

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  
实施方案

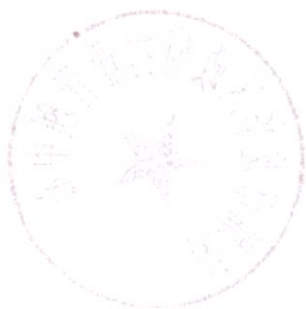
项目单位盖章：龙华区财政局政府物业管理中心

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	3
(三) 项目主体	4
二、事前绩效评估	4
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	4
(二) 项目投资合规性与项目成熟度	5
(三) 项目资金来源和到位可行性	6
(四) 项目收入、成本、收益预测的合理性	6
(五) 债券资金需求合理性	7
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	7
(七) 绩效目标合理性	8
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项	8
(九) 整体结论	8
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	10
(一) 投资估算	10
四、项目收益与融资平衡情况	10
(一) 项目预期收益	10
1、项目收入测算	10
2、项目成本及相关税费	11
2、财务费用	12
(二) 融资收益平衡情况	12
(三) 债券资金管理	12
五、项目风险评估	13
(一) 潜在风险及控制措施	13
(二) 项目单位对项目资产的承诺	15
六、其他需要说明的事项	15



## 一、项目概况

深圳市龙华区南部片区重点产业园基础设施建设项目总投资 66,623 万元,其中:计划申请专项债券总额 49,900 万元,2025 年申请发行 18,700 万元,债务期限 20 年,在债券存续期内每半年支付一次债券利息,到期一次还本。

### (一) 项目情况

#### 1. 项目实施背景

《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，进而构建现代化产业体系。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。

## 2.项目情况

深圳市龙华区南部片区重点产业园基础设施建设项目共计包含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。

## 3.项目实施进度

本项目建设包括项目前期工作、实施建设和竣工交付 3 个阶段，总工期约需 111 个月。项目已取得开工许可证，已开工，预计 2029 年 7 月竣工。

#### 4.项目投资估算

根据本项目的相关文件，经测算，本项目静态总投资金额 66,623 万元，详细测算数据如下表所示。

**表1 项目总投资金额表**

单位：人民币万元

序号	项目费用名称	投资金额
1	项目建设成本	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
	项目总投资	66,623

#### (二) 项目立项情况或实施依据

##### 1.国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；

财政部关于印发《政府非税收入管理办法》的通知（财税〔2016〕33号）；

《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；

《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；

《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；

《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）；

《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；

国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

## 2.广东省及深圳市有关法规、政策文件：

《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字〔2022〕4008号）；

《规划设计要点批复表》（要点编号：LA202200142）；

《建设用地规划许可证》（地字第：440309202200083）；

《建设工程施工许可证》（北站超核万象中心（三期）主体工程）（工程编号：2208-440309-04-01-71062003）；

《北站超核万象中心产业用房收购协议》（深龙华收购〔2024〕号）。

### （三）项目主体

本项目的实施主体为深圳市龙华区财政局政府物业管理中心。

## 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



习近平总书记指出，要加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市，要统筹各类基础设施布局城市基础设施是新型城镇化的物质基础，也是城市社会经济发展、人居环境改善、公共服务提升和城市安全运转的基本保障。构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的城市基础设施体系，对于扎实推进新型城镇化具有重要意义。

## 2.公益性

深圳市近年来不断围绕高质量发展这个首要任务和构建新发展格局这个战略任务，加快打造更具全球影响力的经济中心城市和现代化国际大都市。深入学习贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述精神，持续发力、久久为功、锐意改革，全面提高城市规划、建设、治理水平，努力为实现城市生活更美好、为全国住房和城乡建设事业高质量发展作出新的更大贡献。因此，本项目的实施具有公益性。

## 3.收益性

本项目收入来源包括产业用房租金收入等，收入来源较稳定。龙华区财政局政府物业管理中心作为本项目的实施主体，负责产业用房的出租等相关事项。债券存续期内，拟安排产业用房租金收入作为本次专项债券还本付息资金来源。因此，本项目的实施具有收益性。

## （二）项目建设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。项目的实施合规，项目成熟度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

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。项目分年度资金筹措计划如下表 2 所示：

表2 项目概况表

单位：人民币万元

资金来源类型	2024	2025	2026	2027	2028	合计
财政预算资金	29	930	1,094	7,335	7,335	16,723
专项债券（不用作项目资本金）	31,200	18,700	-	-	-	49,900
合计	31,229	19,630	1,094	7,335	7,335	66,623

项目资金筹措合理，资金到位具有可行性。

（四）项目收入、成本、收益预测的合理性

测算依据：国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；国家现行财税政策、会计制度与相关法规；本项目确定的建设方案、可行性研究报告及批复；与项目相关的其他依据。

收入预测：本项目收入来源主要为自身的产业用房租金收入和政府补贴收入。收入价格测算依据深圳市相关定价文件及参考项目所在地周边同类型项目市场价格。

成本预测：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。

收益预测：项目收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费（占用项目偿债收益的相关税费=相关税费合计-已计入总投资的税费），本项目收益优先用于偿还政府专项债券债务。

综上，本项目收入、成本、收益预测较为合理。

#### （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，项目通过发行专项债筹集资金。本项目专项债将依照项目现金流结余情况，根据偿还能力铺排还款计划，降低利息费用，提高资金使用效率，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。总体而言，本项目通过发行专项债可实现较低成本筹措资金，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案，项目债券资金需求合理，申请金额符合专项债券申请标准。

#### （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

通过测算，根据资金平衡测算分析，本项目预计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。

另外，在对运营收益和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目在运营收益下降15%或债券利率上升15%时，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力。

总体而言，本项目通过发行专项债可实现较低的项目融资成

本，是现阶段解决本项目融资资金问题的较优方案。

#### （七）绩效目标合理性

本项目绩效目标设置能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。遵循科学规范、协同配合、公开透明原则。即：坚持“举债必问效、无效必问责”，遵循项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险。各级财政部门牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作，应当依法依规公开绩效信息，自觉接受社会监督，通过公开推动提高专项债券资金使用绩效。

#### （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3 专项债券项目绩效目标表（2025年度）

项目名称		深圳市龙华区南部片区重点产业园基础设施建设项目		投向领域	0802 产业园区基础设施（主要支持国家级、省级产业园区基础设施）
项目主管部门		/		项目单位	深圳市龙华区财政局政府物业管理中心
政策依据		《深圳市土地使用权出让合同书》《规划设计要点批复表》《建设用地规划许可证》《建设工程施工许可证》（北站超核万象中心（三期）主体工程）、《北站超核万象中心产业用房收购协议》（深龙华收购【2024】号）			
计划开工时间		2020 年 4 月		计划竣工时间	2029 年 7 月
项目实施内容		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			
总体资金需求		债券资金需求：49,900 万元；其他资金：16,723		年度资金需求	债券资金需求：18,700 万元 其他资金： 930 万元
以前年度发行债券情况		以前年度已发行 31,200 万元			
年度绩效目标		按时、按质、按量完成当年建设计划。			
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	配建产业用房套数	74000.00 平方米	
		质量指标	保质保量完成项目开工准备工作	≥100%	
		时效指标	完工及时率	≥95%	
		成本指标	支出资金控制在年度安排资金范围内	100%控制	
	效益指标	经济效益指标	不适用	不适用	
		生态效益指标	不适用	不适用	
		可持续影响指标	不适用	不适用	
		服务对象满意度指标	不适用	不适用	
	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，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

本项目总投资估算 66,623 万元，计划使用财政资金 16,723 万元，专项债券资金 49,900 万元，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。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。项目分年度资金筹措计划表如下表所示。

表 4 项目分年投资计划（单位：万元）

项目	2024	2025	2026	2027	2028	合计
投资计划	31,202	18,721	-	6,240	6,240	62,404

注：1. 上述项目总投资暂未考虑建设期利息及债券发行费用；

### 四、项目收益与融资平衡情况

#### (一) 项目预期收益

##### 1. 项目收入测算

本项目收入来源主要为自身的产业用房租金收入和政府补贴收入。收入价格测算依据深圳市相关定价文件及参考项目所在地周边同类型项目市场价格。由于项目收支规模较大，暂取收入的 4% 用于专项债券还本付息。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，项目收益预估如下：

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。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%。

## （二）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）详见附表一。

### 1. 项目成本及相关税费

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。

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、



教育费附加及地方教育费附加以及房产税。按照相关政策规定计算。

成本及税费合计约为 13,950 万元。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况详见附表二。

## 2. 财务费用

本项目拟使用专项债券 49,900 万元，在债券存续期内每半年支付一次债券利息；其中，18,700 万元的还本方式为到期一次还本，18,700 万元的还本方式为债券存续期内最后十年等额还本。

债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况应付本息情况表详见附表三：

### （三）融资收益平衡情况

根据上述章节还本付息方式，现金流平衡如附表三所示。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，本项目预计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，项目收益对未来还款有较好的保障。

### （四）债券资金管理

根据专项债券资金核算和账户管理要求，专项债券对应的项目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，项目相关单位根据项目专项债券期限合理预计还本付息资金并列入年度预算



安排。项目相关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。项目相关单位落实收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理，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.工程延误及工程事故风险

##### （1）工程建设延期

本项目的产业用房建设项目存在工期延误风险。造成工期延误的因素包括勘察资料的详细程度、设计方案的深化程度、项目建设单位的组织管理水平、资金到位情况、承包单位的施工技术和管理水平等。项目建设期每年的利息额较大如果工期拖延，将导致财务费用增加，并且工期拖延将影响项目的债券资金支出进度

风险控制措施：

严格落实项目管理单位和管理人，做好项目规划、设计建设方案，按进度推进项目实施，选择经验丰富、信誉良好的供应商确保交付能力，按需筹集、拨付项目资金，确保项目按期交付。

##### （2）工程事故

项目施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善有可能导致工程事故，工程事故会引起人员伤亡、投资增加、工程延期等。应当在事故防范上引起足够的重视

风险控制措施:

选择有较高施工技术与管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍,确保工程质量与进度的同时,确保工程安全性;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商,签订规范合同,合规安全开展工程。

## 2.影响项目收益的风险及控制措施

### (1) 租金收入不及预期风险

本次专项债券的主要还款来源为产业用房租金收入。如果未来总体租金收入不及预期,影响项目发债计划安排和还款安排

风险控制措施:政府相关部门加强产业用房租赁市场监控,加强项目运营监督,科学合理确定租售价格,确保年入住率保持在合理水平。及时根据实际情况调整项目发债计划和还款,保障项目还款。

### (2) 利率波动风险

在债券存续期内,国际、国内宏观经济环境的变化,国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动,市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响,进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施:合理安排债券发行金额和债券期限,做好期限配比、还款计划和准备。密切关注宏观经济市场,充分和市场机构沟通,选择合适的发行窗口,降低财务成本,保证收益与融资平衡。

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

暂无。



附表一：运营收入

单位：人民币万元

收入类别	分年收入											
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年		
经营性收入	2,154	2,513	2,872	3,231	3,411	3,411	3,411	3,411	3,411	3,411		
政府补贴收入	380	380	380	380	380	380	380	380	380	380		
合计	2,534	2,893	3,252	3,611	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791		
收入类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年		
经营性收入	3,411	3,411	3,411	3,411	3,411	3,411	3,411	3,411	3,411	3,411		
政府补贴收入	380	380	380	380	380	380	380	380	380	380		
合计	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791	3,791		
收入类别	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计		
经营性收入	3,411	3,411	3,411	3,411	3,411	3,411	2,558	-	-	88,367		
政府补贴收入	380	380	380	380	380	380	380	-	-	10,260		
合计	3,219	3,219	3,219	3,219	3,219	3,219	2,509	-	-	98,627		

附表二：运营支出情况

单位：人民币万元

支出类型	分年度运营支出											
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	
综合成本	115	134	153	542	572	572	572	572	572	572	572	572

支出类型	分年度运营支出											
	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	
综合成本	572	572	572	572	572	572	572	572	572	572	572	572

支出类型	分年度运营支出					合计
	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	
综合成本	572	572	572	572	429	13,950

附表三：专项债券还本付息表

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	2033年	2034年
期初余额	-	31,200	49,900	49,900	49,900	49,900	49,900	49,900	49,900	49,900	49,900
本期增加	31,200	18,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	897	1,094	1,094	1,094	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	1,094	1,094	1,094
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	-	897	1,094	1,094	1,094	1,094	1,094	1,094	1,094	1,094	1,094
期末专项债券余额	31,200	49,900	49,900	49,900	49,900	49,900	49,900	49,900	49,900	49,900	49,900

年度	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
期初余额	49,900	47,680	43,590	39,500	35,410	31,320	27,230	23,140	19,050	14,960	10,870
本期增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	1,094	1,026	938	850	761	673	585	497	409	321	233
本期还款	3,314	5,116	5,028	4,940	4,851	4,763	4,675	4,587	4,499	4,411	3,003
其中：还本	2,220	4,090	4,090	4,090	4,090	4,090	4,090	4,090	4,090	4,090	2,770
付息	1,094	1,026	938	850	761	673	585	497	409	321	233
期末专项债券余额	47,680	43,590	39,500	35,410	31,320	27,230	23,140	19,050	14,960	10,870	8,100

年度	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	合计
期初余额	8,100	7,200	6,300	5,400	4,500	3,600	2,700	1,800	900	
本期增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,900
利息支出	192	171	149	128	107	85	64	43	21	19,091
本期还款	1,092	1,071	1,049	1,028	1,007	985	964	943	921	68,991
其中：还本	900	900	900	900	900	900	900	900	900	49,900



付息	192	171	149	128	107	85	64	43	21	19,091
期末专项债券余额	7,200	6,300	5,400	4,500	3,600	2,700	1,800	900	-	

附表四：专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：人民币万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益 结余）	融资		
			到期本金	到期利息	本息合计
1	2025 年	-	-	897	897
2	2026 年	-	-	1,094	1,094
3	2027 年	-	-	1,094	1,094
4	2028 年	2,419	-	1,094	1,094
5	2029 年	5,179	-	1,094	1,094
6	2030 年	8,278	-	1,094	1,094
7	2031 年	11,347	-	1,094	1,094
8	2032 年	14,566	-	1,094	1,094
9	2033 年	17,786	-	1,094	1,094
10	2034 年	21,005	-	1,094	1,094
11	2035 年	24,224	2,220	1,094	3,314
12	2036 年	27,443	4,090	1,026	5,116
13	2037 年	30,662	4,090	938	5,028
14	2038 年	33,881	4,090	850	4,940
15	2039 年	37,100	4,090	761	4,851
16	2040 年	40,319	4,090	673	4,763
17	2041 年	43,538	4,090	585	4,675
18	2042 年	46,757	4,090	497	4,587
19	2043 年	49,977	4,090	409	4,499
20	2044 年	53,196	4,090	321	4,411
21	2045 年	56,415	2,770	233	3,003
22	2046 年	59,634	900	192	1,092
23	2047 年	62,853	900	171	1,071
24	2048 年	66,072	900	149	1,049
25	2049 年	69,291	900	128	1,028
26	2050 年	72,510	900	107	1,007
27	2051 年	75,729	900	85	985
28	2052 年	78,949	900	64	964
29	2053 年	82,168	900	43	943
30	2054 年	84,677	900	21	921
合计			49,900	19,091	68,991
本息覆盖倍数		1.23			

本息覆盖率	1.29
-------	------



