

2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）－深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造项目（续发）

实施方案

主管部门名称（盖章）：深圳市宝安区住房和建设局
二〇二五年六月



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)项目情况	- 2 -
(三)项目立项与实施依据	- 18 -
(四)项目主体	- 22 -
(五)本次计划发行专项债情况	- 22 -
二、事前绩效评估	- 23 -
(一)项目实施的必要性、公益性、收益性	- 23 -
(二)项目建设投资合规性与项目成熟度	- 24 -
(三)项目资金来源和到位可行性	- 24 -
(四)项目收入、成本、收益预测的合理性	- 24 -
(五)债券资金需求合理性	- 25 -
(六)项目偿债计划可行性和偿债风险点	- 25 -
(七)绩效目标合理性	- 27 -
(八)其他需要纳入事前绩效评估的事项	- 27 -
(九)整体结论	- 27 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	- 29 -
(一)投资估算	- 29 -
(二)筹措方案	- 32 -
(三)资金使用计划	- 33 -
四、项目收益与融资平衡情况	- 34 -
(一)项目预期成本收益	- 34 -
(二)融资收益平衡情况	- 41 -
(三)债券资金管理	- 44 -
五、项目风险评估	- 45 -

(一) 潜在风险及控制措施	- 45 -
(二) 项目单位对项目资产的承诺	- 47 -
六、 其他需要说明的事项	- 48 -

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

深圳市辖区宝安地处深圳市西北部、珠江口东岸，是穗深港经济发展轴黄金走廊的重要节点，联系粤港的桥梁，辐射内地的重要通道。宝安区是深圳的经济大区、工业大区和出口大区，产业基础较为雄厚，外向型特征明显，形成以战略性新兴产业为先导、电子信息产业为龙头、装备制造和传统优势产业为支撑的产业结构。

一、2020—2024 年经济基本状况					
项目/年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	3,847.04	4,419.06	4,701.61	5,202.01	5,300.43
地区生产总值增速（%）	2.00%	11.30%	3.50%	8.50%	6.80%
第一产业（亿元）	0.7	0.85	0.9	0.87	1.33
第二产业（亿元）	1,873.71	2,233.45	2,371.83	2,499.35	2,738.20
第三产业（亿元）	1,972.63	2,184.77	2,328.88	2,701.79	2,560.90
一般公共预算收入（亿元）	274.79	296	299.2	382.9	357.4
一般公共预算支出（亿元）	420.68	452.16	476.3	520.6	519.7
政府性基金预算收入（亿元）	226.5	170.6	281.7	236.3	157.7
政府性基金预算支出（亿元）	192.6	100.9	189	154.9	113.3
二、2020—2024 年债务情况					
项目/年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
地方政府债务限额（亿元）	171	204.2	277.4	311	358.58
一般债务限额（亿元）	15.3	15.3	15.3	18.3	16.8
专项债务限额（亿元）	155.7	188.9	262.1	292.7	341.78
地方政府债务余额（亿元）	161.9	177.8	236.3	304.9	353.375
一般债务余额（亿元）	14.2	11.2	11.2	12.2	13.2

专项债务余额（亿元）	147.7	166.6	225.1	292.7	340.175
------------	-------	-------	-------	-------	---------

注：1.经济基本状况数据来自区统计局官网公示历年主要经济指标、2022年统计年鉴。

2.2020—2023年政府性基金预算数据来自2020—2023年决算草案公开数据、2024年政府性基金预算数据来自2025年预算公开数据。

3.2020—2023年债务情况数据来自2020—2023年决算公开数据、2024年债务情况数据来自2025年预算公开数据。

（二）项目情况

《中共中央关于制定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的建议》提出：推进以人为核心的新型城镇化。实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。强化历史文化保护、塑造城市风貌，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，建设海绵城市、韧性城市。提高城市治理水平，加强特大城市治理中的风险防控。

《深圳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》提出，全面提升居住品质。建立健全经济适用、品质优良、绿色环保的住房标准体系，提升物业现代化管理水平。探索开展出租屋分级分类管理，鼓励城中村规模化租赁，持续改善城中村居住环境和配套服务，将城中村逐步建成管理有序、治安良好、环境优美、开放共享的新型社区，持续发挥城中村作为低成本居住空间和职住平衡稳压器作用。完善居住区周边配套设施，建设综合性社区邻里中心，提升社区共享互动和文化交流活力。

为贯彻落实深圳市宝安区区域发展，推动民生改善及社会事业发展，加快推进深圳市宝安区城镇老旧小区改造工作，深圳市宝安区2024年城镇老旧小区改造项目（续发）本次发行专项债券9,200万元用于新安街道泰安花园和公路局老旧小区改造工程项目、新安街道碧涛居老旧小区改造工程项目、新安街道怡合花园、达海花园老旧小区改造工程项目、新安街道福安楼老旧小区改造工程项目、新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程项目等项目。各子工程具体如下：

1.新安街道泰安花园和公路局老旧小区改造工程项目

泰安花园位于宝安区翻身路163号，川安路西南侧，川康路东北侧，共5栋住宅12个单元，改造建筑面积31,616.7平方米；公路局宿舍位于宝安区35区安华二巷5号，同和路西北侧，共1栋5单元，改造建筑面积9,976平方米。

改造内容主要包括：楼栋门更换门锁及门禁系统，楼道照明灯更换，对建筑外墙进行治理，楼道修缮，对屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”整治，楼栋排水设施改造；小区道路改造，排水管网改造（非雨污分流），化粪池清淤，安防设施改造，室外照明设施；对建筑标识改造，公共标识改造等。

工程内容主要包括：建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治等内容。

2.新安街道碧涛居老旧小区改造工程项目

碧涛居小区位于宝安区洪浪北路18号，洪浪北路西南侧，紧邻宝安外国语学校。共11栋住宅，其中6号楼为13层，其余楼栋均为8层，居住户数419户，建筑面积50,997平方米。

改造内容主要包括：楼道照明灯更换，对建筑外墙进行治理，楼道修缮，对屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”整治，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路改造（包括无障碍和适老化设施改造、适老化设施），排水管网改造（非雨污分流），化粪池清淤，安防设施改造，室外照明设施；对建筑标识改造，公共标识改造等。

工程内容主要包括：建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治等内容。

3.新安街道怡合花园、达海花园老旧小区改造工程项目

本项目为老旧小区改造工程，怡合花园占地面积约10,420平方米、建筑面积约19,738平方米，共5栋住宅楼、224户；达海花园占地面积约14,354平方米、建筑面积约28,140.19平方米，共7栋住宅楼、254户。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及照明设施等基础类改造内容及建筑外立面提升等完善类改造内容。

4.新安街道福安楼老旧小区改造工程项目

福安楼于 1999 年建成，位于宝安区锦花路 107 号，锦花路东侧，金海华府小区（荟悦城生活广场）北侧。共 2 栋 8 层住宅，居住户数 251 户，建筑面积 25,252.32 平方米，改造范围占地面积 8,211 平方米。

改造内容主要包括：楼道照明灯更换，建筑外墙治理，楼道修缮，屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”整治，建筑户外构造构件，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路改造，人行安全设施，地面铺装，排水管网改造（非雨污分流），化粪池清淤，安防设施改造，垃圾分类提升，室外消防设施改造，室外照明设施；既有建筑标识改造，公共标识改造小区大门及围墙改造等。

工程内容主要包括：建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治等内容。

5.新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程项目

本项目拟对新安街道弘雅花园、宝新花园、兴华阁、七十三区商住楼四个老旧小区实施基础类、完善类改造。弘雅花园共有 22 栋建筑，建筑面积约为 105,166 平方米，户数 838 户；七十三区商住楼共有 12 栋建筑，建筑面积约为 76,416 平方米，户数 680 户；宝新花园共有 3 栋建筑，建筑面积约为 20,213 平方米，户数 188 户；兴华阁共有 2 栋建筑，建筑面积约为 6,539 平方米，户数 60 户。

建设内容主要包括：基础类涉及楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及照明设施等；完善类涉及公共空间改造、停车场改造、无障碍设施改造等。

6.新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程项目

本项目拟对新安街道海韵花园、汇宝苑、宝海花园、富怡花园、建安花园及海滨花园六个老旧小区实施基础类、完善类改造。海韵花园建筑面积约为 20,481 平方米，共 3 栋楼；汇宝苑建筑面积约为 21,149 平方米，共 2 栋楼；宝海花园建筑面积约为 21,000 平方米，共 4 栋楼；富怡花园建筑面积约为 18,121 平方米，共 5 栋楼；建安花园建筑面积约为 22,460 平方米，共 8 栋楼；海滨花园建筑面积约为 20,386 平方米，共 4 栋楼。

建设内容主要包括：基础类（楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、弱电设施、安防设施、消防设施、照明设施等）；完善类（小区风貌整治、公共空间改造、标识系统改造等）。

7.新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程项目

本项目拟对新安街道滨城安乐花园、水口花园、三十六区商住楼以及三十三区商住楼共四个老旧小区实施基础类、完善类改造。共 33 栋住宅，总建筑面积约 135,782 平方米，总占地约 46,941 平方米，共有 1411 户。其中，滨城安乐花园占地面积 16,363 平方米，总建筑面积约 35,942 平

平方米，共 10 栋，30 个单元，410 户；水口花园占地面积 7,605 平方米，建筑面积约 17,575 平方米，共 5 栋，15 个单元，210 户；三十三区商住楼占地面积 6,045 平方米，建筑面积约 13,828 平方米，共 3 栋，9 个单元，182 户；三十六区商住楼占地面积 16,928 平方米，建筑面积约 68,437 平方米，共 15 栋，45 个单元，609 户。

建设内容主要包括：基础类楼道照明灯更换、外墙治理、楼道修缮、屋面防水修缮、屋面防雷改造、楼栋消防设施改造、楼栋排水设施改造、小区道路改造、排水管网改造（非雨污分流、化粪池改造、安防设施改造等）、完善类。

8.新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程项目

本项目拟对新安街道华天花园、新安湖花园多层、湖景居、新安湖商业城四个老旧小区实施基础类、完善类改造。华天花园于 1992 年建成，占地面积 4,860 平方米，建筑面积共 12,282 平方米，有 4 栋楼，134 户居民；新安湖花园多层于 1991 年建成，占地面积 47,633 平方米，建筑面积共 74,277 平方米，共 28 栋楼，928 户居民；湖景居于 2000 年建成，占地面积 5,217 平方米，建筑面积共 51,876 平方米，共 1 栋楼，300 户居民；新安湖商业城于 1996 年建成，占地面积 18,494 平方米，住宅建筑面积 26,845 平方米，共 2 栋楼，262 户居民。

建设内容主要包括：基础类（包括楼道整修、楼栋门更换、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供

配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及照明设施等工程）、完善类（包括建筑外立面提升等工程）。

9.新安街道碧涛苑等六个老旧小区改造工程项目

本项目拟对碧涛苑等六个老旧小区实施基础类为主、完善类为辅的工程改造，六个小区总占地面积约 96,106 平方米、总建筑面积约 187,220.43 平方米。其中，碧涛苑占地面积约 6,347 平方米、建筑面积约 18,554 平方米，共 4 栋住宅楼、152 户；兰花苑占地面积约 12,952 平方米、建筑面积约 20,744 平方米，共 11 栋住宅楼、148 户；百合苑占地面积约 12,366 平方米、建筑面积约 19,199.6 平方米，共 9 栋住宅楼、219 户；风尚时代占地面积约 5,899 平方米、建筑面积约 22,412.83 平方米，共 1 栋住宅楼、171 户；雅士阁占地面积约 4,542 平方米、建筑面积约 15,310 平方米，共 1 栋住宅楼、120 户；建安新村占地面积约 54,000 平方米、建筑面积约 91,000 平方米，共 18 栋住宅楼、504 户。

工程内容主要包括：基础类（包括楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、安防设施、消防设施、环卫设施等工程）、完善类（包括标识系统改造、无障碍及适老化设施等工程）。

10.新安街道富源花园等五个老旧小区改造工程项目

本项目拟对新安街道富源花园、汉宝大厦、风采轩、华安苑和百花苑五个老旧小区实施基础类、完善类改造。富源花园占地面积约 11,246 平方米、建筑面积约 46,958 平

平方米，共 2 栋楼、360 户；汉宝大厦占地面积约 933 平方米、建筑面积约 7,883 平方米，共 1 栋楼、83 户；风采轩占地面积约 17,090 平方米、建筑面积约 33,273 平方米，共 7 栋楼、299 户；华安苑占地面积约 9,300 平方米、建筑面积约 26,301 平方米，共 4 栋楼、232 户；百花苑占地面积约 14,665 平方米、建筑面积约 23,804 平方米，共 10 栋楼、252 户。

建设内容主要包括：基础类（包括楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施、环卫设施、照明设施等工程）、完善类（包括小区风貌整治、标识系统改造、无障碍及适老化设施等工程）。

11.新安街道文汇花园等三个老旧小区改造工程项目

本项目拟对新安街道文汇花园、多宝利市场（住宅部分）、海滨城广场一期三个老旧小区实施基础类、完善类改造。共 35 栋住宅，总建筑面积约 147,436 平方米，总占地面积 80,300 平方米，共有 1,552 户。其中文汇花园建筑面积 78,100 平方米，占地面积 36,289 平方米，共 24 栋住宅楼，808 户；海滨城广场一期建筑面积 57,280 平方米，占地面积 34,700 平方米，共 10 栋住宅楼，600 户；多宝利市场建筑面积 12,056 平方米、占地面积 9,311 平方米，共 1 栋住宅楼，144 户。

建设内容主要包括：基础类（包括楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱

电设施、安防设施、消防设施以及照明设施等工程）、完善类（包括建筑外立面提升等工程）。

12.新安街道宝湖居、天河楼老旧小区改造工程项目

本项目为老旧小区改造工程，宝湖居于1998年建成，占地面积约5,601.60平方米、建筑面积约14,680.80平方米，共7栋住宅楼、154户；天河楼于1993年建成，占地面积约2,690.40平方米、建筑面积约7,254.60平方米，共1栋商住楼、普通住宅60户。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施及照明设施等基础类改造内容、建筑外立面提升、公共空间改造等完善类改造内容。

13.西乡街道老旧小区（宝兴花园）改造工程项目

宝兴花园位于西乡街道宝民二路184号，宝民二路东侧，西乡大道北侧，共5栋建筑，17个单元，建筑层数为8层，其中一层裙楼为商业，2~8层为住宅，建筑面积共24,242.59平方米。

改造内容主要包括：楼梯和公共空间更新改造，增设门禁设施，对建筑外墙修复，对屋面防水修缮，屋面防雷整治，楼栋“三线”整治，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造，增设无障碍及适老化设施，修复破损的小区道路，整治电力通信线路，对既有建筑标识改造，小区大门及围墙改造等。

14.西乡街道老旧小区（福中福商业城）改造工程项目

福中福商业城小区占地面积约 40,654 平方米，住宅部分建筑面积约 653,12 平方米，共 23 栋。

主要建设内容：楼道整修、外墙修缮、屋面整修、给排水设施、供配电设施、弱电设施、消防设施、照明设施、安防设施、道路整治、环卫设施等基础类改造内容，以及非机动车停车设施整治、小区大门及岗亭改造、小区公共标识改造、公共活动场地整治、公共晾晒区改造、康体设施改造、运动场维修、休闲广场改造等完善类改造内容。

15.西乡街道安源居等六个老旧小区改造工程项目

本项目为老旧小区改造工程，其中安源居小区共有 3 栋建筑，建筑面积约 20,378 平方米，户数 205 户；鸣乐大厦小区共有 1 栋建筑，建筑面积约 5,000 平方米，户数 64 户；鸣乐中心小区共有 2 栋建筑，建筑面积约 15,000 平方米，户数 133 户；鸣园小苑小区共有 2 栋建筑，建筑面积约 5,419 平方米，户数 66 户；半岛明苑小区共有 4 栋建筑，建筑面积约 9,000 平方米，户数 128 户；安泰花园小区共有 3 栋建筑，建筑面积约 13,222 平方米，户数 148 户。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面防水改造、屋面防雷排查、外墙修缮、给排水设施改造、电力管线改造、弱电线路整治、增加安防设施、消防设施设备改造、照明设施改造等基础类改造内容；公共空间改造、健身跑道改造、停车场改造、无障碍设施改造等完善类改造内容。

工程内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及照明设施、公共空间改造、无障碍设施改造等。

16.西乡街道名城花园老旧小区改造工程项目

本项目为老旧小区改造工程，名城花园建于1993年，共2栋7层住宅，居住户数223户，建筑面积约14,790.60平方米。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面防水改造、屋面防雷排查、外墙修缮、给排水设施改造、电力管线改造、弱电线路整治、增加安防设施、消防设施设备改造、照明设施改造、完善环卫设施等基础类改造内容。

工程内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施、照明设施、环卫设施等。

17.福永街道老旧小区（立新湖花园）改造工程项目

立新湖花园位于福永街道温馨路70号，广深公路西侧，东华路南侧，温馨路东侧，紧靠立新湖公园，共8栋建筑（一栋6层、二栋7层、五栋8层），其中一层裙楼主要为商业、架空层，2~8层为住宅，建筑面积约39,639.6平方米。

改造内容主要包括：楼梯和公共空间更新改造，增设门禁，对建筑外墙进行粉刷，对屋面进行整修，屋面防雷

整治，楼栋消防设施改造，室外消防设施改造、增加地下消防水池、修复破损的小区道路，增设地面铺装，更换化粪池，整治小区弱电线，改造及安装小区安防设施，更换照明设施，公共标识改造等。

18.福永街道文福大厦等六个老旧小区改造工程项目

本项目对福永街道六个老旧小区实施基础类、完善类改造，总建筑面积约 119,544 平方米。其中，文福大厦小区共有 1 栋建筑，建筑面积约 14,999 平方米，户数 102 户；广福大厦小区共有 1 栋建筑，建筑面积约 7,161 平方米，户数 54 户；金域豪庭（一期）小区共有 9 栋建筑，建筑面积约 29,664 平方米，户数 350 户；福安大厦小区共有 1 栋建筑，建筑面积约 10,600 平方米，户数 96 户；福怡商住中心（福怡楼）小区共有 1 栋建筑，建筑面积约 19,340 平方米，户数 144 户；龙腾阁小区共有 37 栋建筑，建筑面积约 37,780 平方米，户数 384 户。

改造内容主要包括：基础类涉及楼道整修、屋面防水改造、屋面防雷排查、外墙修缮、给排水设施改造、电力管线改造、弱电线路整治、增加安防设施、消防设施设备改造、照明设施改造等；完善类涉及建筑外窗更换、屋面节能改造、公共空间改造、标识系统改造、体育健身设施改造等。

工程内容主要包括：基础类（楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施及照明设施等）、完善类（建筑

外立面提升、屋面节能改造、公共空间改造、标识系统改造等)等内容。

19.福海街道老旧小区(景山花园)改造工程项目

景山花园位于福海街道大洋路138号,共6栋建筑(一栋6层、三栋7层、两栋8层),其中一层裙楼主要为商业、架空层,2~8层为住宅,建筑面积约31,550平方米。

改造内容主要包括:楼梯和公共空间更新改造,增设门禁,对建筑外墙进行维修,对屋面进行整修,屋面防雷整治,楼栋消防设施改造,修复破损的小区道路,增设地面铺装,更换化粪池,整治小区电力线,改造及安装小区安防设施,增设垃圾桶,更换照明设施,公共标识改造等。

20.新桥街道正坑小区老旧小区改造工程项目

本项目为老旧小区改造工程,正坑小区建于1992年,共有5栋建筑,建筑面积约40,600平方米,户数352户。

建设内容主要包括:外墙修缮、楼道整修、屋面防水改造、屋面防雷排查、增设女儿墙顶护栏、增加安防设施、小区道路整治、消防设施设备改造等基础类改造内容;屋面节能改造、建筑外窗更换、公共空间改造等完善类改造内容。

工程内容主要包括:基础类(外墙修缮、楼道整修、屋面整修、消防设施、道路整治及安防设施等)、完善类

（建筑节能改造、建筑外立面提升、公共空间改造等）内容。

21.松岗街道居乐苑老旧小区改造工程项目

居乐苑位于松岗街道，北临松岗车站二路，东至立业路，西至平安路。建设范围约 4.18 公顷，共有建筑 20 栋，总建筑面积约 8.1 万平方米，户数 824 户。

改造内容主要包括：楼栋门更换，门禁系统更换，楼道照明灯更换，建筑外墙清洗、粉刷，楼道修缮，屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路改造，地面铺装，排水管网改造（非雨污分流），照明设施更换，安防设施改造，小区“三线”整治；建筑标识改造，小区大门及围墙改造等。

工程内容主要包括：建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治等内容。

22.松岗街道宝安山庄老旧小区改造工程项目

宝安山庄位于松岗街道，北临松安路，西邻松兴路。建设范围约 1.17 公顷，共有建筑 11 栋，总建筑面积约 3.6 万平方米，户数 277 户。

本项目改造内容主要包括楼栋门更换门锁，门禁系统更换，楼道照明灯更换，对建筑外墙进行治理，楼道修缮，对屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”和“三线”整治，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路

改造（无障碍和适老化设施改造、适老化设施），排水管网改造（非雨污分流），化粪池清淤，安防设施改造，垃圾分类提升，室外消防设施改造；建筑标识改造，小区大门及围墙改造；结构修缮等。

工程内容主要包括建筑本体修缮、基础设施修缮、小区环境整治、结构修缮等内容。

23.松岗街道红星花园老旧小区改造工程项目

本项目改造内容主要包括楼栋门更换门锁，门禁系统更换，楼道照明灯更换，对建筑外墙进行治理，楼道修缮，对屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”和“三线”整治，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路改造，排水管网改造，化粪池更换盖板，安防设施改造，更换照明设施；建筑标识改造，小区大门改造等。

工程内容包括建筑本体修缮、基础设施修缮、小区环境整治、结构修缮等。

24.松岗街道松涛花园老旧小区改造工程项目

松涛花园位于松岗街道，分为一期和二期，北临沿河南路，西邻曙光路，东临松岗街道办。建设范围约 2.19 公顷，共有建筑 12 栋，总建筑面积约 6.56 万平方米，户数 786 户。

改造内容主要包括：楼栋门更换，门禁系统更换，楼道照明灯更换，建筑外墙粉刷，楼道修缮，屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”，建筑户外构造构件改造，

楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路改造，排水管网改造（非雨污分流），化粪池修缮，照明设施更换，安防设施改造；小区既有建筑标识改造，小区大门及围墙改造；建筑结构修缮等。

工程内容主要包括：建筑本体修缮、基础设施修缮、小区环境整治、建筑结构修缮等内容。

25.松岗街道集信大厦老旧小区改造工程项目

本项目为老旧小区改造工程，集信大厦老旧小区共有3栋建筑6个单元，户数404户，建筑面积约64,000平方米。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面防水改造、外墙修缮、小区道路整治、给排水设施改造、照明设施完善、消防设施改造、安防设施完善等基础类改造内容；公共空间改造等完善类改造内容。

工程内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、照明设施、消防设施、安防设施、公共空间改造等。

26.松岗街道东方花苑老旧小区改造工程项目

本项目为老旧小区改造工程，东方花苑老旧小区共有10栋建筑，户数102户，建筑面积约19,290.94平方米。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面防水改造、外墙修缮、给排水设施改造、道路整治、消防设施设备改造、照明设施改造等基础类改造内容；公共空间改造等完善类改造内容。

工程内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、照明设施、环卫设施、消防设施等、公共空间改造等。

（三）项目立项与实施依据

1.国家有关法律法规、政策文件及规范性文件：

- 《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》；
- 《中共中央关于制定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的建议》；
- 广东省及深圳市其他法律法规、政策文件及规范性文件。

2.广东省及深圳市有关法规、政策文件：

- 《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019—2025）》；
- 《深圳经济特区城市更新条例》；
- 《深圳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》；
- 深圳市的其他相关法规、政策文件。

3.项目有关资料：

- 《宝安区发展和改革局关于新安街道泰安花园和公路局老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕297号）；
- 《宝安区发展和改革局关于新安街道碧涛居老旧

小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕291号）；

- 《宝安区发展和改革局关于新安街道怡合花园、达海花园老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕149号）；
- 《宝安区发展和改革局关于新安街道福安楼老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕292号）；
- 《宝安区发展和改革局关于新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕229号）；
- 《宝安区发展和改革局关于新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕235号）；
- 《宝安区发展和改革局关于新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改可概算〔2024〕239号）；
- 《宝安区发展和改革局关于新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕237号）；
- 《宝安区发展和改革局关于新安街道碧涛苑等六个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕227号）；
- 《宝安区发展和改革局关于新安街道富源花园等

五个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕234号）；

- 《宝安区发展和改革局关于新安街道文汇花园等三个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕228号）；
- 《宝安区发展和改革局关于新安街道宝湖居、天河楼老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕145号）；
- 《宝安区发展和改革局关于西乡街道老旧小区（宝兴花园）改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕105号）；
- 《宝安区发展和改革局关于西乡街道老旧小区（福中福商业城）改造工程项目可行性研究报告的批复》（宝发改可研〔2025〕5号）；
- 《宝安区发展和改革局关于西乡街道安源居等六个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕151号）；
- 《宝安区发展和改革局关于西乡街道名城花园老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕148号）；
- 《宝安区发展和改革局关于福永街道老旧小区（立新湖花园）改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕77号）；
- 《宝安区发展和改革局关于福永街道文福大厦等

六个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕126号）；

- 《宝安区发展和改革局关于福海街道老旧小区（景山花园）改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕45号）；
- 《宝安区发展和改革局关于新桥街道正坑小区老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕131号）；
- 《宝安区发展和改革局关于松岗街道居乐苑老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕248号）；
- 《宝安区发展和改革局关于松岗街道宝安山庄老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕141号）；
- 《宝安区发展和改革局关于松岗街道红星花园老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕140号）；
- 《宝安区发展和改革局关于松岗街道松涛花园老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕249号）；
- 《宝安区发展和改革局关于松岗街道集信大厦老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕168号）；
- 《宝安区发展和改革局关于松岗街道东方花苑老

旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕169号）。

（四）项目主体

本次项目建设责任主体及运营责任主体为深圳市宝安区住房和建设局。

（五）本次计划发行专项债情况

由于本项目采用发行项目专项债券的方式来进行融资，根据债券发行融资的需求，项目财政资金¹相应进行调整，项目财政资金为 44,348 万元，占总投资比例 54.26%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

结合建设资金需求，为保障项目建设期间资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 37,382 万元，其中 2024 年 8 月已发行 10 年期境外债 5,600 万元，债券利率按照 2.50%进行测算；2024 年 9 月已发行 20 年期专项债券 4,000 万元，债券利率按照 2.19%进行测算；2024 年 10 月实际已发行 20 年期专项债券 10,482 万元，债券利率按照 2.38%进行测算；2025 年 5 月已发行 20 年期专项债券 8,100 万元，债券利率按照 2.07%进行测算；2025 年本期计划发行专项债券 9,200 万元，债券利率参考本报告测算日的前五日 20 年期国债收益率²上浮 15 个基本点，即按 2.11%进行测算。

¹ 若条件允许，后续财政资金可在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，考虑通过发行专项债筹集。

² 2025 年 05 月 16 日前五日的中国债券信息网公布的 20 年期中债国债收益率平均值，下同。

二、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.项目实施的必要性

本项目积极响应国家和深圳市建设宜居宜业的现代化国际化创新型城市的号召，通过采取有效措施，高标准、高质量加快推进城镇老旧小区改造项目建设，全面提升宝安区环境品质，改善生活空间，提高居民生活质量，并提升宝安区的招商引资和人才引进吸引力，是宝安区城市建设的重要项目。项目实施具备必要性。

2.项目实施的公益性

本项目紧跟文明城市建设和城镇老旧小区改造的步伐，通过改善宝安区居住环境，拉动基础设施建设，进而提升宝安区城市形象与投资环境，有利于引导更多人才落户，提升城市的“软实力”，为该地区经济发展提供新的动力。同时，通过提升相应地区的居住环境和居住需求，对宝安区未来的土地价值提升产生较大的积极影响，大幅度提升宝安区的商业价值。

本项目逐年分批完工，预计完工后对宝安区整体投资价值将带来较大积极影响，项目实施具备公益性。

3.项目实施的收益性

为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排宝安区辖区内相应城市更新用地出让收入作为债券还本付息的主要

来源，收入来源稳定。本项目收益性较好，项目实施符合收益性要求。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1.项目合规性

取得合规性文件详见上文项目相关批复。

2.项目成熟度

本项目合规文件齐全，所建项目采用的规范、标准、规定符合道路交通、给排水、电气、燃气、桥涵、岩土及国家和深圳市地方的其他相关规范规定及标准。本项目有较好的可实施性，项目成熟度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目建设资金来源于项目财政资金和通过发行专项债券筹集的资金，财政资金为投资估算的 54.26%，共计约 44,348 万元，按照年度建设资金的需求逐步到位。结合建设资金需求及财政资金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，2025 年本期计划发行专项债券 9,200 万元，本项目资金来源可靠，资金安排计划有序，资金到位可行。

（四）项目收入、成本、收益预测的合理性

本期债券在还本付息年份内，安排宝安区辖区内相应的城市更新土地出让收入以及政府补贴收入作为债券还本付息期内的主要来源。项目成本主要为运营成本费用和专项债券财务费用。其中，运营成本是在未来运营期各类相关费用由财政另行安排资金保障，暂不纳入本次测算范围，并且本项目运营期由

政府进行土地出让，所得收入上缴国库，系非税收入，暂不考虑各类税收。

（五）债券资金需求合理性

结合建设资金需求及项目财政资金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，项目通过发行专项债券筹集资金。同时，本项目专项债券将依照项目现金流结余情况，根据偿还能力安排提前还款条款，降低利息费用，提高资金使用效率。

总体而言，本项目通过发行专项债可实现较低成本融资，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案，申请本次债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.项目偿债计划可行性

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，共计发行专项债券 37,382 万元，其中 2024 年 8 月已发行 10 年期境外债 5,600 万元，利率按照 2.50%进行测算；2024 年 9 月已发行 20 年期专项债券 4,000 万元，利率按照 2.19%进行测算；2024 年 10 月已发行 20 年期专项债券 10,482 万元，利率按照 2.38%进行测算；2025 年 5 月已发行 20 年期专项债券 8,100 万元，利率按照 2.07%进行测算；2025 年本期计划申请发行 9,200 元，债券利率参考本报告测算日的前五日 20 年期国债收益率上浮 15 个基本点，即按 2.11%进行测算。境外债发行费用按发行债券金额的万分之十二测算；境内专项债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，2025 年 5 月以前债券发行费用分别暂

按发行债券金额的万分之八和百万分之六十四进行测算，2025年5月及以后年度债券发行费用分别暂按发行债券金额的万分之六和百万分之六十四进行测算。本期发行债券存续期内每年还本付息时需交纳还本付息服务费，为每年还本付息金额的十万分之五。2024年8月已发行境外债还本付息方式为每半年付息，到期一次性还本；2024年9月已发行专项债券还本付息方式为每半年付息，最后10年等额还本；2024年10月已发行专项债券还本付息方式为每半年付息，最后10年等额还本；2025年5月已发行专项债券还本付息方式为每半年付息，最后10年等额还本；本期发行专项债券还本付息方式为每半年付息，最后10年等额还本，在2036年—2045年每年偿还本金920万元。偿债计划符合专债偿还实际情况，偿债计划可行。

为保障本次债券的本息支付，若本项目对应收入无法覆盖本息时，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）及《宝安区财政局关于印发〈宝安区地方政府性债务风险应急处置预案〉的通知》（深宝财〔2017〕322号）相关要求办理。

2.偿债风险点

本项目偿债收入主要依靠城市更新土地出让收入，运营成本在未来运营期间各类相关费用由财政另行安排资金保障，暂不纳入本次测算范围。因此，偿债风险主要来源于土地出让收益不及预期的风险，可通过尽量准确的项目设计及规模预估有效降低风险，安排其他土地收入作为项目还款来源。

（七）绩效目标合理性

根据《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）的要求，设定的绩效目标重点反映了专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，考虑了经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等，绩效目标设置合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（九）整体结论

综上，本项目经事前绩效评估，已具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

专项债券项目绩效目标表

(2025 年度)

项目名称		深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造项目（续发）		投向领域	城镇老旧小区改造
项目主管部门		宝安区住房和建设局		项目单位	宝安区住房和建设局
政策依据		《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》			
计划开工时间		2023 年		计划竣工时间	2025 年
项目实施内容		主要包含新安街道泰安花园和公路局老旧小区改造工程项目、新安街道碧涛居老旧小区改造工程项目、新安街道怡合花园、达海花园老旧小区改造工程项目、新安街道福安楼老旧小区改造工程项目、新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程项目等 26 个子工程。			
总体资金需求		债券资金需求：37,382 万元； 其他资金：44,348 万元		年度 资金需求	债券资金需求：17,300 万元； 其他资金：40,309 万元
以前年度 发行债券情况		2024 年 8 月已发行 10 年期境外债 5,600 万元，2024 年 9 月已发行 20 年期专项债券 4,000 万元，2024 年 10 月实际已发行 20 年期专项债券 10,482 万元，2025 年 5 月已发行 20 年期专项债券 8,100 万元。			
年度绩效目标		有效改善群众居住条件。			
当年 绩效 指标	一级指标	二级指标		三级指标	目标值
	产出指标	数量指标		完成老旧小区改造 小区个数	53 个
		质量指标		工程验收合格率	100%
		时效指标		项目完工时间	及时
		成本指标		概算控制达成率	100%
	效益指标	经济效益指标		不适用	不适用
		社会效益指标		提升城市品质	有效提升
		生态效益指标		改善城市环境	得到改善
		可持续影响指标		附近居民生活质量	有效提高
	满意度指标	服务对象 满意度指标		群众满意度	满意

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

(一) 投资估算

根据各项目的概算批复文件，本项目资金来源为区政府投资，合计开发建设总成本为 81,040 万元，估算表如下：

表 1 项目开发建设总成本估算表

单位：人民币万元

序号	项目	投资金额
1	新安街道泰安花园和公路局老旧小区改造工程项目	1,321
2	新安街道碧涛居老旧小区改造工程项目	2,220
3	新安街道怡合花园、达海花园老旧小区改造工程项目	1,982
4	新安街道福安楼老旧小区改造工程项目	866
5	新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程项目	7,589
6	新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程项目	4,880
7	新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程项目	5,472
8	新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程项目	6,326
9	新安街道碧涛苑等六个老旧小区改造工程项目	6,537
10	新安街道富源花园等五个老旧小区改造工程项目	4,749
11	新安街道文汇花园等三个老旧小区改造工程项目	6,049
12	新安街道宝湖居、天河楼老旧小区改造工程项目	1,026
13	西乡街道老旧小区（宝兴花园）改造工程项目	1,475
14	西乡街道老旧小区（福中福商业城）改造工程项目	3,451
15	西乡街道安源居等六个老旧小区改造工程项目	3,027
16	西乡街道名城花园老旧小区改造工程项目	710
17	福永街道老旧小区（立新潮花园）改造工程项目	2,574
18	福永街道文福大厦等六个老旧小区改造工程项目	5,342
19	福海街道老旧小区（景山花园）改造工程项目	1,201
20	新桥街道正坑小区老旧小区改造工程项目	984
21	松岗街道居乐苑老旧小区改造工程项目	4,572
22	松岗街道宝安山庄老旧小区改造工程项目	1,627
23	松岗街道红星花园老旧小区改造工程项目	655
24	松岗街道松涛花园老旧小区改造工程项目	4,341

25	松岗街道集信大厦老旧小区改造工程项目	1,167
26	松岗街道东方花苑老旧小区改造工程项目	898
合计		81,040

注：上述项目总投资来源于各项目的批复文件，暂未考虑建设期利息及债券发行费用。

由于本项目采用发行项目专项债券的方式来进行融资，根据债券发行融资的需求，项目财政资金相应进行调整，项目财政资金为 44,348 万元，占总投资比例 54.26%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

结合建设资金需求，为保障项目建设期间资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 28,182 万元，其中 2024 年 8 月已发行 10 年期境外债 5,600 万元，债券利率按照 2.50% 进行测算；2024 年 9 月已发行 20 年期专项债券 4,000 万元，债券利率按照 2.19% 进行测算；2024 年 10 月实际已发行 20 年期专项债券 10,482 万元，债券利率按照 2.38% 进行测算；2025 年 5 月已发行 20 年期专项债券 8,100 万元，债券利率按照 2.07% 进行测算；2025 年本期计划发行专项债券 9,200 万元，债券利率参考本报告测算日的前五日 20 年期国债收益率上浮 15 个基点，即按 2.11% 进行测算。经重新计算，本项目的投资调整为 81,730 万元，具体如下表所示：

表 2 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	类型	总计
1	工程费用	68,377
2	工程建设其他费	8,713
3	预备费	3,950
4	建设期利息	658
5	债券发行费用	32

6	还本付息服务费	0.03
总建设投资		81,730

注：1.境外专项债券发行费用按发行债券金额的万分之十二进行测算；债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，2025年5月以前债券发行费用分别暂按发行债券金额的万分之八和百万分之六十四进行测算，2025年5月及以后年度债券发行费用分别暂按发行债券金额的万分之六和百万分之六十四进行测算。

2.还本付息服务费为债券建设期利息的十万分之五。

3.本期计划发行债券利率暂按2.11%，后续建设期利息费用以实际发行利率测算为准。

4.建设期利息资金，根据有关规定，从相应的项目相关专项收入及项目资本金中弥补。

根据项目情况文件，结合项目分项投资计划，本项目投资使用计划如下：

表3 分项目投资计划表

单位：人民币万元

序号	项目工程估算表	建安工程费	其他费	预备费	合计
1	新安街道泰安花园和公路局老旧小区改造工程项目	1,103	155	63	1,321
2	新安街道碧涛居老旧小区改造工程项目	1,871	243	106	2,220
3	新安街道怡合花园、达海花园老旧小区改造工程项目	1,646	241	94	1,982
4	新安街道福安楼老旧小区改造工程项目	710	115	41	866
5	新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程项目	6,442	786	361	7,589
6	新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程项目	4,150	497	232	4,880
7	新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程项目	4,653	558	261	5,472
8	新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程项目	5,409	616	301	6,326
9	新安街道碧涛苑等六个老旧小区改造工程项目	5,565	661	311	6,537
10	新安街道富源花园等五个老旧小区改造工程项目	4,026	497	226	4,749
11	新安街道文汇花园等三个老旧小区改造工程项目	5,131	630	288	6,049
12	新安街道宝湖居、天河楼老旧小区改造工程项目	856	121	49	1,026
13	西乡街道老旧小区（宝兴花园）改造工程项目	1,213	192	70	1,475
14	西乡街道老旧小区（福中福商业城）改造工程项目	2,838	358	256	3,451
15	西乡街道安源居等六个老旧小区改造工程项目	2,557	327	144	3,027
16	西乡街道名城花园老旧小区改造工程项目	581	95	34	710
17	福永街道老旧小区（立新湖花园）改造工程项目	2,143	309	123	2,574
18	福永街道文福大厦等六个老旧小区改造工程项目	4,515	573	254	5,342
19	福海街道老旧小区（景山花园）改造工程项目	997	147	57	1,201
20	新桥街道正坑小区老旧小区改造工程项目	822	115	47	984
21	松岗街道居乐苑老旧小区改造工程项目	3,849	505	218	4,572

22	松岗街道宝安山庄老旧小区改造工程项目	1,368	181	77	1,627
23	松岗街道红星花园老旧小区改造工程项目	541	83	31	655
24	松岗街道松涛花园老旧小区改造工程项目	3,676	458	207	4,341
25	松岗街道集信大厦老旧小区改造工程项目	971	141	56	1,167
26	松岗街道东方花苑老旧小区改造工程项目	745	110	43	898
估算总额		68,377	8,713	3,950	81,040

注：1.上述项目总投资数据源自各项目的批复文件，暂未考虑建设期利息及债券发行费用。

表 4 建设期工程费用投资计划安排表

单位：人民币万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	合计
深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造项目 (续发)	1,729	22,372	56,939	81,040

注：1.上述建设期投资安排表未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本；
2.上述建设期投资安排表合计数参考各项目概算批复文件的总投资，由于招标下浮等原因，项目实际支出可能小于总投资，具体以工程结算为准。考虑到工程结算进度问题，分年度实际支付可能会与上述投资安排有差异，具体以实际支付为准。

(二) 筹措方案

建设资金来源于项目财政资金和通过发行专项债券筹集的资金，财政资金为投资估算的 54.26%，共计约 44,348 万元，按照年度建设资金的需求逐步到位。

结合建设资金需求及财政资金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 37,382 万元。其中 2024 年 8 月已发行 10 年期境外债 5,600 万元，债券利率按照 2.50%进行测算；2024 年 9 月已发行 20 年期专项债券 4,000 万元，债券利率按照 2.19%进行测算；2024 年 10 月实际已发行 20 年期专项债券 10,482 万元，债券利

率按照 2.38%进行测算；2025 年 5 月已发行 20 年期专项债券 8,100 万元，债券利率按照 2.07%进行测算。

2025 年本期计划发行专项债券 9,200 万元，债券利率参考本报告测算日的前五日 20 年期国债收益率上浮 15 个基本点，即按 2.11%进行测算。经重新计算，本项目的投资调整为 81,730 万元。专项债券发行计划如下表所示：

表 5 债券发行计划表

单位：人民币万元

债券期数	发行额度（万元）	发行期限
2024 年 8 月（已发行）	5,600	10 年期
2024 年 9 月（已发行）	4,000	20 年期
2024 年 10 月（已发行）	10,482	20 年期
2025 年 5 月（已发行）	8,100	20 年期
2025 年本期	9,200	20 年期

项目资金筹集情况如下表：

表 6 项目资金筹措情况

单位：人民币万元

项目 总投资	财政性 资金	自筹资金	专项债券融资			市场化融 资	其他
			本次发行 专项债金 额	以前发行专 项债金额	计划以后发 行专项债券 金额		
81,730	44,348	-	9,200	28,182	-	-	-

（三）资金使用计划

根据投资计划表，并结合已到位资金进度、实际已支出的资金情况、后续资金安排计划以及各项费用支出情况，建设期的资金使用计划表如下表 7：

表 7 建设期资金使用计划

单位：人民币万元

建设期资金平衡表	2023 年	2024 年	2025 年	合计
资金筹措				
财政资金	1,729	2,310	40,309	44,348
债券发行	—	20,082	17,300	37,382
上次留存资金	—	—	—	—
合计	1,729	22,392	57,609	81,730
资金使用				
建设资金使用金额合计	1,729	22,392	57,609	81,730
资金余额 (资金筹措—资金使用)	—	—	—	—

三、项目收益与融资平衡情况

(一) 项目预期成本收益

1. 收入预测依据

本项目紧跟文明城市建设和城镇老旧小区改造的步伐，通过改善宝安区居住环境，拉动基础设施建设，进而提升宝安区城市形象与投资环境，有利于引导更多人才落户，提升城市的“软实力”，为该地区经济发展提供新的动力。同时，通过提升相应地区的居住环境和居住需求，对宝安区未来的土地价值提升产生较大的积极影响，大幅度提升宝安区的商业价值。

为保障本项目还本付息，本期发行债券在还本付息年份内，安排宝安区辖区内的城市更新用地出让收入、政府补贴收入作为债券还本付息期内的主要来源。

本项目逐年分批完工，预计完工后对宝安区整体投资价值将带来较大的积极影响，为保障本项目还本付息，拟在还本付

息年份内，安排宝安区辖区内相应城市更新用地出让收入作为债券还本付息的主要来源。

结合本次专项债券还款安排及相关收入实现预计情况，安排用于本次债券还本付息的城市更新单元信息如下：

表 8 运营期用于偿还本息的城市更新土地收益情况表

序号	街道	项目名称	总建筑面积（平方米）	预计楼面单价（万元/平方米）	预计出让总收入（万元）	已使用出让收入（万元）	本项目可使用出让收入（万元）
1	石岩街道	石岩水田旧村城市更新单元一期	197,340	0.2	39,468	31,574	4,736
2	西乡街道	庄边工业区城市更新单元	暂无	0.2	14,937	-	8,962
3		宝安区西乡街道 107 发展带河东片区城市更新单元	暂无	0.01	4,247	-	2,548
4		宝安区西乡街道河西工业区更新单元	暂无	0.2	24,357		14,614
5	松岗街道	宝安区松岗街道雅仕工业区城市更新单元	191,690	0.2	38,338	30,670	4,601
	合计				121,346	62,244	35,461

注：石岩水田旧村城市更新单元一期已于 2020 年深圳市（宝安区）水污染治理专项债券（三期）—2020 年深圳市政府专项债券（三十期）使用 80%，该地块仅剩余 20% 可用于本项目。

宝安区松岗街道雅仕工业区城市更新单元已于 2021 年深圳市（宝安区）城镇污水垃圾处理专项债券（三期）—2021 年深圳市政府专项债券（七十七期）使用 80%，该地块仅剩余 20% 可用于本项目。

基于和财政及相关部门沟通的结果，对于城市更新用地出让收入，由深圳市本级与宝安区按 40:60 比例分成。综上，本项目可用于还本付息的城市更新用地出让收入如下表所示：

表 9 项目城市更新土地出让分年收入表

单位：人民币万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
城市更新用地出让收入	6,067	6,067	6,067	6,067	6,067
减：上级留存（40%）	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427
可用于偿债总收入	3,640	3,640	3,640	3,640	3,640

可用于本项目还本付息的收入	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773
---------------	-------	-------	-------	-------	-------

年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
城市更新用地出让收入	6,067	6,067	6,067	6,067	6,067
减：上级留存（40%）	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427
可用于偿债总收入	3,640	3,640	3,640	3,640	3,640
可用于本项目还本付息的收入	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
城市更新用地出让收入	6,067	6,067	6,067	6,067	6,067
减：上级留存（40%）	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427
可用于偿债总收入	3,640	3,640	3,640	3,640	3,640
可用于本项目还本付息的收入	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773

年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
城市更新用地出让收入	6,067	6,067	6,067	6,067	6,067	121,346
减：上级留存（40%）	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427	48,538
可用于偿债总收入	3,640	3,640	3,640	3,640	3,640	72,807
可用于本项目还本付息的收入	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	35,461

注：

1. 以上城市更新收入计划数据为初步预判数据，仅供参考，具体以相应年度土地收入实际统计数据为准。

2. 因城市更新项目实施情况复杂，若在执行过程中出现推进困难的项目以致部分街道当年度城市更新土地收入无法达到还本付息最低收益金额，届时将适当调整和补充其他街道，确保当年度城市更新土地对应的出让收入足以债券还本付息。

2. 政府补贴收入

项目所在地政府自 2025 年起，每年对该项目给予一定额度运营补贴。具体情况见下表：

表 10 用于本项目还本付息的政府补贴收入表

单位：人民币万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
政府补贴收入	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
政府补贴收入	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200

年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
政府补贴收入	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	300	24,308

3.项目成本

(1) 运营成本费用

本项目运营成本包含物业维修成本及其他运营成本。具体情况如下：

表 11 运营成本表

单位：人民币万元

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
物业维修成本	749	749	749	749	749	749	749
其他运营成本	922	922	922	922	922	922	922
成本合计	1,671	1,671	1,671	1,671	1,671	1,671	1,671

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
物业维修成本	749	749	749	749	749	749	749
其他运营成本	922	922	922	922	922	922	922
成本合计	1,671	1,671	1,671	1,671	1,671	1,671	1,671

年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
物业维修成本	749	749	749	749	749	312	14,548
其他运营成本	922	922	922	922	922	384	17,901
成本合计	1,671	1,671	1,671	1,671	1,671	696	32,449

注：本项目的运营成本包括物业维修成本和其他运营成本，由业主缴纳的物业服务费及公共设施维护分摊费承担，暂不纳入本次测算范围。

(2) 专项债券财务费用

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，共计发行专项债券 37,382 万元，其中 2024 年 8 月已发行 10 年期境外债 5,600 万元，利率按照 2.50%进行测算；2024 年 9 月已发行 20 年期专项债券 4,000 万元，利率按照 2.19%进行测算；2024 年 10 月已发行 20 年期专项债券 10,482 万元，利率按照

2.38%进行测算；2025年5月已发行20年期专项债券8,100万元，利率按照2.07%进行测算；2025年本期计划申请发行9,200元，债券利率参考本报告测算日的前五日20年期国债收益率上浮15个基本点，即按2.11%进行测算。境外专项债券发行费用按发行债券金额的万分之十二测算；境内专项债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，2025年5月以前债券发行费用分别暂按发行债券金额的万分之八和百万分之六十四进行测算，2025年5月及以后年度债券发行费用分别暂按发行债券金额的万分之六和百万分之六十四进行测算。本期发行债券存续期内每年还本付息时需交纳还本付息服务费，为每年还本付息金额的十万分之五。2024年8月已发行境外债还本付息方式为每半年付息，到期一次性还本；2024年9月已发行专项债券还本付息方式为每半年付息，最后10年等额还本；2024年10月已发行专项债券还本付息方式为每半年付息，最后10年等额还本；2025年5月已发行专项债券还本付息方式为每半年付息，最后10年等额还本；本期发行专项债券还本付息方式为每半年付息，最后10年等额还本，在2036年—2045年每年偿还本金920万元。

为保障本次债券的本息支付，若本项目对应收入无法覆盖本息时，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）及《宝安区财政局关于印发〈宝安区地方政府性债务风险应急处置预案〉的通知》

(深宝财〔2017〕322号)相关要求办理。

本项目财务费用包括债券发行费用、债券还本付息以及还本付息服务费，还本付息情况详见下表：

表 12 还本付息测算表

单位：人民币万元

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
专项债券期初余额	-	20,082	37,382	37,382	37,382	37,382	37,382
债券发行	20,082	17,300	-	-	-	-	-
利息支出	-	658	839	839	839	839	839
本期还款	-	658	839	839	839	839	839
其中：本金	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	658	839	839	839	839	839
期末专项债券余额	20,082	37,382	37,382	37,382	37,382	37,382	37,382

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
专项债券期初余额	37,382	37,382	37,382	37,382	31,782	30,334	27,156	23,977
债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	839	839	839	839	699	647	577	507
本期还款	839	839	839	6,439	2,147	3,825	3,755	3,686
其中：本金	-	-	-	5,600	1,448	3,178	3,178	3,178
利息支出	839	839	839	839	699	647	577	507
期末专项债券余额	37,382	37,382	37,382	31,782	30,334	27,156	23,977	20,799

年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
专项债券期初余额	20,799	17,621	14,443	11,265	8,086	4,908	1,730	-
债券发行	-	-	-	-	-	-	-	37,382
利息支出	437	368	298	228	158	88	18	12,232
本期还款	3,616	3,546	3,476	3,406	3,336	3,266	1,748	49,614
其中：本金	3,178	3,178	3,178	3,178	3,178	3,178	1,730	37,382
利息支出	437	368	298	228	158	88	18	12,232

期末专项债券余额	17,621	14,443	11,265	8,086	4,908	1,730	-	-
----------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	---	---

（二）融资收益平衡情况

预计本期债券募投项目相关收益在债券存续期内可以全部实现项目融资平衡情况详见下表：

表 13 项目资金测算平衡表

单位：人民币万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入								
财政资金流入	1,729	2,310	40,309	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	20,082	17,300	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973
现金流入总额	1,729	22,392	60,582	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973
现金流出								
建设资金流出	1,729	22,372	56,939	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	658	839	839	839	839	839
债券发行费用	-	20	11	-	-	-	-	-
债券还本付息服务费	-	-	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
现金流出总额	1,729	22,392	57,609	839	839	839	839	839
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	-	2,973	2,135	2,135	2,135	2,135	2,135
期末累计现金结存额	-	-	2,973	5,108	7,243	9,377	11,512	13,646

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
现金流入								
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973
现金流入总额	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973
现金流出								
建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	839	839	839	6,439	2,147	3,825	3,755	3,686
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息服务费	0.03	0.03	0.03	0.03	0.11	0.19	0.19	0.18
现金流出总额	839	839	839	6,439	2,147	3,825	3,756	3,686
现金净流量								
当年项目现金净流入	2,135	2,135	2,135	-3,465	826	-852	-782	-712
期末累计现金结存额	15,781	17,915	20,050	16,584	17,411	16,559	15,776	15,064

年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
现金流入								
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	44,348
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	37,382
运营期现金流入	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	300	59,769
现金流入总额	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	300	141,499
现金流出								
建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	81,040
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	3,616	3,546	3,476	3,406	3,336	3,266	1,748	49,614
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	32
债券还本付息服务费	0.18	0.18	0.17	0.17	0.17	0.16	0.09	2
现金流出总额	3,616	3,546	3,476	3,406	3,336	3,266	1,748	130,688
现金净流量								
当年项目现金净流入	-642	-572	-503	-433	-363	-293	-1,448	-
期末累计现金结存额	14,422	13,849	13,347	12,914	12,551	12,258	10,810	-

根据项目收益与融资平衡分析结果，债券存续期内项目产生的现金流可以覆盖年度内到期偿还的本息，经测算，专项债券本息资金覆盖率能抵抗收入成本或债券利率在 $\pm 15\%$ 范围内变动所带来的影响。还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。资金方案单因素敏感性分析测算见表 14 所示：

表 14 单因素敏感性分析测算表

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
运营收入变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.05	1.13	1.21	1.29	1.37	1.45	1.53
债券本息资金覆盖率	1.04	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.40
债券本息资金覆盖倍数	1.02	1.08	1.14	1.20	1.26	1.33	1.39
利率变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.30	1.30	1.29	1.29	1.29	1.28	1.28
债券本息资金覆盖率	1.23	1.23	1.22	1.22	1.21	1.21	1.21
债券本息资金覆盖倍数	1.22	1.21	1.21	1.20	1.20	1.20	1.19

注：债券本金资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本金）+1；债券本息资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本息）+1，债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息

通过测算，项目对于项目收益进行保守估计，根据资金平衡测算分析，本项目预计债券本金资金覆盖率可达到 1.29，债券本息资金覆盖率可达到 1.22，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.20。

另外，在对项目收益和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目在收益下降 15%或债券利率上升 15%时，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力。

总体而言，本项目通过发行专项债可实现较低成本融资，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案。

（三）债券资金管理

本项目通过发行专项债券的方式进行融资。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。项目主管部门、项目单位根据项目专项债券还款期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。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。收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理要求，保证优先偿还专项债券。

四、项目风险评估

（一）潜在风险及控制措施

1.项目建设风险

如果在项目的建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。若项目在实施阶段由于管理不善等原因，出现实施进度受阻、完工质量不均等问题，可能导致项目工期延长、项目实施成本增加。

风险控制措施：提前规划，做好项目可行性分析，政府相关职能部门要做好项目规划用地，注重项目可行性研究和科学管理；设计工程方案阶段要深入调研，工程建设期间持续跟踪；招投标期间从项目本身建设难度出发，选择有较高施工水平的施工队伍，以便项目顺利推进。针对环境因素的风险，提前预判可能发生的灾害，及时做好防范工作。

2.影响项目收益的风险

影响项目收益的风险主要来自城市更新土地出让进度以及出让价格不确定的风险。上述相关市场条件的变化可能对项目的效益产生影响。

此外，土地出让进度、价格与预估不一致等，本项目的收入将会受到明显影响，从而影响到本债券的本息覆盖情况。

风险控制措施：针对以上风险，需要本项目实施主体严格按期推进、密切关注市场变化。由宝安区政府职能部门统筹区域的收入工作，按照主管部门的批复结果及时推动地块的出让，密切跟进情况，可根据实际情况调整项目发债节奏，保障项目按时足额还款。

3.利率风险防范

本期债券存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。市场利率的波动可能使本期债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

风险控制措施：针对利率风险，要求项目管理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，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证收益与融资平衡。

4.财务风险防范

本项目收益与融资平衡的压力测试经测算，专项债券本息资金覆盖率能抵抗收入成本或债券利率在 $\pm 15\%$ 范围内变动所带来的影响。

风险控制措施：项目在前期将进行充分的论证比选，确定合理的投资开发方案。做好项目使用预算，严格控制投资和保证工程质量和进度，遵循投入与产出相匹配、市场需求量与项目开发量相匹配的原则，合理安排开发资金。

在经营过程中努力提高服务质量，加强内部管理，开

源节流。项目具备一定的财务风险，需经过精心策划经营或申请补贴，项目将可以收回成本，保证项目的正常运营。

总体而言，本项目预计的收入成本对拟使用的专项债券资金保障程度较高，且债券利率等受宏观经济及相关行业市场影响较大，因此项目具备一定的抗风险能力。

（二）项目单位对项目资产的承诺

本单位明确承诺，关于发行对应项目资产，在还清本次发行专项债券本金和利息前不会用于任何融资提供抵押、质押及其他任何形式担保的事项。

五、 其他需要说明的事项

无

