2026年深圳市政府专项债券（五十期）
深圳市宝安区2024年城镇老旧小区改造第二批项目

实施方案

主管部门名称（盖章）：深圳市宝安区住房和建设局

二〇二六年十月

目 录

一、项目概况 - 1 -
（一）项目名称 - 1 -
（二）项目单位 - 2 -
（三）项目主管部门 - 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 - 11 -
（九）项目投后管理 - 12 -
二、事前绩效评估 - 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 - 17 -
（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项 - 19 -
（九）整体结论 - 19 -
三、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 - 20 -
（三）项目收益与融资平衡方案 - 25 -
（四）项目收益与融资平衡分析 - 27 -
（五）项目收益融资平衡评价结果 - 32 -

一、项目概况

深圳市宝安区2024年城镇老旧小区改造第二批项目总投资72,543万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额35,600万元。项目于2024年9月已发行20年期专项债券4,000万元，债券利率为2.19%，利息每半年支付一次，2035-2044年每年等额偿还本金10%；2024年10月已发行20年期专项债券11,500万元，债券利率为2.38%，利息每半年支付一次，2035-2044年每年等额偿还本金10%；2025年5月已发行20年期专项债券7,300万元，债券利率为2.07%，利息每半年支付一次，2036-2045年每年等额偿还本金10%；2025年6月已发行20年期专项债券8,400万元，债券利率为1.98%，利息每半年支付一次，2036-2045年每年等额偿还本金10%；2025年12月已发行20年期专项债券3,000万元，债券利率为2.43%，利息每半年支付一次，2036-2045年每年等额偿还本金10%；2026年5月已发行20年期专项债券400万元，债券利率为2.39%，利息每半年支付一次，2037-2046年每年等额偿还本金10%。

本批次计划于2026年10月申请发行专项债券资金1,000万元，期限20年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，2037-2046年每年等额偿还本金10%。

（一）项目名称

深圳市宝安区2024年城镇老旧小区改造第二批项目（以下简称本项目或项目），发展改革部门审批监管代码2401-440306-04-01-550549等，属于专项债券重点支持的城

镇老旧小区改造领域项目。

（二）项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市宝安区新安街道办事处、深圳市宝安区西乡街道办事处、深圳市宝安区福永街道办事处、深圳市宝安区新桥街道办事处、深圳市宝安区松岗街道办事处、深圳市宝安区福海街道办事处，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	深圳市宝安区新安街道办事处		
法定代表人	-	成立日期	-
注册资本	-	营业期限	-
统一社会信用代码	11440306007544115P		
注册地址	深圳市宝安区新安街道 29 区宝民一路 202-8 号		
经营范围	-		
单位类型	政府机关		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	-		

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市宝安区西乡街道办事处（中共深圳市宝安区西乡街道工作委员会）		
法定代表人	-	成立日期	-
注册资本	-	营业期限	-
统一社会信用代码	11440306K31734854N		
注册地址	深圳市宝安区西乡街道宝民二路 108 号		
经营范围	-		
单位类型	政府机关		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	-		

表 1-3 项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市宝安区福永街道办事处		
法定代表人	-	成立日期	-

注册资本	-	营业期限	-
统一社会信用代码	114403060075505159		
注册地址	深圳市宝安区福永街道福永大道303号		
经营范围	-		
单位类型	政府机关		
股东及持股比例(项目单位为企业的填报)	-		

表1-4 项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市宝安区新桥街道办事处		
法定代表人	-	成立日期	-
注册资本	-	营业期限	-
统一社会信用代码	11440306MB2C20305X		
注册地址	深圳市宝安区新桥街道中心路239号		
经营范围	-		
单位类型	政府机关		
股东及持股比例(项目单位为企业的填报)	-		

表1-5 项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市宝安区松岗街道办事处		
法定代表人	-	成立日期	-
注册资本	-	营业期限	-
统一社会信用代码	11440306007550638A		
注册地址	深圳市宝安区松岗街道广深公路428号		
经营范围	-		
单位类型	政府机关		
股东及持股比例(项目单位为企业的填报)	-		

表1-6 项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市宝安区福海街道办事处		
法定代表人	-	成立日期	-
注册资本	-	营业期限	-
统一社会信用代码	11440306MB2C2033XB		
注册地址	深圳市宝安区福海街道桥和路66号		
经营范围	-		

单位类型	政府机关
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	-

深圳市宝安区新安街道办事处、深圳市宝安区西乡街道办事处、深圳市宝安区福永街道办事处、深圳市宝安区松岗街道办事处、深圳市宝安区新桥街道办事处、深圳市宝安区福海街道办事处是依法设立并有效存续的行政单位，具备建设本项目的主体资格。

（三）项目主管部门

本项目主管部门为深圳市宝安区住房和建设局，统一社会信用代码为 11440306007550 54XN。

（四）项目建设内容

本项目包含新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程、新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程、新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程、新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程等 19 个子项目，各子项目均已取得深圳市宝安区发展和改革局的立项审批相关程序，根据深圳市宝安区发展和改革局下发的概算批复文件，各子项工程的主要建设内容和规模如下表所示：

表 1-7 项目主要建设技术指标一览表

序号	批复文件	项目名称	项目建设内容及规模
1	《宝安区发展和改革局关于新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕229	新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程	建设内容主要包括：基础类涉及楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及照明设施等；完善类涉及公共空间改造、停车场改造、绿化整治、无障碍设施改造等。弘雅花园建

序号	批复文件	项目名称	项目建设内容及规模
	号）		筑面积约105166平方米，七十三区商住楼建筑面积约76416平方米，宝新花园建筑面积约20213平方米，兴华阁建筑面积约6539平方米。
2	《宝安区发展和改革局关于新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕235号）	新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程	建设内容主要包括：基础类（楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、弱电设施、安防设施、消防设施、照明设施等；完善类（小区风貌整治、公共空间改造、景观绿化整治、标识系统改造等）。海韵花园建筑面积约20481平方米，汇宝苑建筑面积约21149平方米，宝海花园建筑面积约21000平方米，富怡花园建筑面积约18121平方米，建安花园建筑面积约22460平方米，海滨花园建筑面积约20386平方米。
3	《宝安区发展和改革局关于新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改可概算〔2024〕239号）	新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程	建设内容主要包括：基础类（楼道照明灯更换、外墙治理楼道修缮、屋面防水修缮、屋面防雷改造、楼栋消防设施改造楼栋排水设施改造、小区道路改造、排水管网改造（非雨污分流、化粪池改造、安防设施改造等）、完善类（包括绿化整治等）。总建筑面积约135782平方米，总占地约46941平方米。
4	《宝安区发展和改革局关于新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕237号）	新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程	建设内容主要包括：基础类（包括楼道整修、楼栋门更换屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及照明设施等工程）、完善类（包括建筑外立面提升、绿化整治等工程）。华天花园建筑面积共12282平方米，新安湖花园建筑面积共74277平方米，湖景居建筑面积共51876平方米，新安湖商业城建筑面积26845平方米。
5	《宝安区发展和改革局关于新安街道碧涛苑等六个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕227号）	新安街道碧涛苑等六个老旧小区改造工程	工程内容主要包括：基础类（包括楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、安防设施、消防设施、环卫设施、海绵城市等工程）、完善类（包括绿化整治、标识系统改造、无障碍及适老化设施等工程）。总建筑面积约187220.43平方米。
6	《宝安区发展和改革局关于福永街道文福大厦等六个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕126号）	福永街道文福大厦小区等老旧小区改造工程	本项目对福永街道六个老旧小区实施基础类、完善类改造，总建筑面积约119544平方米。改造内容主要包括：基础类涉及楼道整修、屋面防水改造、屋面防雷排查、外墙修缮、给排水设施改造、电力管线改造、弱电线路整治、增加安防设施、消防设施设备改造、照明设施改造等；完善类涉及建筑外窗更换、屋面节能改造、公共空间改造、标识系统改造、体育健身设施改造等。

序号	批复文件	项目名称	项目建设内容及规模
7	《宝安区发展和改革局关于西乡街道老旧小区（福中福商业城）改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2025〕33号）	西乡街道老旧小区（福中福商业城）改造工程	建设内容主要包括：基础类（楼道整修、外墙修缮、屋面整修、给排水设施、供配电设施、弱电设施、消防设施、照明设施和安防设施、道路整治、环卫设施等）、完善类（非机动车停车设施整治、景观绿化整治、临街党建宣传改造、小区大门及岗亭改造、小区公共标识改造、公共活动场地整治、公共晾晒区改造、康体设施改造、运动场维修、休闲广场改造）。项目占地面积40654平方米，住宅部分建筑面积65312.36m共23栋住宅，共有888户
8	《宝安区发展和改革局关于新安街道富源花园等五个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕234号）	新安街道富源花园等五个老旧小区改造工程	建设内容主要包括：基础类（包括楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施、环卫设施、照明设施、海绵城市等工程）、完善类（包括小区风貌整治、标识系统改造、无障碍及适老化设施，车库整修等工程）。富源花园建筑面积约46958.00平方米，汉宝大厦建筑面积约7883.00m，风采轩建筑面积约33273.00平方米，华安苑建筑面积约26301.00平方米，百花苑建筑面积约23804.00平方米。
9	《宝安区发展和改革局关于新安街道文汇花园等三个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕228号）	新安街道文汇花园等三个老旧小区改造工程	建设内容主要包括：基础类（包括楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及照明设施等工程）、完善类（包括建筑外立面提升、绿化整治等工程）。总建筑面积约147436平方米
10	《宝安区发展和改革局关于新安街道宝湖居、天河楼老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕145号）	新安街道宝湖居、天河楼老旧小区改造工程	建设内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施及照明设施等基础类改造内容、建筑外立面提升、公共空间改造、绿化整治等完善类改造内容。建筑面积约14680.80平方米。
11	《宝安区发展和改革局关于西乡街道安源居等六个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕151号）	西乡街道安源居等六个老旧小区改造工程	建设内容主要包括：楼道整修、屋面防水改造、屋面防雷排查、外墙修缮、给排水设施改造、电力管线改造、电线路整治、增加安防设施、消防设施设备改造、照明设施改造等基础类改造内容；公共空间改造、健身跑道改造、停车场改造、绿化整治、无障碍设施改造等完善类改造内容。
12	《宝安区发展和改革局关于西乡街道名城花园老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改	西乡街道名城花园老旧小区改造工程	建设内容主要包括：楼道整修、屋面防水改造、屋面防雷排查、外墙修缮、给排水设施改造、电力管线改造、弱电线路整治增加安防设施、消防设施设备改造、照明设施改造、完善环卫设施等

序号	批复文件	项目名称	项目建设内容及规模
	概算〔2024〕148号）		基础类改造内容。名城花园建于1993年，共2栋7层住宅，居住户数223户，建筑面积14790.60平方米。
13	《宝安区发展和改革局关于松岗街道集信大厦老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕168号）	松岗街道集信大厦老旧小区改造工程	建设内容主要包括：楼道整修、屋面防水改造、外墙修缮小区道路整治、给排水设施改造、照明设施完善、消防设施改造、安防设施完善等基础类改造内容；公共空间改造等完善类改造内容。
14	《宝安区发展和改革局关于松岗街道东方花苑老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕169号）	松岗街道东方花苑老旧小区改造工程	东方花苑老旧小区共有10栋建筑，户数102户，建筑面积约19290.94平方米。建设内容主要包括：楼道整修、屋面防水改造、外墙修缮，给排水设施改造、道路整治、消防设施设备改造、照明设施改造等基础类改造内容；公共空间改造、绿化整治等完善类改造内容
15	《宝安区发展和改革局关于新桥街道正坑小区老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕131号）	新桥街道正坑小区老旧小区改造工程	建设内容主要包括：外墙修缮、楼道整修、屋面防水改造和屋面防雷排查、增设女儿墙顶护栏、增加安防设施、小区道路整治、消防设施设备改造等基础类改造内容；屋面节能改造、建筑外窗更换、公共空间改造等完善类改造内容。建筑面积约40600平方米。
16	《宝安区发展和改革局关于新安街道怡合花园、达海花园老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕149号）	新安街道怡合花园、达海花园老旧小区改造工程	建设内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及照明设施等基础类改造内容及建筑外立面提升、绿化整治等完善类改造内容。建筑面积约19738平方米
17	《宝安区发展和改革局关于松岗街道居乐苑老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕248号）	松岗街道居乐苑老旧小区改造工程	改造内容主要包括：楼栋门更换，门禁系统更换，楼梯照明灯更换，建筑外墙清洗、粉刷，楼梯修缮，屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路改造，地面铺装，排水管网改造(非雨污分流)，照明设施更换，安防设施改造，小区“三线”整治；小区绿化整治，建筑标识改造，小区大门及围墙改造等。建设范围约4.18公顷，共有建筑20栋，总建筑面积约8.1万平方米，户数824户
18	《宝安区发展和改革局关于福海街道老旧小区（景山花园）改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕45号）	福海街道老旧小区（景山花园）改造工程	改造内容主要包括：楼梯和公共空间更新改造，增设门禁对建筑外墙进行维修，对屋面进行整修，屋面防雷整治，楼栋消防设施改造，修复破损的小区道路，增设地面铺装，更换化粪池整治小区电力线，改造及安装小区安防设施，增设垃圾桶，既有绿化改造，更换照明设施，公共标识改造等。建筑面积约31550平方米。

序号	批复文件	项目名称	项目建设内容及规模
19	《宝安区发展和改革局关于松岗街道松涛花园老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕249号）	松岗街道松涛花园老旧小区改造工程	改造内容主要包括：楼栋门更换，门禁系统更换，楼梯照明灯更换，建筑外墙清洗、粉刷，楼梯修缮，屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路改造，地面铺装，排水管网改造(非雨污分流)，照明设施更换，安防设施改造，小区“三线”整治；小区绿化整治，建筑标识改造，小区大门及围墙改造等。建设范围约2.19公顷，共有建筑12栋，总建筑面积约6.56万平方米，户数786户

（五）项目投资估算

本项目总投资72,543万元，其中工程费用60,426万元，占比83%；工程建设其他费用7,465万元，占比10%；预备费3,345万元，占比5%。建设期利息及发行费1,307万元，占比2%。

表1-8项目投资估算构成表

金额单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息及发行费	合计
投资估算金额	60,426	7,465	3,345	1,307	72,543
占比	83%	10%	5%	2%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金36,943万元，占比51%，符合国务院关于项目资本金比例的要求；专项债券资金35,600万元，占比49%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

（六）项目地点及建设工期

本项目为在建项目，建设期32个月，已于2024年5月开工，预计2026年12月竣工验收投入使用。

（七）项目审批情况

本项目均已通过深圳市宝安区发展和改革局的概算审批，原则上同意建设本项目。各子项工程概算审批情况如下表：

表1-9 项目概算审批情况表

批复日期	批复文件	项目代码	子项目名称
2024年12月10日	《宝安区发展和改革局关于新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕229号）	2401-440306-04-01-550549	新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程
2024年12月12日	《宝安区发展和改革局关于新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕235号）	2401-440306-04-01-822328	新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程
2024年12月14日	《宝安区发展和改革局关于新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改可概算〔2024〕239号）	2401-440306-04-01-560534	新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程
2024年12月13日	《宝安区发展和改革局关于新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕237号）	2401-440306-04-01-420837	新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程
2024年12月9日	《宝安区发展和改革局关于新安街道碧涛苑等六个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕227号）	2401-440306-04-01-590889	新安街道碧涛苑等六个老旧小区改造工程
2024年7月19日	《宝安区发展和改革局关于福永街道文福大厦等六个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕126号）	2401-440306-04-01-275138	福永街道文福大厦小区等老旧小区改造工程
2025年4月7日	《宝安区发展和改革局关于西乡街道老旧小区（福中福商业城）改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2025〕33号）	2403-440306-04-01-285074	西乡街道老旧小区（福中福商业城）改造工程

批复日期	批复文件	项目代码	子项目名称
2024年12月12日	《宝安区发展和改革局关于新安街道富源花园等五个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕234号）	2403-440306-04-01-733209	新安街道富源花园等五个老旧小区改造工程
2024年12月10日	《宝安区发展和改革局关于新安街道文汇花园等三个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕228号）	2403-440306-04-01-172272	新安街道文汇花园等三个老旧小区改造工程
2024年8月8日	《宝安区发展和改革局关于新安街道宝湖居、天河楼老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕145号）	2404-440306-04-01-727264	新安街道宝湖居、天河楼老旧小区改造工程
2024年8月19日	《宝安区发展和改革局关于西乡街道安源居等六个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕151 号）	2404-440306-04-01-728030	西乡街道安源居等六个老旧小区改造工程
2024年8月14日	《宝安区发展和改革局关于西乡街道名城花园老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕148号）	2404-440306-04-01-901195	西乡街道名城花园老旧小区改造工程
2024年9月2日	《宝安区发展和改革局关于松岗街道集信大厦老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕168号）	2312-440306-04-01-680123	松岗街道集信大厦老旧小区改造工程
2024年9月2日	《宝安区发展和改革局关于松岗街道东方花苑老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕169号）	2312-440306-04-01-452786	松岗街道东方花苑老旧小区改造工程
2024年7月26日	《宝安区发展和改革局关于新桥街道正坑小区老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕131号）	2404-440306-04-01-689297	新桥街道正坑小区老旧小区改造工程
2024年8月14日	《宝安区发展和改革局关于新安街道怡合花园、达海花园老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕149号）	2312-440306-04-01-491974	新安街道怡合花园、达海花园老旧小区改造工程
2023年10月28日	《宝安区发展和改革局关于松岗街道居乐苑老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕248号）	2208-440306-04-01-812969	松岗街道居乐苑老旧小区改造工程

批复日期	批复文件	项目代码	子项目名称
2023 年 3 月 23 日	《宝安区发展和改革局关于福海街道老旧小区(景山花园)改造工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2023〕45 号)	2208-440306-04-01-244990	福海街道老旧小区（景山花园）改造工程
2023 年 10 月 28 日	《宝安区发展和改革局关于松岗街道松涛花园老旧小区改造工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2023〕249 号)	2208-440306-04-01-578818	松岗街道松涛花园老旧小区改造工程

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，深圳市宝安区新安街道办事处、深圳市宝安区西乡街道办事处、深圳市宝安区福永街道办事处、深圳市宝安区新桥街道办事处、深圳市宝安区松岗街道办事处、深圳市宝安区福海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，由深圳市宝安区新安街道办事处、深圳市宝安区西乡街道办事处、深圳市宝安区福永街道办事处、深圳市宝安区新桥街道办事处、深圳市宝安区松岗街道办事处、深圳市宝安区福海街道办事处按照建设进度，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。深圳市宝安区新安街道办事处、深圳市宝安区西乡街道办事处、深圳市宝安区福永街道办事处、深圳市宝安区新桥街道办事处、深圳市宝安区松岗街道办事处、深圳市宝安区福海街道办事处承诺，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，权益登记在深圳市宝安区住房和建设局名下。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。

二、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.项目实施的必要性

本项目积极响应国家和深圳市建设宜居宜业的现代化

国际化创新型城市的号召，通过采取有效措施，高标准、高质量加快推进城镇老旧小区改造项目建设，全面提升宝安区环境品质，改善生活空间，提高居民生活质量，并提升宝安区的招商引资和人才引进吸引力，是宝安区城市建设的重要项目。项目实施具备必要性。

2.项目实施的公益性

本项目紧跟文明城市建设和城镇老旧小区改造的步伐，通过改善宝安区居住环境，拉动基础设施建设，进而提升宝安区城市形象与投资环境，有利于引导更多人才落户，提升城市的“软实力”，为该地区经济发展提供新的动力。同时，通过提升相应地区的居住环境和居住需求，对宝安区未来的土地价值提升产生较大的积极影响，大幅度提升宝安区的商业价值。

本项目逐年分批完工，预计完工后对宝安区整体投资价值将带来较大积极影响，项目实施具备公益性。

3.项目实施的收益性

为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排宝安区辖区内相应城市更新用地出让收入、政府补贴收入作为债券还本付息的主要来源，收入来源稳定。本项目收益性较好，项目实施符合收益性要求。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目合规性

取得合规性文件详见上文项目相关批复。

2.项目成熟度

本项目合规文件齐全，所建项目采用的规范、标准、规定符合道路交通、给排水、电气、燃气、桥涵、岩土及国家和深圳市地方的其他相关规范规定及标准。本项目具有较好的可实施性，项目成熟度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目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，结合项目实际情况，计划投入财政资金约36,943万元，占总投资的比例为51%，按照年度建设资金的需求逐步到位。

结合建设资金需求及财政资金款项到账时间，为保障建设期间资金需求，本项目需要通过发行专项债券筹集资金共计35,600万元。其中，本项目于2024年9月已发行20年期专项债券4,000万元，2024年10月已发行20年期专项债券11,500万元，2025年5月已发行20年期专项债券7,300万元，2025年6月已发行20年期专项债券8,400万元，2025年12月已发行20年期专项债券3,000万元，2026年5月已发行20年期专项债券400万元。本次计划于2026年10月发行1,000万元，期限20年。剩余资金依据区财政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

本项目紧跟文明城市建设和城镇老旧小区改造的步伐，通过改善宝安区居住环境，拉动基础设施建设，进而提升宝安区城市形象与投资环境，有利于引导更多人才落户，提升

城市的“软实力”，为该地区经济发展提供新的动力。同时，通过提升相应地区的居住环境和居住需求，对宝安区未来的土地价值提升产生较大的积极影响，大幅度提升宝安区的商业价值。

为保障本项目还本付息，在债券存续期内，拟安排宝安区辖区内相应的城市更新土地出让收入以及政府补贴收入作为本项目的还本付息来源。项目成本主要为运营成本费用和专项债券财务费用。本项目运营期由政府进行土地出让，所得收入上缴国库，系非税收入，暂不考虑各类税收。

（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，项目计划通过发行专项债筹集资金。同时，本项目专项债券将依照项目现金流结余情况，根据偿还能力安排提前还款条款，降低利息费用，提高资金使用效率。

总体而言，本项目通过发行专项债可实现降低融资成本，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案，申请本次债券需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.项目偿债计划可行性

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计35,600万元，本项目于2024年9月已发行20年期专项债券4,000万元，发行利率按2.19%进行测算；2024年10月已发行20年期专

项债券11,500万元，发行利率按2.38%进行测算；2025年5月已发行20年期专项债券7,300万元，发行利率按2.07%进行测算；2025年6月已发行20年期专项债券8,400万元，发行利率按1.98%进行测算；2025年12月已发行20年期专项债券3,000万元，发行利率按2.43%进行测算；2026年5月已发行20年期专项债券400万元，发行利率按2.39%进行测算。

本期计划于2026年10月发行20年期专项债券1,000万元，债券利率参考测算日2026年10月1日的前五日20年期国债收益率上浮15个基本点，即按2.24%进行测算。

专项债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，2025年5月以前债券发行费用分别暂按发行债券金额的万分之八和百万分之六十四进行测算，2025年5月及以后年度债券发行费用分别暂按发行债券金额的万分之六和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交纳还本付息服务费，为每年还本付息金额的十万分之五。2024年9月已发行专项债券还本付息方式为每半年付息，最后10年等额还本；2024年10月已发行专项债券还本付息方式为每半年付息，最后10年等额还本；2025年5月已发行专项债券还本付息方式为每半年付息，最后10年等额还本；2025年6月已发行专项债券还本付息方式为每半年付息，最后10年等额还本；2025年12月已发行专项债券还本付息方式为每半年付息，最后10年等额还本；2026年5月已发行专项债券还本付息方式为每半年付息，最后10年等额还本。

本期发行专项债券还本付息方式为每半年付息，最后10年等额还本在2037年-2046年每年偿还本金10%。

按照政府的规划依据并结合项目定位，从项目建设后的环境效益及经济效益考虑，在债券存续期内，拟安排宝安区辖区内相应的城市更新土地出让收入、政府补贴收入作为债券还本付息期内的主要来源。偿债计划符合专债偿还实际情况，偿债计划可行。

为保障本次债券的本息支付，若本项目对应收入无法覆盖本息时，将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）及《宝安区财政局关于印发〈宝安区地方政府性债务风险应急处置预案〉的通知》（深宝财〔2017〕322号）相关要求办理。

2.偿债风险点

项目偿债风险点如下：本项目拟安排城市更新土地出让收入、政府补贴收入作为本项目的还本付息来源。因此，偿债风险主要来源于土地出让收益不及预期的风险，可通过尽量准确的项目设计及规模预估有效降低风险，安排其他土地收入作为项目还款来源。

若国家对专项债券发行政策进行调整，可能影响后续债券发行和偿还计划。

（七）绩效目标合理性

根据《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）的要求，设定的绩效目标重点反映了专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，

考虑了经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等，绩效目标设置合理。

本项目2026年度专项债券绩效目标详见下表：

表2-1 专项债券项目绩效目标表

（2026年度）

<table>
<tr><td colspan="2">项目名称</td><td colspan="2">深圳市宝安区2024年城镇老旧小区改造第二批项目</td><td>投向领域</td><td>城镇老旧小区改造</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目主管部门</td><td colspan="2">深圳市宝安区住房和建设局</td><td>项目单位</td><td>深圳市宝安区新安街道办事处、深圳市宝安区西乡街道办事处、深圳市宝安区福永街道办事处、深圳市宝安区新桥街道办事处、深圳市宝安区松岗街道办事处、深圳市宝安区福海街道办事处</td></tr>
<tr><td colspan="2">政策依据</td><td colspan="4">《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》</td></tr>
<tr><td colspan="2">计划开工时间</td><td colspan="2">2024年5月</td><td>计划竣工时间</td><td>2026年12月</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目实施内容</td><td colspan="4">新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程、新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程、新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程、新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程等19个子项目工程。</td></tr>
<tr><td colspan="2">总体资金需求</td><td colspan="2">债券资金需求：35,600万元；
其他资金：36,943万元</td><td>年度
资金需求</td><td>债券资金需求：1,400万元；
其他资金：757万元</td></tr>
<tr><td colspan="2">以前年度
发行债券情况</td><td colspan="4">本项目于2024年9月已发行20年期专项债券4,000万元，2024年10月已发行20年期专项债券11,500万元，2025年5月已发行20年期专项债券7,300万元，2025年6月已发行20年期专项债券8,400万元，2025年12月已发行20年期专项债券3,000万元。</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标</td><td colspan="4">各子项工程完成竣工验收。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">当年绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td colspan="2">三级指标</td><td>目标值</td></tr>
<tr><td rowspan="4">产出指标</td><td>数量指标</td><td colspan="2">完成改造小区数量</td><td>19个</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td colspan="2">竣工验收合格率</td><td>≥95%</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td colspan="2">完工及时率</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td colspan="2">概算控制达成率</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>效益指标</td><td>经济效益指标</td><td colspan="2">不适用</td><td>不适用</td></tr>
</table>

项目名称		深圳市宝安区2024年城镇老旧小区改造第二批项目	投向领域	城镇老旧小区改造
		社会效益指标	满足建设区域居民需求	实际改造内容满足居民80%以上的需求
		生态效益指标	不适用	不适用
		可持续影响指标	设计使用年限	20年
		服务对象满意度指标	居民满意度	≥80%
	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
		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。

2.年度收支平衡指标应>1。

（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。

三、项目投资概算与资金筹措

（一）资金筹措

本项目总投资估算72,543万元，计划使用财政预算资金36,943万元，占比51%，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）35,600万元，占比49%。

表3-1 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：万元

资金来源类型	2024年	2025年	2026年	合计	各类型占比
财政预算资金	6,793	29,392	757	36,943	51%
专项债券（用作项目资本金）	-	-	-	-	-
专项债券（不用作项目资本金）	15,500	18,700	1,400	35,600	49%
其他来源资金	-	-	-	-	-
合计	22,293	48,092	2,157	72,543	100%
分年度占比	31%	66%	3%	100%	-

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：财政资金到位可行性较高，专项债使用符合国家政策导向。

（二）项目预期成本收益

1.项目预期收益

本项目紧跟文明城市建设和城镇老旧小区改造的步伐，通过改善宝安区居住环境，拉动基础设施建设，进而提升宝安区城市形象与投资环境，有利于引导更多人才落户，提升城市的“软实力”，为该地区经济发展提供新的动力。同时，通过提升相应地区的居住环境和居住需求，对宝安区未来的土地价值提升产生较大的积极影响，大幅度提升宝安区的商业价值。

按照政府的规划依据并结合项目定位，从项目建设后的环境效益及经济效益考虑，在债券存续期内，拟安排宝安区辖区内的城市更新用地出让收入、政府补贴收入作为债券还本付息期内的主要来源。

（1）城市更新用地出让收入

本项目逐年分批完工，预计完工后对宝安区整体投资价值将带来较大积极影响，为保障本项目还本付息，拟在还本

付息年份内，安排宝安区辖区内相应城市更新用地出让收入作为债券还本付息的主要来源。

结合本次专项债券还款安排及相关收入实现预计情况，安排用于本次债券还本付息的城市更新单元信息如下：

表 3-2 用于本项目还本付息的城市更新收入信息表

序号	街道	项目名称	总建筑面积（平方米）	预计楼面单价（万元/平方米）	预计出让总收入（万元）	已使用出让收入（万元）	本项目可使用出让收入（万元）
1	石岩街道	石岩水田旧村城市更新单元（一期）	197,340	0.2	39,468	31,574[1]	4,736
2	西乡街道	庄边工业区城市更新单元	暂无	0.2	14,937	-	8,962
3		宝安区西乡街道107发展带河东片区城市更新单元	暂无	0.01	4,247	-	2,548
4		宝安区西乡街道河西工业区更新单元	暂无	0.2	24,357	-	14,614
5	松岗街道	宝安区松岗街道雅仕工业区城市更新单元	191,690	0.2	38,338	30,670[2]	4,601
	合计		-	-	121,346	62,244	35,461

基于和财政及相关部门沟通的结果，对于城市更新用地出让收入，由深圳市本级与宝安区按 40:60 比例分成。综上，本项目可用于还本付息的城市更新用地出让收入如下表所示：

表 3-3 用于本项目还本付息的城市更新用地出让收入表

单位：万元（人民币）

年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年

[1] 石岩水田旧村城市更新单元（一期）已于 2020 年深圳市（宝安区）水污染治理专项债券（三期）—2020 年深圳市政府专项债券（三十期）使用 80%，该地块仅剩余 20%可用于本项目和深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造项目。

[2] 宝安区松岗街道雅仕工业区城市更新单元已于 2021 年深圳市（宝安区）城镇污水垃圾处理专项债券（三期）—2021 年深圳市政府专项债券（七十七期）使用 80%，该地块仅剩余 20%可用于本项目和深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造项目。

城市更新用地出让收入	6,067	6,067	6,067	6,067	6,067
减：上级留存（40%）	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427
可用于偿债总收入	3,640	3,640	3,640	3,640	3,640
可用于还本付息的收入	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773
其中用于本项目还本付息的收入	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401
年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
城市更新用地出让收入	6,067	6,067	6,067	6,067	6,067
减：上级留存（40%）	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427
可用于偿债总收入	3,640	3,640	3,640	3,640	3,640
可用于还本付息的收入	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773
其中用于本项目还本付息的收入	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401
年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
城市更新用地出让收入	6,067	6,067	6,067	6,067	6,067
减：上级留存（40%）	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427
可用于偿债总收入	3,640	3,640	3,640	3,640	3,640
可用于还本付息的收入	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773
其中用于本项目还本付息的收入	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401
年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
城市更新用地出让收入	6,067	6,067	6,067	6,067	6,067
减：上级留存（40%）	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427
可用于偿债总收入	3,640	3,640	3,640	3,640	3,640
可用于还本付息的收入	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773
其中用于本项目还本付息的收入	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401

注：1.以上城市更新收入计划数据为初步预判数据，仅供参考，具体以相应年度土地收入实际统计数据为准。

2.因城市更新项目实施情况复杂，若在执行过程中出现推进困难的项目以致部分街道当年度城市更新土地收入无法达到还本付息最低收益金额，届时将适当调整和补充其他街道，确保当年度城市更新土地对应的出让收入足以债券还本付息。

（2）政府补贴收入

项目所在地政府自2027年起，每年对该项目给予一定额度运营补贴。具体情况见下表：

表3-4 政府补贴收入表

金额单位：万元

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
政府补贴收入	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570
收入合计	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570

表 3-4 政府补贴收入表（续）

金额单位：万元

项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
政府补贴收入	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	31,400
收入合计	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	31,400

（3）项目收入合计（城市更新用地出让收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（城市更新用地出让收入+补贴收入）如下表：

表 3-5 项目分年度收入合计（城市更新用地出让收入+补贴收入）表

金额单位：万元

收入类别	分年收入										
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	3035 年	3036 年	3037 年
城市更新用地出让收入	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401
政府补贴收入	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570
合计	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971
收入类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计	
城市更新用地出让收入	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	28,020	
政府补贴收入	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	31,400	
合计	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	59,420	

2. 项目预期运营成本

本项目运营成本包含物业维修管理费及保险费及物业大修基金，其中维修管理费及保险费按收入（不含政府补贴收入）的 4%预计，物业大修基金按（不含政府补贴收入）的 3%预计。债券存续期内，本项目分年度运营成本情况如下表：

表 3-6 项目运营成本表

金额单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
维修管理费及物业大修基金等	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
运营成本合计	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98

表 3-6 项目运营成本表（续）

金额单位：万元

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
维修管理费及物业大修基金等	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	1,960
运营成本合计	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	1,960

（三）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 3-7 项目分年度收益表

金额单位：万元

类别	分年度收益										
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
项目收入	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971
运营成本	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
收益	**2,873**	**2,873**	**2,873**	**2,873**	**2,873**	**2,873**	**2,873**	**2,873**	**2,873**	**2,873**	**2,873**
类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计	
项目收入	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	59,420	
运营支出	98	98	98	98	98	98	98	98	98	1,960	
收益	**2,873**	**2,873**	**2,873**	**2,873**	**2,873**	**2,873**	**2,873**	**2,873**	**2,873**	**57,460**	

2. 项目融资本息

本项目拟使用专项债券 35,600 万元，其中，本项目于 2024 年 9 月已发行 20 年期专项债券 4,000 万元，债券利率为 2.19%，利息每半年支付一次，2035-2044 年每年等额偿还本金 10%；2024 年 10 月已发行 20 年期专项债券 11,500 万元，债券利率为 2.38%，利息每半年支付一次，2035-2044

年每年等额偿还本金10%；2025年5月已发行20年期专项债券7,300万元，债券利率为2.07%，利息每半年支付一次，2036-2045年每年等额偿还本金10%；2025年6月已发行20年期专项债券8,400万元，债券利率为1.98%，利息每半年支付一次，2036-2045年每年等额偿还本金10%；2025年12月已发行20年期专项债券3,000万元，债券利率为2.43%，利息每半年支付一次，2036-2045年每年等额偿还本金10%；2026年5月已发行20年期专项债券400万元，债券利率为2.39%，利息每半年支付一次，2037-2046年每年等额偿还本金10%。

本批次申请发行1,000万元，期限20年，债券利率参考测算日2026年10月1日的前五日20年期国债收益率上浮15个基本点，即按2.24%进行测算，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，2037-2046年每年等额偿还本金10%。财务费用包括债券发行费用、每年支付的利息以及还本付息服务费。专项债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，境内专项债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，本次发行分别暂按发行债券金额的万分之六和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交纳还本付息服务费，为每年还本付息金额的十万分之五。分年度还本付息明细如下：

表 3-8 专项债券还本付息表

金额单位：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	2024 年	-	15,500	-	15,500	/	-	-
2	2025 年	15,500	18,700	-	34,200	/	520	520
3	2026 年	34,200	1,400	-	35,600	/	756	756
4	2027 年	35,600	-	-	35,600	/	784	784
5	2028 年	35,600	-	-	35,600	/	784	784
6	2029 年	35,600	-	-	35,600	/	784	784
7	2030 年	35,600	-	-	35,600	/	784	784
8	2031 年	35,600	-	-	35,600	/	784	784
9	2032 年	35,600	-	-	35,600	/	784	784
10	2033 年	35,600	-	-	35,600	/	784	784
11	2034 年	35,600	-	-	35,600	/	784	784
12	2035 年	35,600	-	1,550	34,050	/	784	2,334
13	2036 年	34,050	-	3,420	30,630	/	732	4,152
14	2037 年	30,630	-	3,560	27,070	/	656	4,216
15	2038 年	27,070	-	3,560	23,510	/	578	4,138
16	2039 年	23,510	-	3,560	19,950	/	499	4,059
17	2040 年	19,950	-	3,560	16,390	/	421	3,981
18	2041 年	16,390	-	3,560	12,830	/	343	3,903
19	2042 年	12,830	-	3,560	9,270	/	264	3,824
20	2043 年	9,270	-	3,560	5,710	/	186	3,746
21	2044 年	5,710	-	3,560	2,150	/	107	3,667
22	2045 年	2,150	-	2,010	140	/	29	2,039
23	2046 年	140	-	140	-	/	3	143
合计		---	35,600	35,600			12,146	47,746

注：2026 年本期拟发行债券为 20 年期，2037-2046 年每年等额还本 10%，每半年付息一次。

（四）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：

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 3-9 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			年度可否平衡
			到期本金	到期利息	本息合计	
1	2025 年	-	-	520	520	建设期
2	2026 年	-	-	756	756	建设期
3	2027 年	2,873	-	784	784	可平衡
4	2028 年	5,746	-	784	784	可平衡
5	2029 年	8,619	-	784	784	可平衡
6	2030 年	11,492	-	784	784	可平衡
7	2031 年	14,365	-	784	784	可平衡
8	2032 年	17,238	-	784	784	可平衡
9	2033 年	20,111	-	784	784	可平衡
10	2034 年	22,984	-	784	784	可平衡
11	2035 年	25,857	1,550	784	2,334	可平衡
12	2036 年	28,730	3,420	732	4,152	可平衡
13	2037 年	31,603	3,560	656	4,216	可平衡
14	2038 年	34,476	3,560	578	4,138	可平衡
15	2039 年	37,349	3,560	499	4,059	可平衡
16	2040 年	40,222	3,560	421	3,981	可平衡
17	2041 年	43,095	3,560	343	3,903	可平衡
18	2042 年	45,968	3,560	264	3,824	可平衡
19	2043 年	48,841	3,560	186	3,746	可平衡
20	2044 年	51,714	3,560	107	3,667	可平衡
21	2045 年	54,587	2,010	29	2,039	可平衡
22	2046 年	57,460	140	3	143	可平衡
合计			35,600	12,146	47,746	可平衡
本息覆盖倍数			1.20			

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 1.20，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。

本项目以城市更新土地出让收入和财政补贴收入作为

还本付息来源，对债券存续期间的现金流状况进行模拟分析，详见下表：

表 3-10 现金流模拟测算表

单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
财政资金流入	6,793	29,392	757	-	-	-	-	-
债券资金流入	15,500	18,700	1,400	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971
现金流入总额	**22,293**	**48,092**	**2,157**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**
建设期资金流出	22,280	47,556	1,400	-	-	-	-	-
运营期资金流出	-	-	-	98	98	98	98	98
债券发行费	12	15	0.8	-	-	-	-	-
债券登记费用	1	1	0.09	-	-	-	-	-
还本付息服务费	-	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
债券利息支出	-	520	756	784	784	784	784	784
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	**22,293**	**48,092**	**2,157**	**882**	**882**	**882**	**882**	**882**
当年项目现金净流入	-	-	-	2,089	2,089	2,089	2,089	2,089
期末累计现金结存额	-	-	-	**2,089**	**4,179**	**6,268**	**8,357**	**10,447**

表 3-10 现金流模拟测算表(续上表)

单位：万元

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971
现金流入总额	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期资金流出	98	98	98	98	98	98	98	98
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-
债券登记费用	-	-	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	0.04	0.04	0.04	0.12	0.21	0.21	0.21	0.20
债券利息支出	784	784	784	784	732	656	578	499
偿还债券本金	-	-	-	1,550	3,420	3,560	3,560	3,560
现金流出总额	**882**	**882**	**882**	**2,432**	**4,250**	**4,314**	**4,236**	**4,157**
当年项目现金净流入	2,089	2,089	2,089	539	-1,279	-1,343	-1,265	-1,186
期末累计现金结存额	**12,536**	**14,626**	**16,715**	**17,254**	**15,975**	**14,632**	**13,368**	**12,181**
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	36,943
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	35,600
运营期现金流入	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	59,420
现金流入总额	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**131,963**
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	71,236
运营期资金流出	98	98	98	98	98	98	98	1,960
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	28
债券登记费用	-	-	-	-	-	-	-	2
还本付息服务费	0.20	0.20	0.19	0.19	0.18	0.10	0.01	2
债券利息支出	421	343	264	186	107	29	3	12,146
偿还债券本金	3,560	3,560	3,560	3,560	3,560	2,010	140	35,600
现金流出总额	**4,079**	**4,001**	**3,922**	**3,844**	**3,766**	**2,137**	**241**	**120,974**
当年项目现金净流入	-1,108	-1,030	-951	-873	-795	834	2,730	10,988
期末累计现金结存额	**11,073**	**10,043**	**9,092**	**8,219**	**7,424**	**8,258**	**10,988**	

本项目收益与融资平衡的压力测试结果如下表，经测算，专项债券本息资金覆盖率能抵抗收入成本或利率在±15%范围内变动所带来的影响。当收入成本变动达±15%情况下专项债券本息资金覆盖倍数最低1.02，最高1.38；当利率变动达±15%情况下专项债券本息资金覆盖倍数最低1.20，最高1.20。依然具有较强的稳定性与风险抵抗能力。资金方案单因素敏感性分析测算如下表所示。

表3-11 单因素敏感性分析测算表

资金覆盖率—压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收入成本变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.07	1.15	1.23	1.31	1.39	1.47	1.55
债券本息资金覆盖率	1.05	1.11	1.17	1.23	1.29	1.35	1.41
债券本息资金覆盖倍数	1.02	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38
利率变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31
债券本息资金覆盖率	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23
债券本息资金覆盖倍数	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20

注：债券本金资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本金）+1；债券本息资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本息）+1，债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息

总体而言，本项目预计的收入成本对拟使用的专项债券资金保障程度较高，因此项目具备一定的抗风险能力。

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1.20，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。

（五）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1.20，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。