



2026 年深圳市政府专项债券（四十四期）
——南山区同乐生态社区公园地下停车场及配套基
础设施建设项目

财务评估咨询报告

安永（中国）企业咨询有限公司

2026 年 9 月



目 录

一、项目概述	1
(一) 项目背景	1
(二) 项目基本情况	2
二、评估要素	2
(一) 资金充足性	3
1.投资估算	3
2.资金筹措	4
3.资金覆盖情况	5
4.小结	5
(二) 资金稳定性	5
三、风险分析	6
四、评估结论	7
附件 1：项目财务费用分析	8
附件 2：预期收入及成本费用分析	10
附件 3：现金流量模拟测算表	13
报告说明	16

2026 年深圳市政府专项债券（四十四期） ——南山区同乐生态社区公园地下停车场及配套基础设施建 设项目财务评估咨询报告

一、项目概述

（一）项目背景

城市停车设施是满足人民美好生活需要的重要保障，也是现代城市发展的重要支撑。近年来，我国城市停车设施规模持续扩大，停车秩序不断改善，产业化发展逐步深入，但仍存在供给能力短缺、治理水平不高、市场化进程滞后等问题。

2025 年 6 月，深圳市规划和自然资源局印发《深圳市地下空间资源利用规划（2025—2035 年）》（以下简称《规划》）。《规划》指出要逐步推动停车设施的地下化、立体化、共享化和智慧化建设。规划社会停车场应结合邻近用地的地下空间开发契机，推动地下化、一体化统筹建设。鼓励地下空间重点开发区域地下停车设施的整体开发、互联互通和智慧共享。

2025 年 11 月，《中共深圳市委关于制定深圳市国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》正式出台，强调要构建具有战略性、基础性、先导性的现代化基础设施体系：加强基础设施统筹规划，优化布局结构，促进集成融合，提升安全韧性和运营可持续性；加快推进集交通运输、信息服务、科技创新等功能为一体的基础设施综合性骨干节点建设；全面摸排、加快升级改造传统基础设施，适度超前建设新型基础设施；加快建设与大规模电动车保有量、出行量相适应的停和行的设施，以及与经济社会绿色低碳转型相适应的充电站充电桩、集中供冷等设施。

本项目为周边的社区居民提供休闲、锻炼及娱乐的城市公园，更为南山区同乐片区提供一个可持续、多功能的绿色空间；公园停车场建设也将为周边居民提供生活便利，进一步缓和城市交通秩序。

（二）项目基本情况

项目名称：南山区同乐生态社区公园地下停车场及配套基础设施建设项目

项目主管部门：深圳市南山区城市管理和综合执法局

项目单位：深圳市南山区城市管理和综合执法局

项目建设地点：本项目位于南山区中山园路，建工村北门旁，紧临同乐学校。

项目建设内容：项目用地面积为 23,730 平方米，主要建设内容包括新建地下三层停车场，用地面积 7,520 平方米，建筑面积 17,758 平方米，提供约 393 个停车位。

二、评估要素

2017 年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。2018 年财政部公布《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号），鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。

根据财预〔2017〕89 号文件的要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据财预〔2018〕209 号文件的要求，财政部门应当在新增专项债券发行前，提前 5 个以上工作日公开第三方评估信息，其中，财务评估报告的重点是项目预期收益和融资平衡情况。

同时，根据财库〔2019〕23号文件的要求，财政部门应当严格执行财政部关于地方政府债务信息公开有关规定，并充分披露对应项目详细情况、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案，以及由第三方专业机构出具的评估意见等。

此外，根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金的充足性和稳定性。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，债券本金资金覆盖率为 1.85 倍，债券本息资金覆盖率为 1.52 倍，债券本息资金覆盖倍数为 1.48 倍，专项债券存续期内还本付息资金充足。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖情况等方面具体分析如下：

1.投资估算¹

根据《南山区发展和改革局关于南山区同乐生态公园地下停车场及配套基础设施建设项目概算的批复》（深南发改批〔2026〕51号），项目静态总投资为 17,306 万元。其中建安工程费 14,082 万元，工程建设其他费 2,124 万元，预备费 810 万元，代建费 290 万元。

为保障本项目建设资金需求，本项目计划发行专项债券 3,300 万元，其中，2026 年本期计划发行专项债券 3,300 万元，发行期限为 30 年，债券利率参考深圳市近期已发行同期限债券利率，上浮 5 个基点，暂按 2.47%进行测算。经测算，

¹ 由于本报告数据取整呈现，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。

本项目建设期利息 245 万元，债券发行费用 2 万元，还本付息服务费 0.01 万元。
 综上，本项目调整后动态总投资合计 17,553 万元，详见表 1。

表 1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计
1	建安工程费	14,082
2	工程建设其他费用	2,124
3	预备费	810
4	代建费	290
静态总投资		17,306
5	建设期利息	245
6	债券发行费用	2
7	还本付息服务费	0.01
合计		17,553

注 1：债券发行费用包括发行手续费和发行登记服务费，发行手续费按照发行债券金额的 0.06% 进行测算，发行登记服务费按照发行债券金额的 0.0064% 进行测算；

注 2：还本付息服务费按专项债券建设期利息的 0.005% 进行测算。

2. 资金筹措

本项目资金筹措总额 17,553 万元，其中，项目财政资金投入²14,253 万元，占总投资比例 81.20%，其他资金来源于发行专项债券募集的资金。

结合建设资金需求及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，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 3,300 万元。其中 2026 年本期计划发行专项债券 3,300 万元。专项债券发行计划详见表 2。项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见表 3。

表 2 债券发行计划表

单位：人民币万元

发行时间	发行额度	发行期限
2026 年（本期发行）	3,300	30 年期
合计	3,300	

²若有实际需求且条件允许，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筹集，下同。

表 3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2026年	2027	2028	2029	合计
资金筹措					
财政资金	2	11,831	1,519	901	14,253
债券发行	3,300	-	-		3,300
加：上年留存资金	-	-	-	-	-
合计	3,302	11,831	1,519	901	17,553
资金使用					
建设资金使用金额合计	3,302	11,831	1,519	901	17,553
资金余额	-	-	-	-	-

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

3.资金覆盖情况

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目债券本金覆盖率为 1.85 倍，债券本息覆盖率为 1.52 倍，债券本息覆盖倍数为 1.48 倍。本项目的债券还本付息情况详见附件 1，预期收入及成本费用分析详见附件 2，债券存续期现金流量模拟测算表详见附件 3 所示。

4.小结

综上，在专项债券存续期内，我们未发现本项目资金出现不能满足债券还本付息要求的情况。

（二）资金稳定性

本项目还本付息以项目建成后停车位收入、充电桩收入为基础，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，仍有 2,808 万元的累计资金结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

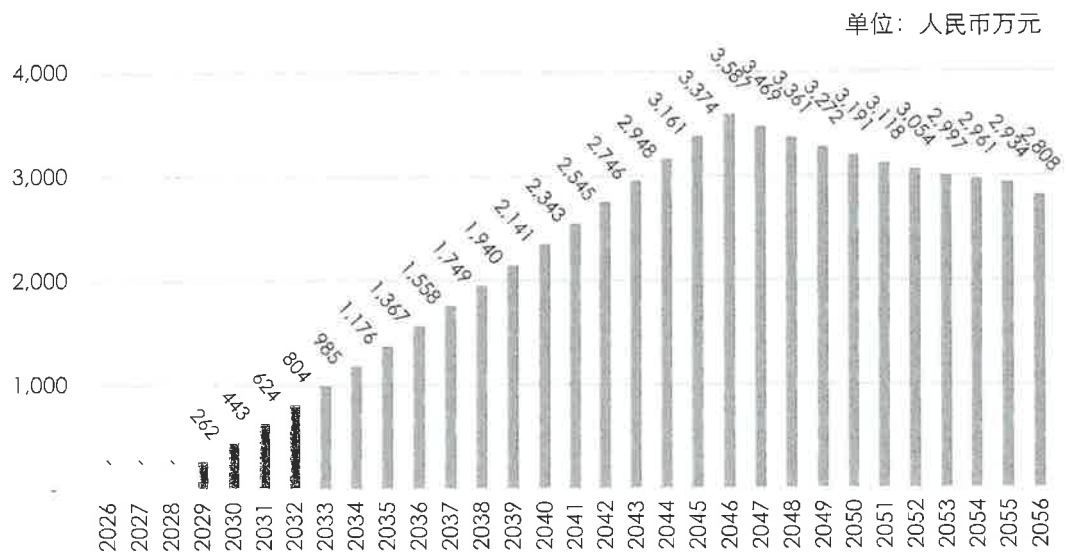


图 1 债券存续期内项目资金留存情况

综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未发现可能对本项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营收入、运营成本、债券利率等影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，专项债券资金覆盖率仍然大于1，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。具体情况如下表 4：

表 4 压力测试表

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
收入变动情况敏感性分析									
债券本金覆盖率 ³	1.22	1.38	1.53	1.69	1.85	2.01	2.17	2.33	2.48
债券本息覆盖率 ⁴	1.13	1.23	1.33	1.43	1.52	1.62	1.72	1.81	1.91
债券本息覆盖倍数 ⁵	1.09	1.19	1.28	1.38	1.48	1.57	1.67	1.77	1.86
成本变动情况敏感性分析									

³ 债券本金覆盖率=期末项目累计现金结存额/债券本金+1。

⁴ 债券本息覆盖率=期末项目累计现金结存额/债券本息+1。

⁵ 债券本息覆盖倍数=项目总收益/预计债券本息。

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
债券本金覆盖率	2.00	1.96	1.93	1.89	1.85	1.81	1.78	1.74	1.70
债券本息覆盖率	1.61	1.59	1.57	1.55	1.52	1.50	1.48	1.45	1.43
债券本息覆盖倍数	1.57	1.55	1.52	1.50	1.48	1.45	1.43	1.41	1.38
利率变动情况敏感性分析									
债券本金覆盖率	1.96	1.93	1.91	1.88	1.85	1.82	1.80	1.77	1.74
债券本息覆盖率	1.64	1.61	1.58	1.55	1.52	1.50	1.47	1.45	1.42
债券本息覆盖倍数	1.60	1.57	1.54	1.51	1.48	1.45	1.42	1.40	1.37

总体而言，本项目收入对其拟募集资金的还本付息保障程度较高。建议进一步关注宏观经济环境及利率等影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下，发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，结合当前国内融资环境，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。同时，本项目通过项目建成后停车位收入、充电桩收入回笼后续资金，为项目提供充足、稳定的现金流，有效满足本项目建成后的还本付息要求。

综上所述，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未发现本项目在债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。通过发行专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

安永（中国）企业咨询有限公司

2026年9月

附件 1：项目财务费用分析

本项目财务费用包括债券还本付息以及还本付息服务费，还本付息情况如下。

本项目部分资金通过发行专项债券的方式进行筹集，其中本期计划发行专项债券 3,300 万元，债券利率参考深圳市近期已发行同期限债券利率，上浮 5 个基本点，即按 2.47%进行测算。

本期发行债券还本付息方式均为半年付息，债券存续期最后十年每年偿还 10% 本金。

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
专项债券期初余额	-	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300
债券发行	3,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
本期还款	-	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
其中：本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	-	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
专项债券期末余额	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300

年度	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
专项债券期初余额	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300
债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
本期还款	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	412
其中：本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	330
付息	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
专项债券期末余额	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	2,970

年度	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
专项债券期初余额	2,970	2,640	2,310	1,980	1,650	1,320	990	660	330	-
债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,300
利息支出	73	65	57	49	41	33	24	16	8	2,079
本期还款	403	395	387	379	371	363	354	346	338	5,379
其中：本金	330	330	330	330	330	330	330	330	330	3,300
付息	73	65	57	49	41	33	24	16	8	2,079
专项债券期末余额	2,640	2,310	1,980	1,650	1,320	990	660	330	-	-

附件 2：预期收入及成本费用分析

本项目主要收益来源为停车位收入以及充电桩收入，结合债券实际发行时间和收入实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，最后一年暂计算 8 个月的收入成本。

1.项目收入

本项目收入为项目建成后停车位收入、充电桩收入。详情如下：

(1) 停车位收入

根据提供的资料，项目建成后预计共设置停车位 393 个，参考《深圳市发展和改革委员会关于完善我市机动车停放服务收费政策的通知》（深发改〔2017〕1518 号）中实行政府定价的社会公共类停车设施停车收费指导标准，工作日高峰时段（8:00—20:00）按照首小时 10 元，第二小时起 1 元/半小时，工作日非高峰时段（20:00—次日 8:00）按照每小时 1 元，非工作日按照首小时 4 元，第二小时起 1 元/小时。综合同类型项目经营情况，本项目单个停车位收费暂按 12 元/次，增长率暂按每 5 年增长 5%计算，假设每天轮换 2 次进行测算，停车位使用率暂按 85%预估。

(2) 充电桩收入

根据提供的资料。项目规划配置充电桩约 195 个，每个充电位按照 300 元/月的收费标准出租给运营单位使用，暂不考虑租金单价增长。

综上，债券存续期内，本项目收入合计为 11,023 万元，详见收入成本表。

2.项目成本

本项目成本包括人工成本、维护修理费及相关税费。

(1) 人工成本

根据提供的材料，参考项目所在区域其他停车场项目运营情况，人工成本主要包括项目主管、安全巡检岗、运维工程师等岗位人工成本，增长率按照每 5 年增长 5%。

（2）维护修理费

根据提供的材料，参考项目所在区域其他停车场项目运营情况，维护修理费主要包括维保成本、安全成本、办公成本、标识成本以及保险成本，综合项目所在区域其他停车场项目运营成本平均数据，年维护修理费暂按 8.58 万元预估，暂不考虑增长率。

（3）相关税费

A. 增值税：本项目涉及的停车位、充电桩收入按照简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。

B. 城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加：城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加按增值税的 12% 计算。

C. 所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 23 号）中相关规定，本项目涉及的企业所得税税率为 25%。

综上，债券存续期内，本项目成本合计为 3,081 万元，详见收入成本表。

收入成本表

单位：人民币万元

序号	年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	收入估算	363	363	363	363	363	377	377	377	377	377
1.1	停车位收入	293	293	293	293	293	307	307	307	307	307
1.2	充电桩收入	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
2	成本估算	101	101	101	101	101	105	105	105	105	105
2.1	人工成本	73	73	73	73	73	76	76	76	76	76
2.2	维护修理费	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
2.3	相关税费	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20

序号	年度	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
1	收入估算	393	393	393	393	393	409	409	409	409	409
1.1	停车位收入	323	323	323	323	323	339	339	339	339	339
1.2	充电桩收入	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
2	成本估算	110	110	110	110	110	115	115	115	115	115
2.1	人工成本	80	80	80	80	80	84	84	84	84	84
2.2	维护修理费	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
2.3	相关税费	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22

序号	年度	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
1	收入估算	426	426	426	426	426	444	444	296	11,023
1.1	停车位收入	356	356	356	356	356	373	373	249	9,081
1.2	充电桩收入	70	70	70	70	70	70	70	47	1,942
2	成本估算	120	120	120	120	120	125	125	83	3,081
2.1	人工成本	88	88	88	88	88	93	93	62	2,255
2.2	维护修理费	9	9	9	9	9	9	9	6	237
2.3	相关税费	23	23	23	23	23	24	24	16	588

附件 3：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

年度	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
现金流入											
财政资金流入	2	11,831	1,519	901	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	3,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	363	363	363	363	363	377	377	377
现金流入总额	3,302	11,831	1,519	1,264	363	363	363	363	377	377	377
现金流出											
建设期资金流出	3,300	11,750	1,437	819	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	101	101	101	101	101	105	105	105
债券还本付息	-	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
还本付息服务费	-	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004
债券发行费用	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	3,302	11,831	1,519	1,002	182	182	182	182	187	187	187
现金净流量											
当年项目现金净流入	-	-	-	262	181	181	181	181	191	191	191
期末项目累计现金结存额	-	-	-	262	443	624	804	985	1,176	1,367	1,558

现金流量模拟测算表（续表）

单位：人民币万元

年度	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
现金流入											
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	377	377	393	393	393	393	393	409	409	409	409
现金流入总额	377	377	393	393	393	393	393	409	409	409	409
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	105	105	110	110	110	110	110	115	115	115	115
债券还本付息	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	412
还本付息服务费	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.021
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	187	187	191	191	191	191	191	196	196	196	526
现金净流量											
当年项目现金净流入	191	191	202	202	202	202	202	213	213	213	-117
期末项目累计现金结存额	1,749	1,940	2,141	2,343	2,545	2,746	2,948	3,161	3,374	3,587	3,469

现金流量模拟测算表（续表）

单位：人民币万元

年度	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
现金流入										
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,253
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,300
运营期现金流入	409	426	426	426	426	426	444	444	296	11,023
现金流入总额	409	426	426	426	426	426	444	444	296	28,576
现金流出										-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,306
运营期现金流出	115	120	120	120	120	120	125	125	83	3,081
债券还本付息	403	395	387	379	371	363	354	346	338	5,379
还本付息服务费	0.020	0.020	0.019	0.019	0.019	0.018	0.018	0.017	0.017	0.27
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
现金流出总额	518	515	507	499	490	482	479	471	422	25,768
现金净流量										
当年项目现金净流入	-109	-89	-81	-73	-65	-56	-36	-28	-126	-
期末项目累计现金结存额	3,361	3,272	3,191	3,118	3,054	2,997	2,961	2,934	2,808	-

报告说明

本报告中的评论仅供发行方及委托方（以下简称“贵方”）作一般参考之用，安永（中国）企业咨询有限公司（以下简称“安永”或“我们”）对本报告拥有最终解释权。我们出具的相关文件，内容或评论将仅基于下列事项且贵方理解并信守如下：

a. 本报告版权为安永（中国）企业咨询有限公司所有，未经安永书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中；

b. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设将主要来源于贵方或贵方通过第三方所提供，如《项目建议书》及批复、《项目工程可行性研究报告》及批复等；

c. 贵方对所提供资料（含贵方通过第三方所提供资料）的真实性和完整性以及项目收益预测及其所依据的各项假设负责；

d. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

e. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作为本报告出具时的考虑或依据。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

f. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；

g. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及本次政府专项债券发行使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，安永与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示

的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖或使用安永提交的递交物、建议、评论、报告或其他服务；

h. 本报告的信息以及所表达的意见仅为提供信息参考之目的。尽管本报告中所包含的信息是我们于发布之时从我们认为可靠的渠道获得，但安永对所发布的信息、观点以及数据的准确性、可靠性、时效性及完整性不作任何明确或隐含的保证，因此任何人不得对本报告所发布的信息、观点以及数据的准确性、可靠性、时效性及完整性产生任何依赖；

i. 我们的服务是咨询服务，并未按照中华人民共和国的公认审计准则、审阅准则或其它鉴证准则实施工作，因此我们不会提供任何形式的保证。我们提供的服务或任何报告不构成法律意见或建议。