

福田区2021年财政预算第三次 期中调整报告

福田区财政局局长罗希德

二〇二一年十二月

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称《预算法》）《中华人民共和国预算法实施条例》（以下简称《预算法实施条例》）及相关法规，为落实区委区政府重大项目建设工作部署，推动我区经济社会平稳运行，结合预算执行中出现的预算调整情况，现编制我区2021年财政预算第三次期中调整方案，具体如下：

一、预算调整的主要原因

（一）一般公共预算收支规模调整。政府税收分成收入是我区财政收入的主要来源，2021年年初预算预计税收分成收入为181.80亿元，根据税务部门预计情况，税收分成收入年度预算将有所调整，一般公共预算支出预算也将相应调整。上述事项造成一般公共预算收支总规模发生变化，属于《预算法》第六十七条中“需要增加或者减少预算总支出的”情况，应当进行预算调整。

（二）新增举借地方政府债务。10月21日，市代我区发行2021年第三批地方政府专项债券3亿元，并于11月22日发行2021年第四批地方政府专项债券0.90亿元，相应增加我区政府性基金预算3.90亿元。该事项属于《预算法》第六十七条中“需要增加或者

减少预算总支出的”及“需要增加举借债务数额的”情况，应当进行预算调整。

（三）国有土地出让收入规模调整。2021年年初预算预计国有土地使用权出让金收入为20亿元，据区城市更新和土地整备局预计情况，该项收入将有所调整。上述事项造成政府性基金预算收支总规模发生变化，属于《预算法》第六十七条中“需要增加或者减少预算总支出的”情况，应当进行预算调整。

二、资金安排原则

（一）加强调度，保障重点。立足重点支出保障需求，加强财政预算资金统筹调度，安排用于我区经济社会发展急需资金支持的重大项目及民生领域。进一步加大各类资金整合力度，全力做好财政收支平衡。

（二）依法依规，紧抓执行。严格按《预算法》和人大对预算审查监督的相关规定，按照国库集中支付原则执行。落实中央有关加快预算执行进度，提高财政资金使用效率的要求，切实提升财政资金使用效益。

（三）注重绩效，规范监管。按照“安排必执行，执行必问效，无效必问责”原则，新增项目按规定纳入绩效目标申报和绩效自评，加强项目绩效评价工作。

三、一般公共预算调整情况

（一）收入调整

本次预算期中调整将一般公共预算总收入年度预算调整至

338.48亿元，增加33亿元。

1. 税收分成收入年度预算调整至201.80亿元。一般公共预算税收分成收入年初预算为181.80亿元，现根据经济发展情况及税务部门全年税收预测数据，将税收分成收入年度预算调整至201.80亿元，增加20亿元。

2. 调入资金年度预算调整至33.18亿元。经第二次预算期中调整，调入资金年度预算为25.18亿元，其中：调入政府性基金预算国有土地使用权出让收入24.50亿元，调入国有资本经营预算国有资本经营收入0.68亿元。现根据区城市更新及土地整备局关于全年国土出让情况的预测数据，将调入资金年度预算调整至33.18亿元，增加8亿元。其中：调入政府性基金预算国有土地使用权出让收入32.50亿元，调入国有资本经营预算国有资本经营收入0.68亿元。

3. 动用预算稳定调节基金5亿元。目前我区预算稳定调节基金留存6.40亿元，为弥补收支缺口，本次预算调整动用5亿元。本次调整完成后，全年预算稳定调节基金累计动用42亿元，余额1.40亿元。

（二）支出调整

1. 补充安排上解支出17.90亿元。2021年初，一般公共预算安排上解支出17.08亿元，根据八届区委第五次常委会《关于福田区2021年财政资金统筹使用方案的请示》，统筹上解资金17.06亿元用于保障资金需求较紧迫的政府投资计划项目、预备费等支出

事项。根据垃圾跨区补偿等新增上解支出事项，本次调整拟安排17.90亿元用于补充上解支出，调整后，2021年上解支出年度预算为17.92亿元。

2. 追加政府投资计划资金13.10亿元。2021年初，一般公共预算安排政府投资计划资金规模30亿元，经第一次、第二次预算期中调整及财政资金统筹共追加安排70亿元，目前政府投资计划资金年度预算已达100亿元。根据区发改局政府投资项目期中调整情况，本次调整拟追加13.10亿元用于补充政府投资计划。

3. 补充安排财政统筹预留资金“事业产业及公共服务专项”1.50亿元，用于保障公共事业、产业发展及预算执行中其他难以预见的开支。

4. 补充安排财政统筹预留资金“人力资源管理专项”0.50亿元。“人力资源管理专项”年度预算资金1.50亿元，目前已支出完毕，拟补充安排0.50亿元用于增人增资等支出需求。

新增盘活财政存量资金情况：拟新增盘活存量资金3亿元，均为收回引导基金注资，主要用于安排政府投资计划等支出。根据财政部《政府投资基金暂行管理办法》第二十五条“基金清算或退出收回投资时，作冲减当期财政支出处理”等有关规定，收回引导基金注资时，作冲减当年“科学技术支出”处理。

上述资金安排将按规定在相关支出功能科目列示，并将综合考虑年度预算收支情况，优先在年度预算中调剂解决。

四、政府性基金预算调整情况

（一）收入调整

本次预算期中调整涉及政府性基金预算资金12.36亿元，来源如下：

1. 国有土地使用权出让收入年度预算调整至28亿元，较年初预算增加8亿元。2021年国有土地使用权出让收入年初预算为20亿元，现根据区城市更新和土地整备局全年国土出让收入预测数据，将国有土地使用权出让收入年度预算调整至28亿元。

2. 新增发行地方政府专项债券收入3.90亿元。10月21日，市代我区新增发行2021年第三批地方政府专项债券（城镇污水垃圾处理专项债券）3亿元，11月22日，市代我区新增发行2021年第四批地方政府专项债券（产业园区基础设施专项债券）0.90亿元，上述两批债券相应增加我区政府性基金预算地方政府专项债券收入3.90亿元。

3. 收回2021年产业园区基础设施专项债券资金0.46亿元。2021年市政府代我区发行“2021年深圳市（福田区）产业园区基础设施专项债券（一期）—2021年深圳市政府专项债券（十一期）”12.69亿元，现根据项目建设进展情况，其中市区道路建设项目资金需求减少0.46亿元，拟调整至其他债券项目统筹使用。根据《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）及相关规定，专项债券发行后调整用途的，应报区政府同意后，汇总至市财政局上报市政府批准并向社会公开。专项债券用途调整涉及调减预算安排的专项债券重点支出数

额的，还应提请同级人大常委会审议。

（二）支出方向

上述政府性基金预算资金12.36亿元主要用途如下：

1. 新增安排地方政府专项债券项目支出3.90亿元。其中，城镇污水垃圾处理专项债券项目支出3亿元，产业园区基础设施专项债券项目支出0.90亿元，均为政府投资计划项目支出。

2. 调整安排地方政府专项债券项目支出0.46亿元。为提升债券资金使用效率，拟将“2021年深圳市（福田区）产业园区基础设施专项债券（一期）—2021年深圳市政府专项债券（十一期）”中收回的0.46亿元债券资金额度，调整用于安托山总部大厦改造、博今商务广场改造等项目。

3. 增加调出资金8亿元。年初预算安排政府性基金预算调出资金24.50亿元，现拟增加调出资金8亿元，均调出至一般公共预算统筹使用，调整后，调出资金年度预算为32.50亿元。

2021年初，经区七届人大七次会议审议批准，我区2021年政府投资计划资金总需求为100亿元，年初财政预算安排资金保障30亿元；经区七届人大常委会第五十四会议审议通过，第一次预算期中调整追加安排27.87亿元；经区七届人大常委会第五十七次审议通过，第二次预算期中调整追加安排28.82亿元；经八届区委第五次常委会议审议通过，统筹财政资金13.31亿元追加安排政府投资计划。目前政府投资计划资金年度预算共计安排100亿元。根据区发改局政府投资计划期中调整情况，本次预算调整追加政府投

资计划资金20亿元，其中一般公共预算追加安排13.10亿元、盘活存量资金追加安排3亿元、政府性基金预算追加安排3.90亿元。本次调整完成后，全年政府投资计划资金共计安排120亿元。

- 附件：1. 福田区 2021 年一般公共预算收入调整对照表
2. 福田区 2021 年一般公共预算支出调整对照表
3. 福田区 2021 年政府性基金预算收入调整对照表
4. 福田区 2021 年政府性基金预算支出调整对照表
5. 福田区 2021 年地方政府新增债务限额资金安排表
(第三批)
6. 福田区 2021 年地方政府新增债务限额资金安排表
(第四批)
7. 2021 年深圳市城镇污水垃圾处理专项债券(三期)
—2021 年深圳市政府专项债券(五十七期)实施方案
8. 2021 年深圳市(福田区)产业园区基础设施专项债券(三期)—2021 年深圳市政府专项债券(七十四期)实施方案
9. 2021 年深圳市(福田区)产业园区基础设施专项债券(二期)—2021 年深圳市政府专项债券(五十二期)(调整)实施方案

附件 1

福田区 2021 年一般公共预算收入调整对照表

单位：万元

项目	年度预算	调整后预算	增减变动	备注
一、税收收入	1,818,000	2,018,000	200,000	调增税收收入 20 亿元。
二、非税收入	90,000	90,000	-	
本级财政收入合计	1,908,000	2,108,000	200,000	
三、转移支付收入	500,000	500,000	-	
四、上年结转收入	25,000	25,000	-	
五、调入资金	251,781	331,781	80,000	增加调入政府性基金预算资金 8 亿元。
六、动用预算稳定调节基金	370,000	420,000	50,000	增加动用预算稳定调节基金 5 亿元。
收入合计	3,054,781	3,384,781	330,000	

附件 2

福田区 2021 年一般公共预算支出调整对照表

单位：万元

项目	年度预算	调整后预算	增减变动	备注
一、一般公共预算支出	3,054,555	3,205,555	151,000	
其中：一般公共服务支出	186,905	191,905	5,000	补充安排财政统筹预留资金“人力资源管理专项”0.50 亿元。
城乡社区支出	872,030	1,033,030	161,000	追加政府投资计划资金 16.10 亿元，其中：一般公共预算支出安排 13.10 亿元，盘活存量资金安排 3 亿元。
科学技术支出	160,736	145,736	-15,000	1.收回引导基金 3 亿元冲减该科目支出； 2.补充安排财政统筹预留资金“事业产业及公共服务专项”1.50 亿元，在本科目列示。
二、转移性支出	226	179,226	179,000	
其中：上解支出	226	179,226	179,000	补充安排上解资金 17.90 亿元。
支出合计	3,054,781	3,384,781	330,000	

附件 3

福田区2021年政府性基金预算收入调整对照表

单位：万元

科目	年度预算	调整后预算	增减	备注
一、政府性基金本级收入	41,506	41,506	-	
二、政府性基金转移收入	713,970	832,970	119,000	
其中：地方政府专项债券转贷收入	510,000	549,000	39,000	2021 年第三批及第四批新增发行地方政府专项债券资金转贷收入。
国有土地使用权出让金收入	200,000	280,000	80,000	
三、上年结转收入	2,223	2,223	-	
政府性基金当年收入	757,699	876,699	119,000	
上年结余	73,913	73,913	-	
收入合计	831,612	950,612	119,000	

附件 4

福田区2021年政府性基金预算支出调整对照表

单位：万元

科目	年度预算	调整后预算	增减	备注
一、文化旅游体育与传媒支出	10	10	-	
二、城乡社区事务支出	98,459	128,459	30,000	
其中：国有土地使用权出让收入对应专项债务收入安排的支出	22,459	52,459	30,000	增加 2021 年第三批地方政府专项债券城镇污水处理垃圾处理专项债券项目 3 亿元。
三、其他支出	429,951	438,951	9,000	
其中：其他政府性基金及对应专项债务收入安排的支出	424,000	433,000	9,000	增加 2021 年第四批地方政府专项债券产业园区基础设施专项债券项目 0.90 亿元。
四、债务发行费用支出	600	600	-	
五、债务付息支出	32,184	32,184	-	
六、抗疫特别国债安排的支出	244	244	-	
七、债务还本支出	15,828	15,828	-	
八、调出资金	245,000	325,000	80,000	调出至一般公共预算 8 亿元。
政府性基金预算当年支出	822,276	941,276	119,000	
结转下年使用	-	-	-	
年终结余	9,336	9,336	-	
支出合计	831,612	950,612	119,000	

附件 5

福田区 2021 年地方政府新增债务限额 资金安排表（第三批）

单位：万元

序号	项目单位	具体项目明细	国家编码	发债金额
一、境内债水治理项目： 2021 年深圳市城镇污水垃圾处理专项债券（三期）-2021 年深圳市政府专项债券（五十七期）				
1	福田区水务局	福田区易涝风险区整治工程（2020 年）	2019-440304-48-01-104734	900
2	福田区水务局	福田区新增防洪潮排涝工程（东区）	2020-440304-48-01-012748	3,100
3	福田区水务局	福田区新增防洪潮排涝工程（西区）	2020-440304-48-01-012749	1,200
4	福田区水务局	福田区第七期优质饮用水入户工程（第二批）	2019-440304-78-01-102805	1,500
5	福田区水务局	福田区居民小区二次供水设施提标改造工程-莲花片区	2020-440304-49-01-012765	900
6	福田区水务局	福田区居民小区二次供水设施提标改造工程-中心城片区	2020-440304-49-01-012764	900
7	福田区水务局	福田区排水管网“扫楼清管”及智慧管网监管平台项目	2019-440304-65-01-103227	900
8	福田区水务局	福田区第七期优质饮用水入户工程（第四批）	2019-440304-78-01-104731	1,900
9	福田区水务局	福田区第七期优质饮用水入户工程（第五批）	2019-440304-78-01-105224	1,900
10	福田区水务局	福田区第七期优质饮用水入户工程（第六批）	2019-440304-78-01-105225	900
11	福田区水务局	福田区凤塘河等五河暗涵段清淤和截污工程	2019-440304-77-01-100199	0
	福田区水务局 汇总			14,100
12	福田区沙头街道办事处	沙头街道城中村雨污分流改造	2019-440304-78-01-104427	900
	福田区沙头街道办事处汇总			900
	2021 年深圳市城镇污水垃圾处理专项债券（三期） -2021 年深圳市政府专项债券（五十七期）总计			15,000
二、境外债水治理项目： 2021 年深圳市离岸人民币地方政府债券（5 年期）				
	福田区水务局	新洲河流域水环境提升工程	2018-440304-78-01-701507	15,000
	福田区水务局 汇总			15,000
	2021 年深圳市离岸人民币地方政府债券（5 年期）总计			15,000

附件 6

福田区 2021 年地方政府新增债务限额 资金安排表（第四批）

单位：万元

序号	项目单位	具体项目明细	国家编码	发债金额
市政和产业园区基础建设项目： 2021 年深圳市产业园区基础设施专项债券（三期）-2021 年深圳市政府专项债券（七十四期）				
1	福田区物业中心	购置泰然立城第二批物业项目	2019-440304-92-01-104618	3,000
2	福田区建筑工程署	福田金融科技大厦建设工程	2019-440304-47-01-107467	3,000
3	福田区建筑工程署	福田中心区交通设施及空间环境综合提升工程	2018-440304-78-01-701498	3,000
	2021 年深圳市产业园区基础设施专项债券（三期） -2021 年深圳市政府专项债券（七十四期）总计			9,000

附件 7

**2021 年深圳市城镇污水垃圾处理专项债券
（三期）-2021 年深圳市政府专项债券
（五十七期）实施方案**

深圳市福田区财政局

二零二壹年十月



目录

一、项目基本情况.....	1
（一）项目政策背景.....	1
（二）项目概况.....	2
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	5
（一）编制依据.....	5
（二）项目总投资.....	8
（三）建设期资金使用计划.....	11
（四）建设资金筹措方案.....	11
（五）建设期资金平衡方案.....	12
三、项目预期收益与成本费用测算.....	13
（一）项目运作模式.....	13
（二）预期运营收益.....	13
（三）运营成本费用.....	16
（四）财务费用.....	16
（五）税费.....	19
四、现金流模拟分析、压力测试与评价.....	19
（一）现金流模拟分析.....	19
（二）压力测试.....	21
（三）总体评价.....	22
五、项目风险提示及风险控制措施.....	22
（一）工程建设延期.....	22
（二）突发性工程事故.....	23
（三）利率波动风险.....	23

一、项目基本情况

（一）项目政策背景

水环境保护事关人民群众切身利益，事关全面建成小康社会及实现中华民族伟大复兴的中国梦。当前，我国一些地区水环境质量差、水生态受损重、环境隐患多等问题十分突出，影响和损害群众健康，不利于经济社会持续发展。

2015年4月，为切实加大水污染防治力度，保障国家水安全，建设“蓝天常在、青山常在、绿水常在”的美丽中国，国务院制定并印发了《关于印发水污染防治行动计划的通知》（国发〔2015〕17号）（以下简称“通知”）。通知指出，到2030年，要力争全国水环境质量总体改善，水生态系统功能初步恢复；到本世纪中叶，生态环境质量全面改善，生态系统实现良性循环。为此，各省市要坚持以“改善水环境质量”为核心，按照“节水优先、空间均衡、系统治理、两手发力”原则，贯彻“安全、清洁、健康”方针，强化源头控制，水陆统筹、河海兼顾，对江河湖海实施分流域、分区域、分阶段科学治理，系统推进水污染防治、水生态保护和水资源管理。

2020年12月，中国共产党深圳市第六届委员会第十七次全体会议提出《中共深圳市委关于制定深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，

《规划》指出，要着力完善生态文明体系，巩固提升环境品质。一方面要强化系统管理，突出资源节约、减少排污、精准科学、依法治污，实行多污染物协同控制和区域生态环境联防联控。另一方面要以打造全市域雨污分流为核心，构建全要素治理、全周期管理、全流域统筹的治水体系，加快恢复河流生态功能，实现治水从“治污”迈向“提质”。

（二）项目概况

本次福田区水污染治理类项目（以下简称“本项目”）包含优质饮用水入户、易涝风险区整治、水环境提升、雨污分流等在内的共计 13 个子项目。本项目实施后有助于将福田区打造成为风景优美、经济繁荣、生活方便的文明卫生地区，对福田区乃至整个深圳市的水环境治理和水质提升工作都有重大意义。各子项目的具体情况如下：

（1）新洲河流域水环境提升工程

项目建设地点位于福田区新洲河流域，主要建设内容包括溢流污染控制工程（新建滨河截污提升泵站、截流井改造、污染雨水调蓄池）、水动力强化工程（旁路高效湿地、河道内循环系统）、景观提升工程（道贯通系统、跨河桥梁新建及改造沿河景观提升）等。

（2）福田区凤塘河等五河暗涵段清淤和截污工程

项目清淤及截污范围包括笔架山河（福田区段）、福田河（包括支涵）、皇岗河、凤塘河（包括支涵）、新洲河（包

括支涵)。清淤部分主要对五条河内污染底泥进行清理;截污部分主要对进入暗涵内的污水进行截排,引入市政污水管网,工程涉及河道清淤总长度约 34.21 千米,工程敷设沿河截污管长 21.37 千米。

(3) 福田区易涝风险区整治工程(2020 年)

项目拟对 25 个易涝风险片区(42 个易涝易淹点)进行内涝整治,包括新建雨水泵站一座、1,500 立方米调蓄池一座、雨水管道约 39,155 米、检查井约 767 座、雨水篦子约 2,623 套,改造雨水泵站一座。

(4) 福田区新增防洪潮排涝工程(东区)

项目位于以香蜜湖路-红荔路-新洲路-福强路-国花路一线的东区,拟对包括梅林一街北环大道片区、莲花路交新洲路西片区、梅丽路交梅林路片区等在内的 13 个片区进行改造,包括新建雨水管道、箱涵、停车场排水模块等。

(5) 福田区新增防洪潮排涝工程(西区)

项目主要建设内容包括改造下凹式绿地排水模块和停车场雨水模块,新(扩)建管渠和雨水调蓄模块,新建雨水管道约 8,966 米、2.0 米 X2.0 米箱涵约 2,066 米、调蓄模块 2,467 立方米等。

(6) 福田区居民小区二次供水设施提标改造工程-莲花片区

项目位于莲花片区,拟对区内包括神彩苑、茂恒园、翡翠名园等在内的共计 27 个小区的供水管网进行改造,包括

给水系统、强电系统、火灾自动报警及联动控制系统、综合安防系统等。

（7）福田区居民小区二次供水设施提标改造工程-中心城片区

项目位于中心城片区，拟对区内包括黄埔雅苑（一期至四期）、万景花园、华景花园大厦等在内的共计 42 个小区的供水管网进行改造，包括给水系统、强电系统、火灾自动报警及联动控制系统、综合安防系统等。

（8）福田区排水管网“扫楼清管”及智慧管网监督平台项目

项目拟打破福田区排水管网系统不兼容、数据不共享的壁垒，从普查、统一技术标准、建模层层推进，建立“一张图、一张网、一个平台”，在一个监管平台上监测、指挥、处置，实现市区水务资源数据共建、共享、共用。主要建设内容包括排水管网普查、物联感知体系建设、业务应用体系建设、数据模型与三维建模等。

（9）福田区第七期优质饮用水入户工程（第二批）

项目拟对包括骏皇名居、新桂花 6 号、新桂花金桂大厦等在内的共计 87 个小区给水管网进行改造，包括埋地管、明敷管道、管道附属物、其他工程等。

（10）福田区第七期优质饮用水入户工程（第四批）

项目拟对包括英协大厦、恒运豪庭、东怡大厦等在内的共计 67 个小区的供水管网系统及其附属设施进行升级改造。

（11）福田区第七期优质饮用水入户工程（第五批）

项目拟对包括新新家园、东方欣悦居、丽阳天下名苑等在内的 56 个小区及新洲北村等 7 个自然村的供水管网系统进行改造。

（12）福田区第七期优质饮用水入户工程（第六批）

项目拟对包括航苑小区、城中雅苑、中医院宿舍等在内的共计 55 个小区的供水管网系统及其附属设施进行升级改造。

（13）沙头街道城中村雨污分流改造

项目拟对包括上沙村、新洲村、沙尾村等在内的 11 个城中村进行改造，建设内容包括道路工程、交通疏解工程、排水工程等。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1. 国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

- 《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）；
- 《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）；
- 《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）；

- 《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）；
- 《国务院关于印发水污染防治行动计划的通知》（国发〔2015〕17号）；
- 国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

2. 广东省及深圳市有关法规、政策文件：

- 《广东省生态环境厅关于印发〈广东省豁免环境影响评价手续办理的建设项目名录（2020年版）〉的通知》（粤环函〔2020〕108号）；
- 《广东省人民政府关于印发广东省水污染防治行动计划实施方案的通知》（粤府〔2015〕131号）；
- 《深圳市贯彻国务院水污染防治行动计划实施治水提质行动方案》（深府〔2015〕45号）；
- 《深圳市污水处理提质增效行动实施方案（2020年—2021年）》（深水污治指〔2020〕1号）；
- 《福田区政府投资项目全过程管理办法》（福府规〔2019〕5号）；
- 《深圳市海绵城市建设专项规划及实施方案》；
- 《深圳市人民政府办公厅印发关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》（深府办〔2016〕38号）；
- 深圳市的其他相关法规、政策文件。

3. 其他有关资料：

- 《福田区发展和改革局关于新洲河流域水环境提升工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕516号）；
- 《福田区发展和改革局关于福田区凤塘河等五河暗涵段清淤和截污工程总概算的批复》（深福发改〔2019〕610号）；
- 《福田区发展和改革局关于福田区易涝风险区整治工程（2020年）总概算的批复》（深福发改〔2020〕585号）；
- 《福田区发展和改革局关于福田区新增防洪潮排涝工程（东区）总概算的批复》（深福发改〔2021〕286号）；
- 《福田区发展和改革局关于福田区新增防洪潮排涝工程（西区）可行性研究报告的批复》（深福发改〔2021〕303号）；
- 《福田区发展和改革局关于福田区居民小区二次供水设施提标改造工程-莲花片区总概算的批复》（深福发改〔2021〕200号）；
- 《福田区发展和改革局关于福田区居民小区二次供水设施提标改造工程-中心城片区总概算的批复》（深福发改〔2021〕291号）；
- 《福田区发展和改革局关于福田区排水管网“扫楼清管”及智慧管网监管平台项目总概算的批复》（深福发改〔2019〕462号）；
- 《福田区发展和改革局关于福田区第七期优质饮用水入户工程（第二批）总概算的批复》（深福发改〔2019〕435号）；

- 《福田区发展和改革局关于福田区第七期优质饮用水入户工程（第四批）总概算的批复》（深福发改〔2020〕801号）；
- 《福田区发展和改革局关于福田区第七期优质饮用水入户工程（第五批）总概算的批复》（深福发改〔2020〕826号）；
- 《福田区发展和改革局关于福田区第七期优质饮用水入户工程（第六批）总概算的批复》（深福发改〔2020〕812号）；
- 《福田区发展和改革局关于沙头街道城中村雨污分流改造总概算的批复》（深福发改〔2020〕9号）；
- 其他相关资料等。

（二）项目总投资

根据各子项目的相关文件（以下简称“情况文件”），本项目开发建设总成本为 410,678 万元，详细数据如下表所示：

表 2-1 项目开发建设总投资表

单位：人民币万元

序号	项目名称	建设投资
1	新洲河流域水环境提升工程	79,684
2	福田区凤塘河等五河暗涵段清淤和截污工程	26,217
3	福田区易涝风险区整治工程（2020 年）	55,906
4	福田区新增防洪潮排涝工程（东区）	36,937
5	福田区新增防洪潮排涝工程（西区）	34,296
6	福田区居民小区二次供水设施提标改造工程-莲花片区	6,776
7	福田区居民小区二次供水设施提标改造工程-中心城片区	10,909

8	福田区排水管网“扫楼清管”及智慧管网监管平台项目	18,820
9	福田区第七期优质饮用水入户工程（第二批）	48,806
10	福田区第七期优质饮用水入户工程（第四批）	26,213
11	福田区第七期优质饮用水入户工程（第五批）	26,958
12	福田区第七期优质饮用水入户工程（第六批）	21,881
13	沙头街道城中村雨污分流改造	17,275
小计		410,678

注1：根据《福田区人民政府关于印发〈福田区政府投资全过程管理办法〉及其实施细则的通知》（福府规〔2019〕5号）：对于总投资（匡算或估算）5,000万元以下的项目，可免于可行性研究报告审批，直接审批项目总概算。

注2：上述项目总投资来源于项目情况文件及与项目单位的沟通结果，暂未考虑建设期利息、债券发行费用、债券发行登记费和债券还本付息服务费等。

注3：根据项目单位反馈，部分项目的总投资在考虑工程实际支付计划的情况下，与项目概算批复金额稍有调整。

注4：根据《深圳市建设项目环境影响评价审批和备案管理名录》（深人环规〔2018〕1号），“新洲河流域水环境提升工程”属于“四十六、水利”中“143 河湖整治”，应编制环境影响报告表（备案类）；根据《广东省豁免环境影响评价手续办理的建设项目名录（2020年版）》（粤环函〔2020〕108号），“新洲河流域水环境提升工程”对应名录中“二十六、水利---47 河湖整治---中小河流整治”，属于豁免环评审批的建设项目，因内循环泵站位于基本生态控制线内，按要求需要做环评报告。2020年3月，项目完成《新洲河流域水环境提升工程环境影响报告表》；2020年6月，项目完成《新洲河流域水环境提升工程建设项目环境影响评估报告》。

本项目拟采用发行债券的方式进行融资，结合项目实际情况，政府将计划投入财政资金 325,105 万元，约占总投资比例的 78.66%，截至 2020 年底项目累计投入财政资金 18,076 万元；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，也可考虑发行债券或市场化融资方式筹集。本项目已于 2019 年-2020 年发行专项债券约 58,184 万元（已发行债券资金已安排相应国有土地出让收入平衡，本方案暂不考虑），计划于 2021 年 10 月通过发行债券筹集资金 30,000 万元：其中，发行境内专项债券 15,000 万元，发行境外债券 15,000 万元，期限均为

5 年。

境内专项债券利率参考 2021 年 9 月 22 日前五日 5 年期国债收益率的平均值，上浮 25 个基本点，即按 2.99%进行测算。境外债券利率参考 2021 年 9 月 23 日财政部在香港特别行政区发行的 5 年期人民币国债平均利率 2.50%，上浮 25 个基本点，即按 2.75%进行测算。经重新计算，本项目的总投资调整为 413,289 万元，具体如下表所示：

表 2-2 项目总投资

单位：人民币万元

序号	类型	总计
1	建设成本	410,678
2	建设期利息	2,583
3	债券发行费用	30.00
3.1	其中：境外发行费用	18.00
3.2	境内发行费用	12.00
4	债券发行登记费	0.96
5	债券还本付息服务费	0.07
项目总投资		413,292

注1：境内专项债券利息每年支付，境外债券利息每半年支付。

注2：债券发行费用，境内暂按债券发行额的万分之八测算；境外暂按债券发行额的万分之十二测算，具体以实际发行为准。

注3：债券发行登记费，境内暂按债券发行额的万分之零点六四测算，境外暂不考虑该部分费用。

注4：债券还本付息服务费，境内暂按当年还本付息总额的万分之零点五测算，境外暂不考虑该部分费用。

注5：已发行债券建设利息、发行费用、发行登记费、还本付息服务费已通过前期发行方案安排资金保障，本方案暂不考虑。

注6：因四舍五入影响，合计金额尾数略有差异，下同。

（三）建设期资金使用计划

本项目建设期持续至 2024 年，截至 2020 年底及后续各年的综合建设进度分别为 18.45%、14.46%、30.87%、25.85%、10.37%。

结合各子项目投资规模及建设进度，项目总体的资金使用计划如下表所示：

表 2-3 建设期投资安排表

单位：人民币万元

年份	截至 2020 年底	2021	2022	2023	2024	合计
建设投资	76,259	59,766	126,719	105,946	41,988	410,678
建设期利息	—	—	899	899	899	2,696
债券发行费用	—	27.00	—	—	—	27.00
债券发行登记费	—	0.96	—	—	—	0.96
债券还本付息服务费	—	—	0.02	0.02	0.02	0.07
合计	76,259	59,794	127,617	106,845	42,887	413,402

（四）建设资金筹措方案

本项目建设资金来源于财政资金和通过发行债券筹集的资金。本项目财政资金为投资概算的 78.66%，共计约 325,105 万元，按照年度资金需求逐年到位。

结合项目资金需求及财政资金到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，项目通过发行债券筹集资金共计 88,184 万元。上述财政资金和债券资金的具体投入计划如下表所示：

表 2-4 资金投入计划表

单位：人民币万元

年份	财政资金投入额	债券资金投入额
截至 2020 年底	18,076	58,184
2021 年	29,797	30,000
2022 年	127,580	—
2023 年	106,807	—
2024 年	42,849	—
合计	325,108	88,184

（五）建设期资金平衡方案

本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表：

表 2-5 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	截至 2020 年底	2021	2022	2023	2024	合计
资金筹措						
财政资金	76,259	29,794	127,617	106,845	42,887	383,402
债券发行	—	30,000	—	—	—	30,000
运营现金流入	—	—	—	—	—	—
加：上年留存资金	—	—	—	—	—	—
合计	76,259	59,794	127,617	106,845	42,887	413,402
资金使用						
资金使用金额合计	76,259	59,794	127,617	106,845	42,887	413,402
资金余额 (资金筹措-资金使用)	—	—	—	—	—	—

三、项目预期收益与成本费用测算

（一）项目运作模式

本次水污染治理项目中，分别以深圳市福田区水务局、福田区相关街道办作为实施主体，负责项目建设等工作。

本项目积极响应国家和深圳市优先发展生态文明建设的号召，通过对项目片区内排水、管道系统等进行全面整治改造，更新市政基础设施等方式，大幅度改善福田区整体生态环境，改善生活空间品质，提高居民生活质量，并提升福田区的招商引资和人才引进吸引力，符合福田区未来几年的整体发展规划，是福田区生态文明建设的重要项目。

（二）预期运营收益

本项目中，“新洲河流域水环境提升工程”、“福田区凤塘河等五河暗涵段清淤和截污工程”、“福田区易涝风险区整治工程（2020年）”、“福田区新增防洪潮排涝工程（西区）”及“沙头街道城中村雨污分流改造”五个子项目，部分主要实施内容位于福田区沙头街道片区，完工后将对沙头街道片区水质及生态环境起到明显的改善作用，从而对沙头街道片区的整体投资价值产生较大的积极影响。按照政府的规划并结合项目定位，从项目实施后的环境效益及经济效益考虑，债券存续期内，政府将安排福田区沙头街道金地工业区城市更新项目二期 02 地块（以下简称“金地工业区更新二期项

目 02 地块”）的土地出让收入作为拟发行债券还本付息的资金来源。

1. 城市更新用地概况

金地工业区城市更新单元位于福田区金地-沙头片区，南依金地一路，东接沙尾路，北靠福强路，西至沙嘴路。项目拆除用地面积 11.9 万平，开发建设用地面积 6.2 万平。计容积率总建面 67.4 万平米，包括写字楼、公寓、住宅、酒店、购物中心及一所九年制公办学校、一所幼儿园。其中金地工业区更新二期项目 02 地块规划用途为商业用地+二类居住用地（C1+R2），总用地面积 21,122.2 平米，计容积率建筑面积 241,070 平米：其中住宅 68,280 平米，商业、办公及旅馆业建筑 150,500 平米，公共配套设施（含地下）22,290 平米。

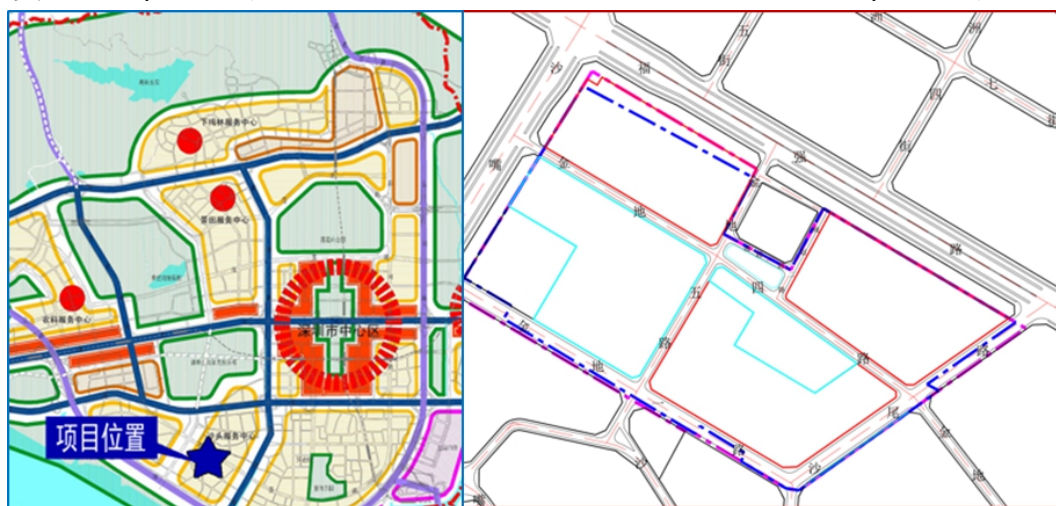


图 3-1：金地工业区城市更新单元位置及拆除与建设用地范围

2. 土地出让收入

根据福田区城市更新和土地整备局相关预计，金地工业

区更新二期项目 02 地块，计容率建筑面积 241,070 平米，计划于 2023 年出让，预计可实现土地出让收入约 30 亿元，具体如下：

表 3-1 城市更新用地出让收入

名称	金地工业区更新二期项目 02 地块
预计出让时间	2023 年
用地性质	住宅用地、商业用地
总建筑面积（平米）	241,070
土地出让收入（万元）	300,000
福田区留存部分(60%, 万元)	180,000

注：参考《关于印发深圳市第五轮市区财政体制实施方案的通知》（深府〔2017〕7 号）的规定，城市更新用地出让收入，市本级与各区（新区）统一按 40：60 比例分成。

本方案测算暂不考虑其他政策性刚性支出和土地整备投入，02 地块出让后福田区预计取得土地出让收入约 180,000 万元，区政府拟安排其中的约 25.67%即 46,200 万元用于本项目债券本息及服务费偿付。具体安排如下表所示：

表 3-2 城市更新用地出让收入安排表

单位：人民币万元

年份	2025 年	2026 年	合计
用于本项目比例	0.67%	25.00%	25.67%
用于本项目金额	1,200	45,000	46,200

尽管上述对于债券存续期内的城市更新用地出让收入基于谨慎性原则进行保守预测，但是由于实际出让价格、出让进度等受宏观经济及土地市场影响较大，我们对城市更新用地出让收入的实现比例进行了敏感性分析。详情请见第四

章。

（三）运营成本费用

本项目在运营期的各类支出由一般公共预算拨付。项目的相关资产的运营维护工作由深圳市福田区水务局及相关街道统筹安排，暂不纳入本次测算范围。

（四）财务费用

本项目财务费用包括债券发行费、每年支付的利息以及还本付息服务费。

境内专项债券利率参考 2021 年 9 月 22 日前五日 5 年期国债收益率的平均值，上浮 25 个基本点，即按 2.99%进行测算。境外债券利率参考 2021 年 9 月 23 日财政部在香港特别行政区发行的 5 年期人民币国债平均利率 2.50%，上浮 25 个基本点，即按 2.75%进行测算。境内专项债券存续期内每次还本付息时需按还本付息总额缴纳万分之零点五的还本付息服务费，境外债券暂不考虑该部分费用。

表 3-3 债券还本付息表

单位：人民币万元

还本付息表	总计	2021	2022	2023	2024	2025	2026
债券期初余额	-	-	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
债券发行	30,000	30,000	-	-	-	-	-
利息支出	4,305	-	861	861	861	861	861
本期还款	34,305	-	861	861	861	861	30,861
其中：本金偿还	30,000	-	-	-	-	-	30,000
其中：利息	4,305	-	861	861	861	861	861
债券期末余额	-	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	-

表 3-3 债券还本付息表-境内专项债券还本付息表

单位：人民币万元

还本付息表	总计	2021	2022	2023	2024	2025	2026
专项债券期初余额	-	-	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
债券发行	15,000	15,000	-	-	-	-	-
利息支出	2,243	-	449	449	449	449	449
本期还款	17,243	-	449	449	449	449	15,449
其中：本金偿还	15,000	-	-	-	-	-	15,000
其中：利息	2,243	-	449	449	449	449	449
专项债券期末余额	-	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	-

注：利息每年支付。

表 3-3 债券还本付息表-境外债券还本付息表

单位：人民币万元

还本付息表	总计	2021	2022	2023	2024	2025	2026
专项债券期初余额	-	-	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
债券发行	15,000	15,000	-	-	-	-	-
利息支出	2,063	-	413	413	413	413	413
本期还款	17,063	-	413	413	413	413	15,413
其中：本金偿还	15,000	-	-	-	-	-	15,000
其中：利息	2,063	-	413	413	413	413	413
专项债券期末余额	-	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	-

注：利息每半年支付。

（五）税费

本项目国有土地使用权出让，所得收入上缴国库，系非税收入，暂不考虑其他各类税收。

四、现金流模拟分析、压力测试与评价

（一）现金流模拟分析

基于上述各项分析测算，本项目债券存续期间的现金流模拟分析，详见下表：

表 4-1 现金流模拟测试表

单位：人民币万元

项目	截至 2020 年底	2021	2022	2023	2024	2025	2026
现金流入							
财政资金流入	18,076	29,794	127,580	106,807	42,849	—	—
债券资金流入	58,184	30,000	—	—	—	—	—
运营期现金流入	—	—	—	—	—	1,200	45,000
现金流入总额	76,259	59,794	127,580	106,807	42,849	1,200	45,000
现金流出							
建设期资金流出	76,259	59,766	126,719	105,946	41,988	—	—
债券还本付息	—	—	861	861	861	861	30,861
债券还本付息服务费	—	—	0.02	0.02	0.02	0.02	0.77
债券发行费用	—	27.96	—	—	—	—	—
现金流出总额	76,259	59,794	127,580	106,807	42,849	861	30,862
现金净流量							
当年项目现金净流入	—	—	—	—	—	339	14,138
期末项目累计现金结存额	—	—	—	—	—	339	14,477

（二）压力测试

考虑当城市更新用地出让收入、债券利率等因素变动对债券偿债覆盖率产生较大影响的各个因素，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述各因素进行敏感性分析和压力测试，分析各因素在有利及不利变动时，对债券本金和本息资金覆盖率的影响程度。具体测算结果见下表：

表 4-2 压力测试表

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									
债券本金资金覆盖率	1.17	1.25	1.33	1.41	1.48	1.56	1.64	1.71	1.79
债券本息资金覆盖率	1.15	1.22	1.29	1.35	1.42	1.49	1.56	1.62	1.69
债券本息资金覆盖倍数	1.08	1.14	1.21	1.28	1.35	1.41	1.48	1.55	1.62
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.49	1.49	1.49	1.49	1.48	1.48	1.48	1.47	1.47
债券本息资金覆盖率	1.44	1.44	1.43	1.43	1.42	1.42	1.41	1.41	1.40
债券本息资金覆盖倍数	1.38	1.37	1.36	1.36	1.35	1.34	1.33	1.32	1.31

基于上表，本项目在收入下降 20%的情况下，债券本息资金覆盖率为 1.15，本息资金覆盖倍数为 1.08，仍可实现债券还本付息的资金需要。当发债利率上升 20%时，债券本息资金覆盖率为 1.40，本息资金覆盖倍数为 1.31，具备较高的债券还本付息能力。结合上述压力测试及分析，本项目拟发行 30,000 万元债券，并以相关城市更新用地出让收入进行还本付息，可较好实现收支平衡，资金偿债能力较强。

（三）总体评价

通过测算，本项目债券本息资金覆盖率可达 1.42，本息资金覆盖倍数 1.35，能够满足债券还本付息的需求。当收入下降 20%时，项目仍可实现 1.15 的本息资金覆盖率和 1.08 的本息资金覆盖倍数；当利率上升 20%时，项目仍可实现 1.40 的本息资金覆盖率和 1.31 的本息资金覆盖倍数。综上所述，本项目具备一定的抗风险能力，偿债能力较强。

总体而言，本项目通过发行债券可实现较低成本融资，是现阶段解决融资问题的推荐方案。

五、项目风险提示及风险控制措施

（一）工程建设延期

本项目涉及方面众多，是一项耗费大量人力、物力和时间的工程。可能因为环境变化、施工不力、管理不善等原因，从而出现资金不足，难以竣工等现象的发生。进而导致工程延期，不能按时完工。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少

风险控制措施：做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度。深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。要做到注重科学管理，同时完善治

理结构和管理规章，并严格落实各项管理要求。

（二）突发性工程事故

棚改项目时间周期长、实施难度大，在项目建设过程中，可能会遇到施工的情况，此时若施工单位管理水平不足，容易造成突发性工程事故，导致项目建设风险。

风险控制措施：需要提前规划好工程进度，同时建立风险防范预警联动机制，在工程进度中牢固树立“安全第一”的观念。此外，还需做好充足的工程应急预案，以保证在工程出现风险时，损失降至最低。

本次治水相关项目在建设当中，如项目建设进度受到疫情、项目单位的组织管理水平、承建商的施工技术和管理水平等因素的影响，则项目的建设工期和建成质量将会受到影响，进而影响到项目产生收益的时间，最终影响本债券的本息兑付。

（三）利率波动风险

本期专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响本项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比，还款计划

和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

附件 8

**2021 年深圳市（福田区）产业园区基础设施专项债券（三期）-2021 年深圳市政府专项债券（七十四期）
实施方案**

深圳市福田区财政局

二零二一年十月

目录

一、项目基本情况.....	4
（一）项目政策背景.....	4
（二）项目建设必要性.....	6
（三）项目概况.....	8
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	10
（一）编制依据.....	10
（二）项目总投资.....	11
（三）建设期资金使用计划.....	13
（四）资金筹措方案.....	13
（五）建设期资金平衡方案.....	14
三、项目预期收益与成本费用测算.....	16
（一）项目运作模式.....	16
（二）预期运营收益.....	16
（三）预期运营成本.....	17
（四）财务费用.....	17
（四）税费.....	19
四、现金流模拟分析、压力测试与评价.....	20
（一）现金流模拟分析.....	20
（二）专项债券资金覆盖分析.....	23
（二）压力测试.....	23

(三) 总体评价.....	25
五、项目风险提示及风险控制措施.....	25
(一) 空置风险.....	25
(二) 经营风险.....	26
(三) 利率波动风险.....	26

一、项目基本情况

（一）项目政策背景

根据《中共深圳市委关于制定深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》的要求，深圳市进一步加强与珠江西岸先进装备制造业联动发展，创新产业园区共建、产业梯度转移、产业链协作机制，促进珠江口东西两岸融合互动。同时，积极对接沿海经济带，突出陆海统筹、港产联动，推动深圳汕头深度协作，支持汕头建设省域副中心城市，强化与汕潮揭都市圈、湛茂都市圈海洋经济协调发展，增强粤港澳大湾区核心引擎功能，携手共建世界级城市群。

经济发展：打造贯彻新发展理念、构建新发展格局的典范城区

——作为高质量发展的高地，福田将坚持以推动高质量发展为主题，切实转变发展方式，实现发展质量、结构、规模、速度、效益、安全相统一。

——打造“一轴两翼”发展新空间。以河套深港科技创新合作区-深圳 CBD 为“中轴”，以香蜜湖新金融中心牵引带动车公庙-天安片区、金沙片区打造“西翼”，以环中心公园活力圈牵引带动梅林片区、华强-上步片区、八卦岭片区打造“东翼”，构建“一轴两翼”总体空间格局。

——以河套深港科技创新合作区为牵引打造中央创新区。探索“一线放开、二线管住、区内自由”的监管模式，推动创新要素高效便捷流动。以合作区为强核，带动福田建设深圳乃至大湾区的中央创新区。

——以香蜜湖新金融中心为牵引打造中央商务区。以山海绿廊为南北轴线、以林荫大道为东西脉络构建空间结构，建设深圳国际交流中心、改革开放展览馆、深圳金融文化中心、国际演艺中心和国际一流金融商务街区，打造活力多元、品质高端的城市新客厅和新金融中心。

——以环中心公园活力圈为牵引打造中央活力区。构建连接中心公园与笔架山公园的生态廊道，建设国际友好主题公共空间和城市中心休闲文化活力带。以福华路节日大道开街为契机，打造无边界、沉浸式顶级体验的CBD核心示范商圈。

城区治理：打造治理体系和治理能力现代化的典范城区

——作为深圳市的“城市会客厅”，福田区将坚持以“全域治理”为核心，用绣花功夫推进城区治理精细化。

——实施“全域治理”破解城市治理难题。试点物业管理事权下放街道，逐步推行“物业城市”。加快形成“全场景便捷参与、全流程科技赋能、全区域泛在互联、全主体共建共享”的全域治理新模式。

——强化依法治理。完善重大行政决策目录编制和发布制度，建立行政执法标准化制度。打造智慧法院、智慧检察院，实现公共法律“一站式”服务。

——提升城市空间统筹管理水平。推动重点区域城市更新连片开发，提升空间利用率和活力。谋划布局“节日大道”主题街区、中轴云客厅、安托山文博建筑群等重点项目。

——打造山海相映人与自然和谐共生的美好城区。构建“河湾一体”的生态网络，建成全国首个公园 500 米半径全覆盖的中心城区。构建以绿色发展为导向的福田特色生态文明建设指标体系，打造绿色低碳立体新城。

（二）项目建设必要性

2020 年 12 月 30 日，福田区召开区委七届十一次全会，深入学习贯彻习近平总书记在党的十九届五中全会上的重要讲话精神和五中全会精神，以及总书记出席深圳经济特区建立 40 周年庆祝大会和视察广东、深圳重要讲话、重要指示精神。会议审议通过了福田“十四五”规划和 2035 年远景目标的建议。

根据规划，“十四五”时期，福田将围绕“首善之区、幸福福田”愿景，以河套深港科技创新合作区、香蜜湖新金融中心、环中心公园活力圈“三大新引擎”为总牵引，聚焦金融、科创、时尚三大产业高质量发展，打造具有世界影响力的中央创新区、中央商务区、中央活力区，基本建成社会

主义现代化典范城区。2030 年，福田将建成更高水平的社会主义现代化典范城区，2035 年将建成全面建设社会主义现代化强国的城区典范，本世纪中叶，将成竞争力、创新力、影响力卓著的全球标杆城市先锋区。

（三）项目概况

深圳市（福田区）产业园区基础设施项目（以下简称“本项目”）共包括 3 子项目，各子项目具体情况如下：

表 1-1 各子项目具体情况

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
1	区建工署	福田中心区交通设施及空间环境综合提升工程	《福田区发展和改革局关于福田中心区交通设施及空间环境综合提升工程概算审核的批复》（深福发改〔2019〕433 号）	建设地点：福田中心区范围，即滨河大道——新洲路——红荔路——皇岗路围合而成的区域，面积约 5.3 平方千米。 建设内容：实施内容为交通组织改善、现状机动车道及人行道改造、建设智慧设施、自行车专用道系统和风雨连廊等。
2	区物业中心	泰然立城第二批项目	《福田区发展和改革局关于购置泰然立城第二批物业项目总概算的批复》（深福发改〔2019〕587 号）	建设地点：福田区车公庙泰然天安科技园内，泰然七路与泰然四路交汇处。 建设内容：拟购置该项目第二批物业共 53,205.95 平方米，其中商业用房 12,828.7 平方米，产业研发用房 32,288.36 平方米，办公用房 8,088.89 平方米（最终面积以竣工测绘报告为准）。
3	区建工	金融科技大厦	《福田区发展和改革局关于	建设地点：福田街道福华路三路。

	署		福田金融科技大厦建设工程建议书的批复》（深福发改〔2020〕226号）	建设内容：新建主体建筑共39层，其中34层塔楼、5层裙房，地下层4层，新建总建筑面积74,234 m²。主要包括深圳金融科技研究院办公用房、业务用房、科研用房、科研辅助用房、公用设施用房、生活服务用房和避难层。
--	---	--	-------------------------------------	---

注：

- 1.根据《福田区政府投资全过程管理办法》（福田区人民政府2019年12月20日）第二章第七条：符合以下情形的项目，可免于项目可行性研究报告审批，直接申报初步设计和概算并增加项目可行性研究的内容：（一）总投资（匡算或估算）5,000万元以下的项目；（二）单纯装修装饰、设备购置、房屋购置、维修改造、绿化提升以及公交停靠站、交通安全设施、城市照明等建设项目；（三）投资补助类项目；（四）上级文件明确规定可免于编制可行性研究报告的项目。
- 2.根据《建筑施工许可管理办法》（住房和城乡建设部令第18号）第二条：工程投资额在30万元以下或者建筑面积在300平方米以下的建筑工程，可以不申请办理施工许可证。省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门可以根据当地的实际情况，对限额进行调整，并报国务院住房城乡建设主管部门备案。按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程，不再领取施工许可证。
- 3.根据《深圳市政府投资道路工程简化审批流程实施方案（试行）的通知》（深交〔2016〕323号）第二条：主要措施（一）简化立项，提前开展前期工作：对列入国民经济中长期发展规划、综合交通中长期发展规划和市政府年度固定资产投资计划或经市政府常务会议批准的其他有关规划中明确的道路建设项目视同已立项，免除项目建议书审批程序，项目单位（包括项目建设单位或建设单位委托的项目法人单位、代建单位等）直接开展各项前期工作。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1. 国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

- 《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）；
- 《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）；
- 《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；
- 《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）；
- 国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

2. 深圳市有关法规、政策文件：

- 《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》；
- 《福田“十四五”规划和2035年远景目标的建议》；
- 深圳市的其他相关法规、政策文件。

3. 其他有关资料：

- 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版、2006年）；
- 《福田区发展和改革局关于福田中心区交通设施及空间环境综合提升工程概算审核的批复》（深福发改〔2019〕433号）；
- 《福田区发展和改革局关于购置泰然立城第二批物业项目总概算的批复》（深福发改〔2019〕587号）；
- 《福田区发展和改革局关于福田金融科技大厦建设工程建议书的批复》（深福发改〔2020〕226号）。

（二）项目总投资

根据各子项目的相关文件（以下简称“情况文件”），本项目开发建设总成本为 711,862 万元，详细数据如下表所示：

表 2-1 项目开发建设总投资表

单位：人民币万元

序号	具体项目明细	项目总概算
1	福田中心区交通设施及空间环境综合提升工程	249,355
2	泰然立城第二批项目	337,000
3	金融科技大厦	125,507
合计		711,862

注1：根据《福田区政府投资全过程管理办法》（福府规〔2019〕5号）：对于总投资（匡算或估算）5,000万元以下的项目，可免于可行性研究报告审批，直接审批项目总概算。

注2：上述项目总投资来源于项目情况文件及与项目单位的沟通结果，暂未考虑建设期利息、债券发行费用、债券发行登记费和债券还本付息服务等。

注3：根据项目单位反馈，部分项目的总投资在考虑工程实际支付计划的情况下，与项目概算批复金额稍有调整。

本项目拟通过财政资金和发行专项债券的方式进行融资,结合项目实际情况,政府将计划投入财政资金约 635,646 万元,约占总投资比例的 89.21%,截至 2020 年底项目累计投入财政资金 169,624 万元;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或市场化融资方式筹集。本项目已于 2020 年-2021 年 8 月发行专项债券约 67,848 万元(已发行债券资金已安排相应产业用房租金收入平衡,本方案暂不考虑),计划于 2021 年 11 月通过发行专项债券筹集资金 9,000 万元,期限 15 年。

债券利率参考 2021 年 10 月 15 日前五日 15 年期国债收益率的平均值,上浮 15 个基本点,即按 3.47%进行测算。经重新计算,本项目的总投资额调整为 712,494 万元,具体如下表所示:

表 2-2 项目总投资构成表

单位:人民币万元

项目	金额
建设投资	711,862
建设期利息	625
债券发行费用	7.78
还本付息服务费	0.03
项目总投资	712,494

注1:债券发行费用包括发行费和发行登记服务费;分别暂按发行债券金额的万分之八和十万分之六点四进行测算;此外还本付息服务费为还本付息金额的十万分之五。

注2:已发行债券建设利息、发行费用、发行登记费、还本付息服务费已通过前期发行方案安排资金保障,本方案暂不考虑。

注3: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。

（三）建设期资金使用计划

本项目建设期持续至 2023 年底，截至 2020 年底已完成投资以及后续年度的综合建设进度分别为 27.40%、14.49%、27.72%、30.39%。

结合各子项目建设投资规模及建设进度，项目总体的资金使用计划如下表所示：

表 2-3 建设期投资安排表

单位：人民币万元

项目	截至 2020 年底	2021	2022	2023	合计
深圳市（福田区）产业园区基础设施项目	195,207	103,260	197,476	216,551	712,494

（四）资金筹措方案

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。财政资金约为总投资的 89.21%，万元，共计约 635,646 万元，按照年度资金需求逐年到位。

结合项目资金需求及财政资金到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，项目通过发行债券筹集资金共计 76,848 万元。上述财政资金和债券资金的具体投入计划如下表所示：

表 2-4 资金投入计划表

单位：人民币万元

年份	财政资金投入额	债券资金投入额
截至 2020 年底	169,624	25,583
2021 年	51,995	51,265
2022 年	197,476	—

2023 年	216,551	-
合计	635,646	76,848

（五）建设期资金平衡方案

本项目建设期资金平衡情况详见下表：

表 2-5 建设期资金平衡方案

单位：人民币万元

年度	截至 2020 年底	2021	2022	2023	合计
资金筹措					
财政资金	169,624	51,995	197,476	216,551	635,646
债券发行	25,583	51,265	—	—	76,848
加：上年留存资金	—	—	—	—	—
合计	195,207	103,260	197,476	216,551	712,494
资金使用					
建设资金使用金额合计	195,207	103,260	197,476	216,551	712,494
资金余额 (资金筹措—资金使用)	—	—	—	—	—

注：本期发行债券的三个项目2020年已使用专项债券25,583万元，2021年已使用专项债券42,265万元，本期拟发行专项债券9,000万元。

三、项目预期收益与成本费用测算

（一）项目运作模式

本项目分别由福田区建筑工务署、福田区政府物业管理中心负责实施。

（二）预期运营收益

1. 预期运营收入

本项目实施后，能够进一步提升福田中心区交通设施及空间环境，加大区属优质产业及研发用房供应，为福田区招商引资创造更好的条件。总体来看，本项目完成后，将对区域经济增长带来积极影响，区政府拟安排福田体育公园、京基滨河时代、万科滨海置地大厦三处物业部分产业用房租金收入，作为本期专项债券的还款来源，具体安排如下：

（1）面积、单价及租金

根据三处物业实际出租情况，拟安排用于本期债券的物业情况如下：

表 3-1 拟用于本期债券物业信息表

物业名称	出租面积 (平方米)	租赁期限	出租单价 (元/平米·月)	年度租金 (万元/年)
福田体育公园	22,431	2014-2022	20-122	865
京基滨河时代	7,554	2019-2024	45-148	865
万科滨海置地大厦	951	2020-2024	51-130	129

(2) 空置率及租金增长情况

目前，已经签订的租赁合同将于 2022 年-2024 年陆续到期，考虑到未来续租的不确定性，2024 年-2036 年三处物业空置率暂按 18.7%保守估计¹；租金以表 2-1 年度租金为基础，单价按照每三年上涨 3%暂估。

(三) 预期运营成本

本项目涉及的维修、维护及改造等所需费用列入管理部门预算，由财政资金另行保障，本方案暂不计算相关成本。

(四) 财务费用

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，还本付息情况表详见表 3-1 深圳福田区产业园区项目还本付息表。

债券利率参考 2021 年 10 月 15 日前五日 15 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 3.47%进行测算；债券发行费用包括发行费和发行登记服务费；分别暂按发行债券金额的万分之八和十万分之六点四进行测算；此外还本付息服务费为还本付息金额的十万分之五。

¹ 世邦魏理仕公布的《2021 年上半年深圳房地产市场回顾与展望》，2021 年上半年深圳写字楼空置率为 18.7%。

表 3-1 深圳福田区产业园区项目还本付息表

单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
期初专项债券余额	-	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000
本期专项债券发行	9,000	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	312	312	312	312	312	312	312	312
本期还款	-	312	312	312	312	312	312	312	312
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	-	312	312	312	312	312	312	312	312
期末专项债券余额	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000

年度	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
期初专项债券余额	9,000	9,000	9,000	7,200	5,400	3,600	1,800	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	9,000
利息支出	312	312	312	250	187	125	62	4,060
本期还款	312	312	2,112	2,050	1,987	1,925	1,862	13,060
其中：还本	-	-	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	9,000
付息	312	312	312	250	187	125	62	4,060
期末专项债券余额	9,000	9,000	7,200	5,400	3,600	1,800	-	-

注：本期专项债券还本方式采用最后 5 年等额还本。

(四) 税费

根据国家税务总局 2016 年 3 月 31 日公布的《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号) 相关规定, 小规模纳税人出租不动产, 按照以下规定缴纳增值税: 单位和个体工商户出租不动产 (不含个体工商户出租住房), 按照 5% 的征收率计算应纳税额。本项目中租金收入按照 5% 计算缴纳增值税。

附加税: 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。

房产税: 根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国务院令 第 588 号), 依照房产租金收入计算缴纳的, 税率为 12%, 本项目按物业租赁收入的 12% 计取。

土地使用税: 根据《深圳市地方税务局关于城镇土地使用税有关问题的公告》(深圳市地方税务局公告〔2016〕3 号)²规定, 土地使用税纳税人计税依据为实际占用的土地面积; 根据《深圳市地方税务局关于调整我市城镇土地使用税纳税等级范围的公告》(深圳市地方税务局公告 2017 年第 3 号),

² <http://www.rihaocpa.com/news/cszx/254.html>

本项目福田街道、沙头街道土地使用税税额标准为 9 元/平方米。

四、现金流模拟分析、压力测试与评价

（一）现金流模拟分析

基于上述各项分析测算，本项目债券存续期间的现金流模拟分析，详见表 4-1 深圳福田区产业园区项目现金流模拟测算表。

表 4-1 深圳福田区产业园区项目现金流模拟测算表

单位：人民币万元

年度	截至 2020 年底	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
现金流入									
财政资金流入	169,624	51,995	197,476	216,551	-	-	-	-	-
债券资金流入	25,583	51,265	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	1,556	1,556	1,556	1,603	1,603
现金流入总额	195,207	103,260	197,476	216,551	1,556	1,556	1,556	1,603	1,603
现金流出									
建设期资金流出	195,207	103,252	197,164	216,239	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	0.02	0.02	342.83	342.83	342.83	350.71	350.71
债券还本付息	-	-	312	312	312	312	312	312	312
债券发行费用	-	7.78	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	195,207	103,260	197,476	216,551	655	655	655	663	663
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	-	901	901	901	940	940
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	901	1,802	2,703	3,643	4,583

表 4-2 深圳福田区产业园区项目现金流模拟测算表（续）

单位：人民币万元

年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
现金流入									
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	635,646
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	76,848
运营期现金流入	1,603	1,651	1,651	1,651	1,700	1,700	1,700	1,479	21,009

现金流入总额	1,603	1,651	1,651	1,651	1,700	1,700	1,700	1,479	733,503
现金流出									
建设期资金流出	—	—	—	—	—	—	—	—	711,862
运营期现金流出	350.71	358.76	358.76	358.85	367.06	367.06	367.05	316.34	4,574.54
债券还本付息	312	312	312	2,112	2,050	1,987	1,925	1,862	13,060
债券发行费用	—	—	—	—	—	—	—	—	7.78
现金流出总额	663	671	671	2,471	2,417	2,354	2,292	2,179	729,504
现金净流量									
当年项目现金净流入	940	980	980	-820	-717	-654	-592	-700	—
期末项目累计现金结存额	5,523	6,503	7,482	6,662	5,945	5,291	4,699	3,999	—

（二）专项债券资金覆盖分析

本项目专项债券本金资金覆盖率为 1.44，本息资金覆盖率为 1.31，本息资金覆盖倍数为 1.26。

（二）压力测试

考虑本项目收入变动、利率变动等对债券偿债覆盖率产生较大影响的各个因素，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述各因素进行敏感性分析和压力测试，分析各因素在有利及不利变动时，对专项债券本金或本息资金覆盖率的影响程度。压力测试的具体测算结果详见表 4-3:

表 4-3 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%
收入变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.15	1.25	1.35	1.44	1.54	1.64	1.74
债券本息资金覆盖率	1.11	1.17	1.24	1.31	1.37	1.44	1.51
债券本息资金覆盖倍数	1.06	1.12	1.19	1.26	1.33	1.39	1.46
利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.50	1.48	1.46	1.44	1.43	1.41	1.39
债券本息资金覆盖率	1.36	1.34	1.32	1.31	1.29	1.27	1.25
债券本息资金覆盖倍数	1.32	1.30	1.28	1.26	1.24	1.22	1.20

基于上表:

本项目收入、债券利率分别在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下,债券本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1,仍可实现债券还本付息的资金需要。

（三）总体评价

通过测算，本项目专项债券本金资金覆盖率为 1.44，本息资金覆盖率为 1.31，本息资金覆盖倍数为 1.26，能够满足债券还本付息的需求。

另外，在对收入、发债利率变动进行压力测试的结果显示，两个影响因素分别在一定范围内变动的情况下，项目预期收益仍能覆盖债券的还本付息，显示具备一定的抗风险能力。

总体而言，本项目通过发行专项债券可实现较低成本融资，是现阶段解决融资问题的推荐方案。

五、项目风险提示及风险控制措施

（一）空置风险

项目运营可能未能达到实施方案预期，产业园区出租收入或受宏观经济环境等因素影响，导致项目运营收入未达预期，进而影响未来租金收入和债券的正常还本付息。

风险控制措施：园区的场地出租是预测结果是项目建设设计的基础，设置专业业务团队及单位集中负责搜索数据，科学选取优质的引进项目，做好项目库的储备和考察，保证引进项目质量，此外密切关注区域发展方案及相关行业政策落实进度，争取精准优质且有预见性的招商引流。

（二）经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要为园区运营服务领域，租金收入稳定但是收入相对滞后且不确定。

风险控制措施：在项目开通运营后，应积极学习其他园区的经营管理，合理经营物业开发业务，获得资金用于运营支出，稳固客流并持续不断地获得资金。

（三）利率波动风险

受国民经济总体运行状况、宏观货币政策财等因素的影响，市场利率存在波动可能性。债券属于敏感型投资品种利率的变动将直接影响债券投资价值。由于本期专项采用固定，在期债券存续间，如果未来市场利率发生变化可能会使投资者实际收益水平产生不确定性。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比，还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**2021 年深圳市（福田区）产业园区基础设施专项债券（一期）--2021 年深圳市政府专项债券（十一期）
（调整）实施方案**

深圳市福田区财政局

二零二壹年十二月



目录

一、项目基本情况	1
（一）项目背景	1
（二）政策背景	2
（三）项目建设必要性	5
（三）项目概况	6
二、项目投资估算及资金筹措方案	31
（一）编制依据	31
（二）项目总投资	32
（三）建设期资金使用计划	36
（四）资金筹措方案	36
（五）建设期资金平衡方案	37
三、项目预期收益与成本费用测算	39
（一）项目运作模式	39
（二）预期运营收益	39
（三）财务费用	44
（四）税费	46
四、现金流模拟分析、压力测试与评价	47
（一）现金流模拟分析	47
（二）专项债券资金覆盖分析	50
（二）压力测试	50
（三）总体评价	50
五、项目风险提示及风险控制措施	51

（一）空置风险	51
（二）经营风险	51
（三）利率波动风险	52

一、项目基本情况

（一）项目背景

2021 年 5 月 28 日，2021 年深圳市（福田区）产业园区基础设施专项债券（一期）-2021 年深圳市政府专项债券（十一期）成功发行，发行规模 126,900 万元，期限 15 年，票面利率 3.68%。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，进一步规范和加强地方政府专项债券管理，提高专项债券资金使用绩效，根据《关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》（财预〔2021〕110 号）、《深圳市财政局关于报送新增专项债额度和资金用途调整事项的通知》（深财预〔2021〕113 号），本调整方案拟对 2021 年深圳市（福田区）产业园区基础设施专项债券（一期）-2021 年深圳市政府专项债券（十一期）进行调整，将本支债券中用于市交通运输局福田管理局及华强北街道办子项目的资金减少 4,600 万元；同时，本支债券增加“博今商务广场 A 座 29-51 层改造工程”、“安托山总部大厦活动中心改造工程”、“安托山总部大厦外观改造工程”和“安托山总部大厦内部改造工程”4 个子项目。

（二）政策背景

根据《中共深圳市委关于制定深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》的要求，深圳市进一步加强与珠江西岸先进装备制造业联动发展，创新产业园区共建、产业梯度转移、产业链协作机制，促进珠江口东西两岸融合互动。同时，积极对接沿海经济带，突出陆海统筹、港产联动，推动深圳汕头深度协作，支持汕头建设省域副中心城市，强化与汕潮揭都市圈、湛茂都市圈海洋经济协调发展，增强粤港澳大湾区核心引擎功能，携手共建世界级城市群。

2020年12月30日，福田区召开区委七届十一次全会，深入学习贯彻习近平总书记在党的十九届五中全会上的重要讲话精神和五中全会精神，以及总书记出席深圳经济特区建立40周年庆祝大会和视察广东、深圳重要讲话、重要指示精神。会议审议通过了福田“十四五”规划和2035年远景目标的建议。

根据规划，“十四五”时期，福田将围绕“首善之区、幸福福田”愿景，以河套深港科技创新合作区、香蜜湖新金融中心、环中心公园活力圈“三大新引擎”为总牵引，聚焦金融、科创、时尚三大产业高质量发展，打造具有世界影响力的中央创新区、中央商务区、中央活力区，基本建成社会主义现代化典范城区。2030年，福田将建成更高水平的社会

主义现代化典范城区，2035 年将建成全面建设社会主义现代化强国的城区典范，本世纪中叶，将成竞争力、创新力、影响力卓著的全球标杆城市先锋区。

经济发展：打造贯彻新发展理念、构建新发展格局的典范城区

——作为高质量发展的高地，福田将坚持以推动高质量发展为主题，切实转变发展方式，实现发展质量、结构、规模、速度、效益、安全相统一。

——打造“一轴两翼”发展新空间。以河套深港科技创新合作区-深圳 CBD 为“中轴”，以香蜜湖新金融中心牵引带动车公庙-天安片区、金沙片区打造“西翼”，以环中心公园活力圈牵引带动梅林片区、华强-上步片区、八卦岭片区打造“东翼”，构建“一轴两翼”总体空间格局。

——以河套深港科技创新合作区为牵引打造中央创新区。探索“一线放开、二线管住、区内自由”的监管模式，推动创新要素高效便捷流动。以合作区为强核，带动福田建设深圳乃至大湾区的中央创新区。

——以香蜜湖新金融中心为牵引打造中央商务区。以山海绿廊为南北轴线、以林荫大道为东西脉络构建空间结构，建设深圳国际交流中心、改革开放展览馆、深圳金融文化中心、国际演艺中心和国际一流金融商务街区，打造活力多元、品质高端的城市新客厅和新金融中心。

——以环中心公园活力圈为牵引打造中央活力区。构建连接中心公园与笔架山公园的生态廊道，建设国际友好主题公共空间和城市中心休闲文化活力带。以福华路节日大道开街为契机，打造无边界、沉浸式顶级体验的 CBD 核心示范商圈。

城区治理：打造治理体系和治理能力现代化的典范城区

——作为深圳市的“城市会客厅”，福田区将坚持以“全域治理”为核心，用绣花功夫推进城区治理精细化。

——实施“全域治理”破解城市治理难题。试点物业管理事权下放街道，逐步推行“物业城市”。加快形成“全场景便捷参与、全流程科技赋能、全区域泛在互联、全主体共建共享”的全域治理新模式。

——强化依法治理。完善重大行政决策目录编制和发布制度，建立行政执法标准化制度。打造智慧法院、智慧检察院，实现公共法律“一站式”服务。

——提升城市空间统筹管理水平。推动重点区域城市更新连片开发，提升空间利用率和活力。谋划布局“节日大道”主题街区、中轴云客厅、安托山文博建筑群等重点项目。

——打造山海相映人与自然和谐共生的美好城区。构建“河湾一体”的生态网络，建成全国首个公园 500 米半径全覆盖的中心城区。构建以绿色发展为导向的福田特色生态文明建设指标体系，打造绿色低碳立体新城。

（三）项目建设必要性

2020年12月30日，福田区召开区委七届十一次全会，深入学习贯彻习近平总书记在党的十九届五中全会上的重要讲话精神和五中全会精神，以及总书记出席深圳经济特区建立40周年庆祝大会和视察广东、深圳重要讲话、重要指示精神。会议审议通过了福田“十四五”规划和2035年远景目标的建议。

根据规划，“十四五”时期，福田将围绕“首善之区、幸福福田”愿景，以河套深港科技创新合作区、香蜜湖新金融中心、环中心公园活力圈“三大新引擎”为总牵引，聚焦金融、科创、时尚三大产业高质量发展，打造具有世界影响力的中央创新区、中央商务区、中央活力区，基本建成社会主义现代化典范城区。2030年，福田将建成更高水平的社会主义现代化典范城区，2035年将建成全面建设社会主义现代化强国的城区典范，本世纪中叶，将成竞争力、创新力、影响力卓著的全球标杆城市先锋区。

（三）项目概况

调整后，深圳市（福田区）产业园区基础设施项目（以下简称“本项目”）共包括 74 子项目，各子项目具体情况如下：

表 1-1 各子项目具体情况

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
1	市交通运输局福田管理局	新洲路路面局部修缮及慢行系统提升工程	《关于新洲路路面局部修缮及慢行系统提升工程项目建议书的批复》（深福发改〔2020〕111 号）；《关于新洲路路面局部修缮及慢行系统提升工程可行性研究报告的批复》（深福发改〔2020〕199 号）；《关于新洲路路面局部修缮及慢行系统提升工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕519 号）	建设地点：新洲路。 建设内容：道路路面修缮、交通组织优化、慢行系统完善、智慧设施建设、空间环境及绿化景观提升等。
2	市交通运输局福田管理局	彩田路交通与空间环境综合提升工程	《关于彩田路交通与空间环境综合提升工程项目建议书的批复》（深福发改〔2020〕347 号）；《关于彩田路交通与空间环境综合提升工程可行性研究报告的批复》（深福发改〔2020〕474 号）；《关于彩田路交通与空间环境综合提升工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕764 号）	建设地点：彩田路，提升范围南起滨河大道，北至北环大道，全线长 3.53 公里。 建设内容：对彩田路交通与空间环境进行综合提升，沿线涉及地铁 10 号线区间及站点施工，涉及恢复阶段站点有岗厦站、莲花村站、冬瓜岭站等。建设内容包括道路路面修缮、交通组织优化、慢行系统完善、智慧设施建设、空间环境及绿化景观提升

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
				等。
3	市交通运输局福田管理局	梅林片区道路整体维修工程	《关于梅林片区道路整体维修工程项目建议书的批复》（深福发改〔2020〕266号）；《关于梅林片区道路整体维修工程可行性研究报告的批复》（深福发改〔2020〕326号）；《关于梅林片区道路整体维修工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕637号）	建设地点：梅林片区内梅林路、梅华路、梅秀路、梅村路、凯丰路、广厦路、龙尾路、梅北二路、梅北路、梅红街、梅中路、上梅林西横街、林安街、林康路、梅丰路、林丰路、黄祠街、八一路、安得街等19条道路。 建设内容：对现状沥青破损路面修缮；对现状混凝土路面进行修缮后沥青罩面；人行道铺装改造提升，增设独立铺装自行车道；树池绿化带改造；配套建设自行车停放设施、风雨连廊；道路修缮范围内及破损严重的检查井井盖更换为防沉降井盖、翻新建设标准较低的雨水口井及设施；更换旧款护栏及路名牌统一为新款式等。
4	市交通运输局福田管理局	红荔路交通与空间环境综合提升工程	《关于红荔路交通与空间环境综合提升工程可行性研究报告的批复》（深福发改〔2018〕480号）；《关于红荔路交通与空间环境综合提升工程总概算的批复》（深福发改〔2019〕218号）；《关于对“红荔路交通与空间环境综合提升工程”进行工程质量、安全监督登记的通知（深福建施函〔2019〕44号）	建设地点：红荔路全段（香蜜湖片区路段除外）。 建设内容：道路工程、园建工程、交通工程、交通疏解工程、绿化工程、给排水工程、智慧电气工程、智能交通工程、通信迁改等。
5	市交通运输局福田管	金田路路面局部修缮及慢行系统提	《关于金田路路面局部修缮及慢行系统提升工程项目建议书的批复》（深福发改〔2020〕108号）；《关于金田路路面局	建设地点：金田路南段（滨河大道-福强路）。 建设内容：机动车道病害处理及路面罩面

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
	理局	升工程	部修缮及慢行系统提升工程可行性研究报告的批复》(深福发改〔2020〕201号);《关于金田路路面局部修缮及慢行系统提升工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕442号)	工程、新建交通设施及迁移现状公交站等交通工程、新建渠化岛及二次过街岛等园建工程、种植乔灌木地被及乔木迁移等绿化工程、消火栓及绿化给水工程、雨污及绿化排水等工程、新建电缆沟及路灯灯具等电气工程、高清电警抓拍及5G系统等智慧工程、电力迁改工程、治安监控等通信迁改工程、燃气工程、交通疏解工程等。
6	市交通运输局福田管理局	上步路交通与空间环境综合提升工程	《关于上步路交通与空间环境综合提升工程项目建议书的批复》(深福发改〔2020〕346号);《关于上步路交通与空间环境综合提升工程可行性研究报告的批复》(深福发改〔2020〕476号);《关于上步路交通与空间环境综合提升工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕765号)	建设地点:上步路(北起笋岗西路南侧,南至滨河大道北侧),全线长2,000米。 建设内容:交通组织改善、现状机动车道及人行道改造、建设智慧设施、新增自行车专用道系统和风雨连廊等。
7	市交通运输局福田管理局	福强路(彩田路-金田路段)交通与空间环境综合提升工程	《关于福强路(彩田路-金田路段)交通与空间环境综合提升工程项目建议书的批复》(深福发改〔2020〕348号);《关于福强路(彩田路-金田路段)交通与空间环境综合提升工程可行性研究报告的批复》(深福发改〔2020〕475号);《关于福强路(彩田路-金田路段)交通与空间环境综合提升工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕763号)	建设地点:福强路。 建设内容:交通组织改善、现状机动车道及人行道改造、建设智慧设施、新增自行车专用道系统和风雨连廊等。
8	市交通	八卦岭片区	《关于八卦岭片区道路局部维修工程项	建设地点:八卦岭片区。

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
	运输局 福田管理局	道路局部维修工程	目建议书的批复》(深福发改〔2020〕265号);《关于八卦岭片区道路局部维修工程可行性研究报告的批复》(深福发改〔2020〕327号);《关于八卦岭片区道路局部维修工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕636号)	建设内容:对八卦岭片区内八卦路、八卦一路、八卦二路、八卦三路、八卦四路、八卦五路、八卦六路、八卦七路、八卦八路、八卦九路等10条道路进行全面综合改造。
9	市交通运输局 福田管理局	白沙岭和红荔片区交通综合整治工程	《关于白沙岭和红荔片区交通综合整治工程项目建议书的批复》(深福发改〔2019〕717号);《关于白沙岭和红荔片区交通综合整治工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕234号)	建设地点:百花一路、百花三路、百花四路、百花五路、百花六路、百花七路。 建设内容:增设自行车道及自行车停放设施、风雨连廊建设、人行道改造、机动车道整治、慢行空间整合及提升、交通监控及交通疏解等。
10	市交通运输局 福田管理局	景田北片区交通综合整治工程	《关于景田北片区交通综合整治工程项目建议书的批复》(深福发改〔2019〕722号);《关于景田北片区交通综合整治工程可行性研究报告的批复》(深福发改〔2020〕218号);《关于景田北片区交通综合整治工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕373号);《关于对“景田北片区交通综合整治工程”进行工程质量、安全监督登记的通知》(深福建施函〔2020〕47号)	建设地点:北环大道、新洲路、莲花路、香梅路围合的景田北片区。 建设内容:交通组织优化、慢行系统回归、三网融合设施、机动车道政治、街道细节提升等,主要涉及道路工程、交通工程、景观工程、交通疏解工程、市政管线工程以及相关配套工程。
11	市交通运输局 福田管理局	福田保税区新洲路南延(桂花路西延连接新洲	《关于福田保税区新洲路南延(桂花路西延连接新洲路)工程项目建议书的批复》(深福发改〔2015〕385号);《关于福田保税区新洲路南延(桂花路西延连	建设地点:福田保税区西北角新建长度293米的双向4车道道路。 建设内容:道路工程8,142平方米、桥梁工程2,177平方米、排水工程841米、综

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
		路) 工程	接新洲路) 工程可行性研究报告的批复》(深福发改〔2018〕510 号);《关于福田保税区新洲路南延(桂花路西延连接新洲路) 工程总概算的批复》(深福发改〔2019〕140 号);《建设用地规划许可证》(深规土许市政字 FT-2018-0031 号);《建设项目环境影响审查批复》(深福环批〔2018〕400023 号);《建设工程规划许可证》(深规划资源建许市政字 FT-2019-0052 号);《建筑工程施工许可证》(证书序列号 2019-1874)	合管线 1,694 米、电气工程 290 米、交通工程 8,142 平方米、海绵城市工程 265.39 平方米、绿化 1,350 平方米、交通疏解工程 8,142 平方米、水土保持工程 1 项、通信迁改工程 1 项等。
12	市交通运输局福田管理局	园岭片区交通综合整治工程	《关于园岭片区交通综合整治工程项目建议书的批复》(深福发改〔2019〕724 号);《关于园岭片区交通综合整治工程可行性研究报告的批复》(深福发改〔2020〕213 号);《关于园岭片区交通综合整治工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕377 号);《关于对“园岭片区交通综合整治工程”进行工程质量、安全监督登记的通知》(深福建施函〔2020〕50 号)	建设地点: 上步中路、红荔路、红岭中路、笋岗西路围合的园岭片区。 建设内容: 交通组织优化、慢行系统回归、三网融合设施、机动车道整治、街道细节提升, 涉及道路、交通、景观、交通疏解、市政管线以及相关配套等工程。
13	市交通运输局福田管理局	上梅林东片区交通综合整治工程	《关于上梅林东片区交通综合整治工程项目建议书的批复》(深福发改〔2019〕703 号);《关于上梅林东片区交通综合整治工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕224 号)	建设地点: 上梅林东片区的北环大道、皇岗北路、梅坳五路、中康路围合区域。 建设内容: 交通组织优化、慢行系统回归(提升人行空间、设置自行车道)、三网融合设施(自行车停放泊位、公共交通标识

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
				指引、无障碍通道)、机动车道整治、街道细节提升(彩绘斑马线、人行道修复、出入口处理、过街设施提升、分隔柱整治、标示标识牌更新、树池修复、水井盖电井盖更新、其他障碍物拆除等工程)等。
14	市交通运输局福田管理局	莲花村片区交通综合整治工程	《关于莲花村片区交通综合整治工程项目建议书的批复》(深福发改〔2019〕673号);《关于莲花村片区交通综合整治工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕222号)	建设地点:莲花村片区的笋岗西路、深南大道、皇岗路、彩田路围合区域。 建设内容:交通组织优化、慢行系统回归(提升人行空间、设置自行车道)、三网融合设施(自行车停放泊位、公共交通标识指引、无障碍通道)、机动车道整治、街道细节提升(彩绘斑马线、人行道修复、出入口处理、过街设施提升、分隔柱整治、标示标识牌更新、树池修复、水井盖电井盖更新、其他障碍物拆除等工程)等。
15	市交通运输局福田管理局	下梅林西片区交通综合整治工程	《关于下梅林西片区交通综合整治工程项目建议书的批复》(深福发改〔2019〕711号);《关于下梅林西片区交通综合整治工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕237号)	建设地点:梅林路、下梅林一街、下梅林二街、梅华路、梅华支路、梅丽路、梅山街、龙顶街等8条路。 建设内容:增设自行车道及自行车停放设施、人行道改造、机动车道整治、慢行空间整合及提升、交通疏解等。
16	市交通运输局福田管理局	农科片区交通综合整治工程	《关于农科片区交通综合整治工程项目建议书的批复》(深福发改〔2019〕719号);《关于农科片区交通综合整治工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕238号)	建设地点:农园路、农林路、泽田路、润田路、农轩路、香轩路、香林路等7条路。 建设内容:增设自行车道及自行车停放设施、人行道改造、机动车道整治、慢行空间整合及提升、交通疏解等。

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
17	市交通运输局福田管理局	石厦片区交通综合整治工程	《关于石厦区交通综合整治工程项目建议书的批复》(深福发改〔2019〕708号); 《关于石厦片区交通综合整治工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕233号)	建设地点:石厦北一街、石厦北二街、石厦北三街、石厦北四街、石厦北五街、石厦北六街、石厦北七街、石厦北八街、石厦街、石厦路、石厦一街、石厦二街共12条道路。 建设内容:增设自行车道及自行车停放设施、人行道改造、机动车道整治、慢行空间整合及提升、交通疏解等。
18	市交通运输局福田管理局	车公庙片区交通综合整治工程	《关于车公庙片区交通综合整治工程项目建议书的批复》(深福发改〔2019〕681号); 《关于车公庙片区交通综合整治工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕235号); 《关于对“车公庙片区交通综合整治工程”进行工程质量、安全监督登记的通知》(深福建施函〔2020〕49号)	建设地点:深南大道、滨河大道、香蜜湖路、广深高速围合区域2条道路实施改造。 建设内容:交通组织优化、慢行系统回归、三网融合设施、机动车道整治、街道细节提升,涉及道路、交通、景观、交通疏解、市政管线以及相关配套等工程。
19	市交通运输局福田管理局	滨河西片区交通综合整治工程	《关于滨河西片区交通综合整治工程项目建议书的批复》(深福发改〔2019〕707号); 《关于滨河西片区交通综合整治工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕221号)	建设地点:滨河西片区的深南中路、上步南路、滨河大道、华强南路、深圳河围合区域。 建设内容:交通组织优化、慢行系统回归(提升人行空间、设置自行车道)、三网融合设施(自行车停放泊位、公共交通标识指引、无障碍通道)、机动车道整治、街道细节提升(彩绘斑马线、人行道修复、出入口处理、过街设施提升、分隔柱整治、标示标识牌更新、树池修复、水井盖电井盖更新、其他障碍物拆除等工程)等。

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
20	市交通运输局福田管理局	滨河东片区交通综合整治工程	《关于滨河东片区交通综合整治工程项目建议书的批复》(深福发改〔2019〕683号); 《关于滨河东片区交通综合整治工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕223号)	建设地点: 滨河东片区的深南大道、上步南路、红岭南路、滨河大道围合区域。 建设内容: 交通组织优化、慢行系统回归(提升人行空间、设置自行车道)、三网融合设施(自行车停放泊位、公共交通标识指引、无障碍通道)、机动车道整治、街道细节提升(彩绘斑马线、人行道修复、出入口处理、过街设施提升、分隔柱整治、标示标识牌更新、树池修复、水井盖电井盖更新、其他障碍物拆除等工程)等。
21	市交通运输局福田管理局	中航天桥及周边空中慢行系统工程	《关于中航天桥及周边空中慢行系统工程项目建议书的批复》(深福发改〔2020〕335号);《关于中航天桥及周边空中慢行系统工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕693号)	建设地点: 中航天桥。 建设内容: 钢筋梁、雨棚(含外装)栏杆、桥面铺装、梁体外包装饰、垂直电梯、电气照明、给排水、管线迁改、交通疏解、公交站迁移、人行道修复、施工围挡改造提升等。
22	市交通运输局福田管理局	福田区香蜜湖路隔音屏新建工程	《关于福田区香蜜湖路隔音屏新建工程总概算的批复》(深福发改〔2018〕504号)	建设地点: 香蜜湖沿线(北环香蜜立交、香莲立交和东海小学段)。 建设内容: 新建隔音屏5,381.88平方米, 隔音屏清洗刷新4,455.50平方米, 交通疏解。
23	市交通运输局福田管理局	深高片区交通综治提升工程	《关于深高片区交通综治提升工程总概算的批复》(深福发改〔2018〕533号)	建设地点: 深高片区提升改造, 改造面积19,000平方米。 建设内容: 破除道路(不含广场路面)、新做沥青路面、路缘石更换、停车场铺装、铁艺大门、清水混凝土压花饰面-挡墙挂

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
				板、车行环道量面刷漆、新洲路辅道翻新、五洲宾馆附属设施改造提升及景观提升等。
24	市交通运输局福田管理局	2018 年福田区道路品质提升工程（二期）	《关于市交委福田局申请 2018 年福田区道路品质提升工程（二期）项目可行性研究报告的批复》（深福发改〔2019〕67 号）；《关于 2018 年福田区道路品质提升工程（二期）总概算的批复》（深福发改〔2019〕249 号）	建设地点：车公庙立交、竹子林立交、北环新洲立交、滨河益田立交、滨河金田立交、滨河彩田立交、泰然天桥、香蜜湖下穿隧道梅观路。 建设内容：桥梁整体刷新工程、隧道美化提升工程、梅观路白改黑工程等。
25	市交通运输局福田管理局	2019 年交通拥堵综合治理项目	《关于 2019 年交通拥堵综合治理项目项目建议书的批复》（深福发改〔2020〕712 号）；《关于 2019 年交通拥堵综合治理项目总概算的批复》（深福发改〔2021〕176 号）	项目拟对福田区 17 个片区交通拥堵节点进行综合治理，分别为：益田路-福强路路口改造工程、香蜜路-红荔路路口拥堵点改造工程、深南皇岗立交桥东侧底下通道拥堵点改造工程、香蜜路（党校门口）拥堵点改造工程、振兴路慢行空间改善工程、振华路慢行空间改善工程、燕南路慢行空间改善工程、皇岗口岸百合路人行天桥提升工程、福荣路北侧人行道改造工程、润田路-农林路路口改善工程、瑞香路-市花路路口拥堵点改造工程、泰然七路道路改造工程、百花公寓北侧道路改造工程、桂花路-4 号隧道路口拥堵点改造工程、桂花路-椰风路路口拥堵点改造工程、香林路拥堵点改造工程、华强南路交通组织改善工程，改造面积为 27,898.79 平方米。主要工作内容包括机动车道和人行道修缮、交叉口

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
				渠化、交通设施完善、公交站改造、消火栓及雨水口改造，天桥加装电梯等。
26	福田街道办	福田街道办事处大楼及附属楼安全隐患改造工程	《关于福田街道办事处大楼及附属楼安全隐患改造工程总概算的批复》（深福发改〔2019〕456号）	建设地点：福田街道办事处大楼及附属楼。 建设内容：原室外门头翻新改造、室内原装饰的拆除、室内重新装饰、重新改造安装工程、设备购置等。
27	福田区城市管理和综合执法局	侨香路两侧园林绿化提升工程	《关于侨香路两侧园林绿化提升工程建议书的批复》（深福发改〔2019〕563号）； 《关于侨香路两侧园林绿化提升工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕277号）	建设地点：侨香路两侧。 建设内容：园建工程、结构工程、绿化工程、电气工程、给排水工程、游乐设施等配套设施。
28	福田区城市管理和综合执法局	福田区金城生态体育公园连接通道新建工程	《关于福田区金城生态体育公园连接通道新建工程建议书的批复》（深福发改〔2019〕644号）； 《关于福田区金城生态体育公园连接通道新建工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕759号）； 《建设工程规划许可证》（深福临规许字〔2020〕31号）	建设地点：白石路水质净化厂西北角。 建设内容：人行天桥工程、绿化工程、电气工程、给排水工程、监控工程及现场拆除工程。
29	福田区城市管理和综合执法局	福田区范围轨道交通10号线绿化恢复工程	《关于福田区范围轨道交通10号线绿化恢复工程建议书的批复》（深福发改〔2020〕670号）； 《关于福田区范围轨道交通10号线绿化恢复工程可行性研究报告的批复》（深福发改〔2020〕702号）	建设地点：福田区范围轨道交通10号线沿线。 建设内容：轨道交通10号线占用的道路绿化恢复与公园及绿地恢复，用地面积共163,294.30平方米。其中道路绿化恢复包括：彩田路段从皇岗彩田立交到滨河大道，及福强路段从滨河大道到国花路福田口

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
				岸，全长 7.2 公里；以及地铁工程项目部所占绿地，包括金田路绿地和福保公交站绿地，总设计面积为 111,296.14 平方米。公园及绿地恢复包括：菩提路社区公园、吉龙路社区公园以及地铁益田停车场上盖绿地（含公共卫生间一个），总设计面积为 51,998.16 平方米。
30	福田区城市管理和综合执法局	花博园红线外公共设施建设工程	《关于花博园红线外公共设施建设工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕131号）	建设地点：花博园红线外景观、永久路口、公交场站。 建设内容：由三部分组成，分别为花博园红线外公共绿化景观工程、香蜜公园三个永久路口工程、香蜜公园公交首末站建设工程，建设总面积为 25,900.05 平方米。
31	福田区城市管理和综合执法局	福田区市政垃圾站及公厕升级改造提升项目	《关于福田区市政垃圾站及公厕升级改造提升项目立项的复函》（深福发改函〔2018〕820号）；《关于福田区市政垃圾站及公厕升级改造提升项目可行性研究报告的批复》（深福发改〔2020〕241号）；《关于福田区市政垃圾站及公厕升级改造提升项目总概算的批复》（深福发改〔2020〕489号）	建设地点：福田辖区的市政垃圾站及公厕站点。 建设内容：改造范围包括 31 座垃圾站及公厕一体站、23 座独立垃圾站、22 座独立公厕站共 76 个站点。
32	福田区城市管理和综合执法局	特区成立 40 周年氛围营造项目	《关于特区成立 40 周年氛围营造项目建议书的批复》（深福发改〔2020〕175号）；《关于特区成立 40 周年氛围营造项目总概算的批复》（深福发改〔2020〕707号）	建设地点：福田辖区。 建设内容：对福田辖区内广深高速福田出入口、广深高速皇岗出口、福田高铁站、福田口岸、福田区委、市民中心北中轴、市委广场、香蜜湖、市民中心南广场建设

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
				15 个景观雕塑及农园路绿化。主要涉及园建部分、绿化部分、电气部分。
33	福田区城市管理和综合执法局	福田区景富绿地综合环境提升工程	《关于福田区景富绿地综合环境提升工程项目立项的复函》（深福发改〔2017〕801 号）；《关于福田区景富绿地综合环境提升工程可行性研究报告的批复》（深福发改〔2019〕606 号）	建设地点：深圳市福田区景田北片区。 建设内容：项目设计总面积约 11,460 平方米，由 A+B 地块组成，其中 A 地块改造面积约为 4,924 平方米，改造为绿地并建设地下车库，B 地块改造面积 6,536 平方米，包括原社区公园约 5,501 平方米、延伸至住宅门前及街道部分衔接的面积 1,035 平方米。
34	福田区城市管理和综合执法局	福田辖区社区公园功能完善工程（2020 年部分）	《关于福田辖区社区公园功能完善工程（2020 年部分）建议书的批复》（深福发改〔2020〕731 号）	建设地点：福田辖区。 建设内容：对福田区景田东路北街心公园、莲花北叶与实社区公园和景田东路南 13 号街心公园等 9 个社区公园进行改造；对益田花园出入口、翠海花园出入口和梅林一村出入口等 5 个小区主要出入口道路人行道铺装和绿化进行功能完善。工程内容包含园建工程、绿化工程、电气工程、给排水工程等。
35	福田区城市管理和综合执法局	福田保税区中心公园改造及其地下空间配套建设工程	《关于福田保税区中心公园改造及其地下空间配套建设工程建议书的批复》（深福发改〔2019〕551 号）	建设地点：福田保税区市花路和红棉道交叉口西北角。 建设内容：工程规划占地面积 14,816 平方米，绿地率约 50%。规划建设总建筑面积约 34,350 平方米（其中地下车库 30,150 平方米，地下配套 3,000 平方米，地上配套 1,200 平方米），包括（但不限于）公园绿化环境

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
				品质提升、配套设施完善、配套建筑工程、建设地下三层停车库等。
36	福田区城市管理和综合执法局	中国国际消费电子展示交易中心交通改善工程	《关于福田区建工局申请中国国际消费电子展示交易中心交通改善工程项目立项的复函》(深福发改函〔2018〕50号);《关于中国国际消费电子展示交易中心交通改善工程总概算的批复》(深福发改〔2019〕259号);《建设项目环境影响审查批复》(深福环批〔2015〕400044号)	建设地点: 中国国际消费电子展示中心道路。 建设内容: 皇岗路及笋岗西路均为城市主干道, 园区道路莲科一路为城市支路。笋岗西路为城市主干道, 设计速度为 60km/h, 本次改造路线长 320 米, 规划红线宽 40 米, 道路为双向 6 车道, 两侧设置连续的人行道。莲科一路为城市支路标准, 设计速度为 20km/h, 双向两车道, 莲科一路改造长度为 380. 米, 道路宽度为 8 米。主要包括: 道路工程、给排水工程、燃气工程、电气工程、管线迁移、交通设施工程、交通疏解等。
37	福田区城市管理和综合执法局	重要节点立体花坛营造工程(2019 年部分)	《关于重要节点立体花坛营造工程(2019 年部分)总概算的批复》(深福发改〔2019〕612 号)	建设地点: 福田辖区。 建设内容: 在福田口岸、广深港福田站等重要节点, 路段和区域, 打造立体花坛和主体花雕, 包括立交桥的现状绿化花箱和绿化植物更换、新增绿化花箱给排水系统; 重要节点营造内容包括立体花坛和主题绿雕的园建、绿化、安装。
38	福田区城市管理和综合执法局	迎改革开放 40 周年绿化品质提升项目	《关于迎改革开放 40 周年绿化品质提升项目可行性研究报告的批复》(深福发改〔2018〕584 号);《关于迎改革开放 40 周年绿化品质提升项目总概算的批复》	建设地点: 福田辖区。 建设内容: 园建工程、绿化工程、给排水工程、电气照明工程、交通疏解等。

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
	局		(深福发改〔2020〕472号)	
39	福田区城市管理和综合执法局	福田区范围轨道交通3号线三期(南延)、6号线二期绿化恢复工程	《关于福田区范围轨道交通3号线三期(南延)、6号线二期绿化恢复工程可行性研究报告的批复》(深福发改〔2020〕628号);《关于福田区范围轨道交通3号线三期(南延)、6号线二期绿化恢复工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕837号)	建设地点:福田区范围轨道交通3号线三期(南延)和6号线二期。 建设内容:主要开展道路铺装、绿化种植、廊架、园建小品、户外健身设施海绵城市项目运用、电气以及给排水等建设。
40	福田区城市管理和综合执法局	深南大道(福田段)景观照明提升项目	《区长工作会议纪要》((2018)28号);《关于深南大道(福田段)景观照明提升项目可行性研究报告的批复》(深福发改〔2018〕254号);《关于深南大道(福田段)景观照明提升项目总概算的批复》(深福发改〔2018〕396号)	建设地点:福田辖区。 建设内容:楼宇及重要节点、街区的灯光景观亮化工程。
41	福田区城市管理和综合执法局	福田区慢行系统景观照明提升工程	《2019年12月3日福田区重大项目建设指挥部城市管理治理指挥部会议纪要2》;《关于福田区慢行系统景观照明提升工程总概算的批复》(深福发改〔2019〕572号)	建设地点:福田辖区。 建设内容:拟对28条道路(50.84公里)、12座社区公园(22,700平方米)进行景观照明提升。提升内容包括景观照明设施安装,拆除和恢复路面及人行道、绿化带、公园绿化。
42	福田区城市管理和综合执法局	垃圾分类投放点及收集点升级改造工程	《关于垃圾分类投放点及收集点升级改造工程总概算的批复》(深福发改〔2019〕729号)	建设地点:福田辖区。 建设内容:对福田辖区住宅小区、城中村以及老旧小区600个垃圾分类投放点进行升级改造,并配备垃圾分类桶。
43	福田区	福华路节日	《关于福华路节日大道建设项目建议书	建设地点:福华路。

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
	城市管理和综合执法局	大道建设项目	的批复》（深福发改〔2020〕320号）	建设内容：跨街光影工程、绿植光影工程、公共交通设施改造、配套设施等工程。
44	福田区城市管理和综合执法局	华强北商圈及周边重点门户区域环境提升项目	《福田区重大项目建设指挥部城市管理局分指挥部会议纪要（5）》；《关于华强北商圈及周边重点门户区域环境提升项目总概算的批复》（深福发改〔2020〕756号）	建设地点：深南中路（上步中路至华富路段）沿线。 建设内容：改造范围为深南中路（上步中路至华富路段）沿线重点门户区域包括深圳科技大厦、中核大厦、华联大厦、华能大厦、电子科技大厦、上海宾馆及博物馆（老馆）及地铁6号线通新岭站等周边进行景观提升，改造内容包括梳理优化植物配置、增加标志性景观装置、设置市民停留休憩节点、完善街道家具等公共设施、提升地面铺装及地铁设施外观等，提升改造面积为34,209平方米。主要涉及拆除工程、园建工程、绿化工程、安装工程、水景及雕塑工程。
45	福田区城市管理和综合执法局	市民中心区域供电设备提升项目	《“追梦——改革开放再出发”大型综艺晚会工作动员会会议纪要区委领导办公会议纪要（34）》；《市民中心区域供电设备提升项目决算审核报告》（深丰浩达审报〔2020〕32号）	建设地点：市民中心。 建设内容：对市民中心区域供电设备进行提升改造。
46	福田区城市管理和综合执法局	深圳市生活垃圾分类科普教育（福田）基地项目总概算的批复》（深福发改〔2021〕33号）；《国有土地使用证》	《关于深圳市生活垃圾分类科普教育（福田）基地项目总概算的批复》（深福发改〔2021〕33号）；《国有土地使用证》	建设地点：香蜜公园东侧。 建设内容：对香蜜公园东侧原有建筑进行装修改造，总建筑面积1,806.90平方米，

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
	综合执法局	田)基地项目	(深地合字(2017)66038号);《建设用地规划许可证》(深规土许ZS-2015-0087号);《建设工程规划许可证》(深规划资源建许字FT-2020-0084号);《建筑工程施工许可证》(深福建施函(2020)64号)	分为地上一层及地下一层。主要内容包括室内拆除、结构加固、场地改造、内部装修装饰、加装软硬件等。
47	莲花街道办	莲花街道景田北街“一路一街”工程	《关于莲花街道景田北街“一路一街”工程建议书的批复》(深福发改〔2019〕645号);《关于莲花街道景田北街“一路一街”工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕181号)	建设地点:景田北街。 建设内容:园建绿化改造(含广场铺装、运动场铺装、人行道铺装、道牙路缘、特色树池、绿道修缮、木平台、绿化提升、水景工程),配套工程(含建筑立面改造、店招改造、公交候车亭改造、自行车停车桩、导视系统、坐凳、特色logo、广场雕塑、特色小品、特色户外家具、垃圾箱、特色场地器材、特色logo),安装工程(包括电气工程、灯光照明、监控系统、广播系统、消防系统、给排水系统)及街区智慧系统等。
48	南园街道办	南园街道东园路美食特色街(一路一街)工程	《关于南园街道东园路美食特色街“一路一街”工程确认立项的复函》(福田区发展和改革局2019年10月9日);《关于南园街道东园路美食特色街(一路一街)工程总概算的批复》(深福发改〔2019〕727号)	建设地点:东园路南北两侧。 建设内容:该项目对东园路南北两侧沿街人行道铺装、节点建筑立面、门店招牌、街区城市家具和景观绿化等进行设计提升,优化营商环境,展现街区文化,开展宜业宜游“美食特色街”建设。东园路道路全长825米,巴登街南段120米,场地硬质铺装工程2,3573平方米,改造建筑立面10,430平方米。

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
49	沙头街道办	沙头街道新洲路西侧提升工程	《区长工作会议纪要（2019 年 65 号）》； 《区长工作会议纪要（2019 年 195 号）》； 《关于沙头街道新洲路西侧提升工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕198 号）	建设地点：北起福民路与新洲路交叉口，南至福荣路至新洲路交叉口。 建设内容：福民路至福荣路沿街建筑外立面装修改造、灯光亮化、新洲路西侧段绿化种植、景观设施、给排水工程。
50	福田区建筑工务署	中山大学附属第八医院（深圳福田）生物实验室项目	《关于中山大学附属第八医院（深圳福田）生物实验室项目建议书的批复》（深福发改〔2020〕88 号）；《关于中山大学附属第八医院（深圳福田）生物实验室项目可行性研究报告的批复》（深福发改〔2020〕191 号）；《关于中山大学附属第八医院（深圳福田）生物实验室项目总概算的批复》（深福发改〔2020〕272 号）	建设地点：深圳市福田保税区生物医药产业园（海虹道一号综合信兴仓储 1 栋房屋）第四层。 建设内容：中山大学附属第八医院（深圳福田）生物实验室建设项目分两部份，第一部分为装修工程，拟对项目进行装修改造，建设内容和规模包括实验室装修工程及安装工程，项目建筑面积为 7,584 平方米（其中：动物饲养室 1,295 平方米，动物实验室 252 平方米，库房辅助区 300 平方米，光刻芯片实验室 170 平方米，细胞实验室 540 平方米，BSL-2 实验室 100 平方米，普通实验区及公共实验区 2,800 平方米，办公区 172 平方米）；第二部分为科研设备购置。
51	福田区建筑工务署	安托山公园生态公园项目	《关于深圳市安托山公园生态公园项目建议书的批复》（深福发改〔2015〕302 号）	建设地点：安托山公园生态公园。 建设内容：包括绿化园地、园路及铺装场地、管理建筑、游览、休憩、服务、公共建筑、山体修复、山顶生态建筑、绿化配套、照明工程及停车场等。
52	福田区	侨香三道（安	《关于区建工局申请侨香三道（安托山	建设地点：深圳市福田区安托山片区。

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
	建筑工 务署	托山一路至 安托山四路） 干线管廊、安 托山二路（侨 香三道至侨 香四道）支线 （缆线）管廊 项目	一路至安托山四路）干线管廊、安托山二路（侨香三道至侨香四道）支线（缆线）管廊项目立项的复函》（深福发改函〔2018〕116号）；《关于侨香三道（安托山一路至安托山四路）干线管廊、安托山二路（侨香三道至侨香四道）支线（缆线）管廊项目总概算的批复》（深福发改〔2020〕364号）	建设内容：安托山片区侨香三道规划干线综合管廊，长度约 423.6m，采用三舱断面；安托山二路规划缆线管廊，长度约 158m，采用双舱断面进行建设。建设内容主要包括管廊主体结构工程、岩土工程、入廊管线工程、管廊附属工程（含通风、消防、排水工程）、管廊电气工程、弱电工程、燃气工程、管线迁改工程等。
53	福田区 建筑工 务署	莲塘尾片区 市政道路二 期工程	《关于莲塘尾片区市政道路二期工程项目建议书的批复》（深福发改〔2015〕232号）；《关于莲塘尾片区市政道路二期工程可行性研究报告的批复》（深福发改〔2018〕428号）；《关于莲塘尾片区市政道路二期工程总概算的批复》（深福发改〔2019〕104号）	建设地点：项目起点位于香环立交的东侧，终点顺接莲塘尾二路。 建设内容：包括道路工程、桥梁工程、绿化工程、给排水工程、交通设施工程、照明工程、岩土支护工程、交通疏解工程等。
54	福田区 建筑工 务署	安托山四路 （侨香三道 至侨香四 道）、侨香三 道（安托山一 路至安托山二 路）市政工程	《关于安托山四路（侨香三道至侨香四道）、侨香三道（安托山一路至安托山二路）市政工程项目建议书的批复》（深福发改〔2017〕95号）；《关于安托山四路（侨香三道至侨香四道）、侨香三道（安托山一路至安托山二路）市政工程总概算的批复》（深福发改〔2019〕216号）	建设地点：安托山四路（侨香三道至侨香四道）规划道路等级为城市支路，双向四车道，道路全长 80 米，红线宽 25 米；侨香三道（安托山一路至安托山二路）规划道路等级为城市次干路，双向六车道，道路全长 130 米，红线宽 40 米。 建设内容：包括场平工程、交通疏解工程、道路工程、岩土工程、交通工程、箱涵工程、绿化工程、给排水工程、电气工程、燃气工程等。
55	福田区	安托山二路	《关于安托山二路（侨香三道至侨香四	建设地点：安托山二路（侨香三道至侨香

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
	建筑工务署	(侨香三道至侨香四道)、侨香三道(安托山二路至安托山四路)、侨香四道(安托山二路至安托山四路)市政工程项目建议书的批复》(深福发改〔2017〕96号);《关于安托山二路(侨香三道至侨香四道)、侨香三道(安托山二路至安托山四路)、侨香四道(安托山二路至安托山四路)市政工程总概算的批复》(深福发改〔2019〕248号)		四道),规划道路等级为城市支路,双向四车道,道路全长126.92米,红线宽30米;侨香三道(安托山二路至安托山四路),规划道路等级为城市次干路,双向六车道,道路全长274.08米,红线宽40米;侨香四道(安托山二路至安托山四路),规划道路等级为城市支路,双向四车道,道路全长242.46米,红线宽25米。 建设内容:包括场平工程、交通疏解工程、道路工程、岩土工程、交通工程、箱涵工程、绿化工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、交通监控工程、管线迁改工程等。
56	福田区建筑工务署	福田保税区海关基础设施升级改造工程	《关于福田保税区海关基础设施升级改造工程项目建议书的批复》(深福发改〔2021〕181号)	建设地点:福田保税区海关监管区域。 建设内容:新建建筑面积约9,388.68平方米,新建道路面积约为11,236平方米,改造道路面积约为15,300平方米,拆除建筑面积约为3,600平方米,拆除构筑物约2,900平方米,新建绿化区域约1,864平方米。
57	福田区建筑工务署	福田中心区交通设施及空间环境综合提升工程	《关于福田中心区交通设施及空间环境综合提升工程概算审核的批复》(深福发改〔2019〕433号)	建设地点:福田中心区范围,即滨河大道—新洲路—红荔路—皇岗路围合而成的区域,面积约5.3平方千米,道路总长约44.3km。 建设内容:交通组织改善、现状机动车道及人行道改造、建设智慧设施、自行车专

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
				用道系统和风雨连廊等。主要涉及道路工程、交通工程、绿化景观工程、交通疏解工程、市政管线工程以及相关配套工程。
58	福田区建筑工务署	深圳金融科技研究院建设工程	《关于福田金融科技大厦建设工程建议书的批复》（深福发改〔2020〕226号）；《关于深圳金融科技研究院建设工程可行性研究报告的批复》（深福发改〔2020〕724号）；《关于深圳金融科技研究院建设工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕847号）	建设地点：福田中心区彩田南路和福华三路交界处。 建设内容：建设用地面积 3,523 平方米，总建筑面积为 16,503.09 平方米。其中地上面积 62,503.12 平方米，地下建筑面积 13,999.97 平方米，建筑总高度暂定 199.75 米。主要内容包括原用地范围内建筑物拆除；地上 41 层，内设教育培训用房、办公用房、办公辅助用房、教育科研用房、教育科研辅助用房、公用设施用房、生活服务用房等；地下 4 层，包括地下停车库、设备用房、生活服务用房、人防区域等。
59	福田区建筑工务署	桂花路都市公园带工程	《关于核定桂花路都市公园带工程项目总概算的通知》（深福发改〔2011〕272号）	建设地点：桂花路都市公园。 建设内容：绿化工程、园建工程、给排水、电气、10KV 架空线路改电缆、公厕等。
60	福田区建筑工务署	2020 公共雕塑工程项目	《关于 2020 年公共雕塑工程项目建议书的批复》（深福发改〔2020〕542 号）；《关于 2020 年公共雕塑工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕813 号）	建设地点：福田区中心公园西北角。 建设内容：“追梦”主题雕塑一座，尺寸约为高度 7.9 米、长度 30 米，材质为不锈钢，配套雕塑基础及灯光水景等。
61	福田区建筑工务署	梅林绿道地质灾害隐患点治理项目（2020 年）	《关于梅林绿道地质灾害隐患点治理项目（2020 年）总概算的批复》（深福发改〔2020〕260 号）	建设地点：梅林绿道水库段 48 号、50 号、68 号、84 号边坡，梅林水库二线 65 号、102 号边坡，二线公路西侧 118 号、122 号路灯杆北侧边坡，边坡治理面积为 8,420

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
				平方米。 建设内容：清除坡面松散岩土体和坡面植被、土石方削坡、边坡锚杆支护、钢筋砼格构梁、基础梁、压顶梁、生态袋绿化、坡顶截水沟、坡脚排水沟、跌水踏步、消能池、修复围网、砍伐乔木、土石方清运等工程。
62	福田区建筑工务署	深福保综合服务中心城市更新文体贡献用地项目	《关于深福保综合服务中心城市更新文体贡献用地项目建议书的批复》（深福发改〔2019〕704号）；《深圳市规划和自然资源局准予行政许可决定书》（67A-202000128）；《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第440304202000013号）	建设地点：福田区红花路与兰花道交汇处。 建设内容：总建筑面积10,800平方米，其中地上四层共4,800平方米，地下三层共6,000平方米。主要建设内容包括展览馆、运动休闲馆、多功能厅、配套商业及办公用房、地下停车库等。
63	福田区建筑工务署	深圳中心公园改造提升一期工程	《关于深圳中心公园改造提升一期工程建议书的批复》（深福发改〔2020〕883号）	建设地点：深圳中心公园。 建设内容：建设空中景观连廊、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）等设施，以及园林工程、绿化工程、智慧公园系统、沿河亲水景观等。
64	金融工作局	深圳金融文化中心建设工程	《关于深圳金融文化中心建设工程项目建议书的批复》（深福发改〔2020〕571号）；《深圳市规划和自然资源局准予行政许可决定书》（67A-202000300）	建设地点：福田区深南大道香蜜湖段北侧。 建设内容：总建筑面积48,000平方米，其中地上建筑面积28,000平方米、地下建筑面积20,000平方米，包括金融博物馆平台约27,000平方米、金融交易平台约6,000平方米、金融国际交流平台15,000平方米、

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
				配套绿化及道路广场等。
65	福田区政府物业管理中心	2018 年购置深业中城项目	《关于下达 2018 年购置深业中城等项目 2018 年区政府投资计划的通知》(深福发改〔2018〕567 号)	建设地点：福田区红荔西路与农园路交汇处。 建设内容：总占地面积约 3.9 万平方米，总建筑面积约 35 万平方米，项目为涵盖商业、酒店、办公、公寓、住宅等物业类型为一体的都市综合体项目。
66	福田区政府物业管理中心	2017 年购置泰然立城 A、B 栋项目	《关于下达 2017 年购置泰然立城 A、B 栋等项目 2017 年区政府投资计划的通知》(深福发改〔2017〕402 号)	建设地点：福田区车公庙泰然天安科技园内。 建设内容：A 塔 3-28 层（第 9 层及 20 层为避难层），建筑面积 41,056.95 平方米；B 塔 3-6 层，建筑面积 6,879.12 平方米，合计建筑面积 47,936.07 平方米，用于产业用房。
67	福田区政府物业管理中心	博今商务广场 A 座 29-51 层改造工程	《福田区发展和改革局关于博今商务广场 A 座 29-51 层改造工程总概算的批复》(深福发改〔2021〕549 号)	建设地点：福田区沙头街道车公庙泰然七路 1 号博今商务广场 A 座 29 层至 51 层。 建设内容：博今商务广场 A 座 29 层至 51 层，建筑面积 44,305.07 平方米，项目主要包括结构加固、装修施工、设备购置以及其他相关配套服务等。
68	福田区政府物业管理中心	安托山总部大厦活动中心改造工程	《福田区发展和改革局关于安托山总部大厦活动中心改造工程总概算的批复》(深福发改〔2021〕515 号)	建设地点：福田区安托山六路与北环交汇处安托山总部大厦西侧广场。建设内容：新建一座两层钢框架结构活动中心，建筑面积 3,101.11 平方米，建筑高度 10.40 米。主要建设内容包括：土建工程、幕墙工程、装饰工程、暖通工程、消防工程、给排水

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
				工程、燃气工程、室外工程、强电工程、弱电工程。
69	福田区政府物业管理中心	安托山总部大厦外观改造工程	《福田区发展和改革局关于安托山总部大厦外观改造工程总概算的批复》（深福发改〔2021〕458号）	建设地点：福田区安托山六路与北环交汇处安托山总部大厦内。建设内容：拟对安托山总部大厦A栋和C栋外观进行改造，改造立面总面积54,497.45平方米，其中A座为一类高层研发大楼，地上39层，建筑高度186.80米，幕墙高度186.95米，改造立面面积37,356.48平方米；C座为一类高层综合楼，地上为21层，建筑高度104.90米，幕墙高度105.05米，改造立面面积17,140.97平方米，塔楼玻璃采用超白半钢化光伏玻璃。主要建设内容包括：原有幕墙拆除、玻璃幕墙、氟碳喷涂铝板、氯碳喷涂铝板雨棚、梭型百叶、氟碳喷涂穿孔铝板、后补埋件等。
70	福田区政府物业管理中心	安托山总部大厦内部改造工程	《福田区发展和改革局关于安托山总部大厦内部改造工程总概算的批复》（深福发改〔2021〕475号）	建设地点：福田区安托山六路与北环交汇处安托山总部大厦内。建设内容：拟对A座、B座、C座3栋建筑进行内部改造，总用地面积18,086.83平方米，总建筑面积175,485平方米，其中地上建筑面积130,485平方米，地下建筑面积45,000平方米。其中A座地上39层，建筑高度179.25米；B座地上33层，建筑高度118.30米；C座地上为21层，建筑高度97.35米。
71	华富街	华富街道田	《关于华富街道田面村福田河生态艺术	建设地点：田面村福田河生态艺术街区。

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
	道办	面村福田河生态艺术街区建设工程	街区建设工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕84号);《关于对“华富街道田面村福田河生态艺术街区建设工程”进行工程质量、安全监督登记的通知》(深福建施函〔2020〕46号)	建设内容: 园林景观、楼栋立面刷新市政工程、市容市貌、路面改造、地面铺装等。
72	华富街道办	福田区主要道路临街建筑和老旧小区建筑立面刷新工程-华富街道	《关于福田区主要道路临街建筑和老旧小区建筑立面刷新项目可行性研究报告的批复》(深福发改〔2019〕253号);《关于福田区主要道路临街建筑和老旧小区建筑立面刷新项目总概算的批复》(深福发改〔2019〕269号)	建设地点: 福田区华富街道。 建设内容: 立面抹灰层拆除、修补、抹灰面油漆、围墙钢栏刷油漆、围墙基础刷油漆、围墙钢栏刷氟碳涂料、围墙基础刷氟碳涂料、外墙空调架、门楣招牌整改等。
73	华强北街道办	华强北国际科技时尚文化特色街试点工程	《关于华强北国际科技时尚文化特色街试点工程项目建议书的批复》(深福发改函〔2019〕552号);《关于华强北国际科技时尚文化特色街试点工程可行性研究报告的批复》(深福发改〔2019〕581号);《关于华强北国际科技时尚文化特色街试点工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕1号);《关于对“华强北国际科技时尚文化特色试点工程”进行工程质量、安全监督登记的通知》(深福建施函〔2020〕33号)	建设地点: 华强北商圈区域。 建设内容: 室外广场铺装改造 21,999.81 平方米、建筑立面改造 45,085.72 平方米, 以及节点绿化、园林家具小品工程、照明工程、室外配套水电工程等。
74	华强北街道办	华强北街道政务服务大厅(信访大厅)建设改造	《关于华强北街道政务服务大厅(信访大厅)建设改造工程总概算的批复》(深福发改〔2020〕548号);《建筑工程施工许可证》(序列号 2020-2081)	建设地点: 赛格科技园三栋东一楼。 建设内容: 华强北街道政务服务大厅(信访大厅)前台综合窗口区域(包括办证、信访接访、劳资纠纷接访、城管执法审批

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
		工程		资料收集、派出所办证)、市民办事等候区域、后台综合审批区域、档案资料室、自助办证区域、母婴室、会议室、信访调解室、劳资纠纷调解室等建设；政务服务大厅相关设备采购；政务服务大厅外立面装修改造及门口绿化改造等，项目室内建筑1,205平方米。

注：

1. 根据《福田区政府投资全过程管理办法》（福田区人民政府 2019 年 12 月 20 日）第二章第七条：符合以下情形的项目，可免于项目可行性研究报告审批，直接申报初步设计和概算并增加项目可行性研究的内容：（一）总投资（匡算或估算）5,000 万元以下的项目；（二）单纯装修装饰、设备购置、房屋购置、维修改造、绿化提升以及公交停靠站、交通安全设施、城市照明等建设项目；（三）投资补助类项目；（四）上级文件明确规定可免于编制可行性研究报告的项目。

2. 根据《深圳市建设项目环境影响评价审批和备案管理名录（2021 年版）》的通知（深环规〔2020〕3 号）第六条：建设内容不涉及主体工程的改建、扩建项目，其环境影响评价类别按照改建、扩建的工程内容确定。不涉及新增用地、不增加污染物排放种类和数量且基本不产生生态环境影响的改建项目，无需实施建设项目环境影响评价审批或者备案。

3. 根据《建筑施工许可管理办法》（住房和城乡建设部令第 18 号）第二条：工程投资额在 30 万元以下或者建筑面积在 300 平方米以下的建筑工程，可以不申请办理施工许可证。省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门可以根据当地的实际情况，对限额进行调整，并报国务院住房城乡建设主管部门备案。按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程，不再领取施工许可证。

4. 根据《（深圳）福田区机械式立体停车设施管理实施细则（试行）》（福府办规〔2020〕3 号）第十五条：按照特种设备类申报的，无需办理用地规划、工程规划、环评以及施工等许可手续，但应当办理特种设备施工告知，并同步申请质量和安全监督登记或安全生产备案后进行施工。

5. 根据《深圳市政府投资道路工程简化审批流程实施方案（试行）的通知》（深交〔2016〕323 号）第二条：主要措施（一）简化立项，提前开展前期工作：对列入国民经济中长期发展规划、综合交通中长期发展规划和市政府年度固定资产投资计划或经市政府常务会议批准的其他有关规划中明确的道路建设项目视同已立项，免除项目建议书审批程序，项目单位（包括项目建设单位或建设单位委托的项目法人单位、代建单位等）直接开展各项前期工作。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1. 国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

- 《关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》（财预〔2021〕110号）；
- 《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）；
- 《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）；
- 《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；
- 《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）；
- 国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

2. 深圳市有关法规、政策文件：

- 《深圳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》；
- 《福田“十四五”规划和2035年远景目标的建议》；
- 深圳市的其他相关法规、政策文件。

3. 其他有关资料:

- 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版、2006年）；
- 有关的其他资料。

（二）项目总投资

根据各子项目的相关文件（以下简称“情况文件”），本项目开发建设总成本为 1,866,070 万元，详细数据如下表所示：

表 2-1 项目开发建设总投资表

单位：人民币万元

序号	具体项目明细	项目总概算
1	新洲路路面局部修缮及慢行系统提升工程	31,856
2	彩田路交通与空间环境综合提升工程	29,325
3	梅林片区道路整体维修工程	29,103
4	红荔路交通与空间环境综合提升工程	72,607
5	金田路路面局部修缮及慢行系统提升工程	9,007
6	上步路交通与空间环境综合提升工程	20,482
7	福强路（彩田路-金田路段）交通与空间环境综合提升工程	12,890
8	八卦岭片区道路局部维修工程	13,794
9	白沙岭和红荔片区交通综合整治工程	3,303
10	景田北片区交通综合整治工程	4,164
11	福田保税区新洲路南延（桂花路西延连接新洲路）工程	6,920
12	园岭片区交通综合整治工程	4,047
13	上梅林东片区交通综合整治工程	3,910
14	莲花村片区交通综合整治工程	2,650
15	下梅林西片区交通综合整治工程	4,408
16	农科片区交通综合整治工程	4,430

序号	具体项目明细	项目总概算
17	石厦片区交通综合整治工程	4,284
18	车公庙片区交通综合整治工程	2,008
19	滨河西片区交通综合整治工程	3,277
20	滨河东片区交通综合整治工程	2,211
21	中航天桥及周边空中慢行系统工程	4,067
22	福田区香蜜湖路隔音屏新建工程	1,282
23	深高片区交通综治提升工程	2,658
24	2018 年福田区道路品质提升工程（二期）	8,407
25	2019 年交通拥堵综合治理项目	3,784
26	福田街道办事处大楼及附属楼安全隐患改造工程	1,676
27	侨香路两侧园林绿化提升工程	4,078
28	福田区金城生态体育公园连接通道新建工程	1,983
29	福田区范围轨道交通 10 号线绿化恢复工程	12,202
30	花博园红线外公共设施建设工程	2,639
31	福田区市政垃圾站及公厕升级改造提升项目	20,464
32	特区成立 40 周年氛围营造项目	2,535
33	福田区景富绿地综合环境提升工程	18,259
34	福田辖区社区公园功能完善工程（2020 年部分）	4,496
35	福田保税区中心公园改造及其地下空间配套建设工程	20,000
36	中国国际消费电子展示交易中心交通改善工程	2,498
37	重要节点立体花坛营造工程（2019 年部分）	4,337
38	迎改革开放 40 周年绿化品质提升项目	16,081
39	福田区范围轨道交通 3 号线三期（南延）、6 号线二期绿化恢复工程	10,606
40	深南大道（福田段）景观照明提升项目	29,313
41	福田区慢行系统景观照明提升工程	4,014
42	垃圾分类投放点及收集点升级改造工程	4,257
43	福华路节日大道建设项目	9,024
44	华强北商圈及周边重点门户区域环境提升项目	5,292
45	市民中心区域供电设备提升项目	1,018
46	深圳市生活垃圾分类科普教育（福田）基地项目	2,734

序号	具体项目明细	项目总概算
47	莲花街道景田北街“一路一街”工程	3,675
48	南园街道东园路美食特色街（一路一街）工程	4,170
49	沙头街道新洲路西侧提升工程	3,860
50	中山大学附属第八医院（深圳福田）生物实验室项目	17,330
51	安托山公园生态公园项目	48,446
52	侨香三道（安托山一路至安托山四路）干线管廊、安托山二路（侨香三道至侨香四道）支线（缆线）管廊项目	9,474
53	莲塘尾片区市政道路二期工程	9,995
54	安托山四路（侨香三道至侨香四道）、侨香三道（安托山一路至安托山二路）市政工程	2,879
55	安托山二路（侨香三道至侨香四道）、侨香三道（安托山二路至安托山四路）、侨香四道（安托山二路至安托山四路）市政工程	10,846
56	福田保税区海关基础设施升级改造工程	4,992
57	福田中心区交通设施及空间环境综合提升工程	140,000
58	深圳金融科技研究院建设工程	116,302
59	桂花路都市公园带工程	4,444
60	2020 公共雕塑工程项目	3,494
61	梅林绿道地质灾害隐患点治理项目（2020 年）	1,253
62	深福保综合服务中心城市更新文体贡献用地项目	14,524
63	深圳中心公园改造提升一期工程	79,796
64	深圳金融文化中心建设工程	141,090
65	2018 年购置深业中城项目	423,000
66	2017 年购置泰然立城 A、B 栋项目	254,000
67	博今商务广场 A 座 29-51 层改造工程	18,855
68	安托山总部大厦活动中心改造工程	3,368
69	安托山总部大厦外观改造工程	12,915
70	安托山总部大厦内部改造工程	58,948
71	华富街道田面村福田河生态艺术街区建设工程	4,075
72	福田区主要道路临街建筑和老旧小区建筑立面刷新工程—华富街道	2,949
73	华强北国际科技时尚文化特色街试点工程	8,082
74	华强北街道政务服务大厅（信访大厅）建设改造工程	928

序号	具体项目明细	项目总概算
	合计	1,866,070

注：

1.上述项目总投资来源于项目情况文件及与项目单位的沟通结果，暂未考虑建设期利息、债券发行费用、债券发行登记费和债券还本付息服务费等。

2.根据项目单位反馈，部分项目的总投资在考虑工程实际支付计划的情况下，与项目概算批复金额稍有调整。

本项目拟通过财政资金和发行专项债券的方式进行融资，其中财政资金投入比例不低于调整后总投资的 20%，截至 2020 年底累计投入财政资金约 727,436 万元；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筹集。本项目已于 2020 年通过发行专项债券筹集资金合计约 173,638 万元¹（已发行债券资金融资平衡已通过前期发行方案安排，本调整方案暂不考虑），已于 2021 年 5 月（本期）通过发行专项债券筹集资金 126,900 万元。

本期债券利率按照实际发行票面利率，即 3.68%进行测算。经重新测算，本项目的总投资额调整为 1,882,525 万元，具体如下表所示：

表 2-2 项目总投资构成表

单位：人民币万元

项目	金额
建设投资	1,866,070
建设期利息	16,345
债券发行费用	109.64
还本付息服务费	0.82
项目总投资	1,882,525

注：

¹ 根据各子项目目前债券资金使用安排统计，实际使用过程中可能会有调整。

1. 债券发行费用包括发行费和发行登记服务费；分别暂按发行债券金额的万分之八和十万分之六进行测算；此外还本付息服务费为还本付息金额的十万分之五。
2. 由于本调整方案数据取整呈现，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。

（三）建设期资金使用计划

本项目建设期持续至 2025 年底，截至 2020 年底已完成投资以及后续年度的综合建设进度分别为 47.87%、16.23%、16.62%、11.33%、7.70%和 0.25%。结合各子项目建设投资规模及建设进度，本项目总体的资金使用计划如下表所示：

本项目建设期持续至 2025 年底，截至 2020 年底已完成投资以及后续年度的综合建设进度分别为 46%、17%、19%、13%、4%和 1%。

结合各子项目建设投资规模及建设进度，项目总体的资金使用计划如下表所示：

表 2-3 建设期投资安排表

单位：人民币万元

项目	截至 2020 年底	2021	2022	2023	2024	2025	合计
深圳市（福田区）产业园区基础设施项目	901,074	305,598	312,838	213,312	144,980	4,723	1,882,525

（四）资金筹措方案

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。财政资金投入比例不低于调整后总投资的 20%，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方式筹集。本项目已于 2020 年通过发行专项债券筹集资金合计约 173,638 万元，已于 2021 年 5 月（本期）通过发行专项债券筹集资金 126,900 万元。专项债券发行情况如下表所示：

表 2-4 专项债券发行计划

单位：人民币万元

发行年度	发行金额	期限
2020	173,638	7年、15年
2021年5月	126,900	15年

（五）建设期资金平衡方案

本项目建设期资金平衡情况详见表见下表：

表 2-5 建设期资金平衡方案

单位：人民币万元

年度	截至 2020 年底	2021	2022	2023	2024	2025	合计
资金筹措							
财政资金	727,436	178,698	312,838	213,312	144,980	4,723	1,581,987
债券发行	173,638	126,900	—	—	—	—	300,538
加：上年留存资金	—	—	—	—	—	—	—
合计	901,074	305,598	312,838	213,312	144,980	4,723	1,882,525
资金使用							
建设资金使用金额合计	901,074	305,598	312,838	213,312	144,980	4,723	1,882,525
资金余额 (资金筹措—资金使用)	—	—	—	—	—	—	—

三、项目预期收益与成本费用测算

（一）项目运作模式

本项目分别由市交通运输局福田管理局、福田区金融工作局、福田区建筑工务署、福田区城市管理和综合执法局、福田区政府物业管理中心、华富街道办、华强北街道办、福田街道办、莲花街道办、南园街道办、沙头街道办等单位负责实施。

（二）预期运营收益

本项目实施后，能够进一步提升福田区交通设施及空间环境，加大区属优质产业及研发用房供应，为福田区招商引资创造更好的条件。总体来看，本项目完成后，将对区域经济增长带来积极影响，区政府拟安排泰然立城产业用房租金收入作为专项债券的还款来源，具体如下：

1. 预期运营收入

泰然立城位于深圳市福田区泰然四路与泰然七路交汇处，共分 A、B 两栋，其中 A 栋地上 28 层、地下 2 层，B 栋地上 28 层、地下 2 层，用途包括商业、办公和配套，总建筑面积 101,546.06 平方米。

（1）出租单价

参考深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司于

2020年12月21日出具的房地产咨询报告《深圳市福田区深业泰然立城A栋、B栋共60套房地产市场租金水平咨询》(广衡咨字[2021]第SF010ZFA001号)(以下简称“咨询报告”),建议的出租单价详情见下表:

表 3-1 《咨询报告》建议的出租单价

单位:平方米、元/平方米/月

泰然立城 A 栋	出租面积	用途	单价	泰然立城 B 栋	出租面积	用途	单价
地下 2 层	3,252.44	商业	100-160	地下 2 层	1,868.79	商业	100-160
地下 1 层	3,310.16	商业	125-200	地下 1 层	1,361.85	商业	125-200
1 层	848.3	商业	250-400	1 层	758.33	商业	250-400
2 层	733.43	商业	150-250	2 层	695.4	商业	150-200
3 层	1,575.33	商业	150-200		456.57	产业研究用房	150
4 层	1,140.48	商业	150-180	3 层	462.68	商业	150-200
	630.21	产业研究用房	160		767.12	产业研究用房	160
5 层	1,776.42	产业研究用房	161	4 层	1,302.41	产业研究用房	160
6 层	1,839.15	产业研究用房	162	5 层	2,191.53	产业研究用房	161
7 层	1,839.15	产业研究用房	163	6 层	2,177.40	产业研究用房	162
8 层	1,824.74	产业研究用房	164	7 层	2,156.22	产业研究用房	164
10 层	1,741.07	产业研究用房	166	8 层	2,081.78	产业研究用房	165
11 层	1,741.07	产业研究用房	167	10 层	2,081.78	产业研究用房	166
12 层	1,828.86	产业研究用房	168	11 层	2,081.78	产业研究用房	167
13 层	1,829.65	产业研究用房	169	12 层	2,150.02	产业研究用房	168
14 层	1,829.65	产业研究用房	170	13 层	2,150.76	产业研究用房	169
15 层	1,828.86	产业研究用房	171	14 层	2,150.02	产业研究用房	170
16 层	1,829.65	产业研究用房	172	15 层	2,150.76	产业研究用房	171

泰然立城 A 栋	出租面积	用途	单价	泰然立城 B 栋	出租面积	用途	单价
17 层	1,828.86	产业研究用房	173	16 层	2,150.76	产业研究用房	172
18 层	1,829.65	产业研究用房	174	17 层	2,150.76	产业研究用房	173
19 层	1,829.65	产业研究用房	175	18 层	2,021.77	产业研究用房	175
21 层	1,724.00	产业研究用房	177	19 层	2,020.40	产业研究用房	176
22 层	1,721.10	产业研究用房	178	21 层	2,020.40	产业研究用房	177
23 层	1,721.10	产业研究用房	179	22 层	1,850.76	产业研究用房	178
24 层	1,586.39	产业研究用房	180	23 层	1,848.09	产业研究用房	179
25 层	1,584.08	产业研究用房	181	24 层	548.43	产业研究用房	180
26 层	1,584.08	办公	182		1299.66	办公	180
27 层	1,584.08	办公	183	25 层	1,848.09	办公	181
28 层	1,408.99	办公	184	26 层	1,721.56	办公	182
-	-	-	-	27 层	1718.92	办公	183
-	-	-	-	28 层	1,500.66	办公	184
小计	49,800.60	-	-	小计	51,745.46	-	-

本调整方案中，2022 年出租单价以《咨询报告》为基础，并考虑到福田对入驻企业的产业用房支持政策及其连贯性，商业部分单价按照《咨询报告》建议租金范围的下限与上限的平均数暂估，产业用房单价按照《咨询报告》建议租金的 85%暂估，办公按照《咨询报告》建议租金暂估，租金单价考虑每 3 年上涨 3%。

（2）空置率

参考《咨询报告》，2020 年二季度深圳全市办公用房空置率约 20.9%，参考第一太平戴维斯、链家相关数据，2020

年第三季度福田区写字楼空置率约 23.2%²。本调整方案测算中，结合泰然立城所处核心地段及周边配套，并考虑装修免租等因素影响，2022 年空置率暂按 35%考虑，2023 年-2024 年空置率分别按 20%、17.5%考虑，2025 年及以后年度空置率保持 15%不变。

调整后，用于本项目专项债券还款来源的泰然立城租金收入测算详见下表。

² 详见链接 <http://sz.goufang.com/zixun/3310.html>

表 3-2 用于本期专项债券收入测算表

单位：人民币万元

项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
泰然立城 A、B 栋租金	12,160	14,967	15,434	16,379	16,379	16,379	16,871	16,871
其中：空置率	35%	20%	17.5%	15%	15%	15%	15%	15%
租金涨幅	—	—	—	3%	—	—	3%	—

项目	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
泰然立城 A、B 栋租金	16,871	17,377	17,377	17,377	17,898	17,898	4,474	234,711
其中：空置率	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	—
租金涨幅	—	3%	—	—	3%	—	—	—

注：本期债券已于 2021 年 5 月发行成功，2036 年收入按照 3 个月计算。

（三）财务费用

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，还本付息情况表见表 3-3 本期专项债券还本付息表。

债券利率按照实际发行票面利率，即按 3.68%进行测算；债券发行费用包括发行费和发行登记服务费；分别暂按发行债券金额的万分之八和十万分之六点四进行测算；此外还本付息服务费为还本付息金额的十万分之五。

表 3-3 本期专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
期初专项债券余额	-	126,900	126,900	126,900	126,900	126,900	126,900	114,210
本期专项债券发行	126,900	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	2,335	4,670	4,670	4,670	4,670	4,670	4,436	3,969
本期还款	2,335	4,670	4,670	4,670	4,670	4,670	17,126	16,659
其中：还本	-	-	-	-	-	-	12,690	12,690
付息	2,335	4,670	4,670	4,670	4,670	4,670	4,436	3,969
期末专项债券余额	126,900	126,900	126,900	126,900	126,900	126,900	114,210	101,520

年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
期初专项债券余额	101,520	88,830	76,140	63,450	50,760	38,070	25,380	12,690	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	126,900
利息支出	3,502	3,035	2,568	2,101	1,634	1,167	700	233	49,034
本期还款	16,192	15,725	15,258	14,791	14,324	13,857	13,390	12,923	175,934
其中：还本	12,690	12,690	12,690	12,690	12,690	12,690	12,690	12,690	126,900
付息	3,502	3,035	2,568	2,101	1,634	1,167	700	233	49,034
期末专项债券余额	88,830	76,140	63,450	50,760	38,070	25,380	12,690	-	-

注：本期专项债券于 2021 年 5 月发行，半年付息一次，还本方式采用最后 10 年每年还 10%。

(四) 税费

根据国家税务总局 2016 年 3 月 31 日公布的《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号) 相关规定, 小规模纳税人出租不动产, 按照以下规定缴纳增值税: 单位和个体工商户出租不动产 (不含个体工商户出租住房), 按照 5% 的征收率计算应纳税额。本调整方案中租金收入按照 5% 计算缴纳增值税。

附加税: 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。

房产税: 根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国务院令 第 588 号), 依照房产租金收入计算缴纳的, 税率为 12%。

土地使用税: 根据《深圳市地方税务局关于调整我市城镇土地使用税纳税等级范围的公告》(深圳市地方税务局公告 2017 年第 3 号), 本调整方案中, 税额标准按沙头街道 9 元/平方米测算。

四、现金流模拟分析、压力测试与评价

（一）现金流模拟分析

基于上述各项分析测算，本项目调整后债券存续期间的现金流模拟分析，详见下表。

表 4-1 现金流模拟测算表

单位：人民币万元

年度	截至 2020 年底	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
现金流入									
财政资金流入	727,436	178,698	312,838	213,312	144,980	4,723	-	-	-
债券资金流入	173,638	126,900	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	12,160	14,967	15,434	16,379	16,379	16,379	16,871
现金流入总额	901,074	305,598	324,998	228,279	160,415	21,102	16,379	16,379	16,871
现金流出									
建设期资金流出	901,074	303,153	308,168	208,642	140,310	4,723	-	-	-
运营期现金流出	-	0.12	2,045.32	2,515.71	2,594.10	2,736.87	2,736.87	2,737.49	2,819.36
债券还本付息	-	2,335	4,670	4,670	4,670	4,670	4,670	17,126	16,659
债券发行费用	-	109.64	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	901,074	305,598	314,883	215,828	147,574	12,130	7,407	19,864	19,479
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	10,115	12,451	12,841	8,972	8,972	-3,485	-2,608
期末项目累计现金结存额	-	-	10,115	22,567	35,407	44,380	53,352	49,867	47,259

表 4-2 现金流模拟测算表（续）

单位：人民币万元

年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
----	------	------	------	------	------	------	------	------	----

现金流入									
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	1,581,987
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	300,538
运营期现金流入	16,871	16,871	17,377	17,377	17,377	17,898	17,898	4,474	234,711
现金流入总额	16,871	16,871	17,377	17,377	17,377	17,898	17,898	4,474	2,117,236
现金流出									-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	1,866,070
运营期现金流出	2,835.41	2,835.38	2,920.19	2,920.17	2,920.15	3,007.50	3,007.48	752.35	39,384.47
债券还本付息	16,192	15,725	15,258	14,791	14,324	13,857	13,390	12,923	175,934
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	109.64
现金流出总额	19,028	18,561	18,179	17,712	17,245	16,865	16,398	13,676	2,081,498
现金净流量									
当年项目现金净流入	-2,157	-1,690	-802	-335	132	1,033	1,500	-9,201	-
期末项目累计现金结存额	45,102	43,411	42,609	42,274	42,406	43,439	44,939	35,738	-

（二）专项债券资金覆盖分析

调整后，本项目专项债券本金资金覆盖率可到达 1.28，本息资金覆盖率可到达 1.20。

（二）压力测试

考虑本项目收益变动对债券偿债覆盖率产生的影响，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述收益进行敏感性分析和压力测试，分析在有利及不利变动时，对专项债券本金或本息资金覆盖率的影响程度。压力测试的具体测算结果详见表 4-1：

表 4-3 压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析)	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.10	1.19	1.28	1.37	1.47
债券本息资金覆盖率	1.07	1.14	1.20	1.27	1.34

基于上表：

本项目收益在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率大于 1，仍可实现债券还本付息的资金需要。

（三）总体评价

通过测算，调整后本项目专项债券本金资金覆盖率可到达 1.28，本息资金覆盖率可到达 1.20，能够满足债券还本付息的需求。

另外，在对收益变动进行压力测试的结果显示，收益在一定范围内变动的情况下，项目仍能覆盖债券的还本付息，显示具备一定的抗风险能力。

总体而言，本项目通过发行专项债券可实现较低成本融资，是现阶段解决融资问题的推荐方案。

五、项目风险提示及风险控制措施

（一）空置风险

项目运营可能未能达到实施方案预期，产业园区出租收入或受宏观经济环境等因素影响，导致项目运营收入未达预期，进而影响未来租金收入和债券的正常还本付息。

风险控制措施：园区的场地出租是预测结果是项目建设设计的基础，设置专业业务团队及单位集中负责搜索数据，科学选取优质的引进项目，做好项目库的储备和考察，保证引进项目质量，此外密切关注区域发展方案及相关行业政策落实进度，争取精准优质且有预见性的招商引流。

（二）经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要为园区运营服务领域，租金收入稳定但是收入相对滞后且不确定。

风险控制措施：在项目开通运营后，应积极学习其他园区的经营管理，合理经营物业开发业务，获得资金用于运营支出，稳固客流并持续不断地获得资金。

（三）利率波动风险

受国民经济总体运行状况、宏观货币政策等因素的影响，市场利率存在波动可能性。债券属于敏感型投资品种利率的变动将直接影响债券投资价值。由于本期专项采用固定，在期债券存续间，如果未来市场利率发生变化可能会使投资者实际收益水平产生不确定性。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比，还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。