

惠州市旧城核心老旧街区生态更新改造项目

专项债券项目募投报告

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



2026 年 9 月

目 录

一、项目基本情况	3
（一）项目所处区域财政经济情况	3
（二）本地社会发展规划和行业相关规划	3
（三）项目情况	5
（四）项目立项情况或实施依据	6
（五）责任主体	6
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	8
（一）重要性分析	8
（二）经济效益分析	10
（三）社会效益分析	10
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	11
（一）投资估算	11
（二）筹措方案	12
（三）项目实施安排	15
（四）债券资金用途	15
四、项目收益与融资平衡情况	15
（一）项目预期成本收益	15
（二）融资收益平衡情况	21
（三）总体评价	22
五、专项债券管理	23
（一）债券资金概况	23
（二）债券资金管理	23
（三）职责分工	23
六、项目风险控制	25
（一）潜在风险及控制措施	25
（二）还款保障措施	30
七、其他需要说明事项	30

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于惠州市。2023 年至 2025 年，惠州市分别实现一般公共预算收入 473.23 亿元、476.05 亿元、538.68 亿元。

表 1 近三年惠州市财政经济情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	5,639.68	6,136.39	6,363.66
一般公共预算收入（亿元）	473.23	476.05	538.68
政府性基金收入（亿元）	182.88	111.68	90.74
其中：国有土地出让收入（亿元）	159.20	70.53	58.24
政府性基金支出（亿元）	369.40	374.84	392.57
其中：国有土地出让支出（亿元）	149.35	64.49	83.48

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 粤港澳大湾区发展规划纲要

按照《粤港澳大湾区发展规划纲要》，畅通对外综合运输通道，通过骨干道路网络建设及周边土地收储、配套设施综合开发，完善粤港澳大湾区惠州区域交通网络，推进城市扩容提标，创造良好人居环境。坚持以人民为中心的发展思想，积极拓展粤港澳大湾区在教育、文化、旅游、社会保障和医疗等领域的合作，共同打造公共服务优质、宜居宜业宜游的优质生活圈。

2. 惠州市总体规划

惠州属珠江三角洲、粤港澳大湾区东岸，毗邻深圳、香港，北连河源市，东接汕尾市，西邻东莞市和广州市，是珠江三角洲

中心城市之一。惠州又是广东省的重点发展地区，经济发展迅速，成为珠三角东部新兴的工业化城市。

《惠州市城市总体规划》（2018-2035 年）（草案）指出，惠州要把握国家“一带一路”、粤港澳大湾区、深莞惠经济圈(3+2)和中韩（惠州）产业园建设的历史机遇，发挥优势，加快构建产业合作平台、融入区域产业带、基础设施建设等，不断推动与大湾区各市在交通、产业、金融、科技、服务等领域深度对接与合作。

本次债券涉及的主要领域为老旧街区改造项目。

3. 领域规划

本项目的建设既严格遵循《关于持续推进城市更新行动的意见》《广东省历史文化名城名镇名村保护条例》等国家及省级政策导向，更深度契合《惠州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》与“百千万工程”部署要求，是惠州打造广东高质量发展新增长极的具体实践。项目聚焦老旧街区基础设施短板、历史资源活化不足、安全隐患突出等核心痛点，通过设施补短板、文化活资源、空间优功能、安全筑底线的系统性举措，既有效破解居民急难愁盼的民生问题，更能直接带动投资增长、消费扩容、就业提升，推动“文旅商”深度融合发展，为惠州现代化产业体系建设提供优质空间支撑。其形成的存量空间提质增效模式，将为惠州全域城市更新工作提供可复制、可推广的实践样本，助力融深融湾战

略实施与城乡协调发展，为万亿 GDP、千万级人口城市建设目标注入持久动力，项目建设意义重大且极为紧迫。

（三）项目情况

项目建设概况：本次拟发行债券涉及的项目为惠州市旧城核心老旧街区生态更新改造项目。

项目建设地点为：广东省惠州市惠城区旧城核心区域。

建设内容：项目主要建设内容为以西湖及周边老旧街区为重点实施区域，统筹推进区域生态环境改善、慢行系统完善、公共空间更新及基础设施提质升、周边环境配套改善、社会停车场及配套服务用房等。其中，五湖旧城区域内慢行系统改造升级节点 6 处，旧城核心街区、文体广场等公共空间改造 47514 m²、高榜山旁公共空间改造 18 公顷、街区及周边道路改造约 3.6 公里，新建社会停车场停车位 994 个（安装充电桩 438 个），配套服务用房等 4625 m²。

具体子项目如下：

1. 西湖环五湖及周边慢行道联通工程：西湖景区的菱湖、鳄湖、平湖、丰湖、南湖及周边区域的慢行步道进行联通和改造，含新建亲水栈道和驿站、现有步道和节点改造等；

2. 环城东路和水门路改造工程：新建 21 米宽市政道路约 635 米以及相关道路配套设施改造等；

3. 黄塘社区文体广场公共空间改造项目：面积约 5929 平方

米，包括新建社区服务中心、地下停车、社区休闲活动场地和设施改造等；

4. 桥东路北六巷北侧公共空间改造项目：面积约 7463 平方米，包括新建停车楼、社区休闲活动场地和设施改造等；

5. 红花湖景区东侧公共空间改造项目：面积约 34122 平方米，包括新建停车设施、休闲活动场地、慢行系统和设施改造等；

6. 高榜山东北侧公共空间改造项目：面积约 18 公顷，包括新建慢行系统、休闲活动空间和设施改造等；

7. 惠城区老旧街区道路改造项目：主要人行道、车行道及护栏的改造，改造道路全长约 3.6 公里，其中大岭路 1000 米、滨江西路 1800 米、南坛路 290 米、南门路 520 米。

本项目属于有一定收益的公益性项目，项目收入包括沿线物业出租与物业管理收入、停车收入、新能源充电桩服务收入、广告位出租收入等。

（四）项目立项情况或实施依据

本项目已于 2026 年 6 月 18 日经惠州市发展和改革局批复《关于惠州市旧城核心老旧街区生态更新改造项目可行性研究报告的批复》（惠发改投审〔2026〕25 号）立项。

（五）责任主体

项目主管单位为：惠州市住房和城乡建设局。

项目实施单位为：惠州市市政园林事务中心；

资产持有单位为：惠州市市政园林事务中心，项目形成资产的权属性质为国有资产，具体归属责任主体为惠州市市政园林事务中心。

惠州市住房和城乡建设局的主要工作职能是：1. 贯彻执行有关住房和城乡建设工作的法律法规和方针政策。统筹住房和城乡建设工作。拟订住房和城乡建设方面的地方性法规、政府规章、规范性文件和标准并组织实施。2. 统筹城市建设工作。负责制订城乡建设和城市市政公用基础设施建设发展战略、发展规划并组织实施。编制城建资金项目年度计划。负责市政公用设施、园林绿化、燃气等行业管理。统筹地下管线管廊和城市地下空间的综合开发和建设。负责绿道和慢行系统的建设和管理。3. 指导小城镇建设、农村住房建设、美丽乡村建设、乡镇和村庄人居环境改善、宜居村镇和绿色村庄创建工作。统筹惠州历史文化名城保护工作。指导各县（区）开展历史文化街区、历史风貌区、历史建筑、历史文化名镇名村和传统村落的相关保护工作。负责市历史文化名城保护管理办公室的日常工作等。

惠州市市政园林事务中心的主要工作职能是：参与编制惠城中心区城市道路、桥隧、照明、绿道、慢行系统、排水系统、园林绿地系统及西湖风景名胜区等专项规划和重点市政园林设施专项规划方案论证工作。负责惠城中心区城市市政园林建设、维护等中长期计划和年度计划的编制事务性工作并组织实施。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1. 是改善旧城区人居环境、提升居民生活品质的需要

惠州市旧城核心区域作为城市历史发展最早、人口与功能最为集中的区域之一，长期承担居住、商业、文化、旅游及公共服务等复合功能。随着城市发展由增量扩张逐步转向存量提质，居民对城市环境品质、公共空间体验及生活舒适度提出了更高要求。当前西湖周边及部分老旧街区仍存在公共空间品质不均衡、街道界面老化、滨水空间可达性不足、慢行系统连续性不强及休闲活动空间不足等问题，部分区域居民日常活动空间较为紧张，公共环境品质与城市核心区域定位仍存在一定差距。

本项目围绕西湖及周边旧城区，通过实施环五湖及周边慢行道联通工程、黄塘社区文体广场公共空间改造、桥东路北六巷北侧公共空间改造、红花湖景区东侧公共空间改造及高榜山东北侧公共空间改造等内容，系统提升居民生活空间环境品质。

2. 是补齐旧城区公共服务与基础设施短板、提升城市功能品质的需要

旧城区部分基础设施建设年代较早，存在设施标准不统一、局部老化及公共服务供给不足等问题，部分区域照明、排水、交通设施及公共服务配套已难以满足当前城市运行和居民生活需求。同时西湖周边及桥东、桥西等区域作为城市重要公共活动空

间和旅游服务区域，现状公共服务设施及停车设施供给仍存在不足，区域综合承载能力有待进一步提升。

本项目结合旧城区更新需求，系统推进道路、市政及公共空间配套设施改造，同步完善照明、排水、交通安全及公共服务设施。

3. 是构建连续完整生态空间网络、提升城市生态环境品质的需要

惠州西湖及周边区域拥有良好的山水生态本底，是惠州中心城区最重要的生态资源之一。但目前西湖、红花湖、高榜山及周边公共绿地之间仍存在生态联系不够连续、慢行游线割裂及滨水空间开放性不足等问题，生态空间整体性和共享性仍需进一步提升。

本项目以环五湖联通工程为核心，通过完善滨水步道、生态绿道及公共开放空间，强化西湖五湖之间以及西湖与高榜山、红花湖之间的生态联系，构建连续贯通的生态慢行廊道体系。同时，通过实施红花湖景区东侧公共空间改造及高榜山东北侧公共空间改造，进一步完善山水生态空间体系，增强生态空间可进入性和公共活动功能。

项目还将结合道路改造及公共空间更新同步提升街道绿化和环境，实现“湖—山—绿道—街区”生态系统联动，推动形成开放共享、连续完整的城市绿色空间网络，进一步提升城市生态

环境品质和绿色发展水平。

4. 是保护历史文化资源、延续城市文脉、提升城市特色风貌的需要

惠州旧城核心区域历史文化资源高度集中，西湖、桥东古城、水东街及周边历史街区共同构成惠州历史文化名城的重要空间载体，是城市历史格局和文化记忆的重要承载区域。随着城市更新不断推进，如何协调历史文化保护与城市功能提升之间的关系，进一步彰显惠州历史文化特色，已成为旧城区更新的重要任务。本项目坚持“保护优先、合理利用、整体传承”的原则，在提升空间品质和公共服务功能的同时，注重延续历史空间格局和城市文化肌理。

5. 是推动城市更新和促进区域高质量发展的需要

本项目通过系统推进生态环境提升、慢行系统联通、道路交通改善、公共空间优化及基础设施完善，进一步提升旧城区整体空间品质和综合服务能力，增强区域发展活力。

（二）经济效益分析

项目的实施，不仅能够在建设期带动建筑施工、材料供应、绿化苗木、设备采购、设计咨询等相关产业发展，也能够运营期通过改善人流组织、提升文旅体验、增强商业活力、优化公共服务和提高存量空间价值，形成长期经济带动效应。

（三）社会效益分析

1. 促进文化、教育的发展

项目建设,可以进一步促进人们的交往和信息、产品的交换,促进相互间的联系以及文化教育方面的交流,从而打破孤立封闭状态。

2. 促进片区就业

项目建设作为基础建设项目,直接的就业是建设施工阶段的就业以及投产后营运过程中的就业。除了直接就业之外,还有间接就业。会刺激各种产业活动的增加,各种各样的服务会随之兴起,就业机会必然增加。

3. 促进地方经济

该项目完成后,改善投资环境,促进城乡贸易的流通,带动商业、建筑业、运输业、加工业、特色农业和旅游业等的迅速发展,从而促进项目影响区域的经济繁荣。

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、《市政工程投资估算编制方法》(建标〔2023〕164号);
- 2、《关于进一步加强市级政府投资项目管理的通知》(惠市发改投资〔2022〕77号);
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500—2024);
- 4、《关于明确执行<广东省建设工程计价依据(2018)>等计价

依据有关事项的通知》（惠市住建函〔2019〕278号）；

- 5、《广东省园林绿化工程综合定额》(2018)；
- 6、《广东省市政工程综合定额》(2018)；
- 7、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》(2018)；
- 8、《广东省通用安装工程综合定额》(2018)；
- 9、《惠州市建设工程价格信息》(2026年4月)；
- 10、广东省及惠州市其他相关文件及本项目设计文件。

2. 项目总投资

本工程投资估算总价 103,290.00 万元。

表 2 项目投资估算表（单位：万元）

序号	项目	合计
1	项目总投资估算	103,290.00
2	工程费	
3	工程建设其他费用	
4	预备费及其他	
合计		103,290.00

（二）筹措方案

1. 市场化融资资金筹措：本项目无市场化融资。

2. 地方政府新增专项债券资金筹措：2025 年及以前未安排专项债券资金；

2026 年 9 月计划通过专项债券融资 25,000.00 万元（其中用于项目资本金 0 万元），2026 年年内后续计划通过专项债券融资

10,000.00 万元（其中用于项目资本金 0 万元）。

3. 非融资资金筹措：本项目非融资资金为 68,290.00 万元，其中财政性资金 68,290.00 万元，单位自有资金 0.00 万元，其他资金 0.00 万元，目前暂未落实。

表3 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化		非融资资金						地方政府专项债券融资		
	总金额	其中： 已到位金额	融 资 资 金	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
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m
合计	103,290.00	-	-	-	-	-	68,290.00	-	-	-	25,000.00	-	10,000.00
2025 年	-	-					-	-	-				
2026 年	57,763.33	-					22,763.33	-	-		25,000.00	-	10,000.00
2027 年	22,763.33	-	-	-			22,763.33			-	-	-	-
2028 年	22,763.34	-					22,763.34						

（三）项目实施安排

本项目计划于 2026 年 12 月开工，计划于 2030 年 12 月完工。目前正在勘察、设计招标阶段，并同步开展相关征拆工作。

本次申请的专项债券拟用于：支付工程款及其他相关费用。

（四）债券资金用途

本次专项债券 25,000.00 万元用于支付工程费用及其他相关费用。明细如下：

表 4 项目用款计划（单位：万元）

序号	项目名	金额
1	支付工程费用及其他相关费用	25,000.00
合计		25,000.00

四、项目收益与融资平衡情况

本项目预期产生的项目经营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。

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算

本项目无政府性基金收入，专项收入主要为停车位出租收入、充电桩服务费收入、智慧综合杆租赁收入、摊位出租收入、配套用房租赁收入和主题研学课程收入。

①停车位出租收入

项目共计划设置停车位 994 个。停车位周转率和收费标准、

收费手段密切相关。广东省内其他市、区收费标准通常实施分档累进的收费方式，同时会设置一定时间的免费停车时长。此外，通过上线智慧停车系统，提升收费的准确性。

结合项目所在区位预估，停车周转率在 3~7 之间，结合项目所处位置，预估日间停车周转率为 3，夜间停车周转率按日间的 1/6 计算，即为 0.5。

根据市场调研情况，周边停车场相关收费标准如下：

车辆类型	15 分钟内	15 分钟-1 小时	1-3 小时	3-6 小时	6-24 小时
小型车	免费	5 元/辆次	10 元/辆次	10 元/辆次	20 元/辆次

本项目停车费计算标准即按上述标准计算。

停车场日间停车按平均停车时长 2 小时计算，平均单车停车消费为 10 元/次，免费停车时长占比 5%；停车场夜间停消费为 20 元/次，免费停车时长占比 5%。考虑到现状，收费按照 10 元/次计算，每三年增加 5%。同时经过调查，该项目涉及小区周边都属于停车稀缺位置。全天停车周转率 2.5 车次/个车位，周转率按照每年递增 3%计算。

由上估算，则运营期首年停车费收入为 907.03 万元，计算期内停车费收入为 20,653.69 万元。

②充电桩服务费收入

A. 可经营规模分析

本项目可运营的充电桩共计 438 个，均为 120kw 快充充电桩（双充）。

B. 经营价格与指标分析

参考惠城区现状充电桩运营数据，景区充电桩以快充为主，单桩功率 120kW，日均有效充电时长 4 小时，快充充电桩充电综合服务费 0.51 元/千瓦时，本项目快充充电桩首年服务费取值按 0.51 元/千瓦时进行计算，并在之后运营期按每 5 年增幅 5%进行调整。

惠城区快充充电桩服务费调研情况表

名称	位置	平均服务费
特来电西湖壹城新能源汽车充电桩	惠城区龙丰街道金榜路 36-9 号	0.54
特来电惠州水印尚堤充电站	惠城区下埔惠沙堤一路 5 号	0.40
云快充南方电网汽车充电站	惠城区龙丰街道金榜路 5-23 号	0.65
云快充广东华锐动力科技有限公司	惠城区马安镇新湖工业区鹧鸪岗 351 号	0.45
均值		0.51

故以此为计算基数，参考停车费标准增长情况，充电桩服务费每 5 年上涨 5%。

充电桩充电服务费收入计算公式如下：

充电服务费收入=快充桩充电量*服务费

由上估算，则运营期首年充电服务费收入为 3,913.62 万元，计算期内充电服务费收入为 89,674.76 万元。

③智慧综合杆租赁收入

本项目计划在项目范围内设置智慧综合杆租赁收入共 26 个，根据调查：

惠州仲恺高新区国家级产业园产业路项目（2024 专项债）：

智慧灯杆 5G 微基站租赁收益按¥10,000 元/杆/年测算（产业园区主干道，偏高值，可作上限参考）。

广东通信行业实务：微基站租赁约¥5,000~¥15,000 元/年/站，

由于智慧灯杆挂载因共享杆体、供电受限，本项目按照 2000 元/杆/年计。单价按照每三年增加 5%计算。出租率按照 90%计取。运营期首年广告牌租赁收入为 4.68 万元，参考停车费标准增长情况，广告牌租赁收入每 3 年上涨 5%，计算期内广告牌租赁收入为 83.55 万元。

④摊位出租收入

本项目计划在项目范围内广场于节假日期间设置摊位，初步计划可用于摆设摊位的广场场地面积合计 3770 平方米，综合考虑区域位置，本项目摊位租金按 150 元/月.平方米计算，出租率按 80%估算，单价按照每三年增加 5%计算，则运营期首年摊位出租收入为 542.88 万元，参考停车费标准增长情况，广告牌租赁收入每 5 年上涨 10%，计算期内广告牌租赁收入为 9,692.30 万元。

⑤配套用房租赁收入

本项目计划在项目范围内设置配套用房共 855 平方米，本项目月租金按 80 元/平方米计算，出租率按 90%，由此估算运营期首年配套用房租赁收入为 73.87 万元，参考停车费标准增长情况，

配套用房租赁收入每 3 年上涨 5%，计算期内配套用房租赁收入为 1,318.85 万元。

⑥主题研学课程收入

不同主题研学课程（历史文化类、生态环境类），经调查，惠城区近几年旅游人口均在 350 万左右，首年按照 350 万旅游人口的 1%计算，年均人数增长 3%；人均消费 30 元/人，单价按照每三年增加 5%计算，计算期内主题研学课程收入为 2,388.53 万元。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计 123,811.68 元，收入预测详见《附表 1-1 项目收入预测表》。

截止目前未发现导致预计收入来源存在抵押、收入被占用及分成等情况。

2. 项目成本及相关税费

（1）付现运营成本及相关税费

本项目付现运营成本及相关税成本主要为办公人员工资及福利费用、固定资产修理费、其他费用、财务成本及相关税费等。

（1）固定资产修理费

按照建安费 1%估算，每三年增长 3%。

（2）其他费用

包含人工、水电费等，按照收入的 10%计取。

（3）相关税费等

暂按 13%税率估算。

(2) 融资成本

①本项目 2026 年 9 月计划通过债券融资 25,000.00 万元，融资期限为 7 年，设定年利率为 2.28%，每年支付利息，到期偿还本金。

②本项目 2026 年年内计划通过债券融资 10,000.00 万元，融资期限为 20 年，设定年利率为 2.50%，每半年支付利息，到期偿还本金。

具体的测算情况如下：

表 5 项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

融资年份	融资期限	融资金额	融资利率	应付利息	本息合计
2026 年 9 月	7	25,000.00	2.28%	3,990.00	28,990.00
2026 年后续	20	10,000.00	2.50%	5,000.00	15,000.00
		35,000.00		8,990.00	43,990.00

表 6 项目专项债券融资还本付息分年汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付本息和
2026 年	-	35,000.00	-	35,000.00	-
2027 年	35,000.00	-	-	35,000.00	820.00
2028 年	35,000.00	-	-	35,000.00	820.00
2029 年	35,000.00	-	-	35,000.00	820.00
2030 年	35,000.00	-	-	35,000.00	820.00
2031 年	35,000.00	-	-	35,000.00	820.00
2032 年	35,000.00	-	-	35,000.00	820.00
2033 年	35,000.00	-	25,000.00	10,000.00	25,820.00

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付本息和
2034 年	10,000.00	—	—	10,000.00	250.00
2035 年	10,000.00	—	—	10,000.00	250.00
2036 年	10,000.00	—	—	10,000.00	250.00
2037 年	10,000.00	—	—	10,000.00	250.00
2038 年	10,000.00	—	—	10,000.00	250.00
2039 年	10,000.00	—	—	10,000.00	250.00
2040 年	10,000.00	—	—	10,000.00	250.00
2041 年	10,000.00	—	—	10,000.00	250.00
2042 年	10,000.00	—	—	10,000.00	250.00
2043 年	10,000.00	—	—	10,000.00	250.00
2044 年	10,000.00	—	—	10,000.00	250.00
2045 年	10,000.00	—	—	10,000.00	250.00
2046 年	10,000.00	—	10,000.00	—	10,250.00
合计		35,000.00	35,000.00		43,990.00

综上所述，本项目在预测期内预测成本合计 43,682.42 万元，具体详见《附表 1-2 项目成本预测表》。

3. 项目损益情况

根据项目收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目在预测期内的项目运营期间净现金损益为 80,129.26 万元，具体详见《附表 1-3 项目损益预测表》。

（二）融资收益平衡情况

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为 2.03。具体测算

详见《附表 2 项目现金流量表》。

本项目本息覆盖倍数详见下表：

表 7 项目本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年份	融资本息			经营活动净现金流量
	专项债券	市场化融资	合计	
2026 年	-	-	-	-
2027 年	820.00	-	820.00	-
2028 年	820.00	-	820.00	-
2029 年	820.00	-	820.00	-
2030 年	820.00	-	820.00	-
2031 年	820.00	-	820.00	3,881.13
2032 年	820.00	-	820.00	3,998.66
2033 年	25,820.00	-	25,820.00	4,116.19
2034 年	250.00	-	250.00	4,492.55
2035 年	250.00	-	250.00	4,624.91
2036 年	250.00	-	250.00	4,765.65
2037 年	250.00	-	250.00	5,186.63
2038 年	250.00	-	250.00	5,338.44
2039 年	250.00	-	250.00	5,498.85
2040 年	250.00	-	250.00	5,967.19
2041 年	250.00	-	250.00	6,148.54
2042 年	250.00	-	250.00	6,329.91
2043 年	250.00	-	250.00	6,857.05
2044 年	250.00	-	250.00	7,060.72
2045 年	250.00	-	250.00	7,216.95
2046 年	10,250.00	-	10,250.00	7,635.89
合计	43,990.00	-	43,990.00	89,119.26
专项债券融资本息覆盖倍数				2.03

（三）总体评价

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为该项目在发债期内，通过

债券发行能满足项目投资运营融资需要，总体实现项目收益和融资自求平衡。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

此次拟发行债券名称为 2026 年广东省政府专项债券（四十一期），发行时间为 2026 年 9 月，期限为 7 年，每年支付利息，到期一次性偿还本金，设定年利率 2.28%，拟发行金额为人民币 25,000.00 万元。

（二）债券资金管理

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，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，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。惠州市住房和城乡建设局、惠州市市政园林事务中心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。惠州市市政园林事务中心按照规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入，纳入政府性基金预算管理。

（三）职责分工

惠州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。惠州市财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同惠州市住房和城乡建设局、惠州市市政园林事务中心加强专项债券项目对应资产管理。

惠州市住房和城乡建设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，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风险。惠州市住房和城乡建设局、惠州市市政园林事务中心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。

惠州市市政园林事务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。负责按规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入。指导督促资产持有单位及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产

登记入账管理。

惠州市市政园林事务中心负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。惠州市市政园林事务中心负责对专项债形成资产进行分类确认，按照国家统一的会计制度进行会计核算，及时登记入账及产权登记，并当按照资产管理有关规定管理和维护专项债形成资产。惠州市市政园林事务中心负责及时收取资产收益，并将对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入按程序及时足额上缴。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工程建设延期风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理平等。如项目工期拖延，将导致工程建设期的财务成本增加，工程投资增加，同时将影响项目的如期运营，导致现金流入受到影响，使得项目的净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：

①项目实施方将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

②项目实施方将通过科学合理的工程设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行施工计划，确保项目如期建成。

（2）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，如引起工程延误、人员工伤增多等。

风险控制措施：

①需要提前规划好工程进度，在工程进度中牢固树立“安全第一”的观念。

②需做好充足的工程应急预案，以保证在工程出现风险时，损失降至最低。

③与施工单位签订安全协议，购买相关保险，严格安装技术措施施工，确保施工安全。

（3）施工技术和管理的风险

施工技术和管理的风险主要包括采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量；施工方案制定不科学、不合理，出现难以有效指导施工操作的情况；施工组织管理不利，不合理，劳动力和施工机械调配不当；施工过程中，对设计变更和签证的管理不当，增加了纠纷和工程成本。

风险控制措施：选择有较高施工技术和管理水平，经济实力较为雄厚并掌握先进施工设备的施工队伍，选择资信好、技术可靠的技术团队，签订规范的合同，切实做好合同管理工作，抵御风险。

另一方面，加强过程监督控制，与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性和合理性进行审核；对施工总进度计划、关键节点实施细则审核；严格控制变更手续办理时间和审核；通过经济奖惩方法对项目管理进行约束。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

（1）利率波动风险

在本政府专项债券存续期间，宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：

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）投资估算的风险

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，如项目总投资金额的估算不准确将会导致项目财务和经营收益风险。

风险控制措施：

委托中介机构对建设工程进行详细调查和分析，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，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。

（3）成本波动的风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。在项目运营期间，因为原材料价格和能源价格的波动，使得运营成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资进行精准预测和严格控制。运营主体需加强财务管理水平，加强运营水平，提高运营效率，加强预算管理严格控制运营成本，另外，运营主体的管理层应增强对复杂变动的外部环境的适应能力，根据项目面临的实际情况

适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强运营管理。

3. 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）现金流预测风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

风险控制措施：

对项目方案进行大量的论证，定期对项目的实施情况进行监控纠偏，对投资结果进行动态分析。此外，根据《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，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）资金管理风险

本项目建设运营期间较长，本次发行的是长期债券。如果债券资金管理不规范，项目经营活动资金未进行有效的管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还本付息风险。

风险控制措施：

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。加强对债券资金及项目对应收入资金使用的监管，规避因资金监管不力带来的风险。在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（二）还款保障措施

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、追加项目资本金、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。

附表1-1

项目收入预测表

金额：万元						
项目/年份	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
停车位收入	-	-	-	-	-	-
充电桩服务费收入	-	-	-	-	-	-
摊位出租收入	-	-	-	-	-	-
配套用房租赁收入	-	-	-	-	-	-
智慧综合杆租赁收入	-	-	-	-	-	-
主题研学课程收入	-	-	-	-	-	-
专项收入小计	-	-	-	-	-	-
项目收入合计	-	-	-	-	-	-

项目/年份	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
停车位收入	-	907.03	936.05	965.07	1,043.80	1,074.28
充电桩服务费收入	-	3,913.62	4,031.03	4,148.43	4,527.13	4,661.81
摊位出租收入	-	542.88	542.88	542.88	570.02	570.02
配套用房租赁收入	-	73.87	73.87	73.87	77.57	77.57
智慧综合杆租赁收入	-	4.68	4.68	4.68	4.91	4.91
主题研学课程收入	-	105.00	108.30	111.60	120.65	124.11
专项收入小计	-	5,547.08	5,696.81	5,846.53	6,344.08	6,512.70
项目收入合计	-	5,547.08	5,696.81	5,846.53	6,344.08	6,512.70

项目/年份	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
停车位收入	1,104.76	1,196.54	1,232.55	1,268.57	1,373.84	1,415.85
充电桩服务费收入	4,806.84	5,226.98	5,380.07	5,544.10	6,008.55	6,192.72
摊位出租收入	570.02	598.54	598.54	598.54	628.47	628.47
配套用房租赁收入	77.57	81.44	81.44	81.44	85.52	85.52
智慧综合杆租赁收入	4.91	5.16	5.16	5.16	5.42	5.42
主题研学课程收入	127.89	138.27	142.57	146.88	158.72	163.58
专项收入小计	6,691.99	7,246.93	7,440.33	7,644.69	8,260.52	8,491.56
项目收入合计	6,691.99	7,246.93	7,440.33	7,644.69	8,260.52	8,491.56

项目/年份	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	合计
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
停车位收入	-	-	-	-	-	20,653.69
充电桩服务费收入	-	-	-	-	-	89,674.76
摊位出租收入	-	-	-	-	-	9,692.30
配套用房租赁收入	-	-	-	-	-	1,318.85
智慧综合杆租赁收入	-	-	-	-	-	83.55
主题研学课程收入	-	-	-	-	-	2,388.53
专项收入小计	-	-	-	-	-	123,811.68
项目收入合计	-	-	-	-	-	123,811.68

附表1-2

项目成本预测表

金额：万元						
项目/年份	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
维护成本	-	-	-	-	-	-
其他费用	-	-	-	-	-	-
相关税费等	-	-	-	-	-	-
付现运营成本及相关税费小计	-	-	-	-	-	-
融资成本	-	-	-	820.00	820.00	820.00
其他成本小计	-	-	-	820.00	820.00	820.00
项目成本总计	-	-	-	820.00	820.00	820.00

项目/年份	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
维护成本	-	473.08	473.08	473.08	487.27	487.27
其他费用	-	554.71	569.68	584.65	634.41	651.27
相关税费等	-	638.16	655.39	672.61	729.85	749.25
付现运营成本及相关税费小计	-	1,665.95	1,698.15	1,730.34	1,851.53	1,887.79
融资成本	820.00	820.00	820.00	820.00	250.00	250.00
其他成本小计	820.00	820.00	820.00	820.00	250.00	250.00
项目成本总计	820.00	2,485.95	2,518.15	2,550.34	2,101.53	2,137.79

项目/年份	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
维护成本	487.27	501.89	501.89	501.89	516.95	516.95
其他费用	669.20	724.69	744.03	764.47	826.05	849.16
相关税费等	769.87	833.72	855.97	879.48	950.33	976.91
付现运营成本及相关税费小计	1,926.34	2,060.30	2,101.89	2,145.84	2,293.33	2,343.02
融资成本	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
其他成本小计	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
项目成本总计	2,176.34	2,310.30	2,351.89	2,395.84	2,543.33	2,593.02

项目/年份	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	合计
维护成本	-	-	-	-	-	8,067.41
其他费用	-	-	-	-	-	12,381.16
相关税费等	-	-	-	-	-	14,243.85
付现运营成本及相关税费小计	-	-	-	-	-	34,692.42
融资成本	-	-	-	-	-	8,990.00
其他成本小计	-	-	-	-	-	8,990.00
项目成本总计	-	-	-	-	-	43,682.42

附表1-3

项目运营期现金损益预测表

金额：万元

项目/年份	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	-	-	-	-	-	-
项目收入	-	-	-	-	-	-
减：付现运营成本及相关税费	-	-	-	-	-	-
息税折旧摊销前利润	-	-	-	-	-	-
减：其他成本	-	-	-	820.00	820.00	820.00
运营期净现金损益	-	-	-	-820.00	-820.00	-820.00

项目/年份	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	-	5,547.08	5,696.81	5,846.53	6,344.08	6,512.70
项目收入	-	5,547.08	5,696.81	5,846.53	6,344.08	6,512.70
减：付现运营成本及相关税费	-	1,665.95	1,698.15	1,730.34	1,851.53	1,887.79
息税折旧摊销前利润	-	3,881.13	3,998.66	4,116.19	4,492.55	4,624.91
减：其他成本	820.00	820.00	820.00	820.00	250.00	250.00
运营期净现金损益	-820.00	3,061.13	3,178.66	3,296.19	4,242.55	4,374.91

项目/年份	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	6,691.99	7,246.93	7,440.33	7,644.69	8,260.52	8,491.56
项目收入	6,691.99	7,246.93	7,440.33	7,644.69	8,260.52	8,491.56
减：付现运营成本及相关税费	1,926.34	2,060.30	2,101.89	2,145.84	2,293.33	2,343.02
息税折旧摊销前利润	4,765.65	5,186.63	5,338.44	5,498.85	5,967.19	6,148.54
减：其他成本	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
运营期净现金损益	4,515.65	4,936.63	5,088.44	5,248.85	5,717.19	5,898.54

项目/年份	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	合计
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	-	-	-	-	-	123,811.68
项目收入	-	-	-	-	-	123,811.68
减：付现运营成本及相关税费	-	-	-	-	-	34,692.42
息税折旧摊销前利润	-	-	-	-	-	89,119.26
减：其他成本	-	-	-	-	-	8,990.00
运营期净现金损益	-	-	-	-	-	80,129.26

附表2

项目现金流量表

金额：万元

项目/年度	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一、经营活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
经营收入现金流入	-	-	-	-	-	-
经营成本及相关税费现金流出	-	-	-	-	-	-
二、投资活动净现金流量	-	-	-57,763.33	22,763.33	22,763.34	-
建设投资支出（不含利息）	-	-	57,763.33	22,763.33	22,763.34	-
三、筹资活动净现金流量	-	-	57,763.33	21,943.33	21,943.34	-820.00
债券融资现金流入	-	-	35,000.00	-	-	-
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	22,763.33	22,763.33	22,763.34	-
偿还债券融资利息现金流出	-	-	-	820.00	820.00	820.00
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	-	-	-	44,706.66	44,706.68	-820.00
累计结余资金	-	-	-	44,706.66	89,413.34	88,593.34

项目/年度	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、经营活动净现金流量	-	3,881.13	3,998.66	4,116.19	4,492.55	4,624.91
经营收入现金流入	-	5,547.08	5,696.81	5,846.53	6,344.08	6,512.70
经营成本及相关税费现金流出	-	1,665.95	1,698.15	1,730.34	1,851.53	1,887.79
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动净现金流量	-820.00	-820.00	-820.00	-25,820.00	-250.00	-250.00
债券融资现金流入	-	-	-	-	-	-
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	-	-	-	-
偿还债券融资利息现金流出	820.00	820.00	820.00	820.00	250.00	250.00
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	-	-	-	25,000.00	-	-
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	-820.00	3,061.13	3,178.66	-21,703.81	4,242.55	4,374.91
累计结余资金	87,773.34	90,834.47	94,013.13	72,309.32	76,551.87	80,926.78

项目/年度	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一、经营活动净现金流量	4,765.65	5,186.63	5,338.44	5,498.85	5,967.19	6,148.54
经营收入现金流入	6,691.99	7,246.93	7,440.33	7,644.69	8,260.52	8,491.56
经营成本及相关税费现金流出	1,926.34	2,060.30	2,101.89	2,145.84	2,293.33	2,343.02
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动净现金流量	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00
债券融资现金流入	-	-	-	-	-	-
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	-	-	-	-
偿还债券融资利息现金流出	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	4,515.65	4,936.63	5,088.44	5,248.85	5,717.19	5,898.54
累计结余资金	85,442.43	90,379.06	95,467.50	100,716.35	106,433.54	112,332.08

项目/年度	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	合计
一、经营活动净现金流量	-	-	-	-	-	89,119.26
经营收入现金流入	-	-	-	-	-	123,811.68
经营成本及相关税费现金流出	-	-	-	-	-	34,692.42
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-12,236.66
建设投资支出（不含利息）	-	-	-	-	-	103,290.00
三、筹资活动净现金流量	-	-	-	-	-	59,300.00
债券融资现金流入	-	-	-	-	-	35,000.00
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	-	-	-	68,290.00
偿还债券融资利息现金流出	-	-	-	-	-	8,990.00
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	35,000.00
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	-	-	-	-	-	136,182.60
累计结余资金	136,182.60	136,182.60	-	-	-	