

本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目 实施方案

2025 年 5 月



目 录

| | |
|-------------------------|----|
| 第一章 项目概况 | 1 |
| 一、区域情况 | 1 |
| 二、经济、财政和债务状况 | 1 |
| 三、项目基本情况 | 2 |
| 第二章 项目社会效益 | 3 |
| 第三章 项目投资估算及资金筹措方案 | 3 |
| 一、估算范围 | 3 |
| 二、资金筹措计划 | 3 |
| 三、项目资金保障措施 | 3 |
| 四、投资者保护措施 | 3 |
| 第四章 项目收益与融资自求平衡分析 | 4 |
| 一、项目预期收益 | 4 |
| 二、付现成本预测 | 6 |
| 三、项目收益预测 | 8 |
| 四、资金平衡分析 | 8 |
| 五、结论分析 | 10 |
| 第五章 风险分析 | 11 |
| 一、影响项目收益的风险及控制措施 | 11 |
| 二、项目风险控制措施 | 11 |
| 第六章 项目资产权属与收益管理 | 12 |
| (一) 项目资产基础信息与权属 | 12 |
| (二) 核心资产内容清单与价值 | 12 |
| (三) 资产收益管理与财政上缴安排 | 13 |
| (四) 偿债保障与风险应对 | 15 |
| (五) 还款保障措施 | 16 |

第一章 项目概况

一、区域情况

本溪位于辽宁省东南部（东经 $123^{\circ} 34'$ ~ $125^{\circ} 46'$ ，北纬 $40^{\circ} 49'$ ~ $41^{\circ} 35'$ ），全境总面积 8411.3 平方公里，北靠沈阳、抚顺（距沈阳 77 公里，距抚顺 79 公里），南接丹东（距丹东 198 公里），西邻辽阳（距辽阳 46 公里）、鞍山，东傍吉林（距通化 150 公里）。享有“太子城”、“东北山城”、“盛京后花园”的美誉。本溪呈哑铃形分布，境内多山地，自然地貌为“八山一水半分田，半分道路和庄园”。本溪属于中温带湿润气候区，全地区平均气温 6.1°C ~ 7.8°C ，最热的七月平均气温为 24.3°C ；最冷的一月，平均气温为零下 14.3°C 。雨量比较充足，年平均降水量为 800-1000 毫米，其中一半集中在夏季的七、八月份。综观全年，春天风和日丽，夏季稍热多雨，秋季天高气爽，冬天冰封雪飘。本溪市有汉、满、回、朝、蒙等 26 个民族，本溪常住人口为 170 余万人。其中，城占总人口数的 72.8%，乡村人口占总人口数的 27.2%。

二、经济、财政和债务状况

2021 年至 2023 年，本溪市本级实现一般公共预算收入分别为 73.90 亿元、80.10 亿元和 73.60 亿元；政府性基金收入分别为 10.70 亿元、15.50 亿元和 22.38 亿元。伴随区域经济增长，土地出让收入及政府性基金收入实现增加。

本溪市 2021—2023 年财政经济情况

| 项目 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|--------------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（亿元） | 930.80 | 971.00 | 894.20 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 73.90 | 80.10 | 73.60 |
| 政府性基金收入（亿元） | 10.70 | 15.50 | 22.38 |
| 其中：国有土地使用权出让收入（亿元） | 6.40 | 2.60 | 2.06 |
| 政府性基金支出（亿元） | 15.70 | 37.30 | 25.30 |
| 其中：国有土地使用权出让支出（亿元） | 6.40 | 2.60 | 2.06 |

三、项目基本情况

本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目，该项目位于本溪市明山区绿地中央广场，项目总建筑面积 11,929.56 平方米。项目资产类型为住宅，共计 137 套，其中绿地广场楼 11-4 栋 5 套，绿地广场楼 11-5 栋 18 套、绿地广场楼 11-8 栋 49 套、绿地广场楼 11-9 栋 17 套、4#楼 1 单元和 2 单元 24 套、5#楼 1 单元和 2 单元 24 套，建筑面积合计 11,929.56 平方米，单价为 3,800.00 元每平方米，总价值合计 4,533.23 万元。项目完成购置后资产权益归属及持有单位为本溪市明泰建设有限责任公司。项目拟购置 137 套住宅进行出租，用作保障性租赁住房进行出租，能够解决解决住房困难群众的实际问题，项目期限为 20 年，根据测算项目运营期间预计房屋收入合计 6,308.80 万元（按照实际出租率不低于 80% 计算），预计运营成本合计 1,936.02 万元，净收益为 4,372.78

万元。项目资产所得收入全部上缴财政。

第二章 项目社会经济效益

本项目是政府投资性项目，公益性项目，所属行业领域：公共租赁住房，项目自身能产生一定收益。

第三章 项目投资估算及资金筹措方案

一、估算范围

本项目总投资估算 4,533.24 万元。

二、资金筹措计划

本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目建设所需资金来源为银行贷款、财政资金及发行政府专项债券。项目总投资 4,533.24 万元，其中：企业申请银行贷款资金 1,216.62 万元，申请各级财政资金 1,216.62 万元，合计 2,433.24 万元，占投资总额的 53.68%，拟申请发行政府专项债券 2,100.00 万元，占投资总额的 46.32%。

三、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，加强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用

四、投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立建设小组，具体负责项目的实施。

本次申请使用的债券资金将全部用于本项目，偿债来源

为上述项目投入运营后的房屋出租收入。

第四章 项目收益与融资自求平衡分析

一、项目预期收益

（一）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专项债券项目情况顺利投产运营；
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。

（二）项目收入预测

本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目收益主要来源于房屋出租收入。

（1）房屋出租收入

根据 2025 年 3 月，本溪市出台《本溪市保障性租赁住房管理暂行办法》（以下简称《暂行办法》），《暂行办法》中设定了“申请及配租管理”、“合同备案及租金管理”、“供后管理”“监督管理”等章节，本项目应按照《暂行办法》规定内容执行。实行政府指导价管理的公共租赁住房租

金标准在制定和调整时可按照不超过同地段或同区域、同类型住房市场租金水平的 90% 确定。本项目住房市场租金如下。

本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目租金明细表

| 序号 | 名称 | 区域位置 | 类型 | 单价 |
|----|--------|--------|------|------------------------|
| 1 | 绿地中央广场 | 本溪市明山区 | 普通住宅 | 24 元/m ² /月 |

由于本项目房屋地理位置较好，根据《本溪市保障性住房管理暂行办法》第十六条规定，保障性租赁住房项目租金平均价格，原则上不高于项目所在区域租金指导价格的 90%，并实行定期动态调整。结合市场租金调研综合分析，出于谨慎性考虑，本报告中采用租金按市场调研综合租金 9 折（下浮 10%）考虑。出租价格暂为 24 元/m²·月。根据规划方案，共有房屋面积为 11,929.56 m²，出租率在项目运营期按 80% 计算。考虑通货膨胀、自然上涨等因素，收费价格按每三年以上涨 4.8% 计算。

测算项目运营期收入明细如下表：

收入测算表

单位：万元

| 年度 | 房屋出租收入 |
|-------|--------|
| 第 1 年 | 343.57 |
| 第 2 年 | 343.57 |
| 第 3 年 | 343.57 |
| 第 4 年 | 360.06 |
| 第 5 年 | 360.06 |
| 第 6 年 | 360.06 |
| 第 7 年 | 377.35 |

| | |
|--------|----------|
| 第 8 年 | 377.35 |
| 第 9 年 | 377.35 |
| 第 10 年 | 395.46 |
| 第 11 年 | 395.46 |
| 第 12 年 | 395.46 |
| 第 13 年 | 414.44 |
| 第 14 年 | 414.44 |
| 第 15 年 | 414.44 |
| 第 16 年 | 434.33 |
| 第 17 年 | 434.33 |
| 第 18 年 | 434.33 |
| 第 19 年 | 455.18 |
| 第 20 年 | 455.18 |
| 合计 | 7,886.00 |

综上所述，项目运营期内项目总收入为 7,886.00 万元。

二、付现成本预测

根据同类经营调研情况，结合本项目实际经营情况，本项目总成本费用主要包括：人员工资及福利费、维修费用、管理费用、其他费用。

1) 人员工资及福利费：主要为管理人员和维修人员工资福利费等。工作人员按 10 人计，考虑行业平均薪酬和地区人均收入情况，人均工资及福利费按 6.0 万元/年计算，项目经营期内每 5 年上涨 5%。

2) 维修费用：根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，修理费用拟按总投资的 0.3% 估算。

| 本项目取值 | 参考依据 |
|-------------------|------------------------|
| 维修费用按总投资的 0.3% 估算 | 参考行业维修费用按总投资的 0.1%—1%。 |

3) 管理费用：参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》按照项目收入的 2%进行计取。

| 本项目取值 | 参考依据 |
|-------------|-----------------|
| 管理费用为收入的 2% | 1. 按收入的 1%—5%计提 |

经营成本测算表

金额单位：万元

| 年度 | 工资及福利费 | 维修费用 | 管理费用 | 其他费用 | 合计 |
|--------|--------|-------|------|------|--------|
| 第 1 年 | 60.00 | 17.79 | 6.87 | 6.00 | 90.66 |
| 第 2 年 | 60.00 | 17.79 | 6.87 | 6.00 | 90.66 |
| 第 3 年 | 60.00 | 17.79 | 6.87 | 6.00 | 90.66 |
| 第 4 年 | 60.00 | 17.79 | 7.20 | 6.00 | 90.99 |
| 第 5 年 | 63.00 | 17.79 | 7.20 | 6.00 | 93.99 |
| 第 6 年 | 63.00 | 17.79 | 7.20 | 6.00 | 93.99 |
| 第 7 年 | 63.00 | 17.79 | 7.55 | 6.00 | 94.34 |
| 第 8 年 | 63.00 | 17.79 | 7.55 | 6.00 | 94.34 |
| 第 9 年 | 63.00 | 17.79 | 7.55 | 6.00 | 94.34 |
| 第 10 年 | 66.15 | 17.79 | 7.91 | 6.00 | 97.85 |
| 第 11 年 | 66.15 | 17.79 | 7.91 | 6.00 | 97.85 |
| 第 12 年 | 66.15 | 17.79 | 7.91 | 6.00 | 97.85 |
| 第 13 年 | 66.15 | 17.79 | 8.29 | 6.00 | 98.23 |
| 第 14 年 | 66.15 | 17.79 | 8.29 | 6.00 | 98.23 |
| 第 15 年 | 69.46 | 17.79 | 8.29 | 6.00 | 101.54 |
| 第 16 年 | 69.46 | 17.79 | 8.69 | 6.00 | 101.93 |
| 第 17 年 | 69.46 | 17.79 | 8.69 | 6.00 | 101.93 |
| 第 18 年 | 69.46 | 17.79 | 8.69 | 6.00 | 101.93 |

| | | | | | |
|--------|----------|--------|--------|--------|----------|
| 第 19 年 | 69.46 | 17.79 | 9.10 | 6.00 | 102.35 |
| 第 20 年 | 69.46 | 17.79 | 9.10 | 6.00 | 102.35 |
| 合计 | 1,302.50 | 355.80 | 157.72 | 120.00 | 1,936.02 |

经测算，项目计算期内固定资产折旧总计为 1,936.02 万元

三、项目收益预测

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金 5,949.98 万元，如下表：

金额单位：万元

| 序号 | 地区 | 项目名称 | 现金流入 | 现金流出 | 净现金流量 |
|----|-----|------------------------|----------|----------|----------|
| 1 | 本溪市 | 本溪市绿地中央广场 保障性租赁住房项目 | 7,886.00 | 1,936.02 | 5,949.98 |

四、资金平衡分析

一）项目平衡性预测

本项目计算期内总收益 4,372.78 万元，融资还款本息合计 3,654.00 万元，本息保障倍数为 1.20 倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

| 项目名称 | 可供配租面积 汇总 (m²) | 预计房屋收入 (实际出租 率不低于 80%) | 预计运营 成本 | 项目净收益 |
|------------------------|-------------------|------------------------------|------------|----------|
| 本溪市绿地中央广场 保障性租赁住房项目 | 11,929.56 | 6,308.80 | 1,936.02 | 4,372.78 |

| 序号 | 地区 | 项目名称 | 项目净收益 | 融资本息和 | 本息覆盖率 |
|----|-----|--------------------|----------|----------|-------|
| 1 | 本溪市 | 本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目 | 4,372.78 | 3,654.00 | 1.20 |

(二) 压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

| 收入变动幅度 | -10% | -5% | 0% |
|-------------|----------|----------|----------|
| 项目净收益 | 3,935.50 | 4,154.14 | 4,372.78 |
| 全部融资应还本付息合计 | 3,654.00 | 3,654.00 | 3,654.00 |
| 拟发行债券应付本金 | 2,100.00 | 2,100.00 | 2,100.00 |
| 拟发行债券应付利息 | 1,554.00 | 1,554.00 | 1,554.00 |
| 本息覆盖倍数 | 1.08 | 1.14 | 1.20 |

本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目计划共申请政府债券资金 2,100.00 万元，债券期限 20 年，债券利率 3.70%，在债券存续期每年支付一次利息，本金第二十年偿还。存续期内本息支付情况如下：

单位：万元

| 年度 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|-------|--------|-------|-------|----------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 第 1 年 | | 77.70 | 77.70 | 4,372.78 |
| 第 2 年 | | 77.70 | 77.70 | |
| 第 3 年 | | 77.70 | 77.70 | |
| 第 4 年 | | 77.70 | 77.70 | |

| 年度 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|--------|----------|----------|----------|------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 第 5 年 | | 77.70 | 77.70 | |
| 第 6 年 | | 77.70 | 77.70 | |
| 第 7 年 | | 77.70 | 77.70 | |
| 第 8 年 | | 77.70 | 77.70 | |
| 第 9 年 | | 77.70 | 77.70 | |
| 第 10 年 | | 77.70 | 77.70 | |
| 第 11 年 | | 77.70 | 77.70 | |
| 第 12 年 | | 77.70 | 77.70 | |
| 第 13 年 | | 77.70 | 77.70 | |
| 第 14 年 | | 77.70 | 77.70 | |
| 第 15 年 | | 77.70 | 77.70 | |
| 第 16 年 | | 77.70 | 77.70 | |
| 第 17 年 | | 77.70 | 77.70 | |
| 第 18 年 | | 77.70 | 77.70 | |
| 第 19 年 | | 77.70 | 77.70 | |
| 第 20 年 | 2,100.00 | 77.70 | 2,177.70 | |
| 合计 | 2,100.00 | 1,554.00 | 3,654.00 | |
| 本息覆盖倍数 | 1.20 | | | |

五、结论分析

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第五章 风险分析

一、影响项目收益的风险及控制措施

（一）政策变动风险

土地供应、财政补贴、税收优惠等政策调整可能影响项目可行性。

风险控制措施：密切关注政策动态，与政府部门保持沟通，争取长期稳定的政策支持。

（二）审批与监管风险

项目审批流程复杂，监管要求严格（如户型、租金、租客资格等）。

风险控制措施：提前熟悉地方实施细则，确保合规性；建立高效的审批协调机制。

二、项目风险控制措施

（一）市场与运营风险

选址偏远或户型设计不合理，导致出租率低。

风险控制措施：前期充分调研需求，优先布局交通便利、产业集中的区域；提供灵活户型。

（二）租金拖欠或空置风险

租户收入不稳定可能导致拖欠；经济下行时空置率上升。

风险控制措施：建立信用评估体系，设置租金保证金；动态调整房源供应。

（三）长期维护资金不足

后期物业管理、设施维修资金短缺。

风险控制措施：提前预留维修基金，探索“以租养租”模式。

第六章 项目资产权属与收益管理

（一）项目资产基础信息与权属

1. 相关主体及职责。

项目主管单位：本溪市明山区住房和城乡建设局

项目实施单位：本溪市明泰建设有限责任公司

资产持有单位：本溪市明泰建设有限责任公司

2. 资产权益归属原则：

项目形成的各类资产，其所有权或相应权益明确归属于`[资产持有单位]`。

（二）核心资产内容清单与价值

本部分详细列明项目形成的主要资产类型、数量及其预估价值（或残值）。

| 序号 | 资产类型 | 主要构成/描述 | 数量/规模 | 预估价值/残值（万元） | 备注 |
|----|------|---------|-------|-------------|------------|
| 1 | 房产 | 住宅 | 137套 | 4,533.24 | 本溪市保障性租赁住房 |

| | | | | | |
|----|--|--|--|----------|--|
| 总计 | | | | 4,533.24 | |
|----|--|--|--|----------|--|

（三）资产收益管理与财政上缴安排

本部分明确项目运营期产生的收入来源、收支管理流程，确保专项债券还本付息资金来源稳定可靠。

1. 主要收入项目：`[收入项目 1，房屋出租收入]`

根据 2025 年 3 月，本溪市出台《本溪市保障性租赁住房管理暂行办法》（以下简称《暂行办法》），《暂行办法》中设定了“申请及配租管理”、“合同备案及租金管理”、“供后管理”“监督管理”等章节，本项目应按照《暂行办法》规定内容执行。实行政府指导价管理的公共租赁住房租金标准在制定和调整时可按照不超过同地段或同区域、同类型住房市场租金水平的 90% 确定。本项目住房市场租金如下。

本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目租金明细表

| 序号 | 名称 | 区域位置 | 类型 | 单价 |
|----|--------|--------|------|------------------------|
| 1 | 绿地中央广场 | 本溪市明山区 | 普通住宅 | 24 元/m ² /月 |

由于本项目房屋地理位置较好，根据《本溪市保障性住房管理暂行办法》第十六条规定，保障性租赁住房项目租金平均价格，原则上不高于项目所在区域租金指导价格的 90%，并实行定期动态调整。结合市场租金调研综合分析，出于谨慎性考虑，本报告中采用租金按市场调研综合租金 9 折（下浮 10%）考虑。出租价格暂为 24 元/m²·月。根据规划方案，共有房屋面积为 11,929.56 m²，出租率在项目运营期按

80%计算。考虑通货膨胀、自然上涨等因素，收费价格按每三年以上涨 4.8%计算。

测算项目运营期收入明细如下表：

收入测算表

单位：万元

| 年度 | 房屋出租收入 |
|--------|----------|
| 第 1 年 | 343.57 |
| 第 2 年 | 343.57 |
| 第 3 年 | 343.57 |
| 第 4 年 | 360.06 |
| 第 5 年 | 360.06 |
| 第 6 年 | 360.06 |
| 第 7 年 | 377.35 |
| 第 8 年 | 377.35 |
| 第 9 年 | 377.35 |
| 第 10 年 | 395.46 |
| 第 11 年 | 395.46 |
| 第 12 年 | 395.46 |
| 第 13 年 | 414.44 |
| 第 14 年 | 414.44 |
| 第 15 年 | 414.44 |
| 第 16 年 | 434.33 |
| 第 17 年 | 434.33 |
| 第 18 年 | 434.33 |
| 第 19 年 | 455.18 |
| 第 20 年 | 455.18 |
| 合计 | 7,886.00 |

综上所述，项目运营期内项目总收入为 7,886.00 万元。

（四）偿债保障与风险应对

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。

同时，针对上述风险，将做好以下风险管理监控工作：

（1）建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券的成本、预期收益和对应资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

（2）充分考虑项目建设的特点，对项目基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。

（3）加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，与有关部门做好相关计划，尽快落实租金收入及相关项目收入，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（4）委托中介机构对实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

评估认为，项目对主要潜在风险做预判，采取了必要的风险管控措施，能为债券资金、市场化融资按时还本付息提

供合理保障。

（五）还款保障措施

按照《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）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。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。