

2026 年广西壮族自治区政府社会领域专项债券 (三期)——2026 年广西壮族自治区政府 专项债券(二十二期)浦北县县城物流 集散中心项目实施方案

一、债券情况

(一) 债券发行计划。

浦北县县城物流集散中心项目专项债券计划发行规模 20,000 万元，共发行 5 期。首期已于 2021 年发行 1,800 万元，发行期限为 20 年，发行利率为 2.99%。二期已于 2023 年发行 3,000 万元，发行期限为 20 年，发行利率为 3.52%。三期已于 2024 年发行 10,000 万元，发行期限为 20 年，发行利率为 2.67%。四期(本期)计划于 2026 年发行 1,600 万元，发行期限为 20 年，测算利率为 3%；五期计划于 2027 年发行 3,600 万元，发行期限为 20 年，测算利率为 3%。

(二) 还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

(一) 钦州市浦北县简介。

浦北县隶属广西钦州市，地处北部湾经济区，东接博白、西连灵山、南邻合浦、北靠贵港、横州、兴业。县域总面积 2,526

平方公里，辖 15 个镇、2 个街道、274 个村（社区），总人口约 96 万，森林覆盖率 57.05%，是世界长寿之乡、中国香蕉之乡、中国红椎菌之乡、中华蜜蜂之乡。县域历史悠久、文化厚重，拥有越州故城等国保单位及多项非物质文化遗产。资源富集，红椎林、水资源、农产品资源丰富，为全国富硒农业示范基地。交通便捷，4 条高速贯穿全境，形成周边 5 市 1.5 小时经济圈。作为广西农产品主产区和工业重点县，浦北产业基础扎实，文旅、农业、工业协同发展，先后荣获国家卫生县、广西高质量发展进步县、全域旅游示范区等多项称号。

（二）钦州市浦北县财政收支情况。

2023 年至 2025 年，钦州市浦北县实现一般公共预算收入分别为 9.68 亿元、7.21 亿元和 7.76 亿元；一般公共预算支出分别为 45.25 亿元、59.43 亿元和 48.88 亿元。政府性基金收入分别为 2.95 亿元、2.72 亿元和 3.85 亿元；政府性基金支出分别为 7.26 亿元、8.26 亿元和 7.99 亿元。

钦州市浦北县 2023—2025 年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
一般公共预算收入	9.68	7.21	7.76
一般公共预算支出	45.25	59.43	48.88
政府性基金收入	2.95	2.72	3.85
其中：国有土地使用权出让收入	2.39	2.15	3.19
政府性基金支出	7.26	8.26	7.99
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.71	1.93	1.91

（三）项目情况。

1. 项目名称：浦北县县城物流集散中心项目。
2. 项目业主：浦北县金浦建设投资集团有限公司。
3. 建设地点：钦州市浦北县县城浦清高速入口旁。

（四）项目业主介绍。

浦北县金浦建设投资集团有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，于2016年7月22日成立。公司经营范围含一般项目：以自有资金从事投资活动；水资源管理；共享自行车服务；非居住房地产租赁；住房租赁；停车场服务；仓储设备租赁服务；土地使用权租赁；太阳能发电技术服务；光伏发电设备租赁；机械设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；招投标代理服务；养老服务；汽车零配件零售；灌溉服务；水土流失防治服务；企业管理；物业管理；汽车零配件批发；充电桩销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；建筑材料销售；土地整治服务；酒店管理；道路货物运输站经营；国内货物运输代理；园区管理服务（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；建筑劳务分包；河道采砂；房地产开发经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务；公路管理与养护；燃气经营；非煤矿山矿产资源开采；城市配送运输服务（不含危险货物）；住宿服务（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

批准文件或许可证件为准)。

(五) 项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设：建设集运输配送、现代仓储、货物分拨、多式联运、包装加工、物流信息、集装箱业务为一体综合性大型物流区。规划占地 426.2 亩，总建筑面积 177,408 平方米，其中快消品市场等立体仓库 123,360 平方米，配套用房 11,328 平方米，钢构仓库 25,920 平方米。配套建设道路、人行道铺设、场地硬化、给排水管网、污水管网、电气、设备采购、消防、环保、设备用房等配套设施附属工程。

本期专项债券资金主要用于建设：4#标准厂房、场地配套工程、配套道路工程、快消品市场、标准厂房、立体仓库、农副产品交易中心、业务用房、配套用房、设备用房等。配套室外总平工程、电气、设备采购、消防、环保、设备用房等配套设施附属工程。

(六) 项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目是实现乡村振兴、打造浦北特色优势产业的需要；有利于促进浦北县经济持续、稳定、和谐发展和社会全面进步，既能增加当地税收，又可以带动当地经济和相关产业的发展，对国民经济稳定持续发展具有积极促进作用，而且有利于增加地方就业，解决社会部分就业压力，促进社会的稳定，可达到经济效益和社会效益双赢的目的。该项目具有一定的收益性，主要是仓储出租收入和物业收入。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目计划通过仓库出租收入及物业服务收入等来偿还专项债本息。参考当地及周边城镇的市场行情，结合当地的市场需求和仓储中心、配套用房等租赁基准价格标准因素进行综合预测，偿债计划具有可行性。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		风险点：项目偿债来源主要为出租收入，受出租率和租金水平影响，偿债风险程度低。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方案的合理性	项目已经取得立项、可研、环评、初设批复，用地已经取得用地预审与选址意见书审查意见及用地划拨决定书。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目总投资 49,422.28 万元，其中不含专项债券的项目资本金 29,422.28 万元，资金来源为业主自筹；专项债券资金 20,000.00 万元，占比 40.47%。资金来源结构及债券资金需求合理可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体的数据来源	参考钦州市及周边县城的市场行情，结合浦北县的市场需求和同类物业出租率等因素进行综合预测本项目预计收益，收入预测较为合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）降低流通成本。

项目集运输配送、现代仓储、货物分拨、多式联运、包装加工、物流信息、集装箱业务于一体，建成后将整合县域零散物流资源，优化物流组织方式，缩短货物中转时间，降低企业原材料及产品运输成本。提升区域产品市场竞争力，同时通过集约化仓储和规模化运输减少社会资源占用，提高县域整体物流运行效率。

（二）区域协同发展。

项目建成后有利于浦北县发挥毗邻北部湾、连接粤港澳的交通区位优势，深度融入北部湾经济区建设和西部陆海新通道建设，提升县域物流枢纽功能和承接产业转移能力，增强区域综合竞争力，促进区域协调发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《关于浦北县县城物流集散中心项目可行性研究报告的批复》（浦发改投资〔2020〕2号），本项目总投资为 49,422.28 万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	39,001.25	78.91
2	建设工程其他费用	5,557.13	11.24
3	预备费	2,227.92	4.51
4	建设期贷款利息	2,237.40	4.53
5	流动资金	398.58	0.81
项目总投资		49,422.28	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

浦北县县城物流集散中心项目总投资 49,422.28 万元，项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金 29,422.28 万元，资金来源为业主自筹，占比 59.53%；

（2）专项债券资金 20,000 万元，占比 40.47%，其中已发行 14,800 万元，本次拟发行 1,600 万元，2027 年拟发行 3,600 万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共 0 万元，占比 0%；

（3）其他融资 0 万元，占比 0%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
不含专项债券的项目资本金	2,200.00	4,000.00	2,000.00	4,000.00	4,000.00	4,800.00	8,422.28
专项债券融资	1,800.00	-	3,000.00	10,000.00	-	1,600.00	3,600.00
其他债务融资	-	-	-	-	-	-	-
合计	4,000.00	4,000.00	5,000.00	14,000.00	4,000.00	6,400.00	12,022.28

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为 68 个月，已于 2022 年 5 月开工建设，预计 2027 年 12 月竣工。

单位：人民币万元

类别	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
项目建设 (浦北县 县城物流 集散中心 项目)	4,000.00	4,000.00	5,000.00	14,000.00	4,000.00	6,400.00	12,022.28

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算。

项目收支预测以 2028 年为起始年测算。项目主要收入来源于租赁收入、物业管理收入等。

1. 租赁收入

项目可出租厂房总面积 177,408 平方米、初始租金单价 15 元/平方米/月。运营第一年出租率 70%，租金单价按每 3 年递增 5%，出租率逐年递增 10%，第 3 年及以后均按 90% 稳定水平进行收入测算。债券存续期内，租赁收入为 64,713.1 万元。

2. 物业管理收入

根据浦北县相同类型产业园物业费情况，结合本项目实际运

营情况、可收取物业费面积及出租率增长情况，测算方法采用出租率阶段增长与固定单价测算相结合，收入从 2028 年起计。项目可收取物业费面积 177,408 平方米、物业费单价 1 元/平方米·月，物业费单价不考虑增长率。运营第一年出租率 70%，出租率逐年递增 10%，第 3 年及以后均按 90%稳定水平进行收入测算。债券存续期内，物业管理收入为 3,768.13 万元。

综合以上，本项目在债券存续期内预期总收入合计为 68,481.23 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

年份	租赁收入	物业管理收入	当年总收入
2028 年	2,235.34	149.02	2,384.36
2029 年	2,554.68	170.31	2,724.99
2030 年	2,874.01	191.60	3,065.61
2031 年	3,017.71	191.60	3,209.31
2032 年	3,017.71	191.60	3,209.31
2033 年	3,017.71	191.60	3,209.31
2034 年	3,161.41	191.60	3,353.01
2035 年	3,161.41	191.60	3,353.01
2036 年	3,161.41	191.60	3,353.01
2037 年	3,305.11	191.60	3,496.71
2038 年	3,305.11	191.60	3,496.71
2039 年	3,305.11	191.60	3,496.71
2040 年	3,448.81	191.60	3,640.41
2041 年	3,448.81	191.60	3,640.41
2042 年	3,448.81	191.60	3,640.41

年份	租赁收入	物业管理收入	当年总收入
2043 年	3, 592. 51	191. 60	3, 784. 11
2044 年	3, 592. 51	191. 60	3, 784. 11
2045 年	3, 592. 51	191. 60	3, 784. 11
2046 年	3, 736. 21	191. 60	3, 927. 81
2047 年	3, 736. 21	191. 60	3, 927. 81
合计	64, 713. 10	3, 768. 13	68, 481. 23

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利费支出、日常维护费支出、管理费支出、税费支出。具体测算依据如下：

1. 工资福利费支出

结合项目建成后的运营人力需求确定薪酬标准，项目建成后配备员工 50 名，单名员工年工资福利标准为 5 万元。债券存续期内按既定人员配置及薪酬福利标准以每 3 年增长 2%进行测算。债券存续期内，本项目所产生的工资福利支出合计约为 5, 290 万元。

2. 日常维护费支出

结合项目建成后的日常维护状态，测算方法采用按年经营收入固定比例 5%计提。债券存续期内本项目所产生的日常维护费支出合计约为 3, 424. 1 万元。

3. 管理费支出

管理及其他费用支出约占当年营业收入的 1. 5%。债券存续期内本项目所产生的管理费支出合计约为 1, 027. 24 万元。

4. 税费支出

根据相关法律法规，按照相应税率计算缴纳增值税，其中物业租赁税率为 9%，物业管理税率为 6%。城市维护建设税按增值税的 5%计取，教育费附加及地方教育费附加按应缴增值税金额的 5%计取。房产税按租赁收入的 12%计取。印花税按照租赁收入 0.1%计取。城镇土地使用税按用地面积 1 元/m²·年计取。债券存续期内本项目所产生的税费合计约为 9,521.65 万元。

综上所述，本项目在债券存续期内预期总成本合计为 19,262.99 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

年份	工资福利费	日常维护费	管理费	税费支出	当年总成本
2028	250.00	119.22	35.77	276.56	681.55
2029	250.00	136.25	40.87	312.01	739.13
2030	250.00	153.28	45.98	347.46	796.72
2031	255.00	160.47	48.14	363.41	827.02
2032	255.00	160.47	48.14	363.41	827.02
2033	255.00	160.47	48.14	363.41	827.02
2034	260.00	167.65	50.30	379.36	857.31
2035	260.00	167.65	50.30	379.36	857.31
2036	260.00	167.65	50.30	379.36	857.31
2037	265.00	174.84	52.45	395.31	887.60
2038	265.00	174.84	52.45	395.31	887.60
2039	265.00	174.84	52.45	395.31	887.60
2040	270.00	182.02	54.61	411.26	917.89
2041	270.00	182.02	54.61	411.26	917.89
2042	270.00	182.02	54.61	489.81	996.44
2043	275.00	189.21	56.76	760.29	1,281.26
2044	275.00	189.21	56.76	760.29	1,281.26
2045	275.00	189.21	56.76	760.29	1,281.26
2046	282.50	196.39	58.92	789.09	1,326.90
2047	282.50	196.39	58.92	789.09	1,326.90

年份	工资福利费	日常维护费	管理费	税费支出	当年总成本
合计	5,290.00	3,424.10	1,027.24	9,521.65	19,262.99

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，浦北县县城物流集散中心项目预期总收入为 68,481.23 万元，预期总成本为 19,262.99 万元，项目总收益为 49,218.24 万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 30,566.53 万元，其中专项债券融资本息总额为 30,566.53 万元，其他债务融资本息金额为 0 万元，具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目中债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
20,000.00	10,566.53	30,566.53	0.00	0.00	0.00	30,566.53

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.61，具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
浦北县县城物流集散中心项目	49,218.24	30,566.53	1.61
合计	49,218.24	30,566.53	1.61

4. 压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数

的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.50	1.61	1.72
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.64	1.61	1.58

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.5，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.58 倍，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会

员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《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，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险

工程风险指因设计方案、工程地质、水文地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。尽管项目建设所在地的地质水文稳定，但由于项目工程建设期较长，项目的某些费用支出较难准确把握，因此，项目建设具有一定的工程风险。工程风险对本项目而言属于较低程度的风险。

2. 项目运营风险

如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资

金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是浦北县交通运输局以及浦北县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据浦北县县城物流集散中心项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

（此页无正文，为《2026 年广西壮族自治区政府社会领域专项债券（三期）——2026 年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）浦北县县城物流集散中心项目实施方案》之盖章页）

