

**2026 年深圳市政府专项债券（四十二期）
深圳中心公园生态修复与功能
完善一期工程实施方案**

2026 年 9 月



目 录

第一章 项目概况	1
一、 项目名称	1
二、 项目单位	1
三、 项目主管单位	2
四、 项目建设内容	2
五、 项目投资估算	3
六、 项目地点及建设工期	3
七、 项目审批情况	4
八、 债券资金使用合规性	5
九、 项目投后管理	6
第二章 项目事前绩效评估情况	7
一、 项目实施的必要性、公益性、收益性	7
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度	8
三、 项目资金来源和到位可行性	8
四、 项目收入、成本、收益预测合理性	8
五、 债券资金需求合理性	9
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点	9

七、 绩效目标合理性	10
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项	10
九、 整体结论	10
第三章 项目投资概算与资金筹措	14
一、 资金筹措	14
二、 项目预期成本收益	15

第一章 项目概况

深圳中心公园生态修复与功能完善一期工程总投资 152,377 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 13,914 万元，本批次申请发行 11,000 万元，债务期限 20 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，最后十年等额还本。

一、项目名称

深圳中心公园生态修复与功能完善一期工程（以下简称“本项目”或“项目”），发展改革部门审批监管代码 2020-440304-48-01-017759，属于专项债券重点支持的社会事业领域项目。

二、项目单位

该项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为福田区建筑工务署，项目单位基本信息如下表：

表 1 项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市福田区建筑工务署		
法定代表人	韩阳	成立日期	/
注册资本	/	营业期限	/
统一社会信用代码	12440304455750692E		
注册地址	深圳市福田区华富街道深南大道 1006 号深圳国际创新中心 C 座 4 楼		
经营范围	投资项目的前期策划、设计、报建、建设、固定资产移交。		
单位类型	事业单位		
股东及持股比例（项目单位	/		

为企业的填报)	
---------	--

深圳市福田区建筑工务署是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格。

三、项目主管单位

本项目主管部门为福田区城市管理和综合执法局，统一社会信用代码 114403040075432436。

四、项目建设内容

深圳中心公园生态修复与功能完善一期工程：根据深圳市福田区发展和改革局《关于深圳中心公园生态修复与功能完善一期工程总概算的批复》（深福发改〔2023〕448号）、《关于深圳中心公园生态修复与功能完善一期工程可行性研究报告的批复》（深福发改〔2023〕328号），项目位于深圳中心公园，总用地面积 819177.46 平方米。主要建设内容包括：建设空中连廊、慢行系统、儿童游乐设施、游客接待中心和公共厕所（集合型服务设施）等服务及管理设施，智慧公园工程、园建工程（包括足球场、篮球场、羽毛球场、乒乓球台、攀岩营地等运动场所）、沿河市政人行道、五园连通涵洞改造工程、公共配套设施（包括地下停车场）等。该项目的批复总投资为 152,377 万元。

主要指标如下表：

表 2 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模 (m ²)	建设成本单价 (万元/m ²)	投资估算 (万元)
深圳中心公园生态修复与功能完善一期工程	819177.46	0.19	152,377

五、项目投资估算

本项目总投资 152,377 万元，其中工程费用 128,746.83 万元，占比 84.49%；工程建设其他费用 15,961.63 万元，占比 10.48%；预备费 4,342.13 万元，占比 2.85%；设备及工器具购置费 86.49 万元，占比 0.06%；项目代建管理费 3,239.92 万元，占比 2.12%。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 138,463 万元，占比 90.87%，符合国务院关于项目资本金比例的要求；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 13,914 万元，占比 9.13%。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

深圳中心公园生态修复与功能完善一期工程建设地点位于福田区中心公园。总用地面积 819177.46 平方米。项目位置示意图如下：

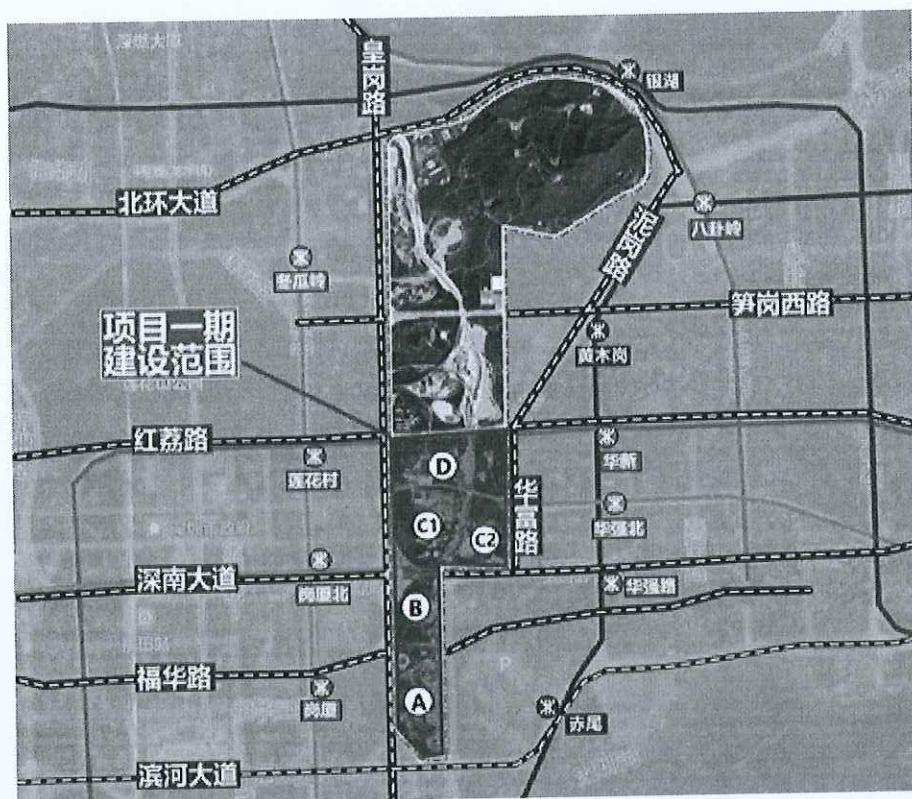


图 1 项目位置示意图

项目为改扩建项目，建设期 6.5 年，已于 2021 年 12 月开工，预计 2028 年 6 月竣工验收投入使用。

七、项目审批情况

1. 立项审批。2023 年 7 月 1 日，福田区建筑工务署向深圳市福田区发展和改革局提交《深圳中心公园生态修复与功能完善一期工程项目可行性研究报告》。2023 年 7 月 13 日，深圳市福田区发展和改革局下发《关于深圳中心公园生态修复与功能完善一期工程项目可研报告的批复》（深福发改〔2023〕328 号），原则上同意该建设项目。

2. 规划审批。2023 年 8 月 3 日，深圳市规划和自然资源局福田管理局《关于深圳中心公园、笔架山公园详细规划成果审查意见的复函》（深规划资源福函〔2023〕1037 号），

载明深圳中心公园规划总用地面积 138.47 万平方米，规划总建筑面积 3.83 万平方米，建筑功能应符合湿地公园保护和管理相关要求，其中地上建筑面积 1.7 万平方米，为管理和游憩服务建筑；地下建筑面积 2.13 万平方米，全部为地下停车库及其附属设施。

综上，本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。

八、债券资金使用合规性

债券发行后，由福田区建筑工务署按照建设进度，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，本项目专项债券资金将严格按照国家、省、市关于专项债券资金使用管理的相关规定执行，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，不用于雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程及其他负面清单所列建设内容，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，确保资金专款专用、合规使用、高效使用。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，以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。项目收入由深圳市福田区城市管理和综合执法局收取，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，权益拟登记在深圳市福田区城市管理和综合执法局名下。

其他管理。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 项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

为深入贯彻落实《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》，深圳市在 2021 年 2 月 5 日印发了《深圳率先打造美丽中国典范规划纲要（2020-2035 年）及行动方案（2020-2025 年）》，推动深圳率先打造人与自然和谐共生的美丽中国典范。《规划纲要》以“全球标杆城市”发展目标为统领，提出了深圳美丽中国典范建设“三个台阶”的目标愿景：到 2025 年，生态环境质量达到国际先进水平；到 2035 年，生态环境质量达到国际一流水平；到本世纪中叶，城市生态环境治理范式全球领先，成为竞争力、创新力、影响力卓著的全球生态环境标杆城市。《行动方案》中提出实施生态空间守护行动，打造美丽生态空间，立足区域生态安全格局，突出蓝绿空间融合，优化“四带八片多廊”的生态结构。加强自然遗迹、自然生态等保护，提升城市生态系统的质量和稳定性。

本项目的建设，将作为构建福田区高品质生活空间的重要抓手，以满足和优化调整城市发展的整体布局，实现对自然生态资源的重复挖掘和保护性利用，以实现社会管理和公共服务的精细化和均衡化，提升福田区乃至深圳市城市化发展水平为目标，为城市居民提供高品质的生态休闲空间，提升整个福田区乃至深圳市的城市生活品质。故本项目的实施具备必要性、公益性。

此外，本项目的实施有助于改善福田区区域人居与投资环境，有利于引导更多企业参与到福田区全民运动建设的事业中，并可通过使用者付费等方式产生一定经济价值。根据资金平衡测算分析，项目预计债券本金资金覆盖率可达到1.65，债券本息资金覆盖率可达到1.48，债券本息资金覆盖倍数可达到1.41。因此，本项目实施具备收益性，且能够满足专项债券还本付息的需求。

二、项目投资合规性与项目成熟度

经研究，本项目投资建设符合国家有关法律法规、政策文件及规范性文件的规定。项目已做好前期准备工作，取得相应的批复文件并通过必要论证。项目已完成立项审批及工程招标工作，目前已处于施工阶段，具备成熟度。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目资金总投资为152,377万元，其中138,463万元来源于财政资金，占总投资的90.87%，按照年度建设资金的需求逐年到位；截至2025年底，通过专项债筹集资金2,914万元；2026年本期计划发行专项债券筹集资金11,000万元。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目主要收入来源为公园配套收入（含停车场、充电桩、足球场、篮球场、羽毛球场、乒乓球台、攀岩营地等运动场所和其培训收入、配套服务设施和多经营性业态收入等）及政府补贴收入。

根据资金平衡测算分析，本项目预计债券本金资金覆盖

率可达到 1.65，债券本息资金覆盖率可达到 1.48，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.41，能够满足债券还本付息的需求。

另外，在对运营收入和债券利率变动进行压力测试后结果显示，本项目在运营收入下降 10%，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。项目收入、成本、收益预测具备合理性。

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，项目通过发行专项债券筹集资金。同时，本项目专项债券将依照项目现金流结余情况，降低利息费用，提高资金使用效率，已考虑运营收益、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，申请本次债券资金需求合理。

六、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，安排公园配套收入（含停车场、充电桩、足球场、篮球场、羽毛球场、乒乓球台、攀岩营地等运动场所和其培训收入、配套服务设施和多经营性业态收入等）及政府补贴收入作为债券偿债的主要来源，依据收益等数据可以测算得出本项目未来用于还本付息的运营收入可以覆盖债券还本付息，具备可行性。

尽管上述对于运营收入预测遵循了谨慎性原则进行保

守推测，但是由于受宏观经济和市场影响，以及一部分不可抗力因素存在，偿债风险点有实际工期延误、采购成本变动、管理运营风险、突发事件引发的经营风险等。

七、绩效目标合理性

本项目绩效目标设置能有效反映项目的预期产出、项目效益、偿债风险等。已设置的绩效目标及指标均可量化考核，且匹配项目实际情况，已基本完整覆盖项目的考核需要，契合项目对完善区域内全民健身配套基础设施推进作用的实质。

项目实施中需遵循科学规范、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。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项
暂无。

九、整体结论

综上，本项目经事前绩效评估，是已具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

表 3 专项债券项目绩效目标表
(2026 年度)

项目名称	深圳中心公园生态修复	投向领域	社会事业—其他 社会事业
------	------------	------	-----------------

	与功能完善 一期工程		
项目主管部门	福田区城市 管理和综合 执法局	项目单位	福田区建筑工务 署
政策依据	(1) 《福田区发展和改革局关于深圳中心公园生态修复与功能完善一期工程总概算的批复》(深福发改〔2023〕448号)； (2) 《福田区发展和改革局关于深圳中心公园生态修复与功能完善一期工程可行性研究报告的批复》(深福发改〔2023〕328号)； (3) 《福田区发展和改革局关于深圳中心公园生态修复与功能完善一期工程建设书的批复》(深福发改〔2022〕49号)。		
计划开工时间	2021年12月	计划竣工时间	2028年6月
项目实施内容	建设空中连廊、慢行系统、儿童游乐设施、游客接待中心和公共厕所(集合型服务设施)等服务及管理设施(包括展厅、书吧、剧场配套、咖啡和轻食等配套服务设施),智慧公园工程、园建工程(包括足球场、篮球场、羽毛球场、乒乓球台、攀岩营地等运动场所)、沿河市政人行道、五园连通涵洞改造工程、公共配套设施(包括地下停车场)等。		
总体资金需求	债券资金需求:13,914万元;其他资金:139,834万元	年度资金需求	债券资金需求:11,000万元;其他资金:112万元
以前年度发行债券情况	2021年5月通过专项债筹集资金1500万元; 2021年8月通过专项债券筹集资金1414万元。		

年度绩效目标		按时、按质、按量完成当期的项目建设。		
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	预算支出率	95%
			资金到位率	100%
		质量指标	工程施工合格率	100%
			安全生产事故发生数	0
		时效指标	项目开展及时性	100%
			计划按期完成率	95%
		成本指标	投资成本	≤152,377 万元
			严格控制工程造价，设计变更发生率	<10%
	效益指标	经济效益指标	不适用	不适用
		社会效益指标	改善城市生态环境，提升居民生活幸福指数	达到
		生态效益指标	生态修复	达到
		可持续影响指标	资源循环利用率	80%
		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	1.2

		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。

第三章 项目投资概算与资金筹措

一、资金筹措

本项目总投资估算 152,377 万元，计划使用财政预算资金 138,463 万元，占比 90.87%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 13,914 万元，占比 9.13%。三者合计 152,377 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。此外，本项目计划使用专项债券（不用做项目资本金）13,914 万元，其中 2021 年已发行专项债券 2,914 万元，计划于本期发行专项债券 11,000 万元。

表 4 项目分年度资金筹措计划表

0 单位：万元

资金来源类型	截至 2025 年底	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政预算资金	15,384	0	65,200	57,879	138,463	90.87%
单位自有资金	0	0	0	0	0	0%

资金来源类型	截至 2025 年底	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型 占比
专项债券（用作项目资本金）	0	0	0	0	0	0%
专项债券（不用作项目资本金）	2,914	11,000	0	0	13,914	9.13%
银行贷款	0	0	0	0	0	0%
其他来源资金	0	0	0	0	0	0%
合计	18,298	11,000	65,200	57,879	152,377	-
分年度占比	12.01%	7.22%	42.79%	37.98%	100.00%	-

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：根据项目情况，结合项目情况分年分项到位。

二、项目预期成本收益

（一）项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 64,399 万元，主要包括停车场收入、充电桩收入、运动场所

收入、场地租赁收入、多经营性业态收入等。各年的预期收入暂估如下：

表 5 各年经营性收入情况表

单位：万元

运营年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
预估收入	3,334	3,334	3,334	3,334	3,334	3,373	3,373	3,373	3,373	3,373
运营年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	合计
预估收入	3,412	3,412	3,412	3,412	3,412	3,451	3,451	3,451	3,451	64,399

1. 停车场收入

(1) 收入定价

停车场的收费参考《深圳市实行政府定价的停车场收费标准》《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）等文件标准，本项目所处区域按

二类地区标准收费，即工作日的高峰时段首小时 10 元，第二小时起 2 元/小时；工作日的非高峰时段每小时 1 元；非工作日均按首小时 4 元，第二小时起 1 元/小时。

图 2 深圳市公共停车场收费参考标准图

实行政府定价的社会公共类停车设施停车收费指导价标准

(单位: 元/辆)

类型		一类地区	二类地区	三类地区	
标准	工作日	高峰时段 (8:00—20:00)	首小时 15 元, 第二小时起 1.5 元/半小时	首小时 10 元, 第二小时起 1 元/半小时	
		非高峰时段 (20:00—次日 8:00)	每小时 1.5 元	每小时 0.5 元	
	非工作日	(包含法定节假日)	首小时 5 元, 第二小时起 1.5 元/小时	首小时 4 元, 第二小时起 1 元/小时	首小时 3 元, 第二小时起 0.5 元/小时
		小车基准收费标准			

(2) 收入预测

项目所属区域属于二类区域，工作日高峰期首小时收费价格为 10 元，第二小时起 2 元/小时，非

工作日收费价格为首小时 4 元，第二小时起 1 元/小时。根据深圳市城市交通规划设计研究中心发布的数据表明深圳市中心城区的周转率约为 4，每次停车按 2 小时计取，即工作日高峰期时段的停车收费为 48 元/天。考虑到周边是居民区，夜间停车需求高，非高峰期按 8 小时计算，即工作日非高峰时段的停车收费为 8 元/天，故工作日的收费标准按 56 元/天计算。考虑非工作日的停车需求较大，非工作日的周转率按 7 计算，每次停车按 2 小时计取，故非工作日收费单价为 35 元/天。

项目内包含 1105 个停车位，工作日按 250 天计算，非工作日按 115 天计算，使用率按 85%计取，故项目的停车场收入约为 1693 万元/年。

2. 充电桩收入

根据《深圳市城市规划标准与准则》（2021）规定“鼓励配建停车场设置充电桩，新建各类建筑物配建停车场、社会公共停车场须按照停车位数量 30%的比例配建充电设施。本项目在符合相关规范基础上，预留充电桩建设安装条件，参考本项目的可行性研究报告可知，本项目的充电桩数量为 335 套。

另外，《中国新能源汽车充换电设施管理办法》（深发改规〔2018〕10号）规定“新建充电设施单枪输出功率不宜小于 7kw”，电动汽车充电服务费参照附近收费标准取 0.80 元/千瓦时，且根据中

国城市规划设计研究院《2023 年中国主要城市充电基础设施检测报告》显示，深圳市近两年充电桩平均桩数利用率为 20%，单桩时间利用率为 5%。考虑项目处于深圳市中心区，桩数利用率按 30%计算。

表 6 停车充电桩收费标准案例

序号	项目名称	充电服务费（元/千瓦时）
1	深圳福田区上步工业区充电站	0.8
2	田面村停车场	0.8
3	中航城南区（航都大厦）停车场	0.8

因此，总充电桩单日营收为 675 元/天，全年收入约 24.64 万元。

3. 运动场所收入

运动场所收入包括篮球、足球、羽毛球等以及其培训收入，合计为 1106 万元/年。具体如下：

(1) 篮球场收入

篮球场的收费标准参考深圳中心公园体育中心现行标准，按 150 元/小时计取，开放时间为 7:00-22:30，故每天开放 15.5 小时。全年有效运营天数按照 85%计算，其中工作日租赁时间按 6 小时计算，非工作日租赁时间按 9 小时计算，场地出租率按 80%计取。

结合足球场的数量为4个(2个5人制足球场+2个11人制足球场),则足球场的首年收入约207万元。

[illegible]

图 4 深圳中心公园体育中心足球场收费标准

(3) 羽毛球收入

羽毛球收费标准参考福田区同类项目收费标准，工作日非高峰期收费为 70 元/小时，工作日高

峰期及非工作日按 110 元/小时。

表 7 羽毛球收费标准参考

单位名称	运营时间	收费标准	备注
福田体育公园	7: 00-22: 30	7: 00-17: 00: 50 元/小时 17: 00-22: 30: 80 元/小时	
梅林文体中心	7: 00-23: 00	7: 00-17: 00: 75 元/小时 17: 00-23: 00: 110 元/小时	周末全天 110 元/小时。
皇冠体育中心	9: 00-22: 00	9: 00-17: 00: 75 元/小时 17: 00-22: 00: 150 元/小时	

其中，工作日非高峰期时长按 7 小时预估，收费标准按 70 元/小时，出租率按 40%预估；工作日高峰期时长按 7 小时预估，收费标准按 110 元/小时估算，出租率按 60%预估；周末使用时长按 14 小时预估，收费标准按 110 元/小时估算，出租率按 70%预估。全年有效使用时间按 85%计算。

因此，考虑羽毛球场的数量为 5 片，故首年运营收入约为 117 万元。

(4) 乒乓球场收入

乒乓球场收费标准参考深圳市同类项目收费标准，暂按 30 元/小时计取。

表 8 乒乓球场收费标准参考

单位名称	运营时间	收费标准
蛇口文体公园	9:00-17:00	工作日, 20 元/小时/桌 节假日, 40 元/小时/桌
罗湖仙桐体育公园	8:00-23:00	30 元/小时/桌
深圳大学城体育中心	9:00-21:00	25 元/小时/桌

预计场地开放时间为 7:00-22:30, 故每天开放 15.5 小时。全年有效运营天数按照 80% 计算, 其中工作日租赁时间按 6 小时计算, 非工作日租赁时间按 9 小时计算, 场地出租率按 85% 计取。

结合乒乓球的数量为 14 个, 则乒乓球场的首年收入约 72 万元。

(5) 攀岩营地收入

攀岩营地收费标准参考深圳市同类项目均价, 按 110 元计取。

表 9 攀岩营地收费标准参考

单位名称	运营时间	收费标准
光明区群众体育中心	14:00-21:00	128 元/天
蓝天攀岩 (福田体育公园店)	14:00-21:00	128 元/3 小时

单位名称	运营时间	收费标准
仙桐体育公园攀岩区	周一至周五：10:00-18:30 周末：9:00-19:00	80 元/天

全年有效运营天数按全年的 85%计算，另外考虑项目场地限制及单人次消费时间等因素，每日客流量按 50 人计算，故首年运营收入约 171 万元。

(6) 培训收入

另有运动场所的培训收入，参考同类项目经验，按上述收入的 30%预估，故首年培训收入约为 255 万元。

4. 场地租赁收入

场地租赁收入包含展厅剧场配套等文化配套和咖啡、书吧等服务配套，合计为 457 万元/年。

(1) 展厅剧场配套等文化配套租赁收入

文化配套租赁收入的单价参考深圳市同类项目租金标准的均值取值，暂按 61 元/平方/月计取。

表 10 文化配套租金标准

项目名称	租金标准
香蜜公园文化空间	55 元/平方/月（年递增率 3%）
梅林公园空间	65/平方/月（年递增率 3%）
深圳湾公园 BOX 场景体验场地	62/平方/月

参考本项目的可行性研究报告及批复文件，项目包含福中剧场 800 平方米，展厅 800 平方米，低碳展馆 2000 平方米，共计约 3600 平方米的文化配套设施，出租率按 85%计取。因此，展厅剧场配套等文化配套的首年租金收入为 224 万元/年。

（2）咖啡、书吧等服务配套租赁收入

服务配套租赁收入参考深圳市同类项目租金标准的均值取值，暂按 72 元/平方/月计取。

表 11 文化配套租金标准

项目名称	租金标准
香蜜公园原花香咖啡厅	90 元/平方米/月（年递增率 3%）
中心公园餐车点位	租金底价 60 元/平方米/月（年递增率 3%）
彩田公园共享茶书院	65 元/平方米/月（年递增率 3%）

参考项目的公园详细规划和可行性研究报告，本项目拟包含 10 处书吧、咖啡厅等服务配套设施，每处有效可出租面积暂按 300 平方米计算，共计约 3000 平方米的服务配套租赁面积，出租率按 90% 计取。因此，咖啡、书吧等服务配套的首年租金收入为 233 万元/年。

5. 多经营性业态收入

主要利用项目的追梦广场、街健广场等场地举办展览、节日活动、艺术市集、广场音乐会、商业展出、形象宣传、商业展销会、公司品牌推广活动、快闪等；以及利用其他空间摆设自动售卖机（含咖啡机）等。

(1) 户外活动租赁

社群 / 社团活动每年暂定举办 12 场，平均每场 2 天，暂定每天收费 4,000 元，则每年租赁费为 9.6 万元。

大型和中小型活动每年暂定举办 10 场（大型活动 2 场、中小型活动 8 场），平均每场 7 天，暂定每天收费 3,500 元（长期活动优惠），则每年租赁费用约为 24.5 万。

即首年户外活动租赁租金收入 34.10 万元。

场地租赁费用参考深圳市妇女儿童大厦等项目户外广场租赁费用，具体如下表。

表 12 户外租赁费用参考案例

物业	位置	场地名称	面积（平方米）	可容纳人数	收费标准
深圳市妇女儿童大厦	福田景田	外广场（户外）	500	200—300 人	周一至周五 4080 元/天， 周六日及节假日 6800 元/天
		中庭广场（户外）	400	200—300 人	周一至周五 4032 元/天， 周六日及节假日 6336 元/天

物业	位置	场地名称	面积（平方米）	可容纳人数	收费标准
		大堂（室内）	200	100—200人	周一至周五 2766 元/天， 周六日及节假日 4418 元/天

（2）自助售卖点位

暂定目前可设置自助售卖机点位 32 个，每个点位暂定不超过 2 平方米。因租赁价格受周边同类竞争项目和区域位置影响，因此参考深圳市自助售卖机点位租赁费用，本项目取中等水平价格，每个点位租赁费用暂定为 500 元/月。

即自助售卖点位首年租金为 19.2 万元。

自助售卖机点位租金相关参考数据来源深圳联合产权交易平台，如下表所示。

表 13 深圳自助售卖点位租赁费用价格表

名称	数量	单个自助售卖机点位占地面积（平方米）	租金（元/平方米·月）	单点位租金（元/点位）
2024 年中部郊野公园群自助售卖机和共享充电宝配套服务项目	自动售卖机 16 台、共享充电宝 11 台。	/	50,660	1,876（含充电宝费用）

名称	数量	单个自助售卖机点 位占地面积（平方 米）	租金（元/平方 米·月）	单点位租金（元/点 位）
仙湖植物园	16	1.7	11,375	711
深圳大学丽湖校区宿舍片 区的7个自助售卖机设备位 招租	7	2	/	210
深圳国际创新谷自助售卖 机设备位招租	/	2	/	136
广东省深圳市龙岗区 Y235 （吉祥二路）低碳城（地铁 站）自助售卖机项目	/	/	/	930
深圳大学粤海校区（北校 区）自助售卖机项目	41	/	/	240

综上，多经营性业态首年的收入合计为 53.3 万元。

注：考虑通货膨胀及后续涨价因素，故项目收入参考近 5 年 CPI 指数，按每 5 年上涨 1.16% 计算。

（二）项目政府补贴收入

项目所在地政府自 2028 年起，每年对该项目给予 500 万元运营补贴，累计补贴 19 年，补贴额合
计 9,500 万元。

表 14 项目分年度政府补贴收入表

单位：万元

运营年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
预估收入	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
运营年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	合计
预估收入	500	500	500	500	500	500	500	500	500	9,500

(三) 项目收入合计 (经营性收入+补贴收入)

综上，债券存续期内，本项目收入合计 (经营性收入+补贴收入) 为 73,899 万元，具体如下表：

表 15 项目分年度收入合计 (经营性收入+补贴收入) 表

单位：万元

收入类别	分年收入									
	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
经营性收入	3,334	3,334	3,334	3,334	3,334	3,373	3,373	3,373	3,373	3,373
政府补贴收入	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
合计	3,834	3,834	3,834	3,834	3,834	3,873	3,873	3,873	3,873	3,873
收入类别	分年收入									
	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
经营性收入	3,412	3,412	3,412	3,412	3,412	3,451	3,451	3,451	3,451	64,399
政府补贴收入	500	500	500	500	500	500	500	500	500	9,500
合计	3,912	3,912	3,912	3,912	3,912	3,951	3,951	3,951	3,951	73,899

(四) 项目运营成本分析

1. 运营成本汇总

运营期内，本项目运营成本合计 47,328 万元，各年的预期成本汇总暂估如下：

表 16 各年度运营成本情况表

单位：万元

运营年度	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
预估成本	2,450	2,450	2,450	2,450	2,450	2,479	2,479	2,479	2,479	2,479
运营年度	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	合计
预估成本	2,507	2,507	2,507	2,507	2,507	2,537	2,537	2,537	2,537	47,328

2. 基本运营成本

其中，本项目首年的基本运营成本及相关依据如下：

序号	成本类型	具体数量	单价（元）	小计（万元）	备注
1	员工工资及福利费	23	/	293.2	本项目拟设置23人的团队，包括项目经理、招商负责人、安全负责人、运营负责人、绿化主管、维修主管及具体的执行团队。

序号	成本类型	具体数量	单价（元）	小计（万元）	备注
2	安保及护林防火	819177	0.34	334.22	参考《2025年1-3月中心公园综合管养服务合同》，单价标准为0.34元/平方米/月，结合现有项目场地面积进行测算。
3	绿化养护	819177	0.44	432.53	参考《2025年1-3月中心公园综合管养服务合同》，单价标准为0.44元/平方米/月，结合现有项目场地面积进行测算。
4	卫生保洁	819177	0.10	98.30	参考《2025年1-3月中心公园综合管养服务合同》，单价标准为0.10元/平方米/月，结合现有项目场地面积进行测算。
5	设施维护	819177	0.06	58.98	参考《2025年1-3月中心公园综合管养服务合同》，单价标准为0.06元/平方米/月，结合现有项目场地面积进行测算。
6	四害消杀及白蚁红火蚁防治	12	3983.33	4.78	参考《2025年1-3月中心公园综合管养服务合同》，四害消杀及白蚁红火蚁防治的每月费用约为3983元。

序号	成本类型	具体数量	单价（元）	小计（万元）	备注
7	安全物资	12	2606.67	3.13	参考《2025年1-3月中心公园综合管养服务合同》，安全物资的每月费用约为2607元。
8	专项机动费	12	3333.33	4.00	参考《2025年1-3月中心公园综合管养服务合同》，专项机动费的每月费用约为3333元。
9	电费	4866048	1.08	525.53	参考《深圳市城市规划标准与准则2021版》中的“绿地与广场用地”的用电指标均值拟定为15千瓦/公顷，本项目的占地面积为约81.92万平方米，每天用电时长按12小时计算，全年按330天计算，则用电量预估为4866048千瓦。电费暂以深圳市工商业电价的峰期和平时期均价即1.08元/kwh计算。

序号	成本类型	具体数量	单价（元）	小计（万元）	备注
10	水费	540672	5.58	301.69	参考《深圳市城市规划标准与准则 2021 版》中的“绿地与广场”的用水指标均值按 20 立方米/公顷·日进行计算，本项目占地面积约 81.92 万平方米，全年按 330 天计算，故该部分的年用水量约为 540672 立方米。水费按深圳市按非居民用水计算，含自来水费、污水处理费与垃圾处理费，合计为 5.58 元/吨。
11	小计			2056	

注：考虑通货膨胀及后续涨价因素，故项目成本参考近 5 年 CPI 指数，按每 5 年上涨 1.16% 计算。

3. 相关税费

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

表 17 首年税费及计算依据表

序号	税费类型	征收率	计算基数 (万元)	小计(万元)	备注
1	增值税	9%	3334.00	300.06	根据《中华人民共和国增值税法》纳税人销售交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务,销售不动产,转让土地使用权,销售或者进口下列货物,税率为百分之九。
2	城市维护建设税	7%	300.06	21.00	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。
3	教育费附加	3%	300.06	9.00	
4	地方教育附加	2%	300.06	6.00	根据《中华人民共和国印花税法》(2021年6月),本项目涉及的印花税按照租金收入的0.10%暂估。
5	印花税	0.10%	3334.00	3.33	
6	房产税	12%	457	54.84	按场地租赁收入的12%计取。
	小计			394	

(五) 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，本项目净收益合计为 26,571 万元，其中分年度收益情况如下表：

表 18 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益									
	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
项目收入	3,834	3,834	3,834	3,834	3,834	3,873	3,873	3,873	3,873	3,873
项目支出	2,450	2,450	2,450	2,450	2,450	2,479	2,479	2,479	2,479	2,479
收益	1,384	1,384	1,384	1,384	1,384	1,394	1,394	1,394	1,394	1,394
类别	分年度收益									
	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
项目收入	3,912	3,912	3,912	3,912	3,912	3,951	3,951	3,951	3,951	73,899
项目支出	2,507	2,507	2,507	2,507	2,507	2,537	2,537	2,537	2,537	47,328
收益	1,405	1,405	1,405	1,405	1,405	1,414	1,414	1,414	1,414	26,571

2. 项目融资本息

本项目应付本息合计 18,832 万元,其中利息支出 4,918 万元。本项目拟使用专项债券共计 13,914 万元,其中于 2021 年 5 月已发行专项债券 1,500 万元,发行期限 15 年,发行利率 3.68%;于 2021 年 8 月发行专项债券 1,414 万元,发行期限 15 年,发行利率 3.51%。

2026 年本期计划通过发行专项债券筹集资金 11,000 万元。债券利率参考本报告测算日前五日的 20 年期国债收益率的平均值,上浮 10 个基点,即按 2.24% 预计。在债券存续期内每半年支付一次债券利息,最后十年等额还本。分年度还本付息明细如下:

表 19 专项债券应付本息情况表

单位: 万元

序号	年份	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
1	2021	0	2,914	0	2,914	28	28
2	2022	2,914	0	0	2,914	105	105
3	2023	2,914	0	0	2,914	105	105
4	2024	2,914	0	0	2,914	105	105
5	2025	2,914	0	0	2,914	105	105

序号	年份	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
6	2026	2,914	11,000	0	13,914	105	105
7	2027	13,914	0	291	13,623	348	639
8	2028	13,623	0	291	13,332	338	629
9	2029	13,332	0	291	13,041	327	618
10	2030	13,041	0	291	12,750	317	608
11	2031	12,750	0	291	12,459	306	597
12	2032	12,459	0	291	12,168	296	587
13	2033	12,168	0	291	11,877	285	576
14	2034	11,877	0	291	11,586	275	566
15	2035	11,586	0	291	11,295	264	555
16	2036	11,295	0	295	11,000	254	549
17	2037	11,000	0	1,100	9,900	246	1,346
18	2038	9,900	0	1,100	8,800	222	1,322

序号	年份	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
19	2039	8,800	0	1,100	7,700	197	1,297
20	2040	7,700	0	1,100	6,600	172	1,272
21	2041	6,600	0	1,100	5,500	148	1,248
22	2042	5,500	0	1,100	4,400	123	1,223
23	2043	4,400	0	1,100	3,300	99	1,199
24	2044	3,300	0	1,100	2,200	74	1,174
25	2045	2,200	0	1,100	1,100	49	1,149
26	2046	1,100	0	1,100	0	25	1,125
合计			13,914	13,914	-	4,918	18,832

(六) 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 20 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年份	项目当年收益	项目累计收益（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	2021	0	0	0	28	28	是
2	2022	0	0	0	105	105	是
3	2023	0	0	0	105	105	是
4	2024	0	0	0	105	105	是
5	2025	0	0	0	105	105	是
6	2026	0	0	0	105	105	是
7	2027	0	0	291	348	639	是
8	2028	1,384	1,384	291	338	629	是
9	2029	1,384	2,768	291	327	618	是
10	2030	1,384	4,152	291	317	608	是
11	2031	1,384	5,536	291	306	597	是
12	2032	1,384	6,920	291	296	587	是
13	2033	1,394	8,314	291	285	576	是

序号	年份	项目当年收益	项目累计收益（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	
14	2034	1,394	9,708	291	275	566	是
15	2035	1,394	11,102	291	264	555	是
16	2036	1,394	12,496	295	254	549	是
17	2037	1,394	13,890	1,100	246	1,346	是
18	2038	1,405	15,295	1,100	222	1,322	是
19	2039	1,405	16,700	1,100	197	1,297	是
20	2040	1,405	18,105	1,100	172	1,272	是
21	2041	1,405	19,510	1,100	148	1,248	是
22	2042	1,405	20,915	1,100	123	1,223	是
23	2043	1,414	22,329	1,100	99	1,199	是
24	2044	1,414	23,743	1,100	74	1,174	是
25	2045	1,414	25,157	1,100	49	1,149	是
26	2046	1,414	26,571	1,100	25	1,125	是

序号	年份	项目当年收益	项目累计收益(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	
	合计	26,571	-	13,914	4,918	18,832	是
	本息覆盖倍数			1.41			

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 1.41，能够合理保障偿还专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。