

2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）
深圳市宝安区 2024 年松岗重点产业园区
配套基础设施建设项目（续发）
实施方案

深圳市宝安区松岗街道办事处

2025 年 6 月



目 录

第一章 项目概况	1
一、项目名称	1
二、项目单位及项目主管部门	1
三、项目建设内容	2
四、项目投资估算	12
五、项目地点及建设工期	13
六、项目审批情况	14
七、债券资金使用合规性	18
八、项目投后管理	19
第二章 项目事前绩效评估情况	20
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	20
二、项目建设投资合规性与项目成熟度	21
三、项目资金来源和到位可行性	21
四、项目收入、成本、收益预测合理性	22
五、债券资金需求合理性	22
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	22
七、绩效目标合理性	23
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	23
九、整体结论	23

第三章 项目投资与资金筹措	25
一、资金筹措	25
二、项目预期成本收益	26
（一）项目经营性收入分析	26
（二）项目政府补贴收入	29
（三）项目收入合计（经营性收入+补贴收入）	30
（四）项目运营成本分析	31
（五）项目收益与融资平衡方案	34
（六）项目收益与融资平衡分析	37

第一章 项目概况

深圳市宝安区 2024 年松岗重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）总投资 121,795 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 39,000 万元，2022 年已发行第一期专项债券，募集资金 8,500 万元，债务期限 20 年；2024 年 5 月已发行第二期专项债券，募集资金 13,500 万元，债务期限 20 年；2024 年 10 月已发行第三期专项债券 5,900 万元，债务期限 20 年；2025 年 5 月已发行第四期专项债券 7,000 万元，债务期限 20 年。本批次申请发行第五期专项债券 4,100 万元，债务期限 20 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，自发行债券第 11 年起每年偿还本金 10%。

一、项目名称

深圳市宝安区 2024 年松岗重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）（以下简称本项目或项目），属于专项债券重点支持的市政和产业园区基础设施领域项目。

二、项目单位及项目主管部门

该项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）及项目主管部门均为深圳市宝安区松岗街道办事处，基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市宝安区松岗街道办事处		
法定代表人	孟昭星	成立日期	

注册资本	—	营业期限	无固定期限
统一社会信用代码	11440306007550638A		
注册地址	深圳市宝安区松岗街道广深公路 428 号		
经营范围			
单位类型	行政单位		
股东及持股比例			

深圳市宝安区松岗街道办事处是依法设立并有效存续的行政单位，具备建设本项目的主体资格。

三、项目建设内容

本项目包含 24 个子项目，主要建设规模和内容如下：

（一）松岗街道沙浦北路（朗碧路—宝安大道）新建工程

本项目道路西起朗碧路，东至宝安大道辅道，全长约 550.00 米，道路等级为城市支路，双向两车道，设计时速 30 千米/小时，设计红线宽 20 米。本项目道路与市政主干道宝安大道、市政次干道朗碧路平交，周边道路包含给水、雨水、污水、电力、通信、燃气等全套市政管线。工程内容主要包括：道路工程、交通工程、给水工程、雨水工程、污水工程、电力工程、通信工程、照明工程及交通疏解等。

（二）松岗街道桥山路（朗碧路—宝安大道）新建工程

本项目起点接规划朗碧路，终点接现状宝安大道，道路全长约 510 米，道路红线宽 25 米~41 米，双向四车道，设计行

车速度为 30 千米/h，道路等级为城市次干路，在道路中段设置匝道桥，方便进出南侧中车基地，桥梁宽度为 7 米，道路北侧匝道长 273 米，道路南侧匝道长 229 米，本工程管廊为电力管廊，矩形单舱箱涵结构形式，长度为 454 米，主要收纳 110 千伏高压电力电缆，道路沿线布设规划管线等市政设施。

工程内容主要包括：道路工程（含道路土石方工程、机动车道人行道、非机动车道、软基处理工程、交通安全设施工程、其他工程等）、给排水工程（含给水工程、雨水工程）、电气工程（含电力工程、通信工程）、燃气工程、桥梁工程、电力管廊工程管线迁改工程等。

（三）松岗街道桥山路（余屋东路—朗碧路）新建工程

本项目南起于余屋东路，终点接朗碧路，道路全长 1,291.402 米，规划为城市次干路，双向四车道，设计车速 30 千米/小时，道路红线宽 21~25、32.5 米。沿线主要为人才住房和保障性住房、地铁车辆段、电力设施、碧头社区居民楼等。新建道路包括道路工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、交通工程、桥梁工程、电力管廊工程、海绵城市等内容。

（四）松岗街道朗碧路（桥山路—松福大道）新建工程

本项目朗碧路大致呈南北走向，南起松福大道，北至桥山路，途经沙浦南路及沙浦北路，道路全长 1,056.708 米，规划为城市次干路，双向四车道，设计车速 40 千米/小时，道路红线宽 40 米；沿线布置给排水、电气、燃气等附属设施。工程内

容主要包括：道路工程、桥梁工程、给水工程、排水工程、电气工程、燃气工程等。

（五）松岗街道潭头石场东侧边坡综合整治工程

本项目位于公明田园路与芙蓉路交叉口东南侧，项目北侧为五指耙体育主题公园建设工程，南侧为已治理边坡，东侧为五指耙森林公园，西侧为正在建设的外环高速。边坡范围面积约 15.65 万平方米，建设内容包括支护工程、海绵设计，通过对边坡治理消除滑坡、崩塌等地质灾害对外环高速公路和过往车辆的人身财产安全带来的各种安全隐患。

（六）五指耙公园北入口周边环境整治工程

本项目位于松岗街道东方社区五指耙体育主题公园北侧，主要对南三路（规划南二路）、南四路（规划田洋南三路）、田洋二路、田洋四路等四条城市支路进行综合整治，四条道路总长 2,625.78 米，其中，南三路 432.44 米，南四路 631.86 米，田洋二路 780.16 米，田洋四路 781.32 米，规划均为双向两车道，设计时速 30 千米/小时，规划红线宽度均为 15 米，实施红线宽为 10.5 米~21.4 米。工程内容主要包括：道路工程、给排水工程、电气工程、管线迁改工程等。

（七）松岗街道松安路（广深公路—东宝河立交）现状道路综合改造工程

本项目道路全长 6.22 千米，改造以现状为基础，将道路改成双向六车道，并相应调整、完善配套管线工程主要内容包含：

道路、地基处理、交通、桥梁、给排水、电力、通信、照明、燃气、管线迁改等工程。

（八）松岗街道东欣路（白马路—松乐路）新建工程

本项目起点为白马路，终点为松乐路，全长约 501.73 米，规划红线宽 15 米，双向两车道，道路等级为城市支路。项目属新建道路工程，工程内容包括：道路工程（含道路土石方工程、机动车道、人行道、软基处理工程、交通安全设施工程、交通疏解工程）、给排水工程（含给水工程、雨水工程、污水工程）、电气工程（含电力工程、通信工程、照明工程）及燃气工程等。

（九）松岗街道余屋东路（桥山路—松福大道）新建工程

本项目起点接规划桥山路，终点与现状松福大道相接，全长约 482 米，规划红线宽 25 米，双向四车道，设计时速 30 千米/小时，道路等级为城市支路。工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、人行道、非机动车道、软基处理工程、交通安全设施工程、施工期交通疏解、其他工程）、给排水工程（含给水工程、雨水工程污水工程）、电气工程（含电力工程、通信工程、照明工程）、燃气工程、管线迁改工程等。

（十）松岗街道洋富路（芙蓉路—芙太路）新建工程

项目位于松岗街道桃花源科技创新园西侧，起点接芙蓉路现状道路，终点接规划芙太路，道路全长约 464 米，红线宽 20 米，双向两车道，道路等级为城市支路。建设内容主要包括新

建机动车道、非机动车道、人行道、交通安全设施、市政配套设施（给排水、电力、通信、照明等）。满足海绵城市设计要求。工程内容主要包括：道路工程（含道路土石方工程、机动车道、非机动车道、人行道、软基处理工程、交通安全设施工程、施工期交通疏解工程、其他工程）、给排水工程（含给水工程、雨水工程、污水工程）、电气工程（含电力工程、通信工程、照明工程、多功能智能杆）、燃气工程、管线迁改工程等。

（十一）松岗街道芙太路（洋瑞路—洋富路）新建工程

本项目位于松岗街道潭头社区，主要建设内容：道路工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、交通工程、海绵城市等。

（十二）松岗街道洋瑞路（芙蓉路—芙太路）新建工程

本项目起点接现状芙蓉路，终点接规划芙太路，道路全长约 494 米，道路红线宽 18 米，双向两车道，设计速度 20 千米/小时，道路等级为城市支路。主要建设内容：包括拆除现状水泥路面，新建机动车道、人行道及非机动车道，道路软基处理，完善交通安全设施及市政配套设施（给水、雨水、污水、电缆沟、通信管、电力隧道、燃气管、多功能智能杆、海绵城市、管线迁改等）。主要工程内容：道路工程、给排水工程、燃气工程、电气工程管线迁改工程等。

（十三）松岗街道学前一路（河滨北路—沙江路）新建工程

学前一一路位于松岗街道办，起点为河滨北路，终点接沙江路全长约 350 米，红线宽 24 米，双向四车道，属城市支路。项目主要建设内容：道路工程、地基处理工程、交通工程、给排水工程、电气工程、燃气工程等。

（十四）松岗街道 2022 年地质灾害和危险边坡治理工程

本项目包含楼岗社区楼岗大道 5 号创裕工业园南侧边坡、楼岗垃圾转运站北边坡共 2 处隐患治理点，具体如下：

1.楼岗社区楼岗大道 5 号创裕工业园南侧边坡

建设规模：拟治理边坡长约 243 米，治理面积约 4,000 平方米；建设主要内容：拟采用“格构+锚杆+截”的治理方案；建设内容包括表面清理、格构梁锚杆边坡、排水系统等。

2.楼岗垃圾转运站北边坡

建设规模：拟治理边坡长约 175 米，治理面积约 1,200 平方米；建设主要内容：拟采用“格构+锚杆+防护网+截”的治理方案，局部矮边坡采用重力式挡墙支护方式；建设内容包括表面清理、格构梁锚杆边坡、挡墙、排水系统等。

（十五）松岗街道学前一一路跨松岗河桥新建工程

本项目南起现状松河南路，北接现状松河北路，道路全长 74.17 米，桥梁全长 44.12 米，红线宽 21 米，双向四车道，设计速度 30 千米/小时，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：跨松岗河处新建桥梁、两侧道路高程衔接后新建机动车道、人行道、非机动车道，河岸处新建挡土

墙完善交通安全设施及市政配套设施（雨水、污水、电气、燃气等）。工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道及非机动车道、人行道、交通安全设施工程、其他工程道路附属工程、施工期交通疏解）、桥梁工程、给排水工程（雨水、污水）、电气工程（电力、通信、照明）、燃气工程、海绵城市等。

（十六）松岗街道碧头北路（佘屋东路—碧头南路）新建工程

本项目东起佘屋东路，南至碧头南路，道路全长 170.119 米，呈 L 型，其中东西段长 68.723 米，规划红线宽 20 米，南北段长 101.396 米，规划红线宽 12 米，设计速度 30 千米/小时；双向两车道，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：新建机动车道、人行道、非机动车道对道路承载力不足的区域进行软基处理，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电气、多功能智能杆等），对涉及的管线进行迁改保护等。

工程内容主要包括：道路工程（机动车道、非机动车道、人行道、软基处理工程、交通安全设施工程、其他工程施工期交通疏解）、给排水工程（给水工程、雨水工程、污水工程）、电气工程（电力工程、通信工程、照明工程）、燃气工程、管线迁改工程及海绵城市。

（十七）松岗街道创业路（芙蓉路—东方大道）新建工程

本项目南起芙蓉路，北至东方大道，道路全长 1797 米，红线宽 50 米，双向四车道，设计速度 40 千米/小时，道路等级为城市次干路建设内容主要包括：新建机动车道、人行道、健步道、非机动车道、缆线型管廊、电力隧道，对路基进行换填，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、燃气，多功能智能杆等）。

工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道非机动车道、人行道、健步道、软基处理、交通工程、交通疏解工程、其他工程等）、给排水工程（含给水、雨水、污水工程）、电气工程（缆线型管廊、电力隧道工程、照明工程）燃气工程、支护工程、管线迁改工程及海绵城市等。

（十八）松岗街道明金路（芙蓉路—明伟路）和明伟路（明金路—松岗大道）新建工程

本项目起点接现状芙蓉路，终点至外环高速桥下现状路接松岗大道，道路线位呈 L 形状，全长约 418 米，其中，明金路（芙蓉路—明伟路）全长 183 米，明伟路（明金路—松岗大道）全长 235 米，规划红线宽 18 米，双向两车道，设计速度 20 千米/小时，道路等级为城市支路。

工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道：非机动车道、人行道、交通安全设施工程、软基处理工程、其他工程、施工期交通疏解等）、给排水工程（含给水、雨水、污水工程）、电气工程（含电信工程、电力工程、照明工程）

燃气工程、管线迁改工程及海绵城市设施等。

（十九）松岗街道洋康路（芙蓉路—芙太路）新建工程

本项目呈南北走向，起点接芙蓉路，终点接规划芙太路，道路全长 368.34 米，红线宽 18 米，双向两车道，设计速度 20 千米/小时，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：新建机动车道，新建人行道、非机动车道，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电气、多功能智能杆、燃气等）。

工程内容主要包括：道路工程（土石方工程、机动车道、人行道、非机动车道、交通安全设施工程、交通疏解工程、软基处理工程、其他工程）、给排水工程（给水工程、雨水工程、污水工程）、电气工程（电力工程、通信工程、照明工程箱变）、燃气工程及海绵设施等。

（二十）松岗街道田洋五路和田洋三路交通安全整治工程

本项目位于松岗街道，包含田洋三路和田洋五路两条道路，均为双向两车道，设计速度 20 千米/小时，道路等级为城市支路。其中田洋三路南起现状东方大道，北接规划田洋北路，道路全长 329.983 米，设计红线宽度 20 米；田洋五路南段（松岗五指耙水厂—东方道路）全长 413.41 米，北段（东方大道—规划田洋北路）道路全长 284.231 米。以上两条道路设计红线宽度 17.5~19.5 米，本次改造道路总长约 1027.624 米。

工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道

人行道、其他工程、交通安全设施工程、交通疏解工程）、照明工程、海绵城市等。

（二十一）松岗街道田洋一路交通安全整治工程

本项目位于松岗街道，田洋一路大致呈南北走向，道路全长约 1279.85 米，双向两车道，设计速度 20 千米/小时，道路等级为城市支路。其中，南段（田洋南二路—东方大道）长 479.10 米，设计红线宽 17.20 米~19.70 米；南段路口延长段长 191.95 米，设计红线宽 15.3 米；北段（东方大道—工业区内部）长 608.80 米，设计红线宽 19.00 米~25.10 米。项目总建设面积约 24325.97 平方米。

工程内容主要包含道路工程（含土石方工程、机动车道、人行道、其他工程、交通安全设施工程、交通疏解工程）、给排水工程（含检查井提升）、电气工程（含检查井提升、照明工程）、海绵城市等。

（二十二）松岗街道田洋南一路交通安全整治工程

本项目大致呈东西走向，西起田园路，东至工业区内部，道路全长约 933.22 米，设计红线宽 16.25 米~21.3 米，设计速度 20 千米/小时，改造后为双向两车道，道路等级为城市支路，改造面积约 21283.11 平方米。

工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、人行道、其他工程、交通安全设施工程、交通疏解工程、附属工程）、照明工程及海绵城市。

(二十三)松岗街道田洋北一路和田洋北二路交通安全整治工程

本项目位于松岗街道，包含田洋北一路及路口延长段和田洋北二路两条道路，均为双向两车道，设计速度 20 千米/小时，道路等级为城市支路。其中，田洋北一路设计范围长度 405 米，设计红线宽度 20 米~21.5 米，路口延长段长度 227 米，设计红线宽度 16 米；田洋北二路设计范围长度 202.183 米，设计红线宽度 15.3 米。项目总建设面积约 15606.28 平方米。

工程内容主要包括：道路工程（含机动车道、人行道、其他工程、交通安全设施工程、交通疏解工程）、给排水工程（给水工程、雨水工程、污水工程）、电气工程（电力工程、通信工程、照明工程）、海绵城市等。

(二十四)宝安区松岗消防救援站正规化建设改造项目

本项目建设内容主要包括：按照《广东省消防救援总队站级正规化建设指导图册》要求，根据松岗消防救援站实际情况对外观标识空间布局、场库室建设、文化氛围、营房改造修缮等内容进行规范化正规化建设。

工程内容主要包括：拆除工程、结构工程、主体工程、室内装饰装修工程、外立面装饰装修工程、安装工程（给排水、强电、弱电、暖通、消防、燃气）。

四、项目投资估算

本项目总投资 121,795 万元，其中工程建设总投资 118,019

万元，发行成本 31 万元，建设期利息 3,745 万元。

发行成本包括专项债债券发行费用、债券发行登记费用以及债券还本付息服务费。其中本次债券发行费用按照发债金额的 0.06 % 计取，债券发行登记费用按照发债金额的 0.0064 % 计取，债券还本付息服务费按每年还本付息金额的 0.005 % 计取。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 82,795 万元，占比 67.98%，符合国务院关于项目资本金比例的要求；专项债券资金 39,000 万元，占比 32.02%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

五、项目地点及建设工期

本项目建设地点深圳市宝安区松岗街道。项目位置示意图如下：



项目为在建项目，建设期 7 年，已于 2020 年开工，预计 2027 年竣工验收投入使用。

六、项目审批情况

2023 年 6 月 15 日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于松岗街道创业路（芙蓉路—东方大道）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕107 号），原则上同意该建设项目。

2022 年 6 月 24 日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于松岗街道朗碧路（桥山路—松福大道）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2022〕57 号），原则上同意该建设项目。

2023 年 11 月 18 日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于松岗街道明金路（芙蓉路—明伟路）和明伟路（明金路—松岗大道）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕259 号），原则上同意该建设项目。

2021 年 8 月 2 日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于松岗街道桥山路（朗碧路—宝安大道）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2021〕64 号），原则上同意该建设项目。

2021 年 4 月 30 日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于松岗街道桥山路（佘屋东路—朗碧路）新建工

工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2021〕45号），原则上同意该建设项目。

2020年9月24日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于松岗街道佘屋东路（桥山路—松福大道）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2020〕209号），原则上同意该建设项目。

2024年8月23日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于松岗街道田洋北一路和田洋北二路交通安全整治工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕156号），原则上同意该建设项目。

2024年8月26日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于松岗街道田洋南一路交通安全整治工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕158号），原则上同意该建设项目。

2024年8月23日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于松岗街道田洋五路和田洋三路交通安全整治工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕155号），原则上同意该建设项目。

2024年8月23日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于松岗街道田洋一路交通安全整治工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕157号），原则上同意该建设项目。

2024年6月24日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于松岗街道学前一路跨松岗河桥新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕99号），原则上同意该建设项目。

2021年11月23日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于松岗街道洋富路（芙蓉路—芙太路）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2021〕128号），原则上同意该建设项目。

2023年11月18日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于松岗街道洋康路（芙蓉路—芙太路）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕258号），原则上同意该建设项目。

2022年12月19日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于松岗街道洋瑞路（芙蓉路—芙太路）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2022〕171号），原则上同意该建设项目。

2020年10月26日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于松岗街道沙浦北路（朗碧路—宝安大道）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2020〕242号），原则上同意该建设项目。

2020年5月20日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于松岗街道潭头石场东侧边坡综合整治工程项目

总概算的批复》（宝发改概算〔2020〕64号），原则上同意该建设项目。

2021年1月11日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于五指耙公园北入口周边环境整治工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2021〕8号），原则上同意该建设项目。

2016年2月19日，宝安区发展和改革局下发《关于松岗街道松安路（广深公路—东宝河立交）现状道路综合改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2016〕33号），原则上同意该建设项目。

2018年12月17日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于松岗街道东欣路（白马路—松乐路）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2018〕285号），原则上同意该建设项目。

2017年4月24日，宝安区发展和改革局下发《关于松岗街道学前一路（河滨北路—沙江路）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2017〕24号），原则上同意该建设项目。

2022年10月11日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于松岗街道2022年地质灾害和危险边坡治理工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2022〕131号），原则上同意该建设项目。

2024年7月18日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于松岗街道碧头北路（佘屋东路—碧头南路）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕123号），原则上同意该建设项目。

2021年11月23日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于松岗街道洋富路（芙蓉路—芙太路）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2021〕128号），原则上同意该建设项目。

2024年4月29日，宝安区发展和改革局下发《宝安区发展和改革局关于宝安区松岗消防救援站正规化建设改造项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕62号），原则上同意该建设项目。

综上，本项目包含的子项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

七、债券资金使用合规性

债券发行后，由深圳市宝安区松岗街道办事处按照建设进度，经主管部门审核同意后，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。项目单位承诺，本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债

务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施，本项目全部融资情况（含政府债券和市场化融资）均在发行资料中如实、完整披露，不存在隐瞒融资信息、重复融资、套取资金等情况，不存在以建设—移交（BT）方式举债或以委托代建等名义变相举债，不存在带资承包方式建设政府投资项目，及其他新增政府隐性债务的情形。

八、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由项目单位收取，缴入监管专户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在深圳市宝安区松岗街道办事处名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将专项债券对应资产或项目经营权、收益权进行处置或抵押。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

第二章 项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

作为深圳的西北门户，松岗街道经济连续快速发展，作为深圳市西部工业技术产业组团的龙头区域，城镇化建设进程也日益加速，对道路交通需求增长极快。与属于西部工业组团的宝安区其他街道相比，松岗街道现状道路建设不足。

松岗街道目前路网结构为：广深公路、沙江路—沙井路、松白路、松罗路、宝安大道以及松岗路形成的过境和对外交通路网，尚未形成完善的道路网络骨架，组团的各等级道路网规模都没有达到“深圳市城市规划标准与准则”的要求，城市道路的路网密度相对于深圳标准而言明显过低，难以适应城市化快速发展的要求，尤其成为深圳与东莞、广州交通的瓶颈。

松岗街道潭头石场东侧边坡处于裸露情况，与五指耙体育主题公园建设工程、五指耙森林公园等相邻，与周边环境格格不入，严重影响辖区市容环境。后方山体高大险峻，为早期采石场遗留的高陡边坡，存在较多危岩体，在风化作用和暴雨影响下，边坡时常发生崩塌地质灾害，对坡脚未来工作区设施和工作人员造成极大的安全隐患。

本项目通过对多条路段进行施工，将构建多层次的城市间路网衔接体系，大幅提升松岗片区网络交通情况，完善城市道路网络骨架，推动片区经济、社会的可持续发展。

综上，本项目实施具备必要性、公益性。

本项目收益来源于松岗街道相关政府物业收入、城市更新土地出让收入和财政补贴收入，根据资金平衡测算分析，项目预计总收入为 67,334 万元，全部融资本息为 54,431 万元，本息覆盖倍数约 1.17 倍，能够满足专项债券还本付息的需求。故项目实施具备收益性。

二、项目投资合规性与项目成熟度

项目投资符合相关规定、流程，已取得《宝安区发展和改革局关于松岗街道创业路（芙蓉路—东方大道）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕107 号）、《宝安区发展和改革局关于松岗街道洋富路（芙蓉路—芙太路）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2021〕128 号）等批复文件，取得必要论证，具备建设条件，项目成熟度较高。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目财政资金投入 82,795 万元，占比 67.98%，财政资金根据项目建设进度陆续投入；剩余资金拟采用发行债券的方式募集，其中 2022 年已发行第一期专项债券，募集资金 8,500 万元；2024 年 5 月已发行第二期专项债券，募集资金 13,500 万元；2024 年 10 月已发行第三期专项债券 5,900 万元；2025 年 5 月已发行第四期专项债券 7,000 万元。未来年度计划的财政资金投入，若条件允许，在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，也可考虑通过发行专项债券的方式募集。

总体来看，结合宝安区财政情况，财政资金到位可行性较

高，专项债部分以最终实际发行计划为准。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目的主要收入为松岗街道相关政府物业收入、城市更新土地出让收入和财政补贴收入，收入预测依据为相关单位提供的预期收入数据。项目存续期主要成本为松岗街道相关政府划拨物业经营所得收入的各项税费支出。项目收入、成本、收益预测具备合理性。

五、债券资金需求合理性

结合项目资金需求及项目财政资金投入时间，项目本次拟通过发行专项债筹集资金 4,100 万元。

通过测算，项目在专项债券存续期内，本息覆盖倍数为 1.17，能够满足债券还本付息的需求。总体而言，本项目通过发行专项债可降低融资成本，是现阶段解决项目资金问题的较优方案，申请本次债券需求合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划为拟在还本付息年份内，安排项目松岗街道相关政府物业收入、城市更新土地出让收入和财政补贴收入作为债券还本付息的主要来源。根据项目相关收入可以测算得出本项目未来用于还本付息的收益可以覆盖债券还本付息，偿债计划具备可行性。

尽管上述收入预测遵循了谨慎性原则进行保守推测，但仍存在政府物业收入不及预期、土地出让收入不及预期、利率波

动等偿债风险点。需做好项目管理等工作，密切关注市场及宏观经济，以达到抵御风险的目的。

七、绩效目标合理性

本项目绩效目标匹配项目实际情况，可量化考核，设置合理。

（一）总体目标

本项目建设完成后，松岗街道片区道路交通面貌明显改善，提升片区交通通行能力，显著提升周边基础设施环境，并且产生明显的社会效益和经济效益，绩效目标合理。

（二）阶段性目标

保证项目按计划完成，同时合法合规使用专项债募集资金，按时兑付专项债本息。

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。

表 2 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 年松岗重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）	投向领域	市政和产业园区基础设施
项目主管部门	深圳市宝安区松岗街道	项目单位	深圳市宝安区松岗街道办事处

		办事处		处
政策依据		国家有关法律、法规、政策文件及项目有关资料，如《宝安区发展和改革局关于松岗街道创业路（芙蓉路—东方大道）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕107号）等批复文件。		
计划开工时间		2020 年	计划竣工时间	2027 年
项目实施内容		本项目为松岗重点产业园区配套基础设施建设项目，包含松岗街道沙浦北路（朗碧路—宝安大道）新建工程等 24 个子项目。		
总体资金需求		债券资金需求：39,000 万元； 其他资金：82,795 万元	年度 资金需求	债券资金需求：11,100 万元； 其他资金：11,507 万元
以前年度 发行债券情况		2022 年发行第一期专项债券，募集资金 8,500 万元；2024 年 5 月发行第二期专项债券，募集资金 13,500 万元；2024 年 10 月发行第三期专项债券 5,900 万元。		
年度绩效目标		按时、按质、按量完成当年建设计划		
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	年度目标完成率	100%
		质量指标	质量达标率	≥95%
		时效指标	完工及时性	及时完成
		成本指标	项目支出金额	≤预算金额
	效益指标	经济效益指标	不适用	不适用
		社会效益指标	提升公共服务水平	有效提高
		生态效益指标	生态效益评价	良好
		可持续影响指标	附近居民生活质量	有效提高
		服务对象 满意度指标	群众满意度	≥85%
	偿债风险指 标	年度收支平衡指标	年末息前税后净现金流/当年还本付息金额	≥1.2
		还本付息指标	还本付息执行率=当年实际还本付息金额/当年应还本付息金额（%）	100%

注：1.产出指标和效益指标，根据项目实际情况至少各设一个三级指标。

第三章 项目投资与资金筹措

一、资金筹措

本项目总投资估算 121,795 万元，计划使用财政预算资金 82,795 万元，占比 67.98%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。此外，本项目计划使用专项债券（不用做项目资本金）39,000 万元，占比 32.02%。

表 3-1 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型 占比
财政预算资金	23,302	6,388	4,835	13,304	618	11,507	12,776	10,066	82,795	67.98%
单位自有资金										
专项债券（用作 项目资本金）										
专项债券（不用 作项目资本金）			8,500		19,400	11,100			39,000	32.02%
银行贷款										
其他来源资金										
合计	23,302	6,388	13,335	13,304	20,018	22,607	12,776	10,066	121,795	100.00%

分年度占比	19.13%	5.24%	10.95%	10.92%	16.44%	18.56%	10.49%	8.26%	100.00%	
-------	--------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	---------	--

注：由于本报告数据取整呈现，表格合计数与单项加总可能存在尾差，但不影响项目实际测算，下同。

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：财政资金到位可行性较高，专项债使用符合国家政策导向。

二、项目预期成本收益

（一）项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 44,434 万元，包括：松岗街道相关政府物业收入 16,536 万元，城市更新土地出让收入 27,898 万元。

表 3-2 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		44,434
1	松岗街道相关政府物业收入	16,536
2	城市更新土地出让收入	27,898

1.松岗街道相关政府物业收入

根据区公共物业管理局提供的松岗街道相关政府物业未来经营预测，相关划拨物业收入均为租赁收入。

2.城市更新土地出让收入

依照深圳市宝安区城市更新和土地整备局提供的相关数据，

在 2026 年—2044 年期间，本项目将安排项目所在区域内部分城市更新土地收入用于偿还本次专项债本息。具体见下表：

表 3-3 运营期用于偿还本息的城市更新收入情况表

地块名称	所属区域	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (万元/平方米)	预计总收入 (万元)	可偿债收入 (万元)
宝安区松岗街道潭头片区（二）城市更新单元	松岗街道	暂无	0.01	5,181	3,109
宝安区松岗街道松岗第二工业区城市更新单元	松岗街道	暂无	0.2	24,742	14,845
宝安区松岗沙浦工业片区城市更新单元	松岗街道	245,453	0.2	49,091	5,891
宝安区松岗沙浦工业片区城市更新单元	松岗街道	168,900	0.2	33,780	4,054

注：上表出让收入参考深圳市规划和自然资源局宝安管理局提供的预估数据。后续待区级出台相关国土收入计提政策后，该项目收入来源不再明确至具体地块，将在保障项目自求平衡的基础上按照最新政策执行，详细变动情况将于后续存续期进行公示。

基于上述预测数据，测算得出本项目未来用于还本付息的土地出让收益。同时，基于和财政等相关部门的沟通结果，宝安区的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。基于与宝安区财政局的沟通，扣除市本级收入后，剩余部分为该项目用于本次专项债的还本付息的收入。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 3-4 项目分年度经营性收入表

收入类型	收入数据	分年收入								
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
合计		373	373	384	395	741	802	841	1,097	1,168
松岗街道 相关政府物业 收入	收入小计 (万元)	373	373	384	395	407	468	507	574	645
城市更新 土地出让收入	城市更新 土地出让总 收入 (万元)					556	556	556	872	872
	宝安区分成 比例					60%	60%	60%	60%	60%
	收入小计 (万元)					334	334	334	523	523
收入类型	收入数据	分年收入								
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
合计		1,270	1,292	2,812	2,836	3,153	3,065	3,008	2,939	2,966
松岗街道 相关政府物业 收入	收入小计 (万元)	747	769	792	816	841	866	892	919	946
城市更新 土地出让收入	城市更新 土地出让总 收入 (万元)	872	872	3,366	3,366	3,854	3,666	3,526	3,366	3,366

	宝安区分成比例	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	收入小计(万元)	523	523	2,020	2,020	2,312	2,199	2,116	2,020	2,020
收入类型	收入数据	分年收入						合计		
		2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年			
合计		2,995	3,024	3,054	3,054	2,795		44,434		
松岗街道 相关政府物业 收入	收入小计(万元)	975	1,004	1,034	1,034	775		16,536		
城市更新 土地出让收入	城市更新 土地出让总 收入 (万元)	3,366	3,366	3,366	3,366	3,366		46,497		
	宝安区分成比例	60%	60%	60%	60%	60%				
	收入小计(万元)	2,020	2,020	2,020	2,020	2,020		27,898		

(二) 项目政府补贴收入

按照财政规划并结合项目定位，从项目实施后的社会效益及经济效益考虑，为保障拟发行债券还本付息，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，累计补贴 20 年，补贴额合计 22,900 万元。

表 3-5 项目分年度政府补贴收入表

单位：万元

分年政府补贴收入额										
2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
800	1,000	1,000	700	700	700	500	500	500	800	1,000

2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1,800	1,800	1,800	1,600	1,600	1,600	1,300	1,100	1,100	1,000	22,900

(三) 项目收入合计 (经营性收入+补贴收入)

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

表 3-6 项目分年度收入合计 (经营性收入+补贴收入) 表

单位：万元

收入类别	分年收入								
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	年	年	年	年	年	年	年	年	年
经营性收入	373	373	384	395	741	802	841	1,097	1,168
政府补贴收入				800	1,000	1,000	700	700	700
合计	373	373	384	1,195	1,741	1,802	1,541	1,797	1,868
收入类别	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
	年	年	年	年	年	年	年	年	年
经营性收入	1,270	1,292	2,812	2,836	3,153	3,065	3,008	2,939	2,966

政府补贴 收入	500	500	500	800	1,000	1,800	1,800	1,800	1,600
合计	1,770	1,792	3,312	3,636	4,153	4,865	4,808	4,739	4,566
收入类别	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计		
经营性收 入	2,995	3,024	3,054	3,054	2,795		44,434		
政府补贴 收入	1,600	1,600	1,300	1,100	1,100	1,000	22,900		
合计	4,595	4,624	4,354	4,154	3,895	1,000	67,334		

(四) 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 3,566 万元，包括：税费支出 3,566 万元。

项目运营期涉及的税费支出主要包括松岗街道相关政府划拨物业经营所得收入的各项税费支出，具体税费构成如下：增值税 1,365 万元、增值税附加税 164 万元、土地使用税 68 万元、房产税 533 万元以及企业所得税 1,436 万元。

项目运营期城市更新土地出让收入及财政补贴所得收入上缴国库，系非税收入，暂不考虑各类税收。

按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

表 3-7 项目税费表

税种	计税依据	适用税率
房产税	建设投资的 70%	1.20%
增值税	应税收入、应税成本	9.00%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7.00%
教育费附加	实缴流转税税额	3.00%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2.00%
所得税	税前利润	25.00%

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

综上，债券存续期内，本项目成本支出情况如下表：

表 3-8 项目分年度项目支出表

单位：万元

支出 类型	支出 数据	分年度运营支出								
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
合计		129	129	133	357	494	515	77	83	90
税费 支出	支出 小计	129	129	133	357	494	515	77	83	90
支出 类型	支出 数据	分年度运营支出								
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
合计		99	101	103	105	108	110	112	115	117
税费 支出	支出 小计	99	101	103	105	108	110	112	115	117
支出 类型	支出 数据	分年度运营支出								
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计		
合计		120	123	126	126	94		3,566		
税费 支出	支出 小计	120	123	126	126	94		3,566		

(五) 项目收益与融资平衡方案

1. 项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 3-9 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益								
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
项目收入	373	373	384	1,195	1,741	1,802	1,541	1,797	1,868
运营支出	129	129	133	357	494	515	77	83	90
收益	244	244	251	838	1,247	1,287	1,464	1,714	1,778
类别	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
项目收入	1,770	1,792	3,312	3,636	4,153	4,865	4,808	4,739	4,566
运营支出	99	101	103	105	108	110	112	115	117
收益	1,671	1,691	3,209	3,531	4,045	4,755	4,696	4,624	4,449
类别	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年		合计	
项目收入	4,595	4,624	4,354	4,154	3,895	1,000		67,334	

运营支出	120	123	126	126	94		3,566
收益	4,475	4,501	4,228	4,028	3,801	1,000	63,768

2.项目融资本息

本项目拟使用专项债券 39,000 万元，其中 2022 年已发行第一期专项债券，募集资金 8,500 万元；2024 年 5 月已发行第二期专项债券，募集资金 13,500 万元；2024 年 10 月已发行第三期专项债券 5,900 万元；2025 年 5 月已发行第四期专项债券 7,000 万元。

参考《2022 年 3 月 22 日深圳市政府债券发行结果公告》，专项债券期限 20 年，票面利率为 3.31%，每半年偿还利息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金的 10%；参考《2024 年 5 月 28 日深圳市政府债券发行结果公告》，专项债券期限 20 年，票面利率 2.53%，每半年偿还利息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金的 10%；参考《2024 年 10 月 31 日深圳市政府债券发行结果公告》，专项债券期限 20 年，票面利率 2.38%，每半年偿还利息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金的 10%；参考《2025 年 5 月 12 日深圳市政府债券发行结果公告》，专项债券期限 20 年，票面利率 2.07%，每半年偿还利息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金 10%。

本次计划于 2025 年 6 月发行第五期债券，募集资金 4,100 万元，期限 20 年，票面利率按 2.13%¹测算，每半年偿还利息一

¹ 存续期利息计算依据的债券利率为参考测算日 2025 年 5 月 19 日前 5 个工作日的 20 年期基准国债利率均值，上浮 15 个基本点，即 2.13%是现实合理的。

次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金 10%。

分年度还本付息明细如下：

表 3-10 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2022 年	0	8,500		8,500	/	141	141
2	2023 年	8,500			8,500	/	281	281
3	2024 年	8,500	19,400		27,900	/	452	452
4	2025 年	27,900	11,100		39,000	/	879	879
5	2026 年	39,000			39,000	/	996	996
6	2027 年	39,000			39,000	/	996	996
7	2028 年	39,000			39,000	/	996	996
8	2029 年	39,000			39,000	/	996	996
9	2030 年	39,000			39,000	/	996	996
10	2031 年	39,000			39,000	/	996	996
11	2032 年	39,000			39,000	/	996	996
12	2033 年	39,000		850	38,150	/	981	1,831
13	2034 年	38,150		850	37,300	/	953	1,803
14	2035 年	37,300		2,790	34,510	/	908	3,698

15	2036 年	34,510		3,900	30,610	/	820	4,720
16	2037 年	30,610		3,900	26,710	/	721	4,621
17	2038 年	26,710		3,900	22,810	/	621	4,521
18	2039 年	22,810		3,900	18,910	/	522	4,422
19	2040 年	18,910		3,900	15,010	/	422	4,322
20	2041 年	15,010		3,900	11,110	/	322	4,222
21	2042 年	11,110		3,900	7,210	/	223	4,123
22	2043 年	7,210		3,050	4,160	/	137	3,187
23	2044 年	4,160		3,050	1,110	/	66	3,116
24	2045 年	1,110		1,110	0	/	12	1,122
合计			39,000	39,000			15,431	54,431

(六) 项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 3-11 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益 (含以往 年度收益 结余)	融资			年度可 否平衡
			到期本金	到期利息	本息合计	

1	2022 年	244	0	141	141	可平衡
2	2023 年	488	0	281	281	可平衡
3	2024 年	739	0	452	452	可平衡
4	2025 年	1,577	0	879	879	可平衡
5	2026 年	2,824	0	996	996	可平衡
6	2027 年	4,111	0	996	996	可平衡
7	2028 年	5,575	0	996	996	可平衡
8	2029 年	7,289	0	996	996	可平衡
9	2030 年	9,067	0	996	996	可平衡
10	2031 年	10,738	0	996	996	可平衡
11	2032 年	12,429	0	996	996	可平衡
12	2033 年	15,638	850	981	1,831	可平衡
13	2034 年	19,169	850	953	1,803	可平衡
14	2035 年	23,214	2,790	908	3,698	可平衡
15	2036 年	27,969	3,900	820	4,720	可平衡
16	2037 年	32,665	3,900	721	4,621	可平衡
17	2038 年	37,289	3,900	621	4,521	可平衡
18	2039 年	41,738	3,900	522	4,422	可平衡
19	2040 年	46,213	3,900	422	4,322	可平衡
20	2041 年	50,714	3,900	322	4,222	可平衡

21	2042 年	54,942	3,900	223	4,123	可平衡
22	2043 年	58,970	3,050	137	3,187	可平衡
23	2044 年	62,771	3,050	66	3,116	可平衡
24	2045 年	63,768	1,110	12	1,122	可平衡
合计			39,000	15,431	54,431	
本息覆盖倍数			1.17			

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.17，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。