

**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）
财务评估咨询报告**

深圳日浩会计师事务所（普通合伙）

2025 年 6 月

ShenzhenRihaoCertifiedPublicAccountants(General Partnership)

电话 (Tel) : 84711099 84711598 84711599 传真 (Fax) : 84711699

邮编 (P.C.) : 518129 网址 (Website) : <http://www.rihaocpa.com>

目 录

一、项目概述	1
二、评估分析	7
(一) 资金充足性	7
(二) 资金稳定性	14
三、风险分析	14
四、评估结论	15
附件：预期收益及成本分析	18

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）财务评估咨询报告

深浩咨字[2025]112 号

深圳市龙华区财政局：

根据我们对 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）（以下简称本项目）实施方案的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为本项目没有为预测提供合理的基础，并且我们认为项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流预测编制基础的规定进行了列报。

一、项目概述

本项目本期计划申请发行专项债券项目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。

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

（八）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。

（九）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。

（十）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。

（十一）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。

（十二）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。

（十三）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。

（十四）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。

（十五）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。

（十六）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

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。

（十七）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。

（十八）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。

（十九）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。

（二十）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。

（二十一）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

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。

（二十二）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。

（二十三）幸福城臻园保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华街道；占地总面积 31,636.8 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。

本项目开发建设总成本约为 483,931 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	项目名称	投资金额
1	澜汇云庭花园保障性住房项目	53,961
2	卓越柏乐庭保障性住房项目	6,509
3	龙胜尚府保障性住房项目	27,412
4	卓越和奕府保障性住房项目	5,433
5	悦见誉府保障性住房项目	38,031
6	壹湾府保障性住房项目	4,532
7	盛龙时代广场保障性住房项目	4,689
8	天屿花园保障性住房项目	21,709
9	鸿荣源博誉府保障性住房项目	4,208
10	壹城时尚花园保障性住房项目	28,025
11	启城家园保障性住房项目	14,911
12	天玑公馆保障性住房项目	5,641
13	安宏基星曜广场保障性住房项目	8,788
14	水榭云上家园保障性住房项目	2,646

序号	项目名称	投资金额
15	星悦名庭保障性住房项目	40,255
16	未来平方云泽府保障性住房项目	59,767
17	未来平方云翰府保障性住房项目	23,031
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）	8,431
19	御龙湾西园保障性住房项目	11,479
20	龙馨家园保障性住房项目	41,237
21	华馨雅苑保障性住房项目	25,599
22	尚云花园保障性住房项目	20,048
23	幸福城臻园保障性住房项目	27,589
合计		483,931

二、评估分析

2017年财政部公布《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》（以下简称财预〔2017〕89号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89号文件要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对《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》中的项目收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

（一）资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖率可达到 1.48 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.36 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.26 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措与建设资金平衡、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

本项目拟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，项目资本金¹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 1,617²万元，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

¹若有实际需求且条件允许，后续资本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债券资金准确为 1,617.125454 万元，由于本报告数据取整呈现，此处表述为约 1,617 万元，但不影响项目实际测算，下同。

十七期)专项债券额度约 3,433³万元,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⁴,上浮 15 个基点,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,详见表 2。

表 2 项目总投资估算表

单位:人民币万元

序号	类型	金额
1	静态投资	483,931
2	建设期利息	17,902
3	债券发行费用	102
4	还本付息服务费	0.90
合计		501,936

注:

1. 本期债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费,2025 年 5 月以前的债券发行费用分别暂按发行债券金额的 0.08%和 0.0064%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 0.06%和 0.0064%进行测算。
2. 还本付息服务费为债券建设期利息的 0.005%。
3. 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。

2. 资金筹措与建设资金平衡

根据投资计划,项目实施期内,各年度投资计划及资金筹措方案详见表 3。

表 3 投资计划及资金筹措表

单位:人民币万元

项目		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
资金筹措	财政资金	52,983	52,402	5,127	33,491	104,175
	债券发行	-	-	55,250	83,900	-
	加:上年留存资金	-	-	-	-	-

³债券资金准确为 3,432.874546 万元,由于本报告数据取整呈现,此处表述为约 3,433 万元,但不影响项目实际测算,下同。

⁴2025 年 6 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。

项目		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
	合计	52,983	52,402	60,377	117,391	104,175
	建设投资	52,983	52,402	60,377	117,391	104,175

(续)

项目		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
资金筹措	财政资金	89,440	12,480	5,462	7,227	362,786
	债券发行	-	-	-	-	139,150
	加: 上年留存资金	-	-	-	-	-
	合计	89,440	12,480	5,462	7,227	501,936
	建设投资	89,440	12,480	5,462	7,227	501,936

3. 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果, 债券本金资金覆盖率可达到 1.48 倍, 债券本息资金覆盖率可达到 1.36 倍, 债券本息资金覆盖倍数可达到 1.26 倍。现金流测算如表 4 所示。

表 4 现金流模拟测试表⁵

单位：人民币万元

项目	2022 年	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	52,983	52,402	5,127	33,491	104,175	89,440	12,480	5,462
	债券资金流入	-	-	55,250	83,900	-	-	-	-
	运营期现金流入	-	-	385	3,459	6,281	8,765	10,060	10,842
	合计	52,983	52,402	60,763	120,850	110,456	98,205	16,304	19,320
现金流出	建设期资金流出	52,983	52,402	59,996	115,200	101,089	86,353	9,393	2,375
	运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
	债券还本付息	-	-	342	2,128	3,087	3,087	3,087	3,087
	还本付息服务费	-	-	0.02	0.11	0.15	0.15	0.15	0.15
	债券发行费用	-	-	40	63	-	-	-	-
	合计	52,983	52,402	60,377	117,391	104,175	89,440	12,480	5,462
现金净流量	当年项目现金净流入	-	-	385	3,459	6,281	8,765	10,060	10,842
	期末项目累计现金结存额	-	-	385	3,844	10,124	18,889	28,949	39,792
									51,885

⁵ 此表取整。

表 4 现金流模拟测试表 (续)

单位: 人民币万元

项目		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入	财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流入	12,191	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776
	合计	12,191	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776
现金流出	建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	债券还本付息	3,087	3,087	3,087	3,087	8,577	16,755	16,446	16,137	15,829
	还本付息服务费	0.15	0.15	0.15	0.15	0.43	0.84	0.82	0.81	0.79
	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合计	3,087	3,087	3,087	3,087	8,578	16,755	16,447	16,138	15,829
现金净流量	当年项目现金净流入	9,104	9,690	9,690	9,690	4,199	-3,979	-3,670	-3,362	-3,053
	期末项目累计现金结存额	60,990	70,679	80,369	90,059	94,258	90,279	86,608	83,247	80,194

表 4 现金流模拟测试表 (续)

单位: 人民币万元

项目		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
现金流入	财政资金流入	-	-	-	-	-	-	362,786
	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	139,150
	运营期现金流入	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	5,324	235,494
	合计	12,776	12,776	12,776	12,776	12,776	5,324	737,430
现金流出	建设资金流出	-	-	-	-	-	-	483,931
	运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-
	债券还本付息	15,520	15,212	14,903	14,594	14,285	8,486	186,991
	还本付息服务费	0.78	0.76	0.75	0.73	0.71	0.42	9
	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	102
	合计	15,521	15,212	14,903	14,595	14,286	8,486	671,034
现金净流量	当年项目现金净流入	-2,744	-2,436	-2,127	-1,818	-1,510	-3,163	
	期末项目累计现金结存额	77,450	75,014	72,887	71,069	69,559	66,396	

未来项目的实际收入和专项债券利率等受宏观经济影响较大, 根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果, 当项目收入和专项债券利率在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下, 专项债券本息资金覆盖率 >1 , 还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力。

4. 小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

（二）资金稳定性

债券存续期内，本项目的专项债券还本付息以保障租金收入为基础，对专项债券存续期间资金结余进行测算的结果表明，本项目在专项债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖专项债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2045 年项目本金偿还完毕后仍有 66,396 万元资金结余。

综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

专项债券存续期间资金结余测算如下图：

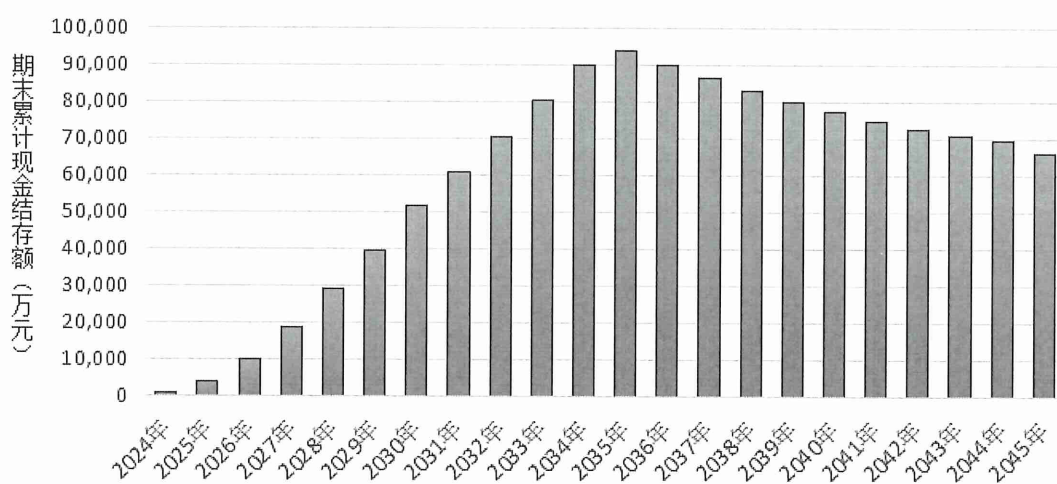


图 1 专项债券存续期间资金结余测算统计图

三、风险分析

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，未来项目收入受宏观经济影响较大，根据本项目收益与融资自求平衡

的压力测试结果，当收入和专项债券利率在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率 >1 ，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力，考虑运营收入和债券利率等因素变动分析专项债券资金覆盖情况如表 5。

表 5 单因素变动压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析)		-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
收入 变动 敏感 性分 析	债券本金资金覆盖率 ⁶	1.14	1.22	1.31	1.39	1.48	1.56	1.65	1.73	1.82
	债券本息资金覆盖率 ⁷	1.10	1.17	1.23	1.29	1.36	1.42	1.48	1.54	1.61
	债券本息资金覆盖倍数 ⁸	1.01	1.07	1.13	1.20	1.26	1.32	1.39	1.45	1.51
利率 变动 情况 敏感 性分 析	债券本金资金覆盖率	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.47
	债券本息资金覆盖率	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36	1.35	1.35	1.35	1.35
	债券本息资金覆盖倍数	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26

四、评估结论

经上述分析，基于财预〔2017〕89号文件要求，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以保障租金收入作为项目还本付息的来源。预期项目收入能够合理保障融资资金的本金和利息，债券本金资金覆盖率可达到 1.48 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.36 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.26 倍，实现项目收益和融资自求平衡。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的

⁶ 债券本金资金覆盖率=期末项目累计现金结存额/应偿还本金+1

⁷ 债券本息资金覆盖率=期末项目累计现金结存额/应偿还本息和+1

⁸ 债券本息资金覆盖倍数=(运营收入-运营支出)/还本付息

情况。



(此页无正文)

深圳日浩会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师

（杨光）



中国注册会计师

（曾祥金）



二〇二五年七月三日

附件：预期收益及成本分析

一、预期收益分析

（一）收入

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。

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，各项目出租信息如下：

附表 1 项目租金收入情况表

项目	出租面积/单价	金额	收入起始时间 ⁹
澜汇云庭花园保障性住房项目	可出租面积（平方米）	67,970	2026 年 6 月
	出租单价（元/平方米·月）	12.30	
卓越柏乐庭保障性住房项目	可出租面积（平方米）	11,050	2026 年 4 月
	出租单价（元/平方米·月）	18.00	
龙胜尚府保障性住房项目	可出租面积（平方米）	34,734	2026 年 4 月
	出租单价（元/平方米·月）	17.10	
卓越和奕府保障性住房项目	可出租面积（平方米）	9,540	2026 年 4 月
	出租单价（元/平方米·月）	16.20	
悦见誉府保障性住房项目	可出租面积（平方米）	54,100	2026 年 6 月
	出租单价（元/平方米·月）	16.20	
壹湾府保障性住房项目	可出租面积（平方米）	8,120	2026 年 4 月
	出租单价（元/平方米·月）	16.20	
盛龙时代广场保障性住房项目	可出租面积（平方米）	7,570	2025 年 1 月

⁹由运营单位根据项目正式运营时间，结合实际运营安排保守估算。

项目	出租面积/单价	金额	收入起始时间 ⁹
	出租单价（元/平方米·月）	32.90	
天屿花园保障性住房项目	可出租面积（平方米）	33,404	2025 年 3 月
	出租单价（元/平方米·月）	17.30	
鸿荣源博誉府保障性住房项目	可出租面积（平方米）	5,780	2025 年 1 月
	出租单价（元/平方米·月）	34.10	
壹城时尚花园保障性住房项目	可出租面积（平方米）	37,324 ¹⁰	2025 年 7 月
	出租单价（元/平方米·月）	19.80	
启城家园保障性住房项目	可出租面积（平方米）	22,700	2025 年 3 月
	出租单价（元/平方米·月）	27.40	
水榭云上家园保障性住房项目	可出租面积（平方米）	3,509 ¹¹	2023 年 1 月
	出租单价（元/平方米·月）	33.07	
星悦名庭保障性住房项目	可出租面积（平方米）	66,040	2027 年 7 月
	出租单价（元/平方米·月）	12.90	
未来平方云泽府保障性住房项目	可出租面积（平方米）	91,740	2030 年 2 月
	出租单价（元/平方米·月）	12.60	
未来平方云翰府保障性住房项目	可出租面积（平方米）	37,340	2030 年 2 月
	出租单价（元/平方米·月）	12.60	
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）	可出租面积（平方米）	16,740	2028 年 7 月
	出租单价（元/平方米·月）	12.60	
御龙湾西园保障性住房项目	可出租面积（平方米）	22,410	2028 年 7 月
	出租单价（元/平方米·月）	12.60	
龙馨家园保障性住房项目	可出租面积（平方米）	64,541	2024 年 11 月
	出租单价（元/平方米·月）	23.70	
华馨雅苑保障性住房项目	可出租面积（平方米）	40,020	2026 年 1 月
	出租单价（元/平方米·月）	12.30	
尚云花园保障性住房项目	可出租面积（平方米）	37,125	2026 年 1 月
	出租单价（元/平方米·月）	17.70	
幸福城臻园保障性住房项目	可出租面积（平方米）	51,090	2027 年 9 月
	出租单价（元/平方米·月）	16.20	

根据单位提供数据，遵循保守估算的原则，本项目出租率参考实际情况按 60%-95%进行测算。另外保守起见，保障房出租单价暂不考虑增长。结合债券实际发行时间和收入实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，债券存续期内最后一

¹⁰基于项目单位提供的信息，结合建设情况，本项目可出租面积为 37,324 平方米。

¹¹基于项目单位提供的信息，结合建设情况，本项目可出租面积为 3,509 平方米。

年暂按 5 个月计算收入。各年度收入情况详见附表 2。

附表 2 运营收入表¹²

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

¹² 此表取整。

附表 2 运营收入表 (续)

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
21	幸福城臻园保障性住房项目	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

附表 2 运营收入表（续）

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	296	13,307
21	幸福城臻园保障性住房项目	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	5,324	235,494

（二）成本分析

1. 运营成本费用

根据沟通，本项目在运营期的各类支出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。

2. 财务费用

本项目财务费用包括债券还本付息以及还本付息服务费。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集。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。债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，2025 年 5 月以前的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。债券存续期内每年还本付息时需缴纳还本付息服务费，按还本付息金额的十万分之五进行测算。

结合项目收益情况，2024 年和 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。还本付息情况见下表。

附表 3 专项债券还本付息表

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	2033 年	2034 年	2035 年
期初余额	-	55,250	139,150	139,150	139,150	139,150	139,150	139,150	139,150	139,150	139,150	139,150
本期增加	55,250	83,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	342	2,128	3,087	3,087	3,087	3,087	3,087	3,087	3,087	3,087	3,087	3,052
本期还款	342	2,128	3,087	3,087	3,087	3,087	3,087	3,087	3,087	3,087	3,087	8,577
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,525
付息	342	2,128	3,087	3,087	3,087	3,087	3,087	3,087	3,087	3,087	3,087	3,052
期末专项债券余额	55,250	139,150	139,150	139,150	139,150	139,150	139,150	139,150	139,150	139,150	139,150	133,625

附表 3 专项债券还本付息表（续）

单位：人民币万元

年度	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
期初余额	133,625	119,710	105,795	91,880	77,965	64,050	50,135	36,220	22,305	8,390	
本期增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139,150
利息支出	2,840	2,531	2,222	1,914	1,605	1,296	988	679	370	96	47,841
本期还款	16,755	16,446	16,137	15,829	15,520	15,211	14,903	14,594	14,285	8,486	186,991
其中：还本	13,915	13,915	13,915	13,915	13,915	13,915	13,915	13,915	13,915	8,390	139,150
付息	2,840	2,531	2,222	1,914	1,605	1,296	988	679	370	96	47,841
期末专项债券余额	119,710	105,795	91,880	77,965	64,050	50,135	36,220	22,305	8,390	-	

3. 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。