

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）
财务评估咨询报告

深圳日浩会计师事务所（普通合伙）

2026 年 5 月

Shenzhen Rihao Certified Public Accountants (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	8
(一) 资金充足性	9
(二) 资金稳定性	16
三、风险分析	16
四、评估结论	17
附件：预期收益及成本分析	18

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）财务评估咨询报告

深浩咨字[2026]057 号

深圳市龙华区财政局：

根据我们对 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）（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 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¹、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

¹原观城世纪花园保障性住房项目。

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

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

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 31,636.80 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。

（二十四）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。

（二十五）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。

（二十六）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。

（二十七）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。

（二十八）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。

（二十九）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。

（三十）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。

（三十一）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。

（三十二）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。

本项目开发建设总成本约为 646,704 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	7,442
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	42,556
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
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	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
24	檀悦府保障性住房项目	4,116
25	启曜府保障性住房项目	12,677
26	珑门壹品花园保障性住房项目	2,284
27	大浪街道浪口村改造城市更新项目	12,732
28	赤岭头一片区城市更新项目	16,446
29	澜湖时代景悦府保障性住房项目	14,694
30	松元厦大布头片区城市更新项目	35,163
31	永鑫商业中心保障性住房项目	31,860
32	龙华街道清湖西片区城市更新项目	9,822
合计		646,704

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《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》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 1.59 倍，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。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²相应进行调整，项目财政资金为 489,990 万元，占总投资的比例约为 73.23%，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 179,128 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 9,328 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 1,617³万元，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 3,311⁴万元，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%。

²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。

³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。

⁴债券资金准确为 3,310.594546 万元，由于本报告数据取整呈现，此处表述为约 3,311 万元，但不影响项目实际测算，下同。

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⁵，上浮 15 个基本点，即按 2.41%进行测算。经重新计算，本项目的投资调整为 669,117 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	646,704
2	建设期利息	22,283
3	债券发行费用	129
4	还本付息服务费	1.11
合计		669,117

注：

1. 本期债券发行费用包括发行手续费和发行登记服务费，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。
2. 还本付息服务费为每年还本付息金额的十万分之五。
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	5,250	37,248	162,159
	债券发行	-	-	55,128	90,000	34,000
	加：上年留存资金	-	-	-	-	-
	合计	52,983	52,402	60,377	127,248	196,159
建设投资		52,983	52,402	60,377	127,248	196,159

⁵2026 年 4 月 13 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。

(续)

项目		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
资金筹措	财政资金	102,686	52,615	12,781	11,867	489,990
	债券发行	-	-	-	-	179,128
	加: 上年留存资金	-	-	-	-	-
	合计	102,686	52,615	12,781	11,867	669,117
建设投资		102,686	52,615	12,781	11,867	669,117

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 1.59 倍, 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。现金流测算如表 4 所示。

表 4 现金流模拟测试表⁶

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	5,250	37,248	162,159	102,686	52,615	12,781	11,867
	债券资金流入	-	-	55,128	90,000	34,000	-	-	-	-
	运营期现金流入	-	-	385	4,025	8,250	10,644	13,106	14,602	16,530
	合计	52,983	52,402	60,763	131,272	204,409	113,330	65,721	27,382	28,397
现金流出	建设期资金流出	52,983	52,402	59,996	125,056	192,504	98,640	48,568	8,734	7,821
	运营期现金流出	-	-	21	243	740	1,046	1,185	1,229	1,520
	债券还本付息	-	-	342	2,125	3,633	4,046	4,046	4,046	4,046
	还本付息服务费	-	-	0.02	0.11	0.18	0.20	0.20	0.20	0.20
	债券发行费用	-	-	40	67	23	-	-	-	-
	合计	52,983	52,402	60,398	127,491	196,900	103,732	53,800	14,010	13,387
现金净流量	当年项目现金净流入	-	-	365	3,782	7,510	9,599	11,921	13,373	15,010
	期末项目累计现金结存额	-	-	365	4,146	11,656	21,255	33,176	46,548	61,558

⁶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	16,997	18,260	18,391	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802
	合计	16,997	18,260	18,391	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802
现金流出	建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流出	1,427	1,408	1,432	1,329	1,329	1,329	1,329	1,329	1,329
	债券还本付息	4,046	4,046	4,046	4,046	9,525	18,312	21,349	20,944	20,540
	还本付息服务费	0.20	0.20	0.20	0.20	0.48	0.92	1.07	1.05	1.03
	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合计	5,473	5,454	5,479	5,375	10,854	19,642	22,679	22,274	21,869
现金净流量	当年项目现金净流入	11,524	12,806	12,912	13,427	7,948	-840	-3,877	-3,472	-3,067
	期末项目累计现金结存额	73,083	85,888	98,800	112,227	120,175	119,336	115,459	111,987	108,919

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	2046 年	合计
现金流入	财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	489,990
	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	179,128
	运营期现金流入	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802	4,701	351,516
	合计	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802	4,701	1,020,633
现金流出	建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	646,704
	运营期现金流出	1,329	1,329	1,329	1,329	1,329	1,329	332	26,528
	债券还本付息	20,135	19,731	19,326	18,921	18,517	12,633	3,441	241,842
	还本付息服务费	1.01	0.99	0.97	0.95	0.93	0.63	0.17	12
	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	129
	合计	21,465	21,060	20,656	20,251	19,846	13,963	3,774	915,216
现金净流量	当年项目现金净流入	-2,663	-2,258	-1,854	-1,449	-1,044	4,839	927	
	期末项目累计现金结存额	106,257	103,998	102,145	100,696	99,652	104,491	105,418	

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、成本或专项债券利率在 $\pm 20\%$ 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 2046 年项目本金偿还完毕后仍有 105,418 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：

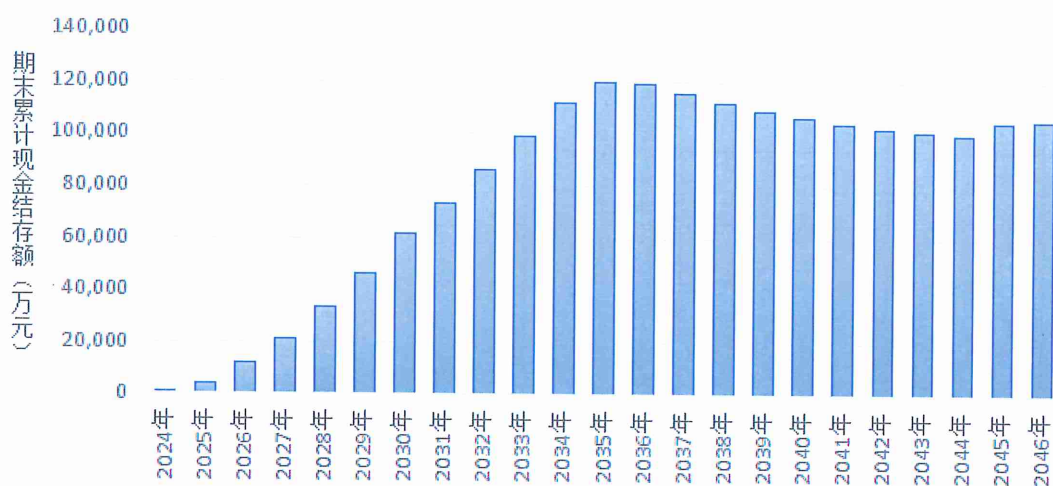


图 1 专项债券存续期间资金结余测算统计图

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、成本或专项债券利率在 $\pm 20\%$ 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、运营成本 and 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	1.20	1.29	1.39	1.49	1.59	1.69	1.78	1.88	1.98
	债券本息资金覆盖率	1.15	1.22	1.29	1.36	1.44	1.51	1.58	1.65	1.73
	债券本息资金覆盖倍数	1.05	1.13	1.20	1.27	1.34	1.42	1.49	1.56	1.63
成本 变动 敏感 性分 析	债券本金资金覆盖率	1.62	1.61	1.60	1.60	1.59	1.58	1.57	1.57	1.56
	债券本息资金覆盖率	1.46	1.45	1.45	1.44	1.44	1.43	1.42	1.42	1.41
	债券本息资金覆盖倍数	1.37	1.36	1.35	1.35	1.34	1.34	1.33	1.33	1.32
利率 变动 敏感 性分 析	债券本金资金覆盖率	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59
	债券本息资金覆盖率	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.43	1.43	1.43
	债券本息资金覆盖倍数	1.35	1.35	1.35	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34

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 1.59 倍，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，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

情况。

深圳日浩会计师事务所（普通合伙）

中国·深圳

二〇二六年五月



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、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。

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 ⁷
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）	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 4 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 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
	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 ⁸	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	
未来平方云岭府保障性住房项目	可出租面积（平方米）	16,740	2028 年 7 月
	出租单价（元/平方米·月）	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

⁷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。⁸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 ⁷
	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）	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	
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。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年暂按 3 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⁹

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	-	-	300	1,079	1,079	1,079	1,079	1,079
2	卓越柏乐庭保障性住房项目	-	17	311	311	311	311	311	311
3	龙胜尚府保障性住房项目	-	-	828	903	903	903	903	903
4	卓越和奕府保障性住房项目	-	-	52	185	185	185	185	185
5	悦见誉府保障性住房项目	-	-	287	689	1,034	1,034	1,034	1,034
6	壹湾府保障性住房项目	-	-	48	116	174	174	174	174
7	壹城时尚花园保障性住房项目	-	786	1,532	1,532	1,532	1,532	1,532	1,532
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	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	-	-	-	-	-	-	745	812
15	未来平方云翰府保障性住房项目	-	-	-	-	-	-	303	331

⁹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年暂只计算 3 个月收入。另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。

序号	项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
16	未来平方云岭府保障性住房项目	-	-	69	166	249	249	249	249
17	御龙湾西园保障性住房项目	-	-	-	-	99	198	298	298
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	-	30	354	532	532	532	532	532
20	尚云花园保障性住房项目	-	-	850	928	1,391	1,391	1,391	1,391
21	幸福城臻园保障性住房项目			-	199	596	894	894	894
22	檀悦府保障性住房项目	-	-	-	52	79	118	118	118
23	启曜府保障性住房项目	-	-	-	-	179	269	403	403
24	珑门壹品花园保障性住房项目	-	-	-	27	64	96	96	96
25	大浪街道浪口村改造城市更新项目	-	-	-	-	-	66	197	296
26	赤岭头一片区城市更新项目	-	-	-	-	191	255	382	382
27	澜湖时代景悦府保障性住房项目	-	-	-	-	275	413	619	619
28	松元厦大布头片区城市更新项目	-	-	-	-	-	364	546	819
29	永鑫商业中心保障性住房项目	-	-	-	-	-	-	-	-
30	龙华街道清湖西片区城市更新项目	-	-	-	-	-	-	-	-
	收入合计	385	4,025	8,250	10,644	13,106	14,602	16,530	16,997

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	2039 年
1	澜汇云庭花园保障性住房项目	1,079	1,079	1,079	1,079	1,079	1,079	1,079	1,079
2	卓越柏乐庭保障性住房项目	311	311	311	311	311	311	311	311
3	龙胜尚府保障性住房项目	903	903	903	903	903	903	903	903
4	卓越和奕府保障性住房项目	185	185	185	185	185	185	185	185
5	悦见誉府保障性住房项目	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034
6	壹湾府保障性住房项目	174	174	174	174	174	174	174	174
7	壹城时尚花园保障性住房项目	1,532	1,532	1,532	1,532	1,532	1,532	1,532	1,532
8	盛龙时代广场保障性住房项目	284	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	624
10	博誉府保障性住房项目	225	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	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	920	920	920	920	920	920	920	920
14	未来平方云泽府保障性住房项目	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219
15	未来平方云翰府保障性住房项目	496	496	496	496	496	496	496	496
16	未来平方云岭府保障性住房项目	249	249	249	249	249	249	249	249
17	御龙湾西园保障性住房项目	298	298	298	298	298	298	298	298

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
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	1,652
19	华馨雅苑保障性住房项目	532	532	532	532	532	532	532	532
20	尚云花园保障性住房项目	1,391	1,391	1,391	1,391	1,391	1,391	1,391	1,391
21	幸福城臻园保障性住房项目	894	894	894	894	894	894	894	894
22	檀悦府保障性住房项目	118	118	118	118	118	118	118	118
23	启曜府保障性住房项目	403	403	403	403	403	403	403	403
24	珑门壹品花园保障性住房项目	96	96	96	96	96	96	96	96
25	大浪街道浪口村改造城市更新项目	296	296	296	296	296	296	296	296
26	赤岭头一片区城市更新项目	382	382	382	382	382	382	382	382
27	澜湖时代景悦府保障性住房项目	619	619	619	619	619	619	619	619
28	松元厦大布头片区城市更新项目	819	819	819	819	819	819	819	819
29	永鑫商业中心保障性住房项目	410	447	671	671	671	671	671	671
30	龙华街道清湖西片区城市更新项目	281	375	562	562	562	562	562	562
	收入合计	18,260	18,391	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802

附表 2 运营收入表 (续)

单位: 人民币万元

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	澜汇云庭花园保障性住房项目	1,079	1,079	1,079	1,079	1,079	1,079	270	21,072
2	卓越柏乐庭保障性住房项目	311	311	311	311	311	311	78	6,305
3	龙胜尚府保障性住房项目	903	903	903	903	903	903	226	18,217
4	卓越和奕府保障性住房项目	185	185	185	185	185	185	46	3,622
5	悦见誉府保障性住房项目	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	259	19,850
6	壹湾府保障性住房项目	174	174	174	174	174	174	43	3,333
7	壹城时尚花园保障性住房项目	1,532	1,532	1,532	1,532	1,532	1,532	383	31,804
8	盛龙时代广场保障性住房项目	284	284	284	284	284	284	71	6,033
9	天屿花园保障性住房项目	624	624	624	624	624	624	156	12,985
10	博誉府保障性住房项目	225	225	225	225	225	225	56	4,775
11	启城家园保障性住房项目	709	709	709	709	709	709	177	14,918
12	水榭云上家园保障性住房项目	125	125	125	125	125	125	31	2,789
13	星悦名庭保障性住房项目	920	920	920	920	920	920	230	16,791
14	未来平方云泽府保障性住房项目	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	305	18,923
15	未来平方云翰府保障性住房项目	496	496	496	496	496	496	124	7,702
16	未来平方云岭府保障性住房项目	249	249	249	249	249	249	62	4,789

序号	项目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
17	御龙湾西园保障性住房项目	298	298	298	298	298	298	74	5,135
18	龙馨家园保障性住房项目	1,652	1,652	1,652	1,652	1,652	1,652	413	35,365
19	华馨雅苑保障性住房项目	532	532	532	532	532	532	133	10,618
20	尚云花园保障性住房项目	1,391	1,391	1,391	1,391	1,391	1,391	348	27,169
21	幸福城臻园保障性住房项目	894	894	894	894	894	894	223	16,214
22	檀悦府保障性住房项目	118	118	118	118	118	118	29	2,163
23	启曜府保障性住房项目	403	403	403	403	403	403	101	6,998
24	珑门壹品花园保障性住房项目	96	96	96	96	96	96	24	1,750
25	大浪街道浪口村改造城市更新项目	296	296	296	296	296	296	74	4,771
26	赤岭头一片区城市更新项目	382	382	382	382	382	382	95	6,651
27	澜湖时代景悦府保障性住房项目	619	619	619	619	619	619	155	10,745
28	松元厦大布头片区城市更新项目	819	819	819	819	819	819	205	13,408
29	永鑫商业中心保障性住房项目	671	671	671	671	671	671	168	9,077
30	龙华街道清湖西片区城市更新项目	562	562	562	562	562	562	141	7,543
	收入合计	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802	18,802	4,701	351,516

（二）成本分析

1. 运营成本费用

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。

根据深圳市龙华区住房和建设局提供的信息，各年度成

本情况详见附表 3。

附表 3 运营成本表

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	-	-	96	101	101	101	101	101
2	卓越柏乐庭保障性住房项目	-	4	18	18	18	18	18	18
3	龙胜尚府保障性住房项目	-	-	49	54	54	54	54	54
4	卓越和奕府保障性住房项目	-	-	15	15	15	15	15	15
5	悦见誉府保障性住房项目	-	-	82	197	84	84	84	84
6	壹湾府保障性住房项目	-	-	12	30	13	13	13	13
7	壹城时尚花园保障性住房项目	-	27	46	46	46	46	46	46
8	盛龙时代广场保障性住房项目	-	8	8	8	8	8	8	8
9	天屿花园保障性住房项目	-	78	45	45	45	45	45	45
10	博誉府保障性住房项目	-	7	7	7	7	7	7	7
11	启城家园保障性住房项目	-	26	25	25	25	25	25	25
12	水榭云上家园保障性住房项目	5	5	5	5	5	5	5	5
13	星悦名庭保障性住房项目	-	-	-	94	189	90	90	90
14	未来平方云泽府保障性住房项目	-	-	-	-	-	-	240	262
15	未来平方云翰府保障性住房项目	-	-	-	-	-	-	98	107
16	未来平方云岭府保障性住房项目	-	-	25	61	26	26	26	26

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
17	御龙湾西园保障性住房项目	-	-	-	-	32	64	31	31
18	龙馨家园保障性住房项目	15	80	80	80	80	80	80	80
19	华馨雅苑保障性住房项目	-	8	95	50	50	50	50	50
20	尚云花园保障性住房项目	-	-	130	142	59	59	59	59
21	幸福城臻园保障性住房项目	-	-	-	49	146	70	70	70
22	檀悦府保障性住房项目	-	-	-	13	20	9	9	9
23	启曜府保障性住房项目	-	-	-	-	45	67	32	32
24	珑门壹品花园保障性住房项目	-	-	-	5	11	5	5	5
25	大浪街道浪口村改造城市更新项目	-	-	-	-	-	20	61	29
26	赤岭头一片区城市更新项目	-	-	-	-	59	78	37	37
27	澜湖时代景悦府保障性住房项目	-	-	-	-	47	70	33	33
28	松元厦大布头片区城市更新项目	-	-	-	-	-	117	176	84
29	永鑫商业中心保障性住房项目	-	-	-	-	-	-	-	-
30	龙华街道清湖西片区城市更新项目	-	-	-	-	-	-	-	-
	成本合计	21	243	740	1,046	1,185	1,229	1,520	1,427

附表 3 运营成本表 (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	2039 年
1	澜汇云庭花园保障性住房项目	101	101	101	101	101	101	101	101
2	卓越柏乐庭保障性住房项目	18	18	18	18	18	18	18	18
3	龙胜尚府保障性住房项目	54	54	54	54	54	54	54	54
4	卓越和奕府保障性住房项目	15	15	15	15	15	15	15	15
5	悦见誉府保障性住房项目	84	84	84	84	84	84	84	84
6	壹湾府保障性住房项目	13	13	13	13	13	13	13	13
7	壹城时尚花园保障性住房项目	46	46	46	46	46	46	46	46
8	盛龙时代广场保障性住房项目	8	8	8	8	8	8	8	8
9	天屿花园保障性住房项目	45	45	45	45	45	45	45	45
10	博誉府保障性住房项目	7	7	7	7	7	7	7	7
11	启城家园保障性住房项目	25	25	25	25	25	25	25	25
12	水榭云上家园保障性住房项目	5	5	5	5	5	5	5	5
13	星悦名庭保障性住房项目	90	90	90	90	90	90	90	90
14	未来平方云泽府保障性住房项目	125	125	125	125	125	125	125	125
15	未来平方云翰府保障性住房项目	51	51	51	51	51	51	51	51
16	未来平方云岭府保障性住房项目	26	26	26	26	26	26	26	26

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
17	御龙湾西园保障性住房项目	31	31	31	31	31	31	31	31
18	龙馨家园保障性住房项目	80	80	80	80	80	80	80	80
19	华馨雅苑保障性住房项目	50	50	50	50	50	50	50	50
20	尚云花园保障性住房项目	59	59	59	59	59	59	59	59
21	幸福城臻园保障性住房项目	70	70	70	70	70	70	70	70
22	檀悦府保障性住房项目	9	9	9	9	9	9	9	9
23	启曜府保障性住房项目	32	32	32	32	32	32	32	32
24	珑门壹品花园保障性住房项目	5	5	5	5	5	5	5	5
25	大浪街道浪口村改造城市更新项目	29	29	29	29	29	29	29	29
26	赤岭头一片区城市更新项目	37	37	37	37	37	37	37	37
27	澜湖时代景悦府保障性住房项目	33	33	33	33	33	33	33	33
28	松元厦大布头片区城市更新项目	84	84	84	84	84	84	84	84
29	永鑫商业中心保障性住房项目	139	152	72	72	72	72	72	72
30	龙华街道清湖西片区城市更新项目	35	47	22	22	22	22	22	22
	成本合计	1,408	1,432	1,329	1,329	1,329	1,329	1,329	1,329

附表 3 运营成本表 (续)

单位: 人民币万元

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	澜汇云庭花园保障性住房项目	101	101	101	101	101	101	25	2,047
2	卓越柏乐庭保障性住房项目	18	18	18	18	18	18	5	370
3	龙胜尚府保障性住房项目	54	54	54	54	54	54	13	1,080
4	卓越和奕府保障性住房项目	15	15	15	15	15	15	4	307
5	悦见誉府保障性住房项目	84	84	84	84	84	84	21	1,820
6	壹湾府保障性住房项目	13	13	13	13	13	13	3	274
7	壹城时尚花园保障性住房项目	46	46	46	46	46	46	12	959
8	盛龙时代广场保障性住房项目	8	8	8	8	8	8	2	179
9	天屿花园保障性住房项目	45	45	45	45	45	45	11	988
10	博誉府保障性住房项目	7	7	7	7	7	7	2	156
11	启城家园保障性住房项目	25	25	25	25	25	25	6	537
12	水榭云上家园保障性住房项目	5	5	5	5	5	5	1	119
13	星悦名庭保障性住房项目	90	90	90	90	90	90	22	1,834
14	未来平方云泽府保障性住房项目	125	125	125	125	125	125	31	2,283
15	未来平方云翰府保障性住房项目	51	51	51	51	51	51	13	929
16	未来平方云岭府保障性住房项目	26	26	26	26	26	26	7	563
17	御龙湾西园保障性住房项目	31	31	31	31	31	31	8	592

序号	项目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
18	龙馨家园保障性住房项目	80	80	80	80	80	80	20	1,719
19	华馨雅苑保障性住房项目	50	50	50	50	50	50	12	1,060
20	尚云花园保障性住房项目	59	59	59	59	59	59	15	1,357
21	幸福城臻园保障性住房项目	70	70	70	70	70	70	17	1,395
22	檀悦府保障性住房项目	9	9	9	9	9	9	2	194
23	启曜府保障性住房项目	32	32	32	32	32	32	8	631
24	珑门壹品花园保障性住房项目	5	5	5	5	5	5	1	105
25	大浪街道浪口村改造城市更新项目	29	29	29	29	29	29	7	522
26	赤岭头一片区城市更新项目	37	37	37	37	37	37	9	744
27	澜湖时代景悦府保障性住房项目	33	33	33	33	33	33	8	659
28	松元厦大布头片区城市更新项目	84	84	84	84	84	84	21	1,575
29	永鑫商业中心保障性住房项目	72	72	72	72	72	72	18	1,177
30	龙华街道清湖西片区城市更新项目	22	22	22	22	22	22	6	355
	成本合计	1,329	1,329	1,329	1,329	1,329	1,329	332	26,528

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 9,328 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。还本付息情况见下表。

附表 4 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	-	55,128	145,128	179,128	179,128	179,128	179,128	179,128	179,128	179,128	179,128	179,128
本期增加	55,128	90,000	34,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	342	2,125	3,633	4,046	4,046	4,046	4,046	4,046	4,046	4,046	4,046	4,012
本期还款	342	2,125	3,633	4,046	4,046	4,046	4,046	4,046	4,046	4,046	4,046	9,525
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,513
付息	342	2,125	3,633	4,046	4,046	4,046	4,046	4,046	4,046	4,046	4,046	4,012
期末专项债券余额	55,128	145,128	179,128	179,128	179,128	179,128	179,128	179,128	179,128	179,128	179,128	173,615

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	173,615	159,102	141,189	123,277	105,364	87,451	69,538	51,626	33,713	15,800	3,400
本期增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	3,799	3,436	3,032	2,627	2,222	1,818	1,413	1,009	604	233	41
本期还款	18,312	21,349	20,944	20,540	20,135	19,731	19,326	18,921	18,517	12,633	3,441
其中：还本	14,513	17,913	17,913	17,913	17,913	17,913	17,913	17,913	17,913	12,400	3,400
付息	3,799	3,436	3,032	2,627	2,222	1,818	1,413	1,009	604	233	41
期末专项债券余额	159,102	141,189	123,277	105,364	87,451	69,538	51,626	33,713	15,800	3,400	-

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。

