

**2026 年深圳市政府专项债券（二十九期）  
深圳市深汕特别合作区深汕枢纽配套工程、  
同步实施工程（续发）**

**项目实施方案**

**深圳市深汕特别合作区建筑工务署**

**2026 年 6 月**



# 目 录

一、项目概况 .....	- 31 -
(一) 项目情况 .....	- 31 -
(二) 项目立项情况或实施依据 .....	- 31 -
(三) 项目主体 .....	- 31 -
(四) 本次计划发行专项债情况 .....	- 31 -
二、事前绩效评估 .....	- 31 -
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性 .....	- 31 -
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度 .....	- 31 -
(三) 项目资金来源和到位可行性 .....	- 31 -
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性 .....	- 31 -
(五) 债券资金需求合理性 .....	- 31 -
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....	- 31 -
(七) 绩效目标合理性 .....	- 31 -
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项 .....	- 31 -
(九) 整体结论 .....	- 31 -
三、项目投资概算、资金筹措方案及使用计划 .....	- 31 -
(一) 投资概算 .....	- 31 -
(二) 筹措方案 .....	- 31 -
(三) 资金使用计划 .....	- 31 -
四、项目收益与融资平衡情况 .....	- 31 -
(一) 项目预期成本收益 .....	- 31 -
(二) 融资收益平衡情况 .....	- 31 -
(三) 债券资金管理 .....	- 31 -
五、项目风险评估 .....	- 31 -
(一) 潜在风险及控制措施 .....	- 31 -
(二) 项目主管部门对项目资产的承诺 .....	- 31 -
六、其他需要说明的事项 .....	- 31 -

## **一、项目概况**

### **（一）项目情况**

项目名称：深圳市深汕特别合作区深汕枢纽配套工程、同步实施工程（续发）（以下简称“本项目”）

实施主体：深圳市深汕特别合作区建筑工务署

主管部门：深圳市深汕特别合作区住房和城乡建设和水务局

项目内容：本项目位于深圳市深汕特别合作区赤石镇街道办，包括枢纽配套工程和同步实施工程。

枢纽配套工程包括小汽车停车场，小汽车停车库，出租车场、网约车场、公交车场、大巴车场、高架匝道、人行天桥、交通核、城市核的交通动线空间、城市中轴、承担铁路旅客集散的城市广场以及深汕之桥大屋盖（非铁路站房投影部分），总建筑面积约14.2万平方米。

同步实施工程主要为红线范围内为枢纽提供进出场功能的地面道路（里阳二路、里阳三路、里阳四路、里阳五路等）。

### **（二）项目立项情况或实施依据**

本项目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）；
- 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:**

- 《深汕枢纽配套工程、同步实施工程可行性研究报告》；
- 《深圳市深汕特别合作区发展改革和财政局关于深汕枢纽配套工程、同步实施工程立项的批复》（深汕发财函〔2022〕407号）；

➤《深圳市深汕特别合作区发展改革和财政局关于深汕枢纽配套工程、同步实施工程可行性研究报告的批复》（深汕发财函〔2022〕1848号）；

➤《国铁集团 广东省人民政府关于新建广州（新塘）至汕尾铁路深汕站 I 类变更设计及同步实施站房工程初步设计的批复》（铁鉴函〔2023〕226号）；

➤《国铁集团 广东省人民政府关于新建广州（新塘）至汕尾铁路深汕站站房及配套综合交通枢纽剩余工程初步设计的批复》（铁鉴函〔2023〕489号）；

➤其他项目相关材料。

### **（三）项目主体**

深圳市深汕特别合作区建筑工务署作为本项目的实施主体，负责履行项目建设过程中的相关手续，将严格按照国家规定的相关程序进行建设，建设完成后根据建设内容分别移交深圳市深汕特别合作区住房和城乡建设水务局、深圳市交通运输局深汕管理局、深圳市深汕特别合作区城市管理和综合执法局等部门开展后续工作。

### **（四）本次计划发行专项债券情况**

本项目已于 2023 年发行 20 年期专项债券 50,000 万元，于 2026 年 2 月发行 15 年期专项债券 10,000 万元，于 2026 年 5 月发行 15 年期专项债券 23,500 万元，2026 年本期计划申请 15 年期专项债券 23,900 万元，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，债券利息在债券存续期内每半年支付一次，2037 年—2041 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

#### 1. 必要性

根据《深汕特别合作区总体规划（2017-2035年）纲要》，深圳市深汕特别合作区作为深圳市主导规划建设合作区，注重产业空间布局优化，规划建设以深圳先进制造业集中承载区和人工智能产业集聚区为主的智造基地、具有区域影响力的海洋产业集聚区和辐射粤东的现代服务中心，以及面向粤港澳大湾区的休闲康养目的地，建立多元、复合、弹性的产业单元开发模式。构建两带、两区的产业格局，其中两带为沿海综合发展带、西部智造产业带，两区为以高铁枢纽、政务文化中心为依托的现代服务产业区和以鹅埠为中心的先进智造产业区。

对外交流是产业高质量发展的必要动力，交通枢纽是对外交流的主要窗口。深汕枢纽位于现代服务产业区，紧邻先进智造产业区，汇聚高铁、城际、地铁及道路等多层级多类型交通方式，使周边片区能够依托高铁快速直达深圳、香港、广州等核心城市及中南华东等广大区域，利用城际和城市轨道紧密连接深圳中心区。

深汕枢纽配套工程、同步实施工程是深汕枢纽铁路站房工程（深汕铁路深汕站、广汕铁路深汕站）的重要配套工程，与铁路站房工程、综合开发工程共同组成了深汕枢纽，是深圳市深汕特别合作区承接广深、辐射粤东的重要交通枢纽，是带动周边地区

发展的基础保障。本项目的建设可推动区域协调发展，有利于粤东区域快速发展，是珠三角城市群向粤东发展的桥头堡。因此，本项目建设是必要的。

## 2. 项目实施的公益性

本项目属于综合交通枢纽领域，建设内容包括小汽车停车场、小汽车停车库、出租车场、网约车场、公交车场、大巴车场、高架匝道、人行天桥等。项目的建设运营将产生广泛的社会效益，直接惠及公众并推动区域发展。因此，项目具备一定公益性。

## 3. 项目实施的收益性

本项目收入来源包括深汕枢纽配套工程、同步实施工程对应的停车费、充电桩服务费、广告费、商业租金，以及政府补助收入。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1.20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，符合深圳市相关法规和政策，已获得发改部门批复通过，且已取得相关许可，项目审批情况如下：

**1. 立项审批。**2022年8月19日，深圳市深汕特别合作区建筑工务署向深圳市深汕特别合作区发展改革和财政局提交《深汕枢纽配套工程、同步实施工程项目可行性研究报告》。2022年9月7日，深圳市深汕特别合作区发展改革和财政局下发《关于深

汕枢纽配套工程、同步实施工程可行性研究报告的批复》（深汕发财函〔2022〕1848号），原则上同意该建设项目。

**2. 规划审批。**2022年8月31日，深圳市深汕特别合作区建筑工务署向深圳市规划和自然资源局深汕管理局申请深汕枢纽配套工程、同步实施工程方案设计核查，2022年11月1日，深圳市规划和自然资源局深汕管理局下发《关于深汕枢纽配套工程和同步实施工程方案设计核查意见的复函》（深规划资源深汕函〔2022〕1614号）。

**3. 环评备案。**2023年8月26日，本项目《告知性备案回执》已经完成备案，备案号：深环深汕备〔2024〕016号。

**4. 施工许可。**2024年2月6日，中国铁路建设管理有限公司出具《中国铁路建设管理有限公司关于新建广州（新塘）至汕尾铁路深汕站站房及配套综合交通枢纽工程施工图审核报告咨询意见的函》，认为施工图设计深度、质量和图纸的系统性、完整性基本满足相关要求，工程投资控制在初步设计批复范围内。施工图审核工作符合相关规定和要求，同意施工图审核报告的结论意见。

《地基与基础工程开工报审表》（GD-C1-319）显示，建设单位中国铁路广州局集团有限公司站房（住房）建设指挥部深圳区域项目部已同意深汕站站房及配套综合交通枢纽工程SSZFSG2标段开工，开工日期2024年9月。

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，相关单位在建设规划、招标采购、运营管理等方面具备较强经验和执行力，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 196,761 万元，静态总投资约 188,357 万元，项目已于 2023 年发行 20 年期专项债券 50,000 万元，于 2026 年 2 月发行 15 年期专项债券 10,000 万元，于 2026 年 5 月发行 15 年期专项债券 23,500 万元，2026 年本期计划申请 15 年期专项债券 23,900 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**

本项目的实施有助于推动区域协调发展，有利于粤东区域快速发展，是珠三角城市群向粤东发展的桥头堡，对于实现深圳市深汕特别合作区发展战略有重要意义。本项目以深汕枢纽配套工程、同步实施工程对应的停车费、充电桩服务费、广告费、商业租金，以及政府补助收入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 1.20 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，本项目计划通过申请专项债券筹集资金。本项目已考虑项目运营收益、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**

本项目偿债计划为拟在还本付息年份内，安排深汕枢纽配套工程、同步实施工程对应的停车费、充电桩服务费、广告费、商业租金，以及政府补助收入作为债券偿债的主要来源。依据项目相关的运营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包括深汕枢纽配套工程、同步实施工程对应的停车费、充电桩服务费、广告费、商业租金，以及政府补助收入。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，可能导致运营收入水平等不如预期，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

本项目通过实施深汕枢纽同步及配套工程，包括小汽车停车场、小汽车停车库、出租车场、网约车场、公交车场、大巴车场、高架匝道、人行天桥等内容，有利于持续完善深圳市深汕特别合作区综合交通网络，推动深汕内外联系更加便捷顺畅、紧密高效；有利于推动深圳市深汕特别合作区的高质量发展，增强其作为粤港澳大湾区向东辐射的战略节点的作用。因此，绩效目标具备合理性。

2026 年度绩效目标：根据资金使用计划以及预计建设进度，综合得出相应绩效目标，详见下表：

**表 2-1 专项债券项目绩效目标表**  
**（2026 年度）**

项目名称	深圳市深汕特别合作区深汕枢纽配套工程、同步实施工程（续发）	投向领域	综合交通枢纽领域
项目主管部门	深圳市深汕特别合作区住房和城乡建设和水务局	项目单位	深圳市深汕特别合作区建筑工程务署
政策依据	《深圳市深汕特别合作区发展改革和财政局关于深汕枢纽配套工程、同步实施工程立项的批复》（深汕发财函〔2022〕407号）； 《深圳市深汕特别合作区发展改革和财政局关于深汕枢纽配套工程、同步实施工程可行性研究报告的批复》（深汕发财函〔2022〕1848号）； 《国铁集团 广东省人民政府关于新建广州（新塘）至汕尾铁路深汕站 I 类变更设计及同步实施站房工程初步设计的批复》（铁鉴函〔2023〕226号）； 《国铁集团 广东省人民政府关于新建广州（新塘）至汕尾铁路深汕站站房及配套综合交通枢纽剩余工程初步设计的批复》（铁鉴函〔2023〕489号）。		

计划开工时间		2023 年 3 月 28 日		计划竣工时间	2027 年 12 月 31 日
项目实施内容		本项目建设内容包括：小汽车停车场、小汽车停车库、出租车场、网约车场、公交车场、大巴车场、高架匝道、人行天桥等。			
总体资金需求		债券资金需求：107,400 万元； 其他资金：89,361 万元		年度 资金需求	债券资金需求：57,400 万元； 其他资金：14,824 万元
以前年度 发行债券情况		2023 年 2 月发行 20 年期专项债券 13,000 万元，票面利率 3.22%； 2023 年 9 月发行 20 年期专项债券 37,000 万元，票面利率 3.07%； 2026 年 2 月发行 15 年期专项债券 10,000 万元，票面利率 2.30%； 2026 年 5 月发行 15 年期专项债券 23,500 万元，票面利率 2.17%。			
年度绩效目标		通过实施深圳市深汕特别合作区深汕枢纽配套工程、同步实施工程，持续完善深圳市深汕特别合作区综合交通网络，推动区域内外联系更加便捷顺畅、紧密高效，推动深圳市深汕特别合作区高质量发展，进一步增强其作为粤港澳大湾区向东辐射的战略节点的作用。			
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	钢结构大屋顶完成率		100%
			机电设备安装完成率		55%
			幕墙安装完成率		85%
		质量指标	工程完成情况		合格
		时效指标	项目按计划开工率		100%
		成本指标	项目投资金额		≥ 57,400万元
	效益指标	经济效益指标	不适用		不适用
		社会效益指标	公共交通出行便利度		有效提升
		生态效益指标	不适用		不适用
		可持续影响指标	设计使用年限		50年—100年
		服务对象满意度指标	公众满意度		> 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		≥ 1（项目处于建设期的，通过项目运营收入、项目财政资金等保障付息）
		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约为 188,357 万元。详细数据如下表所示：

表 3-1 项目建设总成本表

单位：人民币万元

项目名称	截至 2023 年底	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
深圳市深汕特别合作区 深汕枢纽配套工程、同步 实施工程（续发）	50,000	-	705	70,000	67,652	188,357

注：本项目可研批复总投资为 210,454 万元，概算批复总投资为 188,357 万元，本方案的静态总投资为概算批复的金额。

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 89,361 万元，占调整后总投资的比例约 45%，截至 2025 年底项目累计投入财政资金约 4,067 万元。

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 107,400 万元，其中，本项目已于 2023 年发行专项债券合计 50,000 万元，已于 2026 年 2 月发行专项债券 10,000 万元，已于 2026 年 5 月发行专项债券 23,500 万元，2026 年本期计划申请专项债券 23,900 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。

2023 年已发行债券票面利率分别为 3.22%、3.07%，2026 年已发行债券票面利率为 2.30%、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。经重新计算，本项目总投资调整为约 196,761 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	188,357
2	建设期利息	8,322
3	债券发行费	74.44
4	发行登记服务费	6.87
5	债券还本付息服务费	0.42
6	项目总投资	196,761

注：1. 债券发行费用包括发行费和发行登记服务费。2023 年已发行债券发行费按照债券发行额的万分之八测算，2026 年已发行债券、本期债券发行费按照债券发行额的万分之六测算；发行登记服务费按照债券发行额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。2. 由于本方案数据四舍五入处理，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 25.54%、0.79%、1.15%、36.71% 和 35.81%。

结合本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	50,000	-	705	70,000	67,652	188,357
2	建设期利息	209	1,555	1,555	2,186	2,818	8,322
3	债券发行费用	43.20	-	-	38.11	-	81.31
4	债券还本付息服务费	0.01	0.08	0.08	0.11	0.14	0.42
5	合计	50,253	1,555	2,260	72,224	70,470	196,761

(二) 筹措方案

本项目动态总投资约 196,761 万元，静态总投资 188,357 万元，项目已于 2023 年发行专项债券 50,000 万元，于 2026 年 2 月发行专项债券 10,000 万元，于 2026 年 5 月发行专项债券 23,500 万元，2026 年本期计划申请专项债券 23,900 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资金，按照年度建设资金需求逐年到位。本项目资金筹措情况表如下：

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		
188,357	196,761	89,361 <sup>注</sup>	-	23,900	83,500	-	-	-

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	253	1,555	2,260	14,824	70,470	89,361
专项债券发行	50,000	-	-	57,400		107,400
加：上年留存资金	-	-	-	-	-	-
合计	50,253	1,555	2,260	72,224	70,470	196,761
资金使用						
建设资金使用金额合计	50,253	1,555	2,260	72,224	70,470	196,761
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

本项目的建设可推动区域协调发展，是深圳市深汕特别合作区承接广深、辐射粤东的重要支点，是珠三角城市群向粤东发展的桥头堡。为保障本项目还本付息，在还本付息年份内，深圳市深汕特别合作区管委会拟安排深汕枢纽配套工程、同步实施工程对应的停车费、充电桩服务费、广告费、商业租金，以及政府补助收入作为还本付息主要来源。具体安排如下：

#### 1. 项目运营收入

##### （1）停车费收入测算

深汕枢纽配套工程、同步实施工程规划建设停车位 1,391 个，综合参考深圳市深汕特别合作区、鲒门站及汕尾火车站社会停车场收费标准，停车费预估如下：

表 4-1 参考收费标准

名称	收费标准
深圳市深汕特别合作区车站、码头、口岸、公交枢纽站等配套停车设施	《深圳市深汕特别合作区发展改革和财政局关于明确我区机动车停放服务收费标准的通知》（深汕发财通〔2024〕21号）： 车站、码头、口岸、公交枢纽站等配套停车设施收费标准：小车-2 元/辆/小时；24 小时内最高限价为 20 元。
鲒门站前广场停车场（收费标牌价）	前 20 分钟免费； 前 2 小时收费 5 元（不足 2 小时按 2 小时计）； 后每小时增加 1 元（不足 1 小时按 1 小时计）； 每天（0:00-24:00）封顶 20 元。
汕尾火车站站前广场 <sup>注</sup>	进入停车场停放 30 分钟以内（含 30 分钟）车辆免费；停放 30 分钟以上至 6 小时以内（含 6 小时）6 元/辆，后每超 1 小时加收 1 元/辆（不足 1 小时按 1 小时计），每天（24 小时）收费最高不超过 20 元/辆。
注： <a href="http://static.nfapp.southcn.com/content/201612/21/c222680.html">http://static.nfapp.southcn.com/content/201612/21/c222680.html</a> 。	

①临时停车费按照 2 元/小时，24 小时内封顶 20 元计算，并考虑收费标准每 5 年增加 1 元；关于周转率，2028 年—2032 年按照白天 1 次、晚间 0.5 次预计，并考虑白天、晚间每 5 年增加 0.5 次；天数按照 360 天计算。

②考虑周边商户的长时间停车需求，在 2028 年—2032 年期间，按车位的 10%实行月卡制度，在 2033 年—2037 年期间，按车位的 12%实行月卡制度，在 2038 年—2043 年期间，按车位的 15%实行月卡制度；出租单价在 2028 年—2032 年按照 180 元/月预计，并考虑每 5 年增长 5%。

## **(2) 充电桩服务费收入**

根据《深汕枢纽配套工程、同步实施工程可行性研究报告》及相关材料，本项目完工后充电车位预计设置 30%，其中 60KW 快充 18 个，7KW 慢充约 399 个；充电桩服务费按照 0.5 元/KW·h 计算<sup>1</sup>，并考虑每三年增长 5%；每天工作 10 小时，同时率按照 0.1 预计，运营天数按照 360 天计算。

## **(3) 广告费收入**

深汕枢纽配套工程、同步实施工程建成后广告功能区展示面积预计有 5,220.49 平方米，按照每 48 平方米设置一个广告位预估，广告费用收费单价以深圳地铁广告单价平均值的 30%为基础，考虑通货膨胀等原因，出租单价预计每三年增长 5%。深圳市地

---

1 参考《我国充电桩运营行业发展现状、市场竞争及发展趋势分析》，服务费水平基本保持在 0.4-0.6 元/KW·h。

[https://mp.weixin.qq.com/s/yUu4Sam\\_gwbxJ9WBnEs6rA](https://mp.weixin.qq.com/s/yUu4Sam_gwbxJ9WBnEs6rA)。

铁广告报价表具体如下：

**表 4-2 深圳市地铁广告报价表**

媒体类型		具体位置/名称	发布费 (元/4 周)	上下画服务费 (元/次)
常规媒体	12 封灯箱 (块)	S	98,000	1,200
		A++	75,000	
		A+	45,000	
		A	32,000	

#### (4) 商业租金收入

根据项目单位提供的材料，深汕枢纽配套工程、同步实施工程商业可出租面积为 61,272.48 平方米，实际可使用率按照可出租面积的 80% 预计；参考深圳市深汕特别合作区商业出租单价，本次测算中出租单价按 50 元/月/平方米计算，考虑通货膨胀等原因，出租单价预计每三年增长 5%。项目建成后运营期第一年和第二年出租率按 80%、90% 计算，后续每年按 100% 计算。

根据债券还本付息需要，运营期最后一年（2043 年）停车费、充电桩服务费、广告费和商业租金均按照 8 个月进行测算。

### 2. 政府补助收入

为保障本期债券还本付息，深圳市深汕特别合作区管委会拟安排部分政府补助收入作为专项债券还本付息资金来源，共计 92,800 万元。

### 3. 运营成本及相关税费

#### (1) 项目运营成本

深汕枢纽配套工程、同步实施工程项目经营成本考虑电费、工资及福利、日常维护费等，暂按运营收入的 5% 预估。出于谨

慎性考虑，运营期最后一年（2043 年）经营成本按照 8 个月进行测算。

## （2）相关税费

增值税：根据 2026 年 1 月 1 日施行的《中华人民共和国增值税法》相关规定，本项目中停车场收入、充电桩服务收入、商业租金收入和广告位出租收入暂按 3% 的征收率预估应纳税额。

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%。

印花税：项目主要涉及广告位、商业出租，印花税按照 0.1% 计算。

土地使用税：根据《财政部 税务总局关于继续实施对城市公交站场、道路客运站场、城市轨道交通系统减免城镇土地使用税优惠政策公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 52 号），本项目涉及的公交车场、大巴车场、高架匝道、人行天桥、交通核以及城市广场等可免征土地使用税；根据《广东省财政厅 国家税务总局广东省税务局关于延续实施城镇土地使用税税额标

准的通知》（粤财规〔2022〕5号），本项目土地使用税按工业用地的四级税额标准每年进行缴纳。

#### 4. 项目损益情况

本项目以深汕枢纽配套工程、同步实施工程对应的停车费、充电桩服务费、广告费、商业租金，以及政府补助收入作为还本付息来源，债券存续期间的项目损益详见下表：

表 4-3 收入成本情况表

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	2035 年	2036 年
一	项目收入									
1	停车场收入	165	165	165	165	165	368	368	368	368
2	广告费收入	2,477	2,477	2,477	2,600	2,600	2,600	2,731	2,731	2,731
3	商业出租收入	2,353	2,647	2,941	3,088	3,088	3,088	3,243	3,243	3,243
4	充电桩服务费收入	70	70	70	73	73	73	77	77	77
5	政府补助收入	5,800	5,800	5,800	5,800	5,800	5,800	5,800	5,800	5,800
	收入合计	10,865	11,159	11,453	11,727	11,727	11,930	12,218	12,218	12,218
二	运营成本、税费合计	735	794	853	893	893	933	976	976	976

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
一	项目收入								
1	停车场收入	368	794	794	794	794	794	801	7,440
2	广告费收入	2,867	2,867	2,867	3,010	3,010	3,010	2,107	43,163
3	商业出租收入	3,405	3,405	3,405	3,575	3,575	3,575	2,502	50,374
4	充电桩服务费收入	81	81	81	85	85	85	59	1,217
5	政府补助收入	5,800	5,800	5,800	5,800	5,800	5,800	5,800	92,800
	收入合计	12,521	12,947	12,947	13,265	13,265	13,265	11,270	194,994
二	运营成本、税费合计	1,020	1,105	1,105	1,151	1,151	1,151	854	15,564

注：1. 深圳市深汕特别合作区管委会将根据债券存续期本息资金偿付实际需求适当调整用于本息偿付的相关收入，确保债券本息资金按时、足额偿付；2. 项目已于 2023 年 9 月份发行 20 年期专项债券，2043 年项目收入及运营成本暂按 8 个月计算。

## (二) 融资收益平衡情况

本项目 2023 年 2 月已发行债券票面利率 3.22%，2023 年 9 月已发行债券票面利率 3.07%，2026 年 2 月已发行债券票面利率 2.30%，2026 年 5 月已发行债券票面利率 2.17%，本期拟发行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，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，2037 年—2041 年等额还本。分年度还本付息明细如下：

**表 4-4 全部专项债券应付本息情况表**

单位：人民币万元

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	2023 年	-	50,000	-	50,000	3.22%/3.07%	209	209
2	2024 年	50,000	-	-	50,000	3.22%/3.07%	1,555	1,555
3	2025 年	50,000	-	-	50,000	3.22%/3.07%	1,555	1,555
4	2026 年	50,000	57,400	-	107,400	3.22%/3.07%/ 2.30%/2.17%/ 2.19%	2,186	2,186
5	2027 年	107,400	-	-	107,400	3.22%/3.07%/ 2.30%/2.17%/ 2.19%	2,818	2,818
6	2028 年	107,400	-	-	107,400	3.22%/3.07%/ 2.30%/2.17%/ 2.19%	2,818	2,818
7	2029 年	107,400	-	-	107,400	3.22%/3.07%/ 2.30%/2.17%/ 2.19%	2,818	2,818
8	2030 年	107,400	-	-	107,400	3.22%/3.07%/ 2.30%/2.17%/ 2.19%	2,818	2,818
9	2031 年	107,400	-	-	107,400	3.22%/3.07%/ 2.30%/2.17%/ 2.19%	2,818	2,818

10	2032 年	107,400	-	-	107,400	3.22%/3.07%/ 2.30%/2.17%/ 2.19%	2,818	2,818
11	2033 年	107,400	-	-	107,400	3.22%/3.07%/ 2.30%/2.17%/ 2.19%	2,818	2,818
12	2034 年	107,400	-	5,000	102,400	3.22%/3.07%/ 2.30%/2.17%/ 2.19%	2,797	7,797
13	2035 年	102,400	-	5,000	97,400	3.22%/3.07%/ 2.30%/2.17%/ 2.19%	2,641	7,641
14	2036 年	97,400	-	5,000	92,400	3.22%/3.07%/ 2.30%/2.17%/ 2.19%	2,486	7,486
15	2037 年	92,400	-	11,780	80,620	3.22%/3.07%/ 2.30%/2.17%/ 2.19%	2,255	14,035
16	2038 年	80,620	-	11,780	68,840	3.22%/3.07%/ 2.30%/2.17%/ 2.19%	1,949	13,729
17	2039 年	68,840	-	11,780	57,060	3.22%/3.07%/ 2.30%/2.17%/ 2.19%	1,643	13,423
18	2040 年	57,060	-	11,780	45,280	3.22%/3.07%/ 2.30%/2.17%/ 2.19%	1,337	13,117
19	2041 年	45,280	-	35,280	10,000	3.22%/3.07%/ 2.30%/2.17%/ 2.19%	776	36,056
20	2042 年	10,000	-	5,000	5,000	3.22%/3.07%	290	5,290
21	2043 年	5,000	-	5,000	-	3.22%/3.07%	135	5,135
合计		-	107,400	107,400	-	-	41,538	148,938

表 4-5 本期专项债券应付本息情况表

单位：人民币万元

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	2026 年	-	23,900	-	23,900	2.19%	262	262
2	2027 年	23,900	-	-	23,900	2.19%	523	523
3	2028 年	23,900	-	-	23,900	2.19%	523	523
4	2029 年	23,900	-	-	23,900	2.19%	523	523
5	2030 年	23,900	-	-	23,900	2.19%	523	523
6	2031 年	23,900	-	-	23,900	2.19%	523	523
7	2032 年	23,900	-	-	23,900	2.19%	523	523
8	2033 年	23,900	-	-	23,900	2.19%	523	523
9	2034 年	23,900	-	-	23,900	2.19%	523	523
10	2035 年	23,900	-	-	23,900	2.19%	523	523
11	2036 年	23,900	-	-	23,900	2.19%	523	523
12	2037 年	23,900	-	4,780	19,120	2.19%	471	5,251
13	2038 年	19,120	-	4,780	14,340	2.19%	366	5,146
14	2039 年	14,340	-	4,780	9,560	2.19%	262	5,042
15	2040 年	9,560	-	4,780	4,780	2.19%	157	4,937
16	2041 年	4,780	-	4,780	-	2.19%	52	4,832
合计		-	23,900	23,900	-	-	6,804	30,704

本项目逐年分批完工，在债券存续期内，由行业主管部门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，安排深汕枢纽配套工程、同步实施工程对应的停车费、充电桩服务费、广告费、商业租金，以及政府补助收入等作为债券还本付息的主要来源。

本项目本次计划申请 2026 年专项债 23,900 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，本项目本息覆盖倍数可达到 1.20 倍。债券存续期内现金流模拟测试表和压力测试的具体测算结果详见下表：

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	2033 年
现金流入											
财政资金流入	253	1,555	2,260	14,824	70,470	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	50,000	-	-	57,400	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	10,865	11,159	11,453	11,727	11,727	11,930
<b>现金流入总额</b>	<b>50,253</b>	<b>1,555</b>	<b>2,260</b>	<b>72,224</b>	<b>70,470</b>	<b>10,865</b>	<b>11,159</b>	<b>11,453</b>	<b>11,727</b>	<b>11,727</b>	<b>11,930</b>
现金流出											
建设期资金流出	50,000	-	705	70,000	67,652	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	735	794	853	893	893	933
债券还本付息	209	1,555	1,555	2,186	2,818	2,818	2,818	2,818	2,818	2,818	2,818
债券还本付息服务费	0.01	0.08	0.08	0.11	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14
债券发行费用/登记费	43.20	-	-	38.11	-	-	-	-	-	-	-
<b>现金流出总额</b>	<b>50,253</b>	<b>1,555</b>	<b>2,260</b>	<b>72,224</b>	<b>70,470</b>	<b>3,553</b>	<b>3,612</b>	<b>3,671</b>	<b>3,711</b>	<b>3,711</b>	<b>3,751</b>
现金净流量											
<b>当年项目现金净流入</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,311</b>	<b>7,547</b>	<b>7,782</b>	<b>8,016</b>	<b>8,016</b>	<b>8,179</b>
<b>期末项目累计现金结存额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,311</b>	<b>14,858</b>	<b>22,640</b>	<b>30,656</b>	<b>38,672</b>	<b>46,850</b>

表 4-6 现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
现金流入											
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89,361
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	107,400
运营期现金流入	12,218	12,218	12,218	12,521	12,947	12,947	13,265	13,265	13,265	11,270	194,994
<b>现金流入总额</b>	<b>12,218</b>	<b>12,218</b>	<b>12,218</b>	<b>12,521</b>	<b>12,947</b>	<b>12,947</b>	<b>13,265</b>	<b>13,265</b>	<b>13,265</b>	<b>11,270</b>	<b>391,755</b>
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	188,357
运营期现金流出	976	976	976	1,020	1,105	1,105	1,151	1,151	1,151	854	15,564
债券还本付息	7,797	7,641	7,486	14,035	13,729	13,423	13,117	36,056	5,290	5,135	148,938
债券还本付息服务费	0.39	0.38	0.37	0.70	0.69	0.67	0.66	1.80	0.26	0.26	7.45
债券发行费用/登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81.31
<b>现金流出总额</b>	<b>8,773</b>	<b>8,617</b>	<b>8,462</b>	<b>15,056</b>	<b>14,834</b>	<b>14,528</b>	<b>14,268</b>	<b>37,209</b>	<b>6,441</b>	<b>5,989</b>	<b>352,948</b>
现金净流量											
当年项目现金净流入	3,446	3,601	3,756	-2,535	-1,887	-1,581	-1,004	-23,944	6,823	5,281	-
期末项目累计现金结存额	50,296	53,897	57,653	55,119	53,231	51,650	50,646	26,702	33,526	38,807	-

考虑运营收益、债券利率等对债券偿债覆盖率<sup>2</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 深圳市深汕特别合作区深汕枢纽配套工程、同步实  
施工程（续发）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%
<b>运营收益变动情况敏感性分析</b>							
债券本金资金覆盖率	1.11	1.19	1.28	1.36	1.45	1.53	1.61
债券本息资金覆盖率	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38	1.44
债券本息资金覆盖倍数	1.02	1.08	1.14	1.20	1.27	1.33	1.39
<b>利率变动情况敏感性分析</b>							
债券本金资金覆盖率	1.37	1.37	1.36	1.36	1.36	1.36	1.35
债券本息资金覆盖率	1.27	1.27	1.26	1.26	1.26	1.26	1.25
债券本息资金覆盖倍数	1.21	1.21	1.21	1.20	1.20	1.20	1.20

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，本项目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。

### （三）债券资金管理

根据专项债券资金核算和账户管理要求，深圳市深汕特别合作区建筑工务署将按照国库集中相关规定使用专项债

<sup>2</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。

券资金，确保专款专用。运营期内，本项目取得的收益纳入专项收入，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，根据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，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；当收入实现与还本付息周期错配时，项目实现的收益优先偿还专项债券本息。

## 五、项目风险评估

### （一）潜在风险及控制措施

#### 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。

风险控制措施：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. 收益风险

本次专项债券还本付息来源包括深汕枢纽配套工程、同步实施工程对应的停车费、充电桩服务费、广告费、商业租金，以及政府补助收入。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，可能导致运营收入水平等不如预期，从而影响偿债资金来源。

风险控制措施：制定竞争、激励机制，引入运营经验丰富的团队运营相关内容，及时关注、掌握最新技术动态，确保广告投放的效率，充分考虑市场供求关系、运营成本变化，

及时调整价格、控制成本，多方面保证项目收益稳定，控制项目风险。

### 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。

风险控制措施：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）项目主管部门对项目资产的承诺**

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。