

2025 年深圳市政府专项债券（七十五期调整）
深圳市坪山区城中村改造项目（续发）
实施方案

深圳市坪山区城市更新和土地整备局

2026 年 9 月



目录

第一部分 债券资金用途调整基本情况	- 1 -
第二部分 调整后项目情况	- 3 -
第一章 项目概况	- 3 -
一、项目名称	- 3 -
二、项目单位	- 3 -
三、项目主管单位	- 4 -
四、项目建设内容	- 4 -
五、项目投资估算	- 8 -
六、项目地点及建设工期	- 8 -
七、项目审批情况	- 9 -
八、债券资金使用合规性	- 10 -
九、项目投后管理	- 11 -
第二章 项目事前绩效评估情况	- 12 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	- 12 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度	- 13 -
三、项目资金来源和到位可行性	- 14 -
四、项目收入、成本、收益预测的合理性	- 14 -
五、债券资金需求合理性	- 15 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	- 15 -
七、绩效目标合理性	- 16 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	- 16 -
九、整体结论	- 16 -
第三章 项目投资概算与资金筹措	- 19 -
一、资金筹措	- 19 -
二、项目预期成本收益	- 22 -
（一）项目经营性收入分析	- 22 -
（二）项目政府补助收入	- 24 -
（三）项目收入合计（经营性收入+政府补助收入）	- 24 -
（四）项目运营成本分析	- 25 -
（五）项目收益与融资平衡方案	- 26 -
（六）项目收益与融资平衡分析	- 27 -
（七）项目收益与融资平衡评价结果	- 28 -

第一部分 债券资金用途调整基本情况

2025 年深圳市政府专项债券（七十五期）—深圳市坪山区城中村改造项目（续发）（专项债券的实施方案报告详见 2025 年 12 月 4 日发布信息披露文件）融资规模 3,500 万元，票面利率 2.34%，期限 15 年，到期后一次性还本。根据实施方案披露该笔专项债券资金专项用于深圳市坪山区城中村改造项目（续发）。因项目实施过程中发生变化，对债券资金用途进行调整。

根据财政部《关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预〔2021〕110 号），本方案拟对上述专项债券资金用途进行适当调整，将原项目中“石井街道金龟村综合整治提升项目”子项目使用的 150 万元专项债券资金调出，用于新增子项目“马峦街道红花岭村综合整治提升工程”。债券资金调整方案及相关项目调整前后的预期收益与融资平衡情况如下：

表 1 调整方案

债券名称	调出子项目	调出金额 (万元)	调整原因	调入子项目	调入金额 (万元)	债券还本 安排	债券付息 安排
2025 年深圳市政府专项债券（七十五期）—深圳市坪山区城中村改造项目（续发）	石井街道金龟村综合整治提升项目	150	因项目实施过程中发生变化	马峦街道红花岭村综合整治提升工程	150	到期一次性还本	半年付息

表 2 项目调整前后预期收益与融资平衡情况

债券名称	调出前收益 (万元)	调整前债券 本金覆盖率	调整前债券 本息覆盖率	调出后项目 净收益(万元)	调整后债券 本金覆盖率	调整后债券 本息覆盖率
2025 年深圳市政府专项债券（七十五期）—深圳市坪山区城中村改造项目（续发）	5,555.99	1.27	1.20	9,112.42	1.24	1.18

注：调整前净收益、债券本金覆盖率及本息覆盖率为项目整体测算值。

根据项目调整后预期收益与融资平衡情况,深圳市坪山区城中村改造项目(续发)专项债券本息覆盖率为 1.18,项目收益本息均能够覆盖债券还本付息金额,调整后的项目实施方案详见下文:

第二部分 调整后项目情况

第一章 项目概况

深圳市坪山区城中村改造项目（续发）静态总投资 9,728.54 万元，其中：计划申请专项债券总额 5,800 万元，截至 2025 年 10 月已发行专项债券 2,300 万元；2025 年 12 月发行专项债券 3,500 万元，新增子项目调整后使用专债资金 3,500 万元，债务期限 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。

一、项目名称

深圳市坪山区城中村改造项目（续发）（以下简称本项目或项目），发展改革部门审批监管代码 2312-440310-04-01-924692，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

本项目专项债券资金使用单位（以下简称项目单位）为深圳市坪山区马峦街道办事处、深圳市坪山区坪山街道办事处、深圳市坪山区石井街道办事处，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	深圳市坪山区马峦街道办事处		
法定代表人	张亮	成立日期	2018/11/6
注册资本	-	营业期限	-
统一社会信用代码	11440300MB2C173847		
注册地址	深圳市坪山区马峦街道体育一路 1 号		
经营范围	-		
单位类型	行政机关		

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市坪山区坪山街道办事处		
法定代表人	张先觉	成立日期	-
注册资本	-	营业期限	-
统一社会信用代码	11440300007551593U		
注册地址	深圳市坪山区坪山街道建设路 60 号		
经营范围	-		
单位类型	行政机关		

表 1-3 项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市坪山区石井街道办事处		
法定代表人	黄郁明	成立日期	-
注册资本	-	营业期限	-
统一社会信用代码	11440300MB2C17333Y		
注册地址	深圳市坪山区石井街道坪葵路 271 号		
经营范围	-		
单位类型	行政机关		

深圳市坪山区马峦街道办事处、深圳市坪山区坪山街道办事处、深圳市坪山区石井街道办事处是依法设立并有效存续的行政机关，具备建设本项目的主体资格。

三、项目主管单位

本项目主管部门为深圳市坪山区城市更新和土地整备局，统一社会信用代码 11440310MB2D06619K。

四、项目建设内容

本项目重点在于基本消除城中村重大安全隐患，解决社区居民近期最关心、与居民生活最密切、最迫切需要解决的基础设施及环境质量问题，同时明显改善空间环境质量、公共环境卫生、

道路交通及排水设施及公共服务设施，传承和发扬社会文化多样性，显著提升社区治理能力和水平，实现居住功能提升、城市文明跃升，努力帮助新市民、青年人等居住群体安居乐业，加快实现“住有宜居”，项目具备公益性。项目包含 5 个子项目。

5 个子项目相关主要指标如下表：

表 1-4 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目名称	项目建设内容	建设规模	建设成本 单价	投资估算 (单位: 万元)
1	坪山区马峦街道大万村 综合整治提升项目	项目位于马峦街道大万村, 主要建设内容包括道路 破损修复、给排水设施完善、公共空间品质提升以 及建筑物外观修缮等。	项目改造涉及范围面积 81,445.94 平方米, 其中道 路交通及给排水设施完善涉及面积 12,246.05 平方 米、公共空间品质提升涉及面积 21,659.23 平方米、 建筑物外观修缮涉及外立面面积 47,540.66 平方 米。主要包括万宁路、大万路、大万新村路三条沿 街 62 栋建筑立面的整治提升, 以及大万世居周边、 广场、比亚迪路至万宁路沿河路面改造等。	-	3,606.90
2	马峦街道红花岭村综合 整治提升工程	项目位于马峦街道红花岭村, 主要建设内容包括房 屋结构安全整治工程、外立面及屋面工程、安装工 程等。	项目总占地面积约 6.23 万平方米, 主要建设内容包 含房屋加固改造建筑面积 4,085.79 平方米、外立面 改造面积 6,001.95 平方米、屋面工程 2,541.84 平 方米、室外安装工程 40,401.66 平方米。	-	3,349.79
3	坪山街道中兴村综合整 治提升项目	项目位于坪山街道, 主要建设内容包括消防安全、 社区治安治理等整治、道路交通安全、公共服务配 套、公共空间品质提升、充电桩及非机动车位划分、 环境卫生安全、电力迁改等工程。	项目改造范围面积约 2.5 公顷, 楼栋建筑共 82 栋。 建设规模包括超薄沥青面层表面处治工程, 人行道 铺装提升改造工程, 灭火器安装工程等。	-	892.30
4	坪山街道黄果坳村综合 整治提升项目	项目位于坪山街道和平社区黄果坳村, 主要建设内 容包括基础设施改造提升、消防安全、社区治安治 理等整治、公共服务配套、道路交通设施完善、非 机动车位划分、环境卫生安全、电力迁改等。	项目改造范围约 3.1 公顷, 楼栋建筑共 66 栋。建设 规模包括超薄沥青面层表面处治工程, 人行道建设 工程, 微型消防站内设备更新, 灭火器安装工程等。	-	594.81

序号	项目名称	项目建设内容	建设规模	建设成本 单价	投资估算 (单位: 万元)
5	石井街道金龟村综合整治提升项目	项目位于深圳市坪山区石井街道金龟社区坪葵路两侧, 主要建设内容包括溯源步道贯通提升、公共服务配套设施完善、市政基础设施及风险隐患整治等相关内容。	项目整治提升涉及社区建成区区域内用地约 11.33 公顷, 主要建设内容包括溯源步道贯通提升、公共服务配套设施完善、市政基础设施及风险隐患整治等相关内容。	-	1,284.74
合计					9,728.54

注: 因保留万元单位, 四舍五入后可能存在尾差(下同)

五、项目投资估算

本项目动态总投资 10,004.19 万元,其中工程费用 8,231.88 万元,占比 82.28%;工程建设其他费用 875.56 万元,占比 8.75%;预备费 455.37 万元,占比 4.55%;项目建设管理费 165.73 万元,占比 1.66%;建设期利息及其他费用 275.65 万元,占比 2.76%,其中建设期利息 271.78 万元,其他费用为发行相关费用及还本付息服务费 3.87 万元。

表 1-5 项目投资估算构成表(单位:万元)

投资构成类别	建安工程费用	工程建设其他费用	预备费用	项目建设管理费	建设期利息及其他费用	铺底流动资金	合计
投资估算金额	8,231.88	875.56	455.37	165.73	275.65	-	10,004.19
占比	82.28%	8.75%	4.55%	1.66%	2.76%		

从资金来源看,项目计划使用财政预算资金 4,204.19 万元,占比 42.02%,符合国务院关于项目资本金比例的要求;专项债券资金 5,800 万元,占比 57.98%。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

本项目建设地点在深圳市坪山区区域内,项目建设地点及建设工期如下表:

表 1-6 项目建设情况表

序号	项目名称	建设地点	开工时间	预计竣工时间
1	马峦街道大万村综合整治提升项目	马峦街道大万村	2026 年	2027 年
2	马峦街道红花岭村综合整治提升工程	马峦街道红花岭村	2025 年	2026 年
3	坪山街道中兴村综合整治提升项目	坪山街道中兴村	2025 年	2027 年
4	坪山街道黄果坵村综合整治提升项目	坪山街道黄果坵村	2025 年	2027 年
5	石井街道金龟村综合整治提升项目	石井街道金龟村	2026 年	2027 年

七、项目审批情况

1. **立项审批。**2026 年 5 月 21 日，深圳市坪山区发展和改革局下发《关于马峦街道大万村综合整治提升项目总概算的批复》（深坪发改复〔2026〕37 号）；

2025 年 3 月 7 日，深圳市坪山区发展和改革局下发《关于马峦街道红花岭村综合整治提升工程总概算的批复》（深坪发改复〔2025〕24 号）；

2025 年 9 月 30 日，深圳市坪山区发展和改革局下发《关于坪山街道中兴村综合整治提升项目总概算的批复》（深坪发改复〔2025〕67 号）；

2025 年 9 月 30 日，深圳市坪山区发展和改革局下发《关于坪山街道黄果坳村综合整治提升项目总概算的批复》（深坪发改复〔2025〕66 号）；

2026 年 3 月 4 日，深圳市坪山区发展和改革局下发《关于石井街道金龟村综合整治提升项目总概算的批复》（深坪发改复〔2026〕17 号），原则上同意以上建设项目。

2. **用地审批。**项目不涉及用地审批。

3. **规划审批。**项目不涉及规划审批。

4. **环评备案。**项目不涉及环评备案审批。依据《深圳市建设项目环境影响评价审批和备案管理名录（2021 年版）》，该项目属于未列入名录的其他建设项目，无需实施建设项目环境影响评价审批或者备案。

5. 施工许可。2026 年 6 月 25 日，马峦街道大万村综合整治提升项目取得工程开工令；2025 年 3 月 29 日，马峦街道红花岭村综合整治提升工程项目取得工程开工令；2025 年 12 月 15 日，坪山街道中兴村综合整治提升项目取得主体工程开工报告；2025 年 12 月 29 日，坪山街道黄果坳村综合整治提升项目取得主体工程开工报告；2026 年 5 月 29 日，石井街道金龟村综合整治提升项目取得工程开工令。以上项目已具备施工合同约定的开工条件，同意开始施工。

综上，本项目已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，主管单位（深圳市坪山区城市更新和土地整备局）和项目单位（深圳市坪山区马峦街道办事处、深圳市坪山区坪山街道办事处、深圳市坪山区石井街道办事处）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，由项目单位（深圳市坪山区马峦街道办事处、深圳市坪山区坪山街道办事处、深圳市坪山区石井街道办事处）按照建设进度，向发改部门提出申请，发改部门下达投资计划后向财政部门申请拨付，财政部门经审核后拨付。项目单位（深圳市坪山区马峦街道办事处、深圳市坪山区坪山街道办事处、深圳市坪山区石井街道办事处）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，以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。项目收入由深圳市坪山区城市管理和综合执法局根据相关管理办法进行统筹管理。项目收入按程序上缴国库用于偿债。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的国有资产，权益登记在深圳市坪山区马峦街道办事处、深圳市坪山区坪山街道办事处、深圳市坪山区石井街道办事处名下。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

1. 必要性

党的二十大报告中提出，必须坚持在发展中保障和改善民生，鼓励共同奋斗创造美好生活，不断实现人民对美好生活的向往。深圳市在“十四五”规划中提出持续改善人民生活品质，形成共建共治共享共同富裕的民生发展格局。

深圳市快速发展至今，人口密度飞速增长导致土地发展空间受限，“城中村”问题愈发突出。旧城区和“城中村”改造是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必经之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。

坪山区城中村经上一轮综合整治后，环境品质明显提升，但结合城中村基础安全新要求排查，村内仍存在部分安全隐患亟需开展整治，例如现状消防设施服务力度不足、道路及人行道存在破损、建筑立面视觉品质差。同时，村内仅仅进行基础类整治的现状无法与周边产业环境有效结合，无法盘活利用资源，亟须进一步改造提升，以全面提升城中村的环境品质，完善城市功能，改变地区落后面貌，提升文明和谐社区的创建水平，改变城市形象，提升城市品位和承载功能，促进坪山区又快又好发展。

针对城中村存在的基础设施及环境问题，当地居民均表达出强烈的整治提升意愿。本次综合整治提升项目重点在于解决住区

居民近期最关心、与居民生活最密切、最迫切需要解决的基础设施及环境质量问题，同时明显改善空间环境质量、公共环境卫生、道路交通及排水设施及公共服务设施，传承和发扬社会文化多样性，显著提升社区治理能力和水平，实现居住功能提升、城市文明跃升。

综合以上分析，城中村综合整治提升项目的建设存在必要性。

2. 公益性

环境品质的提升是一项社会公益事业，是有长远和广泛社会效益的事业，本项目是为改善市容环境，提升街道城市形象，改善人居环境的利市利民事业；本项目的建设将极大地改善当地人民的居住条件，更好地为生严生活服务，将会受到社会各界和广大市民的积极支持。

3. 收益性

本项目收入来源为坪山区的生活垃圾处理费收入和政府补助收入，经测算项目收入能满足专项债券的还本付息要求，因此本项目具有收益性。

二、项目投资合规性与项目成熟度

本项目的建设投资符合国家、广东省及深圳市有关法律法规、政策文件及规范性文件要求。项目均取得了相应的批复文件，建设手续齐备，均为已开展实施的成熟项目，资金到位后可以立即形成实物工作量，保障资金使用率。具体批复文件见报告第一

部分中项目审批情况。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目静态总投资 9,728.54 万元（不含发行费、服务费、建设期利息等），本项目拟采用发行债券的方式进行融资，结合项目实际情况，计划投入财政资金 3,928.54 万元，占比 40.38%；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，也可考虑发行债券方式筹集。本项目通过发行专项债券总额 5,800 万元，占比 59.62%。总体来看，财政资金能够保证按时到位，对项目完成有较好的保障。专项债券部分以最终实际发行计划为准。

四、项目收入、成本、收益预测的合理性

1. 项目收入合理性

通过本项目的开展，可以促进城市经济与城市环境的和谐发展，同时加快特区一体化建设，带动坪山街道及周边地块发展，提高坪山区经济发展水平，因此坪山区的生活垃圾处理费收入作为还款收入的主要来源较为合理。

2. 项目成本的合理性

本项目在运营期间的项目成本是依据 2022-2024 年深圳市坪山区生活垃圾处理量及清运垃圾费用，并根据生活垃圾处理量的增长，按照本项目所在区域常住人口占坪山区常住人口比例提取，成本测算较为合理。

本项目财务费用包括债券发行费、每年的利息支付以及还本付息服务费，发行费用按照深圳市债券发行标准执行，利息根据实际发行票面利率计算支付，还本付息服务费按照深圳市相关要求执行。

3. 收益预测的合理性

本项目的生活垃圾处理费参考了历年坪山区收入情况，并结合资金使用情况，采取了部分收入对项目进行保障，预测较为合理。

五、债券资金需求合理性

本项目静态总投资 9,728.54 万元（不含发行费、服务费、建设期利息等），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 5,800 万元，占比 59.62%，本项目已考虑运营收益、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，资金需求合理。

由于本项目内各子项目实际进展情况不一，本次拟发行专项债券募集的债券资金将根据各子项目实际进展情况与资金需求统筹安排使用，但合计不得超过筹集资金总额。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

通过对项目的融资平衡的测算，一方面通过债券发行能满足项目建设资金的需要，另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。预计本项目

可实现收益约 9,112.42 万元，专项债券本金资金覆盖率可达 1.24 倍，专项债券本息资金覆盖率可达 1.18 倍，专项债券本息覆盖倍数可达 1.18 倍，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

偿债风险点主要为生活垃圾处理费收入未达预期。

生活垃圾处理收入波动：生活垃圾处理费收入与辖区人口、收费标准调控等因素有较大关系。如辖区人口增长或城市化进程快，生活用水增长，收入随之上升，反之，如果人口减少，收入也会下降。

风险控制措施：及时根据本项目的政府补助收入制定计划，如出现不能按时筹集，则使用政府补助收入予以保障。

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。

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 专项债券项目绩效目标表（2025 年度）

项目名称	深圳市坪山区城中村改造项目（续发）		投向领域	城中村改造
项目主管部门	坪山区城市更新和土地整备局		项目单位	深圳市坪山区马峦街道办事处、 深圳市坪山区坪山街道办事处、 深圳市坪山区石井街道办事处
政策依据	1. 深圳市坪山区发展和改革局下发《关于马峦街道大万村综合整治提升项目总概算的批复》（深坪发改复〔2026〕37 号）； 2. 深圳市坪山区发展和改革局下发《关于马峦街道红花岭村综合整治提升工程总概算的批复》（深坪发改复〔2025〕24 号） 3. 深圳市坪山区发展和改革局下发《关于坪山街道中兴村综合整治提升项目总概算的批复》（深坪发改复〔2025〕67 号）； 4. 深圳市坪山区发展和改革局下发《关于坪山街道黄果坳村综合整治提升项目总概算的批复》（深坪发改复〔2025〕66 号）； 5. 深圳市坪山区发展和改革局下发《关于石井街道金龟村综合整治提升项目总概算的批复》（深坪发改复〔2026〕17 号）。			
计划开工时间	2025 年		计划竣工时间	2027 年
项目实施内容	对坪山区城中村进行改造，包含马峦街道大万村综合整治提升项目、马峦街道红花岭村综合整治提升工程、坪山街道中兴村综合整治提升项目、坪山街道黄果坳村综合整治提升项目、石井街道金龟村综合整治提升项目。静态总投资约 9,728.54 万元。			
总体资金需求	债券资金需求：5,800.00 万元；其他资金：3,928.54 万元（不含债券利息、服务费用等）		年度资金需求	债券资金需求：2,666.30 万元；其他资金：0 万元（不含债券利息、服务费用等）
以前年度发行债券情况	2025 年马峦街道红花岭村综合整治提升工程已发行 2,300 万元； 2025 年其他子项目共计发行专项债券 3,500 万元。			
年度绩效目标	有效消除至少 2 个城中村的安全隐患、提高城中村公共设施配套水平，改善城市的卫生环境，提高环卫工人作业环境、提高坪山区城市品质。			
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	开工城中村整治提升项目个数	≥2 个
		质量指标	综合整治提升工程项目质量事故发生率	≤5%
		时效指标	综合整治提升工程项目完工时间	按合同工期规定执行
		成本指标	综合整治提升工程项目年度完成投资额	≤2666.30 万元
	效益指标	经济效益指标	工程总成本预算控制率	≤100%
		社会效益指标	城中村配套设施、村容村貌改善程度	明显改善
		生态效益指标	周边环境提升程度	有效提升

		可持续影响指标	改善居住环境	有效改善
		服务对象满意度指标	社会公众投诉率	≤ 20%
	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，项目处于建设期，由 项目资本金保障付息等。
		还本付息指标	还本付息及时率=当年实际还本付息金 额/当年应还本付息金额（%）	100%

第三章 项目投资概算与资金筹措

一、资金筹措

本项目动态总投资估算 10,004.19 万元，计划使用财政预算资金 4,204.19 万元，占比 42.02%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；两者合计 4,204.19 万元，占比 42.02%，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）5,800 万元，占比 57.98%；市场化融资 0 万元，占比 0%。

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	合计	各类型占比
财政预算资金	22.65	1,126.50	3,055.04	4,204.19	42.02%
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）	5,800.00	-	-	5,800.00	57.98%
银行贷款	-	-	-	-	0.00%
其他来源资金	-	-	-	-	0.00%
合计	5,822.65	1,126.50	3,055.04	10,004.19	100%
分年度占比	58.20%	11.26%	30.54%	100%	

各子项目的分年度资金筹措计划表如下：

（1）马峦街道大万村综合整治提升项目

本项目动态总投资估算3,678.10万元，计划使用财政预算资金2,178.10万元，占比59.22%；单位自有资金0万元，占比0%；两者合计2,178.10万元，占比59.22%，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）1,500万元，占

比40.78%；市场化融资0万元，占比0%。

表3-2 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	合计	各类型占比
财政预算资金	1.00	1,035.10	1,142.00	2,178.10	59.22%
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）	1,500.00	-	-	1,500.00	40.78%
银行贷款	-	-	-	-	0.00%
其他来源资金	-	-	-	-	0.00%
合计	1,501.00	1,035.10	1,142.00	3,678.10	100%
分年度占比	40.81%	28.14%	31.05%	100%	

（2）马峦街道红花岭村综合整治提升工程

本项目动态总投资估算 3,466.42 万元，计划使用财政预算资金 1,016.42 万元，占比 29.32%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；两者合计 1,016.42 万元，占比 29.32%，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）2,450 万元，占比 70.68%；市场化融资 0 万元，占比 0%。

表3-3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	合计	各类型占比
财政预算资金	20.43	48.10	947.89	1,016.42	29.32%
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）	2,450.00	-	-	2,450.00	70.68%
银行贷款	-	-	-	-	0.00%
其他来源资金	-	-	-	-	0.00%
合计	2,470.43	48.10	947.89	3,466.42	100%
分年度占比	71.27%	1.39%	27.34%	100%	

（3）坪山街道中兴村综合整治提升项目

本项目动态总投资估算 921.47 万元，计划使用财政预算资金 306.97 万元，占比 33.31%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；两者合计 306.97 万元，占比 33.31%，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）614.50 万元，占比 66.69%；市场化融资 0 万元，占比 0%。

表3-4 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	合计	各类型占比
财政预算资金	0.41	14.38	292.18	306.97	33.31%
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）	614.50	-	-	614.50	66.69%
银行贷款	-	-	-	-	0.00%
其他来源资金	-	-	-	-	0.00%
合计	614.91	14.38	292.18	921.47	100%
分年度占比	66.73%	1.56%	31.71%	100%	

（4）坪山街道黄果坳村综合整治提升项目

本项目动态总投资估算 616.62 万元，计划使用财政预算资金 157.12 万元，占比 25.48%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；两者合计 157.12 万元，占比 25.48%，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）459.50 万元，占比 74.52%；市场化融资 0 万元，占比 0%。

表3-5 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	合计	各类型占比
财政预算资金	0.31	10.75	146.06	157.12	25.48%
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）	459.50	-	-	459.50	74.52%
银行贷款	-	-	-	-	0.00%
其他来源资金	-	-	-	-	0.00%
合计	459.81	10.75	146.06	616.62	100%
分年度占比	74.57%	1.74%	23.69%	100%	

（5）石井街道金龟村综合整治提升项目

本项目动态总投资估算 1,321.58 万元，计划使用财政预算资金 545.58 万元，占比 41.28%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；两者合计 545.58 万元，占比 41.28%，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）776 万元，占比 58.72%；市场化融资 0 万元，占比 0%。

表3-6 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	合计	各类型占比
财政预算资金	0.52	18.16	526.90	545.58	41.28%
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）	776.00	-	-	776.00	58.72%
银行贷款	-	-	-	-	0.00%
其他来源资金	-	-	-	-	0.00%
合计	776.52	18.16	526.90	1,321.58	100%
分年度占比	58.76%	1.37%	39.87%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，项目经过深圳市坪山区发展和改革局审批，并根据年度计划纳入坪山区政府投资计划。

二、项目预期成本收益

（一）项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入主要为生活垃圾处理费收入，收入合计 5,543.50 万元。

表 3-7 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		5,543.50
1	生活垃圾处理费	5,543.50

1. 生活垃圾处理费收入

项目预计 2027 年开始投入运营，2027 年—2040 年期间的专项债券本息，安排部分坪山区生活垃圾处理费偿还。

坪山区 2022 年—2024 年坪山区生活垃圾处理费收费情况详见下表：

表 3-8 坪山区生活垃圾处理费收费情况（单位：万元）

年度	收入
2022 年	2,140.00
2023 年	2,215.00
2024 年	2,270.00
平均值	2,208.33

根据近三年生活垃圾处理费收入情况，取平均值的整数 2,200 万元作为未来收入的基数。因部分生活垃圾处理费收入已用于保障其他专项债券项目还款，本项目运营期间可使用生活垃圾处理费收入情况如下：

表 3-9 坪山区生活垃圾处理费剩余收入情况（单位：万元）

项目	-	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
预计收入	-	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
已使用情况	-	2,119.00	2,119.00	2,119.00	2,119.00	2,036.00	1,098.00	1,098.00
剩余可用收入	-	81.00	81.00	81.00	81.00	164.00	1,102.00	1,102.00
项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
预计收入	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	30,800.00
已使用情况	1,098.00	1,098.00	1,098.00	702.00	495.00	495.00	495.00	18,189.00
剩余可用收入	1,102.00	1,102.00	1,102.00	1,498.00	1,705.00	1,705.00	1,705.00	12,611.00

为保障资金使用效率，2027 年—2040 年计划用于本项目的生活垃圾处理费如下：

表 3-10 可用于本项目的坪山区生活垃圾处理费（单位：万元）

项目	-	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
生活垃圾处理费	-	42.00	42.00	42.00	42.00	71.20	478.00	478.00
项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
生活垃圾处理费	478.00	478.00	522.00	650.30	740.00	740.00	740.00	5,543.50

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 3-11 项目分年度经营性收入表（单位：万元）

序号	收入类型	分年度收入							
		-	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
合计		-	42	42	42	42	71.2	478	478
1	生活垃圾处理费	-	42	42	42	42	71.2	478	478
序号	收入类型	分年度收入							
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
合计		478	478	522	650.3	740	740	740	5,543.50
1	生活垃圾处理费	478	478	522	650.3	740	740	740	5,543.50

（二）项目政府补助收入

本项目债券存续期内安排政府补助收入 4,454.15 万元，政府补助收入分年安排如下表：

表 3-12 项目分年度政府补助收入表（单位：万元）

项目	-	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
政府补助收入	-	22.65	126.50	310.00	110.00	110.00	115.00	110.00	-
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
政府补助收入	-	-	-	-	-	-	-	3,550.00	4,454.15

（三）项目收入合计（经营性收入+政府补助收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+政府补助收入）如下表：

表 3-13 项目分年度收入合计（经营性收入+政府补助收入）表（单位：万元）

序号	收入类型	分年度收入								
		-	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营性收入	-	-	-	42.00	42.00	42.00	42.00	71.20	478.00
2	政府补助收入	-	22.65	126.50	310.00	110.00	110.00	115.00	110.00	-
合计		-	22.65	126.50	352.00	152.00	152.00	157.00	181.20	478.00
序号	收入类型	分年度收入								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1	经营性收入	478.00	478.00	478.00	522.00	650.30	740.00	740.00	740.00	5,543.50
2	政府补助收入	-	-	-	-	-	-	-	3,550.00	4,454.15
合计		478.00	478.00	478.00	522.00	650.30	740.00	740.00	4,290.00	9,997.65

（四）项目运营成本分析

2022 年-2024 年深圳市坪山区生活垃圾处理情况如下：

表 3-14 坪山区生活垃圾处理情况表

项目	2022 年	2023 年	2024 年
生活垃圾处理量（万吨）	19.52	19.41	20.96
平均值（万吨）	19.96		
平均增长率	3.71%		

本项目成本主要是生活垃圾清运费，单价取整后约为 143 元/吨，生活垃圾处理量增长率 3.71%，根据各子项目所在位置的常住人口（大万村约 0.68 万人、中兴村约 0.13 万人、黄果坳村约 0.08 万人、金龟村约 0.08 万人）占坪山区常住人口（2024 年 62.39 万人）比例提取相应成本，得到本项目成本如下：

表 3-15 项目分年度成本表（单位：万元）

项目	-	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
运营成本	-	49.35	51.17	53.08	55.06	57.1	59.23	61.42
项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
运营成本	63.7	66.07	68.54	71.08	73.71	76.44	79.28	885.23

（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 3-16 项目分年度收益表（单位：万元）

类别	分年度收益								
	-	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
项目收入	-	22.65	126.50	352.00	152.00	152.00	157.00	181.20	478.00
运营支出	-	-	-	49.35	51.17	53.08	55.06	57.10	59.23
项目收益	-	22.65	126.50	302.65	100.83	98.92	101.94	124.10	418.77
类别	分年度收益								
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
项目收入	478.00	478.00	478.00	522.00	650.30	740.00	740.00	4,290.00	9,997.65
运营支出	61.42	63.7	66.07	68.54	71.08	73.71	76.44	79.28	885.23
项目收益	416.58	414.30	411.93	453.46	579.22	666.29	663.56	4,210.72	9,112.42

2. 项目融资本息

本项目拟使用专项债券 5,800 万元，其中，2025 年已发行专项债券 2,300 万元，本次发行使用专项债券 3,500 万元，发行利率按照 2.34% 进行计算，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。分年度还本付息明细如下：

表 3-17 专项债券应付本息情况表

序号	年度	期初本金 (万元)	本期新增 (万元)	本期偿还 (万元)	期末本金 (万元)	融资利率	应付利息 (万元)	应付本息 (万元)
1	2025 年	-	5,800.00	-	5,800.00	1.82%、 1.94%、 2.33%、 2.34%	18.80	18.80

序号	年度	期初本金 (万元)	本期新增 (万元)	本期偿还 (万元)	期末本金 (万元)	融资利率	应付利息 (万元)	应付本息 (万元)
2	2026 年	5,800.00	-	-	5,800.00	-	126.49	126.49
3	2027 年	5,800.00	-	-	5,800.00	-	126.49	126.49
4	2028 年	5,800.00	-	-	5,800.00	-	126.49	126.49
5	2029 年	5,800.00	-	-	5,800.00	-	126.49	126.49
6	2030 年	5,800.00	-	-	5,800.00	-	126.49	126.49
7	2031 年	5,800.00	-	-	5,800.00	-	126.49	126.49
8	2032 年	5,800.00	-	-	5,800.00	-	126.49	126.49
9	2033 年	5,800.00	-	-	5,800.00	-	126.49	126.49
10	2034 年	5,800.00	-	-	5,800.00	-	126.49	126.49
11	2035 年	5,800.00	-	-	5,800.00	-	126.49	126.49
12	2036 年	5,800.00	-	-	5,800.00	-	126.49	126.49
13	2037 年	5,800.00	-	-	5,800.00	-	126.49	126.49
14	2038 年	5,800.00	-	-	5,800.00	-	126.49	126.49
15	2039 年	5,800.00	-	-	5,800.00	-	126.49	126.49
16	2040 年	5,800.00	-	5,800.00	-	-	107.69	5,907.69
合计			5,800.00	5,800.00			1,897.35	7,697.35

(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 3-18 专项债券资金收益与融资平衡情况表（单位：万元）

序号	年度	年度净收益	项目收益（含 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	2025 年	22.65	22.65	-	18.80	18.80	是
2	2026 年	126.50	3,260.20	-	126.49	126.49	是
3	2027 年	302.65	302.65	-	126.49	126.49	是
4	2028 年	100.83	276.98	-	126.49	126.49	是
5	2029 年	98.92	249.40	-	126.49	126.49	是
6	2030 年	101.94	224.84	-	126.49	126.49	是
7	2031 年	124.10	222.44	-	126.49	126.49	是
8	2032 年	418.77	514.71	-	126.49	126.49	是
9	2033 年	416.58	804.79	-	126.49	126.49	是
10	2034 年	414.30	1,092.59	-	126.49	126.49	是

序号	年度	年度净收益	项目收益（含以往年度收益结余）	融资			年度可否平衡
				到期本金	到期利息	本息合计	
11	2035 年	411.93	1,378.02	-	126.49	126.49	是
12	2036 年	453.46	1,704.98	-	126.49	126.49	是
13	2037 年	579.22	2,157.70	-	126.49	126.49	是
14	2038 年	666.29	2,697.49	-	126.49	126.49	是
15	2039 年	663.56	3,234.55	-	126.49	126.49	是
16	2040 年	4,210.72	7,318.77	5,800.00	107.69	5,907.69	是
合计	期末结余额	9,112.42		5,800.00	1,897.35	7,697.35	
本息覆盖倍数				1.18			

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 1.18 倍，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）项目收益与融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数 1.18 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。

另外本项目涉及的生活垃圾处理费收入是影响整个项目现金流的关键，考虑生活垃圾处理费收入变动对本项目专项债券本金覆盖率、专项债券本息覆盖率、专项债券本息覆盖倍数的影响，得到如下压力测试的结果：

表 3-19 项目整体单因素变化压力测试

变量	0	-5%	-10%	-15%
收入变化下专项债券本金覆盖率	1.24	1.20	1.15	1.10
收入变化下专项债券本息覆盖率	1.18	1.15	1.11	1.08
收入变化下专项债券本息覆盖倍数	1.18	1.15	1.11	1.08

基于上表，本项目专项债券本金覆盖率 1.24 倍，专项债券

本息覆盖率为 1.18 倍，专项债券本息覆盖倍数为 1.18 倍，本项目在单因素变动测试中，收入下浮 15%时，专项债券本金覆盖率依然能大于 1。项目的安全边际较高，对未来偿还债券资金有足够的保障。

总体而言，本项目通过发行专项债券可以降低融资成本，是现阶段解决资金需求的较优方案。

附表 1：坪山区马峦街道大万村综合整治提升项目建设期资金平衡表

(单位：万元)

年度	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金需求				
建设资金需求	-	2,500.00	1,106.90	3,606.90
债券发行费	0.90	-	-	0.90
债券登记费	0.10	-	-	0.10
偿还本金	-	-	-	-
债券利息	-	35.10	35.10	70.20
还本付息手续费	-	-	-	-
合计	1.00	2,535.10	1,142.00	3,678.10
资金流入				
财政资金投入	1.00	1,035.10	1,142.00	2,178.10
已发行专项债券流入	-	-	-	-
本次专项债券流入	1,500.00	-	-	1,500.00
上年结余资金流入	-	1,500	-	-
本次调整后专项债券流入	-	-	-	-
合计	1,501.00	2,535.10	1,142.00	3,678.10
资金结余	1,500.00	-	-	

附表 2：马峦街道红花岭村综合整治提升工程建设期资金平衡表

(单位：万元)

年度	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金需求				
建设资金需求	2,300.00	150.00	899.79	3,349.79
债券发行费	1.47	-	-	1.47
债券登记费	0.16	-	-	0.16
偿还本金	-	-	-	-
债券利息	18.80	48.10	48.10	115.00
还本付息手续费	-	-	-	-
合计	2,320.43	198.10	947.89	3,466.42
资金流入				
财政资金投入	20.43	48.10	947.89	1,016.42
已发行专项债券流入	2,300	-	-	2,300
本次专项债券流入	-	-	-	-
上年结余资金流入	-	-	-	-
本次调整后专项债券流入	-	150.00	-	150.00
合计	2,320.43	198.10	947.89	3,466.42
资金结余	-	-	-	-

附表 3：坪山街道中兴村综合整治提升项目建设期资金平衡表

(单位：万元)

年度	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金需求				
建设资金需求	210.46	404.04	277.80	892.30
债券发行费	0.37	-	-	0.37
债券登记费	0.04	-	-	0.04
偿还本金	-	-	-	-
债券利息	-	14.38	14.38	28.76
还本付息手续费	-	-	-	-
合计	210.87	418.42	292.18	921.47
资金流入				
财政资金投入	0.41	14.38	292.18	306.97
已发行专项债券流入	-	-	-	-
本次专项债券流入	600.00	-	-	600.00
上年结余资金流入	-	389.54	-	-
本次调整后专项债券流入	-	14.50	-	14.50
合计	600.41	418.42	292.18	921.47
资金结余	389.54	-	-	-

附表 4：坪山街道黄果坳村综合整治提升项目建设期资金平衡表

(单位：万元)

年度	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金需求				
建设资金需求	155.84	303.66	135.31	594.81
债券发行费	0.28	-	-	0.28
债券登记费	0.03	-	-	0.03
偿还本金	-	-	-	0.00
债券利息	-	10.75	10.75	21.50
还本付息手续费	-	-	-	-
合计	156.15	314.41	146.06	616.62
资金流入				
财政资金投入	0.31	10.75	146.06	157.12
已发行专项债券流入	-	-	-	-
本次专项债券流入	400.00	-	-	400.00
上年结余资金流入	-	244.16	-	-
本次调整后专项债券流入	-	59.50	-	59.50
合计	400.31	314.41	146.06	616.62
资金结余	244.16	-	-	-

附表 5：石井街道金龟村综合整治提升项目建设期资金平衡表

(单位：万元)

年度	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金需求				
建设资金需求	-	776.00	508.74	1,284.74
债券发行费	0.47	-	-	0.47
债券登记费	0.05	-	-	0.05
偿还本金	-	-	-	-
债券利息	-	18.16	18.16	36.32
还本付息手续费	-	-	-	-
合计	0.52	794.16	526.90	1,321.58
资金流入				
财政资金投入	0.52	18.16	526.90	545.58
已发行专项债券流入	-	-	-	-
本次专项债券流入	1,000.00	-	-	1,000.00
本次专项债券调出	-	224.00	-	224.00
上年结余资金流入	-	776.00	-	-
合计	1,000.52	794.16	526.90	1,321.58
资金结余	1,000.00		-	-

附表 6：深圳市坪山区城中村改造项目（续发）建设期资金平衡表

(单位：万元)

年度	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金需求				
建设资金需求	2,666.30	4,133.70	2,928.54	9,728.54
债券发行费	3.48	-	-	3.48
债券登记费	0.37	-	-	0.37
偿还本金	-	-	-	-
债券利息	18.80	126.49	126.49	271.78
还本付息手续费	-	0.01	0.01	0.02
合计	2,688.95	4,260.20	3,055.04	10,004.19
资金流入				
财政资金投入	22.65	1,126.50	3,055.04	4,204.19
已发行专项债券流入	2,300.00	-	-	2,300.00
本次专项债券流入	3,500.00	-	-	3,500.00
上年结余资金流入	-	3,133.70	-	-
合计	5,822.65	4,260.20	3,055.04	10,004.19
资金结余	3,133.70	-	-	-