

**2026 年深圳市政府专项债券（二十期）**  
**2025 年沙头街道老旧小区改造工程**  
**项目实施方案**

深圳市福田区住房和建设局

二零二六年六月



# 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.....	- 1 -
(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.....	- 3 -
(七) 项目审批情况.....	- 3 -
(八) 债券资金使用合规性.....	- 4 -
(九) 项目投后管理.....	- 4 -
二、事前绩效评估.....	- 5 -
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性.....	- 5 -
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度.....	- 6 -
(三) 项目是否属于专项债券资金投向领域禁止类项目清单.....	- 6 -
(四) 项目资金来源和到位可行性.....	- 6 -
(五) 项目收入、成本、收益预测合理性.....	- 7 -
(六) 债券资金需求合理性.....	- 7 -
(七) 项目偿债计划可行性和偿债风险点.....	- 7 -
(八) 绩效目标合理性.....	- 8 -
(九) 其他需要纳入事前绩效评估的事项.....	- 10 -
(十) 整体结论.....	- 10 -
三、项目投资概算与资金筹措.....	- 11 -
(一) 资金筹措.....	- 11 -
(二) 项目预期成本收益.....	- 12 -
(三) 项目收益与融资平衡方案.....	- 16 -
(四) 项目收益与融资平衡分析.....	- 18 -
(五) 项目收益融资平衡评价结果.....	- 19 -

## 一、项目概况

2025 年沙头街道老旧小区改造工程项目总投资 2,605 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 500 万元，债务期限 20 年，本批次申请发行 500 万元，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期一次性还本，即 2046 年到期一次性还本。

### （一）项目名称

2025 年沙头街道老旧小区改造工程（以下简称本项目或项目），发展改革部门审批监管代码 2502-440304-04-01-188151，属于专项债券重点支持的城镇老旧小区改造领域项目。

### （二）项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市福田区沙头街道办事处，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	深圳市福田区沙头街道办事处		
法定代表人	郑奇武	成立日期	1983 年
注册资本	-	营业期限	-
统一社会信用代码	114403040075485705		
注册地址	深圳市福田区沙头街道新沙路 60 号		
经营范围	-		
单位类型	政府机关		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	-		

深圳市福田区沙头街道办事处是依法设立并有效存续的行政单位，具备建设本项目的主体资格。

### （三）项目主管部门

本项目主管部门为深圳市福田区住房和建设局（深圳市福田区城市更新和土地整备局），统一社会信用代码为11440304007543278Q。

#### （四）项目建设内容

本项目均已履行立项审批等相关程序，根据深圳市福田区发展和改革局下发《关于2025年沙头街道老旧小区改造工程总概算的批复》（深福发改〔2025〕159号），本项目主要建设规模和内容是：对金地花园、金地花园生活区、椰树花园小区、公路局住宅小区、湖北宝丰花园、锦洲综合楼、罗湖工商宿舍、绿洲花园、锦河苑、好景豪园小区进行改造，总建筑面积269201.87平方米。主要工程内容为对小区楼道修整、屋面修整、外墙修缮、道路整治、围墙修缮、线路规整、照明设施修缮、电力管线改造、消防设施修缮等。

本项目通过改善居住环境，增强社会企业投资意愿，项目建成后，除了本项目已有的停车位外，拟引入社会资本投资建设充电桩，与企业签订协议，将一定比例的收益用来偿还专项债本金及利息。本项目与社会资本方的具体合作模式及收益分成比例暂未确定，后续将结合市场谈判情况、投资成本及合理回报等因素综合确定，以确保项目分成收入能够覆盖专项债还本付息需求为基本原则。本实施方案测算的预期收入，只考虑了政府可分得的用于偿债付息的收入，不含社会企业一方的收入。若实际分成比例确定后导致项目收入减少，将通过优化运营、提升利用率等方式确保偿债资金安全。

相关主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

金额单位：万元

批复文件	项目名称	项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资估算
福田区发展和改革局关于 2025 年沙头街道老旧小区改造工程总概算的批复（深福发改〔2025〕159 号）	2025 年沙头街道老旧小区改造工程	楼道修整、屋面修整、外墙修缮、道路整治、围墙修缮、线路规整、照明设施修缮、电力管线改造、消防设施修缮	总建筑面积 269201.87 平方米	-	2,605

（五）项目投资估算

本项目总投资 2,605 万元，其中工程费用 2,193 万元，占比 84.18%；工程建设其他费用 294 万元，占比 11.29%；预备费 75 万元，占比 2.88%；项目代建管理费 43 万元，占比 1.65%。

表 1-3 项目投资估算构成表

金额单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	项目代建管理费	设备购置费	建设期利息	合计
投资估算金额	2,193	294	75	43	0	0	2,605
占比	84.18%	11.29%	2.88%	1.65%	0	0	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 2,105 万元，占比 81%，符合国务院关于项目资本金比例的要求；专项债券资金 500 万元，占比 19%。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。

（六）项目地点及建设工期

本项目为在建项目，建设期 12 个月，于 2025 年 8 月开工，拟于 2026 年 8 月竣工验收投入使用。

（七）项目审批情况

**立项审批:** 2025 年 2 月 18 日, 深圳市福田区发展和改革局下发《关于 2025 年沙头街道老旧小区改造工程建设书的批复》(深福发改〔2025〕38 号), 原则上同意该建设项目。

**概算审批:** 2025 年 7 月 16 日, 深圳市福田区发展和改革局下发《关于 2025 年沙头街道老旧小区改造工程总概算的批复》(深福发改〔2025〕159 号), 批复该项目总概算 2,605 万元。

2025 年沙头街道老旧小区改造工程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, 深圳市福田区沙头街道办事处承诺上述手续真实有效。

#### (八) 债券资金使用合规性

债券发行后, 由深圳市福田区沙头街道办事处按照建设进度, 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。深圳市福田区沙头街道办事处承诺, 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，及其他新增政府隐性债务的情形。

### （九）项目投后管理

**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。

**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，权益登记在深圳市福田区沙头街道办事处名下。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。

## 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，深圳应成为法治城市和文明城市的典范，做民生幸福标杆和可持续发展先锋。到2025年，公共服务水平和生态环境质量达到国际先进水平，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2025年沙头街道老旧小区改造工程，具体包

括对金地花园、金地花园生活区、椰树花园、公路局住宅小区、湖北宝丰花园、锦洲综合楼、罗湖工商宿舍、绿洲花园、锦河苑、好景豪园进行改造，总建筑面积 269201.87 平方米。主要工程内容为对小区楼道修整、屋面修整、外墙修缮、道路整治、围墙修缮、线路规整、照明设施修缮、电力管线改造、消防设施修缮等。项目建成后，有助于优化福田区老旧小区的基础设施供给，提高老旧小区居民生活质量和幸福水平，对城市公共服务水平和城市环境质量有重要的提升作用。

综上，本项目实施具备必要性、公益性。

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 3.08 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，且已取得相关建设工程规划、施工、物业授权使用等的许可证。

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，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）项目是否属于专项债券资金投向领域禁止类项目清单

本项目属于城镇老旧小区改造领域，本次发债资金涉及的各子项目均为城镇老旧小区改造项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类项目清单。



#### （四）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 2,605 万元，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 2,105 万元，占动态总投资的比例约 81%。

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 500 万元。本项目计划于 2026 年 6 月通过发行专项债券筹集资金共计 500 万元，期限 20 年，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。

#### （五）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目将于 2026 年 8 月完工，预计完工后对改善当地居民生活条件具有重要意义。项目收入以物业出租收入、停车位收入和政府补贴收入作为还本付息主要来源。通过测算，项目对于收入进行保守估计，根据资金平衡测算分析，本息资金覆盖倍数可达到 3.08 倍。能够满足专项债券还本付息的需求。

#### （六）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，项目计划通过发行专项债筹集资金。本项目已考虑收入和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。

#### （七）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划为拟在还本付息年份内，安排物业出租收入、停车位收入和政府补贴收入作为债券偿债的主要来源。依据项目相关收入等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. 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。

## **（八）绩效目标合理性**

### **1. 项目产出目标**

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. 项目效益目标**

本项目中的资金投资估算以及绩效依据国家发改委、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。

本项目 2026 年度专项债券绩效目标详见下表：

表 2-1 专项债券项目绩效目标表  
(2026 年度)

项目名称	2025 年沙头街道老旧小区改造工程	投向领域	城镇老旧小区改造
项目主管部门	深圳市福田区住房和建设局	项目单位	深圳市福田区沙头街道办事处
政策依据	<p>《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）；</p> <p>《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）；</p> <p>《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）；</p> <p>《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）；</p> <p>《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；</p> <p>《房地产开发项目经济评价方法》（建设部：建标〔2000〕205 号）；</p> <p>《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）；</p> <p>《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）；</p> <p>《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）；</p> <p>《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）；</p> <p>《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）；</p> <p>深圳市住房和建设局关于印发《深圳市保障性住房收购操作规程》的通知（深建规〔2018〕2 号）；</p> <p>福田区发展和改革局《关于 2025 年沙头街道老旧小区改造工程施工方案的批复》（深福发改〔2025〕38 号）；</p> <p>福田区发展和改革局《关于 2025 年沙头街道老旧小区改造工程总概算的批复》（深福发改〔2025〕159 号）；</p> <p>项目单位提供的其他相关材料。</p>		
计划开工时间	2025 年 8 月	计划竣工时间	2026 年 8 月

项目名称		2025 年沙头街道老旧小区改造工程		投向领域	城镇老旧小区改造
项目实施内容		对金地花园、金地花园生活区、椰树花园、公路局住宅小区、湖北宝丰花园、锦洲综合楼、罗湖工商宿舍、绿洲花园、锦河苑、好景豪园进行改造，总建筑面积 269201.87 平方米。主要工程内容为对小区楼道修整、屋面修整、外墙修缮、道路整治、围墙修缮、线路规整、照明设施修缮、电力管线改造、消防设施修缮等。			
总体资金需求		债券资金需求：500 万元；其他资金：2,111 万元	年度资金需求	债券资金需求：500 万元；其他资金：1,250 万元	
以前年度发行债券情况		无。			
年度绩效目标		2025 年沙头街道老旧小区改造工程于 2026 年 8 月完成竣工验收，改善老旧小区住宅区生活环境，提升居住品质，切实加强居民的幸福感和获得感与安全感。			
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	完工小区数量（个）	4	
			完成改造规模（万平方米）	18.25	
		质量指标	竣工验收合格率（%）	≥95	
		时效指标	完工及时率（%）	100	
		成本指标	项目年度投资金额（万元）	1,744	
	效益指标	经济效益指标	不适用	不适用	
		社会效益指标	满足建设区域居民需求	实际改造内容满足居民 80% 以上的需求	
		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（年）	20	
		服务对象满意度指标	居民满意度（%）	≥80	
	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	
		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	

注：1. 产出指标和效益指标，根据项目实际情况至少各设一个三级指标。

2. 年度收支平衡指标应 ≥1。

（九）其他需要纳入事前绩效评估的事项  
无。

### （十）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、项目投资概算与资金筹措

### （一）资金筹措

本项目总投资估算 2,605 万元，计划使用财政预算资金 2,105 万元（不含建设期利息），占比 81%；专项债券资金 500 万元，占比 19%。两者合计 2,605 万元，占比 100%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

根据项目批复文件等相关材料，本项目静态总投资为 2,605 万元，本项目计划投入财政资金约 2,105 万元（不含建设期利息）。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，也可考虑通过发行专项债的方式筹集。

本项目建设期为 2025 年 8 月至 2026 年 8 月，本项目建设期内资金使用计划如下表：

表 3-1 建设期投资安排表

金额单位：万元			
项目	2025 年	2026 年	合计
2025 年沙头街道老旧小区改造工程	861	1,744	2,605

本项目资金来源于财政资金和通过发行专项债券筹集

的资金及其他资金，项目资金筹措计划如下表所示：

**表3-2 项目分年度资金筹措计划表**

金额单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政预算资金	861	1,250	2,111	81%
专项债券（用作项目资本金）	-	-	-	-
专项债券（不用作项目资本金）	-	500	500	19%
其他来源资金	-	-	-	-
合计	861	1,750	2,611	100%
分年度占比	33%	67%	100%	-

注：1. 以上财政预算资金包含建设期利息费用等 6 万元。

2. 由于本方案数据取整呈现，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。

本项目建设期资金按各资金类型的使用计划情况见下表：

**表 3-3 建设期资金平衡表**

金额单位：万元

项目	2025 年	2026 年	合计
资金筹措			
财政资金	861	1,244	2,105
债券发行	-	500	500
其他资金	-	-	-
加：上年留存资金	-	-	-
合计	861	1,744	2,605
资金使用			
建设资金使用金额合计	861	1,744	2,605
资金余额 （资金筹措—资金使用）	-	-	-

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目资金来源可靠，资金安排计划有序，资金到位可行。

### （二）项目预期成本收益

本项目计划于 2026 年 8 月完工，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目相关的物业出租收入、

停车位收入、充电桩收入和政府补贴收入等作为债券还本付息的主要来源。

运营期内，本项目经营性收入合计 1,800 万元，包括：物业出租收入 360 万元、停车位收入 940 万元、充电桩收入 500 万元。

表 3-4 项目经营性收入情况表

金额单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计	-	1,800
1	物业租金收入	360
2	停车位收入	940
3	充电桩收入	500

本项目计划于 2026 年 8 月完工，预计完工后对福田区整体投资价值将带来较大积极影响。考虑到老旧小区改造将解决老旧小区安全隐患、消防设施不足等群众最关心的问题，改善社区生活环境，努力把老旧小区打造成居住舒适、生活便利、环境优美、安全和谐的宜居社区，满足人民群众美好生活需要。按照政府的规划依据并结合项目定位，从项目完工后的经济效益考虑，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目相关的物业出租收入、停车位收入、充电桩收入等作为债券还本付息来源。

具体收入说明如下：

1. 停车位收入

本项目共有停车位 609 个，其中好景豪园停车位 97 个、金地花园与金地花园生活区停车位共 105 个、湖北宝丰花园与公路局住宅小区停车位 95 个、锦河苑停车位 114 个、罗湖工商宿舍停车位 30 个、绿洲花园停车位 87 个、椰树花园停车位 81 个。本项目停车位收入付费对象规模为停车位个数，运营期内为 51 个，收入定价停车位收入取平均值为 40 元/车位/天。

**淡季：**全年按 365 天计算，其中淡季（工作日）250 天；淡季（工作日）使用率 60%；淡季日周转次数 1.5 次/车位；淡季次均停车时长 10 小时/次。

**旺季：**旺季（周末+法定节假日）115 天（52 周 × 2 天+11 天法定节假日）；旺季（周末+节假日）使用率 70%；旺季日周转次数 2 次/车位；旺季次均停车时长 8 小时/次。

**参考依据：**选取本项目所在沙头街道周边 3 个现有运营、区位相近、业态匹配的停车场作为直接参考，均为老旧小区配套或社区周边便民停车场，收费标准、运营模式与本项目高度契合，具体参照如下：

（1）绿景花园小区配套停车场：停车收费标准为 50 元/车位/天；

（2）宝鸿苑小区停车场：停车收费标准为 60 元/车位/天；

（3）香江西苑小区停车场：停车收费标准为 10 元/车位/天。

## 2. 物业租金收入



表 3-5 物业租金收入表

物业名称	建筑面积 (平方米)	单价(元/ 月*平方 米)	月租金 (元)	年租金(万 元)	平均出 租率	折算后年租 金(万元)
绿洲花园架空层 11 号	41.13	150	6,170	7.40	62%	18.20
绿洲花园架空层 37 号	35.89	164.8	5,915	7.10		
绿洲花园架空层 19 号	36.56	164.8	6,025	7.23		
绿洲花园架空层 23 号(原 9 号)商铺	37.47	169.74	6,360	7.63		
绿洲花园区属物业合计	151.05	-	-	29.36		18.20

### 3. 充电桩收入

本项目现有新能源充电桩 76 个，其中金地花园生活区 12 个、金地花园 3 个、椰树花园 9 个、好景豪园 39 个、绿洲花园 10 个、锦河苑 3 个。本项目充电桩收入付费对象规模为充电桩个数，运营期内为 46 个。单个充电桩理论年理论最大充电度数为 5.6 万度，福田区老旧小区充电桩利用率约为 27%，全年单个充电桩实际充电 9260 度/年，考虑峰平谷电价及相关设备维护后加权平均综合单价为 2.4 元/度，故收入定价充电桩收入按 2 万元/桩/年收取。

**参考依据：**选取本项目所在沙头街道周边 3 个现有稳定运营、区位相近、业态匹配的充电站作为直接参考，均为社区配套或便民型充电站，充电模式、服务人群与本项目高度契合，收费标准贴合福田区核心区域市场水平，具体参照如下：

(1) 金地花园小区配套充电站：全年加权平均综合单价 3.6 元/度；

(2) 绿景花园小区配套充电站：全年加权平均综合单价 1.8 元/度；

(3) 宝鸿苑小区配套充电站：加权平均综合单价 1.8 元/度。

#### 4. 年增长率

**收费单价年增长率：**从保守谨慎的角度考虑，本项目假设运营期内，运营收入增长率为 0。

**付费对象规模年增长率：**本项目假设运营期内停车位数量和物业出租面积保持不变。

综上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 3-6 项目运营收入表

金额单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
停车位收入	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
物业租金收入	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
充电桩收入	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
合计	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90

表 3-6 项目运营收入表（续）

金额单位：万元

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
停车位收入	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	940
物业租金收入	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	360
充电桩收入	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	500
合计	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	1,800

## 5. 政府补贴收入

项目所在地政府自 2027 年起，每年对该项目给予一定额度运营补贴，累计补贴 20 年，补贴额合计 800 万元。

表 3-7 项目分年度政府补贴收入表

金额单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
政府补贴收入	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
合计	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40

表 3-7 项目分年度政府补贴收入表（续）

金额单位：万元

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
政府补贴收入	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	800
合计	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	800

## 6. 项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

表 3-8 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

金额单位：万元

收入类别	分年收入										
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营性收入	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
政府补贴收入	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
合计	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130
收入类别	分年收入										

	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
经营性收入	90	90	90	90	90	90	90	90	90	1,800
政府补贴收入	40	40	40	40	40	40	40	40	40	800
合计	130	130	130	130	130	130	130	130	130	2,600

## 7. 项目预期运营成本

运营期内，本项目运营成本合计 320 万元，包括场地与设施维护费、管理费及各类税费等。其中，运营成本包括场地与设施维护费 220 万元、行政管理支出 100 万元；税费支出主要为企业所得税 0 万元，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下：

（1）场地与设施维护费：含配套设备、水电、场地等维护维修等，按 0.9 万元/月考虑，全年维护费用为 11 万元。

（2）行政管理支出：含物业管理、能源消耗等费用，按 0.42 万元/月考虑，全年维护费用为 5 万元。

本项目应缴纳的税费包括增值税及附加税、和企业所得税等。不动产租赁服务增值税税率为 9%；充电桩服务增值税税率为 13%；广告位收入增值税税率为 9%；增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%。企业所得税按利润总额的 25%计算。经测算，因建设投资产生的可抵扣进项税额较大，预计运营期内应交增值税为 0，城市维护建设税、教育费附加相应也为 0。项目收入扣除项目成本、折旧、财务费用后，测算得应纳税所得额为负数（如 2027 年应纳税所得额=经营收入 90 万-年成本 16-年折旧 52 万元（按 50 年计提折旧）-年财务费用 31<0），企业所得税为 0 万元，具体如下表所示。

债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 3-9 项目运营支出表

金额单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
场地与设施维护费	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
行政管理支出	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
税费支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16

表 3-9 项目运营支出表（续）

金额单位：万元

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
场地与设施维护费	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	220
行政管理支出	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	100
税费支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	320

### （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 3-10 项目分年度收益表

金额单位：万元

类别	分年度收益										
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
项目收入	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130
运营	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16

支出											
收益	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114
类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计	
项目收入	130	130	130	130	130	130	130	130	130	2,600	
运营支出	16	16	16	16	16	16	16	16	16	320	
收益	114	114	114	114	114	114	114	114	114	2,280	

## 2. 项目融资本息

本项目拟使用专项债券 500 万元，其中计划 2026 年 6 月发行 500 万元。债券利率 2.41%（债券利率参考本报告测算日的前五日 20 年期国债收益率平均值，上浮 15 个基点，即按 2.41%进行测算），在债券存续期内每半年一次债券利息，2046 年到期一次性还本。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，分年度还本付息明细如下：

表 3-11 专项债券还本付息表

金额单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
期初专项债券余额	-	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
本期专项债券发行	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
本期还款	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
期末专项债券余额	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500

表 3-11 专项债券还本付息表（续）

金额单位：万元

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
期初专项债券余额	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500

项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
利息支出	12	12	12	12	12	12	12	12	12	6	240
本期还款	12	12	12	12	12	12	12	12	12	506	740
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500	500
付息	12	12	12	12	12	12	12	12	12	6	240
期末专项债券余额	500	500	500	500	500	500	500	500	500	-	-

注：2026年拟发行债券为20年期，2046年到期一次性还本，每半年付息一次。

本期债券利率参考中国债券信息网公布的本报告测算日的前五日20年期国债收益率的平均值上浮15个基本点，即按2.41%预计；债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，分别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。

#### （四）项目收益与融资平衡分析

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 3-12 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 (含以往年度收益结余)	融资			年度可否平衡
			到期本金	到期利息	本息合计	
1	2026年	-	-	6	6	可平衡
2	2027年	114	-	12	12	可平衡
3	2028年	228	-	12	12	可平衡
4	2029年	342	-	12	12	可平衡
5	2030年	456	-	12	12	可平衡
6	2031年	570	-	12	12	可平衡

序号	年度	项目收益 (含以往年度收益结余)	融资			年度可否平衡
			到期本金	到期利息	本息合计	
7	2032 年	684	-	12	12	可平衡
8	2033 年	798	-	12	12	可平衡
9	2034 年	912	-	12	12	可平衡
10	2035 年	1,026	-	12	12	可平衡
11	2036 年	1,140	-	12	12	可平衡
12	2037 年	1,254	-	12	12	可平衡
13	2038 年	1,368	-	12	12	可平衡
14	2039 年	1,482	-	12	12	可平衡
15	2040 年	1,596	-	12	12	可平衡
16	2041 年	1,710	-	12	12	可平衡
17	2042 年	1,824	-	12	12	可平衡
18	2043 年	1,938	-	12	12	可平衡
19	2044 年	2,052	-	12	12	可平衡
20	2045 年	2,166	-	12	12	可平衡
21	2046 年	2,280	500	6	506	可平衡
合计		2,280	500	240	740	可平衡
本息覆盖倍数			3.08			

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 3.08 倍，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

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。

### （五）项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 3.08 倍，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。