

# 2026 年深圳市政府专项债券（三十期） 深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程项目 实施方案

深圳市罗湖区住房和建设局

2026 年 6 月



## 目录

一、项目概况 .....	1
(一) 项目所处区域财政经济情况 .....	1
(二) 项目情况 .....	1
(三) 项目立项情况或实施依据 .....	9
(四) 项目主体 .....	16
(五) 专项债发行情况 .....	18
二、绩效评估 .....	18
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性 .....	18
(二) 项目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、收益测算合理性 .....	21
(五) 债券资金需求合理性 .....	24
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....	24
(七) 绩效目标合理性 .....	25
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项 .....	26
(九) 整体结论 .....	26
(十) 绩效目标 .....	26
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 .....	29
(一) 投资估算 .....	29
(二) 筹措方案 .....	30
(三) 资金使用计划 .....	31
四、项目预期收益与融资平衡情况 .....	34
(一) 项目运作模式 .....	34
(二) 项目预期成本收益 .....	34
(三) 项目融资平衡情况 .....	42
(四) 项目压力测试、评价 .....	47
五、项目风险评估 .....	47
六、其他需要说明的事项 .....	49

## 一、项目概况

### （一）项目所处区域财政经济情况

#### 1. 一般公共预算执行情况

2025 年，罗湖区实现一般公共预算收入 120.11 亿元，其中：税收分成收入 101.14 亿元，非税收入 18.97 亿元。实现区级一般公共预算支出 151.66 亿元，其中九大类民生支出的经费为 118.85 亿元。

#### 2. 政府性基金预算执行情况

2025 年，罗湖区实现区级政府性基金收入 73.40 亿元，其中：本级收入 2.58 亿元，政府性基金转移支付收入 35.71 亿元，地方政府专项债务转贷收入 31.01 亿元，上年结转结余收入 4.10 亿元。实现区级政府性基金支出 73.40 亿元，其中：本级支出 69.14 亿元，调出资金至一般公共预算 0.81 亿元，专项债还本支出 1.44 亿元，结转结余 2.01 亿元。

### （二）项目情况

#### 1. 项目区位概况

深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程项目，发展改革部门审批监管代码：2304-440303-04-05-726560，项目包括：

（1）罗湖区 2024 年度（立新花园等小区）老旧小区改造工程项目

（2）罗湖区东湖街道横排岭村、虎竹吓村整治提升工程项目

(3) 笋岗村整治提升工程项目

(4) 罗湖区老旧电气安全隐患全面排查整治第二阶段老旧住宅区部分工程（第一批一深城公寓等 28 个台区）项目

(5) 横排岭老瓦房区域及周边道路和市政管网改造提升工程项目

(6) 宝润路（佳兆业段）建设工程项目

(7) 正坑水碧道越桥东北侧边坡等 12 处边坡治理工程项目

(8) 莲塘地区法定图则 05-20 地块人才住房和保障性住房项目

(9) 笋岗街道 H301-0036 宗地土地整备安置房建设工程

(10) 黄龙小区保障房项目改造工程项目

## 2. 项目建设规模及内容

(1) 罗湖区 2024 年度（立新花园等小区）老旧小区改造工程项目

本项目主要对黄贝、翠竹、东门等十个街道辖区内共 31 个老旧小区进行改造，总改造面积约 816,189.73 平方米，主要建设内容包括建筑结构加固、楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、安防设施、消防设施、环卫设施、无障碍设施改造及交通疏解工程等。

表 1: 各街道实施小区汇总表



序号	街道名称	改造小区数量	改造小区名称
1	黄贝街道	4	金枫花园、兴华苑、特检站一大院、特检站二大院
2	翠竹街道	1	职业病防治院小区
3	东门街道	2	东兴大厦、立新花园
4	桂园街道	3	嘉福苑小区 1 栋、3 栋；嘉福苑小区 4 栋、6 栋；七支队家属区
5	南湖街道	4	南华大厦附楼、罗湖区向西小学宿舍楼、文锦中学 AB 栋（文锦中学教工楼）、国旅宿舍
6	笋岗街道	3	金丽花园 8 栋、洪湖二街 14 号大院、碧湖花园
7	东湖街道	1	特检站水围生活区
8	莲塘街道	7	翠榕花园、仙桐馨苑、依仙湖居、莲塘花园、桐景花园、玉雅居、鹏基生活区
9	东晓街道	4	紫荆花园、东晓花园、翠苑楼、育才花园
10	清水河街道	2	金豪花园、专家公寓

## （2）罗湖区东湖街道横排岭村、虎竹吓村整治提升工程项目

本项目对横排岭村、虎竹吓村环境进行整治改造，含道路、排水、园建，主要建设内容包括：

道路：整治改造横排岭路，长 1,140 米，其中翻新沥青混凝土路面 6,385 平方米，补强沥青混凝土路面基层 2,529 平方米，更换陶瓷透水砖路面 480 平方米，完善标志标线 850 平方米，安装标牌 25 套、车止石 24 套，更换破损雨水口 45 个、井座井圈 111 个等。

排水：新建宽 1 米、深 1~1.2 米的钢筋混凝土排水渠 133 米及沉砂池 1 处，安装护栏 135 米等。

园建：改造福泰克园区入口和横排岭牌坊区域，新建廊架 2 座、挡土墙 65 米、花岗岩园路 210 平方米等。

### （3）笋岗村整治提升工程项目

本项目整治改造笋岗村环境，包含消防安全整治、管道清淤及井盖改造、弱电整治、道路交通改造，主要建设内容包括：

消防安全整治：新增微型消防站设备柜及设备 12 套，室外消防管道刷漆 4,452 米。

管道清淤及井盖改造：对检查井、阀门井进行调平加固，对现状污水管道及检查井进行清淤 85 立方米。

弱电整治：新增光纤入户，楼栋内敷设 DN40-DN80PVC 通信保护管 10,706 米；安装视频监控系统，含高清摄像头 55 台、网络交换机 14 台、液晶监视器 8 台等。

道路交通改造：改造现状一号至五号路和部分巷道，维持现状道路平面线位不变，将现状混凝土车行道路面和巷道路面铣刨后铺沥青混凝土罩面 22,878 平方米，修复混凝土人行道 5,025 平方米，更换路缘石 1,826 米，完善道路交通标志标线等。

### （4）罗湖区老旧电气安全隐患全面排查整治第二阶段老旧住宅区部分工程（第一批—深城公寓等 28 个台区）项目

本项目对七个街道 28 个台区进行安全隐患整治，更换残旧设备和出线电缆，设置接地系统等，具体包括东门街道立新花园三期 B 栋 1#、2#、3#变压器、世濠大厦专用变压器、旺业豪苑 1#、2#、3#专用变压器；南湖街道友谊大厦 1#、2#专用变压

器、世界金融中心 2#、3#专用变压器、阳光新干线 3#、4#专用变压器、海丰苑 1#、2#变压器；翠竹街道洪湖东岸 1#专用变压器、鸿业苑二期鸿怡阁专用变压器；桂园街道茂业和平大厦 2#、3#、4#、5#专用变压器、人民桥中医院变压器；东晓街道翠山小区 1#、2#、3#变压器；笋岗街道深城公寓 1#、2#专用变压器；黄贝街道赤龙花园 1#变压器。

#### （5）横排岭老瓦房区域及周边道路和市政管网改造提升工程项目

本项目对横排岭老瓦房区域及周边道路和市政管网进行改造，改造道路总长度 465 米，主要建设内容包括：

园建：拆除原有混凝土路面、透水砖路面，铺设花岗岩路面 1,721 平方米、仿古青砖路面 1,985 平方米、竹木地面 140 平方米，安砌路缘石 866 米，新建景墙 74 平方米，安装座凳 55 米等。

电气：监控敷设电缆保护管 551 米，新建手孔井 31 座等。

给排水：含给水、雨水和污水。1. 给水：拆除原有室外消火栓、阀门井，敷设 DN100 无缝钢管 41 米、de63PE 给水管 105 米，安装闸阀 6 个、室外消火栓 6 套，新建阀门井 6 座，新旧给水管连接 25 处等。2. 雨水：敷设 DN400PVC-UH 排水管 19 米，新建盖板沟 541 米、检查井 2 座等。3. 污水：敷设 DN400PVC-UH 排水管 521 米，新建检查井 52 座等。

交通及交通疏解：含交通和交通疏解。1. 交通：安装标志

牌 5 块、凸透镜 4 块，喷涂标线 150 平方米等。2. 交通疏解：安装警示灯 12 个、水马 63 米等。

#### （6）宝润路（佳兆业段）建设工程项目

项目主要建设内容为新建宝润路（佳兆业段），东侧与现状道路衔接，西侧与独树村城市更新项目在建道路衔接，长 161 米，红线宽 12 米，设计速度 20 公里/小时，双向 2 车道，为城市支路。主要建设内容包括：道路、交通、给排水、电气、燃气及交通疏解等。

#### （7）正坑水碧道越桥东北侧边坡等 12 处边坡治理工程项目

本项目对罗湖区正坑水碧道越桥东北侧边坡、东晓金威新苑边坡、渗滤液三厂西侧道路 3 号边坡、渗滤液三厂西侧道路 4 号边坡、飞灰区道路 6 号边坡、填埋二区道路 7 号边坡、梧桐南路蝴蝶谷路口南侧路基边坡、梧桐南路五亩地 700 米处路基边坡、梧桐南路往公园 20 米处路基边坡、梧桐南路五亩地 600 米处边坡、北门上山公路 1280 米处边坡、仙湖植物园 1 号边坡共 12 处边坡进行治理。

#### （8）莲塘地区法定图则 05-20 地块人才住房和保障性住房项目

项目主要在罗湖区莲塘街道晴柔路南侧 05-20 地块新建 1 栋地下 5 层、地上 13 层（1 层为裙楼，2 层及以上分为 A 座、B 座）建筑，项目占地面积 5,347 平方米，新建总建筑面积

36,741 平方米，其中地上 18,515 平方米，地下 18,226 平方米，设计总户数 354 户，二层及以上为人才房和保障性住房，裙楼和地下 1~3 层为文化活动中心、便民服务站、老年人日间照料中心、社区警务室、物业管理用房等，地下 4~5 层为车库，新建室外铺装、边坡支护等配套设施，以及晴柔路道路保护、交通疏解等。

#### (9) 笋岗街道 H301-0036 宗地土地整备安置房建设工程

项目位于罗湖区笋岗街道梨园路与宝安北路交汇处西侧，在笋岗片区 01-10 地块中的 01 子地块建设春笋楼回迁安置用房以及罗湖区学校红线内教师宿舍楼外迁工作储备预留用房，用地面积 4,117 平方米。主要建设内容包括：新建 1 栋地下 3 层、地上 37 层的安置房及室外配套，总建筑面积 36,440 平方米，其中地上 26,300 平方米，地下 10,140 平方米，共 366 户，地上为商业、住宅、片区汇聚机房、物业用房、消防控制室、临时垃圾房、人防报警间等，地下为消防水池、机房及车库等。

#### (10) 黄龙小区保障房项目改造工程项目

项目主要建设内容为将罗湖区沿河北路黄龙小区 3 栋、4 栋、5 栋、7 栋改造为保障房，改造总建筑面积 13,220 平方米，其中 3 栋 2,447 平方米、4 栋 4,195 平方米、5 栋 4,207 平方米、7 栋 2,371 平方米，项目建成后预计能提供保障性住房 350 套，主要改造内容包括：加固建筑结构、改造室内装修、

加装电梯、重做屋面和外立面防水及面层、翻新室外道路等。

### 3. 项目进度安排

(1) 罗湖区 2024 年度（立新花园等小区）老旧小区改造工程项目

建设施工进度：项目于 2024 年 8 月正式开始施工建设，2025 年 7 月完成工程施工，计划 2025 年 9 月完成竣工验收。

(2) 罗湖区东湖街道横排岭村、虎竹吓村整治提升工程项目

建设施工进度：项目于 2024 年 7 月正式开始施工建设，2025 年 1 月完成工程施工，2025 年 1 月完成竣工验收。

(3) 笋岗村整治提升工程项目

建设施工进度：项目于 2024 年 7 月正式开始施工建设，2024 年 11 月完成工程施工，2024 年 11 月完成竣工验收。

(4) 罗湖区老旧电气安全隐患全面排查整治第二阶段老旧住宅区部分工程（第一批—深城公寓等 28 个台区）项目

建设施工进度：项目于 2024 年 12 月正式开始施工建设，计划 2025 年 12 月底主体工程完工，2026 年 4 月完成竣工验收。

(5) 横排岭老瓦房区域及周边道路和市政管网改造提升工程项目

建设施工进度：项目于 2024 年 6 月正式开始施工建设，2025 年 4 月完成工程施工，2025 年 4 月完成竣工验收。

(6) 宝润路（佳兆业段）建设工程项目

建设施工进度：项目于 2025 年 6 月正式开始施工建设，计划 2025 年 10 月底基本完成工程施工，2025 年 10 月底完成竣工验收。

(7) 正坑水碧道越桥东北侧边坡等 12 处边坡治理工程项目

建设施工进度：项目于 2024 年 12 月正式开始施工建设，2025 年 7 月完成工程施工，2025 年 7 月完成竣工验收。

(8) 莲塘地区法定图则 05-20 地块人才住房和保障性住房项目

建设施工进度：项目于 2020 年 10 月正式开始施工建设，2025 年 4 月完成工程施工，2025 年 4 月完成竣工验收。

(9) 笋岗街道 H301-0036 宗地土地整备安置房建设工程

建设施工进度：项目于 2023 年 11 月正式开始施工建设，计划 2026 年 12 月完成工程施工。

(10) 黄龙小区保障房项目改造工程项目

建设施工进度：项目于 2024 年 9 月正式开始施工建设，2025 年 7 月完成工程施工，2025 年 12 月完成竣工验收。

(三) 项目立项情况或实施依据

《罗湖区城市更新“十三五”规划》，罗湖区按照系统更新的要求，加强城市更新与功能改造、产业升级、民生改善、安全生产等联动，不断提高城市更新质量，实现城市更新与经

济、社会、环境、生态的协调发展；促进罗湖区产业转型升级和空间布局优化，实现城市可持续发展，打造“精致、精品、精彩”城区。要通过城市更新持续稳定人才住房和保障性住房、创新型产业用房。规划期内力争通过城市更新配建人才住房和保障性住房不低于 0.7 万套，配建创新型产业用房不低于 65,590 平方米。以“金三角”“笋岗—清水河”“水贝—布心”莲塘等重点产业片区及轨道交通站点周边地区为重点，加大人才住房和保障性住房配建力度，满足多层次、多样化的住房需求。

根据罗湖区城市更新和土地整备局 2021 年工作计划，围绕“一主两区三带”产业发展格局，抓大控小，以大片区推进大项目，大项目推进大发展。高质量开展罗湖区城市更新和土地整备“十四五”规划编制工作，确保“十四五”开好局、起好步。一是加快推进湖贝、蔡屋围两大统筹片区的实施。二是全力推进笋岗—清水河重点片区项目实施。继续推进城建梅园、招商中环、长城物流等十二大产业项目实施，释放出有规模效益的优质空间资源。三是全力推进边检二大院等棚改项目的规划审批及实施。

#### 1. 国家有关法律法规、政策文件及规范性文件

《中华人民共和国环境保护法》（中华人民共和国主席令第九号）。

《中华人民共和国水土保持法》（中华人民共和国主席令



第三十九号)。

《地质灾害防治条例》(中华人民共和国国务院令第 394 号)。

《国务院关于加强地质灾害防治工作的决定》(国发〔2011〕20 号)。

《国务院办公厅印发贯彻落实国务院关于加强地质灾害防治工作决定重点工作分工方案的通知》(国办函〔2011〕94 号)。

《中央预算内投资保障性安居工程专项管理暂行办法》。

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》(国办发〔2020〕23 号)。

《中共中央办公厅、国务院办公厅关于印发〈关于推动城乡建设绿色发展的意见〉的通知》(中办发〔2021〕37 号)。

《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》(建科〔2021〕63 号)。

《国家计划委员会办公厅关于出版〈投资项目可行性研究报告指南版〉的通知》，计办投资〔2002〕15 号。

《政府投资条例》(国令第 712 号)。

《广东省环境保护条例》(2022 年 11 月)。

《广东省贯彻落实国务院关于加强地质灾害防治工作决定重点工作分工方案》(粤办函〔2011〕672 号)。

《转发国务院关于加强地质灾害防治工作决定的通知》

(粤府〔2011〕92号)。

《广东省发展改革委关于做好保障性住房、城中村改造等安居工程配套基础设施项目中央预算内投资专项2024年计划申报的通知》(粤发改投资函〔2024〕3号)。

《广东省城镇老旧小区改造技术导则(试行)》(2021年5月)。

《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》(粤府办〔2021〕3号)。

《深圳市人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》(深府办〔2022〕17号)。

《关于加强建筑工程边坡安全防范的紧急通知》深圳市住房和建设局,2012年7月4日。

《深圳市城市总体规划(2016—2035年)》。

《深圳市人才安居办法》(深圳市人民政府令第273号)。

《深圳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。

《深圳市保障性住房建设标准(试行)》。

《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》(深府令第292号)。

《深圳市地质灾害防治管理办法》。

《深圳市土地整备规划编制技术指引(试行)》(深规土〔2016〕891号)。

《深圳市城市总体规划（2010—2020）》。

《深圳市土地利用总体规划（2006—2020 年）》。

《深圳市边坡工程治理与生态景观提升工作指引（试行）》。

《深圳市边坡生态景观提升技术指引（试行）》。

《深圳市地质灾害防治规划（2016—2025 年）》（深规土〔2018〕7 号）。

《深圳经济特区政府投资项目管理条例》（2018 年）。

《深圳市住房和城乡建设局关于加快推动城中村整治提升首批试点项目工作的通知》。

《深圳市罗湖区城市更新和土地整备“十四五”规划》。

《深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区城市更新项目人才住房和保障性住房管理办法（试行）的通知》。

《深圳市罗湖区国土空间分区规划（2021—2035 年）》（草案）。

《深圳市政府投资项目前期工作技术文件编制指南（试行）》。

《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013 年版）（修订版）。

《深圳市城中村住房消防安全整治技术指引》。

《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019—

2025)》。

《深圳市城中村整治提升工作导则》。

《深圳经济特区消防条例》。

《深圳市城中村规模化租赁整治改造消防安全指引》。

《深圳市城镇老旧小区改造建设技术指引(试行)》。

《投资项目可行性研究报告指南(试用版)》。

《深圳市政府投资项目前期工作技术文件编制指南(试行)》。

《深圳市城市规划标准与准则 2018》。

《深圳市城市规划标准与准则》(2021 年局部修订稿)。

《深圳市城市规划标准与准则》(2021 年修订汇总版)。

《深圳经济特区建设项目环境保护条例》(2018.12)。

《市政工程投资估算编制办法》(建标〔2007〕164 号)。

《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》(发改投资〔2006〕132 号)。

《深圳市市政工程消耗量定额》(2017)。

《深圳市政府投资项目绿色建筑专篇编制指南》。

《深圳市建设工程技术经济指标》。

《深圳市建设工程工期标准》。

《深圳市市政维修工程消耗量标准》(2020)。

《深圳市建设工程消耗量定额》(2016)。

- 《深圳市装饰工程消耗量定额》（2020）。
- 《深圳市安装工程消耗量定额》（2020）。
- 《深圳建设工程价格信息》。
- 《城市道路工程设计规范》CJJ37—2012（2016年版）。
- 《城镇道路路面设计规范》（CJJ169—2012）。
- 《建筑与市政工程无障碍通用规范》。
- 《城市给水工程规划规范》（GB50282—2016）。
- 《城市排水工程规划规范》（GB50318—2017）。
- 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289—2016）。
- 《罗湖区东湖城中村综合治理工程项目Ⅱ标段梧桐山社区》。
- 《罗湖区市政设施及管网升级改造专项规划》。
- 《罗湖区地下管线综合详细规划》（2020）。
- 《深圳市公共交通“十四五”规划》。
- 《独树村城市更新单元规划》。
- 《罗湖区市政设施及管网系统升级改造研究及规划》（2017）。
- 《深圳市罗湖 LH03-T2&06-T1&T2 号片区〔深圳水库地区〕法定图则》。
- 《深圳市城中村整治提升三年行动方案（2023—2025年）》。
- 《深圳市水贝国际珠宝交易广场改造专项规划》。

《水贝国际珠宝交易广场城市更新单元规划》。

《深圳市罗湖 03-04 号片区〔布心地区〕法定图则》。

## 2. 项目单位提供的有关资料

《罗湖区发展和改革局关于罗湖区 2024 年度（立新花园等 30 个小区）老旧小区改造工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2024〕7 号）。

《正坑水碧道越桥东北侧边坡应急调查简报》，深圳市勘察研究院有限公司，2023 年 9 月。

《罗湖区金威新苑西侧边坡应急调查简报》，深圳市勘察研究院有限公司，2023 年 9 月。

《罗湖区莲塘街道仙湖植物园 1 号边坡应急调查简报》，深圳市勘察研究院有限公司，2023 年 9 月。

《下坪垃圾填埋场内多处隐患边坡应急调查报告》，深圳市勘察研究院有限公司，2023 年 12 月。

《深圳市梧桐山风景区地质灾害和危险边坡险情调查报告》，深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心、深圳市地质环境监测中心，2023 年 9 月。

## （四）项目主体

1. 2026 年深圳市政府专项债券—深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程项目的主管部门是深圳市罗湖区住房和建设局。

2. 2026 年深圳市政府专项债券—深圳市罗湖区城中村综合

整治及配套工程项目包括罗湖区 2024 年度（立新花园等 30 个小区）老旧小区改造工程项目、横排岭村、虎竹吓村整治提升工程项目、笋岗村整治提升工程项目、罗湖区老旧电气安全隐患全面排查整治第二阶段老旧小区部分工程项目（第一批一深城公寓等 28 个台区）、横排岭老瓦房区域及周边道路和市政管网改造提升工程项目、宝润路（佳兆业段）建设工程项目、正坑水碧道越桥东北侧边坡等 12 处边坡治理工程项目、莲塘地区法定图则 05-20 地块人才住房和保障性住房项目、笋岗街道 H301-0036 宗地土地整备安置房建设工程项目、黄龙小区保障房改造工程项目，其中深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程项目包括罗湖区 2024 年度（立新花园等 30 个小区）老旧小区改造工程项目建设单位为深圳市罗湖区住房和建设局；横排岭村、虎竹吓村整治提升工程项目、横排岭老瓦房区域及周边道路和市政管网改造提升工程项目建设单位为深圳市罗湖区东湖街道办事处；笋岗村整治提升工程项目建设单位为深圳市罗湖区笋岗街道办事处；罗湖区老旧电气安全隐患全面排查整治第二阶段老旧小区部分工程项目（第一批一深城公寓等 28 个台区）建设单位为深圳罗湖供电局；宝润路（佳兆业段）建设工程项目、正坑水碧道越桥东北侧边坡等 12 处边坡治理工程项目、莲塘地区法定图则 05-20 地块人才住房和保障性住房项目、笋岗街道 H301-0036 宗地土地整备安置房建设工程项目建设单位为深圳市罗湖区建筑工务署；黄龙小区保障房改造工程

项目建设单位为深圳市罗湖城市发展有限公司。

#### （五）本次计划发行专项债情况

本项目已发行 15,900 万元专项债用于项目建设，其中 2024 年 9 月发行 6,800 万元专项债券，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；2025 年 5 月发行 8,600 万元专项债，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；2026 年 2 月发行 500 万元专项债，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

本次拟发行 4,500 万元专项债，期限 20 年，票面利率 2.38%。按发行债券利率及手续费率（债券发行承销费暂按 0.06%、债券发行登记费暂按 0.0064%、还本付息手续费暂按 0.005%），测算利率依据本报告测算日前五日 20 年期国债的平均值加 15BP 得到，即 2.38%。专项债每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

## 二、绩效评估

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

#### 1. 项目实施的必要性

##### （1）满足政策规划需要，推动城市高质量发展

城中村综合整治改造是顺应国家、省、市政策要求的重要举措。根据《深圳市人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（深府办〔2022〕17 号）和《深圳市罗湖区城市更新和土地整备“十四五”规划》，罗湖区积极推



进老旧小区改造，旨在实现“住有宜居”的目标。通过改造，消除安全隐患，改善居住环境，逐步推进完善类改造项目，提升城市整体形象。

## （2）改善居民生活环境，提高幸福感

老旧小区和城中村普遍存在失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全等问题，给居民生活带来极大不便。通过综合整治改造，能够显著改善居民的生活环境，提升居民的幸福感和归属感。罗湖区在改造过程中积极尊重居民意愿，畅通与居民的交流渠道，确保改造效果符合居民需求。

## （3）提升城市形象，增强城市吸引力

老旧小区和城中村的改造不仅是民生工程，也是提升城市形象的重要手段。通过优化片区综合环境，改善城市生态环境，展示地区形象，能够增强居民的城市归属感和认同感，吸引高端人才入住，间接促进经济发展。

## （4）推动城市科学发展，实现可持续发展

城中村综合整治改造符合中央提出的科学发展观和构建社会主义和谐社会的战略思想。通过完善基础设施建设，推动整个社会走上生产发展、生活富裕、生态良好的文明发展道路，符合城市可持续发展的要求。

## 2. 项目实施的公益性

### （1）改善居民生活条件，提升公共生活品质

城中村综合整治改造项目是一项社会公益事业，旨在改善

居民的生活条件，提升公共生活品质。通过改造，能够消除安全隐患，完善市政配套设施，改善社区服务设施，提升居民的生活质量。

## （2）促进社会和谐稳定

通过改造老旧小区和城中村，能够减少因电气故障、房屋安全隐患等问题引发的邻里纠纷和社会矛盾，促进社会和谐稳定。项目的实施有助于提升居民的安全感和幸福感，增强社区的凝聚力。

## （3）推动城市生态修复和环境保护

城中村综合整治改造项目在施工过程中注重节能减排和环境保护，通过各类措施减少对环境的直接和间接影响。项目的实施有助于推动城市生态修复，提升城市的环境质量，打造宜居宜业的城市环境。

# 3. 项目实施的收益性

## （1）间接经济效益

虽然城中村综合整治改造项目不能带来直接的经济效益，但通过改善城市形象、提升居住环境，能够吸引高端人才入住，间接促进经济发展。项目的实施有助于提升房产的市场价值，带动周边商业和服务业的发展，增加就业机会，促进区域经济发展。

## （2）社会效益

项目的实施能够显著改善居民的生活环境，提升居民的幸

福感和归属感。通过改造，能够消除安全隐患，减少因电气故障、房屋安全隐患等问题引发的安全事故，保障居民的生命财产安全。项目的实施有助于提升城市形象，增强城市的吸引力和竞争力。

## （二）项目投资合规性与项目成熟度

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。项目已取得了相应的批复文件，建设手续齐备，项目成熟度较高。具体批复文件见报告第二部分中项目实施的主要依据。

## （三）项目资金来源和到位可行性

本项目整体建设期总投资成本估算为 440,365 万元，其中建设工程费用 439,642 万元，发行债券产生的利息费用及融资费用 723 万元，其中发行专项债券募集项目专项债 20,400 万元，剩余将由自筹资金、中央财政补助资金、其他资金承担。

## （四）项目收入、成本、收益测算合理性

### 1. 测算依据

项目严格依据国家有关法律法规、政策文件及规范性文件和广东省及深圳市有关法规、政策性文件进行测算。

### 2. 收入预测

罗湖区东湖街道横排岭村、虎竹吓村整治提升工程项目收入来源为投放自动售卖机，根据当前项目规划，未来可投放自动售卖机 1 台。

笋岗村整治提升工程项目收入来源为投放自动售卖机，根据当前项目规划，未来可投放自动售卖机 2 台。

横排岭老瓦房区域及周边道路和市政管网改造提升工程项目收入来源为投放自动售卖机，根据当前项目规划，未来可投放自动售卖机 1 台。

正坑水碧道越桥东北侧边坡等 12 处边坡治理工程项目收入来源为投放横幅广告，根据当前项目规划，未来可投放长 10 米，高 1 米的横幅广告。

笋岗街道 H301-0036 宗地土地整备安置房建设工程项目收入来源为停车位收入，根据当前项目规划，未来可出租停车位 210 个。

黄龙小区保障房改造工程项目收入来源为公寓出租、商铺出租，根据当前项目规划，未来可出租公寓总间数为 376 间以及 23 间商铺，本项目参考小区周边同类型人才安居房项目租金收费标准作为本项目运营主要收入来源。

东湖街道布心市场及周边片区城市更新项目收入来源包括土地出让，根据当前项目规划，将土地出让作为本项目运营主要收入来源。（最终地价金额受地价规则、标定地价变化影响，以经审批的地价测算结果为准）

经测算，债券存续期内，本项目预计可实现运营收入合计为 47,244 万元。

### 3. 成本预测

罗湖区东湖街道横排岭村、虎竹吓村整治提升工程项目预计 2026 年完成自动售卖机投放，采用合作经营模式，相关的运营成本由第三方运营公司承担，项目单位不承担运营成本。

笋岗村整治提升工程项目预计 2026 年完成自动售卖机投放，由于采用合作经营模式，相关的运营成本由第三方运营公司承担，项目单位不承担运营成本。

横排岭老瓦房区域及周边道路和市政管网改造提升工程项目预计 2026 年完成自动售卖机投放，由于采用合作经营模式，相关的运营成本由第三方运营公司承担，项目单位不承担运营成本。

正坑水碧道越桥东北侧边坡等 12 处边坡治理工程项目预计 2026 年完成横幅广告投放，由于采用出租模式，相关的运营成本由租赁单位承担，项目单位不承担运营成本。

笋岗街道 H301-0036 宗地土地整备安置房建设工程项目预计 2026 年完成停车位投放，采用合作经营模式，相关的运营成本由第三方运营公司承担，项目单位不承担运营成本。

黄龙小区保障房改造工程项目预计 2025 年完成租赁，由于采用出租模式，相关的销售费用已在建设投资概算中考虑。

#### 4. 收益预测

通过测算，本项目专项债券本息覆盖倍数可达 1.23，本金

覆盖倍数可到 1.78。收入下浮 15%或利率增加 15%的情况下，专项债债券本息覆盖倍数分别为 1.05 和 1.18，可实现债券还本付息的资金需要，具备较高的债券还本付息能力。

总体而言，本项目通过发行专项债券将实现较低成本融资。

#### （五）债券资金需求合理性

本项目建设资金来源于自筹资金、中央财政补助资金、发行专项债券筹措的资金。本项目建设期已发行 15,900 万元专项债券用于项目建设，其中 2024 年 9 月发行 6,800 万元专项债券，票面利率 2.19%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；2025 年 5 月发行 8,600 万元专项债券，票面利率 2.07%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；2026 年 2 月发行 500 万元专项债券，票面利率 2.44%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。本次拟发行 4,500 万元专项债券用于项目建设，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。债券资金筹集方案已聘请专业第三方外部机构进行收入预测与资金平衡测算，确保资金用途合理。

#### （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

##### 1. 项目偿债计划可行性

本项目收益来源为投放自动售卖机、停车位出租、投放横幅广告、公寓出租、商铺出租、土地出让等，以上收入部分作

为债券还本付息资金来源。

利率依据专项债正式发行利率。偿债计划符合专项债券偿还实际情况，偿债计划可行。

## 2. 风险点

风险层面主要是工期延误相关风险和资金监管风险。

工期延误风险方面，本项目为城中村综合整治及配套工程项目，开发周期较长，开发建设投资超额及其他不可控或不可抗力等因素都有可能影响项目的施工进度。

风险控制措施：一是控制开发成本，保证工程质量。将项目开发的总体经营思路，贯彻到项目的所有业务流程中，并使之在业务流程的各个环节中得到很好的理解和执行。在项目实施中应优化设计，采取优化的工程技术措施和施工方案，既要控制各项开发建设成本费用，又要保证工程质量。二是开发时间控制。为达到项目在规定期限内开发完毕并取得合理的回报，并且防止随着时间的延长而使得市场情况发生变化，建议本项目做好开发周期的控制，力争在规定的期限内开发完毕。

资金监管风险方面，本项目专项债发行做到全流程监控，同时专项债资金必须做到专款专用。

总体而言，专项债券项目保障还本付息能力较强，债券兑现高，是充分可行的。

## （七）绩效目标合理性

本项目绩效目标设置能有效反映项目的预期产出、融资成

本、偿债风险等。遵循科学规范、协同配合、公开透明原则，遵循项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险。各级财政部门牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作，应当依法依规公开绩效信息，自觉接受社会监督，通过公开推动提高专项债券资金使用绩效。

#### （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，已具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

#### （十）绩效目标

表 2：深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程项目

绩效目标表

项目名称	深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程	投向领域	老旧小区改造
项目主管部门	深圳市罗湖区住房和建设局	项目单位	深圳市罗湖城市发展有限公司、深圳罗湖供电局、深圳市罗湖区建筑工务署、深圳市罗湖区东湖街道办事处、深圳市罗湖区笋岗街道办事处



政策依据		《深圳市人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》深府办〔2022〕17号		
计划开工时间		2020年	计划竣工时间	2026年
项目实施内容		罗湖区2024年度（立新花园等小区）老旧小区改造工程、罗湖区东湖街道横排岭村、虎竹吓村整治提升工程、笋岗村整治提升工程、罗湖区老旧电气安全隐患全面排查整治第二阶段老旧住宅区部分工程（第一批一深城公寓等28个台区）、横排岭老瓦房区域及周边道路和市政管网改造提升工程、宝润路（佳兆业段）建设工程、正坑水碧道越桥东北侧边坡等12处边坡治理工程、莲塘地区法定图则05-20地块人才住房和保障性住房、笋岗街道H301-0036宗地土地整备安置房建设工程、黄龙小区保障房项目改造工程。		
总体资金需求		债券资金需求： 20,400万元 其他资金：419,965万元	年度资金需求	债券资金需求： 5,000万元 其他资金： 883万元
以前年度发行债券情况		2024年9月发行规模6,800万元，期限20年，票面利率2.19%。 2025年5月发行规模8,600万元，期限20年，票面利率2.07%。 2026年2月发行规模500万元，期限20年，票面利率2.44%。		
年度绩效目标		稳步推进城中村整治，促进社区的和谐，增强居民的凝聚力		
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	完成各项目工程	100%
		质量指标	验收合格率	100%
		时效指标	2026年完成竣工验收	完成
		成本指标	成本控制率	$80\% \leq n \leq 100\%$
	效益指标	经济效益指标	不适用	不适用
		社会效益指标	改善居住环境	全项目

		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	不适用	不适用
	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	>90%
		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%

### 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

#### (一) 投资估算

##### 1. 项目整体投资总成本估算

项目整体建设投资概算为 439,642 万元（取整至万元，下同），建设期已发行 15,900 万元专项债券用于项目建设，其中 2024 年 9 月发行 6,800 万元专项债券，期限 20 年，票面利率 2.19%；2025 年 5 月发行 8,600 万元专项债券，期限 20 年，票面利率 2.07%；2026 年 2 月发行 500 万元专项债券，期限 20 年，票面利率 2.44%。本次拟发行 4,500 万元专项债券用于项目建设，期限 20 年，票面利率 2.38%。测算利率依据本报告测算日前五日 20 年期国债的平均值加 15BP 得到，即 2.38%。根据发行安排测算，项目建设期间利息费用、发行费用及付息服务费共 723 万元，据此建设期总的投资成本概算为 440,365 万元。总概算构成如下：

表 3：项目整体建设期投资成本总概算

单位：万元人民币

序号	项目费用名称	金额
一	建设投资概算	439,642
二	建设期利息	708
三	专项债发行及承销费	15
投资成本总概算		440,365

注：投资成本总概算不含不可预见费

##### 2. 投资计划

项目整体工程预计在 2026 年完成，建设投资总概算为

440,365 万元，根据工程建设时间安排项目资金，截至 2026 年资金安排表如下：

表 4：项目整体工程费用投资计划安排表

单位：万元人民币

年份	截至 2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
投资计划安排	7,675	7,031	2,417	390,722	26,636	5,883	440,365

## （二）筹措方案

### 1. 资金筹措原则

项目整体建设期总投资成本估算为 440,365 万元，其中建设工程费用 439,642 元，发行债券产生的利息费用及融资费用 723 万元。计划将以自筹资金、中央财政补助资金、发行专项债券、其他资金进行筹措。

### 2. 项目资金来源及安排计划

项目整体建设期投资总成本 440,365 万元，建设期已发行 15,900 万元专项债券用于项目建设，其中 2024 年 9 月发行 6,800 万元专项债券，票面利率 2.19%，期限 20 年；2025 年 5 月发行 8,600 万元专项债券，票面利率 2.07%，期限 20 年；2026 年 2 月发行 500 万元专项债券，票面利率 2.44%，期限 20 年。本次计划通过发行专项债券募集项目专项债 4,500 万元，剩余将由自筹资金、中央财政补助资金承担。专项债发行计划如下：

表 5：项目整体专项债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限	还本付息方式
2024 年 9 月	6,800	20 年	固定利率，每半年付息一次，到期还本
2025 年 5 月	8,600	20 年	固定利率，每半年付息一次，到期还本
2026 年 2 月	500	20 年	固定利率，每半年付息一次，到期还本
2026 年本期	4,500	20 年	固定利率，每半年付息一次，到期还本
合计	20,400		

自筹资金投入计划表如下：

表 6：项目整体自筹资金投入金额及时间安排表

单位：万元人民币

年度	截至 2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
自筹资金投资计划	7,675	7,031	2,417	18,454	17,960	883	54,420

### （三）资金使用计划

根据《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》规定：“（五）确保落实到期债务偿还责任。省级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入实行分账管理。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。”基于上述规定，在本项目债券存续期内，若出现流动性不足的情况时，将由自筹资金、中央财政补助资金补充。

根据投资计划表，并结合已到位资金进度、实际已支出的资金情况、后续资金安排计划以及各项费用支出情况，制作了建设期的资金平衡表：

年份	建设期	运营期	合计
资金平衡表	资金平衡表	资金平衡表	资金平衡表
建设期	运营期	合计	合计
建设期	运营期	合计	合计

建设期资金平衡表

建设期资金平衡表

建设期资金平衡表

年份	建设期	运营期	合计	建设期	运营期	合计	建设期
建设期	运营期	合计	建设期	运营期	合计	建设期	运营期

建设期资金平衡表

建设期资金平衡表

建设期资金平衡表

表 7：项目整体建设期资金平衡表

单位：万元人民币

序号	项目	计划安排						
		截至 2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	小计
一	建设资金流出	7,675	7,031	2,417	390,722	26,636	5,883	440,365
1	静态投资	7,675	7,031	2,417	390,678	26,359	5,482	439,642
2	发行费用	-	-	-	6	6	3.32	15
3	建设期利息-专项债	-	-	-	38	272	398	708
4	建设期-还本付息服务费	-	-	-	0.002	0.01	0.02	0.03
5	建设期本金偿还-专项债	-	-	-	-	-	-	-
二	资金来源	7,675	7,031	2,417	390,798	26,560	5,883	440,365
1	自筹资金	7,675	7,031	2,417	18,454	17,960	883	54,420
2	专项债	-	-	-	6,800	8,600	5,000	20,400
3	中央财政补助资金	-	-	-	4,684	-	-	4,684
4	其他资金	-	-	-	360,860	-	-	360,860
三	加：上期资金结余	-	-	-	-	76	-	-
四	资金结余	-	-	-	76	-	-	-

## 四、项目预期收益与融资平衡情况

### （一）项目运作模式

本项目采取出租的方式运营，包括投放自动售卖机、停车位出租、投放横幅广告、公寓出租、商铺出租、土地出让等。

### （二）项目预期成本收益

#### 1. 项目收入测算

##### （1）投放自动售卖机

项目建成后将在横排岭村、虎竹吓村、笋岗村、横排岭老瓦房区域共投放自动售卖机 4 台，预计年收入为 0.12 万元/台。项目运营期内，自动售卖机收入合计 9.60 万元。

##### （2）投放横幅广告

项目建成后将在正坑水碧道越桥东北侧边坡设置栏杆广告位 1 处，根据当前项目规划，未来可投放长 10 米，高 1 米的横幅广告。基于谨慎性原则，栏杆广告出租单价按 0.05 万元/年进行测算。项目运营期内，广告位收入合计为 1 万元。

##### （3）停车位出租

项目建成后，在笋岗片区 01-10 地块可供出租的社会停车位数量约为 210 个，参考周边其他同类型项目出租单价，暂按 300 元/月/个计算，暂不考虑增长率。出于谨慎性考虑，出租率按照第一年 50%，第二年 60%，第三年 70%，第四年 80%，第五年及以后年度按照 90% 计算。项目运营期内，停车位收入合计为 1,210 万元。



#### (4) 公寓、商铺出租

项目建成后，在黄龙小区可出租公寓 376 间、商铺 23 间。

根据项目状况及小区周边同类型人才安居房项目出租收费标准作为本项目运营主要收入来源，收入测算结果列示如下：

表 8：收入预算估算表

序号	经营内容	规模		价格		营收（万元）
1	小单房	12	间	980	元/月	14
2	大单房	298	间	1,350	元/月	483
3	一房一厅	63	间	1,700	元/月	128
4	二房一厅	3	间	2,000	元/月	7
5	商铺	23	间	8,900	元/月	246
6	合计					878

预计项目于 2025 年完成全部出租，可用于还款的收入总计为 18,882 万元，详见下表：

表 9：黄龙小区保障房项目预计可还款收入表

单位：万元人民币

年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
收入	439	878	878	878	878	878	878	878	878	878	878
年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
收入	878	878	878	878	878	878	878	878	878	878	878

#### (5) 其他收入

东湖街道布心市场及周边片区城市更新项目计划于 2026 年完成土地使用权出让，预计通过土地出让将筹集 5 亿元，其中

可用于项目还本付息收入 27,074 万元。（最终地价金额受地价规则、标定地价变化影响，以经审批的地价测算结果为准）

表 10：东湖街道布心市场及周边片区城市更新项目计划一览表

编号	辖区	街道	项目名称	计划申报主体	拆除范围用地面积 (平方米)	备注
1	罗湖	东湖街道	罗湖区东湖街道布心市场及周边片区城市更新单元	东湖街道办事处	36,707	①拟更新方向为居住、商业等功能。 ②拟拆除范围内应落实不少于 9,890 平方米公共利益用地。 ③更新单元计划有效期 2 年，自 2024 年 4 月 2 日至 2026 年 4 月 1 日止。

2. 项目成本及相关税费

（1）专项债存续期财务费用

项目整体存续期内财务费用主要为债券利息及还本付息服务费，建设期已发行 15,900 万元专项债券用于项目建设，其中 2024 年 9 月发行 6,800 万元专项债券，期限 20 年，票面利率 2.19%。2025 年 5 月发行 8,600 万元专项债，期限 20 年，票面利率 2.07%；2026 年 2 月发行 500 万元专项债券，期限 20 年，票面利率 2.44%。本次拟发行 4,500 万元专项债，期限 20 年，票面利率 2.38%。按发行债券利率及手续费标准（债券发行承销费暂按 0.06%、债券发行登记费暂按 0.0064%、还本付息手续费暂按 0.005%），测得存续期间 2024 年—2046 年总财务费用为 29,471 万元，考虑到 2021 年至 2026 年为项目建设期，此期

间的财务费用将计入项目投资成本。

表 11：专项债券应付本息情况表

单位：万元人民币

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	发行费用和还本付息服务费
1	2024 年	-	6,800	-	6,800	2.19%	38	38	6
2	2025 年	6,800	8,600	-	15,400	2.07%	272	272	6
3	2026 年	15,400	5,000	-	20,400	2.55%	398	398	3
4	2027 年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
5	2028 年	20,400	-	-	20,400	2.55%	454	454	0.02
6	2029 年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
7	2030 年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
8	2031 年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
9	2032 年	20,400	-	-	20,400	2.55%	454	454	0.02
10	2033 年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
11	2034 年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
12	2035 年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
13	2036 年	20,400	-	-	20,400	2.55%	454	454	0.02
14	2037 年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
15	2038 年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
16	2039 年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
17	2040 年	20,400	-	-	20,400	2.55%	454	454	0.02
18	2041 年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
19	2042 年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
20	2043 年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
21	2044 年	20,400	-	6,800	13,600	2.55%	416	7,216	0.36
22	2045 年	13,600	-	8,600	5,000	2.55%	180	8,780	0.44
23	2046 年	5,000	-	5,000	-	2.55%	55	5,055	0.25
合计			20,400	20,400			9,055	29,455	16

## （2）运营成本费用

### ①投放自动售卖机

项目在运营期间的各类支出由第三方运营公司承担，项目单位不承担运营成本，本方案暂不计算相关成本。

### ②投放横幅广告

本项目在运营期间的各类支出由租赁单位承担，项目单位不承担运营成本，本方案暂不计算相关成本。

### ③停车位出租

本项目在运营期间的各类支出由第三方运营公司承担，项目单位不承担运营成本，本方案暂不计算相关成本。

### ④公寓、商铺出租

黄龙小区公寓、商铺预计 2025 年完成出租，由于采用出租模式，相关的租赁费用已在建设投资概算中考虑，本项目成本费用依据如下：

表 12：总成本费用估算表

单位：万元人民币

支出类型	分年度运营支出					
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
合计	76	238	503	503	503	503
外购原材料	—	123	246	246	246	246
外购燃料、动力	—	4	7	7	7	7
工资及福利费	40	100	200	200	200	200
修理费	36	1	3	3	3	3
其他费用	—	4	26	26	26	26
税费支出	—	6	21	21	21	21

表 13：总成本费用估算表

单位：万元人民币

支出类型	分年度运营支出					
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
合计	503	503	503	503	503	503
外购原材料	246	246	246	246	246	246
外购燃料、动力	7	7	7	7	7	7
工资及福利费	200	200	200	200	200	200
修理费	3	3	3	3	3	3
其他费用	26	26	26	26	26	26
税费支出	21	21	21	21	21	21

表 14：总成本费用估算表

单位：万元人民币

支出类型	分年度运营支出					
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
合计	503	503	503	503	503	503
外购原材料	246	246	246	246	246	246
外购燃料、动力	7	7	7	7	7	7
工资及福利费	200	200	200	200	200	200
修理费	3	3	3	3	3	3
其他费用	26	26	26	26	26	26
税费支出	21	21	21	21	21	21

表 15：总成本费用估算表

单位：万元人民币

支出类型	分年度运营支出				合计
	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
合计	503	503	503	503	10,875
外购原材料	246	246	246	246	5,287
外购燃料、动力	7	7	7	7	159

工资及福利费	200	200	200	200	4,340
修理费	3	3	3	3	93
其他费用	26	26	26	26	558
税费支出	21	21	21	21	439

### (3) 税费

基于现行税法规定，本项目测算主要涉及的税种及相关计税依据如下：

表 16：项目税费表

项目	税率
增值税	按税率 3%计征
城建维护税	按增值税的 7%计取
教育费附加及地方教育费附加	按增值税的 3%计取
企业所得税	按税率 25%计征

根据财税〔2013〕101号《财政部国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》“一、对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征。

在商品住房等开发项目中配套建造安置住房的，依据政府部门出具的相关材料、房屋征收（拆迁）补偿协议或棚户区改造合同（协议），按改造安置住房建筑面积占总建筑面积的比例免征城镇土地使用税、印花税。”

本项目税费支出详见下表：

表 17：项目分年度税费支出表

单位：万元人民币

序号	税费类型	分年度税费支出
----	------	---------

		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	增值税及附加	—	6	21	21	21	21
1	增值税（销项）	—	13	26	26	26	26
2	运营进项税	—	8	8	8	8	8
3	城市维护建设税	—	—	1	1	1	1
4	教育费附加	—	—	1	1	1	1

表 18：项目分年度税费支出表

单位：万元人民币

序号	税费类型	分年度税费支出					
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	增值税及附加	21	21	21	21	21	21
1	增值税（销项）	26	26	26	26	26	26
2	运营进项税	8	8	8	8	8	8
3	城市维护建设税	1	1	1	1	1	1
4	教育费附加	1	1	1	1	1	1

单位：万元人民币

表 19：项目分年度税费支出表

单位：万元人民币

序号	税费类型	分年度税费支出					
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	增值税及附加	21	21	21	21	21	21
1	增值税（销项）	26	26	26	26	26	26
2	运营进项税	8	8	8	8	8	8
3	城市维护建设税	1	1	1	1	1	1
4	教育费附加	1	1	1	1	1	1

表 20：项目分年度税费支出表

单位：万元人民币

序号	税费类型	分年度税费支出					合计
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
一	增值税及附加	21	21	21	21	21	439
1	增值税（销项）	26	26	26	26	26	567
2	运营进项税	8	8	8	8	8	167
3	城市维护建设税	1	1	1	1	1	28

序号	税费类型	分年度税费支出					合计
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
4	教育费附加	1	1	1	1	1	12

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 21：项目分年度运营收支表

单位：万元人民币

类别	分年度收益					
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
项目收入	-	439	917	917	924	924
运营支出	76	238	503	503	503	503
收益	-76	201	414	414	421	421
类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
项目收入	932	932	939	939	947	947
运营支出	503	503	503	503	503	503
收益	429	429	436	436	444	444
类别	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
项目收入	947	947	947	947	947	947
运营支出	503	503	503	503	503	503
收益	444	444	444	444	444	444
类别	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
项目收入	947	7,260	16,502	6,153	947	47,244
运营支出	503	503	503	503	503	10,875
收益	444	6,757	15,999	5,650	444	36,369

### （三）项目融资平衡情况

预计本期债券募投项目相关收益可以全部实现，期末项目累计现金结存额为 7,620 万元，项目全周期专项债本息合计 29,471 万元。本息（本金）覆盖倍数及覆盖率如下：

表 22：覆盖倍数及覆盖率表

项目	覆盖倍数及覆盖率
专项债本息覆盖倍数	1.23
专项债本金覆盖倍数	1.78





表 23：项目整体资金测算平衡表

单位：万元人民币

年份/项目	截至 2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>									
经营活动产生的现金流入	-	-	-	-	439	917	917	924	924
经营税金及附加	-	-	-	-	6	21	21	21	21
经营活动产生的现金流出	-	-	-	76	232	482	482	482	482
<b>经营活动产生的现金净流量</b>	-	-	-	-76	201	414	414	421	421
<b>二、投资活动产生的现金</b>									
建设工程费用	7,675	7,031	2,417	390,678	26,359	5,482	-	-	-
<b>投资活动产生的现金合计</b>	-7,675	-7,031	-2,417	-390,678	-26,359	-5,482	-	-	-
<b>三、筹资活动产生的现金</b>									
自筹资金流入	7,675	7,031	2,417	18,454	17,960	883	-	-	-
政府债券融资流入	-	-	-	6,800	8,600	5,000	-	-	-
中央财政补助资金	-	-	-	4,684	-	-	-	-	-
其他资金	-	-	-	360,860	-	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	7,675	7,031	2,417	390,798	26,560	5,883	-	-	-
债券发行及其他费用	-	-	-	6	6	3.34	0.02	0.02	0.02
偿还专项债本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付专项债利息	-	-	-	38	272	398	452	454	452
<b>筹资活动现金流出小计</b>	-	-	-	44	278	401	452	454	452
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	7,675	7,031	2,417	390,754	26,282	5,482	-452	-454	-452
<b>期初现金</b>	-	-	-	-	-	124	538	499	467
<b>期内现金变动</b>	-	-	-	-	124	414	-39	-32	-31
<b>期末现金</b>	-	-	-	-	124	538	499	467	436

表 24：项目整体资金测算平衡表

单位：万元人民币

年份/项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>									
经营活动产生的现金流入	932	932	939	939	947	947	947	947	947
经营税金及附加	21	21	21	21	21	21	21	21	21
经营活动产生的现金流出	482	482	482	482	482	482	482	482	482
<b>经营活动产生的现金净流量</b>	<b>429</b>	<b>429</b>	<b>436</b>	<b>436</b>	<b>444</b>	<b>444</b>	<b>444</b>	<b>444</b>	<b>444</b>
<b>二、投资活动产生的现金</b>									
建设工程费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>投资活动产生的现金合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>三、筹资活动产生的现金</b>									
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
政府债券融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中央财政补助资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
债券发行及其他费用	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
偿还专项债本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付专项债利息	452	452	454	452	452	452	454	452	452
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>452</b>	<b>452</b>	<b>454</b>	<b>452</b>	<b>452</b>	<b>452</b>	<b>454</b>	<b>452</b>	<b>452</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-452</b>	<b>-452</b>	<b>-454</b>	<b>-452</b>	<b>-452</b>	<b>-452</b>	<b>-454</b>	<b>-452</b>	<b>-452</b>
<b>期初现金</b>	<b>436</b>	<b>412</b>	<b>388</b>	<b>371</b>	<b>355</b>	<b>346</b>	<b>338</b>	<b>328</b>	<b>319</b>
<b>期内现金变动</b>	<b>-24</b>	<b>-24</b>	<b>-17</b>	<b>-16</b>	<b>-9</b>	<b>-9</b>	<b>-10</b>	<b>-9</b>	<b>-9</b>
<b>期末现金</b>	<b>412</b>	<b>388</b>	<b>371</b>	<b>355</b>	<b>346</b>	<b>338</b>	<b>328</b>	<b>319</b>	<b>311</b>

表 25：项目整体资金测算平衡表

单位：万元人民币

年份/项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
<b>一、经营活动产生的现金流</b>									
经营活动产生的现金流入	947	947	947	947	7,260	16,502	6,153	947	47,244
经营税金及附加	21	21	21	21	21	21	21	21	439
经营活动产生的现金流出	482	482	482	482	482	482	482	482	10,436
<b>经营活动产生的现金净流量</b>	<b>444</b>	<b>444</b>	<b>444</b>	<b>444</b>	<b>6,757</b>	<b>15,999</b>	<b>5,650</b>	<b>444</b>	<b>36,369</b>
<b>二、投资活动产生的现金</b>									
建设工程费用	-	-	-	-	-	-	-	-	439,642
<b>投资活动产生的现金合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-439,642</b>
<b>三、筹资活动产生的现金</b>									
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	54,420
政府债券融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	20,400
中央财政补助资金	-	-	-	-	-	-	-	-	4,684
其他资金	-	-	-	-	-	-	-	-	360,860
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>440,365</b>
债券发行及其他费用	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.36	0.44	0.25	16
偿还专项债本金	-	-	-	-	-	6,800	8,600	5,000	20,400
支付专项债利息	452	454	452	452	452	416	180	55	9,055
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>452</b>	<b>454</b>	<b>452</b>	<b>452</b>	<b>452</b>	<b>7,216</b>	<b>8,781</b>	<b>5,055</b>	<b>29,471</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-452</b>	<b>-454</b>	<b>-452</b>	<b>-452</b>	<b>-452</b>	<b>-7,216</b>	<b>-8,781</b>	<b>-5,055</b>	<b>410,893</b>
<b>期初现金</b>	<b>311</b>	<b>302</b>	<b>293</b>	<b>284</b>	<b>275</b>	<b>6,580</b>	<b>15,363</b>	<b>12,232</b>	
<b>期内现金变动</b>	<b>-9</b>	<b>-10</b>	<b>-9</b>	<b>-9</b>	<b>6,304</b>	<b>8,783</b>	<b>-3,131</b>	<b>-4,611</b>	
<b>期末现金</b>	<b>302</b>	<b>293</b>	<b>284</b>	<b>275</b>	<b>6,580</b>	<b>15,363</b>	<b>12,232</b>	<b>7,620</b>	

#### (四) 项目压力测试、评价

##### 1. 压力测试

本项目由深圳市罗湖区住房和建设局、深圳市罗湖区东湖街道办事处、深圳市罗湖区笋岗街道办事处、深圳罗湖供电局、深圳市罗湖区建筑工务署、深圳市罗湖城市发展有限公司实施。项目涉及的租赁收入是影响整个项目现金流的关键，通过对关键因素的压力测试分析对项目覆盖倍数影响，详见以下表格：

表 26：关键参数压力测试表

资金覆盖倍数－压力测试	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收入变动情况敏感性分析							
专项债本息覆盖倍数	1.05	1.11	1.17	1.23	1.30	1.36	1.42
专项债本金覆盖倍数	1.52	1.60	1.69	1.78	1.87	1.96	2.05
总借款本息覆盖率	1.22	1.23	1.25	1.26	1.27	1.28	1.30
债券利率变动情况敏感性分析							
专项债本息覆盖倍数	1.29	1.27	1.25	1.23	1.22	1.20	1.18
专项债本金覆盖倍数	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78
总借款本息覆盖率	1.27	1.27	1.26	1.26	1.25	1.25	1.25

##### 2. 结论

基于上表，在项目运营收益或债券发行利率单独在 $\pm 15\%$ 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，因而项目具备一定的抗风险能力。

#### 五、项目风险评估

## （一）潜在风险及控制措施

### 1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

#### 工程施工风险

本项目为城中村综合整治及配套工程项目，开发周期较长，开发建设投资超额及其他不可控或不可抗力等因素都有可能影响项目的施工进度。

#### 风险控制措施：

一是控制开发成本，保证工程质量。将项目开发的总体经营思路，贯彻到项目的所有业务流程中，并使之在业务流程的各个环节中得到很好的理解和执行。在项目实施中应优化设计，采取优化的工程技术措施和施工方案，既要控制各项开发建设成本费用，又要保证工程质量。二是开发时间控制。为达到项目在规定期限内开发完毕并取得合理的回报，并且防止随着时间的延长而使得市场情况发生变化，建议本项目做好开发周期的控制，力争在规定的期限内开发完毕。

### 2. 影响项目收益的风险及控制措施

#### （1）财务风险

本项目所面临的财务风险主要在资金供应随着开发进度的不断推进而逐步投入，过程中可能存在原材料及人工等成本上涨、租金下滑等风险，进而影响项目预定的财务平衡。

#### 风险控制措施：

一是随时关注市场动态，对成本上升和收入下降提前采取应对措施；二是本次项目资金前期土地款项来源于自有资金，资金需求量较大，要保证开发资金的落实到位；三是后期开发过程中需依靠融资款项保证开发建设现金流，融资需求量较大，需尽早确定融资款项来源；四是项目运营过程中需重新装修，对资金需求量较大，要保证运营期内资金充足，避免出现资金链的断裂给项目造成风险。

## （2）政策风险

从深圳市出台的保障性住房相关政策来看，政府为加快解决人才居住问题，不断研究出台各类保障性住房实施政策，未来政策走向以及相关管理规定的调整仍具有一定不确定性，对人才住房申请者要求提高、税费政策变动等将对项目带来较大影响。

### 风险控制措施：

加强与政府部门沟通，密切关注政策走向，及时做好应对措施。项目总投资成本应留足价格变动的弹性空间。

## 六、其他需要说明的事项

无。

