

**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
资金平衡方案**

广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

2026 年 6 月



目录

第一部分 项目基本情况	1
一、项目背景	1
二、项目基本情况	4
三、项目实施的主要依据	18
第二部分 项目投资估算及资金筹措方案	24
一、建设投资估算及投资安排	24
二、建设资金筹措方案	25
三、建设资金平衡方案	26
第三部分 项目预期收益与融资平衡情况	29
一、项目运作模式	29
二、项目预期收益测算	29
三、专项债存续期财务费用	31
四、运营成本费用	32
五、税费	34
六、项目融资平衡情况	37
第四部分 压力测试	41
第五部分 总体评价	42
第六部分 项目风险控制	43
一、影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	43
二、影响项目收益的风险及控制措施	43
免责声明	45

第一部分 项目基本情况

一、项目背景

《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》根据国家、省关于“十四五”发展的指导精神编制，是深圳市经济社会发展的宏伟蓝图、全市人民共同行动的纲领。其中明确指出：要持续提升住房保障水平，突出住房的民生属性，持续开展大规模公共住房建设行动，严格落实公共住房配建政策；要全面提升居住品质，建立健全经济适用、品质优良、绿色环保的住房标准体系，提升物业现代化管理水平；要深化土地管理制度改革，加强城市更新、土地整备和棚户区改造等多种再开发手段的综合运用，稳妥推进历史遗留违法建筑、已批未建地和临时用地处置。棚户区改造工程是重大的民生工程、发展工程，对于提升居住品质，改善群众住房条件和完善城市功能具有重要意义。

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是落实《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）的具体举措，有利于消除辖区老旧小区安全隐患，改善居民生活环境，提高居民生活质量，加快推动实现“住有宜居”，促进片区协调发展。

2023 年 9 月 28 日，深圳市住房和建设局发布了关于加快推动城中村整治提升首批试点项目工作的通知。要求在 2023 年 12

月前启动首批城中村试点工作。横排岭村、虎竹吓村作为首批城中村整治改造试点村，罗湖区东湖街道横排岭村、虎竹吓村整治提升工程项目承担着探索特色发展村的整治模式的重点任务。

笋岗村位于深圳核心发展区，同时处于深圳南部发展带，是集中展示深圳城市发展的重要功能节点，是沟通港深双城协调发展的重要文化纽带。

为了落实《国务院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》对城中村整治改造的要求，顺应《深圳市城中村整治提升实施方案（2023—2025年）（征求意见稿）》重点任务，衔接《城中村改造六大技术指引》，笋岗村整治提升工程项目进一步巩固和优化笋岗村的居住品质和人居环境，防控风险隐患。

根据2016年政府工作报告（深圳市罗湖区第六届人民代表大会第七次会议）以及区二季度防范重特大安全事故工作会议上的部署，严格依据《中华人民共和国电力法》、国务院《电力设施保护条例》等法律法规，按照“试点先行，边查边治，以点带面、逐步推进”的方式，充分调动辖区资源和技术力量，强力推进整治工作。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对陈旧老化、不符合安全规范和标准，以及不匹配供电负荷的老旧供电线路和设备设施进行整治和改造，彻底消除老旧电气线路的用电安全问题。同时，通过整治加快推进产权移交工作，实现供电设备的专业常态化管理。

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以老瓦房及周边片区空间环境的整体蝶变，树立大梧桐生态区城中村环境改造及公共住房改造示范样板。高标准改善老瓦房及周边区域外部公共空间环境，实现内外景观体系融合，改造居民与创新人才的公共生活品质，将优质环境打造为片区的亮点名片。改善片区道路系统组织，对接区域交通疏散通道，实现道路宜行畅通，改善长期制约片区发展症结点。构筑便捷完善的服务设施体系，接入片区市政管网体系，连通市政设施断点，服务于未来引入产业，改造设施承载力、使用可靠性和环境融合度。

作为全国最重要的珠宝加工交易中心，水贝占据着国内黄金珠宝市场份额的半壁江山，也让珠宝一跃成为深圳重要的城市名片。罗湖区政府重新统筹规划产业空间布局，水贝国际珠宝交易广场正是旧城改造中战略性一环。宝润路（佳兆业段）建设工程项目的建设将沟通片区之间的联系，为片区建设提供路网支持及市政配套设施的支持。

正坑水碧道越桥东北侧边坡等 12 处边坡治理工程项目为边坡治理工程，旨在解决特定位置边坡地质灾害问题，提高区域安全性和稳定性。现状罗湖区 12 处（行业风险点）危险边坡（正坑水碧道越桥东北侧、东晓金威新苑、渗滤液三厂西侧道路 3 号、渗滤液三厂后方道路 4 号、飞灰区道路 6 号、填埋二区道路 7 号、梧桐南路蝴蝶谷路口南侧路基、梧桐南路五亩地 700 米处路基、梧桐南路往公园 20 米处路基、梧桐南路五亩地 600 米、北门上

山公路 1280 米、仙湖植物园 1 号边坡)存在滑坡/崩塌等地质灾害隐患,严重影响周边活动人员的人身安全及建(构)筑物、河道等设施的安全。因此,为消除地质灾害安全隐患,改造片区的环境质量,美化片区的整体环境,打造全新的城市风貌,急需对危险边坡进行整治。

莲塘地区法定图则 05-20 地块人才住房和保障性住房项目于 2018 年 4 月纳入罗湖区 2018 年度安居工程开工筹集计划。计划新建住宅、商业、文化活动中心、老年人日间照料、便民服务站、社区管理用房、物业管理用房、社区警务室、环卫工人作息室、架空层以及地下车库等。

笋岗街道 H301-0036 宗地土地整备安置房建设工程属于罗湖区笋岗片区城市更新中春笋楼回迁安置房工程。计划拆除的春笋楼共七层 358 户(含文化宫回迁的 25 户)。新建住宅、商业、公共配套、消防避难层以及地下车库等。

黄龙小区保障房项目改造工程项目通过对已有危房进行加固改造,盘活城区内存量资产,推动城市功能再造,深入实践“好房子、好小区、好社区、好城区”和“高品质、便捷化、可负担、全智能”理念,适应房地产发展新模式提出的更高要求;提高规划设计、工程建设、运营管理、住房金融等关键环节核心竞争力;全力为超大城市解决住房突出问题贡献出宝贵的“深圳实践”。

二、项目基本情况

(一) 项目区位概况

1. 罗湖区 2024 年度（立新花园等小区）老旧小区改造工程项目

本项目建设地点位于罗湖区黄贝、翠竹、东门等十个街道辖区内共 31 个老旧小区，各小区具体位置详见下表：

表 1：建设地点位置表

序号	所在街道及社区	小区名称	位置
1	黄贝街道新兴社区	金枫花园	罗湖区新秀路 18 号
2	黄贝街道新兴社区	兴华苑	罗湖区新秀路 8 号
3	黄贝街道新秀社区	特检站一大院	罗湖区罗沙路 5073 号
4	黄贝街道新兴社区	特检站二大院	罗湖区罗芳路 38 号
5	翠竹街道翠达社区	职业病防治院小区	罗湖区布心路 2019 号
6	东门街道东门社区	东兴大厦	罗湖区新园路 20 号
7	东门街道立新社区	立新花园	罗湖区东门中路 1020 号
8	桂园街道桂木园社区	嘉福苑小区 1 栋、3 栋	罗湖区红桂路 1041 号
9	桂园街道桂木园社区	嘉福苑小区 4 栋、6 栋	罗湖区红桂路 1041 号
10	桂园街道松园街道	七支队家属区	罗湖区松园南街 43 号
11	南湖街道新南社区	南华大厦附楼	罗湖区南极路 21 号
12	南湖街道文锦社区	罗湖区向西小学宿舍楼	罗湖区向西路 19 号
13	南湖街道文锦社区	文锦中学 AB 栋 (文锦中学教工楼)	罗湖区文锦南路 1013 号
14	南湖街道罗湖社区	国旅宿舍	罗湖区沿河南路 1066 号
15	笋岗街道笋西社区	金丽花园 8 栋	罗湖区宝岗路与梅园路交叉口东南侧
16	笋岗街道田贝社区	洪湖二街 14 号大院	罗湖区洪湖二街 14-18 号
17	笋岗街道湖景社区	碧湖花园	罗湖区洪湖路 20 号
18	东湖街道翠湖社区	特检站水围生活区	罗湖区爱国路 4013 号
19	莲塘街道仙湖社区	翠榕花园	罗湖区畔山路 188 号
20	莲塘街道仙湖社区	仙桐馨苑	罗湖区聚宝路 204 号
21	莲塘街道坳下社区	依仙湖居	罗湖区仙湖路 156 号
22	莲塘街道鹏兴社区	鹏基生活区	罗湖区仙湖路鹏基生活区 101—110 栋
23	莲塘街道莲塘社区	莲塘花园	罗湖区莲塘路 128 号
24	莲塘街道长岭社区	玉雅居	罗湖区罗沙路 2068 号
25	莲塘街道莲花社区	桐景花园	罗湖区港莲路 18 号

序号	所在街道及社区	小区名称	位置
26	东晓街道草埔东社区	紫荆花园	罗湖区金稻田路 2000 号
27	东晓街道东晓社区	东晓花园	罗湖区布心路 2001 号
28	东晓街道兰花社区	翠苑楼	罗湖区布吉路 1007 号
29	东晓街道草埔东社区	育才花园	罗湖区金稻田路 2049 号
30	清水河街道清水河社区	金豪花园	罗湖区泥岗东路 1104 号
31	清水河街道银湖社区	专家公寓	罗湖区金碧路 48 号首层

2. 罗湖区东湖街道横排岭村、虎竹吓村整治提升工程项目

拟建场地位于深圳市罗湖区横排岭村、虎竹吓村，交通较为方便，周边多为村民自建民房。现状街道景观缺乏视觉焦点和景观层次，地面无铺装，缺少坐凳、灯具等街具设施，沿街树木搭配杂乱，影响美观效果。通过“两路两节点”及查漏补缺完善片区基础设施来改造整体。项目建设范围包括横排岭村、虎竹吓村范围内横排岭路、虎竹吓碧道及沿途两个重要节点（简称“两路两节点”）及查漏补缺完善片区基础设施。“两路”整治改造内容包含：路面修复、人行道铺装品质改造、完善标志标线、环保雨水口等；“两节点”包含：公共空间改造、城市家具品质改造等。查缺补漏完善片区基础设施包含：整治修复行洪渠道、建筑立管下地。

3. 笋岗村整治提升工程项目

本项目为笋岗村整治提升工程。笋岗村占地约 8 万平方米，本项目建设内容主要包括消防安全整治、雨污分流及弱电整治、市容秩序整治、道路交通工程等四项经常性整治内容。

笋岗村西临宝岗路，东邻广深城际铁路、洪湖公园，南靠梅园路。东侧规划有笋岗桃园路。地铁 7 号线穿过笋岗村中部，笋岗地铁站位于笋岗村口南侧，交通非常便利。笋岗村西临宝岗路，东邻广深城际铁路、洪湖公园，南靠梅园路。东侧规划有笋岗桃园路。笋岗村内现有约 215 栋建筑其中元勋旧址为省级文物保护单位，另有数栋 20 世纪 80 年代的传统风貌建筑。

笋岗村人口结构单一、产业单一、界面凌乱、消费低端，由此笋岗街道办提出了“笋岗村整治提升工程”。有针对性的开展经常性整治改造。村内现状建筑结构均为框架结构，仅元勋旧址及部分 1~2 层的服务设施用房为砖混结构。村内现状建筑楼龄 30 年以内的建筑居多，部分 20 世纪 80 年代的建筑外观较差。

现状村内建筑结构以居住为主，部分楼栋 1~2 层为商业功能。沿宝岗路的创业楼目前用作酒店用途，600 年历史的元勋旧址为文物保护建筑，天后宫和何真公祠为宗祠建筑。村内建筑以 7~9 层以及少数 9 层以上建筑为主，用地东北角及西南角存在少量老旧商品房。自建房中有少量四层的 80 年代传统风貌的建筑。村内配套服务用房及临时搭建房屋以 1~2 层居多。

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

台区选定根据各街道办提供的老旧电气安全隐患较大的小区清单与罗湖供电局通过日常运维巡视记录并提供的安全隐患问题较重的小区清单相结合，构成此次项目的台区整改清单。本

工程涉及 28 个台区分别是：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

拟建场地位于深圳市罗湖区横排岭总站公交站附近，项目区紧邻横排岭二路，交通较为方便。现状基地几乎为倒塌土瓦房和荒废空地，周边多为村民自建多层民房。现状街道景观缺乏视觉焦点和景观层次，地面无铺装，缺少坐凳、灯具等街具设施，沿街树木搭配杂乱，影响美观效果。

横排岭位于深圳市罗湖区，罗湖区位于深圳经济特区中部，东起莲塘，与盐田区相邻；西至红岭路，与福田区相连；南临罗湖桥与香港毗邻；北到原特区管理线，与龙岗区横岗、南湾、布吉、坂田及龙华新区民治等地交界；北纬 22° 度 35′ 至 22° 36′，东经 114° 11′ 至 114° 12′。

项目区域目前几乎无景观配套设施，交通秩序混乱，现状给水形式为市政一般供水。现状雨水、污水管线合流，总体来说市容环境较差。

6. 宝润路（佳兆业段）建设工程项目

宝润路（佳兆业段）建设工程建设地点位于深圳市罗湖区东晓街道，规划道路长约 160.6 米，宽约 12 米，双向二车道，城市支路标准。具体包括：道路、交通、给排水、电气、燃气、交通疏解及水土保持等工程。

7. 正坑水碧道越桥东北侧边坡等 12 处边坡治理工程项目

本次拟治理的 12 处边坡均位于深圳市罗湖区，其中 1 处为东湖街道管辖、1 处为东晓街道管辖、4 处为清水河街道管辖、5 处为梧桐山风景区管辖、1 处为仙湖植物园管辖。

表 2：边坡位置及辖区一览表

序号	辖区	点名	行业监管部门	维护管理单位
1	东湖	正坑水碧道越桥东北侧	城管	东湖街道办
2	东晓	东晓金威新苑	住建	东晓街道办
3	清水河	渗滤液三厂西侧道路 3 号	城管	下坪环境园
4	清水河	渗滤液三厂后方道路 4 号	城管	下坪环境园
5	清水河	飞灰区道路 6 号	城管	下坪环境园
6	清水河	填埋二区道路 7 号	城管	下坪环境园
7	梧桐山	梧桐南路蝴蝶谷路口南侧路基	自然资源	梧桐山风景区

序号	辖区	点名	行业监管部门	维护管理单位
8	梧桐山	梧桐南路五亩地 700 米处路基	自然资源	梧桐山风景区
9	梧桐山	梧桐南路往公园 20 米处路基	自然资源	梧桐山风景区
10	梧桐山	梧桐南路五亩地 600 米	自然资源	梧桐山风景区
11	梧桐山	北门上山公路 1280 米	自然资源	梧桐山风景区
12	仙湖	仙湖植物园 1 号边坡	城管	仙湖植物园

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

本宗地位于罗湖区莲塘片区，项目范围地块临近东部沿海高速与梧桐山郊野公园，距离莲塘口岸 2.2 公里，地块位于晴柔路以南、畔山支路以东，南侧为公园绿地；北部有地铁 8 号线（在建），建成后的莲塘站距离地块直线距离约 370 米；南部靠近东部沿海高速。项目用地性质为文体设施用地+二类居住用地 G1C2+R2，用地面积 5,347 平方米，配套设施为文化活动中心，老年人日间照料中心等，项目选址地理位置优越，交通便捷，满足项目发展需求。项目建设条件具备。

9. 笋岗街道 H301-0036 宗地土地整备安置房建设工程

本项目位于罗湖区笋岗街道梨园路与宝安北路交汇处西侧，即笋岗片区 01-10 地块，地块东临宝安北路，南近梨园路，西靠规划三路，北依田笋路。项目用地占地面积 4,117 平方米。

根据春笋楼拆迁情况，春笋楼位于罗湖区宝安北路 3069 号，北临梨园路、东临宝安北路，在梨园路和宝安北路的交汇处。宗地号 H301-0016，宗地面积 7,062.8 平方米，共有住户 333 户，加上工人文化宫回迁的 25 户，共有需回迁安置住户 358 户。

10. 黄龙小区保障房项目改造工程项目

本项目为改造工程，项目地点位于广东省深圳市罗湖区沿河北路 1026-1028 号黄龙小区内。

(二) 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 3：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

序号	街道名称	改造小区数量	改造小区名称
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：

（1）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。

（2）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。

（3）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：

（1）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。

（2）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。

(3) 弱电整治：新增光纤入户，楼栋内敷设 DN40-DN80PVC 通信保护管 10706 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。

(4) 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：

（1）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。

（2）监控：敷设电缆保护管 551 米，新建手孔井 31 座等。

（3）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。

（4）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 层为停车库，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。

（三）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、项目实施的主要依据

（一）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 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指南版〉的通知》，计办投资〔2002〕15号。

《政府投资条例》（国令第712号）。

（二）广东省及深圳市有关法规、政策文件

《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》。

（三）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。

第二部分 项目投资估算及资金筹措方案

一、建设投资估算及投资安排

(一) 建设投资估算

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 万元专项债券用于项目建设,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 4: 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

(二) 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 5：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、建设资金筹措方案

（一）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 万元，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、发行专项债券进行筹措。

（二）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 6：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	6,800	20 年	固定利率，每半年付息一次，到期还本
2025 年	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 7：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、建设资金平衡方案

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：

表 8：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	-	-	-

第三部分 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、项目预期收益测算

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 9：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 10：黄龙小区保障房项目预计可还款收入

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. 东湖街道布心市场及周边片区城市更新项目

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，其中用

于还本付息收入 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 11：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。

三、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 24 日发行 6,800 万元专项债券，期限 20 年，票面利率 2.19%。2025 年 5 月 12 日发行 8,600 万元专项债，期限 20 年，票面利率 2.07%。本次拟发行 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—2045 年总财务费用为 6,906 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 12：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

四、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 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					
	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 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					
	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

支出类型	分年度运营支出					
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
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					
	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 16：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

五、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 17：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 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					
		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 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					
		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

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					
		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 21：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
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 22：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

六、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 23：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
总借款本息覆盖率	1.26

项目融资平衡情况详见下表：

表 24：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
一、经营活动产生的现金流									
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
经营活动产生的现金流量净额	-	-	-	-76	201	414	414	421	421
二、投资活动产生的现金									
建设工程费用	7,675	7,031	2,417	390,678	26,359	5,482	-	-	-
投资活动产生的现金合计	-7,675	-7,031	-2,417	-390,678	-26,359	-5,482	-	-	-
三、筹资活动产生的现金									
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	-	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	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
筹资活动现金流出小计	-	-	-	44	278	401	452	454	452
筹资活动产生的现金流量净额	7,675	7,031	2,417	390,754	26,282	5,482	-452	-454	-452
期初现金	-	-	-	-	-	124	538	499	467
期内现金变动	-	-	-	-	124	414	-39	-32	-31
期末现金	-	-	-	-	124	538	499	467	436

表 25：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
一、经营活动产生的现金流									
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
经营活动产生的现金净流量	429	429	436	436	444	444	444	444	444
二、投资活动产生的现金									
建设工程费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金									
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
筹资活动现金流出小计	452	452	454	452	452	452	454	452	452
筹资活动产生的现金流量净额	-452	-452	-454	-452	-452	-452	-454	-452	-452
期初现金	436	412	388	371	355	346	338	328	319
期内现金变动	-24	-24	-17	-16	-9	-9	-10	-9	-9
期末现金	412	388	371	355	346	338	328	319	311

表 26：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
一、经营活动产生的现金流									
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
经营活动产生的现金净流量	444	444	444	444	6,757	15,999	5,650	444	36,369
二、投资活动产生的现金									
建设工程费用	-	-	-	-	-	-	-	-	439,642
投资活动产生的现金合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-439,642
三、筹资活动产生的现金									
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
筹资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-	-	-	440,365
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
筹资活动现金流出小计	452	454	452	452	452	7,216	8,781	5,055	29,471
筹资活动产生的现金流量净额	-452	-454	-452	-452	-452	-7,216	-8,781	-5,055	410,893
期初现金	311	302	293	284	275	6,580	15,363	12,232	
期内现金变动	-9	-10	-9	-9	6,304	8,783	-3,131	-4,611	
期末现金	302	293	284	275	6,580	15,363	12,232	7,620	

第四部分 压力测试

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，分析结果见下表：

表 27：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

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。

第五部分 总体评价

通过测算，项目对运营收入进行保守估计，根据资金平衡测算分析，项目预计债券本息覆盖倍数可达到 1.23 倍，债券本金覆盖倍数可达到 1.78 倍，债券总借款本息覆盖率可达到 1.26 倍。

另外，在对运营收益和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，项目在运营收益下降 15%或债券利率上升 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，项目通过发行专项债可实现较低的项目融资成本，是现阶段解决项目融资资金问题的推荐方案。

第六部分 项目风险控制

一、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。

二、影响项目收益的风险及控制措施

（一）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。

（二）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。

免责声明

本报告为应深圳市罗湖区住房和建设局（“贵方”）聘请以评估 2026 年深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程项目专项债券（调整）—深圳市政府专项债券（三十期）预期收益与融资自求平衡为目的所出具。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）不构成我们的投资建议。我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 对于此报告中全部或部分分析结论所依据的各方提供的信息资料，我们假定其可信而未进行验证。我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。本报告的报告日为 2026 年 6 月 22 日，本报告未考虑发生在报告日以后的事项或情况，我们没有义务就这些事项或情况对本报告进行更新；
- b. 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；
- c. 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作考虑。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；
- d. 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做出的任何声明、保证或担保；
- e. 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，广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所（“中天粤”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；
- f. 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“中天粤”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，贵方同意将保护中天粤，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。
- h. 我们的工作是基于基准日现行的经济、市场等情况而进行的。市场及经济状况风云变幻，可能在短期内发生显著变化。鉴于上述因素，我们的工作结果可能比通常情况下更容易发生变化。