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

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 ..... - 1 -
（三）项目主管部门 ..... - 3 -
（四）项目建设内容 ..... - 3 -
（五）项目投资估算 ..... - 9 -
（六）项目地点及建设工期 ..... - 9 -
（七）项目审批情况 ..... - 10 -
（八）债券资金使用合规性 ..... - 12 -
（九）项目投后管理 ..... - 12 -
二、事前绩效评估 ..... - 13 -
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 13 -
（二）项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 14 -
（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 ..... - 15 -
（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 ..... - 20 -
三、项目投资概算与资金筹措 ..... - 20 -
（一）资金筹措 ..... - 20 -
（二）项目预期成本收益 ..... - 22 -
（三）项目收益与融资平衡方案 ..... - 28 -
（四）项目收益与融资平衡分析 ..... - 31 -
（五）项目收益融资平衡评价结果 ..... - 36 -

一、项目概况

深圳市宝安区2026年城镇老旧小区改造项目总投资32,827万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额3,982万元。本项目本批次计划申请1,400万元用于西乡街道双龙花园老旧小区改造工程、新安街道宝安新村、航空楼老旧小区改造工程、新安街道24区商住楼等八个老旧小区改造工程，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2026年城镇老旧小区改造项目（以下简称本项目或项目），发展改革部门审批监管代码2602-440306-04-01-842075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、深圳市宝安区航城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	深圳市宝安区航城街道办事处		
法定代表人	-	成立日期	-
注册资本	-	营业期限	至无固定期限
统一社会信用代码	11168306MB2C423287		
注册地址	深圳市宝安区航城街道凯成二路 19 号		
经营范围	-		
单位类型	机关特殊情形		
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、深圳市宝安区航城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 1144030600755054XN。

（四）项目建设内容

本项目包含西乡街道双龙花园老旧小区改造工程、新安街道24区商住楼等八个老旧小区改造工程、新安街道宝安新村、航空楼老旧小区改造工程、新安街道宝民花园老旧小区改造工程等9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：

表1-4 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目名称	批复文件	项目建设内容及规模
1	西乡街道双龙花园老旧小区改造工程	总概算批复：宝发改概算（2026）58号	双龙花园建成于1993年，住宅建筑面积105913.80平方米，占地面积约65000平方米，共36栋住宅楼，99个单元，1327户。本项目拟对该小区公共区域实施基础类、完善类改造。主要建设内容：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（小区围墙整治、无障碍及适老化改造、标识系统改造、建筑外窗改造、公共空间改造、体育健身及儿童友好设施等）。
2	新安街道24区商住楼等八个老旧小区改造工程	可行性研究报告批复：宝发改可研〔2026〕21号	本项目涉及改造24区商住楼等八个老旧小区，总占地面积约9768.3㎡、总建筑面积约57542㎡。其中，24区商住楼于1989年建成，共5栋6个单元，占地面积2292㎡，建筑面积13752㎡，居住户数149户；渝达花园于1996年建成，共2栋，占地面积2013.3㎡，建筑面积14093㎡，居住户数198户；新安中学住宅楼于1988年建成，共2栋，占地面积1003㎡，建筑面积7021㎡，居住户数63户；21区路桥公司家属楼于1991/1993年建成，共2栋，占地面积768㎡，建筑面积4957㎡，居住户数45户；五金楼于1991年建成，共1栋4单元，占地面积1184㎡建筑面积5758㎡，居住户数36户；糖烟酒楼于1991年建成，共1栋2单元，占地面积612㎡，建筑面积2954㎡，居住户数26户；安华楼于1991年建成，共1栋3单元，占地面积1180㎡建筑面积5951㎡，居住户数48户；财贸楼于1991年建成，共1栋1单元，占地面积716㎡，建筑面积3056㎡，居住户数9户本项目拟对上述小区住宅部分公共区域实施以基础类为主、完善类为辅的改造。

序号	项目名称	批复文件	项目建设内容及规模
			主要建设内容：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、安防设施、道路整治、环卫设施等）、完善类（标识系统改造、增设公共晾晒设施等）。
3	新安街道宝安新村、航空楼老旧小区改造工程	可行性研究报告批复：宝发改可研〔2026〕14 号	本项目拟实施改造两个老旧小区，总占地面积约69096.01 ㎡、总建筑面积约 98984.88 ㎡。其中，宝安新村占地面积约 67436.11 ㎡，建筑面积约 92873.65 平方米，共 17 栋住宅楼，993 户；航空楼占地面积约 1659.90 平方米，建筑面积约 6111.23 平方米，共 1 栋商住楼 56 户。本项目拟对以上两个老旧小区住宅部分公共区域实施以基础类为主、完善类为辅的改造。 主要建设内容：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、照明设施等基础类改造内容：以及小区风貌整治、绿化整治、标识系统改造、无障碍及适老设施、体育健身及儿童友好设施、停车库（场）整治等完善类改造内容。
4	新安街道宝民花园老旧小区改造工程	可行性研究报告批复：宝发改可研〔2026〕23 号	本项目对宝民花园小区进行改造，该小区共 43 栋住宅楼、1069 户，其中 28 栋为纯住宅楼、14 栋为商住楼、1 栋为幼儿园，小区总用地面积约 47199.45 平方米（不含幼儿园用地）、总建筑面积约 94190.73 ㎡（不含商业、幼儿园面积）。本项目拟对该小区住宅部分公共区域实施以基础类为主、完善类为辅的改造，主要建设内容：基础类（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、消防设施、安防设施、照明设施、环卫设施等）、完善类（标识系统改造、无障碍及适老化设施、绿化整治、体育健身及儿童友好设施等）。
5	新安街道洪浪二村老旧小区改造工程	总概算批复：宝发改概算〔2026〕35 号	本项目拟改造洪浪二村老旧小区，总占地面积约 58587.57 ㎡，住宅总建筑面积约 85455.00 ㎡，共 35 栋住宅楼，961 户。拟对洪浪二村小区住宅部分公共区域实施以基础类为主、完善类为辅的改造。 主要建设内容：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、照明设施等基础类改造内容；以及公共空间改造、标识系统改造、无障碍及适老化设施、体育健身及儿童友好设施等完善类改造内容。
6	新安街道金鼎花园老旧小区改造工程	总概算批复：宝发改概算〔2026〕51 号	本项目涉及改造金鼎花园小区共 4 栋住宅，首层均为商铺居住户数 336 户，停车位 36 个。建筑面积约 20021.60 平方米，占地面积约 10021.60 平方米。本项目拟对该小区住宅部分公共区域实施以基础类为主、完善类为辅的改造。

序号	项目名称	批复文件	项目建设内容及规模
			主要建设内容：基础类（建筑结构加固、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、消防设施、安防设施、照明设施、环卫设施等）、完善类（公共空间改造、标识系统改造、体育健身及儿童友好设施等）。
7	新安街道邮电局住宅楼等七个老旧小区改造工程	总概算批复：宝发改概算〔2026〕38号	本项目拟参照《深圳市城镇老旧小区改造建设技术指引（试行）》对新安街道邮电局住宅楼等七个老旧小区实施基础类为主、完善类为辅的改造。邮电局住宅楼等七个老旧小区，总占地面积约7577.39平方米，总建筑面积约42339.20平方米。其中，龙江二巷37号综合楼占地面积约177平方米，建筑面积约1239平方米，共1栋住宅楼，12户；联发综合楼占地面积约206平方米，建筑面积约1236平方米，共1栋住宅楼，10户；新安路农委住宅楼占地面积约198平方米，建筑面积约1188平方米，共1栋住宅楼，10户；龙江一巷8号住宅楼占地面积约320㎡，建筑面积约2240平方米，共1栋住宅楼，38户；71区综合楼占地面积约5629.39平方米，建筑面积约29796.20平方米，共4栋住宅楼，195户；冠利达大厦二栋住宅楼占地面积约689㎡，建筑面积约4134平方米，共1栋住宅楼，105户；邮电局住宅楼占地面积约358平方米，建筑面积约2506平方米，共1栋住宅楼，28户。本项目拟对该小区住宅部分公共区域实施以基础类为主、完善类为辅的改造。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、供配电设施、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、标识系统改造、公共空间改造等）。
8	新安街道裕安花园老旧小区改造工程	可行性研究报告批复：宝发改可研〔2026〕19号	本项目涉及改造老旧小区裕安花园占地面积50650㎡，共32栋多层住宅，居住户数893户，建筑面积90000.81㎡。本项目拟对上述小区住宅部分公共区域实施以基础类为主、完善类为辅的改造。 主要建设内容：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、安防设施、道路整治、环卫设施等）、完善类（景观绿化整治、标识系统改造、无障碍及适老化设施、体育健身及儿童友好设施等）。
9	航城街道翠湖花园、锦绣花园老旧小区改造工程	宝发改概算〔2026〕17号	对航城街道翠湖花园、锦绣花园两个老旧小区实施基础类为主、完善类为辅的改造，共19栋住宅，总建筑面积63524平方米，总占地36863平方米。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（无障碍及适老化设施、公共空

序号	项目名称	批复文件	项目建设内容及规模
			间改造等）。

（五）项目投资估算

本项目总投资32,827万元，其中工程费用32,640万元，占比99%；建设期利息及其他费187万元，占比1%。

表1-7 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	建设期利息及其他费	合计
投资估算金额	32,640	187	32,827
占比	99%	1%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金28,844万元，占总投资32,827万元的比重为88%，符合国务院关于项目资本金比例的要求；专项债券资金3,982万元，占比12%。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

本项目为新建项目，建设期10个月，于2026年10月开工，预计2027年7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 1-8 项目概算审批情况表

序号	子项目名称	项目代码	批复文件
1	西乡街道双龙花园老旧小区改造工程	2601-440306-04-01-120574	总概算批复：宝发改概算〔2026〕58 号
2	新安街道 24 区商住楼等八个老旧小区改造工程	2602-440306-04-01-842075	可行性研究报告批复：宝发改可研〔2026〕21 号
3	新安街道宝安新村、航空楼老旧小区改造工程	2602-440306-04-01-714969	可行性研究报告批复：宝发改可研〔2026〕14 号
4	新安街道宝民花园老旧小区改造工程	2601-440306-04-01-214878	可行性研究报告批复：宝发改可研〔2026〕23 号
5	新安街道洪浪二村老旧小区改造工程	2601-440306-04-01-848929	总概算批复：宝发改概算〔2026〕35 号
6	新安街道金鼎花园老旧小区改造工程	2601-440306-04-01-948002	总概算批复：宝发改概算〔2026〕51 号
7	新安街道邮电局住宅楼等七个老旧小区改造工程	2601-440306-04-01-256395	总概算批复：宝发改概算〔2026〕38 号
8	新安街道裕安花园老旧小区改造工程	2601-440306-04-01-382123	可行性研究报告批复：宝发改可研〔2026〕19 号
9	航城街道翠湖花园、锦绣花园老旧小区改造工程	2508-440306-04-05-212153	宝发改概算〔2026〕17 号

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、深圳市宝安区航城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、深圳市宝安区航城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、深圳市宝安区航城街道办事处承诺，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，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（主管部门）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停车位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调整使用和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28,844万元，占总投资的比例为88%，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，本项目需要通过调整使用和发行专项债券筹集资金共计约3,982万元，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停车位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。

（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，项目计划通过调整使用专项债筹集资金。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，项目需要通过调整使用和发行专项债券筹集资金共计3,982万元，其中本项目拟调入使用2026年深圳市政府专项债券（十三期）已发行的专项债券200万元，实际发行利率为2.39%，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%；拟调入使用2026年深圳市政府专项债券（三十一期）已发行的专项债券2,382万元，实际发行利率为2.35%，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%。

2026年本期计划发行20年期专项债券1,400万元用余光西乡街道双龙花园老旧小区改造工程、新安街道宝安新村、航空楼老旧小区改造工程、新安街道24区商住楼等八个老旧小区改造工程，债券利率参考本报告测算日（10月8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。

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停车位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：本项目拟安排停车位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车位出租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 专项债券项目绩效目标表

（2026年度）

项目名称	深圳市宝安区2026年城镇老旧小区改造项目		投向领域	城镇老旧小区改造
项目主管部门	深圳市宝安区住房和建设局		项目单位	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、深圳市宝安区航城街道办事处
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	2026年10月		计划竣工时间	2027年7月
项目实施内容	西乡街道双龙花园老旧小区改造工程、新安街道24区商住楼等八个老旧小区改造工程、新安街道宝安新村、航空楼老旧小区改造工程、新安街道宝民花园老旧小区改造工程等9个子项目。			
总体资金需求	债券资金需求：3,982万元； 其他资金：28,844万元		年度资金需求	债券资金需求：3,982万元； 其他资金：2,021万元
以前年度发行债券情况	无			
年度绩效目标	西乡街道双龙花园老旧小区改造工程年内工程形象进度达65%；新安街道24区商住楼等八个老旧小区改造工程年内工程形象进度达58%；新安街道宝安新村、航空楼老旧小区改造工程年内工程形象进度达60%；新安街道宝民花园老旧小区改造工程年内工程形象进度达60%；新安街道洪浪二村老旧小区改造工程年内工程形象进度达65%；新安街道金鼎花园老旧小区改造工程年内工程形象进度达66%；新安街道邮电局住宅楼等七个老旧小区改造工程年内工程形象进度达68%；新安街道裕安花园老旧小区改造工程年内工程形象进度达60%；航城街道翠湖花园、锦绣花园老旧小区改造工程年内工程形象进度达70%。			
当年绩	一级指标	二级指标	三级指标	目标值
	产出指标	数量指标	启动老旧小区旧改数量（个）	9

项目名称		深圳市宝安区2026年城镇老旧小区改造项目	投向领域	城镇老旧小区改造
效指标		质量指标	竣工验收合格率	≥95%
		时效指标	开工及时率	100%
		成本指标	概算控制达成率	100%
	效益指标	经济效益指标	不适用	不适用
		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32,827万元，计划使用财政预算资金28,844万元，占比88%；专项债券资金3,982万元，占比

12%。两者合计32,827万元，占比100%，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。

本项目建设期内资金使用计划如下表：

表3-1 建设期投资安排表

金额单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	合计
深圳市宝安区2026年城镇老旧小区改造项目	6,003	21,092	5,732	32,827

根据项目批复文件等相关材料，本项目总投资为32,827万元，本项目计划投入财政资金约28,844万元。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的方式筹集。

为保障建设期间资金需求，本项目需要通过调整使用和发行专项债券筹集资金共计约3,982万元。本项目拟调入使用2026年深圳市政府专项债券（十三期）已发行的专项债券200万元；拟调入使用2026年深圳市政府专项债券（三十一期）已发行的专项债券2,382万元。2026年本期计划发行20年期专项债券1,400万元。

本项目资金来源于财政资金和通过调整使用和发行专项债券筹集的资金及其他资金，项目资金筹措计划如下表所示：

表3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：万元

资金来源类型	2026年	2027年	2028年	合计	各类型占比
财政预算资金	2,021	21,092	5,732	28,844	88%
专项债券（用作项目资本金）	-	-	-	-	-
专项债券（不用作项目资本金）	3,982	-	-	3,982	12%
其他来源资金	-	-	-	-	-
合计	6,003	21,092	5,732	32,827	100%
分年度占比	18%	64%	17%	100%	-

注：由于本报告数据取整呈现，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。

（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停车位收入作为债券还本付息期内的主要来源。

（1）停车位收入

本项目拟对西乡街道双龙花园老旧小区改造工程、新安街道24区商住楼等八个老旧小区改造工程、新安街道宝安新村、航空楼老旧小区改造工程等9个项目进行改造，改造

完成后拟使用老旧小区停车位收入作为还本付息来源。

经各街道统计，本项目改造完成后老旧小区运营期内停车位数量共计1552个（其中西乡街道双龙花园老旧小区改造工程550个、新安街道24区商住楼等八个老旧小区改造工程42个、新安街道宝安新村、航空楼老旧小区改造工程510个、新安街道宝民花园老旧小区改造工程214个、新安街道洪浪二村老旧小区改造工程81个、新安街道邮电局住宅楼等七个老旧小区改造工程51个、新安街道裕安花园老旧小区改造工程104个），本项目拟使用停车位数量为300个，收入定价参考参照《深圳市机动车停放服务收费管理办法》（深府办规〔2021〕4号），并结合宝安区同类已投运的社区改造配套泊位及错时共享车位（如宝城翻身路沿线改造项目、新安海秀社区共享停车场、西乡洲石路片区泊位，定价为30～38元/车位/天区间），出于保守谨慎考虑，本项目停车位定价按35元/车位/天取定。**淡季：**全年按365天计算，其中淡季250天；车位使用率75%；日周转次数1.4次/车位。**旺季：**全年按115天计算，车位使用率90%；旺季日周转次数1.8次/车位。

表3-3 停车位收入表

金额单位：万元

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
停车位收入	471	471	471	471	471	471	471	471	471
合计	471	471	471	471	471	471	471	471	471

表 3-3 停车位收入表（续表）

金额单位：万元

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
停车位收入	471	471	471	471	471	471	471	471	353	8,365
合计	471	471	471	471	471	471	471	471	353	8,365

（2）政府补贴收入

无。

（3）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 3-4 项目分年度收入合计（经营性收入+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
停车位收入	-	-	471	471	471	471	471	471	471	471	471
政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	471	471	471	471	471	471	471	471	471
收入类别	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计	
停车位收入	471	471	471	471	471	471	471	471	353	8,365	
政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
合计	471	471	471	471	471	471	471	471	353	8,365	

2.项目预期运营成本

本项目运营成本包含公共设施维护与更新成本和安全

运营管理成本，运营期内分别暂按50万元/年进行测算。

本项目应缴纳的税费包括增值税及附加税和企业所得税等。停车位收入增值税税率为9%；增值税附加税包括城市维护建设税7%、教育费附加3%和地方教育附加费2%。经测算，因建设投资产生的可抵扣进项税额较大，预计运营期内应交增值税为0，城市维护建设税、教育费附加相应也为0。项目收入扣除项目成本、折旧、财务费用并考虑弥补以前年度亏损后，预计企业所得税为0。债券存续期内，本项目分年度运营成本情况如下表：

表3-5 项目运营成本表

金额单位：万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
公共设施成本维护与更新	-	50	50	50	50	50	50	50	50	50
安全运营管理成本	-	50	50	50	50	50	50	50	50	50
运营成本合计	-	100	100	100	100	100	100	100	100	100

表3-5 项目运营成本表（续上表）

金额单位：万元

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
公共设施成本维护与更新	50	50	50	50	50	50	50	50	38	888
安全运营管理成本	50	50	50	50	50	50	50	50	38	888
运营成本合计	100	100	100	100	100	100	100	100	75	1,775

（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 3-6 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	-	-	471	471	471	471	471	471	471	471	471
运营成本	-	-	100	100	100	100	100	100	100	100	100
收益	-	-	371	371	371	371	371	371	371	371	371
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	471	471	471	471	471	471	471	471	353	8,365	
运营支出	100	100	100	100	100	100	100	100	75	1,775	
收益	371	371	371	371	371	371	371	371	278	6,590	

2.项目融资本息

本项目拟调入使用 2026 年深圳市政府专项债券（十三期）已发行的专项债券 200 万元，实际发行利率为 2.39%，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%；拟调入使用 2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）已发行的专项债券 2,382 万元，实际发行利率为 2.35%，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%。

2026 年本期计划申请发行 1,400 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%。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，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。

表 3-7 专项债券还本付息表

金额单位：万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
专项债券期初余额		-	3,982	3,982	3,982	3,982	3,982	3,982
债券发行		3,982	-	-	-	-	-	-
利息支出		2	92	92	92	92	92	92
本期还款		2	92	92	92	92	92	92
其中：本金		-	-	-	-	-	-	-
利息支出		2	92	92	92	92	92	92
期末专项债券余额		3,982	3,982	3,982	3,982	3,982	3,982	3,982
年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
专项债券期初余额	3,982	3,982	3,982	3,982	3,982	3,584	3,186	2,788
债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	92	92	92	92	92	82	73	64
本期还款	92	92	92	92	490	481	471	462
其中：本金	-	-	-	-	398	398	398	398
利息支出	92	92	92	92	92	82	73	64
期末专项债券余额	3,982	3,982	3,982	3,982	3,584	3,186	2,788	2,389
年度	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年		合计
专项债券期初余额	2,389	1,991	1,593	1,195	796	398		
债券发行	-	-	-	-	-	-		3,982
利息支出	55	46	36	27	18	9		1,422
本期还款	453	444	435	426	416	407		5,404
其中：本金	398	398	398	398	398	398		3,982
利息支出	55	46	36	27	18	9		1,422
期末专项债券余额	1,991	1,593	1,195	796	398	-		

（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：

表 3-8 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	2026 年	-	-	2	2	建设期
2	2027 年	-	-	92	92	建设期
3	2028 年	-	-	92	92	建设期
4	2029 年	371	-	92	92	可平衡
5	2030 年	742	-	92	92	可平衡
6	2031 年	1,114	-	92	92	可平衡
7	2032 年	1,485	-	92	92	可平衡
8	2033 年	1,856	-	92	92	可平衡
9	2034 年	2,227	-	92	92	可平衡
10	2035 年	2,599	-	92	92	可平衡
11	2036 年	2,970	-	92	92	可平衡
12	2037 年	3,341	398	92	490	可平衡
13	2038 年	3,712	398	82	481	可平衡
14	2039 年	4,084	398	73	471	可平衡
15	2040 年	4,455	398	64	462	可平衡
16	2041 年	4,826	398	55	453	可平衡
17	2042 年	5,197	398	46	444	可平衡
18	2043 年	5,569	398	36	435	可平衡
19	2044 年	5,940	398	27	426	可平衡
20	2045 年	6,311	398	18	416	可平衡
21	2046 年	6,590	398	9	407	可平衡
合计			3,982	1,422	5,404	可平衡
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。

本项目以停车位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 3-9 现金流模拟测算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
财政资金流入	2,021	21,092	5,732	-	-	-	-
债券资金流入	3,982	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-			471	471	471	471
现金流入总额	6,003	21,092	5,732	471	471	471	471
建设期资金流出	6,000	21,000	5,640	-	-	-	-
运营期资金流出	-			100	100	100	100
债券发行费	0.8	-	-	-	-	-	-
债券登记费用	0.1	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	0.0001	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005
债券利息支出	2	92	92	92	92	92	92
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	6,003	21,092	5,732	192	192	192	192
当年项目现金净流入	-	-	-	280	280	280	280
期末累计现金结存额	-	-	-	280	559	839	1,118

表 3-9 现金流模拟测算表（续上表）

单位：万元

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	471	471	471	471	471	471	471	471
现金流入总额	471	471	471	471	471	471	471	471
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期资金流出	100	100	100	100	100	100	100	100
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-
债券登记费用	-	-	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	0.005	0.005	0.005	0.005	0.02	0.02	0.02	0.02
债券利息支出	92	92	92	92	92	82	73	64
偿还债券本金	-	-	-	-	398	398	398	398

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
现金流出总额	192	192	192	192	590	581	571	562
当年项目现金净流入	280	280	280	280	-119	-109	-100	-91
期末累计现金结存额	1,398	1,677	1,957	2,236	2,118	2,008	1,908	1,817

表 3-9 现金流模拟测算表（续上表）

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	28,844
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	3,982
运营期现金流入	471	471	471	471	471	353	8,365
现金流入总额	471	471	471	471	471	353	41,191
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	32,640
运营期资金流出	100	100	100	100	100	75	1,775
债券发行费	-	-	-	-	-	-	1
债券登记费用	-	-	-	-	-	-	0.1
还本付息服务费	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.3
债券利息支出	55	46	36	27	18	9	1,422
偿还债券本金	398	398	398	398	398	398	3,982
现金流出总额	553	544	535	526	516	482	39,820
当年项目现金净流入	-82	-73	-63	-54	-45	-129	1,371
期末累计现金结存额	1,735	1,663	1,599	1,545	1,500	1,371	

单位：万元

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 1.04，最高 1.40，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 3-10 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%
项目收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.10	1.18	1.26	1.34	1.43	1.51	1.59
债券本息资金覆盖率	1.07	1.13	1.19	1.25	1.31	1.38	1.44
债券本息资金覆盖倍数	1.04	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.40
利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.36	1.36	1.35	1.34	1.34	1.33	1.33
债券本息资金覆盖率	1.27	1.27	1.26	1.25	1.25	1.24	1.24
债券本息资金覆盖倍数	1.24	1.23	1.22	1.22	1.21	1.21	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 1.22，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。

（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 1.22，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。