

2025 年深圳市政府专项债券（二十六期）
松岗车辆段上盖人才住房和保障性住房
项目实施方案



深圳市住房保障署

2025 年 6 月

目录

一、项目概况	- 1 -
(一) 项目情况	- 1 -
(二) 项目立项情况或实施依据	- 2 -
(三) 项目主体	- 2 -
(四) 本次计划发行专项债情况	- 2 -
二、事前绩效评估	- 2 -
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	- 2 -
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度	- 3 -
(三) 项目资金来源和到位可行性	- 4 -
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	- 4 -
(五) 债券资金需求合理性	- 5 -
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	- 5 -
(七) 绩效目标合理性	- 6 -
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项	- 7 -
(九) 整体结论	- 7 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	- 8 -
(一) 投资估算	- 8 -
(二) 筹措方案	- 9 -
(三) 资金使用计划	- 9 -
四、项目收益与融资平衡情况	- 11 -
(一) 项目预期成本收益	- 11 -
(二) 融资收益平衡情况	- 17 -
(三) 债券资金管理	- 18 -
五、项目风险评估	- 18 -
(一) 潜在风险及控制措施	- 18 -
(二) 项目单位对项目资产的承诺	- 19 -
六、其他需要说明的事项	- 20 -

一、项目概况

（一）项目情况

1. 项目建设地址

松岗车辆段上盖人才住房和保障性住房项目（以下简称本项目或项目）用地位于宝安区松岗街道地铁 11 号线松岗车辆段上盖物业西南角 1-01 地块，项目用地南靠松福大道，东临地铁 11 号线碧头站，北侧、西侧为桥山路（规划道路）及佘屋东路（规划道路）。

2. 项目建设内容及建设规模

建设内容包括新建一、二期住宅楼及配套。新建总建筑面积 468,780 平方米，项目规划设置人才住房和保障性住房 3,603 套，其中保障性住房面积 281,735 平方米，商业用房面积 7,400 平方米，规划停车位 3,000 个。一期拟新建住宅楼总建筑面积 144,386 平方米，包括地下室、裙房、一单元~七单元住宅（32-34 层），地下室为地下一层，裙房为地上二层主要功能设置停车库、商业用房、设备用房、公共配套用房；二期主体土建工程拟新建住宅楼，总建筑面积 324,394 平方米，包括地下室、裙房、一单元~七单元住宅（45-46 层）。地下室为地下三层，裙房为地上二层，主要功能设置停车库、公交首末站（公交车停车位 15 个）、商业用房、设备用房、公共配套用房（含物业服务用房等）。项目 2024 年 1 月开工，2029 年竣工。

3. 项目静态总投资概算明细

项目静态总投资概算 294,307 万元，其中，建筑安装工程费 253,399.58 万元，工程建设其他费用 23,402.25 万元，预备费 13,840.43 万元，物业专项维修资金 3,664.74 万元。

（二）项目立项情况或实施依据

1. 深圳市发展和改革委员会关于松岗车辆段上盖人才住房和保障性住房项目总概算的批复（深发改〔2023〕980 号）；

2. 《松岗车辆段上盖人才住房和保障性住房项目可行性研究报告》。

（三）项目主体

深圳市住房和建设局作为本次拟发行专项债券项目的主管部门，负责项目实施的协调工作等相关事项。深圳市住房保障署作为本次拟发行专项债券项目的项目单位，在资金到位后负责项目的建设工作安排、资金的使用及债券还本付息等事项。

（四）本次计划发行专项债情况

本次拟发行专项债券募集资金计划如下：

表 1-1 专项债券发行计划表

年份	金额（万元）	期限（年）	还本付息方式
2025 年本次计划发行	7,000	15	每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

二、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1. 必要性：随着深圳市人口持续净流入，对住房需求不断增加，深圳市住房保障目前还存在着土地资源稀缺、保障性住房分

布不均、供需结构矛盾突出等问题，亟须进一步地扩大深圳市住房保障板块的供应规模。通过本项目的建设可加大深圳市保障性安居工程的供应规模，扩大覆盖群体，有利于改善来深工作人才的居住条件，减轻居民住房消费压力，缓解住房供需矛盾，是贯彻落实深圳市住房保障体系的重要举措。因此，加大住房保障工作力度，加快保障性住房建设，实现“居者有其屋”，能够安居乐业，是促进房地产市场健康发展的重要途径，也是深入贯彻落实科学发展观、促进社会和谐的重要内容。

2. 公益性：项目的建设是为深圳市解决市区居民安居需求而投资建设的非营利性住房，将以优惠的价格租赁给人才及符合条件的人群居住，解决住深人才迫切的居住需求，为居民提供更舒适、更便捷的居住体验，进而为深圳城市的快速发展提供有力的人力资源保障。从社会效益分析，该项目对实现经济可持续的快速发展具有重要的意义，社会效益良好。

3. 收益性：本项目预计于 2029 年完工，项目收入主要来源于项目建成后的人才住房和保障性住房租金收入、商业用房租金收入、停车场停车位出租收入。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目的投资估算依据国家建设项目投资估算的有关规定编制，投资估算遵循“符合规范、结合实际、经济合理、不重不漏、计算正确”的指导原则。本项目通过了深圳市发展和改革委员会关于本项目总投资的批复。

本项目使用政府财政资金与专项债券。项目的资金使用制定了完善的资金预算计划和整体实施方案，为项目的顺利实施提供了充足的保证。项目办理好相应的批复文件、建设手续，资金到位后可以立即形成实物工作量，保障资金使用率。

因此，项目规模适度，投资合理，资金有保障，资金需求合理，项目建设具有较强的合规性和可行性。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目静态总投资概算 294,307 万元(不含发行费、手续费、债券利息等)，其中财政资金投入 255,307 万元，本项目计划通过发行专项债券融资 39,000 万元，2024 年已发行专项债券 25,000 万元，2025 年计划发行专项债券 14,000 万元，2025 年第一期已发行专项债券 7,000 万元，本次拟发行 2025 年第二期专项债券 7,000 万元。

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、收益预测合理性

1. 项目收入合理性

本项目收入主要来源于项目建成后的人才住房和保障性住房租金收入、商业用房租金收入、停车场停车位出租收入，根据深圳中原研究中心的监测，从年度趋势来看，深圳住房租金保持稳步上涨趋势，考虑到企业带动租金上涨及人口密集度越来越高的情况，预计债券存续期内可实现增长率，无夸大收入，预测较

为合理。

2. 项目成本的合理性

本项目运营成本包括管理费、日常维护费、住宅装修翻新及维护费。根据《松岗车辆段上盖人才住房和保障性住房项目可行性研究报告》其中管理费按项目运营收入的 0.5% 测算、日常维护费按项目运营收入的 1% 测算，住宅装修翻新及维护费主要为室内装修翻新按本项目住房面积 281,735 m²，按 1,000 元/m² 的标准进行计算，每 10 年一次测算。符合行业测算标准。

3. 收益预测的合理性

项目的收入与成本均参照相应的标准进行了合理的预测，项目收益为项目收入与项目成本及税费的差额，收益预测较为合理，详细测算详见实施方案“四、项目收益与融资平衡情况”部分。

（五）债券资金需求合理性

本项目本次拟发行专项债券募集的债券资金将根据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。投资计划符合项目实施进度和资金筹措计划，该项目债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目每半年偿还一次利息，2025 年计划发行的专项债券，本金到期一次性偿还，偿债资金来源于项目建成后的人才住房和保障性住房租金收入、商业用房租金收入、停车场停车位出租收入，偿债计划有保障。

偿债风险点分析：

1. 市场风险：保障房市场的供需关系、竞争状况等因素都会影响保障房的租金和销售价格，从而影响投资收益。如果市场供应过剩，租金和销售价格可能会下降，导致收益降低。

2. 政策风险：保障房的政策调整也会对收益产生影响。政府可能会提高或降低保障房的租金标准、扩大或缩小保障房的建设规模等，这些政策调整都可能影响保障房的收益。

3. 经营风险：保障房项目的经营管理水平也会影响收益。如果项目管理不善，可能会导致房屋损坏、租金收不回来等问题，从而影响收益。

控制措施：深化各阶段设计方案，落实建设工程计划，确保投资可控，保障项目品质和进度；建立完善的管理流程和加强运营团队的建设，提前做好运营方案和招商引流工作，提高服务质量，确保租金收益的实现。

（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保障性住房建设推进作用的实质，与产出和效果目标紧密相连。具体绩效目标可分为产出指标、效益指标、偿债风险指标。

本项目预计 2025 年二期桩基，基坑支护和土石方工程完成 75%及本次发行债券资金支付。项目有利于深圳保障性住房建设，

促进社会和谐，并将提升城市亲和力和环境吸引力，目标具备合理性。

（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（2025 年度）

项目名称		松岗车辆段上盖人才住房和保障性住房项目		投向领域	保障性安居工程
项目主管部门		深圳市住房和建设局		项目单位	深圳市住房保障署
政策依据		1、深圳市发展和改革委员会关于松岗车辆段上盖人才住房和保障性住房项目总概算的批复（深发改〔2023〕980号）； 2、《松岗车辆段上盖人才住房和保障性住房项目可行性研究报告》；			
计划开工时间		2024 年 1 月		计划竣工时间	2029 年 12 月
项目实施内容		项目位于宝安区松岗街道，建设内容包括新建一、二期住宅楼及配套。新建总建筑面积 468,780 平方米。项目规划设置人才住房和保障性住房 3603 套。一期拟新建住宅楼总建筑面积 144,386 平方米，包括地下室、裙房、一单元~七单元住宅（32-34 层），地下室为地下一层，裙房为地上二层主要功能设置停车库、商业用房、设备用房、公共配套用房（含文化活动中心、社区管理用房、老年人日间照料中心、邮政所、社区警务站等）。二期主体土建工程拟新建住宅楼，总建筑面积 324,394 平方米，包括地下室、裙房、一单元~七单元住宅（45-46 层）。地下室为地下三层，裙房为地上二层，主要功能设置停车库、公交首末站（公交车停车位 15 个）、商业用房、设备用房、公共配套用房（含物业服务用房等）。			
总体资金需求		债券资金需求：39,000 万元； 其他资金：255,307 万元		年度 资金需求	债券资金需求：14,000 万元； 其他资金：2,000 万元
以前年度 发行债券情况		2024 年度已发行专项债券 25,000 万元。			
年度绩效目标		2025 年二期桩基，基坑支护和土石方工程完成 75%。			
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	二期桩基，基坑支护和土石方工程完成量	75%	
		质量指标	分部分项验收合格率	>98%	
		时效指标	分部分项完成时间	2025 年 12 月 31 日前	

		成本指标	完成财政投资计划金额	16,000 万元
		经济效益指标	完成财政投资计划金额	16,000 万元
	效益指标	社会效益指标	市民投诉响应率	95%
		生态效益指标	在建工地扬尘防治“7个100%”落实率	100%
		可持续影响指标	项目建成后可运营年限（年）	70
		服务对象满意度指标	租户满意度	≥98%
	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	100%
		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%

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1. 分年投资计划

项目静态总投资 294,307 万元（不含发行费、手续费、债券利息等）项目预计于 2029 年完成交付，2030 年结算工程相关尾款。支付计划安排如下。

表 3-1 项目分年投资计划（单位：万元）

年份	截至 2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
计划投资金额	14,714.00	30,000.00	16,000.00	51,603.45	69,890.25	105,826.72	0.00	6,272.58	294,307.00

2. 总成本估算

本项目静态投资 294,307 万元，2024 年已发行专项债券 25,000 万元，其中 2024 年 9 月发行专项债券 19,000 万元，期限 15 年，票面利率 2.15%；2024 年 10 月发行专项债券 6,000 万元，期限 15 年，票面利率 2.28%；2025 年计划发行 14,000 万元，其中已发行专项债券 7,000 万元，本次计划发行第二期 7,000 万

元，利率按 2025 年 5 月 20 日前五个工作日 15 年期国债均价取 2 位数利率 1.85%加 15BP 得到利率 2.00%进行计算。根据上述重新得到项目建设期总成本，具体如下表所示：

表 3-2 项目总投资成本估算表

序号	项目	总额（万元）
1	项目总投资	294,307.00
2	债券利息	3,916.50
3	债券发行费	28.4
4	债券登记费用	2.496
5	债券还本付息服务费	0.19
建设期项目总成本		298,254.59

注：以前年度发行债券的发行费按发行额的千分之零点八测算；本次发行债券的发行费按发行额的千分之零点六测算；发行债券的登记费按发行额的万分之零点六四测算；债券还本付息服务费按当年还本付息总额的万分之零点五测算。

（二）筹措方案

项目建设期动态总成本 298,254.59 万元（含发行费、手续费、债券利息等），其中通过发行专项债券融资 39,000 万元，占比 13.08%，财政资金 255,307 万元，占比 85.60%，政府补贴收入 3,947.59 万元，占比 1.32%。

表 3-3 项目资金筹措情况（单位：万元）

项目总投资	财政性资金	政府补贴收入	专项债券融资			市场化融资	其他
			本次专项债发行金额	以前发行专项债金额	计划后续发行专项债券金额		
298,254.59	255,307.00	3,947.59	7,000	32,000		-	-

（三）资金使用计划

根据本项目的投资计划及资金使用计划，得到了本项目建设期的资金平衡表如下表所示：

表 3-4 项目建设期资金平衡表 (单位: 万元)

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
资金需求									
建设资金需求	14,714.00	30,000.00	16,000.00	51,603.45	69,890.25	105,826.72	-	6,272.58	294,307.00
债券发行费	-	20.00	8.40	-	-	-	-	-	28.40
债券登记费	-	1.60	0.90	-	-	-	-	-	2.50
债券利息	-	-	615.30	825.30	825.30	825.30	825.30	-	3,916.50
还本付息手续费	-	-	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	-	0.19
合计	14,714.00	30,021.60	16,624.63	52,428.79	70,715.59	106,652.06	825.34	6,272.58	298,254.59
资金流入									
财政资金投入	14,714.00	5,000.00	2,000.00	51,603.45	69,890.25	105,826.72	-	6,272.58	255,307.00
已发行专项债券流入	-	25,000.00	7,000.00	-	-	-	-	-	32,000.00
本次专项债券流入	-	-	7,000.00	-	-	-	-	-	7,000.00
后续专项债券流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
政府补贴收入	-	21.60	624.63	825.34	825.34	825.34	825.34	-	3,947.59
合计	14,714.00	30,021.60	16,624.63	52,428.79	70,715.59	106,652.06	825.34	6,272.58	298,254.59
资金余额	-	-	-	-	-	-	-	-	-

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算

本项目 2025 年计划发行专项债券 14,000 万元，已发行第一期专项债券 7,000 万元，本次计划发行债券发行日期为 2025 年 6 月，因此专项债券的到期日为 2040 年 6 月，保守计算项目到期时收入只测算至 2040 年 5 月。本项目预计于 2030 年正式投入运营，项目收入来源于项目建成后的人才住房和保障性住房租金收入、商业用房租金收入、停车场停车位出租收入。

（1）人才住房和保障性住房租金收入

据深圳中原研究中心的监测，从年度趋势来看，深圳住房租金保持稳步上涨趋势，一方面企业带动租金上涨，另一方面，人口密集度越来越高，推动了潜在需求。

根据《深圳市保障性租赁住房管理办法》“政府组织配租的保障性租赁住房租金按照同期同区域同品质租赁住房市场参考租金的百分之六十确定”，本项目保守测算基础租金以周边商品房市场租金均价为参考依据，初步设定为 25.54 元/m²/月。

考虑本项目的公共政策性质和公益目的，参考深圳近 10 年居民消费价格指数（CPI）的变化，结合人才住房每 3 年签订一次租赁合同的实际情况，本项目住房部分租金将根据签订合同变化。

根据上述，预计 2030—2040 年人才住房和保障性住房租金

收入如下:

表 4-1 人才住房和保障性住房租金收入情况

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
出租面 (m ²)	91,477.21	91,477.21	91,477.21	281,735.00	281,735.00	281,735.00
出租单价 (元/m ² /月)	25.54	25.54	25.54	26.82	26.82	26.82
月数	12	12	12	12	12	12
人才住房和保障性住房租金收入 (万元)	2,803.59	2,803.59	2,803.59	9,067.36	9,067.36	9,067.36
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
出租面积 (m ²)	281,735.00	281,735.00	281,735.00	281,735.00	281,735.00	-
出租单价 (元/m ² /月)	28.16	28.16	28.16	29.57	29.57	-
月数	12	12	12	12	5	-
人才住房和保障性住房租金收入 (万元)	9,520.39	9,520.39	9,520.39	9,997.08	4,165.45	78,336.55

(2) 商业用房租金收入

结合区域商业氛围及项目本体条件来看,本项目商业属于社区配套商业。主要服务对象为本项目住户及周边居住、产业园客户,次要服务对象为周边片区客户,以及其他区域偶得客户。商业租金设定从市场均值、预招商反馈、楼层考虑,初步保守设定本项目商业部分的平均租金为 50 元/m²/月。本项目商业用房均为人才住房和保障性住房的配套服务功能区域,考虑到未来该区域重点促进周边产业发展,以及本项目地区的商业消费水平,本项目的商业用房租金增长率均拟设定为与项目住房租金增长率相同。根据上述,预计 2030—2040 年商业用房租金收入如下:

表 4-2 商业用房租金收入情况

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
出租面 (m ²)	4,387.07	4,387.07	4,387.07	7,400.00	7,400.00	7,400.00
出租单价 (元/m ² /月)	50.00	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50
月数	12	12	12	12	12	12
商业用房租金收入 (万元)	263.22	263.22	263.22	466.20	466.20	466.20

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
出租面 (m ²)	7,400.00	7,400.00	7,400.00	7,400.00	7,400.00	-
出租单价 (元/m ² /月)	55.13	55.13	55.13	57.89	57.89	-
月数	12	12	12	12	5	-
商业用房租金收入 (万元)	489.55	489.55	489.55	514.06	214.19	4,385.16

(3) 停车场收入

参考深圳市住宅小区停车设施机动车停放服务收费指导标准的规定,地下小车的基准租金为 250 元/个/月,考虑停车管理费 100 元/个/月,结合本项目地段实际情况,地下停车位租金初步设定为 60 元/个/月。

本项目地下车位均为人才住房和保障性住房的配套服务功能区域,规划 3,000 个车位,期间每个停车位租金不变。

根据上述,预计 2030—2040 年停车场收入如下:

表 4-3 运营期停车场收入情况

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
停车位数量	1,200.00	1,200.00	1,200.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
收费标准 (元/个/月)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
月数	12	12	12	12	12	12
停车场收入 (万元)	86.40	86.40	86.40	216.00	216.00	216.00
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
停车位数量	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	-
收费标准 (元/个/月)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	-
月数	12	12	12	12	5	-
停车场收入 (万元)	216.00	216.00	216.00	216.00	90.00	1,861.20

(4) 政府补贴收入

本项目建设期内利息及其他费用均由财政补贴收入保障,预计建设期内财政补贴收入安排如下:

表 4-4 政府补贴收入情况

项目/年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
政府补贴收入 (万元)	21.6	624.63	825.34	825.34	825.34	825.34	3,947.59

(5) 收入合计

根据上述收入预测，项目收入合计为 88,530.50 万元，如下表：

表 4-5 项目收入情况（单位：万元）

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
人才住房和保障性住房租金收入	-	-	-	-	-	-	2,803.59	2,803.59	2,803.59
商业用房租金收入	-	-	-	-	-	-	263.22	263.22	263.22
停车场收入	-	-	-	-	-	-	86.40	86.40	86.40
财政补贴收入	21.60	624.63	825.34	825.34	825.34	825.34	-	-	-
合计	21.60	624.63	825.34	825.34	825.34	825.34	3,153.21	3,153.21	3,153.21
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
人才住房和保障性住房租金收入	9,067.36	9,067.36	9,067.36	9,520.39	9,520.39	9,520.39	9,997.08	4,165.45	78,336.55
商业用房租金收入	466.20	466.20	466.20	489.55	489.55	489.55	514.06	214.19	4,385.16
停车场收入	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	90.00	1,861.20
财政补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	3,947.59
合计	9,749.56	9,749.56	9,749.56	10,225.94	10,225.94	10,225.94	10,727.14	4,469.64	88,530.50

2. 项目成本及相关税费

(1) 运营成本

本项目运营成本包括管理费、日常维护费、住宅装修翻新及维护费。根据《松岗车辆段上盖人才住房和保障性住房项目可行性研究报告》其中管理费按项目运营收入的 0.5% 测算、日常维

护费按项目运营收入的 1%测算，住宅装修翻新及维护费主要为室内装修翻新按本项目住房面积 281,735 m²，按 1,000 元/m²的标准进行计算，每 10 年一次测算，由此预计 2030—2040 年运营成本如下：

表 4-6 运营成本情况表（单位：万元）

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
管理费用	15.77	15.77	15.77	48.75	48.75	48.75
日常维护费	31.53	31.53	31.53	97.50	97.50	97.50
住宅装修翻新及维护费	-	-	-	-	-	-
经营成本合计	47.30	47.30	47.30	146.25	146.25	146.25
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
管理费用	51.13	51.13	51.13	53.64	22.35	400.59
日常维护费	102.26	102.26	102.26	107.27	44.70	801.14
住宅装修翻新及维护费	-	-	-	18,782.33	-	18,782.33
经营成本合计	153.39	153.39	153.39	18,943.24	67.05	19,984.06

（2）财务费用

2024 年发行专项债券 25,000 万元，已于 2024 年 9 月发行专项债券 19,000 万元，期限 15 年，票面利率 2.15%，到期一次性还本；2024 年 10 月发行专项债券 6,000 万元，期限 15 年，票面利率 2.28%。2025 年计划发行 14,000 万元，已发行第一期专项债券 7,000 万元，期限 15 年，票面利率 2.00%，本次拟发行第二期专项债券 7000 万元，利率按 2025 年 5 月 20 日前五个工作日 15 年期国债均价取 2 位数利率 1.85%加 15BP 得到利率 2.00%进行计算，本金到期一次性偿还，测得 2024—2040 年总的财务费用如下：

表 4-7 财务费用情况表（单位：万元）

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
债券发行相关费用	21.60	9.30	-	-	-	-	-	-	-
债券利息	-	615.30	825.30	825.30	825.30	825.30	825.30	825.30	825.30
还本付息服务费	-	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
合计	21.60	624.63	825.34	825.34	825.34	825.34	825.34	825.34	825.34
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
债券发行相关费用	-	-	-	-	-	-	-	-	30.90
债券利息	825.3	825.3	825.3	825.3	825.3	825.3	825.3	210	12,379.50
还本付息服务费	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	1.29	0.36	2.20
合计	825.34	825.34	825.34	825.34	825.34	825.34	826.59	210.36	12,412.60

(3) 相关税费

本项目的人才住房和保障性住房以公共租赁住房来测算,根据《关于公共租赁住房税收优惠政策公告》(财政部、税务总局公告 2019 年第 61 号)、《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号)、《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 33 号),对公共租赁住房免征相关税费:

1) 对公租房建设期间用地及公租房建成后占地,免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房,按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税。

2) 对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税。在其他住房项目中配套建设公租房,按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的印花税。

3) 对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入,免征增值税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入,

未单独核算的，不得享受免征增值税、房产税优惠政策。

故本次测算不考虑人才住房和保障性住房部分的出租经营税金及附加。本项目仅考虑商业用房及物业停车收入的相应税金。涉及税费主要是增值税 11%、城市维护建设税 7%、教育费附加 5%、印花税 0.05%、商业房产税 12%、企业所得税 25%。

表 4-8 税费情况表（单位：万元）

年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
增值税及 附加	65.8 0	65.8 0	65.8 0	121. 61	121. 61	121. 61	126. 51	126. 51	126. 51	60.8 3	25.3 5	1,027. 94
所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	65.8 0	65.8 0	65.8 0	121. 61	121. 61	121. 61	126. 51	126. 51	126. 51	60.8 3	25.3 5	1,027. 94

3. 项目收益情况

根据上述营业收入、运营成本、税费等计算得到本项目收益情况表，概况如下：

表 4-9 项目收益情况表（单位：万元）

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
项目收入	21.60	624.63	825.34	825.34	825.34	825.34	3,153.2 1	3,153.2 1	3,153.21
项目支出	-	-	-	-	-	-	113.10	113.10	113.10
项目收益	21.60	624.63	825.34	825.34	825.34	825.34	3,040.1 1	3,040.1 1	3,040.11
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合并
项目收入	9,749.5 6	9,749.5 6	9,749.5 6	10,225. 94	10,225. 94	10,225. 94	10,727. 14	4,469.6 4	88,530.5 0
项目支出	267.86	267.86	267.86	279.90	279.90	279.90	19,004. 07	92.40	21,079.0 5
项目收益	9,481.7 0	9,481.7 0	9,481.7 0	9,946.0 4	9,946.0 4	9,946.0 4	-8,276. 93	4,377.2 4	67,451.4 5

（二）融资收益平衡情况

根据上述章节还本付息方式，本项目存续期内，每年的现金流都能覆盖当年还本付息的资金需求，专项债券的本金覆盖率 1.41，专项债券本息的覆盖率为 1.31，专项债券本息的覆盖倍数为 1.31，项目收益对未来还款有较好的保障。（详见附表 1 现金流平衡表）

（三）债券资金管理

本项目资金来源财政资金、专项债券资金及自有资金，无市场融资。已根据财政部门要求对债券资金设立了专门账户。明确本项目资金使用单位（深圳市住房保障署）取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。项目主管部门（深圳市住房和建设局）、项目单位（深圳市住房保障署）根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排；项目单位按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理；明确收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理要求，保证优先偿还专项债券。

五、项目风险评估

（一）潜在风险及控制措施

1. 工期延误

拖延项目工期的因素较多，如建设工程计划未落实、项目业主的组织管理水平、资金到位情况等。项目建设期间每年的利息额较大，如果工期拖延，影响项目交付，经营收入达不到预期，

将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：深化各阶段设计方案，落实建设工程计划，做好相关工程建设工作，及时申请项目资金确保项目按时支付，保障项目顺利开展。

2. 运营管理风险

市场风险：保障房市场的供需关系、竞争状况等因素都会影响保障房的租金和销售价格，从而影响投资收益。如果市场供应过剩，租金和销售价格可能会下降，导致收益降低。

政策风险：保障房的政策调整也会对收益产生影响。政府可能会提高或降低保障房的租金标准、扩大或缩小保障房的建设规模等，这些政策调整都可能影响保障房的收益。

经营风险：保障房项目的经营管理水平也会影响收益。如果项目管理不善，可能会导致房屋损坏、租金收不回来等问题，从而影响收益。

控制措施：深化各阶段设计方案，落实建设工程计划，确保投资可控，保障项目品质和进度；建立完善的管理流程和加强运营团队的建设，提前做好运营方案和招商引流工作，提高服务质量，确保租金收益的实现。

（二）项目单位对项目资产的承诺

本单位承诺，关于本次发行对应项目资产，在还清本次发行专项债券本金和利息前不会用于任何融资提供抵押、质押及其他任何形式担保的事项。

六、其他需要说明的事项

本项目运营收入减少、实际发行利率高于本项目预测利率都是影响整个项目现金流的关键，考虑运营收入减少、运营成本增加和预测利率增加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 6-1 压力测试表

收入变化下压力测试				
变量	0	-5%	-10%	-15%
专项债券本金覆盖率	1.41	1.30	1.20	1.09
专项债券本息覆盖率	1.31	1.23	1.15	1.07
专项债券本息覆盖倍数	1.31	1.23	1.15	1.07
成本变化下压力测试				
变量	0	+5%	+10%	+15%
专项债券本金覆盖率	1.41	1.39	1.36	1.33
专项债券本息覆盖率	1.31	1.29	1.27	1.25
专项债券本息覆盖倍数	1.31	1.29	1.27	1.25
利率变化下压力测试				
变量	0	+5%	+10%	+15%
专项债券本金覆盖率	1.41	1.41	1.40	1.40
专项债券本息覆盖率	1.31	1.31	1.30	1.30
专项债券本息覆盖倍数	1.31	1.31	1.30	1.30

基于上表，项目整体专项债券本金覆盖率 1.41，专项债券本息覆盖率 1.31，专项债券本息覆盖倍数 1.31，本项目在单因素变动测试中，收入下浮 15%、成本及发行利率上浮 15%时，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。

附表 1 现金流平衡表 (单位: 万元)

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入									
财政资金流入	14,714.00	5,000.00	2,000.00	51,603.45	69,890.25	105,826.72	-	6,272.58	-
已发行债券资金流入	-	25,000.00	7,000.00	-	-	-	-	-	-
本次债券资金流入	-	-	7,000.00	-	-	-	-	-	-
后续专项债券流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
政府补贴收入流入	-	21.60	624.63	825.34	825.34	825.34	825.34	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	-	-	3,153.21	3,153.21
现金流入总额	14,714.00	30,021.60	16,624.63	52,428.79	70,715.59	106,652.06	825.34	9,425.79	3,153.21
现金流出									
建设期资金流出	14,714.00	30,000.00	16,000.00	51,603.45	69,890.25	105,826.72	-	6,272.58	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	47.30	47.30
经营税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	65.80	65.80
债券发行费	-	20.00	8.40	-	-	-	-	-	-
债券登记费	-	1.60	0.90	-	-	-	-	-	-
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还息	-	-	615.30	825.30	825.30	825.30	825.30	825.30	825.30
债券还本付息服务费	-	-	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
现金流出总额	14,714.00	30,021.60	16,624.63	52,428.79	70,715.59	106,652.06	825.34	7,211.02	938.44
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	-	2,214.77	2,214.77
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	-	2,214.77	4,429.54



续上表

年度	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	合计
现金流入										
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	255,307.00
已发行债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,000.00
本次债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,000.00
后续专项债券流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
政府补贴收入流入										3,947.59
运营期现金流入	3,153.21	9,749.56	9,749.56	9,749.56	10,225.94	10,225.94	10,225.94	10,727.14	4,469.64	84,582.91
现金流入总额	3,153.21	9,749.56	9,749.56	9,749.56	10,225.94	10,225.94	10,225.94	10,727.14	4,469.64	382,837.50
现金流出										
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	294,307.00
运营期现金流出	47.30	146.25	146.25	146.25	153.39	153.39	153.39	18,943.24	67.05	20,051.11
经营税金及附加	65.80	121.61	121.61	121.61	126.51	126.51	126.51	60.83	25.35	1,027.94
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.40
债券登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.50
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	25,000.00	14,000.00	39,000.00
债券还息	825.30	825.30	825.30	825.30	825.30	825.30	825.30	825.30	210.00	12,379.50
债券还本付息服务费	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	1.29	0.71	2.55
现金流出总额	938.44	1,093.20	1,093.20	1,093.20	1,105.24	1,105.24	1,105.24	44,830.66	14,303.11	366,799.00
现金净流量										
当年项目现金净流入	2,214.77	8,656.36	8,656.36	8,656.36	9,120.70	9,120.70	9,120.70	-34,103.52	-9,833.47	16,038.50
期末项目累计现金结存额	6,644.31	15,300.67	23,957.03	32,613.39	41,734.09	50,854.79	59,975.49	25,871.97	16,038.50	

注：专项债券本金覆盖率=期末项目累计现金结存额/本金+1；专项债券本息覆盖率=期末项目累计现金结存额/本息+1；专项债券本息覆盖倍数：（运营期收入-成本-税金）/本息