

2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）  
深圳市宝安区 2024 年新桥重点产业园区  
配套基础设施建设项目（续发）  
实施方案



深圳市宝安区新桥街道办事处  
2026 年 6 月



# 目录

一、项目概况 .....	1
(一) 项目所处区域经济情况 .....	1
(二) 项目实施背景 .....	2
(三) 项目情况 .....	3
(四) 项目立项情况或实施依据 .....	16
(五) 项目主体 .....	19
(六) 本次计划发行债券情况 .....	19
二、事前绩效评估 .....	20
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性 .....	20
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度 .....	21
(三) 项目资金来源和到位可行性 .....	21
(四) 项目收入、成本、收益预测的合理性 .....	21
(五) 债券资金需求合理性 .....	21
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....	22
(七) 绩效目标合理性 .....	22
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项 .....	23
(九) 整体结论 .....	23
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 .....	24
(一) 投资估算 .....	24
(二) 建设资金筹措方案 .....	26
(三) 资金使用计划 .....	28
(四) 建设期资金平衡方案 .....	29
四、项目收益与融资平衡情况 .....	30
(一) 项目预期收益 .....	30
(二) 现金流模拟分析 .....	33
(三) 压力测试 .....	33
(四) 整体评价 .....	34
(五) 债券资金管理 .....	35
五、项目风险评估 .....	40
(一) 影响项目风险因素 .....	40
(二) 风险防控措施 .....	41
六、其他需要说明的事项 .....	42





## 一、项目概况

### （一）项目所处区域经济情况

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

表 1-1 宝安区近三年经济基本状况及债务情况表

一、2022—2024 年经济基本状况			
项目/年份	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	4701.61	5202.01	5300.43
地区生产总值增速（%）	3.50%	8.50%	6.80%
第一产业（亿元）	0.9	0.87	1.33
第二产业（亿元）	2371.83	2499.35	2738.20
第三产业（亿元）	2328.88	2701.79	2560.90
一般公共预算收入（亿元）	299.18	382.94	357.40
一般公共预算支出（亿元）	476.33	520.64	519.70
政府性基金预算收入（亿元）	281.70	194.50	157.70
政府性基金预算支出（亿元）	189.00	122.50	113.30
二、2022—2024 年债务情况			
项目/年份	2022 年	2023 年	2024 年
地方政府债务限额（亿元）	240.40	311.03	434.50
一般债务限额（亿元）	15.30	18.30	26.20
专项债务限额（亿元）	225.10	292.73	408.30
地方政府债务余额（亿元）	236.30	304.93	353.40
一般债务余额（亿元）	11.20	12.20	13.20
专项债务余额（亿元）	225.10	292.73	340.20

注：1.经济基本状况数据来自区统计局官网公示历年主要经济指标、2024 年统计年鉴。

2.政府性基金预算数据来自 2022 年决算、2023 年决算、2024 年决算草案公开数据。

3.债务情况数据来自 2022—2024 年预决算公开数据。



## （二）项目实施背景

根据《深圳市宝安区重大项目“十四五”规划》，以深圳高新区扩容为契机，充分挖掘既有优势产业，高标准规划尖岗山—石岩南、铁仔山、新桥东等3个国家高新区新扩园区，建设创新环境优越、创新平台密集、创新企业集中、创新人才汇聚、创新成果突出的全国高新技术产业引领区，不断推动智造集聚，成为全区知识创新、技术创新和产业创新的强大引擎，高标准规划“三大高新片区”。瞄准人工智能、智能装备、智慧物流等产业，加快城市更新、产业升级，以新桥东片区重点城市更新项目、智能制造机床产业城、智慧物流科技产业基地等重大项目为支撑，深度融入广深科技创新走廊，发挥国家高新技术企业的带动作用，开展智能硬件、智慧物流数据中心等关键技术研发，打造世界级智能产业创新基地。

“十四五”期间，围绕“三大高新片区”安排重大项目21项，计划完成投资268.10亿元，包括新桥东片区：新桥东片区重点城市更新项目、新桥街道107发展带黄埔路工业区城市更新单元项目、康大工业基地更新单元项目、智慧物流科技产业基地、智能制造机床产业城。到“十四五”期末，将宝安区打造成为“现代化经济高质量发展”“民生幸福标杆”“生态文明城市”“法治城市示范”“可持续发展先锋”的珠江口融合发展引领区。

深圳市宝安区2024年新桥重点产业园区配套基础设施建设项目紧跟以“先进制造+科技创新”为总牵引，通过建



设完善区域内道路等基础设施，促进重点项目加速布局，高效盘活产业空间，大幅提升重点产业园战略价值，对宝安区未来的土地价值提升产生较大的积极影响。

### （三）项目情况

深圳市宝安区 2024 年新桥产业园区配套基础设施建设项目（续发）共有 20 个子项目，分别为新桥街道庄南路（上南大道—恒芳路）新建工程、新桥街道丰达二路（规划一路—新仁路）新建工程、新桥街道丰达三路（新荣路—新仁路）新建工程、新桥街道新和大道四季名苑人行天桥新建工程、新桥街道岗仔永利达边坡等 3 处边坡治理工程、新桥街道新仁路（新玉路—新桥河北侧）新建工程、新桥街道新荣路（新玉路—新桥河北侧）新建工程项目、广深高速新桥立交周边交通安全隐患治理工程、新桥街道洋下大道（瑞民路—新顺路）新建工程、新桥街道瑞民路（洋下大道—四号路）新建工程、新桥街道创成路（鞍山三路—万丰中路）新建工程、新桥街道中心路（清平古墟段）人行天桥新建工程、新桥街道洪田火山公园西侧边坡治理工程、新桥街道新桥第三工业区周边交通整治工程、新桥街道甘霖路（庄村路—上南大道）新建工程、新桥街道甘霖路（洪田路—上南大道）新建工程、新桥街道升光工业区周边交通整治工程、新桥街道上高坡工业区周边交通整治工程、新桥街道象山工业区周边交通整治工程、新桥街道桥兴路（新沙路—上南大道）新建工程。

项目开发建设总成本 72,022 万元，各子项目具体如下：

表 1-2 项目开发建设总成本估算表



序号	子项目名称	投资金额 (万元)
1	新桥街道庄南路（上南大道—恒芳路）新建工程	3,932
2	新桥街道丰达二路（规划一路—新仁路）新建工程	1,745
3	新桥街道丰达三路（新荣路—新仁路）新建工程	799
4	新桥街道新和大道四季名苑人行天桥新建工程	972
5	新桥街道岗仔永利达边坡等3处边坡治理工程	1,234
6	新桥街道新仁路（新玉路—新桥河北侧）新建工程	2,929
7	新桥街道新荣路（新玉路—新桥河北侧）新建工程项目	3,780
8	广深高速新桥立交周边交通安全隐患治理工程	2,142
9	新桥街道洋下大道（瑞民路—新顺路）新建工程	521
10	新桥街道瑞民路（洋下大道—四号路）新建工程	1,155
11	新桥街道创成路（鞍山三路—万丰中路）新建工程	7,103
12	新桥街道中心路（清平古墟段）人行天桥新建工程	1,397
13	新桥街道洪田火山公园西侧边坡治理工程	2,475
14	新桥街道新桥第三工业区周边交通整治工程	2,665
15	新桥街道甘霖路（庄村路—上南大道）新建工程	9,432
16	新桥街道甘霖路（洪田路—上南大道）新建工程	17,955
17	新桥街道升光工业区周边交通整治工程	1,742
18	新桥街道上高坡工业区周边交通整治工程	3,833
19	新桥街道象山工业区周边交通整治工程	4,092
20	新桥街道桥兴路（新沙路—上南大道）新建工程	2,118
合计		72,022

各子项目主要建设内容如下：

1.新桥街道庄南路（上南大道—恒芳路）新建工程项目

本项目起点为规划恒芳路，终点接上南大道，道路全长约 873 米，红线宽 10~18 米，双向两车道，设计速度 30 千米/小时，道路等级为城市支路。



建设内容主要包括：拆除现状路面及构筑物，根据设计标高要求对现状场地进行土石方开挖，新建机动车道、人行道、非机动车道、绿化带，对红线范围内的乔木进行迁移，对地基承载力不足区域进行软基处理，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、缆线型管廊、多功能智能杆、燃气等），并配套建设边坡，对影响建设的电力、通信管线进行迁改等。

## 2.新桥街道丰达二路（规划一路—新仁路）新建工程项目

本项目起点接规划一路，终点至规划新仁路，道路全长约 504.95 米，实施长度为 371.01 米，红线宽 15 米，双向两车道，设计速度 20 千米/小时，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：新建机动车道、人行道，对道路承载力不足的区域进行软基处理，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电气、多功能智能杆等）等。

工程内容主要包括：道路工程（土石方工程、机动车道、人行道、软基处理工程、交通安全设施工程、绿化工程、其他工程）、给排水工程（给水、雨水、污水）、电气工程（电力、通信、照明）、燃气工程、海绵城市等。

## 3.新桥街道丰达三路（新荣路—新仁路）新建工程项目

本项目起点接新荣路，终点至规划新仁路，道路实施长约 180.34 米，红线宽 15 米，双向两车道，设计速度 30 千米/小时，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：新建机动车道、人行道，对道路承



承载力不足的区域进行软基处理，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电力、多功能智能杆等）。

工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、人行道、软基处理工程、交通安全设施工程、绿化工程、道路附属构筑物工程）、给排水工程（给水、雨水、污水）、电气工程（电力、通信、照明）、燃气工程、水土保持工程及海绵城市等。

#### 4.新桥街道新和大道四季名苑人行天桥新建工程

本项目位于新桥街道新和大道四季名苑段，横跨城市主干道新和大道，桥梁主梁采用钢箱梁结构，桥长 52.5 米，主桥宽 5.5 米，梯道宽 3.0 米，总面积 589 平方米，主桥两端各设置一部垂直电梯。

建设内容主要包括：新建桥梁结构及其他附属工程（含铺装、雨篷、栏杆、照明、给水），并对涉及的市政管线进行迁改保护等。

工程内容主要包括：桥梁工程、电气工程、绿化工程、给水工程、电梯、其他工程、交通疏解工程、管线迁改工程等。

#### 5.新桥街道岗仔永利达边坡等 3 处边坡治理工程

本项目主要对新桥社区岗仔永利达边坡、横岗下北侧外环高速西南侧边坡、沃尔沃停车场北侧边坡共 3 处边坡进行治理，该 3 处边坡分别位于新桥社区岗仔永利达工业园内东侧、新桥街道横岗下大街东北端、沙民公司林坡山工业区南侧挡墙边坡旁。①新桥社区岗仔永利达边坡：拟治理边坡长



约 325 米，坡高约 8~15 米，坡度 50~75°，治理面积约 6,015.95 平方米，采用“锚杆+格构梁+排水系统+生态恢复、锚杆+格构梁+挡墙+排水系统+生态修复”治理方案，建设内容包括表面清理、削坡开挖及回填挡墙、格构梁、锚杆、挡土墙、挂网喷砼、排水系统以及绿化复绿等。②横岗下北侧外环高速西南侧边坡：治理边坡长约 50 米，坡高约 5~10 米，坡度 45~80°，治理面积约 2,012.97 平方米，采用“抗滑桩+桩间设置钢筋混凝土板”治理方案，建设内容包括表面清理、抗滑桩施工、排水系统等。③沃尔沃停车场北侧边坡：治理边坡长约 41 米，坡高约 4~8 米，坡度 50~65°，采用“挂钢筋网+喷射混凝土面层+排水系统”治理方案，建设内容包括表面清理、挂钢筋网、喷射混凝土面层、排水系统等支护。

工程内容主要包括：土石方工程、边坡支护、生态修复工程、截排水沟、其他工程等。

#### 6.新桥街道新仁路（新玉路—新桥河北侧）新建工程

本项目北起新玉路，南至新桥河北侧，道路全长 436.979 米，红线宽 15 米，双向两车道，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、人行道、软基处理工程、交通安全设施工程、其他工程、交通疏解等）、给排水工程（含给水工程、雨水工程、污水工程）、电气工程（含电力工程、通信工程、照明工程）、燃气工程、管线改迁工程、海绵城市等。

工程建设主要内容包括：人行系统、交通标志、标线、



给水、雨水、污水、管廊、照明管线等内容。

#### 7.新桥街道新荣路（新玉路—新桥河北侧）新建工程项目

本项目呈南北走向，北起新玉路，南至新桥河北侧，道路全长约 569.346 米，红线宽 15 米，双向两车道，设计速度 30 千米/小时，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：新建机动车道、人行道、非机动车道，对道路承载力不足的区域进行软基处理，新建树池，种植乔木，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电气、燃气等）。

工程内容主要包括：道路工程（土石方工程、机动车道、非机动车道+人行道、软基处理工程、交通安全设施工程、生态恢复工程、其他工程）、给排水工程（给水、雨水、污水）、电气工程（电力、通信、照明）、燃气工程、海绵城市设施等。对涉及的管线进行迁改。

#### 8.广深高速新桥立交周边交通安全隐患治理工程

本项目沿新桥立交外环路外侧对慢行系统进行改造，改造长度约 2.3 千米，在原有基础上改建、扩建为 1.5—4.0 米非机动车道+2 米人行道，局部优化沿线机动车道标线，增设人行及路中车行隔离护栏，新增新玉路灯控过街设施 2 套及对沿线生态进行恢复提升等。

建设内容主要包括：改建、扩建非机动车道和人行道，增设交通设施及沿线生态恢复提升等。

工程内容主要包括：道路工程（含土方工程、非机动车



道、人行道、道路附属构筑物工程、软基处理工程、交通安全设施工程、生态恢复工程、其他工程及施工期交通疏解等)、给排水工程、电气工程、管线迁改等。

#### 9.新桥街道洋下大道（瑞民路—新顺路）新建工程

本项目呈东西走向，西侧接规划瑞民路，东侧与现状道路相接（紧邻规划新顺路），道路实施全长约 108.559 米，红线宽 18 米，设计速度 20 千米/小时，双向两车道，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：新建机动车道、非机动车道、人行道，对道路承载力不足的区域进行软基处理，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电气、多功能智能杆等）等。

工程内容主要包括：道路工程（土石方工程、机动车道、人行道、非机动车道、软基处理工程、交通安全设施工程、绿化工程、其他工程）、给排水工程（给水、雨水、污水）、海绵城市、电气工程（电力、通信、照明）等。

#### 10.新桥街道瑞民路（洋下大道—四号路）新建工程

本项目南起洋下大道，北至四号路，道路全长 220.565 米，红线宽 18 米，设计速度 20 千米/小时，双向四车道，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：新建机动车道、人行道及非机动车道，对道路承载力不足的区域进行软基处理，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电气、照明）等。

工程内容主要包括：道路工程（土石方工程、机动车道、人行道及非机动车道、软基处理工程、交通安全设施工程、



生态恢复工程、其他工程)、给排水工程(给水、雨水、污水)、电气工程(电力、通信、照明)、燃气工程、海绵城市等。

#### 11.新桥街道创成路(鞍山三路—万丰中路)新建工程

本项目西起鞍山三路,东至万丰中路,道路全长 559.58 米,规划红线宽 40 米,双向四车道,设计速度 40 千米/小时,道路等级为城市次干路。

工程内容主要包括:道路工程(含土石方工程、机动车道、非机动车道、人行道及健步道、生态恢复工程、软基处理工程、交通安全设施工程、施工期交通疏解、其他工程等)、给排水工程(含给水工程、雨水工程、污水工程)、电气工程(含缆线型管廊、照明工程)、燃气工程、管线迁改工程及海绵城市等。

#### 12.新桥街道中心路(清平古墟段)人行天桥新建工程项目

本项目采用两跨跨越次干路中心路,总面积约 680 平方米(含主桥及梯道)。人行天桥长 58 米,桥面全宽 8.9 米,主桥及电梯投影面积约 531 平方米;两侧梯道均为单向设置,梯道净宽 3.6 米,占地总面积约 149 平方米。

工程内容主要包括:桥梁工程、电梯工程、照明工程、生态恢复工程、交通疏解工程、其他工程、管线迁改工程。

#### 13.新桥街道洪田火山公园西侧边坡治理工程项目

本项目整体采用“旋挖灌注桩+预应力锚索”进行支护。总治理面积 3,500 平方米,其中边坡支护面积 1,900 平方米,



生态恢复面积 3,500 平方米。

工程内容主要包括：1.垂直支护段设置旋挖灌注桩+预应力锚索；2.边坡坡顶设置截水沟、跌水沟、不锈钢护栏等；3.边坡坡面设置锚杆、格构梁，并在格构梁间填充生态袋进行生态修复等；4.坡脚进行生态恢复等。

#### 14.新桥街道第三工业区周边交通整治工程

本项目包含银元一路、银元二路、银元三路、银元四路、银元五路、芙蓉西路（新桥段）六条道路的改造，总长度约为 1,490.44 米。其中：

银元一路、银元二路、银元三路、银元四路、银元五路呈南北走向，南侧接新和大道，北至工业区内，红线宽 15~20 米，长度分别为 186.93 米、206.15 米、171.10 米、189.89 米、212.65 米。

芙蓉西路（新桥段）呈东西走向，西侧接新和大道，东侧至潭头河，长度约 523.72 米，红线宽度 7~15 米。

工程内容主要包括：道路工程（含机动车道、人行道、交通安全设施工程、生态恢复工程、交通疏解工程、其他工程等）、给排水工程、电气工程、海绵设施、管线迁改等。

#### 15.新桥街道甘霖路（庄村路—上南大道）新建工程项目

本项目南起规划上南大道，沿线与规划长流陂路、景丰路、桥阳路、新沙路相交，北至现状庄村路，道路全长 872.623 米，红线宽 32 米，双向四车道，设计速度为 40 千米/小时，道路等级为城市次干路。

建设内容主要包括：拆除现状路面、新建机动车道、人



行道及健步道、非机动车道、软基处理工程，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、多功能智能杆、照明、通信、燃气及管线迁改等）。

工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、人行道、健步道、非机动车道、道路附属构筑工程、软基处理工程、交通安全监控设施工程、绿化工程、其他工程等）、给排水工程（含给水、雨水、污水）、电气工程（含缆线型管廊、通信工程、照明工程）、交通疏解工程、燃气工程、管线迁改工程、海绵城市等。

#### 16.新桥街道甘霖路（洪田路—上南大道）新建工程

本项目呈南北走向，道路全长约 1.518 千米，红线宽 32 米，双向四车道，设计速度 40 千米/小时，道路等级为城市次干路

工程内容包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、非机动车道、人行道、道路附属构筑工程、软基处理工程、交通安全设施工程、交通监控设施工程、生态恢复工程、其他工程、施工期交通疏解等）、给排水工程（含给水、雨水、污水工程、再生水工程）、电气工程（含缆线型管廊工程、照明工程（含多功能智能杆））、燃气工程、管线迁改工程、海绵城市建设等。

#### 17.新桥街道升光工业区周边交通整治工程

本项目为新桥街道升光工业区周边交通整治工程，位于新桥街道升光工业区内。包含满寿路、洗祠路、宝埔路三条道路的改造，约 1,544 米。其中：



满寿路道路呈东西走向，西侧起点接现状东环路，终点东至冼祠路，长度约 533.942 米，改造宽度 16.5~23.5 米，道路为城市支路。

冼祠路道路呈南北走向，北侧起点接满寿路，南侧终点至雷钜电子科技有限公司，长度约 492.101 米，改造宽度 10.0~12.5 米，道路现状为临时路。

宝埔路道路呈南北走向，南侧起点接现状满寿路，终点北至上南东路，长度约 518.226 米，改造宽度 9~15.5 米，道路现状为临时路。

建设内容主要包括：新建沥青路面、新建混凝土路面、路面井盖提升、现状绿化梳理、海绵城市建设等。

工程内容主要包括：道路工程、给排水工程、电气工程等。

#### 18.新桥街道上高坡工业区周边交通整治工程

本项目包含南浦路及黄埔路两条城市次干路改造，其中南浦路西起 107 国道，东至广深高速，道路整治长度约 1,689 米，道路红线宽为 30 米，现状路宽 30 米；黄埔路西起 107 国道，东至沙井东环路，道路整治长度约 1,121 米，道路红线宽为 50 米，现状路宽 22~25 米。

建设内容主要包括：新建沥青路面、健步道、人行道、非机动车道；南浦路雨水口迁移、路面井盖提升、慢行系统内井盖加装装饰井盖；道路两侧现状绿化梳理；黄埔路（东环路—桥兴路）段人行道内箱变及电塔迁改等。

工程内容主要包括：道路工程、给排水工程、电气工程、



电力迁改工程、海绵城市建设等。

#### 19.新桥街道象山工业区周边交通整治工程

本项目为新桥街道象山工业区周边交通整治工程，位于新桥街道象山工业区内。包含芙蓉四路、芙蓉六路、芙蓉七路、赛尔康大道、明芙路、青草岗路、横岗下大街、旧新玉大道、新源路、新柏路的道路交通整治，总长度约 5,036 米；芙蓉七路两侧现状临时停车场整治和旧新玉大道现状临时停车场整治，面积约 10,239 平方米。其中：

芙蓉四路，城市支路，长度约 420 米，红线宽度 10~20 米，整治面积 7,217 平方米。

芙蓉六路，城市次干路，长度约 959 米，红线宽度 20~30 米，整治面积 5,730 平方米。

芙蓉七路，城市次干路，长度约 450 米，红线宽度 24 米，整治面积 5,730 平方米。

赛尔康大道，城市次干路，长度约 1,080 米，红线宽度 22~20 米，整治面积 12,117 平方米。

明芙路，城市支路，长度约 530 米，红线宽度 10 米，整治面积 5,470 平方米。

青草岗路，城市支路，长度约 210 米，红线宽度 14 米，整治面积 3,142 平方米。

横岗下大街，城市支路，长度约 601 米，红线宽度 22 米，整治面积 9,930 平方米。

旧新玉大道，城市支路，长度约 540 米，红线宽度 12 米，整治面积 6,513 平方米。



新源路，临时路，长度约 110 米，红线宽度 17 米，整治面积 1,585 平方米。

新柏路，城市支路，长度约 136 米，红线宽度 16 米，整治面积 1,279 平方米。

芙蓉七路两侧临时停车场整治面积 3,794 平方米。

旧新玉大道临时停车场整治面积 6,445 平方米。

建设内容主要包括：道路路面提升、人行道铺装更新、交通标志标线等交通设施整合优化，照明改造等附属设施工程，完善健步道、慢行交通标志。

工程内容主要包括：道路工程（含机动车道、人行道、交通安全设施工程、生态恢复工程、交通疏解工程、其他工程等）、给排水工程、电气工程等

## 20.新桥街道桥兴路（新沙路—上南大道）新建工程

本项目起点接规划新沙路，终点接规划上南大道，道路全长约 544 米，红线宽 10~18 米，双向两车道，设计速度 20 千米/小时，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：新建机动车道、人行道，对道路承载力不足的区域进行软基处理，种植乔木，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电气、燃气等），对涉及的管线进行迁改工程。

工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、人行道、道路附属构筑物工程、软基处理工程、交通安全设施工程、生态恢复工程、施工期交通疏解、其他工程等）、给排水工程（含给水、雨水、污水工程）、电气工程（含电



力工程、通信工程、照明工程)、燃气工程、水土保持工程及海绵城市等,对涉及的管线进行迁改。

#### (四)项目立项情况或实施依据

##### 1.国家有关法律法规、政策文件及规范性文件

- 《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);
- 《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号);
- 《关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23号);
- 《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33号);
- 《关于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);
- 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

- 《深圳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》;
- 《深圳市宝安区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》;
- 《深圳市宝安区重大项目“十四五”规划》。

##### 3.项目有关资料



- 《宝安区发展和改革局关于新桥街道甘霖路（洪田路—上南大道）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2022〕60号）；
- 《宝安区发展和改革局关于新桥街道洪田火山公园西侧边坡治理工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2022〕85号）；
- 《宝安区发展和改革局关于新桥街道庄南路（上南大道—恒芳路）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕24号）；
- 《宝安区发展和改革局关于新桥街道中心路（清平古墟段）人行天桥新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕182号）；
- 《宝安区发展和改革局关于新桥街道甘霖路（庄村路—上南大道）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕190号）；
- 《宝安区发展和改革局关于新桥街道上高坡工业区周边交通整治工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕50号）；
- 《宝安区发展和改革局关于新桥街道丰达二路（规划一路—新仁路）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕61号）；
- 《宝安区发展和改革局关于新桥街道丰达三路（新荣路—新仁路）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕68号）；



- 《宝安区发展和改革局关于新桥街道升光工业区周边交通整治工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2024〕69号);
- 《宝安区发展和改革局关于新桥街道第三工业区周边交通整治工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2024〕76号);
- 《宝安区发展和改革局关于新桥街道象山工业区周边交通整治工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2024〕97号);
- 《宝安区发展和改革局关于新桥街道桥兴路(新沙路—上南大道)新建工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2024〕100号);
- 《宝安区发展和改革局关于新桥街道洋下大道(瑞民路—新顺路)新建工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2024〕110号);
- 《宝安区发展和改革局关于广深高速新桥立交周边交通安全隐患治理工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2024〕115号);
- 《宝安区发展和改革局关于新桥街道瑞民路(洋下大道—四号路)新建工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2024〕116号);
- 《宝安区发展和改革局关于新桥街道新荣路(新玉路—新桥河北侧)新建工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2024〕132号);



- 《宝安区发展和改革局关于新桥街道创成路（鞍山三路—万丰中路）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕176号）；
- 《宝安区发展和改革局关于新桥街道岗仔永利达边坡等3个项目治理工程总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕198号）；
- 《宝安区发展和改革局关于新桥街道新仁路（新玉路—新桥河北侧）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕220号）；
- 《宝安区发展和改革局关于新桥街道新和大道四季名苑人行天桥新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2025〕11号）。

#### （五）项目主体

本项目主管单位为深圳市宝安区新桥街道办事处，项目具体由深圳市宝安区新桥街道办事处负责前期工作及后续项目施工建设等工作。

#### （六）本次计划发行债券情况

本次计划于2026年本期发行专项债券700万元，期限20年，每半年付息一次，自发行债券第11年起每年偿还本金10%，债券利率参考本方案测算日（2026年6月16日）的前五日20年国债收益率的平均值，上浮15个基本点，即按2.38%测算。本次发行债券用于新桥街道丰达二路（规划一路—新仁路）新建工程、新桥街道丰达三路（新荣路—新仁路）新建工程、新桥街道中心路（清平古墟段）人行天桥新建工



程、新桥街道洪田火山公园西侧边坡治理工程、新桥街道创成路（鞍山三路-万丰中路）新建工程、新桥街道新桥第三工业区周边交通整治工程、新桥街道象山工业区周边交通整治工程、新桥街道桥兴路（新沙路-上南大道）新建工程、新桥街道新和大道四季名苑人行天桥新建工程等9个子项目。

## 二、事前绩效评估

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.改善区域道路微循环系统，提高片区整体交通服务水平的需要，项目建成后，将进一步改善区域微循环道路行车舒适度，提高微循环道路交通服务水平，进而缓解主次干路交通压力，提高片区整体交通服务水平。

2.改善区域内交通出行条件，改善周边人居环境，体现“以人为本”的施政需要近几年来，项目所在区域经济持续高速发展，综合经济实力增强，经济结构日趋合理，城市化进程日益加快，城市规模迅速扩大。交通需求急剧膨胀与道路交通设施供给不足的矛盾日益突出。为了适应这种变化，需要建立一个现代化的、高效的、互相协调的综合交通运输体系。本项目的建设是改善道路交通环境、满足经济发展对交通的迫切需要，有助于改善区域内交通出行条件，降低道路交通拥堵、噪声，改善周边人居环境，体现政府实施“以人为本”的施政纲领，是一项顺民心、顺民意工程。

3.工程的实施，对于提升“南北门户”形象，加强片区之间的交通联系，改善片区交通微循环、降低道路交通噪声、改善区域内交通出行条件、改善周边人居环境、促进深圳市



经济、社会和环境可持续发展都有着重要的作用。

## （二）项目投资合规性与项目成熟度

目前 2024 年宝安区新桥重点产业园区配套基础设施建设项目已完成前期规划，确定了项目清单，大部分项目已经完成了项目立项审批，部分项目已经完成立项审批及工程招标工作，目前已处于施工阶段，具备成熟度。

## （三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 74,162 万元，2024 年 5 月已发行二十年期专项债券 6,460 万元，2024 年 11 月已发行二十年期专项债券 13,788 万元，2025 年 5 月已发行二十年期专项债券 3,600 万元，2025 年 6 月已发行专项债券二十年期 2,000 万元，2025 年 12 月已发行专项债券二十年期 2,900 万元，2026 年 5 月已发行专项债券二十年期 2,900 万元，本次计划于 2026 年本期发行专项债券 700 万元，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。

## （四）项目收入、成本、收益预测的合理性

本项目将逐年分批完工，预计完工后对宝安区新桥街道重点产业园区整体投资价值将带来较大的积极影响，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，将安排项目所在区域内部分城市更新土地收入用于偿还本次专项债本息。

## （五）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，项目通过发行专项债券筹集资金。同时，本项目专项债券将依照项目现金流结余情况，



根据偿还能力安排提前还款条款，降低利息费用，提高资金使用效率。

总体而言，本项目通过发行专项债可实现较低成本融资，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案，申请本次债券资金需求合理。

#### （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目建设完成，对宝安区新桥街道片区内的产业集群整体投资价值带来较大积极影响。项目紧跟以“先进制造+科技创新”为总牵引，通过建设完善区域内道路等基础设施，促进重点项目加速布局，高效盘活产业空间，大幅度提高新桥街道办招商引资力量，引导更多企业入驻新桥街道，参与到街道内产业园区基础建设中，从而促进相应片区土地溢价和土地出让需求，对宝安区未来的土地价值提升产生较大的积极影响，大幅度提升宝安区的商业价值。

本期新增发行债券在还本付息年份内，安排项目周边的城市更新土地收入作为债券还本付息期内的主要来源，结合债券实际发行时间和收入实现情况预估，依照深圳市宝安区城市更新和土地整备局提供的相关数据，在2024—2044年期间，本项目将安排项目所在区域内部分城市更新土地收入用于偿还本次专项债本息。

#### （七）绩效目标合理性

1.本项目的实施有利于促进道路沿线配套市政设施进一步完善，提升重点产业园区的交通便利性，能进一步提升产业园区的市场竞争力。



2.本项目的实施提高了道路交通完整性和舒适性，改善了片区的交通环境和投资环境。

3.本项目实施后，可改善道路的服务水平，提升周边居民的通行体验，提高居民的城市幸福感，具有较大的社会效益。

综上所述，本项目建设能带来较大的社会效益，本项目的建设是必要的、紧迫的。

#### （八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

暂无。

#### （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  
(2025 年度)

项目名称	深圳市宝安区 2024 年新桥重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）	投向领域	产业园基础设施
项目行业主管部门	深圳市宝安区新桥街道办事处	项目单位	深圳市宝安区新桥街道办事处
政策依据	国家有关法律法规、政策文件及规范性文件及项目有关资料		
计划开工时间	2023 年	计划竣工时间	2027 年
项目实施内容	本项目为新桥片区重点产业园基础设施配套建设，充分发挥地域优势，提升沙井片区营商环境。建设内容包括：新桥街道庄南路（上南大道—恒芳路）新建工程、新桥街道丰达二路（规划一路—新仁路）新建工程、新桥街道丰达三路（新荣路—新仁路）新建工程等 20 个项目。本项目从 2023 年开始建设，预计于 2027 年全部建成。		
总体资金需求	债券资金需求：32,348 万元；其他资金：41,814 万元	年度资金需求	债券资金需求：3,600 万元；其他资金：24,125 万元
以前年度发行债券情况	2024 年 5 月已发行二十年期专项债券 6,460 万元，2024 年 11 月已发行二十年期专项债券 13,788 万元，2025 年 5 月已发行二十年期		



		专项债券 3,600 万元，2025 年 6 月已发行二十年期专项债券 2,000 万元，2025 年 12 月已发行专项债券二十年期 2,900 万元，2026 年 5 月已发行专项债券二十年期 2,900 万元。		
年度绩效目标		推进新桥街道庄南路（上南大道—恒芳路）新建工程、新桥街道丰达二路（规划一路—新仁路）新建工程、新桥街道丰达三路（新荣路—新仁路）新建工程等 20 个子项目的建设。		
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	建设项目开展数量	大于等于 15 个
		质量指标	质量完成情况	合格
		时效指标	工程开工时间	及时
		成本指标	累计支付项目建安费	项目成本不超出预算，成本结余率 $\geq 5\%$
	效益指标	经济效益指标	不适用	不适用
		社会效益指标	提升公共服务水平	有效
		生态效益指标	生态效益评价	良好
		可持续影响指标	可持续影响评价	可持续
		服务对象满意度指标	满意度调查	$\geq 85\%$
	偿债风险指标	年度收支平衡指标	年末息前税后净现金流/当年还本付息金额	1.2
		还本付息指标	还本付息及时率=当年实际还本付息金额/当年应还本付息金额（%）	100%

### 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

#### （一）投资估算

##### 1. 项目开发建设总成本

根据项目批复文件等相关材料，本项目开发建设总成本为 72,022 万元，估算表如下：

表 3-1 项目开发建设总成本估算表

单位：人民币万元



序号	工程名称	投资总额
1	深圳市宝安区 2024 年新桥产业园区配套基础设施建设项目（续发）	72,022
合计		72,022

注：上表金额为通过发行专项债券进行融资前的投资估算总额，未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本。

## 2.项目总投资

由于本项目采用发行项目专项债券的方式来进行融资，根据债券发行融资的需求，项目财政资金<sup>1</sup>相应进行调整，项目财政资金为 41,814 万元，占总投资比例 56.38%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

结合建设资金需求，为保障项目建设期间资金需求，本次项目需要通过发行专项债券筹集资金 700 万元，计划于 2026 年本期申请 20 年期专项债券，债券利率参考本方案测算日（2026 年 6 月 16 日）的前五日 20 年国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.38% 测算。经重新计算，本项目的投资调整为 74,162 万元，具体如下表所示：

表 3-2 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计
1	项目开发建设总成本	72,022
2	建设期专项债利息	2,112
3	债券发行费用	27.95
4	债券还本付息服务费	0.11
项目总投资		74,162

注：1.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八和百万分之六十四进行测算；此外还本付息服务费为每年还本付息金额的十万分之五。

<sup>1</sup> 若条件允许，后续财政资金可在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，考虑通过发行专项债筹集。建设期付息资金，根据有关规定，从相应年份的项目相关专项收入中弥补。



2.本报告中的数据为取整呈现，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) 建设资金筹措方案

结合项目资金需求及财政资金到账时间节点，为保障项目的资金需求，本项目于2024年5月发行2024年深圳市政府专项债券（第十期）专项债券资金，募集资金6,460万元，发行期限20年，票面利率2.53%；2024年11月发行2024年深圳市政府专项债券（第六十七期）专项债券资金，募集资金13,788万元，发行期限20年，票面利率2.38%；2025年5月发行2025年深圳市政府专项债券（第二十一期）专项债券资金，募集资金3,600万元，发行期限20年，票面利率2.07%；2025年6月发行2025年深圳市政府专项债券（第二十八期）专项债券资金，募集资金2,000万元，发行期限20年，票面利率1.98%；2025年12月发行2025年深圳市政府专项债券（第七十八期），募集资金2,900万元，发行期限20年，票面利率2.43%；2026年5月已发行2026年深圳市政府专项债券（第十三期），募集资金2,900万元，发行期限20年，票面利率2.39%；2026年本期计划发行2026年深圳市政府专项债券，募集资金700万元，发行期限20年，每半年付息一次，自发行债券第11年起每年偿还本金10%，债券利率参考本方案测算日（2026年6月16日）的前五日20年国债收益率的平均值，上浮15个基本点，即按2.38%测算。

表 3-3 债券发行计划表

单位：人民币万元

发行时间	发行额度（万元）	发行期限
------	----------	------



发行时间	发行额度（万元）	发行期限
2024 年 5 月	6,460	20 年
2024 年 11 月	13,788	20 年
2025 年 5 月	3,600	20 年
2025 年 6 月	2,000	20 年
2025 年 12 月	2,900	20 年
2026 年 5 月	2,900	20 年
2026 年本期	700	20 年

本次发行使用于以下项目：

表 3-4 本次发债使用子项目清单

单位：人民币万元

序号	项目包名称	子项目名称	总投资	本次债券申请金额
1	深圳市宝安区 2024 年新桥东产业园区配套设施建设项目（续发）	新桥街道庄南路（上南大道—恒芳路）新建工程	3932.28	/
2		新桥街道丰达二路（规划一路—新仁路）新建工程	1744.8	100
3		新桥街道丰达三路（新荣路—新仁路）新建工程	799.41	80
4		新桥街道新荣路（新玉路—新桥河北侧）新建工程项目	3780.22	/
5		新桥街道中心路（清平古墟段）人行天桥新建工程	1397.18	40
6		新桥街道洪田火山公园西侧边坡治理工程	2474.99	55
7		新桥街道甘霖路（庄村路—上南大道）新建工程	9432.18	/



8		新桥街道甘露路(洪田路—上南大道)新建工程	17955.17	/
1	深圳市宝安区2024年新桥重点产业园区配套基础设施建设第二批项目	新桥街道洋下大道(瑞民路—新顺路)新建工程	520.78	/
2		新桥街道瑞民路(洋下大道—四号路)新建工程	1155.13	/
3		新桥街道创成路(鞍山三路—万丰中路)新建工程	7102.82	50
4		新桥街道新桥第三工业区周边交通整治工程	2665.33	58
5		新桥街道升光工业区周边交通整治工程	1742.1	/
6		新桥街道上高坡工业区周边交通整治工程	3833.05	/
7		新桥街道象山工业区周边交通整治工程	4091.69	233
8		新桥街道桥兴路(新沙路—上南大道)新建工程	2117.93	34
9		广深高速新桥立交周边交通安全隐患治理工程	2142.2	/
1	深圳市宝安区2024年新桥重点产业园区配套基础设施建设第三批项目	新桥街道新和大道四季名苑人行天桥新建工程	971.94	50
2		新桥街道岗仔永利达边坡等3处边坡治理工程	1233.63	/
3		新桥街道新仁路(新玉路—新桥河北侧)新建工程	2929.07	/
合计				700

### (三) 资金使用计划

根据项目情况文件, 结合项目分项投资计划, 本项目投资使用计划如下:

表 3-5 建设期投资安排表

单位: 人民币万元



年度投资安排	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
新桥重点产业园区配套基础设施建设项目	10,630	20,248	9,142	27,002	5,000	72,022

注：1.上述项目各年度投资金额由项目单位基于项目进度提供，暂未考虑建设期利息及债券发行费用。

2.由于本项目之前年度已正式启动，上述 2023 年-2025 年数据为截至 2023 年-2025 年底数据。

3.由于招标下浮等相关原因，项目实际支付可能小于总投资，考虑到工程结算进度问题，分年度实际支出可能与上述投资安排有差异，具体以工程结算和实际支付为准。

#### （四）建设期资金平衡方案

本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表：

表 3-6 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措						
财政资金	10,630	99	1,198	24,125	5,762	41,814
债券发行	0	20,248	8,500	3,600		32,348
上次留存资金						
合计	10,630	20,347	9,698	27,725	5,762	74,162
资金使用						
建设资金使用金额合计	10,630	20,347	9,698	27,725	5,762	74,162
资金余额 (资金筹措—资金使用)						

注：1.由于本项目之前年度已正式启动，上述 2023 年、2024、2025 年数据为截至 2023 年、2024 年、2025 年底数据。

2.建设期资金平衡表考虑了专项债券发行增加的建设期专项债券利息、债券发行费用、债券还本付息服务费。

3.由于招标下浮等相关原因，项目实际支付可能小于总投资，考虑到工程结算进度问题，分年度实际支出可能与上述投资安排有差异，具体以工程结算和实际支付为准。

基于以上投资计划、资金筹措安排，未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。



#### 四、项目收益与融资平衡情况

##### (一) 项目预期收益

##### 1. 项目收入测算

##### (1) 国土出让收入

本期新增发行债券在还本付息年份内，安排项目周边的城市更新土地出让收入作为债券还本付息期内的主要来源，结合债券实际发行时间和收入实现情况预估，依照深圳市宝安区城市更新和土地整备局提供的相关数据，在 2024—2044 年期间，本项目将安排项目所在区域内部分城市更新土地收入及财政补贴用于偿还本次专项债本息。具体情况如下：

表 4-1 运营期用于偿还本息的国有土地收益情况表

单位：人民币万元、平方米、万元/平方米

地块名称		所属区域	总建筑面积 (平方米)	预计楼面 单价(万元 /平方米)	预计出让 总收入(万 元)	可使用金 额
新桥街道新桥东片区城市更新单元	三期	新桥街道	1,688,163	0.02	33,763.26	4,051.59
宝安区新桥街道 107 发展带黄埔路工业区城市更新单元	一期	新桥街道	156,750	0.02	3,135.00	1,881.00
	二期	新桥街道	129,090	0.02	2,581.80	1,549.08
宝城 43 区碧海花园城市更新单元		新安街道	96,400	0.2	19,280.00	11,568.00
南头关口片区(37、39、43)城市更新单元		新桥街道	291,190	0.3	87,357.00	10,482.84
上寮农批市场城市更新单元		新桥街道	124,517	0.20	24,903.40	2,988.41
中心区 08-26		新安街道	49,440	1.7	84,048.00	13,867.92
中心区 11-12		新安街道	41,671	1.7	70,840.70	11,688.72



宝安区松岗街道南边头工业区城市更新单元	松岗街道	155,690	0.2	31,138.00	3,736.56
宝安区松岗街道 107 发展带潭头片区（一）城市更新单元	松岗街道	-	0.01	6,022.06	3,613.24
合计				363,069	65,427.35

注：上表出让面积和出让收入参考深圳市规划和自然资源局宝安管理局提供的预估数据。后续待区级出台相关国土收入计提政策后，该项目收入来源不再明确至具体地块，将在保障项目自求平衡的基础上按照最新政策执行，详细变动情况将于后续存续期进行公示。

基于上述预测数据，测算得出本项目未来用于还本付息的土地出让收益。经于与宝安区财政局的沟通，扣除市本级收入后，剩余部分为该项目用于本次专项债的还本付息的收入，详见下表：

表 4-2 项目城市更新土地出入分年收入表

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
国土收益	2,944.10	2,944.10	2,944.10	2,944.10	2,944.10	2,944.10	2,944.10	2,944.10	2,944.11	3,944.11

（续上表）

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
国土收益	3,944.11	3,944.11	3,944.11	3,944.11	3,944.11	3,944.11	3,944.11	3,844.12	3,533.39	65,427.35

注：分年度国土收益是依据“计划出让时间”预测的。

## （2）财政补贴收入

按照政府的规划并结合项目定位，从项目实施后的经济效益考虑，为保障拟发行债券还本付息，在债券存续期内，区政府拟安排项目相关的财政补贴收入合计 2,030 万元作为还款来源，确保收益能够切实取得，有效保障专项债券按时偿还本息，避免产生债券本息偿还风险。详见下表：



表 4-3 项目财政补贴分年收入表

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
财政补贴	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(续上表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
财政补贴	0	0	0	0	0	0	0	0	1,450	580	2,030

## 2. 项目成本及相关税费

### (1) 运营成本费用

项目成本主要为运营成本费用、财务费用和相关税费。其中运营成本为道路管理费用，参考深圳市城市管理局 2017 年发布的《深圳市绿道管养维护经费测算指引(试行版)》明确的沥青路面道路管养维护为 13.44 元/平方米/年进行测算，本项目道路管养成本合计为 7,075.91 万元。本项目运营期由政府进行土地出让，所得收入上缴国库，系非税收入，暂不考虑各类税收。

表 4-4 项目分年成本表

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
项目成本	291.77	357.06	357.06	357.06	357.06	357.06	357.06	357.06	357.06	357.06

(续上表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
项目成本	357.06	357.06	357.06	357.06	357.06	357.06	357.06	357.06	357.06	357.06	7,075.91

注：考虑新桥街道甘霖路（洪田路—上南大道）新建工程建设时序，2027 年此子项目尚未投入运营，因此其管养成本自 2028 年起计入总成本。

### (2) 财务费用

本项目财务费用包括专项债券发行费用、债券还本付息



以及还本付息服务费，还本付息情况表详见附表 1。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，计划于 2026 年本期发行 20 年期专项债券 700 万元，债券利率参考本方案测算日（2026 年 6 月 16 日）的前五日 20 年国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.38% 测算。本项目还本付息方式为半年付息，在债券存续期后 10 年每年偿还本金 10%。债券发行费用按发行债券金额的 0.08% 计算取整，发行债券登记费按发行债券金额的 0.0064% 计算取整，还本付息服务费按还本付息金额的 0.005% 计算取整。

### （3）折旧摊销

根据沟通，本项目运营期间不计折旧。

### （4）税费

运营期的收入作为非税收入处理，暂不考虑各类税收。

## （二）现金流模拟分析

本项目债券存续期间的现金流状况模拟分析，详见附表 2。

### （三）压力测试

结合本项目具体情况，考虑运营收入、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，分析结果见下表：

表 4-5 单因素变动压力测试表

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
运营收入变动敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.19	1.29	1.38	1.47	1.57	1.66	1.75	1.85	1.94
债券本息资金覆盖率	1.14	1.21	1.28	1.35	1.42	1.48	1.55	1.62	1.69



资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
债券本息资金覆盖倍数	1.09	1.16	1.23	1.30	1.37	1.44	1.50	1.57	1.64
利率变动敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	2.53	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57
债券本息资金覆盖率	4.77	1.42	1.42	1.42	1.42	1.41	1.41	1.41	1.41
债券本息资金覆盖倍数	4.61	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37

注：债券本金资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本金）+1；债券本息资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本息）+1；债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息。

基于上表，在项目运营收入或债券发行利率单独在±20%范围内变动的情况下，项目本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数仍然大于1，即项目收益仍然可以覆盖专项债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

#### （四）整体评价

通过上述测算，说明该项目根据资金平衡测算分析，本项目预计债券本金资金覆盖率可达到1.57，债券本息资金覆盖率可达到1.42，债券本息资金覆盖倍数可达到1.37倍。能够满足债券还本付息的需求。

另外，在对运营收入变动和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目在运营收入下降20%或债券利率上升20%时，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力。

总体而言，本项目通过发行专项债可实现较低成本融资，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案。



### （五）债券资金管理

根据专项债券资金核算和账户管理要求，专项债券对应的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。项目相关单位根据项目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。项目相关单位按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理。项目相关单位落实收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理，保证优先偿还专项债券。



附表 1 专项债还本付息表

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	2035 年
期初专项债券余额	0	20,248	28,748	32,348	32,348	32,348	32,348	32,348	32,348	32,348	32,348	32,348
本期新增本金	20,248	8,500	3,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0
利息支出	82	549	719	762	762	762	762	762	762	762	762	754
本期还款	82	549	719	762	762	762	762	762	762	762	762	2,779
其中：本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,025
利息支出	82	549	719	762	762	762	762	762	762	762	762	754
期末专项债券余额	20,248	28,748	32,348	32,348	32,348	32,348	32,348	32,348	32,348	32,348	32,348	30,323

单位：人民币万元

项目	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	30,323	27,448	24,214	20,979	17,744	14,509	11,274	8,040	4,805	1,570	360	
本期新增本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32,348
利息支出	699	627	551	475	399	322	246	170	94	26	4	11,813
本期还款	3,574	3,862	3,786	3,710	3,633	3,557	3,481	3,405	3,328	1,236	364	44,161
其中：本金	2,875	3,235	3,235	3,235	3,235	3,235	3,235	3,235	3,235	1,210	360	32,348
利息支出	699	627	551	475	399	322	246	170	94	26	4	11,813
期末专项债券余额	27,448	24,214	20,979	17,744	14,509	11,274	8,040	4,805	1,570	360	0	



附表 2 现金流模拟测试表

单位：人民币万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入													
财政资金流入	10,630	99	1,198	24,125	5,762								
债券资金流入	0	20,248	8,500	3,600									
运营期现金流入	0	0	0	2,944	2,944	2,944	2,944	2,944	2,944	2,944	2,944	2,944	3,944
现金流入总额	10,630	20,347	9,698	30,669	8,706	2,944	2,944	2,944	2,944	2,944	2,944	2,944	3,944
现金流出													
建设期资金流出	10,630	20,248	9,142	27,002	5,000								
运营期现金流出					292	357	357	357	357	357	357	357	357
债券还本付息	0	82	549	719	762	762	762	762	762	762	762	762	2,779
债券发行费用	0.00	17.49	7.34	3.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券还本付息服务费	0.00	0.00	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.14
现金流出总额	10,630	20,347	9,698	27,725	6,054	1,119	1,119	1,119	1,119	1,119	1,119	1,119	3,136
现金净流量													
当年项目现金净流入	0	0	0	2,944	2,652	1,825	1,825	1,825	1,825	1,825	1,825	1,825	808
期末项目累计现金结存额	0	0	0	2,944	5,596	7,421	9,246	11,071	12,896	14,721	16,546	18,370	19,179

注：由于本项目之前年度已正式启动，上述 2023 年、2024 年、2025 年数据为截至 2023 年、2024 年、2025 年年底数据。



附表 2 现金流模拟测试表 (续)

单位: 人民币万元

年度	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												41,814
债券资金流入												32,348
运营期现金流入	3,944	3,944	3,944	3,944	3,944	3,944	3,944	3,844	3,533	1,450	580	67,457
现金流入总额	3,944	3,944	3,944	3,944	3,944	3,944	3,944	3,844	3,533	1,450	580	141,619
现金流出												
建设期资金流出												72,022
运营期现金流出	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	7,076
债券还本付息	3,574	3,862	3,786	3,710	3,633	3,557	3,481	3,405	3,328	1,236	364	44,161
债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28



债券还本付息服务费	0.18	0.19	0.19	0.19	0.18	0.18	0.17	0.17	0.17	0.06	0.02	2
现金流出总额	3,931	4,219	4,143	4,067	3,991	3,914	3,838	3,762	3,686	1,593	721	123,289
现金净流量												
当年项目现金净流入	13	-275	-199	-123	-46	30	106	82	-152	-143	-141	18,330
期末项目累计现金结存额	19,191	18,916	18,717	18,595	18,548	18,578	18,684	18,766	18,614	18,471	18,330	



## 五、项目风险评估

### （一）影响项目风险因素

#### 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，自然灾害（台风、雷雨）多发，可能对项目建设过程中产生影响。

#### 2.项目运营风险

项目运营期间，本期债券对应的本息可能因项目收入未达预期而受到影响，同时本项目涉及项目建设，考虑到实施过程中的不确定因素，运营成本费用存在增加的风险。

#### 3.利率风险

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

#### 4.政策风险

地方政府发行的专项债券，如果国家对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目建设。



## （二）风险防控措施

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

2.项目运营中，若实际土地收入情况不理想未达预期，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响，应加强子项目的运营管理，参照刚性预算管理办法，控制运营成本费用增加，不断提高项目的吸引力，稳定行业预期。

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

4.针对政策风险，本次债券发行是依据《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）等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人需根据调整后的国家政策，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，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。



## 六、其他需要说明的事项

无。



