

2025 年深圳市政府专项债券（三十五期）
深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）

实施方案



目录

第一章 项目概况	3
一、项目名称	3
二、项目单位	3
三、项目主管部门	4
四、项目建设内容	4
五、项目投资估算	5
六、项目地点及建设工期	6
七、项目审批情况	8
八、债券资金使用合规性	11
九、项目投后管理	11
第二章 项目事前绩效评估情况	12
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	12
二、项目建设投资合规性与项目成熟度	13
三、项目资金来源和到位可行性	16
四、项目收入、成本、收益预测合理性	16
五、债券资金需求合理性	18
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	18
七、绩效目标合理性	19
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	19
九、整体结论	19
第三章 项目投资概算与资金筹措	21
一、资金筹措	21
二、项目预期成本收益	254

第一章 项目概况

深圳市龙华区保障性租赁住房项目(续发)总投资 501,936 万元，计划申请专项债券总额 139,150 万元。其中，该项目 2024 年已发行 55,250 万元，2025 年已发行 75,000 万元，本次申请发行 8,900 万元。2024 年已发行和 2025 年已发行债券及本期债券还本付息方式均为半年付息一次，债券存续期最后十年等额还本。

一、项目名称

深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）（以下简称本项目或项目），属于专项债券重点支持的保障性安居工程领域。

二、项目单位

该项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市龙华区住房和建设局，项目单位基本信息如下表：

表 1 项目单位基本信息一览表

机构名称	深圳市龙华区住房和建设局
统一社会信用代码	114403000539605231
性质	机关单位
状态	存续
地址	深圳市龙华区龙华街道清湖路 10 号国鸿工业园 3 栋

负责人	陈启梦
-----	-----

实施主体是依法成立且存续的法人，具备独立的法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；实施主体具备从事本项目建设管理的业务资质。

三、项目主管部门

本项目主管部门为深圳市龙华区住房和建设局。

四、项目建设内容

根据项目单位提供的《深圳市社会投资项目备案证》（深龙华发改备案〔2022〕0147号）、《深圳市龙华区建设工程质量安全监督站保障性住房收购价格测算审核单》以及各回购项目《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》，本期项目建设内容为区级保障性住房项目，共计包含23个子项目。分别为澜汇云庭花园保障性住房项目、卓越柏乐庭保障性住房项目、龙胜尚府保障性住房项目、卓越和奕府保障性住房项目、悦见誉府保障性住房项目、壹湾府保障性住房项目、盛龙时代广场保障性住房项目、天屿花园保障性住房项目、鸿荣源博誉府保障性住房项目、壹城时尚花园保障性住房项目、启城家园保障性住房项目、天玑公馆保障性住房项目、安宏基星曜广场保障性住房项目、水榭云上家园保障性住房项目、星悦名庭保障性住房项目、未来平方云泽府保障性住房项目、未来平方云翰府保障性住房项目、未来平方云岭府保障性住房项目（原观城世纪花园保障性住房项目）、御龙

湾西园保障性住房项目、龙馨家园保障性住房项目、华馨雅苑保障性住房项目、尚云花园保障性住房项目以及幸福城臻园保障性住房项目。本项目的实施将完善龙华区住房保障体系，缓解住房租赁市场结构性供给不足，也有助于促进龙华区人才培养环境和营商环境的优化。

五、项目投资估算

本项目开发建设估算表如下：

表 2 项目投资估算构成表

单位：人民币、万元

项目名称	投资金额
项目建设成本	483,931
建设期利息	17,902
债券发行费用	102
还本付息服务费	0.90
项目总投资	501,936
项目资金来源	
其中：	
资本金	362,786
地方政府专项债券	139,150

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。

六、项目地点及建设工期

本项目共包含 23 个子项目，详情如下表所示：

表 3 项目概况表

单位：人民币、万元

序号	项目名称	主要建设规模
1	澜汇云庭花园保障性住房项目	本项目位于龙华区福城街道；总建筑面积为 321,095.24 平方米，其中公共租赁住房面积 67,970 平方米，共 1,025 套公共租赁住房。
2	卓越柏乐庭保障性住房项目	本项目位于龙华区大浪街道新区大道与建设东路交会处；总用地面积 6,979.54 平方米，总建筑面积为 17,950 平方米，其中保障性住房面积 11,050 平方米，共 196 套保障性住房。
3	龙胜尚府保障性住房项目	本项目位于龙华区大浪街道东接工业西路，西邻龙胜路；总用地面积 9,036.9 平方米，总建筑面积 68,400 平方米，其中保障性住房面积 34,734 平方米，共 574 套保障性住房。
4	卓越和奕府保障性住房项目	本项目位于龙华区龙华街道龙华大道与工业路交会处；总用地面积为 14,388.58 平方米，总建筑面积 72,000 平方米，其中公共租赁住房面积 9,540 平方米，共 144 套公共租赁住房。
5	悦见誉府保障性住房项目	本项目位于龙华区龙华街道和平路与清龙路交会处东南侧；总用地面积 17,924.15 平方米，总建筑面积 143,560 平方米，其中公共租赁住房面积 54,100 平方米，共 936 套公共租赁住房。
6	壹湾府保障性住房项目	本项目位于龙华区龙华街道；总用地面积 8,049.98 平方米，总建筑面积 46,345 平方米，其中保障性住房面积 8,120 平方米，共 120 套公共租赁住房。
7	盛龙时代广场保障性住房项目	本项目位于龙华区龙华街道；总用地面积 23,036.42 平方米，总建筑面积 254,401.02 平方米，其中公共租赁住房面积 7,570 平方米，共 186 套公共租赁住房。
8	天屿花园保障性住房项目	本项目位于龙华区观澜街道；总用地面积 20,652.18 平方米，总建筑面积 132,920 平方米，其中公共租赁住房面积 33,404 平方米，共 736 套公共租赁住房。
9	鸿荣源博誉府保障性住房项目	本项目位于龙华区民治街道；总用地面积 19,940.16 平方米，总建筑面积 115,130 平方米，其中公共租赁住房面积 5,780 平方米，共 82 套公共租赁住房。
10	壹城时尚花园保障性住房项目	本项目位于龙华区龙华街道；总用地面积 25,298.85 平方米，总建筑面积 201,540 平方米，其中保障性住

		房面积 37,324 平方米, 共 600 套保障性住房。
11	启城家园保障性住房项目	本项目位于龙华区福城街道; 总用地面积 5,272.85 平方米, 总建筑面积 42,167.25 平方米, 其中公共租赁住房面积 22,700 平方米, 共 368 套公共租赁住房。
12	天玑公馆保障性住房项目	本项目位于龙华区龙华办事处; 总用地面积 3,000.6 平方米, 总建筑面积 11,730 平方米, 其中住宅建筑面积 10,180 平方米, 保障性住房建筑面积 10,180 平方米。
13	安宏基星曜广场保障性住房项目	本项目位于龙华区大浪街道; 总用地面积 20,184.76 平方米, 总建筑面积 109,180 平方米, 其中公共租赁住房面积 14,190 平方米, 共 270 套公共租赁住房。
14	水榭云上家园保障性住房项目	本项目位于龙华区民治街道; 总用地面积 7,732.43 平方米, 总建筑面积 52,580 平方米, 其中公共租赁住房面积 3,509 平方米。
15	星悦名庭保障性住房项目	本项目位于龙华区大浪街道; 总用地面积 20,953.16 平方米, 总建筑面积 145,045 平方米, 其中保障性住房面积 66,040 平方米, 共 1,248 套保障性住房。
16	未来平方云泽府保障性住房项目	本项目位于龙华区观湖街道观澜大道与汇心路交接西南侧; 总用地面积 18,998.99 平方米, 总建筑面积 207,240 平方米, 其中保障性住房面积 91,740 平方米, 共 1,547 套保障性住房。
17	未来平方云翰府保障性住房项目	本项目位于龙华区观湖街道金明路与平安路交接西南侧; 总用地面积 21,529.96 平方米, 总建筑面积 221,830 平方米, 其中保障性住房面积 37,340 平方米, 共 735 套保障性住房。
18	未来平方云岭府保障性住房项目 (原观城世纪花园保障性住房项目)	本项目位于龙华区观湖街道平安路与横坑北路交叉口南侧; 总用地面积 20,630.96 平方米, 总建筑面积 129,120 平方米, 其中保障性住房面积 16,740 平方米, 共 224 套保障性住房。
19	御龙湾西园保障性住房项目	本项目位于龙华区福城街道观澜大道与翠幽路交汇处东南侧; 总用地面积 41,357.07 平方米, 总建筑面积 207,566 平方米, 其中保障住房面积 22,410 平方米, 共 360 套保障性住房。
20	龙馨家园保障性住房项目	本项目位于龙华区观湖街道; 总用地面积 18,424.61 平方米, 总建筑面积 133,727.51 平方米, 其中公共租赁住房面积 64,541 平方米, 共 1,530 套公共租赁住房。
21	华馨雅苑保障性住房项目	本项目位于龙华区观湖街道; 总用地面积 21,334.18 平方米, 总建筑面积 114,070 平方米, 其中保障性住房面积 40,020 平方米, 共 1,021 套保障性住房。
22	尚云花园保障性住房项目	本项目位于龙华区民治街道; 总用地面积 15,319.43 平方米, 建筑规模 141,545 平方米, 其中公共租赁住房面积 37,125 平方米, 共 600 套公共租赁住房。
23	幸福城臻园保障	本项目位于龙华区龙华街道; 占地总面积 31,636.8

	性住房项目	平方米,规划容积率 8.61,拟建总建筑面积约 372,455 平方米。其中,计容积率建筑面积 272,455 平方米,不计容积率建筑面积约 100,000 平方米。
--	-------	---

七、项目审批情况

(1) 本项目募投项目在立项、环评、规划、建设等方面的有关审批或备案文件如下:

《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号);

《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);

《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号);

国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

(2) 项目单位提供的有关资料:

《深圳市龙华区保障性住房项目回购合同》(深龙华回购〔2019〕2号);

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》(深龙华收购〔2021〕1号);

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》(深龙华收购〔2021〕3号);

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》(深龙华收

购〔2022〕1号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2022〕3号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2022〕6号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕3号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕4号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕5号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕6号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕7号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕8号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕9号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收

购〔2023〕10号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2024〕1号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2024〕2号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕2号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕3号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕4号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕5号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕6号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕7号）；

《深圳市龙华区建设工程质量安全监督站保障性住房收购价格测算审核单》；

《深圳市社会投资项目备案证》（深龙华发改备案

〔2022〕0147号）。

综上，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。

八、债券资金使用合规性

债券发行后，由实施主体按照建设进度，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。

九、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由项目单位/项目运营公司收取，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。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

近年保障性安居工程是重大的民生工程，也是完善住房政策和供应体系的必然要求。大规模实施保障性安居工程，是党中央、国务院作出的重大决策。实施好这一重大民生工程，关系经济社会发展全局，惠及广大人民群众。本项目为龙华区改善住房困难群体居住条件，深入实施人才优先发展战略，加大人才安居工作力度，着力解决人才住房困难，促进社会和谐和经济健康稳定发展，提高城市竞争力作出贡献，是龙华区提升社会保障水平、打造多层次、广覆盖住房保障体系、提升人民群众获得感和幸福感的重要项目。因此，

本项目的实施具有必要性。

本项目的建设紧跟《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）的号召，“坚持房子是用来住的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，促进实现全体人民住有所居”。项目建设符合深圳市保障性住房的相关规划。与此同时，着力解决人才住房困难，持续改善人才居住条件，解决人才对住房的后顾之忧，有助于引导更多人才落户，提升区域的“软实力”，为龙华区经济发展提供新的动力，助力龙华区成为更具吸引力和竞争力的“人才高地”。通过提升相应地区的居住环境和居住需求，对龙华区未来的保障房市场提升将产生较大的积极影响。

本项目的完成，通过推进龙华区保障性住房建设与供给，进一步改善提升区域居住与投资环境，有利于引导更多企业参与到龙华区的产业建设中来，不断推进各行各业优化升级，进而不断创造出新产品、新业务与新模式，催生新业态。从而促进相应片区商业环境和租赁市场的需求，大幅度提升龙华区的商业价值和城市竞争力。

二、项目投资合规性与项目成熟度

本项目取得合规性文件如下：

《深圳市社会投资项目备案证》（深龙华发改备案

〔2022〕0147号）；

《深圳市龙华区建设工程质量安全监督站保障性住房收购价格测算审核单》；

《深圳市龙华区保障性住房项目回购合同》（深龙华回购〔2019〕2号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2021〕1号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2021〕3号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2022〕1号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2022〕3号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2022〕6号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕3号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕4号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收

购〔2023〕5号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕6号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕7号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕8号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕9号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕10号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2024〕1号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2024〕2号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕2号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕3号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收

购〔2025〕4号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕5号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕6号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕7号）；

本项目合规文件齐全，投资规模合理，项目收益较为稳定，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

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。项目分年度资金筹措计划如下表所示：

表4 项目分年度资金筹措计划表

单位：人民币、万元

资金筹措	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
财政资金	52983	52402	5127	33491	104175	89440	12480	5462	7227	362786
债券发行	-	-	55250	83900	-	-	-	-	-	139150
合计	52983	52402	60377	117391	104175	89440	12480	5462	7227	501936

项目资金筹措合理，资金到位具有可行性。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

测算依据：国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；国家现行财税政

策、会计制度与相关法规；本项目确定的建设方案、可行性研究报告及批复；与项目相关的其他依据。

收入预测：本项目收入来源为本项目涉及的保障房以及由龙华区住房和建设局运营的保障房的租金收入。本项目收入来源主要为本项目涉及的保障房以及由龙华区住房和建设局的保障房租金收入。具体为：在还本付息年份内，安排澜汇云庭花园保障性住房项目、卓越柏乐庭保障性住房项目、龙胜尚府保障性住房项目、卓越和奕府保障性住房项目、悦见誉府保障性住房项目、壹湾府保障性住房项目、盛龙时代广场保障性住房项目、天屿花园保障性住房项目、鸿荣源博誉府保障性住房项目、壹城时尚花园保障性住房项目、启城家园保障性住房项目、水榭云上家园保障性住房项目、星悦名庭保障性住房项目、未来平方云泽府保障性住房项目、未来平方云翰府保障性住房项目、未来平方云岭府保障性住房项目（原观城世纪花园保障性住房项目）、御龙湾西园保障性住房项目、龙馨家园保障性住房项目、华馨雅苑保障性住房项目、尚云花园保障性住房项目及幸福城臻园保障性住房项目租金收入作为偿债来源。

成本预测：本项目成本预测根据项目可行性研究报告以及龙华区实际情况进行预测。成本主要包括保障性住房房屋维修、保障性住房分配费用等，所涉及的费用由每年一般公共预算支出保障，暂不纳入本次测算范围。

收益预测：项目收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费（占用项目偿债收益的相关税费=相关税费合计-已计入总投资的税费），本项目收益优先用于偿还政府专项债券债务。

综上，本项目收入、成本、收益预测较为合理。

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筹集资金。本项目专项债将依照项目现金流结余情况，根据偿还能力铺排还款计划，降低利息费用，提高资金使用效率，已考虑运营收益、债券利率等因素变动对专项债券本息资金覆盖情况的影响。总体而言，本项目通过发行专项债可实现较低成本筹措资金，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案，项目债券资金需求合理，申请金额符合专项债券申请标准。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

通过测算，根据资金平衡测算分析，本项目预计债券本息资金覆盖率可达到 1.48 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.26 倍。

另外，在对运营收益和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目在运营收益下降 20%或债券利率上升 20%

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的项目融资成本，是现阶段解决本项目融资资金问题的较优方案。

七、绩效目标合理性

本项目绩效目标设置能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。遵循科学规范、协同配合、公开透明原则。即：坚持“举债必问效、无效必问责”，遵循项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险。各级财政部门牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作，应当依法依规公开绩效信息，自觉接受社会监督，通过公开推动提高专项债券资金使用绩效。

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 5 专项债券项目绩效目标表（2025 年度）

项目名称	深圳市龙华区保障性租	投向领域	保障性租赁住房
------	------------	------	---------

	赁住房项目（续发）		
项目主管部门	深圳市龙华区住房和建设局	项目单位	深圳市龙华区住房和建设局
政策依据	《关于加快发展保障性租赁住房的意见》国办发〔2021〕22号）等。		
计划开工时间	2022 年	计划竣工时间	2030 年
项目实施内容	<p>深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）共计包含 23 个子项目。分别为澜汇云庭花园保障性住房项目、卓越柏乐庭保障性住房项目、龙胜尚府保障性住房项目、卓越和奕府保障性住房项目、悦见誉府保障性住房项目、壹湾府保障性住房项目、盛龙时代广场保障性住房项目、天屿花园保障性住房项目、鸿荣源博誉府保障性住房项目、壹城时尚花园保障性住房项目、启城家园保障性住房项目、天玑公馆保障性住房项目、安宏基星曜广场保障性住房项目、水榭云上家园保障性住房项目、星悦名庭保障性住房项目、未来平方云泽府保障性住房项目、未来平方云翰府保障性住房项目、未来平方云岭府保障性住房项目（原观城世纪花园保障性住房项目）、御龙湾西园保障性住房项目、龙馨家园保障性住房项目、华馨雅苑保障性住房项目、尚云花园保障性住房项目以及幸福城臻园保障性住房项目。</p>		
总体资金需求	债券资金需求：139,150 万元； 其他资金：362,786 万元	年度资金需求	债券资金需求：83,900 万元（已发行 75,000 万元）； 其他资金：36,950 万元
以前年度	2024 年已发行 55,250 万元，2025 年已发行 75,000 万元，合计已发行 130,250		

发行债券情况		万元。		
年度绩效目标		完成项目年度建设工作。		
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	项目完工形象进度	100%
		质量指标	保质保量完成项目开工准备工作	100%
		时效指标	完工及时率	≥95%
		成本指标	支出资金控制在年度安排资金范围内	100%控制
	效益指标	社会效益指标	缓解保障性住房供给	有所缓解
		生态效益指标	不适用	不适用
		可持续影响指标	不适用	不适用
		服务对象	不适用	不适用
		满意度指标	群众投诉率	≤1%
	偿债风险指标	融资与收益平衡指标	存续期内息前税后净现金流/还本付息金额	≥1
		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%

第三章 项目投资概算与资金筹措

一、资金筹措

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 362,786 万元，占总投资的比例约为 72.28%，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 139,150 万元。其中，该项目于 2024 年 5 月发行 20 年期专项债 27,000 万元，债券利率为 2.53%；于 2024 年 7 月已发行 20 年期专项债 18,800 万元，债券利率为 2.41%。项目于 2024 年 12 月调整使用专项债券 9,450 万元，其中，调整使用 2024 年深圳市政府专项债券（二十七期）专项债券额度 2,500 万元，债券利率为 2.41%；调整使用 2024 年深圳市政府专项债券（四十四期）专项债券额度约 1,617 万元，债券利率为 2.19%；调整使用 2024 年深圳市政府专项债券（五十六期）专项债券额度 1,900 万元，债券利率为 2.19%；调整使用 2024 年深圳市政府专项债券（六十七期）专项债券额度约 3,433 万元，债券利率为 2.38%。另外，项目于 2025 年 3 月发行 20 年期专项债券 35,700 万元，债券利率为 2.05%；于 2025 年 5 月发行 20 年期专项债券 39,300 万元，债券利率为 2.07%。2025 年本期计划申

请发行 20 年期专项债券 8,900 万元，债券利率参考本报告测算日的前五日 20 年期中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.09%进行测算。经重新计算，本项目的投资调整为 501,936 万元，计划使用财政资金 362,786 万元，专项债券资金 139,150 万元，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。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。项目分年度资金筹措计划表如下表所示：

表6 项目分年度资金筹措计划表

单位：人民币、万元

资金来源类型	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计	各类型占比
财政预算资金	52,983	52,402	5,127	33,491	104,175	89,440	12,480	5,462	7,227	362,786	72.28%
单位自有资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
专项债券（用作项目资本金）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
专项债券（不用作项目资本金）	-	-	55,250	83,900	-	-	-	-	-	139,150	27.72%
银行贷款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
其他来源资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
合计	52,983	52,402	60,377	117,391	104,175	89,440	12,480	5,462	7,227	501,936	100.00%
分年度占比	10.56%	10.44%	12.03%	23.39%	20.75%	17.82%	2.49%	1.09%	1.44%	100.00%	

二、项目预期成本收益

（一）项目经营性收入分析

项目逐年分批完工，建成后由龙华区住房和建设局负责项目的整体运营。同时，为保障项目还本付息，龙华区住房和建设局将统筹安排本项目涉及的保障房以及由该局运营的保障房租金收入作为项目还本付息的来源，具体为：在还本付息年份内，安排澜汇云庭花园保障性住房项目、卓越柏乐庭保障性住房项目、龙胜尚府保障性住房项目、卓越和奕府保障性住房项目、悦见誉府保障性住房项目、壹湾府保障性住房项目、盛龙时代广场保障性住房项目、天屿花园保障性住房项目、鸿荣源博誉府保障性住房项目、壹城时尚花园保障性住房项目、启城家园保障性住房项目、水榭云上家园保障性住房项目、星悦名庭保障性住房项目、未来平方云泽府保障性住房项目、未来平方云翰府保障性住房项目、未来平方云岭府保障性住房项目（原观城世纪花园保障性住房项目）、御龙湾西园保障性住房项目、龙馨家园保障性住房项目、华馨雅苑保障性住房项目、尚云花园保障性住房项目及幸福城臻园保障性住房项目租金收入作为偿债来源。

根据深圳市龙华区住房和建设局提供的信息，各项目运营收入如下表所示：

表 7 运营收入情况表

单位: 人民币、万元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	澜汇云庭花园保障性住房项目	-	-	351	903	903	903	903	903
2	卓越柏乐庭保障性住房项目	-	-	107	215	215	215	215	215
3	龙胜尚府保障性住房项目	-	-	321	641	641	641	641	641
4	卓越和奕府保障性住房项目	-	-	83	167	167	167	167	167
5	悦见誉府保障性住房项目	-	-	368	947	947	947	947	947
6	壹湾府保障性住房项目	-	-	71	142	142	142	142	142
7	壹城时尚花园保障性住房项目	-	266	532	798	798	798	798	798
8	盛龙时代广场保障性住房项目	-	284	284	284	284	284	284	284
9	天屿花园保障性住房项目	-	347	624	624	624	624	624	624
10	鸿荣源博誉府保障性住房项目	-	225	225	225	225	225	225	225
11	启城家园保障性住房项目	-	560	709	709	709	709	709	709
12	水榭云上家园保障性住房项目	125	125	125	125	125	125	125	125
13	星悦名庭保障性住房项目	-	-	-	307	613	920	920	920
14	未来平方云泽府保障性住房项目	-	-	-	-	-	-	763	832
15	未来平方云翰府保障性住房项目	-	-	-	-	-	-	311	339
16	未来平方云岭府保障性住房项目 (原观城世纪花园保障性住房项目)	-	-	-	-	76	152	228	228
17	御龙湾西园保障性住房项目	-	-	-	-	102	203	305	305
18	龙馨家园保障性住房项目	260	1,652	1,652	1,652	1,652	1,652	1,652	1,652
19	华馨雅苑保障性住房项目	-	-	354	354	532	532	532	532
20	尚云花园保障性住房项目	-	-	473	473	710	710	710	710

21	幸福城臻园保障性住房项目	-	-	-	199	596	894	894	894
	收入合计	385	3,459	6,281	8,765	10,060	10,842	12,093	12,191

运营收入表（续表）

单位：人民币、万元

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	澜汇云庭花园保障性住房项目	903	903	903	903	903	903	903
2	卓越柏乐庭保障性住房项目	215	215	215	215	215	215	215
3	龙胜尚府保障性住房项目	641	641	641	641	641	641	641
4	卓越和奕府保障性住房项目	167	167	167	167	167	167	167
5	悦见誉府保障性住房项目	947	947	947	947	947	947	947
6	壹湾府保障性住房项目	142	142	142	142	142	142	142
7	壹城时尚花园保障性住房项目	798	798	798	798	798	798	798
8	盛龙时代广场保障性住房项目	284	284	284	284	284	284	284
9	天屿花园保障性住房项目	624	624	624	624	624	624	624
10	鸿荣源博誉府保障性住房项目	225	225	225	225	225	225	225
11	启城家园保障性住房项目	709	709	709	709	709	709	709
12	水榭云上家园保障性住房项目	125	125	125	125	125	125	125
13	星悦名庭保障性住房项目	920	920	920	920	920	920	920
14	未来平方云泽府保障性住房项目	1,248	1,248	1,248	1,248	1,248	1,248	1,248
15	未来平方云翰府保障性住房项目	508	508	508	508	508	508	508
16	未来平方云岭府保障性住房项目 （原观城世纪花园保障性住房项目）	228	228	228	228	228	228	228
17	御龙湾西园保障性住房项目	305	305	305	305	305	305	305
18	龙馨家园保障性住房项目	1,652	1,652	1,652	1,652	1,652	1,652	1,652
19	华馨雅苑保障性住房项目	532	532	532	532	532	532	532

20	尚云花园保障性住房项目	710	710	710	710	710	710	710	710	710
21	幸福城臻园保障性住房项目	894	894	894	894	894	894	894	894	894
	收入合计	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776

运营收入表（续表）

单位：人民币、万元

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	澜汇云庭花园保障性住房项目	903	903	903	903	903	903	376	16,980
2	卓越柏乐庭保障性住房项目	215	215	215	215	215	215	90	4,064
3	龙胜尚府保障性住房项目	641	641	641	641	641	641	267	12,134
4	卓越和奕府保障性住房项目	167	167	167	167	167	167	70	3,157
5	悦见誉府保障性住房项目	947	947	947	947	947	947	394	17,800
6	壹湾府保障性住房项目	142	142	142	142	142	142	59	2,687
7	壹城时尚花园保障性住房项目	798	798	798	798	798	798	333	15,497
8	盛龙时代广场保障性住房项目	284	284	284	284	284	284	118	5,797
9	天屿花园保障性住房项目	624	624	624	624	624	624	260	12,465
10	鸿荣源博誉府保障性住房项目	225	225	225	225	225	225	94	4,587
11	启城家园保障性住房项目	709	709	709	709	709	709	295	14,327
12	水榭云上家园保障性住房项目	125	125	125	125	125	125	52	2,684
13	星悦名庭保障性住房项目	920	920	920	920	920	920	383	16,025
14	未来平方云泽府保障性住房项目	1,248	1,248	1,248	1,248	1,248	1,248	520	18,345
15	未来平方云翰府保障性住房项目	508	508	508	508	508	508	212	7,467
16	未来平方云岭府保障性住房项目 (原观城世纪花园保障性住房项目)	228	228	228	228	228	228	95	3,740
17	御龙湾西园保障性住房项目	305	305	305	305	305	305	127	5,006
18	龙馨家园保障性住房项目	1,652	1,652	1,652	1,652	1,652	1,652	688	33,988
19	华馨雅苑保障性住房项目	532	532	532	532	532	532	222	9,968

20	尚云花园保障性住房项目	710	710	710	710	710	710	710	710	296	13,307
21	幸福城臻园保障性住房项目	894	894	894	894	894	894	894	894	372	15,469
	收入合计	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	5,324	235,494

（二）项目运营成本分析

项目运营成本：包括保障性住房房屋维修、保障性住房分配费用等，所涉及的费用由每年一般公共预算支出保障，暂不纳入本次测算范围。

项目税费：本项目由政府方进行保障房建设、出租、收取租金等，经沟通确认，本项目的租金收入作为非税收入处理，暂不考虑各类税收。

综上，债券存续期内，本项目运营成本、项目税费暂不纳入本次测算。

（三）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 8 项目分年度收益表

单位：人民币、万元

类别	分年度收益											
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年		
项目收入	385	3,459	6,281	8,765	10,060	10,842	12,093	12,191	12,776	12,776		
运营支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
收益	385	3,459	6,281	8,765	10,060	10,842	12,093	12,191	12,776	12,776		
类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年		
项目收入	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776		
运营支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
收益	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776		
类别	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计		
项目收入	12,776	5,324	-	-	-	-	-	-	-	235,494		
运营支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
收益	12,776	5,324	-	-	-	-	-	-	-	235,494		

2. 项目融资本息

本项目拟使用专项债券 139,150 万元，在债券存续期内每半年支付一次债券利息；其中，130,760 万元的还本方式为债券存续期最后十年等额还本，8,390 万元的还本方式为到期后一次性还本。

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 9 专项债券应付本息情况表

单位：人民币、万元

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
期初余额	-	55250	139150	139150	139150	139150	139150	139150	139150
本期增加	55,250	83900	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	342	2128	3087	3087	3087	3087	3087	3087	3087
本期还款	342	2128	3087	3087	3087	3087	3087	3087	3087
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	342	2128	3087	3087	3087	3087	3087	3087	3087
期末专项债券余额	55250	139150	139150	139150	139150	139150	139150	139150	139150

专项债券应付本息情况表（续）

单位：人民币、万元

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
期初余额	139150	139150	139150	133625	119710	105795	91880	77965	64050
本期增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	3087	3087	3052	2840	2531	2222	1914	1605	1296
本期还款	3087	3087	8577	16755	16446	16137	15829	15520	15211

其中：还本	-	-	5525	13915	13915	13915	13915	13915	13915
付息	3087	3087	3052	2840	2531	2222	1914	1605	1296
期末专项 债券余额	139150	139150	133625	119710	105795	91880	77965	64050	50135

专项债券应付本息情况表（续）

单位：人民币、万元

年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
期初余额	50135	36220	22305	8390	
本期增加	-	-	-	-	139150
利息支出	988	679	370	96	47841
本期还款	14903	14594	14285	8486	186991
其中：还本	13915	13915	13915	8390	139150
付息	988	679	370	96	47841
期末专项债券余 额	36220	22305	8390	-	

（四）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 10 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：人民币、万元

序号	年度	项目收益(含以往年度收益结余)	融资		
			到期本金	到期利息	本息合计
1	2024 年	385	—	342	342
2	2025 年	3844	—	2128	2128
3	2026 年	10124	—	3087	3087
4	2027 年	18889	—	3087	3087
5	2028 年	28949	—	3087	3087
6	2029 年	39792	—	3087	3087
7	2030 年	51885	—	3087	3087
8	2031 年	64076	—	3087	3087
9	2032 年	76853	—	3087	3087
10	2033 年	89629	—	3087	3087
11	2034 年	102406	—	3087	3087
12	2035 年	115182	5525	3052	8577
13	2036 年	127959	13915	2840	16755
14	2037 年	140735	13915	2531	16446
15	2038 年	153512	13915	2222	16137
16	2039 年	166288	13915	1914	15829
17	2040 年	179065	13915	1605	15520
18	2041 年	191841	13915	1296	15211
19	2042 年	204618	13915	988	14903
20	2043 年	217394	13915	679	14594
21	2044 年	230171	13915	370	14285
22	2045 年	235494	8390	96	8486
合计		—	139150	47841	186991
本息覆盖倍数		1.26			

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 1.26，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。