

2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）
深圳市深汕特别合作区小漠碧海观山花园
保障性安居工程项目实施方案



项目单位：深圳市深汕特别合作区住房和城乡建设局



目录

一、项目概况	3
(一) 项目所处区域财政经济情况	3
(二) 项目情况	4
(三) 项目立项情况或实施依据	4
(四) 项目主体	5
(五) 本次计划发行专项债情况	6
二、事前绩效评估	6
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	6
(二) 项目投资合规性与项目成熟度	7
(三) 项目资金来源和到位可行性	8
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	8
(五) 债券资金需求合理性	9
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	9
(七) 绩效目标合理性	9
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项	9
(九) 整体结论	10
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	11
(一) 投资估算	11
(二) 筹措方案	13
(三) 资金使用计划	14
四、项目收益与融资平衡情况	15
(一) 项目预期成本收益	15
(二) 融资收益平衡情况	32
(三) 债券资金管理	32
五、项目风险评估	33
(一) 潜在风险及控制措施	33
(二) 项目单位对项目资产的承诺	34
六、其他需要说明的事项	34

一、项目概况

（一）项目所处区域财政经济情况

2023 年深汕合作区一般公共预算收入 6.45 亿元，为年初预算的 132%，增长 30%，加上上级补助收入、上年结转结余、调入资金和动用预算稳定调节基金 52.45 亿元，总收入为 58.90 亿元。2023 年深汕合作区一般公共预算支出 58.22 亿元，为年初预算的 134%，加上上解上级的支出 0.21 亿元，总支出为 58.43 亿元。总收支相抵后，结转结余为 0.47 亿元。

2023 年，深汕合作区一般债务限额为 5.8 亿元，一般债务年末余额为 5.8 亿元，包括 2021 年深圳市政府再融资一般债券（二期）-2021 年深圳市政府一般债券（三期）5.8 亿元，已全部使用完毕，该项债务未到还本时间，2023 年支付一般债券利息 0.16 亿元。2023 年，合作区专项债务限额为 22.09 亿元，专项债务余额为 22.09 亿元，包括 2021 年深圳市市政及产业园区基础设施专项债券（一期）-2021 年深圳市政府专项债券（三十二期）0.8 亿元、2021 年深圳市产业园区基础设施专项债券（三期）-2021 年深圳市政府专项债券（七十五期）0.4 亿元、2022 年深圳市政府专项债券（五期）5.6 亿元、2022 年深圳市政府专项债券（十九期）0.8 亿元、2022 年深圳市政府专项债券（二十二期）0.5 亿元、2022 年深圳市政府专项债券（三十九期）2 亿元、2023 年深圳市政府专项债券（三期）0.5 亿元、2023 年深圳市政府专项债券（四期）1.3 亿元、2023 年深圳市政府专项债券（三十一期）0.4 亿元、2023 年深圳市政府专项债券（三十五期）0.4 亿元、2023 年深圳市政府专项债券（四十五期）0.2 亿元、2023 年深圳市政府专项债券（四

十八期) 0.5 亿元、2023 年深圳市政府专项债券(四十九期) 0.4 亿元、2023 年深圳市政府专项债券(六十期) 4.59 亿元、2023 年深圳市政府专项债券(六十四期) 3.7 亿元。专项债券主要用于保障性安居工程、市政和产业园基础设施、交通基础设施、农林水利、生态环保等领域,截至 2023 年已使用 22.09 亿元。由于上述专项债券未到还本时间,2023 年偿还地方政府债务本金 0 亿元、支付专项债券利息 0.36 亿元。

(二) 项目情况

本项目位于深汕特别合作区小漠镇元新村王公山北侧,主要建设内容为:新建 19 栋保障房,保障房总户数 2,336 户,机动车停车位共 2,569 个。总建筑面积 402,153.98 平方米,其中,地上建筑面积 301,089.70 平方米,包括保障房建筑面积约 266,947 平方米,综合服务建筑面积约 11,900 平方米,公共配套(幼儿园、社区配套设施等)建筑面积约 15,190 平方米,地上核增面积 7,052.7 平方米;地下建筑面积 101,064.28 平方米,包括地下停车库(含人防工程)、配套设备及公共充电站。

(三) 项目立项情况或实施依据

1. 国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件:

- 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号);
- 《财政部关于印发政府非税收收入管理办法的通知》(财税〔2016〕33 号);
- 《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34 号);

- 《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23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）；
- 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61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第十四个五年规划和二零三五年远景目标的建议》；
- 深圳市的其他相关法规、政策文件。

3. 委托单位提供的有关资料：

- 《深圳市深汕特别合作区小漠安置区可行性研究报告》；
- 《深圳市深汕特别合作区发展改革和财政局关于小漠安置区（碧海云天花园）项目总概算的批复》（深汕发财函〔2023〕947号）；
- 《深圳市深汕特别合作区党政办公室关于印发深圳市深汕特别合作区房屋征收拆迁补偿安置工作方案的通知》（深汕办函〔2020〕29号）；
- 其他项目相关材料。

（四）项目主体

本项目由深汕特别合作区住房建设和水务局为实施主体，负责项目的投资、建设，项目建成后交由相应主体负责运营。

（五）本次计划发行专项债情况

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，深圳市深汕特别合作区小漠碧海观山花园保障性安居工程预期通过发行专项债券筹集资金共计62,000万元，已筹集资金共计52,000万元，其中：2024年5月已发行专项债券筹集资金25,700万元，债券利率为2.51%；2024年7月已发行专项债券筹集资金16,300万元，债券利率为2.41%；2025年7月已发行专项债券筹集资金10,000万元，债券利率为2.00%。2025年9月计划发行离岸人民币地方政府债券2,500万元，债券利率参考本报告测算日2025年8月23日前五日10年期国债收益率的平均值，上浮15个基本点，即按1.93%进行测算。2025年本期计划发行专项债券7,500万元，债券利率参考本报告测算日2025年8月23日前五日20年期国债收益率的平均值，上浮15个基本点，即按2.27%进行测算。

专项债券发行计划如下表所示：

表1 专项债券发行计划

单位：人民币万元

发行时间	发行额度（万）	发行期限（年）
2024年第二批	25,700	20
2024年第四批	16,300	20
2025年第五批	10,000	20
2025年离岸人民币地方政府债券	2,500	10
本期	7,500	20

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

本项目建设将贯彻落实《深圳市深汕特别合作区房屋征收

拆迁补偿安置工作方案》《深圳市深汕特别合作区集体土地征收补偿办法（试行）》《深圳市深汕特别合作区住房发展规划（2021-2035）》等政策规划要求，以积极的态度妥善处理村民的搬迁安置问题，维护被拆迁人合法权益。深汕智造城是合作区重点项目，其落地有利于推动合作区经济发展，带动合作区城市建设提质增速。为加快推动相关产业在小漠早日落地、建成投产，发挥经济效益，尽早完成土地整備工作，实现搬迁人员的安置，现阶段本项目的建设工怍尤为必要。

2. 项目实施的公益性

本项目是一项重要的民生工程，是住房供应与保障体系的重要组成部分，项目建设坚持以人为本，以村民的根本利益作为出发点和落脚点，注重保障和改善民生打造现代化与乡土化相结合的优质居住空间，为村民提供更好的居住环境，极大改善居住条件，而且项目的建设还将配套建设一系列公共服务设施和综合服务设施，在改善村民人居环境的同时，也为安置片区居民公共配套提供相应保障，打造出宜居宜业的高品质生活空间，促进人与自然和谐发展，促进社会稳定和谐发展。

3. 项目实施的收益性

本项目主要收入来源为置换外权益购买收入、综合服务建筑租金收入、电梯广告收入、停车位收入和充电桩收入。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目的建设投资符合国家、广东省及深圳市有关法律、法规、政策文件及规范性文件。各项目均取得了相应的批复文件，建设手续齐备，项目成熟度较高。具体批复文件见报告第二部分中的项目投资估算及资金筹措。且根据项目单位提供的

预算编制资料和测算明细，评估逐一核查分析项目各项构成经费测算合理性及科学性。经测算分析，本项目在经费预算编制较为细致，预算编制依据较为充分。本项目建设目标明确，建设资金来源有保障，在深汕特别合作区区管委会的大力支持下，建设条件成熟。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目建设资金来源较为明确，为财政资金及发行专项债券筹集的资金，符合相关行业标准及政策法规。项目建成后，有利于极大推动改善和保障民生，具有较好的经济效益和社会效益，募投项目建设可行性较好。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1. 运营收入

本项目收入来源主要为置换外权益购买收入、综合服务建筑租金收入、电梯广告收入、停车位收入、充电桩收入。且本项目将逐年分批完工，对本项目收入的预测参考了同类型项目收入，无夸大收入，预测较为合理。

2. 运营成本

运营成本费用包括充电桩电费成本、物业管理员工资、经营业务费、行政管理、广告、保险及培训、综合服务建筑租金部分的广告宣传及市场推广费、维护费等等，上述费用合计按照总营业收入（除置换外权益购买收入和充电桩收入）的10%暂估。

3. 财务费用

本项目财务费用包括债券发行费、还本付息、还本付息服务费，发行费用按照深圳市债券发行标准执行，利息根据实际

发行票面利率计算支付，还本付息服务费按照深圳市相关要求执行。

（五）债券资金需求合理性

本项目通过发行专项债可实现降低融资成本，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案，资金投资估算依据立项批复等公示数据以及各专家意见。投资计划符合项目实施进度和资金筹措计划，该项目债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

通过测算，本项目债券本息资金覆盖率为 1.35，能够满足债券还本付息的需求。当收益下降 20%时，项目仍可实现 1.09 的本息资金覆盖率；当利率上浮 20%的情况下，项目仍可实现 1.34 的本息资金覆盖率。综上所述，本项目具备一定的抗风险能力，偿债能力较强。

（七）绩效目标合理性

在本次事前绩效目标的申报中，已根据项目情况设置了质量目标、效益目标等事前绩效目标。根据项目的可研报告及施工进度计划设置了项目绩效目标。总体绩效目标是偿债风险可控，项目收入可保障申请债券资金的还本付息。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

1. 该项目建设应按照《深圳市政府投资项目管理条例》的有关规定，严格进行工程项目的管理。

2. 由于该项目工程量大、工期时间较长且涉及内容较多，建议项目建设单位应全面统筹安排，抓紧工程设计及施工阶段的各项工作，使工程尽快实施，以确保工程如期投入使用。

3. 由于本工程施工队对现场周边人员日常工作有一定的

影响，建议各类分项工程进行充分沟通，争取统一同步实施，降低对场地周边人员日常工作的影响等；并建设期间采取严禁夜间施工，降低噪声等措施减少对周围环境的影响。

（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

项目名称		小漠安置区(碧海观山花园)项目	投向领域	保障性安居工程
项目主管部门		深圳市深汕特别合作区住房建设与水务局	项目单位	深圳市深汕特别合作区住房建设与水务局
政策依据		1.《深圳市深汕特别合作区小漠安置区可行性研究报告》； 2.《深圳市深汕特别合作区发展改革和财政局关于小漠安置区（碧海观山花园）项目总概算的批复》（深汕发财函〔2023〕947号） 3.《深圳市建筑物命名批复书》（深地名许字SS202310417号）		
计划开工时间		2023年9月	计划竣工时间	2027年7月
项目实施内容		深圳市深汕特别合作区小漠碧海观山花园项目		
总体资金需求		207,488万元	年度资金需求	债券资金需求:20,000万元; 其他资金:53,053万元
以前年度发行债券情况		2024年发行4,2000万元，2025年7月已发行10,000万元。		
年度绩效目标		完成55,000万元固定资产投资产值		
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4个地块主体结构验收	100%
		质量指标	主体结构有关验收合格率	100%
		时效指标	项目12月31日前完成4个地块主体结构验收	12月31日前
		成本指标	项目下达资金支出率	100%
	效益指标	经济效益指标	完成固定资产投资	≥55,000万元
		社会效益指标	不适用	不适用
		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	不适用	不适用
	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
		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：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）投资估算

根据项目单位提供的材料，本项目开发建设总成本为203,164 万元，具体如下表所示：

表 3 建设投资构成表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	建筑安装工程费用	171,778
2	工程建设其他费用	23,662
3	预备费	7,724
4	合计	203,164

注：上述项目总投资来源于项目的投资计划安排，包括静态投资金额，暂未考虑建设期利息及债券发行费用。

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，项目财政资金¹相应进行调整，项目财政资金 145,488 万元，占总建设投资比例 70.12%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

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，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，深圳市深汕特别合作区小漠碧海观山花园保障性安居工程预期通过发行专项债券筹集资金共计 62,000 万元，已筹集资金共计 52,000 万元，其中：2024 年 5 月已发行专项债券筹集资金 25,700 万元，债券利率为 2.51%；2024 年 7 月已发行专项债券筹集资金 16,300 万元，债券利率为 2.41%；2025 年 7 月已发行专项债券筹集资金 10,000 万元，债券利率为 2.00%。2025 年 9 月计划发行离岸人民币地方政府债券 2,500 万元，债券利率参考本报告测算日 2025 年 8 月 23 日前五日 10 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 1.93%进行测算。2025 年本期计划发行专项债券 7,500 万元，债券利率参考本报告测算日 2025 年 8 月 23 日前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.27%进行测算。经重新计算，本项目的总投资额调整为 207,488 万元。

具体如下表所示：

表 4 项目总投资构成表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	项目投资总概算	203,164
2	债券发行费用	52
3	建设期专项债利息	4,273
4	建设期还本付息服务费	0.21
总建设投资		207,488

注1：本期计划发行债券利率暂按2.27%进行测算，后续建设期利息费用以实际发行利率测算为准。假设本次债券为9月发行，债券利息

半年一付，3月和9月支付利息。

注2：2025年之前债券发行费用，按债券发行额的万分之八测算，2025年债券发行费用，按债券发行额的万分之六测算；

注3：债券发行登记费，按债券发行额的百万分之六十四测算；

注4：债券还本付息服务费按当年还本付息总额的十万分之五测算。

注5：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财政资金中弥补。

注6：由于数据取整呈现，表格合计数与单项加总可能存在尾差。

本项目建设期从2022年至2027年，各项目建设期的投资计划如下表所示：

表5 建设期投资安排表

单位：人民币万元

项目名称	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
深汕特别合作区小漠安置区(碧海观山花园)项目	542	26,256	43,930	72,000	57,921	2,515	203,164

注1：上述项目投资安排表源自项目单位提供的项目资金投资及使用计划表，暂未考虑建设期利息及债券发行费用。

注2：2022年的投资安排为截至2022年已支付的资金，下同。

注3：上述建设投资计划表合计数参考项目概算批复文件或可行性研究报告的总投资，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

本项目建设资金来源于项目财政资金和专项债券筹集的

资金。深圳市深汕特别合作区小漠碧海观山花园保障性安居工程财政资金为投资估算的 70.12%，共计约 145,488 万元，项目专项债券融资 62,000 万元，占总投资比例 29.88%。

专项债券发行计划如下表所示：

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	单位自有资金	专项债券融资			市场化融资	其他
			本次专项债发行金额	以前发行专项债金额	计划以后发行专项债券金额		
207,488	145,488	0	10,000(含离岸人民币地方政府债券 2,500 万元)	52,000	0	0	0

(三) 资金使用计划

本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表：

表 7 建设期资金平衡方案

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
建设期资金平衡表							
资金筹措							
财政资金	542	26,256	2,289	53,053	59,377	3,971	145,488
债券发行	-	-	42,000	20,000	-	-	62,000
加：上年资金余额		-	-	-	-	-	-
合计	542	26,256	44,289	73,053	59,377	3,971	207,488
资金使用							
建设期资金使用合计	542	26,256	44,289	73,053	59,377	3,971	207,488
资金余额（资金筹措—资金使用）		-	-	-			-

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算

本项目主要收入来源为置换外权益购买收入、综合服务建筑租金收入、电梯广告收入、停车位收入和充电桩收入。根据国家年度统计公报，前5年（2019—2023年）居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%、2.00%、0.20%，5年平均涨幅为1.70%。2019年至2023年，深汕特别合作区年末常住人口增长率分别为：-1.26%、1.58%、1.58%、8.96%、8.99%，国内生产总值增长率分别为：23.10%、15.47%、31.22%、18.81%、47.88%，考虑到深汕特别合作区处于经济高速发展阶段，出于审慎性考虑，项目单价采取年增长率为3%的方式进行测算。具体如下：

（1）置换外购买收入

根据本项目征收拆迁补偿安置工作方案，被征收房屋建筑面积不超过300平方米的，按建筑面积1:1予以置换安置房，置换后建筑面积未达300平方米部分，被征收房屋权利人可按建安成本价购买。同时，根据《深圳市深汕特别合作区发展改革和财政局关于小漠安置区（碧海云天花园）项目总概算的批复》（以下简称项目总概算批复）和《赤石镇和小漠镇土地整备已补偿安置房统计表》，本项目共有保障房面积266,947平方米，其中184,395.53平方米为此次房屋置换面积，剩余82,551.47平方米留待将来作为进行房屋置换。

①此次房屋，征收房屋权利人可按建安成本价购买面积在184,395.53平方米的房屋置换面积中，55,276.84平

平方米为等值置换面积，无法产生收入，剩余的 129,118.69 平方米被征收房屋权利人可按建安成本价购买，价格为 5,200 元/平方米，出于审慎性考虑，本项目仅将出售收入的 80% 计入本次发债收入。

② 剩余房屋置换面积中被征收房屋权利人可按建安成本价购买面积在剩余的 82,551.47 平方米的房屋置换面积中，出于审慎性考虑，本项目仅将出售收入的 50% 计入本次发债收入。

（2）综合服务建筑租金收入

根据《项目总概算批复》，本项目综合服务建筑面积共有 11,900 平方米，参考市场租金价格水平，如下表所示²，以起始租金为 50 元/平方米·月暂估，同时考虑保障房物业管理费，以 5.00 元/平方米·月暂估。考虑经济增长和通货膨胀因素，出于审慎性考虑，综合服务建筑租金以每年递增 3% 进行测算。同类型项目 2024 年综合服务建筑出租率为 64.42%，2025 年一季度综合服务建筑出租率为 57.48%，而小漠碧海观山安置房项目预计运营时间为 2028 年，2019 年至 2024 年，深汕特别合作区国内生产总值增长率分别为：23.10%、15.47%、31.22%、18.81%、47.88%，深汕特别合作区正处于经济高速发展的阶段，因此，本项目综合服务建筑出租率以 70% 测算。

表 8 参考租金价格

地点	招租底价
临安里项目 15 栋一层 12-14 号铺	50 元/㎡·月，每年递增 5%
临安里项目 14 栋一层 09-14 号铺	50 元/㎡·月，每年递增 5%
临安里项目 16 栋一层 10-14 号铺	46 元/㎡·月，每年递增 5%

²数据来自深汕城投网站：<https://www.ssct.group/?k=招租&p=8>

深耕村项目二层 2014-2015 号铺	43 元/m ² •月，每年递增 5%
深耕村项目一层 1053 号铺	50 元/m ² •月，每年递增 5%

（3）电梯广告收入

根据《深圳市深汕特别合作区小漠安置区可行性研究报告》和《项目总概算批复》，本项目共有 19 栋高层住宅，每栋楼设两台电梯，共 38 台电梯，每台电梯有 2 个广告位，参考市场价格，如下表所示³，以 400 元/个•周进行测算。考虑到深汕合作区经济快速发展将带来大量的广告市场需求，同时出于审慎性考虑，电梯广告收入以每年增加 3%，出租率为 70% 进行测算。

表 9 电梯广告参考价格

广告公司	价格范围（元/块·周）
分众传媒	453-432
华语传媒	402
城市纵横	397
微享空间	383

（4）停车位收入

根据《项目总概算批复》，本项目共有 2,569 个停车位，参考市场价格⁴，停车位起始租金按照 200 元/个•月进行测算。考虑到深汕合作区未来的停车需求将日益加大和通货膨胀因素，同时出于审慎性考虑，停车位前三年进行空置，不产生任何收入，从第四年开始，停车位租金以每年递增 3%，出租率 70% 测算。

（5）充电桩收入

根据《深圳市深汕特别合作区小漠安置区可行性研究报告

³数据来自中国户外广告网：<https://zg00h.zhaoguang.com>

⁴数据来自：<https://www.tesolbj.com/you/26647.html>

告》和《项目总概算批复》，本项目共有充电桩数量为停车位数量的 30%，共 770 个，参考市场价格⁵，出于审慎性考虑，每度电收费 1.5 元，按每辆车每次充电 35 度，每天满足两辆车充电需求，即每个充电桩每天收入为 105 元，考虑到深汕合作区未来的经济发展和通货膨胀，每年递增 3%。考虑到新能源车正处于发展阶段，出于审慎性原因，以充电桩利用率为 70% 进行测算。

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，最后一年暂考虑 8 个月收入。最终，项目总收入为 145,347 万元。

2. 项目成本及相关税费。

(1) 充电桩电费成本

电费成本为 0.8 元/度，和充电桩收益预测相匹配，根据充电桩未来充电量进行测算，最终充电桩电费成本为 25,202 万元。

(2) 其他运营成本

参考以下同类保障性项目成本测算方式，本项目其他运营成本包括物业管理人员工资、经营业务费、行政管理、广告、保险及培训、商业配套部分的广告宣传及市场推广费等，上述费用合计按照总营业收入(除置换外权益购买收入和充电桩收入)的 10%暂估，为 2,292 万元。

最终，总运营收益为 117,853 万元。

表 10 参考保障性项目

项目	债券	运营成本测算方式
----	----	----------

⁵数据来自：<https://www.modiauto.com.cn/cdz/c215.html>

深圳市光明区保障性安居工程项目	2023 年深圳市政府专项债券(十三期)	根据与委托方沟通,本项目涉及的维修、维护及改造等所需费用列入相关部门预算,由深圳市光明区住房和建设局统筹安排,暂不纳入本次测算范围。
临安里保障性租赁住房项目	2023 深圳市专项债券四十九期	运营成本费用包括物业管理人员工资、经营业务费、行政管理、广告、保险及培训以及商铺部分的广告宣传及市场推广费等,按照营业收入的 10%暂估。
深圳市龙华区保障性租赁住房项目(续发)	2023 年深圳市政府专项债券(六十七期)	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。
坪山区保障性住房项目	2023 年深圳市政府专项债券(七十七期)	本项目在运营期的各类支出列入管理部门预算,由财政资金另行保障,本方案暂不涉及相关成本费用。

具体收入测算表如下:

表 11 项目营运收入成本表

单位：人民币万元

项目	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
置换外权益购买收入	22,553	22,553	30,071	-	-	-	-	-	-	-	-	-
综合服务建筑租金收入	550	566	583	601	619	637	656	676	696	717	739	761
电梯广告收入	111	114	117	121	125	129	133	137	141	145	149	153
停车位收入	-	-	-	432	445	458	472	486	501	516	531	547
充电桩收入	2,066	2,128	2,192	2,258	2,326	2,396	2,468	2,542	2,618	2,697	2,778	2,861
收入合计	25,280	25,361	32,963	3,412	3,515	3,620	3,729	3,841	3,956	4,075	4,197	4,322
成本合计	1,168	1,203	1,239	1,319	1,360	1,400	1,442	1,486	1,530	1,576	1,624	1,672
收益合计	24,112	24,158	31,724	2,093	2,155	2,220	2,287	2,355	2,426	2,499	2,573	2,650

(续上表)

项目	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
置换外权益购买收入	-	-	-	-	-	-	75,177
综合服务建筑租金收入	784	807	832	857	882	606	12,569
电梯广告收入	158	163	168	173	178	122	2,537
停车位收入	563	580	597	615	633	435	7,811

充电桩收入	2,947	3,035	3,126	3,220	3,317	2,278	47,253
收入合计	4,452	4,585	4,723	4,865	5,010	3,441	145,347
成本合计	1,723	1,774	1,827	1,882	1,938	1,331	27,494
收益合计	2,729	2,811	2,896	2,983	3,072	2,110	117,853

注 1：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，最后一年暂考虑 8 个月收入。

（3）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，项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集。

2024年5月已发行专项债券筹集资金25,700万元，债券利率为2.51%。2024年7月已发行专项债券筹集资金16,300万元，债券利率为2.41%。通过2025年7月已发行专项债券筹集资金10,000万元，债券利率为2.00%。2025年9月计划发行离岸人民币地方政府债券2,500万元，债券利率按1.93%进行测算。2025年本期计划发行专项债券7,500万元，债券利率参考本报告测算日2025年8月23日前五日20年期国债收益率的平均值，上浮15个基本点，即按2.27%进行测算。本期债券发行相关费用包括发行费用和发行登记服务费，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；还本付息服务费为还本付息金额的十万分之五，为提高资金利用率，结合项目收益情况，项目具体还款计划为：

2024年第二批已发行债券还本付息方式为半年付息，2044年还款25,700万元；

2024年第四批已发行债券还本付息方式为半年付息，2044年还款16,300万元。

2025年第五批已发行债券还本付息方式为半年付息，2045年还款10,000万元。

2025年9月计划发行离岸人民币地方政府债券还本付息方式为半年付息，2035年还款2,500万元。

2025 年本期计划发行债券还本付息方式为半年付息，
2045 年还款 7,500 万元。

本项目专项债券还本付息情况详见下表

表 12 本次发行专项债券还本付息表

单位：人民币万元

专项债付息还本	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
专项债期初余额	-	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500
本期借入	7,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券利息支出	-	170	170	170	170	170	170	170	170	170
本期还本付息	-	170	170	170	170	170	170	170	170	170
其中：债券本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息	-	170	170	170	170	170	170	170	170	170
专项债券期末余额	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500

(续上表)

专项债付息还本	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
专项债期初余额	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500
本期借入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券利息支出	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170
本期还本付息	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170
其中：债券本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170
专项债券期末余额	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500

(续上表)

专项债付息还本	2045	合计
专项债期初余额	7,500	
本期借入	-	7,500
债券利息支出	170	3,405
本期还本付息	7,670	10,905
其中：债券本金偿还	7,500	7,500
利息	170	3,405
专项债券期末余额	-	

表 13 本项目全部专项债券还本付息表

单位：人民币万元

专项债付息还本	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
专项债期初余额	-	42,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000
本期借入	42,000	20,000	-	-	-	-	-	-	-	-
债券利息支出	323	1,038	1,456	1,456	1,456	1,456	1,456	1,456	1,456	1,456
本期还本付息	323	1,038	1,456	1,456	1,456	1,456	1,456	1,456	1,456	1,456
其中：债券本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息	323	1,038	1,456	1,456	1,456	1,456	1,456	1,456	1,456	1,456
专项债券期末余额	42,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000

(续上表)

专项债付息还本	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
专项债期初余额	62,000	62,000	59,500	59,500	59,500	59,500	59,500	59,500	59,500	59,500
本期借入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券利息支出	1,456	1,456	1,408	1,408	1,408	1,408	1,408	1,408	1,408	1,408
本期还本付息	1,456	3,956	1,408	1,408	1,408	1,408	1,408	1,408	1,408	1,408
其中：债券本金偿还	-	2,500	-	-	-	-	-	-	-	-
利息	1,456	1,456	1,408	1,408	1,408	1,408	1,408	1,408	1,408	1,408
专项债券期末余额	62,000	59,500	59,500	59,500	59,500	59,500	59,500	59,500	59,500	59,500

(续上表)

专项债付息还本	2044	2045	合计
专项债期初余额	59,500	17,500	
本期借入	-	-	62,000
债券利息支出	1,086	370	28,646
本期还本付息	43,086	17,870	90,646
其中：债券本金偿还	42,000	17,500	62,000
利息	1,086	370	28,646
专项债券期末余额	17,500	-	

注 1：2024 年 5 月发行的 20 年期专项债券每半年付息一次，第一次付息的时间为 2024 年 11 月。

注 2：2024 年 7 月发行的 20 年期专项债券每半年付息一次，第一次付息的时间为 2025 年 1 月。

注 3：2025 年 7 月发行的 20 年期专项债券每半年付息一次，第一次付息的时间为 2026 年 1 月。

注 4：离岸人民币地方政府债券计划于 2025 年 9 月发行，10 年期专项债券每半年付息一次，第一次付息的时间为 2026 年 3 月。

注 5：本期专项债券计划于 2025 年 9 月发行，20 年期专项债券每半年付息一次，第一次付息的时间为 2026 年 3 月。

（4）税费

参考深圳市深汕智造城配套基础设施建设项目，本项目建设单位为政府部门，因此暂不考虑各类税费，不纳入本次计算范围。

3. 项目损益情况。

本项目以置换外权益购买收入、综合服务建筑租金收入、电梯广告收入、停车位收入及充电桩收入为还本付息来源，期末项目累计现金结存额为 31,482 万元，详见下表：

表 14 现金流模拟测算表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
现金流入													
财政资金流入	542	26,256	2,289	53,053	59,377	3,971	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	42,000	20,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资 资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期 现金流入	-	-	-	-	-	-	25,280	25,361	32,963	3,412	3,515	3,620	3,729
现金流入总额	542	26,256	44,289	73,053	59,377	3,971	25,280	25,361	32,963	3,412	3,515	3,620	3,729
现金流出													
建设期 资金流出	542	26,256	43,930	72,000	57,921	2,515	-	-	-	-	-	-	-
偿还其他融资现 金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	1,168	1,203	1,239	1,319	1,360	1,400	1,442
债券还本付息	-	-	323	1,038	1,456	1,456	1,456	1,456	1,456	1,456	1,456	1,456	1,456
债券还本付息服 务费	-	-	0.02	0.05	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07

债券发行费用	-	-	36	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	542	26,256	44,289	73,053	59,377	3,971	2,624	2,659	2,695	2,775	2,816	2,856	-	2,898
现金净流量														
当年项目现金净流入	0	0	0	0	0	0	22,656	22,702	30,268	637	699	764	831	
期末项目累计现金结存额	0	0	0	0	0	0	22,656	45,358	75,626	76,263	76,962	77,726	78,557	

(续上表)

年度	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
现金流入												
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	145,488
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
运营期现金流入	3,841	3,956	4,075	4,197	4,322	4,452	4,585	4,723	4,865	5,010	3,441	145,347
现金流入总额	3,841	3,956	4,075	4,197	4,322	4,452	4,585	4,723	4,865	5,010	3,441	352,835
现金流出												

建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	203, 16 4
偿还其他融资现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
运营期现金流出	1, 486	1, 530	1, 576	1, 624	1, 672	1, 723	1, 774	1, 827	1, 882	1, 938	1, 938	1, 331	1, 331	1, 331	1, 331	1, 331	27, 494
债券还本付息	3, 956	1, 408	1, 408	1, 408	1, 408	1, 408	1, 408	1, 408	1, 408	1, 408	1, 408	17, 870	17, 870	17, 870	17, 870	17, 870	90, 646
债券还本付息服务费	0.20	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	4.50
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52
现金流出总额	5, 442	2, 938	2, 984	3, 032	3, 080	3, 131	3, 182	3, 235	3, 290	45, 026	45, 026	19, 202	19, 202	19, 202	19, 202	19, 202	321, 35 3
现金净流量																	
当年项目现金净流入	-1, 60 1	1, 018	1, 091	1, 165	1, 242	1, 321	1, 403	1, 488	1, 575	-40, 01 6	-40, 01 6	-15, 76 1	-15, 76 1	-15, 76 1	-15, 76 1	-15, 76 1	
期末项目累计现金结存 额	76, 95 6	77, 974	79, 065	80, 230	81, 472	82, 793	84, 196	85, 684	87, 259	47, 243	47, 243	31, 482	31, 482	31, 482	31, 482	31, 482	

（二）融资收益平衡情况

结合本项目具体情况，考虑项目收入及债券利率等因素变动对债券偿债覆盖率产生较大影响的各个因素，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述各因素进行敏感性分析和压力测试，分析各因素在有利及不利变动时，对专项债券本金和本息资金覆盖率的影响程度。分析结果见下表：

表 15 债券资金覆盖率压力测试

资金覆盖率 - 压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
运营收益变动敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.13	1.22	1.32	1.41	1.51	1.60	1.70	1.79	1.89
债券本息资金覆盖率	1.09	1.15	1.22	1.28	1.35	1.41	1.48	1.54	1.61
债券本息资金覆盖倍数	1.04	1.11	1.17	1.24	1.30	1.37	1.43	1.50	1.56
债券利率变动敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.52	1.52	1.51	1.51	1.51	1.51	1.50	1.50	1.50
债券本息资金覆盖率	1.36	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.34	1.34	1.34
债券本息资金覆盖倍数	1.32	1.31	1.31	1.30	1.30	1.30	1.29	1.29	1.28

基于上表，本项目在项目收益下浮 20%的情况下，债券本息资金覆盖率为 1.09，仍可实现债券还本付息的资金需要。当发债利率上浮 20%的情况下，债券本息资金覆盖率为 1.34，具备较高的还本付息能力。结合上述压力测试及分析，针对本项目本次拟发行的 7,500 万元专项债券，以上述相关项目收入进行还本付息，可较好实现收支平衡，资金偿债能力较强。

（三）债券资金管理

根据专项债券资金核算和账户管理要求，深圳市深汕特别合作区住房和城乡建设和水务局按照国库集中相关规定使用专项债券资金，确保专款专用。运营期内，深圳市深汕特别合

作区住房建设和水务局明确取得的收益纳入专项收入，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，根据专项债券期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排，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；当收入实现与还本付息周期错配时，项目实现的收益优先偿还专项债券本息。

五、项目风险评估

（一）潜在风险及控制措施

1. 项目建设风险

在工程项目建设期间，建设进度可能受到项目单位的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术和管理水平等因素的影响，导致不能按时完成，进而影响到项目产生收益的时间，最终影响本债券的本息兑付。

风险管理措施：深化各阶段设计方案，选择有较高施工技术与管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

2. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划

和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（二）项目单位对项目资产的承诺

项目单位明确承诺，关于本次发行对应项目资产，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。

六、其他需要说明的事项

无