2026年深圳市政府专项债券（第四十期）深圳市大鹏新区西涌国际暗夜社区城中村改造工程实施方案

深圳市大鹏新区南澳办事处

2026年9月

目 录

第一章 项目概况 1

一、项目名称 1

二、项目单位 1

三、项目主管部门 2

四、项目建设内容 2

五、项目投资估算 3

七、项目审批情况 6

八、债券资金使用合规性 7

九、项目投后管理 8

第二章 项目事前绩效评估情况 8

一、项目实施的必要性、公益性、收益性 9

二、项目建设投资合规性与项目成熟度 10

三、项目资金来源和到位可行性 10

四、项目收入、成本、收益预测合理性 11

五、债券资金需求合理性 12

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 12

七、绩效目标合理性 13

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项.....14
九、整体结论.....14
第三章 项目投资概算与资金筹措.....16
一、资金筹措.....16
二、项目预期成本收益.....17
（一）项目经营性收入分析.....17
（二）项目收入合计（经营性收入+补贴收入）..20
（三）项目运营成本分析.....22
（四）项目收益与融资平衡方案.....24
（五）项目收益与融资平衡分析.....26

第一章　项目概况

西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目建设静态总投资概算为30,998万元，计划申请专项债券总额1,200万元，2025年10月已发行2025年深圳市政府专项债券（五十九期）1,000万元，本批次申请发行200万元，债务期限均为15年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。根据测算，得到项目动态总投资估算为31,077.67万元（含建设期利息78.63万元，债券发行费用、债券发行登记费用以及债券还本付息服务费共计1.04万元）。

一、项目名称

西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的城市更新领域。

二、项目单位

该项目的专项债券申请单位（以下简称“项目单位”）为深圳市大鹏新区南澳办事处,项目单位基本信息如下表：

表1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市大鹏新区南澳办事处		
法定代表人	庄佳	成立日期	/
注册资本	/	营业期限	长期有效
统一社会信用代码	114403000075518171		
注册地址	深圳市大鹏新区南澳街道东沙路6号		

单位名称	深圳市大鹏新区南澳办事处
经营范围	/
单位类型	机关单位
股东及持股比例	/

实施主体是依法成立且存续的行政单位，具备建设本项目的主体资格。

三、项目主管部门

本项目的主管部门为深圳市大鹏新区南澳办事处，统一社会信用代码 11440300007551817l。

四、项目建设内容

根据《西涌国际暗夜社区城中村改造工程可行性研究报告》，本项目包含 3 个子项目，分别是鹤薮村、西贡村城中村改造项目和基础设施建设工程项目。

项目范围及规模：深圳市南澳办事处西涌社区，总面积 10.9 平方公里。其中基础设施建设工程涉及整个社区；鹤薮村城中村改造范围约 11 公顷，涉及建筑面积约 7.5 万平方米；西贡村城中村改造范围面积约 4.8 公顷，涉及建筑面积约 2.8 万平米。

项目主要建设内容：该项目主要包括传统风貌旧村与历史建筑保护修缮、危旧房改造、第六立面整治提升、交通设施完善、街巷通道与公共空间整治提升、基础设施完善与安全隐患消除、外立面整改、停车场改造与建设等工作内容。

五、项目投资估算

本项目建设静态总投资概算30,998万元(不含建设期利息),其中建筑安装工程费用26,003万元，占比83.89%；工程建设其他费用2,698万元，占比8.7%；预备费2,297万元，占比7.41%。

表1-2 项目建设静态总投资概算构成表

单位：万元

投资构成类别	建筑安装工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	合计
投资概算金额	26,003	2,698	2,297	-	30,998
占比	83.89%	8.7%	7.41%	-	100%

本项目拟发行专项债券1,200万元,2025年10月已发行2025年深圳市政府专项债券(五十九期)1,000万元,发行利率为2.33%;本次计划发行200万元，债券发行期限均为15年，到期一次性偿还本金，2026年发行利率依据测算日（2026年6月23日）的15年期国债五日均线利率2.03%上浮15个BP，即2.18%进行计算，重新得到项目动态总投资估算31,077.67万元，具体如下表所示：

表1-3 项目动态总投资估算构成表

单位：万元

序号	项目	金额

1	项目静态总投资概算	30,998
2	建设期利息	78.63
3	登记费	0.08
4	发行费	0.96
5	还本付息手续费	0
合计		31,077.67

备注：1.因计算过程中四舍五入，合计数可能产生尾差差异，下同。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金29,877.67万元，占比96.14%，符合国务院关于项目资本金比例的要求；专项债券资金1,200万元，占比3.86%。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

鹤薮村城中村改造工程项目位于大鹏新区南澳办事处西涌社区中部、南西路两侧，鹤芽路绕村而过，南端正对西涌2、3号沙滩，距离约600米，鹤薮村改造范围约11公顷，涉及建筑面积约7.5万平方米，具体范围如下图所示：



西贡村城中村改造工程项目位于大鹏新区南澳办事处西涌社区南西路末端，坐落于红花岭和尖锋顶两座山峰之间，改造范围面积约 4.8 公顷，涉及建筑面积规模约 2.8 万平方米，具体范围如下图所示：



国际暗夜社区基础设施建设工程主要涉及八个村的基础设施建设，具体范围如下图所示：



项目为新建项目，建设期约38个月，项目已于2025年11月开工，2028年12月竣工验收投入使用。

七、项目审批情况

1.立项审批。2025年5月6日，深圳市大鹏新区发展和财政局印发《深圳市大鹏新区发展和财政局关于西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目可行性研究报告的批复》（深鹏发财〔2025〕184号），同意该建设项目。

2.用地审批。正在办理。

3.规划审批。正在办理。

4.环评备案。正在办理。

5.施工许可。正在办理。

综上，西涌国际暗夜社区城中村改造工程已取得相关部门的立项审批手续，其他工作正在积极开展，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

城中村改造是城市提质转型、高质量发展的关键，激发社会活力、惠及民生基础、传承本土文化的抓手。政策明确要求将“群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多”的城中村作为改造重点。深圳市深入贯彻《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》、《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）等精神，出台了《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见》（深府办规〔2024〕1 号）等“1+N”政策，大力推进城中村改造工作。本项目结合打造西涌国际暗夜社区，对西涌片区进行整体环境品质提升、重点城中村改造，是顺应生态文明建设、坚持人与自然和谐发展的要求，是推动区域产城融合、产业升级的需要，更是改善西涌片区生活质量的需要，提升休闲人群和社区居民幸福感的重要举措。

该项目具有显著的公益性，西涌国际暗夜社区片区建设将为改善该片区的工作环境、居住环境、旅游环境发挥巨大作用。西涌国际暗夜社区片区的建设将带来良好生态效益的同时，从周边生物资源的保护、生态环境的提高、人居生存环境的改善等方面促进本地区的发展。西涌国际暗夜社区片区建设可以优化城市环境，提高城市品位，改善片区城市环境落后的局面；西涌国际暗

夜社区片区内部设计了丰富多样、覆盖各类人群及年龄段的活动空间，为人群提供户外休闲、游乐、交流、运动、康体、陶冶情操的空间。大鹏新区基础建设将拉动周边公共服务设施项目的建设，从而创造较高的经济效益。西涌国际暗夜社区片区的建设将优化该片区的城市环境、提高城市服务水平，增强投资吸引力，为片区滨海旅游业发展、地产开发提供优越的环境。

根据政府的规划依据并结合项目定位，为保障本项目的还本付息需求，拟在债券期限内，安排户外广告收入、停车位收入、建（构）筑物租金收入、露营场地租赁收入、电瓶观光车、自行车运营收入、星空观测与科普课程收入、萤火虫自然研学收入、无人机灯光秀收入和影视音乐节收入作为债券还本付息的来源。根据资金平衡测算分析，项目具有可观的收益，收益稳定有保障，能够满足专项债券还本付息的需求，项目实施具备收益性。

综上，本项目实施具备必要性、公益性和收益性。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

根据项目单位提供的预算编制资料和测算明细，评估逐一核查分析项目各项构成经费测算合理性及科学性。经测算分析，本项目在经费预算编制较为细致，预算编制依据较为充分。本项目建设目标明确，建设资金来源有保障，在新区的大力支持下，建设条件成熟。

本项目取得合规性文件如下：

《深圳市大鹏新区发展和财政局关于西涌国际暗夜社区城

中村改造工程项目立项的通知》、《西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目可行性研究报告》。

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。本项目财政资金投入29,877.67万元，占比96.14%，财政资金根据项目建设进度陆续投入；剩余资金拟采用发行债券的方式募集。未来年度计划的财政资金投入，若条件允许，在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，也可考虑通过发行专项债券的方式募集。

总体来看，结合大鹏新区财政情况，财政资金到位可行性较高，专项债部分以最终实际发行计划为准。

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户外广告、停车位、建(构)筑物出租、露营地场地租赁、电瓶观光车和自行车运营、星空观测与科普课程、萤火虫自然研学、无人机灯光秀、影视音乐节九类。收入价格测算依据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实际情况进行预测。成本主要包含人工成本、设施损耗与更新成本以及水电费等费用。

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

项目偿债计划为在还本付息年份内，政府拟安排项目户外广告、停车位、建（构）筑物出租、露营地场地租赁、电瓶观光车和自行车运营、星空观测与科普课程、萤火虫自然研学、无人机灯光秀、影视音乐节作为债券偿债的主要来源，依据项目情况可以测算得出本项目未来用于还本付息的运营收入可以覆盖债券

还本付息，具备可行性。

但尽管上述对于运营收入预测遵循了谨慎性原则进行保守推测，但仍存在工期延误、项目收益不及预期、利率波动等偿债风险点。需做好项目管理等工作，密切关注市场及宏观经济，以达到抵御风险的目的。

七、绩效目标合理性

在本次事前绩效目标的申报中，已根据项目情况设置了质量目标、效益目标等事前绩效目标。已设置的绩效目标及指标均可量化考核，匹配项目实际情况，基本已完整覆盖，契合了本项目对我市基础设施推进作用的实质，与产出和效果目标紧密相连。具体绩效目标可分为质量目标和效益性目标。

（一）项目完成质量目标

制定项目运行方案，根据项目运行方案，细化任务，合理配置资源，建立项目管理机制，规避项目风险，以确保整个项目的质量及完成率。

（二）项目的效益性目标

本项目中的资金投资估算以及绩效依据国家发改委、建设部等公示数据为基准进行收入、成本、收益预测，根据项目与所在地互适性分析、社会效益分析、工程内容成本估算出项目建设总投资绩效目标，目标合理性强。且根据本项目批复要求，项目改造必须严格执行生态红线有关规定，综上绩效目标合理。

项目的建设符合深圳市投资发展方向和国家产业政策，符合

深圳市总体规划，项目建设是必要的，也是十分迫切的；建设方案在技术上和经济上均是合理可行的。

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 2-1 专项债券项目绩效目标表（2026 年度）

项目名称		西涌国际暗夜社区城中村改造工程	**投向领域**	城中村改造工程
项目主管部门		深圳市大鹏新区南澳办事处	**项目单位**	深圳市大鹏新区南澳办事处
政策依据		国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件及项目有关资料		
计划开工时间		2025 年 11 月	**计划竣工时间**	2028 年 12 月
项目实施内容		该项目主要包括传统风貌旧村与历史建筑保护修缮、危旧房改造、第六立面整治提升、交通设施完善、街巷通道与公共空间整治提升、基础设施完善与安全隐患消除、外立面整改、停车场改造与建设等工作内容。		
总体资金需求		债券资金需求：1,200 万元；其他资金：29,877.67 万元	**年度资金需求**	债券资金需求：200 万元；其他资金：1,323.47 万元
以前年度发行债券情况		2025 年 10 月已发行深圳市政府专项债券（五十九期）1,000 万元。		
年度绩效目标		完成总体形象进度的 10%		
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	工程开展数量	≥1
		质量指标	工程材料检核合格率(%)	≥90%
		时效指标	项目按计划开工率(%)	100%
		成本指标	成本控制率(%)	≤100%
	效益指标	经济效益指标	不适用	不适用
		社会效益指标	改造周边环境，	有效改善

			提高居民生活水平	
		生态效益指标	改善生态环境	有效改善
		可持续影响指标	长期保障平稳运行	良好
		服务对象满意度指标	居民满意度	≥90%
	偿债风险指标	融资与收益平衡指标	年末息前税后净现金流/当年还本付息金额	≥1.2
		还本付息指标	还本付息执行率=当年实际还本付息金额/当年应还本付息金额（%）	100%

注：1.产出指标和效益指标，根据项目实际情况至少各设一个三级指标。

第三章　项目投资概算与资金筹措

一、资金筹措

本项目建设静态总投资概算为30,998万元，动态总投资估算31,077.67万元（含建设期利息78.63万元，债券发行费用、债券发行登记费用以及债券还本付息服务费共计1.04万元），计划使用财政资金29,877.67万元，占比96.14%，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。此外，本项目计划使用专项债券（不用做项目资本金）1,200万元，占比3.86%。项目分年度资金筹措计划表如下表所示：

表3-1 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025年	2026年	2027年	2028年	合计	各类型占比
财政预算资金	0.86	1,323.47	9,812.67	18,740.67	29,877.67	96.14%
单位自有资金	–	–	–	–	–	–
专项债券（用作项目资本金）	–	–	–	–	–	–
专项债券（不用作项目资本金）	1,000	200	0	0	1,200	3.86%

银行贷款	-	-	-	-	-	-
其他来源资金	-	-	-	-	-	-
合计	1,000.86	1,523.47	9,812.67	18,740.67	31,077.67	100.00%
分年度占比	3.22%	4.91%	31.57%	60.3%	100.00%	--

二、项目预期成本收益

（一）项目经营性收入分析

本项目改造完成后的收入来源主要是户外广告、停车位、建（构）筑物出租、露营地场地租赁、电瓶观光车和自行车运营、星空观测与科普课程、萤火虫自然研学、无人机灯光秀、影视音乐节九类。

1.户外广告收入

国际暗夜社区基础设施建设，可在公交站亭增加灯箱广告8处、约36平方米，南西路、鹤芽路、新海路市政路灯共155杆。

此外，鹤薮村改造可增加灯箱广告4处、约18平方米。西贡村改造可增加灯箱广告3处、约13平方米。

目前大鹏新区暂无统一户外广告牌收费标准，均按市场定价。从市场报价了解到，公交站亭灯箱广告均价80元/平方米/月；市政路灯外挂广告均价500元/杆/月。单价增长率按每两年增长3%计算。

2.停车位收入

国际暗夜社区基础设施建设，提升停车场2处、面积12000

平方米，提供约480个车位。鹤薮村改造后，现有1处地面停车场改造为立体停车库，提供约100个车位。西贡村改造后，增设停车场1处，提供约78个车位。

根据西涌片区现行收费标准，小车首小时10元，第二小时后1元/小时，24小时内最高限价20元/日。按平均每车停放时间2小时，每日周转率2次/车位，停车费用单价增长率每两年增长3%计算。

3.建（构）筑物租金收入

国际暗夜社区基础设施建设，拟新增可运营建构筑物3处，其中：A建筑100平方米，萤火虫流动科普驿站100平方米，星空移动科普驿站100平方米。鹤薮村、西贡村改造后，拟新增可运营建筑分别约1500平方米、1000平方米，主要为旧村当中废弃闲置的传统风貌老旧建筑，盘活后用作经营用途。

按照大鹏新区同类型景区商铺租金均价80元/平方米/月测算，单价增长率每两年增长3%。

4.露营地场地租赁收入

收益来源于国际暗夜社区基础设施建设。结合3号沙滩露营地场地面积800平方米，根据深圳同类型露营地市场价为40元/平方米/月计，单价增长率每两年增长3%。

5.电瓶观光车、自行车运营收入

收益来源于国际暗夜社区基础设施建设。利用3.1公里精品慢行环提供西涌片区电瓶观光车、自行车租赁服务，参照大鹏新

区同类型服务市场价分别按10元/人次、5元/人次计费。西涌片区2024年接待旅游人次179.38万人次，每两年游客增长率10%。其中有4%使用电瓶观光车，4%使用自行车租赁测算。

6.星空观测与科普课程

收益来源于国际暗夜社区基础设施建设。引入相关天文监测专业机构，通过多个观星点建设实现科教产出。

引入天文观测设备商，结合多个服务驿站建设，增加天文设备售卖、租赁等商业植入。按照全年每周组织一次观测与科普课程，全年共52次、每次20人测算，人均费用200元/人，单价增长率每两年增长3%。

7.萤火虫自然研学

收益来源于国际暗夜社区基础设施建设。打造深圳唯一的、特色的萤火虫观赏活动品牌。通过游览观光游线体验、科普文化教育等，诱发门票、萤火虫研学游等夜游经济，可对西涌国际暗夜社区直接形成创收。按照每年6—9月每周组织一次自然研学活动，全年共16次、每次20人测算，人均费用200元/人，单价增长率每两年增长3%。

8.无人机灯光秀

收益来源于国际暗夜社区基础设施建设。通过西涌国际暗夜社区公共空间环境、精品游线、节点建设，引入无人机设备厂商及无人机灯光秀主题活动。按每年可举办10次活动测算，单次活动场地租赁费20,000元/次，单价增长率每两年增长3%。

9.影视音乐节

收益来源于国际暗夜社区基础设施建设。打造西涌国际暗夜社区主题 IP，引入专场暗夜电影节、音乐节。通过“文化+科技+旅游”模式进一步拓展暗夜经济消费场景。如 VR+AR 技术增强体验及相关院线经济、影视衍生品及潮玩经济。按每年可举办 10 次活动测算，单次活动场地租赁费 20,000 元/次，单价增长率每两年增长 3%。

而根据本次发债资金规模，则按总收入的 20%纳入收入测算的范围，即(2,855.77+1,991.12+6,470.72) *20%≈2,263.52 万元，即 2029 年项目运营期每年实现收入 2,263.52 万元。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表所示：

表 3-2 项目分年度经营性收入表

单位：万元

收入类别	分年收入							
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
按照各项收入的 20%纳入收入	-	-	-	-	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52
收入类别	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
按照各项收入的 20%纳入收入	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52
收入类别	2041 年	…	…	…	…	…	…	合计

按照各项收入的20%纳入收入	2,263.52	-	-	-	-	-	-	29,425.76

（二）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 3-3 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							
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
经营性收入	-	-	-	-	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52
政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52
收入类别	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
经营性收入	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52
政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52
收入类别	2041 年	…	…	…	…	…	…	合计
经营性收入	2,263.52	-	-	-	-	-	-	29,425.76
政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	2,263.52	-	-	-	-	-	-	29,425.76

（三）项目运营成本分析

经营成本包括人工成本、设施损耗与更新成本、水电费及其他成本。

1.人工成本

按小型休闲景区，人工成本一般占营业收入10%—25%。本次鹤薮村与西贡村改造、国际暗夜社区基础设施建设，参照深圳市同类型小型休闲景区人工成本市场水平，运营公司按轻量化、精简化思路配置人员，因此取值10%，经营期内人工成本合计约为1,132万元。

2.设施损耗与更新

小型景区类项目的设施损耗与更新一般占营业收入5-25%。本次鹤薮村与西贡村改造、国际暗夜社区基础设施建设、鹤薮村改造配置的设施设备规模较小，因此取值6%。根据项目体量，经营期内支出成本合计约为679万元。

3.水电费与其他成本

本项目水电费与其他成本按营业收入的2%计算。水电费参照深圳市同类小型休闲景区单位面积水电消耗水平及深圳市供水供电现行收费标准综合测算，经营期内水电费支出约113万元。其他成本主要包括物业管理、建筑维护维修等成本，参照同类型景区日常运维费用支出水平，经营期内其他成本支出约113万元。

4.税费

经与各部门沟通确认，本项目暂不考虑各类税费。

综上，本项目每年运营支出2,037.18万元。

债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表3-4 项目分年度运营支出表

单位：万元

类型	分年运营支出							
	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
人工成本	-	-	-	-	1,131.76	1,131.76	1,131.76	1,131.76
设施损耗与更新	-	-	-	-	679.06	679.06	679.06	679.06
水电费与其他成本	-	-	-	-	226.36	226.36	226.36	226.36
运营支出合计	-	-	-	-	2,037.18	2,037.18	2,037.18	2,037.18
支出类型	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
人工成本	1,131.76	1,131.76	1,131.76	1,131.76	1,131.76	1,131.76	1,131.76	1,131.76
设施损耗与更新	679.06	679.06	679.06	679.06	679.06	679.06	679.06	679.06
水电费与其他成本	226.36	226.36	226.36	226.36	226.36	226.36	226.36	226.36
运营支出合计	2,037.18	2,037.18	2,037.18	2,037.18	2,037.18	2,037.18	2,037.18	2,037.18
支出类型	2041年	…	…	…	…	…	…	合计

人工成本	1,131.76	–	–	–	–	–	–	14,712.88
设施损耗与更新	679.05	–	–	–	–	–	–	8,827.78
水电费与其他成本	226.36	–	–	–	–	–	–	2,942.68
运营支出合计	2,037.18	–	–	–	–	–	–	26,483.34

（四）项目收益与融资平衡方案

1.项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 3-5 项目分年度收益表

单位：万元

类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
项目收入	–	–	–	–	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52
运营支出	–	–	–	–	2,037.18	2,037.18	2,037.18	2,037.18
收益	–	–	–	–	226.34	226.34	226.34	226.34
类别	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**
项目收入	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52	2,263.52
运营支出	2,037.18	2,037.18	2,037.18	2,037.18	2,037.18	2,037.18	2,037.18	2,037.18
收益	226.34	226.34	226.34	226.34	226.34	226.34	226.34	226.34
类别	**2041 年**	…	…	…	…	…	…	**合计**

项目收入	2,263.52	-	-	-	-	-	-	29,425.76
运营支出	2,037.18	-	-	-	-	-	-	26,483.34
收益	226.34	-	-	-	-	-	-	2,942.42

2.项目融资本息

本项目拟使用专项债券1,200万元，其中，2025年10月已发行2025年深圳市政府专项债券（五十九期）1,000万元，本次拟发行专项债券200万元。债券发行期限均为15年，往期发行债券利率按照2.33%测算，本次拟发行债券利率依据2.18%计算，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

债券存续期内，本项目专项债券还本付息情况如下表：

表3-6 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025年		1,000		1,000			
2	2026年	1,000	200		1,200		23.3	23.3
3	2027年	1,200			1,200		27.66	27.66
4	2028年	1,200			1,200		27.66	27.66
5	2029年	1,200			1,200		27.66	27.66
6	2030年	1,200			1,200		27.66	27.66

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
7	2031 年	1,200			1,200		27.66	27.66
8	2032 年	1,200			1,200		27.66	27.66
9	2033 年	1,200			1,200		27.66	27.66
10	2034 年	1,200			1,200		27.66	27.66
11	2035 年	1,200			1,200		27.66	27.66
12	2036 年	1,200			1,200		27.66	27.66
13	2037 年	1,200			1,200		27.66	27.66
14	2038 年	1,200			1,200		27.66	27.66
15	2039 年	1,200			1,200		27.66	27.66
16	2040 年	1,200		1,000	200		27.66	1,027.66
17	2041 年	200		200			4.36	204.36
合计							414.96	1,614.96

（五）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 3-7 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	融资	年度可

			到期本金	到期利息	本息合计	
1	2025 年					
2	2026 年			23.3	23.3	
3	2027 年			27.66	27.66	
4	2028 年			27.66	27.66	
5	2029 年	226.34		27.66	27.66	是
6	2030 年	452.68		27.66	27.66	是
7	2031 年	679.02		27.66	27.66	是
8	2032 年	905.36		27.66	27.66	是
9	2033 年	1,131.7		27.66	27.66	是
10	2034 年	1,358.04		27.66	27.66	是
11	2035 年	1,584.38		27.66	27.66	是
12	2036 年	1,810.72		27.66	27.66	是
13	2037 年	2,037.06		27.66	27.66	是
14	2038 年	2,263.4		27.66	27.66	是
15	2039 年	2,489.74		27.66	27.66	是
16	2040 年	2,716.08	1,000	27.66	1,027.66	是
17	2041 年	2,942.42	200	4.36	204.36	是
合计			1,200	414.96	1,614.96	
本息覆盖倍数			1.82			

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1.82，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。