

# 2026 年深圳市政府专项债券（十九期）- 深圳市大鹏新区 2024 年第一批城中村改造 提升项目实施方案

项目单位：深圳市大鹏新区大鹏办事处



深圳市大鹏新区南澳办事处



2026 年 6 月

# 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.....           | 2  |
| 四、项目建设内容.....           | 2  |
| 五、项目投资估算.....           | 5  |
| 六、项目地点及建设工期.....        | 6  |
| 七、项目审批情况.....           | 8  |
| 八、债券资金使用合规性.....        | 9  |
| 九、项目投后管理.....           | 10 |
| 第二章 项目事前绩效评估情况.....     | 11 |
| 一、项目实施的必要性、公益性、收益性..... | 11 |
| 二、项目投资合规性与项目成熟度.....    | 11 |
| 三、项目资金来源和到位可行性.....     | 11 |
| 四、项目收入、成本、收益预测合理性.....  | 11 |
| 五、债券资金需求合理性.....        | 11 |
| 六、项目偿债计划可行性和偿债风险点.....  | 12 |
| 七、绩效目标合理性.....          | 12 |
| 八、其他需要纳入事前绩效评估的事项.....  | 13 |
| 九、整体结论.....             | 13 |
| 第三章 项目投资概算与资金筹措.....    | 15 |
| 一、资金筹措.....             | 15 |
| 二、项目预期成本收益.....         | 17 |
| （一）项目经营性收入分析.....       | 17 |
| （二）项目运营成本分析.....        | 21 |
| （三）项目收益与融资平衡方案.....     | 21 |
| （四）项目收益与融资平衡分析.....     | 23 |

## 第一章 项目概况

深圳市大鹏新区 2024 年第一批城中村改造提升项目总投资 15,604 万元（不含建设期利息），其中：2024 年 10 月已发行 2024 年深圳市政府专项债券（六十五期）1,000 万元，债务期限 15 年，每半年还息一次，2035—2039 年每年偿还本金的 20%；2025 年 10 月已发行 2025 年深圳市政府专项债券（五十九期）2,650 万元，债务期限 15 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，2040 年到期后一次性偿还本金；2025 年 12 月已发行 2025 年深圳市政府专项债券（七十四期）1,210 万元，债务期限 15 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，2040 年到期后一次性偿还本金；本次申请发行专项债券 2,400 万元，债务期限 15 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，2041 年到期后一次性偿还本金。

### 一、项目名称

深圳市大鹏新区 2024 年第一批城中村改造提升项目（以下简称本项目或项目），发展改革部门审批监管代码 2312-440343-04-01-576602，属于专项债券重点支持的保障性安居工程领域项目。

### 二、项目单位

本项目专项债券申请单位及主管单位为深圳市大鹏新区住房和建设局，其中：海贝湾城中村整治提升工程项目和杨梅坑城中村改造工程项目的建设单位（以下简称项目单位）为深圳市大鹏新区南澳办事处，较场尾城中村改造工程

项目的建设单位（以下简称项目单位）为深圳市大鹏新区大鹏办事处。项目单位基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

|          |                    |      |      |
|----------|--------------------|------|------|
| 单位名称     | 深圳市大鹏新区大鹏办事处       |      |      |
| 法定代表人    | 郭映平                | 成立日期 | /    |
| 注册资本     | /                  | 营业期限 | 长期有效 |
| 统一社会信用代码 | 11440300007551542K |      |      |
| 注册地址     | 深圳市大鹏新区大鹏街道中山路 5 号 |      |      |
| 经营范围     | /                  |      |      |
| 单位类型     | 行政单位               |      |      |
| 股东及持股比例  | /                  |      |      |

表 1-2 项目单位基本信息一览表

|          |                    |      |   |
|----------|--------------------|------|---|
| 单位名称     | 深圳市大鹏新区南澳办事处       |      |   |
| 法定代表人    | 庄佳                 | 成立日期 | / |
| 注册资本     | /                  | 营业期限 |   |
| 统一社会信用代码 | 114403000075518171 |      |   |
| 注册地址     | 深圳市大鹏新区南澳街道东沙路 6 号 |      |   |
| 经营范围     | /                  |      |   |
| 单位类型     | 行政单位               |      |   |
| 股东及持股比例  | /                  |      |   |

深圳市大鹏新区大鹏办事处和深圳市大鹏新区南澳办事处是依法设立并有效存续的行政单位，具备建设本项目的主体资格。

### 三、项目主管部门

本项目主管部门为深圳市大鹏新区住房和建设局，统一社会信用代码 11440300051516031D。

### 四、项目建设内容

根据《深圳市大鹏新区发展和财政局关于海贝湾城中村

整治提升工程项目总概算的批复》（深鹏发财〔2024〕161号）《深圳市大鹏新区发展和财政局关于杨梅坑城中村改造工程项目总概算的批复》（深鹏发财〔2024〕212号）《深圳市大鹏新区发展和财政局关于较场尾城中村改造工程项目总概算的批复》（深鹏发财〔2025〕303号），本次拟发行的深圳市大鹏新区2024年第一批城中村改造提升项目专项债旨在按照市政府统一部署，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造。通过推动城中村改造实现公共服务均等化，全覆盖，解决发展不平衡、不充分的问题。项目包括3个子项目，具体如下：

（一）海贝湾城中村整治提升工程项目

1. 建设规模与建设内容

海贝湾城中村整治提升工程项目位于南澳办事处南隆社区海贝湾片区，主要对海贝湾城中村进行综合整治，建设范围约9.6公顷。包含内部道路改造、安装（电气、给排水、消防）等工程。

2. 项目工程建设投资概算

海贝湾城中村整治提升工程项目投资总概算为2,604万元（不含建设期利息），其中建筑安装工程费2,163万元，工程建设其他费317万元、预备费124万元，详见下表：

表 1-3 海贝湾城中村整治提升工程项目投资总概算表

| 序号 | 项目名称    | 金额（万元） | 占比     |
|----|---------|--------|--------|
| 1  | 建筑安装工程费 | 2,163  | 83.07% |
| 2  | 工程建设其他费 | 317    | 12.17% |
| 3  | 预备费     | 124    | 4.76%  |

| 序号 | 项目名称 | 金额（万元） | 占比   |
|----|------|--------|------|
|    | 合计   | 2,604  | 100% |

备注：上表数据来源于项目概算批复文件。

## （二）杨梅坑城中村改造工程项目

### 1. 建设规模与建设内容

杨梅坑城中村改造工程项目位于南澳办事处东山社区，主要对杨梅坑城中村进行综合整治，建设范围约 7.8 公顷。主要建设内容包括：完善配套设施、道路交通及设施，公共空间、驿站、建筑外立面等品质提升工程；整治消防安全、公共卫生、供用电安全、排水、强弱电管线等安全整治工程。

### 2. 项目工程建设投资概算

杨梅坑城中村改造工程项目投资总概算为 2,244 万元（不含建设期利息），其中建筑安装工程费 1,864 万元，工程建设其他费 273 万元、预备费 107 万元，详见下表：

表 1-4 杨梅坑城中村改造工程项目投资总概算表

| 序号 | 项目名称    | 金额（万元） | 占比     |
|----|---------|--------|--------|
| 1  | 建筑安装工程费 | 1,864  | 83.09% |
| 2  | 工程建设其他费 | 273    | 12.15% |
| 3  | 预备费     | 107    | 4.76%  |
|    | 合计      | 2,244  | 100%   |

备注：上表数据来源于项目概算批复文件。

## （三）较场尾城中村改造工程项目

### 1. 建设规模与建设内容

较场尾城中村改造工程项目涉及改造用地面积约 28.63 公顷。主要建设内容包括：道路、给水、排水、电力、照明、弱电、通信、消防、燃气、环卫、配套、建筑等品质提升工程。

## 2. 项目工程建设投资概算

较场尾城中村改造工程项目投资总概算为 10,756 万元（不含建设期利息），其中：建筑安装工程费用 9,064 万元，工程建设其他费用 1,180 万元，预备费 512 万元。详见下表：

表 1-5 较场尾城中村改造工程建设投资概算表

| 序号 | 项目名称    | 金额（万元） | 占比      |
|----|---------|--------|---------|
| 1  | 建筑安装工程费 | 9,064  | 84.27%  |
| 2  | 工程建设其他费 | 1,180  | 10.97%  |
| 3  | 预备费     | 512    | 4.76%   |
| 合计 |         | 10,756 | 100.00% |

备注：上表数据来源于项目概算批复文件。

## 五、项目投资估算

本项目静态总投资 15,604 万元，动态总投资 16,105 万元（含建设期利息），其中工程费用 13,091 万元，占比 81.29%；工程建设其他费用 1,769 万元，占比 10.99%；预备费 743 万元，占比 4.61%；建设期利息 495 万元，占比 3.071%；发行费 0.46 万元，占比 0.0029%；登记费 5.81 万元，占比 0.04%；还本付息手续费 0.025 万元，占比 0.0002%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

表 1-6 项目动态总投资估算构成表

单位：万元

| 投资构成类别   | 投资估算金额 | 占比      |
|----------|--------|---------|
| 工程费用     | 13,091 | 81.29%  |
| 工程建设其他费用 | 1,769  | 10.99%  |
| 预备费      | 743    | 4.61%   |
| 建设期利息    | 495    | 3.07%   |
| 发行费      | 0.46   | 0.0029% |

| 投资构成类别  | 投资估算金额 | 占比      |
|---------|--------|---------|
| 登记费     | 5.81   | 0.04%   |
| 还本付息手续费 | 0.025  | 0.0002% |
| 铺底流动资金  | -      | 0.00%   |
| 合计      | 16,105 | 100.00% |

注：因计算过程中四舍五入，合计数可能产生尾差，下同。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 8,344 万元，占 53.47%，符合国务院关于项目资本金比例的要求；单位自有资金 0 万元，占比 0%；2024 年 10 月已发行 2024 年深圳市政府专项债券（六十五期）1,000 万元，占比 6.41%；2025 年 10 月已发行 2025 年深圳市政府专项债券（五十九期）2,650 万元，占比 16.98%；2025 年 12 月已发行 2025 年深圳市政府专项债券（七十四期）1,210 万元，占比 7.75%；本次拟通过发行专项债券融资 2,400 万元，占比 15.38%。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

本项目的海贝湾城中村整治提升工程项目建设地点为深圳市大鹏新区南澳街道；杨梅坑城中村改造工程项目建设地点为深圳市大鹏新区南澳街道；较场尾城中村改造工程项目建设地点为深圳市大鹏新区大鹏街道。项目位置示意图如下：





图 1 海贝湾城中村整治提升工程项目位置示意图



图 2 杨梅坑城中村改造工程项目位置示意图



图 3 较场尾城中村改造工程项目位置示意图

海贝湾城中村整治提升工程项目为在建项目，建设期 25 个月，已于 2024 年 11 月开工，预计 2026 年 12 月竣工验收投入使用。

杨梅坑城中村改造工程项目为在建项目，建设期 25 个月，已于 2024 年 11 月开工，预计 2026 年 12 月竣工验收投入使用。

较场尾城中村改造工程项目为在建项目，建设期 29 个月，已于 2025 年 12 月开工，预计 2028 年 5 月竣工验收投入使用。

## 七、项目审批情况

1. **立项审批。**2024 年 4 月，深圳市大鹏新区南澳办事处向深圳市大鹏新区发展和财政局提交《海贝湾城中村整治提升工程项目可行性研究报告》，2024 年 4 月 12 日，深圳市大鹏新区发展和财政局下发《深圳市大鹏新区发展和财政局关于海贝湾城中村整治提升工程项目可行性研究报告的批

复》（深鹏发财〔2024〕82号）。2024年4月，深圳市大鹏新区南澳办事处向深圳市大鹏新区发展和财政局提交《杨梅坑城中村整治提升工程项目可行性研究报告》，2024年5月17日，深圳市大鹏新区发展和财政局下发《深圳市大鹏新区发展和财政局关于杨梅坑城中村改造工程项目可行性研究报告的批复》（深鹏发财〔2024〕122号）。2025年7月29日，深圳市大鹏新区发展和财政局下发《深圳市大鹏新区发展和财政局关于较场尾城中村改造工程项目总概算的批复》（深鹏发财〔2025〕303号）；原则上同意以上建设项目。

**2. 用地审批。**不涉及。

**3. 规划审批。**不涉及。

**4. 环评备案。**不涉及。

**5. 施工许可。**不涉及。

综上，深圳市大鹏新区2024年第一批城中村改造提升项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

## **八、债券资金使用合规性**

债券发行后，由深圳市大鹏新区大鹏办事处和南澳办事处（项目单位）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**

**项目收入归集。**海贝湾城中村整治提升工程项目和杨梅坑城中村改造工程项目的收入由项目单位深圳市大鹏新区南澳办事处收取，较场尾城中村改造工程项目的收入由项目单位深圳市大鹏新区大鹏办事处收取，分别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，权益登记在深圳市大鹏新区大鹏办事处和南澳办事处（项目单位）名下。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**

城中村改造是一项民生工程，更是一项发展工程，推进城中村改造，有利于消除城市建设治理短板、改善城乡居民居住环境条件、扩大内需、推动城市高质量发展，进一步激发上下游相关产业发展活力，带动有效投资和消费。

通过对预期收入的分析，本项目收入来源于文旅设施收入、广告收入、门票收入及政府补贴收入等，收益稳定有保障。综上所述，项目具有一定的公益性，项目具有较好的收益性，能够满足还本付息的需求。

### **二、项目建设的投资合规性与项目成熟度**

本项目取得了深圳市大鹏新区发展和财政局的批复，项目建设投资合规。本项目为已开展实施的成熟项目，资金到位后可以立即形成实物工作量，保障资金使用率。

### **三、项目资金来源和到位可行性**

本项目的资金来源为财政资金和专项债券资金，资金能够保证按时到位，对项目完成有较好的保障。

### **四、项目收入、成本、收益预测合理性**

项目收入来自文旅设施收入、广告收入、门票收入及政府补贴收入等，项目成本按照人员管理费、日常维修、管理费用等进行预测，项目收入和成本做了较为合理的预测。

### **五、债券资金需求合理性**

资金投资估算依据立项批复等公示数据。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

项目每半年偿还一次利息，本期债券 2041 年到期后一次性偿还本金，偿债计划有保障。

## 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。已设置的绩效目标及指标均可量化考核，匹配项目实际情况，基本完整覆盖，契合了本项目对我市基础设施推进作用的实质，与产出和效果目标紧密相连。具体绩效目标可分为质量目标和效益性目标。

### （一）项目完成质量目标

制定项目运行方案，根据项目运行方案，细化任务，合理配置资源，建立项目管理制度机制，规避项目风险，以确保整个项目的质量及完成率。

### （二）项目的效益性目标

本项目中的资金投资估算以国家发展和改革委员会、建设部等公示数据为基准进行收入、成本、收益预测，根据项目与所在地互适性分析、社会效益分析、工程内容成本估算出项目建设总投资绩效目标，目标合理性较强。且根据本项目批复要求，项目改造必须严格执行生态红线有关规定，综上，绩效目标合理。

项目的建设符合深圳市投资发展方向和国家产业政策，符合深圳市总体规划，项目建设是必要的，也是十分迫切的；建设方案在技术上和经济上均是合理可行的。

## 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 2-1 专项债券项目绩效目标表

(2026 年度)

|        |  |            |                                       |
|--------|--|------------|---------------------------------------|
| 项目名称   | 深圳市大鹏新区<br>2024 年第一批城<br>中村改造提升项<br>目  | 投向领域       | 保障性安居工程                               |
| 项目主管部门 | 深圳市大鹏新区<br>住房和城乡建设局  | 项目单位       | 深圳市大鹏新区大鹏办<br>事处、南澳办事处                |
| 政策依据   | (一)《深圳市大鹏新区发展和财政局关于海贝湾城中村整治提升<br>工程项目总概算的批复》(深鹏发财〔2024〕161 号)<br>(二)《深圳市大鹏新区发展和财政局关于杨梅坑城中村改造工程<br>项目总概算的批复》(深鹏发财〔2024〕212 号)<br>(三)《深圳市大鹏新区发展和财政局关于较场尾城中村改造工程<br>项目总概算的批复》(深鹏发财〔2025〕303 号)  |            |                                       |
| 计划开工时间 | 2024 年 11 月  | 计划竣工时间     | 2028 年 5 月                            |
| 项目实施内容 | <p>1. 海贝湾城中村整治提升工程项目<br/>海贝湾城中村整治提升项目位于南澳办事处南隆社区海贝湾<br/>片区，主要对海贝湾城中村进行综合整治，建设范围约 9.6 公顷。<br/>包含内部道路改造、安装(电气、给排水、消防)等工程。</p> <p>2. 杨梅坑城中村改造工程项目<br/>杨梅坑城中村改造工程项目位于南澳办事处东山社区，主要对<br/>杨梅坑城中村进行综合整治，建设范围约 7.8 公顷。主要建设内容<br/>包括：完善配套设施、道路交通及设施，公共空间、驿站、建筑外<br/>立面等品质提升工程；整治消防安全、公共卫生、供用电安全、排<br/>水、强弱电管线等安全整治工程。</p> <p>3. 较场尾城中村改造工程项目<br/>较场尾城中村改造工程项目涉及改造用地面积约 28.63 公顷。<br/>主要建设内容包括：道路、给水、排水、电力、照明、弱电、通信、<br/>消防、燃气、环卫、配套、建筑等品质提升工程。</p> |            |                                       |
| 总体资金需求 | 债券资金需求：<br>7,260 万元；<br>其他资金：8,344   | 年度<br>资金需求 | 债券资金需求：2,400 万<br>元；其他资金：1,744 万<br>元 |

|                |            |  |                                 |                   |
|----------------|------------|--|---------------------------------|-------------------|
|                |            | 万元   |                                 |                   |
| 以前年度<br>发行债券情况 |            | 2024 年（六十五期）发行规模 1,000 万元；<br>2025 年（五十九期）发行规模 2,650 万元；<br>2025 年（七十四期）发行规模 1,210 万元。 |                                 |                   |
| 年度绩效目标         |            | 杨梅坑项目完成竣工验收，海贝湾项目基本完工，较场尾项目完成形象进度 30%  |                                 |                   |
| 当年<br>绩效<br>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   | 改造城中村数量                         | 3 个               |
|                |            | 质量指标   | 杨梅坑项目竣工验收合格率                    | 100%              |
|                |            |  | 海贝湾项目施工形象进度                     | 100%              |
|                |            |  | 较场尾项目施工形象进度                     | 30%               |
|                |            | 时效指标   | 杨梅坑项目竣工验收时间                     | 2026 年 12 月 31 日前 |
|                |            |  | 海贝湾项目完工时间                       | 2026 年 12 月 31 日前 |
|                |            |  | 较场尾项目完成形象进度 30%的时间              | 2026 年 12 月 31 日前 |
|                |            | 成本指标   | 成本控制率                           | 90%-100%          |
|                | 效益指标       | 经济效益指标   | 不适用                             | 不适用               |
|                |            | 社会效益指标   | 消除安全隐患，提升居住和旅游品质                | 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<br>满意度指标  | 群众满意度                           | ≥ 85%             |
|                | 偿债风险<br>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。



### 第三章 项目投资概算与资金筹措

#### 一、资金筹措

本项目静态总投资约 15,604 万元，计划使用财政预算资金 8,344 万元，占比 53.47%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 7,260 万元，占比 46.53%，其中：2024 年 10 月已发行 2024 年深圳市政府专项债券（六十五期）1,000 万元，占比 6.41%；2025 年 10 月已发行 2025 年深圳市政府专项债券（五十九期）2,650 万元，占比 16.98%；2025 年 12 月已发行 2025 年深圳市政府专项债券（七十四期）1,210 万元，占比 7.75%，本次拟通过发行专项债券 2,400 万元，占比 15.38%。

表3-1 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

| 资金来源类型         | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 合计      | 各类型占比   |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 财政预算资金         | 114    | -      | 1,744  | 3,700  | 2,786  | 8,344   | 53.47%  |
| 单位自有资金         | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       |
| 专项债券（用作项目资本金）  | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       |
| 专项债券（不用作项目资本金） | 1,000  | 3,860  | 2,400  | -      | -      | 7,260   | 46.53%  |
| 银行贷款           | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       |
| 其他来源资金         | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       |
| 合计             | 1,114  | 3,860  | 4,144  | 3,700  | 2,786  | 15,604  | 100.00% |
| 分年度占比          | 7.14%  | 24.74% | 26.56% | 23.71% | 17.85% | 100.00% | -       |

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：符合国务院关于项目资本金比例的要求。

(一) 国家有关法律法规、政策文件及规范性文件

1. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
2. 《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）；
3. 财政部《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）；
4. 财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；
5. 中办、国办印发《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》；
6. 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）；
7. 国家其他法律法规、政策文件及规范性文件。

(二) 项目有关资料

1. 《大鹏新区海贝湾城中村整治提升工程项目建议书》；
2. 《深圳市大鹏新区发展和财政局关于海贝湾城中村整治提升工程项目建议书的批复》（深鹏发财〔2023〕384号）；
3. 《海贝湾城中村整治提升工程项目可行性研究报告》；
4. 《深圳市大鹏新区发展和财政局关于海贝湾城中村整治提升工程项目可行性研究报告的批复》（深鹏发财〔2024〕82号）；
5. 《深圳市大鹏新区发展和财政局关于海贝湾城中村整治提升工程项目总概算的批复》（深鹏发财〔2024〕161号）；

6. 《大鹏新区杨梅坑城中村整治提升工程项目建议书》;
7. 《深圳市大鹏新区发展和财政局关于杨梅坑城中村整治提升工程项目建议书的批复》(深鹏发财〔2023〕385号);
8. 《杨梅坑城中村整治提升工程项目可行性研究报告》;
9. 《深圳市大鹏新区发展和财政局关于杨梅坑城中村改造工程项目可行性研究报告的批复》(深鹏发财〔2024〕122号);
10. 《深圳市大鹏新区发展和财政局关于杨梅坑城中村改造工程项目总概算的批复》(深鹏发财〔2024〕212号);
11. 《深圳市大鹏新区发展和财政局关于较场尾城中村改造工程项目立项的通知》(深鹏发财〔2024〕195号);
12. 《深圳市大鹏新区发展和财政局关于较场尾城中村改造工程项目可行性研究报告的批复》(深鹏发财〔2025〕107号);
13. 《深圳市大鹏新区发展和财政局关于较场尾城中村改造工程项目总概算的批复》(深鹏发财〔2025〕303号)。

## 二、项目预期成本收益

### (一) 项目经营性收入分析

根据项目相关批复文件及建设单位确认,本项目收入来源为文旅设施收入、广告收入、门票收入及政府补贴收入等。

#### 1. 文旅设施收入

本项目提升改造的建筑包括海贝湾城中村整治提升工程项目驿站面积 160 平方米、廊架面积 230 平方米,较场尾城中村改造工程项目海岸驿站面积 56 平方米,合计总可出租面积

为 446 平方米，参考深圳市安居集团商业物业招租公告-（大鹏区安居鹏湾府 3 间商铺）公开招租均价 34 元/平方米/月，并基于大鹏新区文旅项目户外商业特性，优先引入旅游服务、文创零售等稳定业态，结合项目区位进行微调，租金单价按文旅配套商业 35 元/平方米/月预估，按照每 3 年增长 10% 计算，经审慎测算，项目运营期文旅设施年收入为 16 万元。

表 3-2 项目运营期文旅设施收入

| 序号 | 分类     | 测算指标值       | 单位      |
|----|--------|-------------|---------|
| 1  | 总可出租面积 | 446         | 平方米     |
| 2  | 租赁单价   | 35          | 元/平方米/月 |
| 3  | 增长量    | 每 3 年增长 10% |         |
| 4  | 文旅设施收入 | 16          | 万元/年    |

## 2. 广告收入

本项目运营期可依托项目设施开展广告投放经营业务，可利用的广告位资源包括栈道顶端 LED 显示屏、25 个宣传栏及 96 个宣传海报。收入测算参考深圳市大鹏新区旅游区域广告投放价格，平均单价按 2.5 万元/年核定，广告租赁使用率按 80% 计取。经审慎测算，广告投放业务年收入为 244 万元。

表 3-3 项目运营期广告收入

| 序号 | 分类      | 测算指标值 | 单位     |
|----|---------|-------|--------|
| 1  | 总可出租广告位 | 122   | 个      |
| 2  | 租赁平均单价  | 2.5   | 万元/个/年 |
| 3  | 出租率     | 80%   |        |
| 4  | 广告收入    | 244   | 万元/年   |

## 3. 门票收入

本项目涉及的杨梅坑片区、海贝湾片区、较场尾片区既

是城中村，也是旅游景区。其中较场尾项目计划申请国家 AAA 级旅游景区。

根据大鹏新区政府官网披露，2025 年大鹏新区较场尾旅游片区接待人数累计 561 万人次。结合较场尾片区创建国家 AAA 级旅游景区工作部署，预测景区成功获评 AAA 级后，基于谨慎性原则，景区收费区域将有效对客流进行分流，预计景区收费区域游客接待规模可达 60 万人次。预估使用较场尾片区门票收入还本付息，参照大鹏新区现有 AAA 级旅游景区（玫瑰海岸文化旅游度假区、东山鹿嘴旅游区）门票价格水平，较场尾国家 AAA 级旅游景区拟制定统一的 30 元/人的成人票标准，按照每 3 年增长 5% 计算。

较场尾片区成功获评国家 AAA 级旅游景区后，将由运营公司代为管理。依据 2025 年度较场尾运营管理托管项目的相关情况，其采购项目的预算金额为 695.52 万元。基于谨慎性原则，较场尾片区获评国家 AAA 级旅游景区后，将对旅游品质及服务要求进一步提高，因此暂估其运营托管费为 1,000 万元。

表 3-4 项目运营期门票收入

| 序号 | 分类     | 测算指标值 | 单位    |
|----|--------|-------|-------|
| 1  | 景区参观人数 | 60    | 万人次/年 |
| 2  | 门票单价   | 30    | 元/人次  |
| 3  | 运营管理费用 | 1,000 | 万元/年  |
| 4  | 门票收入   | 800   | 万元/年  |

4. 政府补贴收入

政府补贴收入作为市场化经营收入的补充，预估每年

300 万元，用于弥补项目运营期内可能出现的客流波动、运营成本增加等导致的收益缺口，为确保项目收益稳定，根据项目运营实际收益情况按需拨付，不作为项目收益的主要来源，仅发挥补充保障作用。

综上，运营期总收入合计为 21,340 万元，如下表所示。

表 3-5 项目运营期收入情况表

单位：万元

| 年份     | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 文旅设施收入 | 16     | 16     | 19     | 21     | 21     | 21     | 22     | 22     | 22     |
| 广告收入   | 244    | 244    | 244    | 268    | 268    | 268    | 293    | 293    | 293    |
| 门票收入   | -      | -      | 800    | 800    | 800    | 890    | 890    | 890    | 980    |
| 政府补贴收入 | 168    | 168    | 300    | 300    | 300    | 300    | 300    | 300    | 300    |
| 收入合计   | 428    | 428    | 1,363  | 1,389  | 1,389  | 1,479  | 1,505  | 1,505  | 1,595  |

表 3-6 项目运营期收入情况表（续）

单位：万元

| 年份     | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计    |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 文旅设施收入 | 24     | 24     | 24     | 26     | 26     | 26     | 332   |
| 广告收入   | 317    | 317    | 317    | 342    | 342    | 342    | 4,392 |

| 年份     | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计     |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 门票收入   | 980    | 980    | 1,070  | 1,070  | 1,070  | 1,160  | 12,380 |
| 政府补贴收入 | 300    | 300    | 300    | 300    | 300    | 300    | 4,236  |
| 收入合计   | 1,622  | 1,622  | 1,712  | 1,738  | 1,738  | 1,828  | 21,340 |

### （二）项目运营成本分析

#### 1. 项目运营成本费用

根据《2024 年人力资源指导价格》，居民服务、修理和其他服务业 102,670 元/人/年，按 10 人测算，人员管理费 100 万元/年（10 人\*10 万元/人/年）；参照深圳市及大鹏新区同类城中村改造项目基础设施、公共配套设施日常养护、维修维护市场标准，结合项目改造后设施规模、运维工作量综合测算，日常维修 100 万元/年；结合项目办公耗材、后勤保障、综合管理、社区协同等运营管理需求，参照深圳市物业管理及政府投资项目管理费用参考水平测算，管理费用 73 万元/年等，每年运营成本约为 273 万元（约为收入的 20%），运营期间运营成本为 5,226 万元，如下表所示。

表 3-7 项目运营期成本情况表

单位：万元

| 年份  | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 总成本 | 100    | 100    | 332    | 339    | 339    | 362    | 369    | 369    |
| 年份  | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计     |
| 总成本 | 392    | 398    | 398    | 421    | 428    | 428    | 451    | 5,226  |

## 2. 税费

本项目涉及的文旅设施收入、广告收入及门票收入按照简易计税方法，按照 5% 的征收率计算增值税应纳税额。

城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加按照增值税的 12% 计算。

### （三）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 3-8 项目分年度收益表

单位：万元

| 年份   | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 项目收入 | 428    | 428    | 1,363  | 1,389  | 1,389  | 1,479  | 1,505  | 1,505  |
| 运营支出 | 100    | 100    | 332    | 339    | 339    | 362    | 369    | 369    |
| 收益   | 328    | 328    | 1,031  | 1,050  | 1,050  | 1,117  | 1,137  | 1,137  |
| 年份   | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计     |
| 项目收入 | 1,595  | 1,622  | 1,622  | 1,712  | 1,738  | 1,738  | 1,828  | 21,340 |
| 运营支出 | 392    | 398    | 398    | 421    | 428    | 428    | 451    | 5,226  |
| 收益   | 1,204  | 1,223  | 1,223  | 1,290  | 1,310  | 1,310  | 1,377  | 16,114 |

#### 2. 项目融资本息

根据测算，预计每年收入全部可以实现，本项目已于 2024 年 10 月发行 2024 年深圳市政府专项债券（六十五期）1,000 万元，债券利率 2.28%，2035—2039 年每年偿还本金的 20%；2025 年 10 月发行 2025 年深圳市政府专项债券（五十九期）2,650 万元，债券利率 2.33%，到期一次性偿还本金；2025 年 12 月发行 2025 年深圳市政府专项债券（七十四



期) 1,210 万元, 债券利率 2.34%, 到期一次性偿还本金;  
 本次拟发行 2,400 万元专项债券, 发行利率依据 5 月 18 日前  
 五个工作日 15 年期国债平均利率 (取整 2 位数) 2.08%上浮  
 15BP 得到利率 2.23%进行计算, 每半年还息一次, 2041 年到  
 期后一次性偿还本金。2025—2041 年还款付息安排如下:

表 3-9 2025—2041 年还本付息计划安排

| 年度     | 本息合计 (万元) |       |       |
|--------|-----------|-------|-------|
|        | 本金        | 利息    | 本息合计  |
| 2025 年 | —         | 23    | 23    |
| 2026 年 | —         | 140   | 140   |
| 2027 年 | —         | 166   | 166   |
| 2028 年 | —         | 166   | 166   |
| 2029 年 | —         | 166   | 166   |
| 2030 年 | —         | 166   | 166   |
| 2031 年 | —         | 166   | 166   |
| 2032 年 | —         | 166   | 166   |
| 2033 年 | —         | 166   | 166   |
| 2034 年 | —         | 166   | 166   |
| 2035 年 | 200       | 166   | 366   |
| 2036 年 | 200       | 162   | 362   |
| 2037 年 | 200       | 157   | 357   |
| 2038 年 | 200       | 153   | 353   |
| 2039 年 | 200       | 148   | 348   |
| 2040 年 | 3,860     | 144   | 4,004 |
| 2041 年 | 2,400     | 27    | 2,427 |
| 合计     | 7,260     | 2,450 | 9,710 |

#### (四) 项目收益与融资平衡分析

通过对项目现金流测算分析, 项目本金覆盖率为 1.88,

本息覆盖率为 1.66，本息覆盖倍数为 1.66，项目收益对未来还款有较好的保障。

表 3-10 现金流平衡测算表

单位: 万元

| 序 号 | 年 度         | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|-----|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|     | 现金流入        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 1   | 财政资金流入      | 114    | -      | 1,744  | 3,700  | 2,786  | -      | -      | -      | -      |
| 2   | 债券资金流入      | 1,000  | 3,860  | 2,400  | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 3   | 运营期现金流入     | -      | -      | -      | 427    | 427    | 1,363  | 1,389  | 1,389  | 1,479  |
| 4   | 现金流入总额      | 1,114  | 3,860  | 4,144  | 4,127  | 3,213  | 1,363  | 1,389  | 1,389  | 1,479  |
|     | 现金流出        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 5   | 建设期资金流出     | 1,114  | 3,860  | 4,144  | 3,700  | 2,786  | -      | -      | -      | -      |
| 6   | 运营期现金流出     | -      | -      | -      | 100    | 100    | 332    | 339    | 339    | 362    |
| 7   | 债券发行费用      | 0.80   | 3.09   | 1.92   | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 8   | 债券登记费用      | 0.06   | 0.25   | 0.15   | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 9   | 债券还本付息      | -      | 23     | 140    | 166    | 166    | 166    | 166    | 166    | 166    |
| 10  | 还本付息服务费     | - .000 | 0.001  | 0.007  | 0.008  | 0.008  | 0.008  | 0.008  | 0.008  | 0.008  |
| 11  | 现金流出总额      | 1,115  | 3,886  | 4,286  | 3,966  | 3,052  | 498    | 505    | 505    | 528    |
|     | 现金净流量       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 12  | 当年项目现金净流入   | -1     | -26    | -142   | 160    | 160    | 864    | 884    | 884    | 951    |
| 13  | 期末项目累计现金结存额 | -1     | -27    | -169   | -8     | 152    | 1,016  | 1,900  | 2,784  | 3,735  |

表 3-6 现金流平衡测算表 (续)

单位: 万元

| 序号 | 年度          | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计     |
|----|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|    | 现金流入        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 1  | 财政资金流入      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 8,344  |
| 2  | 债券资金流入      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 7,260  |
| 3  | 运营期现金流入     | 1,505  | 1,505  | 1,595  | 1,622  | 1,622  | 1,712  | 1,738  | 1,738  | 1,828  | 21,337 |
| 4  | 现金流入总额      | 1,505  | 1,505  | 1,595  | 1,622  | 1,622  | 1,712  | 1,738  | 1,738  | 1,828  | 36,941 |
|    | 现金流出        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 5  | 建设期资金流出     | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 15,604 |
| 6  | 运营期现金流出     | 369    | 369    | 392    | 398    | 398    | 421    | 428    | 428    | 451    | 5,225  |
| 7  | 债券发行费用      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 5.81   |
| 8  | 债券登记费用      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 0.46   |
| 9  | 债券还本付息      | 166    | 166    | 366    | 362    | 357    | 353    | 348    | 4,004  | 2,427  | 9,710  |
| 10 | 还本付息服务费     | 0.008  | 0.008  | 0.018  | 0.018  | 0.018  | 0.018  | 0.017  | 0.200  | 0.121  | 0.49   |
| 11 | 现金流出总额      | 535    | 535    | 758    | 760    | 756    | 774    | 776    | 4,432  | 2,878  | 30,546 |
|    | 现金净流量       |        |        |        |        |        |        |        |        |        | -      |
| 12 | 当年项目现金净流入   | 970    | 970    | 837    | 861    | 866    | 937    | 962    | -2,694 | -1,050 | 6,395  |
| 13 | 期末项目累计现金结存额 | 4,705  | 5,676  | 6,513  | 7,374  | 8,240  | 9,178  | 10,139 | 7,445  | 6,395  |        |

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 1.66，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资需求平衡。