

2026 年深圳市政府专项债券（二十六期） ——深圳市罗湖区螺岭片区改造项目

实施方案

深圳市罗湖区住房和建设局
(深圳市罗湖区城市更新和土地整备局)

二零二六年六月

目录

第一章 项目概况.....	1
一、项目名称.....	1
二、项目单位.....	1
三、项目主管部门.....	2
四、项目建设内容.....	2
五、项目投资估算.....	2
六、项目地点及建设工期.....	4
七、项目审批情况.....	4
八、债券资金使用合规性.....	5
九、项目投后管理.....	5
第二章 项目事前绩效评估情况.....	7
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.....	8
三、项目资金来源和到位可行性.....	9
四、项目收入、成本、收益预测合理性.....	11
五、债券资金需求合理性.....	11
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点.....	11
七、绩效目标合理性.....	13
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项.....	14
九、整体结论.....	14
第三章 项目投资概算与资金筹措.....	16
一、资金筹措.....	16
二、项目预期成本收益.....	16
（一）项目收入分析（经营性收入）.....	17
（二）项目运营成本分析.....	21
（三）项目收益与融资平衡方案.....	22
（四）项目收益与融资平衡分析.....	24
（五）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析.....	25

第一章 项目概况

深圳市罗湖区螺岭片区改造项目总投资 713,929¹万元，其中：计划申请专项债券总额 152,000²万元，债务期限五年、三年期，本批次申请 6,000 万元（专项债用作资本金）在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目名称

深圳市罗湖区螺岭片区改造项目（以下简称本项目或项目），发展改革部门审批监管代码 2502-440303-04-01-672290，属于专项债券重点支持的保障性安居领域项目。

二、项目单位

该项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市罗湖区东门街道办事处，项目单位基本信息如下表：

表 1—1 项目单位基本信息一览表

机构名称	深圳市罗湖区东门街道办事处
统一社会信用代码	114403030075428495
性质	机关单位
状态	存续
地址	深圳市罗湖区东门街道蛟湖路 12 号

¹ 包含建设期利息、债券发行费用。

² 本项目申请专项债券总额度为预估数，最终金额将依据项目实施进展和资金需求按规定程序适时调整。

深圳市罗湖区东门街道办事处是依法设立并有效存续的机关单位，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

三、项目主管部门

本项目主管部门为深圳市罗湖区住房和建设局（深圳市罗湖区城市更新和土地整备局），统一社会信用代码114403030075418892。

四、项目建设内容

项目主要建设内容为对罗湖区东门街道螺岭片区东门中路、文锦中路和中兴路围合而成的区域进行改造，主要包括：1. 土地清理：拟拆除范围面积 12.06 万平方米，拆除现状建筑面积 23.34 万平方米，以及管线迁改等。2. 安置房建设：在 01-02-01、01-02-02、05-06-01、05-06-02 地块建设回迁安置用房，用地面积 4.08 万平方米，拟新建 9 栋住宅楼（含住宅、商业，嵌入式消防站、社区服务中心、社区老年人日间照料中心等）、12 班幼儿园，总建筑面积 37.39 万平方米，其中地上 24.50 万平方米、地下 12.89 万平方米。包括基础、主体结构、装饰、安装，以及室外道路、广场、管网等配套工程。

五、项目投资估算

本项目投资估算 713,929³ 万元,其中项目前期成本 1,761 万元,占比 0.25%;搬迁补偿费用 223,804 万元,占比 31.35%;土地开发费用 65,725 万元,占比 9.21%;其他支出成本 156,260 万元,占比 21.89%;建筑安装工程费用 203,825 万元,占比 28.55%;工程建设其他费用 19,637 万元,占比 2.75%;预备费 17,877 万元,占比 2.50%;建设期利息 24,902 万元,占比 3.49%;债券发行费用 131 万元,占比 0.02%;还本付息服务费 6.51 万元,占比 0.00%。

表 1—2 项目投资估算构成表

单位: 万元

投资构成类别	项目前期成本	搬迁补偿费用	土地开发费用	其他支出成本	建筑安装工程费用	工程建设其他费用	预备费	建设期利息	债券发行费用	还本付息服务费	合计
投资估算金额	1,761	223,804	65,725	156,260	203,825	19,637	17,877	24,902	131	6.51	713,929
占比	0.25%	31.35%	9.21%	21.89%	28.55%	2.75%	2.50%	3.49%	0.02%	0.00%	100%

从资金来源看,项目组合使用专项债券和政策性银行专项贷款、财政资金筹措资金。其中:计划使用专项债券资金 152,000 万元,占比 21.29%;政策性银行专项贷款资金 246,000 万元,占比 34.46%;财政资金 315,929 万元,占比 44.25%。三者合计 713,929 万元,占比 100%,符合国务院关于项目资本金比例的要求。除以上列示资金来源外,本项目

³ 本项目建设期内专项债利息、债券发行费用、还本付息服务费由深圳市罗湖区财政安排财政资金支付。

无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

六、项目地点及建设工期

本项目建设地点位于深圳市罗湖区东门街道螺岭片区。

项目位置示意图如下：



项目为新建项目，建设期 60 个月，项目计划于 2025 年 11 月开工，计划于 2030 年 11 月底完成回迁房建设。

七、项目审批情况

2025 年 2 月 17 日《罗湖区发展和改革局关于罗湖区螺岭片区改造项目建议书的批复》（罗发改投〔2025〕19 号）；

2025 年 4 月 27 日《罗湖区发展和改革局关于罗湖区螺岭片区改造项目可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2025〕47 号）。

八、债券资金使用合规性

债券发行后，由实施主体按照建设进度，经主管部门审核同意后，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。项目单位承诺，本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等设施，本项目全部融资情况（含政府债券和市场化融资）均在发行资料中如实、完整披露，不存在隐瞒融资信息、重复融资、套取资金等情况，不存在以建设-移交（BT）方式举债或以委托代建等名义变相举债，不存在带资承包方式建设政府投资项目，及其他新增政府隐性债务的情形。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集

项目收入由项目单位/项目运营公司收取，缴入监管专户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债；用于市场化融资还本付息的部分按

照规定缴入市场化融资偿债专户。

不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

（二）资产登记管理

专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在深圳市罗湖区住房和建设局（深圳市罗湖区城市更新和土地整备局）名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将专项债券对应资产或项目经营权、收益权进行处置或抵押。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

第二章 项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

（一）项目实施的必要性

2023年7月,国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》(以下简称《指导意见》)。积极稳步推进城中村改造,是落实党中央、国务院的决策部署,践行以人民为中心的发展思想,推进城市治理体系和治理能力现代化的重要举措。2023年针对城镇和乡村地区,包括城中村、老旧厂区,普遍存在存量建设用地布局散乱、利用粗放、用途不合理等问题,自然资源部发布《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》(自然资发〔2023〕171号),深圳市被纳入低效用地再开发试点城市。螺岭片区现状以城中村、旧住宅区及旧工业区为主,存在布局混乱、功能混杂、土地闲置浪费等问题。因此,项目的实施是十分必要的。

（二）项目实施的公益性

本项目的完成将切实消除安全风险隐患,改善居住条件和生态环境,提升城市功能品质和综合承载力,不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感,促进社会和谐和经济健康稳定发展,对提高城市竞争力具有重要意义,因此项目的实施是具备公益性的。

（三）项目实施的收益性

根据资金平衡测算分析，项目预计全部融资本息资金覆盖率可达到1.31倍，全部融资本息资金覆盖倍数可达到1.25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

（一）项目合规性

本项目取得合规性文件如下：

1. 国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）；

财政部《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号文）；

国务院《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）；

财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；

中办、国办印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33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）。

2. 深圳市有关法规、政策文件：

《中共深圳市委关于制定深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》；

《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》。

3. 项目资料：

2025年2月17日《罗湖区发展和改革局关于罗湖区螺岭片区改造项目建设书的批复》（罗发改投〔2025〕19号）；

2025年4月27日《罗湖区发展和改革局关于罗湖区螺岭片区改造项目可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2025〕47号）。

（二）项目成熟度

本项目的建设投资符合国家、广东省及深圳市有关法律、法规、政策文件及规范性文件。项目取得了相应的批复文件，建设手续齐备，项目成熟度较高。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目开发建设期资金构成包括专项债资金和市场化融资。结合建设资金需求及专项债资金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，项目需要通过发行专项债券

筹集资金共计 152,000 万元，其中 2025 年已发行五年期 7,000 万元，发行利率 1.59%；2026 年本期拟发行五年期 6,000 万元，发行利率 1.69%；2027 年拟发行三年期 40,000 万元、2028 年拟发行三年期 70,000 万元、2029 年拟发行三年期 29,000 万元，发行利率均为 1.57%。

本项目投资计划符合项目实施进度和资金筹措计划，资金来源可靠，资金安排计划有序，资金到位可行。项目分年度资金筹措计划如下表所示：

表 2—1 项目分年度资金筹措计划

单位：万元

资金来源类型	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计	各类型占比
财政预算资金	6	869	4,464	6,072	167,671	123,936	12,910	315,929	44.25%
单位自有资金	-	-	-					-	0.00%
专项债券 ⁴ (用作项目资本金)	7,000	6,000	40,000	43,400	-	-	-	96,400	13.50%
专项债券 (不用作项目资本金)	-	-	-	26,600	29,000			55,600	7.79%
银行贷款 ⁵	-	30,000	138,000	38,000	40,000	-	-	246,000	34.46%
其他来源资金	-	-	-					-	0.00%
合计	7,006	36,869	182,464	114,072	236,671	123,936	12,910	713,929	100.00%
分年度占比	0.98%	5.16%	25.56%	15.98%	33.15%	17.36%	1.81%	100.00%	

⁴ 本项目专项债券用作项目资本金为预计数，控制融资平衡风险，深圳市罗湖区政府有权

视项目平衡情况动态调整项目资本金比例。

⁵ 本项目申请银行贷款总额度为预估数，最终金额将依据项目实施进展和资金需求按规定程序适时调整。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

收入预测：本项目的收入主要来源于回迁安置地块的地价和招拍挂地块的地价收入。收入价格测算依据深圳市相关定价文件及参考项目所在地周边同类型项目市场价格。

成本预测：本项目成本主要包括各类支出成本、工作经费。

收益预测：项目收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费（占用项目偿债收益的相关税费=相关税费合计-已计入总投资的税费），本项目收益优先用于偿还政府专项债券债务。

综上，本项目收入、成本、收益预测较为合理。

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筹集资金。本项目专项债将依照项目现金流结余情况，根据偿还能力铺排还款计划，降低利息费用，提高资金使用效率，已考虑运营收益、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成本筹措资金，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案，项目债券资金需求合理，申请金额符合专项债券申请标准。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（一）项目偿债计划

通过测算，根据资金平衡测算分析，本项目预计全部融资本息资金覆盖率可达到 1.31 倍，全部融资本息资金覆盖倍数可达到 1.25 倍。

表 2-2 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)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收益变动情况敏感性分析							
融资本金资金覆盖率	1.13	1.19	1.26	1.33	1.39	1.46	1.53
融资本息资金覆盖率	1.12	1.18	1.24	1.31	1.37	1.43	1.49
融资本息资金覆盖倍数	1.06	1.12	1.18	1.25	1.31	1.37	1.43
利率变动情况敏感性分析							
融资本金资金覆盖率	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33
融资本息资金覆盖率	1.31	1.31	1.31	1.31	1.30	1.30	1.30
融资本息资金覆盖倍数	1.26	1.25	1.25	1.25	1.24	1.24	1.24

另外，在对运营收益和融资利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目在运营收益下降 15%或融资利率上升 15%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的项目融资成本，是现阶段解决本项目融资资金问题的较优方案。

（二）偿债风险点

1. 谈判签约钉子户风险

钉子户的存在可能导致整个建设项目的延误，影响项目的进程，由于无法按照原计划进行拆迁和建设，可能需要调整设计方案，甚至面临项目延期等风险，增加项目的开发成

本和时间成本。

2. 房地产市场楼面价降低风险

楼面价是项目收入的重要组成部分，楼面价的高低直接关系到项目的盈利空间，如果楼面价降低，项目的收入就会减少，将会压缩项目的利润空间，甚至可能导致项目亏损。

3. 工期延误风险

本项目的建设存在工期延误风险。造成工期延误的因素包括勘测资料的详细程度、设计方案的深化程度、项目建设单位的组织管理水平、资金到位情况、承包单位的施工技术及管理水平的等。项目建设期每年需支付的利息金额较大，若工期延误，将增加工程投资成本，减少项目收益。

4. 工程事故风险

项目施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善有可能导致工程事故，工程事故会引起人员伤亡、投资增加、工程延期等。

5. 利率波动风险

专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目还款能力。

七、绩效目标合理性

（一）目标明确性

本次申请专项债券用于深圳市罗湖区螺岭片区改造项目，目标明确。

（二）项目效益目标

本项目建设完成后，将切实消除罗湖区螺岭片区安全风险隐患，改善居住条件和生态环境，提升城市功能品质和综合承载力，促进社会和谐和经济健康稳定发展，绩效目标合理。

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，是已具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

表 2-3 专项债券项目绩效目标表

（2026 年度）

项目名称	深圳市罗湖区螺岭片区改造项目	投向领域	保障性安居
项目主管部门	深圳市罗湖区住房和建设局（深圳市罗湖区城市更新和土地整备局）	项目单位	深圳市罗湖区东门街道办事处
政策依据	《罗湖区发展和改革局关于罗湖区螺岭片区改造项目建设书的批复》（罗发改投〔2025〕19号）、《罗湖区发展和改革局关于罗湖区螺岭片区改造项目可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2025〕47号）等。		
计划开工时间	2025.11	计划竣工时间	2030.11
项目实施内容	项目主要建设内容为对罗湖区东门街道螺岭片区东门中路、文锦中路和中兴路围合而成的区域进行改造，主要包括：1.土地清理：拟拆除范围面积		

		12.06 万平方米，拆除现状建筑面积 23.34 万平方米，以及管线迁改等。2. 安置房建设：在 01-02-01、01-02-02、05-06-01、05-06-02 地块建设回迁安置用房，用地面积 4.08 万平方米，拟新建 9 栋住宅楼（含住宅、商业，嵌入式消防站、社区服务中心、社区老年人日间照料中心等）、12 班幼儿园，总建筑面积 37.39 万平方米，其中地上 24.50 万平方米、地下 12.89 万平方米。包括基础、主体结构、装饰、安装，以及室外道路、广场、管网等配套工程。		
总体资金需求		债券资金需求： 152,000 万元； 其他资金： 561,929 万元	年度 资金需求	债券资金需求：6,000 万元；其他资金：30,869 万元
以前年度 发行债券情况		2025 年已发行专项债券 7,000 万元。		
年度绩效目标		按时、按质、按量完成当年建设计划，项目总体形象进度完成 5%。		
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	完工项目工程量	完成约 5%的改造工程
		质量指标	完工合格率	>95%
		时效指标	工程完工时间	2030 年 11 月底前
		成本指标	累计支付项目建安费	< 批复金额
	效益指标	经济效益指标	不适用	不适用
		社会效益指标	完善重点产业园基础 配套实施	有效完善
		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	服务对象满意度	≥ 75%
	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%

第三章 项目投资概算与资金筹措

一、资金筹措

本项目总投资估算 713,929 万元，计划使用专项债券资金 152,000 万元(其中 96,400 万元专项债作为项目资本金)，占比 21.29%；政策性银行专项贷款资金 246,000 万元，占比 34.46%；财政资金 315,929 万元，占比 44.25%。三者合计 713,929 万元，占比 100%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

表 3-1 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计	各类型占比
财政预算资金	6	869	4,464	6,072	167,671	123,936	12,910	315,929	44.25%
单位自有资金	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
专项债券 (用作项目资本金)	7,000	6,000 ^o	40,000	43,400	-	-	-	96,400	13.50%
专项债券 (不用作项目资本金)	-	-	-	26,600	29,000	-	-	55,600	7.79%
银行贷款	-	30,000	138,000	38,000	40,000	-	-	246,000	34.46%
其他来源资金	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
合计	7,006	36,869	182,464	114,072	236,671	123,936	12,910	713,929	100.00%
分年度占比	0.98%	5.16%	25.56%	15.98%	33.15%	17.36%	1.81%	100.00%	

二、项目预期成本收益

本项目逐年分批完工，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目回迁房地价收入、招拍挂用地收入

^o 本项目本期拟发行专项债券 6,000 万元。

和回迁房面积结差收入作为债券还本付息的主要来源。深圳市罗湖区东门街道办事处作为实施主体，履行项目建设过程中的相关手续，项目将严格按照国家规定的相关程序进行建设，建设完成后由深圳市罗湖区东门街道办事处结合项目运营情况进行规范管理。

（一）项目收入分析（经营性收入）

本项目预计收入合计 530,570 万元，包括：回迁房地价收入 61,062 万元，招拍挂用地收入 424,008 万元、回迁房面积结差收入 45,500 万元。

1. 招拍挂用地地价收入

（1）招拍挂地块规划指标

项目拟招拍挂出让地块用地面积为 3.14 公顷，计容建筑面积约 14.75 万平方米，其中：住宅 13.1 万平方米，商业 1.47 万平方米，公共配套设施 0.17 万平方米，具体为 02-08-01 及 02-08-02 地块。项目范围约有 0.36 万平方米的回迁量需在招拍挂地块 02-08-01 上进行安置。

表 3-2 储备经营性用地经济技术指标一览表

地块编号	性质代码	用地性质	用地面积 (m ²)	规划容积 (m ²)			
				住宅	商业、办公 及旅馆业建筑	公共配套设施	合计
02-08-01	R2	二类居住用地	14,879.5	69,462	2,972	1,480	73,914

地块编号	性质代码	用地性质	用地面积 (m ²)	规划容积 (m ²)			
				住宅	商业、办公 及旅馆业建筑	公共配套设施	合计
02-08-02	R2	二类居住 用地	16,552.1	61,591	11,770	210	73,571
小计			31,431.6	131,053	14,742	1,690	147,485



图 招拍挂地块规划图

(2) 招拍挂地块评估楼面价

评估楼面价：02-08-01 地块(R2)28,400 元/平方米(需绑定 3,570 平方米回迁义务)，02-08-02 地块(R2)29,100 元/平方米。

表 3-3 招拍挂地块评估楼面价表

地块编号	标定地价系数修正法		剩余法		加权平均楼面地价 (元/㎡)	销售均价 (元/㎡)	地价占比
	楼面地价 (元/㎡)	权重	楼面地价 (元/㎡)	权重			
02-08-01	27,700	70%	30,100	30%	28,400	71,840	40%
02-08-02	28,700	70%	30,100	30%	29,100	66,410	44%

备注：1. 02-08-01 地块中有 3,570 平方米回迁义务，上述评估结果已经考虑了回迁义务对该地块的土地价值的影响。
2. 剩余法测算楼面价地价时，设定住宅售价 72,500 元/平方米，商业首层售价 55,000 元/平方米。

(3) 招拍挂用地地价收入

按照第三方评估结果，02-08-01 地块楼面价 28,400 元/平方米（需绑定 3,570 平方米回迁义务）；02-08-02 地块楼面价 29,100 元/平方米，招拍挂用地地价收入 424,008 万元。

表 3-4 招拍挂用地地价收入表

地块编号		用地性质	用地面积 (㎡)	规划容积 (㎡)				楼面地价 (元/㎡)	金额 (万元)
				住宅	商业	公共配套设施	合计		
招拍挂地块 1	02-08-01	R2	14,879.5	69,462	2,972	1,480	73,914	28,400	209,916
招拍挂地块 2	02-08-02	R2	16,552.1	61,591	11,770	210	73,571	29,100	214,092
小计			31,431.6	131,053	14,742	1,690	147,485	/	424,008

2. 回迁房地价收入

2024 年 4 月市规资局发布《关于进一步完善我市城中村改造第一批项目经济测算工作的通知》规定“安置房地价成本按照土地市场价格的 10%进行估算，同步计入项目改造土地出让收入和改造成本中”。回迁安置房补缴地价 61,062 万元计入项目改造土地出让收入。

表 3-5 回迁房地价收入表

类别	回迁面积 (㎡)	安置房楼面价修正					安置房地 价 (亿元)	备注
		2025 年 市场地价 (元/㎡)	容积率 修正系数	楼层 修正系数	修正后 楼面单价 (元/㎡)	安置房楼面 单价 (10%) (元/㎡)		
住宅	197,486	28,065	1.029	-	28,879	2,888	5.71	2025 年市场 地价选取赛龙 大院地块
商业	20,324	24,781	-	0.8 (两层)	19,825	1,982	0.40	
住宅	3,194	招拍挂地块需承担 3,570 平方米回迁量，此处未考虑该部分面积的安置房地价						
商业	376							
小计	221,380	-	-	-	-	-	6.11	-

注：按照住宅项目规范的住宅楼高 80 米，相应的楼面价会有所提升，故进行容积率修正，项目住宅标准宗地对应的容积率为 5.77（对应容积率修正系数 0.9353），回迁地块的容积率为 4.03（对应容积率修正系数 0.9625），即容积率修正系数为 $0.9625/0.9353=1.029$ 。

3. 回迁房面积结差收入

基于 10 m^2 阶梯户型面积设计方案，在全部权利人选择正向结差的情况下，结差收入为 45,500 万元；在全部负向结差的情况下，可结余面积 1.6 万 m^2 ，按市场评估价出售收入可达 5.35 亿元。随着选择负向结差更多，项目收入少量增加。根据测算，保守预估可增加收入 45,500 万元。

表 3-6 回迁房面积结差收入表

结差计算方式	结差情形	预估结差面积		结余回迁面积		合计收入 (亿元)
		面积 (万 m ²)	收入 (亿 元)	面积 (万 m ²)	收入 (亿 元)	
正向结差: 5 m ² 以内按市 场评估价 80%计算, 超 出 5 m ² 部 分无优惠; 负向结差: 按市场评估 价	全部正向结差	0.83	4.55	0	0	4.55
	结差面积 5 m ² 以 内选择正向结 差, 超过 5 m ² 选 择负向结差	-0.03	-0.43	0.86	5.53	5.10
	全部负向结差	-0.77	-4.99	1.6	10.35	5.35

注: 回迁房市场评估价暂按住宅 6.5 万元/m², 商业 5 万元/m²计算。

本项目分年度项目收入如下表:

表 3-7 项目分年度收入表

单位: 万元

收入类型	2029 年	2030 年
合计	270,978	259,592
回迁地块收入	61,062	
招拍挂用地块收入	209,916	214,092
回迁房面积结差收入		45,500

(二) 项目运营成本分析

本项目总运营成本合计 500 万元, 包括: 各类支出成本、工作经费 500 万元。

综上, 本项目分年度成本支出情况如下表:

表 3-8 项目分年度成本支出表

单位：万元

支出类型	分年度运营支出	
	2030 年	合计
综合成本	500	500
合计	500	500

（三）项目收益与融资平衡方案

1. 项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 3-9 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益		
	2029 年	2030 年	合计
项目收入	270,978	259,592	530,570
运营支出	—	500	500
收益	270,978	259,092	530,070

2. 项目融资本息

（1）专项债券应付本息

本项目拟使用专项债券约 152,000 万元，其中 2025 年已发行五年期 7,000 万元（其中 7,000 万元用作资本金），发行利率 1.59%；2026 年本期拟发行五年期 6,000 万元（其中 6,000 万元用作资本金），发行利率 1.69%⁷；2027 年拟发行三年期 40,000 万元（其中 40,000 万元用作资本金），发

⁷ 债券利率参考 2026 年 6 月 17 日 5 年期中国地方政府债券收益率上浮 15 个基本点，即按

1.69%进行测算。

行利率均为 1.57%；2028 年拟发行三年期 70,000 万元（其中 43,400 万元用作资本金），发行利率为 1.57%；2029 年拟发行三年期 29,000 万元，发行利率为 1.57%。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 3-10 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025 年	-	7,000	-	7,000	1.59%	-	-
2	2026 年	7,000	6,000	-	13,000	1.57%-1.69%	111	111
3	2027 年	13,000	40,000	-	53,000	1.57%-1.69%	213	213
4	2028 年	53,000	70,000	-	123,000	1.57%-1.69%	841	841
5	2029 年	123,000	29,000	-	152,000	1.57%-1.69%	1,940	1,940
6	2030 年	152,000	-	47,000	105,000	1.57%-1.69%	2,395	49,395
7	2031 年	105,000	-	76,000	29,000	1.57%-1.69%	1,656	77,656
8	2032 年	29,000	-	29,000	0	1.57%	455	29,455
合计		-	152,000	152,000	-		7,610	159,610

（2）市场化融资应付本息

根据项目组合融资方案，本项目拟使用政策性银行专项贷款约 246,000 万元，其中 2026 年拟提款约 30,000 万元，2027 年拟提款约 138,000 万元，2028 年拟提款约 38,000 万元，2029 年拟提款约 40,000 万元，融资期限为四年期、三年期、两年期、一年期，利率为 2.51%。在融资存续期内每季度支付一次利息，在 2030 年 6 月 30 日前全部还清。分年度还本付息明细如下：

3-11 市场化融资应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2026 年	-	30,000	-	30,000	2.51%	753	753
2	2027 年	30,000	138,000	-	168,000	2.51%	4,217	4,217
3	2028 年	168,000	38,000	-	206,000	2.51%	5,171	5,171
4	2029 年	206,000	40,000	-	246,000	2.51%	6,175	6,175
5	2030 年	246,000	-	246,000	-	2.51%	3,087	249,087
合计		-	246,000	246,000			19,402	265,402

(四) 项目收益与融资平衡分析

1. 专项债券资金收益与融资自求平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 3-12 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益 (含以往年度收益结余)	融资		
			到期本金	到期利息	本息合计
1	2025 年	-	-	-	-
2	2026 年	-	-	111	111
3	2027 年	-	-	213	213
4	2028 年	-	-	841	841
5	2029 年	101,764	-	1,940	1,940
6	2030 年	97,300	47,000	2,395	49,395
7	2031 年	-	76,000	1,656	77,656
8	2032 年	-	29,000	455	29,455
合计		199,064	152,000	7,610	159,610
本息覆盖倍数		1.25			

综上，本项目预期专项债项目使用收益对拟使用的专项

债券本息的覆盖倍数为 1.25，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（五）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

债券存续期内，本项目市场化融资资金收益与融资平衡情况如下表：

表 3-13 市场化融资资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收入						项目 运营 支出	专项债 券到期 本息	可用于偿还市场 化融资的专项收 入	市场化 融资本 息	年度可否 平衡
		合计	经营性收入			政府补 贴收入	以往年 度收益 结余					
			小计	纳入政府性基 金收入部分	纳入专项 收入部分							
1	2025 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	可平衡
2	2026 年	-	-	-	-	-	-	111	-	753		
3	2027 年	-	-	-	-	-	-	213	-	4,217		
4	2028 年	-	-	-	-	-	-	841	-	5,171		
5	2029 年	270,978	270,978	270,978	-	-	-	1,940	169,214	6,175		
6	2030 年	259,592	259,592	259,592	-	-	500	49,395	161,792	249,087		
7	2031 年	-	-	-	-	-	-	77,656	-	-		
8	2032 年	-	-	-	-	-	-	29,455	-	-		
合计		530,570	530,570	530,570	-	-	500	159,610	331,006	265,402		
本息覆盖倍数												1.25

综上，扣除用于专项债券资金收益与融资平衡的部分后，本项目预期项目收益中剩余能用于偿还市场化融资的专项收入部分，对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为 1.25，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为 1.25。

3. 分账管理

债券存续期内，本项目收入包括：纳入政府性基金预算管理的经营性收入 530,570 万元，包括：回迁房地价收入 61,062 万元，招拍挂用地收入 424,008 万元、回迁房面积结差收入 45,500 万元。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：纳入政府性基金预算管理的经营性收入 530,570 万元。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保或承诺。

4. 项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.25 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.25 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。