

漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目 实施方案



日期：二〇二三年十月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	6
1.7 总投资及资金筹措	7
1.8 项目手续	7
1.9 债券资金使用合规性	9
1.10 项目资金保障措施	9
1.11 主管部门责任	10
1.12 项目主体及运作模式	10
第二章 项目社会效益	12
2.1 项目的提出	12
2.2 政策背景	12
2.3 社会效益	13
2.4 经济效益	14
2.5 项目公益性	15
第三章 项目投资估算	16
3.1 估算范围	16
3.2 估算说明	16
3.3 投资估算表	16
第四章 项目专项债券融资方案	16
4.1 编制依据	21
4.2 债券使用计划及期限	21
4.3 债券信息披露	22
4.4 投资者保护措施	22
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	24
5.1 应付债券本息情况	24

5.2 经营现金流分析	25
5.3 项目本息覆盖倍数	43
5.4 总体评价结果	44
第六章 风险分析	45
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	45
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	45
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	46
第七章 事前绩效评估	48
7.1 事前绩效评估方法	48
7.2 事前绩效评估内容	49
7.3 事前绩效评估结论	49

第一章 项目概况

1.1 项目名称

漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为漯河经济技术开发区管理委员会。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为漯河经济技术开发区管理委员会。

单位名称	漯河经济技术开发区管理委员会
统一社会信用代码	12411100MB14759489
机构性质	事业单位
法定代表人	漯河市召陵区湘江路与中山路交叉口路北
机构地址	赵焕林
赋码机关	漯河市事业单位登记管理局

漯河经济技术开发区管理委员会系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

根据漯河市经济技术开发区管理委员会《关于漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目可行性研究报告的批复》（漯开管〔2022〕16号），本项目建设地点本项目分为两个地块，分别为 L050107 地块、晟恒城市花园 B 区 5#、6#、7#。其中：L050107 地块位于漯河市漓江路以南、规划五路以东、规划二路以北、玉山路以西，占地面积 45,500.00 m²（合 68.25 亩）；晟恒城市花园 B 区位于漯河经济技术开发区发展路以北、中山路以西。

根据漯河市经济技术开发区管理委员会《关于调整漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目建设位置的批复》（漯开管〔2023〕73号），本项目建设地点分别为 L040226 地块、晟恒城市花园 B 区 5#、6#、7#。其中：L040226 地块位于漯河市赣江路以南，桐柏山路以东，樟江路以北，中山路以西，占地面积 45,500.47 m²（合 68.25 亩）；晟恒城市花园 B 区位于漯河经济技术开发区发展路以北、中山路以西，总用地面积 53.21 亩，保障性租赁住房（5#、6#、7#）占地面积 15,204.80 m²（约 22.80 亩）。

1.5 建设规模及内容

本项目分为两个地块，分别为 L040226 地块、晟恒城市花园 B 区 5#、6#、7#。

规划总用地面积 60,705.27 m²（合 91.05 亩），规划建设保障性租赁住房总建筑面积 198,198.30 m²，其中：地上建筑面积约 161,653.30 m²，包括保障性租赁住房面积 153,614.49 m²，商业建筑面积 6,537.81

m²，配套公共服务用房 1,501.00 m²；地下建筑面积约 36,545.00 m²，主要为地下车库和设备用房。

规划建设保障性租赁住房 2,323 套，规划机动车停车位个数约 822 个。

1.L040226 地块建设情况

L040226 地块规划总用地面积 45,500.47 m²（合 68.25 亩），总建筑面积 157,150.00 m²，其中：地上建筑面积 127,150.00 m²，包括 10 栋 26F 框架结构保障性租赁住房，建筑面积 122,000.00 m²，商业建筑面积 4,500.00 m²，配套公共服务用房 650.00 m²；地下建筑面积 30,000.00 m²。规划保障性租赁住房 1,860 户，规划机动车停车位 635 个，规划非机动车停车位 1,905 个。

室外公用工程包括小区内的道路硬化、绿化景观，以及给排水、电力、热力、消防等配套基础设施。

2.晟恒城市花园 B 区建设情况

晟恒城市花园 B 区共 7 栋楼，其中 5#（地上 18F）、6#（地上 15F）、7#（地上 14F）楼为保障性租赁住房。

保障性租赁住房规划用地面积 15,204.80 m²（合 22.80 亩），总建筑面积 41,048.30 m²，地上建筑面积约 34,503.30 m²，其中：5#保障性租赁住房建筑面积 16,043.82 m²，6#保障性租赁住房建筑面积 8,292.67 m²，7#保障性租赁住房建筑面积 7,278.00 m²，配套商业建筑面积 2,037.81 m²，配套公共服务设施建筑面积 851.00 m²；地下建筑面积 6,545.00 m²。规划套数 463 套，规划机动车停车位 187 个，规划非机

动车停车位 474 个。

室外公用工程包括小区内的道路硬化、绿化景观，以及给排水、电力、热力、消防等配套基础设施。

表 1-2-1 L040226 地块主要建设技术指标一览表

序号	项目名称	主要技术经济指标			备注
		单位	数量	单价 (元)	
一	工程费用				
1	主体工程	m ²	157,150.00		
1.1	地上建筑	m ²	127,150.00		
1.1.1	保障性租赁住房	m ²	122,000.00	1,900.00	10 栋 26F，框剪结构
1.1.1.1	土建	m ²	122,000.00	1,600.00	
1.1.1.2	安装	m ²	122,000.00	300.00	
1.1.2	配套商业	m ²	4,500.00	1,800.00	2F，框架结构
1.1.2.1	土建	m ²	4,500.00	1,600.00	
1.1.2.2	安装	m ²	4,500.00	200.00	
1.1.3	配套公共用房	m ²	650.00	1,600.00	1F，框架结构
1.1.3.1	土建	m ²	650.00	1,400.00	
1.1.3.2	安装	m ²	650.00	200.00	
1.2	地下建筑		30,000.00	3,100.00	地下 1 层，框架结构，兼人防
1.2.1	土建	m ²	30,000.00	2,600.00	
1.2.2	安装	m ²	30,000.00	500.00	
2	设备及工器具购置				
2.1	电梯	部	30	280,000.00	
2.2	电力设备	m ²	127,150.00	100.00	含高低压开关柜、变压器等
2.3	供水设备	m ²	127,150.00	40.00	
2.4	燃气及热力设备	m ²	127,150.00	30.00	
3	室外工程费				
3.1	道路及硬化	m ²	21,527.99	280.00	
3.2	绿化	m ²	16,380.17	220.00	
3.3	室外基础设	m ²	157,150.00	150.00	含室外给排水、电力、弱电、热

序号	项目名称	主要技术经济指标			备注
		单位	数量	单价 (元)	
	施				力、消防等工程

表 1-2-2 晟恒城市花园 B 区地块主要建设技术指标一览表

序号	项目名称	主要技术经济指标			备注
		单位	数量	单价 (元)	
一	工程费用				
1	主体工程	m ²	41,048.30		
1.1	地上建筑	m ²	34,503.30		
1.1.1	公租房	m ²	31,614.49	1,860.00	1 栋 14F,1 栋 15F,1 栋 18F, 框剪结构
1.1.1.1	土建	m ²	31,614.49	1,600.00	
1.1.1.2	安装	m ²	31,614.49	260.00	
1.1.2	配套商业	m ²	2,037.81	1,700.00	1~2F, 框架结构
1.1.2.1	土建	m ²	2,037.81	1,500.00	
1.1.2.2	安装	m ²	2,037.81	200.00	
1.1.3	配套公共用房	m ²	851.00	1,600.00	1~2F, 框架结构
1.1.3.1	土建	m ²	851.00	1,400.00	
1.1.3.2	安装	m ²	851.00	200.00	
1.2	地下建筑		6,545.00	3,100.00	地下 1 层, 框架结构, 兼人防
1.2.1	土建	m ²	6,545.00	2,600.00	
1.2.2	安装	m ²	6,545.00	500.00	
2	设备及工器具购置				
2.1	电梯	部	6	220,000.00	
2.2	电力设备	m ²	34,503.30	100.00	含高低压开关柜、变压器等
2.3	供水设备	m ²	34,503.30	30.00	
2.4	燃气及热力设备	m ²	34,503.30	30.00	
3	室外工程费				
3.1	道路及硬化	m ²	6,603.81	280.00	
3.2	绿化	m ²	5,505.66	220.00	
3.3	室外基础设施	m ²	41,048.30	130.00	含室外给排水、电力、弱电、热力、消防等工程

1.6 建设期

本项目工期共 24 个月，开工日期 2022 年 7 月，预计完工时间 2024 年 6 月。本项目因调整地块，调整后地块暂未开工。晟恒城市花园项目（B 区）施工照片如下：





1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 77,183.23 万元，其中：财政资金 65,183.23 万元，专项债券资金 12,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 7-12 月	2023 年度	2024 年 1-6 月	合计
财政资金	2,540.00	42,000.00	20,643.23	65,183.23
专项债券资金	12,000.00			12,000.00
合计	14,540.00	42,000.00	20,643.23	77,183.23
投资比例	18.84%	54.42%	26.75%	100.00%

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.8 项目手续

1. 立项审批

2022年2月17日，漯河经济技术开发区管理委员会作出《关于漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目可行性研究报告的批复》（漯开管〔2022〕16号），原则同意漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源、建设工期等进行批复。

2023年9月25日，漯河经济技术开发区管理委员会作出《关于调整漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目建设位置的批复》（漯开管〔2023〕73号），同意漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目部分位置进行调整，将该项目地块一原位置调整至漯河经济技术开发区樟江路以北、桐柏山路以东、中山路以西、赣江路以南（占地面积约70亩）。

2.用地审批

2019年11月29日，漯河经济技术开发区立达置业有限公司取得《不动产权证书》（豫（2019）漯河市不动产权第0027903号），坐落于河南省漯河市召陵区（经济技术开发区）中山路、发展路北侧，面积35,474.63 m²。

3.规划审批

2021年12月28日，漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目（A区）取得《建设用地规划许可证》（地字第411190202100020），坐落于漓江路南侧、规划五路东侧，用地面积47,824.41 m²。

4.环评审批

2022年4月22日，漯河经济技术开发区管理委员会出具《环境影响评价意见》，载明本项目豁免办理环评手续。

5.列入省保障性租赁住房建设计划

根据2022年12月23日河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发布的《关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），本项目已列入河南省保障性租赁住房建设计划。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于PPP项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为漯河经济技术开发区管理委员会，主管部门为漯河经济技术开发区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为漯河经济技术开发区管理委员会，项目建设及运营单位均为漯河经济技术开发区管理委员会。

关于项目债券资金使用，由漯河经济技术开发区管理委员会按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由漯河经济技术开发区管理委员会负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由漯河经济技术开发区管理委员会根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由漯河经济技术开发区管

理委员会负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

近年来，保障性租赁住房的保障范围扩大至 8 类人群：低保家庭、低收入家庭、中等偏下收入家庭、外来务工人员、新就业职工、农业转移人口、青年医生、青年教师。漯河市经济的蓬勃发展吸引了越来越多的市内城乡居民及周边市县居民在漯河市经开区就业及定居，低收入家庭、外来务工人员及新就业职工等人群的住房需求甚为迫切。2018 年 9 月 30 日，中共漯河市委办公室、漯河市人民政府办公室发布的《〈漯河市人才引进培养激励暂行办法〉补充规定（试行）》提出鼓励各县区、各产业集聚区建设人才公寓，为各类人才安居乐业提供保障。

因此，漯河经济技术开发区管理委员会立足保障性租赁住房需求现状，依据相关政策要求，适时提出漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目。本项目的建设将有效弥补保障房建设不足的问题，增加居民住房的市场选择，同时盘活漯河市房地产市场资源，有利于培育和发展住房租赁市场，促进市场机制的有效运转。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《中共中央关于制定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》、《关于进一步规范发展公租房的意见》、《关于加快发展保障性租赁住房的意见》等政策文件要求。

2.3 社会效益

《中共中央关于制定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》）中，突破性地将住房保障工作放在了“推进以人为核心的新型城镇化”部分，还新增加了“有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给”的重要要求。这一表述释放了强烈的转型信号，意味着住房保障工作的目的和出发点已经由传统的保障和改善民生，转变为服务于新型城镇化建设。

保障性租赁住房是保障性住房建设的重要组成部分，对改善民生、促进和谐具有重要意义。除城市低收入住房困难家庭外，外来务工及新就业无房职工也逐渐纳入保障性租赁住房的保障对象。2019年，漯河市常住人口城镇化率达到53.97%，比上年提高1.50个百分点，城镇新增就业4.50万人、困难人员实现就业4,371人、失业人员再就业1.09万人，新分配保障性租赁住房2,058套。漯河市新型城镇化的迅速发展，使城镇人口结构发生巨变，新市民群体的住房保障需求不断增加。但与此同时，城镇化带来的高房价、高租金也成为城市发展中不得不面对的问题，成为城市新移民的切肤之痛。经开区作为漯河市就业人员高度集中的地区，住房需求与高房价、高租金的住房供给矛盾日益突出，保障性租赁住房的建设非常迫切。因此，本项目的建设是服务新型城镇化发展、缓解住房供需矛盾的需要。

2.4 经济效益

漯河经开区目前已聚集各类市场主体 7,000 多家，企业 1,300 多家，其中规模以上企业 186 家，双汇、可口可乐、美国嘉吉、台湾统一、旺旺等世界 500 强投资项目 15 家，国内 500 强和行业百强投资项目 11 家。产业的蓬勃发展离不开各类人才的强力支撑，近年来漯河市经开区不断完善就业环境、居住环境，大力引进符合自己城市发展需要的人才。

漯河市经开区作为中原经济区的一个具有鲜明产业特色的国家级开发区，产业的发展对各层次人才的需求非常庞大。本项目中部分保障性租赁住房定位为人才租赁住房，人才租赁住房的建设筹集事关区域创新基础能力建设。人才是城市创新发展的中坚力量，是未来城市良性发展的重要组成部分。现代化的企业越来越注重对人才的培养，人才公寓的建设将为企业员工提供优质的工作生活环境，对人才稳定也是巨大吸引力，告别了住房、租房的烦扰，才能全心投入工作，同时更近的距离也能减少员工的通勤时间，提高效率，更有助于促进公司同事之间的感情，方便工作交流，使员工互相团结，从而更好地留住人才，实现人才与企业间的共同成长。

此外，新毕业大学生和技术人员受限于户籍、房租等因素，如不能妥善解决他们的居住需求，不利于创新型企业的发展及区域创新能力建设。因此，人才租赁住房在某种意义上是地方发展的必需品，将大力优化人口结构和提升创业创新环境，提高城市竞争力，吸引和鼓励各类人才到漯河市就业创业。因此，本项目的建设是加大漯河市区

域创新能力建设、增强人才吸引力的需要。

2.5 项目公益性

保障性租赁住房的出现，扩大了保障性住房的覆盖范围，填补了经济适用房和廉租房定位人群的空隙。漯河市政府大力发展保障性租赁住房，是引导城镇居民合理住房消费，建设美好生活稳定宜居宜业环境的必然要求。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括建安工程费、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

1. 《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
2. 《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
3. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
4. 《建设项目投资估算编审规程》（2015）；
5. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
6. 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
7. 《河南省市政工程预算定额》（2016）
8. 《河南省建设工程工程量清单综合单价定额》（2008）
9. 《漯河市建设工程造价信息》（2021年第四季度）；
10. 河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目总投资 77,183.23 万元，其中 L040226 地块建设投资 61,025.43 万元，晟恒城市花园 B 区建设投资 15,347.80 万元，建设期利息 810.00 万元。具体投资构成详见下表：

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	工程费用			工程建设其他费用	基本预备费
			建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费		
一	建设投资	76,373.23	39,475.89	6,014.69	3,685.60	21,539.77	5,657.28
1	L040226 地块	61,025.43	31,451.40	4,797.50	3,001.55	17,254.58	4,520.40
2	晟恒城市花园 B 区	15,347.80	8,024.49	1,217.19	684.05	4,285.20	1,136.87
二	建设投资合计	76,373.23	39,475.89	6,014.69	3,685.60	21,539.77	5,657.28
三	建设期利息	810.00					
四	项目总投资	77,183.23					

建设投资明细如下：

(1) L040226 地块

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	31,451.40	4,797.50	3,001.55		39,250.45
1	主体工程	28,131.00	4,797.50			32,928.50
1.1	地上建筑	20,331.00	3,297.50			23,628.50
1.1.1	保障性租赁住房	19,520.00	3,172.00			22,692.00
1.1.1.1	土建	19,520.00				19,520.00
1.1.1.2	安装		3,172.00			3,172.00
1.1.2	配套商业	720.00	112.50			832.50
1.1.2.1	土建	720.00				720.00
1.1.2.2	安装		112.50			112.50
1.1.3	配套公共用房	91.00	13.00			104.00
1.1.3.1	土建	91.00				91.00
1.1.3.2	安装		13.00			13.00
1.2	地下建筑	7,800.00	1,500.00			9,300.00
1.2.1	土建	7,800.00				7,800.00
1.2.2	安装		1,500.00			1,500.00
2	设备及工器具购置			3,001.55		3,001.55
2.1	电梯			840.00		840.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
2.2	电力设备			1,271.50		1,271.50
2.3	供水设备			508.60		508.60
2.4	燃气及热力设备			381.45		381.45
3	室外工程费	3,320.40				3,320.40
3.1	道路及硬化	602.78				602.78
3.2	绿化	360.36				360.36
3.3	室外基础设施	2,357.25				2,357.25
二	工程建设其他费用				17,254.58	17,254.58
1	安置区土地费用				14,957.00	14,957.00
2	项目建设管理费				339.54	237.68
3	建设项目前期工作咨询费				34.08	34.08
4	工程勘察费				157.00	157.00
5	工程设计费				725.02	725.02
6	工程监理费				495.61	495.61
7	招标代理服务				45.18	45.18
8	工程造价咨询服务费				159.66	159.66
9	消防设施检测费				27.50	27.50
10	场地准备及临时设施费				196.25	196.25
11	工程保险费				117.75	117.75
工程费用+工程建设其他费用之和						56,505.03
三	基本预备费				4,520.40	4,520.40
四	项目建设投资	31,451.40	4,797.50	3,001.55	21,774.98	61,025.43

(2) 晟恒城市花园 B 区

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	8,024.49	1,217.19	684.05		9,925.73
1	主体工程	7,184.83	1,217.19			8,402.02
1.1	地上建筑	5,483.13	889.94			6,373.07
1.1.1	公租房	5,058.32	821.98			5,880.30
1.1.1.1	土建	5,058.32				5,058.32
1.1.1.2	安装		821.98			821.98

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
1.1.2	配套商业	305.67	50.95			356.62
1.1.2.1	土建	305.67				305.67
1.1.2.2	安装		50.95			50.95
1.1.3	配套公共用房	119.14	17.02			136.16
1.1.3.1	土建	119.14				119.14
1.1.3.2	安装		17.02			17.02
1.2	地下建筑	1,701.70	327.25			2,028.95
1.2.1	土建	1,701.70				1,701.70
1.2.2	安装		327.25			327.25
2	设备及工器具购置			684.05		684.05
2.1	电梯			132.00		132.00
2.2	电力设备			345.03		345.03
2.3	供水设备			103.51		103.51
2.4	燃气及热力设备			103.51		103.51
3	室外工程费	839.66				839.66
3.1	道路及硬化	184.91				184.91
3.2	绿化	121.12				121.12
3.3	室外基础设施	533.63				533.63
二	工程建设其他费用				4,285.20	4,285.20
1	安置区土地费用				3,786.31	3,786.31
2	项目建设管理费				90.96	90.96
3	建设项目前期工作咨询费				19.48	19.48
4	工程勘察费				31.76	31.76
5	工程设计费				121.14	121.14
6	工程监理费				87.47	87.47
7	招标代理服务费				12.16	12.16
8	工程造价咨询服务费				49.32	49.32
9	消防设施检测费				7.18	7.18
10	场地准备及临时设施费				49.63	49.63
11	工程保险费				29.78	29.78
工程费用+工程建设其他费用之和						14,210.93

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程 费	安装工程 费	设备及工器具购置 费	其他费用	合计
三	基本预备费				1,136.87	1,136.87
四	项目建设投资	8,024.49	1,217.19	684.05	5,422.07	15,347.80

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1. 《中华人民共和国预算法》;
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);
3. 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号);
4. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号);
5. 《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号);
6. 《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);
7. 《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);
8. 《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号);
9. 《关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号);
10. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号);
11. 项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 12,000.00 万元。其中：2022 年度已发行 12,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，

在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1. 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国

发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		12,000.00		12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 2 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 3 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 4 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 5 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 6 年	12,000.00		120.00	11,880.00	4.50%	540.00	660.00
第 7 年	11,880.00		120.00	11,760.00	4.50%	534.60	654.60
第 8 年	11,760.00		120.00	11,640.00	4.50%	529.20	649.20
第 9 年	11,640.00		120.00	11,520.00	4.50%	523.80	643.80
第 10 年	11,520.00		120.00	11,400.00	4.50%	518.40	638.40
第 11 年	11,400.00		240.00	11,160.00	4.50%	513.00	753.00
第 12 年	11,160.00		240.00	10,920.00	4.50%	502.20	742.20
第 13 年	10,920.00		240.00	10,680.00	4.50%	491.40	731.40
第 14 年	10,680.00		240.00	10,440.00	4.50%	480.60	720.60
第 15 年	10,440.00		240.00	10,200.00	4.50%	469.80	709.80
第 16 年	10,200.00		240.00	9,960.00	4.50%	459.00	699.00
第 17 年	9,960.00		240.00	9,720.00	4.50%	448.20	688.20
第 18 年	9,720.00		240.00	9,480.00	4.50%	437.40	677.40
第 19 年	9,480.00		240.00	9,240.00	4.50%	426.60	666.60
第 20 年	9,240.00		240.00	9,000.00	4.50%	415.80	655.80
第 21 年	9,000.00		600.00	8,400.00	4.50%	405.00	1,005.00
第 22 年	8,400.00		600.00	7,800.00	4.50%	378.00	978.00
第 23 年	7,800.00		600.00	7,200.00	4.50%	351.00	951.00
第 24 年	7,200.00		600.00	6,600.00	4.50%	324.00	924.00

年度	期初本金 余额	本期金额	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资 利率	应付利息	应付本息
第 25 年	6,600.00		600.00	6,000.00	4.50%	297.00	897.00
第 26 年	6,000.00		1,200.00	4,800.00	4.50%	270.00	1,470.00
第 27 年	4,800.00		1,200.00	3,600.00	4.50%	216.00	1,416.00
第 28 年	3,600.00		1,200.00	2,400.00	4.50%	162.00	1,362.00
第 29 年	2,400.00		1,200.00	1,200.00	4.50%	108.00	1,308.00
第 30 年	1,200.00		1,200.00		4.50%	54.00	1,254.00
合计		12,000.00	12,000.00			12,555.00	24,555.00

注：假设第一年的起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 28 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	保障性租赁住房	保障性租赁住房收入	37,100.72	81.51%
2	商铺	商铺租赁收入	5,578.02	12.26%
3	停车场	停车场收入	2,836.66	6.23%
合计			45,515.40	100.00%

保障性租赁住房是保障性住房建设的重要组成部分，对改善民生、促进和谐具有重要意义。除城市低收入住房困难家庭外，外来务工及新就业无房职工也逐渐纳入保障性租赁住房的保障对象。2019 年，漯河市常住人口城镇化率达到 53.97%，比上年提高 1.50 个百分点，城镇新增就业 4.50 万人、困难人员实现就业 4,371 人、失业人员再就业 1.09 万人，新分配保障性租赁住房 2,058 套。漯河市新型城镇化的迅速发展，使城镇人口结构发生巨变，新市民群体的住房保障需求不断增加。但与此同时，城镇化带来的高房价、高租金也成为城市发展中不得不面对的问题，成为城市新移民的切肤之痛。

保障性住房租金低于市场价格一定比例，许多广大新青年具有十足的吸引力，保障性住房将处于供不应求的状态，基于此，综合考虑本项目预测期第一年负荷率按 60% 计算，之后年度每年增长 5%，增长至 95% 不再增长。

(1) 保障性租赁住房租赁收入

①数量：

本项目保障性租赁住房租赁面积共为 153,614.49 m²，其中 L040226 地块为 122,000.00 m²，晟恒城市花园 B 区为 31,614.49 m²。本项目各地块内部规划的公共租赁住宅建筑单体主要为 14F、15F、18F、26F 的建筑，住宅标准层层高为 2.90m。所有房型平面布置上，根据家庭生活行为特征，合理组织各功能分区，提高住房的得房率，同时使各类户型住宅均具有舒适性和功能合理性。

②价格：

通过市场调查，漯河市部分住宅小区出租价格如下表所示：

序号	小区名称	租金	租金（元/m ² /月）
1	东方时尚公馆	面积 30.62 m ² ，租金 750 元/月	24.49
2	清华园	面积 50 m ² ，租金 600 元/月	12.00
3	汇利小区	面积 55 m ² ，租金 800 元/月	14.55
4	昌建外滩	面积 40 m ² ，租金 1,100 元/月	27.50
5	公路新苑	面积 60 m ² ，租金 900 元/月	15.00
平均价			18.71

通过查询 58 同城，漯河市部分住宅小区出租价格如下：



枫桦国际 1室1厅1卫 1小
1室 40m²
漯河国际会展中心 枫桦国际
来自个人房源 800元/月



尚郡小区 2室2厅1卫 2小
2室 70m²
源汇城区 尚郡小区
来自个人房源 1000元/月

	<p>昌建东外滩 1室1厅1卫 115</p> <p>1室 50㎡</p> <p>鄆城城区 昌建东外滩</p> <p>来自个人房源</p>	1100元/月
	<p>苹果花漾年华 2室1厅1卫 13小</p> <p>2室 87㎡</p> <p>鄆城城区 苹果花漾年华</p> <p>来自个人房源</p>	1100元/月
	<p>兰乔迪亚 1室1厅1卫 14小</p> <p>1室 47.50㎡</p> <p>源汇城区 兰乔迪亚</p> <p>来自个人房源</p>	1300元/月

河南省人民政府办公厅 2022 年 01 月 18 日《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》：保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。为扩大保障性租赁住房供给，解决新市民、青年人等群体住房困难问题，推进以人为本的城镇化，促进实现全体人民住有所居，以及项目的长久运转，运营第一年租金拟定为 7.00 元/m²/月，预测期内每 5 年增长 5%，最高不超过 9.00 元/m²/月。

(2) 商铺租赁收入

①数量：

本项目涉及的小区建设商铺租赁面积共为 6,537.81 m²，其中：L040226 地块为 4,500.00 m²，晟恒城市花园 B 区为 2,037.81 m²。配套商业用房为 1~2 层建筑，首层层高为 4.2m，2 层层高为 3.9m，配套商业临街或在住宅底层布置，与小区内住宅格调相协调。

②价格：

通过市场调查，漯河市部分商铺出租价格如下表所示：

序号	小区名称	租赁价格（元/m ² /月）
1	黄河广场西大门精装临街门面	24.90
2	人民东路骨科医院门口康乐百货	28.80
3	实验中学旁商铺	19.90
4	昌建君悦府商业配套	30.30
	平均值	25.98

通过查询 58 同城，漯河市部分商铺出租价格如下：



(悦铺网) 小区门口的小铺子空铺转让各种行业都可经营 广告

召陵-召陵城区 | 天明第一城-4期-漯河市召陵区 | 空置中

临街门面 1层

李素伟 悦铺广告

11m² 建筑面积 **1000元/月**
3.03元/m²/天

临街门面 临街 可餐饮 上水



(悦铺网) 祁山路信发花园50平空铺转让适合多种行业... 今天

郾城-郾城城区 | 信发花园-漯河市郾城区 | 经营中

临街门面 1层

李素伟 悦铺广告

50m² 建筑面积 **2500元/月**
1.67元/m²/天

临街门面 临街 可餐饮 可明火



(悦铺网) 金色龙湾三期188平旺铺整体转让接手即可... 今天

召陵-召陵城区 | 老地方大盆骨-漯河市召陵区 | 经营中

临街门面 1-2层

李素伟 悦铺广告

188m² 建筑面积 **5640元/月**
1元/m²/天

临街门面 临街 可餐饮 可明火



市区大型社区配套纯单层商铺150平，房东直租无转让... 09-24

郾城-东外滩商业广场 | 超市 | 空置中

商业街店铺 1层

李向丽 漯河合佑营销策划有限公司

150m² 建筑面积 **4500元/月**
1元/m²/天

免租6个月 商业街店铺 临街 上水 下水

根据本项目地理位置及定位，结合项目周边商铺租赁价格及人群消费情况，综合考虑，本项目商铺租赁价格拟定为 25.00 元/m²/月，预测期内每 5 年增长 5%，增长至 30.00 元/m²/月以后不再增长。

(3) 停车位租赁收入

①数量：

根据《漯河市城市规划管理技术规定（试行）》（2018 版）规定，保障性住房机动车停车位按 0.50 车位/百平方米建筑面积设置，保障

性住房非机动车位按 1.50 车位/百平方米建筑面积设置。本项目规划租赁停车位共计 822 个，用于为满足小区的停车需求。

②价格：

通过市场调查，漯河市部分停车位出租价格如下表所示：

序号	小区名称	租赁价格（元/个/月）
1	漯河召陵区-君悦府地下车位	160.00
2	漯河郾城区-建业壹号城邦地下车位	150.00
3	漯河源汇区-水景新苑地下车库	260.00
4	漯河源汇区-昌建广场地下停车位	200.00
	平均值	192.50

通过查询 58 同城，漯河市部分停车位出租价格如下：

	<p>优越，环境优美，一手房源 08-08</p> <p>源汇-源汇城区</p> <p>昌建广场地下停车场</p>	<p>20㎡ 建筑面积</p> <p>0.33元/㎡/天 200元/月</p>
	<p>按月租金，包年有优惠 08-20</p> <p>召陵-召陵城区</p> <p>河南省漯河市召陵区湘江路与青山路交汇处东南角</p>	<p>23㎡ 建筑面积</p> <p>0.23元/㎡/天 160元/月</p>
	<p>光明水岸8号楼负一层车位出租 08-22</p> <p>召陵-召陵城区</p> <p>光明水岸花园小区</p>	<p>10㎡ 建筑面积</p> <p>0.67元/㎡/天 200元/月</p>

根据本项目地理位置及定位，结合漯河市部分小区车位租赁情况，综合考虑本项目地下停车位租赁价格预测期内前 4 年按 100.00 元/个/月计算，从预测期第 5 年开始每 5 年增长 5%，增长至运营期第 20 年不再增长。

3.项目运营成本分析

本项目保障性住房建设完工后，物业管理将通过招标，由专门的

物业公司负责小区的物业管理，物业公司收取物业费，并提供相关服务。本项目运营的成本包含项目的人工费、维护修理费、其他费用以及项目收益相关的税费，具体成本如下：

（1）工资福利费

员工人数暂按 10 人，人均工资暂按 3,500.00 元/月，福利费暂按工资的 14% 计取。考虑物价上涨因素，工资及福利费按照 2.10% 的平均增长率逐年递增。

（2）维护修理费

按折旧费的 10% 计取，考虑物价上涨因素，修理费按照 2.10% 的平均增长率逐年递增。

（3）其他费用

其他费用主要为项目运营过程中一些不可预见的费用，按项目收入的 12% 计取。

（4）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》、《中华人民共和国房产税暂行条例》和《中华人民共和国企业所得税法》计取。根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）“二、对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业

化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。”

本项目增值税销项税率按9%测算，建设期进项按9%测算，进项税维修费按13%测算，其他费用按9%测算。城建税按7%，教育费附加按3%，地方教育附加按2%；所得税税率按25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。测算明细如下：

表 5-3 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
折旧摊销	65,686.32	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94
债券利息	11,475.00	540.00	540.00	540.00	540.00	534.60	529.20	523.80	518.40	513.00	502.20
销项税	3,758.15	78.53	85.07	98.16	104.71	111.60	123.68	130.56	130.56	130.56	130.96
建设期进项		6,946.49									
运营期进项	1,409.07	34.68	36.05	38.28	39.67	41.12	43.26	44.72	45.30	45.90	46.56
待抵扣进项税额		6,902.64	6,853.62	6,793.74	6,728.70	6,658.22	6,577.80	6,491.96	6,406.70	6,322.04	6,237.64
房产税	1,566.16	32.73	35.46	40.91	43.64	46.37	51.55	54.41	54.41	54.41	54.41
利润总额	-47,531.86	-2,317.34	-2,255.26	-2,126.29	-2,064.43	-1,993.60	-1,869.92	-1,799.64	-1,799.85	-1,800.17	-1,790.89
税费合计	1,566.16	32.73	35.46	40.91	43.64	46.37	51.55	54.41	54.41	54.41	54.41

(续表)

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
折旧摊销	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94
债券利息	491.40	480.60	469.80	459.00	448.20	437.40	426.60	415.80	405.00
销项税	137.12	137.12	137.12	137.12	137.54	144.03	144.03	144.03	144.03
建设期进项									
运营期进项	47.98	48.61	49.25	49.91	50.64	52.17	52.87	53.59	54.32
待抵扣进项税额	6,148.50	6,059.99	5,972.12	5,884.91	5,798.01	5,706.15	5,614.99	5,524.55	5,434.84

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
房产税	57.15	57.15	57.15	57.15	57.15	60.03	60.03	60.03	60.03
利润总额	-1,723.18	-1,718.47	-1,713.89	-1,709.44	-1,700.58	-1,630.13	-1,626.08	-1,622.18	-1,618.42
税费合计	57.15	57.15	57.15	57.15	57.15	60.03	60.03	60.03	60.03

(续表)

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
折旧摊销	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94
债券利息	378.00	351.00	324.00	297.00	270.00	216.00	162.00	108.00	54.00
销项税	144.48	151.06	151.06	151.06	151.06	151.06	157.28	157.28	157.28
建设期进项									
运营期进项	55.12	56.74	57.52	58.31	59.12	59.95	61.61	62.47	63.35
待抵扣进项税额	5,345.48	5,251.16	5,157.62	5,064.87	4,972.93	4,881.82	4,786.15	4,691.34	4,597.41
房产税	60.03	62.96	62.96	62.96	62.96	62.96	65.72	65.72	65.72
利润总额	-1,593.84	-1,506.97	-1,487.46	-1,468.12	-1,448.94	-1,402.92	-1,293.57	-1,247.89	-1,202.39
税费合计	60.03	62.96	62.96	62.96	62.96	62.96	65.72	65.72	65.72

4.净收益分析

表 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
一	营业收入	45,515.40	951.08	1,030.35	1,188.85	1,268.11	1,351.56	1,497.95	1,581.17	1,581.17	1,581.17	1,586.09
1	保障性租赁住房收入	37,100.72	774.22	838.74	967.77	1,032.29	1,096.81	1,219.39	1,287.14	1,287.14	1,287.14	1,287.14
	负荷率		60.00%	65.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)		153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49
	单价 (元/m ² /月)		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35
	月数 (个)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	商铺租赁收入	5,578.02	117.68	127.49	147.10	156.91	166.71	185.35	195.64	195.64	195.64	195.64
	负荷率		60.00%	65.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)		6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81
	单价 (元/m ² /月)		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25
	月数 (个)		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	停车场收入	2,836.66	59.18	64.12	73.98	78.91	88.04	93.21	98.39	98.39	98.39	103.31
	负荷率		60.00%	65.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (个)		822	822	822	822	822	822	822	822	822	822
	单价 (元/个/月)		100.00	100.00	100.00	100.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	110.25

序号	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
	月数(个)		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	15,885.94	382.48	399.67	429.20	446.60	464.62	492.73	511.07	516.68	522.40	528.84
1	工资及福利费	1,800.20	47.88	48.89	49.92	50.97	52.04	53.13	54.25	55.39	56.55	57.74
2	维修费	7,057.73	187.74	191.68	195.71	199.82	204.02	208.30	212.67	217.14	221.70	226.36
3	其他费用	5,461.85	114.13	123.64	142.66	152.17	162.19	179.75	189.74	189.74	189.74	190.33
4	税费合计	1,566.16	32.73	35.46	40.91	43.64	46.37	51.55	54.41	54.41	54.41	54.41
三	净收益	29,629.46	568.60	630.68	759.65	821.51	886.94	1,005.22	1,070.10	1,064.49	1,058.77	1,057.25

续表

序号	项目	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
一	营业收入	1,660.65	1,660.65	1,660.65	1,660.65	1,665.82	1,744.40	1,744.40	1,744.40	1,744.40
1	保障性租赁住房收入	1,351.93	1,351.93	1,351.93	1,351.93	1,351.93	1,420.23	1,420.23	1,420.23	1,420.23
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量(m ²)	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49
	单价(元/m ² /月)	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	8.11	8.11	8.11	8.11
	月数(个)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	商铺租赁收入	205.41	205.41	205.41	205.41	205.41	215.69	215.69	215.69	215.69
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量(m ²)	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81
	单价(元/m ² /月)	27.56	27.56	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	28.94

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
	月数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	停车场收入	103.31	103.31	103.31	103.31	108.48	108.48	108.48	108.48	108.48
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (个)	822	822	822	822	822	822	822	822	822
	单价 (元/个/月)	110.25	110.25	110.25	110.25	115.76	115.76	115.76	115.76	115.76
	月数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	546.49	552.58	558.80	565.15	572.26	591.19	597.94	604.84	611.88
1	工资及福利费	58.95	60.19	61.45	62.74	64.06	65.41	66.78	68.18	69.61
2	维修费	231.11	235.96	240.92	245.98	251.15	256.42	261.80	267.30	272.91
3	其他费用	199.28	199.28	199.28	199.28	199.90	209.33	209.33	209.33	209.33
4	税费合计	57.15	57.15	57.15	57.15	57.15	60.03	60.03	60.03	60.03
三	净收益	1,114.16	1,108.07	1,101.85	1,095.50	1,093.56	1,153.21	1,146.46	1,139.56	1,132.52

续表

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	营业收入	1,749.82	1,829.52	1,829.52	1,829.52	1,829.52	1,829.52	1,904.82	1,904.82	1,904.82
1	保障性租赁住房收入	1,420.23	1,492.03	1,492.03	1,492.03	1,492.03	1,492.03	1,567.33	1,567.33	1,567.33
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49
	单价 (元/m ² /月)	8.11	8.52	8.52	8.52	8.52	8.52	8.95	8.95	8.95

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	月数 (个)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	商铺租赁收入	215.69	223.59	223.59	223.59	223.59	223.59	223.59	223.59	223.59
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81
	单价 (元/m ² /月)	28.94	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	月数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	停车场收入	113.90	113.90	113.90	113.90	113.90	113.90	113.90	113.90	113.90
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (个)	822	822	822	822	822	822	822	822	822
	单价 (元/个/月)	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55
	月数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	619.72	639.55	647.04	654.70	662.52	670.50	690.45	698.77	707.27
1	工资及福利费	71.07	72.56	74.08	75.64	77.23	78.85	80.51	82.20	83.93
2	维修费	278.64	284.49	290.46	296.56	302.79	309.15	315.64	322.27	329.04
3	其他费用	209.98	219.54	219.54	219.54	219.54	219.54	228.58	228.58	228.58
4	税费合计	60.03	62.96	62.96	62.96	62.96	62.96	65.72	65.72	65.72
三	净收益	1,130.10	1,189.97	1,182.48	1,174.82	1,167.00	1,159.02	1,214.37	1,206.05	1,197.55

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	45,515.40			951.08	1,030.35	1,188.85	1,268.11	1,351.56	1,497.95	1,581.17
经营活动支出（含税费）	15,885.94			382.48	399.67	429.20	446.60	464.62	492.73	511.07
经营活动产生的现金净额	29,629.46			568.60	630.68	759.65	821.51	886.94	1,005.22	1,070.10
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）	77,183.23	35,183.23	42,000.00							
投资活动产生的现金净额	-77183.23	-35183.23	-42000.00							
三、融资活动产生的现金										
财政资金	65,183.23	23,183.23	42,000.00							
债券资金	12,000.00	12,000.00								
银行借款										
偿还债券本金	12,000.00						120.00	120.00	120.00	120.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	11,475.00			540.00	540.00	540.00	540.00	534.60	529.20	523.80
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	53708.23	35183.23	42000.00	-540.00	-540.00	-540.00	-660.00	-654.60	-649.20	-643.80
四、净现金流量	6,154.46			28.60	90.68	219.65	161.51	232.34	356.02	426.30

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
五、累计现金流量	6,154.46			28.60	119.28	338.93	500.44	732.78	1,088.80	1,515.10

(续表)

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	1,581.17	1,581.17	1,586.09	1,660.65	1,660.65	1,660.65	1,660.65	1,665.82	1,744.40	1,744.40
经营活动支出 (含税费)	516.68	522.40	528.84	546.49	552.58	558.80	565.15	572.26	591.19	597.94
经营活动产生的现金净额	1,064.49	1,058.77	1,057.25	1,114.16	1,108.07	1,101.85	1,095.50	1,093.56	1,153.21	1,146.46
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出 (含建设期利息)										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	518.40	513.00	502.20	491.40	480.60	469.80	459.00	448.20	437.40	426.60
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-638.40	-753.00	-742.20	-731.40	-720.60	-709.80	-699.00	-688.20	-677.40	-666.60

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
四、净现金流量	426.09	305.77	315.05	382.76	387.47	392.05	396.50	405.36	475.81	479.86
五、累计现金流量	1,941.19	2,246.96	2,562.01	2,944.77	3,332.24	3,724.29	4,120.79	4,526.15	5,001.96	5,481.82

(续表)

项目	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	1,744.40	1,744.40	1,749.82	1,829.52	1,829.52	1,829.52	1,829.52	1,829.52	1,904.82	1,904.82	1,904.82
经营活动支出(含税费)	604.84	611.88	619.72	639.55	647.04	654.70	662.52	670.50	690.45	698.77	707.27
经营活动产生的现金净额	1,139.56	1,132.52	1,130.10	1,189.97	1,182.48	1,174.82	1,167.00	1,159.02	1,214.37	1,206.05	1,197.55
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出(含建设期利息)											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
财政资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	240.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	415.80	405.00	378.00	351.00	324.00	297.00	270.00	216.00	162.00	108.00	54.00
支付银行借款利息											

项目	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
融资活动产生的现金净额	-655.80	-1005.00	-978.00	-951.00	-924.00	-897.00	-1470.00	-1416.00	-1362.00	-1308.00	-1254.00
四、净现金流量	483.76	127.52	152.10	238.97	258.48	277.82	-303.00	-256.98	-147.63	-101.95	-56.45
五、累计现金流量	5,965.58	6,093.10	6,245.20	6,484.17	6,742.65	7,020.47	6,717.47	6,460.49	6,312.86	6,210.91	6,154.46

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		540.00	540.00	
第 2 年		540.00	540.00	
第 3 年		540.00	540.00	568.60
第 4 年		540.00	540.00	630.68
第 5 年		540.00	540.00	759.65
第 6 年	120.00	540.00	660.00	821.51
第 7 年	120.00	534.60	654.60	886.94
第 8 年	120.00	529.20	649.20	1,005.22
第 9 年	120.00	523.80	643.80	1,070.10
第 10 年	120.00	518.40	638.40	1,064.49
第 11 年	240.00	513.00	753.00	1,058.77
第 12 年	240.00	502.20	742.20	1,057.25
第 13 年	240.00	491.40	731.40	1,114.16
第 14 年	240.00	480.60	720.60	1,108.07
第 15 年	240.00	469.80	709.80	1,101.85
第 16 年	240.00	459.00	699.00	1,095.50
第 17 年	240.00	448.20	688.20	1,093.56
第 18 年	240.00	437.40	677.40	1,153.21
第 19 年	240.00	426.60	666.60	1,146.46
第 20 年	240.00	415.80	655.80	1,139.56
第 21 年	600.00	405.00	1,005.00	1,132.52
第 22 年	600.00	378.00	978.00	1,130.10
第 23 年	600.00	351.00	951.00	1,189.97
第 24 年	600.00	324.00	924.00	1,182.48

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	600.00	297.00	897.00	1,174.82
第 26 年	1,200.00	270.00	1,470.00	1,167.00
第 27 年	1,200.00	216.00	1,416.00	1,159.02
第 28 年	1,200.00	162.00	1,362.00	1,214.37
第 29 年	1,200.00	108.00	1,308.00	1,206.05
第 30 年	1,200.00	54.00	1,254.00	1,197.55
合计	12,000.00	12,555.00	24,555.00	29,629.46
本息覆盖倍数	1.21			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 29,629.46 万元，应付债券本金及利息合计 24,555.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：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；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。