

2026 年深圳市政府专项债券（十三期）
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	1
一、项目名称	1
二、项目单位	1
三、项目主管部门	3
四、项目建设内容	3
五、项目投资估算	4
六、项目地点及建设工期	4
七、项目审批情况	11
八、债券资金使用合规性	16
九、项目投后管理	17
第二章项目事前绩效评估情况	18
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	18
二、项目建设投资合规性与项目成熟度	19
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	21
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
第三章项目投资概算与资金筹措	27
一、资金筹措	27
二、项目预期成本收益	29



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 669,117 万元，其中：计划申请专项债券总额 179,128 万元，债务期限 20 年，本批次申请发行 8,000 万元，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，分期还本。

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、龙华区建筑工务署和深圳市龙华安居有限公司，项目单位基本信息如下表：

表 1 项目单位基本信息一览表

1. 龙华区建筑工务署

机构名称	深圳市龙华区建筑工务署
统一社会信用代码	124403000578555798
性质	事业单位
状态	存续
地址	深圳市龙华区龙华街道梅龙大道 2283 号行政服务中心 3 栋
负责人	李增珍

2. 龙华区住房和建设局

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

3. 龙华安居有限公司

机构名称	深圳市龙华安居有限公司
统一社会信用代码	91440300MA5EC54X3K
性质	国有企业
状态	存续
地址	深圳市龙华区民治街道深圳北站西广场交通枢纽B1-a楼一层
负责人	陆德景

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

深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）（以下简称本项目）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 32 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、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、幸福城臻园保障性住房项目、檀悦府保障性住房项目、启曜府保障性住房项目、珑门壹品花园保障性住房项目、大浪街道浪口村改造城市更新项目、赤岭头一片区城市更新项目、澜湖时代景悦府保障性住房项目、松元厦大布头片区城市更新项目、永鑫商业中心保障性住房项目和龙华街道清湖西片区城市更新项目。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：万元

项目名称	投资金额
项目建设成本	646,704
建设期利息	22,283
债券发行费用	129
还本付息服务费	1.11
项目总投资	669,117
项目资金来源	
其中：	
财政资金	489,990
债券发行	179,128

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 32 个子项目，详情如下所示：

(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

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

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）幸福城臻园保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华街道；占地总面积 31,636.80 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。

（24）檀悦府保障性住房项目

本项目位于龙华街道工业路与俊龙路交汇处东北侧。拟配建项目住房任务总套数不少于 104 套，总建筑面积不少于 6,860 平方米。

（25）启曜府保障性住房项目

本项目位于龙华区民治街道；总用地面积 17,734.10 平方米，其中公共住房建筑面积 23,475 平方米。

（26）珑门壹品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 21,537.08 平方米，其中公共住房建筑面积 3,806 平方米。

（27）大浪街道浪口村改造城市更新项目

本项目位于龙华区大浪街道浪口社区大浪南路与浪口一路交汇处东北侧；总用地面积 13,247.92 平方米，其中保障性住房面积 21,220 平方米。

（28）赤岭头一片区城市更新项目

本项目位于大浪街道布龙路交和平路西北侧；总用地面积 5,448 平方米，其中保障性住房面积 27,410 平方米。

（29）澜湖时代景悦府保障性住房项目

本项目位于观澜街道桂花路与庙花路交汇处东南角，总用地面积 20,143.09 平方米，其中保障性住房建筑面积 24,490 平方米。

（30）松元厦大布头片区城市更新项目

本项目位于龙华区观湖街道观平路与环观中路交汇处西北侧；总用地面积 106,947.7 平方米，其中保障性住房面积 61,690 平方米。

（31）永鑫商业中心保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华大道及梅观高速东侧、观澜河西侧；总用地面积 25,408 平方米，其中保障性住房面积 53,100 平方米。

（32）龙华街道清湖西片区城市更新项目

本项目位于深圳市龙华区龙华街道和平路与清龙路交汇处；总用地面积 25,621.51 平方米，其中保障性住房面积 16,370 平方米。

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：

《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）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同（天屿花园）补充协议二》；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同（龙胜尚府项目）补充协议》（深龙华收购〔2023〕07号之补充协议）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同（悦见誉府项目）补充协议》（深龙华收购〔2023〕09号之补充协议）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同（卓越柏乐庭项目）补充协议》（深龙华收购〔2023〕06号之补充协议）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同（未来平方云泽府项目）补充协议》（深龙华收购〔2025〕05号之补充协议）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同（御龙湾西园项目）补充协议》（深龙华收购〔2025〕03号之补充协议）；

《深圳市龙华区公共住房配建监管协议书》（深龙华保监书〔2021〕10号）；

《深圳市龙华区公共住房配建监管协议书》（深龙华保监书〔2022〕1号）；

《深圳市龙华区公共住房配建监管协议书》（深龙华保监书〔2023〕1号）；

《深圳市龙华区保障性住房配建监管协议书》（深龙华保监书〔2023〕2号）；

《深圳市龙华区保障性住房配建监管协议书》（深龙华保监书〔2023〕4号）；

《深圳市龙华区保障性住房建设监管协议书》（深龙华保监书〔2024〕5号）；

《深圳市龙华区保障性住房建设监管协议书》（深龙华保监书〔2024〕6号）；

《深圳市龙华区保障性住房建设监管协议书》（深龙华保监书〔2023〕7号）；

《深圳市龙华区保障性住房建设监管协议书》（深龙华保监书〔2025〕2号）。

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。

本项目以“打造民生幸福标杆，实现住有宜居”为目标，根据“保基本、广覆盖、多层次”原则，切实提升公共住房保障力度，切实解决在龙华工作人才的住房困难问题。通过本项目的建设实施，为龙华区创造良好的人居环境和城市形象，提高龙华区人民群众的生活质量，促进社会经济的发展。因此，本项目的实施具有公益性。

本项目各保障性住房运营过程中产生租金收入。深圳市龙华区住房和建设局作为本项目的实施主体，负责保障性住房的出租等相关事项。债券存续期内，拟安排保障性住房租金收入等作为专项债券还本付息资金来源。因此，本项目的

实施具有收益性。

本项目的建设，有助于完善住房保障制度，改善住房困难群体居住条件，促进社会和谐和经济健康稳定发展，提高城市竞争力。

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〔2021〕0363号）；

《深圳市社会投资项目备案证》（深龙华发改备案〔2022〕0343号）；

《龙华区发展和改革局关于12-16-02子地块公共住房建设工程项目建议书的批复》（深龙华发改立项〔2022〕71号）；

《龙华区发展和改革局关于批复观湖保障性住房总概算的通知》（深龙华发改概算〔2019〕128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〔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〔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〔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〔2022〕6号）；

《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〔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）

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 3 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合计	各类型占比
财政预算资金	52,983	52,402	5,250	37,248	162,159	102,686	52,615	12,781	11,867	489,990	73.23%
专项债券（不用作项目资本金）	-	-	55,128	90,000	34,000	-	-	-	-	179,128	26.77%
合计	52,983	52,402	60,377	127,248	196,159	102,686	52,615	12,781	11,867	669,117	100.00%

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：本项目收入来源主要包含房屋租赁收入，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 32 个项目租金收入作为偿债来源。收入价格测算依据深圳市相关定价文

件及参考项目所在地周边同类型项目市场价格。

成本预测：本项目主要成本包括项目日常管理费用以及空置房间所产生的物业管理费和日常维修金。结合项目的实际运营周期及保障房的地理位置，本项目房屋空置率参照实际情况暂按 5%-40%进行测算，从保守谨慎的角度出发，债券存续期内最后一年暂只计算 3 个月成本。

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 1.44 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.34 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 4 专项债券项目绩效目标表（2026 年度）

项目名称	深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）	投向领域	保障性安居工程
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城乡建设局、龙华区建筑工务署和深圳市龙华安居有限公司
政策依据	《深圳市社会投资项目备案证》（深龙华发改备案〔2021〕0363 号）、《深圳市社会投资项目备案证》（深龙华发改备案〔2022〕0343 号）、《龙华区发展和改革局关于 12-16-02 子地块公共住房建设工程项目建议书的批复》（深龙华发改立项〔2022〕71 号）等。		
计划开工时间	2022 年	计划竣工时间	2026 年
项目实施内容	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 32 个子项目。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。		
总体资金需求	债券资金需求： 179,128 万元；	年度 资金需求	债券资金需求： 34,000 万元；

		其他资金：489,990 万元		其他资金：162,159 万元
以前年度 发行债券情况	以前年度已发债 14,5128 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	配建保障性住房套数	2600 套
		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	经济效益指标	不适用	不适用
		社会效益指标	完善重点产业园基础配套实施	有效完善
		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	群众投诉率	≤1%
	偿债风险	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	1.34

	指标	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

本项目总投资估算 669,117 万元，计划使用财政资金 489,990 万元，专项债券资金 179,128 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5 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合计	各类型占比
财政预算资金	52,983	52,402	5,250	37,248	162,159	102,686	52,615	12,781	11,867	489,990	73.23%
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）	-	-	55,128	90,000	34,000	-	-	-	-	179,128	26.77%
银行贷款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
其他来源资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%

合计	52,983	52,402	60,377	127,248	196,159	102,686	52,615	12,781	11,867	669,117	100.00%
分年度占比	7.92%	7.83%	9.02%	19.02%	29.32%	15.35%	7.86%	1.91%	1.77%	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、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、幸福城臻园保障性住房项目、檀悦府保障性住房项目、启曜府保障性住房项目、珑门壹品花园保障性住房项目、大浪街道浪口村改造城市更新项目、赤岭头一片区城市更新项目、澜湖时代景悦府保障性住房项目、松元厦大布头片区城市更新项目、永鑫商业中心保障性住房项目和龙华街道清湖西片区城市更新项目租金收入作为偿债

来源。项目收入预估如下：

1.房屋租赁收入

本项目各小区租赁单价参考各周边地区出租单价，每月租金每平方米 11.70-36.00 元，在项目运营期内房屋租赁收入合计 351,516 万元。

根据项目单位提供的信息，各项目出租信息如下：

表 6 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 ¹
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 8 月
	出租单价（元/平方米·月）	14.70	
卓越柏乐庭保障性住房项目	可出租面积（平方米）	11,050	2025 年 12 月
	出租单价（元/平方米·月）	26.02	
龙胜尚府保障性住房项目	可出租面积（平方米）	34,734	2026 年 2 月
	出租单价（元/平方米·月）	24.08	
卓越和奕府保障性住房项目	可出租面积（平方米）	9,540	2026 年 8 月
	出租单价（元/平方米·月）	18.00	
悦见誉府保障性住房项目	可出租面积（平方米）	54,100	2026 年 8 月
	出租单价（元/平方米·月）	17.7	
壹湾府保障性住房项目	可出租面积（平方米）	8,120	2026 年 8 月

¹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 ¹
	出租单价(元/平方米·月)	19.8	
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
	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	2025年6月
	出租单价(元/平方米·月)	36.00	
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 ²	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)	12.30	
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)	12.30	

²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，下同。

项目	出租面积/单价	金额	收入起始时间 ¹
未来平方云岭府保障性住房项目	可出租面积（平方米）	16,740	2026 年 8 月
	出租单价（元/平方米·月）	13.80	
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）	12.30	
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	2025 年 12 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 2 月
	出租单价（元/平方米·月）	34.70	
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	
檀悦府保障性住房项目	可出租面积（平方米）	6,860	2027 年 5 月
	出租单价（元/平方米·月）	15.90	
启曜府保障性住房项目	可出租面积（平方米）	23,475	2028 年 5 月
	出租单价（元/平方米·月）	15.90	
珑门壹品花园保障性住房项目	可出租面积（平方米）	3,806	2027 年 8 月
	出租单价（元/平方米·月）	23.40	
大浪街道浪口村改造城市更新项目	可出租面积（平方米）	21,220	2029 年 9 月
	出租单价（元/平方米·月）	12.90	

项目	出租面积/单价	金额	收入起始时间 ¹
赤岭头一片区城市更新项目	可出租面积（平方米）	27,410	2028 年 4 月
	出租单价（元/平方米·月）	12.90	
澜湖时代景悦府保障性住房项目	可出租面积（平方米）	24,490	2028 年 5 月
	出租单价（元/平方米·月）	23.40	
松元厦大布头片区城市更新项目	可出租面积（平方米）	61,690	2029 年 5 月
	出租单价（元/平方米·月）	12.30	
永鑫商业中心保障性住房项目	可出租面积（平方米）	53,100	2032 年 2 月
	出租单价（元/平方米·月）	11.70	
龙华街道清湖西片区城市更新项目	可出租面积（平方米）	16,370	2032 年 4 月
	出租单价（元/平方米·月）	31.80	

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。

（二）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）如下表所示：

表 7 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
------	------

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
经营性收入	385	4,025	8,250	10,644	13,106	14,602	16,530	16,997	18,260
政府补贴收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合计	385	4,025	8,250	10,644	13,106	14,602	16,530	16,997	18,260
收入类别	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
经营性收入	18,391	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802
政府补贴收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合计	18,391	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802
收入类别	2042	2043	2044	2045	2046				合计
经营性收入	18,802	18,802	18,802	18,802	4,701				351,516
政府补贴收入	—	—	—	—					—
合计	18,802	18,802	18,802	18,802	4,701				351,516

(三) 项目运营成本分析

本项目主要成本包括项目日常管理费用以及空置房间所产生的物业管理费和日常维修金。结合项目的实际运营周期及保障房的地理位置，本项目房屋空置率参照实际情况暂按5%-40%进行测算，从保守谨慎的角度出发，债券存续期内最后一年暂只计算3个月成本。

1. 日常管理成本

根据单位提供数据，本项目日常管理费暂按照0.72元/平方米·月进行测算。

2.物业管理费

本项目物业管理费主要用于保障性住房空置部分的物业管理，根据相关单位提供的数据，收费标准依据不同区域及小区有所差异，本项目物业管理费暂按照 2.90-6.55 元/平方米·月进行测算。

3.日常维修金

根据《深圳市物业专项维修资金管理规定》，日常维修金由业主按照不低于市住房和城乡建设部门会同市发展改革部门确定的缴纳标准，在按月缴纳物业管理费时一并缴纳。现行缴纳标准为带电梯的物业每月每平方米建筑面积 0.25 元，不带电梯的物业每月每平方米建筑面积 0.15 元。根据项目实际情况，本项目日常维修金按 0.25 元/平方米·月的标准进行测算。

（四）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。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 9,328 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 3,311 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%；于 2025 年 7 月发行 20 年期专项债券 8,900 万元，债券利率为 2.02%。于 2025 年 8 月发行 20 年期专项债券 6,100 万元，债券利率为 2.32%；于 2026 年 2 月发行 20 年期专项债券 26,000 万元，债券利率为 2.44%。2026 年本期计划申请发行 20 年期专项债券 8,000 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 2.41%进行测算。债券发行费用包括发行手续费及发行登记服务费。发行手续费按照发行债券金额的万分之八或者万分之六进行测算（其中 2025 年 2 月及以前年度债券发行手续费按照发行债券金额的万分之八进行测算，2025 年 2 月以后债券发行手续费按照发行债券金额的万分之六进行测算）。发行登记服务费按照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，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。

(五) 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。

(六) 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：万元

类别	分年度收益								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
项目收入	385	4,025	8,250	10,644	13,106	14,602	16,530	16,997	18,260
运营支出	21	243	740	1,046	1,185	1,229	1,520	1,427	1,408
收益	365	3,782	7,510	9,599	11,921	13,373	15,010	15,570	16,852
类别	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
项目收入	18,391	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802
运营支出	1,432	1,329	1,329	1,329	1,329	1,329	1,329	1,329	1,329
收益	16,958	17,473	17,473	17,473	17,473	17,473	17,473	17,473	17,473
类别	2042	2043	2044	2045	2046				合计
项目收入	18,802	18,802	18,802	18,802	4,701				351,516
运营支出	1,329	1,329	1,329	1,329	332				26,528

收益	17,473	17,473	17,473	17,473	4,368				324,988
----	--------	--------	--------	--------	-------	--	--	--	---------

2.项目融资本息

本项目拟使用专项债券 179,128 万元，其中：本次拟申请发行的 8,000 万元在债券存续期内每半年支付一次债券利息，分期还本。

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：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	2024 年	—	55,128	—	55,128	2.36%	342	342
2	2025 年	55,128	90,000	—	145,128	2.36%	2,125	2,125
3	2026 年	145,128	34,000	—	179,128	2.36%	3,633	3,633
4	2027 年	179,128	—	—	179,128	2.36%	4,046	4,046
5	2028 年	179,128	—	—	179,128	2.36%	4,046	4,046
6	2029 年	179,128	—	—	179,128	2.36%	4,046	4,046
7	2030 年	179,128	—	—	179,128	2.36%	4,046	4,046
8	2031 年	179,128	—	—	179,128	2.36%	4,046	4,046
9	2032 年	179,128	—	—	179,128	2.36%	4,046	4,046
10	2033 年	179,128	—	—	179,128	2.36%	4,046	4,046
11	2034 年	179,128	—	—	179,128	2.36%	4,046	4,046
12	2035 年	179,128	—	5,513	173,615	2.36%	4,012	9,525
13	2036 年	173,615	—	17,913	159,102	2.36%	3,799	18,312
14	2037 年	159,102	—	17,913	141,189	2.36%	3,436	21,349
15	2038 年	141,189	—	17,913	123,277	2.36%	3,032	20,945
16	2039 年	123,277	—	17,913	105,364	2.36%	2,627	20,540
17	2040 年	105,364	—	17,913	87,451	2.36%	2,222	20,135
18	2041 年	87,451	—	17,913	69,538	2.36%	1,818	19,731

19	2042 年	69,538	—	17,913	51,626	2.36%	1,413	19,326
20	2043 年	51,626	—	17,913	33,713	2.36%	1,009	18,922
21	2044 年	33,713	—	17,913	15,800	2.36%	604	18,517
22	2045 年	15,800	—	12,400	3,400	2.36%	233	12,633
23	2046 年	3,400	—	3,400	—	2.36%	41	3,441
合计		—	179,128	179,128	—	—	62,715	241,844

（七）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：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	365	—	342	342
2	2025 年	4,146	—	2,125	2,125
3	2026 年	11,656	—	3,633	3,633
4	2027 年	21,255	—	4,046	4,046
5	2028 年	33,176	—	4,046	4,046
6	2029 年	46,548	—	4,046	4,046
7	2030 年	61,558	—	4,046	4,046
8	2031 年	77,129	—	4,046	4,046
9	2032 年	93,981	—	4,046	4,046
10	2033 年	110,939	—	4,046	4,046
11	2034 年	128,413	—	4,046	4,046
12	2035 年	145,886	5,513	4,012	9,525
13	2036 年	163,359	14,513	3,799	18,312
14	2037 年	180,833	17,913	3,436	21,349
15	2038 年	198,306	17,913	3,032	20,944

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
16	2039 年	215,779	17,913	2,627	20,540
17	2040 年	233,253	17,913	2,222	20,135
18	2041 年	250,726	17,913	1,818	19,731
19	2042 年	268,199	17,913	1,413	19,326
20	2043 年	285,673	17,913	1,009	18,921
21	2044 年	303,146	17,913	604	18,517
22	2045 年	320,619	12,400	233	12,633
23	2046 年	324,988	3,400	41	3,441
合计			179,128	62,715	241,842
本息覆盖倍数		1.34			

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 1.34，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。