

2026 年深圳市政府专项债券（十三期）－
深圳市宝安区 2024 年福海重点产业园区配
套基础设施建设项目（续发）

实施方案

主管部门名称（盖章）：深圳市宝安区福海街道办事处

二〇二六年五月



目录

一、 项目基本情况	1
(一) 项目所处区域财政经济情况	1
(二) 项目情况	2
(三) 项目立项与实施依据	9
(四) 项目主体	11
(五) 本次计划发行专项债情况	11
二、 事前绩效评估	12
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	12
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度	13
(三) 项目资金来源和到位可行性	13
(四) 项目收入、成本、收益预测的合理性	13
(五) 债券资金需求合理性	14
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	14
(七) 绩效目标合理性	15
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项	15
(九) 整体结论	15
三、 项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	17
(一) 投资估算	17
(二) 筹措方案	19
(三) 资金使用计划	19
四、 项目收益与融资平衡情况	20
(一) 项目预期成本收益	20
(二) 融资收益平衡情况	27
(三) 债券资金管理	31
五、 项目风险评估	32

(一) 潜在风险及控制措施	32
(二) 项目单位对项目资产的承诺	34
六、 其他需要说明的事项	35

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

深圳市辖区宝安地处深圳市西北部、珠江口东岸，是穗深港经济发展轴黄金走廊的重要节点，联系粤港的桥梁，辐射内地的重要通道。宝安区是深圳的经济大区、工业大区和出口大区，产业基础较为雄厚，外向型特征明显，形成以战略性新兴产业为先导、电子信息产业为龙头、装备制造业和传统优势产业为支撑的产业结构。

一、2021—2023 年经济基本状况			
项目/年份	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	4421.83	4701.61	5202.01
地区生产总值增速（%）	11.3%	3.5%	8.5%
第一产业（亿元）	0.92	0.9	0.87
第二产业（亿元）	2230.47	2371.83	2499.35
第三产业（亿元）	2190.44	2328.88	2701.79
一般公共预算收入（亿元）	296.00	299.18	382.94
一般公共预算支出（亿元）	452.16	476.33	520.64
政府性基金预算收入（亿元）	170.3	281.7	194.5
政府性基金预算支出（亿元）	100.8	189.0	122.5
二、2021—2023 年债务情况			
	2021 年	2022 年	2023 年
地方政府债务限额（亿元）	204.2	240.4	311.03
一般债务限额（亿元）	15.3	15.3	18.3

专项债务限额（亿元）	188.9	225.1	292.73
地方政府债务余额（亿元）	177.8	236.3	304.93
一般债务余额（亿元）	11.2	11.2	12.2
专项债务余额（亿元）	166.6	225.1	292.73

注：1.经济基本状况数据来自区统计局官网公示历年主要经济指标、2022 年统计年鉴。
2.政府性基金预算数据来自 2021 年决算、2022 年决算、2023 年预算草案公开数据。
3.债务情况数据来自 2021—2023 年预决算公开数据。

（二）项目情况

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，要统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设，打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。发挥市场主导作用，打通多元化投资渠道，构建新型基础设施标准体系，具体包括加快交通、能源、市政等传统基础设施数字化改造，推进各个体系融合发展，提高网络效应和运营效率。

《中共深圳市委关于制定深圳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出，重塑高品质产业发展空间。推进传统工业区和产业园区向新型产业社区转型，探索建立“产业园区+创新孵化器+产业基金+产业联盟”一体化推进模式，打造一批示范工业园区。推广“定制产业空间”模式，推动由“项目等候空间”到“空间等候项目”，实现有优质项目就有承载空间。完善“分类出让、以房招商、先租后供”产业空间供应市场，建立多层次产业用房保障体系，强化产业空间全生命周期监管。加强工业区块控制线管控，保

留提升 100 平方公里工业区、整備与连片改造 100 平方公里产业空间。

《深圳市宝安区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出构筑高端高质新经济产业体系，着力优化供给质量，畅通经济循环，加快构建数据驱动发展新模式，不断提升产业链供应链稳定性和竞争力，构建以信息通信技术产业为主导，智能制造和高端服务为优势，数字经济、会展经济、海洋经济、临空经济、总部经济和文旅经济为特色的“1+2+6”现代产业体系。

本次拟申请发行 2024 年专项债券的项目为深圳市宝安区 2024 年福海重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）（以下简称本项目），结合上述分析本项目是国家、省市城市规划中明确提出要加快建设的项目，是宝安区实现发展目标定位的重要组成部分。本项目的建设是落实深圳市和宝安区发展规划的必要举措。

深圳市宝安区 2024 年福海重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）共包括 10 个子项目。项目情况具体如下：

1. 福海街道永和路（福洲大道—建安路）综合整治工程

本项目南起福洲大道，北至建安路，道路实施长度约 3,143.31 米，规划红线宽 34 米，双向四车道，设计时速为 40 千米/小时，道路等级为城市次干路，满足海绵城市设计要求。工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、人

行道、非机动车道、软基处理工程、交通安全设施工程、交通监控设施工程、施工期交通疏解及其他工程）、给排水工程（含给水、雨水、污水）、电气工程（含电力、通信）、燃气工程、箱涵工程及管线迁改工程等。

2.福海街道天福路（重庆路—兴业西路）综合整治工程

本项目起点接重庆路，终点接兴业西路，道路全长约 2,675 米，规划红线宽 70 米，设计速度为 40 千米/小时。其中天福路（重庆路—桥和路、荔园路—兴业西路）段按照规划双向六车道，天福路（桥和路—荔园路）段按照规划双向八车道进行改扩建。工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、人行道、非机动车道、软基处理工程、交通安全设施工程、交通监控设施工程、交通疏解工程及其他工程）、给排水工程（含给水、雨水、污水）、电气工程（含电力、通信、照明）、燃气工程及管线迁改工程等。

3.福海街道福园二路（沙福路—蚝业路）改扩建工程（一期）

本项目研究范围沿现状福园二路展开，道路呈南北走向，南起蚝业路，北至沙福路，道路全长约 3.08 千米，规划红线宽 60 米，双向六车道，设计车速 50 千米/小时。本项目主要是按照规划对道路进行综合改造，主要建设内容包括：现状双向三

车道道路拓宽为双向 6 车道，道路交叉路口按规划抬高路面标高，重新敷设人行道，增设非机动车道，完善交通安全及监控设施，按规划完善道路市政管线等。工程内容主要包括：道路工程（含道路土石方工程、机动车道、人行道、非机动车道、软基处理工程、交通工程及其他附属工程、交通疏解工程）、给排水工程（含给水、雨水、污水、再生水）、电气工程（含电力、照明、通信）、燃气工程、海绵城市及通信管线迁改工程等。

4.十二高配套塘尾人行天桥新建工程

本项目位于宝安区福海街道塘尾 25 区东侧，横跨宝安大道，下穿轨道 11 号线高架桥；人行天桥主要采用焊接钢桁架桥结构，总长 90 米，宽 7.2 米，主桥通行净宽 5 米；东西两侧分别布置 1:2 和 1:4 连续梁梯道；为满足无障碍规范及需求，从主桥南侧接出 2.5 米宽钢箱梁无障碍坡道，其通行净宽 2.0 米，绕过地铁高架桥墩后再接至主桥另一侧；两侧设置垂直电梯。主桥面积约 653 平方米，梯道面积约 407 平方米，无障碍坡道面积约 140 平方米，合计面积约 1,200 平方米。工程内容主要包括：桥梁工程、电梯工程、电气工程、管线迁改工程等。

5.福海街道蚝业路（宝安大道—松福大道）综合整治工程

本项目呈东西走向，西起松福大道，东至宝安大道，道路全长约 1780 米，红线宽 40 米，双向四车道，设计速度 40 千米/小时，道路等级为城市次干路。建设内容主要包括：铣刨现状机动车道面层，铺设沥青，并修复重建下沉段道路基层；拆除重建人行道，新设非机动车道、跑步道；保留现状乔木，新增地被灌木；完善交通安全、给排水、电气、燃气设施等。工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、人行道、非机动车道、跑步道、交通安全设施工程、多功能智能杆、其他工程）、给排水工程（含给水工程、雨水工程、污水工程、海绵城市）、电气工程（含缆线型管廊、照明工程、燃气工程、管线迁改工程）等。

6. 福海街道民富一路（松福大道—永和路）新建工程

本项目起点为松福大道，终点接永和路，道路全长约 533 米，红线宽 15 米，双向两车道，设计速度 20 千米/小时，道路等级为城市支路。建设内容主要包括：拆除现状部分人行道、水泥混凝土路面及附属构筑物，根据设计标高要求对现状场地进行处理，新建机动车道、非机动车道、人行道，对地基承载力不足区域进行软基处理，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电力、通信、多功能智能杆等），对影响工程实施的通信管线进行保护等。

7. 海滨特勤消防站建设工程

本项目占地面积 5,600 平方米，新建总建筑面积 12,029 平方米（其中，地上建筑面积 8,370 平方米，地下室建筑面积 3,659 平方米）。海滨特勤消防站地上建筑面积 5,590 平方米、保障性住房地地上建筑面积 2,780 平方米、地下室建筑面积 3,659 平方米，同步建设室外配套设施。工程内容主要包括：基础工程、地下室工程、地上建筑工程、安装工程、室外配套工程、设备购置费。

8. 福海街道滨海高级中学周边综合改造工程

本项目位于福海街道滨海高级中学、地铁 12 号线福海西站出站口周边，建设范围主要为桥和路与松福大道两条主干道的交叉口，涉及建设面积约 18,398 平方米。建设内容包括：新建机动车道、人行道、非机动车道，对现状机动车道的病害进行处理，恢复地铁施工破坏的人行道，完善交通安全和监控设施，新建照明设施、新建雨水口及连接管，对现状破损的给排水检查井、电缆井、井盖、盖板进行加固和提升，对影响施工的燃气管线进行保护。工程内容主要包括：道路工程（含机动车道、非机动车道人行道、交通安全设施工程、交通监控设施工程、交通疏解工程、其他工程）、给排水工程（含给水、雨水、污

水工程）、电气工程（含电力、照明工程）、燃气工程、海绵城市、水土保持工程等。

9.福海街道同富路等四条道路安全整治工程

本项目位于福海街道同富路、同裕路周边，建设范围主要为四条道路的整治提升，包括同富路（桥和路—大族激光出入口段、富桥工业区—福洲大道段）、同裕路（永和路—天福路）、共富路（桥和路—同裕路）及富兴一路（同富路—天福路），涉及建设面积约 38,791 平方米。建设内容主要包括：对机动车道混凝土路面进行沥青罩面，对破损严重的人行道、非机动车道进行拆除新建，完善道路交通安全设施，对现状破损的给排水检查井、电缆井、井盖、盖板进行加固和提升等。工程内容主要包括：道路工程（含机动车道、非机动车道、人行道、交通安全设施工程、交通疏解工程、其他工程）、给排水工程、电气工程、海绵城市等。

10.福海街道 2023 年城中村供用电安全整治工程

本次电力专项整治工程的范围包括福海街道嘉兆花园村、桥南村、和平村，总建筑面积约 153.53 万平方米，其中嘉兆花园村建筑面积约 19.29 万平方米、桥南村建筑面积约 22.67 万平方米、和平村建筑面积约 111.57 万平方米。扩建 9 座配电设施构筑物，建筑面积约 1739 平方米；新建 5 座配电设施构筑物，建筑面积约 990 平方米；并对线路部分进行改造，按照《深圳市城市规划标准与准则》要求完善供配电设施。建设内容主要

包括：新建、扩建 14 座配电设施构筑物，重新敷设主电缆及更换架空线。

（三）项目立项与实施依据

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）；
- 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）；
- 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）；
- 关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知（财预〔2021〕110 号）；
- 《深圳市城市规划标准与准则》（深府〔2004〕53 号）；
- 《深圳市国土空间总体规划（2020—2035 年）（征求意见稿）》；

- 《宝安区重大项目“十四五”规划（征求意见稿）》；
- 国家其他法律法规、政策文件及规范性文件。

2. 项目有关资料：

- 《宝安区发展和改革局关于福海街道永和路（福州大道—建安路）综合整治工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2021〕52号）；
- 《宝安区发展和改革局关于天福路（重庆路—兴业西路）综合整治工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2020〕240号）；
- 《宝安区发展和改革局关于福海街道福园二路（沙福路—蚝业路）改扩建工程（一期）总概算备案的回执》（宝发改概算〔2019〕7号）；
- 《宝安区发展和改革局关于十二高配套塘尾人行天桥新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2022〕2号）；
- 《宝安区发展和改革局关于福海街道蚝业路（宝安大道—松福大道）综合整治工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2022〕145号）；
- 《宝安区发展和改革局关于福海街道民富一路（松福大道—永和路）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕75号）；
- 《宝安区发展和改革局关于海滨特勤消防站建设工程项目可行性研究报告的批复》（宝发改可研〔2023〕290

号)；

- 《宝安区发展和改革局关于福海街道滨海高级中学周边综合改造工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2024〕71号)；
- 《宝安区发展和改革局关于福海街道同富路等四条道路安全整治工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2024〕130号)；
- 《宝安区发展和改革局关于福海街道2023年城中村供用电安全整治工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2023〕263号)。

(四) 项目主体

本次项目建设责任主体及运营责任主体为深圳市宝安区福海街道办事处。

(五) 本次计划发行专项债情况

本项目本次计划于2026年5月发行第四期专项债券，募集资金1,200万元，后续期间投资计划通过财政资金和专项债券的方式募集，存续期利息计算依据的债券利率为参考测算日2026年4月14日前5个工作日的二十年期基准国债利率均值，上浮15个基本点，即2.39%是现实合理的。因此，本次二十年期专项债券募集资金发行利率按2.39%测算，按0.0664%费率计算债券发行费用(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)。

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

本项目的实施可以完善区域交通路网结构，有效缓解区域对外交通以及内部城市交通的紧张状况，从而改善投资环境，促进社会经济的发展。同时，部分水泥混凝土路面破损严重，缺少人行道及交通附属设施，交通安全得不到保障。项目的建设可改善周边交通环境。境及城市面貌加强片区内交通联系，提升城市形象，促进周边区域的经济文化发展，完善市政配套设施。项目实施具备必要性。

2.项目实施的公益性

本项目建设完成后，对宝安区福海街道片区内的产业集群整体投资价值带来较大积极影响。通过建设完善区域内道路等基础设施，大幅度提高福海街道办招商引资力量，有利于引导更多企业入驻福海街道，参与街道内产业园区基础建设中，从而促进相应片区土地溢价和土地出让需求，对宝安区未来的土地价值提升产生较大的积极影响，大幅度提升宝安区的商业价值，可收到良好的社会效益。项目实施具备公益性。

3.项目实施的收益性

本项目收益来源为城市更新土地出让收入、国有土地出让收入和财政补贴收入。本项目在债券存续期间总收益是 43,809 万元；本项目发行债券在还本付息年份内，安排项目周边的城市更新土地出让收入、国有土地出让收入以及财政补贴收入作

为债券还本付息期内的主要来源，结合债券实际发行时间和收入实现情况预估，收入来源稳定。本项目收益性较好，项目实施符合收益性要求。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目合规性

取得合规性文件详见上文项目相关批复。

2.项目成熟度

本项目合规文件齐全，所建项目采用的规范、标准、规定符合道路交通、给排水、电气、燃气、桥涵、岩土及国家和深圳市地方的其他相关规范规定及标准。本项目技术经济合理，具有较好的可实施性，项目成熟度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目投资总额为 151,474 万元，计划通过财政资金、申请专项债券资金解决。本项目资金来源可靠，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

本期债券在还本付息年份内，安排项目周边的城市更新土地出让收入、国有土地出让收入和财政补贴收入作为债券还本付息期内的主要来源，结合债券实际发行时间和收入实现情况预估。债券存续期内，本项目将安排项目所在区域内部分城市更新土地出让收入、国有土地出让收入以及财政补贴收入用于偿还本次专项债本息。项目成本主要为运营成本费用、折旧摊销和财务费用。其中，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，并且本项目运营期由政府进行土地出让，所得收入上缴国库，系非税收入，暂不考虑各类税收。

（五）债券资金需求合理性

本项目工程建设期 2021 年至 2027 年的投资总额为 151,474 万元；经测算，本项目在债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖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 5 月项目本金偿还完毕后仍有 16,379 万元的资金结余，满足项目收益平衡要求。本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

1.项目偿债计划可行性

本项目本次计划于 2026 年 5 月发行第四期专项债券，募集资金 1,200 万元，期限 20 年，票面利率按 2.39% 测算（存续期利息计算依据的债券利率为参考测算日 2026 年 4 月 14 日前 5 个工作日的 20 年期基准国债利率均值，上浮 15 个基本点，即 2.39% 计算），每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金。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城市更新土地出让收入、国有土地出让收入和财政补贴收入，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。

（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

（2026 年度）

项目名称	深圳市宝安区 2024 年福海重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）	投向领域	产业园基础设施建设
项目行业主管部门	深圳市宝安区福海街道办事处	项目单位	深圳市宝安区福海街道办事处
政策依据	国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件及项目有关资料，如：《宝安区发展和改革局关于福海街道永和路（福州大道—建安路）综合整治工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2021〕52号）、《宝安区发展和改革局关于天福路（重庆路—兴业西路）综合整治工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2020〕240号）等。		
计划开工时间	2021 年	计划竣工时间	2027 年
项目实施内容	项目建设内容主要包括福海街道永和路（福州大道—建安路）综合整治工程、福海街道天福路（重庆路—兴业西路）综合整治工程、福海街道福园二路（沙福路—蚝业路）改扩建工程（一期）、十二高配套塘尾人行天桥		

		新建工程、福海街道蚝业路（宝安大道—松福大道）综合整治工程、福海街道民富一路（松福大道—永和路）新建工程、海滨特勤消防站建设工程、福海街道滨海高级中学周边综合改造工程、福海街道同富路等四条道路安全整治工程、福海街道 2023 年城中村供用电安全整治工程。		
总体资金需求		债券资金需求：21,047 万元； 其他资金：130,427 万元	年度 资金需求	债券资金需求：1,200 万元； 其他资金：24,031 万元
以前年度 发行债券情况		于 2024 年调整使用债券资金 2,647 万元；于 2024 年 10 月发行项目第一期专项债券，募集资金 16,000 万元；于 2025 年 5 月发行项目第二期专项债券，募集资金 1,000 万元，于 2025 年 10 月发行项目第三期专项债券，募集资金 200 万元		
年度绩效目标		推进福海街道永和路（福州大道—建安路）综合整治工程项目、天福路（重庆路—兴业西路）综合整治工程项目、福海街道福园二路（沙福路—蚝业路）改扩建工程（一期）项目、十二高配套塘尾人行天桥新建工程项目、福海街道蚝业路（宝安大道—松福大道）综合整治工程、福海街道民富一路（松福大道—永和路）新建工程、海滨特勤消防站建设工程、福海街道滨海高级中学周边综合改造工程等项目进展。		
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	年度目标完成率	100%
		质量指标	质量完成情况	合格
		时效指标	项目开工及时率	100%
		成本指标	累计支付项目建安费	项目成本不超出预算，成本结余率 $\geq 5\%$
	效益指标	经济效益指标	不适用	不适用
		社会效益指标	提升公共服务水平	有效
		生态效益指标	生态效益评价	良好
		可持续影响指标	附近居民生活质量	有效提高
		服务对象满意度指标	群众满意度	$\geq 85\%$
	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	≥ 1.2
		还本付息指标	还本付息及时率=当年实际还本付息金额/当年应还本付息金额（%）	100%

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）投资估算

本次募集资金主要用于深圳市宝安区 2024 年福海重点产业园区配套基础设施建设项目（续发），项目建设周期预计为 2021 年至 2027 年；本项目已于 2024 年调整使用已发行的 2023 年深圳市政府专项债券（四十六期）中未使用债券资金 2,647 万元；已于 2024 年 10 月发行项目第一期专项债券，募集资金 16,000 万元；已于 2025 年 5 月发行项目第二期专项债券，募集资金 1,000 万元；已于 2025 年 10 月发行项目第三期专项债券，募集资金 200 万元，本次计划于 2026 年 5 月发行项目第四期专项债券，募集资金 1,200 万元，后续期间投资计划通过财政资金和专项债券的方式募集。

本项目已于 2024 年调整使用专项债券资金 2,647 万元，票面利率为 2.91%，每半年偿还利息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金的 10%；已于 2024 年 10 月发行项目第一期专项债券，募集资金 16,000 万元，参考《2024 年 10 月 31 日深圳市政府债券发行结果公告》，票面利率为 2.38%，每半年偿还利息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金的 10%；已于 2025 年 5 月发行项目第二期专项债券，募集资金 1,000 万元，参考《2025 年 5 月 12 日深圳市政府债券发行结果公告》，票面利率为 2.07%，每半年偿还利息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金的 10%；已于 2025 年 10 月发行项目第三期专项债券，募集资金 200 万元，参考《2025 年 10 月 16 日深圳市政府债券

发行结果公告》，票面利率为 2.41%，每半年偿还利息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金的 10%；本次拟发行第四期专项债券，募集资金 1,200 万元。项目建设周期预计为 2021 年至 2027 年，后续期间投资计划通过财政资金和专项债券的方式募集。结合各项目概算批复，工程建设期 2021 年至 2027 年的投资总额为 151,474 万元，其中工程建设静态成本总投资概算为 149,942 万元，债券发行的利息费用及发行相关费用为 1,532 万元，总概算结构如下表 1：

表 1 建设期投资成本总概算

单位：人民币万元

序号	工程项目	金额
1	工程建设总投资	149,942
2	债券发行费用	14
3	债券发行登记费	1
4	还本付息服务费	0.1
5	建设期利息	1,516
总投资额		151,474

注：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，下同。

本次债券发行项目工程建设期 2021 年至 2027 年的资金方案资金筹措总额 151,474 万元，其中财政资金投入 130,427 万元，调整使用和发行专项债券 21,047 万元。各年度投资计划及资金筹措方案如下表 2：

表 2 2021—2027 年工程费用投资计划安排表

单位：人民币万元

年度	截至 2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
投资计划	68,875	19,317	21,457	25,231	16,594	151,474

（二）筹措方案

项目建设期投资总成本 151,474 万元，其中财政资金投入 130,427 万元，占总投资的 86.11%，其他资金来源于发行和调整使用专项债券筹集的资金，项目资金筹集情况如下表 3：

表 3 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
			本次发行专项债金额	以前发行和调整使用专项债金额	计划以后发行专项债券金额		
151,474	130,427	—	1,200	19,847	—	—	—

（三）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 4：

表 4 建设期资金使用计划

单位：人民币万元

序号	年度	截至 2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	投资计划	68,875	19,317	21,457	25,231	16,594	151,474
2	资金筹措	68,875	19,317	21,457	25,231	16,594	151,474
2.1	财政资金	68,875	670	20,257	24,031	16,594	130,427
2.2	发行和调整使用专项债券		18,647	1,200	1,200	—	21,047
3	资金结余	—	—	—	—	—	—

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1.收入预测依据

（1）土地出让收入

本项目建设完成后，对宝安区福海街道片区内的产业集群整体投资价值带来较大积极影响。通过建设完善区域内道路等基础设施，大幅度提高福海街道办招商引资力量，有利于引导更多企业入驻福海街道，参与街道内产业园区基础建设，从而促进相应片区土地溢价和土地出让需求，对宝安区未来的土地价值提升产生较大的积极影响，大幅度提升宝安区的商业价值。

本项目收益来源包括城市更新土地出让收入和国有土地出让收入。本项目在债券存续期间土地出让总收益是 42,809 万元；本项目发行债券在还本付息年份内，安排项目周边的城市更新土地出让收入和国有土地出让收入作为债券还本付息期内的主要来源，结合债券实际发行时间和收入实现情况预估。依照深圳市宝安区城市更新和土地整备局提供的相关数据，在 2024—2043 年期间，本项目将安排项目所在区域内部分城市更新土地出让收入用于偿还专项债本息，具体如下表 5：

表 5 运营期用于偿还本息的城市更新土地收益情况表

地块名称	所属区域	规划类型	拆除重建用地面积（平方米）	预计楼面单价（万元/平方米）	预计总出让收入（万元）
大洋工业启动区城市更新单元	福海街道	工改 M1	166,439	0.02	5,825
福永和平旧村城市更新单元	福海街道	村改商住	244,131	0.01	4,272

注：上表出让面积和出让收入参考深圳市宝安区城市更新和土地整备局提供的预估数据。后续如出台国土收入用于专项债项目偿债的相关区级办法，使得该项目收入来源不再明确至具体地块，将在保障项目自求平衡的基础上按照最新办法执行，详细变动情况将于后续存续期进行公示。

基于上述预测数据，测算得出本项目未来用于还本付息的土地出让收益。同时，基于和财政等相关部门的沟通结果，宝安区的城市更新用地出让收入，由深圳市本级与宝安区按 40:60 比例分成，扣除市本级收入后，剩余部分为该项目的用于本次专项债的还本付息的收入，详见下表 6:

表 6 项目城市更新土地出让分年收入表

单位：人民币万元

项目	2024 年 6-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
城市更新土地出让总收入	266	403	330	531	531	531	531	531	531	531
宝安区分成比例	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
可用于还本付息的收入	159	242	198	319	319	319	319	319	319	319
项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年 1-9 月 合计
城市更新土地出让总收入	583	570	557	544	531	531	531	531	531	10,098
宝安区分成比例	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	-
可用于还本付息的收入	350	342	334	327	319	319	319	319	319	6,059

注：1、结合第一期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，2043 年暂计算 9 个月的收入。

表 7 用于偿还本息的土地收益情况表

单位：人民币万元

地块名称	所属街道	预计出让总收入
宝安西组团南街坊	新安街道	700,000

注：1.上表出让面积和出让收入参考深圳市规划和自然资源局宝安管理局提供的预估数据。后续如出台国土收入用于专项债项目偿债的相关区级办法，使得该项目收入来源不再明确至具体地块，将在保障项目自求平衡的基础上按照最新办法执行，详细变动情况将于后续存续期进行公示。

2.已使用收入指地块已对应用于此前已发行的水污染治理项目所使用的收入，在本次测算中予以扣除。

3.宝安西组团南街坊预计出让总收入为 700,000 万元，本项目预计可使用比例为 10%，即预计可使用土地出让总收入为 70,000 万元。

基于上述预测数据，测算得出本项目未来用于还本付息的土地出让收益。同时，基于和财政等相关部门的沟通结果，宝安区的国有土地使用权出让收入扣除政策性刚性支出和土地整备投入后，由深圳市本级与宝安区按 30:70 比例分成。

结合宝安区的实际情况及与相关部门的沟通结果，宝安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。

基于与宝安区财政局的沟通，参考宝安区的历史数据情况，宝安区国有土地出让的刚性支出和土地整备投入比例暂按 25% 预估来测算本项目中国有土地出让的刚性支出扣减比例。扣除上述支出以及市本级收入后，剩余部分为该项目用于本次专项债的还本付息的收入，详见下表：

表 8 国有土地出让分年收入表

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
国有土地出让收入	875	2,003	2,003	2,003	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500
土地刚性支出及政策性支出扣减比例	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
国有土地出让收入净收益	656	1,502	1,502	1,502	2,625	2,625	2,625	2,625	2,625	2,625	2,625
宝安区分成比例	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
国有土地出让收入净收益	459	1,052	1,052	1,052	1,838	1,838	1,838	1,838	1,838	1,838	1,838
可用于还本付息的收入	459	1,052	1,052	1,052	1,838	1,838	1,838	1,838	1,838	1,838	1,838

续上表：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年 1-9 月	合计
国有土地出让收入	4,328	4,241	4,155	4,118	4,017	3,916	3,815	3,714	3,686	2,625	70,000
土地刚性支出及政策性支出扣减比例	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
国有土地出让收入净收益	3,246	3,181	3,116	3,089	3,013	2,937	2,861	2,786	2,765	1,969	52,500
宝安区分成比例	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
国有土地出让收入净收益	2,272	2,227	2,181	2,162	2,109	2,056	2,003	1,950	1,935	1,378	36,750
可用于还本付息的收入	2,272	2,227	2,181	2,162	2,109	2,056	2,003	1,950	1,935	1,378	36,750

（2）财政补贴收入

按照财政规划并结合项目定位，从项目实施后的社会效益及经济效益考虑，为保障拟发行债券还本付息，债券存续期内，本项目本次拟安排财政补贴收入用于本次拟发行债券的还本付息，财政补贴收入共计 1,000 万元，详见下表：

表 9 财政补贴收入表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
财政补贴收入	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	29
合计	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	29

续上表：

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
财政补贴收入	29	29	29	29	29	29	50	50	400	100	1,000
合计	29	29	29	29	29	29	50	50	400	100	1,000

2.项目成本

（1）运营成本费用

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，并且本项目运营期由政府进行土地出让，所得收入上缴国库，系非税收入，暂不考虑各类税收。

（2）折旧摊销

本项目工程自 2028 年起进行折旧，按 20 年平均计提折旧。

（3）专项债券财务费用

本项目已于 2024 年调整使用已发行的 2023 年深圳市政府专项债券（四十六期）中未使用债券资金 2,647 万元，期限 20

年，实际发行利率为 2.91%，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金；已于 2024 年 10 月发行第一期专项债券，募集资金 16,000 万元，期限 20 年，实际发行利率为 2.38%，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金；已于 2025 年 5 月发行第二期专项债券，募集资金 1,000 万元，期限 20 年，实际发行利率为 2.07%，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金；已于 2025 年 10 月发行第三期专项债券，募集资金 200 万元，期限 20 年，实际发行利率为 2.41%，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金；本次计划于 2026 年 5 月发行项目第四期专项债券，募集资金 1,200 万元，发行利率按 2.39% 测算，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金。详见下表：

表 10 还本付息测算表

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
债券期初余额	-	18,647	19,847	21,047	21,047	21,047	21,047	21,047	21,047	21,047	21,047
本期借入	18,647	1,200	1,200	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	39	468	498	512	512	512	512	512	512	512	512
本期还款	39	468	498	512	512	512	512	512	512	512	777
其中：本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	265
利息	39	468	498	512	512	512	512	512	512	512	512
债券期末余额	18,647	19,847	21,047	21,047	21,047	21,047	21,047	21,047	21,047	21,047	20,782

续上表：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
债券期初余额	20,782	18,918	16,933	14,828	12,724	10,619	8,514	6,409	4,305	2,200	360	120	-
本期借入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,047
利息支出	504	458	408	357	305	254	203	152	101	49	6	1	7,898
本期还款	2,369	2,442	2,512	2,461	2,410	2,359	2,308	2,256	2,205	1,889	246	121	28,945
其中：本金	1,865	1,985	2,105	2,105	2,105	2,105	2,105	2,105	2,105	1,840	240	120	21,047
利息	504	458	408	357	305	254	203	152	101	49	6	1	7,898
债券期末余额	18,918	16,933	14,828	12,724	10,619	8,514	6,409	4,305	2,200	360	120	-	-

(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表 11:

表 11 项目资金测算平衡表

单位: 人民币万元

项目	截至 2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
财政资金	68,875	670	20,257	24,031	16,594	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	18,647	1,200	1,200	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	619	1,313	1,269	1,390	2,176	2,176	2,176	2,176	2,176	2,176	2,207
现金流入总额	68,875	19,936	22,770	26,501	17,985	2,176	2,176	2,176	2,176	2,176	2,176	2,207
建设期资金流出	68,875	19,265	20,988	24,732	16,082	-	-	-	-	-	-	-
运营期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	-	13	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行登记费	-	1	0.1	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	-	0.002	0.02	0.02	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.04
债券利息支出	-	39	468	498	512	512	512	512	512	512	512	512
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	265
现金流出总额	68,875	19,317	21,457	25,231	16,594	512	512	512	512	512	512	777
当年项目现金净流入	-	619	1,313	1,269	1,390	1,664	1,664	1,664	1,664	1,664	1,664	1,430
期末累计现金结存额	-	619	1,932	3,201	4,592	6,256	7,920	9,585	11,249	12,913	14,578	16,008

表 11 项目资金测算平衡表 (续上表)

单位：人民币万元

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-4 月	合计
财政资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130,427
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,047
运营期现金流入	2,643	2,590	2,536	2,510	2,457	2,403	2,350	2,319	2,266	1,778	100	-	43,809
现金流入总额	2,643	2,590	2,536	2,510	2,457	2,403	2,350	2,319	2,266	1,778	100	-	195,283
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	149,942
运营期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14
债券发行登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
还本付息服务费	0.12	0.12	0.13	0.12	0.12	0.12	0.12	0.11	0.11	0.09	0.01	-	1
债券利息支出	504	458	408	357	305	254	203	152	101	49	6	1	7,898
偿还债券本金	1,865	1,985	2,105	2,105	2,105	2,105	2,105	2,105	2,105	1,840	240	120	21,047
现金流出总额	2,369	2,442	2,513	2,461	2,410	2,359	2,308	2,257	2,205	1,889	246	121	178,904
当年项目现金净流入	273	147	24	48	46	45	43	62	60	-111	-146	-121	16,379
期末累计现金结存额	16,282	16,429	16,453	16,501	16,547	16,592	16,635	16,697	16,757	16,646	16,500	16,379	

本项目收益与融资平衡的压力测试结果如下表，经测算，专项债券本息资金覆盖率能抵抗收入成本在 $\pm 15\%$ 范围内变动所带来的影响。当收入成本变动达 $\pm 15\%$ 情况下专项债券本息资金覆盖倍数最低 1.29，最高 1.74；当债券利率变动达 $\pm 15\%$ 情况下专项债券本息资金覆盖倍数最低 1.51，最高 1.52。依然具有较强的稳定性与风险抵抗能力。还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。资金方案单因素敏感性分析测算详见表 12 所示。

表 12 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%
收入成本变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.47	1.57	1.67	1.78	1.88	1.99	2.09
债券本息资金覆盖率	1.34	1.41	1.49	1.57	1.64	1.72	1.79
债券本息资金覆盖倍数	1.29	1.36	1.44	1.51	1.59	1.66	1.74
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78
债券本息资金覆盖率	1.57	1.57	1.57	1.57	1.56	1.56	1.56
债券本息资金覆盖倍数	1.52	1.52	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51

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

（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。

五、项目风险评估

（一）潜在风险及控制措施

1.项目建设风险

如果在项目的建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。若项目在实施阶段由于管理不善等原因，出现实施进度受阻、完工质量不均等问题，可能导致项目工期延长、项目实施成本增加。

风险控制措施：提前规划，做好项目可行性分析，政府相关职能部门要做好项目规划用地，注重项目可行性研究和科学管理；在设计工程方案阶段要深入调研，在工程建设期间持续跟踪；招投标期间从项目本身建设难度出发，选择有较高施工水平的施工队伍，以便项目顺利推进。针对环境因素的风险，提前预判可能发生的灾害，及时做好防范工作。

2.影响项目收益的风险

影响项目收益的风险主要来自城市更新土地出让进度以及出让价格不确定的风险。上述相关市场条件的变化可能对项目的效益产生影响。

此外，土地出让进度、价格与预估不一致等，本项目的收入将会受到明显影响，从而影响到本债券的本息覆盖情况。

风险控制措施：针对以上风险，需要本项目实施主体严格按照期推进、密切关注市场变化。由宝安区政府职能部门统筹区域的收入工作，按照主管部门的批复结果及时推动地块的出让，密切跟进情况，可根据实际情况调整项目发债节奏，保障项目按时足额还款。

3.利率风险防范

本期债券存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。市场利率的波动可能使本期债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

风险控制措施：针对利率风险，要求项目管理单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证收益与融资平衡。

4.财务风险防范

本项目收益与融资平衡的压力测试经测算，专项债券本息资金覆盖率能抵抗收入成本或债券利率在 $\pm 15\%$ 范围内变动所带来的影响。

风险控制措施：项目在前期将进行充分的论证比选，确定合理的投资开发方案。做好项目使用预算，严格控制投资和保证工程质量和进度，遵循投入与产出相匹配、市场需求量与项目开发量相匹配的原则，合理安排开发资金。

在经营过程中努力提高服务质量，加强内部管理，开

源节流。项目具备一定的财务风险，需经过精心策划经营或申请补贴，项目将可以收回成本，保证项目的正常运营。

总体而言，本项目预计的收入成本对拟使用的专项债券资金保障程度较高，且债券利率等受宏观经济及相关行业市场影响较大，因此项目具备一定的抗风险能力。

（二）项目单位对项目资产的承诺

本单位明确承诺，关于发行对应项目资产，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。
