

2025 年柳林县保障性租赁住房项目 专项债券情况及资金平衡方案

一、债券基本信息

柳林县保障性租赁住房项目计划募投专项债券总规模为 20000 万元，2025 年募投专项债券资金为 10000 万元（以前批次 8000 万元，本批次为 1500 万元，以后批次为 500 万元），期限为 20 年期，每半年付息一次，到期后偿还最后一次本金和利息；2026 年批次募投专项债券资金为 10000 万元，期限为 20 年期，每半年付息一次，到期后偿还最后一次本金和利息。基本信息如下：

债券发行计划明细表

金额单位：万元

发行年度	批次	发行金额	期限	还本付息方式
2025 年	以前批次	8000	20 年	每半年付息一次，到期后偿还最后一次本金和利息。
	本批次	1500	20 年	
	以后批次	500	20 年	
2026 年	以后批次	10000	20 年	
合计		20000	20 年	

二、项目概况

（一）建设内容及规模

（1）建设规模

该保租房小区占地面积 14614.29 m²（约合 21.92 亩），其中：建筑用地面积 2922.91 m²，绿地面积 5115.00 m²，道路、场地硬化、地上停车位等用地面积 6576.38 m²。

项目规划总建筑面积 46223.88 m²，地上建筑面积 31179.47 m²，其中：住宅地上建筑面积 30309.35 m²，其中保租房面积 29511.76 m²；配套公共服务设施面积 797.59 m²（包括配套管理服务用房、社区卫生服务站、文化活动站、党群活动室、便利店等）；室外设备：配套设施面积 270.12 m²，车库出地面坡道、楼梯、竖井等面积 600.0 m²；地下建筑面积为 15044.41 m²，包括住宅地下室建筑面积 5432.76 m²、地下车库建筑面积 9611.65 m²（地下人防工程 2869.10 m²）。

主要技术指标：容积率 2.14，建筑密度为 20.00%，绿地率 35.00%。

（2）建设内容

建设保租房 4 栋，地上 11 层、地下 2 层，共 10 个单元；

包括土方工程，土建、室内外装饰装修、室内外给排水、强电、弱电、暖通、燃气以及室外硬化（含停车位）、绿化、亮化、围墙、大门。

（二）项目批复情况

《关于柳林县保障性租赁住房项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（柳审管投资发〔2023〕72 号）。

（三）项目建设的必要性

1、项目建设是缓解保障性住房供应不足的重要举措

近年来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，扎实推进住房保障工作，有效改善城镇户籍困难群众住房条件，但新市民、青年人等群体住房困难问题仍然比较突出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。因此，发展保障性租赁住房是全省“十四五”时期住房建设的重点任务，各地要以需求为导向，坚持供需匹配，合理发展保障性租赁住房。“十四五”时期，全省计划筹集保障性租赁住房 5.5 万套（间），尽最大努力帮助新市民、青年人等群体缓解住房困难。

近几年柳林县房地产业发展较为迅速，大力发展公共租赁住房有利于尽快缓解保障性住房供应不足的突出问题。目前的住房市场发育尚不完全，尤其是保障性住房的供应结构与需求存在较大偏差。存量住房中的中小户型大部分为 20 世纪留存的平房、简易楼房和旧楼房，随着各地危改拆迁的不断推进，这部分低价位房源日益减少。

通过项目建设，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，能促进房地产市场平稳健康发展，解决居民的生活需求，为柳林县的稳定发展留住人才。

2、项目建设是新型城镇化发展需求

党中央、国务院高度重视解决城市居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。随着城市化进程的加快，加之大学生回县安置量的增加，居民住房矛盾越来越突出，特别是新市民、青年人等群体的住房问题日益凸显。

保障性租赁住房坚持小户型、低租金，既能适应新市民和年轻人的承受能力，又能满足他们的基本租房需求。同时，主要利用存量土地和房屋建设，可以促进职业和居住地之间的平衡。因此，发展保障性租赁住房可以帮助新市民和青年缓解不同阶段的住房困难，为他们在城市生活和工作提供基本住房保障，推动柳林县新型城镇化更高质量发展。

3、项目建设有利于缓解住房租赁市场结构性供给不足的需要

目前，住房租赁市场整体结构性供给不足。大房供大于求，小房供不应求。缺乏位于中心城区或交通便利地区，能够适应新市民承受能力的小型廉租房。

加快发展保障性租赁住房，可以有效增加小户型廉租房供给，优化租赁住房供给结构，稳定市场租金，促进住房租赁市场健康发展。2022 年、2023 年，柳林县计划筹集保障性租赁住房 400 套，是扩大保障性租赁住房供给、优化租赁住房供给结构的良好开端。

通过项目建设，将带来城市环境的优化，必然会拓展城市资产的增值空间，进一步推动城市经济的健康发展。

4、项目建设是解决劳动就业的需要

由于我国目前正处于经济结构的调整时期，部分行业职工下岗再就业也就在所难免，广开就业渠道，解决人民的生活与就业问题已成为当前各级政府的头等大事。而投资、消费、出口是国民经济增长的原动力，因此国家固定资产投资总的政策仍然是继续保持投资总量的

稳定增长，以创造更多的就业机会。

据有关权威人士测算，我国 GDP 每增长 1 个百分点，全国可新提供 80 多万个就业岗位，而住宅投资每增加 10%，大约可以拉动 GDP 增长 0.5 个百分点，则可提供 40 多万个就业岗位。因此，住宅建设投资的增加对于增加社会就业机会有着不可忽视的作用。

该项目作为柳林县重点住宅建设项目工程之一，将为增加柳林县当地社会就业岗位作出一定的贡献。

（四）项目进展情况

①2023 年 11 月 15 日柳林县自然资源局出具项目用地预审与选址意见书；

②2023 年 12 月 5 日柳林县行政审批服务管理局出具《关于柳林县保障性租赁住房项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（柳审管投资发〔2023〕72 号）。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

柳林县保障性租赁住房项目可研批复的总投资 27468.51 万元，修正后（增加建设期专项债券利息 743.16 万元）确定总投资为 28211.67 万元。

表 3-1 项目投资估算表

序号	费用明细	金额（万元）
1	建筑安装工程费	22722.54
2	工程建设其他费	2248.83

3	预备费	2497.14
4	静态总投资	27468.51
5	建设期债券利息支出	743.16
合计		28211.67

（二）项目资金来源及到位情况

1、资金筹措原则

（1）项目通过申请上级补助和柳林县人民政府筹措部分资金，保证项目顺利实施；

（2）剩余资金需求通过申请发行地方政府专项债券来解决。

2、资金来源

为保障本次项目的顺利实施，结合项目的实际情况，降低资金成本，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，确定柳林县保障性租赁住房项目总投资金额为 28211.67 万元，资金来源为：

（1）项目通过自有资金投入 6331.67 万元，具体资金来源为申请上级补助和柳林县人民政府共同筹措。另外，中央、省级下达补助资金 1880 万元。

（2）项目资金缺口为 20000 万元，拟通过分批申请发行专项债券的方式解决，其中：2025 年发行专项债券 10000 万元（以前批次 8000 万元，本批次为 1500 万元，以后批次为 500 万元）；2026 年发行专项债券 10000 万元。

（三）资金使用计划

本项目总投资为 28211.67 万元，项目资本金为 6331.67 万元，

债券融资资金合计为 20000 万元。2025 年申请专项债券 10000 万元；2026 年申请 10000 万元。另外，中央、省级下达补助资金 1880 万元。项目筹集的资金，将全部用于项目工程建设支出。资金投入及使用计划如下表所示：

表 3-2 分年度资金使用计划表

序号	年 度	2025	2026	合计
1	年投资金额（万元）	16247.72	11963.95	28211.67
1.1	其中：工程建设	16000.00	11468.51	27468.51
1.2	建设期融资成本	198.18	445.90	743.16
2	占总投资比例	58%	42%	100.00%
3	县级自筹	4367.72	1963.95	6331.67
4	补助资金	1880		1880
5	债券资金	10000.00	10000.00	20000.00
5.1	其中：以前批次	8000.00		8000.00
5.2	本批次	1500.00		1500.00
5.3	以后批次	500.00	10000.00	10500.00

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益

本项目收益主要为项目建成后保障性租赁住房出租收益、停车场收入、物业费收入和财政补助。

1.出租收入

根据《关于柳林县保障性租赁住房项目可行性研究报告（代项目建议书）》，本项目保障性租赁住房总面积 29511.76m²，参考

目前柳林县保障性租赁住房出租情况并结合实际调研，本项目出租单价为 15 元/月/m²；商业及配套服务用房面积为 798m²，出租单价为 5 元/天/m²。经计算，项目出租收入为 676.77 万元。

2.停车场收入

根据项目可研报告，本项目设停车位 212 个，每年收费为 5000 元，每年使用系数按 100%，经计算，停车位收入为 106.00 万元。

3.物业费收入

项目建设住宅面积为 29511.76m²，物业费租金收费标准为 1.5 元/m²/月。年度出租率为 100%，则物业费收入为 53.12 万元。

4.申请财政补贴收入

为保证项目收支平衡能够正常推进，根据相关政策申请项目财政补贴收入为 1450 万元。

经测算，运营期项目收益为 2335.89 万元/年。

（二）项目成本

项目运营成本按照项目可研建筑安装工程费的 0.6%测算，则项目运营成本每年支出为 136.34 万元。

（三）项目融资成本

本项目计划募投专项债券规模为 20000 万元，期限为 20 年期，每半年付息一次，到期后偿还本金。融资成本主要是地方政府专项债券每年所需支付的利息。根据谨慎性原则，债券利息支出参考当前 20 年期国债收益率 1.9772%（基准日：2025 年 4 月

26 日)上浮 50 个基点来测算,约为 2.48%,项目合作期限内支付债券总利息费用 29908.80 万元,需偿还本金 20000 万元。

(四) 项目收益与融资平衡情况

根据前述财务数据进行如下项目资金平衡测算,根据测算结果,该项目的收入可以覆盖债券的本金和利息支出,能够达到项目收益与融资自平衡。

经过测算,该项目财务指标良好,运营期能够持续产生稳定的现金流,可以足额支付债券还本付息需要。在项目存续期间,项目现金流入合计为 72593.64 万元,其中县级承担投入 6331.67 万元,专项债券筹资合计 20000 万元,综合收入合计 44381.97 万元。扣除工程建设投资支出 28211.67 万元及运营维护支出 2590.37 万元后,可用于还款的资金为 41791.60 万元。项目存续期内本息保障倍数为 1.43 倍,能够满足专项债券还本付息要求,在各项假设前提下,在偿还各年债券本息后,仍将有 12625.96 万元的累计盈余资金,运营期间将不存在任何资金缺口。因此,本项目能够实现项目收益与融资自平衡,具体详见下表 4-1。

表 4-1 项目收益与融资自平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	项目现金流入 1	72593.64	16247.72	11963.95	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89
1.1	县级承担	6331.67	4367.72	1963.95									
1.2	补助资金		1880.00										
1.3	专项债券筹资	20000.00	10000.00	10000.00									
1.4	项目综合收入	44381.97	0.00	0.00	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89
2	工程建设投资支出 2	28211.67	16247.72	11963.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	项目建设成本 (不含财务费用)	27468.51	16000.00	11468.51									
2.2	财务费用(专项债券利息)	743.16	247.72	495.44									
3	运营维护费支出 3	2590.37			136.34	136.34	136.34	136.34	136.34	136.34	136.34	136.34	136.34
4	可偿债资金 4=1-2-3	41791.60	0.00	0.00	2199.56	2199.56	2199.56	2199.56	2199.56	2199.56	2199.56	2199.56	2199.56
5	融资资金支出 5	29165.64	0.00	0.00	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44
5.1	债券本金支出	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.1.1	2025 年发行												
5.1.2	2026 年发行												
5.2	债券利息支出	9165.64	0.00	0.00	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44
5.2.1	2025 年发行	4458.96			247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72
5.2.2	2026 年发行	4706.68			247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72
6	年度项目资金结余 6=4-5	12625.96	0.00	0.00	1704.12	1704.12	1704.12	1704.12	1704.12	1704.12	1704.12	1704.12	1704.12
7	累计结余 7		0.00	0.00	1704.12	3408.24	5112.35	6816.47	8520.59	10224.71	11928.82	13632.94	15337.06
8	本息覆盖倍数 8=4/5	1.43											

表 4-1 项目收益与融资自平衡表续（单位：万元）

序号	项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	项目现金流入 1	72593.64	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89
1.1	县级承担	6331.67										
1.2	补助资金											
1.3	专项债券筹资	20000.00										
1.4	项目综合收入	44381.97	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89
2	工程建设投资支出 2	28211.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	项目建设成本 （不含财务费用）	27468.51										
2.2	财务费用（专项债券利息）	743.16										
3	运营维护费支出 3	2590.37	136.34	136.34	136.34	136.34	136.34	136.34	136.34	136.34	136.34	136.34
4	可偿债资金 4=1-2-3	41791.60	2199.56	2199.56	2199.56	2199.56	2199.56	2199.56	2199.56	2199.56	2199.56	2199.56
5	融资资金支出 5	29165.64	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	10495.44	10247.72
5.1	债券本金支出	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	10000.00
5.1.1	2025 年发行										10000.00	
5.1.2	2026 年发行											10000.00
5.2	债券利息支出	9165.64	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	247.72
5.2.1	2025 年发行	4458.96	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	
5.2.2	2026 年发行	4706.68	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72
6	年度项目资金结余 6=4-5	12625.96	1704.12	1704.12	1704.12	1704.12	1704.12	1704.12	1704.12	1704.12	(8295.88)	(8048.16)
7	累计结余 7		17041.18	18745.30	20449.41	22153.53	23857.65	25561.77	27265.88	28970.00	20674.12	12625.96
8	本息覆盖倍数 8=4/5	1.43										

五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

柳林县保障性租赁住房项目，项目的投资规模相对适中，但工程的投资主要依靠专项债券，偿债资金的归还主要依靠项目本身预期收入现金净流量来解决，因此可能存在一定的风险。在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失，达到整体项目风险最小化的目标。

（一）影响项目施工进度及质量的风险及控制措施

风险识别：工程设计发生重大变化会导致工程量增加、投资增加。若施工方施工技术不当、管理方案不完善，可能造成工期拖延、建设质量降低风险。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。正式施工之前各方主体做好充分的交底，对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械、管材以及其他成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设；另外，要求设计方、施工单位做好项目交底，对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度。其次，采

用建筑安装工程一切险进行风险转移。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后收益收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注各项目收入情况，保证还本付息及发行费用资金。请示相关部门制定合理的收费标准，尽早完成该项目，早日收回投资，确保按时还本付息。

2.其他可预见风险

项目建设资金除财政资金外，大部分需要发债完成，在发债成功后，以后每年度需要面临还本付息支出的压力，因此在资金回笼方面要做到快速高效，保证后期各项费用支出的资金充足性。

针对该项风险，项目方将遵循满足需求、安全可靠的原则，采取积极措施控制项目成本、质量、实施进度，合理安排和使用项目资金。

六、偿债保障措施

经测算，柳林县保障性租赁住房项目实施完成后，预计实现的收益可与融资本息实现自平衡。本项目产生的收入全部纳入政府性基金预算管理，收入优先用于专项债券的本息偿付。若项目收益不足时，项目单位将通过积极申请县级财政补助资金来弥补缺口。

七、项目事前绩效评估情况

目前，项目单位已按照《政府专项债券项目资金绩效管理办法》完成事前绩效评估，事前绩效评估结果为“通过（建议予以支持）”，符合入库（即财政部地方政府债务管理系统）条件。

八、项目评估和发行人对债券信用评级情况

项目资金平衡报告委托具有相关资质的会计师事务所进行相关评估并出具专业评估报告；

项目由相应律师事务所认证并出具法律意见书；

明确项目对应的专项债券信用评级由山西省财政厅统一委托评定。

九、相关部门职责

项目单位将全力配合做好地方政府专项债券工作，认真审核项目的资金需求，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露等工作，资金下达后依法合规用于柳林县保障性租赁住房项目，项目建设过程中加强对本项目的管理和监督，督促项目对应专项债券资金支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早见成效。同时在运营期间将不断提高运营管理水平，加强成本控制和收益调度，及时足额将还本付息资金缴入国库。

财政部门将项目纳入绩效考核，设置考核指标，组织进行自评和考核。加强对本项目专项债券发行、使用、偿还的监督工作，保证债券按时还本付息。

十、总体评价

总体来看，柳林县保障性租赁住房项目收益比较可观，能够持续产生稳定的现金流入，且现金流入能够完全覆盖发行专项债券还本付息的现金流出，在完全支付专项债券本金、利息的情况下，依然能够产生一定的累计盈余资金。项目可能存在的相关风险预计发生的可能性较小，此次工程项目发行专项债券具有可行性。

柳林县住房和城乡建设管理局

法定代表人：

2025年7月4日



李音弘