

2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）
——罗湖新质科技大厦建设项目
实施方案

深圳市红岗新动能产业发展有限公司

2025 年 9 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	2
(四) 项目建设内容	2
(五) 项目投资估算	2
(六) 项目地点及建设工期	4
(七) 项目审批情况	4
(八) 债券资金使用合规性	5
(九) 项目投后管理	5
二、项目事前绩效评估情况	6
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	6
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度	9
(三) 项目资金来源和到位可行性	9
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	9
(五) 债券资金需求合理性	12
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	12
(七) 绩效目标合理性	13
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项	14
(九) 整体结论	14
三、项目投资概算与资金筹措	15

（一）资金筹措	15
（二）项目预期成本收益	15
（三）项目收益与融资平衡方案	22
（四）项目收益与融资平衡分析	25
（五）项目收益融资平衡评价结果	29

一、项目概况

罗湖新质科技大厦建设项目总投资 115,965 万元(取整至万元,下同),其中:本批次申请发行 1,500 万元,在债券存续期内每半年支付一次债券利息,到期后一次性还本。

(一) 项目名称

罗湖新质科技大厦建设项目(以下简称本项目或项目),发展改革部门审批监管代码 2412-440303-04-01-573051,属于专项债券重点支持的产业园区基础设施领域项目。

(二) 项目单位

该项目专项债券申请单位(以下简称项目单位)为深圳市红岗新动能产业发展有限公司,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	深圳市红岗新动能产业发展有限公司		
法定代表人	贺子娟	成立日期	2024-12-03
注册资本	20000 万元	营业期限	2024-12-03 至无固定期限
统一社会信用代码	91440300MAE561N76H		
注册地址	深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路 2028 号罗湖商务中心 1201		
经营范围	以自有资金从事投资活动;园区管理服务;非居住房地产租赁;智能机器人的研发;集成电路芯片设计及服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);信息系统集成服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)		
单位类型	国有企业		
股东及持股比例	深圳市罗湖产业投资建设有限公司,持股比例 100%。		

深圳市红岗新动能产业发展有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

（三）项目主管部门

本项目主管部门为深圳市罗湖区财政局（深圳市罗湖区国有资产监督管理局、深圳市罗湖区集体资产管理局），统一社会信用代码 11440303007542275R。

（四）项目建设内容

本项目主要建设内容及相关指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容		建设规模（m ² ）	备注
开发建设用地		12000	
其中	M0 新型产业用地	12000	土地使用年期 20 年
计容建筑面积		93600	
其中	研发用房	71110	创新型产业用房：①先无偿移交政府，再由委托方向区政府申请将经营权和收益权无偿划转给委托方；②布局孵化器。
	创新型产业用房	21600	
	公共配套设施	890	
容积率	M0 新型产业用地	7.8	
地下室面积（m ² ）		32400	三层，停车位个数约 810 个

（五）项目投资估算

项目静态总投资为 110,793 万元，其中土地成本费用 25,379 万元，占比 22.91%；前期工程费 3,546 万元，占比 3.20%；建筑安装工程费 78,004 万元，占比 70.41%；管理费 2,446 万元，占比 2.21%；物业专项维修基金 1,418，占比 1.28%。

表 1-3 项目投资构成表

单位：万元

投资构成类别	土地成本费用	前期工程费	建筑安装工程费	管理费	物业专项维修基金	合计
投资估算金额	25,379	3,546	78,004	2,446	1,418	110,793
占比	22.91%	3.20%	70.41%	2.21%	1.28%	100.00%

注：上述项目开发建设总成本来源于项目情况相关文件，暂未考虑建设期利息、债券发行费用、债券发行登记费和债券还本付息服务费等。

从资金来源看，项目组合使用专项债券和市场化融资筹措资金。其中：计划使用单位自有资金 40,765 万元，占比 35.15%；专项债券资金 1,500 万元，占比 1.29%；银行贷款 73,700 万元，占比 63.55%。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。

考虑发行融资产生的财务费用后，项目总投资估算如下：

表 1-4 项目总投资估算表

单位：万元

项目名称	金额
建设投资（静态）	110,793
建设期利息	5,171
债券发行费用	1.20
债券发行登记费	0.10
债券还本付息服务费	0.01
合计	115,965

注 1：本期计划发行债券利率按照测算日 2025 年 8 月 20 日前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 25 个基点，暂按 2.33%进行测算，后续建设期利息费用以实际发行利率测算为准，债券利息半年一付；

注 2：债券发行费用，暂按债券发行额的千分之零点八测算；

注 3：债券发行登记费，暂按债券发行额的万分之零点六四测算；

注 4：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。

（六）项目地点及建设工期

本项目建设地点为罗湖区清水河街道清水河三路与清源路交汇处。

项目为新建项目，建设期 54 个月，拟于 2025 年 2 月开工，2029 年 8 月竣工验收。

（七）项目审批情况

1. 2024 年 12 月 12 日召开 2024 年第 42 次局党委（扩大）会议，审议通过罗湖产投公司《关于提请清水河红岗国际创新广场二期 05-11-02 地块项目投融资决策的请示》。

2. 2024 年 12 月 12 日取得编号为深罗湖发改备案〔2024〕495 号《深圳市企业投资项目备案证》，发展改革部门审批监管代码为 2412-440303-04-01-573051。

3. 2024 年 12 月 27 日深圳市罗湖区人民政府办公室召开政府八届 99 次常务会议，审议通过《罗湖区财政局关于提请审议清水河红岗国际创新广场二期 05-11-02 地块项目投融资事项的请示》。

3. 2025 年 2 月 27 日与深圳市规划和自然资源局罗湖管理局签订合同编号为深地合字〔2025〕1 号《深圳市国有建设用地使用权出让合同》。

4. 2025 年 2 月 27 日取得编号为地字第 4403032025YG0004519 号《建设用地规划许可证》。

5. 2025 年 2 月 27 日取得粤（2025）深圳市不动产权第

0068617 号《不动产权证书》。

（八）债券资金使用合规性

债券发行后，由项目单位按照建设进度，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，以及其他新增政府隐性债务的情形。

（九）项目投后管理

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缴入监管专户实行分账管理，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。

二、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

1. 项目实施必要性

（1）补齐产业空间稀缺短板，支撑战新产业发展。

目前罗湖区面临“主导产业转型升级缓慢，产业结构韧性不强；创新发展能级仍需提升，战新产业亟待加速壮大；土地空间供需矛盾凸显，连片优质产业空间供给不足；公共资源配套品质失衡，难以吸引高端产业资源”四大问题。为此需引入和培育战略性新兴产业集群，壮大集群规模和发展韧性。深圳市集中连片区域招商推介大会上，罗湖区推出3个片区，用地面积75公顷。其中，清水河片区将依托清水河总部新城规划打造数字经济总部经济集聚区，同时将清水河总部新城纳入全市“十大人工智能集聚区”，将举全区之力发展人工智能产业，打造应用广泛、能级领先、要素集聚的大湾区人工智能产业先锋城区。存量写字楼物业已经无法满足战略性新兴产业类企业的空间需求，辖区范围内能够真正满足高端研发制造的产业空间极为稀缺。05-11-02地块为罗湖区难得的净地。将严格按照M0产业用地要求，结合产业研发需求考虑，以满足优质企业生产空间需求为结果导向进行

高质量开发。本项目的开发有利于发挥政企联动招商的优势，项目投产后可为罗湖区“招大引强”提供空间承载，有利于促进罗湖区产业转型升级，实现高质量发展。

（2）构建人工智能产业集群，打造人工智能新生态。

清水河总部新城立足交通枢纽和门户节点优势，全力打造数字经济总部经济集聚区，同时是深圳市布局的十大人工智能集聚区之一，红岗国际创新广场是清水河总部新城的集中连片产业用地，与银湖山、清水河和红岗公园为邻，是“三生”融合高质量发展新标杆。未来聚焦人工智能产业，高标准打造国家人工智能创新应用先导区和国家新一代人工智能创新发展试验区，加速培育人工智能产业发展热土。项目作为红岗二期的启动区，将紧紧围绕人工智能企业需求建设一批优质产业空间，大力培育并扶持初创型、潜力型、领军型人工智能企业，吸引基础层、技术层企业集聚，集中资源助力罗湖区打造人工智能产业生态，提升区域竞争力。

（3）拓展产业空间发展版图，强化公司竞争力。

罗湖产业投资建设有限公司旨在服务全区发展战略聚焦“产业”主责主业，打造“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式，重点建设产业空间投资开发、存量产业空间盘活、产业服务运营三个板块业务，全力助推罗湖产业集聚和转型升级。本项目与罗湖产业投资建设有限公司成立初衷及主营业务板块完全契合，同时项目体量超 10 万 m²，拓展了公司罗湖产投公司产业空

间发展版图，增强公司影响力。

2. 项目实施公益性

（1）促进区域协调发展。项目的实施有利于加快政府储备地转化为优质产业空间，营造产业投资发展热土，吸引社会资本积极参与，撬动整个红岗片区及清水河片区发展；同时带动周边低效用地再开发，提升片区空间品质，为清水河总部新城实现高质量发展奠定基础，进而促进区域协调发展。

（2）助力产业高质量发展。项目拟打造为我区人工智能领域专业楼宇，以空间、基金、产业生态、服务为抓手助力片区人工智能要素集聚，全面落实我市打造人工智能先锋城市系列工作部署，打造“总部基地+研发孵化+产业集群”的人工智能产业高地，塑造城区产业转型升级新动能，带动片区实现产业高质量发展。

（3）推动实现人与自然和谐共生发展。项目建设拟建设无污染厂房及高端研发用房，旨在打造战略性新兴产业聚集地新标杆，项目将遵循绿色、低碳、环保的原则，可促进社会经济活动与资源环境承载力的协调，实现人与自然和谐发展。

3. 项目实施收益性

项目总投资为 115,965 万元，项目可行性研究过程中调研了周边房地产市场、同类物业的收入等，根据调研结果分析、债券存续期内产生收入 211,702 万元，相关运营成本和税金 63,841 万元，2045 年 8 月底会产生 58,771 万元现结存，项目具有收益

性。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目位于罗湖清水河片区，是罗湖中心北拓、功能外溢的核心支点，具有较高的发展潜力。根据《社会备案证》及委托人提供信息，本项目前期及建设进度共需 54 个月，预计 2025 年 2 月正式动工，2029 年 8 月工程全部竣工验收。本项目计划在建设期间提前开展招商工作，2029 年至 2031 年为园区培育期，2032 年起为稳定运营期。本项目建设目标明确，建设资金来源有保障，建设条件成熟。

（三）项目资金来源和到位可行性

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，项目本次通过发行专项债券筹集资金 1,500 万元，投资计划符合项目实施进度和资金筹措计划。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1. 运营收入合理性

按照项目规划并结合项目定位，从项目建设后的环境效益及经济效益考虑，项目存续期内，运营收入包括研发用房租金收入、创新性产业用房租金收入、停车位租金收入和物业管理收入。

（1）研发用房、创新型产业用房租金收入

根据调查，项目所在片区研发用房的租金集中在 80-110 元/㎡/月，年递增率在 3%~5%，结合估价对象自身情况，综合分析确定项目研发用房、创新型产业用房（含孵化器）租金为 95 元/

m²/月，运营期内前 6 年每 2 年递增 2%，中间 10 年每 2 年递增 3%，剩余年限不再考虑递增。

（2）停车位出租收入

根据对周边写字楼的车位租金调查，车位租金约为 600 元/个/月，不考虑递增。

（3）物业管理收入

经调查，周边物业管理费一般为 20-30 元/m²/月，本项收入定价为 25 元/m²/月。

2. 运营成本合理性

项目运营费用包含运营管理费、物业管理成本、维修费、招商费、保险费、税金及附加等，运营成本具有合理性。

（1）运营管理费

运营管理费是指经营活动的必要支出，包括除了物业管理外的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，通过市场调查，本项费用一般为租赁收入的 2%~5%。结合项目情况确定运营管理费按租赁收入的 3%计算。

（2）物业管理费

物业管理成本是指管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等，物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，物业管理区域清洁卫生费用，物业管理区域绿化养护费用等，通过市场调查，物业管理费按照物业费收入的 70%计算。

（3）维修费

项目维修费主要用于物业共用部位、公用设施及设备的日常维护成本，包括物业的大修。本项按租赁收入的 2%估算。

（4）招商费

项目招商费是指进行定位策划、招商物料、推广宣传、商家考察、开业活动等费用。通过市场调查，本项费用一般为租赁收入的 2%~3%，结合项目情况确定总招商费按租赁收入的 2%计算。

（5）保险费

保险费指租赁物业的保险费用，本项按租赁物业的建设总投资的 0.05%估算。

（6）税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税和城镇土地使用税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

增值税税率是以商品（含应税劳务）在流转过程中产生的增值额作为计税依据而征收的一种流转税，按经营收入的 9%计算；

城市维护建设税以纳税人实际缴纳的增值税、消费税的税额为计税依据，计算税率 7%；

教育费附加及地方教育附加计税依据为实际缴纳地增值税额，教育费附加 3%，地方教育附加费 2%；

房产税计税标准为房屋建筑安装工程费的扣减 30%后的余额计算，税率为 1.2%。新房建设完成前三年免征；

印花税税率为 0.1%，计税依据为出租房地产的有效毛租金

收入；

城镇土地使用税适用税率为 3 元/m²。

3. 项目收益预测合理性

该项目属于新建项目，参考同类型项目收费情况，对本项目运营期内的收入进行预测。本项目计划从 2029 年 9 月开始投入运营，债券存续期内产生收入 211,719 万元，相关运营成本和税金 63,842 万元，产生项目收益 147,877 万元，收益预测具有合理性。

（五）债券资金需求合理性

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，资金投资估算依据立项批复等公示数据以及各专家意见。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。

项目建设符合国家产业政策及深圳市罗湖区相关发展规划。项目的建设将提升和优化罗湖区城市功能，项目的社会效益显著。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目在债券期限内，拟以租赁收入、物业管理收入作为专项债券还本付息资金来源，专项债券还本付息有稳定的现金流入，偿债计划具备可行性。

本项目对于收入预测遵循了谨慎性原则进行保守推测，但仍存在实际工期延误、采购成本、租金水平、出租率等受宏观经济及市场影响等偿债风险点。需提前规划，减少工程设计方案的变

更避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；选择有较高施工技术与管理水平，选择资信好、技术可靠的设计施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（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基础设施推进作用的实质，与产出和效果目标紧密相连。具体绩效目标可分为质量目标和效益性目标。

1. 项目完成质量目标

制定项目运行方案，根据项目运行方案，细化任务，合理配置资源，建立项目管制管理机制，规避项目风险，以确保整个项目的质量及完成率。

2. 项目的效益性目标

本项目中的资金投资估算以及绩效依据国家发展改革委、建设部等公示数据为基准进行收入、成本、收益预测，根据项目与所在地互适性分析、社会效益分析、工程内容成本估算出项目建设总投资绩效目标，目标合理性强。且根据本项目批复要求，项目改造必须严格执行生态红线有关规定，综合绩效目标合理。

项目的建设符合深圳市投资发展方向和国家产业政策，符合深圳市总体规划，项目建设是必要的，也是十分迫切的；建设方

案在技术上和经济上均是合理可行的。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

暂无。

（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 专项债券项目绩效目标表（2025 年度）

项目名称		罗湖新质科技大厦建设项目		投向领域	产业园区基础设施领域
项目主管部门		深圳市罗湖区国有资产监督管理局		项目单位	深圳市红岗新动能产业发展有限公司
政策依据		-			
计划开工时间		2025.2		计划竣工时间	2029.8
项目实施内容		规划计容总建筑面积约 9.36 万 m ² ，研发用房 92710 m ² （含无偿移交罗湖区政府创新型产业用房 21600 m ² ）、公共配套设施 890 m ² 。			
总体资金需求		债券资金需求：1,500 万元； 市场融资需求 73,700 万元； 自有资金 40,765 万元。		年度 资金需求	债券资金需求：1,500 万元； 市场融资需求 5,500 万元；自 有资金 12,454 万元。
以前年度 发行债券情况		无			
年度绩效目标		按时、按质、按量完成当期的项目建设计划			
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		项目完成情况	100%
		质量指标		项目验收合格率	100%
		时效指标		项目进度完成率	100%
		成本指标		投资成本控制率	100%
	效益指标	经济效益指标		项目总投资收益率	>94%
		社会效益指标		提升居民生活质量	达到
		生态效益指标		改善生态环境	明显改善
		可持续影响指标		长期保障平稳运行	良好
		服务对象 满意度指标		服务对象满意度	100%
	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	100%

			本付息金额	
		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、项目投资概算与资金筹措

（一）资金筹措

本项目总投资估算 115,965 万元，计划使用单位自有资金 40,765 万元，占比 35.15%；专项债券资金 1,500 万元，占比 1.29%；银行贷款为 73,700 万元，占比 63.55%；三者合计 115,965 万元，占比 100.00%，本次拟发行专项债券资金 1,500 万元（不用做项目资本金），期限 20 年，每半年付息，到期一次性还本。

表 3-1 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
财政预算资金							
单位自有资金	12,454	14,219	6,370	4,754	2,968	40,765	35.15%
专项债券（用作项目资本金）	-	-	-	-		-	-
专项债券（不用作项目资本金）	1,500	-	-	-	-	1,500	1.29%
银行贷款	5,500	20,000	20,000	24,000	4,200	73,700	63.55%
其他来源资金	-	-	-	-		-	-
合计	19,454	34,219	26,370	28,754	7,168	115,965	100.00%
分年度占比	16.78%	29.51%	22.74%	24.80%	6.18%	100.00%	-

注 1：上述项目建设期各年投资额为计划投资额，根据各项目实际建设进度及实际资金需求在总投资额不变的情况下可能存在对各年投资计划的调整。

（二）项目预期成本收益

1. 项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 211,719 万元，包括：研

发用房租金收入 126,265 万元,创新性产业用房租金收入 38,351 万元,停车位租金收入 8,167 万元,物业管理收入 38,936 万元。

表 3-2 项目经营性收入情况表

单位: 万元

序号	收入类型	收入规模
合计		211,719
1	研发用房租金收入	126,265
2	创新型产业用房租金收入	38,351
3	停车位出租收入	8,167
4	物业管理收入	38,936

该项目属于新建项目,参考同类型项目收费情况,对本项目运营期内的收入进行预测。本项目计划从 2029 年 9 月份开始投入运营,年度运营数据预测如下:

(1) 研发用房、创新型产业用房收入

根据调查,项目所在片区研发用房的租金集中在 80 元至 110 元/ m^2 /月,年递增率在 3%~5%,结合估价对象自身情况,综合分析确定项目研发用房、创新型产业用房(含孵化器)租金为 95 元/ m^2 /月,运营期内前 6 年每 2 年递增 2%,中间 10 年每 2 年递增 3%,剩余年限不再考虑递增。

(2) 停车位出租收入

根据对周边写字楼的车位租金调查,车位租金约为 600 元/个/月,不考虑递增。

(3) 物业费收入

经调查,周边物业管理费一般为 20-30 元/ m^2 /月,物业费收入按 25 元/ m^2 /月进行测算,不考虑递增。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 3-3 项目分年度经营性收入表

单位：万元

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
研发用房租金收入	1,621	5,794	6,622	7,603	7,603	7,757	7,757	7,987	7,987
创新型产业用房租金收入	492	1,760	2,011	2,309	2,309	2,356	2,356	2,426	2,426
停车位出租收入	117	408	467	525	525	525	525	525	525
物业管理收入	556	1,947	2,225	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503
合计	2,786	9,909	11,325	12,940	12,940	13,141	13,141	13,441	13,441

(续上表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
研发用房租金收入	8,217	8,217	8,448	8,448	8,678	8,678	8,909	5,939	126,265
创新型产业用房租金收入	2,496	2,496	2,566	2,566	2,636	2,636	2,706	1,804	38,351
停车位出租收入	525	525	525	525	525	525	525	350	8,167
物业管理收入	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	1,669	38,936
合计	13,741	13,741	14,042	14,042	14,342	14,342	14,643	9,762	211,719

注：以上数据仅为估算数据，上表中 2029 年涵盖时间为 9-12 月，2045 年涵盖时间为 1-8 月。

2. 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 63,842 万元，项目运营费用包含运营管理费、物业管理成本、维修费、招商费、保险费、税费等。

（1）运营管理费

运营管理费是指经营活动的必要支出，包括除了物业管理外的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，通过市场调查，本项费用一般为租赁收入的 2%~5%。结合项目情况确定总运营费用按租赁收入的 3% 计算。

（2）物业管理费

物业管理成本是指管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等，物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，物业管理区域清洁卫生费用，物业管理区域绿化养护费用等，通过市场调查，物业管理成本按照物业费收入的 70% 计算。

（3）维修费

项目维修费主要用于物业共用部位、公用设施及设备的日常维护成本，包括物业的大修。本项按租赁收入的 2% 估算。

（4）招商费

项目招商费是指进行定位策划、招商物料、推广宣传、商家考察、开业活动等费用。通过市场调查，本项费用一般为租赁收入的 2%~3%，结合项目情况确定总招商费按租赁收入的 2% 计算。

（5）保险费

保险费指租赁物业的保险费用，本项按租赁物业的建设总投资的 0.05%估算。

（6）税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税和城镇土地使用税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

增值税税率是以商品（含应税劳务）在流通过程中产生的增值额作为计税依据而征收的一种流转税，按经营收入的 9%计算；

城市维护建设税以纳税人实际缴纳的增值税、消费税的税额为计税依据，计算税率 7%；

教育费附加及地方教育附加费以实际缴纳地增值税额、消费税的税额为计税依据，教育费附加 3%，地方教育附加费 2%；

房产税计税标准为房屋建筑安装工程费的扣减 30%后的余额计算，税率为 1.2%，新房建设完成前三年免征；

印花税税率为 0.1%，计税依据为出租房地产的有效毛租金收入；

城镇土地使用税适用税率为 3 元/m²。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 3-4 项目分年度运营支出表

单位：万元

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
运营管理费	67	239	273	313	313	319	319	328	328
物业管理成本	389	1,363	1,558	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752
维修费	45	159	182	209	209	213	213	219	219
招商费	45	159	182	209	209	213	213	219	219
保险费	19	58	58	58	58	58	58	58	58
税费	6	12	13	983	983	984	984	984	1,812
合计	571	1,990	2,266	3,524	3,524	3,539	3,539	3,560	4,388

(续上表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
运营管理费	337	337	346	346	355	355	364	243	5,182
物业管理成本	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,168	27,254
维修费	225	225	231	231	237	237	243	162	3,459
招商费	225	225	231	231	237	237	243	162	3,459
保险费	58	58	58	58	58	58	58	38	927
税费	2,110	2,110	2,138	2,138	2,164	2,164	2,191	1,785	23,561
合计	4,707	4,707	4,756	4,756	4,803	4,803	4,851	3,558	63,842

注：以上数据仅为估算数据，上表中 2029 年涵盖时间为 9-12 月，2045 年涵盖时间为 1-8 月。

(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 3-5 项目分年度收益表

项目	单位：万元												
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年				
项目收入	2,786	9,909	11,325	12,940	12,940	13,141	13,141	13,441	13,441				
运营支出	571	1,990	2,266	3,524	3,524	3,539	3,539	3,560	4,388				
收益	2,215	7,919	9,059	9,416	9,416	9,602	9,602	9,881	9,053				

(续上表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
项目收入	13,741	13,741	14,042	14,042	14,342	14,342	14,643	9,762	211,719
运营支出	4,707	4,707	4,756	4,756	4,803	4,803	4,851	3,558	63,842
收益	9,034	9,034	9,286	9,286	9,539	9,539	9,792	6,204	147,877

注：以上数据仅为估算数据，上表中 2029 年涵盖时间为 9-12 月，2045 年涵盖时间为 1-8 月。

(2) 项目融资本息

本项目部分融资采用发行项目专项债券和银行借款的方式进行筹集。

①专项债券应付本息

本项目拟采用发行项目专项债券的方式进行筹集 1,500 万元，专项债券年利率参考本报告测算日 2025 年 8 月 20 日的前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 25 个基点，即按 2.33% 预计，前五日的 20 年期国债收益率如下表所示。

日期	收益率
2025/8/13	2.0360%
2025/8/14	2.0525%
2025/8/15	2.0650%
2025/8/18	2.1300%
2025/8/19	2.1100%
平均	2.0787%

债券存续期内每年还本付息时需按还本付息总额缴纳万分之零点五的还本付息服务费。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 3-6 债券还本付息表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025 年		1,500		1,500	2.33%		
2	2026 年	1,500			1,500	2.33%	35	35
3	2027 年	1,500			1,500	2.33%	35	35
4	2028 年	1,500			1,500	2.33%	35	35
5	2029 年	1,500			1,500	2.33%	35	35
6	2030 年	1,500			1,500	2.33%	35	35

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
7	2031 年	1,500			1,500	2.33%	35	35
8	2032 年	1,500			1,500	2.33%	35	35
9	2033 年	1,500			1,500	2.33%	35	35
10	2034 年	1,500			1,500	2.33%	35	35
11	2035 年	1,500			1,500	2.33%	35	35
12	2036 年	1,500			1,500	2.33%	35	35
13	2037 年	1,500			1,500	2.33%	35	35
14	2038 年	1,500			1,500	2.33%	35	35
15	2039 年	1,500			1,500	2.33%	35	35
16	2040 年	1,500			1,500	2.33%	35	35
17	2041 年	1,500			1,500	2.33%	35	35
18	2042 年	1,500			1,500	2.33%	35	35
19	2043 年	1,500			1,500	2.33%	35	35
20	2044 年	1,500			1,500	2.33%	35	35
21	2045 年	1,500		1,500	-	2.33%	34	1,534
	合计		1,500	1,500			699	2,199

②市场化融资应付利息

根据可行性研究报告及委托方实际情况，本项目拟使用市场化融资 73,700 万元，其中 2025 年提款 5,500 万元，2026 年提款 20,000 万元，2027 年提款 20,000 万元，2028 年提款 24,000 万元，2029 年内提款 4,200 万元。融资期限为 15 年期，参考可研报告贷款利率为 3.2%，在融资存续期内每半年支付一次利息，分期还本。分年度还本付息明细如下：

表 3-7 市场化融资应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025 年	-	5,500	-	5,500	3.20%	44	44
2	2026 年	5,500	20,000	-	25,500	3.20%	496	496

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
3	2027 年	25,500	20,000	-	45,500	3.20%	1,136	1,136
4	2028 年	45,500	24,000	-	69,500	3.20%	1,840	1,840
5	2029 年	69,500	4,200	1,439	72,261	3.20%	2,291	3,730
6	2030 年	72,261	-	5,572	66,689	3.20%	2,312	7,884
7	2031 年	66,689	-	6,890	59,799	3.20%	2,134	9,024
8	2032 年	59,799	-	7,467	52,332	3.20%	1,914	9,381
9	2033 年	52,332	-	7,706	44,626	3.20%	1,675	9,381
10	2034 年	44,626	-	8,139	36,487	3.20%	1,428	9,567
11	2035 年	36,487	-	8,399	28,088	3.20%	1,168	9,567
12	2036 年	28,088	-	8,947	19,141	3.20%	899	9,846
13	2037 年	19,141	-	8,405	10,736	3.20%	613	9,018
14	2038 年	10,736	-	8,655	2,081	3.20%	344	8,999
15	2039 年	2,081	-	2,081	0	3.20%	67	2,148
合计		-	73,700	73,700	-	-	18,361	92,061

(四) 项目收益与融资平衡分析

(1) 项目收益与融资平衡情况

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	融资			年度
			到期本金	到期利息	本息合计	可否平衡
1	2025 年		-		-	建设期
2	2026 年		-	35	35	
3	2027 年		-	35	35	
4	2028 年		-	35	35	
5	2029 年	2,215	-	35	35	
6	2030 年	7,919	-	35	35	可平衡
7	2031 年	9,059	-	35	35	可平衡
8	2032 年	9,416	-	35	35	可平衡
9	2033 年	9,416	-	35	35	可平衡

序号	年度	项目收益	融资			年度
			到期本金	到期利息	本息合计	可否平衡
10	2034 年	9,602	—	35	35	可平衡
11	2035 年	9,602	—	35	35	可平衡
12	2036 年	9,881	—	35	35	可平衡
13	2037 年	9,053	—	35	35	可平衡
14	2038 年	9,034	—	35	35	可平衡
15	2039 年	9,034	—	35	35	可平衡
16	2040 年	9,286	—	35	35	可平衡
17	2041 年	9,286	—	35	35	可平衡
18	2042 年	9,539	—	35	35	可平衡
19	2043 年	9,539	—	35	35	可平衡
20	2044 年	9,792	—	35	35	可平衡
21	2045 年	6,204	1,500	34	1,534	可平衡
合计		147,877	1,500	699	2,199	可平衡
本息覆盖倍数		67.25				

注：建设期利息由自有资金提供保障。

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 67.25，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。

（2）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

债券存续期内，本项目市场化融资资金收益与融资平衡情况如下表：

表 3-9 市场化融资资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收入					项目运营支出	专项债券到期本息	可用于偿还市场化融资的收入	市场化融资本息	年度可否平衡
		合计	经营性收入			政府补贴收入					
			小计	纳入政府性基金收入部分	纳入专项收入部分						
1	2025 年	-	-	-	-	-	-	-	-	44	建设期
2	2026 年	-	-	-	-	-	-	-35	-35	496	
3	2027 年	-	-	-	-	-	-	-35	-35	1,136	
4	2028 年	-	-	-	-	-	-	-35	-35	1,840	
5	2029 年	2,786	2,786	-	2,786	-	571	2,180	35	3,730	
6	2030 年	9,909	9,909	-	9,909	-	1,990	7,884	35	7,884	可平衡
7	2031 年	11,325	11,325	-	11,325	-	2,266	9,024	35	9,024	可平衡
8	2032 年	12,940	12,940	-	12,940	-	3,524	9,381	35	9,381	可平衡
9	2033 年	12,940	12,940	-	12,940	-	3,524	9,381	35	9,381	可平衡
10	2034 年	13,141	13,141	-	13,141	-	3,539	9,567	35	9,567	可平衡
11	2035 年	13,141	13,141	-	13,141	-	3,539	9,567	35	9,567	可平衡
12	2036 年	13,441	13,441	-	13,441	-	3,560	9,846	35	9,846	可平衡
13	2037 年	13,441	13,441	-	13,441	-	4,388	9,018	35	9,018	可平衡
14	2038 年	13,741	13,741	-	13,741	-	4,707	8,999	35	8,999	可平衡
15	2039 年	13,741	13,741	-	13,741	-	4,707	8,999	35	2,148	可平衡
16	2040 年	14,042	14,042	-	14,042	-	4,756	9,251	35		可平衡

序号	年度	项目收入				项目运营	专项债券	可用于偿	市场化融	年度可否
		14,042	14,042	14,042	14,042					
17	2041年					4,756	35	9,251		可平衡
18	2042年	14,342	14,342	14,342	14,342	4,803	35	9,504		可平衡
19	2043年	14,342	14,342	14,342	14,342	4,803	35	9,504		可平衡
20	2044年	14,643	14,643	14,643	14,643	4,851	35	9,757		可平衡
21	2045年	9,762	9,762	9,762	9,762	3,558	1,534	4,670		可平衡
合计		211,719	211,719	211,719	211,719	63,842	2,199	145,678	92,061	可平衡
本息覆盖倍数		1.58								

综上，扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益中剩余能用于偿还市场化融资的专项收入部分，对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为 1.58，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为 1.57。

（3）分账管理

债券存续期内，本项目的经营性收入 211,719 万元。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保或承诺。

（五）项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.57 倍，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 67.25，偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.58，可以实现项目收益和融资的自求平衡。