

沈阳市收购存量商品房（招商公园 1872
项目）用作配租型保障性住房项目
实施方案

项目单位：沈阳市房产事业发展集团有限公司

项目主管部门：沈阳市房产局

2025年6月

第一章 项目概况

1.1 区域情况

沈阳市位于中国东北地区南部，辽宁省中北部，市域范围在东经122°25'9"—123°48'24"、北纬41°11'51"—43°2'13"之间，东与铁岭市、抚顺市为邻，南与本溪市、辽阳市、鞍山市相连，西与锦州市、阜新市毗邻，北与内蒙古自治区科尔沁左翼后旗接壤，东西长115公里，南北长205公里，总面积12881平方公里。

沈阳市现辖十区一市两县，即和平区、沈河区、大东区、皇姑区、铁西区、于洪区、苏家屯区、浑南区、沈北新区、辽中区10个区，新民市，康平县、法库县2个县（市）；总面积1.3万平方公里，市区面积3495平方公里。沈阳市户籍人口765.4万人，常住总人口911.8万人。

沈阳市整体城市发展目标是推进东北金融中心、综合性枢纽城市建设，提升城市实力，把沈阳建设成为立足东北、服务全国、面向东北亚的国家中心城市；推进生态文明建设，把沈阳建设成为人与自然和谐共生的生态宜居之都；坚持走新型工业化道路，集约发展、合理布局，把沈阳建设成为具有国际竞争力的先进装备制造业基地；加强历史文脉保护和特色风貌建设，把沈阳建设成为历史文化与现代文明交相辉映的文化名城；加快向经济开放、文化包容的东北亚国际大都市迈进。

2024年，沈阳市地区生产总值（GDP）9027.1亿元，比上年增长11.14%。全市完成一般公共预算收入825.6亿元，同比增长4%。全年完成一般公共预算支出1160.7亿元，同比增长7.1%。税收收入完成547.5亿元，同比下降10%。

主要经济指标，全年规模以上工业企业实现主营业务收入 7190.44 亿元，比上年增长 4.5%；实现利润总额 765.11 亿元，比上年增长 4.3%。全年固定资产投资（不含农户）比上年增长 4%。沈阳市户籍人口 764.4 万人，常住总人口 924.3 万人。

2022 年至 2024 年，沈阳市实现一般公共预算收入分别为 713.67 亿元、800.9 亿元、825.6 亿元，政府性基金收入分别为 137.13 亿元、104 亿元、171.6 亿元，专项债券债务余额分别为 927.40 亿元、1183.4 亿元、1315.5 亿元。

2022 年至 2024 年沈阳市财政经济状况

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	7695.8	8122.1	8122.1
一般公共预算收入	713.67	800.9	825.6
政府性基金收入	137.13	104.0	171.6
其中：国有土地出让收入	105.53	88.90	155.9
政府性基金支出	228.47	341.0	222.3

1.2 项目基本情况

1.2.1 项目名称

沈阳市收购存量商品房（招商公园 1872 项目）用作配租型保障性住房项目

1.2.2 项目单位

沈阳市房产事业发展集团有限公司

1.2.3 项目地点

本项目位于沈阳北部，隶属于沈阳市皇姑区，南临荷兰村，北接道义大学城。

1.2.4 项目内容

本项目为沈阳市收购存量商品房用于配租型保障型住房项目（保障性租赁住房）。招商公园 1872 保障性租赁住房项目本次计划申报楼栋为 1 栋公寓（3-22 层），共计 140 套，总建筑面积为 9160 平方米，户型为一室户型和两室户型。其中，一室户型面积约为 51 平方米，共 40 套；两室户型面积约为 70 平方米，共 100 套，清水交付，物业费标准为 3 元/平方米（包含电梯费），水电为民水民电，该项目权属清晰。

1.2.5 项目周期

项目建设期为项目建设期 2025 年 7 月-2026 年 7 月。

1.2.6 项目总投资

根据总投资为 4626.00 万元，其中：收购成本 4488.40 万元、其他费用 137.60 万元。其中，拟通过申请地方政府专项债券 900.00 万元，占比 19.46%，全部用作资本金；剩余财政预算安排 350.00 万元，占比 7.56%；银行贷款 3376.00 万元，占比 72.98%。本期计划发行 900.00 万元。

第二章 项目的公益性和必要性

2.1 项目的公益性

近年来，我国房地产行业持续低迷，商品房市场形成了大量积压。自 2019 年以来，我国房地产开发投资规模增速持续下降，特别是 2022 年以来，其增速由正转负，其中住宅投资增速保持同频变动。与此同时，我国新建商品房销售面积增长不及预期，2019-2023 年间多数年份呈现负增长，其中 2022 年甚至同比下降 24.30%，从而造成商品房去化情况持续弱化，新建商品房待售面积持续增

长。截至 2023 年末，我国新建商品房待售面积为 67,295 万平方米，其中商品住宅待售面积 33,119 万平方米。大量的库存积压，导致房地产开发企业回款滞后，资金周转压力急剧上升，不仅容易诱发系统性金融风险，还会影响社会稳定。2024 年 4 月 30 日，中央政治局会议提到“要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展”，解决存量商品房问题更加迫切。

与此同时，我国正在积极建设以配租型和配售型为主的住房保障体系，其中配租型包括公共租赁住房、保障性租赁住房，配售型保障性住房按保本微利原则配售，2024 年以来国家通过各种形式支持收购存量商品房作为保障性住房。其中，2024 年 5 月 17 日，在国务院政策例行吹风会上，中国人民银行副行长陶玲表示将按照“政府主导、市场化运作”的思路，由中国人民银行提供低成本再贷款资金，激励 21 家全国性银行机构按照市场化原则，向城市政府选定的地方国有企业发放贷款，支持以合理价格收购已建成未出售的商品房，用作保障性住房，从国家层面鼓励收购存量商品房作为保障性住房。2024 年 6 月 20 日，住房和城乡建设部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议，推动县级以上城市有力有序有效开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。2024 年 7 月 30 日，中央政治局会议再次强调“要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式”。2024 年 8 月 30 日，在国务院新闻办公室举行的“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上，住房和城乡建设部再次提出，结合当地房地产市场情况，积极推进

收购已建成的存量商品房用作保障性住房工作，推动条件成熟的项目加快完成收购，及时配租、配售。综上，收购存量商品房作为保障性住房的政策优势更加明显。

2.2 项目的必要性

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出，完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。因地制宜发展共有产权住房。

2.2.1 本项目是推动房地产市场健康发展重要举措

收购已建成存量商品房用作保障性住房有利于推动已建成存量商品房去库存。2024年4月30日召开的中央政治局会议指出，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施。同年6月7日召开的国务院常务会议指出，继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施。对于存量房产、土地的消化、盘活等工作既要解放思想、拓宽思路，又要稳妥把握、扎实推进。这表明，消化存量房产，去库存是当前房地产市场的一个重要任务。我国房地产市场处于调整周期，供求关系已经发生重大变化。当前在很多城市，从过去的供不应求已经过渡到供

求基本平衡甚至供大于求。收购已建成存量商品住房，有利于推去库存、助力房地产市场健康发展。

2.2.2 本项目是增加保障性住房供给重大举措

规划建设保障性住房是我国正在推动的“三大工程”之一。在相当长的时期里，我国商品房和保障房的“双轮驱动”存在一长一短的情况。保障性住房建设相对滞后，在住房供给中占比偏低，不能满足需求，存在短板。特别是在一、二线大城市，由于房价高，部分工薪收入群体买不起商品住房。规划建设保障性住房，是在新形势下适应中国式现代化建设新要求，完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的一项重大改革。收购已建成存量商品房用作保障性住房，表明保障性住房建设将大力向前推进，这也将让更多低收入群体，新市民、青年人，住房有困难且收入不高的工薪收入群体以及城市需要引进的科技人员、教师、医护人员等看到改善住房条件的希望。

2.2.3 本项目是防范化解房地产风险有效手段

消化存量房产，去库存是当前房地产市场的一个重要任务。我国房地产市场处于调整周期，供求关系已经发生重大变化。当前在很多城市，从过去的供不应求已经过渡到供求基本平衡甚至供大于求。收购已建成存量商品住房，有利于推去库存、助力房地产市场健康发展。

很多城市已经在收购已建成存量商品房用作保障性住房方面有积极探索，一些城市还发布了征集商品房用作保障性住房的公告。收购已建成存量商品房用作保障性住房的资金支持力度也在加大。近日，中国人民银行设立 3000 亿保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。

2.2.4 本项目是缩短受保障群体等待时间的需要

收购已建成存量商品房，既可用于配租型保障性住房，也可用于配售型保障性住房。保障性住房分为配租型和配售型两种，其中配租型又分为公租房和保障性租赁住房。公租房主要面向城镇住房、收入困难家庭。保障性租赁住房主要面向新市民和青年人。新一轮保障性住房的改革重点是拓展配售型保障性住房的新路子，重点面向住房有困难且收入不高的工薪收入群体，以及城市需要引进的人才，如科技人员、教师、医护人员等。一些城市对配租型和配售型房源的收购条件分别作出了规定，如佛山市明确，配售型保障性住房的单套建筑面积不超过 120 平方米，保障性租赁住房的单套建筑面积不超过 70 平方米。通常新建保障性住房项目从选址、设计、施工到交付，正常周期需要三年至四年，而推动符合条件的存量商品房直接转换为保障性住房，将大大缩短受保障群体解决居住问题的等待时间。

综上所述，收购已建成存量商品房用作保障性住房是党中央、国务院作出的重要部署。此举有利于推动已建成存量商品房去库存、助力房地产市场健康发展，盘活存量资源，加大保障性住房供给，配合保交房攻坚战和“白名单”机制，防范化解房地产风险的同时，有助于更快更好满足受保障群体的刚性住房需求。因此本项目是十分必要的。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

投资估算内容主要包括计划申报楼栋为 1 栋公寓（3-22 层），共计 140 套，总建筑面积为 9160 平方米，户型为一室户型和两室户型。其中，一室户型面积约为 51 平方米，共 40 套；两室户型面积约为 70 平方米，共 100 套。

3.2 项目投资说明

投资估算费用包括不含税投资金额、预估税费。

本项目项目位于沈阳北部，隶属于沈阳市皇姑区，文大路 217 号，南临荷兰村，北接道义大学城。项目于 2021 年由沈阳招义房地产开发有限公司开发建设，目前仍处于在建工程状态，主体及配套工程基本完工。

本次计划申报楼栋为 1 栋公寓（3-22 层），共计 140 套，总建筑面积为 9160 平方米，户型为一室户型和两室户型。其中，一室户型面积约为 51 平方米，共 40 套；两室户型面积约为 70 平方米，共 100 套，清水交付，物业费标准为 3 元/平方米（包含电梯费），水电为民水民电，该项目权属清晰。项目总投资本为 4626.00 万元。

3.3 资金筹措计划

项目资金来源为申请专项债券、财政出资及银行贷款。其中，拟通过申请地方政府专项债券 900.00 万元，占比 19.46%，全部用作资本金；剩余财政预算安排 350.00 万元，占比 7.56%；银行贷款 3376.00 万元，占比 72.98%。

项目投资估算与资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目名称	建设期	合计	占比
		2025 年		
1	投资计划	4,626.00	4,626.00	-
2	资金筹资	4,626.00	4,626.00	100.00%
2.1	财政预算安排资金	350.00	350.00	7.56%
2.2	申请专项债券	900.00	900.00	19.46%
2.3	银行贷款	3,376.00	3,376.00	72.98%

3.4 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。

3.5 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 43 号）；
- (3) 《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83 号）；
- (4) 《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）；
- (5) 《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）。

3.6 债券规模和期限安排

本项目计划申请专项债券 900.00 万元，主要用于收购招商公园 1872 项目 1 栋公寓（3-22 层），共计 140 套，总建筑面积为 9160 平方米，户型为一室户型和两室户型。其中，一室户型面积约为 51 平方米，共 40 套；两室户型面积约为 70 平方米，共 100 套，用作保障性租赁住房。拟申请债券期限 30 年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次还本。

3.7 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立保障小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利开展。

本次申请使用的债券资金将全部用于本项目收购，偿债来源为上述项目投

入运营后项目单位的运营收益。

本次专项债券申请使用后，沈阳市房产局将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》及《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）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的政府性基金收入或专项收入作为偿债资金第一来源。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 项目预期收益

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专项债券项目情况顺利建设、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。

2. 项目收入预测

项目经营收入来源主要来自于保障性住房出租收入等。具体如下：

（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 9160 平方米，运营期 1-3 年出租率 90%、之后达到 95%。招商公园 1872 按照 30 元/m²/月估算，租金每 3 年增长 5%。经测算，债券存续期保障性住房出租收入合计 11771.49 万元。

综上所述，债券存续期运营收入（含税）合计 11771.49 万元，

项目运营期收入测算表

单位：万元

年份/项目	保障性住房出租收入	收入合计
2026 年	296.78	296.78
2027 年	296.78	296.78
2028 年	296.78	296.78
2029 年	328.94	328.94
2030 年	328.94	328.94
2031 年	328.94	328.94
2032 年	345.43	345.43
2033 年	345.43	345.43
2034 年	345.43	345.43
2035 年	362.66	362.66
2036 年	362.66	362.66
2037 年	362.66	362.66
2038 年	380.83	380.83
2039 年	380.83	380.83
2040 年	380.83	380.83
2041 年	399.84	399.84
2042 年	399.84	399.84

2043 年	399.84	399.84
2044 年	419.78	419.78
2045 年	419.78	419.78
2046 年	419.78	419.78
2047 年	440.77	440.77
2048 年	440.77	440.77
2049 年	440.77	440.77
2050 年	462.81	462.81
2051 年	462.81	462.81
2052 年	462.81	462.81
2053 年	485.99	485.99
2054 年	485.99	485.99
2055 年	485.99	485.99
合计	11771.49	11771.49

4.2 项目运营成本预测

1. 项目运营成本主要包括以下几项：

本项目运营成本主要包括采暖费、职工薪酬、维护费及其他费用等，债券存续期内共可发生项目运营成本 2639.67 万元。

(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 453.12 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 675.30 万元。

(3) 维护费

维护费按收购存量房成本的 0.3%测算。基于以上预测，预计债券存续期内维护费支出合计为 404.10 万元。

(4) 物业费

物业费标准 3 元/平方米/月，面积 9160 平方米。经测算，债券存续期物业费 989.40 万元。

(5) 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 1.0%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 117.75 万元。

综上所述，债券存续期预计运营成本（含税）合计 2639.67 万元。

项目运营期成本测算表

单位：万元

年份/项目	职工薪酬	采暖费	维护费	物业费	其他费用	费用合计
2026 年	12	21.43	13.47	32.98	2.97	82.85
2027 年	12	21.43	13.47	32.98	2.97	82.85
2028 年	12	21.43	13.47	32.98	2.97	82.85
2029 年	12.6	22.63	13.47	32.98	3.29	84.97
2030 年	12.6	22.63	13.47	32.98	3.29	84.97
2031 年	12.6	22.63	13.47	32.98	3.29	84.97
2032 年	13.24	22.63	13.47	32.98	3.45	85.77
2033 年	13.24	22.63	13.47	32.98	3.45	85.77
2034 年	13.24	22.63	13.47	32.98	3.45	85.77

2035 年	13.9	22.63	13.47	32.98	3.63	86.61
2036 年	13.9	22.63	13.47	32.98	3.63	86.61
2037 年	13.9	22.63	13.47	32.98	3.63	86.61
2038 年	14.6	22.63	13.47	32.98	3.81	87.49
2039 年	14.6	22.63	13.47	32.98	3.81	87.49
2040 年	14.6	22.63	13.47	32.98	3.81	87.49
2041 年	15.34	22.63	13.47	32.98	4.00	88.42
2042 年	15.34	22.63	13.47	32.98	4.00	88.42
2043 年	15.34	22.63	13.47	32.98	4.00	88.42
2044 年	16.1	22.63	13.47	32.98	4.20	89.38
2045 年	16.1	22.63	13.47	32.98	4.20	89.38
2046 年	16.1	22.63	13.47	32.98	4.20	89.38
2047 年	16.9	22.63	13.47	32.98	4.41	90.39
2048 年	16.9	22.63	13.47	32.98	4.41	90.39
2049 年	16.9	22.63	13.47	32.98	4.41	90.39
2050 年	17.74	22.63	13.47	32.98	4.63	91.45
2051 年	17.74	22.63	13.47	32.98	4.63	91.45
2052 年	17.74	22.63	13.47	32.98	4.63	91.45
2053 年	18.62	22.63	13.47	32.98	4.86	92.56
2054 年	18.62	22.63	13.47	32.98	4.86	92.56
2055 年	18.62	22.63	13.47	32.98	4.86	92.56
合计	453.12	675.30	404.10	989.40	117.75	2639.67

2. 相关税费

(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 173.94 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 12.18 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 463.89 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 4626 万元，残值率 5%，按 30 年折旧，每年折旧费用 146.49 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 550.29 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 1200.30 万元。

4.3 项目收益预测

本项目预计收入扣除预计付现成本（不考虑财务费用）及相关税费后的息前收益，可用于平衡项目收益为 7931.52 万元。

详见下表：

项目收益模拟估算表

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	相关税费	项目净现金流
2026 年	296.78	82.85	16.40	197.53
2027 年	296.78	82.85	16.40	197.53
2028 年	296.78	82.85	16.40	197.53
2029 年	328.94	84.97	18.16	225.81
2030 年	328.94	84.97	18.16	225.81
2031 年	328.94	84.97	18.16	225.81
2032 年	345.43	85.77	19.07	240.59
2033 年	345.43	85.77	19.07	240.59
2034 年	345.43	85.77	19.07	240.59
2035 年	362.66	86.61	20.03	256.02
2036 年	362.66	86.61	20.03	256.02
2037 年	362.66	86.61	26.43	249.62
2038 年	380.83	87.49	32.30	261.04
2039 年	380.83	87.49	33.14	260.20
2040 年	380.83	87.49	33.98	259.36
2041 年	399.84	88.42	40.17	271.25
2042 年	399.84	88.42	41.08	270.34
2043 年	399.84	88.42	41.99	269.43

2044 年	419.78	89.38	48.46	281.94
2045 年	419.78	89.38	49.37	281.03
2046 年	419.78	89.38	50.28	280.12
2047 年	440.77	90.39	57.06	293.32
2048 年	440.77	90.39	57.97	292.41
2049 年	440.77	90.39	58.88	291.50
2050 年	462.81	91.45	65.95	305.41
2051 年	462.81	91.45	66.86	304.50
2052 年	462.81	91.45	67.77	303.59
2053 年	485.99	92.56	75.15	318.28
2054 年	485.99	92.56	75.93	317.50
2055 年	485.99	92.56	76.58	316.85
合计	11771.49	2639.67	1200.30	7931.52

4.4 资金平衡分析

（一）专项债券还本付息情况

本项目拟在 2025 年申请 30 年期政府专项债券 900.00 万元，测算利率参考 2025 年 5 月 23 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（30 年期）的中债国债收益率，为 1.98%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率按 2.20%进行测算，按每半年支付利息，到期一次性还本，自融资之日起 30 年应还本付息情况见下表：

地方政府专项债券还本付息表

单位：万元

年度	债券本息支付					
	期初本金	本期增加	本期偿还本金	票面利率	本期偿还利息	还本付息合计
2025 年		900.00		2.20%		-

2026 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2027 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2028 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2029 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2030 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2031 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2032 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2033 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2034 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2035 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2036 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2037 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2038 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2039 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2040 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2041 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2042 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2043 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2044 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2045 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2046 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2047 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2048 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2049 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2050 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2051 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2052 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2053 年	900.00			2.20%	19.80	19.80
2054 年	900.00			2.20%	19.80	19.80

2055 年	900.00		900.00	2.20%	19.80	919.80
合计		900.00	900.00		594.00	1494.00

（二）银行贷款还本付息情况

本项目拟申请银行贷款 3376.00 万元，银行贷款利率按 2.80%进行测算，贷款期限三十年，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：

银行贷款还本付息情况表

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		3376.00		3376.00	2.80%		-
2026 年	3376.00		80.00	3296.00	2.80%	93.41	173.41
2027 年	3296.00		80.00	3216.00	2.80%	91.17	171.17
2028 年	3216.00		80.00	3136.00	2.80%	88.93	168.93
2029 年	3136.00		90.00	3046.00	2.80%	86.55	176.55
2030 年	3046.00		90.00	2956.00	2.80%	84.03	174.03
2031 年	2956.00		90.00	2866.00	2.80%	81.51	171.51
2032 年	2866.00		100.00	2766.00	2.80%	78.85	178.85
2033 年	2766.00		100.00	2666.00	2.80%	76.05	176.05
2034 年	2666.00		100.00	2566.00	2.80%	73.25	173.25
2035 年	2566.00		110.00	2456.00	2.80%	70.31	180.31
2036 年	2456.00		110.00	2346.00	2.80%	67.23	177.23
2037 年	2346.00		110.00	2236.00	2.80%	64.15	174.15
2038 年	2236.00		120.00	2116.00	2.80%	60.93	180.93
2039 年	2116.00		120.00	1996.00	2.80%	57.57	177.57
2040 年	1996.00		120.00	1876.00	2.80%	54.21	174.21

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
2041 年	1876.00		130.00	1746.00	2.80%	50.71	180.71
2042 年	1746.00		130.00	1616.00	2.80%	47.07	177.07
2043 年	1616.00		130.00	1486.00	2.80%	43.43	173.43
2044 年	1486.00		130.00	1356.00	2.80%	39.79	169.79
2045 年	1356.00		130.00	1226.00	2.80%	36.15	166.15
2046 年	1226.00		130.00	1096.00	2.80%	32.51	162.51
2047 年	1096.00		130.00	966.00	2.80%	28.87	158.87
2048 年	966.00		130.00	836.00	2.80%	25.23	155.23
2049 年	836.00		130.00	706.00	2.80%	21.59	151.59
2050 年	706.00		130.00	576.00	2.80%	17.95	147.95
2051 年	576.00		130.00	446.00	2.80%	14.31	144.31
2052 年	446.00		130.00	316.00	2.80%	10.67	140.67
2053 年	316.00		130.00	186.00	2.80%	7.03	137.03
2054 年	186.00		93.00	93.00	2.80%	3.91	96.91
2055 年	93.00		93.00	-	2.80%	1.30	94.30
合计	——	3376.00	3376.00	——	——	1508.67	4884.67

4.5 收益与融资平衡情况

债券存续期内，本项目可用于资金平衡的项目相关收益为 7931.52 万元，本项目融资本息合计为 6378.67 万元，本息覆盖倍数为 1.24 倍。

专项债项目收益与融资平衡情况

单位：万元

项目名称	项目资金 总需求	项目预期 收益	计划 发债额	财政预算	银行贷款 金额	预计融资 成本	项目预期收 入对融资成 本覆盖倍数
------	-------------	------------	-----------	------	------------	------------	-------------------------

沈阳市收购存量商品房（招商公园1872项目）用作配租型保障性租赁住房项目	4626.00	7931.52	900.00	350.00	3376.00	6378.67	1.24
--------------------------------------	---------	---------	--------	--------	---------	---------	------

第五章 项目风险评估及控制措施

5.1 风险评估及控制措施

5.1.1 利率变动的风险及其控制措施

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目的资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的绩效管理，充分盘活存量资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

5.1.2 地方政府债务风险及其控制措施

地方政府债务风险是指地方政府承担债务但无能力按期还本付息的可能性以及相应产生的后果，如果地方政府过度举债而无法及时偿还，有可能导致政府财政不能正常运转，以及无力进行公用事业投入等风险。

风险控制措施：2015年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》，辽宁省及时将辽宁省政府债务限额向省人大常委会提起审议，研究限额分配方案下达市、县，要求市县政府举债不得突破批准的限额，确需举债的，依照批准的限额提出本地区当年政府债

务筹措和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为筹措。沈阳市建立跨年度预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算，国有资本经营预算体系的统筹力度，强化对项目资本的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度，建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。沈阳市高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强自我防控，牢牢守住不发生区域性、系统性风险底线。

5.2 敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来五年的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，考虑到项目收入直接影响可用于平衡的项目收益，下面仅对债券存续期内项目收入向下波动、债券利率提高进行敏感性分析。

1、在预测收益下降 5%时：本项目收益为 7534.94 万元，本期项目融资本息合计为 6378.67 万元，覆盖倍数下降为 1.18 倍。

2、在预测收益下降 10%时：本项目收益为 7138.37 万元，本期项目融资本息合计为 6378.67 万元，覆盖倍数下降为 1.12 倍。

3、在预测收益上升 5%时：本项目收益为 8328.10 万元，本期项目融资本息合计为 6378.67 万元，覆盖倍数上升为 1.31 倍。

4、在预测收益上升 10%时：本项目收益为 8724.67 万元，本期项目融资本息合计为 6378.67 万元，覆盖倍数上升为 1.37 倍。

依据分析，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金

流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析具有可行性。

本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：万元

项目	预测收益下降 10%	预测收益下降 5%	预测收益不变	预测收益上升 5%	预测收益上升 10%
项目收益	7138.37	7534.94	7931.52	8328.10	8724.67
融资成本	6378.67	6378.67	6378.67	6378.67	6378.67
覆盖倍数	1.12	1.18	1.24	1.31	1.37

第六章 项目资产管理

6.1 资产权益归属单位及资产持有单位

沈阳市房产事业发展集团有限公司

6.2 资产运营单位

沈阳市房产事业发展集团有限公司

6.3 资产数量、类型、预估价值

本项目拟收购招商公园 1872 项目 1 栋公寓（3-22 层），共计 140 套，总建筑面积为 9160 平方米，户型为一室户型和两室户型。其中，一室户型面积约为 51 平方米，共 40 套；两室户型面积约为 70 平方米，共 100 套，清水交付，物业费标准为 3 元/平方米（包含电梯费），项目收购价格为 4900 元/平。

6.4 资产收入项目及安排

本项目本项目收入主要由租金收入及现有项目租金结余收入构成。

（1）租金收入。《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,本项目租金水平结合《沈阳市公共租赁住房管理规定》及周边区域租金水平进行确定。本项目可供出租总面积为9160.00平方米,运营期1-3年出租率90%、之后达到95%。招商公园1872项目租金水平按照30元/㎡/月估算,租金每3年增长5%。项目运营期内,可实现租金收入11771.49万元。

综上,项目资产运营期内共可实现项目运营收入11771.49万元,扣除运营成本(含税)2639.67万元及相关税费1200.30万元,预计用于资金平衡的项目相关收益为7931.52万元。

6.5 上缴财政部分收入及比例

本项目上缴财政部分收入为1494.00万元,用于偿还专项债券本息。占项目收益比例为18.84%。

6.6 资产管理安排

沈阳市房产事业发展集团作为本项目项目单位,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。运营期资金实行统一管理,由财务单独立账、核算,资金使用严格按计划进行,并接受上级有关部门的监督和检查。

项目单位强化企业管理,创建现代化管理模式,从细节上规范、约束企业,使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道,创造较好的企业效益和社会效益。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准,量化考核指标。

通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。

项目单位认真分析有关单价变化的政策，不断挖掘项目自身的开发潜力，有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。项目单位做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

第七章 投资者保护措施（还款保障计划）

2015年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》，辽宁省及时将辽宁省政府债务限额向省人大常委会提起审议，研究限额分配方案下达市、县，要求市县政府举债不得突破批准的限额，确需举债的，依照批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借。沈阳市建立跨年度预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算，国有资本经营预算体系的统筹力度，强化对项目资本的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度，建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。项目单位会高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强自我防控，牢牢守住不发生区域性、系统性风险底线。

第八章 信息披露计划及主管部门责任

8.1 信息披露计划

按照《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）的要求，明确了推进债券信息公开的工作：财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，县级以上地方各级财政部门（以下简称“地方各级财政部门”）应当随同预决算公开地方政府债务限额、余额、使用安排及还本付息等信息。（一）随同预算公开上一年度本地区、本级及所属地区地方政府债务限额及余额（或余额预计执行数），以及本地区和本级上一年度地方政府债券（含再融资债券）发行及还本付息额（或预计执行数）、本年度地方政府债券还本付息预算数等。（二）随同调整预算公开当年本地区及本级地方政府债务限额、本级新增地方政府债券资金使用安排等。（三）随同决算公开上年末本地区、本级及所属地区地方政府债务限额、余额决算数，地方政府债券发行、还本付息决算数，以及债券资金使用安排等。

沈阳市房产局及项目主管部门将按照上述文件要求以及省财政厅的要求，定期上报专项债券跟踪评级等，切实做好信息披露工作。

8.2 主管部门责任

沈阳市房产局高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施完善相关

制度，有效防范地方金融债务风险，将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长，缓解偿债压力。沈阳市房产局将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险，并严格债务资金管理，合理控制债务规模，政府性债务风险总体可控。

辽宁省政府专项债券项目资金事前绩效

评估报告

项目名称：沈阳市收购存量商品房（招商公园 1872 项目）
用作配租型保障性住房项目

项目单位：沈阳市房产事业发展集团有限公司

主管部门：沈阳市房产局

评估日期：2025-06

一、评估对象

项目名称：沈阳市收购存量商品房（招商公园 1872 项目）

用作配租型保障性住房项目

项目单位：沈阳市房产事业发展集团有限公司

主管部门：沈阳市房产局

项目支出属性(新增/延续)：新增

项目绩效目标：

建设沈阳市收购存量商品房（招商公园 1872 项目）用作配租型保障性住房项目。

本项目为沈阳市收购存量商品房（招商公园 1872 项目）用作配租型保障性住房项目，位于沈阳北部，隶属于沈阳市皇姑区，文大路 217 号，南临荷兰村，北接道义大学城。项目于 2021 年由沈阳招义房地产开发有限公司开发建设，目前仍处于在建工程状态，主体及配套工程基本完工。

本次计划申报楼栋为 1 栋公寓（3-22 层），共计 140 套，总建筑面积为 9160 平方米，户型为一室户型和两室户型。其中，一室户型面积约为 51 平方米，共 40 套；两室户型面积约为 70 平方米，共 100 套，清水交付，物业费标准为 3 元/平方米（包含电梯费），水电为民水民电，该项目权属清晰。

项目资金总额：4626.00 万元

本次申请专项债资金：900.00 万元

二、评估方式和方法

（一）评估程序

为确保事前评估工作的客观公正，事前评估工作应当遵守严格、规范的工

作程序。程序包括事前评估准备、事前评估实施、事前评估总结及应用三个阶段。

1、事前评估准备阶段

认定本项目为事前评估对象。明确评估组织实施形式，确定评估目的、内容、任务、依据、评估时间及要求等方面的情况。

2、事前评估实施阶段

根据拟定的工作方案，评估工作组收集审核项目资料，通过查阅资料、电话采访、集中座谈等方式，查阅项目的背景、国内外现状、同类或类似项目等资料，对项目进行充分了解；集中座谈，了解基层或项目受益对象的真实想法等多渠道获取项目信息，对项目进行讨论、评估。

3、预评估和评估总结

评估工作组对项目相关数据进行摘录、汇总、分析，完成评估工作。评估工作组通过审核项目资料和听取项目单位汇报、专家意见及相关调研资料对项目的相关性、预期绩效的可实现性、实施方案的有效性、预期绩效的可持续性和资金投入的可行性及风险等内容进行评估，形成评估初步意见。

评估工作组整理参与评估的各方意见运用因素法、成本效益分析法，比较法等分析方法进行绩效评估的基础上得出最终评估结论并撰写事前绩效评估报告，出具最终报告。

(二) 评估思路及方法

1、评估论证思路

项目事前绩效评估工作的良好开展有助于提高项目单位绩效目标编报意识，增强财政资金支出使用的科学性、合理性，促进“优化资源配置、提高公

共服务水平”目标实现。从绩效管理流程方面分析，事前绩效评估工作是绩效评估管理中的第一个环节，该环节的顺利开展能够为项目后期监控、后评价起到良好的指导作用。

2、主要方法

(1) 比较法

本项目已填报了项目支出绩效目标申报表。通过对本项目的实施，预期效果达到项目绩效目标，通过项目绩效目标与项目实施预期效果的对比，可以得出该项目的实施存在必要性的结论。

(2) 因素分析法

该项目的实施，一方面是政府对项目给予资金支持，项目资金来源由地方政府专项债券资金及其他资金构成。另一方面是主管部门对项目的实施予以可靠保障，运用政府管理模式，建立健全监管机制，确保项目实施正常运行。

通过对项目单位相关工作人员的访谈了解到，项目单位相关工作人员以及当地居民对该项目的实施给予了肯定和大力支持。

综上所述，该项目资金来源稳定，项目单位组织架构、人员编制完整，项目单位相关工作人员以及当地居民对该项目予以肯定支持，该项目具有可行性。

(3) 公众评判法

该项目事前绩效评估工作开展前期访谈对象，包括项目单位工作人员以及当地居民，通过访谈了解该项目审批流程、资金审批与拨付流程、实施单位和参与项目管理的单位组织架构、职能分工、项目实施内容以及当地居民对项目的认可程度等内容。通过访谈，了解到该项目的实施情况。

(三) 评估方式

本次事前绩效评估主要针对项目的相关性、项目绩效的可实现性、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、财政资金投入的可行性及风险等五个方面进行综合评估、分析与论证，并提出相关建议。

本次事前绩效评估主要采用比较法、因素分析法、公众评判等方法进行论证。

项目决策计划研讨，对项目进行决策分析，对项目产生的社会效益等进行研究论证；可行性研究评估，通过编制可行性研究报告，聘请相关专家评审，对项目可行性、必要性、产生的社会效益进行论证。资金使用效益情况分析评估，项目资金是否足额到位，资金是否专款专用，是否按照项目进度拨付到位，财务人员是否履行财务制度，资金使用是否发挥最大的使用效益。

三、评估内容

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、项目实施的必要性

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住

宅房屋改建为保障性租赁住房。因地制宜发展共有产权住房。

2.2.1 本项目是推动房地产市场健康发展重要举措

收购已建成存量商品房用作保障性住房有利于推动已建成存量商品房去库存。2024年4月30日召开的中央政治局会议指出，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施。同年6月7日召开的国务院常务会议指出，继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施。对于存量房产、土地的消化、盘活等工作既要解放思想、拓宽思路，又要稳妥把握、扎实推进。这表明，消化存量房产，去库存是当前房地产市场的一个重要任务。我国房地产市场处于调整周期，供求关系已经发生重大变化。当前在很多城市，从过去的供不应求已经过渡到供求基本平衡甚至供大于求。收购已建成存量商品住房，有利于推去库存、助力房地产市场健康发展。

2.2.2 本项目是增加保障性住房供给重大举措

规划建设保障性住房是我国正在推动的“三大工程”之一。在相当长的时期里，我国商品房和保障房的“双轮驱动”存在一长一短的情况。保障性住房建设相对滞后，在住房供给中占比偏低，不能满足需求，存在短板。特别是在一、二线大城市，由于房价高，部分工薪收入群体买不起商品住房。规划建设保障性住房，是在新形势下适应中国式现代化建设新要求，完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的一项重大改革。收购已建成存量商品房用作保障性住房，表明保障性住房建设将大力向前推进，这也将让更多低收入群体，新市民、青年人，住房有困难且收入不高的工薪收入群体以及城市需要引进的科技人员、教师、医护人员等看到改善住房条件的希望。

2.2.3 本项目是防范化解房地产风险有效手段

消化存量房产，去库存是当前房地产市场的一个重要任务。我国房地产市场处于调整周期，供求关系已经发生重大变化。当前在很多城市，从过去的供不应求已经过渡到供求基本平衡甚至供大于求。收购已建成存量商品住房，有利于推去库存、助力房地产市场健康发展。

很多城市已经在收购已建成存量商品房用作保障性住房方面有积极探索，一些城市还发布了征集商品房用作保障性住房的公告。收购已建成存量商品房用作保障性住房的资金支持力度也在加大。近日，中国人民银行设立 3000 亿保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。

2.2.4 本项目是缩短受保障群体等待时间的需要

收购已建成存量商品房，既可用于配租型保障性住房，也可用于配售型保障性住房。保障性住房分为配租型和配售型两种，其中配租型又分为公租房和保障性租赁住房。公租房主要面向城镇住房、收入困难家庭。保障性租赁住房主要面向新市民和青年人。新一轮保障性住房的改革重点是拓展配售型保障性住房的新路子，重点面向住房有困难且收入不高的工薪收入群体，以及城市需要引进的人才，如科技人员、教师、医护人员等。一些城市对配租型和配售型房源的收购条件分别作出了规定，如佛山市明确，配售型保障性住房的单套建筑面积不超过 120 平方米，保障性租赁住房的单套建筑面积不超过 70 平方米。通常新建保障性住房项目从选址、设计、施工到交付，正常周期需要三年至四年，而推动符合条件的存量商品房直接转换为保障性住房，将大大缩短受保障群体解决居住问题的等待时间。

综上所述，收购已建成存量商品房用作保障性住房是党中央、国务院作出

的重要部署。此举有利于推动已建成存量商品房去库存、助力房地产市场健康发展，盘活存量资源，加大保障性住房供给，配合保交房攻坚战和“白名单”机制，防范化解房地产风险的同时，有助于更快更好满足受保障群体的刚性住房需求。因此本项目是十分必要的。

2、项目实施的公益性

近年来，我国房地产行业持续低迷，商品房市场形成了大量积压。自 2019 年以来，我国房地产开发投资规模增速持续下降，特别是 2022 年以来，其增速由正转负，其中住宅投资增速保持同频变动。与此同时，我国新建商品房销售面积增长不及预期，2019-2023 年间多数年份呈现负增长，其中 2022 年甚至同比下降 24.30%，从而造成商品房去化情况持续弱化，新建商品房待售面积持续增长。截至 2023 年末，我国新建商品房待售面积为 67,295 万平方米，其中商品住宅待售面积 33,119 万平方米。大量的库存积压，导致房地产开发企业回款滞后，资金周转压力急剧上升，不仅容易诱发系统性金融风险，还会影响社会稳定。2024 年 4 月 30 日，中央政治局会议提到“要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展”，解决存量商品房问题更加迫切。

与此同时，我国正在积极建设以配租型和配售型为主的住房保障体系，其中配租型包括公共租赁住房、保障性租赁住房，配售型保障性住房按保本微利原则配售，2024 年以来国家通过各种形式支持收购存量商品房作为保障性住房。其中，2024 年 5 月 17 日，在国务院政策例行吹风会上，中国人民银行副行长陶玲表示将按照“政府主导、市场化运作”的思路，由中国人民银行提供低成本

再贷款资金，激励 21 家全国性银行机构按照市场化原则，向城市政府选定的地方国有企业发放贷款，支持以合理价格收购已建成未出售的商品房，用作保障性住房，从国家层面鼓励收购存量商品房作为保障性住房。2024 年 6 月 20 日，住房和城乡建设部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议，推动县级以上城市有力有序有效开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。2024 年 7 月 30 日，中央政治局会议再次强调“要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式”。2024 年 8 月 30 日，在国务院新闻办公室举行的“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上，住房和城乡建设部再次提出，结合当地房地产市场情况，积极推进收购已建成的存量商品房用作保障性住房工作，推动条件成熟的项目加快完成收购，及时配租、配售。综上，收购存量商品房作为保障性住房的政策优势更加明显。

3、项目实施的收益性

该项目的运营净收益为 7931.52 万元。

(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目前期工作和手续齐备，项目具备较好地成熟度。

(三) 项目资金来源和到位可行性

1、项目资金来源

本项目总投资为 4626.00 万元，其中：收购成本 4488.40 万元，经测算，本项目预计建设期利息 0.00 万元。其中，拟通过申请地方政府专项债券 900.00 万元，占比 19.45%，全部用作资本金；剩余财政预算安排 350.00 万元，占比

7.57%；银行贷款 3376.00 万元，占比 72.98%。2025 年计划发行 900.00 万元，假设融资利率 2.2%，期限 30 年，每半年支付利息，到期偿还本金。

符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）文件要求，符合专项债券要求。

2、项目资金到位可行性

本项目总投资 4626.00 万元，其中：收购成本 4488.40 万元，经测算，本项目预计建设期利息 0.00 万元。其中，拟通过申请地方政府专项债券 900.00 万元，占比 19.45%，全部用作资本金；剩余财政预算安排 350.00 万元，占比 7.57%；银行贷款 3376.00 万元，占比 72.98%。拟在 2025 年发行 900.00 万元，假设融资利率 2.2%，期限 30 年，每半年支付利息，到期偿还本金。

后续项目银行贷款根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1、项目收入

该项目的运营总收入为 11771.49 万元。

2、项目成本

本项目总成本费用估算采用要素法分项估算。项目运营总成本为 2639.67 万元，相关税费 1200.30 万元。

3、项目收益预测的合理性

可用于资金平衡的相关收益为 7931.52 万元。

（五）债券资金需求合理性

本项目总投资 4626.00 万元，其中：收购成本 4488.40 万元，经测算，本项目预计建设期利息 0.00 万元。其中，拟通过申请地方政府专项债券 900.00

万元，占比 19.45%，全部用作资本金；剩余财政预算安排 350.00 万元，占比 7.57%；银行贷款 3376.00 万元，占比 72.98%。拟在 2025 年发行 900.00 万元，假设融资利率 2.2%，期限 30 年，每半年支付利息，到期偿还本金。

债券资金需求量作为项目资本金及需求时点满足项目进度需求。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、项目偿债计划的可行性

本项目总投资 4626.00 万元，其中：收购成本 4488.40 万元，经测算，本项目预计建设期利息 0.00 万元。其中，拟通过申请地方政府专项债券 900.00 万元，占比 19.45%，全部用作资本金；剩余财政预算安排 350.00 万元，占比 7.57%；银行贷款 3376.00 万元，占比 72.98%。拟在 2025 年发行 900.00 万元，假设融资利率 2.2%，期限 30 年，每半年支付利息，到期偿还本项目收益可以覆盖融资成本，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债券还本付息的规模，且根据本项目现金收支平衡表，项目各年度期末现金余额均 ≥ 0 ，表明该项目偿债能力较好、偿债计划具备可行性。

2、项目偿债风险

项目单位制定了项目风险控制措施，包括财务风险及控制措施、工程建设风险及控制措施、运营风险及控制措施、市场风险及控制措施、环境风险及控制措施、管理风险及措施等，全方位保障该项目顺利进行，避免出现影响因项目不稳定因素波及偿债风险。

另外，根据《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）要求，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

法》的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议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。

因此，项目单位根据项目进度合理确定分期融资。将在下一步工作中从组织、技术、经济与信息管理多方面入手做好工程成本控制，实现项目收益与融资自求平衡，避免出现违约风险。

（七）绩效目标合理性

本项目已经依据财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等文件规定，对该项目进行了绩效目标设定。

经审核，项目单位对该专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标设置采用定量与定性评价相结合的方法，绩效目标设定内容完整、精简实用、权重合理、数据真实、结果客观。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

四、评估结论与相关建议

（一）评估总体结论

根据上述分项评估结论，我们依据 61 号文等文件的规定进行了综合评估，我们认为该项目相关性显著、绩效可持续性较强、实施方案基本有效、预期绩效具有可持续性，且专项债券资金投入风险基本可控，对项目单位申请“沈阳

市收购存量商品房（招商公园 1872 项目）用作配租型保障性住房项目”辽宁省政府专项债券 900.00 万元给予支持。

（二）评估相关建议

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。为控制项目融资平衡风险，建议合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目的资金获取能力做好债券的期限匹配、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的绩效管理，充分盘活存量资金，用资金使用效益的收益对冲利率波动损失，以保证切实提高财政资金使用效益。