

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

财务评估咨询报告

政旦志远咨字第260000048号

政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

二零二六年六月

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况	1
(二) 项目立项情况或实施依据	2
(三) 项目单位和项目主管部门	3
二、评估分析	3
(一) 资金充足性	4
(二) 资金稳定性	9
三、评估结论	9
附件：项目预测收益及成本分析	11
(一) 项目收益预测	11
(二) 项目运营成本分析	16
(三) 项目收益与融资平衡方案	16
(四) 项目收益与融资平衡分析	17

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

财务评估咨询报告

政旦志远咨字第260000048号

深圳市罗湖区财政局：

政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）接受贵局委托，根据国家相关法律、法规的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，对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情况进行财务评估咨询。

相关实施单位对本项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。我们根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》以及国家相关法律、法规的规定对项目预测数据进行合理性、有效性的评价，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果仍然可能与预测信息存在差异，所以本咨询报告并非对预测数据承担保证责任。

具体评估情况及结果报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

1.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住房领域项目

2.基本建设内容：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。

3.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。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

（二）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）。

（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。

二、评估分析

2017年财政部公布《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），提出在法定专项债务额度内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应政府性基金或专项收入偿还。2018年财政部公布《关于做好2018年垫付政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号），同样鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券。2024年国务院发布《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），提出做好专项债券项目融资收益平衡。根据上述文件要求，地方政府发行专项债券需要满足在法定专项债务限额的前提下充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

《财政部关于印发〈地方政府债券信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209号）提出新增专项债券发行时需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开。其中财务评估报告重点是项目预期收益和融资平衡情况。《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）提出，财政部门应当严格执行财政部关于地方政府债券信息公开的有关规定需充分披露对应项目的融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案以及由第三方专业机构出具的评估意见等。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对《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》（以下简称《项目实施方案》）分析评估如下：

（一）资金充足性

《项目实施方案》中的项目预期收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本项目融资本金资金覆盖率可达到1.33倍，融资本息资金覆盖率可达到1.31倍，融资本息资金覆盖倍数1.25倍。

对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率方面进行具体分析，情况如下：

1. 投资估算

本项目投资估算713,929万元，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%。如表1所示：

表1：项目总投资估算表

单位：万元人民币

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%

2. 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%。项目分年度资金筹措计划表如下表2所示：

表2：项目分年度资金筹措计划表

单位：万元人民币

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									
专项债券 (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		30,000	138,000	38,000	40,000			246,000	34.46%
其他来源资金									
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%	

3. 资金覆盖率

根据《项目实施方案》中的“表4：现金流模拟测算表”本项目运营期各期现金流期末结余均大于零，不存在资金缺口。测试结果显示，本项目融资本金资金覆盖率可达到1.33倍，融资本息资金覆盖率可达到1.31倍，融资本息资金覆盖倍数1.25倍，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。

结合本项目具体情况，考虑收入、利率等因素变动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。

基于下表，项目运营收益下降15%的情况下，融资本息资金覆盖率为1.12，融资本息资金覆盖倍数为1.06，能通过压力测试；融资发行利率上浮15%时，融资本息资金覆盖率为1.49，融资本息资金覆盖倍数为1.43，项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。结合上述压力测试及敏感性分析，对于本次拟发行的专项债券，在债券存续期内还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试情况详见表3，各年度现金流量分析测算表详见表4。

表3：关键参数压力测试表

资金覆盖率-压力测试	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
(单因素敏感性分析)							
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

表4：现金流模拟测算表

单位：万元人民币

年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
现金流入									
财政资金流入	6	869	4,464	6,072	167,671	123,936	12,910	-	315,929
自有资金流入	7,000	6,000	40,000	70,000	29,000	-	-	-	152,000
债券资金流入	-	30,000	138,000	38,000	40,000	-	-	-	246,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	270,978	259,592	-	-	530,570
运营期现金流入	7,006	36,869	182,464	114,072	507,649	383,528	12,910	-	1,244,499
现金流入总额									
现金流出									
建设期资金流出	-	42,923	177,323	107,544	229,742	118,452	12,906	-	688,889
运营期现金流出	-	-	-	-	-	500	-	-	500
还本付息服务费	-	0.01	0.01	0.04	0.10	2.47	3.88	1.47	8
债券发行费用	6	5	35	60	25	-	-	-	131
债券还本付息	-	111	213	841	1,940	49,395	77,656	29,455	159,610
银行贷款还本付息	-	753	4,217	5,171	6,175	249,087	-	-	265,402
现金流出总额									
现金净流量									
当年项目现金净流入	7,000	-6,923	677	456.00	269,768	-33,908	-77,656	-29,457	
期末项目累计现金结存额	7,000	77	754	1,209.90	270,978	237,070	159,414	129,958	

4. 小结

综上，本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目的资金出现不能满足还本付息要求的情况。

（二）资金稳定性

1. 现金流

根据《项目实施方案》本项目专项债券还本付息主要以回迁房地价收入、招拍挂用地收入和回迁房面积结差收入等为基础，在扣除项目相关成本及费用后，专项债券还本付息有稳定的现金流入，2032年债券本金利息全部偿还后仍有129,958万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况详见表4。

2. 风险分析

根据《项目实施方案》当项目收益、专项债券利率等影响债券还本付息的因素分别在15%范围内变动的情况下，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，还本付息具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

3. 小结

综上，针对《项目实施方案》对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，在项目收入成本与现金收支金额一致的基础上，我们未注意到可能对项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、评估结论

我们基于截至本财务评估报告出具时点获取的所有资料开展评估，评估结论如下：

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以回迁房地价收入、招拍挂用地收入和回迁房面积结差收入作为还本付息的资金来源，按现状预估了项目运营现金支出，匹配了债券还本付息计划。基于当前获取的所有资料，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

2026年6月22日



附件：项目预测收益及成本分析

（一）项目收益预测

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。

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
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

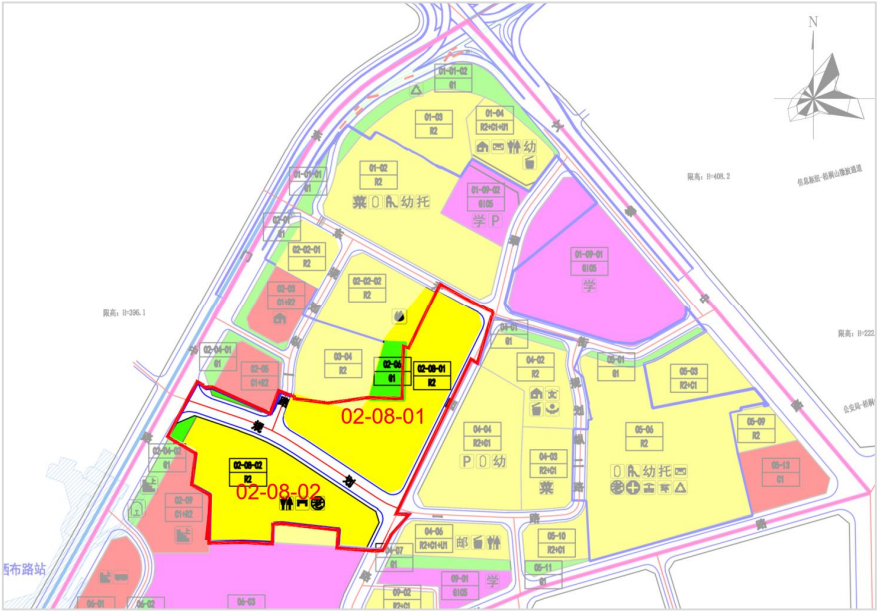


图 招拍挂地块规划图

(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。

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/m²)	销售均价 (元/m²)	地价占比
	楼面地价 (元/m²)	权重	楼面地价 (元/m²)	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。

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。

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 m² 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 m²，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。

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：5m ² 以内按市场评估价80%计算，超出5m 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5m ² 以内选择正向结差，超过5m 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。

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 13。

表13：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）财务费用

本项目财务费用包括债券还本付息以及还本付息服务费和银行贷款还本付息。还本付息情况详见附表1和2。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，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（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%；2027年拟发行三年期40,000万元（其中40,000万元用作资本金），发行利率均为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。

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。

（四）税费

本项目所需资金由罗湖区财政全额统筹，项目实行收支两条线管理，暂不考虑各类税费。

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项做考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）（“政旦志远”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的

服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“政旦志远”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护政旦志远，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



统一社会信用代码
914403007703322987

营业执照

(副本)



名称 政旦志远 (深圳) 会计师事务所 (特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙
执行事务合伙人 李建伟

成立日期 2005年01月12日

主要经营场所

深圳市福田区莲花街道福新社区鹏程一路9号广电金融中心11F

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2025年01月03日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号:0021874

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书



名称: 政旦志远(深圳)会计师事务所(普通合伙)
首席合伙人: 李建伟
主任会计师:
经营场所: 深圳市福田区莲花街道福新社区鹏程一路9号广电金融中心11F

组织形式: 特殊普通合伙
执业证书编号: 47470048
批准执业文号: 深财会[2004]33号
批准执业日期: 2004年12月31日

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



发证机关: 深圳市财政局
2025年1月14日

中华人民共和国财政部制