

2026 年深圳市政府专项债券（二十三期）
深圳市罗湖区天宸府保障性安居住房项目
实施方案



深圳市罗湖城市发展有限公司

2026 年 5 月

目录

一、项目基本情况	1
（一）项目所处区域财政经济情况	1
（二）本地社会发展规划和行业相关规划。	2
（三）项目情况	3
（四）项目立项情况或实施依据	4
（五）项目主体	6
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	6
（一）重要性分析	6
（二）经济效益分析	7
（三）社会效益分析	7
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	7
（一）投资估算	7
（二）筹措方案和项目实施安排	8
（三）债券资金用途	10
四、项目预期收益与融资平衡情况	12
（一）项目运作模式	12
（二）项目预期成本收益	12
（三）项目融资平衡情况	24
（四）项目压力测试、总体评价	29
五、专项债券管理	30
（一）债券资金概况	30
（二）债券资金管理	30
（三）职责分工	31
五、项目风险评估	32
（一）潜在风险及控制措施	32
（二）还款保障措施	34
六、其他需要说明的事项	34
七、附件	34
（一）事前绩效评估报告	34
（二）专项债券项目绩效目标表	34

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

罗湖区位于深圳经济特区中部，是深圳经济特区开发最早的城区，闻名全国的“深圳速度”在这里诞生，目前已成为深圳市的金融中心、商贸中心、文化娱乐旺区，是全国最大的黄金珠宝首饰加工基地。

2024 年罗湖区地区生产总值同比增长 3.0%。其中，第一产业增加值同比增速为-16.6%，第二产业增加值同比增长 4.8%，第三产业增加值同比增长 2.8%。2023 年罗湖区地区生产总值为 2,808.19 亿元，同比增长 7.2%。其中，第一产业增加值为 0.40 亿元，同比下降 14.1%；第二产业增加值为 163.42 亿元，同比增长 6.1%；第三产业增加值为 2,644.36 亿元，同比增长 7.3%。

财政收支方面，2022 年，罗湖区一般公共预算收入完成 89.40 亿元，一般公共预算支出完成 205.17 亿元；政府性基金预算本级收入 0.98 亿元，政府性基金预算本级支出 49.51 亿元。2023 年，罗湖区一般公共预算收入 139.50 亿元，同比增长 56.1%；一般公共预算支出 188.99 亿元；政府性基金预算本级收入 1.65 亿元，政府性基金预算本级支出 32.86 亿元。2024 年罗湖区一般公共预算收入 123.05 亿元，比上年同期下降 11.8%，一般公共预算支出 171.87 亿元，比 2023 年下降

9.1%。

截至 2023 年底，全区政府债务余额为 84.66 亿元，其中一般债务余额 10.3 亿元，专项债余额 74.36 亿元。

（二）本地社会发展规划和行业相关规划。

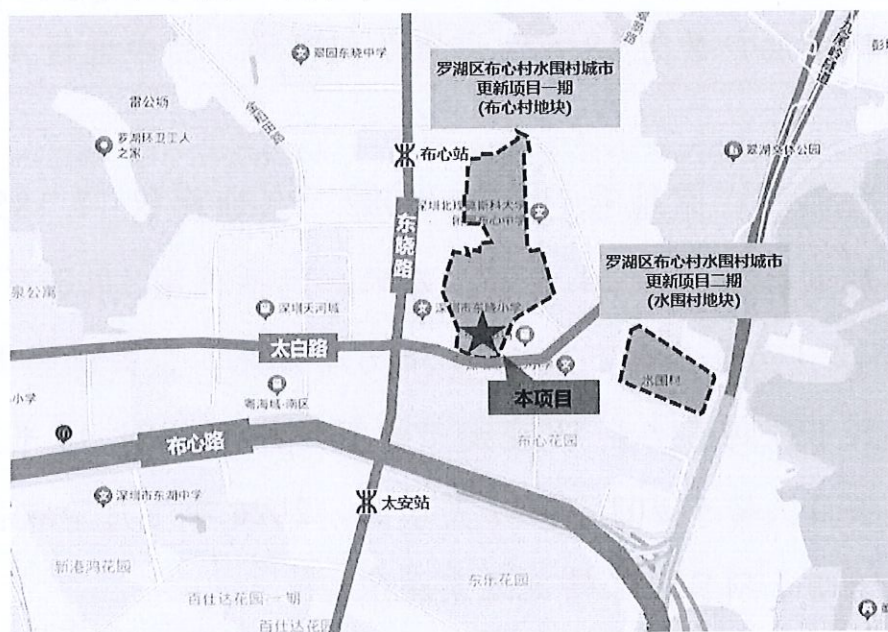
住房和城乡建设部《关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》（建保〔2024〕44 号）明确建议各地通过市场化、法治化原则，指导各地政府平台公司规范、有序地收购已建成但未售出的商品房，将其转化为保障性住房，以减少商品房库存、增加保障性住房供给，满足中低收入群体和新市民、青年人的住房需求。文件强调了“以需定购”原则，要求细致摸排本地区保障性住房需求和商品房库存情况，合理确定房源，确保收购的房屋户型、价格、位置合适，并通过金融支持政策实现资金平衡和项目可持续。

“十四五”期间深圳市政府对保租房的高度重视，积极规划筹建保障房，由最开始计划的 40 万间提升到 60 万间，分配 20 万间，整体供应量较大。根据《深圳市住房“十四五”规划》，深圳“十四五”期间规划筹建公共住房约 54 万套（间），其中保障性租赁住房 40 万套（间），占比 74%。2023 年 2 月，深圳市委、市政府进一步提高规划目标，将公共住房提高至 74 万套（间），其中保障性租赁住房目标提高至 60 万套（间）。

罗湖区在“十四五”期间，计划筹集保租房 3.9 万间、分配 1.5 万间，筹集任务占比 7%、供应分配任务占比 8%，在全市各区中排名第六，处于中等偏上水平，整体供应量较大。随着保租房项目的陆续入市，市场竞争将会进一步加大。

（三）项目情况

深圳市罗湖区天宸府保障性安居住房项目（以下简称项目）地点位于罗湖区东湖街道太白路东晓路交汇处东北侧，京基天宸府 1B 座写字楼。项目位置示意图如下：



深圳市罗湖城市发展有限公司（以下简称罗湖城发）拟投资购买深圳市罗湖区东湖街道太白路东晓路交汇处东北侧京基天宸府 1B 座写字楼共 792 套房产，181 个地下车位，总建筑面积 60,384.46 平方米，产权人为深圳市京基房地产股份有限公司。

物业拟购买价格为 163,038 万元，拟购买价格以及购买税费等费用合计为 168,011 万元。项目收购后将作为保障性租赁住房对外出租。

建筑物实物状况：项目位于深圳市罗湖区东湖街道太白路东晓路交汇处东北侧，京基天宸府 1B 座写字楼总高规划总高 217 米，地下 4 层，地上 52 层，包含地下停车位 181 个；地上部分全部为办公，分高区（45-52 层）、中区（11-44 层）、低区（5-10 层）；标准层面积为 1292 平方米，标准层层高为 4 米，标准层户数为 18 户；设置 7 部客梯，其中低区 4 部、高区 3 部。

物业所在宗地号为 H410-0082，宗地面积 17,185.02 平方米，规划容积共计 24.3 万平方米，包括住宅 10.3 万平方米、办公 12.1 万平方米、商业 1.36 万平方米、公共配套 0.43 平方米。其中拟购置物业 1B 座建筑面积共计 60,384.46 平方米。

项目大楼于 2025 年 12 月竣工，2026 年 1 月验收备案。

（四）项目立项情况或实施依据

1. 立项审批。2025 年 6 月 13 日，深圳市罗湖城市发展有限公司党委会、总经理办公会审议通过立项。

2. 规划审批。2020 年 12 月 14 日，深圳市罗湖区城市更新和土地整备局核发《建设用地规划许可证》，载明用地单位为深圳市京基房地产股份有限公司，用地项目名称为罗湖区东湖

街道布心村水围村城市更新单元一期 01-05 地块（暂定名）项目，用地位于罗湖区东湖街道逸心路与仁心路交汇处西南侧，面积 17,185.02 平方米，用途为商业用地，二类居住用地。

2023 年 3 月 28 日，深圳市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》，载明项目建设单位为深圳市京基房地产股份有限公司，项目名称为天宸府项目，位于罗湖区东湖街道逸心路与仁心路交汇处西南侧，总建筑面积 313,579.96 平方米，其中计容积率建筑面积 254,700.05 平方米，不计容积率建筑面积 58,579.91 平方米。

3. 施工许可。2022 年 6 月 9 日，深圳市罗湖区住房和建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号 2020-440303-47-03-01655409），载明项目建设单位为深圳市京基房地产股份有限公司，工程名称为罗湖区东湖街道布心村水围村城市更新单元一期 01-05 地块主体工程，建设面积 313,541.31 平方米。

4. 预售许可。2025 年 7 月 3 日，深圳市罗湖区住房和建设局核发《深圳市商品房预售许可证》（深房许字（2025）罗湖 004 号），载明准许深圳市京基房地产股份有限公司开发的位于深圳市罗湖区的天宸府项目预售。

5. 验收合格。2026 年 1 月 28 日，深圳市规划和自然资源局罗湖管理局核发《建设工程规划验收合格证》（深规划资源建验字 4403032026HY0003689 号），载明建设工程符合城市规

划要求，验收合格。

6. 竣工验收备案。2026 年 1 月 29 日，深圳市罗湖区住房和建设局核发《深圳市竣工验收备案收文回执》（编号：B19M0000260122000C），载明深圳市罗湖区住房和建设局收到竣工验收备案资料。

综上，项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

（五）项目主体

1. 2026 年深圳市政府专项债券-深圳市罗湖区天宸府保障性安居住房项目的主管部门是深圳市罗湖区财政局。

2. 2026 年深圳市政府专项债券-深圳市罗湖区天宸府保障性安居住房项目的项目单位为深圳市罗湖城市发展有限公司。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

项目是贯彻落实党中央、国务院关于房地产平稳健康发展决策部署的关键举措，响应住建部“以需定购”原则，通过收购存量商品房化解市场库存压力，同时解决罗湖区保障房供应缺口。项目依托京基天宸府的区位优势及灵活的产品设计，可快速转化为适配新市民、青年人才的保障性住房，有效缓解区域职住失衡矛盾，并为罗湖区重点企业京基集团缓解写字楼去化及资金压力。

（二）经济效益分析

短期看，收购存量资产可低价获取核心地段物业，通过改造为保障房可实现稳定租赁收益；长期看，项目兼具资产增值潜力，作为固定资产的写字楼后期完成保障性租赁住房职责后，未来可适时退出保障房体系，恢复商品房属性进行市场化交易，优化企业资产结构，在履行社会责任的同时，达成国企资产保值增值目标。

（三）社会效益分析

项目直接服务于民生需求，为工薪阶层、新市民及产业人才提供小户型、低租金的住房，降低其居住成本；通过功能置换激活片区活力，促进职住平衡，支撑罗湖产业升级。同时，国企主导模式整合政策资源，确保项目合规运营，并为社会资本参与保障房建设提供示范，推动多元主体共建共享的住房保障体系。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1. 项目整体投资总成本估算

项目整体建设投资概算为 168,011 万元（取整至万元，下同），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 133,700 万元，其中：2026 年计划申请发行 30 年期专项债券 133,700 万元，债券利率参考本报告测算日的

前五日 30 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.37% 进行测算。建设期计划使用银行贷款额度为 30,000 万元，融资期限为 1 年期，利率为 3.1%。根据发行安排测算，项目建设期间利息费用、发行费用及付息服务费共 4,075 万元，据此建设期总的投资成本概算为 172,086 万元。总概算构成如下：

表 1 项目整体建设期投资成本总概算

单位：万元

序号	项目费用名称	金额
一	建设投资概算	168,011
二	建设期利息	3,986
三	专项债发行及承销费	89
投资成本总概算		172,086

注：投资成本总概算不含不可预见费

2. 投资计划

项目整体工程预计在 2026 年完成，建设投资总概算为 172,086 万元，根据工程建设时间安排项目资金，截至 2026 年资金安排表如下：

表 2 项目整体工程费用投资计划安排表

单位：万元

年份	2025 年	2026 年	合计
投资计划安排	34,795	137,291	172,086

(二) 筹措方案和项目实施安排

1. 资金筹措原则

项目整体建设期总投资成本估算为 172,086 万元，其中建设工程费用 168,011 元，发行债券产生的利息费用及融资费用 4,075 万元。计划将以自筹资金、发行专项债券、银行贷款进行筹措。

2. 项目资金来源及安排计划

项目整体建设期投资总成本 172,086 万元，计划申请专项债券总额 133,700 万元，计划 2026 年通过发行专项债券募集项目专项债 133,700 万元，2025 年银行贷款 30,000 万元，剩余将由自筹资金承担（其中银行贷款 30,000 万元，自筹资金 8,386 万元用作项目资本金）。专项债发行计划如下：

表 3 项目整体专项债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限	还本付息方式
2026 年	133,700	30 年	固定利率，每半年付息一次，存续期最后十年等额还本。

项目建设期拟使用市场化融资 30,000 万元，其中 2025 年提款 30,000 万元，融资期限为 1 年期，利率为 3.1%，在融资存续期内每季度支付一次利息，到期一次性还本。计划 2026 年置换 30,000 万元，其中 1,000 万元融资期限为 1 年期，利率为 3.1%，在融资存续期内每季度支付一次利息，到期一次性还本；29,000 万元融资期限为 10 年期，利率为 3.1%，在融资存续期内每年支付一次利息，每年等额还本。银行贷款提款计划

表如下:

表 4 项目整体银行贷款提款金额及时间安排表

单位: 万元

年度	2025 年	2026 年	合计
银行贷款提款计划	30,000	30,000	60,000

自筹资金投入计划表如下:

表 5 项目整体自筹资金投入金额及时间安排表

单位: 万元

年度	2025 年	2026 年	合计
自筹资金投入计划	4,795	3,591	8,386

(三) 债券资金用途

根据《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》规定:“(五)确保落实到期债务偿还责任。省级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。组合使用专项债券和市场化融资的项目,项目收入实行分账管理。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库,纳入政府性基金预算管理,确保专项债券还本付息资金安全;项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。”基于上述规定,在项目债券存续期内,若出现流动性不足的情况时,将由自筹资金补充。

根据投资计划表,并结合已到位资金进度、后续资金安排计划以及各项费用支出情况,项目建设期资金平衡表如下:

表 6 项目整体建设期资金平衡表

单位: 万元

序号	项 目	计划安排		小计
		2025 年	2026 年	
一	建设资金流出	34,795	167,291	202,086
1	静态投资	34,242	133,769	168,011
2	发行费用	-	89	89
3	建设期利息 - 银行贷款	553	951	1,504
4	建设期利息 - 专项债	-	2,483	2,483
5	建设期-还本付息服务费	-	0.12	0.12
6	建设期本金偿还 - 银行贷款	-	30,000	30,000
二	资金来源	34,795	167,291	202,086
1	专项债	-	133,700	133,700
2	自筹资金	4,795	3,591	8,386
3	银行贷款资金流入	30,000	30,000	60,000
三	加: 上期资金结余	-	-	-
四	资金结余	-	-	-

四、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目运作模式

项目采取出租的方式运营，包括保障性住房出租、停车位出租、增值收入、电梯广告等。

（二）项目预期成本收益

1. 项目收入测算

运营期内，项目经营性收入合计 372,117 万元，包括：租金收入 351,032 万元，停车位收入 924 万元，增值收入 19,245 万元，电梯广告收入 916 万元。

表 7 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	租金收入	351,032
2	停车位收入	924
3	增值收入	19,245
4	电梯广告收入	916
合计		372,117

（1）租金收入

公寓起始月租 108 元/平方米，每年递增 2.5%，2035 年—2044 年每年递增 3%，2045 年至债券存续期内每年递增 3.5%，空置率 5%。确定主要依据：

政策依据：《深圳市保障性租赁住房管理办法》第二十条

社会主体出租的保障租赁住房，租金不高于同期同区域同品质租赁住房市场参考租金的 90%。

根据项目状况及小区周边同类型保障性住房项目租赁收费标准和周边同类商务公寓租赁收费标准作为项目定价依据。

表 8 定价依据表

项目名称	规模	市场租金范围 (元/平方米/月)	保障性租赁住房租金比例	保障性租赁住房起始租金(元/平方米)
布吉泊寓	单间 22-28 平方米; 一室一厅 27-45 平方米; 两房 55-64 平方米	122	90%	110
悦彩城公寓	37 平方米 Loft 单房; 53 平方米/68 平方米两房	130	90%	120

项目可租赁总建筑面积为 60,384.46 平方米，可出租房屋 792 套。

表 9 项目可收费规模表

单位：万元或平方米

项目名称	总投资	可收费数量
深圳市罗湖区天宸府保障性安居住房项目	172,086 万元	60,384.46 平方米

收费单价年增长率：根据国家年度统计公报，2020 年—2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.5%、0.9%、2%、0.2%、0.2%，5 年平均涨幅为 1.16%。项目收入定价年增长率设定为每年递增 2.5%，2035 年—2044 年每年递增 3%，2045 年至债券存

续期内每年递增 3.5%，确定主要依据：物业区域位置、经济环境、同类项目运营情况、供需关系、租客条件等。

付费对象规模年增长率设定为 0%，确定主要依据：物业可出租规模固定。

(2) 停车位收入

停车位起始月租 150 元/个，停车位租金固定，空置率 5%。确定主要依据：

根据项目状况及小区周边同类型保障性住房项目租赁收费标准和周边同类商务公寓租赁收费标准作为项目定价依据。

表 10 定价依据表

项目名称	规模	市场租金范围（元/月）	停车位起始租金（元/个）
观山嘉苑	13017.60 平方米/312 套	250	250
观山盛苑	16298.97 平方米/154 套	250	250（业主分成比例为 60%，150 元/个/月）

根据一般居住小区停车场车位租金收入分成比例，业主一般可分得 60%~70%。

项目可租赁总停车位为 181 个。

表 11 项目可收费规模表

项目名称	总投资	可收费数量
深圳市罗湖区天宸府保障性安居住房项目	172,086 万元	181 个

(3) 增值收入

项目运营过程中，运营单位可通过提供快递储物柜、自动售货柜、电动汽车充电桩等增值服务获得收入。参考深圳市同类型保障性租赁住房运营经验，增值收入通常为租金收入的4%~6%。本次测算综合考虑项目运营爬坡期的实际情况，运营期内增值收入合计约为租金收入合计的5.5%，总额为19,245万元。分年度收入根据项目入住率提升进度和服务逐步推广节奏合理测算。

（4）电梯广告收入

电梯广告收费单价参考广告传媒公司报价均值，按照0.3万元/台/月进行测算，电梯广告收费单价每3年增长5%，2041年后不再考虑增长率。

项目可投放电梯广告总电梯数量为7台。

表 12 项目可收费规模表

项目名称	总投资	可收费数量
深圳市罗湖区天宸府保障性安居住房项目	172,086 万元	7 台

综合以上，运营期内，项目分年度经营性收入如下表：

表 13 项目分年度经营性收入表

单位：万元

收入类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
租金收入	1,174	5,556	7,515	7,909	8,106	8,309	8,517	8,730
停车位收入	5	23	30	31	31	31	31	31
增值收入	82	324	422	443	454	464	476	488
电梯广告收入	13	25	25	26	26	26	27	28
合计	1,273	5,929	7,993	8,408	8,618	8,831	9,051	9,276
收入类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年

租金收入	8,948	9,194	9,470	9,754	10,047	10,348	10,659	10,978
停车位收入	31	31	31	31	31	31	31	31
增值收入	499	512	527	542	558	574	590	607
电梯广告收入	28	28	29	29	30	31	31	31
合计	9,505	9,766	10,057	10,356	10,665	10,984	11,310	11,648
收入类型	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
租金收入	11,308	11,647	11,996	12,387	12,820	13,269	13,733	14,214
停车位收入	31	31	31	31	31	31	31	31
增值收入	625	642	659	679	700	723	746	770
电梯广告收入	32	32	32	32	32	32	32	32
合计	11,996	12,352	12,719	13,128	13,584	14,055	14,542	15,047
收入类型	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
租金收入	14,711	15,226	15,759	16,311	16,882	17,472	18,084	351,032
停车位收入	31	31	31	31	31	31	31	924
增值收入	795	821	847	875	904	933	964	19,245
电梯广告收入	32	32	32	32	32	32	32	916
合计	15,569	16,110	16,670	17,249	17,848	18,469	19,111	372,117

2. 项目成本及相关税费

(1) 专项债存续期财务费用

项目整体存续期内财务费用主要为债券利息及还本付息服务费，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 133,700 万元，其中：2026 年拟发行 133,700 万元专项债券用于项目建设，期限 30 年，票面利率 2.37%。按发行债券利率及手续费标准（债券发行承销费暂按 0.06%、债券发行登记费暂按 0.0064%、还本付息手续费暂按 0.005%），测得存续期间 2025 年—2056 年总财务费用为 84,162 万元，考虑到 2025 年至 2026 年为项目建设期，此期间的财务费用将计入项目投资成本。

表 14 专项债券应付本息情况表

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	发行费用和还本付息服务费
1	2025 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2	2026 年	-	133,700	-	133,700	2.37%	2,483	2,483	89
3	2027 年	133,700	-	-	133,700	2.37%	3,293	3,293	0.16
4	2028 年	133,700	-	-	133,700	2.37%	3,303	3,303	0.17
5	2029 年	133,700	-	-	133,700	2.37%	3,294	3,294	0.16
6	2030 年	133,700	-	-	133,700	2.37%	3,294	3,294	0.16
7	2031 年	133,700	-	-	133,700	2.37%	3,294	3,294	0.16
8	2032 年	133,700	-	-	133,700	2.37%	3,303	3,303	0.17
9	2033 年	133,700	-	-	133,700	2.37%	3,294	3,294	0.16
10	2034 年	133,700	-	-	133,700	2.37%	3,294	3,294	0.16
11	2035 年	133,700	-	-	133,700	2.37%	3,294	3,294	0.16
12	2036 年	133,700	-	-	133,700	2.37%	3,303	3,303	0.17
13	2037 年	133,700	-	-	133,700	2.37%	3,294	3,294	0.16
14	2038 年	133,700	-	-	133,700	2.37%	3,294	3,294	0.16
15	2039 年	133,700	-	-	133,700	2.37%	3,294	3,294	0.16
16	2040 年	133,700	-	-	133,700	2.37%	3,303	3,303	0.17
17	2041 年	133,700	-	-	133,700	2.37%	3,294	3,294	0.16
18	2042 年	133,700	-	-	133,700	2.37%	3,294	3,294	0.16
19	2043 年	133,700	-	-	133,700	2.37%	3,294	3,294	0.16
20	2044 年	133,700	-	-	133,700	2.37%	3,303	3,303	0.17
21	2045 年	133,700	-	-	133,700	2.37%	3,294	3,294	0.16

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	发行费用和还本付息服务费
22	2046 年	133,700	-	-	133,700	2.37%	3,303	3,303	0.17
23	2047 年	133,700	-	13,370	120,330	2.37%	3,046	16,416	0.82
24	2048 年	120,330	-	13,370	106,960	2.37%	2,716	16,086	0.80
25	2049 年	106,960	-	13,370	93,590	2.37%	2,387	15,757	0.79
26	2050 年	93,590	-	13,370	80,220	2.37%	2,064	15,434	0.77
27	2051 年	80,220	-	13,370	66,850	2.37%	1,728	15,098	0.75
28	2052 年	66,850	-	13,370	53,480	2.37%	1,399	14,769	0.74
29	2053 年	53,480	-	13,370	40,110	2.37%	1,069	14,439	0.72
30	2054 年	40,110	-	13,370	26,740	2.37%	743	14,113	0.71
31	2055 年	26,740	-	13,370	13,370	2.37%	411	13,781	0.69
32	2056 年	13,370	-	13,370	-	2.37%	82	13,452	0.67
合计			133,700	133,700			84,062	217,762	100

(2) 市场化融资存续期财务费用

根据项目组合融资方案，项目建设期拟使用银行贷款约 30,000 万元，其中 2025 年提款 30,000 万元，融资期限 1 年期，利率 3.1%，在融资存续期内每季度支付一次利息，到期一次性还本。计划 2026 年置换 30,000 万元，其中 1,000 万元融资期限为 1 年期，利率为 3.1%，在融资存续期内每季度支付一次利息，到期一次性还本；29,000 万元融资期限为 10 年期，利率为 3.1%，在融资存续期内每年支付一次利息，每年等额还本。分年度还本付息明细如下：

表 15 项目整体存续期内市场化融资财务费用

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	-	30,000	-	30,000	3.10%	553	553
2	2026 年	30,000	30,000	30,000	30,000	3.10%	951	30,951
3	2027 年	30,000	-	3,900	26,100	3.10%	863	4,763
4	2028 年	26,100	-	2,900	23,200	3.10%	769	3,669
5	2029 年	23,200	-	2,900	20,300	3.10%	676	3,576
6	2030 年	20,300	-	2,900	17,400	3.10%	585	3,485
7	2031 年	17,400	-	2,900	14,500	3.10%	493	3,393
8	2032 年	14,500	-	2,900	11,600	3.10%	404	3,304
9	2033 年	11,600	-	2,900	8,700	3.10%	311	3,211
10	2034 年	8,700	-	2,900	5,800	3.10%	220	3,120
11	2035 年	5,800	-	2,900	2,900	3.10%	129	3,029
12	2036 年	2,900	-	2,900	-	3.10%	45	2,945
合计			60,000	60,000			5,999	65,999

(3) 运营成本费用及税费

运营期内，项目运营成本合计 54,678 万元，包括：管理费用、营销费用、日常维护维修费用、大修资本性支出计提、空置部分物业管理费、电梯广告管理费、家电维修费、税费支出。

管理费用包括人力成本、办公租金、行政开支、其他杂费。人力成本暂按人均年薪 10 万元测算；办公租金暂按租赁 100 平方米办公室，租金 3 元/平方米/天测算；行政开支包括办公用品、通讯、招待等费用，暂按 1.5 万元/人/年测算；其

他杂费暂按 1 万元/年测算。费用增长率每年递增 2.5%，2035 年—2044 年每年递增 3%，2045 年至债券存续期内每年递增 3.5%。

营销费用包括线上广告投放、宣传物料制作、销售提成。线上广告投放暂按 15 万元/年测算；宣传物料制作暂按 3 万元/年测算；销售提成暂按 5 万元/年测算。费用增长率每年递增 2.5%，2035 年—2044 年每年递增 3%，2045 年至债券存续期内每年递增 3.5%。

日常维护维修费用包括公共区域日常保洁绿化、机电系统维保、零星维修材料。公共区域日常保洁绿化暂按 20 万元/年测算；机电系统维保包括电梯、空调、消防维保，暂按 40 万元/年测算；零星维修材料暂按 10 万元/年测算。费用增长率每年递增 2.5%，2035 年—2044 年每年递增 3%，2045 年至债券存续期内每年递增 3.5%。

大修资本性支出包括大型修缮或更换设备，暂按 70 万元/年测算。费用增长率每年递增 2.5%，2035 年—2044 年每年递增 3%，2045 年至债券存续期内每年递增 3.5%。

空置部分物业管理费按 5.9 元/平方米/月计算，运营期前三年免征。

电梯广告管理费覆盖 7 台电梯，管理费用包括广告合同税费及杂费，暂按 6000 元/年测算。费用增长率每年递增 2.5%，2035 年—2044 年每年递增 3%，2045 年至债券存续期内每年递

增 3.5%。

家电维修费包括上门费、零件费等，服务覆盖全部租户，年均报修率 10%，每次收费 100 元，费用暂按 1 万元/年测算。费用增长率每年递增 2.5%，2035 年—2044 年每年递增 3%，2045 年至债券存续期内每年递增 3.5%。

税费支出项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、房产税、印花税、城市维护建设税、教育费附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

- (1) 增值税税率取 1.5%；
- (2) 增值税附加税包括城市维护建设税 7%和教育费附加 5%；
- (3) 出租部分房产税率为 4%，运营期前三年免征；
- (4) 空置部分房产税为购买价的 $70\% \times 1.2\%$ ，运营期前 3 年免征；
- (5) 印花税率为 0.1%；
- (6) 城镇土地使用税为 9 元/平方米/年；
- (7) 所得税税率为 25%。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

项目税费支出详见下表：

表 16 项目分年度税费支出表

单位：万元

类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
应交增值税	-	-	-	-	-	-	-	-
城建、附加税等	3	10	12	204	400	408	416	425
合计	3	10	12	204	400	408	416	425
类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
应交增值税	-	-	-	-	-	-	-	-
城建、附加税等	434	444	456	467	479	492	504	517
合计	434	444	456	467	479	492	504	517
类型	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
应交增值税	-	-	97	197	204	211	218	226
城建、附加税等	531	545	571	599	618	637	657	677
合计	531	545	668	796	821	848	875	903
类型	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
应交增值税	234	242	250	259	268	277	287	2,968
城建、附加税等	699	721	744	767	792	817	844	15,889
合计	932	962	994	1,026	1,060	1,094	1,130	18,856

综上，债券存续期内，项目分年度运营支出情况（不含税费）如下表：

表 17 项目分年度运营支出表

单位：万元

成本类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
运营管理费	35	167	225	237	243	249	255	262
运营销售费	12	56	75	79	81	83	85	87
运营日常维护维修费	35	167	225	237	243	249	255	262
大修资本性支出计提	35	167	225	237	243	249	255	262
物业管理费	-	-	-	11	21	21	21	21
电梯广告运营费用	1	1	1	1	1	1	1	1
家电维修费	1	2	2	2	2	2	3	3

合计	119	559	755	805	836	856	877	898
成本类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
运营管理费	268	276	284	293	301	310	320	329
运营销售费	89	92	95	98	100	103	107	110
运营日常维护维修费	268	276	284	293	301	310	320	329
大修资本性支出计提	268	276	284	293	301	310	320	329
物业管理费	21	21	21	21	21	21	21	21
电梯广告运营费用	1	1	1	1	1	2	2	2
家电维修费	3	3	3	3	3	3	3	3
合计	920	945	973	1,001	1,030	1,061	1,092	1,124
成本类型	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
运营管理费	339	349	360	372	385	398	412	426
运营销售费	113	116	120	124	128	133	137	142
运营日常维护维修费	339	349	360	372	385	398	412	426
大修资本性支出计提	339	349	360	372	385	398	412	426
物业管理费	21	21	21	21	21	21	21	21
电梯广告运营费用	2	2	2	2	2	2	2	2
家电维修费	3	3	3	3	3	3	3	3
合计	1,157	1,191	1,226	1,265	1,308	1,353	1,399	1,447
成本类型	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
运营管理费	441	457	473	489	506	524	543	10,531
运营销售费	147	152	158	163	169	175	181	3,510
运营日常维护维修费	441	457	473	489	506	524	543	10,531
大修资本性支出计提	441	457	473	489	506	524	543	10,531
物业管理费	21	21	21	21	21	21	21	588
电梯广告运营费用	2	2	2	2	2	2	2	46

家电维修费	3	3	3	3	3	3	3	85
合计	1,497	1,549	1,602	1,657	1,714	1,773	1,834	35,821

3. 项目损益情况。

综上，债券存续期内，项目分年度收益情况如下表：

表 18 项目分年度收益表

单位：万元

类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
运营收入	1,273	5,929	7,993	8,408	8,618	8,831	9,051	9,276
运营支出	122	569	767	1,009	1,235	1,264	1,293	1,323
合计	1,151	5,360	7,226	7,399	7,383	7,567	7,757	7,953
类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
运营收入	9,505	9,766	10,057	10,356	10,665	10,984	11,310	11,648
运营支出	1,354	1,389	1,428	1,468	1,510	1,552	1,596	1,641
合计	8,151	8,377	8,629	8,888	9,156	9,432	9,714	10,006
类型	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
运营收入	11,996	12,352	12,719	13,128	13,584	14,055	14,542	15,047
运营支出	1,688	1,736	1,893	2,060	2,129	2,200	2,274	2,350
合计	10,308	10,616	10,825	11,068	11,454	11,854	12,268	12,697
类型	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
运营收入	15,569	16,110	16,670	17,249	17,848	18,469	19,111	372,117
运营支出	2,429	2,511	2,596	2,683	2,774	2,868	2,965	54,678
合计	13,140	13,599	14,074	14,566	15,075	15,601	16,146	317,440

（三）项目融资平衡情况

预计本期债券募投项目相关收益可以全部实现，期末项目累计现金结存额为 69,200 万元，项目全周期专项债及银行贷款利息合计 90,160 万元。本息（本金）覆盖倍数及覆盖率如下：

表 19 覆盖倍数及覆盖率表

项目	覆盖倍数及覆盖率
----	----------

专项债本息覆盖倍数	1.46
专项债本金覆盖倍数	2.37
总借款本息覆盖倍数	1.12
总借款本金覆盖倍数	1.64
专项债本息覆盖率	1.32

项目融资平衡情况详见下表:

表 20 项目整体资金测算平衡表

单位: 万元

年份/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金流												
经营活动产生的现金流入	-	1,273	5,929	7,993	8,408	8,618	8,831	9,051	9,276	9,505	9,766	10,057
经营税金及附加	-	3	10	12	204	400	408	416	425	434	444	456
经营活动产生的现金流出	-	119	559	755	805	836	856	877	898	920	945	973
经营活动产生的现金净流量	-	1,151	5,360	7,226	7,399	7,383	7,567	7,757	7,953	8,151	8,377	8,629
二、投资活动产生的现金												
建设工程费用	34,242	133,769	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金合计	-34,242	-133,769	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金												
自有资金	4,795	3,591	1,546	-	-	-	-	-	-	-	-	-
政府债券融资流入	-	133,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行贷款	30,000	30,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	34,795	167,291	1,546	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行及还本付息服务费	-	89	0.16	0.17	0.16	0.16	0.16	0.17	0.16	0.16	0.16	0.17
偿还专项债本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付专项债利息	-	2,483	3,293	3,303	3,294	3,294	3,294	3,303	3,294	3,294	3,294	3,303
偿还银行贷款本金	-	30,000	3,900	2,900	2,900	2,900	2,900	2,900	2,900	2,900	2,900	2,900
支付银行贷款利息	553	951	863	769	676	585	493	404	311	220	129	45
筹资活动现金流出小计	553	33,523	8,056	6,972	6,870	6,779	6,688	6,607	6,505	6,414	6,323	6,249
筹资活动产生的现金流量净额	34,242	133,769	-6,511	-6,972	-6,870	-6,779	-6,688	-6,607	-6,505	-6,414	-6,323	-6,249
期初现金	-	-	1,151	-	253	783	1,387	2,266	3,416	4,864	6,601	8,654
期内现金变动	-	1,151	-1,151	253	530	604	879	1,151	1,447	1,737	2,054	2,381
期末现金	-	1,151	-	253	783	1,387	2,266	3,416	4,864	6,601	8,654	11,035

表 21 项目整体资金测算平衡表

单位: 万元

年份/项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金流												
经营活动产生的现金流入	10,356	10,665	10,984	11,310	11,648	11,996	12,352	12,719	13,128	13,584	10,356	10,665
经营税金及附加	467	479	492	504	517	531	545	668	796	821	467	479
经营活动产生的现金流出	1,001	1,030	1,061	1,092	1,124	1,157	1,191	1,226	1,265	1,308	1,001	1,030
经营活动产生的现金流量	8,888	9,156	9,432	9,714	10,006	10,308	10,616	10,825	11,068	11,454	8,888	9,156
二、投资活动产生的现金												
建设工程费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金												
自有资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
政府债券融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行贷款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行及还本付息服务费	0.16	0.16	0.16	0.17	0.16	0.16	0.16	0.17	0.16	0.17	0.82	0.80
偿还专项债本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,370	13,370
支付专项债利息	3,294	3,294	3,294	3,303	3,294	3,294	3,294	3,303	3,294	3,303	3,046	2,716
偿还银行贷款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付银行贷款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	3,294	3,294	3,294	3,303	3,294	3,294	3,294	3,303	3,294	3,303	16,417	16,087
筹资活动产生的现金流量净额	-3,294	-3,294	-3,294	-3,303	-3,294	-3,294	-3,294	-3,303	-3,294	-3,303	-16,417	-16,087
期初现金	11,035	16,629	22,490	28,627	35,038	41,750	48,764	56,086	63,608	71,382	79,533	74,971
期内现金变动	5,593	5,861	6,137	6,410	6,712	7,014	7,322	7,522	7,774	8,151	-4,562	-3,819
期末现金	16,629	22,490	28,627	35,038	41,750	48,764	56,086	63,608	71,382	79,533	74,971	71,152

表 22 项目整体资金测算平衡表

单位: 万元

年份/项目	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	合计
一、经营活动产生的现金流									
经营活动产生的现金流入	15,047	15,569	16,110	16,670	17,249	17,848	18,469	19,111	372,117
经营税金及附加	903	932	962	994	1,026	1,060	1,094	1,130	18,856
经营活动产生的现金流出	1,447	1,497	1,549	1,602	1,657	1,714	1,773	1,834	35,821
经营活动产生的现金净流量	12,697	13,140	13,599	14,074	14,566	15,075	15,601	16,146	317,440
二、投资活动产生的现金									
建设工程费用	-	-	-	-	-	-	-	-	168,011
投资活动产生的现金合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-168,011
三、筹资活动产生的现金									
自有资金	-	-	-	-	-	-	-	-	9,932
政府债券融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	133,700
银行贷款	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000
筹资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-	-	-	203,632
债券发行及还本付息服务费	0.79	0.77	0.75	0.74	0.72	0.71	0.69	0.67	100
偿还专项债本金	13,370	13,370	13,370	13,370	13,370	13,370	13,370	13,370	133,700
支付专项债利息	2,387	2,064	1,728	1,399	1,069	743	411	82	84,062
偿还银行贷款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000
支付银行贷款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	5,999
筹资活动现金流出小计	15,758	15,435	15,099	14,770	14,440	14,113	13,781	13,453	283,860
筹资活动产生的现金流量净额	-15,758	-15,435	-15,099	-14,770	-14,440	-14,113	-13,781	-13,453	-80,229
期初现金	71,152	68,091	65,796	64,296	63,601	63,726	64,687	66,507	
期内现金变动	-3,061	-2,295	-1,500	-696	126	961	1,820	2,693	
期末现金	68,091	65,796	64,296	63,601	63,726	64,687	66,507	69,200	

(四) 项目压力测试、总体评价

1. 压力测试

通过测算，项目专项债券本息覆盖倍数 1.46，债券本金覆盖倍数可达到 2.37，债券本息覆盖率可达到 1.32 倍，能够满足债券还本付息的需求。

表 23 关键参数压力测试表

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							
专项债本息覆盖倍数	1.24	1.31	1.38	1.46	1.53	1.60	1.68
专项债本金覆盖倍数	2.02	2.14	2.26	2.37	2.49	2.61	2.73
总借款本息覆盖倍数	1.00	1.01	1.06	1.12	1.17	1.23	1.29
总借款本金覆盖倍数	1.39	1.47	1.56	1.64	1.72	1.80	1.88
专项债本息覆盖率	1.27	1.29	1.30	1.32	1.33	1.35	1.37
利率变动情况敏感性分析							
专项债本息覆盖倍数	1.55	1.52	1.49	1.46	1.43	1.40	1.38
专项债本金覆盖倍数	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37
总借款本息覆盖倍数	1.17	1.15	1.14	1.12	1.10	1.08	1.07
总借款本金覆盖倍数	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64
专项债本息覆盖率	1.34	1.33	1.32	1.32	1.31	1.31	1.30

基于上表，在对运营收益和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，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。

2. 总体评价

通过测算，项目对于收入部分进行保守估计，根据资金平衡测算分析，项目预计专项债券本息覆盖倍数可达到 1.46 倍，专项债券本金覆盖倍数可达到 2.37 倍，专项债券本息覆盖率可达到 1.32 倍，能够满足债券还本付息的需求。

另外，在对运营收益和融资利率变动进行压力测试后，结果显示，项目在运营收益下降 15%或融资利率上升 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，项目通过发行专项债可实现较低成本融资，是现阶段解决项目融资资金问题的推荐方案。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

项目建设资金来源于自筹资金、发行专项债券筹措的资金。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 133,700 万元，其中：2026 年拟发行 133,700 万元专项债券用于项目投资，期限 30 年，票面利率 2.37%。按发行债券利率及手续费率（债券发行承销费暂按 0.06%、债券发行登记费暂按 0.0064%、还本付息手续费暂按 0.005%），测算利率依据本报告测算日前五日 30 年期国债的平均值加 15BP 得到，即 2.37%。专项债每半年付息一次，债券存续期最后十年等额还本。债券资金筹集方案已聘请专业第三方外部机构进行收入预测与资金平衡测算，确保资金用途合理。

（二）债券资金管理

债券发行后，由深圳市罗湖城市发展有限公司（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，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，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。

（三）职责分工

1. 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；用于市场化融资还本付息的部分按照规定缴入市场化融资偿债专户。

2. 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，权益登记在罗湖城发名下。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。

五、项目风险评估

（一）潜在风险及控制措施

1. 还本付息风险

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 0.01\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2. 预期不确定风险。

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设（包括月租金、出租率、停车位单价及停车位周转率等），项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

针对该风险，可建立动态监控与弹性调整机制，通过实时跟踪租金、出租率、停车周转率等核心指标并设置偏差阈值预警，结合市场对标及时优化定价策略；在租约中嵌入租金浮动条款（如CPI挂钩）并拆分停车收入结构（月租+临时+充电服务），同时定期开展极端情景压力测试（如出租率骤降

30%)、计提风险准备金，并分散租户结构以缓冲波动，最终通过季度假设复核与第三方模型审计确保风险暴露可控，保障项目在悲观情境下维持现金流韧性。

3. 收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、广东省、深圳市对税金的规定，导致偿债能力减弱。

针对项目收入变动风险，尤其是政策税负变动及经营波动导致的偿债能力弱化，应建立动态税务政策响应与偿债保障机制，通过实时监测国家、广东省及深圳市三级税收政策动向（如租赁增值税减免延续、房产税试点扩围），在收入预测模型中嵌入税负敏感性模块以自动模拟税率调整影响，同步在贷款协议中设置税负转嫁条款（如政策新增税种触发偿债覆盖率低于1.2倍时启动利率重置或分期偿还调整），计提专项准备金应对税制突变，并对政府类租户采用税后净租金保底合约，结合半年期税负压力测试确保税后偿债覆盖率始终高于安全阈值。

4. 支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越

多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金

（二）还款保障措施

按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

六、其他需要说明的事项

无。

七、附件

（一）事前绩效评估报告

（二）专项债券项目绩效目标表

附件 1

2026 年深圳市政府专项债券（二十三期）

深圳市罗湖区天宸府保障性安居住房项目

事前绩效评估报告

深圳市罗湖城市发展有限公司

2026 年 5 月

目录

一、项目概况

二、评估方式和方法

三、评估结论

四、评估分析

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性；

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度；

（三）项目是否符合专项债券投向领域要求；

（四）项目是否属于专项债券负面清单；

（五）项目资金来源和到位可行性；

（六）项目收入、成本、收益预测合理性；

（七）债券资金需求合理性；

（八）项目偿债计划可行性和偿债风险点；

（九）绩效目标合理性；

（十）其他需要纳入事前绩效评估的事项。

五、相关建议

六、其他需要说明的问题

第一章 项目概况

深圳市罗湖区天宸府保障性安居住房项目总投资 172,086 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 133,700 万元，债务期限 30 年，2026 年申请发行 133,700 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。

一、项目名称

深圳市罗湖区天宸府保障性安居住房项目（以下简称项目），发展改革部门审批监管代码：2020-440303-47-03-016554，属于专项债券重点支持的收购存量商品房用作保障性住房项目。

二、项目单位

该项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市罗湖城市发展有限公司，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	深圳市罗湖城市发展有限公司		
法定代表人	林柏硕	成立日期	2020 年 8 月 24 日
注册资本	200,000 万元人民币	营业期限	2020 年 8 月 24 日至无固定期限
统一社会信用代码	91440300MA5GC1615G		
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 3801		
经营范围	城市管理产业投资；文体产业投资；物业管理；物业租赁；为体育场馆运营提供管理服务；住房租赁；保安服		

	务；人力资源服务等。
单位类型	国有独资企业
股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	深圳市罗湖区国有资产监督管理局， 持股比例 100%

深圳市罗湖城市发展有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设项目的主体资格，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

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、项目投资估算

项目总投资 172,086 万元。

表 1 项目投资估算构成表

单位：万元

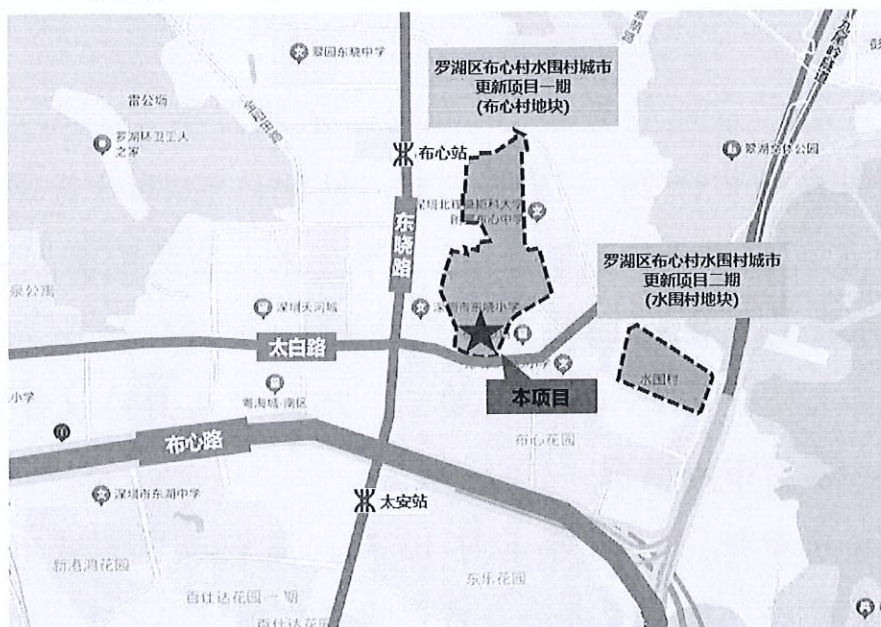
投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额		168,011		4,075		172,086
占比		98%		2%		100%

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。项目计划使用单位自有资金 8,386 万元，占比 5%；专项债券资金 133,700 万元，占比 78%；银行贷款资金 30,000 万

元，占比 17%。三者合计 172,086 万元，占比 100%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。除以上列示资金来源外，项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

五、项目地点及建设工期

项目地点位于罗湖区东湖街道太白路东晓路交汇处东北侧，京基天宸府 1B 座写字楼。项目位置示意图如下：



深圳市罗湖城市发展有限公司（以下简称罗湖城发）拟投资购买深圳市罗湖区东湖街道太白路东晓路交汇处东北侧京基天宸府 1B 座写字楼共 792 套房产，181 个地下车位，总建筑面积 60,384.46 平方米，产权人为深圳市京基房地产股份有限公司。

物业拟购买价格为 163,038 万元，拟购买价格以及购买税费等费用合计为 168,011 万元。项目收购后将作为保障性租赁住房对外出租。

建筑物实物状况：项目位于深圳市罗湖区东湖街道太白路东晓路交汇处东北侧，京基天宸府 1B 座写字楼总高规划总高 217 米，地下 4 层，地上 52 层，包含地下停车位 181 个；地上部分全部为办公，分高区（45-52 层）、中区（11-44 层）、低区（5-10 层）；标准层面积为 1292 平方米，标准层层高为 4 米，标准层户数为 18 户；设置 7 部客梯，其中低区 4 部、高区 3 部。

物业所在宗地号为 H410-0082，宗地面积 17,185.02 平方米，规划容积共计 24.3 万平方米，包括住宅 10.3 万平方米、办公 12.1 万平方米、商业 1.36 万平方米、公共配套 0.43 平方米。其中拟购置物业 1B 座建筑面积共计 60,384.46 平方米。

项目大楼于 2025 年 12 月竣工，2026 年 1 月验收备案。

六、项目审批情况

1. 立项审批。2025 年 6 月 13 日，深圳市罗湖城市发展有限公司党委会、总经理办公会审议通过立项。

2. 规划审批。2020 年 12 月 14 日，深圳市罗湖区城市更新和土地整备局核发《建设用地规划许可证》，载明用地单位为深圳市京基房地产股份有限公司，用地项目名称为罗湖区东湖街道布心村水围村城市更新单元一期 01-05 地块（暂定名）项目，用地位于罗湖区东湖街道逸心路与仁心路交汇处西南侧，面积 17,185.02 平方米，用途为商业用地，二类居住用地。

2023 年 3 月 28 日，深圳市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》，载明项目建设单位为深圳市京基房地产股

份有限公司，项目名称为天宸府项目，位于罗湖区东湖街道逸心路与仁心路交汇处西南侧，总建筑面积 313,579.96 平方米，其中计容积率建筑面积 254,700.05 平方米，不计容积率建筑面积 58,579.91 平方米。

3. 施工许可。2022 年 6 月 9 日，深圳市罗湖区住房和建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号 2020-440303-47-03-01655409），载明项目建设单位为深圳市京基房地产股份有限公司，工程名称为罗湖区东湖街道布心村水围村城市更新单元一期 01-05 地块主体工程，建设面积 313,541.31 平方米。

4. 预售许可。2025 年 7 月 3 日，深圳市罗湖区住房和建设局核发《深圳市商品房预售许可证》（深房许字（2025）罗湖 004 号），载明准许深圳市京基房地产股份有限公司开发的位于深圳市罗湖区的天宸府项目预售。

5. 验收合格。2026 年 1 月 28 日，深圳市规划和自然资源局罗湖管理局核发《建设工程规划验收合格证》（深规划资源建验字 4403032026HY0003689 号），载明建设工程符合城市规划要求，验收合格。

6. 竣工验收备案。2026 年 1 月 29 日，深圳市罗湖区住房和建设局核发《深圳市竣工验收备案收文回执》（编号：B19M0000260122000C），载明深圳市罗湖区住房和建设局收到竣工验收备案资料。

综上，项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

七、债券资金使用合规性

债券发行后，由罗湖城发公司（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，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，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。

八、项目投后管理

（一）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；用于市场化融资还本付息的部分按照规定缴入市场化融资偿债专户。

（二）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，权益登记在罗湖城发名下。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 评估方式和方法

搜集项目相关基础数据，包括但不限于项目的总投资额、建设周期、预期的运营成本、预期的收入、预期的税率等。基于以上数据进行收益分析，现金流分析，敏感性分析等，达到项目收益与融资自求平衡。

第三章 评估结论

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

第四章 评估分析

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

（一）必要性

项目是贯彻落实党中央、国务院关于房地产平稳健康发展决策部署的关键举措，响应住建部“以需定购”原则，通过收

购存量商品房化解市场库存压力，同时解决罗湖区保障房供应缺口。项目依托京基天宸府的区位优势及灵活的产品设计，可快速转化为适配新市民、青年人才的保障性住房，有效缓解区域职住失衡矛盾，并为罗湖区重点企业京基集团缓解写字楼去化及资金压力。

（二）公益性

项目直接服务于民生需求，为工薪阶层、新市民及产业人才提供小户型、低租金的住房，降低其居住成本；通过功能置换激活片区活力，促进职住平衡，支撑罗湖产业升级。同时，国企主导模式整合政策资源，确保项目合规运营，并为社会资本参与保障房建设提供示范，推动多元主体共建共享的住房保障体系。

（三）收益性

短期看，收购存量资产可低价获取核心地段物业，通过改造为保障房可实现稳定租赁收益；长期看，项目兼具资产增值潜力，作为固定资产的写字楼后期完成保障性租赁住房职责后，未来可适时退出保障房体系，恢复商品房属性进行市场化交易，优化企业资产结构，在履行社会责任的同时，达成国企资产保值增值目标。

二、项目投资合规性与项目成熟度

项目投资符合国家、广东省及深圳市有关法律法规、政策文件及规范性文件。项目已取得了相应的批复文件，建设手续齐备，项目成熟度较高。（具体批复文件见报告中项目实施的

主要依据)

三、项目是否符合专项债券投向领域要求

根据《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，项目不属于地方政府专项债券禁止类项目清单，符合地方政府专项债券可用作项目资本金的行业要求。

四、项目是否属于专项债券负面清单

根据《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，项目未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

五、项目资金来源和到位可行性

项目投资成本估算为172,086万元，其中发行专项债券募集项目专项债133,700万元，银行贷款资金30,000万元，剩余8,386万元将由自筹资金承担，自筹资金可以及时到位。

六、项目收入、成本、收益预测合理性

(一) 测算依据

项目严格依据国家有关法律法规、政策文件及规范性文件 and 广东省及深圳市有关法规、政策性文件进行测算。

(二) 收入预测

项目收入来源为保障性住房出租收入、停车位收入、增值收入、电梯广告收入，根据当前项目规划，未来可出租保障性住房总建筑面积60,384.46平方米，停车位181个，项目参考小区周边同类型保障性住房项目和周边同类商务公寓租赁收费

标准作为项目运营主要收入来源。

经测算，债券存续期内，项目预计可实现运营收入合计为 372,117 万元。

（三）成本预测

项目预计第 3 年完成全部租赁，由于采用出租模式，相关的费用已在投资概算中考虑。

（四）收益预测

通过测算，项目专项债券本息覆盖倍数可达到 1.46 倍，专项债券本金覆盖倍数可达到 2.37 倍，专项债券本息覆盖率可达到 1.32 倍，能够满足债券还本付息的需求。

表 2 单因素变动压力测试表

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							
专项债本息覆盖倍数	1.24	1.31	1.38	1.46	1.53	1.60	1.68
专项债本金覆盖倍数	2.02	2.14	2.26	2.37	2.49	2.61	2.73
总借款本息覆盖倍数	1.00	1.01	1.06	1.12	1.17	1.23	1.29
总借款本金覆盖倍数	1.39	1.47	1.56	1.64	1.72	1.80	1.88
专项债本息覆盖率	1.27	1.29	1.30	1.32	1.33	1.35	1.37
利率变动情况敏感性分析							
专项债本息覆盖倍数	1.55	1.52	1.49	1.46	1.43	1.40	1.38
专项债本金覆盖倍数	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37
总借款本息覆盖倍数	1.17	1.15	1.14	1.12	1.10	1.08	1.07
总借款本金覆盖倍数	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64
专项债本息覆盖率	1.34	1.33	1.32	1.32	1.31	1.31	1.30

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，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。

七、债券资金需求合理性

项目建设资金来源于自筹资金、发行专项债券筹措的资金。项目拟发行 133,700 万元专项债券用于项目投资，期限 30 年，票面利率 2.37%。按发行债券利率及手续费率（债券发行承销费暂按 0.06%、债券发行登记费暂按 0.0064%、还本付息手续费暂按 0.005%），测算利率依据本报告测算日前五日 30 年期国债的平均值加 15BP 得到，即 2.37%。专项债每半年付息一次，债券存续期最后十年等额还本。债券资金筹集方案已聘请专业第三方外部机构进行收入预测与资金平衡测算，确保资金用途合理。

八、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（一）项目偿债计划可行性

项目收益来源为保障性住房出租、停车位出租和增值收入，以上收入部分作为债券还本付息资金来源。测算利率依据报告前五个工作日的 30 年期国债的平均值加 15BP 得到，即 2.37%。偿债计划符合专债偿还实际情况，偿债计划可行。

（二）偿债风险点

风险层面主要包括市场风险、财务风险、经营风险和政策风险，通过良好的经营管理、积极沟通、定期分析和监管等措施，可以大幅降低偿债风险。

九、绩效目标合理性

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，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。

十、其他需要纳入事前绩效评估的事项
无。

第五章 相关建议

无。

第六章 其他需要说明的问题

无。

附件 2

专项债券项目绩效目标表				
项目名称	深圳市罗湖区天宸府保障性安居住房项目			
资金类型	专项债券资金			
项目等级	二级项目			
省级主管部门	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）		申报单位	深圳市罗湖城市发展有限公司
实施期限	起始年度	2025 年	到期年度	2026 年
资金需求	总金额	172,086 万元	当年度金额	133,700 万元
用途范围	深圳市罗湖城市发展有限公司（以下简称“罗湖城发”）拟投资购买深圳市罗湖区东湖街道太白路东晓路交汇处东北侧京基天宸府 1B 座写字楼共 792 套房产，181 个地下车位，总建筑面积 60,384.46 平方米，产权人为深圳市京基房地产股份有限公司。物业拟购买价格为 163,038 万元，拟购买价格以及购买税费等费用合计为 168,011 万元。项目收购后将作为保障性租赁住房对外出租。			
政策依据	《公共租赁住房资产管理暂行办法》 《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）》			
总体目标	实施期目标		当年度目标	
	深圳市罗湖区天宸府保障性安居住房项目收入 372,117 万元，其中： 1. 收入来源保障性住房出租，自 2026 年起平均每年预计收入 11,899 万元，拟发债期		督促建设单位按时竣备建设工程	

		限内收入合计 351,032 万元; 2. 收入来源停车位收入, 自 2026 年起每年预计收入 389 万元, 拟发债期限内收入合计 924 万元; 3. 收入来源增值收入, 自 2026 年起平均每年预计收入 595 万元, 拟发债期限内收入合计 19,245 万元; 4. 收入来源电梯广告, 自 2026 年起平均每年预计收入 31 万元, 拟发债期限内收入合计 916 万元。			
绩 效 指 标	一级指标	二级指标	三级指标	实施周期指标值	当年度指标值
	产出指标	数量指标	保障性住房数量	792 套以上	792 套以上
		质量指标	住房质量合格率	100%符合《深圳市保障房建设标准》	100%
		时效指标	按时完成出租	2026 年 7 月前	无
		成本指标	项目总投资成本控制	≤172,086 万元	≤172,086 万元
	效益指标	经济效益指标	资产保值率	≥90%	无
			保障住房入住率	≥95%	
			运营成本控制率	≤100%	
	社会效益指标	社会效益指标	中低收入家庭覆盖率	≥80%	无

		生态效益 指标	不适用	无	无
		可持续影响 指标	住房维护运营管理制度	健全	健全
		服务对象 满意度指标	保障对象满意度	≥ 90%	无



