

2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）
深圳市龙华区南部片区重点产业园基础设施建设项目
专项债财务评估报告

永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 6 月

目录

一、项目概述.....	2
（一）项目背景.....	2
（二）项目基本情况.....	3
二、评估要素.....	3
（一）资金充足性.....	3
1. 投资估算.....	4
2. 资金筹措.....	5
3. 资金覆盖率.....	6
4. 小结.....	7
（二）资金稳定性.....	7
三、风险分析.....	9
四、评估结论.....	9
附件：预期收益及成本分析.....	11
一、项目预期收益情况.....	11
（一）项目运营收入.....	11
（二）政府补贴收入.....	12
二、项目成本分析.....	13
（一）运营成本费用.....	13
（二）财务费用.....	13
（三）税费.....	15



永信瑞和(深圳)会计师事务所

Yongxin Ruihe (Shenzhen) Certified Public Accountants

永信瑞和

地址：深圳市龙华区鸿荣源北站中心A塔10楼 电话：(0755)25985524 2594 335 2598 5866

2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）

深圳市龙华区南部片区重点产业园基础设施建设项目

专项债财务评估报告

深永信咨询字[2025]第 028 号

深圳市龙华区财政局：

我们接受委托，对 2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）深圳市龙华区南部片区重点产业园基础设施建设项目中使用预期收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

我们的评估依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在相关实施方案的具体预测说明中披露。

根据我们对这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为本项目没有为预测提供合理的基础。我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于在编制融资与平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

具体评估如下：

一、项目概述

（一）项目背景

《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，推进传统工业区和产业园区向新型产业社区转型，探索建立“产业园区+创新孵化器+产业基金+产业联盟”一体化推进模式，打造一批示范工业园区，实现有优质项目就有承载空间。完善“分类出让、以房招商、先租后供”产业空间供应市场，建立多层次产业用房保障体系，强化产业空间全生命周期监管。加强工业区块控制线管控，保留提升100平方公里工业区、整备与连片改造100平方公里产业空间。

2021年6月30日，龙华区发展和改革局出台了《深圳市龙华区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，提出强化产业空间保障，严守产业空间底线，保障40.72平方公里工业用地区块线。到2025年，综合整治提升产业用房超过350万平方米，新增产业用房规模超过720万平方米。同时，推广“定制产业空间”模式，推动由“项目等候空间”到“空间等候项目”。探索政府-企业-社区集体多主体联合开发模式，面向人工智能、新型显示、生物制药等重点领域，加快建设一批符合先进制造业需求的专业化产业园区，引导企业进入选定片区集聚发展。建设以科研经济为主导的新型产业园，引进和培育一批承载空间需求小、知识产权输出高的高附加值科技企业。

为了更好地发挥财政对产业发展的引导扶持作用，龙华区拟建设深圳市龙华区南部片区重点产业园基础设施建设项目（以下

简称本项目)。本项目的建设符合深圳市产业转型升级、创新驱动发展要求,有利于形成支持产业发展的长效机制,进而构建现代产业体系。本项目具备湾区门户、深港联动的独特优势,是龙华区实现发展目标定位的重要组成部分,是落实深圳市和龙华区发展的必要举措。

(二) 项目基本情况

本项目共计包含 1 个子项目,即北站超核产业用房项目。项目位于深圳北站国际商务区重点片区范围内,片区是联动湾区、协作区域的城市门户和枢纽都市核心区。项目土地面积为 57,044 平方米,计入容积率的总建筑面积不超过 458,380 平方米,其中将移交龙华区政府运营的产业用房面积为 74,000 平方米。

二、评估要素

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《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》(以下简称“通知”),提出在法定专项债务限额内,各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券,着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们根据国家 and 地方相关政策文件,以真实、客观、可行、独立为原则,对深圳市龙华区卫生健康类项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下:

(一) 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示,专项债券存续期内还本付息资金充足,项目中涉及的债券本息资金覆盖倍数可达到

1.23 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1. 投资估算¹

根据项目批复文件等相关材料，本项目开发建设总成本为 62,404 万元。根据债券发行融资的需求，对项目财政资金²相应进行调整，其中由项目财政资金承担部分约为 16,723 万元，占总投资的比例约为 25.10%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。项目开发建设总成本估算表如表 1 所示：

表 1 项目开发建设总成本估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	建设成本	62,404
合计		62,404

注：上表金额为通过发行专项债券进行融资前的投资估算总额，未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本。

结合项目建设资金需求及财政资金到账时间节点，为保障项目的资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 49,900 万元。项目已于 2024 年 9 月发行两批 20 年期专项债券，债券利率为 2.19%，其中第一批发行专项债券 13,900 万元，第二批发行专项债券 8,300 万元；已于 2024 年 10 月发行 30 年期专项债券 9,000 万元，债券利率为 2.37%。本期计划申请发行 20 年期专项债券 18,700 万元，债券利率参考本报告测算日的前五日 20 年期中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.11%

¹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。

²若条件允许，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，下同。

进行测算。专项债券发行计划详见下表 2：

表 2 债券发行计划表

金额单位：人民币万元

序号	发行时间	发行额度	发行期限
1	2024 年 9 月第一批	13,900	20 年期
2	2024 年 9 月第二批	8,300	20 年期
3	2024 年 10 月	9,000	30 年期
4	2025 年本期	18,700	20 年期

根据项目建设期发生的相关债券利息、发行费用、还本付息服务费对项目概算投资进行重新测算后，本项目总投资调整为 66,623 万元。测算项目总投资估算如表 3 所示：

表 3 项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	类型	合计
1	静态投资	62,404
2	建设期利息	4,179
3	债券发行费用	39
4	还本付息服务费	0.21
投资估算		66,623

注：债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，2025 年 5 月以前的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；此外还本付息服务费为建设期还本付息金额的十万分之五。

2. 资金筹措

本项目估计总投资 66,623 万元，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。财政资金占投资估算的比例为 25.10%，金额共计约 16,723 万元，按照年度建设资金需求到位。结合建设资金需求及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，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计约 49,900 万元，债券发行计划详见上表 2。

项目建设期资金平衡情况详见表 4 所示：

表 4 建设期资金平衡表

金额单位：人民币万元

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资金筹措						
财政资金	29	930	1,094	7,335	7,335	16,723
债券发行	31,200	18,700	-	-	-	49,900
加：上年资金余额	-	-	-	-	-	-
合计	31,229	19,630	1,094	7,335	7,335	66,623
资金使用						
建设资金使用金额合计	31,229	19,630	1,094	7,335	7,335	66,623
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	-	-	-	-	-

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

3. 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目预计债券本金资金覆盖率可达到 1.40 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.29 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.23 倍。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在考虑运营收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率、债券本息资金覆盖倍数仍然大于 1.2，即项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具

备一定的抗风险能力。

4. 小结

综上，本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

（二）资金稳定性

本项目在项目存续期内，拟安排项目自身的产业用房租金收入和政府补贴收入作为还本付息来源。按照收入与资金结余进行测算，各年度的现金流入较为稳定，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。

本项目在偿还专项债券本金后仍有 19,862 万元现金结余，债券存续期间现金流状况测算如下表 5 所示。针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

表 5 现金流测算表

金额单位：人民币万元

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入									
财政资金流入	29	930	1,094	7,335	7,335	-	-	-	-
债券资金流入	31,200	18,700	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	2,534	2,893	3,252	3,611	3,791
现金流入总额	31,229	19,630	1,094	7,335	9,869	2,893	3,252	3,611	3,791
现金流出									
建设期资金流出	31,202	18,721	-	6,240	6,240	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	115	134	153	542	572
债券还本付息	-	897	1,094	1,094	1,094	1,094	1,094	1,094	1,094
还本付息服务费	-	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
债券发行费用	27	12	-	-	-	-	-	-	-

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流出总额	31,229	19,630	1,094	7,335	7,449	1,228	1,247	1,636	1,666
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	-	2,419	1,665	2,005	1,976	2,125
期末累计现金结存额	-	-	-	-	2,419	4,084	6,089	8,065	10,190

续上表：

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
现金流入									
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791
现金流入总额	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	572	572	572	572	572	572	572	572	572
债券还本付息	1,094	1,094	3,314	5,116	5,028	4,940	4,851	4,763	4,675
还本付息服务费	0.05	0.05	0.17	0.26	0.25	0.25	0.24	0.24	0.23
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	1,666	1,666	3,886	5,688	5,600	5,512	5,423	5,335	5,247
现金净流量									
当年项目现金净流入	2,125	2,125	-95	-1,897	-1,809	-1,721	-1,633	-1,545	-1,456
期末累计现金结存额	12,315	14,440	14,345	12,448	10,639	8,919	7,286	5,741	4,285

续上表：

年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
现金流入									
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791
现金流入总额	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	572	572	572	572	572	572	572	572	572
债券还本付息	4,587	4,499	4,411	3,003	1,092	1,071	1,049	1,028	1,007
还本付息服务费	0.23	0.22	0.22	0.15	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	5,159	5,071	4,983	3,575	1,664	1,642	1,621	1,600	1,578

年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
现金净流量									
当年项目现金净流入	-1,368	-1,280	-1,192	216	2,127	2,148	2,170	2,191	2,212
期末累计现金结存额	2,917	1,636	444	660	2,787	4,936	7,105	9,296	11,509

续上表：

年度	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	合计
现金流入					
财政资金流入	-	-	-	-	16,723
债券资金流入	-	-	-	-	49,900
运营期现金流入	3,791	3,791	3,791	2,938	98,627
现金流入总额	3,791	3,791	3,791	2,938	165,250
现金流出					
建设期资金流出	-	-	-	-	62,404
运营期现金流出	572	572	572	429	13,950
债券还本付息	985	964	943	921	68,991
还本付息服务费	0.05	0.05	0.05	0.05	3
债券发行费用	-	-	-	-	39
现金流出总额	1,557	1,536	1,514	1,350	145,388
现金净流量					
当年项目现金净流入	2,234	2,255	2,276	1,588	
期末累计现金结存额	13,742	15,998	18,274	19,862	

三、风险分析

总体而言，本项目以项目自身的产业用房租金收入和政府补贴收入作为还本付息来源。但鉴于相关收入受项目进展以及政策、市场环境、财政资金安排等因素影响较大，建议审慎考虑相关风险要素。如项目的假设条件存在变化，导致未能按预期实现相关收入，进而导致未能及时偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内以及满足债券本息覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还本金等方式来满足还本要求。

四、评估结论

基于财预〔2017〕89号的要求，本项目通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，安排项目自身的产业用房租金

收入和政府补贴收入作为还本付息来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到相关项目在整个专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 深圳

二〇二五年六月

附件：预期收益及成本分析

一、项目预期收益情况

（一）项目运营收入

本项目运营收入来源主要为产业用房租金收入。根据项目建设及运营规划，考虑到项目空置期等因素，预计项目建成移交后于 2028 年开始正式运营。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 9 个月的收入。

本项目产业用房预计可出租面积为 74,000 平方米，参考区域内已运营的类似项目的定价，折扣前单价暂按照 135 元/平方米·月进行预估³。根据《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》（深府办规〔2021〕1 号）第十三条的相关规定：创新型产业用房租金价格参考市（区）房屋租赁主管部门发布的同片区同档次市（区）产业用房租金参考价格，租金价格原则上应比参考价格优惠 30%~70%。综合考虑，从谨慎预估的角度出发，本项目产业用房出租价格暂按 30% 的折扣优惠，即约 40.43 元/平方米·月计算。保守起见，产业用房出租单价暂不考虑增长。运营期第一年出租率暂按 60% 计算，往后年度逐年递增，至第五年起出租率稳定在 95%，各年度运营收入具体详见下表：

表 6 运营收入预测表⁴

金额单位：人民币万元

年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
面积（平方米）	74,000	74,000	74,000	74,000	74,000	74,000	74,000	74,000	74,000
出租单价 （元/平方米·月）	40.43	40.43	40.43	40.43	40.43	40.43	40.43	40.43	40.43

³折扣前单价基于龙华区政府物业管理中心提供的产业园区租金数据，参考项目定位类似的三个区属产业用房（汇隆商务中心、汇德大厦及北站壹号）进行预估。

⁴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，债券存续期内最后一年 2054 年暂按 9 个月计算收入。

年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
出租率 (%)	60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
合计	2,154	2,513	2,872	3,231	3,411	3,411	3,411	3,411	3,411

续上表：

年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
面积 (平方米)	74,000	74,000	74,000	74,000	74,000	74,000	74,000	74,000	74,000
出租单价 (元/平方米·月)	40.43	40.43	40.43	40.43	40.43	40.43	40.43	40.43	40.43
出租率 (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
合计	3,411	3,411	3,411	3,411	3,411	3,411	3,411	3,411	3,411

续上表：

年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	合计
面积 (平方米)	74,000	74,000	74,000	74,000	74,000	74,000	74,000	74,000	74,000	
出租单价 (元/平方米·月)	40.43	40.43	40.43	40.43	40.43	40.43	40.43	40.43	40.43	
出租率 (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
合计	3,411	3,411	3,411	3,411	3,411	3,411	3,411	3,411	2,558	88,367

(二) 政府补贴收入

项目所在地政府自 2028 年起，每年对该项目给予一定额度运营补贴，合计补贴 10,260 万元，分年度补贴情况详见下表：

表 7 政府补贴收入表

金额单位：人民币万元

年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
政府补贴收入	380	380	380	380	380	380	380	380	380
合计	380	380	380	380	380	380	380	380	380

续上表：

年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
政府补贴收入	380	380	380	380	380	380	380	380	380
合计	380	380	380	380	380	380	380	380	380

续上表：

年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	合计
政府补贴收入	380	380	380	380	380	380	380	380	380	10,260
合计	380	380	380	380	380	380	380	380	380	10,260

二、项目成本分析

（一）运营成本费用

根据沟通，本项目在运营期的各类支出由龙华区政府另行统筹安排经费保障，暂不纳入本次测算范围。

（二）财务费用

本项目财务费用包括债券还本付息以及还本付息服务费。

本项目融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，项目已于 2024 年 9 月发行两批 20 年期专项债券，债券利率为 2.19%，其中第一批发行专项债券 13,900 万元，第二批发行专项债券 8,300 万元；已于 2024 年 10 月发行 30 年期专项债券 9,000 万元，债券利率为 2.37%。本期计划申请发行 20 年期专项债券 18,700 万元，债券利率参考本报告测算日的前五日 20 年期中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.11%进行测算。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缴纳还本付息服务费，按还本付息金额的十万分之五进行测算。结合项目收益情况，2024 年已发行专项债券和本期计划发行的专项债券的还本付息方式均为半年付息一次，债券存续期最后十年等额还本。还本付息情况详见下表：

表 8 专项债券还本付息安排表

金额单位：人民币万元

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
专项债券期初余额	-	31,200	49,900	49,900	49,900	49,900	49,900	49,900
债券发行	31,200	18,700	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	897	1,094	1,094	1,094	1,094	1,094	1,094
本期还款	-	897	1,094	1,094	1,094	1,094	1,094	1,094
其中：本金	-	-	-	-	-	-	-	-
利息	-	897	1,094	1,094	1,094	1,094	1,094	1,094
专项债券期末余额	31,200	49,900	49,900	49,900	49,900	49,900	49,900	49,900

续上表：

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
专项债券期初余额	49,900	49,900	49,900	49,900	47,680	43,590	39,500	35,410
债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	1,094	1,094	1,094	1,094	1,026	938	850	761
本期还款	1,094	1,094	1,094	3,314	5,116	5,028	4,940	4,851
其中：本金	-	-	-	2,220	4,090	4,090	4,090	4,090
利息	1,094	1,094	1,094	1,094	1,026	938	850	761
专项债券期末余额	49,900	49,900	49,900	47,680	43,590	39,500	35,410	31,320

续上表：

年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
专项债券期初余额	31,320	27,230	23,140	19,050	14,960	10,870	8,100	7,200
债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	673	585	497	409	321	233	192	171
本期还款	4,763	4,675	4,587	4,499	4,411	3,003	1,092	1,071
其中：本金	4,090	4,090	4,090	4,090	4,090	2,770	900	900
利息	673	585	497	409	321	233	192	171
专项债券期末余额	27,230	23,140	19,050	14,960	10,870	8,100	7,200	6,300

续上表：

年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	合计
专项债券期初余额	6,300	5,400	4,500	3,600	2,700	1,800	900	
债券发行	-	-	-	-	-	-	-	49,900
利息支出	149	128	107	85	64	43	21	19,091
本期还款	1,049	1,028	1,007	985	964	943	921	68,991
其中：本金	900	900	900	900	900	900	900	49,900
利息	149	128	107	85	64	43	21	19,091
专项债券期末余额	5,400	4,500	3,600	2,700	1,800	900	-	

（三）税费

本项目出租经营税金及附加主要包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以及房产税。

1. 增值税

财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

2019 年 3 月 20 日，财政部、税务总局、海关总署印发《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日执行，主要包括：增值税一般纳税人（以下简称一般纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。

按规定，本项目按照简易计税方法，产业园区租金收入按照 5%的征收率计算应纳税额。

2. 城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加

城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加按增值税的 12%计算。

3. 房产税

本项目出租不动产以租金收入为计税基础，税率为 12%。同时根据《深圳经济特区房产税实施办法》规定，纳税单位新建或购置的新建房屋（不包括违章建造的房屋），自建成或购置之次月起免纳房产税三年。