

2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）  
深圳市福田区河湾北片区（南华村）改造  
项目（续发）

实施方案

深圳市福田区重点片区建设发展中心

二〇二六年六月



## 目 录

一、项目概况 .....	1
(一) 项目所处区域财政经济情况 .....	1
(二) 项目情况 .....	1
(三) 项目立项情况或实施依据 .....	2
(四) 项目主体 .....	5
(五) 本次计划发行专项债情况 .....	5
二、事前绩效评估 .....	6
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性 .....	7
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度 .....	7
(三) 项目资金来源和到位可行性 .....	7
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性 .....	8
(五) 债券资金需求合理性 .....	8
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....	9
(七) 绩效目标合理性 .....	10
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项 .....	10
(九) 整体结论 .....	10
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 .....	13
(一) 投资估算 .....	13
(二) 筹措方案 .....	14
(三) 资金使用计划 .....	16
四、项目收益与融资平衡情况 .....	17
(一) 项目预期成本收益 .....	17
(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 .....	32
六、其他需要说明的事项 .....	32

## 一、项目概况

### （一）项目所处区域财政经济情况

本项目所在地区为深圳市福田区。根据福田区财政局公布的数据，2025 年福田区一般公共预算收入 215.05 亿元，增长 10.86%，2025 年一般公共预算支出 268.47 亿元，增长 2.62%；2025 年政府性基金预算收入 112.99 亿元，增长 84.29%，2025 年政府性基金预算支出 117.88 亿元，增长 86.54%。

深圳市地区生产总值统一核算结果，2025 年全区地区生产总值 6420.22 亿元，按不变价格计算，同比增长 8.0%。其中，第一产业增加值 3.32 亿元，下降 14.0%；第二产业增加值 634.07 亿元，增长 1.0%；第三产业增加值 5782.83 亿元，增长 8.8%。

### （二）项目情况

福田区河湾北片区（南华村）改造项目（以下简称“项目”、“本项目”或“南华村棚改项目”）位于滨河路南、深圳河北、华强南路东侧。根据《福田区人民政府关于福田区南园街道南华村棚户区改造项目专项规划审批情况的通知》（福府函〔2021〕88号），项目开发建设用地面积约104,463平方米，规划计容建筑面积614,155平方米，其中住宅建筑面积554,740平方米、商业建筑面积25,800平方米、公共配套设施（含地下）33,615平方米。项目现状土地用途为居住



用地、商住用地、公共配套及公共设施用地、商业用地，以居住功能用地为主，现状用地及未来效果图详见图1、图2：

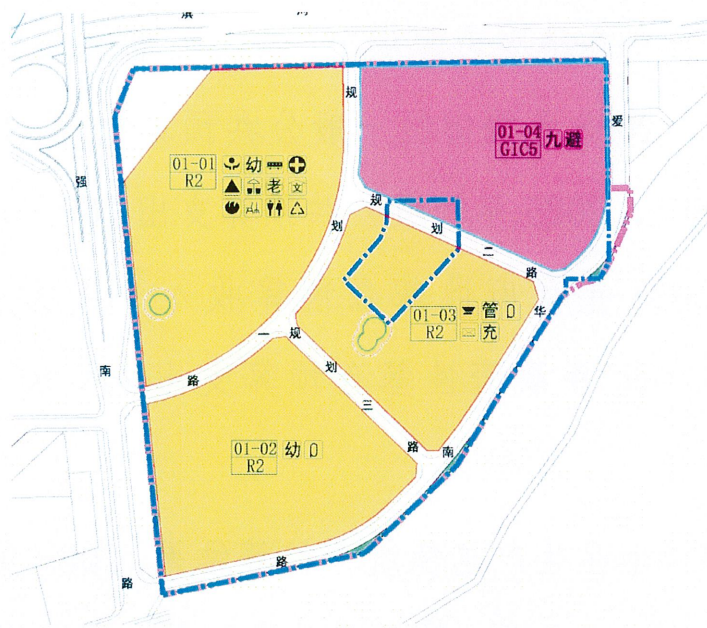


图 1：项目现状用地图



图 2：项目效果图

### （三）项目立项情况或实施依据

提供项目立项相关信息和有关依据如下：

1. 国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理



机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；

《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知（财预〔2021〕110号）；

《关于组织申报2023年地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2022〕873号）；

《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）；

《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；

《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）；

《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29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》（财预〔2017〕89号）；

《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的

通知（财预〔2018〕28号）；

《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（国家发展改革委、建设部：发改投资〔2006〕1325号）；

《房地产开发项目经济评价方法》（建标〔2000〕205号）；

国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

### 2. 深圳市有关法规、政策文件：

《广东省人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（粤府〔2014〕2号）；

福田区人民政府关于印发《深圳市福田区棚户区改造实施办法（试行）》的通知（福府规〔2019〕1号）；

《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）；

深圳市的其他相关法规、政策文件。

### 3. 其他有关资料：

《华富村东、西区和南华村棚改项目可行性研究报告批复及概算批复研究会会议纪要》（深圳市福田区政府办公室2021年12月25日）；

《福田区人民政府关于福田区南园街道南华村棚户区改造项目专项规划审批情况的通知》（福府函〔2021〕88号）；



《关于确认福田区河套北片区（南华村）改造项目实施主体的通知》（深福建发〔2019〕30号）；

《关于南华村棚户区改造项目计划备案的复函》（深建函〔2019〕1327号）；

《关于福田投控公司成立南华村老旧住宅区改造项目公司事项的批复》（福国资委〔2018〕44号）；

《深圳市福田区河湾北片区（南华村）改造项目备案证》（备案编号：深福田发改备案〔2024〕77号）；

项目单位提供的其他相关材料。

#### **（四）项目主体**

深圳市福田投资控股有限公司专门成立了深圳市福田福河建设开发有限公司（以下简称“项目公司”）作为本项目实施主体，负责前期谈判、签约、补偿、搬迁、安置工作等。

项目公司由深圳市福田投资控股有限公司持有100%股权；经营范围包括房地产开发、物业管理、物业租赁、停车服务。

#### **（五）本次计划发行专项债情况**

本项目拟通过财政资金和发行专项债券的方式筹集资金，结合项目实际建设资金需求，本项目计划投入财政资金415,946万元，计划投入债券资金257,050万元。

本项目拟通过财政资金和发行专项债券的方式筹集资金，结合项目实际建设资金需求，本项目已于 2019 年发行专项债券 30,000 万元，期限 6+1 年（含权）；已于 2021 年发行专项债券筹集 5,000 万元，期限 7 年；已于 2022 年发行专项债券 30,000 万元，期限 20 年；已于 2023 年通过调整使用专项债券 32,000 万元，期限 20 年；已于 2024 年通过调整使用专项债券 87,300 万元，期限 20 年。已于 2025 年 2 月发行专项债券 9,500 万元，期限 20 年。已于 2025 年 8 月发行境外债 20,000 万元，期限 10 年。已于 2025 年 11 月发行专项债券 22,000 万元，期限 20 年。已于 2026 年 2 月发行专项债券 7,700 万元，期限 20 年。本项目计划于 2026 年 6 月（本期）发行专项债券 13,550 万元，期限 20 年。以上所筹集的专项债券资金将专项用于棚户区改造部分。

2019 年已发行债券利率为 3.44%；2021 年已发行债券利率为 3.12%；2022 年已发行债券利率为 3.31%；2023 年调入债券发行利率为 3.31%；2024 年调入债券发行利率为 3.24%；2025 年 2 月已发行债券利率为 2.05%；2025 年 8 月已发行债券利率为 2.08%；2025 年 11 月已发行债券利率为 2.38%；2026 年 2 月已发行债券利率为 2.44%。本期债券利率参考本方案编制日（2026 年 6 月 15 日）的前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.37%进行测算。

## 二、事前绩效评估



### **（一）项目实施的必要性、公益性、收益性**

棚户区改造属于公益性项目，符合深圳市和福田区对老旧住宅小区的相关改造规划，有利于保障民生，具备必要性和公益性。本项目的实施将改善居民居住条件，提升片区综合环境，也将完善合作区产业配套，集聚高端人才，为合作区发展提供充足空间。

根据本实施方案第四部分“四、项目收益与融资平衡情况”，本项目收益性有较为充分的保证。

### **（二）项目建设投资合规性与项目成熟度**

本项目符合国家相关法律法规和政策，符合深圳市相关法律法规和政策，已获得发改部门批复通过，且已取得相关用地规划、建设工程规划、施工、物业授权使用等的许可证。

本项目已进行较为全面的前期规划、可行性研究与收入成本测算，在建设规划、招标采购、运营管理等方面具备较强经验和执行力，具备一定的成熟度。

### **（三）项目资金来源和到位可行性**

本项目中财政资金计划投入合计415,946万元，债券资金计划投入257,050万元。本项目已于2019年发行专项债券30,000万元，已于2021年发行专项债券5,000万元，已于2022年发行专项债券30,000万元，已于2023年通过调整使用专项债券32,000万元，已于2024年通过调整使用专项债券87,300万元，已于2025年2月发行专项债券9,500万元，已于2025年

8月发行境外债20,000万元，已于2025年11月发行专项债券22,000万元，已于2026年2月发行专项债券7,700万元。计划2026年6月（本期）申请发行专项债券13,550万元，还本方式为最后十年等额还本。资金来源和到位可行性均有较为充分的保障。

#### **（四）项目收入、成本、收益预测合理性**

##### **1. 测算依据**

项目严格依据国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件和广东省及深圳市有关法规、政策性文件进行测算。

##### **2. 收入、成本、收益预测合理性**

本项目收入来源包括物业增购、商业出租、配售型保障房出售等收入392,750万元，为确保债券本息资金偿付，区政府拟安排城市更新用地出让收入98,000万元，作为债券还本付息资金来源，金额合计490,750万元。

本项目运营成本合计2,915万元，主要为商品房经营成本和销售费用。

考虑税费和发行专项债券的财务费用后，本项目收益性仍能得到较好的保证，因此在收入、成本和收益测算上具备合理性。

#### **（五）债券资金需求合理性**

本项目拟通过财政资金和发行专项债券的方式筹集资金，其中财政资金合计415,946万元，将按照年度资金需求



在建设期内到位。本项目已于2019年发行专项债券30,000万元，期限6+1年（含权）；已于2021年发行专项债券筹集5,000万元，期限7年；已于2022年发行专项债券30,000万元，期限20年；已于2023年通过调整使用专项债券32,000万元，期限20年；已于2024年通过调整使用专项债券87,300万元，期限20年。已于2025年2月发行专项债券9,500万元，期限20年。已于2025年8月发行境外债20,000万元，期限10年。已于2025年11月发行专项债券22,000万元，期限20年。已于2026年2月发行专项债券7,700万元，期限20年，本项目计划于2026年6月（本期）发行专项债券13,550万元。以上所筹集的专项债券资金将专项用于棚户区改造部分。债券资金筹集方案已聘请专业第三方外部机构进行收入预测与资金平衡测算，确保资金用途合理。

## **（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**

本项目已经聘请专业第三方外部机构测算，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**

本项目收入来源主要为物业增购收入、商业出租收入、配售型保障房出售收入和城市更新用地出让收入等，能够覆盖专项债券的本金和利息。若出现区域性产业和人口大量外流，可能会导致本项目用于偿还债券本息的现金流下降，影

响偿债能力。

### **（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，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。本项目将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，本项目已具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。



表 1 专项债券项目绩效目标表

项目名称	深圳市福田区河湾北片区（南华村）改造项目（续发）	投向领域	棚户区改造
项目主管部门	福田区重点片区建设发展中心	项目单位	深圳市福田区福河建设开发有限公司
政策依据	<p>《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）；</p> <p>《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知（财预〔2021〕110号）；</p> <p>《关于组织申报2023年地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2022〕873号）；</p> <p>《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）；</p> <p>《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；</p> <p>《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）；</p> <p>《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）；</p> <p>《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）；</p> <p>《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）；</p> <p>《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）；</p> <p>《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》（财预〔2017〕89号）；</p> <p>《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28号）；</p> <p>《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；</p> <p>《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（国家发展改革委、建设部：发改投资〔2006〕1325号）；</p> <p>《房地产开发项目经济评价方法》（建标〔2000〕205号）；</p> <p>国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。</p> <p>2. 深圳市有关法规、政策文件：</p> <p>《广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》（粤府〔2014〕2号）；</p> <p>福田区人民政府关于印发《深圳市福田区棚户区改造实施办法（试行）》的通知（福府规〔2019〕1号）；</p> <p>《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）；</p> <p>深圳市的其他相关法规、政策文件。</p> <p>3. 其他有关资料：</p> <p>《华富村东、西区和南华村棚改项目可行性研究报告批复及概算批复研究会议纪要》（深圳市福田区政府办公室2021年12月25日）；</p> <p>《福田区人民政府关于福田区南园街道南华村棚户区改造项目专项规划审批情况的通知》（福府函〔2021〕88号）；</p> <p>《关于确认福田区河套北片区（南华村）改造项目实施主体的通知》（深福建发〔2019〕30号）；</p>		

		《关于南华村棚户区改造项目计划备案的复函》（深建函〔2019〕1327号）； 《关于福田投控公司成立南华村老旧住宅区改造项目公司事项的批复》（福国资委〔2018〕44号）； 《深圳市福田区河湾北片区（南华村）改造项目备案证》（备案编号：深福田发改备案〔2024〕0077号）		
计划开工时间		2020 年	计划竣工时间	2026 年
项目实施内容		本项目位于滨河路南、深圳河北、华强南路东侧，项目开发建设用地面积约104,463 平方米，规划计容建筑面积 614,155 平方米，其中住宅建筑面积 554,740 平方米、商业建筑面积 25,800 平方米、公共配套设施(含地下)33,615 平方米。		
总体资金需求		债券资金需求： 257,050 万元； 其他资金：415,946 万元	年度 资金需求	债券资金需求：21,250 万元； 其他资金：111,073 万元
以前年度 发行债券情况		本项目已于 2019 年发行专项债券 30,000 万元，已于 2021 年发行专项债券 5,000 万元，已于 2022 年发行专项债券 30,000 万元，已于 2023 年通过调整使用专项债券 32,000 万元，已于 2024 年通过调整使用专项债券 87,300 万元，已于 2025 年 2 月发行专项债券 9,500 万元，已于 2025 年 8 月发行境外债 20,000 万元，已于 2025 年 11 月发行专项债券 22,000 万元，已于 2026 年 2 月发行专项债券 7,700 万元。		
年度绩效目标		2026 年完成全部建设内容，竣工交付。		
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	建成住房数量	2763 户
		质量指标	取得竣工验收备案率	100%
		时效指标	支出及时率	100%
		成本指标	成本控制率	90%≤n%≤100%
	效益指标	经济效益指标	不适用	不适用
		社会效益指标	交付回迁住房数量	≥1500 户
		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	项目建设单位满意度	≥90%
	偿债风险 指标	年度收支平衡指标	年末息前税后现金流/ 当年还本付息金额	100%
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：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。

2. 年度收支平衡指标应 $>1$ 。



### 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

#### (一) 投资估算

根据项目相关文件，本项目扣减人才住房和保障性住房后的开发建设总成本为648,672万元，详细数据如下表所示：

表2 项目开发建设总成本明细表

单位：人民币万元

序号	项目	总计
1	土地成本费用	261,543
2	工程费用	380,872
3	物业维修基金	6,257
总建设投资		648,672

注1：上述数据来源于项目单位提供的数据，暂未考虑建设期利息、债券发行费用、债券发行登记费和债券还本付息服务费等。

本项目拟通过财政资金和发行专项债券的方式筹集资金，结合项目实际建设资金需求，本项目已于2019年发行专项债券30,000万元，期限6+1年（含权）；已于2021年发行专项债券筹集5,000万元，期限7年；已于2022年发行专项债券30,000万元，期限20年；已于2023年通过调整使用专项债券32,000万元，期限20年；已于2024年通过调整使用专项债券87,300万元，期限20年。已于2025年2月发行专项债券9,500万元，期限20年；已于2025年8月发行境外债20,000万元，期限10年；已于2025年11月发行专项债券22,000万元，期限20年；已于2026年2月发行专项债券7,700万元，期限20年，本项目计划于2026年6月（本期）发行专项债券13,550万元，期限20年。以上所筹集的专项债券资金将专项用于棚

户区改造部分。

2019 年已发行债券利率为 3.44%；2021 年已发行债券利率为 3.12%；2022 年已发行债券利率为 3.31%；2023 年调入债券发行利率为 3.31%；2024 年调入债券发行利率为 3.24%；2025 年 2 月已发行债券利率为 2.05%；2025 年 8 月已发行债券利率为 2.08%；2025 年 11 月已发行债券利率为 2.38%；2026 年 2 月已发行债券利率为 2.44%。本期债券利率参考本方案编制日（2026 年 6 月 15 日）的前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.37%进行测算。经重新计算，本项目的总投资额调整为 672,996 万元，具体如下表所示：

表 3 项目总投资估算表（调整）

单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	建设投资	648,672
1.1	土地成本费用	261,543
1.2	工程费用	380,872
1.3	物业维修基金	6,257
2	建设期利息	24,207
3	债券发行费用	104
4	债券发行登记费	10
5	债券还本付息服务费	3
6	项目总投资	672,996

注1：债券发行费用，2019年已发行债券的发行费用按债券发行额的千分之一计算，2021年及2025年8月以前发行债券暂按债券发行额的万分之八测算，本次及以后年度发行债券暂按债券发行额的万分之六测算。

注2：债券发行登记费，2019年已发行债券的发行登记费按债券发行额的万分之一计算，2021年及以后年度发行债券暂按债券发行额的十万分之六点四测算；



注3：债券还本付息服务费，暂按当年还本付息总额的十万分之五测算；

注4：由于本方案数据取整呈现，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。

## （二）筹措方案

本项目资金来源于财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。财政资金预计投入 415,946 万元，占调整后总投资的 62%，按照年度资金需求逐年到位。结合资金使用计划，本项目已于 2019 年发行专项债券 30,000 万元，已于 2021 年发行专项债券 5,000 万元，已于 2022 年发行专项债券 30,000 万元，已于 2023 年通过调整使用专项债券 32,000 万元，已于 2024 年通过调整使用专项债券 87,300 万元，已于 2025 年 2 月发行专项债券 9,500 万元，已于 2025 年 8 月发行境外债 20,000 万元，已于 2025 年 11 月发行专项债券 22,000 万元，已于 2026 年 2 月发行专项债券 7,700 万元。本项目计划于 2026 年 6 月（本期）发行专项债券 13,550 万元，期限 20 年，还本方式为最后十年等额还本。上述财政资金和债券资金的具体投入计划如下表所示：

表 4 资金投入计划表

单位：人民币万元

年份	财政资金投入额	债券资金投入额	合计
截至 2020 年底	53,238	30,000	83,238
2021 年	25,999	5,000	30,999
2022 年	85,464	30,000	115,464
2023 年	53,973	32,000	85,973
2024 年	58,770	87,300	146,070
2025 年	27,428	51,500	78,928

年份	财政资金投入额	债券资金投入额	合计
2026 年	111, 073	21, 250	132, 323
合计	415, 946	257, 050	672, 996

建设期内，本项目资金使用及筹措平衡情况详见下表：

表 5 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	截至 2021 年 底	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金筹措							
财政资金	79, 237	85, 464	53, 973	58, 770	27, 428	111, 073	415, 946
债券发行	35, 000	30, 000	32, 000	87, 300	51, 500	21, 250	257, 050
加：上年留存资金	-	-	-	-	-	-	-
合计	114, 237	115, 464	85, 973	146, 070	78, 928	132, 323	672, 996
资金使用							
建设资金使用金额合计	114, 237	115, 464	85, 973	146, 070	78, 928	132, 323	672, 996
资金余额（资金筹措－资金使用）	-	-	-	-	-	-	-

### （三）资金使用计划

本项目建设期内的资金使用计划详见下表：

表 6 分年度投资计划表

单位：人民币万元

项目	截至 2021 年 底	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
土地成本费用	91, 676	97, 738	17, 969	20, 376	19, 414	14, 370	261, 543
工程费用	20, 460	16, 015	65, 823	121, 039	53, 312	104, 223	380, 872
物业维修基金	0	0	0	0	0	6, 257	6, 257



项目	截至 2021 年 底	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
建设期利息	2,064	1,685	2,181	4,654	6,166	7,457	24,207
发行费用及付息服务费	37.42	26	0.11	0.23	36.4	16	116
投资估算	114,237	115,464	85,973	146,069	78,928	132,323	672,996

#### 四、项目收益与融资平衡情况

##### （一）项目预期收益

##### 1. 项目经营性收入测算

项目单位提供的资料显示，本项目经营性收入来源包括物业增购收入、商业出租、配售型保障房出售收入等，为确保债券本息资金偿付，区政府拟安排城市更新用地出让收入作为债券还本付息资金来源。本项目预期经营性运营收入测算如下：

##### （1）物业增购

根据《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）第一条、第二款：

搬迁安置补偿和奖励标准。棚户区改造搬迁安置补偿采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合等方式，由权利主体自愿选择。各区政府应当根据实际情况，按照套内建筑面积1：1或不超过建筑面积1：1.2的比例，确定辖区内老旧住宅区棚户区改造项目的产权调换标准。货币补偿标准应当按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第292号）的规定确定。

各区政府可以根据项目实际情况，奖励权利主体每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同等地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。如实际回迁安置房建筑面积与应补偿建筑面积不一致，实际回迁安置房建筑面积大于应补偿建筑面积，且超出建筑面积在10平方米以上的部分，由奖励权利主体按回迁时安置房平均市场评估单价的80%缴交房款。

根据当前统计数据，南华村棚改项目共2569套住宅。按照初步预选房结果，需缴增购房屋2430套，总增购建筑面积约25017平方米，每户均可按照安居型商品房价格（增购面积10平方米以内的按3.92万元/平方米计算，超过10平方米的按回迁时安置房平均市场评估单价的80%计算，具体以第三方评估机构评估为准），预计将于2026年-2027年实现增购收入共计102,960万元。

## （2）商业出租

根据项目单位提供的财务测算表，本项目开发完成后共获得9,740平方米商业，暂取用其中2,729平方米商业租金作为本项目专项债券偿债收益来源。2028年租金单价按照141元/平方米/月暂估，租金递增方案为每三年增长10%；出租率设定为2028年50%，2029年70%，2030年90%，2031年起保持95%不变；租金损失率维持在2%。



经测算，本项目债券存续期间预计可实现商业出租总租金收入为9,611万元。

### （3）配建配售型保障性住房出售

为确保债券本息资金偿付，区政府拟安排本项目配建的配售型保障性住房出售收入作为本息资金还款来源。根据《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）文件精神，采取市场化方式运作，按保本微利原则配售，本项目配售型保障房销售单价后续以政府公布的最终销售单价为准，总保障房建筑面积231,420平方米。暂取用81,000平方米配售型保障房对应销售收入作为项目偿债来源，预计自2027年至2031年平均每年销售20%。

经测算，预计用于本项目的配售型保障性住房出售收入约为280,179万元。

### （4）城市更新用地出让收入

本项目的建设有助于完善片区城市道路系统，提升人居环境和公共配套服务水平，将片区打造成为面向河套深港科技创新合作区的绿色创新人才活力社区。本项目实施后，能够进一步提升福田区空间环境，为福田区招商引资创造更好的条件。总体来看，本项目完成后，将对区域经济增长带来积极影响。福田区政府拟安排部分城市更新用地出让收入作为本项目专项债券的还款来源，项目信息如下：

表 7 城市更新项目信息表

单位：人民币万元

项目名称	地块位置	规划用途	面积	预计出 让时间	预计出 让收入	区级分 成收入
侨城东京蓉 混凝土厂改 造	侨香路与侨城东 路交叉口东北侧	二类居住用地	6,953	2024 年	17,000	10,200
杜邦工业区	滨河大道和香蜜 湖路交叉口西北 侧	新型产业用地	34,107	2025 年及 以后	100,000	60,000
梅林鸿发项 目	梅坳五路和梅坳 一路交叉口北侧	普通工业用地、二 类居住用地	41,512	2025 年及 以后	47,000	28,200

注1：根据《深圳市第六轮市区财政体制实施方案》的规定，对于城市更新用地出让收入，由深圳市本级与福田区按40:60比例分成；

注2：上述计算暂不考虑土地出让收入需要计提的基金。

经测算，预计用于本项目的城市更新用地出让收入合计为98,400万元。谨慎估计暂取其中98,000万元用于本项目还本付息。

基于以上，债券存续期内，本项目预计可实现经营性运营收入合计为490,750万元，债券存续期内各年度收入情况如下表所示：



表 8 经营性收入情况表

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
住宅增收收入	33,568	69,392	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商业租金经营收入	-	-	226	317	407	473	473	473	520	520	520
配售型保障房出售收入	-	56,036	56,036	56,036	56,036	56,036	-	-	-	-	-
城市更新用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-	9,800	9,800	9,800	9,800
收入合计	33,568	125,428	56,262	56,353	56,443	56,509	473	10,273	10,320	10,320	10,320
项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计	
住宅增收收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102,960	
商业租金经营收入	572	572	572	629	629	629	692	692	692	9,611	
配售型保障房出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	280,179	
城市更新用地出让收入	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	-	-	-	98,000	
收入合计	10,372	10,372	10,372	10,429	10,429	10,429	692	692	692	490,750	

## (二) 项目预期成本及相关税费

### 1. 运营成本费用

本项目运营成本费用包括商业经营成本、销售费用。

商业经营成本第1-2年分别按经营收入20%、15%暂估，第3年及以后保持10%不变。住宅增购及配售型保障房销售费用暂按销售收入0.5%测算。经测算，本项目合计运营成本预计为2,915万元，加上税费后总成本为15,159万元，详细情况见下表：

表 10 项目经营性运营成本表

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
运营成本小计	168	627	325	328	321	327	47	47	52	52	52
商品房经营成本	-	-	45	48	41	47	47	47	52	52	52
销售费用	168	627	280	280	280	280	-	-	-	-	-
税费	3,121	6,551	149	170	190	204	204	105	116	116	53
成本合计	3,289	7,178	475	497	511	532	252	152	168	168	105
项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计	
运营成本小计	57	57	57	63	63	63	69	69	69	2,915	
商品房经营成本	57	57	57	63	63	63	69	69	69	1,000	
销售费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,916	
税费	127	127	127	140	140	140	154	154	154	12,243	
成本合计	185	185	185	203	203	203	223	223	223	15,159	

注：本项目配售型保障房出售与城市更新用地出让收入相关收入作为非税收入处理，暂不考虑各项税费。

### 2. 财务费用

本项目财务费用包括债券发行费、每年支付的利息以



及还本付息服务费。

债券利率参考本方案编制的前五日20年期国债收益率的平均值，上浮15个基本点，即按2.37%进行测算。债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，2019年已发行债券的发行费用按债券发行额的千分之一计算，2021年及2025年8月以前发行债券暂按债券发行额的万分之八测算，2025年8月及以后年度发行债券暂按债券发行额的万分之六测算；2019年已发行债券的发行登记费按债券发行额的十万分之八测算，2021年及以后年度发行债券的发行登记费暂按债券发行额的十万分之六点四测算；还本付息服务费按照还本付息金额的十万分之五测算。

本项目发行的全部债券和本期债券发行及还款情况详见下表：

表 11-1 专项债券还本付息表（全部债券）

单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
期初专项债券余额	-	30,000	30,000	35,000	65,000	97,000	184,300	235,800	227,050	227,050
本期专项债券发行	30,000	-	5,000	30,000	32,000	87,300	51,500	21,250	-	-
利息支出	-	1,032	1,032	1,685	2,181	4,654	6,166	7,457	6,680	6,680
本期还款	-	1,032	1,032	1,685	2,181	4,654	6,166	37,457	6,680	11,680
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	30,000	-	5,000
付息	-	1,032	1,032	1,685	2,181	4,654	6,166	7,457	6,680	6,680
期末专项债券余额	30,000	30,000	35,000	65,000	97,000	184,300	235,800	227,050	227,050	222,050
项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
期初专项债券余额	222,050	222,050	222,050	222,050	222,050	210,320	198,590	166,860	152,930	136,875
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	6,524	6,524	6,524	6,524	6,333	5,951	5,569	4,771	4,310	3,719
本期还款	6,524	6,524	6,524	6,524	18,063	17,681	37,299	18,701	20,365	26,174
其中：还本	-	-	-	-	11,730	11,730	31,730	13,930	16,055	22,455
付息	6,524	6,524	6,524	6,524	6,333	5,951	5,569	4,771	4,310	3,719
期末专项债券余额	222,050	222,050	222,050	222,050	210,320	198,590	166,860	152,930	136,875	114,420



项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
期初专项债券余额	114,420	91,965	69,510	45,155	20,800	14,575	8,350	2,125	
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	257,050
利息支出	3,022	2,325	1,608	872	432	290	148	25	103,037
本期还款	25,477	24,780	25,963	25,227	6,657	6,515	6,373	2,150	360,087
其中：还本	22,455	22,455	24,355	24,355	6,225	6,225	6,225	2,125	257,050
付息	3,022	2,325	1,608	872	432	290	148	25	103,037
期末专项债券余额	91,965	69,510	45,155	20,800	14,575	8,350	2,125	-	

表 11-2 专项债券还本付息表（本期债券）

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
期初专项债券余额		13,550	13,550	13,550	13,550	13,550	13,550	13,550	13,550	13,550	13,550
本期专项债券发行	13,550										
利息支出	161	321	321	321	321	321	321	321	321	321	321
本期还款	161	321	321	321	321	321	321	321	321	321	321
其中：还本											
付息	161	321	321	321	321	321	321	321	321	321	321
期末专项债券余额	13,550	13,550	13,550	13,550	13,550	13,550	13,550	13,550	13,550	13,550	13,550

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
期初专项债券余额	13,550	12,195	10,840	9,485	8,130	6,775	5,420	4,065	2,710	1,355	-
本期专项债券发行											13,550
利息支出	305	273	241	209	177	145	112	80	48	16	4,978
本期还款	1,660	1,628	1,596	1,564	1,532	1,500	1,467	1,435	1,403	1,371	18,528
其中：还本	1,355	1,355	1,355	1,355	1,355	1,355	1,355	1,355	1,355	1,355	13,550
付息	305	273	241	209	177	145	112	80	48	16	4,978
期末专项债券余额	12,195	10,840	9,485	8,130	6,775	5,420	4,065	2,710	1,355	-	-

注：本期债券为 20 年期，还本付息方式为每半年付息一次，最后十年等额还本。



### (3) 税费

基于现行税法相关规定，本方案主要涉及的税种及税率如下：

表 12 项目税费表

项目	税率	备注
增值税	9%	增购回迁、商业出租部分按税率9%计算
城建维护税	7%	以增值税为基数
教育费附加及地方教育费附加	5%	以增值税为基数
房产税	12%	从租计征
印花税	0.05%/0.1%	物业增购按收入的0.05%计算；商业等按年租金收入的0.1%计算
城镇土地使用税	12元/平方米/年	-

### (三) 融资收益平衡情况

基于上述各项分析测算，本项目债券存续期间的现金流模拟分析，详见下表：

表 13 现金流模拟测试表

单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入										
财政资金流入	53,238	25,999	85,464	53,973	58,770	27,428	111,073	-		-
债券资金流入	30,000	5,000	30,000	32,000	87,300	51,500	21,250	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	-	33,568	125,428	56,262	56,353
现金流入总额	83,238	30,999	115,464	85,973	146,070	78,928	165,891	125,428	56,262	56,353
现金流出										
建设期资金流出	82,173	29,963	113,753	83,792	141,415	72,726	124,850	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	3,289	7,178	475	497
还本付息、服务费	0	0	0	0	0	0	2	0	1	0
债券发行费用	33	4	26	-	-	36	14	-	-	-
债券还本付息	1,032	1,032	1,685	2,181	4,654	6,166	37,457	6,680	11,680	6,524
现金流出总额	83,238	30,999	115,464	85,973	146,070	78,928	165,612	13,858	12,155	7,021
现金净流量										
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	279	111,570	44,107	49,331
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	279	111,849	155,955	205,287



项目	2030 年	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	56,443	56,509	473	10,273	10,320	10,320	10,320	10,372	10,372	10,372
现金流入总额	56,443	56,509	473	10,273	10,320	10,320	10,320	10,372	10,372	10,372
现金流出										
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	511	532	252	152	168	168	105	185	185	185
还本付息服务费	0	0	0	1	1	2	1	1	1	1
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	6,524	6,524	6,524	18,063	17,681	37,299	18,701	20,365	26,174	25,477
现金流出总额	7,035	7,056	6,776	18,216	17,849	37,468	18,807	20,551	26,360	25,662
现金净流量										
当年项目现金净流入	49,408	49,453	-6,303	-7,943	-7,529	-27,148	-8,487	-10,179	-15,988	-15,290
期末项目累计现金结存额	254,695	304,148	297,845	289,902	282,372	255,224	246,737	236,558	220,570	205,280
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	-	-	-	-	-	-		415,946		

债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	257,050
运营期现金流入	10,429	10,429	10,429	692	692	692	692	-	490,750
现金流入总额	10,429	10,429	10,429	692	692	692	692	-	1,163,746
现金流出									-
建设期资金流出	-	-		-			-		648,672
运营期现金流出	203	203	203	223	223	223	223		15,159
还本付息服务费	1	1	1	0	0	0	0	0	18
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	113
债券还本付息	24,780	25,963	25,227	6,657	6,515	6,373	2,150		360,087
现金流出总额	24,984	26,167	25,431	6,881	6,739	6,597	2,151		1,024,050
现金净流量									
当年项目现金净流入	-14,555	-15,738	-15,002	-6,188	-6,046	-5,905	-2,151		-
期末项目累计现金结存额	190,726	174,988	159,986	153,798	147,751	141,847	139,696		-



考虑本项目收益变动等对债券偿债覆盖率产生较大影响的各个因素，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述因素进行敏感性分析和压力测试，分析因素在有利及不利变动时，对专项债券本金或本息资金覆盖情况的影响程度。压力测试的具体测算结果详见下表：

表 14 压力测试表

变量	15%	10%	5%	0%	-5%	-10%	-15%
收入变化下本金资金覆盖率	1.82	1.73	1.64	1.54	1.45	1.36	1.27
收入变化下本息资金覆盖率	1.59	1.52	1.45	1.39	1.32	1.26	1.19
收入变化下本息覆盖倍数	1.52	1.45	1.39	1.32	1.25	1.19	1.12
变量	15%	10%	5%	0%	-5%	-10%	-15%
利率变化下本金资金覆盖率	1.48	1.50	1.56	1.54	1.56	1.58	1.60
利率变化下本息资金覆盖率	1.33	1.35	1.37	1.39	1.41	1.43	1.45
利率变化下本息覆盖倍数	1.27	1.28	1.30	1.32	1.34	1.36	1.38

基于上表，本项目运营收益或债券利率分别在±15%范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率及覆盖倍数均大于1，仍可实现债券还本付息的资金需要。

结合上述压力测试及分析，本项目通过预期运营收入可较好实现融资自求平衡，具有较强的偿债能力。

### （三）债券资金管理

本项目募集的专项债券资金将纳入银行专用存款账户管理，确保募集资金专项用于本项目。专项债券对应的项目取得的收入将纳入政府性基金收入，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、项目单位将根据项目专项债券的期限合理预计还本付息资

金并列入年度预算安排，按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理。项目单位将做好债券资金流动性管理，保证优先偿还专项债券，避免项目收入与还本付息周期错配。

## **五、项目风险评估**

### **（一）潜在风险及控制措施**

本项目经聘请专业第三方外部机构测算，偿债计划符合专债偿还实际情况，偿债计划可行。

本项目收入来源主要为物业增购收入、商业出租收入、配售型保障房出售收入和城市更新用地出让收入等，能够覆盖专项债券的本金和利息。若出现区域性产业和人口大量外流，可能会导致本项目用于偿还债券本息的现金流下降，影响偿债能力。

### **（二）项目单位对项目资产的承诺**

项目单位明确承诺，关于本次发行对应项目资产，在还清本次发行专项债券本金和利息前不会用于任何融资提供抵押、质押及其他任何形式担保的事项。

## **六、其他需要说明的事项**

无。