同雷州市代建项目管理中心加强专项债券项目对应资产管理。

雷州市代建项目管理中心负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度。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，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。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。

雷州市代建项目管理中心负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

本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、利率波动风险等。

（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。

