



三、项目详细信息

项目

项目名称		深圳大学总医院保障性租赁住房项目									
项目类型（一级）		保障性安居工程									
项目类型（二级）		保障性租赁住房									
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）		0.14									
其中：用于符合条件的重大项目资本金（亿元）		0									
项目简要描述		本项目开发建设用面积约4512平方米，规定容积率约7.43，总建筑面积约46390平方米，规定计容建筑面积约33530平方米，其中，宿舍型保障性租赁住房约25360平方米，配套设施约8170平方米；地下车库面积约12860平方米（最终规划指标以政府相关部门批复为准）。截至2026年4月，项目正在开展主体结构施工和机电安装工程施工，主体施工完成第22层结构（共24层），机电安装完成50%。									
项目建设期		2023年至2027年									
项目运营期		2027年至2094年									
本项目本次拟发行债券期限（年）		10									
债券存续期内项目总投资（亿元）		0.58									
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）		0									
专项债券融资（亿元）		0.58									
其他债务融资（亿元）		0									
项目分年融资计划（亿元）											
		2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后	
专项债券融资（亿元）		0	0.18	0	0.4	0	0	0	0	0	
其他债务融资（亿元）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
债券存续期内项目总收益（亿元）		3.3446									
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2021年及以前	0	2022年	0	2023年	0	2024年	0	2025年	0	2026年	0
2027年	0.036	2028年	0.1415	2029年	0.1611	2030年	0.17	2031年	0.17	2032年	0.17
2033年	0.1794	2034年	0.1794	2035年	0.1794	2036年	0.1892	2037年	-0.0633	2038年	0.1892
2039年	0.1996	2040年	0.1995	2041年	0.1995	2042年	0.2061	2043年	0.2061	2044年	0.2061
2045年	0.2129	2046年	0.2129	2047年	0	2048年	0	2049年	0	2050年	0
2051年	0	2052年	0	2053年	0	2054年	0	2055年	0	2056年及以后	0
				债券存续期内项目总收益/项目总投资						5.77	
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）		0.77		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						4.34	
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）		0.58		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						5.77	
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）		0.77		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息						4.34	
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）		0.58		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金						5.77	
项目收益预测依据		项目运营收入主要包括房屋租赁收入，停车场收入等。本项目考虑到市场行情及行业惯例，故增长率每年增长5%。最终，项目运营总收入为40273万元（该数据为专项债到期，即累计至2046年的数据）。 本项的保障性租赁住房收入定价47.25元/平方米，主要依据为市住建局对周边市场同类物业的租金的6折。 本机动车泊位收费标准以深圳市相关规定确定，即本次测算地下机动车泊位初始收益标准按250元/个·月计算。 本项目配套设施用房用于经营性用途，通过周边市场同类物业的租金调查及结合本项目情况，可得出项目配套设施用房产生收益时月收益标准为47.25元/平方米。									

注：1. 本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2. 历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。