

2026 年深圳市政府专项债券（二十九期）  
深圳市福田区香蜜湖新金融中心  
园区基础设施建设项目（续发）

项目实施方案

深圳市福田区政府物业管理中心  
2026 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	- 6 -
(四) 本次计划发行专项债券情况	- 6 -
二、事前绩效评估	- 7 -
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	- 7 -
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度	- 8 -
(三) 项目资金来源和到位可行性	- 8 -
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	- 8 -
(五) 债券资金需求合理性	- 9 -
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	- 9 -
(七) 绩效目标合理性	- 10 -
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项	- 12 -
(九) 整体结论	- 12 -
三、项目投资概算、资金筹措方案及使用计划	- 13 -
(一) 投资概算	- 13 -
(二) 筹措方案	- 15 -
(三) 资金使用计划	- 15 -
四、项目收益与融资平衡情况	- 17 -
(一) 项目预期成本收益	- 17 -
(二) 融资收益平衡情况	- 29 -
(三) 债券资金管理	- 33 -
五、项目风险评估	- 34 -
(一) 潜在风险及控制措施	- 34 -
(二) 项目单位对项目资产的承诺	- 35 -
六、其他需要说明的事项	- 36 -



## 一、项目概况

### （一）项目情况

项目名称: 深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发）

实施主体: 深圳市福田区城市管理和综合执法局、深圳市福田区水务综合事务中心、深圳市福田区建筑工务署、深圳市福田区公共文化体育发展中心

主管部门: 深圳市福田区政府物业管理中心

项目地点: 深圳市福田区

开工时间: 2021 年

预计竣工时间: 2027 年

项目内容: 深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发）（以下简称本项目）共包括 6 个子项目，各子项目具体情况如下:

#### 1. 深圳金融科技研究院建设工程

该子项目建设用地面积 3,523.00 平方米，总建筑面积 76,503.09 平方米，其中地上面积 62,503.12 平方米，地下建筑面积 13,999.97 平方米，建筑总高度暂定 199.75 米。主要内容包括: 原用地范围内建筑物拆除; 地上 41 层，内设教育培训用房、教育科研用房、教育科研辅助用房、公用设施用房、生活服务用房等; 地下 4 层，包括地下停车库、设备用房、生活服务用房、人防区域等; 概算批复总投资 116,302 万元。

## 2. 香蜜湖水库改建及片区生态修复工程<sup>1</sup>

该子项目建设地点位于福田区香蜜湖北区香蜜湖水库及库周。主要建设内容包括：除险加固工程、大坝改建工程、库岸改造及生态修复工程、库区补水工程、库底清淤工程；概算批复总投资 12,663 万元。

## 3. 中轴云廊改造项目

该子项目建设地点位于福田区皇庭广场屋顶。主要建设内容为对皇庭广场屋顶室内空间进行改造，改造面积 4,363.2 平方米，包括 24 小时书屋、配套用房、美术馆、光影艺术空间、多功能厅、领养空间等；概算批复总投资 2,410 万元。

## 4. 梅香里人才住房项目东侧市政路工程

该子项目位于梅香里人才住房项目东侧，特发小区西侧，道路呈南北走向，北起北环大道辅道，南至侨香路。道路红线宽 12 米，道路全长约 501 米。道路等级为城市支路、双向 2 车道，设计速度 20 公里/小时。建设内容包括：道路工程、交通工程、照明工程、电力通信工程、给排水工程、燃气工程、管线迁改工程等；概算批复总投资 2,874 万元。

## 5. 香岭一街（侨香路至香岭北街）市政工程

该子项目位于福田区侨香路辅路福田区交通局旁，主要建设内容包括：152 米的道路、交通工程、给排水工程、燃气工程、电气工程、交通疏解等；概算批复总投资 2,149 万元。

---

1 原名香蜜湖水库改建及片区生态修复一期工程

## 6. 市民中心周边公厕及垃圾站改造工程

该子项目拟对市民中心 3 号、4 号、6 号、田面公厕等 4 个公厕及桑达垃圾站进行升级改造，建设内容包括：在主要立面设置醒目协调的标识系统，公厕内增加一体式洗手台及儿童洗手台、男/女厕蹲位、一体化除臭设备等设施，同时严格遵照最新的《深圳市城市规划标准与准则》配建/改造第三卫生间，并在符合条件的 4 号和 6 号公厕设立母婴室等；对垃圾站内部进行改造和装饰，增加压缩及除臭设备、垃圾处理区域满铺钢板等；概算批复总投资 975 万元。

### （二）项目立项情况或实施依据

本项目均已完成立项审批等相关程序，具体立项文件及实施依据如下：

#### 1. 国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

➤ 《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）；

➤ 《关于组织申报 2023 年地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2022〕873 号）；

➤ 《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）；

➤ 《关于印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 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)；

➤《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》(财库〔2020〕43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)；

➤《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)；

➤《关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23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》(财预〔2017〕89号)；

➤《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》(国家发展改革委、建设部：发改投资〔2006〕1325号)；

➤《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》(2019年8月9日)；

➤《深圳市建设中国特色社会主义先行示范区的行动方案(2019-2025)》；

➤国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

## 2. 项目立项文件及实施依据：

➤《福田区发展和改革局关于深圳金融科技研究院建设工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕847号)；

➤《福田区发展和改革局关于香蜜湖水库改建及片区生态

修复一期工程可行性研究报告的批复》（深福发改〔2024〕233号）；

➤《福田区发展和改革局关于香蜜湖水库改建及片区生态修复工程总概算的批复》（深福发改〔2025〕55号）；

➤《福田区发展和改革局关于中轴云廊改造项目建议书的批复》（深福发改〔2023〕327号）；

➤《福田区发展和改革局关于中轴云廊改造项目总概算的批复》（深福发改〔2024〕125号）；

➤《福田区发展和改革局关于梅香里人才住房项目东侧市政路工程建议书的批复》（深福发改〔2021〕542号）；

➤《福田区发展和改革局关于梅香里人才住房项目东侧市政路工程总概算的批复》（深福发改〔2023〕223号）；

➤《福田区发展和改革局关于竹子林一路(侨香路至香岭一街)市政工程建议书的批复》（深福发改〔2021〕190号）<sup>2</sup>；

➤《福田区发展和改革局关于香岭一街(侨香路至香岭北街)市政工程总概算的批复》（深福发改〔2022〕29号）；

➤《福田区发展和改革局关于市民中心周边公厕及垃圾站改造工程建议书的批复》（深福发改〔2023〕119号）；

➤《福田区发展和改革局关于市民中心周边公厕及垃圾站改造工程总概算的批复》（深福发改〔2023〕347号）；

➤项目单位提供的其他相关材料。

---

<sup>2</sup> 项目原名为竹子林一路（侨香路至香岭一街）市政工程。



### （三）项目主体

深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发），主管部门为深圳市福田区政府物业管理中心，其中深圳金融科技研究院建设工程、梅香里人才住房项目东侧市政路工程、香岭一街（侨香路至香岭北街）市政工程实施主体为深圳市福田区建筑工务署，香蜜湖水库改建及片区生态修复工程实施主体为深圳市福田区水务综合事务中心，中轴云廊改造项目实施主体为深圳市福田区公共文化体育发展中心，市民中心周边公厕及垃圾站改造工程实施主体为深圳市福田区城市管理和综合执法局。

### （四）本次计划发行专项债券情况

深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发），计划于 2026 年 6 月（本期）通过发行专项债券筹集资金共计 9,900 万元，期限 15 年。债券利率参考本方案测算日的前五日 15 年期国债收益率平均值，上浮 15 个基点，即按 2.19% 进行测算，债券利息在债券存续期内每半年支付一次，后五年等额还本。

## 二、事前绩效评估

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

中共中央、国务院《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》指出，深圳应成为高质量发展高地和可持续发展先锋，建成现代化经济体系，营造稳定公平透明、可预期的国际一流法治化营商环境，建成现代化国际化创新型城市。到 2035 年，深圳高质量发展成为全国典范，城市综合经济竞争力世界领先。

本项目为深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发），具体包括深圳金融科技研究院建设工程、香蜜湖水库改建及片区生态修复工程、中轴云廊改造项目、梅香里人才住房项目东侧市政路工程、香岭一街（侨香路至香岭北街）市政工程、市民中心周边公厕及垃圾站改造工程。本项目建成后，将提高深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区的便利性和运营效率，改善经营环境和发展条件，符合福田区城市经济发展的整体规划要求，也符合城市发展便民利民的初衷，有利于跑好先行示范区建设的“第一程”。综上，本项目实施具备必要性、公益性。

本项目收入来源包括子项目深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园、办公区域、餐厅及会议室部分经营收入，子项目中轴云廊改造项目部分场地使用费收入以及政府补贴收入等，根据资金平衡测算分析，项目预计本息资金覆盖倍数可达到 1.23 倍，能够满足专项债券还本付息的需求。故项目实施具备收益性。

## （二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目符合国家相关法律法规和政策，符合深圳市相关法律法规和政策，已获得发改部门批复通过，且已取得相关用地规划、建设工程规划、施工许可等。

本项目已进行较为全面的前期规划、可行性研究与收入成本测算，项目单位在建设规划、招标采购、运营管理等方面具备较强经验和执行力。项目投资合规，同时具备一定的成熟度。

## （三）项目资金来源和到位可行性

本项目动态总投资约 138,373 万元，静态总投资 137,373 万元，计划投入财政资金约 92,000 万元，需要通过发行专项债券筹集资金共计约 46,373 万元，其中，本项目已于 2022 年—2024 年发行专项债券合计约 19,073 万元，已于 2025 年发行专项债券 10,300 万元，已于 2026 年 2 月发行专项债券 2,800 万元，已于 2026 年 4 月发行专项债券 1,800 万元，已于 2026 年 5 月发行专项债券 2,500 万元；计划于 2026 年 6 月（本期）发行专项债券 9,900 万元，剩余资金依据区财政要求使用财政资金或申请专项债券资金，按照年度建设资金需求逐年到位。

## （四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目将逐年分批完工，预计完工后对提升福田区香蜜湖新金融中心园区公共基础设施水平具有重要意义。在项目存续期内，区政府拟安排子项目深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园、办公区域、餐厅及会议室部分经营收入，子项目中轴云廊改造项目

部分场地使用费收入以及政府补贴收入等作为还本付息主要来源。根据资金平衡测算分析，本息资金覆盖倍数可达到 1.23 倍。能够满足专项债券还本付息的需求。

#### （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，本项目计划通过发行专项债券筹集资金。本项目已考虑运营收益、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券可降低融资成本，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案，申请本次债券需求合理。

#### （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划为在还本付息年份内，区政府拟安排子项目深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园、办公区域、餐厅及会议室部分经营收入，子项目中轴云廊改造项目部分场地使用费收入以及政府补贴收入等作为还本付息主要来源。依据项目相关的收入可以测算得出本项目未来用于还本付息的收益可以覆盖债券还本付息，偿债计划具备可行性。

项目偿债风险点如下：

##### 1. 项目建设相关风险

在工程项目建设期间，可能因项目设计方案变化、项目单位的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平、工程事故等因素造成项目实施进度的延迟，导致项目不能按时完

成、工程投资增加。另外，本项目位于我国华南地区，台风、雷雨天气多发，可能对项目建设过程产生一定影响，进而影响偿债计划。

## 2. 收益风险

本次专项债券还本付息来源主要为子项目深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园、办公区域、餐厅及会议室部分经营收入，子项目中轴云廊改造项目部分场地使用费收入以及政府补贴收入等。收入水平受市场需求影响大，如果未来经济环境恶化或市场竞争加剧，可能导致出租率下降或租金水平不如预期，从而影响偿债资金来源。

## 3. 政策风险

若国家针对专项债券发行政策进行调整，可能影响后续债券发行和偿还计划。

### （七）绩效目标合理性

本次产业园区基础设施建设项目由深圳市福田区政府物业管理中心统筹，从运行成本、管理效率、履职效能、社会效应、可持续发展能力和服务对象满意度等方面综合考虑，同时积极围绕预算管理的主要内容和环节，本项目绩效目标中肯且合理。

表 2 专项债券项目绩效目标表

（2026 年度）

项目名称	深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设 项目（续发）	投向领域	产业园区基础设施
项目主管部门	深圳市福田区 政府物业管理中心	项目单位	深圳市福田区城市管理和 综合执法局、深圳市福田区

			水务综合事务中心、深圳市福田区建筑工务署、深圳市福田区公共文化体育发展中心	
政策依据	《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）；《关于组织申报2023年地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2022〕873号）；《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）；《关于印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61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）；《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43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）；《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）；《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23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》（财预〔2017〕89号）；国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。			
计划开工时间	2021年	计划竣工时间	2027年	
项目实施内容	本项目包含深圳金融科技研究院建设工程、香蜜湖水库改建及片区生态修复工程、中轴云廊改造项目等6个子项目，建设内容包括：教育培训用房、教育科研用房、教育科研辅助用房、公用设施用房、生活服务用房、地下停车库、设备用房、生活服务用房、人防区域；除险加固工程、大坝改建工程、库岸改造及生态修复工程、库区补水工程、库底清淤工程；24小时书屋、配套用房、美术馆、光影艺术空间、多功能厅；道路工程、交通工程、照明工程、电力通信工程、给排水工程、燃气工程、管线迁改工程；公厕及垃圾站进行升级改造，包括一体式洗手台及儿童洗手台、一体化除臭设备等设施、配建/改造第三卫生间、设立母婴室等。			
总体资金需求	债券资金需求：46,373万元；其他资金：92,000万元	年度资金需求	债券资金需求：17,000万元；其他资金：3,994万元	
以前年度发行债券情况	本项目已于2022年发行专项债券2,952万元，已于2024年调整发行专项债券约16,121万元，已于2025年发行专项债券10,300万元，已于2026年2月发行专项债券2,800万元，已于2026年4月发行专项债券1,800万元，已于2026年5月发行专项债券2,500万元。			
年度绩效目标	通过实施深圳金融科技研究院建设工程、中轴云廊改造等项目，建设办公用房、业务用房、科研用房等，改造皇庭广场屋顶室内空间、给排水电气配套工程等内容，有助于支持市、区重点项目落户福田，盘活公共空间资源，打造湾区级的公共文化艺术空间，促进福田区域内外文化交流，提升城市活力、艺术品位和文化影响力。			
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	新建建筑面积	≤7.74万平方米
			整体建设进程	99%
		质量指标	已完工部分验收合格率	100%
			已完工部分验收及时率	100%
		时效指标	项目按计划开工率	100%

	成本指标	项目投资金额	$\geq 14,900$ 万元, $\leq 20,586$ 万元
效益指标	经济效益指标	不适用	不适用
	社会效益指标	金融行业发展贡献性	满足需求,提供金融行业交流平台
	生态效益指标	筑牢香蜜湖片区防洪安全屏障、改善香蜜湖水质	积极有效
	可持续影响指标	设计使用年限	10年—50年
	服务对象满意度指标	居民满意度	$> 90\%$
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	$\geq 1$
	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%

(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。

### 三、项目投资概算、资金筹措方案及使用计划

#### （一）投资概算

根据项目批复文件等相关材料，本项目开发建设总成本为 137,373 万元，详细数据如下表所示：

表 3-1 建设期投资安排表

单位：人民币万元

项目	截至 2023 年底	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发）	26,221.98	17,756.00	16,050.00	20,586.00	56,759.02	137,373.00

注：上述数据来源于项目单位提供的批复，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。

本项目拟采用发行债券的方式进行融资，结合项目实际情况，计划投入财政资金约 92,000 万元，占调整后总投资的比例约 66%，截至 2025 年底项目累计投入财政资金约 30,662 万元；未来年度计划的财政资金投入，若条件允许，在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，也可考虑发行债券方式筹集。

为保障建设期间资金需求，本项目需要通过发行专项债券筹集资金共计约 46,373 万元，其中，本项目已于 2022 年—2024 年发行专项债券合计约 19,073 万元（已发行债券资金的还本付息已安排相应收入实现融资平衡，本方案暂不考虑），已于 2025 年 7 月发行专项债券 6,500 万元，已于 2025 年 11 月发行专项债券 3,800 万元，已于 2026 年 2 月发行专项债券 2,800 万元，已于 2026 年 4 月发行专项债券 1,800 万元，已于 2026 年 5 月发行专项债券 2,500 万元；计划于 2026 年 6 月（本期）发行专项债



券 9,900 万元。剩余资金依据区财政要求使用财政资金或申请专项债券资金，按照年度建设资金需求逐年到位。

2025 年已发行债券票面利率分别为 1.84%、2.34%，2026 年已发行债券票面利率分别为 2.30%、2.29%和 2.17%，本期债券利率参考本方案测算日的前五日 15 年期国债收益率平均值，上浮 15 个基点，即按 2.19%进行测算，利息每半年支付一次，后五年等额还本。经重新计算，本项目总投资调整为约 138,373 万元，具体如下表所示：

表 3-2 项目总投资构成表

单位：人民币万元		
序号	项目	金额
1	建设投资	137,373.00
2	建设期利息	982.06
3	债券发行费	16.38
4	发行登记服务费	1.75
5	债券还本付息服务费	0.049
6	项目总投资	138,373.24

注 1：债券发行费用包括发行费和发行登记服务费。分别按照债券发行额的万分之六、十万分之六点四测算；债券还本付息服务费，按照当年还本付息总额的十万分之五测算。

注 2：由于本方案数据取整/保留 2 位小数呈现，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。

本项目建设期持续至 2027 年，截至 2023 年底已完成投资以及后续年度的综合建设进度分别为 18.95%、12.83%、11.60%、15.17%和 41.44%。

结合各子项目建设投资规模及建设进度，项目总体的资金使用计划如下表所示：

表 3-3 建设期投资安排表

单位：人民币万元

序号	项目	截至 2023 年底	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	建设投资	26,221.98	17,756.00	16,050.00	20,586.00	56,759.02	137,373.00
2	建设期利息	-	-	-	396.86	585.20	982.06
3	债券发行费用	-	-	6.84	11.29	-	18.13
4	债券还本付息服务费	-	-	-	0.020	0.029	0.049
5	合计	26,221.98	17,756.00	16,056.84	20,994.17	57,344.25	138,373.24

### （二）筹措方案

本项目建设资金来源于财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。本项目财政资金为调整后总投资的约 66%，共计约 92,000 万元，按照年度资金需求逐年到位。

结合项目资金需求及财政资金到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，本项目计划于 2026 年 6 月（本期）通过发行专项债券筹集资金共计 9,900 万元。上述财政资金和专项债券资金的具体投入计划如下表所示：

表 3-4 项目资金筹措情况表

单位：人民币万元

项目总投资 (静态)	项目总投资 (动态)	财政资金 (动态)	单位自有 资金	专项债券融资			市场化 融资	其他
				本次发行 专项债券 金额	以前发行 专项债券 金额	计划以后发 行专项债券 金额		
137,373	138,373	92,000	-	9,900	36,473	-	-	-

注：计划以后发行专项债券金额待定，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券筹集。

### （三）资金使用计划

本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表：

表 3-5 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	截至 2023 年底	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措						
财政资金	23,269.98	1,634.82	5,756.84	3,994.17	57,344.25	92,000.06
债券发行	2,952.00	16,121.18	10,300.00	17,000.00	—	46,373.18
加：上年留存资金	—	—	—	—	—	—
合计	26,221.98	17,756.00	16,056.84	20,994.17	57,344.25	138,373.24
资金使用						
建设资金使用金额合计	26,221.98	17,756.00	16,056.84	20,994.17	57,344.25	138,373.24
资金余额 (资金筹措—资金使用)	—	—	—	—	—	—

## 四、项目收益与融资平衡情况

### （一）项目预期成本收益

本项目逐年分批完工，在债券存续期内，行业主管部门深圳市福田区政府物业管理中心统筹承担还本付息责任，各项目业主具体承担还本付息责任。

为保障本项目还本付息，在还本付息年份内，区政府拟安排子项目深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园、办公区域、餐厅及会议室部分经营收入，子项目中轴云廊改造项目部分场地使用费收入以及政府补贴收入等作为还本付息主要来源，具体安排如下：

#### 1. 项目收入测算

##### （1）深圳金融科技研究院建设工程<sup>3</sup>经营收入

根据项目单位提供的材料，深圳金融科技研究院建设工程收入来源主要包括屋顶花园、办公区域、餐厅和会议室经营收入。根据本期债券还本付息需要，拟安排该项目部分经营收入用于债券还本付息。深圳金融科技研究院收入测算如下：

##### ①屋顶花园经营收入

深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园净面积约 940 平方米，可作为展陈空间。参考周边其他物业出租价格，出租单价暂按每平方米 67 元/月计算，出租率按照 77%<sup>4</sup>暂估，暂不考虑增长

---

3 深圳金融科技研究院为政府产权物业。

4 参考莱坊《深圳甲级写字楼市场季度报告》：深圳甲级写字楼各细分市场 2024 年第二季度空置率，福田中心区为 15.6%，福田车公庙为 30.4%。

率。

## ②办公区域经营收入

深圳金融科技研究院建设工程共计 23 个办公层，面积扣除核心筒后约 1,000 平方米/层，可使用的净面积约为 2.3 万平方米，参考周边其他物业出租价格，出租单价暂按每平方米 114 元/月计算，出租率按照 77% 暂估，暂不考虑增长率。

## ③餐厅经营收入

深圳金融科技研究院建设工程 6、7 层为餐厅层，约 3,100 平方米，可用于出租作为厨房和就餐区域的面积约 900—1,200 平方米，暂按 900 平方米计算，参考周边其他物业出租价格，出租单价暂按每平方米 167 元/月计算，使用率为 77%，暂不考虑增长率。

## ④会议室经营收入

深圳金融科技研究院建设工程 3、4 层为会议室，使用面积约 1,850 平方米，参考周边其他物业出租价格，出租单价暂按每平方米 67 元/月计算，出租率按照 77% 暂估，暂不考虑增长率。

表 4-1 参考单价表

类型	参考物业及类型	租金水平 (元/平方米/月)	数据来源
屋顶花园	中国凤凰大厦-会议室	67	58 同城 安居客等
办公区域	京地大厦、卓越世纪中心-办公室	90-138	58 同城 安居客等
餐厅	皇庭广场、卓越世纪中心、博今商务广场-商铺	101-232	58 同城 安居客等
会议室	中国凤凰大厦-会议室	67	58 同城 安居客等

基于以上，考虑深圳金融科技研究院建设工程相关收入安排情况，本方案中拟安排部分经营收入共计 2,683 万元作为专项债券还款来源，详见下表：

表 4-2 深圳金融科技研究院建设工程相关收入

序号		项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1		屋顶花园经营收入	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	24
1.1		面积	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940
1.2		单价	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67
1.3		出租率	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%
2		办公区域经营收入	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423	1,009
2.1		面积	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000
2.2		单价	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114
2.3		出租率	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%
3		餐厅经营收入	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	58
3.1		面积	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900
3.2		单价	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167
3.3		出租率	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%
4		会议室经营收入	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	48
4.1		面积	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850
4.2		单价	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67
4.3		出租率	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%
5		经营收入合计	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734	1,139
6		用于本期债券收入	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	83

注：本期债券计划于 2026 年 6 月发行，2041 年收入暂按 5 个月计算。

## （2）中轴云廊改造项目场地使用费收入

根据中轴云廊改造项目概算批复、《中轴云廊社会化运营管理实施方案》（清智工程咨询（深圳）有限公司 2023 年 7 月）、《福田区中轴云廊社会化运营项目合同书》[甲方：深圳市福田区公共文化体育发展中心，乙方：可至（深圳）控股集团有限公司]，项目拟对皇庭广场屋顶室内空间<sup>5</sup>进行改造，改造面积 4,363.2 平方米，改造完成后乙方按约定向甲方支付场地使用费，第一个运营年（本方案假定为 2026 年）场地使用费标准按照 55 元/平方米/月计算，其后每个运营年场地使用费标准按照上一场地使用费标准的 3%递增，运营期 10 年，甲方给予乙方 5 个月的免租期。本方案中拟安排中轴云廊改造项目 2028 年—2035 年场地使用费共计约 2,717 万元作为专项债券还款来源，详见下表：

表 4-3 中轴云廊改造项目场地使用费

单位：平方米、元/平方米/月、人民币万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	场地使用费收入	167.98	296.61	305.51	314.67	324.10
1.1	面积	4,363.20	4,363.20	4,363.20	4,363.20	4,363.20
1.2	单价	55.00	56.65	58.35	60.10	61.90
2	用于本期债券收入	-	-	305.51	314.67	324.10

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	场地使用费收入	333.84	343.84	354.15	364.78	375.72
1.1	面积	4,363.20	4,363.20	4,363.20	4,363.20	4,363.20
1.2	单价	63.76	65.67	67.64	69.67	71.76
2	用于本期债券收入	333.84	343.84	354.15	364.78	375.72

## （3）政府补贴收入

5 皇庭广场屋顶部分室内空间为政府产权物业。



为确保本项目专项债券还本付息，区政府拟安排政府补贴收入作为还款来源，债券存续期合计安排政府补贴收入 38,500 万元，详见项目收入成本表。

## 2. 项目成本及相关税费

### （1）运营成本

根据《福田区中轴云廊社会化运营项目合同书》[甲方：深圳市福田区公共文化体育发展中心，乙方：可至（深圳）控股集团有限公司]，合同约定由乙方开展经营活动及维护，乙方向政府方缴纳场地使用费。本方案安排深圳金融科技研究院部分出租收入作为还款来源，未来计划由第三方物业管理公司通过向承租单位收取物业管理费并负责金融科技研究院所需日常维护。

### （2）税费

根据《福田区中轴云廊社会化运营项目合同书》，中轴云廊改造项目场地使用费收入作为非税收入上缴国库，暂不考虑税费。

增值税：根据《中华人民共和国增值税法》（中华人民共和国主席令第四十一号）相关规定，深圳金融科技研究院建设工程相关收入暂按一般计税方法处理，税率 9%。

附加税：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令（第五十一号））、《国务院关于实行分税制财政管理体制的决定》（国发〔1993〕85号）和《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号），城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，分别按增值税额

的 7%、3%、2%计取。

房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院令 588 号），依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%；深圳金融科技研究院建设工程相关收入涉及的房产税按照纳入本方案租金收入的 12%暂估。

印花税：根据《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月），深圳金融科技研究院建设工程相关收入涉及的印花税按照纳入本方案租金收入的 0.10%暂估。

城镇土地使用税：根据《深圳市地方税务局关于城镇土地使用税有关问题的公告》（深圳市地方税务局公告〔2016〕3 号）规定，土地使用税纳税人计税依据为实际占用的土地面积；根据《深圳市地方税务局关于调整我市城镇土地使用税纳税等级范围的公告》（深圳市地方税务局公告 2017 年第 3 号），深圳金融科技研究院建设工程涉及的土地适用税税额为 9 元/平方米，按照纳入本方案租金收入占比暂估。

### （3）财务费用

本项目财务费用包括债券发行费用、每年支付的利息以及还本付息服务费。

2025 年已发行债券票面利率分别为 1.84%、2.34%，2026 年已发行债券票面利率分别为 2.30%、2.29%和 2.17%，本期债券利率参考本方案测算日的前五日 15 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基点，即按 2.19%进行测算。债券发行费用包括发行费

和发行登记服务费，分别暂按发行债券金额的万分之六和万分之零点六四进行测算；债券存续期内每年还本付息时需交纳还本付息服务费，为还本付息金额的十万分之五。

专项债券还本付息情况见下表：

表 4-4 专项债券还本付息表（全部债券）

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
期初专项债券余额	-	10,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00
本期增加	10,300.00	17,000.00	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	396.86	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20
本期还款	-	396.86	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	-	396.86	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20
期末专项债券余额	10,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
期初专项债券余额	27,300.00	27,300.00	27,300.00	26,540.00	23,240.00	19,940.00	16,640.00	6,840.00	-
本期增加	-	-	-	-	-	-	-	-	27,300.00
利息支出	585.20	585.20	585.20	539.30	465.27	391.24	317.22	75.86	8,037.74
本期还款	585.20	585.20	1,345.20	3,839.30	3,765.27	3,691.24	10,117.22	6,915.86	35,337.74
其中：还本	-	-	760.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	9,800.00	6,840.00	27,300.00
付息	585.20	585.20	585.20	539.30	465.27	391.24	317.22	75.86	8,037.74
期末专项债券余额	27,300.00	27,300.00	26,540.00	23,240.00	19,940.00	16,640.00	6,840.00	-	-

表 4-4 专项债券还本付息表（本期债券）

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
期初专项债券余额	-	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00
本期增加	9,900.00	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	108.41	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81
本期还款	108.41	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	108.41	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81
期末专项债券余额	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
期初专项债券余额	9,900.00	9,900.00	9,900.00	7,920.00	5,940.00	3,960.00	1,980.00	-
本期增加	-	-	-	-	-	-	-	9,900.00
利息支出	216.81	216.81	195.13	151.77	108.41	65.04	21.68	2,818.53
本期还款	216.81	216.81	2,175.13	2,131.77	2,088.41	2,045.04	2,001.68	12,718.53
其中：还本	-	-	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	9,900.00
付息	216.81	216.81	195.13	151.77	108.41	65.04	21.68	2,818.53
期末专项债券余额	9,900.00	9,900.00	7,920.00	5,940.00	3,960.00	1,980.00	-	-

注：本期债券为 15 年期，每半年付息一次，后五年等额还本。

### 3. 项目损益情况

本项目以子项目深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园、办公区域、餐厅及会议室部分经营收入，子项目中轴云廊改造项目部分场地使用费收入以及政府补贴收入等作为还本付息主要来源，债券存续期间的项目损益详见下表：

表 4-5 项目收入成本表

单位：人民币万元

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	项目收入							
1	深圳金融科技研究院工程经营收入	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2	中轴云廊改造项目场地使用费收入	305.51	314.67	324.10	333.84	343.84	354.15	364.78
3	政府补贴收入	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00
4	收入合计	3,255.51	3,264.67	3,274.10	3,283.84	3,293.84	3,304.15	3,314.78
二	项目成本及税费	40.94	40.94	40.94	40.94	40.94	40.94	40.94

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
一	项目收入								
1	深圳金融科技研究院工程经营收入	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	83.00	2,683.00
2	中轴云廊改造项目场地使用费收入	375.72	-	-	-	-	-	-	2,716.61
3	政府补贴收入	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	38,500.00
4	收入合计	3,325.72	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,833.00	43,899.61
二	项目成本及税费	40.94	40.94	40.94	40.94	40.94	40.94	16.99	549.21

## （二）融资收益平衡情况

### 1. 现金流模拟测试分析

本项目逐年分批完工，在债券存续期内，行业主管部门深圳市福田区政府物业管理中心统筹承担还本付息责任。为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排子项目深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园、办公区域、餐厅及会议室部分经营收入，子项目中轴云廊改造项目部分场地使用费收入以及政府补贴收入等作为还本付息主要来源。

本项目本次计划申请 2026 年专项债券 9,900 万元。根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本项目综合本息覆盖倍数可达到 1.23 倍。债券存续期内现金流模拟测试情况详见下表：



表 4-6 现金流模拟测试表

单位：人民币万元

项目	截至 2023 年底	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	23,269.98	1,634.82	5,756.84	3,994.17	57,344.25	-	-	-	-	-
债券资金流入	2,952.00	16,121.18	10,300.00	17,000.00	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	3,255.51	3,264.67	3,274.10	3,283.84	3,293.84
现金流入总额	26,221.98	17,756.00	16,056.84	20,994.17	57,344.25	3,255.51	3,264.67	3,274.10	3,283.84	3,293.84
现金流出										
建设期资金流出	26,221.98	17,756.00	16,050.00	20,586.00	56,759.02	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	40.94	40.94	40.94	40.94	40.94
债券还本付息	-	-	-	396.86	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20
债券发行费用	-	-	6.84	11.29	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	-	-	-	0.02	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
现金流出总额	26,221.98	17,756.00	16,056.84	20,994.17	57,344.25	626.17	626.17	626.17	626.17	626.17
现金净流量										
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	2,629.34	2,638.50	2,647.93	2,657.67	2,667.67
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	2,629.34	5,267.84	7,915.77	10,573.44	13,241.11

表 4-6 现金流模拟测试表 (续)

单位: 人民币万元

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
现金流入										
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92,000.06
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,373.18
运营期现金流入	3,304.15	3,314.78	3,325.72	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,833.00	43,899.61
现金流入总额	3,304.15	3,314.78	3,325.72	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,833.00	182,272.85
现金流出										
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	137,373.00
运营期现金流出	40.94	40.94	40.94	40.94	40.94	40.94	40.94	40.94	16.99	549.21
债券还本付息	585.20	585.20	585.20	1,345.20	3,839.30	3,765.27	3,691.24	10,117.22	6,915.86	35,337.74
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.13
还本付息服务费	0.03	0.03	0.03	0.07	0.19	0.19	0.18	0.51	0.35	1.77
现金流出总额	626.17	626.17	626.17	1,386.21	3,880.43	3,806.40	3,732.37	10,158.66	6,933.19	173,279.85
现金净流量										
当年项目现金净流入	2,677.98	2,688.61	2,699.55	1,563.79	-930.43	-856.40	-782.37	-7,208.66	-4,100.19	-
期末项目累计现金结存额	15,919.09	18,607.71	21,307.26	22,871.05	21,940.62	21,084.22	20,301.86	13,093.19	8,993.00	-

## 2. 专项债券资金覆盖分析

考虑运营收益、债券利率等对债券偿债覆盖率<sup>6</sup>产生较大影响的各个因素，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述各因素进行敏感性分析和压力测试，分析各因素在有利及不利变动时，对专项债券本金和本息资金覆盖率的影响程度。压力测试的具体测算结果详见下表：

表 4-7 压力测试表

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.09	1.17	1.25	1.33	1.41	1.49	1.57
债券本息资金覆盖率	1.07	1.13	1.19	1.25	1.32	1.38	1.44
债券本息资金覆盖倍数	1.04	1.10	1.16	1.23	1.29	1.35	1.41
利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.34	1.34	1.33	1.33	1.32	1.32	1.32
债券本息资金覆盖率	1.27	1.26	1.26	1.25	1.25	1.25	1.24
债券本息资金覆盖倍数	1.24	1.24	1.23	1.23	1.22	1.22	1.21

基于上表，在项目运营收益或债券发行利率单独在 $\pm 15\%$ 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，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。

总体而言，本项目通过发行专项债券可实现较低成本融资，是现阶段解决融资问题的推荐方案。

<sup>6</sup> 其中，债券本金资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本金）+1，债券本息资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本息）+1，债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息。下同。

### （三）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国库，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. 影响项目风险因素如下

##### （1）项目建设相关风险

在工程项目建设期间，可能因项目设计方案变化、项目单位的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平、工程事故等因素造成项目实施进度的延迟，导致项目不能按时完成、工程投资增加。另外，本项目位于我国华南地区，台风、雷雨天气多发，可能对项目建设过程产生一定影响。

##### （2）收益风险

本次专项债券还本付息来源主要为子项目深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园、办公区域、餐厅及会议室部分经营收入，子项目中轴云廊改造项目部分场地使用费收入以及政府补贴收入等。收入水平受市场需求影响大，如果未来经济环境恶化或市场竞争加剧，可能导致出租率下降或租金水平不如预期，从而影响偿债资金来源。

##### （3）政策风险

若国家针对专项债券发行政策进行调整，可能影响后续债券发行，进而影响项目建设。

#### 2. 针对项目风险因素，风险防控措施如下

（1）提前规划，做好项目可行性分析，相关部门做好项目用地规划，注重项目可行性研究和科学管理，深入调研设计工程

方案，持续跟踪工程建设。招投标时从项目本身实际情况出发，选择有较高施工水平的施工队伍，以实现项目的顺利推进。针对环境相关的风险因素，提前对可能发生的灾害做好预判，并及时做好防范工作。

（2）精准定位业态、强化招商引驻，提升出租率与租金水平；及时调整经营策略，拓展产业服务、会议配套等增值收益，提高资产使用效率增强收入稳定性；持续优化配套环境与服务品质，提升资产竞争力，保障偿债资金稳定可靠。

（3）政策风险方面，本次债券的发行符合国家相关政策和法律法规，相关政策变化可能性较小。如发生政策调整，专项债券发行人将根据调整后的政策积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设运营后续资金，确保项目按期完工并顺利投入运营。

## （二）项目单位对项目资产的承诺

项目单位明确承诺，严格按照法律法规，及国家、省、市专项债券政策的要求，做好专项债券存续期内项目资产管理工作。

项目单位明确承诺，关于本次发行对应项目资产，在还清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

无。

