2026年广东省政府专项债券（四十五期）

珠海（国家）高新技术产业开发区基础设施兴业快线（北段）项目募投报告

实施单位盖章：珠海兴格投资有限公司

主管部门盖章：珠海市公共工程建设中心

市（县、区）财政局盖章：珠海市财政局

日期：二〇二六年十月

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 2
（三）项目情况 5
（四）项目立项情况或实施依据 8
（五）责任主体 8
二、项目实施重要性和经济社会效益分析 10
（一）重要性分析： 10
（二）经济效益分析： 12
（三）社会效益分析： 13
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 14
（一）投资估算 14
（二）筹措方案 15
（三）项目实施安排 18
（四）债券资金用途 18
四、项目收益与融资平衡情况 18
（一）项目预期成本收益 18
（二）融资收益平衡情况 28
（三）总体评价 33
五、专项债券管理 34
（一）债券资金概况 34
（二）债券资金管理 35
（三）职责分工 35
六、项目风险控制 37
（一）潜在风险及控制措施 37
（二）还款保障措施 40
七、其他需要说明事项 40

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

2025年，珠海市全市经济运行总体平稳，高质量发展扎实推进。根据广东省地区生产总值统一核算结果，2025年，全市地区生产总值4573.10亿元，规模以上工业增加值增长4.1%。全市完成一般公共预算收入494.10亿元，其中税收收入336.93亿元，占一般公共预算收入的，占一般公共预算收入的比重为68.2%；非税收入157.17亿元。全市集中财力保障重点支出，2025年，全市一般公共预算支出668.64亿元。落实积极的财政政策，通过加大统筹、盘活存量、争取补助等方式做好重点领域、重点项目支出保障，教育、科技、农林水等重点支出科目实现正增长以上。

表1:2022年至2025年珠海市财政经济情况表

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	4045.45	4233.22	4479.06	4573.10
一般预算收入（亿元）	437.37	482.41	475.2	494.1
政府性基金预算收入（亿元）	369.94	86.85	91.4	32.7
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	350.26	66.55	80.7	22.64

政府性基金预算支出（亿元）	395.15	316.42	273	272.94
其中：国有土地使用权出让支出（亿元）	144.38	57.26	26	23.02

（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》

湾区规划指出，培育一批具有特色优势的魅力城镇，完善市政基础设施和公共服务设施。粤港澳大湾区指的是由广州、佛山、肇庆、深圳、东莞、惠州、珠海、中山、江门9市和香港、澳门两个特别行政区形成的城市群，是国家建设世界级城市群和参与全球竞争的重要空间载体。

兴业快线是珠海市衔接“粤港澳大湾区”的重要组成部分，是对接深中通道和港珠澳大桥的重要通道，也是粤港澳大湾区都市圈环线的组成部分。建成后将使珠海高新区等地能北上通过深中通道与广州南沙、深圳宝安相连，南下对接港珠澳大桥，无缝接驳澳门、香港，进一步凸显珠海在大湾区的交通枢纽地位，为产业发展吸引更多的资源和机遇。

2.《珠海市综合交通运输体系规划》

根据《珠海市综合交通运输体系规划》市政道路网规划，兴

业快线是其“九纵五横”高快速路网中的一纵，同时为联系联检岛与吉大的道路规划建设工作应统筹考虑，建议远景年预留其向南延伸穿过将军山至人工岛。

兴业快线将承担中心城区内部南北向快速通道，向北将至中山、深中通道方向，向南向延伸至人工岛(港珠澳大桥)，为珠海东部城市发展轴的快速交通提供服务，同时也是中心城区组团之间到发交通的重要通道。

2.区域路网规划

在广东省层面，根据《广东省高速公路网规划(2013-2030)》中的高速布局方案，在2030年，广东省将会形成“环+放射”状的高速路网结构,由3个主要环形高速路与多条放射型道路组成，其中，最外层的环形高速路网通过港珠澳大桥将粤东与粤西的城市联系起来，大大缩短两个地区之间的出行距离。第二条环形道路通过深中通道，将珠江口两岸的城市连接起来，东岸城市带动西岸城市发展，形成珠三角地区连续的经济发展区。

港珠澳大桥经过珠海市拱北片区，深中通道经过珠海市北部高新区，通过快速道路将这两个片区联系起来，形成小区域交通量与大区域交通量的直接交换通道，从而提升珠海作为珠江口西岸枢纽城市便捷的交通功能，促进城市的整体发展。

3.《珠海市高新区国土空间分区规划（2021-2035年）》

规划提出打造深珠合作示范区、国际未来科技城等发展愿景，兴业快线的建设与该规划相契合，为高新区构建“一心两轴五片区”空间格局提供了交通支撑，有利于推动核心引领、多片联动，拓展城市产业发展空间。

本项目是主城区与高新区之间重要的联系道路，连接了珠海市区主要干线梅华路、迎宾路和高新区港湾大道等主要道路。项目的建设有利于解决交通组织与交通特征不协调，缓解日常交通拥堵；解决功能定位与道路线型不协调，提升道路通行能力、疏解交通的拥堵，并进一步促进高新区的发展。

（三）项目情况

1.项目名称

珠海（国家）高新技术产业开发区基础设施兴业快线（北段）项目。

2.项目性质

项目属于有一定收益的公益性项目。项目建设地点横跨珠海市香洲区及高新区，交通较为便利；场址内工程地质和水文条件能满足项目建设要求；项目建设具有良好的经济社会环境条件；

项目附近区域的水、电等基础设施配套较为完善，满足项目建设和运营的需要。项目建成后将加强香洲中心城区至高新区之间的交通联系，也是中心城区、高新区等对外过境交通的重要通道，同时有效剥离港湾大道—情侣路的过境交通功能，释放其旅游景观道路功能。

3.项目领域

本项目属于市政和产业园区基础设施领域，是具有一定收益的公益性项目。

4.项目建设内容及规模

兴业快线(北段)工程南起兴业路，北至唐家。起点位于香洲区兴业路，线路下穿梅华西路，向北绕过大镜山水库，由隧道进入凤凰山，在凤凰山谷合并点露头后分为西、东线两个隧道。西线隧道出凤凰山后上跨金唐东路，终点接哈工大路；东线隧道下穿鸡山村、中山大学，终点接港湾大道与唐乐路交叉口(含港湾大道改造工程)。路线总长度17.423km，道路等级为城市快速路，设计速度60km/h，改性沥青玛蹄脂路面，三车道隧道净空12.0x4.5m(H)，两车道隧道净空8.5x4.5m(H)，主要由梅华东路节点(对接兴业快线(南段))、主线合并段、主线Y型分叉节点、主线

隧道西线、哈工大路节点(西线出口对接高新互通)、主线隧道东线、中山大学-港湾大道节点(东线出口对接港湾大道)七段组成。

主要建设内容包括道路、桥梁、顶管隧道、开挖隧道主体、隧道装饰、隧道机电安装工程(隧道内的通风、空调、消防、监控、照明、防灾、救援工程等)、变配电、市政管网(含给排水工程、电力通信等)、交通、照明、安监等配套工程。

5.建设期限

综合分析本隧道的建设规模、地质条件、施工机械设备的技术水平及建设相关程序，项目建设分东线和西线，西线 2019 年开工，2023 年 11 月运营，东线 2025 年开工，2030 年完工。

6.项目概算总投资

项目概算总投资共计约为 518241.70 万元，其中工程费用 407650.00 万元，工程建设其他费用 32511.10 万元，预备费 22008.10 万元，征拆补偿费用 49520.00 万元，安全生产经费 1711.30 万元,管线改迁费用 4841.20 万元。

表 2：项目概算总投资构成表

费用名称	金额（万元）	比例
工程费用	407650.00	78.66%

工程建设其他费用	32511.10	6.27%
预备费	22008.10	4.25%
征拆补偿费用	49520.00	9.56%
安全生产经费	1711.30	0.33%
管线改迁	4841.20	0.93%
项目概算总投资	**518241.70**	**100.00%**

（四）项目立项情况或实施依据

项目立项和建设相关的批复文件如下：

1.2017 年 10 月 13 日批复的《关于兴业路快速通道工程(北段)可行性研究报告的批复》（珠发改建〔2017〕118 号）；

2.《珠海市高新区国土空间分区规划（2021-2035 年）》、《珠海市综合交通运输体系规划（2017-2035 年）》。

（五）责任主体

1.项目主管部门

本项目主管部门为珠海市公共工程建设中心，具体信息如下：

名称	珠海市公共工程建设中心
统一社会信用代码	12440400006989200F

住所	珠海市香洲柠溪路 2 号
法定代表人	李维泽
登记机关	珠海市事业单位登记管理局
机构性质	事业单位

项目主管部门负责建立管理制度体系，统筹、监督项目全过程建设管理，督导项目实施单位的建设管理工作。

2.项目实施单位

本项目实施主体为珠海兴格投资有限公司，具体信息如下：

名称	珠海兴格投资有限公司
统一社会信用代码	91440400MA516M6757
住所	珠海市高新区唐家湾镇金堂路 1 号港湾 1 号科创园 24 栋 C 区 1 层 557 室（集中办公区）
法定代表人	李文涛
登记机关	珠海市市场监督管理局
机构性质	国有企业

项目实施单位负责项目具体落地与执行，在主管部门的监督下，按计划推进项目建设，确保质量、安全、进度和投资控制等。

3.资产登记管理与资产持有单位:本项目由珠海兴格投资有限公司负责实施，建成后资产拟移交给珠海市交通运输局等，项目仍处于建设期，后续按项目实际移交情况调整。资产产权和资产登记单位为珠海人民政府或者其授权机构的名下，资产性质属于国有资产。

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：

“十五五”时期是珠海交通大发展的关键时期，是加快珠海打造珠江口西岸核心城市、构建珠江口西岸交通枢纽城市的攻坚时期。交通运输是国民经济和社会发展的重要基础，构建高效、畅达的绿色综合交通运输体系，是珠海市落实宜居城市发展的重要举措。因此，本项目的实施具有显著的必要性和紧迫性：

1.完成规划路网构想

兴业路快速走廊作为“八横十一纵”路网——部南北向主要纵向通道之一，规划道路线位南起情侣南路，经拱北湾片区、吉大片区、老香洲片区至唐家片区，承担中心城区内部南北向交通联系功能、中心城区与北部地区的交通联系功能，是组团间的骨架道路。兴业快线（北段）东线的实施可有效贯通唐家湾、中心城区和拱北湾地区，强化南北交通联系，支撑社会经济发展。

2.对缓解珠海市区内南北向交通有重大意义

现状北部唐家湾地区与中心城区道路交通通行，主要靠金琴快速和港湾大道解决，受凤凰山阻隔，在金琴快速和港湾大道之间约 5km 范围内没有南北向通道，北部唐家湾地区与中心城区客流交换，金琴快速占 32%，港湾大道占 68%。金琴快速道路交通量为 2061 标准车/时，饱和度为 0.34，港湾大道道路交通量 4367 标准车/时，饱和度为 0.81。

受凤凰山阻隔影响，高峰期海边的港湾大道交通压力较大，随着城市经济和人口增长，旅游资源的开发，香洲区与高新区之间的通勤交通，以及港湾大道上的旅游交通量会日益增长，进一步加剧港湾大道的交通拥堵，有必要建设兴业快线(北段)东线隧道，剥离海边的过境交通。

3.带动香洲、唐家湾片区的经济发展

兴业快线(北段)东线隧道的建成，有效地落实中心城区连接唐家湾地区快速走廊，引领城市空间拓展，带动唐家湾地区开发与发展；实现了唐家湾地区和香洲中心城区的直接联系，并有效分担了港湾大道交通压力线路经唐家湾 TOD 中心地区，对沿线地区的开发带动作用较为明显。

（二）经济效益分析：

项目的经济效益主要体现在以下几个方面：

1.推动区域经济发展

本项目增加了珠海市的南北向通道，增强了区域间经济联系紧密度，同时可以进一步满足经济发展所带来的客货运交通，对于珠海市高新区发展规划的落实提供了有力的交通支撑，对珠海与港、澳的经济一体化进程，促进珠、港、澳及珠三角区域经济协调发展将起着重要的推动作用。

2.扩大固定资产投资

项目总投资 518241.70 万元，建设期内的工程施工、材料采购、设备供应等环节将直接带动建筑、建材、机电等相关产业发展，增加区域经济活跃度。同时，项目建设将创造一定的就业岗位，包括施工人员、技术人员、管理人员等，间接提高当地居民收入。

3.具备稳定的收益来源，保障财务可持续性

项目收益主要包括配套地块出让净收入、综合管理中心配套用房出租及充电桩服务费收入。运营期内净收益约 238,942.01 万

元，收益对偿债本息覆盖倍数达1.35倍，具备良好的财务生存能力。

（三）社会效益分析：

项目的社会效益主要体现在：

项目建成后可有效加强珠海市香洲主城区与唐家湾片区之间的联系，对提高片区经济质量、推动地方经济发展具有重要意义，有利于满足开发的需要，改善香洲区与高新区的交通出行条件，提升环境质量，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，促进区域合作和产业协同发展，推动全产业链创新和重点产业发展，为助力投资贸易自由便利、金融开放创新、粤港澳深度合作及经济社会的飞跃发展奠定坚实基础。

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）《建设项目总投资组成及其他费用规定》

2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

3）《广东省建筑与装饰工程综合定额（2018）》

4）《广东省市政工程综合定额》（2018 年）

5）《广东省园林绿化工程综合定额》（2018 年）

6）《广东省建设工程计价依据》（粤建市〔2019〕6 号）

7）《广东省通用安装工程综合定额》（2018 年）

8）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2024）

9）《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164 号）

10）珠海市有关近期工程造价信息

11）《投资项目经济咨询评估指南》（中国经济出版社出版）

12）主要材料设备价格参照市造价部门发布的近期材料指导价

13）工程建设其他费用根据国家、省市有关费率指标选取

14）国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）2006年。

15）中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询评估指南》。

16）事业单位会计准则(试行)(财政部令第72号(2012年))。

17）事业单位会计制度（财会〔2012〕22号）。

18）业主提供的其他相关资料。

2.项目概算总投资

项目概算总投资共计约为518241.70万元，其中工程费用407650.00万元，工程建设其他费用32511.10万元，预备费22008.10万元，征拆补偿费用49520.00万元，安全生产经费1711.30万元,管线改迁费用4841.20万元。

费用名称	金额（万元）	比例
工程费用	407650.00	78.66%
工程建设其他费用	32511.10	6.27%
预备费	22008.10	4.25%
征拆补偿费用	49520.00	9.56%
安全生产经费	1711.30	0.33%
管线改迁	4841.20	0.93%
项目总投资	**518241.70**	**100.00%**

（二）筹措方案

本项目概算总投资为518241.71万元，资金来源计划为地方政府专项债券募集资金和市财政资金。本项目计划发行专项债券融资152000万元，占总投资的29.32%，剩余资金由市财政资金统筹解决，占总投资的70.68%。

1.市场化融资资金筹措

本项目不涉及市场化融资。

2.地方政府专项债券融资资金

本项目计划发行专项债券融资152000万元，占总投资的29.32%。其中,拟通过2026年度地方政府专项债券融资140,000.00万元，2027年度融资3,000.00万元；2028年度融资3,000.00万元；2029年度融资3,000.00万元，假设融资利率为2.28%，年限7年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。拟通过2030年度地方政府专项债券融资3,000.00万元,假设融资利率为2.50%，年限20年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

本次拟通过2026广东省政府专项债券(四十五期)发行45000万元，融资利率2.28%，年限7年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

3.非融资资金筹措

市财政统筹解决366241.71万元，占项目总投资的70.68%。

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		
		已到位金额		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	518241.71	281432.27	0	0	0	0	366241.71	281432.27	0	0	45000	0	107000
2025年及以前	281432.27	281432.27	0	0	0	0	281432.27	281432.27	0	0	0	0	0
2026年	157916.07	2000	0	0	0	0	17916.07	2000	0	0	45000	0	95000
2027年	24227.14	0	0	0	0	0	21227.14	0	0	0	0	0	3000
2028年	24022.51	0	0	0	0	0	21022.51	0	0	0	0	0	3000
2029年	16815.05	0	0	0	0	0	13815.05	0	0	0	0	0	3000
2030年	13828.67	0	0	0	0	0	10828.67	0	0	0	0	0	3000

（三）项目实施安排

综合分析本隧道的建设规模、地质条件、施工机械设备的技术水平及建设相关程序，项目建设分东线和西线，西线 2019 年开工，2023 年 11 月运营，东线 2025 年开工，2030 年完工。

（四）债券资金用途

本项目计划通过 2026 年广东省政府专项债券（四十五期）发行 45000.00 万元，主要是用于工程建设费用，具体使用情况见下表：

表 4：项目债券资金（本次发行金额）用途表（单位：万元）

序号	项目建设内容	拟使用金额
1	兴业快线（北段）的建设成本	45000.00
合计		45000.00

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1.项目收入测算

本项目的现金流入通过项目运营收益、配套土地出让净收入等方式实现，配套的土地地块由珠海市政府有关部门确定，土地

出让净收入为政府性基金收入，运营收入（综合管理中心配套用房出租、充电桩服务费等）为专项收入。预测采取的方式和原理为：本项目配套预计在项目运用周期内公开出让，土地出让所得净收入、债券期限内项目付现后的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）配套土地情况

配套用地预计2030年后公开出让，出让所得土地净收入以及债券期内项目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。土地出让计划如下表：

表5：项目土地信息情况表

地块	具体位置	功能	出让建筑面积（㎡）	出让年限
青年水库用地	北至牛孖坑，南至竹高岭，东至前山青年水库，西至界涌村	二类居住用地	176,039.42	2030年
高新区蔚海路北用地	蔚海路北侧、金云路西侧、绿景后湾小区南侧、蔚蓝路东侧	二类居住用地	100,205.02	2030年
合计			276,244.44	

注：土地出让时间以最终实际出让时间为准。

2）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）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：

地区	等别	应计提的农业土地开发支出（元/㎡）
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《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》（财综〔2011〕48号）文件规定，从2011年7月1日起，各省、自治区、直辖市、计划单列市（以下简称各地区）所辖市、县（区），统一按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建

设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田水利建设资金。

③计提教育资金

根据《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》（财综〔2011〕62号）文件规定，从2011年1月1日起，各省、自治区、直辖市、计划单列市（以下简称各地区）所辖市、县（区），统一按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提教育资金。

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、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）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：

地区	等别	新增建设用地土地有偿使用费（元/㎡）
珠海市香洲区	四等	80
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、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%。

综合上述假设分析，本项目配套地块土地出让净收入预测如下：

表7：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	316,495.92	309,031.73	301,709.04
扣除从土地出让收入中计提的各项基金	98,256.09	95,942.19	93,672.15

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%
1.农业土地开发支出	203.35	203.35	203.35
2.水利建设资金	31,629.26	30,882.84	30,150.57
3.教育资金	31,629.26	30,882.84	30,150.57
4.保障性安居工程资金	31,629.26	30,882.84	30,150.57
5.新增建设用地土地有偿使用费	-	-	-
6.国有土地收益基金	3,164.96	3,090.32	3,017.09
土地出让净收入	**218,239.83**	**213,089.54**	**208,036.89**

（2）项目运营收入

项目运营收入主要包括综合管理中心配套用房出租及充电桩服务费收入等，债券期内的收益首先用于项目偿还专项债券本息，剩余部分再按规定处理。

（1）综合管理中心管理用房出租收入测算

本项目配套综合管理中心管理用房总建设规模为 14,560.89 平方米，为地上 4 层、地下 1 层建筑，其中地上总建筑面积 16,709.94 平方米，地下总建筑面积 4,010.23 平方米；其中 1 至 2 层由管理中心自用，3 至 4 层及顶层（含顶层游泳池，泳池水面面积 1,158.98 平方米）对外出租，可出租面积合计 8,354.97 平方米。停车场配置地下车位 46 个、地上车位 6 个及充电车位 12 个，停车位可供租赁使用，外来车辆需另行缴纳停车费用。

该房产将于2027年建设完成并完成招租，作为新建项目，配套设施齐全，可适用于酒店住宿、办公、健身房等多功能用途。租赁价格参照珠海市住房和城乡建设局发布的《2025年珠海市房屋租赁市场平均租金情况》，香洲区办公用房平均租金为65.82元/平方米/月，商业用房平均租金为113.85元/平方米/月，出于保守估计，本次租赁价格暂按70.00元/平方米/月测算，每年递增3%。

（2）物业收入

物业管理收入暂按20.00元/平方米/月收取(计费基数按可出租建筑面积计算，即8,354.97平方米），每年递增1%。

（3）充电服务费收入

本项目配套综合管理中心管理用房，配套设置充电车位12个，充电桩为120kW的快充，日均充电时间按3.5小时，充电利用率按90%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0.80元，原上限低于0.80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/kWh计取，暂不考虑增长率，使用率暂按85%测算。

2.项目成本

本项目建成正式运营后主要成本包括人员经费、维修费用、管理费用及税费。

（1）人工费用

综合管理中心管理用房出租共计配备14人,其中保安人员8人，保洁4人，项目经理1人，维修人员1人。根据珠海各行业平均工资，保安人员暂按0.55万元/月，保洁人员暂按0.45万元/月，经理及维修人员暂按10.00万元/年预测。年增长率暂按3%考虑。

（2）维修费用

维修费用主要考虑水管、电路、灯具、消防设备、烟雾探测器、紧急出口指示灯、游泳池的水循环、过滤、消毒、墙面和地面修补，门窗整修、更换五金、配玻璃、换窗纱及油漆等。由于房产属于新建，前几年均在保修期，因此保守估计暂按收入5%测算，以后年度暂按10%测算。房屋主体等大型修理方面由综合管理中心自行支付，不在项目收益测算中予以考虑。

充电设备的维护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,使用第九年初一次性更换，设备以及其他辅助设施成本预计约84.00万元。

（3）管理费用

管理费用主要是考虑办公用品、低值易耗品、出租部分公共用水电等，暂按10.00万元/年考虑，年增长率按3%考虑。

（4）税费

税费主要考虑增值税、附加税、企业所得税、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。企业所得税在缴纳时需考虑资产折旧及融资利息等费用后，无需缴纳企业所得税。项目税费测算时暂按综合税负率12.39%测算。

3.项目运营收益情况

综合以上项目收入、成本支出预测结果，项目运营收入共计约为30518.38万元，项目运营成本共计约为9816.20万元，项目运营收益约为20702.18万元。

表8：项目运营收益表（单位：万元）

年份	房产出租收入	物业收入	充电桩服务收入	收入合计	人工成本	维修费用	管理费用	税费	成本合计	收益预测
2028	701.82	200.52	112.58	1,014.92	94.40	50.75	10.00	109.66	264.81	750.11
2029	722.87	202.52	112.58	1,037.97	97.23	51.90	10.30	112.69	272.12	765.85
2030	744.53	204.55	112.58	1,061.66	100.15	53.08	10.61	115.81	279.65	782.01
2031	766.89	206.59	112.58	1,086.06	103.15	54.30	10.93	119.03	287.41	798.65
2032	789.85	208.66	112.58	1,111.09	106.24	55.55	11.26	122.33	295.38	815.71
2033	813.51	210.75	112.58	1,136.84	109.43	113.68	11.60	125.72	360.43	776.41

年份	房产出租收入	物业收入	充电桩服务收入	收入合计	人工成本	维修费用	管理费用	税费	成本合计	收益预测
2034	837.87	212.85	112.58	1,163.30	112.71	116.33	11.95	129.22	370.21	793.09
2035	863.03	214.98	112.58	1,190.59	116.09	119.06	12.31	132.84	380.30	810.29
2036	888.90	217.13	112.58	1,218.61	119.57	205.86	12.68	136.55	474.66	743.95
2037	915.57	219.30	112.58	1,247.45	123.16	124.75	13.06	140.38	401.35	846.10
2038	943.04	221.49	112.58	1,277.11	126.85	127.71	13.45	144.32	412.33	864.78
2039	971.32	223.70	112.58	1,307.60	130.66	130.76	13.85	148.37	423.64	883.96
2040	1,000.49	225.94	112.58	1,339.01	134.58	133.90	14.27	152.56	435.31	903.70
2041	1,030.47	228.20	112.58	1,371.25	138.62	137.13	14.70	156.86	447.31	923.94
2042	1,061.35	230.48	112.58	1,404.41	142.78	140.44	15.14	161.28	459.64	944.77
2043	1,093.23	232.79	112.58	1,438.60	147.06	143.86	15.59	165.85	472.36	966.24
2044	1,126.02	235.12	112.58	1,473.72	151.47	231.37	16.06	170.54	569.44	904.28
2045	1,159.80	237.46	112.58	1,509.84	156.01	150.98	16.54	175.37	498.90	1,010.94
2046	1,194.59	239.84	112.58	1,547.01	160.69	154.70	17.04	180.34	512.77	1,034.24
2047	1,230.39	242.24	112.58	1,585.21	165.51	158.52	17.55	185.47	527.05	1,058.16
2048	1,267.28	244.66	112.58	1,624.52	170.48	162.45	18.08	190.75	541.76	1,082.76
2049	1,305.28	247.11	112.58	1,664.97	175.59	166.50	18.62	196.18	556.89	1,108.08
2050	1,344.48	249.58	112.58	1,706.64	180.86	170.66	19.18	201.78	572.48	1,134.16
合计	**22,772.58**	**5,156.46**	**2,589.34**	**30,518.38**	**3,063.29**	**2,954.24**	**324.77**	**3,473.90**	**9,816.20**	**20,702.18**

本项目运营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。

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9：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	20,702.18	18,631.96	16,561.74
合计	**20,702.18**	**18,631.96**	**16,561.74**

（二）融资收益平衡情况

1.项目计划融资情况

本项目拟通过地方政府专项债券融资152000.00万元，具体融资计划如下：

（1）拟通过2026年度地方政府专项债券融资140,000.00万元，2027年度融资3,000.00万元；2028年度融资3,000.00万元；2029年度融资3,000.00万元，假设融资利率为2.28%，年限7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10-1：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	-	-	140,000.00	2.28%	3,192.00	3,192.00
第二年	140,000.00	-	143,000.00	2.28%	3,260.40	3,260.40
第三年	143,000.00	-	146,000.00	2.28%	3,328.80	3,328.80
第四年	146,000.00	-	149,000.00	2.28%	3,397.20	3,397.20
第五年	149,000.00	-	149,000.00	2.28%	3,397.20	3,397.20
第六年	149,000.00	-	149,000.00	2.28%	3,397.20	3,397.20
第七年	149,000.00	140,000.00	9,000.00	2.28%	3,397.20	143,397.20
第八年	9,000.00	3,000.00	6,000.00	2.28%	205.20	3,205.20
第九年	6,000.00	3,000.00	3,000.00	2.28%	136.80	3,136.80
第十年	3,000.00	3,000.00	-	2.28%	68.40	3,068.40
合计		**149,000.00**			**23,780.40**	**172,780.40**

（2）拟通过2030年度地方政府专项债券融资3,000.00万元，假设融资利率为2.50%，年限20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10-2：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		-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第二年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第三年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第四年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第五年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第六年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00

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
第七年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第八年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第九年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第十年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第十一年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第十二年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第十三年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第十四年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第十五年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第十六年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第十七年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第十八年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第十九年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第二十年	3,000.00	3,000.00	-	2.50%	75.00	3,075.00
合计		**3,000.00**			**1,500.00**	**4,500.00**

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 177,280.40 万元。

本项目计划发行的地方政府专项债形成的现金流情况如下表：

表 11：融资项目运营期内项目现金流测算表：

年度		运营收入流入现金	成本费用流出现金	项目运营收益	土地出让收入流入现金	土地成本	土地出让净收入	付息流出的现金	偿还本金流出的现金	本年结余的现金	累计结余的现金
第 1 年	2026 年							3267		-3267	-3267
第 2 年	2027 年							3335.4		-3335.4	-6602.4
第 3 年	2028 年	1,014.92	264.81	750.11				3403.8		-2653.69	-9256.09
第 4 年	2029 年	1,037.97	272.12	765.85				3472.2		-2706.35	-11962.44
第 5 年	2030 年	1,061.66	279.65	782.01	316,495.92	98,256.09	218,239.83	3472.2		215,549.64	203587.2
第 6 年	2031 年	1,086.06	287.41	798.65				3472.2		-2673.55	200913.65
第 7 年	2032 年	1,111.09	295.38	815.71				3472.2	140000	-142656.49	58257.16
第 8 年	2033 年	1,136.84	360.43	776.41				280.2	3000	-2503.79	55753.37
第 9 年	2034 年	1,163.30	370.21	793.09				211.8	3000	-2418.71	53334.66
第 10 年	2035 年	1,190.59	380.3	810.29				143.4	3000	-2333.11	51001.55
第 11 年	2036 年	1,218.61	474.66	743.95				75		668.95	51670.5
第 12 年	2037 年	1,247.45	401.35	846.1				75		771.1	52441.6
第 13 年	2038 年	1,277.11	412.33	864.78				75		789.78	53231.38
第 14 年	2039 年	1,307.60	423.64	883.96				75		808.96	54040.34
第 15 年	2040 年	1,339.01	435.31	903.7				75		828.7	54869.04

年度		运营收入流入现金	成本费用流出现金	项目运营收益	土地出让收入流入现金	土地成本	土地出让净收入	付息流出的现金	偿还本金流出的现金	本年结余的现金	累计结余的现金
第16年	2041年	1,371.25	447.31	923.94				75		848.94	55717.98
第17年	2042年	1,404.41	459.64	944.77				75		869.77	56587.75
第18年	2043年	1,438.60	472.36	966.24				75		891.24	57478.99
第19年	2044年	1,473.72	569.44	904.28				75		829.28	58308.27
第20年	2045年	1,509.84	498.9	1010.94				75	3000	-2064.06	56244.21
第21年	2046年	1,547.01	512.77	1034.24						1034.24	57278.45
第22年	2047年	1,585.21	527.05	1058.16						1058.16	58336.61
第23年	2048年	1,624.52	541.76	1082.76						1082.76	59419.37
第24年	2049年	1,664.97	556.89	1108.08						1108.08	60527.45
第25年	2050年	1,706.64	572.48	1134.16						1134.16	61661.61
合计		**30518.38**	**9816.2**	**20702.18**	**316495.92**	**98256.09**	**218239.83**	**25280.4**	**152000**	**61661.61**	

2.项目融资收益平衡情况

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所示：

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
配套地块出让净收入	**218,239.83**	**213,089.54**	**208,036.89**
项目自身收益	**20,702.18**	**18,631.96**	**16,561.74**
项目收益合计	**238,942.01**	**231,721.50**	**224,598.63**
融资本息合计	**177,280.40**	**177,280.40**	**177,280.40**
本息覆盖倍数	**1.35**	**1.31**	**1.27**

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，项目收入所对应的充足、稳定的现金流能够偿还本项目专项债券的本息，预期收益对本项目专项债券本息和的覆盖

倍数为1.35，满足相关要求，全生命周期内总体收支平衡、年度收支平衡。在预期可还款资金降低10%的情况下，预期收益对专项债券本息和的覆盖倍数为1.31，在预期可还款资金降低20%的情况下，预期收益对专项债券本息和的覆盖倍数为1.27，有较好的抗风险能力。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目计划发行专项债券融资152000万元，占总投资的29.32%。其中，拟通过2026年度地方政府专项债券融资140,000.00万元，2027年度融资3,000.00万元；2028年度融资3,000.00万元；2029年度融资3,000.00万元，假设融资利率为2.28%，年限7年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。拟通过2030年度地方政府专项债券融资3,000.00万元，假设融资利率为2.50%，年限20年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

本次拟通过2026广东省政府专项债券(四十五期)发行45000万元，融资利率2.28%，年限7年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

按照财政部管理要求，此次专项债券纳入2026年政府性基金预算管理。

（二）债券资金管理

资金使用严格按照相关要求管理，项目相关收入均为专项收入，并专门用于归还债券本金和利息，项目收益及还本付息资金纳入政府性基金预算管理。加强项目建设进度管理，充分落实建设所需资金，加强促进现金回流，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力，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，确保债券存续期间不会出现收入与还本付息周期错配的情况。做好收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理，规范债券资金支出使用工作，严格按规定将债券资金用于已公开披露的项目，不得用于经常性开支或弥补一般公共预算收支缺口。若项目主管部门和项目实施单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（三）职责分工

珠海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。应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。

本项目主管部门珠海市公共工程建设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。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。督促项目实施单位配合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。

项目实施单位珠海兴格投资有限公司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。积极配合资产登记单位完成资产登记入账工作。

资产持有单位负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。资产持有单位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。资产持有单位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

项目可能存在潜在的组织及管理风险、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。

1.市场风险及控制措施

（1）主要风险分析：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。

（2）风险控制措施：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

（1）风险分析：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。

（2）风险控制措施：《项目可行性研究报告》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，专项债券发行人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

（1）风险分析：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、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。

（2）风险控制措施：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

（1）风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

（2）风险控制措施：本次债券发行是依据《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的指导意见》（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）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，专项债券发行人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，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

（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，及时按照转贷协议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。