

2026 年深圳市政府专项债券  
深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）

实施方案



# 目录

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 第一章项目概况 .....             | 3  |
| 一、项目名称 .....              | 3  |
| 二、项目单位 .....              | 3  |
| 三、项目主管部门 .....            | 5  |
| 四、项目建设内容 .....            | 5  |
| 五、项目投资估算 .....            | 13 |
| 六、项目地点及建设工期 .....         | 14 |
| 七、项目审批情况 .....            | 17 |
| 八、债券资金使用合规性 .....         | 18 |
| 九、项目投后管理 .....            | 19 |
| 第二章 项目事前绩效评估情况 .....      | 21 |
| （一）项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... | 21 |
| （二）项目建设投资合规性与项目成熟度 .....  | 22 |
| （三）项目资金来源和到位可行性 .....     | 24 |
| （四）项目收入、成本、收益预测合理性 .....  | 24 |
| （五）债券资金需求合理性 .....        | 25 |
| （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....  | 25 |
| （七）绩效目标合理性 .....          | 26 |
| （八）其他需要纳入事前绩效评估的事项 .....  | 26 |
| （九）整体结论 .....             | 26 |
| 第三章项目投资概算与资金筹措 .....      | 29 |
| 一、资金筹措 .....              | 29 |
| 二、项目预期成本收益 .....          | 31 |

## 第一章项目概况

深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）总投资 683,032 万元，其中：计划申请专项债券总额 302,128 万元，本批次申请 20 年期限专项债 53,300 万元、3 年期境外债 22700 万元，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，分期还本。

### 一、项目名称

深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的保障性安居工程领域。

### 二、项目单位

该项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市龙华区住房和建设局、龙华区建筑工务署和深圳市龙华安居有限公司，项目单位基本信息如下表：

表 1 项目单位基本信息一览表

#### 1. 龙华区建筑工务署

|          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| 机构名称     | 深圳市龙华区建筑工务署                         |
| 统一社会信用代码 | 124403000578555798                  |
| 性质       | 事业单位                                |
| 状态       | 存续                                  |
| 地址       | 深圳市龙华区龙华街道梅龙大道 2283 号<br>行政服务中心 3 栋 |
| 负责人      | 李增珍                                 |

## 2. 龙华区住房和建设局

|          |                         |
|----------|-------------------------|
| 机构名称     | 深圳市龙华区住房和建设局            |
| 统一社会信用代码 | 114403000539605231      |
| 性质       | 机关单位                    |
| 状态       | 存续                      |
| 地址       | 深圳市龙华区龙华街道清湖路10号国鸿工业园3栋 |
| 负责人      | 陈启梦                     |

## 3. 龙华安居有限公司

|          |                              |
|----------|------------------------------|
| 机构名称     | 深圳市龙华安居有限公司                  |
| 统一社会信用代码 | 91440300MA5EC54X3K           |
| 性质       | 国有企业                         |
| 状态       | 存续                           |
| 地址       | 深圳市龙华区民治街道深圳北站西广场交通枢纽B1-a楼一层 |
| 负责人      | 陆德景                          |

实施主体是依法成立且存续的法人，具备独立的法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；实施主体具备从事本项目建设管理的业务资质。

### 三、项目主管部门

本项目主管部门为深圳市龙华区住房和建设局。

### 四、项目建设内容

深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）（以下简称本项目）本期计划申请发行专项债券项目为区级保障性住房项目，共计包含 32 个子项目。分别为澜汇云庭花园保障性住房项目、卓越柏乐庭保障性住房项目、龙胜尚府保障性住房项目、卓越和奕府保障性住房项目、悦见誉府保障性住房项目、壹湾府保障性住房项目、盛龙时代广场保障性住房项目、天屿花园保障性住房项目、鸿荣源博誉府保障性住房项目、壹城时尚花园保障性住房项目、启城家园保障性住房项目、天玑公馆保障性住房项目、安宏基星曜广场保障性住房项目、水榭云上家园保障性住房项目、星悦名庭保障性住房项目、未来平方云泽府保障性住房项目、未来平方云翰府保障性住房项目、未来平方云岭府保障性住房项目<sup>1</sup>、御龙湾西园保障性住房项目、龙馨家园保障性住房项目、华馨雅苑保障性住房项目、尚云花园保障性住房项目、幸福城臻园保障性住房项目、檀悦府保障性住房项目、启曜府保障性住房项目、珑门壹品花园保障性住房项目、大浪街道浪口村改造城市更新项目、赤岭头一片区城市更新项目、澜湖时代景悦府保障性住房项目、松元厦大布头片区城市更新项目、永鑫商

---

<sup>1</sup>原观城世纪花园保障性住房项目。

业中心保障性住房项目和龙华街道清湖西片区城市更新项目。本项目的实施将完善龙华区住房保障体系，缓解住房租赁市场结构性供给不足，也有助于促进龙华区人才培养环境和营商环境的优化。

## 项目概况

### （1）澜汇云庭花园保障性住房项目

本项目位于龙华区福城街道；总建筑面积为 321,095.24 平方米，其中公共租赁住房面积 67,970 平方米，共 1,025 套公共租赁住房。

### （2）卓越柏乐庭保障性住房项目

本项目位于龙华区大浪街道新区大道与建设东路交会处；总用地面积 6,979.54 平方米，总建筑面积为 17,950 平方米，其中保障性住房面积 11,050 平方米，共 196 套保障性住房。

### （3）龙胜尚府保障性住房项目

本项目位于龙华区大浪街道东接工业西路，西邻龙胜路；总用地面积 9,036.9 平方米，总建筑面积 68,400 平方米，其中保障性住房面积 34,734 平方米，共 574 套保障性住房。

### （4）卓越和奕府保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华街道龙华大道与工业路交会处；总用地面积为 14,388.58 平方米，总建筑面积 72,000 平方米，其中公共租赁住房面积 9,540 平方米，共 144 套公共租赁住房。

#### (5) 悦见誉府保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华街道和平路与清龙路交会处东南侧；总用地面积 17,924.15 平方米，总建筑面积 143,560 平方米，其中公共租赁住房面积 54,100 平方米，共 936 套公共租赁住房。

#### (6) 壹湾府保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华街道；总用地面积 8,049.98 平方米，总建筑面积 46,345 平方米，其中保障性住房面积 8,120 平方米，共 120 套公共租赁住房。

#### (7) 盛龙时代广场保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华街道；总用地面积 23,036.42 平方米，总建筑面积 254,401.02 平方米，其中公共租赁住房面积 7,570 平方米，共 186 套公共租赁住房。

#### (8) 天屿花园保障性住房项目

本项目位于龙华区观澜街道；总用地面积 20,652.18 平方米，总建筑面积 132,920 平方米，其中公共租赁住房面积 33,404 平方米，共 736 套公共租赁住房。

#### （9）鸿荣源博誉府保障性住房项目

本项目位于龙华区民治街道；总用地面积 19,940.16 平方米，总建筑面积 115,130 平方米，其中公共租赁住房面积 5,780 平方米，共 82 套公共租赁住房。

#### （10）壹城时尚花园保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华街道；总用地面积 25,298.85 平方米，总建筑面积 201,540 平方米，其中保障性住房面积 37,324 平方米，共 600 套保障性住房。

#### （11）启城家园保障性住房项目

本项目位于龙华区福城街道；总用地面积 5,272.85 平方米，总建筑面积 42,167.25 平方米，其中公共租赁住房面积 22,700 平方米，共 368 套公共租赁住房。

#### （12）天玑公馆保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华办事处；总用地面积 3,000.6 平方米，总建筑面积 11,730 平方米，其中住宅建筑面积 10,180 平方米，保障性住房建筑面积 10,180 平方米。

#### （13）安宏基星曜广场保障性住房项目

本项目位于龙华区大浪街道；总用地面积 20,184.76 平方米，总建筑面积 109,180 平方米，其中公共租赁住房面积 14,190 平方米，共 270 套公共租赁住房。

#### （14）水榭云上家园保障性住房项目

本项目位于龙华区民治街道；总用地面积 7,732.43 平方米，总建筑面积 52,580 平方米，其中公共租赁住房面积 3,509 平方米。

#### （15）星悦名庭保障性住房项目

本项目位于龙华区大浪街道；总用地面积 20,953.16 平方米，总建筑面积 145,045 平方米，其中保障性住房面积 66,040 平方米，共 1,248 套保障性住房。

#### （16）未来平方云泽府保障性住房项目

本项目位于龙华区观湖街道观澜大道与汇心路交接西南侧；总用地面积 18,998.99 平方米，总建筑面积 207,240 平方米，其中保障性住房面积 91,740 平方米，共 1,547 套保障性住房。

#### （17）未来平方云翰府保障性住房项目

本项目位于龙华区观湖街道金明路与平安路交接西南侧；总用地面积 21,529.96 平方米，总建筑面积 221,830 平方

米，其中保障性住房面积 37,340 平方米，共 735 套保障性住房。

#### （18）未来平方云岭府保障性住房项目

本项目位于龙华区观湖街道平安路与横坑北路交叉口南侧；总用地面积 20,630.96 平方米，总建筑面积 129,120 平方米，其中保障性住房面积 16,740 平方米，共 224 套保障性住房。

#### （19）御龙湾西园保障性住房项目

本项目位于龙华区福城街道观澜大道与翠幽路交汇处东南侧；总用地面积 41,357.07 平方米，总建筑面积 207,566 平方米，其中保障住房面积 22,410 平方米，共 360 套保障性住房。

#### （20）龙馨家园保障性住房项目

本项目位于龙华区观湖街道；总用地面积 18,424.61 平方米，总建筑面积 133,727.51 平方米，其中公共租赁住房面积 64,541 平方米，共 1,530 套公共租赁住房。

#### （21）华馨雅苑保障性住房项目

本项目位于龙华区观湖街道；总用地面积 21,334.18 平方米，总建筑面积 114,070 平方米，其中保障性住房面积 40,020 平方米，共 1,021 套保障性住房。

#### (22) 尚云花园保障性住房项目

本项目位于龙华区民治街道；总用地面积 15,319.43 平方米，建筑规模 141,545 平方米，其中公共租赁住房面积 37,125 平方米，共 600 套公共租赁住房。

#### (23) 幸福城臻园保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华街道；占地总面积 31,636.80 平方米，规划容积率 8.61，拟建总建筑面积约 372,455 平方米。其中，计容积率建筑面积 272,455 平方米，不计容积率建筑面积约 100,000 平方米。

#### (24) 檀悦府保障性住房项目

本项目位于龙华街道工业路与俊龙路交汇处东北侧。拟配建项目住房任务总套数不少于 104 套，总建筑面积不少于 6,860 平方米。

#### (25) 启曜府保障性住房项目

本项目位于龙华区民治街道；总用地面积 17,734.10 平方米，其中公共住房建筑面积 23,475 平方米。

#### (26) 珑门壹品花园保障性住房项目

本项目位于龙华区观澜街道；总用地面积 21,537.08 平方米，其中公共住房建筑面积 3,806 平方米。

#### (27) 大浪街道浪口村改造城市更新项目

本项目位于龙华区大浪街道浪口社区大浪南路与浪口一路交汇处东北侧；总用地面积 13,247.92 平方米，其中保障性住房面积 21,220 平方米。

#### （28）赤岭头一片区城市更新项目

本项目位于大浪街道布龙路交和平路西北侧；总用地面积 5,448 平方米，其中保障性住房面积 27,410 平方米。

#### （29）澜湖时代景悦府保障性住房项目

本项目位于观澜街道桂花路与庙花路交汇处东南角，总用地面积 20,143.09 平方米，其中保障性住房建筑面积 24,490 平方米。

#### （30）松元厦大布头片区城市更新项目

本项目位于龙华区观湖街道观平路与环观中路交汇处西北侧；总用地面积 106,947.7 平方米，其中保障性住房面积 61,690 平方米。

#### （31）永鑫商业中心保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华大道及梅观高速东侧、观澜河西侧；总用地面积 25,408 平方米，其中保障性住房面积 53,100 平方米。

#### （32）龙华街道清湖西片区城市更新项目

本项目位于深圳市龙华区龙华街道和平路与清龙路交汇处；总用地面积 25,621.51 平方米，其中保障性住房面积 16,370 平方米。

## 五、项目投资估算

本项目开发建设估算表如下：

表 2 项目投资估算构成表

单位：万元

| 项目名称     | 投资金额    |
|----------|---------|
| 静态投资     | 649,489 |
| 建设期利息    | 33,319  |
| 债券发行费用   | 223     |
| 还本付息服务费  | 2       |
| 项目总投资    | 683,032 |
| 项目资金来源   |         |
| 其中：      |         |
| 资本金      | 380,904 |
| 地方政府专项债券 | 302,128 |

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，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

根据项目相关文件，本项目开发建设总成本约为 649,489 万元，详情如下表所示：

表 3 项目概况表

单位：万元

| 序号 | 项目名称      | 国家编码                     | 主要建设规模     |
|----|-----------|--------------------------|------------|
| 1  | 区级保障性住房回购 | 2020-440326-47-01-015916 | 区级保障性住房回购。 |

区级保障性住房回购项目包含 32 个细分项目，分别为：

| 序号 | 区级保障性住房回购细分项目名称 | 投资金额   |
|----|-----------------|--------|
| 1  | 澜汇云庭花园保障性住房项目   | 53,961 |
| 2  | 卓越柏乐庭保障性住房项目    | 7,442  |
| 3  | 龙胜尚府保障性住房项目     | 27,412 |
| 4  | 卓越和奕府保障性住房项目    | 5,433  |
| 5  | 悦见誉府保障性住房项目     | 42,556 |
| 6  | 壹湾府保障性住房项目      | 4,532  |
| 7  | 盛龙时代广场保障性住房项目   | 4,689  |
| 8  | 天屿花园保障性住房项目     | 21,709 |
| 9  | 鸿荣源博誉府保障性住房项目   | 4,208  |
| 10 | 壹城时尚花园保障性住房项目   | 28,025 |
| 11 | 启城家园保障性住房项目     | 14,911 |
| 12 | 天玑公馆保障性住房项目     | 5,641  |

| 序号 | 区级保障性住房回购细分项目名称 | 投资金额   |
|----|-----------------|--------|
| 13 | 安宏基星曜广场保障性住房项目  | 8,788  |
| 14 | 水榭云上家园保障性住房项目   | 2,646  |
| 15 | 星悦名庭保障性住房项目     | 45,899 |
| 16 | 未来平方云泽府保障性住房项目  | 67,192 |
| 17 | 未来平方云翰府保障性住房项目  | 26,209 |
| 18 | 未来平方云岭府保障性住房项目  | 9,837  |
| 19 | 御龙湾西园保障性住房项目    | 13,305 |
| 20 | 龙馨家园保障性住房项目     | 41,237 |
| 21 | 华馨雅苑保障性住房项目     | 25,599 |
| 22 | 尚云花园保障性住房项目     | 20,048 |
| 23 | 幸福城臻园保障性住房项目    | 27,589 |
| 24 | 檀悦府保障性住房项目      | 3,764  |
| 25 | 启曜府保障性住房项目      | 12,677 |
| 26 | 珑门壹品花园保障性住房项目   | 2,284  |
| 27 | 大浪街道浪口村改造城市更新项目 | 12,732 |
| 28 | 赤岭头一片区城市更新项目    | 16,446 |
| 29 | 澜湖时代景悦府保障性住房项目  | 14,794 |
| 30 | 松元厦大布头片区城市更新项目  | 35,163 |
| 31 | 永鑫商业中心保障性住房项目   | 31,860 |
| 32 | 龙华街道清湖西片区城市更新项目 | 10,901 |

| 序号 | 区级保障性住房回购细分项目名称 | 投资金额    |
|----|-----------------|---------|
|    | 投资估算            | 649,489 |

## 七、项目审批情况

本项目募投项目在立项、环评、规划、建设等方面的有关审批或备案文件如下：

(1) 国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）；

《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）；

《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）；

国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

(2) 项目单位提供的有关资料：

《深圳市龙华区保障性住房项目回购合同》（深龙华回购〔2019〕2号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2021〕1号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2021〕3号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2022〕1号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2022〕3号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2022〕6号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕3号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕4号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕5号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕6号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕7号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕8号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕9号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕10号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2024〕1号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2024〕2号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕2号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕3号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕4号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕5号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕6号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕7号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2026〕1号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2026〕2号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2026〕3号）；

《深圳市龙华区建设工程质量安全监督站保障性住房收购价格测算审核单》；

《深圳市社会投资项目备案证》（深龙华发改备案〔2022〕0147号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同（天屿花园）补充协议二》；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同（龙胜尚府项目）补充协议》（深龙华收购〔2023〕07号之补充协议）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同（悦见誉府项目）补充协议》（深龙华收购〔2023〕09号之补充协议）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同（卓越柏乐庭项目）补充协议》（深龙华收购〔2023〕06号之补充协议）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同（未来平方云泽府项目）补充协议》（深龙华收购〔2025〕05号之补充协议）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同（御龙湾西园项目）补充协议》（深龙华收购〔2025〕03号之补充协议）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同（星悦名庭项目）补充协议》（深龙华收购〔2025〕2号之补充协议）；

《深圳市龙华区公共住房配建监管协议书》（深龙华保监书〔2021〕10号）；

《深圳市龙华区公共住房配建监管协议书》（深龙华保监书〔2022〕1号）；

《深圳市龙华区公共住房配建监管协议书》（深龙华保监书〔2023〕1号）；

《深圳市龙华区保障性住房配建监管协议书》（深龙华保监书〔2023〕2号）；

《深圳市龙华区保障性住房配建监管协议书》（深龙华保监书〔2023〕4号）；

《深圳市龙华区保障性住房建设监管协议书》（深龙华保监书〔2024〕5号）；

《深圳市龙华区保障性住房建设监管协议书》（深龙华保监书〔2024〕6号）；

《深圳市龙华区保障性住房建设监管协议书》（深龙华保监书〔2023〕7号）；

《深圳市龙华区保障性住房建设监管协议书》（深龙华保监书〔2025〕2号）。

综上，项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

## 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、主题公园等商业设施，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

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。

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。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

近年保障性安居工程是重大的民生工程，也是完善住房政策和供应体系的必然要求。大规模实施保障性安居工程，是党中央、国务院作出的重大决策。实施好这一重大民生工程，关系经济社会发展全局，惠及广大人民群众。本项目为龙华区改善住房困难群体居住条件，深入实施人才优先发展战略，加大人才安居工作力度，着力解决人才住房困难，促进社会和谐和经济健康稳定发展，提高城市竞争力作出贡献，是龙华区提升社会保障水平、打造多层次、广覆盖住房保障体系、提升人民群众获得感和幸福感的重要项目。因此，本项目的实施具有必要性。

本项目以“打造民生幸福标杆，实现住有宜居”为目标，根据“保基本、广覆盖、多层次”原则，切实提升公共住房保障力度，切实解决在龙华工作人才的住房困难问题。通过本项目的建设实施，为龙华区创造良好的人居环境和城市形象，提高龙华区人民群众的生活质量，促进社会经济的发展。因此，本项目的实施具有公益性。

本项目各保障性住房运营过程中产生租金收入。深圳市龙华区住房和建设局作为本项目的实施主体，负责保障性住房的出租等相关事项。债券存续期内，拟安排保障性住房租

金收入等作为专项债券还本付息资金来源。因此，本项目的实施具有收益性。

本项目的建设，有助于完善住房保障制度，改善住房困难群体居住条件，促进社会和谐和经济健康稳定发展，提高城市竞争力。

## （二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目取得合规性文件如下：

《深圳市龙华区保障性住房项目回购合同》（深龙华回购〔2019〕2号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2021〕1号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2021〕3号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2022〕1号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2022〕3号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2022〕6号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕3号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收

购〔2023〕4号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕5号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕6号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕7号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕8号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕9号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2023〕10号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2024〕1号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2024〕2号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕2号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕3号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收

购〔2025〕4号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕5号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕6号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2025〕7号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2026〕1号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2026〕2号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同》（深龙华收购〔2026〕3号）；

《深圳市龙华区建设工程质量安全监督站保障性住房收购价格测算审核单》；

《深圳市社会投资项目备案证》（深龙华发改备案〔2022〕0147号）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同（天屿花园）补充协议二》；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同（龙胜尚府项目）补充协议》（深龙华收购〔2023〕07号之补充协议）；

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同（悦见誉府项

目)补充协议》(深龙华收购〔2023〕09号之补充协议);

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同(卓越柏乐庭项目)补充协议》(深龙华收购〔2023〕06号之补充协议);

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同(未来平方云泽府项目)补充协议》(深龙华收购〔2025〕05号之补充协议);

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同(御龙湾西园项目)补充协议》(深龙华收购〔2025〕03号之补充协议);

《深圳市龙华区保障性住房项目收购合同(星悦名庭项目)补充协议》(深龙华收购〔2025〕2号之补充协议);

《深圳市龙华区公共住房配建监管协议书》(深龙华保监书〔2021〕10号);

《深圳市龙华区公共住房配建监管协议书》(深龙华保监书〔2022〕1号);

《深圳市龙华区公共住房配建监管协议书》(深龙华保监书〔2023〕1号);

《深圳市龙华区保障性住房配建监管协议书》(深龙华保监书〔2023〕2号);

《深圳市龙华区保障性住房配建监管协议书》(深龙华保监书〔2023〕4号);

《深圳市龙华区保障性住房建设监管协议书》(深龙华保监书〔2024〕5号);

《深圳市龙华区保障性住房建设监管协议书》（深龙华保监书〔2024〕6号）；

《深圳市龙华区保障性住房建设监管协议书》（深龙华保监书〔2023〕7号）；

《深圳市龙华区保障性住房建设监管协议书》（深龙华保监书〔2025〕2号）。

本项目合规文件齐全，投资规模合理，项目收益较为稳定，有较好的可实施性，项目成熟度较高。

**（三）项目资金来源和到位可行性**

建设资金来源于项目财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。项目分年度资金筹措计划如下表所示：

**表 5 项目分年度资金筹措计划表**

单位：万元

| 资金来源类型         | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年  | 2026 年  | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 合计      | 各类型占比   |
|----------------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 财政预算资金         | 52,983 | 52,402 | 5,250  | 13,523  | 84,628  | 87,007 | 55,702 | 15,073 | 14,337 | 380,904 | 55.77%  |
| 专项债券（不用作项目资本金） | -      | -      | 55,128 | 90,000  | 157,000 | -      | -      | -      | -      | 302,128 | 44.23%  |
| 合计             | 52,983 | 52,402 | 60,377 | 103,523 | 241,628 | 87,007 | 55,702 | 15,073 | 14,337 | 683,032 | 100.00% |

项目资金筹措合理，资金到位具有可行性。

**（四）项目收入、成本、收益预测合理性**

测算依据：国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；国家现行财税政

策、会计制度与相关法规；本项目确定的建设方案、可行性研究报告及批复；与项目相关的其他依据。

收入预测：本项目收入来源主要为房屋租赁收入。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：本项目成本预测根据项目可行性研究报告以及龙华区实际情况进行预测。成本主要包含管理费用、保险费、维修费、日常物业维修资金、营销费用、装修重置支出、物业管理费。

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

通过测算，根据资金平衡测算分析，本项目预计债券本息资金覆盖率可达到 1.30 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.22 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，本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，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。

### （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。即：坚持“举债必问效、无效必问责”，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。

表 5 专项债券项目绩效目标表  
(2026 年度)

|                |                                                                                                                         |            |                                          |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------|
| 项目名称           | 深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）                                                                                                     | 投向领域       | 保障性安居工程                                  |
| 项目主管部门         | 深圳市龙华区住房和城乡建设局                                                                                                          | 项目单位       | 深圳市龙华区住房和城乡建设局、龙华区建筑工务署和深圳市龙华安居有限公司      |
| 政策依据           | 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）、《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）、《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）等。 |            |                                          |
| 计划开工时间         | 2022 年                                                                                                                  | 计划竣工时间     | 2030 年                                   |
| 项目实施内容         | 项目为保障性住房回购。共 32 个子项目。                                                                                                   |            |                                          |
| 总体资金需求         | 债券资金需求：302,128 万元；<br>其他资金：380,904 万元                                                                                   | 年度<br>资金需求 | 债券资金需求：<br>157,000 万元；<br>其他资金：84,628 万元 |
| 以前年度<br>发行债券情况 | 以前年度已发债 145,128 万元                                                                                                      |            |                                          |

| 年度绩效目标 |            | 按时、按质、按量完成当年建设计划。 |                                         |        |
|--------|------------|-------------------|-----------------------------------------|--------|
| 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              | 配建保障性住房套数                               | 3600 套 |
|        |            | 质量指标              | 保质保量完成项目开工准备工作                          | ≥100%  |
|        |            | 时效指标              | 完工及时率                                   | ≥95%   |
|        |            | 成本指标              | 支出资金控制在年度安排资金范围内                        | 100%控制 |
|        | 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<br>满意度指标     | 群众投诉率                                   | ≤1%    |
|        | 偿债风险<br>指标 | 年度收支平衡指标          | 年末息前税后净现金流/当年<br>还本付息金额                 | 1.2    |
|        |            | 还本付息指标            | 还本付息执行率=当年实际<br>还本付息金额/当年应还本付<br>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 683,032 万元，计划使用财政资金 380,904 万元，专项债券资金 302,128 万元，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。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。项目分年度资金筹措计划表如下表所示：

表6 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

| 资金来源类型         | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年  | 2026 年  | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 合计      | 各类型占比   |
|----------------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 财政预算资金         | 52,983 | 52,402 | 5,250  | 13,523  | 84,628  | 87,007 | 55,702 | 15,073 | 14,337 | 380,904 | 55.77%  |
| 单位自有资金         | —      | —      | —      | —       | —       | —      | —      | —      | —      | —       | 0.00%   |
| 专项债券（用作项目资本金）  | —      | —      | —      | —       | —       | —      | —      | —      | —      | —       | 0.00%   |
| 专项债券（不用作项目资本金） | —      | —      | 55,128 | 90,000  | 157,000 | —      | —      | —      | —      | 302,128 | 44.23%  |
| 银行贷款           | —      | —      | —      | —       | —       | —      | —      | —      | —      | —       | 0.00%   |
| 其他来源资金         | —      | —      | —      | —       | —       | —      | —      | —      | —      | —       | 0.00%   |
| 合计             | 52,983 | 52,402 | 60,377 | 103,523 | 241,628 | 87,007 | 55,702 | 15,073 | 14,337 | 683,032 | 100.00% |
| 分年度占比          | 7.76%  | 7.67%  | 8.84%  | 15.16%  | 35.38%  | 12.74% | 8.16%  | 2.21%  | 2.10%  | 100.00% |         |

## 二、项目预期成本收益

### （一）项目运营模式

本项目建成后由深圳市龙华区住房和建设局负责后续保障房的运营管理、出租等事项。所有项目租金均直接归集上缴财政国库。

### （二）项目经营性收入分析

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，安排项目房屋租赁收入作为债券还本付息的主要来源。各项目作为实施主体，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，建设完成后由各项目结合项目运营情况进行规范管理。项目收入预估如下：

#### （1）房屋租赁收入

本项目各小区租赁单价参考各周边地区出租单价，每月租金每平方米 11.7-47.27 元，在项目运营期内房屋租赁收入合计 743,062 万元。

根据项目单位提供的信息，各项目出租信息如下：

表 6 项目租金收入情况表

| 项目 | 出租面积/单价 | 金额 | 收入起始时间 <sup>2</sup> |
|----|---------|----|---------------------|
|----|---------|----|---------------------|

<sup>2</sup>由运营单位根据项目正式运营时间，结合实际运营安排保守估算。

| 项目            | 出租面积/单价       | 金额     | 收入起始时间 <sup>2</sup> |
|---------------|---------------|--------|---------------------|
| 澜汇云庭花园保障性住房项目 | 可出租面积（平方米）    | 67,970 | 2026 年 9 月          |
|               | 出租单价（元/平方米·月） | 14.70  |                     |
| 卓越柏乐庭保障性住房项目  | 可出租面积（平方米）    | 11,050 | 2025 年 12 月         |
|               | 出租单价（元/平方米·月） | 26.02  |                     |
| 龙胜尚府保障性住房项目   | 可出租面积（平方米）    | 34,734 | 2026 年 2 月          |
|               | 出租单价（元/平方米·月） | 24.08  |                     |
| 卓越和奕府保障性住房项目  | 可出租面积（平方米）    | 9,540  | 2026 年 9 月          |
|               | 出租单价（元/平方米·月） | 18.00  |                     |
| 悦见誉府保障性住房项目   | 可出租面积（平方米）    | 54,100 | 2026 年 9 月          |
|               | 出租单价（元/平方米·月） | 17.7   |                     |
| 壹湾府保障性住房项目    | 可出租面积（平方米）    | 8,120  | 2026 年 9 月          |
|               | 出租单价（元/平方米·月） | 19.8   |                     |
| 盛龙时代广场保障性住房项目 | 可出租面积（平方米）    | 7,570  | 2025 年 1 月          |
|               | 出租单价（元/平方米·月） | 32.90  |                     |
| 天屿花园保障性住房项目   | 可出租面积（平方米）    | 33,404 | 2025 年 3 月          |
|               | 出租单价（元/平方米·月） | 17.30  |                     |
| 鸿荣源博誉府保障性住房项目 | 可出租面积（平方米）    | 5,780  | 2025 年 1 月          |
|               | 出租单价（元/平方米·月） | 34.10  |                     |
| 壹城时尚花园保障性住房项目 | 可出租面积（平方米）    | 37,324 | 2025 年 6 月          |
|               | 出租单价（元/平方米·月） | 36.00  |                     |

| 项目             | 出租面积/单价       | 金额                 | 收入起始时间 <sup>2</sup> |
|----------------|---------------|--------------------|---------------------|
| 启城家园保障性住房项目    | 可出租面积（平方米）    | 22,700             | 2025 年 3 月          |
|                | 出租单价（元/平方米·月） | 27.40              |                     |
| 水榭云上家园保障性住房项目  | 可出租面积（平方米）    | 3,509 <sup>3</sup> | 2023 年 1 月          |
|                | 出租单价（元/平方米·月） | 33.07              |                     |
| 星悦名庭保障性住房项目    | 可出租面积（平方米）    | 66,040             | 2027 年 7 月          |
|                | 出租单价（元/平方米·月） | 12.90              |                     |
| 未来平方云泽府保障性住房项目 | 可出租面积（平方米）    | 91,740             | 2030 年 2 月          |
|                | 出租单价（元/平方米·月） | 12.30              |                     |
| 未来平方云翰府保障性住房项目 | 可出租面积（平方米）    | 37,340             | 2030 年 2 月          |
|                | 出租单价（元/平方米·月） | 12.30              |                     |
| 未来平方云岭府保障性住房项目 | 可出租面积（平方米）    | 16,740             | 2026 年 9 月          |
|                | 出租单价（元/平方米·月） | 13.80              |                     |
| 御龙湾西园保障性住房项目   | 可出租面积（平方米）    | 22,410             | 2028 年 7 月          |
|                | 出租单价（元/平方米·月） | 12.30              |                     |
| 龙馨家园保障性住房项目    | 可出租面积（平方米）    | 64,541             | 2024 年 11 月         |
|                | 出租单价（元/平方米·月） | 23.70              |                     |
| 华馨雅苑保障性住房项目    | 可出租面积（平方米）    | 40,020             | 2025 年 12 月         |
|                | 出租单价（元/平方米·月） | 12.30              |                     |
| 尚云花园保障性住房项目    | 可出租面积（平方米）    | 37,125             | 2026 年 2 月          |

<sup>3</sup>基于项目单位提供的信息，结合建设情况，本项目可出租面积为 3,509 平方米，下同。

| 项目              | 出租面积/单价       | 金额     | 收入起始时间 <sup>2</sup> |
|-----------------|---------------|--------|---------------------|
|                 | 出租单价（元/平方米·月） | 34.70  |                     |
| 幸福城臻园保障性住房项目    | 可出租面积（平方米）    | 51,090 | 2027 年 9 月          |
|                 | 出租单价（元/平方米·月） | 16.20  |                     |
| 檀悦府保障性住房项目      | 可出租面积（平方米）    | 6,860  | 2027 年 5 月          |
|                 | 出租单价（元/平方米·月） | 15.90  |                     |
| 启曜府保障性住房项目      | 可出租面积（平方米）    | 23,475 | 2028 年 5 月          |
|                 | 出租单价（元/平方米·月） | 15.90  |                     |
| 珑门壹品花园保障性住房项目   | 可出租面积（平方米）    | 3,806  | 2027 年 8 月          |
|                 | 出租单价（元/平方米·月） | 23.40  |                     |
| 大浪街道浪口村改造城市更新项目 | 可出租面积（平方米）    | 21,220 | 2029 年 9 月          |
|                 | 出租单价（元/平方米·月） | 12.90  |                     |
| 赤岭头一片区城市更新项目    | 可出租面积（平方米）    | 27,410 | 2028 年 4 月          |
|                 | 出租单价（元/平方米·月） | 12.90  |                     |
| 澜湖时代景悦府保障性住房项目  | 可出租面积（平方米）    | 24,490 | 2028 年 5 月          |
|                 | 出租单价（元/平方米·月） | 23.40  |                     |
| 松元厦大布头片区城市更新项目  | 可出租面积（平方米）    | 61,690 | 2029 年 5 月          |
|                 | 出租单价（元/平方米·月） | 12.30  |                     |
| 永鑫商业中心保障性住房项目   | 可出租面积（平方米）    | 53,100 | 2032 年 2 月          |
|                 | 出租单价（元/平方米·月） | 11.70  |                     |
| 龙华街道清湖西片区城市更新项目 | 可出租面积（平方米）    | 16,370 | 2032 年 4 月          |

| 项目 | 出租面积/单价       | 金额    | 收入起始时间 <sup>2</sup> |
|----|---------------|-------|---------------------|
| 目  | 出租单价（元/平方米·月） | 31.80 |                     |

根据单位提供数据，遵循保守估算的原则，本项目出租率参考实际情况按 60%-95%进行测算。另外保守起见，保障房出租单价暂不考虑增长。结合债券实际发行时间和收入实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，债券存续期内最后一年暂只计算 5 个月收入。

（三）项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表所示：

表 7 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：万元

| 收入类别   | 分年收入   |        |        |        |        |        |        |        |         |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
|        | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   | 2031   | 2032    |
| 经营性收入  | 385    | 4,025  | 8,099  | 10,644 | 13,106 | 14,602 | 16,530 | 16,997 | 18,260  |
| 政府补贴收入 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       |
| 合计     | 385    | 4,025  | 8,099  | 10,644 | 13,106 | 14,602 | 16,530 | 16,997 | 18,260  |
| 收入类别   | 2033   | 2034   | 2035   | 2036   | 2037   | 2038   | 2039   | 2040   | 2041    |
| 经营性收入  | 18,391 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802  |
| 政府补贴收入 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       |
| 合计     | 18,391 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802  |
| 收入类别   | 2042   | 2043   | 2044   | 2045   | 2046   | 2047   | 2048   | 2049   | 2050    |
| 经营性收入  | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802  |
| 政府补贴收入 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       |
| 合计     | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802  |
| 收入类别   | 2051   | 2052   | 2053   | 2054   | 2055   | 2056   |        |        | 合计      |
| 经营性收入  | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 7,834  |        |        | 542,519 |
| 政府补贴收入 | -      | -      | -      | -      | -      | -      |        |        | -       |
| 合计     | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 7,834  |        |        | 542,519 |

#### （四）项目运营成本分析

本项目主要成本包括项目日常管理费用以及空置房间所产生的物业管理费和日常维修金。结合项目的实际运营周期及保障房的地理位置，本项目房屋空置率参照实际情况暂按5%-40%进行测算，从保守谨慎的角度出发，债券存续期内最后一年暂只计算5个月成本。

##### 1. 日常管理成本

根据单位提供数据，本项目日常管理费暂按照 0.72 元/平方米·月进行测算。

##### 2. 物业管理费

本项目物业管理费主要用于保障性住房空置部分的物业管理，根据相关单位提供的数据，收费标准依据不同区域及小区有所差异，本项目物业管理费暂按照 2.90—6.55 元/平方米·月进行测算。

### 3.日常维修金

根据《深圳市物业专项维修资金管理规定》，日常维修金由业主按照不低于市住房和城乡建设部门会同市发展改革部门确定的缴纳标准，在按月缴纳物业管理费时一并缴纳。现行缴纳标准为带电梯的物业每月每平方米建筑面积 0.25 元，不带电梯的物业每月每平方米建筑面积 0.15 元。根据项目实际情况，本项目日常维修金按 0.25 元/平方米·月的标准进行测算。

### 4.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，本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集。其中，该项目于 2024 年 5 月发行 20 年期专项债 27,000 万元，债券利率为 2.53%；于 2024 年 7 月发行 20 年期专项债 18,800 万元，债券利率为 2.41%。项目于 2024 年 12 月调整使用专项债券 9,328 万元，其中，调整使用 2024 年深圳市政府专项债券(二十七期)专项债券额度 2,500 万元，债券利率为 2.41%；调整使用 2024 年深圳市政府专项债券（四十四期）专项债

券额度约 1,617 万元，债券利率为 2.19%；调整使用 2024 年深圳市政府专项债券（五十六期）专项债券额度 1,900 万元，债券利率为 2.19%；调整使用 2024 年深圳市政府专项债券（六十七期）专项债券额度约 3,311 万元，债券利率为 2.38%。另外，项目于 2025 年 3 月发行 20 年期专项债券 35,700 万元，债券利率为 2.05%；于 2025 年 5 月发行 20 年期专项债券 39,300 万元，债券利率为 2.07%；于 2025 年 7 月发行 20 年期专项债券 8,900 万元，债券利率为 2.02%。于 2025 年 8 月发行 20 年期专项债券 6,100 万元，债券利率为 2.32%；于 2026 年 2 月发行 20 年期专项债券 26,000 万元，债券利率为 2.44%；于 2026 年 5 月发行 20 年期专项债券 8,000 万元，债券利率为 2.39%；于 2026 年 6 月发行 30 年期专项债券 47,000 万元，债券利率为 2.41%。2026 年本期计划申请发行 20 年期境内专项债券 53,300 万元，债券利率参考深圳市最近一期发行同期限利率，上浮 5 个基本点，即按 2.30%进行测算；计划申请发行 3 年期境外专项债券 22,700 万元，债券利率参考本报告测算日的 3 年期中债离岸人民币中国主权债收益率，上浮 15 个基本点，即按 1.53%进行测算。

债券发行费用包括发行手续费及发行登记服务费。发行手续费按照发行债券金额的万分之八或者万分之六进行测算（其中 2025 年 2 月及以前年度债券发行手续费按照发行债券金额的万分之八进行测算，2025 年 2 月以后债券发行手续

费按照发行债券金额的万分之六进行测算)。发行登记服务费按照发行债券金额的百万分之六十四进行测算。债券存续期内每年还本付息时需缴纳还本付息服务费,按还本付息金额的十万分之五进行测算。结合项目收益情况,已发行债券及本期债券还本付息方式为半年付息一次,其中境内债券还本方式为债券存续期最后十年等额还本,境外债券还本方式为到期一次性还本。

## 5. 税费

本项目由政府方进行保障房建设、出租、收取租金等,经沟通确认,本项目的租金收入作为非税收入处理,暂不考虑各类税收。

综上,债券存续期内,本项目分年度运营支出情况如下表:

表 8 项目分年度运营支出表

单位：万元

| 序号 | 项目              | 2024<br>年 | 2025 年 | 2026<br>年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
|----|-----------------|-----------|--------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1  | 澜汇云庭花园保障性住房项目   | —         | —      | 76        | 101    | 101    | 101    | 101    | 101    |
| 2  | 卓越柏乐庭保障性住房项目    | —         | 4      | 18        | 18     | 18     | 18     | 18     | 18     |
| 3  | 龙胜尚府保障性住房项目     | —         | —      | 49        | 54     | 54     | 54     | 54     | 54     |
| 4  | 卓越和奕府保障性住房项目    | —         | —      | 12        | 15     | 15     | 15     | 15     | 15     |
| 5  | 悦见誉府保障性住房项目     | —         | —      | 52        | 155    | 74     | 74     | 74     | 74     |
| 6  | 壹湾府保障性住房项目      | —         | —      | 9         | 28     | 12     | 12     | 12     | 12     |
| 7  | 壹城时尚花园保障性住房项目   | —         | 27     | 46        | 46     | 46     | 46     | 46     | 46     |
| 8  | 盛龙时代广场保障性住房项目   | —         | 8      | 8         | 8      | 8      | 8      | 8      | 8      |
| 9  | 天屿花园保障性住房项目     | —         | 78     | 45        | 45     | 45     | 45     | 45     | 45     |
| 10 | 博誉府保障性住房项目      | —         | 7      | 7         | 7      | 7      | 7      | 7      | 7      |
| 11 | 启城家园保障性住房项目     | —         | 26     | 25        | 25     | 25     | 25     | 25     | 25     |
| 12 | 水榭云上家园保障性住房项目   | 5         | 5      | 5         | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      |
| 13 | 星悦名庭保障性住房项目     | —         | —      | —         | 94     | 189    | 90     | 90     | 90     |
| 14 | 未来平方云泽府保障性住房项目  | —         | —      | —         | —      | —      | —      | 240    | 262    |
| 15 | 未来平方云翰府保障性住房项目  | —         | —      | —         | —      | —      | —      | 98     | 107    |
| 16 | 未来平方云岭府保障性住房项目  | —         | —      | 20        | 59     | 26     | 26     | 26     | 26     |
| 17 | 御龙湾西园保障性住房项目    | —         | —      | —         | —      | 32     | 64     | 31     | 31     |
| 18 | 龙馨家园保障性住房项目     | 15        | 80     | 80        | 80     | 80     | 80     | 80     | 80     |
| 19 | 华馨雅苑保障性住房项目     | —         | 8      | 95        | 50     | 50     | 50     | 50     | 50     |
| 20 | 尚云花园保障性住房项目     | —         | —      | 130       | 142    | 59     | 59     | 59     | 59     |
| 21 | 幸福城臻园保障性住房项目    | —         | —      | —         | 49     | 146    | 70     | 70     | 70     |
| 22 | 檀悦府保障性住房项目      | —         | —      | —         | 13     | 20     | 9      | 9      | 9      |
| 23 | 启曜府保障性住房项目      | —         | —      | —         | —      | 45     | 67     | 32     | 32     |
| 24 | 珑门壹品花园保障性住房项目   | —         | —      | —         | 5      | 11     | 5      | 5      | 5      |
| 25 | 大浪街道浪口村改造城市更新项目 | —         | —      | —         | —      | —      | 20     | 61     | 29     |
| 26 | 赤岭头一片区城市更新项目    | —         | —      | —         | —      | 59     | 78     | 37     | 37     |
| 27 | 澜湖时代景悦府保障性住房项目  | —         | —      | —         | —      | 47     | 70     | 33     | 33     |
| 28 | 松元厦大布头片区城市更新项目  | —         | —      | —         | —      | —      | 117    | 176    | 84     |
| 29 | 永鑫商业中心保障性住房项目   | —         | —      | —         | —      | —      | —      | —      | —      |
| 30 | 龙华街道清湖西片区城市更新项目 | —         | —      | —         | —      | —      | —      | —      | —      |
|    | 成本合计            | 21        | 243    | 679       | 999    | 1,173  | 1,217  | 1,508  | 1,415  |

| 序号 | 项目 | 2032<br>年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 |
|----|----|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|----|----|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

|    |                 |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1  | 澜汇云庭花园保障性住房项目   | 101   | 101   | 101   | 101   | 101   | 101   | 101   | 101   |
| 2  | 卓越柏乐庭保障性住房项目    | 18    | 18    | 18    | 18    | 18    | 18    | 18    | 18    |
| 3  | 龙胜尚府保障性住房项目     | 54    | 54    | 54    | 54    | 54    | 54    | 54    | 54    |
| 4  | 卓越和奕府保障性住房项目    | 15    | 15    | 15    | 15    | 15    | 15    | 15    | 15    |
| 5  | 悦见誉府保障性住房项目     | 74    | 74    | 74    | 74    | 74    | 74    | 74    | 74    |
| 6  | 壹湾府保障性住房项目      | 12    | 12    | 12    | 12    | 12    | 12    | 12    | 12    |
| 7  | 壹城时尚花园保障性住房项目   | 46    | 46    | 46    | 46    | 46    | 46    | 46    | 46    |
| 8  | 盛龙时代广场保障性住房项目   | 8     | 8     | 8     | 8     | 8     | 8     | 8     | 8     |
| 9  | 天屿花园保障性住房项目     | 45    | 45    | 45    | 45    | 45    | 45    | 45    | 45    |
| 10 | 博誉府保障性住房项目      | 7     | 7     | 7     | 7     | 7     | 7     | 7     | 7     |
| 11 | 启城家园保障性住房项目     | 25    | 25    | 25    | 25    | 25    | 25    | 25    | 25    |
| 12 | 水榭云上家园保障性住房项目   | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     |
| 13 | 星悦名庭保障性住房项目     | 90    | 90    | 90    | 90    | 90    | 90    | 90    | 90    |
| 14 | 未来平方云泽府保障性住房项目  | 125   | 125   | 125   | 125   | 125   | 125   | 125   | 125   |
| 15 | 未来平方云翰府保障性住房项目  | 51    | 51    | 51    | 51    | 51    | 51    | 51    | 51    |
| 16 | 未来平方云岭府保障性住房项目  | 26    | 26    | 26    | 26    | 26    | 26    | 26    | 26    |
| 17 | 御龙湾西园保障性住房项目    | 31    | 31    | 31    | 31    | 31    | 31    | 31    | 31    |
| 18 | 龙馨家园保障性住房项目     | 80    | 80    | 80    | 80    | 80    | 80    | 80    | 80    |
| 19 | 华馨雅苑保障性住房项目     | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    |
| 20 | 尚云花园保障性住房项目     | 59    | 59    | 59    | 59    | 59    | 59    | 59    | 59    |
| 21 | 幸福城臻园保障性住房项目    | 70    | 70    | 70    | 70    | 70    | 70    | 70    | 70    |
| 22 | 檀悦府保障性住房项目      | 9     | 9     | 9     | 9     | 9     | 9     | 9     | 9     |
| 23 | 启曜府保障性住房项目      | 32    | 32    | 32    | 32    | 32    | 32    | 32    | 32    |
| 24 | 珑门壹品花园保障性住房项目   | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     |
| 25 | 大浪街道浪口村改造城市更新项目 | 29    | 29    | 29    | 29    | 29    | 29    | 29    | 29    |
| 26 | 赤岭头一片区城市更新项目    | 37    | 37    | 37    | 37    | 37    | 37    | 37    | 37    |
| 27 | 澜湖时代景悦府保障性住房项目  | 33    | 33    | 33    | 33    | 33    | 33    | 33    | 33    |
| 28 | 松元厦大布头片区城市更新项目  | 84    | 84    | 84    | 84    | 84    | 84    | 84    | 84    |
| 29 | 永鑫商业中心保障性住房项目   | 139   | 152   | 72    | 72    | 72    | 72    | 72    | 72    |
| 30 | 龙华街道清湖西片区城市更新项目 | 35    | 47    | 22    | 22    | 22    | 22    | 22    | 22    |
|    | 成本合计            | 1,396 | 1,421 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 |

| 序号 | 项目            | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 |
|----|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1  | 澜汇云庭花园保障性住房项目 | 101    | 101    | 101    | 101    | 101    | 101    | 101    | 101    | 101    |
| 2  | 卓越柏乐庭保障性住房项目  | 18     | 18     | 18     | 18     | 18     | 18     | 18     | 18     | 18     |
| 3  | 龙胜尚府保障性住房项目   | 54     | 54     | 54     | 54     | 54     | 54     | 54     | 54     | 54     |
| 4  | 卓越和奕府保障性住房项目  | 15     | 15     | 15     | 15     | 15     | 15     | 15     | 15     | 15     |
| 5  | 悦见誉府保障性住房项目   | 74     | 74     | 74     | 74     | 74     | 74     | 74     | 74     | 74     |
| 6  | 壹湾府保障性住房项目    | 12     | 12     | 12     | 12     | 12     | 12     | 12     | 12     | 12     |
| 7  | 壹城时尚花园保障性住房项目 | 46     | 46     | 46     | 46     | 46     | 46     | 46     | 46     | 46     |
| 8  | 盛龙时代广场保障性住房项目 | 8      | 8      | 8      | 8      | 8      | 8      | 8      | 8      | 8      |

| 序号 | 项目              | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 |
|----|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 9  | 天屿花园保障性住房项目     | 45     | 45     | 45     | 45     | 45     | 45     | 45     | 45     | 45     |
| 10 | 博誉府保障性住房项目      | 7      | 7      | 7      | 7      | 7      | 7      | 7      | 7      | 7      |
| 11 | 启城家园保障性住房项目     | 25     | 25     | 25     | 25     | 25     | 25     | 25     | 25     | 25     |
| 12 | 水榭云上家园保障性住房项目   | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      |
| 13 | 星悦名庭保障性住房项目     | 90     | 90     | 90     | 90     | 90     | 90     | 90     | 90     | 90     |
| 14 | 未来平方云泽府保障性住房项目  | 125    | 125    | 125    | 125    | 125    | 125    | 125    | 125    | 125    |
| 15 | 未来平方云翰府保障性住房项目  | 51     | 51     | 51     | 51     | 51     | 51     | 51     | 51     | 51     |
| 16 | 未来平方云岭府保障性住房项目  | 26     | 26     | 26     | 26     | 26     | 26     | 26     | 26     | 26     |
| 17 | 御龙湾西园保障性住房项目    | 31     | 31     | 31     | 31     | 31     | 31     | 31     | 31     | 31     |
| 18 | 龙馨家园保障性住房项目     | 80     | 80     | 80     | 80     | 80     | 80     | 80     | 80     | 80     |
| 19 | 华馨雅苑保障性住房项目     | 50     | 50     | 50     | 50     | 50     | 50     | 50     | 50     | 50     |
| 20 | 尚云花园保障性住房项目     | 59     | 59     | 59     | 59     | 59     | 59     | 59     | 59     | 59     |
| 21 | 幸福城臻园保障性住房项目    | 70     | 70     | 70     | 70     | 70     | 70     | 70     | 70     | 70     |
| 22 | 檀悦府保障性住房项目      | 9      | 9      | 9      | 9      | 9      | 9      | 9      | 9      | 9      |
| 23 | 启曜府保障性住房项目      | 32     | 32     | 32     | 32     | 32     | 32     | 32     | 32     | 32     |
| 24 | 珑门壹品花园保障性住房项目   | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      |
| 25 | 大浪街道浪口村改造城市更新项目 | 29     | 29     | 29     | 29     | 29     | 29     | 29     | 29     | 29     |
| 26 | 赤岭头一片区城市更新项目    | 37     | 37     | 37     | 37     | 37     | 37     | 37     | 37     | 37     |
| 27 | 澜湖时代景悦府保障性住房项目  | 33     | 33     | 33     | 33     | 33     | 33     | 33     | 33     | 33     |
| 28 | 松元厦大布头片区城市更新项目  | 84     | 84     | 84     | 84     | 84     | 84     | 84     | 84     | 84     |
| 29 | 永鑫商业中心保障性住房项目   | 72     | 72     | 72     | 72     | 72     | 72     | 72     | 72     | 72     |
| 30 | 龙华街道清湖西片区城市更新项目 | 22     | 22     | 22     | 22     | 22     | 22     | 22     | 22     | 22     |
|    | 成本合计            | 1,317  | 1,317  | 1,317  | 1,317  | 1,317  | 1,317  | 1,317  | 1,317  | 1,317  |

| 序号 | 项目             | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 2056 年 | 合计    |
|----|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 1  | 澜汇云庭花园保障性住房项目  | 101    | 101    | 101    | 101    | 101    | 101    | 101    | 42     | 3,059 |
| 2  | 卓越柏乐庭保障性住房项目   | 18     | 18     | 18     | 18     | 18     | 18     | 18     | 8      | 554   |
| 3  | 龙胜尚府保障性住房项目    | 54     | 54     | 54     | 54     | 54     | 54     | 54     | 22     | 1,625 |
| 4  | 卓越和奕府保障性住房项目   | 15     | 15     | 15     | 15     | 15     | 15     | 15     | 6      | 458   |
| 5  | 悦见誉府保障性住房项目    | 74     | 74     | 74     | 74     | 74     | 74     | 74     | 31     | 2,300 |
| 6  | 壹湾府保障性住房项目     | 12     | 12     | 12     | 12     | 12     | 12     | 12     | 5      | 387   |
| 7  | 壹城时尚花园保障性住房项目  | 46     | 46     | 46     | 46     | 46     | 46     | 46     | 19     | 1,427 |
| 8  | 盛龙时代广场保障性住房项目  | 8      | 8      | 8      | 8      | 8      | 8      | 8      | 4      | 265   |
| 9  | 天屿花园保障性住房项目    | 45     | 45     | 45     | 45     | 45     | 45     | 45     | 19     | 1,444 |
| 10 | 博誉府保障性住房项目     | 7      | 7      | 7      | 7      | 7      | 7      | 7      | 3      | 227   |
| 11 | 启城家园保障性住房项目    | 25     | 25     | 25     | 25     | 25     | 25     | 25     | 11     | 794   |
| 12 | 水榭云上家园保障性住房项目  | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 2      | 173   |
| 13 | 星悦名庭保障性住房项目    | 90     | 90     | 90     | 90     | 90     | 90     | 90     | 37     | 2,749 |
| 14 | 未来平方云泽府保障性住房项目 | 125    | 125    | 125    | 125    | 125    | 125    | 125    | 52     | 3,553 |

| 序号 | 项目              | 2049<br>年 | 2050<br>年 | 2051<br>年 | 2052<br>年 | 2053<br>年 | 2054<br>年 | 2055 年 | 2056<br>年 | 合计     |
|----|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|-----------|--------|
| 15 | 未来平方云翰府保障性住房项目  | 51        | 51        | 51        | 51        | 51        | 51        | 51     | 21        | 1,446  |
| 16 | 未来平方云岭府保障性住房项目  | 26        | 26        | 26        | 26        | 26        | 26        | 26     | 11        | 807    |
| 17 | 御龙湾西园保障性住房项目    | 31        | 31        | 31        | 31        | 31        | 31        | 31     | 13        | 902    |
| 18 | 龙馨家园保障性住房项目     | 80        | 80        | 80        | 80        | 80        | 80        | 80     | 33        | 2,534  |
| 19 | 华馨雅苑保障性住房项目     | 50        | 50        | 50        | 50        | 50        | 50        | 50     | 21        | 1,565  |
| 20 | 尚云花园保障性住房项目     | 59        | 59        | 59        | 59        | 59        | 59        | 59     | 25        | 1,962  |
| 21 | 幸福城臻园保障性住房项目    | 70        | 70        | 70        | 70        | 70        | 70        | 70     | 29        | 2,102  |
| 22 | 檀悦府保障性住房项目      | 9         | 9         | 9         | 9         | 9         | 9         | 9      | 4         | 289    |
| 23 | 启曜府保障性住房项目      | 32        | 32        | 32        | 32        | 32        | 32        | 32     | 13        | 956    |
| 24 | 珑门壹品花园保障性住房项目   | 5         | 5         | 5         | 5         | 5         | 5         | 5      | 2         | 158    |
| 25 | 大浪街道浪口村改造城市更新项目 | 29        | 29        | 29        | 29        | 29        | 29        | 29     | 12        | 815    |
| 26 | 赤岭头一片区城市更新项目    | 37        | 37        | 37        | 37        | 37        | 37        | 37     | 16        | 1,123  |
| 27 | 澜湖时代景悦府保障性住房项目  | 33        | 33        | 33        | 33        | 33        | 33        | 33     | 14        | 998    |
| 28 | 松元厦大布头片区城市更新项目  | 84        | 84        | 84        | 84        | 84        | 84        | 84     | 35        | 2,429  |
| 29 | 永鑫商业中心保障性住房项目   | 72        | 72        | 72        | 72        | 72        | 72        | 72     | 30        | 1,912  |
| 30 | 龙华街道清湖西片区城市更新项目 | 22        | 22        | 22        | 22        | 22        | 22        | 22     | 9         | 582    |
|    | 成本合计            | 1,317     | 1,317     | 1,317     | 1,317     | 1,317     | 1,317     | 1,317  | 549       | 39,594 |

## （五）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 9 项目分年度收益表

单位：万元

| 类别   | 分年度收益  |        |        |        |        |        |        |        |         |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
|      | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   | 2031   | 2032    |
| 项目收入 | 385    | 4,025  | 8,099  | 10,644 | 13,106 | 14,602 | 16,530 | 16,997 | 18,260  |
| 运营支出 | 21     | 243    | 679    | 999    | 1,173  | 1,217  | 1,508  | 1,415  | 1,396   |
| 收益   | 365    | 3,782  | 7,420  | 9,645  | 11,932 | 13,384 | 15,022 | 15,582 | 16,864  |
| 类别   | 2033   | 2034   | 2035   | 2036   | 2037   | 2038   | 2039   | 2040   | 2041    |
| 项目收入 | 18,391 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802  |
| 运营支出 | 1,421  | 1,317  | 1,317  | 1,317  | 1,317  | 1,317  | 1,317  | 1,317  | 1,317   |
| 收益   | 16,970 | 17,485 | 17,485 | 17,485 | 17,485 | 17,485 | 17,485 | 17,485 | 17,485  |
| 类别   | 2042   | 2043   | 2044   | 2045   | 2046   | 2047   | 2048   | 2049   | 2050    |
| 项目收入 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802  |
| 运营支出 | 1,317  | 1,317  | 1,317  | 1,317  | 1,317  | 1,317  | 1,317  | 1,317  | 1,317   |
| 收益   | 17,485 | 17,485 | 17,485 | 17,485 | 17,485 | 17,485 | 17,485 | 17,485 | 17,485  |
| 类别   | 2051   | 2052   | 2053   | 2054   | 2055   | 2056   |        |        | 合计      |
| 项目收入 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 7,834  |        |        | 542,519 |
| 运营支出 | 1,317  | 1,317  | 1,317  | 1,317  | 1,317  | 549    |        |        | 39,594  |
| 收益   | 17,485 | 17,485 | 17,485 | 17,485 | 17,485 | 7,285  |        |        | 502,924 |

### 2.项目融资本息

本项目拟使用专项债券 302,128 万元，其中：本次拟申请专项债券 53,300 万元在债券存续期内每半年支付一次债券利息，分期还本。计划申请发行 3 年期境外专项债券 22,700 万元，债券利率参考本报告测算日的 3 年期中债离岸人民币中国主权债收益率，上浮 15 个基本点，即按 1.53%进行测算。

债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情

况如下表：

表 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    | 应付利息    | 应付本息    |
|----|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1  | 2024 年 | —       | 55,128  | —       | 55,128  | 342     | 342     |
| 2  | 2025 年 | 55,128  | 90,000  | —       | 145,128 | 2,125   | 2,125   |
| 3  | 2026 年 | 145,128 | 157,000 | —       | 302,128 | 4,198   | 4,198   |
| 4  | 2027 年 | 302,128 | —       | 0       | 302,128 | 6,750   | 6,750   |
| 5  | 2028 年 | 302,128 | —       | 0       | 302,128 | 6,750   | 6,750   |
| 6  | 2029 年 | 302,128 | —       | 22700   | 279,428 | 6,750   | 29,450  |
| 7  | 2030 年 | 279,428 | —       | 0       | 279,428 | 6,403   | 6,403   |
| 8  | 2031 年 | 279,428 | —       | 0       | 279,428 | 6,403   | 6,403   |
| 9  | 2032 年 | 279,428 | —       | 0       | 279,428 | 6,403   | 6,403   |
| 10 | 2033 年 | 279,428 | —       | 0       | 279,428 | 6,403   | 6,403   |
| 11 | 2034 年 | 279,428 | —       | 0       | 279,428 | 6,403   | 6,403   |
| 12 | 2035 年 | 279,428 | —       | 5,513   | 273,915 | 6,369   | 11,882  |
| 13 | 2036 年 | 273,915 | —       | 14,512  | 259,403 | 6,156   | 20,669  |
| 14 | 2037 年 | 259,403 | —       | 23,242  | 236,161 | 5,793   | 29,036  |
| 15 | 2038 年 | 236,161 | —       | 23,243  | 212,918 | 5,266   | 28,509  |
| 16 | 2039 年 | 212,918 | —       | 23,243  | 189,675 | 4,739   | 27,982  |
| 17 | 2040 年 | 189,675 | —       | 23,243  | 166,432 | 4,212   | 27,455  |
| 18 | 2041 年 | 166,432 | —       | 23,243  | 143,189 | 3,685   | 26,928  |
| 19 | 2042 年 | 143,189 | —       | 23,243  | 119,946 | 3,158   | 26,401  |
| 20 | 2043 年 | 119,946 | —       | 23,243  | 96,703  | 2,631   | 25,874  |
| 21 | 2044 年 | 96,703  | —       | 23,243  | 73,460  | 2,104   | 25,347  |
| 22 | 2045 年 | 73,460  | —       | 17,730  | 55,730  | 1,611   | 19,341  |
| 23 | 2046 年 | 55,730  | —       | 8,730   | 47,000  | 1,297   | 10,027  |
| 24 | 2047 年 | 47,000  | —       | 4,700   | 42,300  | 1,076   | 5,776   |
| 25 | 2048 年 | 42,300  | —       | 4,700   | 37,600  | 963     | 5,663   |
| 26 | 2049 年 | 37,600  | —       | 4,700   | 32,900  | 850     | 5,550   |
| 27 | 2050 年 | 32,900  | —       | 4,700   | 28,200  | 736     | 5,436   |
| 28 | 2051 年 | 28,200  | —       | 4,700   | 23,500  | 623     | 5,323   |
| 29 | 2052 年 | 23,500  | —       | 4,700   | 18,800  | 510     | 5,210   |
| 30 | 2053 年 | 18,800  | —       | 4,700   | 14,100  | 396     | 5,096   |
| 31 | 2054 年 | 14,100  | —       | 4,700   | 9,400   | 283     | 4,983   |
| 32 | 2055 年 | 9,400   | —       | 4,700   | 4,700   | 170     | 4,870   |
| 33 | 2056 年 | 4,700   | —       | 4,700   | 0       | 57      | 4,757   |
| 合计 |        |         | 302,128 | 302,128 |         | 111,617 | 413,745 |

## （六）项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 11 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  | 2024 年 | 365             | —      | 342   | 342    |
| 2  | 2025 年 | 4,147           | —      | 2,125 | 2,125  |
| 3  | 2026 年 | 11,567          | —      | 4,198 | 4,198  |
| 4  | 2027 年 | 21,212          | —      | 6,750 | 6,750  |
| 5  | 2028 年 | 33,145          | —      | 6,750 | 6,750  |
| 6  | 2029 年 | 46,529          | 22,700 | 6,750 | 29,450 |
| 7  | 2030 年 | 61,551          | —      | 6,403 | 6,403  |
| 8  | 2031 年 | 77,133          | —      | 6,403 | 6,403  |
| 9  | 2032 年 | 93,997          | —      | 6,403 | 6,403  |
| 10 | 2033 年 | 110,967         | —      | 6,403 | 6,403  |
| 11 | 2034 年 | 128,452         | —      | 6,403 | 6,403  |
| 12 | 2035 年 | 145,937         | 5,513  | 6,369 | 11,882 |
| 13 | 2036 年 | 163,422         | 14,513 | 6,156 | 20,669 |
| 14 | 2037 年 | 180,907         | 23,243 | 5,793 | 29,036 |
| 15 | 2038 年 | 198,392         | 23,243 | 5,266 | 28,509 |
| 16 | 2039 年 | 215,877         | 23,243 | 4,739 | 27,982 |
| 17 | 2040 年 | 233,363         | 23,243 | 4,212 | 27,455 |
| 18 | 2041 年 | 250,848         | 23,243 | 3,685 | 26,928 |
| 19 | 2042 年 | 268,333         | 23,243 | 3,158 | 26,401 |
| 20 | 2043 年 | 285,818         | 23,243 | 2,631 | 25,874 |
| 21 | 2044 年 | 303,303         | 23,243 | 2,104 | 25,347 |
| 22 | 2045 年 | 320,788         | 17,730 | 1,611 | 19,341 |
| 23 | 2046 年 | 338,273         | 8,730  | 1,297 | 10,027 |
| 24 | 2047 年 | 355,758         | 4,700  | 1,076 | 5,776  |
| 25 | 2048 年 | 373,243         | 4,700  | 963   | 5,663  |
| 26 | 2049 年 | 390,728         | 4,700  | 850   | 5,550  |
| 27 | 2050 年 | 408,214         | 4,700  | 736   | 5,436  |
| 28 | 2051 年 | 425,699         | 4,700  | 623   | 5,323  |
| 29 | 2052 年 | 443,184         | 4,700  | 510   | 5,210  |
| 30 | 2053 年 | 460,669         | 4,700  | 396   | 5,096  |
| 31 | 2054 年 | 478,154         | 4,700  | 283   | 4,983  |
| 32 | 2055 年 | 495,639         | 4,700  | 170   | 4,870  |
| 33 | 2056 年 | 502,924         | 4,700  | 57    | 4,757  |

| 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    |
|    | 合计     |                 | 302,128 | 111,617 | 413,745 |
|    | 本息覆盖倍数 |                 | 1.22    |         |         |

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.22，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。