

沈阳市沈河区收购存量商品房用于配租型
保障性住房项目
项目实施方案（含事前绩效评估）

项目实施单位：沈阳沈水科技服务有限公司



编制日期：2025 年 11 月

目 录

第一章 项目基本情况	1
1.1 项目名称	1
1.2 区域状况介绍	1
1.3 项目所在区域状况介绍	2
1.4 项目情况	3
1.5 项目实施计划	6
1.6 项目主管部门	6
1.7 项目实施单位	6
第二章 项目提出背景及必要性	8
2.1 项目提出背景	8
2.2 规划政策符合性	8
2.3 项目建设的必要性	10
第三章 项目投资与融资方案	13
3.1 项目投资估算	13
3.2 项目资金筹集方案	14
第四章 项目预期收益与融资平衡情况	16
4.1 项目净收益测算	16
4.2 财务费用	23
4.3 项目收益与融资自求平衡情况	25
4.4 项目现金流分析	26
4.5 风险分析	28
4.6 总体财务评价	28
第五章 经济社会效益分析	29
5.1 经济效益分析	29
5.2 社会效益分析	29
第六章 项目风险控制	30
6.1 风险识别	30
6.2 风险管控措施	30

6.3 应急预案.....	31
第七章 主管部门责任	33
第八章 项目后续资产及收入管理	34
8.1 资产权益归属单位及资产持有单位.....	34
8.2 资产运营单位.....	34
8.3 资产数量、类型、预估价值.....	34
8.4 资产收入项目及安排.....	34
8.5 上缴财政部分收入及比例.....	34
8.6 资产管理安排.....	35
第九章 事前绩效评估	36
9.1 项目实施的必要性、公益性及收益性.....	36
9.2 项目建设投资合规性及项目成熟度.....	36
9.3 项目资金来源和到位可行性.....	36
9.4 项目收入、成本、收益预测合理性.....	36
9.5 债券资金需求合理性.....	37
9.6 项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施.....	37
9.7 绩效目标合理性.....	38
附件：绩效目标表.....	39

第一章 项目基本情况

1.1 项目名称

沈阳市沈河区收购存量商品房用于配租型保障性住房项目。

1.2 区域状况介绍

1.2.1 沈阳市基本情况

沈阳，辽宁省省会、东北亚国际化中心城市、国家历史文化名城、国际性综合交通枢纽城市，核心功能定位是全国先进制造业基地、东北现代服务业中心、区域性科技创新高地。

沈阳市地处中国东北南部、辽宁中部。截至 2024 年，沈阳市下辖 10 个区、2 个县，代管 1 个县级市，总面积 12860 平方千米，年末全市常住人口 924.30 万。截至 2024 年 4 月，沈阳市下辖 10 个市辖区、2 个县，代管 1 个县级市，下设 181 个乡级政区，即 112 个街道、53 个镇、16 个乡。

沈阳是清朝发祥地，素有“一朝发祥地，两代帝王都”之称。明代天启十年（1625 年），清太祖努尔哈赤迁都于此，皇太极建盛京城，并在此建立中国清朝，沈阳一跃为清代两京之一的盛京皇城，开始成为东北中心城市。新中国成立后，沈阳成为中国重要的以装备制造业为主的重工业基地，被誉为“共和国装备部”，有“共和国长子”和“东方鲁尔”的美誉。

沈阳市是中华人民共和国最高人民法院第二巡回法庭驻地。沈阳是第十二届全国运动会主赛区，是全国文明城市、国家环境保护模范

城市、国家森林城市、国家园林城市、国家卫生城市、国家物流枢纽、中国十佳冰雪旅游城市和中国最具幸福感城市。

1.2.2 沈阳市经济、财政和债务情况

2024 年，沈阳市实现地区生产总值 9027.1 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。其中，第一产业增加值 329.3 亿元，增长 4.3%；第二产业增加值 3167.5 亿元，增长 5%；第三产业增加值 5530.3 亿元，增长 5.3%。三次产业比重为 3.6：35.1：61.3。

2024 年，沈阳市一般公共预算收入 825.6 亿元，按可比口径计算，比上年增长 4%。一般公共预算支出 1160.7 亿元，增长 7.1%。财政支出保障有力，其中，社会保障和就业支出增长 2.9%，城乡社区支出增长 29.6%，农林水支出增长 18.6%，住房保障支出增长 13.9%，科学技术支出增长 10.7%。

2024 年末沈阳市政府债务余额 2401.91 亿元（一般债务余额 1086.44 亿元，专项债务余额 1315.47 亿元），其中：市本级 897.35 亿元（一般债务余额 320.28 亿元，专项债务余额 577.07 亿元），各区、县（市）1504.56 亿元（一般债务余额 766.16 亿元，专项债务余额 738.4 亿元）。

1.3 项目所在区域状况介绍

项目所在地位于沈阳市沈河区，沈河区位于沈阳市中心区域，东南与浑南区相连，西与和平区接壤，北与大东区为邻。地域面积 58.95 平方公里，下辖 11 个街道办事处。截至 2023 年末，沈河区户籍人口为 71.2 万。

沈河区是沈阳市的政治中心、商贸中心、金融中心、文化中心，旅游胜地和开放门户，是全国城区中第一个国家级可持续发展实验区。沈河区是具有悠久历史的老城区，是沈阳 2300 年建城史的渊起，素有“一朝发祥地，两代帝王都”的美誉。



1.4 项目情况

1.4.1 拟收购房源概况

项目地址为沈河区文化路 139 号、133 号、135 号、沈水东路 318 号等。本项目共收购房屋 759 套，建筑面积共计 48417.02 平方米。收购房型面积基本在 50-90 平方米之间，超过 90 平方米有：1 处公建面积为 102.23 平方米，25 套公寓面积 3469.94 平方米。因考虑综合提升后续出租效益，采用整栋楼收购，因此上述超过 90 平方米的房屋也包括在本次收购范围，后续根据实际需要进行改造出租。具体如下：

收购房产明细表

序号	房产名称	地址（位置）	套数	建筑面积（㎡）
1	群升新天地 A 区 1#办公	沈河区文化路 139 号	28	2,146.75
2	群升新天地 A 区 2#公寓	沈河区文化路 139 号	71	3,939.75
3	群升新天地 B 区 1#写字间	沈河区文化路 135 号	144	10,368.22
4	群升新天地 B 区 2#住宅	沈河区文化路 135 号	197	9,971.55
5	群升新天地 B 区 3#公寓	沈河区文化路 133 号	165	9,921.56
6	群升新天地 B 区 4#公寓	沈河区文化路 133 号	124	9,898.13
7	保利达翠堤湾住宅	沈水东路 318 号等	30	2,171.06
8	合计	—	759	48,417.02

(1) 群升新天地 A 区、B 区购置

项目位于沈河区文化路 139、135、133 号，共计 729 套，面积 46245.96m²，主要功能为租赁住房。该项目目前已完成竣工备案，现房状态，权属清晰，权属人为沈阳群升置业有限公司。



A 区



B 区

(2) 保利达翠堤湾住宅

项目位于沈水东路 318 号等, 共计 30 套, 面积 2171.06 m², 主要功能为租赁住房。该项目目前已完成竣工备案, 现房状态, 权属清晰。



项目位置图



项目现状

1.4.2 纳入保障性住房年度计划情况

本项目已纳入 2025 年保障性住房年度计划。

1.5 项目实施计划

本项目预计于 2025 年末完成收购，陆续出租。

1.6 项目主管部门

项目主管部门为沈阳市沈河区城市建设局。

1.7 项目实施单位

沈阳沈水科技服务有限公司，统一社会信用代码 91210103MABPRCLH2R；注册资本：4500 万元人民币；成立日期：2022 年 05 月 31 日；地址：辽宁省沈阳市沈河区悦宾街 1 号方圆大厦 406 房间；经营范围：许可项目：一般项目：非居住房地产租赁，住房租赁，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

沈阳沈水科技服务有限公司目前的经营状态为存续。

沈阳沈水科技服务有限公司是地方国有企业，其股东为沈阳金融中心发展集团有限公司，持股比例为 100%。沈阳金融中心发展集团有限公司由沈阳市沈河区人民政府国有资产监督管理局 100%持股。

第二章 项目提出背景及必要性

2.1 项目提出背景

保障性住房政策是政府为解决中低收入家庭住房困难、促进社会公平与和谐、推动经济社会稳定发展而实施的一项重要政策。该政策旨在通过提供价格适中、居住条件稳定的住房，满足广大民众的居住需求，减轻他们的生活负担，进而提升民众的生活质量和幸福感。近年来，随着城市化进程的加速和人口流动的加剧，保障性住房需求不断攀升，国家对此给予了高度重视，不断加大政策扶持力度，完善相关法律法规，出台《关于加快发展保障性租赁住房的意见》等多项政策文件，从土地、财税、金融等方面明确保障性租赁住房的支持政策。

推动保障性住房建设和管理工作的规范化、制度化。为贯彻落实习近平总书记关于保障性住房工作的重要指示精神和党中央、国务院关于加大保障性住房建设和供给的决策部署，辽宁省政府出台《辽宁省加大存量商品房收购力度进一步提升住房保障能力的若干措施》，通过收购存量商品房方式增加保障性住房供应，进一步提升住房保障能力，加快完善住房保障体系。

本项目在此背景下提出。

2.2 规划政策符合性

（1）符合国家顶层战略的需要

《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》中阐述，“有效盘活存量资产，形成存量资产和新增投资的良性循环，对于提升基

基础设施运营管理水平、拓宽社会投资渠道、合理扩大有效投资以及降低政府债务风险、降低企业负债水平等具有重要意义……鼓励银行、保险、信托机构积极参与其中。人民银行、银保监会将参与相关工作机制建设”。

本项目的实施是贯彻落实国务院《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》的有力举措，对盘活地方闲置低效资产价值，提高资产收益水平有着重要意义。

本项目通过购置房屋产权，不仅为地方经济社会的发展注入了新的活力，而且为当地居民提供了更多的就业机会，促进了相关产业链的形成和发展。旨在激发地方市场的潜力，推动房地产市场的繁荣，同时为地方政府带来更多的税收收入。此外，随着房屋产权的购置，还将带动周边商业环境的改善，吸引更多的企业和投资者关注并投资于本地区，从而形成一个良性循环，进一步促进地方经济的多元化和可持续发展。本项目是推动地方经济社会发展的重要力量，为当地居民创造更多的福祉。

（2）符合地方发展规划要求

沈河区政府在《沈河区人民政府关于印发沈阳市沈河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的通知》中提出“沈河区作为沈阳市中心城区优势明显，“3+2”产业结构清晰明确，“一区四园”经济管理工作架构运行良好，主导产业集聚效应持续放大

践行“两邻”理念焕发生机，“文化赋能、两轮驱动”战略深入

实施。未来五年，应充分考量区域人口规模，统筹推进产业链升级、产业生态构建、社会民生发展、品质城区建设、区域协同合作，主动谋划配齐中心城区城市功能和市场要素，形成产业发展、城市建设和人口集聚的良性循环，加快建设国家中心城市现代化中心城区。”

在遵循地方发展规划的框架内，沈河区采取了一系列积极措施，旨在有效地利用和盘活现有的资产资源。通过这种方式，该区域不仅优化了资源配置，还促进了不同产业之间的协同发展，形成了一个互助互利、共同进步的良好局面。沈河区的这一做法，不仅提升了区域经济的整体竞争力，也为当地居民创造了更多的就业机会和经济增长点，从而推动了社会经济的全面和谐发展。

（3）符合产业政策要求

根据沈阳市、沈河区人民政府工作部署，沈河区积极实施盘活存量闲置用房工作。盘活存量资产符合产业政策，通过优化资源配置，提升资产效率，同时促进经济发展。盘活存量资产不仅涉及到基础设施、市政设施、银发经济等多个领域，而且还涉及到重点区域和重点企业的盘活，以确保资源的合理利用和有效投资。

本项目盘活区域内低效用房、符合市、区两级产业政策要求。

2.3 项目建设的必要性

（1）项目实施是改善民生，提升居民生活质量的需要

通过实施本项目，将长期闲置的房产资源进行有效盘活，将其转化为租赁住房的形式。这一举措不仅能够充分利用现有资源，还能为老年人群体和低收入家庭提供更多的居住选择。通过这种方式，能够

缓解住房紧张的状况，同时也为社会群体提供更多的支持，使他们能够拥有一个更加舒适和稳定的居住环境。

此外，通过盘活闲置住宅为租赁住房等，可以更好地满足社会需求，稳定房地产市场，进一步提升城市功能和居民生活质量。

（2）项目实施是发挥政府宏观调控作用的需要

通过政府的积极引导和市场机制的有效调节相结合的方式，确保盘活工作的顺利推进，并严格实施各类风险防控措施。具体来说，政府将发挥其宏观调控的作用，制定相应的政策和措施，引导市场资源的合理配置，同时，市场机制将通过供求关系、价格机制等手段，自发地调节资源的流动和分配。在这一过程中，政府和市场将相互配合，共同推动盘活工作的顺利进行。同时，为了确保工作的顺利进行，必须严格落实各类风险防控措施。这包括建立健全风险评估和预警机制，加强对潜在风险的监测和预警，及时发现并处理各类风险隐患。此外，还需要加强风险应对和处置能力，制定应急预案，确保在风险发生时能够迅速有效地应对和处置，最大限度地减少损失，是实现经济可持续发展的重要保障。

（3）项目实施是提升经济效益和社会效益的需要

盘活存量用房可以激活房地产市场，促进市场的良性循环。通过提高存量房产的流通性，可以增加市场的供给，降低房价波动的风险，同时也能为投资者提供更多的投资机会。

同时，这一措施能够有效解决住房供需不平衡的问题。通过积极盘活存量用房，即充分利用现有的住房资源，可以提供更多的住房选

择，满足不同收入层次人群的多样化住房需求。通过这种方式，不仅能够缓解住房紧张的状况，还能促进社会的和谐与稳定，从而在更大范围内促进经济的繁荣和社会的稳定。

第三章 项目投资与融资方案

3.1 项目投资估算

3.1.1 编制范围

本项目编制范围包括拟收购存量房的收购成本、其他费用。

3.1.2 编制依据

- (1) 《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14 号）。
- (2) 《住房和城乡建设部财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》（建保〔2025〕10 号）。
- (3) 《住房和城乡建设部等 6 部门关于做好保障性住房建设筹集有关工作的通知》（建保〔2025〕16 号）。
- (4) 《辽宁省人民政府办公厅关于印发〈辽宁省加大存量商品房收购力度进一步提升住房保障能力的若干举措〉的通知》（辽政办发〔2025〕1 号）。
- (5) 辽宁省住房和城乡建设厅、辽宁省财政厅《收购存量商品房用作保障性住房专项债券项目申报审核工作指引》。
- (6) 与被收购企业签订的收购意向书。
- (7) 其他与投资估算的相关规定及资料。

3.1.3 投资估算

项目建设总投资为 30,800.00 万元，其中：收购成本 29,886.01 万元，其他费用 913.99 万元。

项目总投资估算表

金额单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	沈阳市沈河区收购存量商品房用于配租型保障性住房项目	30,800.00
1.1	收购成本	29,886.01
1.2	其他费用	913.99
1.3	建设期利息	

分项目投资估算表

金额单位：万元

序号	项目名称	投资金额	收购成本	其他费用
1	沈阳市沈河区收购存量商品房用于配租型保障性住房项目	30,800.00	29,886.01	913.99
1.1	群升新天地 A 区 1#办公	29,541.37	28,664.63	876.74
1.2	群升新天地 A 区 2#公寓			
1.3	群升新天地 B 区 1#写字间			
1.4	群升新天地 B 区 2#住宅			
1.5	群升新天地 B 区 3#公寓			
1.6	群升新天地 B 区 4#公寓			
1.7	保利达翠堤湾住宅	1,258.63	1,221.38	37.25
1.8	建设期利息			

3.2 项目资金筹集方案

3.2.1 项目资金筹集情况

项目拟筹集资金 30,800.00 万元。其中：财政预算安排资金 1,897.50 万元，占比 6.16%；拟申请债券金额 6,100.00 万元，占比 19.81%，其中用于项目资本金 4,262.50 万元，占比 13.84%；银行贷款 22,802.50 万元，占比 74.03%。

投融资计划表

金额单位：万元

序号	项目名称	建设期	合计	占比
		2025 年		
1	投资计划	30,800.00	30,800.00	-
2	资金筹资	30,800.00	30,800.00	100.00%
2.1	财政预算安排资金	1,897.50	1,897.50	6.16%
2.2	申请专项债券	6,100.00	6,100.00	19.81%

序号	项目名称	建设期	合计	占比
		2025 年		
2.2.1	其中：用于项目资本金	4,262.50	4,262.50	13.84%
2.3	银行贷款	22,802.50	22,802.50	74.03%

3.2.2 项目资金保障措施

本专项债券项目采取“封闭式”资金管理。项目建设资金开设专用账户，专款专用。专项债券项目实施单位严格按照《2015 年地方政府专项债券预算管理办法》财预〔2015〕32 号规定执行，在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户，用于专项债券募集资金的接受、存储及划转。项目单位严格按照规定用途使用项目资金，将专项债券资金用于本项目建设，不得挪用。

第四章 项目预期收益与融资平衡情况

4.1 项目净收益测算

4.1.1 运营收入（含税）

（1）保障性住房出租收入

《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）中指出：保障性租赁住房租金应低于同时期、同地段、同品质市场租赁住房租金。本着上述原则，结合周边市场调研情况，按照总面积计算约 48,417.02 平方米，运营期 1-3 年出租率 90%、之后达到 95%。群升新天地按照 1.30 元/m²/天估算，共 46245.96 m²，保利达翠堤湾按照 1.00 元/m²/天估算，共 2171.06 m²，租金每 3 年增长 10%。经测算，债券存续期保障性住房出租收入合计 57,246.73 万元。

综上所述，债券存续期运营收入（含税）合计 57,246.73 万元。

4.1.2 运营成本（含税）

（1）职工薪酬

本项目劳动定员 2 人，运营期第 1 年职工薪酬 6 万元（包括保险统筹等），每 3 年增长 5%。基于以上预测，预计债券存续期内职工薪酬合计为 277.24 万元。

（2）采暖费

本项目按实际出租面积计算采暖费，年取暖费 26 元/平方米。经测算，债券存续期采暖费合计 2372.93 万元。

（3）维护费

维护费按收购存量房成本的 0.1%测算。基于以上预测，预计债券存续期内

维护费支出合计为 597.80 万元。

（3）外购燃料动力费

燃料动力费包括维持运营的水费、电费等。按房租收入的 0.15% 估算。经测算，债券存续期燃料动力费 85.86 万元。

（4）其他费用

其他费用包括日常管理费用等，其他费用按年房租收入的 2.00% 测算。基于以上预测，预计债券存续期内其他费用支出合计为 1,144.93 万元。

综上所述，债券存续期预计运营成本（含税）合计 4,478.76 万元。

4.1.3 税费

（1）增值税

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）文件规定，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。经测算债券存续期应缴增值税 846.01 万元。

（2）城市维护建设税

城市维护建设税计税依据为应缴流转税（本项目为增值税），税率 7%，经测算债券存续期应缴城市维护建设税 59.23 万元。

（3）教育费附加及地方教育附加

根据《关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2023 年第 70 号）文件规定，保障性住房项目免收各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教

育费附加和地方教育附加等。

（4）房产税

根据《关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2023 年第 70 号）文件规定，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。经测算，债券存续期应缴房产税 2,256.00 万元。

（5）企业所得税

企业所得税按利润总额的 25% 进行测算，利润总额=息税折旧前利润-折旧费用-利息支出，其中：1）预计形成固定资产原值 30,800.00 万元，残值率 5%，按 20 年折旧，每年折旧费用 1,463.00 万元；2）利息支出为运营期专项债券利息。经测算债券存续期应缴企业所得税 2,916.37 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 6,077.61 万元。

4.1.4 项目净收益

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预计用于项目资金平衡的运营期现金净流入为 46,690.36 万元，详见下表。

项目收益及现金净流入规模测算表

		运营期										金额单位：万元	
序号	收入/成本类别	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
一	运营收入（含税）	57,246.73	2,046.25	2,046.25	2,046.25	2,375.93	2,375.93	2,375.93	2,608.71	2,608.71	2,608.71	2,874.31	
(一)	保障性住房出租收入	57,246.73	2,046.25	2,046.25	2,046.25	2,375.93	2,375.93	2,375.93	2,608.71	2,608.71	2,608.71	2,874.31	
1	群升新天地租金收入	55,250.88	1,974.93	1,974.93	1,974.93	2,293.12	2,293.12	2,293.12	2,517.62	2,517.62	2,517.62	2,774.19	
1.1	可出租面积（平方米）	—	46,245.96	46,245.96	46,245.96	46,245.96	46,245.96	46,245.96	46,245.96	46,245.96	46,245.96	46,245.96	
1.2	日租金（元/平方米）	—	1.30	1.30	1.30	1.43	1.43	1.43	1.57	1.57	1.57	1.73	
1.3	日历天数	—	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
1.4	出租率%	—	90%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
2	保利达翠堤湾租金收入	1,995.85	71.32	71.32	71.32	82.81	82.81	82.81	91.09	91.09	91.09	100.12	
2.1	可出租面积（平方米）	—	2,171.06	2,171.06	2,171.06	2,171.06	2,171.06	2,171.06	2,171.06	2,171.06	2,171.06	2,171.06	
2.2	日租金（元/平方米）	—	1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.21	1.21	1.21	1.33	
2.3	日历天数	—	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
2.4	出租率%	—	90%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
二	运营成本（含税）	4,478.76	199.19	199.19	199.19	213.16	213.16	213.16	218.80	218.80	218.80	225.18	
(一)	职工薪酬	277.24	12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.24	13.24	13.24	13.90	
1	劳动定员（人）	—	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
2	平均年薪（万元/人）	—	6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	6.95	
(二)	采暖费	2,372.93	113.30	113.30	113.30	119.59	119.59	119.59	119.59	119.59	119.59	119.59	
1	采暖面积（万平方米）	—	43,575.32	43,575.32	43,575.32	45,996.17	45,996.17	45,996.17	45,996.17	45,996.17	45,996.17	45,996.17	
2	取暖费标准（元/平方米）	—	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	
(三)	维护费	597.80	29.89	29.89	29.89	29.89	29.89	29.89	29.89	29.89	29.89	29.89	
1	收购成本	—	29,886.01	29,886.01	29,886.01	29,886.01	29,886.01	29,886.01	29,886.01	29,886.01	29,886.01	29,886.01	

第四章 项目预期收益与融资平衡情况

序号	收入/成本类别	合计	运营期											
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年		
2	占比 (%)	—	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%		
(四)	外购燃料及动力费	85.86	3.07	3.07	3.07	3.56	3.56	3.56	3.91	3.91	3.91	4.31		
1	房租收入		2,046.25	2,046.25	2,046.25	2,375.93	2,375.93	2,375.93	2,608.71	2,608.71	2,608.71	2,874.31		
2	占比 (%)		0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%		
(五)	其他费用	1,144.93	40.93	40.93	40.93	47.52	47.52	47.52	52.17	52.17	52.17	57.49		
1	房租收入	—	2,046.25	2,046.25	2,046.25	2,375.93	2,375.93	2,375.93	2,608.71	2,608.71	2,608.71	2,874.31		
2	占比 (%)	—	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%		
三	税费	6,077.61	113.00	113.00	113.00	131.20	131.20	131.20	144.06	144.06	144.06	286.49		
(一)	增值税	846.01	30.24	30.24	30.24	35.11	35.11	35.11	38.55	38.55	38.55	42.48		
1	销项税	846.01	30.24	30.24	30.24	35.11	35.11	35.11	38.55	38.55	38.55	42.48		
(二)	城市维护建设税	59.23	2.12	2.12	2.12	2.46	2.46	2.46	2.70	2.70	2.70	2.97		
(三)	教育费附加及地方教育附加	-												
(四)	房产税	2,256.00	80.64	80.64	80.64	93.63	93.63	93.63	102.81	102.81	102.81	113.27		
1	不含税租金收入	—	2,016.01	2,016.01	2,016.01	2,340.82	2,340.82	2,340.82	2,570.16	2,570.16	2,570.16	2,831.83		
2	税率	—	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%		
(五)	企业所得税	2,916.37	-	-	-							127.77		
1	息税折旧前利润	49,606.73	1,734.06	1,734.06	1,734.06	2,031.57	2,031.57	2,031.57	2,245.85	2,245.85	2,245.85	2,490.41		
2	折旧摊销费用	29,260.00	1,463.00	1,463.00	1,463.00	1,463.00	1,463.00	1,463.00	1,463.00	1,463.00	1,463.00	1,463.00		
3	财务费用	9,627.06	739.07	717.47	695.87	672.92	648.62	624.32	598.67	571.67	544.67	516.32		
4	利润总额	10,719.67	-468.01	-446.41	-424.81	-104.35	-80.05	-55.75	184.18	211.18	238.18	511.09		
四	运营期项目净收益	46,690.36	1,734.06	1,734.06	1,734.06	2,031.57	2,031.57	2,031.57	2,245.85	2,245.85	2,245.85	2,362.64		

(续)

序号	收入/成本类别	运营期									
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	运营收入 (含税)	2,874.31	2,874.31	3,156.71	3,156.71	3,156.71	3,472.68	3,472.68	3,472.68	3,821.48	3,821.48
(一)	保障性住房出租收入	2,874.31	2,874.31	3,156.71	3,156.71	3,156.71	3,472.68	3,472.68	3,472.68	3,821.48	3,821.48
1	群升新天地租金收入	2,774.19	2,774.19	3,046.80	3,046.80	3,046.80	3,351.48	3,351.48	3,351.48	3,688.23	3,688.23
1.1	可出租面积 (平方米)	46,245.96	46,245.96	46,245.96	46,245.96	46,245.96	46,245.96	46,245.96	46,245.96	46,245.96	46,245.96
1.2	日租金 (元/平方米)	1.73	1.73	1.90	1.90	1.90	2.09	2.09	2.09	2.30	2.30
1.3	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.4	出租率%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	保利达翠堤湾租金收入	100.12	100.12	109.91	109.91	109.91	121.20	121.20	121.20	133.25	133.25
2.1	可出租面积 (平方米)	2,171.06	2,171.06	2,171.06	2,171.06	2,171.06	2,171.06	2,171.06	2,171.06	2,171.06	2,171.06
2.2	日租金 (元/平方米)	1.33	1.33	1.46	1.46	1.46	1.61	1.61	1.61	1.77	1.77
2.3	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2.4	出租率%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二	运营成本 (含税)	225.18	225.18	231.95	231.95	231.95	239.48	239.48	239.48	247.74	247.74
(一)	职工薪酬	13.90	13.90	14.60	14.60	14.60	15.34	15.34	15.34	16.10	16.10
1	劳动定员 (人)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2	平均年薪 (万元/人)	6.95	6.95	7.30	7.30	7.30	7.67	7.67	7.67	8.05	8.05
(二)	采暖费	119.59	119.59	119.59	119.59	119.59	119.59	119.59	119.59	119.59	119.59
1	采暖面积 (万平方米)	45,996.17	45,996.17	45,996.17	45,996.17	45,996.17	45,996.17	45,996.17	45,996.17	45,996.17	45,996.17
2	取暖费标准 (元/平方米)	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
(三)	维护费	29.89	29.89	29.89	29.89	29.89	29.89	29.89	29.89	29.89	29.89
1	收购成本	29,886.01	29,886.01	29,886.01	29,886.01	29,886.01	29,886.01	29,886.01	29,886.01	29,886.01	29,886.01
2	占比 (%)	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%

第四章 项目预期收益与融资平衡情况

序号	收入/成本类别	运营期											
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年		
(四)	外购燃料及动力费	4.31	4.31	4.74	4.74	4.74	5.21	5.21	5.21	5.73	5.73		
1	房租收入	2,874.31	2,874.31	3,156.71	3,156.71	3,156.71	3,472.68	3,472.68	3,472.68	3,821.48	3,821.48		
2	占比 (%)	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%		
(五)	其他费用	57.49	57.49	63.13	63.13	63.13	69.45	69.45	69.45	76.43	76.43		
1	房租收入	2,874.31	2,874.31	3,156.71	3,156.71	3,156.71	3,472.68	3,472.68	3,472.68	3,821.48	3,821.48		
2	占比 (%)	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%		
三	税费	293.92	301.34	389.71	397.81	406.93	507.24	517.37	527.49	637.20	647.33		
(一)	增值税	42.48	42.48	46.65	46.65	46.65	51.32	51.32	51.32	56.48	56.48		
1	销项税	42.48	42.48	46.65	46.65	46.65	51.32	51.32	51.32	56.48	56.48		
(二)	城市维护建设税	2.97	2.97	3.27	3.27	3.27	3.59	3.59	3.59	3.95	3.95		
	教育费附加及地方教育附加												
(三)	房产税	113.27	113.27	124.40	124.40	124.40	136.85	136.85	136.85	150.60	150.60		
1	不含税租金收入	2,831.83	2,831.83	3,110.06	3,110.06	3,110.06	3,421.36	3,421.36	3,421.36	3,765.00	3,765.00		
2	税率	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%		
(四)	企业所得税	135.20	142.62	215.39	223.49	232.61	315.48	325.61	335.73	426.17	436.30		
1	息税折旧前利润	2,490.41	2,490.41	2,750.44	2,750.44	2,750.44	3,041.44	3,041.44	3,041.44	3,362.71	3,362.71		
2	折旧摊销费用	1,463.00	1,463.00	1,463.00	1,463.00	1,463.00	1,463.00	1,463.00	1,463.00	1,463.00	1,463.00		
3	财务费用	486.62	456.92	425.87	393.47	357.02	316.52	276.02	235.52	195.02	154.48		
4	利润总额	540.79	570.49	861.57	893.97	930.42	1,261.92	1,302.42	1,342.92	1,704.69	1,745.23		
四	运营期项目净收益	2,355.21	2,347.79	2,535.05	2,526.95	2,517.83	2,725.96	2,715.83	2,705.71	2,936.54	2,926.41		

4.2 财务费用

（一）专项债券还本付息情况

本项目拟申请使用专项债券 6,100.00 万元，其中：2025 年计划申请 6,100.00 万元。本项目专项债券测算利率参考 2025 年 11 月 21 日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中相同待偿期（20 年期）的中债国债收益率，为 2.16%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率按 2.20% 进行测算，债券期限二十年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次还本，自申请使用债券计息之日起债券存续期还本付息情况详见下表：

债券存续期应还本付息汇总情况表

金额单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	测算 利率	测算利息	当年还本付 息合计
2025 年		6,100.00		6,100.00	2.20%		-
2026 年	6,100.00			6,100.00	2.20%	134.20	134.20
2027 年	6,100.00			6,100.00	2.20%	134.20	134.20
2028 年	6,100.00			6,100.00	2.20%	134.20	134.20
2029 年	6,100.00			6,100.00	2.20%	134.20	134.20
2030 年	6,100.00			6,100.00	2.20%	134.20	134.20
2031 年	6,100.00			6,100.00	2.20%	134.20	134.20
2032 年	6,100.00			6,100.00	2.20%	134.20	134.20
2033 年	6,100.00			6,100.00	2.20%	134.20	134.20
2034 年	6,100.00			6,100.00	2.20%	134.20	134.20
2035 年	6,100.00			6,100.00	2.20%	134.20	134.20
2036 年	6,100.00			6,100.00	2.20%	134.20	134.20
2037 年	6,100.00			6,100.00	2.20%	134.20	134.20
2038 年	6,100.00			6,100.00	2.20%	134.20	134.20
2039 年	6,100.00			6,100.00	2.20%	134.20	134.20
2040 年	6,100.00			6,100.00	2.20%	134.20	134.20
2041 年	6,100.00			6,100.00	2.20%	134.20	134.20
2042 年	6,100.00			6,100.00	2.20%	134.20	134.20
2043 年	6,100.00			6,100.00	2.20%	134.20	134.20
2044 年	6,100.00			6,100.00	2.20%	134.20	134.20

第四章 项目预期收益与融资平衡情况

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	测算 利率	测算利息	当年还本付 息合计
2045 年	6,100.00		6,100.00	-	2.20%	134.20	6,234.20
合计	—	6,100.00	6,100.00	—	—	2,684.00	8,784.00

(二) 银行贷款还本付息情况

本项目拟申请银行贷款 22,802.50 万元，银行贷款利率按 2.70% 进行测算，贷款期限二十年，分期还本，自申请使用贷款计息之日起债券存续期还本付息情况详见下表：

债券存续期应还本付息汇总情况表

金额单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	测算 利率	测算利息	当年还本付 息合计
2025 年		22,802.50		22,802.50	2.70%		-
2026 年	22,802.50		800.00	22,002.50	2.70%	604.87	1,404.87
2027 年	22,002.50		800.00	21,202.50	2.70%	583.27	1,383.27
2028 年	21,202.50		800.00	20,402.50	2.70%	561.67	1,361.67
2029 年	20,402.50		900.00	19,502.50	2.70%	538.72	1,438.72
2030 年	19,502.50		900.00	18,602.50	2.70%	514.42	1,414.42
2031 年	18,602.50		900.00	17,702.50	2.70%	490.12	1,390.12
2032 年	17,702.50		1,000.00	16,702.50	2.70%	464.47	1,464.47
2033 年	16,702.50		1,000.00	15,702.50	2.70%	437.47	1,437.47
2034 年	15,702.50		1,000.00	14,702.50	2.70%	410.47	1,410.47
2035 年	14,702.50		1,100.00	13,602.50	2.70%	382.12	1,482.12
2036 年	13,602.50		1,100.00	12,502.50	2.70%	352.42	1,452.42
2037 年	12,502.50		1,100.00	11,402.50	2.70%	322.72	1,422.72
2038 年	11,402.50		1,200.00	10,202.50	2.70%	291.67	1,491.67
2039 年	10,202.50		1,200.00	9,002.50	2.70%	259.27	1,459.27
2040 年	9,002.50		1,500.00	7,502.50	2.70%	222.82	1,722.82
2041 年	7,502.50		1,500.00	6,002.50	2.70%	182.32	1,682.32
2042 年	6,002.50		1,500.00	4,502.50	2.70%	141.82	1,641.82
2043 年	4,502.50		1,500.00	3,002.50	2.70%	101.32	1,601.32
2044 年	3,002.50		1,500.00	1,502.50	2.70%	60.82	1,560.82
2045 年	1,502.50		1,502.50	-	2.70%	20.28	1,522.78
合计	—	22,802.50	22,802.50	—	—	6,943.06	29,745.56

4.3 项目收益与融资自求平衡情况

本项目收益及现金净流入 46,690.36 万元，债券存续期应还本付息 38,529.56 万元，融资本息覆盖的平均倍数为 1.21 倍，能够合理保证偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益及现金净流入本息覆盖倍数表

金额单位：万元

年度	融资本息支付			项目收益及现金净流入
	本金	利息	本息合计	
2025 年	-	-	-	-
2026 年	800.00	739.07	1,539.07	1,734.06
2027 年	800.00	717.47	1,517.47	1,734.06
2028 年	800.00	695.87	1,495.87	1,734.06
2029 年	900.00	672.92	1,572.92	2,031.57
2030 年	900.00	648.62	1,548.62	2,031.57
2031 年	900.00	624.32	1,524.32	2,031.57
2032 年	1,000.00	598.67	1,598.67	2,245.85
2033 年	1,000.00	571.67	1,571.67	2,245.85
2034 年	1,000.00	544.67	1,544.67	2,245.85
2035 年	1,100.00	516.32	1,616.32	2,362.64
2036 年	1,100.00	486.62	1,586.62	2,355.21
2037 年	1,100.00	456.92	1,556.92	2,347.79
2038 年	1,200.00	425.87	1,625.87	2,535.05
2039 年	1,200.00	393.47	1,593.47	2,526.95
2040 年	1,500.00	357.02	1,857.02	2,517.83
2041 年	1,500.00	316.52	1,816.52	2,725.96
2042 年	1,500.00	276.02	1,776.02	2,715.83
2043 年	1,500.00	235.52	1,735.52	2,705.71
2044 年	1,500.00	195.02	1,695.02	2,936.54
2045 年	7,602.50	154.48	7,756.98	2,926.41
合计	28,902.50	9,627.06	38,529.56	46,690.36
本息覆盖倍数	1.21			

4.4 项目现金流分析

本项目有稳定的运营收入，可覆盖债券存续期间融资的还本付息支出需求，且在融资本息偿还完毕仍有10,518.71 万元的期末资金结余，本项目资金较稳定。

项目现金流量表

金额单位：万元

项目	合计	建设期	运营期									
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
一、现金流入												
1、财政预算安排资金	1,897.50	1,897.50	-									
2、债券资金流入	6,100.00	6,100.00	-									
3、银行贷款流入	22,802.50	22,802.50										
4、运营收入	57,246.73	-	2,046.25	2,046.25	2,375.93	2,375.93	2,375.93	2,608.71	2,608.71	2,608.71	2,608.71	
现金流入小计	88,046.73	30,800.00	2,046.25	2,046.25	2,375.93	2,375.93	2,375.93	2,608.71	2,608.71	2,608.71	2,608.71	
二、现金流出												
1、建设投资	30,800.00	30,800.00	-									
2、债券还本付息	8,784.00	-	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	
3、银行贷款还本付息	29,745.56	-	1,404.87	1,383.27	1,361.67	1,438.72	1,414.42	1,390.12	1,464.47	1,437.47	1,410.47	
4、运营成本及税费	10,556.37	-	312.19	312.19	312.19	344.36	344.36	344.36	362.86	362.86	362.86	
现金流出小计	79,885.93	30,800.00	1,851.26	1,829.66	1,808.06	1,917.28	1,892.98	1,868.68	1,961.53	1,934.53	1,907.53	
三、当年现金净流量	8,160.80	-	194.99	216.59	238.19	458.65	482.95	507.25	647.18	674.18	701.18	
四、累计现金结存额	8,160.80	-	194.99	411.58	649.77	1,108.42	1,591.37	2,098.62	2,745.80	3,419.98	4,121.16	
五、本息覆盖率			1.21									

第四章 项目预期收益与融资平衡情况

(续)

项目	运营期										
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、现金流入											
1、财政预算安排资金											
2、债券资金流入											
3、银行贷款流入											
4、运营收入	2,874.31	2,874.31	2,874.31	3,156.71	3,156.71	3,156.71	3,472.68	3,472.68	3,472.68	3,821.48	3,821.48
现金流入小计	2,874.31	2,874.31	2,874.31	3,156.71	3,156.71	3,156.71	3,472.68	3,472.68	3,472.68	3,821.48	3,821.48
二、现金流出											
1、建设投资											
2、债券还本付息	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	6,234.20
3、银行贷款还本付息	1,482.12	1,452.42	1,422.72	1,491.67	1,459.27	1,722.82	1,682.32	1,641.82	1,601.32	1,560.82	1,522.78
4、运营成本及税费	511.67	519.10	526.52	621.66	629.76	638.88	746.72	756.85	766.97	884.94	895.07
现金流出小计	2,127.99	2,105.72	2,083.44	2,247.53	2,223.23	2,495.90	2,563.24	2,532.87	2,502.49	2,579.96	8,652.05
三、当年现金净流量	746.32	768.59	790.87	909.18	933.48	660.81	909.44	939.81	970.19	1,241.52	-4,830.57
四、累计现金结存额	4,867.48	5,636.07	6,426.94	7,336.12	8,269.60	8,930.41	9,839.85	10,779.66	11,749.85	12,991.37	8,160.80
五、本息覆盖率	1.21										

4.5 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，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，融资本息覆盖倍数仍然 ≥ 1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目收益压力测试表

本息覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
一、项目净收益	42,021.32	44,355.84	46,690.36	49,024.88	51,359.40
二、融资还本付息	38,529.56	38,529.56	38,529.56	38,529.56	38,529.56
三、本息覆盖率	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33

4.6 总体财务评价

本项目的项目收益及现金净流入可以覆盖融资的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡，并具有一定的风险承压能力。

第五章 经济社会效益分析

5.1 经济效益分析

国家通过多种金融工具支持租赁住房的发展。租赁住房不仅能够满足当前的住房需求，还能为未来商品房市场补充新鲜血液，保持楼市需求健康可持续。同时，通过价格评估机制控制租金水平，确保租金收入比和租金回报率的合理性，进一步促进房地产市场的良性循环。

5.2 社会效益分析

(1) 该项目的实施对当地居民收入和生活水平的影响

项目的建设将带动服务业等产业的发展，大幅度提升区域居民的生活质量。

(2) 对区域经济的影响

本项目对城市形象与发展将产生积极正面的影响，为改善城市形象，奠定了良好的基础。对于城市的招商引资及拉动经济增长具有深远影响，可带动有关产业的发展。该项目还可以促进所在城市的经济和社会的发展，刺激周边服务业的发展，为当地的产业发展带来商机，吸引更多的投资商。

(3) 对城市发展的影响

本项目，对沈阳市的城市形象与发展产生积极正面的影响，为提高城市面貌、创建文明城市、奠定了良好的基础。

第六章 项目风险控制

6.1 风险识别

6.1.1 政策风险

收购存量商品房用作保障性住房政策调整：国家或地方政府可能出台新的保障性住房政策，如收购存量商品房使用限制等，影响项目进展。

6.1.2 市场风险

配租性保障性租赁住房受房地产市场需求影响，可能导致收购后住房出租率不足。保障性住房需求市场交易活跃度下降，可能导致租金难以足额实现，影响资金回笼。

6.1.3 财务风险

资金链断裂：项目规模大、投资高，若资金筹措不及时或成本控制不力，可能导致资金链紧张。配租性住房出租市场不景气，收取租金周期不确定性可能加剧资金压力。

6.1.4 法律与合规风险

收购存量商品房可能存在产权不清、抵押查封等问题，导致交易无效或引发法律诉讼。配租性保障性住房涉及多个政府部门审批，若审批流程受阻，可能延误项目进度。

6.2 风险管控措施

6.2.1 政策风险管控措施

建立政策监测机制：密切关注国家或地方政府保障性住房政策、环保法规的动态变化，确保项目规划与实施始终符合最新政策要求。

政策适应性调整：针对保障性住房政策调整等风险，制定灵活的项目调整方案，确保项目能够迅速适应政策变化。

6.2.2 市场风险管控措施

开展区域房地产市场调研，分析配租性住房供给的发展趋势，预测保障性住房需求变化。建立市场需求监测机制，定期更新市场分析报告，动态调整收购策略。

6.2.3 财务风险管控措施

详细财务计划：制定详细的财务计划，合理安排资金筹措与使用，确保项目资金充足，降低资金链断裂的风险。

成本控制机制：加强成本控制，优化设计方案，严格控制施工成本，避免造价超支。

多元化融资渠道：积极寻求多元化融资渠道，降低财务风险，确保项目资金稳定。

6.2.4 法律与合规风险管控措施

聘请专业律师团队，对收购存量商品房进行产权尽职调查，确保商品房权属清晰、无抵押查封。制定审批进度表，明确各环节责任人，定期向政府汇报进展，推动审批加速。在合同中明确争议解决条款（如仲裁或诉讼地选择），预留争议解决成本。

6.3 应急预案

（1）建立完善的风险管理体系：制定风险管理计划，明确风险管理目标、策略和流程。建立专门的风险管理团队，负责风险识别、评估和监控。

（2）强化风险管理意识：提高项目公司团队成员的风险意识，通过培训和教育，增强对风险管理重要性的认识。鼓励团队成员积极参与风险管理过程，及时发现和报告风险。

（3）实施全面风险管理：对项目实施全过程进行全面风险管理，从项目规划到收储验收，确保每个阶段的风险得到有效控制。同时，对所有风险进行全

面评估，制定相应的应对措施。

（4）建立风险预警机制：通过对项目数据的实时监控和分析，及时发现潜在风险，提前采取应对措施。建立风险预警系统，实现风险的实时监控和预警提示。

（5）合理转移风险：通过购买保险、签订有利的合作协议等方式将部分风险转移给第三方。与合作伙伴建立良好的合作关系，共同应对风险事件。

第七章 主管部门责任

项目主管部门应当加强对项目的管理和监督，在依法依规、确保工程质量安全的前提下，推动建设项目按时完工并投入使用；加强对项目实施情况的监控，监督项目业主单位规范使用专项债券资金，确保专项债券资金专款专用，合理控制项目建设进度并做好与项目专项债券还本付息的衔接，并组织监督项目业主单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

第八章 项目后续资产及收入管理

8.1 资产权益归属单位及资产持有单位

沈阳沈水科技发展有限公司。

8.2 资产运营单位

沈阳沈水科技发展有限公司。

8.3 资产数量、类型、预估价值

本项目拟收购项目就租赁住房项目，本项目共收购房屋 759 套，建筑面积共计 48417.02 平方米，收购价格 29,886.01 万元。

8.4 资产收入项目及安排

本项目销售收入主要由租金收入构成。

本项目租金水平结合周边区域租金水平进行确定。本项目债券存续期运营收入（含税）合计 57,246.73 万元，全部为保障性住房出租收入。

本项目债券存续期运营成本（含税）合计 4,478.76 万元，其中：职工薪酬 277.24 万元、采暖费 2372.93 万元、维护费 597.80 万元、外购燃料及动力费 85.86 万元及其他费用 1,144.93 万元。

本项目税费测算包括增值税、城市维护建设税、房产税及企业所得税，经测算，债券存续期税费合计 6,077.61 万元。

经上述测算，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目相关收益为 46,690.36 万元，债券存续期应还本付息 38,529.56 万元，融资本息覆盖的平均倍数为 1.21 倍。

8.5 上缴财政部分收入及比例

本项目预计上缴财政部分收入为 8,784.00 万元，用于偿还债券本息。占项目收益比例为 18.81%。

8.6 资产管理安排

专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在项目实施单位名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

沈阳沈水科技发展有限公司作为本项目实施单位，承担项目具体实施运营工作，保障项目资产在债券存续期内均能得到有效地使用和管理，发挥项目应有的公益性和经济性，按预期实现项目收益，保障专项债的还本付息。

第九章 事前绩效评估

9.1 项目实施的必要性、公益性及收益性

项目必要性：本项目的建设对于城市发展具有重要的意义。不仅能够为金居民提供稳定舒适的居住环境，增强城市的吸引力和竞争力，还能促进人才的聚集和交流，推动产业升级和经济的持续发展，因此该项目实施是必要的；

项目公益性：项目通过有效盘活闲置房产资源，改造保障性住房，为能够为中低收入家庭和新市民提供稳定的居住条件，保障其基本居住权益，缓解因高房价带来的居住压力，维护社会稳定，具有良好的公益性；

项目收益性：间接收益：项目的建设有助于当地经济的发展，积极带动周边地区经济发展；直接收益：可产生保障房出租收入等，作为专项债券还本付息的资金来源。具有较好的收益性。

9.2 项目建设投资合规性及项目成熟度

本收储地块已纳入 2025 年保障性住房年度计划。项目资金申请专项债券资金 6100.00 万元，项目成熟度、可靠度较高，在后续资金匹配的前提下，可按原计划完成保障性住房收购、达到对外出租标准。

9.3 项目资金来源和到位可行性

本项目计划申请专项债券资金 6100.00 万元，根据债券发行计划投入资金，可行性高。

9.4 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目偿债资金主要来源于专项收入，包括保障性住房出租收入，本项目专项收入对应的收入收费单价及其数量标准、经营成本参照周边市场相关数据，本项目收益来源可靠，且收益预测均在合理的区间范围内，同时项目经营成本综合考虑人工费用、其他相关费用，因此项目的收入、成本预测合理。

9.5 债券资金需求合理性

本项目总投资 30800.00 万元。资金来源包括拟申请债券金额 6100.00 万元，占比 19.81%，全部用于项目资本金。本项目为保障性租赁住房领域，专项债券可以用作项目资本金。项目资本金比例符合国家对重大民生项目固定资产投资项目资本金的要求。本项目计划申请债券期限 20 年，债券存续期预计净收益 46,690.36 万元，可满足项目收益偿还债券本息的要求，且本息覆盖率为 1.21，偿债保障性较高，债券需求额度处于合理区间。

9.6 项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施

9.6.1 项目偿债计划可行性

项目债券各期均为二十年期债券，各期债券还本付息方式均为每半年支付一次利息，到期一次还本。经初步测算收益时序及偿债计划，项目建设期利息由资本金支付，运营期各年累计净现金流均为正值，现金流平滑，项目整体可偿付，偿债计划可行。

9.6.2 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

未来区域经济发展受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响项目效益。

随时关注市场动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，沈阳市政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。根据《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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

9.7 绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10号文绩效指标框架,按照财预〔2021〕61号事前绩效评估管理办法相关原则,并结合本项目特点,按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标,确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评估。

附件：绩效目标表

一级指标	二级指标	评估要点	分值
项目必要性 (10)	政策相关性	是否与国家、地区、相关行业宏观政策相关。	2
	职能相关性	是否与主管部门职能、规划及当年重点工作相关。	3
	需求相关性	①是否具有现实需求，需求是否迫切；②是否有可替代性；③是否有确定的服务对象或受益对象。	5
项目公益性 (10)	项目受益群体的广泛性	受益群体是否广泛，受益群体在本地区总人口的比例是否较大	5
	项目的服务期和可持续性	项目服务期是否足够长，能够持续的为当地群众提供服务	5
项目收益性 (5)	项目收益性	项目收入与项目投资的对比情况，收入占投资的比例越高，证明项目收益性越强	5
项目合规性和成熟度 (10)	投资合规性	项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已履行或计划履行的程序是否规范；	5
	项目成熟度	项目的初步设计方案、施工图设计、施工图预算、投资评审、施工招标、施工许可证等建设手续的进展情况，进展越快说明成熟度越高	5
资金来源和到位可行性 (15)	资金来源合规性	①资金来源渠道是否符合相关规定；②资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全；③资金筹措是否体现权责对等，财权和事权是否匹配。	5
	配套资金投入能力可行性	①配套资金投入方式和承受能力是否科学合理	5
	债券资金投入可行性	债券资金申请是否符合专项债的支持方向，本息覆盖倍数等经济参数是否符合专项债的政策要求	5
项目收入、成本、收益预测合理性	收入合理性	收入是否合理，测算依据是否充分	5

(15)	成本预测合理性	投入成本是否合理，成本测算依据是否充分，是否按相关标准测算。	5
	收益合理性	项目收益测算是否合理。	5
债券资金需求合理性 (10)	债券类型需求合理性	申请专项债券是否能缓解财政压力，债券利率是否在当地财政的可承受范围，不会对财政造成过多负担。	5
	债券资金规模需求合理性	申请的债券资金规模与总投资的比例是否合适，相应的资金规模与项目和政府的偿还能力是否匹配	5
偿债风险点及可控性 (15)	偿债计划可行性	①项目财务测算是否合理准确，项目技术路线是否完整、先进、可行、合理，与项目内容及绩效目标是否匹配；②项目组织、进度安排是否合理；③与项目有关的基础设施条件是否能够得以有效保障。	5
	过程控制有效性	①项目组织机构是否健全、职责分工是否明确、项目人员条件是否与项目有关并得以有效保障；②业务管理制度、技术规程、标准是否健全、完善，以前年度业务制度执行是否出现过问题，相关业务方面问题是否得到有效解决并配有相应的保障措施；③项目执行过程是否设立管控措施、机制等，相关措施、机制是否能够保证项目顺利实施。	5
	偿债风险点及可控性	①对偿债风险认识是否全面；②是否针对预期风险设定应对措施；③应对措施是否可行、有效。	5
绩效目标合理性 (10)	目标明确性	①绩效目标设定是否明确；②与部门长期规划目标、年度工作目标是否一致；③项目受益群体定位是否准确；④绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。项目内容是否明确、具体，与绩效目标是否匹配。	5
	目标合理性	①绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；④绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理、可考核。	5