2026年深圳市政府专项债券（四十一期）
深圳市龙岗区活力城村行动示范马蹄山村等城中村改造项目
实施方案

深圳市龙岗区城市管理和综合执法局

二〇二六年九月

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 10
六、项目地点及建设工期 11
七、项目审批情况 11
八、债券资金使用合规性 14
九、项目投后管理 15
第二章项目事前绩效评估情况 17
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 17
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 17
三、项目资金来源和到位可行性 18
四、项目收入、成本、收益预测合理性 18
五、债券资金需求合理性 19
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 19
七、绩效目标合理性 19
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 20
九、整体结论 20
第三章项目投资概算与资金筹措 23
一、资金筹措 23
二、项目预期成本收益 23
（一）项目经营性收入分析 24
（二）项目政府补贴收入 25
（三）项目收入合计（经营性收入+补贴收入） 26
（四）项目运营成本分析 26
（五）项目收益与融资平衡方案 27
（六）项目收益与融资平衡分析 29
（七）项目收益融资平衡评价结果 30

第一章 项目概况

深圳市龙岗区活力城村行动示范马蹄山村等城中村改造项目总投资337,196万元，本项目本期计划申请发行专项债券235万元，债务期限20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。

一、项目名称

深圳市龙岗区活力城村行动示范马蹄山村等城中村改造项目（以下简称项目），发展改革部门审批监管代码2109-440307-04-01-599740，属于专项债券重点支持的城中村改造领域项目。

二、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市龙岗区城市管理和综合执法局，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	深圳市龙岗区城市管理和综合执法局		
法定代表人	-	成立日期	1995-12-15
注册资本	-	营业期限	-
统一社会信用代码	11440307G347877337		
注册地址	深圳市龙岗区龙岗街道龙西中路2号		
经营范围	-		
单位类型	机关		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	-		

深圳市龙岗区城市管理和综合执法局是依法设立并有效存续的政府工作部门，具备建设本项目的主体资格。

三、项目主管部门

本项目主管部门为深圳市龙岗区城市管理和综合执法局，统一社会信用代码 11440307G347877337。

四、项目建设内容

深圳市龙岗区城中村改造项目（以下简称本项目）由深圳市龙岗区城市管理和综合执法局实施，共涉及 19 个子项目，具体如下：

1. 深圳市龙岗区城市管理和综合执法局

（1）活力城村行动第一批次示范项目—坂田街道中心围村项目

中心围村位于坂田街道岗头片区，占地面积 13.7 万平方米，本工程拟对该城中村进行建设，主要工程内容包括：园建工程、建筑工程、有线电视下地工程、燃气工程、电气工程及道路工程。

（2）活力城村行动第一批次示范项目—坂田街道禾坪岗村项目

项目位于坂田街道坂雪岗大道与环城东路交叉口处禾坪岗村，改造实施范围约为 10.5 万平方米，拟对该城中村进行品质提升建设，主要建设内容为：道路交通工程、电气工程（三线下地）、燃气工程、园建工程、建筑工程及有线电视下地工程。

（3）活力城村行动第一批次示范项目—宝龙街道妈祖

北区项目

项目位于宝龙街道金井路与妈祖北路交汇处，占地面积4.74万平方米，房屋17栋，建筑面积1.69万平方米，主要建设内容为：拆除及场平工程、建筑工程、立面及广告牌改造、园建工程、燃气工程、三线下地工程等。

（4）活力城村行动第一批次示范项目—吉华街道甘坑新村项目

甘坑新村位于吉华街道，紧邻甘坑客家小镇景区，占地19.12公顷，建筑面积24.28万平方米。

工程主要内容包括专项整治及其他配套、管线迁改、三线下地整治、垃圾站、公厕及工具间以及燃气迁改等。

（5）红花岭生活垃圾填埋场（一期）治理工程项目

红花岭生活垃圾填埋场位于红花岭环境园内（盐龙大道与龙岭南路交汇处）。该填埋场分三期建设，其中一期为简易填埋场，面积约7.2万平方米，垃圾填埋量约97.2万立方米（含后期扩容30万立方米），于2004年投产，2013年8月实施封场及复绿。由于一期填埋场未设置水平防渗措施，封场未采用膜覆盖，经复绿后仍持续产生低浓度废水，运营维护成本比较高，且存在污染扩散隐患，需进行治理处置。

工程主要内容包括：封场覆盖工程、渗沥液抽排工程、填埋气收集与处理工程、地表水导排工程、辅助工程、场内道路恢复工程、消防设施建设工程等。

2.深圳市龙岗区文化广电旅游体育局

（6）龙岗区城中村有线电视整治迁改下地项目

本工程涉及全区11个街道、299个城中村、40,850栋建筑的有线电视线路下地迁改。主要工程内容包括：由城中村内片区光缆交接箱出线接入楼栋四合一终端箱，四合一终端箱处入缆成端4芯。

工程共计安装288芯交接箱1,250个、144芯交接箱802个、接头盒5,295个、8芯光缆1,765,495米、24芯光缆288,727米、48芯光缆265,897米、72芯光缆142,543米、144芯光缆253,017米、光缆成端接头599,348个。

3.深圳市龙岗区南湾街道办

（7）南湾街道2023年城中村环境补短板工程项目

本工程拟对南湾街道丹平东小区、普强小区、厦村社区、新洲小区、园岭小区和圆墩小区等6个片区进行路面黑化、道牙修复、巷道铺装、井盖抬升、店招更新等。

4.深圳市龙岗区龙城街道办

（8）2024年龙城街道岗贝村城中村供用电配储能专项整治工程项目

工程拟对龙城街道岗贝村进行供用电配储能专项整治。工程主要内容包括新建10千伏中压电缆，优化改造1千伏低压电缆及架空线。

5.深圳市龙岗区布吉街道办

（9）布吉街道2023年城中村环境补短板工程项目

本工程拟对布吉街道百和苑、老圩村、长龙七区、布吉新村和新三村等5个片区进行路面黑化、道牙修复、巷道铺装、井盖抬升、立面刷漆、店招更新等。

（10）2024 年布吉街道教育新村等 2 个城中村供用电安全专项整治工程项目

工程拟对布吉街道教育新村等 2 个城中村进行供用电安全专项整治。工程主要内容包括新建 10 千伏中压电缆及光纤通道，优化改造 1 千伏低压电缆及架空线。

6. 深圳市龙岗区吉华街道办

（11）吉华街道甘坑垃圾填埋场整治工程项目

工程位于吉华街道秀峰路东侧，拟对该填埋场进行升级改造，总占地面积 11 万多平方米。主要建设内容包括：一是在渗滤液处理站新建一套膜浓缩液处理系统；二是升级改造渗滤液处理站废气处理系统；三是在西侧堆体东边坡底新建一套渗滤液导排收集设施；四是在渗滤液处理站前端收集池边新建一座渗滤液收集池；五是在西侧堆体顶面平台新建 U 形排水沟；六是维修旧的排洪沟及截水沟；七是按规范设置防火隔离带；八是环境跟踪监测；九是整治周边环境、边坡及相关设施。

7. 深圳市龙岗区建筑工务署

（12）园山街道大康垃圾填埋场整治工程项目

本项目位于园山街道大康村鲤麻山脚，该填埋场占地约 64,554 平方米，库容约 90 万立方米，实际堆填约 78.8 万立方米。2006 年停止收纳垃圾并随即进行简易封场，因早期建设标准低，存在环境和安全隐患，此次工程拟对其进行整治。主要包括场地主体工程、道路工程、照明及排水工程。

8. 深圳市龙岗区宝龙街道办

（13）龙岗区中部片区城中村弱电整治入户端打孔竖管项目

本工程涉及宝龙、横岗、园山和平湖四个街道，共有104个城中村、15,227栋楼宇。其中宝龙街道涉及5,907栋楼宇（涉及29,671层）、横岗街道涉及2,948栋楼宇（涉及14,344层）、园山街道涉及6,025栋楼宇（涉及29,691层）、平湖街道涉及347栋楼宇（涉及1,696层）。

主要工程内容：在首层楼梯间横向钻Φ75毫米预留孔，竖向钻Φ50毫米孔洞（发泡剂封堵），并敷设PVCΦ50管道，每层明装四开分线盒1个。

9.深圳市龙岗区横岗街道办

（14）横岗街道2023年城中村环境补短板工程项目

本工程位于龙岗区横岗街道，整治范围包括：新塘坑村、华西小区、保康东村、泉井湖小区、龙塘村、深坑村、贤合村、排榜村、华　侨新村、麻地村、牛始埔村、坝心村、新光村、南塘村、埔厦村、和悦村、塘坑村、上围村、新坡塘路口小区、人工湖小区、红花二区、大和村，共22个城中村。本项目主要整治内容包括：外立面3米以下范围内喷仿石漆，清洗整理墙面，加装冷凝水管，旧道路标志线重新施划，垃圾收集点地面防油污处理、线缆剪除等。

（15）2022年横岗街道埔厦村等8个城中村及住宅区管道天然气改造工程（第三批）

工程拟对横岗街道埔厦村、深坑村、梧桐花园、牛始埔村、白沙顶、金泉三路片区、贤合村、华侨新村及保康路66

号8个城中村（片区）进行天然气管道入户建设，共涉及村内550栋居民楼，设计总户数10,049户。工程主要内容包括：敷设De63-De315埋地聚乙烯燃气管道14,202米（新建管沟10,047米），明设DN15-DN80镀锌钢管129,080米，安装燃气计量表10,049套、50立方米/小时调压箱1台、100立方米/小时调压箱4台、300立方米/小时调压柜7台、1,500立方米/小时调压柜1台、2,000立方米/小时调压柜1台，配套燃气表箱、管道阀门、燃气标志桩、阀门井，破除及恢复混凝土地面等。

（16）2022年横岗街道上围村等5个城中村及住宅区管道天然气改造工程（第三批）

本工程拟对上围村、南塘村、坝心村、新光村及上板小区、和悦村5个城中村（住宅区）进行天然气管道入户建设，共涉及741栋居民楼，设计总户数11,821户。工程主要内容包括：敷设De63-De315埋地聚乙烯燃气管道13,163米（新建管沟8,445米），明设DN15-DN100镀锌钢管燃气管道共155,826米，D22-D219无缝钢管共1,722米，安装燃气计量表11,821套、150立方米/小时调压箱6台、100立方米/小时调压箱1台、1,500立方米/小时调压柜2台、1,000立方米/小时调压柜1台、500立方米/小时调压柜1台，配套燃气表箱、管道阀门、燃气标志桩、阀门井等，破除及恢复混凝土地面。

10.深圳市龙岗区平湖街道办

（17）平湖街道2023年城中村环境补短板工程项目

本工程拟对平湖街道白虎头社区、凤凰社区新村、氹元村等3个片区进行路面黑化、道牙修复、巷道铺装、井盖抬升、立面刷漆、店招更新等。

11.深圳市龙岗区坪地街道办

（18）2022年坪地街道石灰围村等12个城中村及住宅区管道天然气改造工程（第三批）

工程拟对坪地街道坪东街南片区、坪东街北片区、同心中路片区、坪东新二村、矮岗村老屋村、骆屋村老屋村、新屋村老屋村、围肚村老围村、年丰市场片区、黄竹村、石灰围村、太元村12个城中村进行天然气管道入户建设，共涉及880栋居民楼，设计总户数7,284户。工程主要内容包括：敷设De63-De200埋地聚乙烯燃气管道18,193米（新建管沟12,464米），明设DN15-DN80热镀锌钢管共113,955米，D22-D273无缝钢管共258米，安装燃气计量表7,284套、50立方米/小时调压箱6台、100立方米/小时调压箱9台、150立方米/小时调压箱4台、500立方米/小时调压柜1台、800立方米/小时调压柜1台、1,000立方米/小时调压柜1台、1,500立方米/小时调压柜1台，破除及恢复混凝土地面、燃气接驳，配套燃气表箱、管道阀门、燃气标志桩、阀门井等。

12.深圳市龙岗区政务服务数据管理局

（19）龙岗区城中村弱电整治地下管道、四合一终端箱体项目

本工程拟对龙岗区11个街道、329个城中村、43,410栋楼宇补充建设管道及安装终端箱（盒）（1至2层建筑安

装六芯终端盒，3层以上安装四合一终端箱）。主要分为四个类型：

类型一（39个村）：对主干、分支管道及引上管道充足的城中村建设四合一箱体，6芯终端盒，补充门禁未建设管道（村内独户，一层、二层）。共计新装四合一终端箱4,645个、6栋汇聚箱（三合一箱，仅横岗新光村）32个、过线盒328个、6芯终端盒247个、PVC管（DN20-75）7,029米。

类型二（163个村）对主干、分支管道及引上管道资源不足的城中村，利用现状视频门禁项目备用纤芯组建光纤网络，共享给各大运营商。建设三合一箱体（包含每个箱体配置18条尾纤），四合一箱体，6芯终端盒，补充门禁未建设管道(村内独户,一层、二层)。共计新装四合一终端箱17,770个、三合一终端段3,520个、过线盒1,421个、6芯终端盒732个、PVC管（DN20-75）23,697米。

类型三（28个村）对部分未建设门禁及管孔无法穿缆的城中村，建设四合一箱体、三合一箱体（楼栋超100栋的村增加，利旧门禁的主干光缆）、6芯终端盒及重新铺设村内设管道。共计新装四合一终端箱3,488个、三合一终端段688个、过线盒2,078个、6芯终端盒59个、PVC管（DN20-75）72,272米。

类型四（99个村）对部分未建设门禁及管孔无法穿缆的城中村，只建设四合一箱体、三合一箱体、6芯终端盒，后期再进行管道敷设或由运营商进行村内管道补充建设。共计新装四合一终端箱10,708个、三合一终端段69个、6芯终

端盒769个、PVC管（DN20）146米。

本次发行共涉及其中2个子项目，分别为：活力城村行动第一批次示范项目—坂田街道中心围村项目、活力城村行动第一批次示范项目—坂田街道禾坪岗村项目。

五、项目投资估算

本项目总投资337,196万元，其中项目建设投资330,410万元，占比97.99%；建设期利息6,716万元，占比1.99%；债券发行费用70万元，占比0.02%；还本付息服务费0.34万元，占比0.0001%。

表1-2 项目投资估算构成表[1]

单位：万元

投资构成类别	建设投资	建设期利息	债券发行费用	还本付息服务费	合计
投资估算金额	330,410	6,716	70	0.34	337,196
占比	97.99%	1.99%	0.02%	0.0001%	100.00%

注：1.债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，本期债券的发行费用暂按发行债券金额的万分之六计算；发行登记服务费则按发行债券金额的百万分之六十四计算。

2.还本付息服务费为建设期利息的十万分之五。

3.本期计划发行专项债券利率参考2026年8月28日深圳市政府债券发行结果公告20年期债券发行利率，上浮5个基本点，即按2.30%测算。后续建设期利息费用以实际发行利率测算为准。

4.建设期利息资金，根据有关规定，从相应的项目相关专项收入及项目资本金中弥补。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金[2]254,313万元，占75.42%，符合国务院关于项目资本金比例的要求；专项债券资金82,883万元，占比24.58%。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。

[1]由于本报告中的数值取整呈现，表格合计数与单项加总可能存在尾差，但不影响项目实际测算，下同。

[2]若有实际需求且条件允许，后续财政资金可在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，考虑通过发行专项债筹集。

六、项目地点及建设工期

本项目建设地点位于深圳市龙岗区。项目为在建项目，建设期7年。本项目已于2021年开工，预计2027年竣工验收并投入使用。

七、项目审批情况

本项目均已完成立项审批等相关程序，具体立项文件及实施依据如下：

1.国家有关法律法规、政策文件及规范性文件：

- 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）；
- 财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文）；
- 《关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23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）；
- 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）；
- 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
- 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（国家发展改革委、建设部：发改投资〔2006〕1325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.项目立项文件及实施依据：

- 《龙岗区发展和改革局关于活力城村行动第一批次示范项目—坂田街道禾坪岗村项目总概算的批复》（深龙发改〔2022〕561号）；
- 《龙岗区发展和改革局关于活力城村行动第一批次示范项目—坂田街道中心围村项目总概算的批复》（深龙发改〔2022〕522号）；
- 《龙岗区发展和改革局关于活力城村行动第一批次示范项目—宝龙街道妈祖北区项目总概算的批复》（深龙发改〔2022〕666号）；
- 《龙岗区发展和改革局关于活力城村行动第一批次示范项目—吉华街道甘坑新村项目总概算的批复》（深龙发改〔2022〕645号）；
- 《龙岗区发展和改革局关于红花岭生活垃圾填埋场（一期）治理工程项目总概算的批复》（深龙发改〔2022〕883号）；
- 《龙岗区发展和改革局关于龙岗区城中村有线电视整治迁改下地项目总概算的批复》（深龙发改〔2023〕267号）；
- 《龙岗区发展和改革局关于吉华街道甘坑垃圾填埋场整治工程项目总概算的批复》（深龙发改〔2024〕272

号）；

- 《龙岗区发展和改革局关于南湾街道2023年城中村环境补短板工程项目总概算的批复》（深龙发改〔2023〕490号）；
- 《龙岗区发展和改革局关于2024年龙城街道岗贝村城中村供用电配储能专项整治工程项目总概算的批复》（深龙发改〔2024〕205号）；
- 《龙岗区发展和改革局关于布吉街道2023年城中村环境补短板工程项目总概算的批复》（深龙发改〔2023〕514号）；
- 《龙岗区发展和改革局关于2024年布吉街道教育新村等2个城中村供用电安全专项整治工程项目总概算的批复》（深龙发改〔2024〕212号）；
- 《龙岗区发展和改革局关于园山街道大康垃圾填埋场整治工程项目总概算的批复》（深龙发改〔2023〕621号）；
- 《龙岗区发展和改革局关于龙岗区中部片区城中村弱电整治入户端打孔竖管项目总概算的批复》（深龙发改〔2023〕153号）；
- 《龙岗区发展和改革局关于横岗街道2023年城中村环境补短板工程项目总概算的批复》（深龙发改〔2023〕571号）；
- 《龙岗区发展和改革局关于2022年横岗街道埔厦村等8个城中村及住宅区管道天然气改造工程（第三批）项

目总概算的批复》（深龙发改〔2023〕323号）；

- 《龙岗区发展和改革局关于2022年横岗街道上围村等5个城中村及住宅区管道天然气改造工程（第三批）项目总概算的批复》（深龙发改〔2023〕329号）；
- 《龙岗区发展和改革局关于平湖街道2023年城中村环境补短板工程项目总概算的批复》（深龙发改〔2023〕452号）；
- 《龙岗区发展和改革局关于2022年坪地街道石灰围村等12个城中村及住宅区管道天然气改造工程（第三批）项目总概算的批复》（深龙发改〔2023〕322号）；
- 《龙岗区发展和改革局关于龙岗区城中村弱电整治地下管道、四合一终端箱体项目项目总概算的批复》（深龙发改〔2023〕278号）。

本项目投资建设符合国家有关法律法规、政策文件及规范性文件的规定。相关项目已做好前期相关准备，取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，深圳市龙岗区城市管理和综合执法局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，由深圳市龙岗区城市管理和综合执法局按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。深圳市龙岗区城市管理和综合执法局承诺，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，以及其他新增政府隐性债务的情形。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集

项目收入由深圳市龙岗区城市管理和综合执法局收取，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。

不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

（二）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，权益登记在深圳市龙岗区城市管理和综合执法局名下。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

龙岗区城中村共499个，是龙岗区城市结构的主要形态。但目前，龙岗区城中村普遍存在建筑质量不高、市政配套设施不完善、休闲设施缺乏、缺少公共空间和管理粗放等特征，距深圳市城市定位差距较大，不符合社会主义先行示范区的建设要求。通过活力城村建设项目，把龙岗区城中村打造成为功能完善、设施配套、业态鲜活、风貌独特、宜居宜业、充满活力的居住消费优选地，让规划保留的城中村更好地服务经济社会发展。

城中村的改造有利于完善城市的结构与功能，改善城市形象，提高城市的整体素质和品位，为塑造城市形象注入实质改良机制。本项目的建成将大大改善城中村硬件基础设施条件，改善居民生活条件，提升人们归属感、幸福感，产生良好的社会效益。故本项目实施具备必要性和公益性。

根据资金平衡测算分析，项目预计本息资金覆盖倍数可达到1.23倍。能够满足专项债券还本付息的需求。故项目实施具备收益性。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

经研究，本项目投资建设符合国家有关法律法规、政策文件及规范性文件，相关项目已做好前期相关准备，完成了概算批复，取得必要论证，具备可开工条件，项目建设投资具备合规性并同时具备成熟度。

三、项目资金来源和到位可行性

项目总投资为337,196万元，本期计划申请专项债券资金235万元。剩余资金依据要求使用财政资金或申请专项债资金，按照年度建设资金需求逐年到位。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

当前，我国已经步入城镇化较快发展的新阶段，城市发展已由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重，老旧城区改造成为城市发展新形势下改善老百姓住房条件、完善城市基础设施和公共服务的重要内容。加快推进老旧城区改造，是扩大内需、建立内循环的重要举措，用老旧城区改造这个“小切口”，推进城市开发建设模式转型、基层社会治理新格局构建的大改革，为城市治理体系和治理能力现代化提供强大动力。

本项目建设内容涵盖生活垃圾填埋场、环境补短板、供用电安全专项整治、管道天然气改造等内容，项目将逐年分批完工，项目完工后将对龙岗区的生活环境与生态环境起到明显的改善作用，从而对龙岗区的整体投资价值产生较大的积极影响。

按照政府的规划并结合项目定位，从项目实施后的环境效益及经济效益考虑，为保障拟发行债券还本付息，债券存续期内，区政府拟安排辖区内部分生活垃圾处理费收入作为还款来源。通过测算，本项目预计债券本息资金覆盖倍数1.23。总体而言，本项目通过发行专项债券可实现较低成本融资，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案。项目

收入、成本、收益预测具备合理性。

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。

总体而言，本项目通过发行专项债券可实现较低成本融资，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案，申请本次债券资金需求性合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目拟在还本付息年份内，安排相关的生活垃圾处理费收入作为偿债主要来源。根据对专项债券还本付息现金流情况的分析，测算数据显示专项债的还本付息资金需求可以由项目收益满足，具备可行性。

风险点：在本政府专项债券存续期内，国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率产生的收益对冲利率波动损失。

七、绩效目标合理性

城中村改造是城市更新与民生保障的核心工程，关系人居品质和城市可持续发展。本项目积极响应国家和深圳市推

进新型城镇化、提升城市治理水平的号召，通过对龙岗区 19 个城中村及相关设施开展环境补短板（路面黑化、立面改造等）、基础设施升级（燃气入户、供用电整治、三线下地）、生态环境治理（垃圾填埋场修复、渗沥液处理）、弱电系统优化（终端箱建设、管线规范）等综合措施，实现城中村人居环境提质、基础设施完善、安全隐患消除，对项目区域居住条件与城市功能进行全面升级，助力龙岗区城市面貌焕新与民生福祉提升，打造兼具宜居属性与发展活力的现代化城区空间，可大幅度改善龙岗区城中村居住环境，提升市政设施保障能力，优化城市公共空间品质，增强居民生活获得感与安全感，并提升龙岗区城市综合承载力与区域发展吸引力，是龙岗区推进城市更新、增进民生福祉的重要项目。

行业主管部门深圳市龙岗区城市管理和综合执法局，以及项目建设单位深圳市龙岗区城市管理和综合执法局和深圳市龙岗区文化广电旅游体育局，将从运行成本、管理效率、履职效能、社会效应、可持续发展能力和服务对象满意度等方面综合考虑，同时积极围绕预算管理的主要内容和环节。绩效目标中肯且合理。

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	深圳市龙岗区活力城村行动示范马蹄山村等城中村改造项目	投向领域	城中村改造
项目主管部门	深圳市龙岗区城市管理和综合执法局	项目单位	深圳市龙岗区城市管理和综合执法局、深圳市龙岗区文化广电旅游体育局、深圳市龙岗区南湾街道办、深圳市龙岗区龙城街道办、深圳市龙岗区布吉街道办、深圳市龙岗区吉华街道办、深圳市龙岗区建筑工务署、深圳市龙岗区宝龙街道办、深圳市龙岗区横岗街道办、深圳市龙岗区平湖街道办、深圳市龙岗区坪地街道办、深圳市龙岗区政务服务数据管理局
政策依据	地方政府专项债券项目资金绩效管理办法。		
计划开工时间	2021 年	计划竣工时间	2027 年
项目实施内容	本项目涉及 1 活力城村行动第一批次示范项目—坂田街道中心围村项目；2 活力城村行动第一批次示范项目—坂田街道禾坪岗村项目；3 活力城村行动第一批次示范项目—宝龙街道妈祖北区项目；4 活力城村行动第一批次示范项目—吉华街道甘坑新村项目；5 红花岭生活垃圾填埋场（一期）治理工程项目 6 龙岗区城中村有线电视整治迁改下地项目；7 南湾街道 2023 年城中村环境补短板工程项目；82024 年龙城街道岗贝村城中村供用电配储能专项整治工程项目；9 布吉街道 2023 年城中村环境补短板工程项目；102024 年布吉街道教育新村等 2 个城中村供用电安全专项整治工程项目；11 吉华街道甘坑垃圾填埋场整治工程项目；12 园山街道大康垃圾填埋场整治工程项目；13 龙岗区中部片区城中村弱电整治入户端打孔竖管项目；14 横岗街道 2023 年城中村环境补短板工程项目；152022 年横岗街道埔厦村等 8 个城中村及住宅区管道天然气改造工程（第三批）；162022 年横岗街道上围村等 5 个城中村及住宅区管道天然气改造工程（第三批）；17 平湖街道 2023 年城中村环境补短板工程项目；182022 年坪地街道石灰围村等 12 个城中村及住宅区管道天然气改造工程（第三批）；19 龙岗区城中村弱电整治地下管道、四合一终端箱体项目共 19 个子项目。 本次发行共涉及其中 2 个子项目，分别为：活力城村行动第一批次示范项目—坂田街道中心围村项目、活力城村行动第一批次示范项目—坂田街道禾坪岗村项目。		
总体资金需求	债券资金需求：82,883 万元；其他资金：254,313 万元	年度资金需求	债券资金需求：235 万元；其他资金：19,064 万元

以前年度发行债券情况		2024年6月发行74,000万元，发行期限20年，发行利率2.43%； 2025年5月发行6,031万元，发行期限20年，发行利率2.07%； 2025年7月发行2,617万元，发行期限20年，发行利率2.00%。		
年度绩效目标		活力城村行动第一批次示范项目—坂田街道中心围村项目：当年建设进度完成100%； 活力城村行动第一批次示范项目—坂田街道禾坪岗村项目：当年建设进度完成100%； 龙岗区城中村有线电视整治迁改下地项目：当年建设进度完成100%；		
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	建筑面积（平方米）	67.3万
			完成城中村整治数量（个）	120
		质量指标	项目阶段性验收达标率	100%
		时效指标	项目开工及时率	100%
			项目进度计划完成率	100%
		成本指标	投资成本控制率	100%
	效益指标	经济效益指标	项目债券投资金额（万元）	235
		社会效益指标	服务街道数量	≥10
		生态效益指标	绿化覆盖率	≥43%
			天然气在能源消费结构中的占比提升率	≥20%
			节电率	≥80%
			水质量（空调水整治）	≥50%
		可持续影响指标	设计使用年限（年）	30
		服务对象满意度指标	服务对象满意度	≥90%
	偿债风险指标	年度收支平衡指标	年末息前税后净现金流/当年还本付息金额	≥1.20
		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

本项目总投资估算337,196万元，其中计划使用财政预算资金254,313万元，占比75.42%；单位自有资金0万元，占比0.00%；专项债券资金82,883万元，占比24.58%。三者合计337,196万元，占比100.00%，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（不用作项目资本金）82,883万元，占比24.58%。

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	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
财政预算资金	1,700	28,756	99,202	39,014	61,302
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）	-	-	-	74,000	8,648
银行贷款	-	-	-	-	-
其他来源资金	-	-	-	-	-
合计	1,700	28,756	99,202	113,014	69,950
分年度占比	0.50%	8.53%	29.42%	33.52%	20.74%

资金来源类型	2026年	2027年	合计	各类型占比
财政预算资金	19,064	5,276	254,313	75.42%
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）	235	-	82,883	24.58%
银行贷款	-	-	-	0.00%
其他来源资金	-	-	-	0.00%
合计	19,299	5,276	337,196	100.00%
分年度占比	5.72%	1.56%	100.00%	

二、项目预期成本收益

（一）项目经营性收入分析

当前，我国已经步入城镇化较快发展的新阶段，城市发展已由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重，老旧城区改造成为城市发展新形势下改善老百姓住房条件、完善城市基础设施和公共服务的重要内容。加快推进老旧城区改造，是扩大内需、建立内循环的重要举措，用老旧城区改造这个“小切口”，推进城市开发建设模式转型、基层社会治理新格局构建的大改革，为城市治理体系和治理能力现代化提供强大动力。

本项目建设内容涵盖生活垃圾填埋场、环境补短板、供用电安全专项整治、管道天然气改造等内容，项目将逐年分批完工，项目完工后将对龙岗区的生活环境与生态环境起到明显的改善作用，从而对龙岗区的整体投资价值产生较大的积极影响。按照政府的规划并结合项目定位，从项目实施后的环境效益及经济效益考虑，为保障拟发行债券还本付息，在债券存续期内，区政府拟安排辖区内部分生活垃圾处理费收入作为还款来源。

根据《深圳市生活垃圾处理费管理办法》（深圳市人民政府令第341号）规定，生活垃圾处理费应当按照谁产生、谁付费和差别化收费的原则，采用“排污水量折算系数法”“实际垃圾排放量计费法”等方式计费。2021年—2025年龙岗区生活垃圾处理费收费情况详见下表3-2，以过去五年平均收费13,593万元作为上限值，拟安排用于本项目的

生活垃圾处理费收入详见表 3-4。

表 3-2 龙岗区生活垃圾处理费收费情况

单位：人民币万元

年份	生活垃圾处理费
2021 年	14,778
2022 年	12,484
2023 年	13,154
2024 年	13,477
2025 年	14,070
五年平均收费	13,593

表3-3 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计	经营性收入	152,864
1	生活垃圾处理费收入	152,864

表 3-4 各项目分年度经营性收入表

单位：万元

收入类型	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
生活垃圾处理费收入	2,982	2,808	2,808	2,808	2,808	2,808	2,808	2,808
合计	**2,982**	**2,808**	**2,808**	**2,808**	**2,808**	**2,808**	**2,808**	**2,808**

收入类型	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
生活垃圾处理费收入	2,808	2,808	2,808	2,808	4,575	7,048	8,611	13,298
合计	**2,808**	**2,808**	**2,808**	**2,808**	**4,575**	**7,048**	**8,611**	**13,298**

收入类型	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
生活垃圾处理费收入	13,298	13,298	13,298	13,298	13,298	12,973	6,000	**152,864**
合计	**13,298**	**13,298**	**13,298**	**13,298**	**13,298**	**12,973**	**6,000**	152,864

（二）项目政府补贴收入

无。

（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：

表 3-5 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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
经营性收入	2,982	2,808	2,808	2,808	2,808	2,808	2,808	2,808
政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**2,982**	**2,808**	**2,808**	**2,808**	**2,808**	**2,808**	**2,808**	**2,808**

收入类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
经营性收入	2,808	2,808	2,808	2,808	4,575	7,048	8,611	13,298
政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**2,808**	**2,808**	**2,808**	**2,808**	**4,575**	**7,048**	**8,611**	**13,298**

收入类别	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
经营性收入	13,298	13,298	13,298	13,298	13,298	12,973	6,000	**152,864**
政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**13,298**	**13,298**	**13,298**	**13,298**	**13,298**	**12,973**	**6,000**	**152,864**

（四）项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 5,531 万元，包括：城市管家保洁费 5,531 万元。

本项目城市管家保洁费包括坂田街道中心围村和坂田街道禾坪岗村的城市管家保洁费。其中，坂田街道中心围村面积 47,423.93 平方米，清扫保洁单价 25.43 元/平方米/年，城市管家保洁费合计 121 万元/年；坂田街道禾坪岗村面积 48,564.54 平方米，清扫保洁单价 25.43 元/平方米/年，城市管家保洁费合计 123 万元/年。因此，本项目城市管家保洁费总计为 244 万元/年。

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，最后一年暂计算8个月的成本，运营成本情况详见下表。

表3-6 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本支出
1	城市管家保洁费	5,531
合计		5,531

本项目运营期产生的税费另行考虑，不纳入本次计算范围。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表3-7 项目分年度运营支出合计表

单位：万元

支出类型	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
城市管家保洁费	244	244	244	244	244	244	244	244
合计	**244**	**244**	**244**	**244**	**244**	**244**	**244**	**244**

支出类型	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
城市管家保洁费	244	244	244	244	244	244	244	244
合计	**244**	**244**	**244**	**244**	**244**	**244**	**244**	**244**

支出类型	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
城市管家保洁费	244	244	244	244	244	244	163	5,531
合计	**244**	**244**	**244**	**244**	**244**	**244**	**163**	**5,531**

（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 3-8 项目分年度收益表

单位：万元

类别	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
项目收入	2,982	2,808	2,808	2,808	2,808	2,808	2,808	2,808
运营支出	244	244	244	244	244	244	244	244
收益	**2,738**	**2,564**	**2,564**	**2,564**	**2,564**	**2,564**	**2,564**	**2,564**

类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
项目收入	2,808	2,808	2,808	2,808	4,575	7,048	8,611	13,298
运营支出	244	244	244	244	244	244	244	244
收益	**2,564**	**2,564**	**2,564**	**2,564**	**4,331**	**6,804**	**8,367**	**13,054**

类别	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
项目收入	13,298	13,298	13,298	13,298	13,298	12,973	6,000	**152,864**
运营支出	244	244	244	244	244	244	163	**5,531**
收益	**13,054**	**13,054**	**13,054**	**13,054**	**13,054**	**12,729**	**5,837**	**147,334**

2. 项目融资本息

本项目拟使用专项债券 82,883 万元，其中 2024 年 6 月已发行 20 年期专项债券 74,000 万元，债券利率为 2.43%；2025 年 5 月已发行 20 年期专项债券 6,031 万元，债券利率为 2.07%；2025 年 7 月已发行 20 年期专项债券 2,617 万元，债券利率为 2.00%。本期计划发行 235 万元。债券利率参考 2026 年 8 月 28 日深圳市政府债券发行结果公告 20 年期债券发行利率，上浮 5 个基本点，即按 2.30%测算，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。分年度还本付息明细如下：

表 3-9 专项债券应付本息情况表

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	-	74,000	-	74,000	899	899
2	2025 年	74,000	8,648	-	82,648	1861	1861
3	2026 年	82,648	235	-	82,883	1975	1975
4	2027 年	82,883	-	-	82,883	1981	1981
5	2028 年	82,883	-	-	82,883	1981	1981
6	2029 年	82,883	-	-	82,883	1981	1981
7	2030 年	82,883	-	-	82,883	1981	1981
8	2031 年	82,883	-	-	82,883	1981	1981
9	2032 年	82,883	-	-	82,883	1981	1981
10	2033 年	82,883	-	-	82,883	1981	1981
11	2034 年	82,883	-	-	82,883	1981	1981
12	2035 年	82,883	-	-	82,883	1981	1981
13	2036 年	82,883	-	-	82,883	1981	1981
14	2037 年	82,883	-	-	82,883	1981	1981
15	2038 年	82,883	-	-	82,883	1981	1981
16	2039 年	82,883	-	7,400	75,483	1891	9291
17	2040 年	75,483	-	7,400	68,083	1711	9111
18	2041 年	68,083	-	7,400	60,683	1531	8931
19	2042 年	60,683	-	7,400	53,283	1351	8751
20	2043 年	53,283	-	22,200	31,083	992	23192
21	2044 年	31,083	-	22,200	8,883	452	22652
22	2045 年	8,883	-	8,648	235	120	8768
23	2046 年	235	-	235	-	5	240
合计			**82,883**	**82,883**		**36,559**	**119,442**

（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 3-10 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目年度收益	以往年度收益结余	融资			年度可否平衡
				到期本金	到期利息	本息合计	
1	2024 年	2,738	-	-	899	899	是
2	2025 年	2,564	2,738	-	1861	1861	是
3	2026 年	2,564	5,302	-	1975	1975	是
4	2027 年	2,564	7,866	-	1981	1981	是
5	2028 年	2,564	10,430	-	1981	1981	是
6	2029 年	2,564	11,013	-	1981	1981	是
7	2030 年	2,564	11,596	-	1981	1981	是
8	2031 年	2,564	12,179	-	1981	1981	是
9	2032 年	2,564	12,762	-	1981	1981	是
10	2033 年	2,564	13,346	-	1981	1981	是
11	2034 年	2,564	13,929	-	1981	1981	是
12	2035 年	2,564	14,512	-	1981	1981	是
13	2036 年	4,331	15,095	-	1981	1981	是
14	2037 年	6,804	17,445	-	1981	1981	是
15	2038 年	8,366	22,268	-	1981	1981	是
16	2039 年	13,054	28,653	7,400	1891	9291	是
17	2040 年	13,054	32,416	7,400	1711	9111	是
18	2041 年	13,054	36,359	7,400	1531	8931	是
19	2042 年	13,054	40,481	7,400	1351	8751	是
20	2043 年	13,053	44,783	22,200	992	23192	是
21	2044 年	13,053	34,644	22,200	452	22652	是
22	2045 年	12,729	25,045	8,648	120	8768	是
23	2046 年	5,837	29,005	235	5	240	是
合计		147,328	-	82,883	36,559	119,442	-
本息覆盖倍数				1.23			

注：项目年度收益在表 3-7 项目分年度收益表的基础上减去了运营期每年需支付的还本付息服务费，还本付息服务费按当年需偿还债券本息的十万分之五计算。

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 1.23，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。

（七）项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利

息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。