

2025 年深圳市政府专项债券（五十四期）
深圳市龙华区重大集成电路产线配套基础
设施建设项目实施方案

深圳市龙华区建筑工务署
二〇二五年九月



目录

一、项目概况	- 1 -
(一) 项目名称	- 1 -
(二) 项目单位	- 1 -
(三) 项目主管部门	- 1 -
(四) 项目建设内容	- 1 -
(五) 项目投资估算	- 13 -
(六) 项目地点及建设工期	- 17 -
(七) 项目审批情况	- 18 -
(八) 债券资金使用合规性	- 22 -
(九) 项目投后管理	- 23 -
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	- 25 -
(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	- 26 -
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项	- 26 -
(九) 整体结论	- 26 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	- 29 -

(一) 资金筹措	- 29 -
(二) 资金使用计划	- 30 -
(三) 建设资金平衡方案	- 31 -
四、项目收益与融资平衡情况	- 31 -
(一) 项目预期成本收益	- 31 -
(二) 融资收益平衡情况	- 40 -
(三) 债券资金管理	- 43 -

一、项目概况

（一）项目名称

深圳市龙华区重大集成电路产线配套基础设施建设项目，属于专项债券重点支持的前瞻性、战略性新兴产业基础设施以及市政和产业园区基础设施领域项目。

（二）项目单位

实施主体：本次建设项目中，建设责任主体及运营责任主体为深圳市龙华区建筑工务署、福城街道办。

（三）项目主管部门

主管部门：深圳市交通运输局龙华管理局。

（四）项目建设内容

随着全球数字化进程的加速，集成电路作为现代电子信息产业的核心和基础，其重要性日益凸显，对于提升整个产业链的竞争力和创新能力至关重要。2020年7月，国务院发布了《新时期促进集成电路产业和软件产业高质量发展的若干政策》（以下简称《若干政策》），《若干政策》提出，集成电路产业和软件产业是信息产业的核心，是引领新一轮科技革命和产业变革的关键力量，加强集成电路和软件专业建设，将加快推进集成电路一级学科设置，支持产教融合发展。严格落实知识产权保护制度，加大集成电路和软件知识产权侵权行为惩治力度。推动产业集聚发展，规范产业市场秩序，积极开展国际合作。

深圳市作为中国的经济特区和科技创新中心，一直致力于推动高新技术产业的发展，2022年6月，为落实《深

圳市人民政府关于发展壮大战略性新兴产业集群和培育发展未来产业的意见》精神，加快培育半导体与集成电路战略性新兴产业集群，抢占新一轮产业发展的制高点，深圳市发展和改革委员会、深圳市科技创新委员会、深圳市工业和信息化局和深圳市国有资产监督管理委员会联合发布了《深圳市培育发展半导体与集成电路产业集群行动计划（2022—2025 年）》，这个计划旨在通过一系列的政策和措施，推动半导体与集成电路产业的高质量发展，到 2025 年，建成具有影响力的半导体与集成电路产业集群，产业规模大幅增长，制造、封测等关键环节达到国内领先水平，产业链联动协同进一步加强，自主创新能力进一步提升，在重点产品和技术上形成突出的比较优势，突破一批关键核心技术，形成一批骨干企业 and 创新平台，打造若干专业集成电路产业园区，支撑和引领我市战略性新兴产业高质量发展。

2021 年 6 月 30 日，龙华区发展和改革局出台了《深圳市龙华区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（以下简称《纲要》），《纲要》提出全面建设数字龙华、高标准打造深圳都市核心区、加速建成中轴新城的发展目标。按照“增心提级、廊带支撑、片区引领”原则，优化城市整体空间格局，推进空间高质量开发，加强区域协同，打造产城融合的区域新增长极。

为加速推进形成龙华区“两廊三核多极点”的产业空间布局，打造产值超万亿的数字经济圈。鹭湖-清湖先进制

造园依托鹭湖中心城和观澜高新园区，与九龙山数字城等区块协同联动，积极构建从装备产品、智能工厂、软件设计到系统集成服务的智能制造体系，全方位强化产业基础设施配套水平，全面提升城市配套，形成“行政+科技+文化”综合服务功能区。

深圳市龙华区重大集成电路产线配套基础设施建设项目（以下简称本项目）是落实龙华区现代化产业体系部署，推动片区经济质量效益不断提升，有效支撑龙华区经济社会发展实现变革的重要举措之一。

本项目包含 29 个子项目，相关具体情况如下：

序号	子项目名称
1	观澜大道改造工程
2	福悦路（龙澜大道-合和科技园）新建工程
3	观光路观澜体育公园段人行天桥
4	福花路（龙澜大道-九龙山2号变电站）工程
5	福润路（福悦路-龙澜大道）工程
6	建盛路、建环路和建优路新建道路工程项目
7	桂平路 新环路及海存路新建工程
8	长湖东路（湖松路-武馆路）工程
9	福花路（观兴东路-泗黎南路）工程
10	湖松路、长湖路中段新建工程
11	福城景华路（悦兴路-冼屋路）新建工程
12	观博路（观澜人民路-泗黎南路）新建工程
13	观兴南路（观兴东路-观澜大道）新建工程
14	福花路（观兴西路-观兴东路）工程
15	福花路（泗黎南路-规划梅创路）新建工程
16	田背工业区城市更新单元配套道路工程
17	福花路（龙澜大道-观兴西路）及富荣路（福花路-新塘路）新建工程
18	泗黎路（观光路-黎泰路）改造工程项目
19	观平路改造工程
20	樟桂路（龙观快速路-桂祥路）市政工程
21	景悦路南北连接工程
22	宝君路（环观南路-君新路）市政工程
23	黎泰路下穿梅观段新建道路工程

序号	子项目名称
24	梅观高速新增声屏障工程
25	章阁综合水质净化工程
26	黎光综合水质净化工程
27	深莞先进制造走廊黎光片区配套道路工程
28	110 千伏云昌 I、II 线下地工程
29	新丹路（碧澜路-布朗路）道路工程

1. 观澜大道改造工程

观澜大道改造工程南起石清大道，北至高尔夫大道，沿线依次与翠幽路、环观南路、观澜人民路、大和路、平安路、富澜路等道路相交，道路全长 6.844 公里，设计长度为 6.587 公里。项目分为共线段和非共线段，其中共线段位于竹村站、茜坑站、长湖站、观澜站、松元厦站等五个地铁车站疏散范围内，设计道路长度为 3.011 公里；非共线段是指上述五个地铁车站疏散范围外的道路，设计长度 3.576 公里。

项目拟对现状路面进行拓宽改造，对人行道、人行天桥、跨河桥梁、给排水等配套市政设施进行改造提升，并对电力及通信管线进行相应迁改。项目主要设计范围包括：道路、箱涵、给排水、交通及交通疏散、电气、燃气、管线迁改、水土保持、桥梁、管道加固及外电工程等。

2. 福悦路（龙澜大道一合和科技园）新建工程

福悦路（龙澜大道一合和科技园）新建工程位于福城街道九龙山数字城片区，道路大致呈东西走向，东起现状龙澜大道辅路，西至合和科技园，设计长度为 1.295 公里。主要建设内容包括道路、交通、岩土、给排水、电气、燃气、海绵城市、管线迁改、交通疏散、水土保持等工程。

3. 观光路观澜体育公园段人行天桥

观光路观澜体育公园人行天桥位于福城街道，主桥全长 44.20 米、宽 6.40 米，梯道共 4 处、宽 4.20 米，桥梁投影总面积 670 平方米。主要建设内容为：人行天桥、道路、交通疏解、给排水管线迁改、通信管线迁改工程。

4. 福花路（龙澜大道—九龙山 2 号变电站）工程

项目位于九龙山片区，道路总长约 0.585 公里，其中龙澜大道—景悦路段为城市次干路，道路红线宽 40 米；景悦路—九龙山 2 号变电站段为城市支路，道路红线宽 20 米。

5. 福润路（福悦路—龙澜大道）工程

项目位于福城街道，道路红线宽 40 米，起点接规划福悦路，终点至现状龙澜大道，全长约 505 米。项目分为 A、B 两段，其中 A 段起点接规划福悦路，终点接规划景悦路，长约 192 米；B 段起点与福润路 A 段相交成 T 字形平面交叉口，终点至现状龙澜大道，长约 313 米。主要建设内容包括道路、交通、给排水及再生水、电气、燃气、交通监控、通信迁改等工程。

6. 建盛路、建环路和建优路新建道路工程项目

建盛路、建环路和建优路新建道路工程项目包含建盛路、建环路、建优路共 3 条城市支路，道路红线宽均为 12 米，均为双向两车道，总设计长度约 698 米。主要建设内容包括：道路工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、交通工程、交通疏解工程、水土保持工程等。

7. 桂平路、新环路及海存路新建工程

本项目包含桂平路、新环路、海存路，设计总长度1,384米。主要建设内容包括道路工程、岩土工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、交通工程、海绵城市工程、管线迁改工程、交通疏解工程等。

8. 长湖东路（湖松路—武馆路）工程

项目位于福城街道，北接现状湖松路，南连规划武馆路，道路全长约485.03米。主要建设内容有：道路工程、交通及疏通工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、电力改迁工程、水土保持工程。

9. 福花路（观兴东路—泗黎南路）工程

福花路（观兴东路—泗黎南路）工程位于福城街道，西起观兴东路，东至泗黎南路，全长约638米。项目主要设计范围包括：道路、桥涵、给排水、电气、燃气、管线迁改、水土保持工程等。

10. 湖松路、长湖路中段新建工程

湖松路、长湖路中段新建工程位于福城街道长湖头村，包含湖松路及长湖路（规划湖松路—规划观博路）2条道路，总长度约750米。主要设计内容包括道路、交通、给排水、电气、燃气、交通疏解、水土保持等工程。

11. 福城景华路（悦兴路—洗屋路）新建工程

福城景华路（悦兴路—洗屋路）新建工程位于福城街道福民社区，属新建城市支路，北起悦兴路，南至洗屋路，双向四车道，红线宽22米，长约370米。项目主要设计范

围包括：道路、给排水、电气、燃气、交通疏解及水土保持工程等。

12. 观博路（观澜人民路—泗黎南路）新建工程

观博路（观澜人民路—泗黎南路）新建工程位于福城街道长湖头村，呈东西走向，起于现状观澜人民路，终于泗黎南路，长约 469.80 米。主要设计内容包括道路、给排水、电气、燃气、水土保持等工程。

13. 观兴南路（观兴东路—观澜大道）新建工程

项目位于福城街道，规划为城市次干路，大致呈东西走向，西起规划观兴东路，东至观澜大道，道路全长为 443 米，设计长度为 413 米，道路红线宽 45 米，双向 6 车道。主要建设内容包括道路工程、交通工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、交通疏解工程、水土保持工程等。

14. 福花路（观兴西路—观兴东路）工程

福花路（观兴西路—观兴东路）工程位于福城街道，规划为城市次干道，红线宽 45 米，双向六车道，起于观兴西路，终于观兴东路，全长约 546 米。主要设计内容包括：道路、岩土、交通、给排水、电气、燃气、海绵设施、管线迁改、交通疏解及水土保持工程等。

15. 福花路（泗黎南路—规划梅创路）新建工程

福花路（泗黎南路—规划梅创路）跨福城街道和观澜街道，大致呈东西走向，起于泗黎南路，止于规划梅创路，规划为城市次干路，道路红线宽 45 米，双向 6 车道，道路长度约 448 米。

新建 66 厘米厚沥青砼机动车道 12,333 平方米、34 厘米厚透水砼非机动车道 1,727 平方米、33 厘米厚透水砖人行道 3,257 平方米，清理现状砼路面，新建边坡防护、排水沟，局部路段进行地基处理，安砌路缘石等。

16. 田背工业区城市更新单元配套道路工程

田背工业区城市更新单元配套道路工程位于福城街道，包含茜田路、黄木街、武南路等 3 条城市支路，道路设计总长约 533 米。其中：茜田路西起规划观兴东路，东至观澜大道，道路设计长约 278 米，红线宽 20 米，双向 3 车道；黄木街南起规划茜田路，北至规划观兴南路，道路设计长约 155 米，红线宽 15 米，双向 2 车道；武南路南起规划观兴南路，北至建翔路，道路设计长约 100 米，红线宽 15 米，双向 2 车道。主要建设内容包括道路、给排水、电气、燃气、交通、交通疏解及水土保持等工程。

17. 福花路（龙澜大道-观兴西路）及富荣路（福花路-新塘路）新建工程

福花路（龙澜大道-观兴西路）及富荣路（福花路-新塘路）新建工程位于福城街道，包含福花路、富荣路等 2 条城市道路，设计范围总长约 899 米。其中，福花路西起现状龙澜大道，东至观兴西路（现状福前路），根据《深圳市宝安 401-03&09 号片区[观澜大水坑地区]法定图则》规划为城市次干路，道路设计长约 661 米，规划红线宽 45 米；富荣路北起现状新塘路，南至福花路，根据《深圳市宝安 401-03&09 号片区[观澜大水坑地区]法定图则》规划

为城市支路，道路设计范围长约 238 米，规划红线宽 20 米。主要建设内容包括道路、岩土、给排水、电气、燃气、交通、管线迁改、交通疏解、水土保持等工程。

18. 泗黎路（观光路—黎泰路）改造工程

项目位于观澜街道，呈南北走向，南起观光路，北至规划黎泰路，沿线依次与桂香路、樟桂路、桂月路、外环高速、黎光工业路等道路相交，道路全长约 4.1 公里。项目拟对现状道路增加综合管廊并对路面进行拓宽改造，对人行道、人行天桥、跨河桥梁、给排水、交通等配套市政设施进行改造提升，并对电力及通信管线进行相应迁改。主要设计范围包括：道路、桥梁、交通、电气、河道改造、给排水、燃气、综合管廊、管线迁改、水土保持等。

19. 观平路改造工程

观平路位于观湖街道，西起观澜大道与高尔夫大道交汇处，东至环观南路，道路全长约 3.56 公里，同时将该路段范围的樟坑径河整治工程纳入建设内容。项目主要设计范围包括：道路、交通及交通疏解、交通监控、樟坑径河整治、燃气、人行天桥、给排水、电气、管线迁改等工程。

20. 樟桂路（龙观快速路—桂祥路）市政工程

项目位于龙华区观澜街道西北片区，西起龙观快速路，东至桂祥路，道路全长 3.84 公里。项目主要设计内容包括：道路、桥梁、交通、交通疏解、箱涵改造、给排水、电气、燃气、海绵城市及管线迁改工程。

21. 景悦路南北连接工程

景悦路南北连接工程位于福城街道，南起悦兴路，北接福润路，规划为城市次干路，道路长度 1.284 公里，道路红线宽 40 米，双向 4 车道。主要建设内容包括道路工程、桥涵工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、综合管廊工程、交通工程、管线迁改、交通疏解工程、海绵设施及水土保持工程等。

22. 宝君路（环观南路—君新路）市政工程

宝君路（环观南路—君新路）市政工程位于龙华区观澜街道东部，大致呈东西走向，东起于环观南路，途经君子布路、观恒路、观宝路、观和路、张屋路，终点接现状君新路，全长约 918 米，属区中医院配套道路。主要建设内容为：道路、交通、桥梁、给排水、电气、燃气、水土保持、管线迁改工程等。

23. 黎泰路下穿梅观段新建道路工程

黎泰路下穿梅观段新建道路工程大致呈东西走向，西起三号路，下穿梅观高速后，向东接黎泰路桩号 K0+090，道路长度约 90 米。主要建设内容包括道路、交通、桥梁、给排水、电气、燃气、管线迁改、交通疏解、水土保持等工程。

24. 梅观高速新增声屏障工程

梅观高速新增声屏障工程位于深圳市龙华区观澜街道梅观高速，拟在梅观高速鄱阳科技园、深国际物流园、鄱阳公寓路段新建单侧声屏障 1,200 米，其中包含 752 米路基段、30 米桥梁段、418 米挡墙段。路基段采用 5.6 米高

直弧式声屏障，桥梁段采用 3 米高直立式声屏障，挡墙段采用 5 米高直立式声屏障，屏体主要采用透明亚克力板，基础采用钢管桩。工程内容包括交通疏解工程、通信迁改工程及其他附属工程。

25. 章阁综合水质净化工程

章阁综合水质净化工程位于福城街道章阁社区规划桂平路与规划龙澜大道交汇处西北侧，用地面积 46,318.87 平方米，工程处理总规模为 4.5 万立方米/天，共设计 4 条生产线，每条生产线设计规模为 11,250 立方米/天。项目主要建设内容包括地下建筑及结构工程、土石方地基处理及基坑支护工程、生产构筑物及生产设备、配套安装工程、地上建筑及附属工程、水土保持工程、工器具及生产家具购置等。

26. 黎光综合水质净化工程

黎光综合水质净化工程位于龙华区观澜街道外环高速与珠三角环线高速（梅观快速）交叉口西北侧，占地面积约 31,948.77 平方米，采用全地埋式结构，上盖湿地公园，设计废水处理规模 28,700 立方米/天。建设内容包括建设工业废水处理厂 1 座、进出厂接驳管线及废水处理厂配套设施、全地埋式上盖湿地公园 1 座。项目总建筑面积约 54,099 平方米，其中地下箱体约 48,680 平方米，配套工程约 5,219 平方米，公园配套设施用房约 200 平方米。

27. 深莞先进制造走廊黎光片区配套道路工程

深莞先进制造走廊黎光片区配套道路工程位于观澜街道黎光片区，包含三号路、竹山路两条道路，道路全长约2,616米，均为城市支路。主要建设内容包括道路工程、桥梁工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、交通工程、管线迁改工程、交通疏解工程、海绵设施、水土保持工程等。

28.110 千伏云昌 I、II 线下地工程

110 千伏云昌 I、II 线下地工程位于福城街道辖区，现状高压线占用及间接影响土地面积约 4.4 万平方米，为释放土地资源、消除安全隐患等，进行下地迁改。主要建设内容为：清除架空线路 2×1 公里、电缆 2×0.33 公里、铁塔 7 基，新建 $1.4 \text{ 米} \times 1 \text{ 米}$ 电缆沟 100 米、 $1.4 \text{ 米} \times 1.7 \text{ 米}$ 电缆沟 143 米、L 型转弯工井 6 座、上塔工井 2 座、直线穿越工井 8 座、双回路接头工井 1 座、铁塔 2 基，水平导向钻进 385 米，敷设 DN170~230 高密度聚乙烯管 5,676 米、FY-YJLW03-Z-64/110kV- 1×1600 平方毫米电力电缆 9,600 米、GYFTZY-48B1 光缆 1,600 米，安装 PVC 施工围挡 1,200 米、电缆终端头 12 套、中直接头 6 套、接地环流在线监测装置 8 套、避雷器 12 套等。

29. 新丹路（碧澜路-布朗路）道路工程

新丹路（碧澜路-布朗路）道路工程位于观澜街道新澜社区，根据[观澜中心地区西片]法定图则规划为城市次干路，西起规划碧澜路（现状泗黎南路），东至规划布新路，设计范围长约 207 米，红线宽 40 米，双向 4 车道。主要建

设内容包括道路、给排水、电气、燃气、交通、管线迁改、交通疏解、海绵设施、水土保持等工程。

（五）项目投资估算

1. 项目开发建设总成本

（1）深圳市龙华区重大集成电路产线配套基础设施建设项目

根据项目批复文件，项目的开发建设总成本为 738,376 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	观澜大道改造工程	120,768
2	福悦路（龙澜大道-合和科技园）新建工程	17,467
3	观光路观澜体育公园段人行天桥	1,666
4	福花路（龙澜大道-九龙山 2 号变电站）工程	5,896
5	福润路（福悦路-龙澜大道）工程	4,734
6	建盛路、建环路和建优路新建道路工程项目	2,180
7	桂平路 新环路及海存路新建工程	13,629
8	长湖东路（湖松路-武馆路）工程	3,916
9	福花路（观兴东路-泗黎南路）工程	8,880
10	湖松路、长湖路中段新建工程	2,975
11	福城景华路（悦兴路-洗屋路）新建工程	2,250
12	观博路（观澜人民路-泗黎南路）新建工程	4,393
13	观兴南路（观兴东路-观澜大道）新建工程	4,099
14	福花路（观兴西路-观兴东路）工程	9,795
15	福花路（泗黎南路-规划梅创路）新建工程	7,309
16	田背工业区城市更新单元配套道路工程	2,517
17	福花路（龙澜大道-观兴西路）及富荣路（福花路-新塘路）新建工程	8,241
18	泗黎路（观光路-黎泰路）改造工程项目	118,358
19	观平路改造工程	58,345
20	樟桂路（龙观快速路-桂祥路）市政工程	61,107
21	景悦路南北连接工程	37,060
22	宝君路（环观南路-君新路）市政工程	7,997
23	黎泰路下穿梅观段新建道路工程	7,137

24	梅观高速新增声屏障工程	2,796
25	章阁综合水质净化工程	115,525
26	黎光综合水质净化工程	80,031
27	深莞先进制造走廊黎光片区配套道路工程	23,432
28	110 千伏云昌 I、II 线下地工程	3,556
29	新丹路（碧澜路-布朗路）道路工程	2,319
合计		738,376

注：上表金额为通过发行专项债券进行融资前的投资估算总额，未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本。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。

由于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，对项目财政资金（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，下同）相应进行调整，项目财政资金为 557,274 万元，占总投资比例 74.06%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

2. 项目总投资

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 195,158 万元，其中已于 2024 年 5 月发行 10 年期专项债券 30,400 万元，债券利率为 2.32%；已于 2024 年 5 月调入 15 年期专项债券约 16,856¹万元，债券利率为 3.22%；已于 2024 年 7 月发行 20 年期专项债券 81,000 万元，债券利率为 2.41%；已于 2024 年 9 月发行第一批 20 年期专项债券 11,800 万元，债券利率为 2.19%；已于 2024 年 9 月发行第二批 20 年期专项债券 8,000 万元，债券利率为 2.19%；已于 2024 年 10 月发

¹ 债券资金准确为 16,856.433018 万元，由于本报告数据取整呈现，此处表述为约 16,856 万元，但不影响项目实际测算，下同。

行 20 年期专项债券约 10,802 万元²，债券利率为 2.38%；已于 2025 年 3 月发行 20 年期专项债券 12,200 万元，债券利率为 2.05%；已于 2025 年 7 月发行 20 年期专项债券 21,200 万元，债券利率为 2.02%。2025 年本期计划申请发行 20 年期专项债券 2,900 万元，债券利率参考本报告测算日的前五日³20 年期中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基点，即按 2.21%进行测算。经重新计算，本项目的投资调整为 752,433 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（万元）
1	项目开发建设总成本	738,376
2	债券发行费用	149
3	建设期利息	13,907
4	还本付息服务费（建设期）	0.70
	总建设投资	752,433

注：调整债券已支付的发行费用、利息及还本付息服务费由财政统筹，已安排其他资金另行保障，本方案暂不考虑。债券发行费用包含债券承销费和发行登记费。其中 2025 年 2 月及以前债券承销费按发行债券金额的 0.08%计取，2025 年 2 月以后债券承销费按发行债券金额的 0.06%计取，发行登记费按发行债券金额的 0.0064%计取。还本付息服务费按还本付息金额的 0.005%计取，上表内为项目建设期内还本付息服务费。

3. 本次计划发行专项债情况

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 74.06%，共计约 557,274 万元，按照年度建设资金的需求到位。

² 原发债金额为 12,400 万元，已于 2024 年 11 月调出 1,598.160284 万元至深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发），经调整后实际发行专项债券为 10,801.839716 万元，由于本报告数据取整呈现，此处表述为约 10,802 万元，但不影响项目实际测算，下同。

³ 2025 年 8 月 19 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。

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 195,158 万元，其中，已于 2024 年 5 月发行 10 年期专项债券 30,400 万元，债券利率为 2.32%；已于 2024 年 5 月调入 15 年期专项债券约 16,856 万元，债券利率为 3.22%；已于 2024 年 7 月发行 20 年期专项债券 81,000 万元，债券利率为 2.41%；已于 2024 年 9 月发行第一批 20 年期专项债券 11,800 万元，债券利率为 2.19%；已于 2024 年 9 月发行第二批 20 年期专项债券 8,000 万元，债券利率为 2.19%；已于 2024 年 10 月发行 20 年期专项债券约 10,802 万元，债券利率为 2.38%；已于 2025 年 3 月发行 20 年期专项债券 12,200 万元，债券利率为 2.05%；已于 2025 年 7 月发行 20 年期专项债券 21,200 万元，债券利率为 2.02%。2025 年本期计划申请发行 20 年期专项债券 2,900 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 2.21% 进行测算。

（六）项目地点及建设工期

深圳市龙华区重大集成电路产线配套基础设施建设项目（以下简称本项目）是落实龙华区现代化产业体系部署，推动片区经济质量效益不断提升，有效支撑龙华区经济社会发展实现变革的重要举措之一。

本项目包含 29 个子项目，相关具体情况如下：

序号	子项目名称
1	观澜大道改造工程
2	福悦路（龙澜大道-合和科技园）新建工程
3	观光路观澜体育公园段人行天桥
4	福花路（龙澜大道-九龙山 2 号变电站）工程
5	福润路（福悦路-龙澜大道）工程
6	建盛路、建环路和建优路新建道路工程项目
7	桂平路 新环路及海存路新建工程
8	长湖东路（湖松路-武馆路）工程
9	福花路（观兴东路-泗黎南路）工程
10	湖松路、长湖路中段新建工程
11	福城景华路（悦兴路-洗屋路）新建工程
12	观博路（观澜人民路-泗黎南路）新建工程
13	观兴南路（观兴东路-观澜大道）新建工程
14	福花路（观兴西路-观兴东路）工程
15	福花路（泗黎南路-规划梅创路）新建工程
16	田背工业区城市更新单元配套道路工程
17	福花路（龙澜大道-观兴西路）及富荣路（福花路-新塘路）新建工程
18	泗黎路（观光路-黎泰路）改造工程项目
19	观平路改造工程
20	樟桂路（龙观快速路-桂祥路）市政工程
21	景悦路南北连接工程
22	宝君路（环观南路-君新路）市政工程
23	黎泰路下穿梅观段新建道路工程
24	梅观高速新增声屏障工程
25	章阁综合水质净化工程
26	黎光综合水质净化工程

序号	子项目名称
27	深莞先进制造走廊黎光片区配套道路工程
28	110 千伏云昌 I、II 线下地工程
29	新丹路（碧澜路-布朗路）道路工程

（七）项目审批情况

1. 国家有关法律法规、政策文件及规范性文件：

➤ 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（国家发展改革委、建设部：发改投资〔2006〕1325号）；

➤ 财政部关于印发《政府非税收入管理办法》的通知（财税〔2016〕33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. 广东省及深圳市有关法规、政策文件：

➤ 《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

➤ 《深圳市龙华区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

➤ 《深圳经济特区城市更新条例》；

➤ 深圳市的其他相关法规、政策文件。

3. 项目有关资料：

➤ 《龙华区发展和改革局关于批复观澜大道改造工程项目总概算的通知》（深龙华发改概算〔2020〕31号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于福悦路（龙澜大道-合和科技园）新建工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2023〕20号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于观光路观澜体育公园段人行天桥项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2021〕48号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于福花路（龙澜大道-九龙山2号变电站）工程项目可行性研究报告的批复》（深龙华发改可研〔2023〕1号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于福花路（观兴东路-泗黎南路）工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2022〕13号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于福润路（福悦路-龙澜大道）新建工程项目总概算的批复》深龙华发改概算〔2023〕75号；

➤ 《龙华区发展和改革局关于湖松路、长湖路中段新建工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2023〕28号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于福城景华路（悦兴路-洗屋路）新建工程项目总概算的批复》（深龙华发改

概算〔2021〕121号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于观博路（观澜人民路-泗黎南路）新建工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2023〕27号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于观兴南路（观兴东路-观澜大道）新建工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2024〕11号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于福花路（观兴西路-观兴东路）工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2022〕59号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于福花路（泗黎南路-规划梅创路）新建工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2024〕34号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于批复泗黎路（观光路-黎泰路）改造工程项目总概算的通知》（深龙华发改概算〔2019〕91号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于批复观澜观平路改造工程项目总概算的通知》（深龙华发改〔2017〕574号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于批复樟桂路（龙观快速路-桂祥路）市政工程项目总概算的通知》（深龙华发改〔2017〕644号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于景悦路南北连接工程

项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2024〕83号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于宝君路（环观南路-君新路）市政工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2021〕76号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于章阁综合水质净化工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2023〕61号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于黎光综合水质净化工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2024〕36号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于桂平路新环路及海存路新建工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2024〕12号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于批复长湖东路（湖松路-武馆路）工程项目总概算的通知》（深龙华发改概算〔2020〕6号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于建盛路、建环路和建优路新建道路工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2024〕35号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于黎泰路下穿梅观段新建道路工程项目建议书的批复》（深龙华发改立项〔2024〕33号）；

➤ 《龙华区发展和改革局深莞先进制造走廊黎光片

区配套道路工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2024〕86号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于田背工业区城市更新单元配套道路工程可行性研究报告的批复》（深龙华发改可研〔2025〕15号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于福花路（龙澜大道-观兴西路）及富荣路（福花路-新塘路）新建工程可行性研究报告的批复》（深龙华发改可研〔2025〕21号）；

➤ 《深圳市龙华区住房和建设局关于申请认定梅观高速新增声屏障工程为应急工程的复函》；

➤ 《龙华区发展和改革局关于110千伏云昌Ⅰ、Ⅱ线下地工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2021〕123号）；

➤ 《龙华区发展和改革局关于新丹路（碧澜路-布新路）新建道路工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2025〕25号）；

➤ 《龙华区2024年政府投资项目计划（草案）》；

➤ 各子项目《分年度投资安排表》。

（八）债券资金使用合规性

债券发行后，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，以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。

二、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

本项目的建设是为落实《深圳市人民政府关于发展壮大战略性新兴产业集群和培育发展未来产业的意见》精神，加快培育半导体与集成电路战略性新兴产业集群，抢占新一轮产业发展的制高点，推动半导体与集成电路产业的高质量发展，到 2025 年建成具有影响力的半导体与集成电路产业集群，产业规

模大幅增长，制造、封测等关键环节达到国内领先水平，产业链联动协同进一步加强，自主创新能力进一步提升，在重点产品和技术上形成突出的比较优势，突破一批关键核心技术，形成一批骨干企业和创新平台，打造若干专业集成电路产业园区，支撑和引领我市战略性新兴产业高质量发展。

本项目的完成，有助于提升产业核心竞争力，为推动我区制造业高质量发展、率先构建以先进制造业为主体的现代化体系提供有力支撑，有助于把握“双区”驱动、“双区”叠加发展机遇，全面推进“数字龙华、都市核心”建设。项目的实施将进一步增强龙华区的产业吸引力、空间吸引力、服务吸引力、人才吸引力、文化吸引力，从而推动区域价值的整体提升。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

目前项目已完成前期规划，确定了项目清单，大部分项目已经完成了项目立项审批，部分项目已经完成立项审批及工程招标工作，目前已具备成熟度。

（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。财政资金按照年度建设资金的需求到位。

结合建设资金需求及资本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 195,158 万元。

本项目投资计划符合项目实施进度和资金筹措计划，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

本项目收入来源主要为通信管道出租收入、污水处理费收入、国有土地出让收入和城市更新用地出让收入。

项目收入、成本、收益预估基于市场过往数据，具有合理性。

（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，偿债计划符合专债偿还实际情况，偿债计划可行。

2. 偿债风险点

本项目偿债收入主要依靠通信管道出租收入、污水处理费收入、国有土地出让收入和城市更新用地出让收入，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。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。

本项目的完成，将推动龙华区产业链联动协同进一步加强，自主创新能力进一步提升，在重点产品和技术上形成突出的比较优势，突破一批关键核心技术，形成一批骨干企业 and 创新平台，打造若干专业集成电路产业园区，支撑和引领我市战略性新兴产业高质量发展。

（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	深圳市龙华区重大集成电路产线配套基础设施建设项目		投向领域	1701 符合国家产业政策的重大集成电路产线及配套基础设施
项目行业主管部门	深圳市交通运输局龙华管理局		项目单位	深圳市龙华区建筑工务署、福城街道办
政策依据	《龙华区发展和改革局关于批复观澜大道改造工程项目总概算的通知》（深龙华发改概算〔2020〕31 号）； 《龙华区发展和改革局关于福悦路（龙澜大道-合和科技园）新建工程项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2023〕20 号）； 《龙华区发展和改革局关于观光路观澜体育公园段人行天桥项目总概算的批复》（深龙华发改概算〔2021〕48 号）等			
计划开工时间	2022 年		计划竣工时间	2027 年
项目实施内容	观澜大道改造工程、福悦路（龙澜大道—合和科技园）新建工程等 29 个子项目的建设			
总体资金需求	债券资金需求：195,158 万元； 财政资金：557,274 万元； 合计资金需求：752,433 万元。		2025 年度资金需求	债券资金需求：36,300 万元； 财政资金：44,165 万元； 合计资金需求：80,465 万元。
以前年度发行债券情况	2024 年已发行 158,858 万元			
年度绩效目标	按时、按质、按量完成当年建设计划			
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	质量达标率	≥95%
		时效指标	完工及时性	及时
		成本指标	成本节约率	项目成本不超出预算，成本节约率≥5%
	效益指标	经济效益指标	不适用	不适用
		社会效益指标	配套基础设施配套水平	有效提高
		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
		服务对象满意度指标	项目投入使用后投诉率	项目投入使用后投诉率≤10%
	偿债风险指标	融资与收益平衡指标	债券存续期内息前税后净现金流/还本付息金额	≥1.20
		还本付息指标	还本付息及时率=当年实际还本付	100%

			息金额/当年应还本付息金额 (%)	
资金管理指标	债券资金拨付和支出进度指标		债券资金拨付进度=债券资金当年拨付金额/项目当年计划发债金额 (%)	100%
			债券资金实际使用进度=债券资金当年实际使用金额/债券资金当年拨付金额 (%)	≥90%

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。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）资金筹措

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 74.06%，共计约 557,274 万元，按照年度建设资金的需求到位。

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 195,158 万元，其中，已于 2024 年 5 月发行 10 年期专项债券 30,400 万元，债券利率为 2.32%；已于 2024 年 5 月调入 15 年期专项债券约 16,856 万元，债券利率为 3.22%；已于 2024 年 7 月发行 20 年期专项债券 81,000 万元，债券利率为 2.41%；已于 2024 年 9 月发行第一批 20 年期专项债券 11,800 万元，债券利率为 2.19%；已于 2024 年 9 月发行第二批 20 年期专项债券 8,000 万元，债券利率为 2.19%；已于 2024 年 10 月发行 20 年期专项债券约 10,802 万元，债券利率为 2.38%；已于 2025 年 3 月发行 20 年期专项债券 12,200 万元，债券利率为 2.05%；已于 2025 年 7 月发行 20 年期专项债券 21,200 万元，债券利率为 2.02%。2025 年本期计划申请发行 20 年期专项债券 2,900 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 个基点，即按 2.21%进行测算。

专项债券发行计划如下表所示：

表 3 债券发行计划表

单位：人民币万元

发行时间	发行额度（万元）	发行期限
2024 年 5 月	30,400	10 年期
2024 年 5 月 （调整）	16,856	15 年期 ⁴
2024 年 7 月	81,000	20 年期
2024 年 9 月第一批	11,800	20 年期
2024 年 9 月第二批	8,000	20 年期
2024 年 10 月	10,802	20 年期
2025 年 3 月	12,200	20 年期
2025 年 7 月	21,200	20 年期
2025 年本期	2,900	20 年期

（二）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：

表 4 建设期投资安排表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
深圳市龙华区重大集成电路产线配套基础设施建设项目	144,356	59,102	166,011	76,424	130,932	161,551	738,376

注：1.上述建设投资安排表源自提供的各项目资金投资及使用计划表，由于部分项目 2022 年前已启动，2022 年数据为截至 2022 年底的数据；

2.上述建设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；

⁴ 调整债券的还本付息按照原发行时的安排，到期日为 2037 年 3 月，下同。

3.上述建设投资安排表合计数参考各项目可研/概算批复/中标通知书等文件的总投资，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。

(三) 建设资金平衡方案

建设期各年度资金筹措与使用情况见下表：

表 5 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措							
财政资金	144,356	59,102	7,901	44,165	135,566	166,184	557,274
专项债券发行			158,858	36,300	-	-	195,158
加：上年留存资金	-	-	-	-	-	-	-
合计	144,356	59,102	166,759	80,465	135,566	166,184	752,433
资金使用							
建设资金使用金额合计	144,356	59,102	166,759	80,465	135,566	166,184	752,433
资金余额 (资金筹措 — 资金使用)	-	-	-	-	-	-	-

注：由于本项目之前年度已启动，上述 2022 年数据为截至 2022 年底数据。

四、项目收益与融资平衡情况

(一) 项目预期成本收益

结合项目运营情况，本项目收入来源主要为通信管道出租收入、污水处理费收入、国有土地出让收入和城市更新用地出让收入。

项目的完成，有助于提升产业核心竞争力，为推动我区制造业高质量发展、率先构建以先进制造业为主体的现代化体系提供有力支撑，有助于把握“双区”驱动、“双区”叠加发展

机遇，全面推进“数字龙华、都市核心”建设。项目的实施将进一步增强龙华区的产业吸引力、空间吸引力、服务吸引力、人才吸引力、文化吸引力，从而推动区域价值的整体提升。

本项目将逐年分批完工，预计完工后对龙华区整体投资价值将带来较大积极影响，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目对应通信管道出租收入、辖区内的污水处理费收入、项目所在部分街道的国有土地出让收入及城市更新用地出让收入作为债券还本付息期内的主要来源。

（1）项目预期收益

①通信管道出租收入

依照项目单位提供的相关数据，本次将安排项目对应的通信管线出租收入用于偿还本次专项债券的本息。通信管道是指连接城镇间或建筑在市政道路上，并用于电信服务的管道。根据《关于广东省通信出租业务资费标准的通知》（粤通联〔2009〕1号），通信管道出租收入主要包括一次性连接费和月租费。一次性连接费暂按 5,000 元/孔公里，月租费暂按 1,600 元/孔公里·月进行测算。结合全部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，最后一年暂取 7 个月收入进行测算。拟用于本项目还本付息的通信管线出租收入预估如下：

表 6 通信管道出租收入

单位：人民币万元

年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一次性连接费	27	642	-	-	-	-	-
月租费	102	2,567	2,567	2,567	2,567	2,567	2,567
合计	128	3,209	2,567	2,567	2,567	2,567	2,567

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一次性连接费	-	-	-	-	-	-
月租费	2,567	2,567	2,567	2,567	2,567	2,567
合计	2,567	2,567	2,567	2,567	2,567	2,567

年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一次性连接费	-	-	-	-	-	-	668
月租费	2,567	2,567	2,567	2,567	2,567	1,497	45,238
合计	2,567	2,567	2,567	2,567	2,567	1,497	45,906

②污水处理费收入

参考《水利工程供水价格管理办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国水利部第 4 号令，2003 年 7 月）第九条：利用贷款、债券建设的水利供水工程，供水价格应使供水经营者在经营期内具备补偿成本、费用和偿还贷款、债券本息的能力并获得合理的利润。为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排辖区内污水处理费收入作为债券还本付息期内的主要来源。年度污水处理费收入详见下表。

表 7 项目污水处理费收入表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

污水处理费收入	218	1,168	1,168	1,168	1,168	1,168	1,168
---------	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
污水处理费收入	1,168	1,168	1,168	1,168	1,168	1,168	950

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
污水处理费收入	950	950	950	950	950	950	950	21,834

③国有土地出让收入

依照深圳市规划和自然资源局龙华管理局提供的相关数据，本次将安排大浪街道及民治街道的部分国有土地出让收入用于偿还本次专项债券的本息。安排用于本次债券还本付息的国土信息如下：

表 8 用于本项目还本付息的国有土地情况表

地块名称	所属区域	规划类型	出让数量 (亩)	预计出让单价 (万元/亩)
大浪西南地区 1-05 地块	大浪街道	二类居住用地	35	5714.29
华南物流园居住地块 (A808-0025 宗地)	民治街道	二类居住用地+ 城市道路用地	71	7,294.37

结合深圳市规划和自然资源局龙华管理局提供的相关数据及专项债券还本付息情况，大浪西南地区 1-05 地块的出让总价预计约为 20 亿元，华南物流园居住地块（A808-0025 宗地）的出让总价预计约为 51.79 亿元。拟用于本项目还本付息的国有土地出让收入预估如下：

表 9 用于本项目还本付息的国有土地使用权出让收入表

项目	金额（人民币万元）
土地出让收入（万元）	390,761
土地刚性支出及政策性支出扣减比例	50%
土地出让净收入（万元）	195,380
龙华区分成比例	100%

可用于还本付息的收入（万元）	195,380
----------------	---------

注：土地出让价格按照深圳市规划和自然资源局龙华管理局提供的土地出让情况进行预估，该地块收益在本期债券存续期内分年偿还债券本息。

结合龙华区的实际情况及与相关部门的沟通结果，龙华区土地使用权出让涉及的政策性刚性支出和土地整备投入主要为相关服务费用、资金和基金计提，其中计提的资金和基金主要为教育基金（土地出让收益的 10%）、农田水利建设资金（土地出让收益的 10%）和水利建设基金（土地出让收入的 3%）（按照《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）和《深圳市水利建设基金筹集和使用管理办法》规定）。

参考龙华区的历史数据情况，龙华区国有土地出让的刚性支出和土地整备投入比例暂按 50%预估来测算本项目中国有土地出让的刚性支出扣减比例。扣除上述支出后，剩余部分为龙华区收入，可结合区内需要统筹安排。

上述对应地块扣除政策性刚性支出和土地整备投入后的净额，在各年度安排用于本项目债券还本付息的金额如下表所示：

表 10 项目土地出让收益安排表

单位：人民币万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
土地出让收入	12,674	12,674	12,674	12,674	12,674	12,674	12,674

项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
土地出让收入	12,674	12,674	12,674	7,924	7,924	7,924	6,409

项目	2039	2040	2041	2042	2043	2044	合计
土地出让收入	6,409	6,409	6,409	6,409	6,409	6,409	195,380

④城市更新用地出让收入

按照未来龙华区项目相关片区城市更新用地出让收入预估情况，依据深圳市龙华区城市更新和土地整备局提供的信息，结合本次专项债券还款安排及相关收入实现预计情况，龙华区拟安排辖区内的部分城市更新土地出让收入用于偿还本次本息。

结合城市更新局提供的收入信息表，丹坑工业区的出让总价预计约为 9.6 亿元，拟用于本项目还本付息的城市更新土地出让收入预估如下：

表 11 用于本项目还本付息的城市更新土地出让收入表

项目	金额（人民币万元）
城市更新收入（万元）	96,000
龙华区分成比例	60%
可用于还本付息的收入（万元）	57,600

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 12 项目城市更新土地出让收益安排表

单位：人民币万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
城市更新土地出让收入	2,947	2,947	2,947	2,947	2,947	447	3,253

项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
城市更新土地出让收入	3,253	3,253	3,253	3,253	3,253	3,253	2,807

项目	2039	2040	2041	2042	2043	2044	合计
----	------	------	------	------	------	------	----

城市更新土地出让收入	2,807	2,807	2,807	2,807	2,807	2,807	57,600
------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

（2）项目成本

①运营成本费用

本项目运营成本所需经费部分由同级财政给予保障，本方案暂不考虑项目运营成本。

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，项目将通过发行专项债券筹集资金共计 195,158 万元，其中已于 2024 年 5 月发行 10 年期专项债券 30,400 万元，债券利率为 2.32%；已于 2024 年 5 月调入 15 年期专项债券约 16,856 万元，债券利率为 3.22%；已于 2024 年 7 月发行 20 年期专项债券 81,000 万元，债券利率为 2.41%；已于 2024 年 9 月发行第一批 20 年期专项债券 11,800 万元，债券利率为 2.19%；已于 2024 年 9 月发行第二批 20 年期专项债券 8,000 万元，债券利率为 2.19%；已于 2024 年 10 月发行 20 年期专项债券约 10,802 万元，债券利率为 2.38%；已于 2025 年 3 月发行 20 年期专项债券 12,200 万元，债券利率为 2.05%；已于 2025 年 7 月发行 20 年期专项债券 21,200 万元，债券利率为 2.02%。2025 年本期计划申请发行 20 年期专项债券 2,900 万元，债券利率均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 个基点，即按 2.21%进行测算。债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，其中 2025 年 2 月及之前债券发行费按发行债

券金额的万分之八测算，2025 年 2 月以后债券发行费用按发行债券金额的万分之六测算，发行登记服务费暂按发行债券金额的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交纳还本付息服务费，为还本付息金额的十万分之五。2024 年 5 月已发行债券还本付息方式为半年付息一次，债券存续期内最后五年等额还本，2024 年剩余已发行债券、2025 年已发行债券及 2025 年本期拟发行债券的还本付息方式均为半年付息一次，债券存续期内最后十年等额还本。专项债券还本付息情况表如下：

表 13 深圳市龙华区重大集成电路产线配套基础设施建设项目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
专项债券期初余额	-	158,858	195,158	195,158	195,158	193,473	191,787	184,021	176,256	168,490	160,724
债券发行	158,858	36,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	624	4,016	4,633	4,633	4,606	4,552	4,427	4,232	4,036	3,841	3,646
本期还款	624	4,016	4,633	4,633	6,292	6,238	12,193	11,997	11,802	11,607	11,412
其中：本金偿还	-	-	-	-	1,686	1,686	7,766	7,766	7,766	7,766	7,766
其中：利息	624	4,016	4,633	4,633	4,606	4,552	4,427	4,232	4,036	3,841	3,646
专项债券期末余额	158,858	195,158	195,158	195,158	193,473	191,787	184,021	176,256	168,490	160,724	152,970

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
专项债券期初余额	152,959	140,113	123,637	107,161	92,371	77,581	62,791	48,001	33,210	18,420	3,630	
债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,412
利息支出	3,521	3,190	2,797	2,431	2,093	1,754	1,416	1,077	739	400	62	6,646
本期还款	16,367	19,666	19,273	17,222	16,883	16,545	16,206	15,867	15,529	15,190	3,692	25,646
其中：本金偿还	12,846	16,476	16,476	14,790	14,790	14,790	14,790	14,790	14,790	14,790	3,630	19,412
其中：利息	3,521	3,190	2,797	2,431	2,093	1,754	1,416	1,077	739	400	62	6,646
专项债券期末余额	140,113	123,637	107,161	92,371	77,581	62,791	48,001	33,210	18,420	3,630	-	

(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 14 深圳市龙华区重大集成电路产线配套基础设施建设项目现金流模拟测算表

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入													
资本金流入	144,356	59,102	7,901	44,165	135,566	166,184	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	158,858	36,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	15,839	16,789	16,917	19,998	19,356	16,856	19,663	19,663	19,663	19,663
现金流入总额	144,356	59,102	166,759	96,304	152,355	183,102	19,998	19,356	16,856	19,663	19,663	19,663	19,663
现金流出													
建设期资金流出	144,356	59,102	166,011	76,424	130,932	161,551	-	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	-	-	0.03	0.20	0.23	0.23	0.31	0.31	0.61	0.60	0.59	0.58	0.58
债券还本付息	-	-	624	4,016	4,633	4,633	6,292	6,238	12,193	11,997	11,802	11,607	11,607
债券发行费用	-	-	124	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	144,356	59,102	166,759	80,465	135,566	166,184	6,292	6,238	12,193	11,998	11,803	11,607	11,607
现金净流量													
当年项目现金净流入	-	-	-	15,839	16,789	16,917	13,706	13,118	4,663	7,665	7,860	8,055	8,055
期末项目累计现金结余	-	-	-	15,839	32,628	49,545	63,251	76,369	81,032	88,697	96,557	104,612	104,612

表 15 深圳市龙华区重大集成电路产线配套基础设施建设项目现金流模拟测算表（续上表）

单位：人民币万元

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合
现金流入												
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19
运营期现金流入	14,913	14,913	14,913	12,733	12,733	12,733	12,733	12,733	12,733	12,733	2,447	32
现金流入总额	14,913	14,913	14,913	12,733	12,733	12,733	12,733	12,733	12,733	12,733	2,447	1,07
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75
还本付息服务费	0.82	0.98	0.96	0.86	0.84	0.83	0.81	0.79	0.78	0.76	0.18	
债券还本付息	16,367	19,666	19,273	17,222	16,883	16,545	16,206	15,867	15,529	15,190	3,692	25
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
现金流出总额	16,368	19,667	19,274	17,222	16,884	16,545	16,207	15,868	15,530	15,191	3,692	99
现金净流量												
当年项目现金净流入	-1,455	-4,754	-4,361	-4,490	-4,151	-3,813	-3,474	-3,136	-2,797	-2,459	-1,245	
期末项目累计现金结存额	111,408	106,654	102,293	97,803	93,652	89,839	86,365	83,230	80,433	77,974	76,729	

结合本项目具体情况，考虑运营收入和债券利率等因素变动对专项债券本息资金覆盖率的影响，分析结果见下表：

表 16 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	1.15	1.23	1.31	1.39	1.48	1.56	1.64
债券本息资金覆盖率	1.11	1.17	1.24	1.30	1.36	1.42	1.48
债券本息资金覆盖倍数	1.06	1.12	1.18	1.24	1.31	1.37	1.43
债券利率变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39
债券本息资金覆盖率	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30
债券本息资金覆盖倍数	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24

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

基于上表，项目运营收入或债券发行利率单独在±15%范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率、债券本息资金覆盖倍数仍然大于1，即项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

通过测算，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1.39倍，债券本息资金覆盖率可达到1.30倍，债券本息资金覆盖倍数可达到1.24倍。

通过测算，项目对于运营收入进行保守估计，根据资金平衡测算分析，在对运营收益和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目在运营收入下降15%或债券利率上升15%，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。