

2025 年深圳市政府专项债券（五十四期）
深圳市龙华区停车场综合体项目（续发）
实施方案



2025 年 08 月

目录

第一章项目概况	3
一、项目名称	3
二、项目单位	3
三、项目主管部门	4
四、项目建设内容	4
五、项目投资估算	9
六、项目地点及建设工期	12
七、项目审批情况	13
八、债券资金使用合规性	13
九、项目投后管理	16
第二章 项目事前绩效评估情况	17
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性	17
（二）项目建设投资合规性与项目成熟度	17
（三）项目资金来源和到位可行性	20
（四）项目收入、成本、收益预测合理性	22
（五）债券资金需求合理性	22
（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点	23
（七）绩效目标合理性	23
（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项	24
（九）整体结论	24
第三章项目投资概算与资金筹措	25
一、资金筹措	26
二、项目预期成本收益	29



第一章 项目概况

深圳市龙华区停车场综合体项目总投资108,682万元，其中：计划申请专项债券总额39,690万元，本批次申请发行2,900万元，债务期限20年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，债券存续期最后十年等额还本。

一、项目名称

深圳市龙华区停车场综合体项目（以下简称本项目或项目），属于专项债券重点支持的交通基础设施领域。

二、项目单位

该项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市龙华区建筑工务署，项目单位基本信息如下表：

表1 项目单位基本信息一览表

机构名称	深圳市龙华区建筑工务署
统一社会信用代码	124403000578555798
性质	事业单位
状态	存续
地址	深圳市龙华区龙华街道梅龙大道2283号行政服务中心3栋
负责人	熊斌

实施主体是依法成立且存续的法人，具备独立的法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；实施主体具备从事本项目建设管理的业务资质。

三、项目主管部门

本项目主管部门为深圳市交通运输局龙华管理局。

四、项目建设内容

深圳市龙华区停车场综合体项目（续发）共包含8个子项目¹，分别为新田停车场综合体项目、白松公园地下停车场项目、桂花路停车场综合体项目、龙塘停车场综合体项目、爱心家园公交场站综合体项目、观光路停车场综合体工程、清湖东风停车场综合体项目、卢山停车场综合体项目，项目建设是提升社区整体形象的必要条件，也是完善龙华区社区保障系统的迫切需要。

（一）新田停车场综合体项目

本项目位于观澜街道景田路与团和路交汇处的北侧，用地面积 7,644.08 平方米，总建筑面积 31,617.39 平方米。其中，地下总建筑面积 18,254.18 平方米，地上总建筑面积 13,363.21 平方米。主要建设内容包括停车场、公交首末站、社区党群服务中心、体育活动场地、老年人日间照料中心、邮政所、垃圾转运站等。设计为地下三层、地上四层，地下室设置停车位共 417 个。地下三层层高 4.55 米、地下二层层高 3.8 米、地下一层层高 4.8 米、首层层高 4.5 米、二层层

¹本期债券计划发行 2,900 万元，安排用于新田停车场综合体项目。由于此前已发行债券将龙塘停车场综合体项目、桂花路停车场综合体项目、卢山停车场综合体项目、观光路停车场综合体工程、清湖东风停车场综合体项目、爱心家园公交场站综合体项目和白松公园地下停车场项目纳入项目整体收支平衡测算并安排使用以前年度债券资金，因此本次续发方案继续将全部子项目纳入收支平衡测算，项目收益用于偿还对应债券本息。

高 3.8 米、三层层高 4.8 米、四层层高 10.55 米，建筑总高度 26.7 米。

（二）白松公园地下停车场项目

本项目位于民治街道北站社区，民塘路西侧、白松一路南侧白松公园地块地下空间。本项目为停车场综合体，主要功能为地下停车库及战时人防、柴油发电机房、排风排烟机房、水泵房、变电站、加压机房、进风机、集气室、扩散室、滤毒室、滤尘室、防毒通道、强弱电井、油库、控制室、休息室、通信值班室等。项目占地面积 16,016.57 平方米，总建筑面积 24,881.66 平方米，其中地上建筑面积 430.04 平方米，地下总建筑面积 24,451.62 平方米。设计为地下两层，地下两层均设停车位共 617 个（地下一层：305 辆，地下二层 312 辆）。地下一层建筑面积 12,225.81 平方米，层高 3.8 米，地下二层建筑面积 12,225.81 平方米，层高 3.8 米。

（三）桂花路停车场综合体项目

本项目位于观澜街道观光路与桂花路交汇处西南侧，项目用地面积 8,276.05 平方米，总建筑面积 25,413.39 平方米。其中，地下总建筑面积 13,038.8 平方米，地上总建筑面积 12,374.59 平方米。该项目为停车场综合体，建设内容包括停车场、公交首末站、社区党群服务中心、老年人日间照料中心、社康中心、体育场馆、文化中心、计生中心、职业康复

中心等。设计为地下二层、地上五层，地下室设置停车位共 300 个；地下二层层高 3.9 米，地下一层层高 4.8 米，首层至五层层高 4.5 米，建筑总高度 27.5 米。

（四）龙塘停车场综合体项目

本项目位于龙华区民治街道，南临大洋西街，西靠新区大道，东接腾龙路，周边多为住宅，本项目为停车场综合体，主要功能包括：停车场、公交首末站、社康中心、体育场馆、文化中心、保障性住房等。项目占地面积 7,378.92 平方米，总建筑面积 34,668.88 平方米，其中：地下总建筑面积 17,484.5 平方米，地上总建筑面积 17,184.38 平方米（包括地上裙楼总建筑面积 7,403.69 平方米、保障性住房总建筑面积 9,780.69 平方米）。设计为地下三层、地上二十一层；地下三层均设停车位共 456 个，地上一至四层为社康中心、文化中心、体育馆等公共服务设施，五至二十一层为保障性住房共 204 套。地下三层层高 3.7 米、地下二层层高 5.1 米、地下一层层高 4.6 米、地上一层层高 4.5 米、二层层高 6.0 米、三层层高 5.0 米、四层层高 4.3 米、五至二十一层层高 2.8 米，建筑总高度 73.7 米。

（五）爱心家园公交场站综合体项目

本项目位于观澜街道库坑片区平安路与桂香路交汇处的西北侧。本项目为公交场站综合体，主要功能包括：停车

场、公交首末站、社区党群服务中心、社区文体中心等。项目用地面积 3,411.57 平方米，总建筑面积 10,487.54 平方米，其中：地下总建筑面积 2,655.18 平方米，地上总建筑面积 7,832.36 平方米。设计为地下一层、地上三层；地下室设置停车位共 46 个，地上设置公交车停车位 9 个。地下一层主要功能为地下车库及战时人防、水泵房、消防水池、高低压配电房、发电机房、送排风机房、储油间、集气室、扩散室、滤毒室、除尘室、防毒通道等；首层主要功能为公交首末站、社区党群服务大厅、消防监控室、弱电机房等；二层主要功能为社区党群服务配套用房等；三层主要功能为室内羽毛球场、乒乓球场、健身房等。地下一层层高 4 米、首层层高 6 米、二层层高 4 米、三层层高 9 米，建筑总高度 23.2 米。

（六）观光路停车场综合体工程

本项目位于龙华区观澜街道观光路西侧、南侧与松元山公园相隔。本项目为停车场综合体，多功能组合建筑，主要功能包括停车场、党群服务中心、社区图书馆等，项目占地面积 3,514.49 平方米，总建筑面积为 13,415.52 平方米，其中，地下总建筑面积 4,949.04 平方米，地上总建筑面积 8,466.48 平方米。设计为地下二层，地上五层，设置地下停车位 97 个、首层架空地上停车位 100 个，共 197 个。地下二层层高 3.9 米、地下一层层高 4.6 米、地上一层层高 5.1 米、二至五层层高 4.2 米，建筑总高度 25.5 米。

（七）清湖东风停车场综合体项目

本项目位于龙华街道清泉路与三联路交叉口东北侧。本项目为停车场综合体，建设内容包括停车场、幼儿园、室内体育馆、文化活动中心、老年人日间照料中心、党群服务中心等。地下总建筑面积 16,437.30 平方米，地上总建筑面积 9,058.50 平方米。设计为地下三层、地上三层，其中地上停车位 11 个，地下停车位 400 个。地下三层层高 3.8 米、地下二层层高 3.8 米、地下一层层高 5.32 米；综合体地上一层层高 5.1 米、二层层高 4.5 米、三层层高 4.8 米，建筑总高度 14.4 米（不包括室内羽毛球室）。

（八）庐山停车场综合体项目

本项目位于东环二路与民清路交叉口东南侧，紧邻富驰房地产开发的商业住宅综合体。项目用地面积约 3,037.84 平方米，总建筑面积约 10,045.31 平方米。其中，地下总建筑面积 4,677.16 平方米，地上总建筑面积 5,368.15 平方米。该项目为停车场综合体，建设内容包括停车场、社康中心，党群服务中心。设计为地下二层、地上四层，其中设置地下停车位 117 个，首层架空停车位 42 个，共 159 个。地下二层层高 3.9 米，地下一层层高 6.4~5.4 米、地上一层层高 4.5~5.8 米、地上二至三层层高 4.2 米、地上四层层高 4.2~5.4 米，建筑总高度 22 米。

五、项目投资估算

根据本项目批复文件等相关材料，本项目开发建设总成本约为 100,241 万元，估算表如下：

表 2 项目开发建设总成本估算表²

单位：万元（人民币）

序号	名称	合计
1	建筑安装工程费用	86,299
2	工程建设其他费用	9,080
3	预备费	4,769
4	物业专项维修基金	93
	合计	100,241

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。

由于本项目采用发行项目专项债券的方式进行融资，根据债券发行融资的需求，项目财政资金³相应进行调整，项目财政资金的金额为 68,992 万元，占总投资的比例约为 63.48%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

结合建设资金需求，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 39,690 万元，其中 2020 年 1 月已成功发行 15 年期专项债券 6,800 万元，债券利率

²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。

³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。

3.66%；2020年5月已成功发行20年期专项债券9,990万元，债券利率3.55%；2021年5月已成功发行10年期专项债券12,000万元，债券利率3.33%；2022年3月已成功发行20年期专项债券3,000万元，债券利率3.31%；2023年8月已成功发行20年期专项债券2,000万元，债券利率2.91%；2023年9月已成功发行30年期专项债券3,000万元，债券利率3.10%。2025年本期计划申请发行20年期专项债券2,900万元，债券利率参考2025年8月19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2.21%进行测算。经重新计算，本项目的投资调整为108,682万元，具体如下表所示：

表3 项目总投资估算表

单位：万元（人民币）

序号	名称	合计
1	建筑安装工程费用	86,299
2	工程建设其他费用	9,080
3	预备费	4,769
4	物业专项维修基金	93
5	建设期利息	8,403
6	债券发行费用	38
7	还本付息服务费（建设期）	0.42

序号	名称	合计
	总投资	108,682

注：债券发行费用包含债券承销费和发行登记费。其中2020年债券承销费按发行债券金额的0.1%测算，发行登记费一年及以上按发行债券金额的0.01%测算；2021年-2025年2月债券承销费按发行债券金额的0.08%测算，2025年2月以后债券发行手续费按照发行债券金额的0.06%进行测算，发行登记费按发行债券金额的0.0064%测算。还本付息服务费按0.005%测算，上表内为项目建设期内还本付息服务费。

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

六、项目地点及建设工期

序号	项目名称	国家编码	项目地点及建设工期
1	新田停车场综合体项目	2018-440326-48-01-700452	地点：观澜街道景田路与团和路交汇处的北侧 工期：3年6个月
2	白松公园地下停车场项目	2018-440326-47-01-717275	地点：民治街道北站社区，民塘路西侧、白松一路南侧白松公园地块地下空间 工期：2年6个月
3	桂花路停车场综合体项目	2018-440326-48-01-700450	地点：观澜街道观光路与桂花路交汇处西南侧 工期：3年
4	龙塘停车场综合体项目	2018-440326-48-01-700451	地点：龙华区民治街道，南临大洋西街，西靠新区大道，东接腾龙路 工期：3年6个月
5	爱心家园公交场站综合体项目	2018-440326-47-01-717276	地点：观澜街道库坑片区平安路与桂香路交汇处的西北侧 工期：2年6个月
6	观光路停车场综合体工程	2018-440326-48-01-700453	地点：龙华区观澜街道观光路西侧、南侧与松元山公园相隔

			工期：3 年
7	清湖东风停车场综合体项目	2018-440326-47-01-719050	地点：龙华街道清泉路与三联路交叉口东北侧 工期：3 年 5 个月
8	庐山停车场综合体项目	2018-440326-47-01-717309	地点：东环二路与民清路交叉口东南侧 工期：3 年

七、项目审批情况

（一）国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

- 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）；
- 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）；
- 国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

（二）广东省及深圳市有关法规、政策文件：

- 《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》；

- 深圳市的其他相关法规、政策文件。

（三）项目单位提供的有关资料：

- 《龙华区发展和改革局关于批复龙塘停车场综合体工程可行性研究报告的通知》（深龙华发改〔2018〕24号）；
- 《龙华区发展和改革局关于批复卢山停车场综合体工程可行性研究报告的通知》（深龙华发改〔2017〕597号）；
- 《龙华区发展和改革局关于批复桂花路停车场综合体工程可行性研究报告的通知》（深龙华发改〔2018〕22号）；
- 《龙华区发展和改革局关于批复观光路停车场综合体工程可行性研究报告的通知》（深龙华发改〔2018〕23号）；
- 《龙华区发展和改革局关于批复清湖东风停车场项目可行性研究报告的通知》（深龙华发改〔2018〕45号）；
- 《龙华区发展和改革局关于批复新田停车场综合体项目可行性研究报告的通知》（深龙华发改〔2018〕44号）；
- 《龙华发展和改革局关于批复白松公园地下停车场项目可行性研究报告的通知》（深龙华发改〔2017〕363号）；
- 《龙华区发展和改革局关于批复爱心家园公交场站项目可行性研究报告的通知》（深龙华发改〔2018〕235号）；
- 《深圳市龙华区发展和改革局关于批复龙塘停车场综合体项目总概算的通知》（深龙华发改〔2018〕367号）；

- 《深圳市龙华区发展和改革局关于批复桂花路停车场综合体项目总概算的通知》（深龙华发改〔2018〕700号）；
- 《深圳市龙华区发展和改革局关于批复庐山停车场综合体项目总概算的通知》（深龙华发改〔2018〕854号）；
- 《龙华区发展和改革局关于批复清湖东风停车场综合体项目总概算的通知》（深龙华发改〔2018〕556号）；
- 《龙华区发展和改革局关于批复观光路停车场综合体项目总概算的通知》（深龙华发改〔2018〕366号）；
- 《龙华区发展和改革局关于批复新田停车场综合体项目总概算的通知》（深龙华发改〔2018〕699号）；
- 《龙华发展和改革局关于批复白松公园地下停车场项目总概算的通知》（深龙华发改概算〔2019〕15号）；
- 《龙华区发展和改革局关于批复爱心家园公交场站综合体项目总概算的通知》（深龙华发改〔2018〕462号）；
- 各子项目《分年度投资安排表》。

八、债券资金使用合规性

债券发行后，由实施主体按照建设进度，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。项目单位承诺，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 PPP 项目，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/项目运营公司收取，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。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。

第二章 项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

目前龙华区公共停车场设施及服务基础薄弱，综合服务供给能力不足，本次龙华区停车场综合体建设项目的实施，是深圳市 2023 年城市停车场工作要点的具体落实，是建设城市综合设施，解决停车场现有车位不足的需要，是实现城市总体规划、完善便民服务功能的需要，是提升龙华区整体综合服务水平、推进深圳民生事业发展、构建文明开放深圳建设新格局的具体措施。本项目收入来源包括停车场收入等，收入来源较稳定。

二、项目投资合规性与项目成熟度

本项目取得合规性文件如下：

（一）国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

- 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）；
- 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制

制的意见》（国办发〔2024〕52号）；

- 国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

（二）广东省及深圳市有关法规、政策文件：

- 《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》；
- 深圳市的其他相关法规、政策文件。

（三）项目单位提供的有关资料：

- 《龙华区发展和改革局关于批复龙塘停车场综合体工程可行性研究报告的通知》（深龙华发改〔2018〕24号）；
- 《龙华区发展和改革局关于批复卢山停车场综合体工程可行性研究报告的通知》（深龙华发改〔2017〕597号）；
- 《龙华区发展和改革局关于批复桂花路停车场综合体工程可行性研究报告的通知》（深龙华发改〔2018〕22号）；
- 《龙华区发展和改革局关于批复观光路停车场综合体工程可行性研究报告的通知》（深龙华发改〔2018〕23号）；
- 《龙华区发展和改革局关于批复清湖东风停车场项目可行性研究报告的通知》（深龙华发改〔2018〕45号）；
- 《龙华区发展和改革局关于批复新田停车场综合体项目可行性研究报告的通知》（深龙华发改〔2018〕44号）；
- 《龙华发展和改革局关于批复白松公园地下停车场项目

- 可行性研究报告的通知》（深龙华发改〔2017〕363号）；
- 《龙华区发展和改革局关于批复爱心家园公交场站项目可行性研究报告的通知》（深龙华发改〔2018〕235号）；
 - 《深圳市龙华区发展和改革局关于批复龙塘停车场综合体项目总概算的通知》（深龙华发改〔2018〕367号）；
 - 《深圳市龙华区发展和改革局关于批复桂花路停车场综合体项目总概算的通知》（深龙华发改〔2018〕700号）；
 - 《深圳市龙华区发展和改革局关于批复卢山停车场综合体项目总概算的通知》（深龙华发改〔2018〕854号）；
 - 《龙华区发展和改革局关于批复清湖东风停车场综合体项目总概算的通知》（深龙华发改〔2018〕556号）；
 - 《龙华区发展和改革局关于批复观光路停车场综合体项目总概算的通知》（深龙华发改〔2018〕366号）；
 - 《龙华区发展和改革局关于批复新田停车场综合体项目总概算的通知》（深龙华发改〔2018〕699号）；
 - 《龙华发展和改革局关于批复白松公园地下停车场项目总概算的通知》（深龙华发改概算〔2019〕15号）；
 - 《龙华区发展和改革局关于批复爱心家园公交场站综合体项目总概算的通知》（深龙华发改〔2018〕462号）；
 - 各子项目《分年度投资安排表》。

本项目合规文件齐全，投资规模合理，项目收益较为稳定，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

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所示：

表 4 项目概况表

单位：万元

资金来源类型	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金	9,138	6,163	7,579	7,619	1,760	1,906	3,426	26,364	5,037	68,992	63.48%
单位自有资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
专项债券（用作项目资本金）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
专项债券（不用作项目资本金）	-	16,790	12,000	3,000	5,000	-	2,900	-	-	39,690	36.52%
银行贷款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
其他来源资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
合计	9,138	22,953	19,579	10,619	6,760	1,906	6,326	26,364	5,037	108,682	100.00%
分年度占比	8.41%	21.12%	18.01%	9.77%	6.22%	1.75%	5.82%	24.26%	4.63%	100.00%	

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项目运营产生的停车位收入、保障房收入、电动汽车充电桩收入和体育馆运营收入。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：本项目成本预测根据项目可行性研究报告以及龙华区实际情况进行预测。成本主要包含停车场日常经营费用、保障房及体育馆运营成本，停车场、保障房及体育馆建好后将由政府方进行运营，所需经费部分由同级财政给予保障，本方案暂不考虑项目运营成本。

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（ $\text{占用项目偿债收益的相关税费} = \text{相关税费合计} - \text{已计入总投资的税费}$ ），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，项目对于项目收入进行保守估计，根据资金平衡测算分析，项目预计债券本金资金覆盖率可达到 2.07 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.73 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.59 倍。能够满足债券还本付息的需求。

另外，在对运营收入、成本和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目在运营收入下降 20%或债券利率上升 20%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券可实现较低成本融资，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案。

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 5 专项债券项目绩效目标表
(2025 年度)

项目名称	深圳市龙华区停车场 综合体项目	投向领域	交通基础设施
项目主管部门	深圳市交通运输局龙华 管理局	项目单位	深圳市龙华区建 筑工务署
政策依据	《龙华区发展和改革局关于批复龙塘停车场综合体工程可行性研究报告的通知》（深龙华发改〔2018〕24号）等文件		
计划开工时间	已开工	计划竣工时间	建设期 9 年
项目实施内容	本项目共包含 8 个子项目，分别为新田停车场综合体项目、白松公园地下停车场项目、桂花路停车场综合体项目、龙塘停车场综合体项目、爱心家园公交场站综合体项目、观光路停车场综合体工程、清湖东风停车场综合体项目、庐山停车场综合体项目		
总体资金需求	债券资金需求：39,690 万元； 其他资金：68,992 万元	年度 资金需求	债券资金需求： 2,900 万元； 其他资金：3,426 万元
以前年度 发行债券情况	项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 39,690 万元，其中 2020 年 1 月已成功发行 15 年期专项债券 6,800 万元，债券利率 3.66%；2020 年 5 月已成功发行 20 年期专项债券 9,990 万元，债券利率 3.55%；2021 年 5 月已成功发行 10 年期专项债券 12,000 万元，债券利率 3.33%；2022 年 3 月已成功发行 20 年期专项债券 3,000 万元，债券利率 3.31%；2023 年 8 月已成功发行 20 年期		

		专项债券 2,000 万元，债券利率 2.91%；2023 年 9 月已成功发行 30 年期专项债券 3,000 万元，债券利率 3.10%。2025 年本期计划申请发行 20 年期专项债券 2,900 万元，债券利率参考 2025 年 8 月 19 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 2.21%进行测算。		
年度绩效目标		按计划完成龙华区停车场综合体的项目建设		
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	总体形象进度完成率	100%
		质量指标	质量达标率	>90%
		时效指标	阶段目标完成及时性	及时
		成本指标	不适用	不适用
	效益指标	社会效益指标	完善基础配套设施	有效完善
		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	群众投诉率	≤1%
	偿债风险指标	融资与收益平衡指标	存续期内息前税后净现金流/ 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%

第三章 项目投资概算与资金筹措

一、资金筹措

本项目总投资估算 108,682 万元，计划使用财政资金

68,992 万元，专项债券资金 39,690 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6 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金	9,138	6,163	7,579	7,619	1,760	1,906	3,426	26,364	5,037	68,992	63.48%
单位自有资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
专项债券（用作项目资本金）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
专项债券（不用作项目资本金）	-	16,790	12,000	3,000	5,000	-	2,900	-	-	39,690	36.52%
银行贷款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
其他来源资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
合计	9,138	22,953	19,579	10,619	6,760	1,906	6,326	26,364	5,037	108,682	100.00%
分年度占比	8.41%	21.12%	18.01%	9.77%	6.22%	1.75%	5.82%	24.26%	4.63%	100.00%	

二、项目预期成本收益

（一）项目经营性收入分析

本项目收入来源主要为停车位收入、保障房出租收入、电动汽车充电桩收入和体育馆运营收入。结合全部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 8 个月收入。

1、停车位收入

本项目部分子项目于 2023 年开始进入运营期，运营期首年投入使用停车位共 570 个，随着各子项目逐年完工并投入运营，自 2027 年 5 月起投入使用停车位达到 2,603 个。基于《深圳市发展和改革委员会关于完善我市机动车停放服务收费政策的通知》（深发改〔2017〕1518 号）、关于发布《深圳市机动车停放服务收费管理办法的通知》（深价规〔2008〕1 号）及相关法律法规的要求，住宅小区停车设施停车收费原则上实行市场调节价，住宅类停车场机动车停放服务的指导收费标准规定如下：

单位：元/辆

标准类型	工作日	非工作日
	小车	小车
高峰时段 (8:00—20:00)	首小时 5 元， 第二小时起 0.5 元/半小 时	首小时 3 元， 第二小时起 0.5 元/小时

非高峰时段 (20:00—次日 8:00)	每小时 0.5 元	
--------------------------	-----------	--

参考深圳市内相近区域停车场项目的轮换率、空置率等情况，对本项目停车位出租收入进行测算如下：

本项目停车位收入分为月卡收入和临时卡收入，考虑到后续停车场周边街道办运营和周边居民区需求情况，月卡数暂按照停车位的 80% 测算，运营期首年月卡数为 456 个，以后逐年增加，自 2027 年 5 月起为每年 2,082 个，估算租金为 250 元/月；运营期首年临时卡数为 114 个，以后逐年增加，自 2027 年 5 月起为每年 521 个，估算租金为 300 元/月。本报告从谨慎性原则出发，临时卡暂按轮换次数 2 次，每次停留时间 6~8 小时计算。车位空置率按照第 1 年和第 2 年 20%、第 3 年至第 7 年为 15%、第 8 年及以后年度为 8% 计算。

2、保障房出租收入

龙塘停车场综合体建成后，可提供的保障房面积为 9,993.64 平方米，于 2025 年第二季度开始运营，参考《深圳市保障性住房条例》《深圳市公共租赁住房轮候与配租暂行办法》以及龙华区保障房出租标准，结合近期项目实际出租情况，本项目保障房出租单价⁴为 38 元/平方米·月，空置率按照第 1 年为 20%，以后年度为 5% 计算。

3、电动汽车充电桩收入

⁴本项目保障房折扣前出租单价为 64 元/平方米·月，按照保障房相关条例考虑折扣后的出租单价均价为 38 元/平方米·月。

项目建成后运营期首年，即 2023 年，投入使用电动汽车充电桩 195 个，随着子项目逐年完工并投入运营，自 2027 年 5 月起投入使用电动汽车充电桩达到 829 个，均为落地式直流快速充电桩。参考目前市场收费情况，本项目电动汽车充电桩收入来源为电费差价及服务费收入，收费单价按照电费差价 0.40 元/kwh、服务费 0.70 元/kwh 测算，每个充电桩平均每天充电量 60kwh/天⁵，使用率按照第 1 年和第 2 年为 60%、第 3 年至第 7 年为 80%、第 8 年及以后年度为 90%计算。

4、体育馆运营收入

新田停车场综合体项目建成后，可提供 9 个羽毛球场地、4 张乒乓球台及 142 平方米的室内健身房。该体育场地预计于 2027 年投入运营。羽毛球及乒乓球场地按全年扣除 36 天举办活动时间，计 329 天可用于平时对外开放。根据项目定位，为最大化的方式满足社会群众的需求，具体开放时间按照法定节假日、寒暑假及双休日全天开放，共计约 158 天（法定节假日 10 天，寒暑假 80 天，双休日 104 天，并扣除 36 天举办活动时间）按照每日 10 小时收费计算，其余时间免费；其他时间 171 天按照每日 6 小时收费计算，其余时间免费，则年可出租 2,606 个小时。据此假设，我们对如下体育场地运营期内经营收入进行测算：

（1）羽毛球场出租收入

⁵电费差价按照类似落地式直流快速充电桩充电收费单价 1.08 元/kwh 扣减深圳平均商业用电成本 0.68 元/kwh 测算；充电量根据市面上新能源汽车基本电池容量保守估算，一辆新能源汽车预计充电需求为 60kwh/次，假设每个充电桩平均每天可供至少一辆新能源汽车充电。

9 个羽毛球场地，出租单价暂按 30 元/小时计算，从龙华区现有场馆和调研情况来看，该类场地受欢迎程度高，出租率暂按第一年 60%，以后年度 80% 计算。

（2）乒乓球场出租收入

4 张乒乓球台，出租单价暂按 30 元/小时计算，出租率暂按第一年 60%，以后年度 80% 计算。

（3）室内健身房出租收入

项目建成后，可设置一个 142 平方米的室内健身房及器材室，参照深圳市体育中心及同区域其他配套体育用房出租情况，租金价格暂按 100 元/平方米·月计算。

项目运营收入预测情况详见下表。

表 7 营运收入表

单位: 万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
停车位收入	44	453	713	713	804	850	850	920	920	920
保障房出租收入	-	-	273	433	433	433	433	433	433	433
电动汽车充电桩收入	70	677	1,316	1,316	1,504	1,598	1,598	1,797	1,797	1,797
体育馆运营收入	-	-	-	-	78	98	98	98	98	98
5 片羽毛球场出租收入	-	-	-	-	42	56	56	56	56	56
8 台乒乓球场出租收入	-	-	-	-	19	25	25	25	25	25
室内健身房出租收入	-	-	-	-	17	17	17	17	17	17
运营收入合计	114	1,130	2,303	2,463	2,819	2,979	2,979	3,248	3,248	3,248

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
停车位收入	920	920	920	920	920	920	920	920	920	920	920
保障房出租收入	433	433	433	433	433	433	433	433	433	433	433
电动汽车充电桩收入	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797
体育馆运营收入	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
5 片羽毛球场出租收入	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
8 台乒乓球场出租收入	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
室内健身房出租收入	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
运营收入合计	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248

表 7 运营收入表 (续)

单位: 万元

年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
停车位收入	920	920	920	920	920	920	920	920	920	613	26,194
保障房出租收入	433	433	433	433	433	433	433	433	433	289	12,251
电动汽车充电桩收入	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,198	50,617
体育馆运营收入	98	98	98	98	98	98	98	98	98	66	2,602
5 片羽毛球出租收入	56	56	56	56	56	56	56	56	56	38	1,487
8 台乒乓球出租收入	25	25	25	25	25	25	25	25	25	17	661
室内健身房出租收入	17	17	17	17	17	17	17	17	17	11	454
运营收入合计	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	2,166	91,664

注:

1. 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, 本项目运营期最后一年按 8 个月计算收入。

2. 上表收入系根据目前情况预估, 未来结合实际运营情况, 用于本项目还本付息的收入以实际收入为准。

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括停车场日常经营费用、保障房及体育馆运营成本，停车场、保障房及体育馆建好后将由政府方进行运营，所需经费部分由同级财政给予保障，本方案暂不考虑项目运营成本。

（四）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 8 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益											
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
项目收入	114	1,130	2,303	2,463	2,819	2,979	2,979	3,248	3,248	3,248	3,248	
运营支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
收益	114	1,130	2,303	2,463	2,819	2,979	2,979	3,248	3,248	3,248	3,248	
类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	
项目收入	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	
运营支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
收益	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	
类别	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	合计	
项目收入	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	2,166		91,664	
运营支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
收益	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	2,166	-	91,664	

2、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 39,690 万元，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，债券存续期最后十年等额还本。

债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表

表 9 专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
专项债券期初余额	-	16,790	28,790	31,790	36,790	36,790	39,690	39,690	39,690	39,690	39,690	39,690
债券发行	16,790	12,000	3,000	5,000	-	2,900	-	-	-	-	-	-
利息支出	302	803	1,053	1,102	1,254	1,254	1,318	1,318	1,318	1,318	1,318	1,075
本期还款	302	803	1,053	1,102	1,254	1,254	1,318	1,318	1,318	1,318	1,318	15,434
其中：本金												14,359
其中：利息	302	803	1,053	1,102	1,254	1,254	1,318	1,318	1,318	1,318	1,318	1,075
专项债券期末余额	16,790	28,790	31,790	36,790	36,790	39,690	39,690	39,690	39,690	39,690	39,690	25,331

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
专项债券期初余额	25,331	22,972	20,313	17,304	14,295	12,356	10,417	8,478	6,539	4,600	3,660	2,720
债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	790	700	605	499	418	356	294	232	169	125	98	76
本期还款	3,149	3,359	3,614	3,508	2,357	2,295	2,233	2,171	2,108	1,065	1,038	716
其中：本金	2,359	2,659	3,009	3,009	1,939	1,939	1,939	1,939	1,939	940	940	640
其中：利息	790	700	605	499	418	356	294	232	169	125	98	76
专项债券期末余额	22,972	20,313	17,304	14,295	12,356	10,417	8,478	6,539	4,600	3,660	2,720	2,080

表 9 专项债券还本付息表 (续)

单位: 万元

年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
专项债券期初余额	2,080	1,640	1,200	1,050	900	750	600	450	300	150	
债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,690
利息支出	59	48	37	33	28	23	19	14	9	5	18,070
本期还款	499	488	187	183	178	173	169	164	159	155	57,760
其中: 本金	440	440	150	150	150	150	150	150	150	150	39,690
其中: 利息	59	48	37	33	28	23	19	14	9	5	18,070
专项债券期末余额	1,640	1,200	1,050	900	750	600	450	300	150	-	

(五) 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 10 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		
			到期本金	到期利息	本息合计
1	2020 年	-	-	302	302
2	2021 年	-	-	803	803
3	2022 年	-	-	1,053	1,053
4	2023 年	114	-	1,102	1,102
5	2024 年	1,244	-	1,254	1,254
6	2025 年	3,547	-	1,254	1,254
7	2026 年	6,010	-	1,318	1,318
8	2027 年	8,829	-	1,318	1,318
9	2028 年	11,808	-	1,318	1,318
10	2029 年	14,786	-	1,318	1,318
11	2030 年	18,035	-	1,318	1,318
12	2031 年	21,283	14,359	1,075	15,434
13	2032 年	24,531	2,359	790	3,149
14	2033 年	27,780	2,659	700	3,359
15	2034 年	31,028	3,009	605	3,614
16	2035 年	34,277	3,009	499	3,508
17	2036 年	37,525	1,939	418	2,357
18	2037 年	40,773	1,939	356	2,295
19	2038 年	44,022	1,939	294	2,233
20	2039 年	47,270	1,939	232	2,171
21	2040 年	50,518	1,939	169	2,108
22	2041 年	53,767	940	125	1,065
23	2042 年	57,015	940	98	1,038
24	2043 年	60,264	640	76	716
25	2044 年	63,512	440	59	499
26	2045 年	66,760	440	48	488
27	2046 年	70,009	150	37	187
28	2047 年	73,257	150	33	183
29	2048 年	76,505	150	28	178
30	2049 年	79,754	150	23	173
31	2050 年	83,002	150	19	169
32	2051 年	86,250	150	14	164
33	2052 年	89,499	150	9	159

34	2053 年	91,664	150	5	155
合计			39,690	18,070	57,760
本息覆盖倍数		1.59			

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 1.59，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。

