

Deloitte.

德勤

**2019 年深圳市（罗湖区）治水提质专项债券（一期）
—2019 年深圳市政府专项债券（七期）
项目收益与融资自求平衡**

财务评估咨询报告

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所



2019 年 3 月 15 日

目 录

一、项目概述.....	1
二、评估要素.....	3
1. 资金充足性.....	3
1.1 投资估算.....	3
1.2 资金筹措.....	4
1.3 资金覆盖率.....	5
2. 资金稳定性.....	7
三、风险分析.....	8
四、评估结论.....	8
附件 1：预期收益及成本分析	9
附件 2：市规划国土委关于《罗湖区城市更新“十三五”规划》审批情况的函	20
附件 3：罗湖区城市更新项目土地供应一览表.....	21
免责声明	25

2019 年深圳市（罗湖区）治水提质专项债券（一期）**—2019 年深圳市政府专项债券（七期）****项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告****一、项目概述**

罗湖区是深圳的成长原点，也是改革开放的缩影。近年来，在习近平新时代中国特色社会主义思想的指引下，罗湖以全面振兴发展为目标，在经济转型、绿色发展、改革创新等方面创造了很多先进经验，走在全市乃至全省、全国前列。

2019 年罗湖区将着力推动环境再优化，全力夯实生态文明新成果。牢固树立“绿水青山就是金山银山”的理念，以授牌国家生态文明示范区和第六届国家文明城市创建为契机，高起点、高标准、高质量抓好城市环境品质提升，全力落实治水提质攻坚年行动，全面补齐城区 32 条道路 22 公里排水管网缺口，彻底消除辖区所有黑臭水体。要坚决完成中央、省环保督查反馈意见整改，牢牢守住生态保护红线，择机在银湖、大望梧桐等片区活化利用一批生态空间，主动修复城市空间割裂，强化城市管理长效机制，厚植“一半山水一半城”的生态优势，打造山水相依、城水共融的美丽罗湖。

水环境建设是生态文明建设的重要组成部分，是建设现代化国际创新型城市不可或缺的基础支撑。为贯彻落实《国务院关于印发水污染防治行动计划的通知》（国发〔2015〕17 号）和《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）的要求，本项目遵循“正本清源、截污限排、污水回用、生态补水”的总体规划思路，切实做好罗湖区“治水提质”工作，使得市民生活的环境从根本上得到改善，从而实现水环境和经济发展的双赢。

本项目共包含 7 个正本清源、暗涵治理、管网河道项目，分别为：

1. 红岭路箱涵、金塘街、笔架山河及罗雨干渠沿线小区、城中村正本清源项目（以下简称“红岭路项目”）
2. 罗湖区现状零散、独栋建筑物小区和城中村排水管网改造工程项目（以下简称“罗湖区城中村项目”）
3. 市政文锦渠及东湖公园暗涵综合整治和清污剥离工程项目（以下简称“市政文锦渠项目”）
4. 罗湖区市政排水管网查漏补缺建设工程（以下简称“市政排水管网项目”）
5. 大望梧桐山环保水务整治工程项目（以下简称“大望梧桐山项目”）
6. 大小坑河整治工程及排污口整治项目（以下简称“大小坑河整治项目”）
7. 布吉河支流（清水河、高涧河）黑臭水体整治项目。（以下简称“布吉河支流项目”）

本项目的实施将有利于将罗湖区建设成为一座风景优美、经济繁荣、生活方便的文明卫生城市，对罗湖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。

为保障“治水提质”等重点领域合理融资需求，按照《新预算法》（2014年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等文件精神，结合深圳市市本级及所属罗湖区2019年治水提质计划，罗湖区政府决定通过发行地方政府专项债券实施本项目，以满足项目的融资需求。

二、评估要素

2017年财政部公布财预〔2017〕89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》（以下简称“财预〔2017〕89号”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

1. 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到1.30倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

根据《深圳市罗湖区2019年“治水提质”建设工程项目情况》（以下简称“项目情况文件”），本项目估算总投资为241,566万元，各项目估算详见表1和表2：

表1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	费用名称	红岭路项目	罗湖区城中村项目	市政文锦渠项目	市政雨、污水管网项目	大望梧桐山项目	大小坑河整治项目	布吉河支流项目	合计
1	工程费用	55,964	34,660	12,471	47,615	29,189	4,433	12,569	196,901
2	工程建设其他费	7,143	5,854	1,880	8,045	2,870	448	1,647	27,886
3	预备费	3,154	2,026	1,149	2,783	2,564	244	1,137	13,057
4	代建费用	-	1,061	-	1,457	797	-	407	3,722
合计	项目总投资	66,261	43,600	15,500	59,900	35,420	5,125	15,760	241,566

注：上述项目总投资来源于项目情况文件，暂未考虑建设期利息及债券发行费用。

表 2 项目总投资估算表（调整后）

单位：人民币万元

序号	费用名称	合计
1	工程费用	196,901
2	工程建设其他费	27,886
3	预备费	13,057
4	代建费用	3,722
5	建设期利息	2,776
6	债券发行费用	88
7	还本付息服务费	0.14
合计	项目总投资	244,430

注：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千分之一和万分之一进行测算；

建设期利息暂按3.47%的利率进行测算。

1.2 资金筹措

本项目资金筹措总额 244,430 万元。其中：由罗湖区财政统筹项目资本金 164,430 万元；本期申请项目专项债券 80,000 万元。项目建设期资金平衡情况详见表 3，债券发行计划表见表 4：

表 3 建设期资金平衡情况表

单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	合计
资金筹措				
资本金	35,800	17,788	110,842	164,430
专项债券发行	-	80,000	-	80,000
合计	35,800	97,788	110,842	244,430
资金筹措				
建设资金	35,800	97,788	110,842	244,430
资金余额	-	-	-	-

表 4 债券发行计划表

序号	发行时间	发行额度 (万元)	发行期限
一期	2019年	80,000	7年期

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

1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖率可达到 1.30 倍，为债券期末项目累计可用于还本付息金额除以债券还本付息总额。

本项目在债券存续期的现金流量分析测算表如表 5 所示，项目的预期收益和成本分析见本报告附件 1。

表 5 现金流量分析测算表

单位：人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
现金流入									
资本金流入	35,800	17,788	110,842	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	80,000	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	29,830	28,919	14,915	14,460	14,004	13,549
现金流入总额	35,800	97,788	110,842	29,830	28,919	14,915	14,460	14,004	13,549
现金流出									
建设期资金流出	35,800	97,700	108,066	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	-	-	0.14	1	1	1	1	1	1
债券还本付息	-	-	2,776	22,776	22,082	11,388	11,041	10,694	10,347
债券发行费用	-	88	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	35,800	97,788	110,842	22,777	22,083	11,389	11,042	10,695	10,348
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	7,053	6,836	3,527	3,418	3,310	3,201
期末项目累计现金结存额	-	-	-	7,053	13,889	17,416	20,834	24,144	27,345

1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

2. 资金稳定性

本项目专项债券还本付息以城市更新土地出让收入为基础，按照既定的出让单价、出让计划及成本费用估算，本期项目专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。且在 2026 年期末仍有 27,345 万元现金结余。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

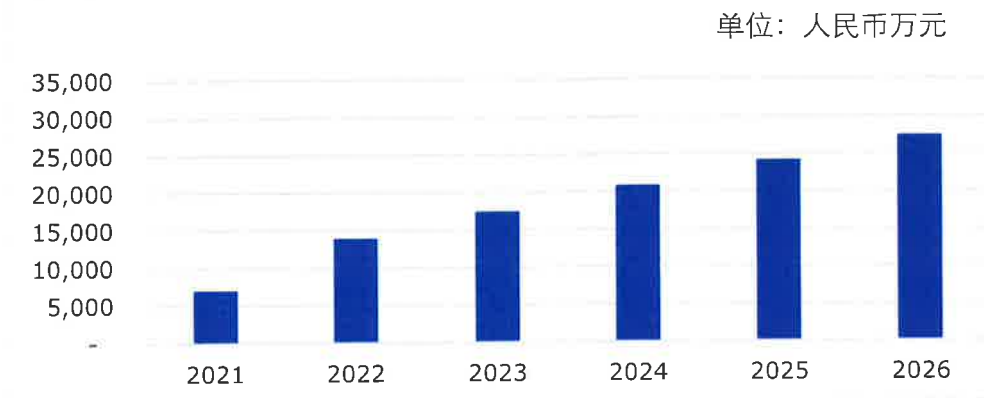


图 1 债券存续期内资金留存情况

综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们均未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当城市更新土地出让收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 > 1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计城市更新土地出让收入对其拟使用的专项债券资金保障程度较高。但是，由于未来罗湖区城市更新节奏及土地出让进度受宏观经济、市场行情、居民民意等客观因素影响较大，且城市更新出让地块的实际出让价格、地块性质等存在一定不确定性，建议考虑相关风险要素。如项目的假设条件发生变化，而导致土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以城市更新土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的资金来源。基于我们对相关项目收益与融资平衡的分析，我们未注意到相关项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件 1：预期收益及成本分析

一、项目收益情况

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，大幅度改善罗湖区整体生态环境，改善生活空间品质，提高居民生活质量，并提升罗湖区的招商引资和人才引进吸引力，符合罗湖区未来几年的整体发展规划，是罗湖区生态文明建设的重要项目。

按照政府的规划依据并结合项目定位，从项目改造后的环境效益及经济效益考虑，在债券存续期内，政府将安排罗湖辖区内部分城市更新土地出让收入作为本项目的还本付息来源。城市更新土地出让安排如表 6：

表 6 债券存续期内用于本项目还本付息的城市更新土地出让收入表

项目	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
出让土地面积（亩）	10.48	10.16	5.24	5.08	4.92	4.76	40.64
土地出让收入（万元）	49,717	48,199	24,859	24,100	23,340	22,581	192,796

如本报告第三部分风险分析所述，由于未来罗湖区城市更新节奏及土地出让进度受宏观经济、市场行情、居民民意等客观因素影响较大，且城市更新出让地块的实际出让价格、地块性质等存在一定不确定性，以下我们基于罗湖区城市更新规划及历史出让情况等信息，对本项目还本付息来源的城市更新土地出让收益规模进行分析。

1.1. 罗湖区城市更新潜力

根据深圳市罗湖区城市更新局提供的《罗湖区城市更新“十三五”规划》（以下简称“十三五规划”，该规划的批复见本报告附件 2），在罗湖辖区内符合更新政策要求的城中村、旧工业区、旧住宅区与旧商业区的潜力用地规模共计约 898.65 公顷，其中，在十三五期间（2016~2020 年）的拆除重建类更新计划用地规模约 335 至 480 公顷。由此可知，在十三五规划期间后，罗湖辖区内目前已

经识别的符合更新政策要求的可供拆除重建更新潜力用地规模范围在 418 至 563 公顷之间。基于十三五规划，罗湖辖区内符合更新政策要求的潜力用地规模中，纳入十三五期间的拆除重建类更新计划用地规模及留待后续年份完成更新的用地规模如下图所示：

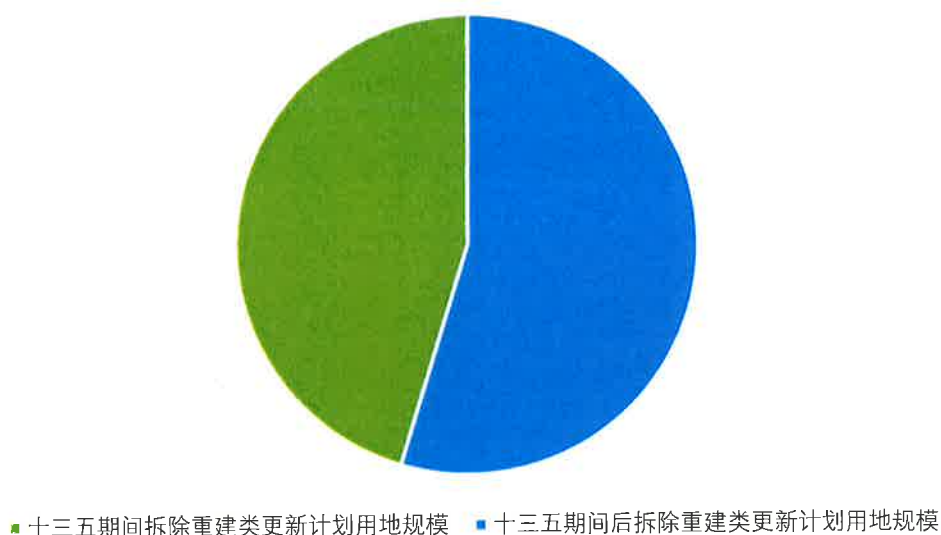


图 2 罗湖辖区城市更新潜力用地规模¹

由上图可知，在十三五期间之后，罗湖辖区内尚有较大规模目前已识别的符合更新政策要求的可供拆除重建更新潜力用地。另外，考虑到罗湖辖区内由于近期难以满足拆除重建项目要求而暂列入综合整治类更新的空间范围尚有约 576.8 公顷，如未来综合整治类更新空间范围未得到有效整治，罗湖辖区内的符合更新政策潜力用地规模将会进一步扩大。

在本项目债券存续期内，政府在 2021 年至 2026 年期间，共拟安排 40.64 亩（2.71 公顷）城市更新土地出让收入用于还本付息，占罗湖辖区已识别可供十三五后拆除重建更新的潜力用地规模的比例小于 1%，占用城市更新潜力用地规模比例较小，保障程度相对较高。

¹ 其中，十三五期间拆除重建类更新计划用地规模按 335 至 480 公顷的中间值计算

1.2. 城市更新土地出让收益规模

1.2.1. 罗湖区城市更新土地出让收益规模要素分析

根据十三五规划，规划期间内罗湖辖区拆除重建类更新用地供应规模约 120 公顷，各年度计划更新用地供应规模如表所示：

表 7 罗湖区城市更新十三五规划更新用地供应规模情况表

	2016	2017	2018	2019	2020	平均数
更新用地供应规模（公顷）	14.70	27.00	26.30	26.00	26.00	24.00
更新用地供应规模（亩）	221	405	395	390	390	360

上述更新用地供应土地主要包括出让土地、政府土地储备以及少量公开招拍挂用地。其中，政府储备土地优先用于建设城市基础设施、公共服务设施、城市公共利益项目等，不产生土地出让收入，暂不列入本次城市更新出让土地收益规模测算中。

对于上述城市更新供应用地中用于出让的土地，基于罗湖区城市更新局官网公布的 2016~2018 年度土地供应数据（相关土地供应情况见附件 3：罗湖区城市更新项目土地供应一览表），城市更新土地出让的面积和金额如表 8 所示：

表 8 罗湖区历史土地供应数据汇总表

项目	公式	2016 年	2017 年	2018 年	总计
十三五规划城市更新规模					
拆除重建类更新计划用地规模 (亩)	A	486	579	1320	2,385
更新用地供应规模 (亩)	B	221	405	395	1,020
出让土地情况					
总计成交金额 (万元)	C	681,690	481,868	1,410,618	2,574,176
总计成交面积 (亩)	D	155	134	253	543
平均单价 (万元/亩)	E=C/D	4,393	3,586	5,574	4,744
出让用地占供应用地比例	F=D/B	70%	33%	64%	53%

根据上表的历史土地出让数据可知，综合 2016~2018 年罗湖区城市更新出让土地情况，十三五规划中 2016~2018 三年的更新用地供应规模中，约 53% 的土地为城市更新出让土地，三年间加权平均土地单价为 4,744 万元/亩。

1.2.2. 用土地收益进行债券还本付息年份的土地收益规模分析

由于本项目用土地收益进行债券还本付息的年份为 2021~2026 年度，处于十三五规划年份以后，且罗湖区拆除重建类更新用地以市场主导为主，无法明确预估未来更新出让计划，需要在合理假设前提下对未来土地出让情况进行预测。基于罗湖区城市更新规划及历史出让土地数据等综合信息，对还本付息年份土地出让收益规模按照如下两种假设条件进行分析：

(一) 零增长率假设：

假设条件：

- 未来罗湖区城市更新潜力：结合附件 1 的 1.1 部分，在十三五期间之后，罗湖辖区内尚有 418 至 563 公顷目前已识别的符合更新政策要求的可供拆除重建更新潜力用地，并拥有近期难以满足拆除重建项目要求而暂列入综合整治类更新的空间范围 576.8 公顷，可知未来年份城市更新潜力

较大，假设债券还本付息年份罗湖区更新计划用地规模及更新用地供应规模能维持在十三五规划的平均水平；

- 出让用地比例及价格：罗湖区更新用地供应土地主要包括出让土地及贡献入库用地，在现行宏观环境及区域规划无重大改变的前提下，假设每年更新用地供应规模中用于出让的土地比例及土地价格维持在目前能取得完整年份数据（即：2016~2018 年份）的平均水平。

还本付息年份土地出让收益规模

基于上述假设前提，债券还本付息年份中，如罗湖区的更新用地供应规模能维持在十三五规划的平均水平、更新用地规模中用于出让的土地比例、土地出让价格等要素能维持在 2016~2018 年的平均水平，则相应年份的城市更新土地出让收益规模如表 9 所示：

表 9 债券存续期内城市更新土地出让收益规模情况表

项目	公式	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计	备注
更新用地供应规模 (亩)	A	360	360	360	360	360	360	2,160	参考十三五规划平均水平
出让用地占供应用地比例	B	53%	53%	53%	53%	53%	53%		参考 2016~2018 年平均水平
出让用地面积 (亩)	$C=A*B$	191	191	191	191	191	191	1,146	
出让用地单价 (万元/亩)	D	4,744	4,744	4,744	4,744	4,744	4,744		参考 2016~2018 年平均水平
出让用地收益规模 (万元)	$E=C*D$	906,104	906,104	906,104	906,104	906,104	906,104	5,436,624	

基于上表可知，若未来债券还款付息年份，罗湖区的更新用地供应规模、更新用地规模中用于出让的土地比例、土地出让价格等要素能维持在十三五规划的平均水平，则 2021~2026 年份罗湖区每年城市更新出让土地面积可达 191 亩，每年相应出让用地收益规模可达 906,104 万元。

基于实施方案，本项目政府将安排罗湖辖区内部分城市更新土地出让收入作为还本付息来源。即在 2021~2026 年间，每年安排 4.76~10.48 亩土地，以其出让的 22,581~49,717 万元土地出让收益用于本债券还本付息。在上述出让土地收益预测规模下，则债券还本付息年份间，每年安排用于本项目的土地占预计出让的 2.49%~5.49%之间。

综上，基于上述零增长率的假设前提，本项目用于还本付息的收益规模占罗湖区对应年份出让土地的比例较小，且本项目作为罗湖区第一批融资与收益自求平衡专项债券，其还本付息可以得到相对有力的保障。

(二) 负增长率假设：

假设条件：

- 未来罗湖区城市更新潜力：根据附件 1 的 1.1 部分，在十三五期间之后，罗湖辖区内尚有较大的城市更新潜力。同时，根据表 7 数据可知，基于十三五规划，2016 年至 2020 年，罗湖区的计划更新用地供应规模分别为：14.7 公顷、27 公顷、26.3 公顷、26 公顷、26 公顷。另外，基于我们与罗湖区城市更新局的沟通，对于十三五规划中计划更新用地供应规模的实际实现情况，2016~2018 年分别实现了 14.7 公顷、26.97 公顷、24.5 公顷，实现率从 2016 年的 100% 下降到 2018 年的 93% 左右。由于债券还本付息年份尚未有明确供应规模规划，在预测 2021~2026 年的土地供应规模时，我们从谨慎性原则考虑，假设未来每年计划更新用地供应规模均为前一年分的 90%（预测首年 2018 年实际供应用地 24.5 公顷）；
- 出让用地比例及价格：和零增长率假设方案保持相同的假设条件，即：假设每年更新用地供应规模中用于出让的土地比例及土地价格维持在目前能取得完整年份数据（即：2016~2018 年份）的平均水平。

还本付息年份土地出让收益规模

基于上述假设前提，债券还本付息年份中，若十三五规划期间后罗湖区的更新用地供应规模按照每年规模为前一年份 90% 预测，更新用地规模中用于出让的土地比例、土地出让价格等要素能维持在 2016~2018 年的平均水平，则更新用地供应规模如表 10 所示，城市更新土地出让收益规模如表 11 所示：

表 10 债券存续期内城市更新用地供应规模情况表

项目	公式	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
更新用地供应规模 (公顷)	$A_y = A_{y-1} * 90\%$	24.50	22.05	19.85	17.86	16.07	14.47	13.02	11.72	10.55
更新用地供应规模 (亩)	$B = A * 15$	368	331	298	268	241	217	195	176	158

注：2018 年城市更新用地供应规模为城市更新局提供的实现金额，从 2019 年开始，假设每年城市更新用地供应规模为前一年份规模的 90%。

表 11 债券存续期内城市更新土地出让收益规模情况表

项目	公式	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计	备注
更新用地供应规模 (亩)	A	268	241	217	195	176	158	1,255	假设从 2018 年开始每年实现金额为前一年份的 90%
出让用地占供应用地比例	B	53%	53%	53%	53%	53%	53%		参考 2016 年 ~2018 年平均水平
出让用地面积 (亩)	$C = A * B$	142	128	115	103	93	84	665	
出让用地单价 (万元/亩)	D	4,744	4,744	4,744	4,744	4,744	4,744		参考 2016 年 ~2018 年平均水平
出让用地收益规模 (万元)	$E = C * D$	673,648	607,232	545,560	488,632	441,192	398,496	3,154,760	

基于上表可知，若未来债券还款付息年份，罗湖区每年更新用地供应规模按照前一年年份 90% 预测，更新用地规模中用于出让的土地比例、土地出让价格等要素能维持在 2016~2018 年的平均水平，则 2021~2026 年份罗湖区每年城市更新出让土地面积在 84 亩~142 亩的范围内，每年相应出让用地收益规模在 398,496 万元~673,648 万元范围内。

基于实施方案，本项目政府将安排罗湖辖区内部分城市更新土地出让收入作为还本付息来源。即：在 2021~2026 年间，每年安排 4.76~10.48 亩土地，以其出让的 22,581~49,717 万元土地出让收益用于本债券还本付息。在上述出让土地收益预测规模下，则债券还本付息年份间，每年安排用于本项目的土地占预计出让的 4.56%~7.94% 之间。

综上，基于上述负增长率的假设前提下，本项目用于还本付息的收益规模占罗湖区对应年份出让土地的比例相对较小，在罗湖区城市更新土地出让预期收入的可覆盖范围内，且本项目作为罗湖区第一批融资与收益自求平衡专项债券，其还本付息可以得到相对有力的保障。

基于上述两种假设方案，本项目以城市更新土地作为还本付息收入来源的保障程度相对较高。但是由于未来罗湖区城市更新节奏及土地出让进度受宏观经济、市场行情、居民民意等客观因素影响较大，相关因素的变动可能导致上述假设前提的适用性发生变化，相关风险要素见本报告第三部分。

二、成本费用分析

本项目债券存续期内资金流出主要包括以下几部分：

1. 专项债财务费用

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，该部分利率参考本报告测算日的前五日 7 年期中债国债收益率²的平均值，上浮 40 个基本点，即按 3.47% 预计，前五日的 7 年期中债国债收益率如表 11 所示；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千分之一和万分之一进行测算；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。

表 11 报告前五日 7 年期中债国债收益率统计表

日期	收益率
2019.1.21	3.08%
2019.1.22	3.07%
2019.1.23	3.06%
2019.1.24	3.07%
2019.1.25	3.07%
平均值	3.07%

本次债券发行按照每年付息、分期还本的方式。经估算，债券存续期间融资成本为 11,104 万元，债券发行费用为 88 万元，还本付息服务费 4 万元。

² 2019 年 1 月 25 日前五日的中国债券信息网公布的 7 年期中债国债收益率

2. 城市更新土地出让收入基金计提及上级分成

根据深府〔2017〕7号文《关于印发深圳市第五轮市区财政体制实施方案的通知》规定，城市更新用地出让收入需要在市本级与区之间按40:60比例分成。另外，基于财政局提供的信息，城市更新土地出让收入暂无需计提基金费用。

综上，在债券存续期间，城市更新土地出让收入中共需计提市本级分成费用共计77,118万元。

附件 2：市规划国土委关于《罗湖区城市更新“十三五”规划》审批情况的函

深圳市规划和国土资源委员会

深规土函〔2018〕1614号

市规划国土委关于《罗湖区城市更新“十三五”规划》审批情况的函

罗湖区政府：

《罗湖区城市更新“十三五”规划》已经市政府同意，请贵区按程序发布，并认真组织做好规划实施和评估工作，确保规划的全面落实。

此函。



(联系人：赵耀奇，联系电话：83538756)

附件 3：罗湖区城市更新项目土地供应一览表（2016 年）³

序号	项目名称	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	合同总价 (万元)
1	金威啤酒厂城市更新单元一期 03-39、03-40 地块	东晓	协议	粤海置地（深圳）有限公司	H409-0078(1)	16,680.23	商业用地	118,228.10
2	金威啤酒厂城市更新单元一期 05-14 地块	东晓	协议	粤海置地（深圳）有限公司	H409-0011	16,043.57	新型产业用地	68,377.86
3	金威啤酒厂城市更新单元二期 03-41 地块	东晓	协议	粤海置地（深圳）有限公司	H409-0092	33,802.10	新型产业用地	40,083.67
4	康馨养老院城市更新单元	莲塘	协议	深圳市康馨鹏城养老事业投资发展有限公司	H228-0021	6,640.00	社会福利用地	1,811.16
5	深业泰富地块城市更新单元一期	笋岗	协议	深业泰富物流集团股份有限公司	H301-0050	26,758.50	商业用地	434,410.22
6	深圳酒店区域城市更新单元一期 03-01 地块	南湖	协议	深圳市兆鑫房地产开发有限公司	H113-0035	3,517.17	商业用地	18,779.47

³ 资料来源：http://www.szlh.gov.cn/qgbmxxgkml/csgxj/zwxxj/zwxxj/tzgg/201802/t20180206_11641128.htm

附件3 (续) : 罗湖区城市更新项目土地供应一览表 (2017年)⁴

序号	项目名称	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	合同总价 (万元)
1	帝豪金融大厦城市更新单元	笋岗	协议	深圳市顺豪实业有限公司	H301-0055	5,041.97	商业用地	44,326.42
2	宏发大厦城市更新单元	东晓	协议	深圳市佳明投资发展有限公司	H409-0094	2,929.03	商业用地	31,878.17
3	联城工业厂房城市更新单元	南湖	协议	深圳市大爱城房地产有限公司	H116-0012	5,444.78	商业用地	74,068.81
4	海龙建筑制品有限公司 H405-0033 地块城市更新单元	清水河	协议	深圳市海清置业发展有限公司	H405-0078 (1)	19,570.75	物流用地	8,116.16
5	深圳酒店区域城市更新单元 01-02 地块	南湖	协议	深圳市兆鑫房地产开发有限公司	H109-0048	12,671.59	商业用地, 二类居住用地	73,104.30
6	万泽珠宝大厦城市更新单元	翠竹	协议	深圳市中泽万源房地产开发有限公司	H310-0024	4,520.66	商业用地	64,422.68
7	水贝村城市更新单元一期 1-06 地块	翠竹	协议	深圳市京基房地产股份有限公司	H309-0053	4,567.10	二类居住用地	3,962.30
8	外贸物流园城市更新单元 01-01 地块	清水河	协议	深圳市中逸文化发展有限公司	H404-0085	6,229.44	物流用地, 商业用地	23,676.25
9	友谊城城市更新单元	南湖	协议	深圳市华信友茂投资有限公司	H112-0042	8,565.63	商业用地	97,038.43
10	布心华源实业城市更新单元	东晓	协议	深圳市新恒盛投资有限公司	H409-0132	5,942.99	新兴产业用地	13,195.41
11	独树村城市更新单元 01-01 地块	东晓	协议	深圳市独树房地产开发有限公司	H408-0037	11,003.46	二类居住用地, 商业用地	40,968.36
12	独树村城市更新单元 01-02 地块	东晓	协议	深圳市独树房地产开发有限公司	H408-0038	3,098.89	二类居住用地	7,110.58

⁴ 资料来源: http://www.szlh.gov.cn/qgbmxxgkml/csgxj/zwxj/tzgg/201802/t20180206_11641149.htm

附件 3 (续)：罗湖区城市更新项目土地供应一览表 (2018 年) ⁵

序号	项目名称	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	合同总价 (万元)
1	蔡屋围城市更新统筹片区 建地块	桂园	协议	深圳市城建置地发展有限公司	H101-0031 (1)	9,950.55	商业用地	68,495.56
2	笋岗冷库城市更新单元 07- 02 地块	笋岗	协议	深圳市笋岗华润置地发展有限 公司	H302-0094	14,166.34	商业用地, 二 类居住用地	275,447.68
3	食品大厦城市更新单元	南湖	协议	深圳市森懋置地有限公司	H111-0023	6,675.94	商业用地	43,434.94
4	笋岗冷库城市更新单元 07- 01 地块	笋岗	协议	深圳市笋岗华润置地发展有限 公司	H302-0093	14,680.77	物流用地, 商 业用地	95,610.10
5	深业进智现代物流分拨中心 (清水河片区) 配送中心及 储运中心更新单元 13-15 地 块	跨清 水 河、 东晓	协议	深业进智物流发展有限公司	H404-0086	11,388.37	仓储用地	11,968.61
6	三九大酒店城市更新单元	黄贝	协议	华润置地深南发展 (深圳) 有 限公司	H118-0019	7499.53	商业用地	44,253.39
7	翠苑花园 2、3 栋城市更新 单元	莲塘	协议	深圳市罗湖区莲塘街道办事处	H227-0140	3214.92	二类居住用地	4,718.90
8	东海莲塘汇 (富宝化纤厂) 城市更新单元	莲塘	协议	东海俊兆实业 (深圳) 有限公 司	H227-0139	19999.83	二类居住用地	149,910.72
9	工纺大厦城市更新单元	黄贝	协议	深圳市东关盛泰投资有限公司	H216-0032	5743.5	商业用地	35,750.37
10	金星市场城市更新单元	翠竹	协议	深圳市卓创置业有限公司	H307-0052	5241.45	商业用地	52,057.06

⁵ 资料来源: http://www.szlh.gov.cn/qgbmxxgkml/csgxj/zwxxtzgg/201802/t20180206_11641149.htm
http://www.szlh.gov.cn/qgbmxxgkml/csgxj/zwxxtzgg/201901/t20190124_15343724.htm

序号	项目名称	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	合同总价 (万元)
11	天众塑胶厂城市更新单元	东晓	协议	深圳市新宇宏置业有限公司	H408-0039	7236.71	新型产业用地	30,120.80
12	城建梅园片区城市更新单元 一期 01-01 地块	笋岗	协议	深圳市城建产业园发展有限公司	H301-0056	15233.23	商业用地	330,877.89
13	城建梅园片区城市更新单元 一期 01-03 地块	笋岗	协议	深圳市城建产业园发展有限公司	H301-0057	13634.61	新型产业用地, 商业用地	61,006.71
14	城建梅园片区城市更新单元 一期 01-05 地块	笋岗	协议	深圳市城建产业园发展有限公司	H301-0058	11479.34	二类居住用地, 商业用地	142,851.58
15	水贝村城市更新单元二期 1-03 地块	翠竹	协议	深圳市京基房地产股份有限公司	H309-0054	17966.65	二类居住用地, 商业用地	64,113.76
16	水贝村城市更新单元二期 1-05 地块	翠竹	协议	深圳市京基房地产股份有限公司	H309-0055	4601.66	二类居住用地	943.0680

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所（“德勤”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“德勤”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护德勤，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。