

2026 年深圳市政府专项债券（二十九期）
深圳市福田区保障性住房项目（续发）

实施方案



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..... | 3 |
| （三）项目主体..... | 5 |
| （四）本次计划发行专项债情况..... | 6 |
| 二、事前绩效评估..... | 6 |
| （一）项目实施的必要性、公益性、收益性..... | 6 |
| （二）项目建设投资合规性与项目成熟度..... | 7 |
| （三）项目是否属于专项债券资金投向领域禁止类项目清单..... | 7 |
| （四）项目资金来源和到位可行性..... | 7 |
| （五）项目收入、成本、收益预测合理性..... | 8 |
| （六）债券资金需求合理性..... | 8 |
| （七）项目偿债计划可行性和偿债风险点..... | 8 |
| （八）绩效目标合理性..... | 9 |
| （九）其他需要纳入事前绩效评估的事项..... | 11 |
| （十）整体结论..... | 11 |
| 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划..... | 11 |
| （一）投资估算..... | 11 |
| （二）筹措方案..... | 13 |
| （三）资金使用计划..... | 14 |
| 四、项目收益与融资平衡情况..... | 15 |
| （一）项目预期成本收益..... | 15 |
| （二）融资收益平衡情况..... | 21 |
| （三）债券资金管理..... | 23 |
| 五、项目风险评估..... | 24 |
| （一）潜在风险及控制措施..... | 24 |
| （二）项目主管部门对项目资产的承诺..... | 25 |
| 六、其他需要说明的事项..... | 25 |

一、项目概况

（一）项目情况

项目名称：深圳市福田区保障性住房项目（续发）

主管部门：深圳市福田区住房和建设局

实施主体：深圳市福田区福河建设开发有限公司、深圳市福田区福华建设开发有限公司，深圳市福田区住房和建设局

项目地点：福田区

开工时间：2021 年

预计竣工时间：2027 年

项目内容：包括河湾北片区（南华村）保障房建设项目、华富村东、西区旧住宅区保障房建设项目、梅林 29-02 地块保障房建设项目、安托山 16-03 地块上盖保障房建设项目在内共计 4 个子项目，具体如下：

1. 河湾北片区（南华村）保障房建设项目。

项目位于南园街道南华村，拟在河湾北片区（南华村）进行保障房建设。项目涉及总用地面积为 42,037.6 平方米，计容建筑面积 280,710 平方米，规定容积率 6.68。其中，住宅 231,420 平方米，商业建筑 20,800 平方米，公共配套设施 28,490 平方米（包括垃圾收集站 480 平方米、消防站 800 平方米、物业管理用房 551 平方米等），地下车库建筑面积 114,206 平方米。该项目有 5 栋塔楼，层高为 2.9 米，高度分别为 156 米、168 米、170 米。

2. 华富村东、西区旧住宅区保障房建设项目。

项目位于华富路以西、笋岗西路以南、华新路以北、中

心公园以东。总用地面积为 17,007.72 平方米，计容建筑面积 110,340 平方米，规定容积率为 6.0。其中，住宅 91,210 平方米，商业 6,000 平方米（含物业服务用房 205 平方米），公交首末站 4,200 平方米，小型垃圾转运站 480 平方米，再生资源回收站 100 平方米，环卫工人作息房 20 平方米，地下车库建筑面积 69,729 平方米。该项目有 3 栋楼，地下室层高为 3.4~5.4 米，裙房层高为 5.3~5.83 米，人才房标准层高为 3 米，A 栋高度为 150.3 米，B、C 栋高度为 168.3 米。

3. 梅林 29-02 地块保障房建设项目。

项目位于梅林街道梅坳五路与梅坳三路交会处。项目用地面积 6,128.56 平方米，总建筑面积 48,391.59 平方米，其中保障房面积 26,860 平方米，公共配套面积 3,690 平方米，容积率为 5.0。建筑物总高度 98.15 米，地下 3 层、地上 30 层。

4. 安托山 16-03 地块上盖保障房建设项目。

项目位于香蜜湖街道办北环大道辅道、安托山七路。建设功能包含消防站、派出所、宿舍，项目用地面积 4,799.45 平方米，容积率 6.0，总建筑面积 40,357.16 平方米，共规划 1 栋保障房。其中，计容建筑面积 29,275.7 平方米，包括派出所 10,400 平方米、消防站 4,000 平方米、住房 14,295 平方米、物业管理用房 100 平方米、架空及避难空间 480.7 平方米；不计容建筑面积 11,081.46 平方米。

（二）项目立项情况或实施依据

本项目均已完成投资备案等相关程序，具体实施依据如下：

1. 国家有关法律法规、政策文件及规范性文件。

- 《中华人民共和国土地管理法》；
- 《政府投资条例》（国务院令 第 712 号）；
- 《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）；
- 《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14 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》的通知（财预〔2021〕61 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）；
- 《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）；

➤《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23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. 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）；

➤《关于完善人才住房制度的若干措施》（深发〔2016〕13号）；

➤《深圳市住房保障制度改革创新纲要》（深府〔2012〕145号）；

➤《深圳市保障性住房条例》；

➤深圳市的其他相关法规、政策文件。

3. 其他有关资料。

➤《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）；

➤《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）；

➤《华富村东、西区旧住宅改造项目配建人才住房和保障性住房监管协议书》；

➤《福田区发展和改革局关于梅林 29-02 地块保障房建设项目建设书的批复》（深福发改〔2020〕252号）；

➤《福田区发展和改革局关于梅林 29-02 地块保障房建设项目可行性研究报告的批复》（深福发改〔2020〕699 号）；

➤《福田区发展和改革局关于梅林 29-02 地块保障房建设项目总概算的批复》（深福发改〔2021〕336 号）；

➤《福田区发展和改革局关于安托山 16-03 地块上盖保障房建设项目建议书的批复》（深福发改〔2021〕131 号）；

➤《福田区发展和改革局关于安托山 16-03 地块上盖保障房建设项目总概算的批复》（深福发改〔2022〕305 号）；

➤各子项目的《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》等规划审批和施工许可资料；

➤各项目的用地审批资料、环评资料等；

➤社会投资项目备案证（深福田发改备案〔2024〕0077 号）、社会投资项目备案证（深福田发改备案〔2020〕0052 号）；

➤项目单位提供的其他相关材料。

（三）项目主体

深圳市福田区保障性住房项目（续发）主管部门为深圳市福田区住房和建设局，其中河湾北片区（南华村）保障房建设项目实施主体为深圳市福田区福河建设开发有限公司，华富村东、西区旧住宅区保障房建设项目实施主体为深圳市福田区福华建设开发有限公司，梅林 29-02 地块保障房建设项目和安托山 16-03 地块上盖保障房建设项目实施主体为深圳市福田区住房和建设局。实施主体负责项目谈判、签约、补偿、

搬迁、建设等各项工作。

（四）本年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 85,900 万元，其中 2 月已发行 14,000 万元，期限 15 年，实际发行票面利率为 2.3%；4 月已发行 11,300 万元，期限 15 年，实际发行票面利率为 2.29%；6 月中旬已发行 8,000 万元，期限 15 年，实际发行票面利率为 2.14%；6 月底（本期）计划发行 52,600 万元，期限 15 年，利率参照 2026 年 4 月已发行的 2026 年深圳市政府专项债券（八期）中 15 年期的票面利率 2.29%测算。

二、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

2023 年 12 月，中央经济工作会议强调加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，完善相关基础性制度；此前的 10 月份中央金融工作会议亦指出，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设。与此同时，相关顶层设计也在不断完善，《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14 号）等文件相继出台。

本项目已列入地区“十四五”规划，本项目积极响应国家推进保障性安居工程建设政策的号召，为福田区完善住房保障制度、改善住房困难群体居住条件、促进社会和谐和经济健康稳定发展，提高城市竞争力作出贡献，是福田区提升社会保障水平、打造多层次、广覆盖住房保障体系、提升人

民群众获得感和幸福感的重要项目。

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 1.63 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，已获得发改等部门审核通过，且已取得相关用地规划、建设工程规划、施工等的许可。

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的经验和执行力，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

本项目属于保障性安居工程领域，本次发债涉及的各子项目均为保障性安居工程-保障性住房项目，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

本项目静态总投资为 826,208 万元，动态总投资为 855,213 万元，拟采用发行债券的方式进行融资，结合项目实际情况，计划投入财政资金共计 561,665 万元，占动态总投资的比例约 65.68%，截至 2025 年底项目累计投入财政资金约 474,067 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 293,548 万元，其中，已于 2021 年发行专项债券 37,000 万元，于 2022 年发行专项债券 42,022 万元，于 2023 年 12 月通过调整使用专项债券约 16,391 万元，于 2024 年发行专项债券 61,300 万元，于 2025 年通过发行和调整使用专项债券筹集资金共计 50,935 万元，计划于 2026 年发行专项债券筹集资金 85,900 万元，其中，已于 2026 年 2 月发行 14,000 万元，4 月发行 11,300 万元，6 月中旬发行 8,000 万元，6 月底（本期）计划发行 52,600 万元。

（五）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目将逐年分批完工，预计完工后对持续增强福田区住房保障能力具有重要意义。项目以保障房租售等相关收入作为还本付息主要来源。根据资金平衡测算分析，本息资金覆盖倍数可达到 1.63 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租售等相关收入、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较低融资成本，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案，本次债券申请需求合理。

（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，安排保障房租售等相关收入作为债券偿债的主要来源。依据保障房租售等相

关收入，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

福田区委、区政府高度重视保障性安居工程，将保障房建设纳入历年区委、区政府重点工作，接受人大、政协监督。本项目的实施是福田区稳步推进保障性住房建设筹集、不断完善住房保障体系、持续增强住房保障能力、实现福田人民“住有所居”目标的重要举措，因此绩效目标具备合理性。

2026 年度绩效目标：根据资金使用计划以及预计建设进度，综合得出相应绩效目标，详见下表：

表 2-1 专项债券项目绩效目标表
(2026 年度)

| | | | |
|------|-------------------|------|-------------------|
| 项目名称 | 深圳市福田区保障性住房项目（续发） | 投向领域 | 保障性安居工程 |
| 项目 | 深圳市福田区住房和城乡建设局 | 项目 | 深圳市福田区福河建设开发有限公司、 |

| | | | | | |
|----------------------------|--|-----------------|----------------|--|----------------|
| 主管 部门 | | | 单位 | 深圳市福田区福华建设开发有限公司、 深圳市福田区住房和城乡建设局 | |
| 政策 依据 | 《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）； 《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14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）； 《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）； 《福田区发展和改革局关于梅林 29-02 地块保障房建设项目建议书的批复》（深福发改〔2020〕252号）； 《福田区发展和改革局关于安托山 16-03 地块上盖保障房建设项目建议书的批复》（深福发改〔2021〕131号）等相关文件、项目资料等。 | | | | |
| 计划 开工 时间 | 2021 年 | | 计划 竣工 时间 | 2027 年 | |
| 项目 实施 内容 | 本项目已列入地区“十四五”规划，总用地面积约 7 万平方米，建筑面积约 28 万平方米，主要建设内容包括安托山 16-03 地块上盖保障房建设项目、梅林 29-02 地块保障房建设项目、河湾北片区（南华村）保障房建设项目、华富村东西旧区住宅区保障房建设项目 4 个子项目，项目建成后将大力提升住房保障力度。 | | | | |
| 总体 资金 需求 | 855,213 万元（其中：债券资金需求 293,548 万元；财政资金 561,665 万元） | | 年度 资金 需求 | 92,689 万元（其中：债券资金需求 85,900 万元；财政资金 6,789 万元） | |
| 以前 年度 发行 债券 情况 | 本项目已于 2021 年发行专项债券 37,000 万元，于 2022 年发行专项债券 42,022 万元，于 2023 年 12 月通过调整使用专项债券 16,391 万元，于 2024 年发行专项债券 61,300 万元，于 2025 年发行和调整使用专项债 50,935 万元，于 2026 年 2 月发行 14,000 万元，4 月发行 11,300 万元，6 月中旬发行 8,000 万元，累计已发债 240,948 万元。 | | | | |
| 年度 绩效 目标 | 2026 年度，本项目仍然在建设期内，其中安托山 16-03 地块上盖保障房建设项目完工，梅林 29-02 地块保障房建设项目完工，河湾北片区（南华村）保障房建设项目基本建成，华富村东、西区旧住宅区保障房建设项目 01 地块完工。 | | | | |
| 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 | 在建建筑面积 | | 16 万平方米 |
| | | | 竣工验收保障房数量完成套数 | | 1476 套 |
| | | 质量指标 | 工程质量验收通过率 | | 100% |
| | | 时效指标 | 项目开工及时率 | | 100% |
| | | 成本指标 | 成本控制率 | | 80%≤成本控制率≤100% |
| | 效益 指标 | 经济效益指标 | 不适用 | | 不适用 |
| | 社会效益指标 | 建成后可解决住房困难家庭数量目 | | 2748 套 | |

| | | | | |
|--|--------|-----------|------------------------------|-------|
| | | | 标 | |
| | | 生态效益指标 | 不适用 | 不适用 |
| | | 可持续影响指标 | 保障房设计使用年限 | >20 年 |
| | | 服务对象满意度指标 | 辖区居民对本项目的满意程度 | ≥ 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% |

（九）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（十）整体结论

综上，本项目为续建项目，项目的建设是深化深圳市住房制度改革、实现全市住房保障发展目标的需要，是深圳市“筑巢引凤”打造人才高地、改善民生，满足我市人民对于美好生活向往的需要，能一定程度上解决福田区部分人才住房困难，改善人才居住条件，吸引更多的人才，促进福田区经济发展。项目使用保障房的租售相关收入还本付息，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

根据项目的相关文件，本项目开发建设总投资为826,208 万元，详见下表：

表 3-1 项目开发建设总成本表

单位：人民币万元

| 发债项目名称 | 金额 |
|--------------------|---------|
| 河湾北片区（南华村）保障房建设项目 | 436,800 |
| 华富村东、西区旧住宅区保障房建设项目 | 338,003 |

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。

| 发债项目名称 | 金额 |
|-----------------------|---------|
| 梅林 29-02 地块保障房建设项目 | 24,031 |
| 安托山 16-03 地块上盖保障房建设项目 | 27,374 |
| 合计 | 826,208 |

截至 2025 年底，本项目已投资 681,710 万元，项目分阶段有序推进。根据专项债资金使用情况，经重新计算，本项目动态总投资调整为 855,213 万元，详见下表：

表 3-2 项目动态总投资构成表

单位：人民币万元

| 项目 | 金额 |
|-----------|---------|
| 建设投资 | 826,208 |
| 建设期利息 | 28,793 |
| 债券发行费用 | 195 |
| 债券发行登记费 | 16 |
| 债券还本付息服务费 | 1 |
| 项目总投资 | 855,213 |

注 1：债券发行费用，2025 年 6 月之前发行债券按债券发行额的万分之八测算，2025 年 6 月以后已发行债券按债券发行额的万分之六测算；债券发行登记费，暂按债券发行额的十万分之六点四测算；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 2：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。

注 3：以上建设期利息按本项目全部专项债券资金需求规模 293,548 万元计算。

本项目建设期持续至 2027 年，截至 2021 年底已完成投资以及后续年度的综合建设进度分别为 21.91%、13.02%、11.59%、26.67%、6.52%、10.84%、9.45%，详见下表：

表 3-3 项目建设期投资安排表

单位：人民币万元

| 项目 | 截至 2021 年底 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|--------|------------|---------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|
| 项目资金安排 | 187,365 | 111,374 | 99,141 | 228,095 | 55,735 | 92,689 | 80,814 | 855,213 |
| 综合建设进度 | 21.91% | 13.02% | 11.59% | 26.67% | 6.52% | 10.84% | 9.45% | 100.00% |

（二）筹措方案

本项目建设资金来源于财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。本项目财政资金投入占动态总投资的 65.68%，

共计约 561,665 万元（扣除专项债发行费用和建设期利息后的静态投资额为 532,660 万元），按照年度资金需求逐年到位。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 293,548 万元，其中，本项目已于 2021 年发行专项债券 38,000 万元，于 2022 年发行专项债券 42,022 万元，于 2023 年通过调整使用专项债券约 16,391 万元，于 2024 年发行专项债券 61,300 万元，于 2025 年通过调整和发行专项债券募集资金 50,935 万元。计划于 2026 年通过发行专项债券募集资金 85,900 万元，其中 2026 年 2 月已发行专项债券 14,000 万元，4 月已发行专项债券 11,300 万元，6 月中旬已发行 8,000 万元，6 月底（本期）计划发行专项债券 52,600 万元。上述财政资金和专项债券资金的具体投入计划详见下表：

表 3-4 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 | 当年投资额小计 | 累计投资额 |
|------------|---------|---------|---------|---------|
| 截至 2021 年底 | 150,365 | 37,000 | 187,365 | 187,365 |
| 2022 年 | 69,352 | 42,022 | 111,374 | 298,739 |
| 2023 年 | 82,750 | 16,391 | 99,141 | 397,880 |
| 2024 年 | 166,795 | 61,300 | 228,095 | 625,975 |
| 2025 年 | 4,800 | 50,935 | 55,735 | 681,710 |
| 2026 年 | 6,789 | 85,900 | 92,689 | 774,399 |
| 2027 年 | 80,826 | - | 80,826 | 855,213 |
| 合计 | 561,665 | 293,548 | 855,213 | / |

（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详见下表：

表 3-5 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 | 2027 年 | 合计 |
|-------------------------|---------------|---------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|
| 资金筹措 | | | | | | | | |
| 财政资金 | 150,365 | 69,352 | 82,750 | 166,795 | 4,800 | 6,789 | 80,814 | 561,665 |
| 债券发行 | 37,000 | 42,022 | 16,391 | 61,300 | 50,935 | 85,900 | - | 293,548 |
| 加：上年留存 资金 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 187,365 | 111,374 | 99,141 | 228,095 | 55,735 | 92,689 | 80,814 | 855,213 |
| 资金使用 | | | | | | | | |
| 建设资金使用 金额合计 | 187,365 | 111,374 | 99,141 | 228,095 | 55,735 | 92,689 | 80,814 | 855,213 |
| 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

为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目保障房租售等相关收入作为债券还本付息的主要来源。

1. 项目收入测算。

本项目的收入来源主要包括人才住宅、人才公寓出租收入和保障房租售收入。根据相关调研数据及项目单位提供的最新数据测算本项目的收入和对应成本详见下表：

表 4-1 项目运营收入表（按项目类别）

单位：人民币万元

| 项目 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
|---------------------------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 梅林 29-02 地块保障房建设项目出租收入 | 1,537 | 1,537 | 1,537 | 1,537 | 1,537 | 1,537 | 1,537 | 1,537 |
| 安托山 16-03 地块上盖保障房建设项目出租收入 | 1,002 | 1,002 | 1,002 | 1,002 | 1,002 | 1,002 | 1,002 | 1,002 |
| 河湾北片区（南华村）保障房建设项目保障房租售收入 | 112,677 | 270,425 | 67,606 | - | - | - | - | - |
| 河湾北片区（南华村）保障房建设项目人才公寓出租收入 | 12,129 | 12,889 | 13,649 | 12,464 | 12,464 | 12,464 | 12,464 | 12,464 |
| 河湾北片区（南华村）保障房建设项目商业建筑出租收入 | 600 | 600 | 600 | 600 | 700 | 700 | 700 | 700 |
| 金额合计 | 127,945 | 286,453 | 84,394 | 15,603 | 15,703 | 15,703 | 15,703 | 15,703 |
| 项目 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 累计金额 |
| 梅林 29-02 地块保障房建设项目出租收入 | 1,537 | 1,537 | 1,537 | 1,537 | 1,537 | - | - | 19,981 |
| 安托山 16-03 地块上盖保障房建设项目出租收入 | 1,002 | 1,002 | 1,002 | 1,002 | 1,002 | 1,002 | - | 14,028 |
| 河湾北片区（南华村）保障房建设项目保障房租售收入 | - | - | - | - | - | - | - | 450,708 |
| 河湾北片区（南华村）保障房建设项目人才公寓出租收入 | 12,464 | 12,464 | 12,464 | 12,464 | 12,464 | 2,185 | - | 165,492 |
| 河湾北片区（南华村）保障房建设项目商业建筑出租收入 | 1,200 | 1,200 | 1,200 | 1,200 | - | - | - | 10,000 |
| 金额合计 | 16,203 | 16,203 | 16,203 | 16,203 | 15,003 | 3,187 | - | 660,209 |

2. 项目预期运营成本。

本项目主要成本包括保障房商业出租经营成本和其他相关费用。商业出租经营成本主要为运营费，首年按经营收入的 20%测算，第二年按经营收入的 15%测算，第三年按经营收入的 10%测算，以后各年保持不变；其他相关费用主要为租售费用，按照保障房租售收入的 0.5%进行测算，详见下表：

表 4-2 项目运营成本表

单位：人民币万元

| 项目 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 商业出租经营成本 | 120 | 90 | 60 | 60 | 70 | 70 | 70 |
| 其他相关费用 | 563 | 1,352 | 338 | - | - | - | - |
| 合计 | 683 | 1,442 | 398 | 60 | 70 | 70 | 70 |
| 项目 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 合计 |
| 商业出租经营成本 | 70 | 120 | 120 | 120 | 120 | - | 1,090 |
| 其他相关费用 | - | - | - | - | - | - | 2,253 |
| 合计 | 70 | 120 | 120 | 120 | 120 | - | 3,343 |

备注：本项目人才住宅和人才公寓等在运营期的各类支出列入管理部门预算，由财政资金另行保障，本方案暂不计算相关成本。

3. 财务费用。

本期债券利率情况如下：2026 年 6 月底（本期）参照 2026 年 4 月已发行的 2026 年深圳市政府专项债券（八期）中 15 年期的票面利率 2.29%测算，利息每半年支付一次，分期还本（2037 年-2041 年每年偿还 20%本金）。债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，2025 年 6 月之前已发行债券分别按照发行债券金额的万分之八和万分之零点六四进行

测算，2025 年 6 月以后发行的债券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。

本项目使用的专项债券资金的基本信息详见下表：

表 4-3 专项债券基本情况表

| 债券名称 | 债券期限 (年) | 票面利率 (%) | 付息频率 | 使用金额 (万元) |
|---|-------------|-------------|------|--------------|
| 2020 年深圳市（福田区）公立医院专项债券（一期） -2020 年深圳市政府专项债券（九期） | 15 | 3.66 | 半年一次 | 6,000 |
| 2020 年深圳市（福田区）市政和产业园区基础设施 专项债券（三期）-2020 年深圳市政府专项债券（六 十六期） | 15 | 3.73 | 半年一次 | 193 |
| 2021 年深圳市（福田区）产业园区基础设施专项债 券（一期）-2021 年深圳市政府专项债券（十一期） | 15 | 3.68 | 半年一次 | 400 |
| 2021 年深圳市（福田区）产业园区基础设施专项债 券（二期）-2021 年深圳市政府专项债券（五十二期） | 15 | 3.51 | 半年一次 | 42 |
| 2021 年深圳市（福田区）保障性租赁住房专项债券 （一期）-2021 年深圳市政府专项债券（二十期） | 20 | 3.8 | 半年一次 | 30,432 |
| 2021 年深圳市保障性租赁住房专项债券（一期） -2021 年深圳市政府专项债券（四十期） | 20 | 3.56 | 半年一次 | 6,568 |
| 2022 年深圳市政府专项债券（六期） | 20 | 3.31 | 半年一次 | 38,457 |
| 2022 年深圳市政府专项债券（二十三期） | 20 | 3.24 | 半年一次 | 15,391 |
| 2022 年深圳市政府专项债券（二十七期） | 20 | 3.23 | 半年一次 | 4,565 |
| 2024 年深圳市政府专项债券（四十三期） | 7 | 2.1 | 一年一次 | 61,300 |
| 2025 年深圳市政府专项债券（二期） | 15 | 1.91 | 半年一次 | 6,500 |
| 2025 年深圳市政府专项债券（十八期） | 15 | 2 | 半年一次 | 10,600 |
| 2025 年离岸人民币地方政府专项债 | 10 | 2.08 | 半年一次 | 8,000 |
| 2025 年深圳市政府专项债券（六十六期） | 15 | 2.34 | 半年一次 | 19,200 |
| 2026 年深圳市政府专项债券（二期） | 15 | 2.3 | 半年一次 | 14,000 |
| 2026 年深圳市政府专项债券（八期） | 15 | 2.29 | 半年一次 | 11,300 |
| 2026 年深圳市政府专项债券（十九期）计划发行 | 15 | 2.14 | 半年一次 | 8,000 |

| 债券名称 | 债券期限 (年) | 票面利率 (%) | 付息频率 | 使用金额 (万元) |
|---------------------------|-------------|-------------|------|--------------|
| 2026 年深圳市政府专项债券（二十九期）计划发行 | 15 | 2.29 | 半年一次 | 52,600 |
| 合计 | | | | 293,548 |

本项目本期发行专项债资金还本付息情况详见下表：

表 4-4 本项目（本期）专项债券还本付息表

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 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 期初专项债券余额 | - | 52,600 | 52,600 | 52,600 | 52,600 | 52,600 | 52,600 | 52,600 |
| 本期增加 | 52,600 | - | - | - | - | - | - | - |
| 利息支出 | 602 | 1,205 | 1,205 | 1,205 | 1,205 | 1,205 | 1,205 | 1,205 |
| 本期还款 | 602 | 1,205 | 1,205 | 1,205 | 1,205 | 1,205 | 1,205 | 1,205 |
| 其中：还本 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 付息 | 602 | 1,205 | 1,205 | 1,205 | 1,205 | 1,205 | 1,205 | 1,205 |
| 期末专项债券余额 | 52,600 | 52,600 | 52,600 | 52,600 | 52,600 | 52,600 | 52,600 | 52,600 |
| 项目 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 |
| 期初专项债券余额 | 52,600 | 52,600 | 52,600 | 52,600 | 42,080 | 31,560 | 21,040 | 10,520 |
| 本期增加 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 利息支出 | 1,205 | 1,205 | 1,205 | 1,084 | 843 | 602 | 361 | 120 |
| 本期还款 | 1,205 | 1,205 | 1,205 | 11,604 | 11,363 | 11,122 | 10,881 | 10,640 |
| 其中：还本 | - | - | - | 10,520 | 10,520 | 10,520 | 10,520 | 10,520 |
| 付息 | 1,205 | 1,205 | 1,205 | 1,084 | 843 | 602 | 361 | 120 |
| 期末专项债券余额 | 52,600 | 52,600 | 52,600 | 42,080 | 31,560 | 21,040 | 10,520 | - |

本项目全周期专项债资金还本付息情况详见下表：

表 4-5 本项目（全周期）专项债券还本付息表

单位：人民币万元

| 项目 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|
| 期初专项债券余额 | - | 37,000 | 79,022 | 95,413 | 156,713 | 207,648 | 293,548 | 293,548 |
| 本期增加 | 37,000 | 42,022 | 16,391 | 61,300 | 50,935 | 85,900 | - | - |
| 利息支出 | 578 | 2,350 | 3,309 | 3,309 | 4,767 | 6,732 | 7,748 | 7,470 |
| 本期还款 | 578 | 2,350 | 3,309 | 3,309 | 4,767 | 6,732 | 7,748 | 33,182 |

| | | | | | | | | |
|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 其中：还本 | | | | | | | | 25,712 |
| 付息 | 578 | 2,350 | 3,309 | 3,309 | 4,767 | 6,732 | 7,748 | 7,470 |
| 期末专项债券 余额 | 37,000 | 79,022 | 95,413 | 156,713 | 207,648 | 293,548 | 293,548 | 267,836 |
| 项目 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
| 期初专项债券 余额 | 267,836 | 254,826 | 241,816 | 228,806 | 228,056 | 225,310 | 222,564 | 211,626 |
| 本期增加 | - | | - | - | - | - | - | - |
| 利息支出 | 7,176 | 6,891 | 6,606 | 6,321 | 6,261 | 6,169 | 6,077 | 5,791 |
| 本期还款 | 20,186 | 19,901 | 19,616 | 7,071 | 9,007 | 8,915 | 17,016 | 15,047 |
| 其中：还本 | 13,010 | 13,010 | 13,010 | 750 | 2,746 | 2,746 | 10,939 | 9,256 |
| 付息 | 7,176 | 6,891 | 6,606 | 6,321 | 6,261 | 6,169 | 6,077 | 5,791 |
| 期末专项债券 余额 | 254,826 | 241,816 | 228,806 | 228,056 | 225,310 | 222,564 | 211,626 | 202,370 |
| 项目 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 合计 | |
| 期初专项债券 余额 | 202,370 | 179,795 | 157,219 | 134,643 | 112,068 | 40,452 | - | |
| 本期增加 | - | | - | - | - | - | 293,548 | |
| 利息支出 | 5,417 | 4,922 | 4,395 | 3,868 | 2,464 | 669 | 109,293 | |
| 本期还款 | 27,993 | 27,498 | 26,971 | 26,444 | 74,080 | 41,121 | 402,841 | |
| 其中：还本 | 22,576 | 22,576 | 22,576 | 22,576 | 71,616 | 40,452 | 293,548 | |
| 付息 | 5,417 | 4,922 | 4,395 | 3,868 | 2,464 | 669 | 109,293 | |
| 期末专项债券 余额 | 179,795 | 157,219 | 134,643 | 112,068 | 40,452 | - | - | |

4. 税费。

本项目运营期的相关收入作为非税收入处理，暂不考虑各项税费。

（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 4-6 现金流模拟测试表

单位：人民币万元

| 项目 | 截至 2021 年 底 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---------|-------------------|---------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 现金流入 | | | | | | | | | | | | |
| 财政资金流入 | 150,365 | 69,352 | 82,750 | 166,795 | 4,800 | 6,789 | 80,814 | - | - | - | - | - |
| 债券资金流入 | 37,000 | 42,022 | 16,391 | 61,300 | 50,935 | 85,900 | - | - | - | - | - | - |
| 运营期现金流入 | - | - | - | - | - | - | - | 127,945 | 286,453 | 84,394 | 15,603 | 15,703 |
| 现金流入总额 | 187,365 | 111,374 | 99,141 | 228,095 | 55,735 | 92,689 | 80,814 | 127,945 | 286,453 | 84,394 | 15,603 | 15,703 |
| | | | | | | | | | | | | |
| 建设期资金流出 | 186,755 | 108,988 | 95,832 | 224,733 | 50,935 | 85,900 | 73,065 | - | - | - | - | - |
| 债券还本付息 | 578 | 2,350 | 3,309 | 3,309 | 4,767 | 6,732 | 7,748 | 33,182 | 20,186 | 19,901 | 19,616 | 7,071 |
| 还本付息服务费 | - | - | - | - | - | - | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | - |
| 债券发行费用 | 32 | 36 | - | 53 | 33 | 57 | - | - | - | - | - | - |

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|
| 运营期现金流出 | - | - | - | - | - | - | - | 683 | 1,442 | 398 | 60 | 70 |
| 现金流出总额 | 187,365 | 111,374 | 99,141 | 228,095 | 55,735 | 92,689 | 80,814 | 33,866 | 21,629 | 20,300 | 19,677 | 7,141 |
| | | | | | | | | | | | | |
| 当年项目现金净流入 | - | - | - | - | - | - | - | 94,079 | 264,824 | 64,094 | -4,074 | 8,562 |
| 期末项目累计现金结存额 | - | - | - | - | - | - | - | 94,079 | 358,903 | 422,997 | 418,923 | 427,485 |
| 项目 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 合计 | |
| 现金流入 | | | | | | | | | | | | |
| 财政资金流入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 561,665 | |
| 债券资金流入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 293,548 | |
| 运营期现金流入 | 15,703 | 15,703 | 15,703 | 16,203 | 16,203 | 16,203 | 16,203 | 15,003 | 3,187 | - | 660,209 | |
| 现金流入总额 | 15,703 | 15,703 | 15,703 | 16,203 | 16,203 | 16,203 | 16,203 | 15,003 | 3,187 | - | 1,515,422 | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 建设期资金流出 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 826,208 | |
| 债券还本付息 | 9,007 | 8,915 | 17,016 | 15,047 | 27,993 | 27,498 | 26,971 | 26,444 | 74,080 | 41,121 | 402,841 | |
| 还本付息服务费 | - | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 17 | |
| 债券发行费用 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 221 | |
| 运营期现金流出 | 70 | 70 | 70 | 120 | 120 | 120 | 120 | - | - | - | 3,343 | |
| 现金流出总额 | 9,077 | 8,986 | 17,087 | 15,168 | 28,114 | 27,619 | 27,092 | 26,446 | 74,082 | 41,123 | 1,232,620 | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 当年项目现金净流入 | 6,626 | 6,717 | -1,384 | 1,035 | -11,911 | -11,416 | -10,889 | -11,443 | -70,895 | -41,123 | 282,802 | |
| 期末项目累计现金结存额 | 434,111 | 440,828 | 439,444 | 440,479 | 428,568 | 417,152 | 406,263 | 394,820 | 323,925 | 282,802 | / | |

2. 专项债券资金覆盖分析。

考虑到当运营收入、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，针对上述各因素进行敏感性分析和压力测试，分析各因素在有利及不利变动时，对专项债券本金和本息资金覆盖率的影响程度。压力测试的具体测算结果详见下表：

表 4-7 压力测试表

| 收入变动情况敏感性分析 | | | | | | | |
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|
| 变量 | 15% | 10% | 5% | 0% | -5% | -10% | -15% |
| 债券本金资金覆盖率 | 2.30 | 2.19 | 2.08 | 1.96 | 1.85 | 1.74 | 1.63 |
| 债券本息资金覆盖率 | 1.95 | 1.87 | 1.78 | 1.70 | 1.62 | 1.54 | 1.46 |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.88 | 1.79 | 1.71 | 1.63 | 1.55 | 1.47 | 1.39 |
| 利率变动情况敏感性分析 | | | | | | | |
| 变量 | 15% | 10% | 5% | 0% | -5% | -10% | -15% |
| 债券本金资金覆盖率 | 1.91 | 1.93 | 1.94 | 1.96 | 1.98 | 2.00 | 2.02 |
| 债券本息资金覆盖率 | 1.64 | 1.66 | 1.68 | 1.70 | 1.73 | 1.75 | 1.77 |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.57 | 1.59 | 1.61 | 1.63 | 1.65 | 1.68 | 1.70 |

基于上表，在项目运营收入或债券发行利率单独在±15%范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率、债券本息资金覆盖倍数仍然大于1，即项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备较高的抗风险能力。

（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

²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。

资金，确保专款专用。运营期内，取得的收益纳入专项收入，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，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. 影响项目的风险因素。

（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. 针对项目风险因素的风险防控措施。

（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。