

**2026 年深圳市政府专项债券（三十期）
深圳市福田区老旧小区改造项目
（续发）**

实施方案

深圳市福田区住房和建设局

二零二六年六月



目 录

一、项目概况.....	- 1 -
(一) 项目情况.....	- 1 -
(二) 项目立项情况或实施依据.....	- 11 -
(三) 项目主体.....	- 14 -
(四) 本次计划发行专项债情况.....	- 15 -
二、事前绩效评估.....	- 16 -
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性.....	- 16 -
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度.....	- 16 -
(三) 项目是否属于专项债券资金投向领域禁止类项目清单.....	- 17 -
(四) 项目资金来源和到位可行性.....	- 17 -
(五) 项目收入、成本、收益预测合理性.....	- 17 -
(六) 债券资金需求合理性.....	- 18 -
(七) 项目偿债计划可行性和偿债风险点.....	- 18 -
(八) 绩效目标合理性.....	- 19 -
(九) 其他需要纳入事前绩效评估的事项.....	- 22 -
(十) 整体结论.....	- 22 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	- 22 -
(一) 投资估算.....	- 22 -
(二) 筹措方案.....	- 25 -
(三) 资金使用计划.....	- 25 -
四、项目收益与融资平衡情况.....	- 25 -
(一) 项目预期成本收益.....	- 25 -
(二) 融资收益平衡情况.....	- 30 -
(三) 债券资金管理.....	- 34 -
五、项目风险评估.....	- 35 -
(一) 潜在风险及控制措施.....	- 35 -
(二) 项目主管部门对项目资产的承诺.....	- 36 -
六、其他需要说明的事项.....	- 36 -

一、项目概况

（一）项目情况

项目名称：深圳市福田区老旧小区改造项目（续发）

主管部门：深圳市福田区住房和建设局

实施主体：福田区住房和建设局、华强北街道办事处、福田街道办事处、南园街道办事处、莲花街道办事处、华富街道办事处、园岭街道办事处、梅林街道办事处、香蜜湖街道办事处、福保街道办事处。

项目地点：福田区

开工时间：2022 年 11 月

预计竣工时间：2026 年 6 月

项目内容：深圳市福田区老旧小区改造项目包含 2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第一批）、2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第二批）、2023 年香蜜湖街道老旧小区改造工程、福田区益田村老旧小区改造示范项目、2023 年华富街道老旧小区改造工程、2023 年园岭街道白沙岭片区老旧小区改造工程、2023 年园岭街道八卦岭片区老旧小区改造工程、2022 年福田街道老旧小区改造工程、福田街道福民新村老旧小区改造工程、2022 年南园街道老旧小区改造工程、2023 年南园街道老旧小区改造工程、2023 年福保街道老旧小区改造工程、2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第一批）、2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第三批）、梅林街道老旧小区改造工程（第二批）、2023 年华强北街道老旧小区改造工程（第一批）在内的共计 16 个子项目。

1. 2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第一批）

项目位于福田区莲花街道，对景鹏综合楼、景梅新村、景田南小区、景新花园(多层)进行改造。景鹏综合楼位于福田区莲花街道景田南路 4 号，建成于 2001 年，共 1 栋 7 层建筑，居民户数 70 户；景梅新村（必好花园）位于福田区北环大道 6003 号，建成于 1995 年，总建筑面积 8,692.95 平方米，共 2 栋 8 层建筑，居民户数 84 户；景田南小区位于深圳市福田区商报东路 131 号，建成于 1994 年，共 14 栋 7 至 8 层建筑，居民户数 521 户；景新花园（多层）小区位于福田区莲花路 2002 号，建成于 1994 年，共 2 栋 7 层建筑，居民户数 126 户。本次改造老旧小区总建筑面积 71,598.04 平方米，其中景鹏综合楼建筑面积 4,667.39 平方米、景梅新村建筑面积 8,692.95 平方米、景田南小区建筑面积 48,081.94 平方米、景新花园(多层)建筑面积 10,155.76 平方米。改造内容包括楼梯和公共走道空间更新改造、屋面防水改造、小区道路整治、外墙渗漏改造、排水管及照明灯具更换、监控摄像头更换等。

2. 2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第二批）

项目位于福田区莲花街道，对景田西小区、景田北小区、景林花园、景田南综合楼进行改造。景田西小区位于福田区景田北一街 26 号，建成于 1993 年，共 17 栋 8 层建筑，居民户数 801 户；景田北小区位于福田区回雁路与景田北三街交叉口，建成于 1995 年，共 8 栋 8 层建筑，居民户数 436 户；景林花园位于福田区景田东路 47 号，建成于 1996 年，

共 3 栋 8 层建筑，居民户数 176 户；景田南综合楼小区位于福田区景田北一街，建成于 1995 年，共 1 栋 8 层建筑，居民户数 105 户。本次改造老旧小区总建筑面积 115,370 平方米，其中景田西小区建筑面积 65,157 平方米、景田北小区建筑面积 24,949 平方米、景林花园建筑面积 17,134 平方米、景田南综合楼建筑面积 8,130 平方米。改造内容包括楼梯和公共走道空间更新改造、屋面防水改造、小区道路整治、外墙渗漏改造、排水管及照明灯具更换等。

3. 2023 年香蜜湖街道老旧小区改造工程

项目位于福田区香蜜湖街道，对耀荣园、鸿新花园 2 期、园博绿苑 3 个小区进行改造。

耀荣园小区位于福田区香蜜湖街道锦绣街 8 号，于 1997 年建成，小区共有 174 户，总建筑面积 17,210.95 平方米，小区内有 9 栋建筑。本次改造内容主要为修复屋面防水、拆除废弃空调架、修复楼道墙面、增设适老化设施、更换灯具、更换消防设施、修整破损路面等。

鸿新花园 2 期位于福田区香蜜湖街道侨香路 3028 号，于 2000 年建成，小区共有 426 户，总建筑面积 35534.07 平方米，小区内有 7 栋建筑。本次改造内容主要为修复屋面防水、修复楼道墙面、增设适老化设施、更换灯具、更换消防设施等。

园博绿苑位于福田区香蜜湖街道侨香三道 1 号，于 2002 年建成，共有 176 户，总建筑面积 18840.00 平方米，小区内有 1 栋建筑。本次改造内容主要为修复楼道墙面、增设适

老化设施、更换灯具、消防设施维修等。

4. 福田区益田村老旧小区改造示范项目

项目位于福田区益田路与福强路交汇处，于 1995 年至 2003 年间建成，多层住宅 82 栋，中高层住宅 6 栋（益强居 2 栋，益荣居 4 栋），高层住宅 21 栋（101-121 栋），居民 8524 户，总建筑面积约为 99.8 万平方米。项目主要针对住宅建筑本体和公共区域进行改造，包括：

全部楼栋：屋面、外墙等漏水部位进行防水修缮，单元门修复等。

多层住宅：楼梯间地面、栏杆扶手、墙面和顶棚修补，照明灯具维修更换；住宅入口无障碍改造。

高层住宅：架空层地面、栏杆扶手、墙面和顶棚修补，玻璃透明顶清理和漏水部位进行补胶处理，照明灯具维修，架空层垃圾投放区域给排水管改造等。

益荣居：增设无障碍坡道，附近裸露地面补种草皮。

公共区域：室外人行道改造，完善无障碍通行设施等。

5. 2023 年华富街道老旧小区改造工程

项目位于福田区华富街道，对富荔花园、勘察院小区、恒通花园、岗厦邮电小区、依山居小区进行改造，总建筑面积 116,965 平方米。富荔花园位于深圳市福田区振华西路 3 号，建成于 1991 年，总建筑面积 25,169 平方米，共 11 栋 5 至 7 层建筑。勘察院小区位于深圳市福田区福中路 13 号，建成于 1983 年，总建筑面积 26,696 平方米，共 7 栋 6 至 8 层建筑。恒通花园位于深圳市福田区上步北路 2005 号，建

成于 1996 年，总建筑面积 16,100 平方米，共 5 栋 8 层建筑。岗厦邮电小区位于深圳市福田区一号路，建成于 1988 年，总建筑面积 6,500 平方米，共 3 栋 7 层建筑。依山居小区位于深圳市福田区梅岗路 16 号，建成于 2000 年，总建筑面积 42,500 平方米，共 12 栋 12 至 13 层建筑。主要改造内容包括建筑本体修缮、屋面防水改造、避雷带改造、强弱电、消防改造、小区道路整治等。

6. 2023 年园岭街道白沙岭片区老旧小区改造工程

项目位于福田区园岭街道，对南天二花园、长城一花园进行改造。南天二花园建成于 1993 年，楼栋数 3 栋，共 906 户；长城一花园建成于 1987 年，楼栋数 3 栋，共 1121 户。本次改造老旧小区总面积 222,566 平方米，其中南天二花园 88,528 平方米，长城一花园 134,038 平方米。改造内容包括建筑本体修缮、屋面防水改造、避雷带改造、强弱电改造、消防改造、小区道路整治等。

7. 2023 年园岭街道八卦岭片区老旧小区改造工程

项目位于福田区园岭街道，对光纤小区、深华单身公寓、旭飞花园进行改造。光纤小区建于 1989 年，楼栋数 2 栋，共 259 户；深华单身公寓建于 1992 年，楼栋数 1 栋，共 182 户；旭飞花园建于 1998 年，楼栋数 5 栋，共 1698 户。本次改造老旧小区总面积 103,270.3 平方米，其中光纤小区 12,774.3 平方米、深华单身公寓 6,649 平方米、旭飞花园 83,847 平方米。改造内容包括建筑本体加固、屋面防水改造、避雷带改造、给排水改造、消防改造、小区道路整治等。

8. 2022 年福田街道老旧小区改造工程

项目位于福田区福田街道，对天泽花园与南光捷佳小区进行综合整治和改造。天泽花园位于福田区皇岗口岸裕亨路 80 号，建于 1999 年，总建筑面积 56,647 平方米，主要工程内容包括公共区域水电气改造、外墙渗漏改造、楼梯和公共走道空间更新改造、小区道路整治、给排水设施改造和安防设施改造、无障碍改造、增加安全防护连廊等；南光捷佳小区位于福田区深南中路 3037 号，建于 2002 年，总建筑面积约 67,444.16 平方米，主要改造内容包括人行道及机动车道改造、增设安全防护连廊、完善垃圾集中收集点等。

9. 福田街道福民新村老旧小区改造工程

福民新村位于深圳市福田区福田街道福强路 1031 号，占地面积约 96,777 平方米。本项目总建筑面积为 205,365.54 平方米，改造共涉及 37 栋楼(34 栋多层住宅、综合楼、福昌大厦、福民大厦)、建于 1993 年，居民户数 1922 户。主要建设内容包括楼道修缮、屋面修缮、外墙修缮、小区道路整治、给排水设施整治、安防设施改造、消防设施改造、照明设施改造、裸露地面复绿等。

10. 2022 年南园街道老旧小区改造工程

项目地点位于福田区南园街道，对长虹小区、赛格苑、光华园三个小区进行改造，分别建于 1989 年、1987 年、1992 年，总建筑面积约 79,598 平方米。工程改造内容包括小区道路整治、屋面整修、建筑外立面改造、公共空间改造、供配电及消防设施改造等。主要建设内容包括：装饰工程、室

外工程、安装工程等。

（1）装饰工程

拆除部分：拆除原有地砖面层、铲除油漆面、立面块料拆除、拆除外墙窗套、金属门窗拆除、拆除原有栏杆、余方弃置等。墙面：采用抹灰面油漆（内墙）、抹灰面油漆（顶）、墙面装饰板（内墙）、块料墙面（外墙）、抹灰面油漆（外）、分格缝、装饰线条等。

其他：采用保温隔热屋面、金属门窗、玻璃雨篷、墙面装饰板等。

（2）室外工程

包括人行道改造、路面改造、标线、小区宣传栏、园路、木质条形座椅、散水、坡道等。

（3）安装工程

改造监控系统、照明系统、门禁系统、雨污水系统、消防栓系统、喷淋系统、排风系统、防雷系统等。

11. 2023 年南园街道老旧小区改造工程

项目位于福田区南园街道，对红岭大厦小区进行改造，总建筑面积 88000 平方米，建于 1986 年。小区共有 5 栋楼，每栋 28 层。第 3 栋现状为非住宅用途，不列入改造范围。项目存在楼梯及公共走道破损、外墙破损、管线混乱、屋面漏水，消防设施老化，室外道路破损等问题。本次工程改造内容包括：建筑本体修缮、消防电气设施改造、消防栓系统改造、小区道路整治等。

12. 2023 年福保街道老旧小区改造工程

项目位于福田区福保街道，对博伦花园、信托花园、众孚花园、众孚新村进行改造，总建筑面积约 137,766 平方米。

博伦花园建成于 1999 年，占地面积为 5,073 平方米，建筑面积为 11,460 平方米，共 3 栋楼 134 户，1 栋为 9 层，其余 8 层。项目存在单元入户门及防火门破损、老化，墙面潮湿发霉，扶手生锈，地面破损，管线杂乱，缺少无障碍设施，屋面破损且渗水严重，外立面墙砖脱落等问题。本次改造内容主要为：更换楼栋门、增加楼道照明灯、改造楼梯间无障碍通道、防雷排查整治、屋面防水改造、消防设施改造、车行道改造、人行道改造、修复漏水墙面等。

信托花园建成于 1997 年，占地面积为 30,042 平方米，建筑面积为 86,751 平方米，共 11 栋楼 496 户，其中 1 栋 22 层，5 栋 11 层，5 栋 8 层。项目存在外墙破损、渗漏，管线混乱、屋面破损，消防设施老化等问题。本次改造内容主要为：改造楼道照明灯、防雷排查整治、消防设施改造、车行道改造、人行道改造、修复漏水墙面等。

众孚花园建成于 1994 年，占地面积为 9,800 平方米，建筑面积为 13,800 平方米，共 8 栋楼 210 户，均为 8 层。项目存在单元入户门及防火门破损，楼梯及公共走道破损，外墙破损、渗漏，管线混乱、屋面破损，消防设施老化等问题。本次改造内容主要为：更换楼栋门、增加楼道照明灯、改造楼梯间无障碍通道、防雷排查整治、屋面防水改造、消防设施改造、车行道改造、人行道改造、修复漏水墙面等。

众孚新村建成于 1996 年，占地面积为 8,066 平方米，

建筑面积为 25,755 平方米，共 3 栋楼 352 户，均为 8 层。项目存在单元入户门及防火门破损，楼梯及公共走道破损，外墙破损、渗漏，管线混乱、屋面破损且渗水严重，消防设施老化等问题。本次改造内容主要为：更换楼栋门、增加楼道照明灯、改造楼梯间无障碍通道、防雷排查整治、屋面防水改造、消防设施改造、车行道改造、人行道改造、修复漏水墙面等。

13. 2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第一批）

项目位于福田区梅林街道上梅林梅林路 123 号。梅林四村于 1993 年建成，总建筑面积约 121,927.57 平方米，大部分为 7 层住宅楼。经初步检测，梅林四村 2、3、4、5、6、7、8、9、10、12、13、14、15 栋既有建筑结构存在安全隐患。本次改造主要内容为结构加固、建筑立面装饰、屋面工程、建筑楼梯墙面和栏杆扶手修复；小区道路、停车场、既有植被及围墙等的修复；楼宇安防、户内单元供水管、配电房设备更换等。

14. 2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第三批）

项目位于福田区梅林街道，对百兴苑、梅林苑、市场综合楼、深华科技园（住宅区）消防管网及设施、公共区域电气、建筑结构、屋面防水、楼梯及公共走道墙面等进行改造。

百兴苑建成于 1999 年，占地面积 14,725 平方米，总建筑面积 25,735 平方米，共计 348 户居民。小区内有 5 栋建筑，层数为 8 层。改造内容为更换入户门与防火门、结构加固、天面防水隔热处理、建筑外立面瓷砖修补、更换室外公

共区域照明灯具、更换消防设备、增加建筑标识等。

梅林苑建成于 1994 年，占地面积 10,958 平方米，总建筑面积 21,957 平方米，共计 256 户居民。小区内有 9 栋建筑，层数为 8 层。经初步检测，梅林苑 1 栋既有建筑结构存在安全隐患。改造内容为规整楼道管线、更换消防设施和排水管道、更换室外公共区域照明灯具及线路、楼内增加老年扶手设施等。

市场综合楼建成于 1993 年，占地面积 3,000 平方米，总建筑面积 7,000 平方米，有 1 栋 7 层建筑，共计 85 户。改造内容为维修更换楼道楼梯踏步与扶手、修复楼道墙面、修复屋顶防水、修补建筑外立面瓷砖、更换楼道内排水管道、修整小区路面等。

深华科技园（住宅区）建成于 1994 年，占地面积 5,727 平方米，总建筑面积 18,985 平方米，小区内有 5 栋 7 层住宅建筑。经初步检测，深华科技园既有建筑存在安全隐患，小区现状出现多处建筑钢筋裸露，墙面大面积脱落等隐患现象。改造内容为更换单元入户门与防火门、修复楼道墙面、修补和清洗建筑外立面瓷砖、更换楼内照明及路线、更换消防设备、规整管线、修整破损路面、增加建筑标识等。

15. 梅林街道老旧小区改造工程（第二批）

项目位于福田区梅林街道，对梅林三村消防管网及设施、公共区域电气、建筑结构、屋面防水、楼梯及公共走道墙面等进行改造。梅林三村位于深圳市福田区梅林路 127 号，于 1993 年始建成，总建筑面积约 59000 平方米，经初步检测

梅林三村 1 栋配电房、3 栋、4 栋建筑结构存在安全隐患。本次改造主要内容为结构加固、建筑立面、屋面工程和建筑楼梯墙面和栏杆扶手修复；小区道路、停车场、绿化及围墙等的修复；户内单元供水管、消防、配电房设备更换等。

16. 2023 年华强北街道老旧小区改造工程（第一批）

项目位于福田区华强北街道，总建筑面积 91554.30 平方米。红荔村于 1989 年建成，建筑面积 81663.60 平方米。体委宿舍于 1992 年建成，建筑面积 2709.40 平方米。深勘大院于 1994 年建成，建筑面积 7181.30 平方米。改造内容包括建筑本体修缮、屋面防水改造、避雷带改造、强弱电、消防改造、小区道路整治等。

（二）项目立项情况或实施依据

本项目均已完成立项审批等相关程序，具体立项文件及实施依据如下：

1. 国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

- 《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）；
- 《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）；

- 《关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23号)；
- 《国务院关于加快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)；
- 《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)；
- 《房地产开发项目经济评价方法》(建设部：建标〔2000〕205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》的通知(财预〔2021〕61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)；
- 国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

2. 广东省及深圳市有关法律、政策文件：

- 深圳市住房和建设局关于印发《深圳市保障性住房收购操作规程》的通知(深建规〔2018〕2号)；

➤ 《深圳市保障性租赁住房管理办法》深圳市人民政府令（第 353 号）；

➤ 深圳市的其他相关法规、政策文件。

3. 其他有关资料：

➤ 《福田区发展和改革局关于福田街道福民新村老旧小区改造工程总概算的批复》（深福发改〔2024〕333 号）；

➤ 《福田区发展和改革局关于 2023 年香蜜湖街道老旧小区改造工程总概算的批复》（深福发改〔2024〕338 号）；

➤ 《福田区发展和改革局关于 2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第一批）总概算的批复》（深福发改〔2024〕176 号）；

➤ 《福田区发展和改革局关于 2023 年园岭街道白沙岭片区老旧小区改造工程总概算的批复》（深福发改〔2024〕128 号）；

➤ 《福田区发展和改革局关于 2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第三批）总概算的批复》（深福发改〔2024〕177 号）；

➤ 《福田区发展和改革局关于 2023 年华富街道老旧小区改造工程总概算的批复》（深福发改〔2024〕126 号）；

➤ 《福田区发展和改革局关于 2023 年园岭街道八卦岭片区老旧小区改造工程总概算的批复》（深福发改〔2024〕127 号）；

➤ 《福田区发展和改革局关于 2022 年福田街道老旧小区改造工程总概算的批复》（深福发改〔2023〕361 号）；

- 《福田区发展和改革局关于 2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第二批）总概算的批复》（深福发改〔2023〕357 号）；
- 《福田区发展和改革局关于 2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第一批）总概算的批复》（深福发改〔2023〕358 号）；
- 《福田区发展和改革局关于 2023 年福保街道老旧小区改造工程总概算的批复》（深福发改〔2023〕443 号）；
- 《福田区发展和改革局关于 2022 年南园街道老旧小区改造工程总概算的批复》（深福发改〔2022〕393 号）；
- 《福田区发展和改革局关于 2023 年南园街道老旧小区改造工程项目建议书的批复》（深福发改〔2024〕59 号）；
- 《福田区发展和改革局关于福田区益田村老旧小区改造示范项目总概算的批复》（深福发改〔2023〕495 号）；
- 《福田区发展和改革局关于 2023 年华强北街道老旧小区改造工程（第一批）总概算的批复》（深福发改〔2024〕108 号）；
- 《福田区发展和改革局关于梅林街道老旧小区改造工程（第二批）总概算的批复》（深福发改〔2025〕164 号）；
- 项目单位提供的其他相关材料。

（三）项目主体

深圳市福田区老旧小区改造项目主管部门为深圳市福

福田区住房和建设局，其中 2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第一批）和 2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第二批）项目实施主体为福田区莲花街道，2023 年香蜜湖街道老旧小区改造工程项目实施主体为福田区香蜜湖街道，福田区益田村老旧小区改造示范项目实施主体为福田区住房和建设局，2023 年华富街道老旧小区改造工程项目实施主体为福田区华富街道，2023 年园岭街道白沙岭片区老旧小区改造工程、2023 年园岭街道八卦岭片区老旧小区改造工程实施主体为福田区园岭街道，2022 年福田街道老旧小区改造工程、福田街道福民新村老旧小区改造工程实施主体为福田区福田街道，2022 年南园街道老旧小区改造工程、2023 年南园街道老旧小区改造工程实施主体为福田区南园街道，2023 年福保街道老旧小区改造工程项目实施主体为福田区福保街道，2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第一批）、2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第三批）、梅林街道老旧小区改造工程（第二批）实施主体为福田区梅林街道，2023 年华强北街道老旧小区改造工程（第一批）实施主体为福田区华强北街道。

（四）本次计划发行专项债情况

本项目计划于 2026 年通过发行专项债券筹集资金共计 1,100 万元，计划于 2026 年 6 月发行 1,100 万元，期限 20 年，利率参照本报告测算日的前五日 20 年期国债收益率平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.36% 测算，利息每半年支付一次，到期一次性还本，即 2046 年到期一次性偿还本金 1,100

万元。

二、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

中共中央、国务院《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》指出，深圳应成为法治城市和文明城市的典范，做民生幸福标杆和可持续发展先锋。到 2025 年，公共服务水平和生态环境质量达到国际先进水平，建成现代化国际化创新型城市；到 2035 年，深圳高质量发展成为全国典范，城市综合经济竞争力世界领先。

本项目为深圳市福田区老旧小区改造项目（续发），具体包括建筑物本体更新维修、屋面整修、结构加固、道路整治、消防设施改造、环卫设施改造、公共空间改造升级等项目。项目建成后，有助于优化福田区老旧小区的基础设施供给，提高老旧小区居民生活质量和幸福水平，对城市公共服务水平和城市环境质量有重要的提升作用。

综上，本项目实施具备必要性、公益性。

根据资金平衡测算分析，项目预计本息资金覆盖倍数可达到 1.35 倍，能够满足专项债券还本付息的需求，故项目实施具备收益性。

（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，已获得发改部门立项和概算批复，且已取得施工、物业授权使用等手续。

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）项目是否属于专项债券资金投向领域禁止类项目清单

本项目属于城镇老旧小区改造领域，本次发债资金涉及的各子项目均为城镇老旧小区改造项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类项目清单。

（四）项目资金来源和到位可行性

本项目动态总投资 36,095 万元（调整后），静态总投资 35,011 万元，拟采用发行债券的方式进行融资，结合项目实际情况，计划投入财政资金约 20,329 万元（其中按静态投资对应投入财政资金为 19,245 万元，差额为专项债利息支出与发行费用），占动态总投资的比例约 44%，截至 2025 年底项目累计投入财政资金约 8,438 万元。

为保障建设期间资金需求，本项目需要通过发行专项债券筹集资金共计约 15,766 万元，其中，本项目已于 2024 年 5 月通过调整使用专项债券约 12,566 万元；已于 2025 年通过发行专项债券筹集资金共计 2,100 万元，期限 20 年，其中，9 月已发行 1,100 万元，11 月发行 1,000 万元；计划于 2026 年 6 月发行 1,100 万元，期限 20 年。剩余资金依据区财政要求使用财政资金或申请专项债资金，按照年度建设资金需求逐年到位。

（五）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目将逐年分批完工，预计完工后对改善当地居民生

活条件具有重要意义。项目收入以项目相关的保障房出租收入和物业出租收入作为还本付息主要来源。通过测算，项目对于收入进行保守估计，根据资金平衡测算分析，本息资金覆盖倍数可达到 1.35 倍。能够满足专项债券还本付息的需求。

（六）债券资金需求合理性

结合建设资金需求及项目财政资金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，项目计划通过发行专项债筹集资金。本项目已考虑保障房出租收入、物业出租收入和债券利率等因素变动对专项债券本息资金覆盖情况的影响。总体而言，本项目通过发行专项债可实现降低融资成本，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案，申请本次债券需求合理。

（七）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划为拟在还本付息年份内，安排保障房出租收入和物业出租收入作为债券偿债的主要来源。依据项目相关的保障房出租收入和物业出租收入可以测算得出本项目未来用于还本付息的收益可以覆盖债券还本付息，偿债计划具备可行性。

项目偿债风险点如下：

（1）项目建设相关风险

在工程项目建设期间，可能因项目设计方案变化、项目单位的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平、工程事故等因素造成项目实施进度的延迟，导致

不能按时完成、工程投资增加。另外，本项目位于我国华南地区，台风、雷雨天气多发，可能对项目建设过程中产生一定影响，进而影响偿债计划。

（2）政策风险

若国家针对专项债券发行政策进行调整，可能影响后续债券发行和偿还计划。

（八）绩效目标合理性

1. 项目产出目标

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，建立项目管制管理机制，规避项目风险，以确保整个项目的质量及完成率。

2. 项目效益目标

本项目中的资金投资估算以及绩效依据国家发展改革委、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绩效目标，目标合理性强。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，综上所述绩效目标合理。

本项目 2026 年度专项债券绩效目标详见下表：

表 1 专项债券项目绩效目标表
(2026 年度)

项目名称	深圳市福田区老旧小区改造项目 (续发)	投向领域	城镇老旧小区改造
项目主管部门	深圳市福田区住房和建设局	项目单位	深圳市福田区住房和建设局、 莲花街道办事处、梅林街道办事处、 园岭街道办事处、南园街道办事处等

项目名称	深圳市福田区老旧小区改造项目 (续发)	投向领域	城镇老旧小区改造
政策依据	<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>《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；</p> <p>《国务院关于加强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>《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）；</p> <p>《房地产开发项目经济评价方法》（建设部：建标〔2000〕205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》的通知（财预〔2021〕61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>深圳市住房和建设局关于印发《深圳市保障性住房收购操作规程》的通知（深建规〔2018〕2号）；</p> <p>《深圳市保障性租赁住房管理办法》深圳市人民政府令（第353号）；</p> <p>《福田区发展和改革局关于福田街道福民新村老旧小区改造工程总概算的批复》（深福发改〔2024〕333号）；</p> <p>《福田区发展和改革局关于2023年华富街道老旧小区改造工程总概算的批复》（深福发改〔2024〕126号）；</p> <p>《福田区发展和改革局关于2023年园岭街道八卦岭片区老旧小区改造工程总概算的批复》（深福发改〔2024〕127号）；</p> <p>《福田区发展和改革局关于2023年园岭街道白沙岭片区老旧小区改造工程总概算的批复》（深福发改〔2024〕128号）；</p> <p>《福田区发展和改革局关于2023年梅林街道老旧小区改造工程（第一批）总概算的批复》（深福发改〔2024〕176号）；</p> <p>《福田区发展和改革局关于2023年梅林街道老旧小区改造工程（第三批）总概算的批复》（深福发改〔2024〕177号）；</p> <p>《福田区发展和改革局关于2022年福田街道老旧小区改造工程总概算的批复》（深福发改〔2023〕361号）；</p> <p>《福田区发展和改革局关于2022年南园街道老旧小区改造工程总概算的批复》（深福发改〔2022〕393号）；</p> <p>《福田区发展和改革局关于2023年南园街道老旧小区改造工程总概算的批复》（深福发改〔2024〕59号）；</p> <p>《福田区发展和改革局关于2023年福保街道老旧小区改造工程总概算的批复》（深福发改〔2023〕443号）；</p> <p>《福田区发展和改革局关于福田区益田村老旧小区改造示范项目总概算的批复》（深福发改〔2023〕495号）；</p> <p>《福田区发展和改革局关于2023年莲花街道老旧小区改造工程（第二批）总概算的批复》（深福发改〔2023〕357号）；</p> <p>《福田区发展和改革局关于2023年莲花街道老旧小区改造工程（第一批）总概算的</p>		

项目名称		深圳市福田区老旧小区改造项目 (续发)		投向领域	城镇老旧小区改造
		批复》（深福发改〔2023〕358号）； 《福田区发展和改革局关于2023年香蜜湖街道老旧小区改造工程总概算的批复》（深福发改〔2024〕338号）； 《福田区发展和改革局关于2023年华强北街道老旧小区改造工程（第一批）总概算的批复》（深福发改〔2024〕108号）； 《福田区发展和改革局关于梅林街道老旧小区改造工程（第二批）总概算的批复》（深福发改〔2025〕164号）； 项目单位提供的其他相关材料。			
计划开工时间		2022年11月		计划竣工时间	2026年6月
项目实施内容		本项目包含福田街道福民新村老旧小区改造工程、2023年香蜜湖街道老旧小区改造工程、福田区益田村老旧小区改造示范项目、2023年梅林街道老旧小区改造工程（第一批）、2023年园岭街道白沙岭片区老旧小区改造工程、2023年梅林街道老旧小区改造工程（第三批）、2023年华富街道老旧小区改造工程、2023年园岭街道八卦岭片区老旧小区改造工程、2022年福田街道老旧小区改造工程、2022年南园街道老旧小区改造工程、2023年南园街道老旧小区改造工程、2023年福保街道老旧小区改造工程、2023年莲花街道老旧小区改造工程（第二批）、2023年莲花街道老旧小区改造工程（第一批）、梅林街道老旧小区改造工程（第二批）、2023年华强北街道老旧小区改造工程（第一批）共计16个子项目。			
总体资金需求		债券资金需求：15,766万元； 其他资金：20,329万元		年度 资金需求	债券资金需求1,100万元； 其他资金：11,891万元
以前年度 发行债券情况		本项目已于2024年通过调整发行专项债券12,566万元，已于2025年发行专项债券2,100万元。			
年度绩效目标		通过在2026年投入资金约12,991万元，推动福田街道福民新村老旧小区改造工程、2023年香蜜湖街道老旧小区改造工程、2023年梅林街道老旧小区改造工程（第一批）、梅林街道老旧小区改造工程（第二批）、2023年梅林街道老旧小区改造工程（第三批）、2023年莲花街道老旧小区改造工程（第一批）、2023年莲花街道老旧小区改造工程（第二批）竣工验收，改善老旧住宅区生活环境，提升居住品质，切实加强居民的幸福感和获得感与安全感。			
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	改造小区数量（个）		18
			改造小区涉及面积（万平方米）		71.85
		质量指标	竣工验收合格率（%）		≥95
		时效指标	项目完工及时率（%）		100
			项目按计划完工率（%）		100
		成本指标	项目投资金额（万元）		12,991

项目名称		深圳市福田区老旧小区改造项目 (续发)		投向领域	城镇老旧小区改造
	效益指标	经济效益指标	不适用		不适用
			不适用		不适用
		社会效益指标	实际改造内容满足居民需求的比例(%)		≥80
		生态效益指标	不适用		不适用
		可持续影响指标	设计使用年限(年)		20
		服务对象满意度指标	居民满意度(%)		≥80
	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
		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。

(九) 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

(十) 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。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

(一) 投资估算¹

根据项目批复文件等相关材料，本项目开发建设总成本为 35,011 万元，各子项目成本明细如下表：

表 2 项目总投资构成表

¹ 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。

单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第一批）	1,644
2	2023 年莲花街道老旧小区改造工程（第二批）	2,484
3	2023 年香蜜湖街道老旧小区改造工程	1,217
4	福田区益田村老旧小区改造示范项目	5,859
5	2023 年华富街道老旧小区改造工程	1,547
6	2023 年园岭街道白沙岭片区老旧小区改造工程	2,932
7	2023 年园岭街道八卦岭片区老旧小区改造工程	1,750
8	2022 年福田街道老旧小区改造工程	2,218
9	福田街道福民新村老旧小区改造工程	3,414
10	2022 年南园街道老旧小区改造工程	2,406
11	2023 年南园街道老旧小区改造工程	1,102
12	2023 年福保街道老旧小区改造工程	2,348
13	2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第一批）	1,919
14	2023 年梅林街道老旧小区改造工程（第三批）	1,637
15	梅林街道老旧小区改造工程（第二批）	839
16	2023 年华强北街道老旧小区改造工程（第一批）	1,695
	总计	35,011

本项目计划投入财政资金 20,329 万元（其中按静态投资对应投入财政资金为 19,245 万元，差额为专项债利息支出与发行费用），约占动态总投资比例的 44%，截至 2025 年底已累计投入财政资金约 8,438 万元。未来年度计划的财政资金投入，若条件允许，在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，也可考虑通过发行专项债的方式筹集。

为保障建设期间资金需求，本项目需要通过发行专项债券筹集资金共计约 15,766 万元，其中，本项目已于 2024 年 5 月通过调整使用专项债券约 12,566 万元，已于 2025 年通过发行专项债券筹集资金共计 2,100 万元，期限 20 年，其中，2025 年 9 月已发行 1,100 万元，期限 20 年，票面利率 2.35%，利息每半年支付一次，到期一次性还本，即 2045 年

到期一次性偿还本金 1,100 万元；已于 2025 年 11 月发行 1,000 万元，期限 20 年，票面利率 2.38%，利息每半年支付一次，到期一次性还本，即 2045 年到期一次性偿还本金 1,000 万元；计划于 2026 年 6 月发行 1,100 万元，期限 20 年，利率参照本报告测算日的前五日 20 年期国债收益率平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.36% 测算，利息每半年支付一次，到期一次性还本，即 2046 年到期一次性偿还本金 1,100 万元。

经重新计算，本项目总投资调整为 36,095 万元，具体如下表：

表 3 项目总投资构成表

单位：人民币万元

项目	金额
建设投资	35,011
建设期利息	1,081
债券发行费用	3
还本付息服务费	-
项目总投资	36,095

注 1：债券发行费用 2026 年 5 月之前按债券发行额的万分之八测算，2026 年 6 月及以后按债券发行额的万分之六测算，债券发行登记费按债券发行额的万分之零点六四测算，本项目 2024 年发债金额为债券资金调入项目，2024 年债券发行费用不纳入考虑；
 注 2：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，2024 年从调入当年开始考虑，2025 年及 2026 年发债从当年还本付息年度开始；
 注 3：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。

本项目建设期持续至 2026 年，本项目建设期内各年资金使用计划如下表：

表 4 建设期投资安排表

单位：人民币万元

项目	2023	2024	2025	2026	合计
深圳市福田区老旧小区改造项目	2,050	16,178	4,876	12,991	36,095

（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。财政资金约为动态总投资 44%，共计约 20,329 万元，按照年度资金需求逐年到位。

结合项目资金需求及财政资金到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，本项目已于 2025 年 9 月通过发行债券 1,100 万元，已于 2025 年 11 月通过发行债券 1,000 万元，计划于 2026 年 6 月通过发行债券资金 1,100 万元。上述财政资金和债券资金的具体投入计划如下表所示：

表 5 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
2023 年	2,050	-
2024 年	3,612	12,566
2025 年	2,776	2,100
2026 年	11,891	1,100
合计	20,329	15,766

（三）资金使用计划

本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表：

表 6 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	2023	2024	2025	2026	合计
资金筹措					
财政资金	2,050	3,612	2,776	11,891	20,329
债券调入/债券发行	-	12,566	2,100	1,100	15,766
加：上年留存资金	-	-	-	-	-
合计	2,050	16,178	4,876	12,991	36,095
资金使用					
建设资金使用金额合计	2,050	16,178	4,876	12,991	36,095

资金余额（资金筹措—资金使用）	-	-	-	-	-
-----------------	---	---	---	---	---

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

本项目逐年分批完工，在债券存续期内，行业主管部门深圳市福田区住房和建设局统筹承担还本付息责任，各项目业主具体承担还本付息责任。

为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目相关的保障房出租收入和物业出租收入作为债券还本付息的主要来源。

1. 项目收入测算

本项目将逐年分批完工，预计完工后对福田区整体投资价值将带来较大积极影响。考虑到老旧小区改造将解决老旧小区安全隐患、消防设施不足等群众最关心的问题，改善社区生活环境，努力把老旧小区打造成居住舒适、生活便利、环境优美、安全和谐的宜居社区，满足人民群众美好生活需要。按照政府的规划依据并结合项目定位，从项目完工后的经济效益考虑，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目相关的保障房出租收入和物业出租收入作为债券还本付息来源。具体拟安排保障房及改造范围内物业的部分租金收入作为还本付息来源，具体信息如下：

表 7 保障房租金收入表

序号	项目名称	项目位置	可出租面积（平方米）	每平方米租金 单价（元/月）	出租率	增长率	租金（万元/年）
1	颂德花园	福田区下梅林二街西侧	46,158.22	24	95%	-	1,262.89

2	梅林 29-02 地块保障房	梅林街道梅坳五路与梅 坳三路交会处	24,440	69	95%	-	1,922.45
---	-------------------	----------------------	--------	----	-----	---	----------

备注：租金单价来源于对应项目的可行性研究报告测算数据。

表 8 物业租金收入表

序号	物业名称	建筑面积	年租金（万元）
1	益田村网球场、游泳池	3904.61	48.18
2	益强居裙楼第 2 层 03 号	247.35	23.62
3	益强居裙楼第 2 层 02 号	160.23	15.38
4	梅林三村	-	135.25
5	梅林四村	-	281.04
6	合计	-	503.47

基于以上，债券存续期内，2027-2045 年每年取 1,700 万元收入用于债券还本付息，2046 年取 5 个月收入 708 万元，对应的部分收入共计 33,008 万元作为还本付息来源，债券存续期内各年度收入情况详见下表：

表 9 项目运营收入表

单位：人民币万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
保障房出租收入及物业出租收入	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700
合计	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700

表 9 项目运营收入表（续）

单位：人民币万元

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
保障房出租收入及物业出租收入	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	708	33,008

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
合计	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	708	33,008

2. 项目预期运营成本

运营期内，本项目运营成本合计 2,311 万元，包括维修管理费及保险费 1,321 万元，物业大修基金等 990 万元，其中维修管理费及保险费按出租收入的 4% 预计，物业大修基金按出租收入的 3% 预计。保障房出租及政府物业出租属于非税收入，不涉及税费。债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 10 项目运营支出表

单位：人民币万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
维修管理费及物业大修基金等	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119
合计	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119

表 10 项目运营支出表（续）

单位：人民币万元

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
维修管理费及物业大修基金等	119	119	119	119	119	119	119	119	50	2,311
合计	119	119	119	119	119	119	119	119	50	2,311

3. 财务费用

财务费用包括债券发行费用、每年支付的利息以及还本付息服务费，还本付息情况见下表：

表 11 专项债券还本付息表

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
期初专项债券余额	-	12,566	14,666	15,766	15,766	15,766	15,766	15,766	15,766	15,766	14,509
本期专项债券发行	12,566	2,100	1,100	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	204	407	470	483	483	483	483	483	483	462	422
本期还款	204	407	470	483	483	483	483	483	483	1,719	1,679
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,257	1,257
付息	204	407	470	483	483	483	483	483	483	462	422
期末专项债券余额	12,566	14,666	14,666	15,766	15,766	15,766	15,766	15,766	15,766	14,509	13,253

表 11 专项债券还本付息表（续）

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	合计
期初专项债券余额	13,253	11,996	10,740	9,483	8,226	6,970	5,713	4,457	3,200	3,200	3,200	1,100	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,766
利息支出	381	340	300	259	218	177	137	96	76	76	76	13	7,012
本期还款	1,638	1,597	1,557	1,516	1,475	1,434	1,394	1,353	76	76	2,176	1,113	22,778
其中：还本	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	-	-	2,100	1,100	15,766
付息	381	340	300	259	218	177	137	96	76	76	76	13	7,012
期末专项债券余额	11,996	10,740	9,483	8,226	6,970	5,713	4,457	3,200	3,200	3,200	1,100	-	-

注 1:2024 年调入债券为 20 年期，2033 年-2042 年期间，分 10 年等额还本，每半年付息一次。

注 2：2025 年已发行债券为 20 年期，到期一次性偿还本金，即 2045 年到期一次性偿还本金，每半年付息一次。

注 3：2026 年拟发行债券为 20 年期，到期一次性偿还本金，即 2046 年到期一次性偿还本金，每半年付息一次。

根据《2022 年深圳市政府专项债券（二十三期）发行结果公告》，2024 年调入专项债券 12,566 万元票面利率按 3.24%进行测算。债券发行费用包括发行费和发行登记服务

费，债券发行费用 2026 年 5 月之前按照发行债券金额的万分之八测算，2026 年 6 月及之后按照发行债券金额的万分之六测算，发行登记服务费按照发行金额的十万分之六点四进行测算；债券存续期内每年还本付息时需缴纳还本付息服务费，按十万分之五进行测算；调入专项债券过往发生的发行费用、发行登记费已通过前期发行方案安排资金保障，本方案暂不考虑。

本期债券利率参照本报告测算日的前五日 20 年期国债收益率平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.36% 测算；债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，分别暂按发行债券金额的万分之六和万分之零点六四进行测算；债券存续期内每年还本付息时需交纳还本付息服务费，为还本付息金额的十万分之五。

（二）融资收益平衡情况

1. 项目现金流模拟分析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 12 现金流模拟测试表

单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入												
财政资金流入	2,050	3,612	2,776	11,891	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	12,566	2,100	1,100	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700
现金流入总额	2,050	16,178	4,876	12,991	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700
现金流出												
建设期资金流出	2,050	15,974	4,467	12,520	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	119	119	119	119	119	119	119	119
债券还本付息	-	204	407	470	483	483	483	483	483	483	1719	1679
债券发行费用	-	-	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	2,050	16,178	4,876	12,991	602	602	602	602	602	602	1,838	1,798
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	-	1,098	1,098	1,098	1,098	1,098	1,098	-138	-98
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	1,098	2,196	3,294	4,392	5,490	6,588	6,450	6,353

表 12 现金流模拟测试表（续表）

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	合计
现金流入													
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-				-	-	20,329
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-				-	-	15,766
运营期现金流入	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	708	33,008
现金流入总额	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	708	69,103
现金流出													
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-				-	-	35,011
运营期现金流出	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	50	2,311
债券还本付息	1,638	1,597	1,557	1,516	1,475	1,434	1,394	1,353	76	76	2,176	1,113	22,778
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3

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
现金流出总额	1,757	1,716	1,676	1,635	1,594	1,553	1,513	1,472	195	195	2,295	1,163	60,103
现金净流量													
当年项目现金净流入	-57	-16	24	65	106	147	187	228	1,505	1,505	-595	-455	-
期末项目累计现金结存 额	6,296	6,281	6,305	6,370	6,477	6,624	6,812	7,040	8,545	10,050	9,455	9,000	-

2. 专项债券资金覆盖分析

考虑本项目当运营收入、债券利率等因素变动对债券偿债覆盖率²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 13 压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收入变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.28	1.38	1.47	1.57	1.67	1.77	1.86
债券本息资金覆盖率	1.19	1.26	1.33	1.40	1.46	1.53	1.60
债券本息资金覆盖倍数	1.15	1.21	1.28	1.35	1.42	1.48	1.55
利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.64	1.62	1.59	1.57	1.55	1.53	1.50
债券本息资金覆盖率	1.44	1.43	1.41	1.40	1.38	1.36	1.35
债券本息资金覆盖倍数	1.41	1.39	1.37	1.35	1.33	1.31	1.29

基于上表，本项目收益在±15%范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，仍可实现债券还本付息的资金需要。

（三）债券资金管理

根据专项债券资金核算和账户管理要求，深圳市福田区住房和建设局等部门按照国库集中相关规定使用专项债券资金，确保专款专用。运营期内，取得的收益纳入专项收入，

² 其中，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。下同。

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，根据专项债券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。

五、项目风险评估

（一）潜在风险及控制措施

1. 影响项目风险因素如下

（1）项目建设相关风险

在工程项目建设期间，可能因项目设计方案变化、项目单位的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平、工程事故等因素造成项目实施进度的延迟，导致不能按时完成、工程投资增加。另外，本项目位于我国华南地区，台风、雷雨天气多发，可能对项目建设过程中产生一定影响。

（2）政策风险

若国家针对专项债券发行政策进行调整，可能影响后续债券发行，进而影响项目建设。

2. 针对项目风险因素，风险防控措施如下

（1）提前规划，做好项目可行性分析，相关部门做好项目用地规划，注重项目可行性研究和科学管理，深入调研设计工程方案，持续跟踪工程建设。招投标时从项目本身实际情况出发，选择有较高施工水平的施工队伍，以实现项目的顺利推进。针对环境相关的风险因素，提前对可能发生的灾害做好预判，并及时做好防范工作。

(2) 政策风险方面，本次债券的发行符合国家相关政策和法律法规，相关政策变化可能性较小。如发生政策调整，专项债券发行人将根据调整后的政策积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设运营后续资金，确保项目按期完工并顺利投入运营。

(二) 项目主管部门对项目资产的承诺

项目主管部门明确承诺，严格按照法律法规，以及国家、省、市专项债券政策的要求，做好专项债券存续期内项目资产管理工作。

六、其他需要说明的事项

无。