

福田区2021年财政预算第二次期中 调整（草案）报告

福田区财政局局长 罗希德

二〇二一年八月

为落实区委区政府关于产业园区基础设施、保障性租赁住房等相关工作部署，保障我区重大项目建设，做好疫情防控期间财政保障，推动社会经济平稳运行，现拟定我区财政预算第二次期中调整方案，具体如下：

一、预算期中调整的原因

（一）增加举借债务数额。8月3日市代我区发行2021年第二批地方政府专项债券21亿元，相应增加我区政府性基金预算21亿元。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。

（二）加强资金统筹调度。一是根据区委区政府重大工作部署及我区棚改项目建设资金需求变化，收回年初安排的部分棚改项目资金用于保障政府投资项目，促进经济平稳健康发展；二是根据《关于推进地方盘活财政存量资金有关事项的通知》（财预〔2015〕15号）相关规定盘活部门结余资金；三是根据区属国有企业收益上缴情况，增加国有资本经营预算收入调入一般公共预算

算的资金规模。以上事项属于《预算法》第六十七条中“需要调减预算安排的重点支出数额的”及“需要增加或者减少预算总支出的”情况，应当进行预算调整。

（三）增加专项债券付息金额。我区于2021年5月发行的第一批地方政府专项债券将于2021年11月付息0.56亿元，拟通过项目单位上缴资金及动用政府性基金预算上年结余资金予以保障。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”情况，应当进行预算调整。

二、资金安排原则

（一）保障重点，兼顾长远。此次调整重点保障我区产业园区基础设施、保障性租赁住房、文化体育场馆等重点领域资金需求，充分考虑了政府的中长期偿债能力，既立足当下，又考虑长远。

（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，加强项目绩效评价和专项审计工作。

三、一般公共预算调整及资金统筹情况

（一）资金来源及规模

本次预算期中调整涉及一般公共预算资金8.82亿元，来源如下：

1. 调减棚改项目资金预算3.62亿元。年初预算安排一般公共预算资金12.98亿元及盘活存量资金10.81亿元用于华富村、南华村等棚改项目，目前一般公共预算已支出10亿元，第一次预算期中调整已调减盘活存量资金10.17亿元。根据棚改项目实际建设进度和资金需求，拟调减棚改项目资金3.62亿元，统筹用于其他重点支出领域。其中，调减一般公共预算资金2.98亿元，调减盘活存量资金0.64亿元，盘活存量资金将根据财政部《关于推进地方盘活财政存量资金有关事项的通知》（财预〔2015〕15号）相关规定在“暂存款”列示。

2. 盘活部门存量资金4亿元。收回区物业中心原深业上城（南区）一期南座研发用房项目购置资金4亿元，盘活用于其他亟需资金支持领域。

3. 调减财政统筹预留资金1亿元。年初预算安排财政统筹预留“人力资源管理专项”资金2亿元，1-7月已支出0.13亿元。为进一步强化资金统筹调度，拟调减“人力资源管理专项”资金1亿元，用于保障政府投资计划等其他重点支出事项。

4. 增加调入资金0.20亿元。增加国有资本经营预算调入资金0.20亿元，统筹用于保障政府投资计划等支出。

（二）支出方向

追加政府投资计划资金8.82亿元。2021年初，一般公共预算

安排政府投资计划资金规模30亿元，第一次预算期中调整追加安排一般公共预算政府投资计划资金7.37亿元。根据区政府重大投资项目推进及资金需求情况，本次预算调整新增追加一般公共预算政府投资计划资金8.82亿元。

上述资金安排将按规定列示相关支出功能科目，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）资金来源及规模

本次预算期中调整涉及政府性基金预算资金21.56亿元，来源如下：

1. 发行地方政府专项债券收入21亿元。8月3日市代我区发行2021年第二批地方政府专项债券21亿元，包括治水提质、文化体育场馆、保障性租赁住房、学前教育、产业园区基础设施、棚户区改造共六支专项债券。

2. 棚户区改造专项债券项目上缴0.13亿元。2021年第一批发行的棚改专项债需付息0.13亿元，按照专项债券管理相关规定，上述付息资金由项目实施单位福华公司上缴财政。

3. 动用政府性基金预算上年结余0.43亿元。因保障性租赁住房及产业园区基础设施专项债券项目尚未运营，未产生收益，拟动用政府性基金预算上年结余0.43亿元，用于保障上述专项债券付息相关支出。

（二）支出方向

上述政府性基金预算资金21.56亿元主要用途如下：

1. 专项债券项目支出21亿元。其中：产业园区基础设施项目9.54亿元、保障性租赁住房项目7.50亿元、文化体育场馆项目1.60亿元、治水提质项目1亿元、学前教育项目0.86亿元、棚户区改造项目0.50亿元。上述专项债资金中，棚户区改造项目0.50亿元及保障性租赁住房项目0.50亿元为政府委托国企实施的建设项目，其他20亿元均用于政府投资项目。

2. 2021年第一批专项债券付息相关支出0.56亿元。其中，棚户区改造专项债券付息及手续费0.13亿元，保障性租赁住房专项债券付息及手续费0.20亿元，产业园区基础设施专项债券付息及手续费0.23亿元。

此外，2020年新增债券资金因工程结算核减资金规模等原因产生的少量退款，将按债券信息披露文件规定的项目及用途使用。

五、国有资本经营预算调整情况

收入方面，根据2021年1-7月区属国有企业利润上缴情况，调增国有资本经营预算收入0.20亿元。

支出方面，年初预算将国有资本经营预算收入0.48亿元调入一般公共预算，根据《国务院关于印发推进财政资金统筹使用方案的通知》（国发〔2015〕35号）加大财政资金统筹调度力度精神，将本次调增的0.20亿元国有资本经营预算收入全部调入一般公共预算统筹使用。

根据中共中央办公厅、国务院办公厅2019年6月印发的《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》中“对预算拟安排新增专项债券的项目通过先行调度库款的办法，加快项目建设进度，债券发行后及时回补”相关规定，我区部分项目已纳入年初预算，在债券资金未下达前由库款先行垫付，拟待本次预算调整完成后进行相关账务调整，并将相关资金继续用于政府投资计划等重点领域。

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，第一次预算期中调整后全年政府投资计划资金共计安排57.87亿元。本次预算调整追加安排政府投资计划资金共计28.82亿元，其中一般公共预算追加8.82亿元、政府性基金预算追加20亿元。调整完成后，全年政府投资计划资金共计安排86.69亿元，其他资金需求通过继续发行地方政府专项债券及其他途径予以保障。

- 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年国有资本经营预算收入调整对照表
 6. 福田区2021年国有资本经营预算支出调整对照表
 7. 深圳市财政局关于下达2021年第二批新增专项债务限额的通知

8. 福田区2021年地方政府债务限额调整表
9. 福田区2021年地方政府新增债务限额资金安排表
(第二批)
10. 2021年深圳市水污染治理专项债券(一期)—2021年深圳市政府专项债券(二十六期)实施方案
11. 2021年深圳市社会事业专项债券(一期)—2021年深圳市政府专项债券(三十三期)实施方案
12. 2021年深圳市保障性租赁住房专项债券(一期)—2021年深圳市政府专项债券(四十期)实施方案
13. 2021年深圳市社会事业专项债券(二期)—2021年深圳市政府专项债券(四十一期)实施方案
14. 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)实施方案
15. 2021年深圳市(福田区)棚户区改造专项债券(二期)—2021年深圳市政府专项债券(五十三期)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

科目	年度预算	调整后预算	增减	备注
一、税收收入	1,818,000	1,818,000	-	
二、非税收入	90,000	90,000	-	
本级财政收入合计	1,908,000	1,908,000	-	
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	249,800	251,781	1,981	国有资本经营预算调入资金 0.20 亿元。
六、动用预算稳定调节基金	370,000	370,000	-	
收入合计	3,052,800	3,054,781	1,981	

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	2,882,107	2,884,088	1,981	
其中：一般公共服务支出	178,530	168,530	-10,000	调减财政统筹预留“人力资源管理专项”资金1亿元。
城乡社区支出	689,770	741,751	51,981	1.调减年初安排的棚改项目资金2.98亿元。 2.追加政府投资项目资金8.82亿元。其中8.18亿元通过本科目安排，另外0.64亿元在“暂存款”列示。
科学技术支出	201,236	161,236	-40,000	收回区物业中心原深业上城（南区）一期南座研发用房项目购置资金4亿元，盘活用于其他亟需资金支持的领域。
二、转移性支出	170,693	170,693	-	
支出合计	3,052,800	3,054,781	1,981	

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	40,200	41,506.4	1,306.4	
其中：专项债券对应项目专项收入	38,205	39,511.4	1,306.4	2021年第一批发行的棚改专项债，付息资金按规定由项目实施单位福华公司上缴财政。
二、政府性基金转移收入	503,970	713,970	210,000	
其中：地方政府专项债券转贷收入	300,000	510,000	210,000	8月3日发行债券资金转贷收入。
三、上年结转收入	2,223	2,223	-	
政府性基金当年收入	546,393	757,699.4	211,306.4	
上年结余	74,213	74,213	-	
收入合计	620,606	831,912.4	211,306.4	

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	83,459	98,459	15,000	
其中：棚户区改造专项债券收入安排的支出	71,000	76,000	5,000	棚户区改造债券项目支出 0.5 亿元。
国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安	12,459	22,459	10,000	治水提质债券项目支出 1 亿元。
三、其他支出	234,951	429,951	195,000	
其中：其他政府性基金及对应专项债务收入安排 的支出	229,000	424,000	195,000	专项债券项目支出：1.产业园区基础设施项目 9.54 亿元。 2.保障性租赁住房项目 7.5 亿元。3.文化体育场馆项目 1.6 亿元。4.学前教育项目 0.86 亿元。
四、债务发行费用支出	600	600	-	
五、债务付息支出	26,603	32,184.26	5,581.26	第一批专项债券项目付息 5,581.26 万元。其中棚户区改造 专项债付息 1,306.4 万元，产业园区基础设施专项债和保障 性租赁住房专项债项目共付息 4,274.86 万元。
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、调出支出	245,000	245,000	-	
政府性基金预算当年支出	606,695	822,276.26	215,581.26	
结转下年使用	-	-	-	
年终结余	13,911	9636.14	-4,274.86	动用政府性基金预算年终结余 4,274.86 万元，用于 2021 年 第一批专项债券中产业园区基础设施项目和保障性租赁住 房项目付息支出。
支出合计	620,606	831,912.4	211,306.4	

附件5

福田区2021年国有资本经营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、国有资本经营收入	4,800	6,781	1,981	调增国有资本经营收入 1,981 万元。
二、转移支付收入	110	110	-	
国资预算当年收入	4,910	6,891	1,981	
上年结余收入	-	-	-	
收入合计	4,910	6,891	1,981	

附件6

福田区2021年国有资本经营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、解决历史遗留问题及改革成本支出	110	110	-	
二、调出资金	4,800	6,781	1,981	将本次调整新增的 1,981 万元国有资本经营收入全部调入一般公共预算。
国资预算当年支出	4,910	6,891	1,981	
年终结余	-	-	-	
支出合计	4,910	6,891	1,981	

深圳市财政局文件

深财预〔2021〕92号

深圳市财政局关于下达 2021 年第二批 新增专项债务限额的通知

各区财政局、大鹏新区发展和财政局、深汕特别合作区发展改革和财政局：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，做好地方政府专项债券发行使用工作，更好发挥债券资金投资拉动作用，现就下达 2021 年第二批新增专项债务限额通知如下：

一、新增专项债务额度下达

经市政府同意，下达你区 2021 年第二批新增地方政府债务限额，具体见附件。

二、严格资金使用范围

一是优化新增专项债券资金投向。坚持专项债必须用于有一

定收益的公益性项目，融资规模与项目收益相平衡。重点用于国务院常务会议确定的交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、民生服务、冷链物流设施、市政和产业园区基础设施等七大领域。积极支持“两新一重”、公共卫生设施建设中符合条件的项目。

二是严格新增专项债券使用负面清单。严禁将新增专项债券资金用于置换存量债务，决不允许搞形象工程、面子工程。新增专项债券资金依法不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、单位运行经费、发放养老金、支付利息等，严禁用于商业化运作的产业项目、企业补贴等。同时，坚持不安排土地储备项目、不安排产业项目、不安排房地产相关项目。

三、科学合理确定专项债券期限

专项债券期限原则上与项目期限相匹配，并统筹考虑投资者需求、到期债务分布等因素科学确定。各区要综合评估分年到期专项债券本息、可偿债财力以及融资成本等情况，合理安排长期限债券比例，避免盲目拉长债券周期导致风险累积。

四、合理安排发行节奏

按照国务院、财政部适当放宽发债时间的要求，市财政今年将分批发行地方政府债券，各区要按照债券项目进度统筹做好发债安排，及时将需求报我局。请各区于7月19日前将第二批发债需求和相关材料（一评一案一书）报送市财政局（预算处），并及时将项目安排、资金使用、项目实施进展等情况，按要求录

入地方政府债务管理信息系统。

五、加快新增债券资金使用进度

各区财政部门要科学制定发债计划，根据项目的进展情况安排发行，节省资金成本。债券发行后抓紧支出，尽快形成实物工作量，切实发挥债券资金对投资拉动作用。对债券发行前通过先行调度库款办法垫付的资金，债券发行后要及时回补库款。市财政局将继续定期通报新增债券支出进度。

特此通知。

附件：2021年深圳市第二批新增地方政府债务限额分配情况表（分发各区）



（联系人：杨硕，联系方式：83938798）

信息公开选项：不予公开

深圳市财政局办公室

2021年7月6日印发

附件

2021年深圳市第二批新增地方政府债务限额 分配情况表（分发各区）

单位：亿元

区划	合计	一般债券	专项债券
福田区	24.9		24.9

附件8

福田区 2021 年地方政府债务限额调整表

单位：亿元

项目	福田区
一、2020 年地方政府债务限额	76.4
其中：一般债务限额	0
专项债务限额	76.4
二、2021 年新增地方政府债务限额	54.9
其中：一般债务限额	0
专项债务限额	54.9
三、2021 年地方政府债务限额	131.3
其中：一般债务限额	0
专项债务限额	131.3

附件9

福田区2021年地方政府新增债务限额资金安排表（第二批）

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、治水提质项目：				
2021年深圳市水污染治理专项债券（一期）-2021年深圳市政府专项债券（二十六期）				
1	福田区水务局	福田区易涝风险区整治工程（2019年部分）	2019-440304-48-01-102420	300
2	福田区水务局	福田区福荣路旧村雨水口整治工程	2019-440304-77-01-102362	599
3	福田区水务局	治水提质项目（第一批）-广深高速排水沟（福田段）生态环境整治工程	2019-440304-78-01-104408	726
4	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-福东北片区项目	2020-440304-49-01-012760	1,100
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-福东南片区项目	2020-440304-49-01-012763	3,300
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-福民片区	2020-440304-49-01-012762	1,500
7	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-景田片区项目	2020-440304-49-01-012767	2,475
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	0
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	0
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	0
	福田区水务局 汇总			10,000
	2021年深圳市水污染治理专项债券（一期）-2021年深圳市政府专项债券（二十六期）总计			10,000
二、文化体育场馆项目：				
2021年深圳市社会事业专项债券（一期）-2021年深圳市政府专项债券（三十三期）				
1	福田区文化广电旅游体育局	国际演艺中心建设工程	2020-440304-88-01-010669	1345
	福田区文化广电旅游体育局 汇总			1345

序号	项目单位	具体项目明细	国家编码	发债金额
2	福田区文体中心	戏剧主题馆功能完善工程	2019-440304-8 8-01-104452	200
3	福田区文体中心	福田区群众文化中心项目（侨香文化馆建设项目）	2018-440304-8 9-01-701494	14,455
	福田区文体中心 汇总			14,655
2021年深圳市社会事业专项债券（一期）-2021年深圳市政府专项债券（三十三期）总计				16,000
三、保障性租赁住房项目： 2021年深圳市保障性租赁住房专项债券（一期）-2021年深圳市政府专项债券（四十期）				
1	福田区住房建设局	福景消防站上盖保障房项目	2018-440304-7 8-01-701437	2,000
2	福田区住房建设局	福沙消防站上盖保障房项目	2018-440304-7 8-01-701436	1,950
3	福田区住房建设局	竹子林地区B301-0019地块保障性住房建设工程	2018-440304-7 8-01-701492	1,700
4	福田区住房建设局	安托山10-03地块保障房项目	2019-440304-4 7-01-100198	2,500
5	福田区住房建设局	天健天骄东郡保障房项目	2018-440304-4 7-01-719198	1,400
6	福田区住房建设局	梅林29-02地块保障房建设项目	2020-440304-4 7-01-011265	3,534
7	福田区住房建设局	宝安区石岩街道石岩（福田）保障性住房项目	2018-440304-7 8-01-701192	56,916
8	福田区住房建设局 （拨付给福河公司）	河湾北片区改造项目（南华村棚改）	2019-440304-7 0-03-103405	5,000
9	福田区住房建设局	华富村东、西区改造项目	2018-440300-7 0-03-500422	0
	福田区住房建设局 汇总			75,000
2021年深圳市保障性租赁住房专项债券（一期）-2021年深圳市政府专项债券（四十期）总计				75,000
四、学前教育项目： 2021年深圳市社会事业专项债券（二期）-2021年深圳市政府专项债券（四十一期）				
1	福田区建筑工务署	翠湾社区第一幼儿园建设工程	2020-440304-8 3-01-013898	1,000
2	福田区建筑工务署	下梅社区幼儿园建设工程	2020-440304-8 3-01-013507	500
3	福田区建筑工务署	园西、福安社区幼儿园建设工程	2020-440304-8 3-01-013511	0
4	福田区建筑工务署	福保社区幼儿园改造工程	2020-440304-8 3-01-013509	900

序号	项目单位	具体项目明细	国家编码	发债金额
5	福田区建筑工务署	福山社区幼儿园建设工程	2020-440304-8 3-01-013510	400
6	福田区建筑工务署	孖岭社区幼儿园建设工程	2020-440304-8 3-01-013506	500
7	福田区建筑工务署	香蜜湖第二幼儿园建设工程	2020-440304-8 3-01-013172	300
8	福田区建筑工务署	新华社区幼儿园建设工程	2020-440304-8 3-01-013884	500
9	福田区建筑工务署	天健幼儿园改造工程	2020-440304-8 3-01-013508	200
10	福田区建筑工务署	深圳市福田区教育传媒幼儿园改造工程	2020-440304-8 3-01-013170	80
11	福田区建筑工务署	福堤幼儿园建设工程	2019-440304-8 3-01-100262	1,800
12	福田区建筑工务署	金秋幼儿园建设工程	2019-440304-8 3-01-100264	1,970
	福田区建筑工务署 汇总			8,150
13	福田区教育局	福田区机关第二幼儿园（福华新村园）整体拆除重建项目	2018-440304-8 3-01-701477	450
	福田区教育局 汇总			450
	2021年深圳市社会事业专项债券（二期）-2021年深圳市政府专项债券（四十一期）总计			8,600
五、产业园区基础设施：				
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）				
1	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	2019-440304-5 0-01-104750	0
	福田街道办 汇总			0
2	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	2019-440304-5 0-01-107036	300
3	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	2019-440304-4 8-01-104602	115
4	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	2020-440304-7 8-01-010504	3,864
5	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	2019-440304-7 8-01-104640	553
6	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	2018-440304-7 8-01-717747	1,100

序号	项目单位	具体项目明细	国家编码	发债金额
7	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	2020-440304-4 8-01-010516	230
8	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	2018-440304-9 2-01-700061	1,788
9	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)	2020-440304-7 8-01-010505	1,500
10	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	2019-440304-7 8-01-100203	0
11	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	2019-440304-7 8-01-100230	180
12	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)	2019-440304-4 8-01-100207	0
13	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	2018-440304-7 8-01-716280	0
14	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	2020-440304-7 8-01-010503	2,400
15	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	2018-440304-9 2-01-700051	390
16	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	2019-440304-7 8-01-100205	60
17	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	2019-440304-7 8-01-104673	189.7
18	福田区城市管理和综合执法局	福华路节日大道建设项目	2020-440304-4 8-01-013009	0
19	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(应急工程)	2020-440304-4 8-01-013492	0
20	福田区城市管理和综合执法局	北中轴四园及连廊功能完善建设工 程(诗园、礼园)	2018-440304-9 2-01-700052	1,000
21	福田区城市管理和综合执法局	福田区花漾街区及街心花园建设工 程	2018-440304-9 2-01-700054	2,500
22	福田区城市管理和综合执法局	香蜜公园建设工程	2019-440304-7 8-01-100522	200
	福田区城市管理和综合执法局 汇总			16,369.7
23	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	2019-440304-8 4-01-104580	0
24	福田区建筑工务署	安托山文博公园-生态公园区项目	2018-440304-7 8-01-701564	3,000
25	福田区建筑工务署	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	2018-440304-9 2-01-701453	0

序号	项目单位	具体项目明细	国家编码	发债金额
26	福田区建筑工务署	莲塘尾片区市政道路二期工程	2018-440304-7 8-01-701563	150
27	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	2018-440304-7 8-01-701484	340
28	福田区建筑工务署	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	2018-440304-7 8-01-701485	600
29	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	2020-440304-5 4-01-015567	2,900
30	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	2018-440304-7 8-01-701498	3,500
31	福田区建筑工务署	福田科技广场补充地下停车场工程 （岗厦北垃圾转运站及附属地下停 车场）	2011-440304-4 7-01-701264	600
32	福田区建筑工务署	福田金融科技大厦建设工程	2019-440304-4 7-01-107467	0
33	福田区建筑工务署	2020年公共雕塑工程		3,000
34	福田区建筑工务署	深圳中心公园改造提升一期工程		1,500
35	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）	2019-440304-4 8-01-105207	50
36	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	2019-440304-8 8-01-107360	0
	福田区建筑工务署 汇总			15,640
37	福田区金融工作局	深圳金融文化中心建设工程	2020-440304-8 8-01-010706	1,116
	福田区金融工作局 汇总			1,116
38	福田区物业中心	2018年购置深业中城项目	2018-440304-4 7-01-719804	7,895
39	福田区物业中心	2017年购置泰然立城A、B栋购置项 目	2018-440304-9 2-01-701095	0
40	福田区物业中心	购置泰然立城第二批物业项目	2019-440304-9 2-01-104618	16,765.3
	福田区物业中心 汇总			24,660.3
41	福田区住房和建设局	城中村综合治理提升完善工程	2019-440304-4 7-01-103657	0

序号	项目单位	具体项目明细	国家编码	发债金额
42	福田区住房和建设局	下沙村环境综合整治提升工程项目	2018-440304-7 8-01-701022	0
	福田区住房和建设局 汇总			0
43	华富街道办	华富街道田面村福田河生态艺术街区建设工程	2019-440304-7 8-01-104162	300
44	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	2019-440304-7 8-01-100288	0
	华富街道办 汇总			300
45	华强北街道办	华强北国际科技时尚文化特色街试点工程	2019-440304-5 0-01-103378	0
46	华强北街道办	华强北街道政务服务大厅（信访大厅）建设改造工程	2019-440304-5 0-01-107036	272
	华强北街道办 汇总			272
47	莲花街道办	莲花街道景田北街“一路一街”工程	2019-440304-4 8-01-103025	0
	莲花街道办 汇总			0
48	南园街道办	南园街道东园路美食特色街“一路一街”工程	2019-440304-4 8-01-104609	0
	南园街道办 汇总			0
49	沙头街道办	沙头街道新洲路西侧提升工程	2019-440304-4 7-01-105055	0
	沙头街道办 汇总			0
51	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	2019-440304-4 8-01-101028	5,500
52	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	2020-440304-4 8-01-012727	2,500
53	市交通运输局福田管理局	梅林片区道路整体维修工程	2019-440304-4 8-01-101030	5,500
54	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	2018-440304-7 8-01-701452	8,000
55	市交通运输局福田管理局	金田路路面局部修缮及慢行系统提升工程	2019-440304-4 8-01-101024	2,000
56	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	2020-440304-4 8-01-012729	5,000

序号	项目单位	具体项目明细	国家编码	发债金额
57	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	2020-440304-48-01-012728	1,200
58	市交通运输局福田管理局	八卦岭片区道路局部维修工程	2019-440304-48-01-101025	100
59	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	2019-440304-48-01-104534	1,290
60	市交通运输局福田管理局	景田北片区交通综合整治工程	2018-440304-48-01-719922	208
61	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路）工程	2018-440304-78-01-701433	1,500
62	市交通运输局福田管理局	园岭片区交通综合整治工程	2019-440304-48-01-104723	250
63	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	2019-440304-48-01-104725	350
64	市交通运输局福田管理局	莲花村片区交通综合整治工程	2018-440304-48-01-719924	200
65	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	2019-440304-48-01-104531	0
66	市交通运输局福田管理局	农科片区交通综合整治工程	2019-440304-48-01-104532	0
67	市交通运输局福田管理局	石厦片区交通综合整治工程	2019-440304-48-01-104530	0
68	市交通运输局福田管理局	车公庙片区交通综合整治工程	2018-440304-48-01-719921	355
69	市交通运输局福田管理局	滨河西片区交通综合整治工程	2018-440304-48-01-719920	250
70	市交通运输局福田管理局	滨河东片区交通综合整治工程	2019-440304-48-01-104724	500
71	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	2018-440304-78-01-701451	160
72	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	2018-440304-78-01-701457	58
73	市交通运输局福田管理局	深高片区交通综合提升工程	2018-440304-48-01-719860	71
74	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）	2019-440304-54-01-102797	500
75	市交通运输局福田管理局	2019年交通拥堵综合治理项目	2019-440304-48-01-105235	1,550
	市交通运输局福田管理局 汇总			37,042

序号	项目单位	具体项目明细	国家编码	发债金额
	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）总计			95,400
六、棚户区改造： 2021年深圳市（福田区）棚户区改造专项债券（二期）-2021年深圳市政府专项债券（五十三期）				
1	福田区住房建设局 (拨付给福河公司)	河湾北片区改造项目（南华村棚改）	2019-440304-7 0-03-103405	5,000
	2021年深圳市（福田区）棚户区改造专项债券（二期）-2021年深圳市政府专项债券（五十三期）总计			5,000

附件10

2021年深圳市水污染治理专项债 (一期)-2021年深圳市政府专项债 券(二十六期)实施方案

深圳市福田区财政局

二零二一年七月

目录

一、项目基本情况.....	3
(一) 政策背景.....	3
(二) 项目清单.....	4
(三) 项目概况.....	5
(四) 编制依据.....	9
(五) 项目总投资.....	11
(六) 建设期资金使用计划.....	13
(七) 建设资金筹措方案.....	14
(八) 建设资金平衡方案.....	14
二、项目预期收益与成本测算.....	15
(一) 项目运作模式.....	15
(二) 预期运营收益.....	15
(三) 运营成本费用.....	20
(四) 财务费用.....	20
(五) 税费.....	21
三、现金流模拟分析.....	22
四、压力测试.....	23
五、总体评价.....	24
六、项目风险提示.....	25
(一) 工程建设延期.....	25
(二) 突发性工程事故.....	25

一、项目基本情况

(一) 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

社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》（以下简称“建议”），建议指出，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”。

本次福田区治水提质类项目包含优质饮用水入户、易涝风险区、正本清源、雨污分流在内的共计10个项目，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较大意义。

（二）项目清单

1. 福田区易涝风险区整治工程（2019年部分）（以下简称“易涝风险区整治（2019年部分）”）

2. 福田区福荣路旧村雨水口整治工程（以下简称“福荣路旧村雨水口整治工程”）

3. 治水提质项目（第一批）-广深高速排水沟（福田段）生态环境整治工程（以下简称“治水提质项目（第一批）广深高速排水沟（福田段）生态环境整治工程”）

4. 福田区居民小区二次供水设施提标改造工程-福东北片区项目（以下简称“居民小区二次供水设施提标改造工程-福东北片区”）

5. 福田区居民小区二次供水设施提标改造工程-福东南片区项目（以下简称“居民小区二次供水设施提标改造工程-福东南片区”）

6. 福田区居民小区二次供水设施提标改造工程-福民片区项目（以下简称“居民小区二次供水设施提标改造工程-福民片区”）

7. 福田区居民小区二次供水设施提标改造工程-景田片区项目（以下简称“居民小区二次供水设施提标改造工程-景田片区”）

8. 福田区第七期优质饮用水入户工程项目（第四批）
（以下简称“福田区第七期优质饮用水入户工程（第四批）”）

9. 福田区第七期优质饮用水入户工程项目（第五批）
（以下简称“福田区第七期优质饮用水入户工程（第五批）”）

10. 福田区第七期优质饮用水入户工程项目（第六批）
（以下简称“福田区第七期优质饮用水入户工程（第六批）”）

（三）项目概况

（1）易涝风险区整治（2019年部分）

1) 建设地点

建设地点位于福田区，包括 18 个子项（易涝风险区），共 19 个易涝点整治。分别为：福田农批市场西侧-下梅林二街片区、环金地海景翠堤湾片区、信托花园片区、福民路南侧-石厦街片区、福民路南侧-益田路区政府路段、福强路交益田路路口片区等。

2) 建设内容

主要建设内容为：管道清淤、新建和改造雨水管涵、雨水口及雨水检查井改造等，实现整治后易涝风险区范围内一般区域 5 年一遇、重要区域满足 10 年一遇暴雨强度路面不涝的目标。

(2) 福荣路旧村雨水口整治工程

1) 建设地点

福荣路以南、京港澳高速以北路段（沙头街道办）。

2) 建设内容

通过对明渠顶管加盖后将内部空气抽入除臭设备处理达标后排放，对于渠底及上游段暗渠淤泥进行清除、现状明渠上水工构筑物更换及周边景观衔接改造，做到明渠段除臭及更换新排水阀门，保障绿道作为市民日常生态区域。

(3) 治水提质项目（第一批）广深高速排水沟（福田段）生态环境整治工程

1) 建设地点

位于广深高速排水沟福田段。

2) 建设内容

主要建设内容为：对广深高速 5.3km 排水沟（福田段）内的垃圾、杂物及淤泥进行清理，对沿线排水沟进行整体提升改造。其主要包括对福荣路绿道和桂花公园的排水沟的改造、绿化修缮、修建 A 型沉砂池等。

（4）居民小区二次供水设施提标改造工程-福东北片区

1）建设地点

福田区居民小区二次供水设施提标改造工程-福东北片区改造范围为包括合正瑞园等 35 个小区的二次供水设施进行提标改造。

2）建设内容

主要建设内容为：对包括水泵机组、水池、管道及其附近、泵房内装等进行改造，并安装监控传感器、水质监测、水质消毒等装置，改造完成后实现无人、在线、远程实时监控，提升泵房环境，建设标准化泵房。包含独立生活用水系统、生活与消防系统合用的二次供水设施。

（5）居民小区二次供水设施提标改造工程-福东南片区

1）建设地点

福田河以东、深南大道以南区域。

2）建设内容

主要建设内容包括：福东南片区需进行二次供水设施提标改造的小区 and 泵房共 70 个，改造小区和泵房分布于福田河以东、深南大道以南区域。

（6）居民小区二次供水设施提标改造工程-福民片区

1) 建设地点

新洲河以东、福田河以西、红荔路以南、滨河大道以北的福田区域。

2) 建设内容

主要建设内容包括：福民片区需进行二次供水设施提标改造的小区 and 泵房共 48 个，改造小区和泵房分布于新洲河以东、福田河以西、红荔路以南、滨河大道以北的福田区域。

(7) 居民小区二次供水设施提标改造工程-景田片区

1) 建设地点

新洲河以西、北环大道以南、香梅路以东、深南大道以北的福田区域。

2) 建设内容

主要建设内容包括：景田片区需进行二次供水设施提标改造的小区 and 泵房共 73 个，改造小区和泵房分布于新洲河以西、北环大道以南、香梅路以东、深南大道以北的福田区域。

(8) 福田区第七期优质饮用水入户工程（第四批）

1) 建设地点

包括英协大厦等 67 个小区。

2) 建设内容

主要建设内容为：福田区第七期优质饮用水入户工程（第四批）改造范围为包括英协大厦等 67 个小区的供水管网系统进行改造。

（9）福田区第七期优质饮用水入户工程（第五批）

1）建设地点

新新家园等 56 个小区及新洲北村等 7 个自然村。

2）建设内容

主要建设内容为：包括新新家园等 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。

（10）福田区第七期优质饮用水入户工程（第六批）

1）建设地点

包括航苑小区等 50 个小区及下围一村等 5 个自然村。

2）建设内容

主要建设内容为：福田区第七期优质饮用水入户工程（第六批）改造范围为包括航苑小区等 50 个小区及下围一村等 5 个自然村的供水管网系统进行改造。

（四）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)；
- 《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)；
- 易涝风险区整治(2019年部分)概算批复文件；
- 福荣路旧村雨水口整治工程概算批复文件；

- 治水提质项目（第一批）广深高速排水沟（福田段）生态环境整治工程概算批复文件；
- 居民小区二次供水设施提标改造工程-福东北片区概算批复文件；
- 居民小区二次供水设施提标改造工程-福东南片概算批复文件；
- 居民小区二次供水设施提标改造工程-福民片区概算批复文件；
- 居民小区二次供水设施提标改造工程-景田片区概算批复文件；
- 福田区第七期优质饮用水入户工程（第四批）概算批复文件；
- 福田区第七期优质饮用水入户工程（第五批）概算批复文件；
- 福田区第七期优质饮用水入户工程（第六批）概算批复文件；
- 深圳市的其他相关法规、政策文件。

（五）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 148,150 万元，详细数据如下表所示：

表 1-1 项目开发建设总成本表

单位：人民币万元

项目名称	建设投资
福田区易涝风险区整治工程（2019年部分）	15,412
福田区福荣路旧村雨水口整治工程	2,850
治水提质项目（第一批）-广深高速排水沟（福田段）生态环境整治工程	2,959
福田区居民小区二次供水设施提标改造工程-福东北片区	7,984
福田区居民小区二次供水设施提标改造工程-福东南片区	16,160
福田区居民小区二次供水设施提标改造工程-福民片区	13,205
福田区居民小区二次供水设施提标改造工程-景田片区	14,528
福田区第七期优质饮用水入户工程（第四批）	26,213
福田区第七期优质饮用水入户工程（第五批）	26,958
福田区第七期优质饮用水入户工程（第六批）	21,881
小计	148,150

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。

本项目拟采用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138,789万元，占总投资比例的93.28%，截至2020年底项目累计投入财政资金14,230万元；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，也可考虑发行专项债或市场化融资方式筹集。本项目计划于2021年通过发行专项债券筹集资金10,000万元【其中9,000万元作为“柜台债”发行】。

债券利率参考2021年7月9日前五日3年期国债收益率的平均值，上浮25个基本点，即按3.01%进行测算。经重

新计算，本项目的总投资调整为 148,789 万元，具体如下表所示：

表 1-2 项目总投资

单位：人民币万元

项目工程估算表	金额
建设成本	148,150
建设期利息	602
债券发行费用	36
其中：柜台债发行费用	36.40
普通债券发行费用	0.4
债券发行登记费	0.64
债券还本付息服务费	0.03
项目总投资	148,789

注1：债券发行费用，柜台债暂按债券发行额的千分之四测算，普通债券发行费用暂按债券发行额的万分之四测算；

注2：债券发行登记费，暂按债券发行额的万分之零点六四测算；

注3：债券还本付息服务费，暂按当年还本付息总额的万分之零点五测算。

（六）建设期资金使用计划

本项目建设期持续至 2023 年，截至 2020 年底及后续各年的综合建设进度分别为 9.61%、19.01%、20.92%、50.46%。

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 1-3 建设期投资安排表

单位：人民币万元

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
建设投资	14,230	28,160	31,000	74,760	148,150
建设期利息	-	-	301	301	602
债券发行费用	-	36	-	-	36
债券发行登记费	-	0.64	-	-	0.64
债券还本付息服务费	-	-	0.02	0.02	0.03
合计	14,230	28,197	31,301	75,061	148,789

(七) 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专项债券筹集的资金。本项目财政资金为投资概算的 93.28%，共计约 138,789 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，项目通过发行专项债券筹集资金共计 10,000 万元。上述财政资金和专项债券资金的具体投入计划如下表所示：

表 1-4 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
2020 年	14,230	-
2021 年	18,197	10,000
2022 年	31,301	-
2023 年	75,061	-
合计	138,789	10,000

(八) 建设资金平衡方案

本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表：

表 1-5 建设期资金平衡表表

单位：人民币万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
资金筹措					
财政资金	14,230	18,197	31,301	75,061	138,789
专项债券发行		10,000	-	-	10,000
运营现金流入	-	-	-	-	-
加：上年留存资金	-	-	-	-	-
合计	14,230	28,197	31,301	75,061	148,789
资金使用					
建设资金使用金额合计	14,230	28,197	31,301	75,061	148,789

年度	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
资金余额(资金筹措—资金使用)	-	-	-	-	-

二、项目预期收益与成本测算

(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

本项目预计于2023年完工，完工后将是对福田区整体投资价值带来较大积极影响，按照政府的规划并结合项目定位，从项目改造后的环境效益及经济效益考虑，债券存续期内，政府将安排福田辖区内皇岗村改造项目的土地出让收入作为本次专项债券还本付息的资金来源。

1. 城市更新用地出让情况

皇岗村改造项目拟通过城市更新，将皇岗村建设成为福田中心区商务及会展配套功能的重要承接区以及突出现代和历史人文特色的城市综合发展功能区，同时为福田中心区中轴线向南延伸提供实施条件。项目拆迁用地面积 38.58 万平方米，建设用地面积 31.40 万平方米。

用于本期专项债券的城市更新土地出让情况如下：

表 2-1 城市更新用地出让收入（用于本期专项债券）

单位：人民币万元

名称	皇岗村城市更新
面积（平方米）	314,000
单价	3.03
土地出让收入	951,053
市本级留存部分（40%）	380,421
福田区留存部分（60%）	570,632
用于本项目比例	2.63%
用于本项目还本付息金额	15,000

2. 土地出让单价

上述测算中采用的土地单价是基于福田区近年类似城市更新项目国有土地使用权出让情况，合理推算得出。参照深圳市福田区城市更新局提供的福田区 2017 年、2018 年城市更新项目国有土地使用权出让收入数据，各类用地的供应均价为：工业用地（新型产业用地）为 0.88 万元/平方米；商业用地为 5.88 万元/平方米；商住综合用地为 3.00 万元/平方米；二类居住用地为 4.92 万元/平方米。综合各类用地 2017-2018 年的供应均价，其平均值为 3.03 万元/平方米，本测算暂以 3.03 万元/平方米作为城市更新用地出让单价，

且暂不考虑出让单价的年增长率。福田区 2017 年、2018 年城市更新项目国有土地使用权出让收入情况详见下表：

表 2-2 福田区 2017 年、2018 年城市更新项目国有土地使用权出让收入情况

年份	所属街道	出让方式	用地单位	宗地号	用地面积 (平方米)	土地用途	合同总地价 (万元)	出让均价 (万元/平方米)
2017	莲花街道	协议出让	深圳市天珺房地产开发有限公司	B202-0078	19918.69	二类居住用地	147390.2627	7.40
2017	莲花街道	协议出让	深圳市天珺房地产开发有限公司	B202-0073	11868.65	二类居住用地	110762.7024	9.33
2017	华富街道	协议出让	深圳长城开发科技股份有限公司	B307-0019	7625.15	新型产业用地	3095.5397	0.41
2017	华富街道	协议出让	深圳长城开发科技股份有限公司	B307-0020	8741.88	新型产业用地	1344.4892	0.15
2017	华富街道	协议出让	深圳长城开发科技股份有限公司	B307-0021	8575.21	新型产业用地	3133.9297	0.37
2017	香蜜湖街道	协议出让	深圳恒邦置地有限公司	B301-0088	8073.28	新型产业用地+教育设施用地	20778.8968	2.57
2017	华强北街道	协议出让	深圳市雅钰投资发展有限公司	B214-0079	5388.17	商业用地	60032.5354	11.14
2017	梅林街道	协议出让	深圳市下梅林实业股份有限公司、深圳市皇庭房地产开发有限公司	B404-0061	12099.97	商业服务业用地、居住用地	13966.9287	1.15
2018	莲花街道	协议出让	深圳市天琪园林绿化有	B202-0080	3025.41	二类居住	18104.5913	5.98

年份	所属街道	出让方式	用地单位	宗地号	用地面积	土地用途	合同总地价(万元)	出让均价
			限公司			用地		
2018	梅林街道	协议出让	深圳市腾和实业有限公司	B405-0267	8550.99	新型产业用地	1365.9165	0.16
2018	梅林街道	协议出让	深圳市恒裕联翔投资发展有限公司	B405-0269	7624.69	新型产业用地	18022.3059	2.36
2018	福田街道	协议出让	深圳市水围实业股份有限公司、深圳市承翰投资开发集团有限公司	B114-0083	6775.36	二类居住用地,商业用地	1581.4848	0.23
2018	福田街道	协议出让	深圳市水围实业股份有限公司、深圳市承翰投资开发集团有限公司	B114-0084(1)	11337.72	二类居住用地	7723.8093	0.68
2018	福田街道	协议出让	深圳市水围实业股份有限公司、深圳市承翰投资开发集团有限公司	B114-0085	6367.37	商业用地	3976.1909	0.62
2018	梅林街道	协议出让	深圳市上梅林实业股份有限公司	B405-0268	14138.91	二类居住用地	16821.2245	1.19
2018	梅林街道	协议出让	深圳华强云产业园管理有限公司	B405-0270(1)	24073.04	新型产业用地	3212.7952	0.13
2018	沙头街道	协议出让	深圳市富通新光房地产开发有限责任公司	B115-0087(1)	16810.34	二类居住用地,商业用地	106143.2781	6.31
2018	华富街道	协议出让	深圳市福田福安有限公司	B206-0044	9196.2	二类居住用地,商业用地	39618.1541	4.31

3. 用于本期专项债券的城市更新土地出让占比

基于上述土地加权平均出让单价以及预计用于还本付息的出让土地面积，可以测算得出本项目未来用于还本付息的土地出让收益。同时，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。本次测算暂不考虑其他政策性刚性支出和土地整备投入。综上，本项目可用于还本付息的城市更新用地出让收入及其占更新出让面积的比例如下表所示：

表 2-3 城市更新用地出让安排表（用于本期专项债券）

单位：人民币万元

年份	2024 年	合计
地块	皇岗村城市更新	
用于本项目比例	2.63%	2.63%
用于本项目还本付息金额	15,000	15,000

基于上述计算，2024 年用于本期专项债券还本付息的土地出让收入占福田村城市更新单元项目总土地出让收入的比例约为 2.63%。

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。各年度收入情况详见下表。

表 2-4 城市更新用地出让计划表（用于本期专项债券）

单位：人民币万元

年份	2024 年	合计
地块	皇岗村城市更新	
用于本项目比例	2.63%	2.63%
用于本项目还本付息金额	15,000	15,000

（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环境保护和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、还本付息以及还本付息服务费。债券发行及还款情况见下表。

表 2-5 专项债券还本付息表

单位：人民币万元

还本付息表	总计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
债券利率		2.76%			
专项债券期初余额	-	-	10,000	10,000	10,000
债券发行	10,000	10,000	-	-	-
利息支出	903	-	301	301	301
本期还款	10,903	-	301	301	10,301
其中：利息	903	-	301	301	301
其中：本金偿还	10,000	-	-	-	10,000
专项债券期末余额	-	10,000	10,000	10,000	-

债券利率参考 2021 年 7 月 9 日的前五日 3 年期国债收益率的平均值¹，上浮 25 个基本点，即按 3.01% 预计。债券存续期内每年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。

¹ 2021 年 7 月 9 日前五日的中国债券信息网站公布的 3 年期中债国债收益率均值为 2.76%

(五) 税费

本项目运营期由政府进行城市更新用地出让，所得收入上缴国库，系非税收入，暂不考虑其他各类税收。

三、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调整后的现金流模拟分析，详见下表：

表 3-1：现金流量测算表

单位：人民币万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
现金流入						
财政资金流入	14,230	18,197	31,301	75,061	-	138,789
债券资金流入	-	10,000	-	-	-	10,000
运营期现金流入	-	-	-	-	15,000	15,000
现金流入总额	14,230	28,197	31,301	75,061	15,000	163,789
现金流出						
建设期资金流出	14,230	28,160	31,000	74,760	-	148,150
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	301	301	10,301	10,903
债券还本付息服务费	-	-	0.02	0.02	0.52	0.55
债券发行费用	-	37	-	-	-	37
现金流出总额	14,230	28,197	31,301	75,061	10,302	159,091
现金净流量						
当年项目现金净流入	-	-	-	-	4,698	-
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	4,698	-

四、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，对专项债券本金和本息资金覆盖率的影响程度。

方案调整后，具体测算结果见下表：

表 4-1 债券资金覆盖率压力测试表

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%
运营收入变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.17	1.24	1.32	1.39	1.47	1.54	1.62	1.69	1.77
债券本息资金覆盖率	1.16	1.22	1.29	1.36	1.43	1.50	1.57	1.64	1.71
债券本息资金覆盖倍数	1.10	1.17	1.24	1.31	1.38	1.44	1.51	1.58	1.65
债券利率变动情况敏感性分析	2.41%	2.56%	2.71%	2.86%	3.01%	3.16%	3.31%	3.46%	3.61%
债券本金资金覆盖率	1.48	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.46
债券本息资金覆盖率	1.44	1.44	1.44	1.43	1.43	1.43	1.42	1.42	1.42
债券本息资金覆盖倍数	1.40	1.39	1.39	1.38	1.38	1.37	1.36	1.36	1.35

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 1.16，本息资金覆盖倍数为 1.10，仍可实现债券还本付息的资金需要。当发债利率上升 20%至 3.61%时，债券本息资金覆盖率为 1.42，本息资金覆盖倍数为 1.35，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 10,000 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。

五、总体评价

通过测算，本项目专项债券本息资金覆盖率可达 1.43，本息资金覆盖倍数 1.38，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 1.16 的本息资金覆盖率和 1.10 的本息资金覆盖倍数；当利率上升至 3.61%时，项目仍可实现 1.42 的本息资金覆盖率和 1.35 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。

六、项目风险提示

（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11

2021年深圳市社会事业专项债券（一期）-
2021年深圳市政府专项债券（三十三期）
实施方案

深圳市福田区财政局
二零二一年七月



目 录

一、项目基本情况	1
(一) 项目政策背景	1
(二) 项目建设必要性	2
(三) 项目概况	3
二、项目投资估算及资金筹措方案	4
(一) 编制依据	4
(二) 项目总投资估算	6
(四) 建设资金筹措方案	8
(五) 建设资金平衡方案	9
三、项目预期收益与成本费用测算	10
(一) 项目运作模式	10
(二) 预期运营收益	11
(三) 运营成本费用	14
(四) 财务费用	14
(五) 税费	14
四、现金流模拟分析与压力测试	14
(一) 现金流模拟分析	15
(二) 压力测试	15
(三) 方案评价	16
五、项目风险提示及风险控制措施	16
(一) 项目建设风险	16
(二) 组织管理风险	17
(三) 利率波动风险	17
附表一：专项债券还本付息表（全部债券）	18
附表二：专项债券还本付息表（本期债券）	19
附表三：现金流模拟测试表	20

一、项目基本情况

（一）项目政策背景

为加快文化产业快速发展，建设社会主义文化强国，2021年4月，文化和旅游部印发了《“十四五”文化和旅游发展规划》（以下简称“规划”），规划提出要以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，统筹发展和安全，大力实施社会文明促进和提升工程，着力建设新时代艺术创作体系、文化遗产保护传承利用体系、现代公共文化服务体系、现代文化产业体系、现代旅游业体系、现代文化和旅游市场体系、对外和对港澳台文化交流和旅游推广体系，推进文旅融合、努力实现创新发展，为提高国家文化软实力、建设社会主义文化强国作出积极贡献。

2019年2月，中共中央、国务院印发了《粤港澳大湾区发展规划纲要》（以下简称“纲要”），纲要提出了“到2025年，人文湾区与休闲湾区建设初见成效”的发展目标，具体包括文化遗产有效保护传承，文化精品不断涌现，公共文化服务体系和文化产业体系更加健全，社会文明程度得到新提高，公民文明素质明显提高，人民精神文化生活日益丰富，粤港澳合

作更加深入，市场发展活力充沛，中外人文交流互鉴成效显著，打造一批具有广泛影响力的示范项目、示范区。

（二）项目建设必要性

深圳作为中国特色社会主义先行示范区，是国家建设现代化国际化创新型城市的重要空间载体，肩负着打造高质量发展高地、可持续发展先锋等使命，是“城市中的先行者”。福田区以延续深圳金融核心区的优势，推动创新科技产业、文体产业的发展建设，并承担城市“会客厅”的功能，从“硬实力”和“软环境”两个维度共同打造国际化城区。

《福田区文化创意产业发展“十四五”规划》（征求意见稿）提出，紧扣福田新三十年再出发、首善之区开新局战略目标、战略路径，以强大战略合力加快建成全球前列的国际时尚中心、粤港澳大湾区文化中心城区、世界级文化创意会客厅、国际前沿文化产业集聚地，为深圳建设中国特色社会主义先行示范区和具有世界影响力的创新创意之都贡献“福田力量”，为创建文化强国和社会主义现代城市文明塑造“福田典范”。2030年，福田将建成更高水平的社会主义现代化文化的典范城区；本世纪中叶，将成为竞争力、创新力、影响力卓越的全球文化标杆城区。

本次社会事业类项目的建设将助力福田区完善公共文化服务网络，创新公共服务方式，丰富公共文化服务内容，提升区公共文化服务品质，打造凸显福田特色的国际公共文化服务品牌，引领区域文化高端发展的战略高地，同时扩大演艺场馆特别是优质演艺场馆的供给，缓解公共文化资源紧张现状，促进福田区文化事业提升，满足福田区落实粤港澳大湾区及先行示范区建设要求。

（三）项目概况

（1）国际演艺中心建设工程项目

建设地点：该子项目位于福田区深南大道香蜜湖段北侧。

建设内容：该子项目总建筑面积 58,000 平方米，包括新建一栋地上 5 层的国际演艺中心，建筑面积 33,000 平方米，其中大剧场 14,560 平方米、音乐厅 3,733 平方米、艺术排演技创作区 2,407 平方米、候场区 7,300 平方米、灰空间 5,000 平方米；新建 3 层地下空间，建筑面积 25,000 平方米，其中地下停车库 13,230 平方米、剧院设备用房 6,770 平方米，暂估与改革开放展览馆地下连接通道 5,000 平方米；配套绿化及道路广场等。

（2）戏剧主题馆功能完善工程项目

建设地点：该子项目位于福田区福强路 3006 号。

建设内容：对戏剧主题馆的家具设备、剧场中央空调设备、剧场舞台机械设备、灯光音响设备、LED 设备、屋顶花园设备及相关设备配套进行更新，并对二楼、三楼功能室进行装饰改造，对三-七楼卫生间、二-七楼公共空间、消防楼梯间、屋面防水进行改造，改造建筑面积为 1,703 平方米，改造内容主要为室内装饰工程、屋面防水、给排水、电气改造工程及设备购置。

(3) 福田区群众文化中心项目（侨香文化馆建设项目）

建设地点：该子项目位于福田区侨香四道以南、侨香三道以北、安托山六路以西。

建设内容：项目占地面积 10,609 平方米，主要建设内容包括剧院、展览厅、图书馆、文化配套、文化共享中心、安全文化教育中心、老年活动中心、妇女活动中心、教育活动中心、体育中心、文化服务配套用房、设备用房和幼儿园等。

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：

- 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）；
- 财政部《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号文）；
- 《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23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）；
- 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）；
- 《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）；
- 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（国家发展改革委、建设部：发改投资〔2006〕1325号）；
- 《“十四五”文化和旅游发展规划》
- 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：

- 《深圳市南山区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纲要》（深南府〔2021〕14号）
- 《粤港澳大湾区发展规划纲要》
- 深圳其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

(3) 项目单位提供的有关资料：

- 《福田区发展和改革局关于国际演艺中心建设工程项目建议书的批复》（深福发改〔2020〕574号）
- 《福田区发展和改革局关于戏剧主题馆功能完善工程总概算的批复》（深福发改〔2019〕465号）；
- 《福田区发展和改革局关于福田区群众文化中心项目总概算的批复》（深福发改〔2020〕423号）
- 项目单位提供的其他资料。

(二) 项目总投资估算

根据项目批复文件等相关材料，本项目开发建设总成本为321,669万元，估算表如下：

表1 项目开发建设总成本估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
----	------	------

1	国际演艺中心建设工程项目	199,163
2	戏剧主题馆功能完善工程项目	1,367
3	福田区群众文化中心项目 (侨香文化馆建设项目)	121,139
	合计	321,669

注：1. 根据《福田区发展和改革局关于戏剧主题馆功能完善工程总概算的批复》（深福发改〔2019〕465号）批复，子项目戏剧主题馆功能完善工程项目工程概算为1,758万元；经核对项目单位提供的项目中标通知书，并考虑项目后续竣工、审计等费用，该子项目实际总投资预计约为1,367万元。

本项目拟通过财政资金和发行专项债券的方式进行融资，计划投入财政资金约 296,795 万元，占总投资比例的 90.82%，截止到 2020 年底项目累计投入财政资金 18,858 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，也可考虑未来发行专项债或市场化融资方式筹集。本项目已于 2020 年发行专项债券筹集资金 14,000 万元，计划于 2021 年通过发行专项债券筹集资金 16,000 万元。

本期债券利率参考 2021 年 7 月 9 日前五日 15 年期国债收益率的平均值，上浮 25 个基点，即按 3.67% 进行测算。经上述调整与计算，本项目的总投资调整为 326,795 万元，具体如下表 2 所示：

表 2 项目总投资估算表

序号	类型	总计
1	建设成本	321,669
2	建设期利息	5,096
3	债券发行费用	27
4	债券发行登记费	2.42
5	债券还本付息服务费	0.28
	项目总投资	326,795

单位：人民币万元

注 1： 债券发行费用，2020 年已发债券暂按债券发行额的千分之一测算；本期债券暂按债券发行额的万分之八测算；

注 2： 债券发行登记费，2020 年已发债券暂按债券发行额的千分之一测算；本期债券暂按债券发行额的发行额的十万分之六点四测算；

注 3： 债券还本付息服务费，暂按当年还本付息总额的万分之零点五测算。

（三）建设期资金使用计划

结合本项目建设投资规模及建设进度，项目的资金使用计划如下表：

表3 建设期投资安排表

单位：人民币万元

序号	名称	2019	2020	2021	2022
1	建设投资	16,104	16,488	22,570	68,220
2	建设期利息	-	251	501	1,089
3	发行费用	-	14	13	-
4	发行登记服务费	-	1.40	1.02	-
5	还本付息服务费	-	0.01	0.03	0.05
	总投资	16,104	16,754	23,085	69,309
序号	名称	2023	2024	2025	合计
1	建设投资	42,000	82,704	73,584	321,669
2	建设期利息	1,089	1,089	1,078	5,096
3	发行费用	-			27
4	发行登记服务费				2.42
5	还本付息服务费	0.05	0.05	0.08	0.28
	总投资	43,089	83,793	74,662	326,795

注：未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本。

（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专项债券筹集的资金。本项目财政资金为总投资的 90.82%，共计约 296,793 万元，按照年度资金需求逐年到位。本项目 2020 年已发行专项

债券 14,000 万元，计划于 2021 年本期申请专项债券 16,000 万元。债券发行计划表如下：

表 4 债券发行计划表

发行时间	发行额度（万元）	发行期限
2020	14,000（已发行）	其中：10,000 万元期限 20 年 约 4,000 万元期限 15 年
2021	16,000	15 年

（五）建设资金平衡方案

本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表：

表 5 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022
建设期资金平衡表				
资金筹措				
财政资金	16,104	2,754	7,085	69,309
债券发行	-	14,000	16,000	-
加：上年资金余额	-	-	-	-
合计	16,104	16,754	23,085	69,309
资金使用				
建设资金使用金额合计	16,104	16,754	23,085	69,309
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	-	-	-

年度	2023	2024	2025	合计
建设期资金平衡表				
资金筹措				
财政资金	43,089	83,793	74,662	296,795
债券发行	-			30,000

加：上年资金余额	-	-	-	-
合计	43,089	83,793	74,662	326,795
资金使用				
建设资金使用金额合计	43,089	83,793	74,662	326,795
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

本项目三个子项目分别由福田区文化广电旅游体育局（原深圳市福田区文化体育局）、福田区公共文化体育发展中心作为实施主体，负责项目前期规划论证及后续建设等工作。

福田区文化广电旅游体育局是福田区政府职能部门，主要职责是贯彻执行国家、省、市有关文化艺术、文物、广播电视、旅游和体育工作的法律法规和政策，拟订相关政策及行业发展规划，经批准后组织实施；负责文化艺术、文物、广播电视、旅游和体育的行业管理；承担对全区重大文化活动以及从事文化经营项目和演艺活动的机构的监管责任；依照权限承担对广播电视、信息网络、公共视听载体播放的视听节目以及从事广播电视节目制作的机构的监管责任等。

福田区公共文化体育发展中心筹建于2012年3月，5月31日正式挂牌成立。主要职责是负责区属公共文化体育设施的管

理与运营，并依托场馆开展公共文化体育服务、承办大型文化体育活动等。

（二）预期运营收益

本项目收入来源主要为福田区群众文化中心项目场馆租金、停车位租金收入。预期收益情况如下：

（1）场馆租金收入

福田区群众文化中心规划建设剧场 1,000 座，音乐厅 500 座，黑匣子 4 个，参考福田区同类型场馆形态租金情况，预计剧场租金为 10 万元/天，音乐厅租金为 5 万元/天，黑匣子租金为 5 万元/天。参考福田区同类型场馆商演情况，并综合考虑场馆拟设定的休息日、节假日等因素，预计场馆每年商演天数为全年的 50%。参考深圳市其他同类型文体中心的运营情况，本项目场馆租金在债券存续期内每 5 年上浮 5%。

针对本项目发债额度与债券期限，并结合项目未来运营规划，本方案将场馆租金租入的一定比例专项用于本本项目债券还本付息：

表 6 用于本项目债券还本付息的场馆租金比例

年份	2024-2031	2032-2040 年
场馆租金比例	70%	75%

(2) 停车位租金收入

本项目配套停车位 500 个，参考文件《深圳市机动车停放服务收费管理办法》（深价规〔2008〕1号）对商业场所配套停车场收费指导标准

表 7 商业场所配套停车场收费指导标准表

单位：（元/天）

类型标准	一类地区	二类地区	三类地区
小车	60	35	25
大车	120	70	50
超大型车	180	105	75
摩托车	2	1	1

本项目预计配套停车位按 60 元/天的标准进行收费，参考周边商业场所停车位使用率，基于谨慎性原则，对项目停车位按如下使用率计算：

表 8 配套停车位使用率表

年份	2024-2032	2033-2036	2037-2038	2039	2040
使用率	20%	30%	40%	50%	60%

各年度收入情况详见表 9：

表 9 各年度收入情况表

单位：人民币万元

序号	收入类型	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	营业收入	2,774	2,774	2,774	2,774	2,902	2,902	2,902	2,902	3,093
1.1	停车费收入	219	219	219	219	219	219	219	219	219
1.2	场馆租金收入	2,555	2,555	2,555	2,555	2,683	2,683	2,683	2,683	2,874

序号	收入类型	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
1	营业收入	3,347	3,347	3,347	3,347	3,456	3,607	3,716	1,594	51,557
1.1	停车费收入	329	329	329	329	438	438	548	274	4,982
1.2	场馆租金收入	3,018	3,018	3,018	3,018	3,018	3,169	3,169	1,320	46,574

（三）运营成本费用

本项目在运营期的各类支出由列入管理部门预算，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

本项目财务费用包括债券发行费、还本付息以及还本付息服务费，债券发行及还款情况见附表一、表二。

债券利率参考 2021 年 7 月 9 日的前五日 15 年期国债收益率的平均值，上浮 25 个基本点，即按 3.67% 预计。债券发行费用包括发行费和发行登记服务费，本期债券分别按照发行债券金额的万分之八和万分之零点六四进行测算；债券存续期内每年还本付息时需交纳还本付息服务费，按十万分之五进行测算。

（五）税费

根据《深圳市本级行政事业单位政府物业出租管理办法》（深财规〔2018〕3号），出租政府物业的租金收入属国有资源（资产）有偿使用收入，应当按照政府非税收收入管理的有关规定，统一上缴国库，实行“收支两条线”管理。因此本方案暂不考虑相关税费。

四、现金流模拟分析与压力测试

（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调整后的现金流模拟分析，详见附表三。

（二）压力测试

考虑当场馆租金收入、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，对专项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 10 单因素变动压力测试

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%
运营收入变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.05	1.14	1.22	1.31	1.39	1.48	1.56	1.65	1.74
债券本息资金覆盖率	1.03	1.09	1.15	1.21	1.26	1.32	1.38	1.44	1.49
债券利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.45	1.44	1.42	1.41	1.39	1.38	1.36	1.35	1.33
债券本息资金覆盖率	1.32	1.31	1.29	1.28	1.26	1.25	1.24	1.22	1.21

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 1.03，仍可实现债券还本付息的资金需要。当发债利率上升 20%的情况下，债券本息资金覆盖率为 1.21，具备较高的债券还本付息能力。结合上述压力测试及分析，本项目已发行及拟发行债券金额合计约 30,000 万元，并以停车费收入与

场馆租金收入作为还本付息资金来源，可较好实现收支平衡，资金偿债能力较强。

（三）方案评价

通过测算，本项目专项债券本息资金覆盖率可达 1.26，能够满足债券还本付息的需求。

另外，当收入下降 20%时，项目仍可实现 1.03 的本息资金覆盖率；当利率上升 20%时，项目仍可实现 1.21 的本息资金覆盖率。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，本项目通过发行专项债券可实现较低成本融资，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案。

五、项目风险提示及风险控制措施

（一）项目建设风险

本项目总投规模大，建设周期长，如果在项目的建设过程中出现设备，原材料等价格上涨以及劳动力成本上涨等重大问题，则有可能使实际投资超出预算，施工期延长影响项目按时竣工和投入运营使用，并对项目收益的实现产生不利影响。

风险控制措施：提前规划，做好项目可行分析。政府相关职能部门要注重项目可行性研究和科学管理；设计工程方案阶段要深入调研，工程建设期间持续跟踪。

（二）组织管理风险

若管理模式不合理，组织不当，则可能导致实际投资超出预算，项目不能按期建成运营，并使项目收益有所损失。

风险控制措施：各个项目完成招标后，应要求中标组织确定合理的组织架构和人员配备制度，建立健全自身监督体系，在负责组织构建过程中消除组织管理风险。

（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。

附表一：专项债券还本付息表（全部债券）

单位：人民币万元

还本付息表	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
专项债券期初余额	-	14,000	30,000	30,000	30,000	30,000	29,400	28,800	27,820	26,827	25,821
本期债券发行	14,000	16,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	251	501	1,089	1,089	1,089	1,078	1,057	1,028	993	957	920
本期还款	251	501	1,089	1,089	1,089	1,678	1,657	2,008	1,986	1,963	1,989
其中：本金	-	-	-	-	-	600	600	980	993	1,006	1,069
利息	251	501	1,089	1,089	1,089	1,078	1,057	1,028	993	957	920
专项债券期末余额	14,000	30,000	30,000	30,000	30,000	29,400	28,800	27,820	26,827	25,821	24,752

还本付息表	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
专项债券期初余额	24,752	23,670	22,495	21,307	20,119	19,050	2,350	1,650	950	250	
本期债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000
利息支出	881	841	798	755	715	683	71	46	21	4	14,866
本期还款	1,963	2,016	1,986	1,943	1,784	17,383	771	746	721	254	44,866
其中：本金	1,082	1,175	1,188	1,188	1,069	16,700	700	700	700	250	30,000
利息	881	841	798	755	715	683	71	46	21	4	14,866
专项债券期末余额	23,670	22,495	21,307	20,119	19,050	2,350	1,650	950	250	-	

附表二：专项债券还本付息表（本期债券）

单位：人民币万元

还本付息表	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
专项债券期初余额		16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
本期债券发行	16,000	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	587	587	587	587	587	587	587	587
本期还款	-	587	587	587	587	587	587	587	587
其中：本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息	-	587	587	587	587	587	587	587	587
专项债券期末余额	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000

还本付息表	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
专项债券期初余额	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	-
本期债券发行	-	-	-	-	-	-	-	16,000
利息支出	587	587	587	587	587	587	587	8,808
本期还款	587	587	587	587	587	587	16,587	24,808
其中：本金	-	-	-	-	-	-	16,000	16,000
利息	587	587	587	587	587	587	587	8,808
专项债券期末余额	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	-	-

附表三：现金流模拟测试表

单位：人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
现金流入												
财政资金流入	16,104	2,754	7,085	69,309	43,089	83,793	74,662	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	14,000	16,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	2,774	2,774	2,774	2,774	2,902	2,902	2,902
现金流入总额	16,104	16,754	23,085	69,309	43,089	86,567	77,436	2,774	2,774	2,902	2,902	2,902
现金流出												
建设期资金流出	16,104	16,503	22,584	68,220	42,000	82,704	73,584	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	251	501	1,089	1,089	1,089	1,678	1,657	2,008	1,986	1,963	1,989
还本付息服务费	-	0.01	0.03	0.05	0.05	0.05	0.08	0.08	0.10	0.10	0.10	0.10
现金流出总额	16,104	16,754	23,085	69,309	43,089	83,793	75,262	1,657	2,009	1,986	1,963	1,989
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	2,774	2,174	1,117	765	916	939	913
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	2,774	4,948	6,065	6,831	7,746	8,685	9,598

附表三：现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
现金流入											
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	296,795
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000
运营期现金流入	2,902	3,093	3,347	3,347	3,347	3,347	3,456	3,607	3,716	1,594	51,557
现金流入总额	2,902	3,093	3,347	3,347	3,347	3,347	3,456	3,607	3,716	1,594	378,351
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	321,699
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	1,963	2,016	1,986	1,943	1,784	17,383	771	746	721	254	44,866
还本付息服务费	0.10	0.10	0.10	0.10	0.09	0.87	0.04	0.04	0.04	0.01	2.24
现金流出总额	1,963	2,016	1,986	1,943	1,784	17,384	771	746	721	254	366,566
现金净流量											
当年项目现金净流入	939	1,078	1,360	1,403	1,563	-14,037	2,685	2,861	2,995	1,340	-
期末项目累计现金结存额	10,536	11,614	12,975	14,378	15,941	1,904	4,589	7,449	10,445	11,784	-

附件12

2021年深圳市保障性租赁住房专项债券（一期） -
2021年深圳市政府专项债券（四十期）
实施方案

深圳市福田区财政局
二零二一年七月



目 录

一、项目基本情况	3
(一) 项目政策背景	3
(二) 项目建设的必要性	4
(三) 项目概况	5
二、项目投资估算及资金筹措方案	10
(一) 编制依据	10
(二) 项目总投资估算	13
(三) 建设期资金使用计划	15
(四) 建设资金筹措方案	15
(五) 建设资金平衡方案	16
三、项目预期收益与成本费用测算	17
(一) 项目运作模式	17
(二) 预期运营收益	18
(三) 运营成本费用	23
(四) 财务费用	23
(五) 税费	26
四、现金流模拟分析、压力测试与评价	26
(一) 现金流模拟分析	26
(二) 压力测试	29

(三) 总体评价	29
五、项目风险提示及风险控制措施	30
(一) 项目建设风险	30
(二) 管理运营风险	30
(三) 空置风险	30

一、项目基本情况

(一) 项目政策背景

2011年9月，国务院办公厅发布《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号），《意见》指出住房保障应被作为政府公共服务的重要内容，全面推进保障性安居工程建设，是党中央、国务院为推动科学发展、加快转变经济发展方式、保障和改善民生采取的重大举措。

同年，深圳市发布《深圳市保障性住房条例》（深圳市第五届人民代表大会常务委员会公告第37号），《条例》第三条指出：保障性住房，是指政府投资建设或者通过其他途径筹集的，以限定的标准和价格，向符合条件的住房困难家庭和单身居民出租或者出售的住房，包括廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、安居型商品房等多种形式；第十二条指出：保障性住房来源包括（一）政府投资建设的住房；（二）政府购买、租赁的住房；（三）政府依法收回、征收、没收的住房；（四）企业或者其他组织按照与政府约定建设的住房；（五）搭配建设的住房；（六）社会捐赠的住房；（七）其他途径筹集的住房。存在重大质量问题和安全隐患的住房，不得用作保障性住房。

(二) 项目建设的必要性

为全面响应国家以及深圳市政府关于保障性住房政策的相关指导意见，2021年2月，福田区发展和改革局出台了《福田区2021年国民经济和社会发展规划(草案)》，明确多渠道筹集建设人才住房和保障性住房，打造多层次、广覆盖的住房保障体系，创新住房保障方式，健全实物保障与货币补租相结合的住房制度。

2016年7月，中共深圳市委、深圳市人民政府印发《关于完善人才住房制度的若干措施》(深发〔2016〕13号)，主张建立统一的人才住房管理体系。人才住房是政府及企事业单位建设筹集、面向各类人才供应的政策性住房。市、区政府在编制住房发展规划、住房保障规划及年度建设和供应计划时，应当将人才住房作为专项内容予以重点保障。市、区政府及各企事业单位建设筹集的人才住房，应当统一纳入全市人才住房管理体系。人才住房适用保障性住房的各项优惠政策。加大人才住房及其用地供应。市、区政府应当做好人才住房的中长期发展规划，保障人才住房的有效供应。人才住房用地执行保障性住房建设用地政策。

福田区土地资源有限，人才住房和保障性住房筹集难度大。2021年2月，福田区发展和改革局出台了《福田区2021年国民经济和社会发展规划(草案)》，提出2021年经济社会发展的主要任务之一就是持续改善和保障民生为重点，打

造共建共治共享的“幸福福田”，其中在提升社会保障水平方面要求通过多渠道筹集建设人才住房和保障性住房，打造多层次、广覆盖的住房保障体系，创新住房保障方式，健全实物保障与货币补租相结合的住房制度。

（三）项目概况

本次深圳市福田区住房和建设局保障性住房项目（以下简称“本项目”）共计包含九个子项目。结合福田区住房和建设局、深圳市福田区福华建设开发有限公司、深圳市福田区福河建设开发有限公司提供的各子项目有关资料，子项目具体信息如下：

1. 福景消防站上盖保障房建设项目；
2. 福沙消防站上盖保障房建设项目；
3. 竹子林地区 B301-0019 地块保障房建设工程；
4. 安托山 10-03 地块保障房项目；
5. 天健天骄东郡项目；
6. 梅林 29-02 地块保障房建设项目；
7. 石岩（福田）保障性住房项目；
8. 华富村东、西区旧住宅区改造项目配建人才住房和保障性住房项目；
9. 深圳市福田区河湾北片区（南华村）改造项目配建人才住房和保障性住房项目。

（1）项目介绍

1) 福景消防站上盖保障房建设项目

建设地点：位于福田区景田路与莲花路交汇处西北侧。

建设内容：福景消防站上盖保障房建设项目用地面积为 2,386.08 平方米，二层地下室，地上一至四层为消防站，五层为转换层，六至二十二层为保障房，总建筑面积 12,798.02 平方米，地上 22 层共 9,949.60 平方米，包含消防站 2,698.00 平方米，训练塔 169.20 平方米，设置消防业务用房、消防辅助用房、辅助设施，保障性住房 102 套共 6,746.00 平方米，物业管理用房 100.00 平方米、架空层 405.60 平方米；地下室 2 层共 2,848.42 平方米，设置停车位、人防及设备用房。

2) 福沙消防站上盖保障房建设项目

建设地点：位于福田区新洲九街南侧与新洲三街西侧交汇处。

建设内容：福沙消防站上盖保障房建设项目拟在用地面积为 2,288.24 平方米的地块上新建一座地下 2 层、地上 21 层、建筑高度 76.55 米、建筑面积 12,628.36 平方米的楼宇，其中地上部分建筑面积为 9,400 平方米，由消防站、保障房、物业管理用房、架空层组成；地下部分建筑面积为 3,228.36 平方米，由 24 个停车位、人防及设备用房组成。其中保障性住房建筑面积为 6,350 平方米共 96 套。

3) 竹子林地区 B301-0019 地块保障房建设工程

建设地点：位于深圳市福田区侨城东路与侨香路交汇东南侧。

建设内容：竹子林地区 B301-0019 地块保障房建设工程总用地面积 3,582.11 平方米,总建筑面积 29,780 平方米(其中地上建筑 33 层,建筑面积 22,298 平方米;地下建筑 3 层,建筑面积 7,482 平方米), 拟建保障房 310 套, 其中 35 平方米(一房一厅)户型套数占比 20%, 65 平方米(两房两厅)户型套数占比 70%,80 平方米(三房两厅)户型套数占比 10%, 地下停车位 105 个。

4) 安托山 10-03 地块保障房项目

建设地点：位于福田区香蜜湖街道安托山四路与侨香五道交汇处西南侧。

建设内容：安托山 10-03 地块保障房项目总用地面积 12,189.8 平方米,拟新建 4 栋保障房(819 户),总建筑面积 102,586.56 平方米, 其中：地下建筑 2 层, 建筑面积 20,675.38 平方米, 含地下车库、配电房等;地上 43 层, 建筑面积 81,911.18 平方米,含架空层车库及绿化区、避难层、物管用房、党群服务中心、老年人托养中心、垃圾房等。

5) 天健天骄东郡项目

建设地点：位于深圳市福田区莲花路与景田路交汇处西南角(天健工业园城市更新单元 01-05 地块)。

建设内容：天健天骄东郡项目总用地面积为 4,203.7 平方米,总建筑面积为 33,575.06 平方米,计容积率建筑面积 24,646.85 平方米,其中人才住房面积 21,900.00 平方米,公共配套面积 1,600 平方米,地上核增建筑面积 1,146.85 平

方米；不计容积率建筑面积 8,928.21 平方米；设置地下停车库 135 个，地下三层均作为停车库使用。拟建住房 181 套，其中三房二厅户型 100 套（每套约 100 平方米），四房二厅户型 81 套（约 120 平方米 28 套，约 150 平方米 53 套）。

6) 梅林 29-02 地块保障房建设项目

建设地点：位于福田区梅坳五路与梅坳三路交汇处北面梅林地区法定图则 29-02 地块。

建设内容：梅林 29-02 地块保障房建设项目用地面积 6,130 平方米，共规划 2 栋保障房，计规定容积率 5.0，总建筑面积 49,550 平方米，其中计容建筑面积 35,250 平方米（其中住宅面积 26,960 平方米，三班幼儿园 1,200 平方米、社区管理用房 250 平方米、社区老年人日间照料 750 平方米、便民服务站 400 平方米、文化活动室 1,000 平方米、社区警务室 30 平方米、再生资源回收站 60 平方米、地上核增面积 4,600 平方米），不计容建筑面积 14,300 平方米。

7) 石岩（福田）保障性住房项目¹

建设地点：位于深圳宝安区石岩街道德政路。

建设内容：石岩（福田）保障性住房项目总用地面积 115,393.19 平方米，总建筑面积 622,230.00 平方米，根据

¹ 根据区住房和建设局出具的说明，该项目原包括四个地块，宗地号分别为 A724-0038、A724-0039、A724-0037 和 A724-0040，回购的保障房位于 A724-0038（地块一）、A724-0039（地块二）、A724-0037（地块三），A724-0040 地块无保障性住房。因该项目概算已无法满足地块一、地块二、地块三的实际资金需求，根据区政府办公会议纪要（2021 年 99 号），拟将宗地号为 A724-0037 地块（地块三）从原项目分拆，作为新项目单独立项，项目名称暂定为“汇裕名都花园保障房（二期）项目”，立项审批尚在进行，预计于 2021 年 8 月取得立项批复。A724-0038 地块（地块一）、A724-0039 地块（地块二）仍归属原项目，项目名称“宝安区石岩街道石岩（福田）保障性住房项目”保持不变。汇裕名都花园保障房（二期）项目取得立项后，将作为本项目子项目之一安排使用本期专项债券资金。

住建局提供的项目信息，宝安区石岩街道石岩（福田）保障性住房项目地块一、地块二已完成竣工验收，地块三预计于2021年8月份完成竣工验收，预测项目保障性住房面积为440,913.74平方米，保障性住房7,741套。

8) 华富村东、西区旧住宅区改造项目配建人才住房和保障性住房项目

建设地点：位于华富路以西、笋岗西路以南、华新路以北、中心公园以东。

建设内容：华富村东、西区旧住宅区改造项目配建人才住房和保障性住房项目积极响应深圳市对人才住房和保障性住房相关政策，加大人才住房和保障房供应，推进深圳市人才立市战略。项目涉及人才住房和保障性住房建筑面积约201,260平方米；2021年4月，I标段01-03地块均已进入地上主体结构施工，II标段01-01、01-02地块桩基工程全部完成，处于基坑支护及土石方工程阶段，土石方完成约40%，基坑支护完成约75%。

9) 深圳市福田区河湾北片区（南华村）改造项目配建人才住房和保障性住房项目

建设地点：位于南园街道南华村。

建设内容：福田区河湾北片区（南华村）改造项目配建人才住房和保障性住房项目，响应深圳市对人才住房和保障性住房相关政策，加大供应人才住房，助力深圳市、福田区

为人才提供住房保障战略。项目涉及人才住房和保障性住房建筑面积约 275,850 平方米，公共配套 28,490 平方米，地下室 120,010 平方米。

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：

- 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
- 《政府投资条例》（国令第 712 号）；
- 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）；
- 《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) 广东省及深圳市有关法规、政策文件：

- 深圳市住房和建设局关于印发《深圳市保障性住房收购操作规程》的通知（深建规〔2018〕2号）；
- 《关于完善人才住房制度的若干措施》（深发〔2016〕13号）；
- 《深圳市住房保障制度改革创新纲要》（深府〔2012〕145号）；
- 《深圳市保障性住房条例》；
- 深圳市的其他相关法规、政策文件。

(3) 项目单位提供的有关资料：

- 《福田区发展和改革局关于福景消防站上盖保障房建设项目总概算的批复》（深福发改〔2020〕517号）；
- 《福田区发展和改革局关于福沙消防站上盖保障房建设项目总概算的批复》（深福发改〔2020〕490号）；
- 《福田区发展和改革局关于竹子林地区 B301-0019 地块保障性住房建设工程总概算的批复》（深福发改〔2019〕553号）；

- 《福田区发展和改革局关于安托山 10-03 地块保障房项目总概算的批复》（深福发改〔2020〕588 号）；
- 《福田区发展和改革局关于同意天健天骄东郡项目总概算备案的批复》（深福发改〔2018〕551 号）；
- 《福田区发展和改革局关于梅林 29-02 地块保障房建设项目可行性研究报告的批复》（深福发改〔2020〕699 号）；
- 《石岩（福田）保障性住房（一期）回购合同》；
- 《石岩（福田）保障性住房（二期）回购合同》；
- 《深圳市建设工程规划验收合格证（深规划资源建验字 BA-2019-0063 号）》；
- 《深圳市建设工程规划验收合格证（深规划资源建验字 BA-2020-0022 号）》。
- 关于印发《福田区华富村东、西区改造项目前期工作方案》的通知（福住改指发〔2017〕2 号）；
- 《深圳市福田区华富村东、西区棚户区改造项目可行性研究报告》（深圳华仑诚工程管理有限公司，2021 年 5 月）；
- 福田区人民政府关于《福田区华富村东、西区棚户区改造专项规划》审批情况的通知（福府函〔2019〕6 号）；

- 《华富村东、西区旧住宅改造项目配建人才住房和保障性住房监管协议书》；
- 《深圳市福田区河湾北片区（南华村）改造项目投资备案》（深福发改备案〔2019〕0205号）；
- 《关于福田投控公司成立南华村老旧住宅区改造项目公司事项的批复》（福国资委〔2018〕44号）；
- 《关于确认福田区河套北片区（南华村）改造项目实施主体的通知》（深福建发〔2019〕30号）；
- 《福田区住房和建设局关于宝安区石岩街道石岩（福田）保障性住房项目的说明》

（二）项目总投资估算

根据各子项目的相关文件，本项目开发建设总投资为1,331,046万元，详细数据如下表所示：

表 2-1：项目开发建设总成本估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	福景消防站上盖保障房建设项目	11,717
2	福沙消防站上盖保障房建设项目	11,686
3	竹子林地区 B301-0019 地块保障房建设工程	22,431
4	安托山 10-03 地块保障房项目	69,469
5	天健天骄东郡项目	26,365
6	梅林 29-02 地块保障房建设项目	37,283
7	石岩（福田）保障性住房项目	290,092
8	华富村东、西区旧住宅区改造项目配建人才住房和保障性住房项目	356,183

序号	项目名称	投资金额
9	深圳市福田区河湾北片区（南华村）改造项目配建人才住房和保障性住房项目	505,820
合计		1,331,046

本项目拟采用发行专项债券的方式进行融资，结合项目实际情况，政府计划投入财政资金 1,154,105 万元，占调整后总投资比例的约 84%；截至 2020 年底项目累计投入财政资金 322,023 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，也可考虑发行专项债或市场化融资方式筹集。

为保障建设期间资金需求，子项目石岩（福田）保障性住房项目已于 2019 年发行专项债券 42,000 万元【2019 年深圳市（福田区）保障性住房专项债（一期）-2019 年深圳市政府专项债（四期），票面利率 3.34%，期限 10 年】；本项目于 2021 年 5 月发行专项债券 102,100 万元【2021 年深圳市（福田区）保障性租赁住房专项债券（一期）-2021 年深圳市政府专项债券（二十期），票面利率 3.8%，期限 20 年】，本项目计划于 2021 年 8 月申请发行 20 年期专项债券 75,000 万元。债券利率参考 2021 年 7 月 9 日前 5 日 20 年期国债收益率平均值，上浮 25 个基点，即 3.73% 进行测算。经重新计算，本项目的总投资金额调整为 1,373,205 万元，具体如下表所示：

表 2-2：项目总投资表

单位：人民币万元

项目	金额
----	----

建设投资	1,331,046
建设期利息	42,004
债券发行费用	142
债券发行登记费	11
债券还本付息服务费	2
项目总投资	1,373,205

注1：债券发行费用，暂按债券发行额的万分之八测算；

注2：债券发行登记费，暂按债券发行额的十万分之六点四测算；

注3：债券还本付息服务费，暂按当年还本付息总额的十万分之五测算。

注4：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 2027 年，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 26.51%、16.15%、21.61%、13.34%、10.21%、7.05%、3.71%和 1.41%。

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
深圳市福田区保障性租赁住房项目	364,023		221,717	296,781	183,193
	2024	2025	2026	2027	合计
	140,210	96,879	50,986	19,416	1,373,205

（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专项债券筹集的资金。本项目财政资金为调整后总投资约 84%，共计约 1,154,105 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，子项目石岩（福田）保障性住房项目已于2019年发行专项债券42,000万元；本项目已于2021年5月发行专项债券102,100万元，计划于本期申请发行专项债券筹集资金共计75,000万元。上述财政资金和专项债券资金的具体投入计划如下表所示：

表 2-4：债券发行计划表

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	322,023	42,000
2021 年	44,617	177,100
2022 年	296,781	-
2023 年	183,193	-
2024 年	140,210	-
2025 年	96,879	-
2026 年	50,986	-
2027 年	19,416	-
合计	1,154,105	219,100

（五）建设资金平衡方案

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
资金筹措					
财政资金	322,023	44,617	296,781	183,193	140,210
债券发行	42,000	177,100	-	-	-
加：上年资金余额	-	-	-	-	-

合计	364,023	221,717	296,781	183,193	140,210
资金使用					
建设资金使用金额合计	364,023	221,717	296,781	183,193	140,210
资金余额（资金筹措 — 资金使用）	-	-	-	-	-

年度	2025	2026	2027	合计
资金筹措				
财政资金	96,879	50,986	19,416	1,154,105
债券发行	-	-	-	219,100
加：上年资金余额	-	-	-	-
合计	96,879	50,986	19,416	1,373,205
资金使用				
建设资金使用金额合计	96,879	50,986	19,416	1,373,205
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

本项目中福景消防站上盖保障房建设项目、福沙消防站上盖保障房建设项目、竹子林地区 B301-0019 地块保障房建设工程、安托山 10-03 地块保障房项目、天健天骄东郡项目、梅林 29-02 地块保障房建设项目及石岩（福田）保障性住房项目七个子项目由福田区住房和建设局作为实施主体，负责项目建设等工作。子项目华富村东、西区旧住宅区改造项目配建人才住房和保障性住房项目由福田区住房和建设局作为监管主体，由深圳市福田福华建设开发有限公司按照《华

富村东、西区旧住宅改造项目配建人才住房和保障性住房监管协议书》的约定负责配建人才住房和保障性住房的设计、建设等工作，并在人才住房和保障性住房达到监管协议约定的标准后向福田区住房和建设局移交。子项目深圳市福田区河湾北片区（南华村）改造项目配建人才住房和保障性住房项目由深圳市福田区福河建设开发有限公司作为实施主体，负责项目谈判、签约、补偿、搬迁、建设等各项工作。

本项目积极响应国家推进保障性安居工程建设政策的号召，为福田区、深圳市完善住房保障制度，改善住房困难群体居住条件，深入实施人才优先发展战略，加大人才安居工作力度，着力解决人才住房困难，促进社会和谐和经济健康稳定发展，提高城市竞争力作出贡献，是福田区提升社会保障水平、打造多层次、广覆盖住房保障体系、提升人民群众获得感和幸福感的重要项目。

（二）预期运营收益

本项目预计于 2027 年底完工，债券存续期内，本项目保障房、人才住房出租租金收入作为专项债券还本付息的资金来源。

1. 租金标准

根据《深圳市住房保障制度改革创新纲要》（深府〔2012〕145 号）文件精神，应科学制定租售价格与货币补贴标准，引导合理住房消费，保障性住房租售价格应当参照商品住房

价格以及社会其他存量住房价格，综合考虑保障对象承受能力，实施差异化的租售价格。建立租售价格动态调整机制，逐渐引导树立以租为主的住房消费理念。

考虑各子项目所在片区，整理其周边物业出租价格情况如下：

表 3-1 周边物业出租价格表

子项目名称	竹子林地区 B301-0019 地块保障房建设工程					
项目地址	福田区香蜜湖街道侨城东路与侨香路交汇处东南侧竹子林地区 B301-0019 地块					
参考小区名称	博林贡院		耀荣园		一冶广场	
租赁平台	安居客	58 同城	安居客	58 同城	安居客	58 同城
租金范围 (元/m ² /月)	100-115	100-120	80-100	80-100	85-105	85-105
租金平均值 (元/m ² /月)	110					
子项目名称	安托山 10-03 地块保障房项目					
项目地址	香蜜湖街道安托山四路与侨香五道交汇处西南侧					
参考小区名称	雅福居		天健公馆		锦庐花园	
租赁平台	安居客	58 同城	安居客	58 同城	安居客	58 同城
租金范围 (元/m ² /月)	100-130	100-140	150-180	160-180	160-180	160-180
租金平均值 (元/m ² /月)	140					
子项目名称	天健天骄东郡项目					
项目地址	莲花路与景田路交汇处西南角 (天健工业园城市更新单元 01-05 地块)					
参考小区名称	天健天骄		怡枫园		万科金色家园	
租赁平台	安居客	58 同城	安居客	58 同城	安居客	58 同城
租金范围 (元/m ² /月)	85-100	85-95	90-110	85-100	100-120	75-95
租金平均值 (元/m ² /月)	92.5					
子项目名称	梅林 29-02 地块保障房建设项目					
项目地址	福田区梅坳三路交汇处北面梅林地区法定图则 29-02 地块					
参考小区名称	建龙苑			怡枫园		
租赁平台	安居客	58 同城	安居客	58 同城	安居客	58 同城
租金范围 (元/m ² /月)	70-80	70-85	75-100	75-100	85-100	85-100
租金平均值 (元/m ² /月)	85					

2. 租金单价预测情况

根据《深圳市住房保障制度改革创新纲要》(深府〔2012〕145 号)要求，考虑保障性住房民生性质，基于谨慎性原则，本项目保障房出租单价以各子项目周边住宅租金市场价格为基数，由于周边住宅租金市场价格受小区建成年份、生活环境、教育学位等因素影响，租金价格跨度较大，故保障房

出租单价在市场价 60%的基础上进行调整。根据《深圳市福田区华富村东、西区棚户区改造项目可行性研究报告》(深圳华仑诚工程管理有限公司, 2021 年 5 月), 配建的人才住房和保障性住房建筑建筑面积约 201,260 平方米, 租金单价按市场租金折让后暂按 64 元/m²/月计算。各子项目出租率暂按 95%测算。

本方案各子项目保障房出租面积与出租单价情况如下:

表 3-2 保障房出租面积与出租单价表

序号	子项目名称	出租面积 (m ²)	租金 (元/m ² /月)	出租率
1	福景消防站上盖保障房建设项目	6,746	42	95%
2	福沙消防站上盖保障房建设项目	6,350	42	95%
3	竹子林地区 B301-0019 地块保障房建设工程	20,310	50	95%
4	安托山 10-03 地块保障房项目	70,392	66	95%
5	天健天骄东郡项目	21,900	50	95%
6	梅林 29-02 地块保障房建设项目	26,960	50	95%
7	华富村东、西区旧住宅区改造项目配建人才住房和保障性住房项目	201,260	64	95%

注 1: 子项目石岩(福田)保障性住房项目租金收入已安排用于“2019 年深圳市(福田区)保障性住房专项债(一期)-2019 年深圳市政府专项债(四期)”42,000 万元债券资金还本付息, 故本方案暂不考虑石岩(福田)保障性住房项目租金收入, 已发行 42,000 万元亦不纳入本方案还本付息测算, 下同。

注 2: 子项目华富村东、西区旧住宅区改造项目配建人才住房和保障性住房项目建筑面积为 201,260 m², 基于本项目债券还本付息资金需求, 拟安排约 140,882 m²对应的租金收入作为专项债券还本付息的来源。

各年度收入情况详见下表:

表 3-3 各年度收入情况

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
福景消防站上盖保障房建设项目	323	323	323	339	339	339	356	356	356
福沙消防站上盖保障房建设项目	304	304	304	319	319	319	335	335	335
竹子林地区 B301-0019 地块保障房建设工程	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158
安托山 10-03 地块保障房项目	5,296	5,296	5,296	5,296	5,296	5,296	5,296	5,296	5,296
天健天骄东郡项目	1,248	1,248	1,248	1,248	1,248	1,248	1,248	1,248	1,248
梅林 29-02 地块保障房建设项目	1,537	1,537	1,537	1,537	1,537	1,537	1,537	1,537	1,537
华富村东、西区改造项目-人才安居房项目	10,279	10,279	10,279	10,279	10,279	10,279	10,279	10,279	10,279
收入合计	20,145	20,145	20,145	20,176	20,176	20,176	20,209	20,209	20,209

表 3-3 各年度收入情况 (续)

单位: 人民币万元

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
福景消防站上盖保障房建设项目	374	374	374	393	393	393	240	5,595
福沙消防站上盖保障房建设项目	352	352	352	370	370	370	226	5,266
竹子林地区 B301-0019 地块保障房建设工程	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158	675	18,040
安托山 10-03 地块保障房项目	5,296	5,296	5,296	5,296	5,296	5,296	3,090	82,534
天健天骄东郡项目	1,248	1,248	1,248	1,248	1,248	1,248	728	19,453
梅林 29-02 地块保障房建设项目	1,537	1,537	1,537	1,537	1,537	1,537	896	23,947
华富村东、西区改造项目-人才安居房项目	10,279	10,279	10,279	10,279	10,279	10,279	5,996	160,177
收入合计	20,244	20,244	20,244	20,280	20,280	20,280	11,852	315,012

注: 本期债券计划于 2021 年 8 月发行, 从谨慎角度考虑, 债券存续期最后一年 2041 年按 7 个月计算收入。

(三) 运营成本费用

本项目在运营期的各类支出列入管理部门预算，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

本项目财务费用包括债券发行费、还本付息以及还本付息服务费。

债券利率参考 2021 年 7 月 9 日前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 25 个基本点，即按 3.73%进行测算；债券发行费用包括发行费和发行登记服务费，分别按照发行债券金额的万分之八和十万分之六点四进行测算；债券存续期内每年还本付息时需缴纳还本付息服务费，按十万分之五进行测算。

债券发行及还款情况见下表：

表 3-4 专项债还本付息表（全部债券）

单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
专项债券期初余额	-	177,100	177,100	177,100	177,100	177,100	177,100	177,100	177,100	177,100	177,100
本期债券发行	177,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	1,940	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677
本期还款	1,940	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677
其中：本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息	1,940	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677
专项债券期末余额	177,100	177,100	177,100	177,100	177,100	177,100	177,100	177,100	177,100	177,100	177,100

年度	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计
专项债券期初余额	177,100	159,390	141,680	123,970	106,260	88,550	70,840	53,130	35,420	17,710	-
本期债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177,100
利息支出	6,483	5,816	5,148	4,480	3,812	3,145	2,477	1,809	1,141	474	103,498
本期还款	24,193	23,526	22,858	22,190	21,522	20,855	20,187	19,519	18,851	18,184	280,598
其中：本金	17,710	17,710	17,710	17,710	17,710	17,710	17,710	17,710	17,710	17,710	177,100
利息	6,483	5,816	5,148	4,480	3,812	3,145	2,477	1,809	1,141	474	103,498
专项债券期末余额	159,390	141,680	123,970	106,260	88,550	70,840	53,130	35,420	17,710	-	-

表 3-5 专项债还本付息表（本期债券）

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
专项债券期初余额	-	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000
本期债券发行	75,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	2,798	2,798	2,798	2,798	2,798	2,798	2,798	2,798	2,798	2,798
本期还款	-	2,798	2,798	2,798	2,798	2,798	2,798	2,798	2,798	2,798	2,798
其中：本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息	-	2,798	2,798	2,798	2,798	2,798	2,798	2,798	2,798	2,798	2,798
专项债券期末余额	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000

年度	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计
专项债券期初余额	75,000	67,500	60,000	52,500	45,000	37,500	30,000	22,500	15,000	7,500	-
本期债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75,000
利息支出	2,798	2,518	2,238	1,958	1,679	1,399	1,119	839	560	280	43,361
本期还款	10,298	10,018	9,738	9,458	9,179	8,899	8,619	8,339	8,060	7,780	118,361
其中：本金	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	75,000
利息	2,798	2,518	2,238	1,958	1,679	1,399	1,119	839	560	280	43,361
专项债券期末余额	67,500	60,000	52,500	45,000	37,500	30,000	22,500	15,000	7,500	-	-

（五）税费

本项目由福田区住房和建设管理局负责保障房及人才住房的出租等事宜，租金收入作为非税收入处理，暂不考虑各类税收。

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

年度	截至 2020 年底	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
现金流入											
财政资金流入	322,023	44,617	296,781	183,193	140,210	96,879	50,986	19,416	-	-	-
债券资金流入	42,000	177,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	-	20,145	20,145	20,145	20,176	20,176
现金流入总额	364,023	221,717	296,781	183,193	140,210	96,879	71,131	39,561	20,145	20,176	20,176
现金流出											
建设期资金流出	364,023	219,624	290,103	176,515	133,533	90,201	44,308	12,739	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	-	0.10	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33
债券发行费用/登记费	-	153	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	1,940	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677	6,677
现金流出总额	364,023	221,717	296,781	183,193	140,210	96,879	50,986	19,416	6,678	6,678	6,678
现金净流量											
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	20,145	20,145	13,467	13,498	13,498
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	20,145	40,290	53,757	67,255	80,754

表 4-1 现金流模拟测试表 (续)

单位: 人民币万元

年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计
现金流入												
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,154,105
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	219,100
运营期现金流入	20,176	20,209	20,209	20,209	20,244	20,244	20,244	20,280	20,280	20,280	11,852	315,012
现金流入总额	20,176	20,209	20,209	20,209	20,244	20,244	20,244	20,280	20,280	20,280	11,852	1,688,218
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,331,046
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	0.33	1.21	1.18	1.14	1.11	1.08	1.04	1.01	0.98	0.94	0.91	14.03
债券发行费用/登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	153
债券还本付息	6,677	24,193	23,526	22,858	22,190	21,522	20,855	20,187	19,519	18,851	18,184	280,598
现金流出总额	6,678	24,195	23,527	22,859	22,191	21,523	20,856	20,188	19,520	18,852	18,185	1,611,812
现金净流量												
当年项目现金净流入	13,498	-3,985	-3,318	-2,650	-1,948	-1,280	-612	92	760	1,427	-6,332	-
期末项目累计现金结存额	94,252	90,267	86,949	84,299	82,351	81,071	80,459	80,551	81,311	82,738	76,406	-

（二）压力测试

为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对运营收入、债券利率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 债券资金覆盖率压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
运营收入变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.16	1.25	1.34	1.43	1.52	1.61	1.70
债券本息资金覆盖率	1.10	1.16	1.22	1.27	1.33	1.38	1.44
利率变动敏感性分析	3.17%	3.36%	3.54%	3.73%	3.92%	4.10%	4.29%
债券本金资金覆盖率	1.45	1.45	1.44	1.43	1.42	1.42	1.41
债券本息资金覆盖率	1.29	1.29	1.28	1.27	1.27	1.26	1.25

基于上表：

本项目在租金收入下降 **15%**或者债券利率上升 **15%**的情况下，债券本息资金覆盖率分别为 **1.10**、**1.25**，仍可实现债券还本付息的资金需要，具备较高的债券还本付息能力。

（三）总体评价

通过测算，本项目专项债券本息资金覆盖率可达 **1.27**，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分别进行压力测试的结果显示，当租金收入下降 **15%**或债券利率上升 **15%**时，项目仍可分别实现 **1.10**、**1.25** 的本息覆盖率，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，是现阶段解决融资资金问题的推荐方案。

五、项目风险提示及风险控制措施

（一）项目建设风险

本项目总投规模大，建设周期长，如果在项目的建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，施工期延长影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

风险控制措施：提前规划，做好项目可行分析。政府相关职能部门要做好项目规划用地，注重项目可行性研究和科学管理；设计工程方案阶段要深入调研，工程建设期间持续跟踪。

（二）管理运营风险

作为本次保障性住房项目的运营方，区住建局在承担着出租房屋、物业管理等经济职能的同时，也承担着政府部门的社会公共服务职能，存在因经营管理不善、策划不周、决策失误等因素导致的运营风险，这有可能会影响到发行人本期债券本息的按时支付。

风险控制措施：在项目开通运营后，应积极借鉴学习其他市场化运营保障房项目的经营管理，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）空置风险

本期债券的项目收入主要来源于保障性住房的租金收入。如果当地居民对募投项目建设的保障性住房认可度不高，则有可能出现保障性住房空置的现象，进而影响租金收入和债券的偿付。

风险控制措施：随着城市的发展，居民生活水平的提高，个人对生活品质要求的提高，本项目建成后，将着力以提高园区服务品质、提升居住环境水平为出发点和落脚点，建立专业运营团队负责项目运营管理，广泛吸取国内外保障房项目管理的成功理念和优秀的管理模式，提高服务水平，打造精品项目。

附件13

2021年深圳市社会事业专项债券（二期） -
2021年深圳市政府专项债券（四十一期）
实施方案

深圳市福田区财政局
二零二一年七月



目 录

一、项目基本情况	3
(一) 政策背景	3
(二) 项目建设的必要性	4
(三) 项目概况	4
二、项目投资估算及资金筹措方案	8
(一) 编制依据	8
(二) 项目总投资估算	10
(三) 资金使用计划	12
(四) 资金筹措方案	12
(五) 建设资金平衡方案	13
三、项目预期收益与成本费用测算	14
(一) 项目运作模式	14
(二) 预期运营收益	15
(三) 预期运营成本	20
(四) 财务费用	20
(五) 税费	24
四、现金流模拟分析	25
(一) 项目现金流模拟分析	25
(二) 专项债券资金覆盖分析	25
(三) 压力测试与评价	25
五、风险提示及风险控制措施	26

（一）项目工程相关风险	26
（二）项目运营风险	27
（三）利率波动风险	27
（四）流动性风险	27
附件一：现金流模拟测算表.....	29

一、项目基本情况

（一）政策背景

为全面贯彻落实党的十九大精神，深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，进一步推进深圳市学前教育普惠优质发展，深圳市自 2012 年以来，按照国家和广东省的总体部署，连续实施两期学前教育发展行动计划，大力推进学前教育公益普惠发展，初步构建起以普惠性幼儿园为主体，广覆盖、保基本的学前教育公共服务体系。但学前教育仍然是教育体系中的薄弱环节，是民生领域的短板，存在一些亟待解决的问题，如学位供给矛盾突出，财政投入规模较小，办学结构不合理，民办幼儿园逐利倾向突出，保教队伍待遇、整体素质仍然偏低，行业吸引力不高，优质发展乏力等。

办好学前教育、实现幼有所育，是党的十九大作出的重大决策部署，是建设中国特色社会主义先行示范区，创建社会主义现代化强国的城市范例的必然选择，是推进教育现代化、促进教育公平、保障和改善民生的迫切需求。深圳市计划到 2020 年基本实现学前普惠优质发展，公办幼儿园在园儿童占比达 50%，每个有条件的社区至少有 1-2 所公办幼儿园，公办幼儿园和普惠性民办幼儿园在园儿童占比达 80%以上。

（二）项目建设的必要性

为全面贯彻党的教育方针，持续有力推进学前教育改革发展，缓解福田区学前教育资源供需矛盾，增加辖区幼儿园学位供给，努力满足人民群众对普惠优质学前教育的期盼，福田区认真落实立德树人根本任务，把学前教育放在更加重要的位置，牢牢把握学前教育公益普惠发展方向，切实履职尽责。

本次发债项目均为学前教育相关项目，主要包含翠湾社区第一幼儿园建设工程项目，下梅社区幼儿园建设工程项目，园西、福安社区幼儿园建设工程项目，福保社区幼儿园改造工程，福山社区幼儿园建设工程项目，孖岭社区幼儿园建设工程项目，香蜜湖第二幼儿园建设工程项目，新华社区幼儿园建设工程项目，香蜜湖第三幼儿园建设工程项目，天健幼儿园改造工程项目，教育传媒幼儿园改造工程项目，福田区机关第二幼儿园（福华新村园）整体拆除重建项目，福堤幼儿园建设工程，金秋幼儿园建设工程等共计十四个项目。

（三）项目概况

2021 年深圳市（福田区）教育项目（以下简称：本项目）共计包含 14 个子项目。结合福田区建筑工务署、教育局提供的各子项目有关资料，各子项目具体信息如下：

1. 翠湾社区第一幼儿园建设工程
2. 下梅社区幼儿园建设工程
3. 园西社区幼儿园建设工程
4. 福安社区幼儿园建设工程
5. 福保社区幼儿园改造工程
6. 福山社区幼儿园建设工程
7. 孖岭社区幼儿园建设工程
8. 香蜜湖第二幼儿园建设工程
9. 新华社区幼儿园建设工程
10. 天健幼儿园改造工程
11. 深圳市福田区教育传媒幼儿园改造工程
12. 福田区机关第二幼儿园（福华新村园）整体拆除重建项目
13. 福堤幼儿园建设工程
14. 金秋幼儿园建设工程

项目内容如下表所示：

表 1-1 项目情况表

序号	项目名称	建设内容
1	翠湾社区第一幼儿园建设工程	项目建设地点位于福田区福强路 4001 号深圳文化创意园内。拟新建一所幼儿园（含教学设备），按 6 班/180 个幼儿园学位规模建设，总建筑面积 3,119.07 平方米。

序号	项目名称	建设内容
2	下梅社区幼儿园 建设工程	建设地点位于福田区梅林街道下梅社区梅华路天心花园停车场，拟新建一所幼儿园（含教学设备），按 9 班/270 个幼儿园学位规模建设，总建筑面积 4,772.22 平方米。
3	园西社区幼儿园 建设工程	建设地点位于福田区。 园西社区幼儿园位于南园街道园西社区爱华路爱华市场北侧，拟新建一所幼儿园（含教学设备），按 6 班/180 个幼儿园学位规模建设，总建筑面积 2,423.1 平方米。
4	福安社区幼儿园 建设工程	建设地点位于福田街道福安社区新洲路与福华一路交汇处东南角，拟新建一所幼儿园（含教学设备），按 6 班/180 个幼儿园学位规模建设，总建筑面积 2,827.81 平方米。
5	福保社区幼儿园 改造工程	项目建设地点位于福田区菩提路 68 号金桂大厦裙楼 1-3 层，改造建筑面积 6,633 平方米。一层按 6 班/105 学位设置婴幼儿托育机构，装修面积 1,731 平方米；二层按 6 班/180 学位设置幼儿园，装修面积 2,451 平方米；三层为办公室，装修面积为 2,451 平方米。
6	福山社区幼儿园 建设工程	建设地点位于福田街道福山社区保华二路以东、皇洲花园以西。拟新建一所幼儿园（含教学设备），按 6 班/180 个幼儿园学位规模建设，总建筑面积 3,215.7 平方米。

序号	项目名称	建设内容
7	孖岭社区幼儿园建设工程	建设地点位于福田区梅林街道孖岭社区梅坳八路与梅坳九路交汇处北侧。拟新建一所幼儿园（含教学设备），按 3 班/90 个幼儿园学位规模建设，总建筑面积 1,582.37 平方米。
8	香蜜湖第二幼儿园建设工程	建设地点位于福田区香蜜湖街道竹子林三路与紫林六道交汇处。拟新建一所幼儿园（含教学设备），按 6 班/180 个幼儿园学位规模建设，总建筑面积 2,998.34 平方米。
9	新华社区幼儿园建设工程	建设地点位于福田区绿洲小学南侧，南临福强路，西侧为新洲五街，东侧为绿洲花园及绿地。拟新建一所幼儿园（含教学设备），按 6 班/180 个幼儿园学位规模建设，总建筑面积 1,505.15 平方米。
10	天健幼儿园改造工程	建设地点位于福田区景田西路和商报路交汇处天健工业区地块内（莲花街道）。项目拟按 9 班/270 个学位规模进行幼儿园装修改造，改造总建筑面积 2,418 平方米。主要建设内容包括室内装饰装修工程，安装工程和配套设施、配套教学设备及室外工程。
11	深圳市福田区教育传媒幼儿园改造工程	建设地点位于福田区商报路深圳报业集团新媒体文化产业基地内。主要建设内容为在深圳报业集团新媒体文化产业基地北侧裙楼一层、二层、三层设置一所幼儿园（含教学设备），按 6 班/180 个幼儿园学位规模建设，改造面积约为 2,100 平方米。
12	福田区机关第二幼儿园（福华新村园）整体拆除重建项目	建设地点位于深圳市福田区福华新村内（彩田路 2046 号）。拟对福田区机关第二幼儿园整体拆除重建，项目占地 3,938.70 平方米，重建后幼儿园总建筑面积 9,194.14 平方米，学校的办学规模为 15 个班。
13	福堤幼儿园建设工程	建设地点位于深圳市福田区福堤路与菩提路交汇处（福保街道）。主要建设内容及规模为拟新建一所幼儿园，按 12 班/360 个学位规模标准建设（含配

序号	项目名称	建设内容
		套设备)。用地面积 2,391 平方米,总建筑面积 5,428 平方米,包括校舍用房 4,003 平方米、架空层 100 平方米和地下室 1,325 平方米。
14	金秋幼儿园建设工程	建设地点位于深圳市福田区龙秋一街以东、区劳技中心东边。主要建设内容为新建一所幼儿园,按 12 班/360 个学位规模标准建设(含配套设备)。占地面积 2,748.85 平方米,总建筑面积 5,953 平方米,包括校舍用房 4,523 平方米、架空层 200 平方米及地下室 1,230 平方米。

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：

- 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(财预〔2020〕94 号)
- 《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：

- 《深圳市人民政府办公厅关于进一步深化改革促进学前教育普惠优质发展的意见》（深府办规〔2019〕2号）；
- 《深圳市教育局关于印发深圳市公办幼儿园管理办法的通知》（深教规〔2019〕3号）；
- 《深圳市发展改革委 深圳市教育局 深圳市财政委关于调整公办幼儿园收费标准的通知》（深发改〔2015〕26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翠湾社区第一幼儿园建设工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕819号）；
- 《福田区发展和改革局关于下梅社区幼儿园建设工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕808号）；
- 《福田区发展和改革局关于园西社区幼儿园建设工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕802号）；
- 《福田区发展和改革局关于福安社区幼儿园建设工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕816号）；
- 《福田区发展和改革局关于福保社区幼儿园改造工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕841号）；
- 《福田区发展和改革局关于福山社区幼儿园建设工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕805号）；

- 《福田区发展和改革局关于孖岭社区幼儿园建设工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕820号）；
- 《福田区发展和改革局关于香蜜湖第二幼儿园建设工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕818号）；
- 《福田区发展和改革局关于新华社区幼儿园建设工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕817号）；
- 《福田区发展和改革局关于天健幼儿园改造工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕677号）；
- 《福田区发展和改革局关于教育传媒幼儿园改造工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕679号）；
- 《福田区发展和改革局关于福田区机关第二幼儿园（福华新村园）整体拆除重建项目总概算的批复》（深福发改〔2019〕132号）；
- 《福田区发展和改革局关于福堤幼儿园建设工程项目建议书的批复》（深福发改〔2019〕482号）；
- 《福田区发展和改革局关于金秋幼儿园建设工程项目建议书的批复》（深福发改〔2019〕484号）；
- 其他项目相关材料。

（二）项目总投资估算

根据各子项目相关批复文件，本项目总投资约为 51,181 万元，具体如下：

表 2-1 总投资构成表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	工程费用	42,751
2	建筑工程	35,293
3	设备购置费	7,458
4	工程建设其他费	5,408
5	预备费	1,736
6	项目代建管理费	1,286
合计		51,181

注：以上不含建设期利息及债券发行费用。

为保障建设期间资金需求，本项目已于 2020 年通过申请发行专项债券筹集资金共计 12,000 万元，期限 10 年，发行利率为 3.26%；本期拟于 2021 年通过申请发行专项债券筹集资金共计 8,600 万元，期限 20 年。债券利率参考 2021 年 7 月 9 日前五日 20 年期国债收益率平均值，上浮 25 个基点，即按 3.73% 进行测算。经重新计算，本项目总投资调整为 52,304 万元，具体如下表所示：

表 2-2 调整后的总投资构成表

单位：人民币万元

序号	类型	总计
1	工程费用	42,751
2	建筑工程	35,293
3	设备购置费	7,458

序号	类型	总计
4	工程建设其他费	5,408
5	预备费	1,736
6	项目代建管理费	1,286
7	债券发行费用	20
8	建设期利息	1,103
9	还本付息服务费	0.06
总投资		52,304

注：债券发行费用包括发行费和发行登记服务费：其中 2020 年已发行债券分别按发行债券金额的千分之一和十万分之八进行测算；本期分别按照发行债券金额的万分之八和万分之零点六四进行测算；此外还本付息服务费为建设期利息金额的十万分之五

（三）资金使用计划

本项目截至 2020 年底及后续年度资金使用计划如下表所示：

表 2-3 投资计划安排表

单位：人民币万元

项目	截至 2020 年底	2021 年	2022 年	合计
福田区学前教育项目	18,884	27,645	5,775	52,304

（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。财政资金为总投资的 60.62%，共计约 31,704 万元。计划申

请专项债券 20,600 万元(其中 2020 年已发行 12,000 万元,2021 年拟申请发行 8,600 万元)。专项债券发行如下表所示:

表 2-4 债券发行表

发行时间	发行额度(万元)	发行期限
2020 年	12,000(已发行)	10 年期
2021 年	8,600	20 年期

(五) 建设资金平衡方案

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 年	2022 年	合计
资金筹措				
财政资金	6,884	19,045	5,775	31,704
债券发行	12,000	8,600	-	20,600
加：上年留存资金	-	-	-	-
合计	18,884	27,645	5,775	52,304
资金使用				
合计	18,884	27,645	5,775	52,304
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

本项目包括十四个子项目，其中福田区机关第二幼儿园（福华新村园）整体拆除重建项目由福田区教育局负责建设，剩余项目由福田区建工署负责建设；福田区教育局统筹规划、协调管理相关教育工作，备案审核幼儿园招生计划等。

（二）预期运营收益

本项目以幼儿园保教费收入作为专项债券本息资金偿付来源。其中：福田区机关第二幼儿园、福保社区幼儿园改造工程、福堤幼儿园三所幼儿园保教费收入已分别用于 2020 年深圳市（福田区）学前教育专项债（一期）-2020 年深圳市政府专项债（八期）、2020 年深圳市（福田区）学前教育专项债（二期）-2020 年深圳市政府专项债（三十六期）专项债券还款来源，本方案暂不考虑；金秋幼儿园保教费收入用于 2020 年深圳市（福田区）学前教育专项债（二期）-2020 年深圳市政府专项债（三十六期）专项债券还款，本方案拟调出该幼儿园 90 人对应保教费收入用于本期债券还本付息。经测算，调出后，原方案本息覆盖率仍大于 1.1，能够满足原方案债券还本付息的要求。

综上，本项目拟以翠湾社区第一幼儿园等十所幼儿园及金秋幼儿园部分保教费收入作为专项债券还款来源，具体计算如下：

1. 保教费标准

根据《深圳市发展改革委 深圳市教育局 深圳市财政委关于调整公办幼儿园收费标准的通知》（深发改〔2015〕26 号），深圳市全日制公办幼儿园保教费收费标准如下：省一级 1,008 元/人·月；市一级 966 元/人·月；区一级 924 元/人·月；未评级 840 元/人·月。

本次十所幼儿园（除金秋幼儿园）尚未参加等级评估，运营期前两年保教费暂按 840 元/人·月估算；假定运营期 2023 年评级达到区一级幼儿园标准，保教费按 924 元/人·月估算；2025 年评级达到市一级幼儿园标准，保教费按 966 元/人·月估算；2027 年评级达到省一级幼儿园标准，保教费按 1,008 元/人·月估算，此后保持省一级评级不变，2030 年保教费收入增长 15%，此后每年保持不变。

金秋幼儿园运营期 2022 年、2023 年保教费暂按 840 元/人·月估算；假定运营期 2024 年评级达到区一级幼儿园标准，保教费按 924 元/人·月估算；2026 年评级达到市一级幼儿园标准，保教费按 966 元/人·月估算，此后保持市一级评级不变，2030 年保教费收入增长 15%，此后每年保持不变。

2. 学生人数

翠湾社区第一幼儿园：根据《福田区发展和改革局关于翠湾社区第一幼儿园建设工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕819 号），本方案按 180 人计算。

下梅社区幼儿园：根据《福田区发展和改革局关于下梅社区幼儿园建设工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕808 号），本方案按 270 人计算。

园西社区幼儿园：根据《福田区发展和改革局关于园西社区幼儿园建设工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕802号），本方案按180人计算。

福安社区幼儿园：根据《福田区发展和改革局关于福安社区幼儿园建设工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕816号），本方案按180人计算。

福山社区幼儿园：根据《福田区发展和改革局关于福山社区幼儿园建设工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕805号），本方案按180人计算。

孖岭社区幼儿园：根据《福田区发展和改革局关于孖岭社区幼儿园建设工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕820号），本方案按90人计算。

香蜜湖第二幼儿园：根据《福田区发展和改革局关于香蜜湖第二幼儿园建设工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕818号），本方案按180人计算。

新华社区幼儿园：根据《福田区发展和改革局关于新华社区幼儿园建设工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕817号），本方案按180人计算。

天健幼儿园：根据《福田区发展和改革局关于天健幼儿园改造工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕677号）；本方案按270人计算。

教育传媒幼儿园：根据《福田区发展和改革局关于教育传媒幼儿园改造工程总概算的批复》（深福发改〔2020〕679号），本方案按180人计算。

金秋幼儿园：根据《福田区发展和改革局关于金秋幼儿园建设工程项目建议书的批复》（深福发改〔2019〕484号），项目建成后将拥有360个学位，由于前期已发行过专项债券，本方案将调整其中90人的保教费进行本期专项债券还本付息。

表 3-1 项目收入表

单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
保教费收入	635	1,618	1,822	1,830	1,909	1,913	1,992	1,992	1,992	2,291	2,291
收入合计	635	1,618	1,822	1,830	1,909	1,913	1,992	1,992	1,992	2,291	2,291

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
保教费收入	2,291	2,291	2,291	2,291	2,291	2,291	2,291	2,291	2,291	1,375	42,276
收入合计	2,291	2,291	2,291	2,291	2,291	2,291	2,291	2,291	2,291	1,375	42,276

注：假定本期债券于 2021 年 8 月发行成功，2021 年收入按照 4 个月计算，2041 年收入按照 6 个月计算。

（三）预期运营成本

根据《深圳市教育局关于印发深圳市公办幼儿园管理办法的通知》（深教规〔2019〕3号），公办幼儿园纳入财政实行“收支两条线”管理，公办幼儿园的日常运行经费实行以事定费管理，所需经费由同级财政给予保障。因此，本方案暂不考虑幼儿园运营成本。

（四）财务费用

财务费用包括债券发行费、还本付息以及还本付息服务费。2021年发债利率参考2021年7月9日的前五日20年期国债收益率的平均值，上浮25个基本点，即按3.73%预计；债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，分别暂按发行债券金额的万分之八和万分之零点六四进行测算；债券存续期内每年还本付息时需交纳还本付息服务费，为还本付息金额的十万分之五。还本付息情况详见下表：

表 2-1 还本付息情况表 (全部债券)

单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
债券利率	3.26%	3.73%										
期初专项债券余额	-	12,000	20,600	20,600	20,600	20,600	20,600	20,600	20,600	20,600	20,600	8,600
本期专项债券发行	12,000	8,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	391	712	712	712	712	712	712	712	712	712	321
本期还款	-	391	712	712	712	712	712	712	712	712	12,712	321
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,000	-
付息	-	391	712	712	712	712	712	712	712	712	712	321
还本付息服务费	-	0.02	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.64	0.02
期末专项债券余额	12,000	20,600	20,600	20,600	20,600	20,600	20,600	20,600	20,600	20,600	8,600	8,600

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
期初专项债券余额	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,600
利息支出	321	321	321	321	321	321	321	321	321	321	10,328
本期还款	321	321	321	321	321	321	321	321	321	8,921	30,928
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,600	20,600
付息	321	321	321	321	321	321	321	321	321	321	10,328
还本付息服务费	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.45	1.55

期末专项债券余额	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	-	-
----------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	---	---

表 2-2 还本付息情况表 (本期债券)

单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
债券利率	3.73%										
期初专项债券余额	-	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600
本期专项债券发行	8,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	321	321	321	321	321	321	321	321	321	321
本期还款	-	321	321	321	321	321	321	321	321	321	321
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	-	321	321	321	321	321	321	321	321	321	321
还本付息服务费	-	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
期末专项债券余额	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
期初专项债券余额	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,600
利息支出	321	321	321	321	321	321	321	321	321	321	6,416
本期还款	321	321	321	321	321	321	321	321	321	8,921	15,016
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,600	8,600
付息	321	321	321	321	321	321	321	321	321	321	6,416

还本付息服务费	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.45	0.75
期末专项债券余额	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	-	-

（五）税费

增值税：根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》〔2016〕36号规定，托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务免征增值税。

房产税：根据《财政部 国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39号）的规定，对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的房产，免征房产税。

城镇土地使用税：《财政部、国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39号）规定，对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的土地，免征城镇土地使用税。

所得税：根据国家发展改革委 教育部 财政部《关于印发幼儿园收费管理暂行办法的通知》（发改价格〔2011〕3207号）第四条：公办幼儿园保教费、住宿费纳入行政事业性管理。根据《企业所得税法》第七条规定，收入总额中的下列收入为不征税收入：（一）财政拨款；（二）依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；（三）国务院规定的其他不征税收入。由此可见，公办幼儿园收取的教育费、保育费属于行政事业性收费，属于不征税收入。

四、现金流模拟分析

(一) 项目现金流模拟分析

基于上述各项分析测算，债券存续期间的现金流模拟分析，详见附表一。

(二) 专项债券资金覆盖分析

本项目专项债券本息覆盖率可到达 1.40。

(三) 压力测试与评价

考虑当保教费收入、债券利率等因素变动对专项债券本息资金覆盖率的影响，分析结果见下表。压力测试的具体测算结果详见下表：

表 4-1 单因素变动压力测试-（单因素敏感性分析）

资金覆盖率	-10%	-5%	0%	5%	10%
保教费收入变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.23	1.41	1.60	1.81	2.02
债券本息资金覆盖率	1.15	1.27	1.40	1.54	1.68
利率变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.63	1.62	1.60	1.59	1.57
债券本息资金覆盖率	1.43	1.42	1.40	1.39	1.38

基于上表：项目分别在保教费收入下降 10%或利率上升 10%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。

结合上述压力测试及分析，本项目通过保教费收入可较好实现融资自求平衡，有较强的偿债能力。

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、风险提示及风险控制措施

（一）项目工程相关风险

在工程项目建设期间，可能因项目设计方案变化、项目单位的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平、工程事故等因素造成项目实施进度的迟延，导致不能按时完成、工程投资增加。

风险控制措施：提前做好项目规划工作，深化各阶段设计方案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）项目运营风险

项目运营期间，可能因实际招生情况不理想而导致项目运营收入未达预期，影响未来正常还本付息。

风险控制措施：合理安排预留招生时间，根据相关部门要求做好招生宣传工作。

（三）利率波动风险

在本专项债券存续期内，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。

（四）流动性风险

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通。宏观经济环境、市场资

金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素可能影响本期专项债券的流动性,发行人无法保证本期专项债券持有人能够随时足额交易所持有的债券,存在一定的流动性风险。

风险控制措施: 债券持有人应关注国家宏观经济环境、市场资金情况、市场情绪等信息。如需交易所持有的债券建议提前计划安排。

附件一：现金流模拟测算表

单位：人民币万元

年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
现金流入												
财政资金流入	6,884	19,045	5,775	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	12,000	8,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	635	1,618	1,822	1,830	1,909	1,913	1,992	1,992	1,992	2,291	2,291
现金流入总额	18,884	28,280	7,393	1,822	1,830	1,909	1,913	1,992	1,992	1,992	2,291	2,291
现金流出												
建设期资金流出	18,871	27,247	5,063	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	391	712	712	712	712	712	712	712	712	12,712	321
债券发行费用	13	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	-	0.02	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.64	0.02
现金流出总额	18,884	27,645	5,775	712	712	712	712	712	712	712	12,712	321
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	635	1,618	1,110	1,118	1,197	1,201	1,280	1,280	1,280	-10,422	1,970
期末项目累计现金结存 额	-	635	2,253	3,363	4,480	5,677	6,878	8,158	9,438	10,718	296	2,266

附表一：现金流模拟测算表（续）

单位：人民币万元

年度	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
现金流入											
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,704
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,600
运营期现金流入	2,291	2,291	2,291	2,291	2,291	2,291	2,291	2,291	2,291	1,375	42,276
现金流入总额	2,291	2,291	2,291	2,291	2,291	2,291	2,291	2,291	2,291	1,375	94,580
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51,181
债券还本付息	321	321	321	321	321	321	321	321	321	8,921	30,928
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20
还本付息服务费	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.45	1.55
现金流出总额	320	320	320	320	320	320	320	320	320	8,921	82,130
现金净流量											
当年项目现金净流入	1,970	1,970	1,970	1,970	1,970	1,970	1,970	1,970	1,970	-7,547	-
期末项目累计现金结存额	4,236	6,206	8,177	10,147	12,117	14,087	16,057	18,027	19,997	12,450	-

附件14

**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）
实施方案**

深圳市福田区财政局

二零二壹年七月



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.....	7
(三) 项目概况.....	8
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	28
(一) 编制依据.....	28
(二) 项目总投资.....	29
(三) 建设期资金使用计划.....	32
(四) 资金筹措方案.....	33
(五) 建设期资金平衡方案.....	33
三、项目预期收益与成本费用测算.....	35
(一) 项目运作模式.....	35
(二) 预期运营收益.....	35
(三) 预期运营成本.....	36
(四) 财务费用.....	36
(四) 税费.....	39
四、现金流模拟分析、压力测试与评价.....	40
(一) 现金流模拟分析.....	40
(二) 专项债券资金覆盖分析.....	43
(二) 压力测试.....	43
(三) 总体评价.....	43

五、项目风险提示及风险控制措施.....	44
（一）空置风险.....	44
（二）经营风险.....	44
（三）利率波动风险.....	45

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。

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。

（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 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	《福田区发展和改革局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	《福田区发展和改革局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	《福田区发展和改革局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	《福田区发展和改革局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)	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理局	金田路路面局部修缮及慢行系统提升工程	《福田区发展和改革局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)	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	《福田区发展和改革局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。建设内容包括：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	《福田区发展和改革局关于福强路（彩田路-金田路段）交通与空间环境综合	建设地点：福强路。建设内容：本项目设计范围南起金田路，北接彩田路，全线长约1.51m。建设内容包括：交通组织改善、现状机动车道及人行道改

			提升工程总概算的批复》 (深福发改(2020)763号)	造、建设智慧设施、新增自行车专用道系统和风雨连廊等。
8	市交通运输局福田管理局	八卦岭片区道路局部维修工程	《福田区发展和改革局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)	建设地点:八卦岭片区。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	《福田区发展和改革局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	《福田区发展和改革局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)	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、机动车道整治、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路)工程	《福田区发展和改革局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8142平方米、桥梁工程2177平方米、排水工程841米、综合管线1694米、电气工程290米、交通工程8142平方米、海绵城市工程265.39平方米、绿化1350平方米、交通疏解工程8142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	《福田区发展和改革局关于园岭片区交通综合整治工程总概算的批复》(深福	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

			发改〔2020〕377号)	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	《福田区发展和改革局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	《福田区发展和改革局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	《福田区发展和改革局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	《福田区发展和改革局关于农科片区交通综合整治工程总概算的批复》(深福	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

			发改〔2020〕238号)	道整治、慢行空间整合及提升、交通疏解等。
17	市交通运输局福田管理局	石厦片区交通综合整治工程	《福田区发展和改革局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	《福田区发展和改革局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〕235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	《福田区发展和改革局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。
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	《福田区发展和改革局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	《福田区发展和改革局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	《福田区发展和改革局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	深高片区交通综合治理提升工程	《福田区发展和改革局关于深高片区交通综合治理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)	《福田区发展和改革局关于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	福田区发展和改革局关于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	沙头街道办	沙头街道新洲路西侧提升工程	《福田区发展和改革局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：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。
27	南园街道办	南园街道东园路美食特色街“一路一街”工程	《福田区发展和改革局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23,573平方米，改造建筑立面10,430平方米。

28	莲花街道办	莲花街道景田北街“一路一街”工程	《福田区发展和改革局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。
29	华强北街道办	华强北国际科技时尚文化特色街试点工程	《福田区发展和改革局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)	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。
30	华强北街道办	华强北街道政务服务大厅(信访大厅)建设改造工程	《福田区发展和改革局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。
31	华富街道办	华富街道田面村福田河生态艺术街区建设工程	《福田区发展和改革局关于华富街道田面村福田河生态艺术街区建设工程总概算的批复》(深福发改(2020)84号)	建设地点:田面村福田河生态艺术街区。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。

32	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	《福田区发展和改革局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。
33	福田区住房和城乡建设局	城中村综合治理提升完善工程	《福田区发展和改革局关于城中村综合治理提升完善工程总概算的批复》(深福发改(2020)330号)	建设地点:上步村、新洲村、石厦村、上沙村、下梅林村、上梅林村、田面村、福田村共8个行政村。建设内容:立面刷新(约33.49万平方米)、电力埋管、空调冷凝水管铺设、停车场改造。
34	福田区住房和城乡建设局	下沙村环境综合整治提升工程项目	《福田区发展和改革局关于下沙村环境综合整治提升工程项目总概算的批复》(深福发改(2017)578号)	建设地点:下沙村。建设内容:完善消防设施、排污排水管道更换、巷道灯具更换、道路交通改造、环境设施优化、建筑外观翻新、周围景观整治提升项目等。
35	福田区政府物业管理中心	2018年购置深业中城项目	《福田区发展和改革局关于下达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:项目总占地面积约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。2018年购置了该项目6A栋共58,508.41平方米物业(位于6-11、13-24、26-34层)。
36	福田区政府物业管理中心	2017年购置泰然立城A、B栋购置项目	《福田区发展和改革局关于下达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:购置该项目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;购置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。

37	福田区政府物业管理中心	购置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)。
38	福田区金融工作局	深圳金融文化中心建设工程	《福田区发展和改革局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)	建设地点:福田区深南大道香蜜湖段北侧。建设内容:项目总建筑面积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、配套绿化及道路广场等。
39	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	《福田区发展和改革局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。
40	福田区建筑工务署	安托山文博公园-生态公园区项目	《福田区发展和改革局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。

41	福田区建筑工务署	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	《福田区发展和改革局关于侨香三道(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)	建设地点:深圳市福田区安托山片区。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。本工程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。
42	福田区建筑工务署	莲塘尾片区市政道路二期工程	《福田区发展和改革局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:项目起点位于香环立交的东侧,终点顺接莲塘尾二路全长930.675米,宽度18米,道路为双向三车道,其中K0+224.273-K0+902.273为预应力连续箱梁桥,桥长678米。主要工程包括道路工程、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。
43	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	《福田区发展和改革局关于安托山四路(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。

44	福田区建筑工务署	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	《福田区发展和改革局关于安托山二路（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）	建设地点：安托山二路（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。
45	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项目	《福田区发展和改革局关于福田保税区海关基础设施升级改造工程总概算的批复》（深福发改〔2021〕313号）	建设地点：深圳市桂花路1号毗邻福田口岸的福田保税区海关监管区域。建设内容：为丰富海关监管功能、提升海关监管效率，需对场地内原有建筑物、天桥、安全岛等拆除后重新建设。内容主要包括新建钢结构海关查验楼、天桥、进出境卡口、新建和改造道路等。项目主要包括拆除工程、土建工程及安装工程等。
46	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	《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：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：范围内道路基本建成，道路总长约44.3km，以深南大道为界分为南北两个片区，其中，外围道路长约11.4km，北片区道路长14.5km，南片区道路长18.5km。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，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。

47	福田区建筑工务署	福田科技广场补充地下停车场工程(岗厦北垃圾转运站及附属地下停车场)	《福田区发展和改革局关于岗厦北垃圾转运站及附属地下停车场工程项目总概算的批复》(深福发改〔2014〕121号)	建设地点:福田科技广场。建设内容:福田科技广场补充地下停车场工程(岗厦北垃圾转运站及附属地下停车场)利用福田科技广场项目南侧深南中路市政道路绿化用地,建设地下3层停车场,总建筑面积为24,632平方米,停车位734个,车库顶覆土2.65米,建成后恢复市政绿化带5,660平方米;并与地铁岗厦站地下接驳,连接通道长约85米。
48	福田区建筑工务署	福田金融科技大厦建设工程	《福田区发展和改革局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)	建设内容: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。
49	福田区建筑工务署	2020年公共雕塑工程	深福发改〔2020〕813号福田区发展和改革局关于2020年公共雕塑工程总概算的批复	建设地点:福田区中心公园西北角。建设内容:主要建设“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。
50	福田区建筑工务署	深圳中心公园改造提升一期工程	《福田区发展和改革局关于深圳中心公园改造提升一期工程项目建议书的批复》(深福发改〔2020〕883号)	建设地点:福华路深圳中心公园南部,占地面积约44公顷。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(集合性服务设施)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。
51	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)	《福田区发展和改革局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,梅林水库二线路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。
52	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	《福田区发展和改革局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)	建设地点:福田区红花路与兰花道交汇处。建设内容:项目总建筑面积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。主要建设内容是展览馆、运动休闲馆、多功能厅、配套商业及办公用房、地下停车库等。
53	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	《福田区发展和改革局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。
54	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	《福田区发展和改革局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。
55	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	《福田区发展和改革局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。
56	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	《福田区发展和改革局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。
57	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	《福田区发展和改革局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。
58	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	《福田区发展和改革局关于特区成立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。
59	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	《福田区发展和改革局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。

60	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)	《福田区发展和改革局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。
61	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	《福田区发展和改革局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:项目主要指标为: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。
62	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	《福田区发展和改革局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。主要内容包括: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。
63	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)	《福田区发展和改革局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	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

			(2019) 612 号)	造内容包括立体花坛和主题绿雕的园建、绿化、安装。
64	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	《福田区发展和改革局关于迎改革开放 40 周年绿化品质提升项目总概算的批复》(深福发改(2020) 472 号)	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。
65	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	《福田区发展和改革局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。
66	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	《福田区发展和改革局关于深南大道(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。
67	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	《福田区发展和改革局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: 该项目拟对 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。
68	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	《福田区发展和改革局关于垃圾分类投放点及收集点升级改造总概算的批复》(深福发改(2019)	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。

			729号)	
69	福田区城市管理和综合执法局	福华路节日大道建设项目	《福田区发展和改革局关于福华路节日大道建设项目建议书的批复》(深福发改〔2020〕320号)	建设地点:福华路。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。
70	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(应急工程)	《福田区发展和改革局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:项目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。
71	福田区城市管理和综合执法局	北中轴四园及连廊功能完善建设工程(诗园、礼园)	《福田区发展和改革局关于北中轴四园及连廊功能完善建设工程(诗园、礼园)总概算的批复》(深福发改〔2020〕336号)	项目新建诗园和礼园两园,设计总面积为28,827平方米,其中诗园占地面积为14,687平方米,铺装面积为9,643平方米,绿化面积为4,523平方米,水景面积为521平方米;礼园占地面积为14,140平方米,铺装面积为8,534平方米,绿化面积为5,161平方米,水景面积为445平方米。
72	福田区城市管理和综合执法局	福田区花漾街区及街心花园建设工程	《福田区发展和改革局关于同意福田区花漾街区及街心花园建设工程总概算备案的批复》(深福发改〔2018〕557号)	对福田部分花漾街区及街心花园进行改造,改造设计南园、福田、沙头、梅林、华富、香蜜湖、莲花、华强北、福保等9个街道,涉及花漾街区、街心花园、景观大道三类别。

73	福田区城市管理和综合执法局	香蜜公园建设工程	《福田区发展和改革局关于香蜜湖公园建设工程项目总概算的批复》（深福发改〔2015〕207号）	建设地点：香蜜公园位于福田区农科中心片区，北临侨香路，南接红荔西路，西至农园路、泽西路，东达香蜜湖路，原为农科中心农业科研基地，占地面积约为42万平方米。建设内容：包括建筑面积6500平方米的配套设施用房建设、园区生态环境完善和修复；园林绿化景观建设等，例如：垃圾站、公厕、公园出入口、停车场、园路、广场、连廊、亭榭、照明、雕塑的设置和建设。
74	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	《福田区发展和改革局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。

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）5000万元以下的项目；（二）单纯装饰装修、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）；
- 《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34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 2,314,469 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	项目总投资
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
17	石厦片区交通综合整治工程	4,284

序号	具体项目明细	项目总投资
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	深高片区交通综合提升工程	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	沙头街道新洲路西侧提升工程	3,860
27	南园街道东园路美食特色街“一路一街”工程	4,170
28	莲花街道景田北街“一路一街”工程	3,675
29	华强北国际科技时尚文化特色街试点工程	8,082
30	华强北街道政务服务大厅（信访大厅）建设改造工程	928
31	华富街道田面村福田河生态艺术街区建设工程	4,075
32	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
33	城中村综合治理提升完善工程	8,051
34	下沙村环境综合整治提升工程项目	18,958
35	2018年购置深业中城项目	423,000
36	2017年购置泰然立城A、B栋购置项目	254,000
37	购置泰然立城第二批项目	337,000
38	深圳金融文化中心建设工程	141,090
39	中山大学附属第八医院（深圳福田）生物实验室项目	17,330
40	安托山文博公园-生态公园区项目	48,446
41	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
42	莲塘尾片区市政道路二期工程	9,995
43	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
44	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
45	福田保税区海关基础设施升级改造工程	6,755
46	福田中心区交通设施及空间环境综合提升工程	249,355
47	福田科技广场补充地下停车场工程（岗厦北垃圾转运站及附属	16,637

序号	具体项目明细	项目总投资
	地下停车场)	
48	福田金融科技大厦建设工程	116,302
49	2020年公共雕塑工程	3,494
50	深圳中心公园改造提升一期工程	79,796
51	梅林绿道地质灾害隐患点治理项目(2020年)	1,253
52	深福保综合服务中心城市更新文体贡献用地项目	14,524
53	侨香路两侧园林绿化提升工程	4,078
54	福田区金城生态体育公园连接通道新建工程	1,983
55	福田区范围轨道交通10号线绿化恢复工程	12,202
56	花博园红线外公共设施建设工程	2,639
57	福田区市政垃圾站及公厕升级改造提升项目	20,464
58	特区成立40周年氛围营造项目	2,535
59	福田区景富绿地综合环境提升工程	18,259
60	福田辖区社区公园功能完善工程(2020年部分)	4,496
61	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
62	中国国际消费电子展示交易中心交通改善工程	2,498
63	重要节点立体花坛营造工程(2019年部分)	4,337
64	迎改革开放40周年绿化品质提升项目	16,081
65	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
66	深南大道(福田段)景观照明提升项目	29,313
67	福田区慢行系统景观照明提升工程	4,014
68	垃圾分类投放点及收集点升级改造工程	4,257
69	福华路节日大道建设项目	9,024
70	华强北商圈及周边重点门户区域环境提升项目(应急工程)	5,292
71	北中轴四园及连廊功能完善建设工程(诗园、礼园)	8,663
72	福田区花漾街区及街心花园建设工程	24,609
73	香蜜公园建设工程	25,645
74	福田街道办事处大楼及附属楼安全隐患改造工程	1,676
合计		2,314,469

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。

注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 1,056,437 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。本项目计划于 2021 年通过发行专项债券筹集资金 95,400 万元。

债券利率参考 2021 年 7 月 9 日前五日 15 年期国债收益率的平均值，上浮 25 个基本点，即按 3.67% 进行测算。经重新计算，本项目的总投资额调整为 2,325,055 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	2,314,469
建设期利息	10,504
债券发行费用	82
还本付息服务费	0.53
项目总投资	2,325,055

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：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 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 45.44%、15.81%、

20.22%、13.31%、3.69%、1.53%。

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	1,056,437	367,523	470,239	309,522	85,812	35,523	2,325,055

(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或市场化融资方式筹集。计划于 2021 年申请专项债券 95,400 万元。专项债券发行计划如下表所示：

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
2021	95,400	15年

(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	1,056,437	272,123	470,239	309,522	85,812	35,523	2,229,655
债券发行	-	95,400	-	-	-	-	95,400
加：上年留存资金	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,056,437	367,523	470,239	309,522	85,812	35,523	2,325,055
资金使用							
建设资金使用金额合计	1,056,437	367,523	470,239	309,522	85,812	35,523	2,325,055
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

本项目分别由福田区交通运输局、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

1. 预期运营收入

本项目收入来源主要为新一代信息技术产业园、长富金贸大厦、海岸环庆大厦、沙尾工业区文化创意园、中电迪富大厦、新浩壹都的租金收入，以目前已出租收入为基础，租金按每3年上涨3%暂估。

(1) 新一代信息技术产业园

新一代信息技术产业园拟出租面积为91,957平方米，月租金为5,060,174元，年租金为6,072万元。

(2) 长富金贸大厦

长富金贸大厦拟出租面积为44,412平方米，月租金为2,243,017元，年租金为2,692万元。

(3) 海岸环庆大厦

海岸环庆大厦拟出租面积为17,414平方米，月租金为

1,573,453 元，年租金为 1,888 万元。

(4) 沙尾工业区文化创意园

沙尾工业区文化创意园拟出租面积为 52,585 平方米，月租金为 1,316,727 元，年租金为 1,580 万元。

(5) 中电迪富大厦

中电迪富大厦拟出租面积为 9,222 平方米，月租金为 1,131,858 元，年租金为 1,358 万元。

(6) 新浩壹都

新浩壹都拟出租面积为 7,510 平方米，月租金为 970,690 元，年租金为 1,165 万元。

(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、还本付息以及还本付息服务费。

债券利率参考 2021 年 7 月 9 日前五日 15 年期国债收益率的平均值，上浮 25 个基点，即按 3.67% 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。

债券利率参考 2021 年 4 月 12 日前五日 15 年期国债收益率的平均值，上浮 25 个基本点，即按 3.82%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。还本付息情况见下表。

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
债券利率	3.67%							
期初专项债券余额	-	95,400	95,400	95,400	95,400	95,400	95,400	85,860
本期专项债券发行	95,400	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	3,501	3,501	3,501	3,501	3,501	3,501	3,151
本期还款	-	3,501	3,501	3,501	3,501	3,501	13,041	12,691
其中：还本	-	-	-	-	-	-	9,540	9,540
付息	-	3,501	3,501	3,501	3,501	3,501	3,501	3,151
期末专项债券余额	95,400	95,400	95,400	95,400	95,400	95,400	85,860	76,320

年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
期初专项债券余额	76,320	66,780	57,240	47,700	38,160	28,620	19,080	9,540	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	95,400
利息支出	2,801	2,451	2,101	1,751	1,400	1,050	700	350	36,762
本期还款	12,341	11,991	11,641	11,291	10,940	10,590	10,240	9,890	132,162
其中：还本	9,540	9,540	9,540	9,540	9,540	9,540	9,540	9,540	95,400
付息	2,801	2,451	2,101	1,751	1,400	1,050	700	350	36,762
期末专项债券余额	66,780	57,240	47,700	38,160	28,620	19,080	9,540	-	-

(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 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调整我市城镇土地使用税纳税等级范围的公告》, 本项目中土地使用税按土地使用税税额最高标准 15 元/平方米暂估。

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 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	1,056,437	272,123	470,239	309,522	85,812	35,523	-	-	-
债券资金流入	-	95,400	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	15,198	15,198	15,198	15,654	15,654
现金流入总额	1,056,437	367,523	470,239	309,522	101,009	50,721	15,198	15,654	15,654
现金流出									
建设期资金流出	1,056,437	367,441	466,737	306,021	82,310	35,523	-	-	-
运营期现金流出	-	-	0.18	0.18	2,682	2,682	2,682	2,761	2,761
债券还本付息	-	-	3,501	3,501	3,501	3,501	3,501	13,041	12,691
债券发行费用	-	82	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	1,056,437	367,523	470,239	309,522	88,493	41,706	6,183	15,802	15,452
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	-	12,516	9,015	9,015	-149	202
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	12,516	21,531	30,546	30,398	30,599

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	-	-	-	-	-	-	-	-	2,229,655
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	95,400
运营期现金流入	15,654	16,123	16,123	16,123	16,607	16,607	16,607	9,687	200,433
现金流入总额	15,654	16,123	16,123	16,123	16,607	16,607	16,607	9,687	2,525,488
现金流出									-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	2,314,469
运营期现金流出	2,761	2,842	2,842	2,842	2,926	2,926	2,926	1,727	35,361
债券还本付息	12,341	11,991	11,641	11,291	10,940	10,590	10,240	9,890	132,162
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	82
现金流出总额	15,102	14,833	14,483	14,133	13,867	13,517	13,166	11,617	2,482,075
现金净流量									
当年项目现金净流入	552	1,290	1,640	1,990	2,740	3,090	3,441	-1,930	-
期末项目累计现金结存额	31,151	32,441	34,081	36,071	38,812	41,902	45,343	43,413	-

(二) 专项债券资金覆盖分析

本项目专项债券本息资金覆盖率可到达 1.33。

(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下表：

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)	-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	1.11	1.19	1.28	1.37	1.46	1.54	1.63	1.72	1.80
债券本息资金覆盖率	1.08	1.14	1.20	1.27	1.33	1.39	1.45	1.52	1.58
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.51	1.50	1.48	1.47	1.46	1.44	1.43	1.41	1.40
债券本息资金覆盖率	1.39	1.37	1.36	1.34	1.33	1.31	1.30	1.29	1.27

基于上表：

本项目收入、债券利率分别在 $\pm 20\%$ 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，本项目专项债券本息资金覆盖率可达到 1.33，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。

附件15

2021年深圳市（福田区）棚户区改造专项债券（二期）
-2021年深圳市政府专项债券（五十三期）
实施方案

深圳市福田区财政局

二零二一年七月



目 录

一、项目基本情况	2
(一) 项目背景	2
(二) 项目建设的必要性	3
(三) 项目概况	4
二、项目投资估算及资金筹措方案	6
(一) 编制依据	6
(二) 项目总投资估算	8
(三) 建设期资金使用计划	10
(四) 建设资金筹措方案	10
(五) 建设资金平衡方案	11
三、项目运作模式与预期收益	12
(一) 项目运作模式	12
(二) 项目预期收益	12
(三) 发行成本及还本付息	13
四、现金流模拟分析	13
(一) 现金流模拟分析	13
(二) 压力测试	14
(三) 总体评价	14
五、项目风险提示及风险控制措施	15
(一) 工程建设延期	15
(二) 突发性工程事故	15
(三) 利率波动风险	16
附表 1: 专项债券还本付息表	17
附表 2: 现金流模拟测试表	18

一、项目基本情况

（一）项目背景

棚户区改造属于公益性项目，根据《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）规定，保障性安居工程包括各类棚户区改造项目。

根据《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）基本规定第一条，棚户区改造政策适用范围为深圳市范围内使用年限在20年以上，且符合存在住房质量、消防等安全隐患、使用功能不齐全、配套设施不完善的老旧住宅区。使用年限不足20年，且按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）鉴定危房等级为D级的住宅区，经区政府（含新区管理机构）批准可以纳入棚户区改造政策适用范围。

为了稳步推进福田区棚户区改造工作，明确职责分工，规范工作程序，依据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》（粤府〔2014〕2号）、《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）等规定，结合实际，2019年1月10日，福田区人民政府出台了《深圳市福田区棚户区改造实

施办法（试行）》（福府规〔2019〕1号），《办法》指出，福田区棚户区改造工作应遵循保障民生、公益为先；科学规划、有序推进；政府主导、企业实施的原则，具体如下：

第一，以公共利益为目的，着力完善城市功能，消除安全隐患，改善人居环境，在满足公共服务配套设施要求的基础上，其住宅部分除用于搬迁安置住房之外，应当用作人才住房和保障性住房。

第二，应根据区域经济社会发展水平和政府财政能力，结合城市总体规划、土地利用总体规划和保障性住房建设等专项规划，合理确定目标任务，稳步推动改造工作。

第三，棚户区改造实行统一的搬迁安置补偿标准，采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合的方式，由权利主体自愿选择。

（二）项目建设的必要性

南华村小区建于1984年，是特区第一批公务员和教师福利房。建成时间较早，房屋质量堪忧。深圳市建筑科学院股份有限公司于2014年5月对南华村共60栋住宅楼进行了房屋结构安全性鉴定，市住建局委托成立南华村小区房屋鉴定评审专家小组也出具了《关于南华村房屋结构安全鉴定的评审意见》，均认定南华村住房建筑存在重大安全隐患。

随着深港科技创新特别合作区建设推进，利用全市棚户区改造的有利契机，南华村改造不仅将改善居民居住条件，提升片区综合环境，也将完善合作区产业配套，集聚高端人才，为合作区发展提供充足空间。

（三）项目概况

福田区河湾北片区（南华村）改造项目（以下简称“项目”、“本项目”或“南华村棚改项目”）位于滨河路南、深圳河北、华强南路西侧。根据《福田区人民政府关于福田区南园街道南华村棚户区改造项目专项规划审批情况的通知》（福府函〔2021〕88号），项目开发建设用地面积约104,463平方米，规划计容建筑面积614,155平方米，其中住宅建筑面积554,740平方米、商业建筑面积25,800平方米、公共配套设施（含地下）33,615平方米。

项目现状土地用途为居住用地、商住用地、公共配套及公共设施用地、商业用地，以居住功能用地为主，现状用地及未来效果图详见图1、图2：



图 1 项目现状用地图



图 2 项目效果图

本项目于 2019 年 7 月 21 日启动签约，目前已拆除楼宇 70 栋，拆除率达 100%。地基施工单位于 2020 年 12 月陆续进场，相关辅助工作已完成（施工批复、人材机准备等），目前现场进行基坑支护施工。

2019年7月，本项目成功发行6+1年期（含权）棚户区改造专项债券30,000万元，项目范围包括回迁房、人才住房与保障性住房、商业、公共配套设施等内容。根据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）第八条：棚改专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由本级棚改主管部门专项用于棚户区改造，严禁用于棚户区改造以外的项目的相关规定，本方案对棚户区改造专项债券的项目范围进行优化调整，仅考虑回迁房、商业、公共配套设施等内容。对于人才住房和保障性住房及其公共配套设施不纳入棚户区改造项目开发建设总成本，下同。

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）；
- 《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；
- 《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28号）；
- 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

- 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
- 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（国家发展改革委、建设部：发改投资〔2006〕1325号）；
- 《房地产开发项目经济评价方法》（建标〔2000〕205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：

- 《广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》（粤府〔2014〕2号）；
- 福田区人民政府关于印发《深圳市福田区棚户区改造实施办法（试行）》的通知（福府规〔2019〕1号）；
- 《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）；
- 深圳市的其他相关法规、政策文件。

(3) 委托单位提供的有关资料：

- 《福田区人民政府关于福田区南园街道南华村棚户区改造项目专项规划审批情况的通知》（福府函〔2021〕88号）；
- 《关于确认福田区河套北片区（南华村）改造项目实施主体的通知》（深福建发〔2019〕30号）；

- 《关于南华村棚户区改造项目计划备案的复函》（深建函〔2019〕1327号）；
- 《关于福田投控公司成立南华村老旧住宅区改造项目公司事项的批复》（福国资委〔2018〕44号）；
- 项目单位提供的其他相关材料。

（二）项目总投资估算

根据项目相关文件，本项目扣减人才住房和保障性住房后的开发建设总成本为 605,410 万元，详细数据如下表所示：

表 1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目	总计
1	土地成本费用	249,423
2	工程费用	350,233
3	物业维修基金	5,753
总建设投资		605,410

注：上述数据来源于项目单位提供的数据，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。

结合项目实际建设资金需求，本项目计划投入财政资金 578,666 万元，占调整后总投资比例的 94.30%，截至 2020 年底项目累计投入财政资金约 35,994 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，也可考虑发行专项债或市场化融资方式筹集。

项目所需剩余资金，拟采用发行专项债券的方式进行融资，已于 2019 年成功发行专项债券 30,000 万元，并专项

用于回迁房及公共配套设施等内容；计划于 2021 年 8 月通过发行专项债券筹集 5,000 万元，期限 7 年，所筹集的专项债券资金将专项用于回迁房及公共配套设施等内容。

2019 年已发行债券利率为 3.44%；本期债券利率参考 2021 年 7 月 9 日前五日 7 年期国债收益率的平均值，上浮 25 个基本点，即按 3.31%进行测算。经重新计算，本项目的总投资调整为 613,666 万元，具体如下表所示：

表 2 项目总投资估算表（调整）

单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	建设投资	605,410
1.1	土地成本费用	249,423
1.2	工程费用	350,233
1.3	物业维修基金	5,753
2	建设期利息	8,217
3	债券发行费用	34
4	债券发行登记费	3.32
5	债券还本付息服务费	1.91
项目总投资		613,666

注1：债券发行费用，2019年已发行债券的发行费用按债券发行额的千分之一计算，本期暂按债券发行额的万分之八测算；

注2：债券发行登记费，2019年已发行债券的发行登记费按债券发行额的万分之一计算，本期暂按债券发行额的十万分之六点四测算；

注3：债券还本付息服务费，暂按当年还本付息总额的十万分之五测算；

注4：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 2027 年，截至 2020 年底及后续年度投资安排详见下表：

表 3 分年度投资计划表

单位：人民币万元

年度	截至 2020 年底	2021	2022	2023
土地成本费用	26,750	9,851	65,366	45,344
工程费用	37,562	13,833	91,785	63,671
物业维修基金	617	227	1,508	1,046
建设期利息	1,032	1,032	1,198	1,198
发行费用及付息服务费	33.05	4.37	0.06	0.06
投资估算	65,994	24,948	159,856	111,259

年度	2024	2025	2026	2027	合计
土地成本费用	37,979	38,280	20,181	5,671	249,423
工程费用	53,329	53,752	28,338	7,963	350,233
物业维修基金	876	883	466	131	5,753
建设期利息	1,198	1,198	1,198	166	8,217
发行费用及付息服务费	0.06	0.06	1.56	0.01	39.23
投资估算	93,381	94,113	50,184	13,931	613,666

注：2019 年发行的 30,000 专项债券，本方案中期限暂以 7 年考虑，下同。

（四）建设资金筹措方案

本项目资金来源于财政资金和通过发行专项债券募集的资金，财政资金预计投入 578,666 万元，占总投资的 94.30%；结合资金使用计划，本项目已于 2019 年申请发行专项债券 30,000 万元，计划于 2021 年本期申请发行专项债券 5,000 万元，专项债券发行计划详见下表：

表 4 专项债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2019	30,000	6+1年期（含权）
2	2021	5,000	7年期

（五）建设资金平衡方案

建设期内，本项目资金使用及筹措平衡情况详见下表：

表 5 资金使用及筹措平衡表

单位：人民币万元

年度	截至 2020 年底	2021	2022	2023
资金筹措				
财政资金	35,994	19,948	159,856	111,259
债券发行	30,000	5,000	-	-
加：上年留存资金	-	-	-	-
合计	65,994	24,948	159,856	111,259
资金使用				
建设资金使用金额合计	65,994	24,948	159,856	111,259
资金余额 (资金筹措 — 资金使用)	-	-		

年度	2024	2025	2026	2027	合计
资金筹措					
财政资金	93,381	94,113	50,184	13,931	578,666
债券发行	-	-	-	-	35,000
加：上年留存资金	-	-	-	-	-
合计	93,381	94,113	50,184	13,931	613,666
资金使用					
建设资金使用金额合计	93,381	94,113	50,184	13,931	613,666
资金余额 (资金筹措 — 资金使用)					

三、项目运作模式与预期收益

（一）项目运作模式

深圳市福田投资控股有限公司专门成立了深圳市福田福河建设开发有限公司（以下简称“项目公司”）作为本项目实施主体，负责前期谈判、签约、补偿、搬迁、安置工作等。

项目公司由深圳市福田投资控股有限公司持有 100% 股权；经营范围为包括房地产开发、物业管理、物业租赁、停车服务。

（二）项目预期收益

根据《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）第一条、第二款：

搬迁安置补偿和奖励标准。棚户区改造搬迁安置补偿采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合等方式，由权利主体自愿选择。各区政府应当根据实际情况，按照套内建筑面积 1：1 或不超过建筑面积 1：1.2 的比例，确定辖区内老旧住宅区棚户区改造项目的产权调换标准。货币补偿标准应当按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第 292 号）的规定确定。

各区政府可以根据项目实际情况，奖励权利主体每套住房增购不超过 10 平方米的建筑面积，增购面积的价格按

照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。

南华村棚改项目共 2,407 套住宅，每户均可按照安居型商品房价格（约 3.92 万元/平方米，具体以第三方评估机构评估为准）增购 10 平方米。保守按照 50%的家庭（户）增购，预计将于 2026 年、2027 年实现增购收入共计约 47,168 万元¹，以上增购收入将全额用于本项目专项债券还本付息资金来源。

（三）发行成本及还本付息

本次拟申请专项债券利率参考 2021 年 7 月 9 日查询到的七年期国债五日均线利率 3.06%，上浮 25 个 BP，即暂按 3.31%计算；本期债券发行费按照债券发行金额的万分之八计算，发行登记费按照债券发行金额的万分之零点六四计算；还本付息服务费按照还款金额的十万分之五计算。专项债券发行及还本付息情况见附表 1。

四、现金流模拟分析

（一）现金流模拟分析

专项债券存续期间的现金流状况模拟分析，详见附表 2。

¹ 从项目整体角度考虑，本项目未来收入还包括商业出租、停车费等；此外还涉及维修管理费、保险费用等运营成本，以及增值税、税金及附加、所得税等。本方案仅针对项目建设费用申请发行专项债券募集资金，在确保专项债券还本付息的前提下，暂不计算相关税费，将在后续债券发行平衡方案中统筹考虑。

（二）压力测试

分别考虑专项债券存续期内增购收入变动、专项债券利率变动等因素，分析专项债券资金覆盖率情况，详见下表：

表 6 单因素变动压力测试

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	0%	10%	15%	20%
增购收入变动情况							
债券本金资金覆盖率	1.07	1.14	1.21	1.34	1.48	1.55	1.61
债券本息资金覆盖率	1.06	1.11	1.17	1.28	1.39	1.44	1.49
利率变动情况							
债券本金资金覆盖率	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34
债券本息资金覆盖率	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.27	1.27

基于上表，增购收入的变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，在增购收入下降 20%的情况下，债券本息资金覆盖率为 1.06，能通过压力测试。当债券实际发行利率上浮 20%时，债券本息资金覆盖率为 1.27，增购收入仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

（三）总体评价

根据资金平衡测算分析，本项目预计债券本息资金覆盖率可达到 1.28，另外，在对增购收入、专项债券利率分别进行压力测试的结果显示，本项目在增购收入下降 20%或实际发行利率上升 20%时，增购收入仍能覆盖专项债券的还本付息，项目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降低项目融资成本，是现阶段解决项目融资资金问题的推荐方案。

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

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。

（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。

附表 1：专项债券还本付息表

还本付息表（全部债券）

单位：人民币万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
期初专项债券余额	-	30,000	30,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	5,000	5,000	-
本息专项债券发行	30,000	-	5,000	-	-	-	-	-	-	-	35,000
利息支出	-	1,032	1,032	1,198	1,198	1,198	1,198	1,198	166	166	8,383
本期还款	-	1,032	1,032	1,198	1,198	1,198	1,198	31,198	166	5,166	43,383
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	30,000	-	5,000	35,000
付息	-	1,032	1,032	1,198	1,198	1,198	1,198	1,198	166	166	8,383
期末专项债券余额	30,000	30,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	5,000	5,000	-	-

还本付息表（本期债券）

单位：人民币万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
期初专项债券余额	-	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	-
本息专项债券发行	5,000								5,000
利息支出	-	166	166	166	166	166	166	166	1,159
本期还款	-	166	166	166	166	166	166	5,166	6,159
其中：还本								5,000	5,000
付息	-	166	166	166	166	166	166	166	1,159
期末专项债券余额	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	-	-

附表 2：现金流模拟测试表

单位：人民币万元

年份	截至 2020 年底	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
现金流入										
财政资金流入	35,994	19,948	159,856	111,259	93,381	94,113	50,184	13,931		578,666
债券资金流入	30,000	5,000	-	-	-	-	-	-	-	35,000
运营期现金流入	-	-	-	-	-	-	32,074	15,094	-	47,168
现金流入总额	65,994	24,948	159,856	111,259	93,381	94,113	82,258	29,025	-	660,834
现金流出										
建设期资金流出	64,929	23,911	158,659	110,061	92,183	92,916	48,985	13,765		605,410
发行及还本付息相关 费用	33	4	0.06	0.06	0.06	0.06	2	0.01	0.26	39
债券还本付息	1,032	1,032	1,198	1,198	1,198	1,198	31,198	166	5,166	43,383
现金流出总额	65,994	24,948	159,856	111,259	93,381	94,113	80,184	13,931	5,166	648,832
现金净流量										
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	2,074	15,094	-5,166	
期末项目累计现金结 存额	-	-	-	-	-	-	2,074	17,168	12,002	