

国房集团第一批配售型保障性住房项目  
(中华城)  
收益与融资自求平衡专项债券实施方案



大连市国有房屋经营集团有限公司

二〇二六年六月

## 目 录

第一章 项目概况 .....	1
一、项目背景 .....	1
二、项目基本情况 .....	3
第二章 项目社会效益 .....	4
一、社会效益 .....	4
二、经济效益 .....	6
第三章 项目投资估算与资金筹措 .....	8
一、估算范围 .....	8
二、债券筹资方案编制依据 .....	8
三、投资估算 .....	9
四、资金筹措计划 .....	9
五、项目资金保障措施 .....	10
第四章 项目收益、成本与融资平衡分析 .....	10
一、基本假设条件 .....	10
二、项目收入 .....	11
三、项目成本 .....	13
四、财务费用 .....	15
五、资金平衡分析 .....	17
六、现金流模拟分析 .....	17
七、结论分析 .....	20

<b>第五章 风险分析 .....</b>	<b>21</b>
一、项目可能风险分析 .....	21
二、风险控制措施 .....	22
<b>第六章 事前绩效评估情况 .....</b>	<b>23</b>
一、项目实施的必要性 .....	23
二、项目投资合规性及项目成熟度 .....	23
三、项目资金来源和到位可行性 .....	23
四、项目收入、成本、收益预测合理性 .....	24
五、债券资金需求合理性 .....	24
六、项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施 .....	24
七、 绩效目标合理性 .....	25
八、附件 .....	26

## 第一章 项目概况

### 一、项目背景

#### （一）区域概况

大连市地处欧亚大陆东岸，中国辽东半岛最南端，位于东经  $120^{\circ} 58'$  至  $123^{\circ} 31'$ ，北纬  $38^{\circ} 43'$  至  $40^{\circ} 10'$  之间，西北濒临渤海，东南面向黄海，与山东半岛隔海相对，共扼渤海湾，素有“京津门户”之称；北面背依东北大陆，腹地辽阔，堪称“东北之窗”。大连地区土地面积  $12,573.83\text{km}^2$ ，市辖 7 个区（中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、旅顺口区、金州区、普兰店区）、2 个县级市（瓦房店市、庄河市）和 1 个县（长海县）。另外，还有金普新区、保税区、高新技术产业园区 3 个国家级对外开放先导区，以及长兴岛临港工业区和花园口经济区等。大连全地区海岸线长  $1906\text{km}$ ，占辽宁省海岸线总长度的 73%，其中陆地海岸线  $1288\text{km}$ ，海岛岸线  $618\text{km}$ ，是中国理想的欧亚大陆桥的中转站和国际货物集散地之一。

根据辽宁省地区生产总值统一核算结果，2025 年，全市地区生产总值  $10002.1$  亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.7%。其中，第一产业增加值  $665.4$  亿元，比上年增长 3.6%；第二产业增加值  $3532.5$  亿元，比上年增长 7.7%；第三产业增加值  $5804.2$  亿元，比上年增长 4.8%。大连正式成为东北地区首个 GDP 万亿元城市。

#### （二）项目实施背景

2023 年 7 月，中共中央政治局会议明确提出要加大保障性住房

建设和供给。同年8月，国务院常务会议审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》，强调推进保障性住房建设是促进房地产市场平稳健康发展、推动建立房地产业发展新模式的重要举措，并要求用改革创新的办法推进建设。

2024年5月，住房和城乡建设部印发《住房和城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》（建保〔2024〕44号）文件，各地要结合本地区房地产市场情况，综合考虑保障性住房实际需求、商品房市场库存水平等因素，坚持以需定购，做好收购已建成存量商品房用作保障性住房工作，推动条件成熟的项目尽快落地，支持国有企业以合理价格收购已建成存量商品房用作保障性住房进行配售或配租，通过征集符合条件的项目，加快解决中低收入群体的住房困难。

为深入贯彻落实党中央、国务院关于加大保障性住房建设和供给的决策部署，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，扎实推进以人为核心的新型城镇化，辽宁省人民政府于2025年2月6日出台《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》（辽政办发〔2025〕1号）。强调进一步加大保障性住房供给，有序供应配售型保障性住房，面向符合条件的住房有困难且收入不高的工薪收入群体，以及城市需要的引进人才等群体有序供应配售型保障性住房。同时要求，各地区政府选定地方国企作为收购主体，以需定购，收购存量商品房用作配售型保障性住房，实行严格的封闭管理。

国房集团始终深入贯彻国家及大连市政府关于配售型保障性住房的规划部署，通过系统收购存量房源，构建覆盖广、品质优的配售型保障性住房供给网络，切实保障住房保障政策的精准落地与持续推进。凭借自身独特的资源优势，国房集团在大连市保障性住房领域已拥有较高的市场占有率和品牌知名度，成为大连市保障性住房供给的重要力量。随着住房市场的持续发展与变化，国房集团顺应国家发展趋势，科学谋划战略布局，以实现可持续发展。截至2025年底，国房乐家品牌公寓旗下可运营优质房源5000余套，覆盖大连市核心区域。

本项目将收购存量房屋作为配售型保障性住房的举措，契合国家关于住房制度改革和保障性住房发展的政策导向。通过整合利用现有房屋资源，可以有效缩短保障性住房的供应周期，快速满足部分中低收入家庭的住房需求，提高住房保障工作的效率和灵活性，同时也有助于盘活房地产市场存量资产，促进房地产市场的平稳健康发展，为构建多层次住房保障体系提供了新的思路与途径。

本工程符合当前国家政策方向，符合大连市保障性住房筹集的工作要求。

## 二、项目基本情况

1. 项目名称：国房集团第一批配售型保障性住房项目（中华城）（以下简称“本项目”、“项目”）。
2. 项目单位：大连市国有房屋经营集团有限公司。
3. 项目性质：收购-配售。

4. 建设地点：大连市甘井子区体育新城东侧、岚岭路北侧中华城小区内。

5. 建设工期：本项目计划建设期 1 年。

6. 主要工程内容：

本项目拟收购中华城小区内住房 D 区 7 号楼（1-23 层）、A 区 19 号楼（2 层）、A 区 20 号楼（2-23 层），总建筑面积为 28,362.78 平方米，套数为 325。

7. 项目总投资

项目总投资约 12,826 万元。其中工程费用 12,414.45 万元（包含房屋收购费及其交易费和与房屋有关的税费），物业费 46.21 万元，营销费 78.29 万元，工程建设其他费 30.00 万元，预备费 145.71 万元，建设期利息 107.5 万元，债券发行费用 3.84 万元。

## 第二章 项目社会经济效益

### 一、社会效益

#### 1. 提升居民生活质量，促进社会公平

保障性住房配售政策的实施，为中低收入家庭、青年人和新市民体提供了实现“居者有其屋”，以相对较低的价格购置住房，解决长期以来的居住难题，告别狭小、破旧、居住环境恶劣的住所，搬进宽敞、安全、配套设施逐步完善的保障性住房。居住条件的改善，直接提升了居民的生活舒适度，有利于居民的身心健康，特别是对于有老人和孩子的家庭，良好的居住环境为其生活和成长提供

了更好的保障。

另外，就社会公平角度而言，配售型保障性住房是对社会资源的合理再分配。在房地产市场中，房价高使得部分群体购房困难，而保障性住房的存在，为这部分群体开辟了一条购房通道，缩小了不同收入阶层在住房方面的差距，让社会资源分配更加均衡，体现了社会的关怀，促进了社会公平正义的实现。

## 2. 稳定社会秩序，增强社会凝聚力

住房是居民生活的基本保障，当大量家庭的住房需求得到稳定解决，社会中因住房问题引发的矛盾和不稳定因素将大幅减少。保障性住房配售使得居民有了稳定的居住场所，减少了频繁搬家带来的生活困扰和不确定性，有助于居民更好地融入社区，形成稳定的邻里关系。这种稳定的居住状态有利于居民安心工作、生活，进而减少因居住不安定引发的社会问题，如社会治安隐患、劳动纠纷等，对维护社会秩序的稳定起到积极作用。

同时，保障性住房社区的发展，促进了居民之间的交流与互助。在共同的社区环境中，居民们逐渐形成社区认同感和归属感，邻里之间相互关心、相互帮助，营造出和谐的社区氛围。这种社区凝聚力的增强，有利于整个社会凝聚力的提升，促进社会的和谐发展，让人们感受到社会的温暖和团结，增强对社会的信任和责任感。

## 3. 有利于盘活闲置住宅房屋资源

国房集团积极响应政策导向，挖掘闲置存量住房，根据“以需定购”原则盘活存量资产，提升资源利用效率，为城市住房保障体



系注入新的活力。

#### 4. 推动城市化进程，优化城市空间布局

保障性住房的合理规划和配售，是城市化进程中的重要组成部分。通过配建、混居等模式（如在商品住房项目中配建保障房），避免形成低收入群体聚居的“边缘化社区”，促进居民共享公共服务，增强社会凝聚力。同时，保障性住房社区的建设往往伴随着基础设施和公共服务设施的配套建设，如道路、水电、学校、医院、公园等，这些设施的完善不仅提升了保障性住房区域的居住品质，也改善了整个城市的基础设施条件和公共服务水平，推动了城市化进程的加速发展。

在城市空间布局方面，保障性住房的建设可以引导城市空间的合理拓展和优化。通过在城市新区或城市更新区域布局保障性住房，能够带动这些区域的开发和建设，促进城市功能分区更加合理，缓解城市中心区域的人口压力，实现城市空间的均衡发展，使城市空间布局更加科学、有序，提升城市的整体形象和综合竞争力。

## 二、经济效益

### 1. 收购成本优势

国房集团收购存量建成房屋可降低前期开发成本，同时，由于项目不涉及前期房屋建设开发过程，项目周期相对较短，可一定程度上降低资金使用成本，为项目开展奠定成本优势。

### 2. 资金筹集优势，且使用效率较高

保障性住房诸多政策支持优势和一系列金融政策扶持明显，国

房集团作为收购主体，能够充分借助这些利好政策，有效缓解资金压力，降低融资成本，使集团在收购过程中拥有更充裕的资金，确保收购工作顺利开展。

在项目收购和改造过程中，国房集团注重资金的合理规划与高效使用。通过资金使用计划，根据收购进度合理安排资金支付，避免资金闲置。

### 3. 提高生活质量

保障性住房项目有助于提高居民的生活质量，特别是中低收入家庭。居民安居后带动消费升级，可支配收入转向教育、医疗、休闲等领域，促进内需增长。

### 4. 契合国家政策导向，享受税费减免

保障性住房领域契合国家政策导向，依据地方相关规定，免征对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税；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。

### 5. 产业带动效益

在住房配售完成后，可拉动家具、家电等下游软装修产业的消费。新入住的居民需要购置家具、家电等生活用品来装饰和布置新家，这为家居、家电行业带来了新的市场机遇，促进了相关企业的产品销售和创新发展。

因此，项目的建设具有良好的经济效益。

### 第三章 项目投资估算与资金筹措

#### 一、估算范围

项目总投资包括工程费用、物业费、营销费、工程建设其他费用、预备费用和建设期利息。

#### 二、债券筹资方案编制依据

##### 1. 实施方案编制依据

(1) 国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

国家发展改革委办公厅关于印发《项目收益债券管理暂行办法》的通知（发改办财金〔2015〕2010号）；

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）；

《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）；

《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；

《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）；

《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；

(2) 大连市有关法律、法规、政策文件及规范性文件；

(3) 其他有关资料。

### 三、投资估算

项目总投资约 12,826 万元,其中工程费用 12,414.45 万元(包含房屋收购费及其交易费和与房屋有关的税费),物业费 46.21 万元,营销费 78.29 万元,工程建设其他费 30.00 万元,预备费 145.71 万元,建设期利息 107.5 万元,债券发行费用 3.84 万元。具体如表 3-1 所示:

表 3-1 项目投资估算表

序号	项目名称	投资金额(万元)	增值税进项税
一	工程费	12,414.45	
1	房屋收购费用	11,997.78	990.64
2	交易费	0	0.00
3	税费	416.67	
	契稅	359.93	
	印花稅	6.00	
	房產稅	50.39	
	土地使用稅	0.35	
二	物业费	46.21	2.62
三	工程建设其他费用	30.00	1.70
四	营销费	78.29	4.43
五	预备费	145.71	12.03
六	建设期利息	111.34	
1	专项债利息	0.00	
2	银行贷款利息	107.50	
2	债券发行手续费	3.84	
七	总投资	12,826.00	1,011.42

### 四、资金筹措计划

本项目自筹资金 828 万元,占总投资的 6.5%;计划申请专项债券 4800 万元,占总投资的 37.4%;计划申请银行贷款 7198 万元,占总投资的 56.1%。本项目计划于 2026 年申请发行专项债券 4800 万

元。具体如表 3-2（单位：万元）：

表 3-2 资金筹措使用表

序号	项目名称	建设期	合计	占比
		2026 年		
一	投资计划	12826.00	12826.00	100.00%
1	建设投资	12714.66	12714.66	
2	建设期利息及发行费用	111.34	111.34	
2.1	专项债利息	0.00	0.00	
2.2	银行贷款利息	107.50	107.50	
2.3	发行费用	3.84	3.84	
二	资金筹资	12826.00	12826.00	100.00%
1	自筹资金	828.00	828.00	6.5%
2	专项债券	4800.00	4800.00	37.4%
3	银行贷款	7198.00	7198.00	56.1%

## 五、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。

## 第四章 项目收益、成本与融资平衡分析

### 一、基本假设条件

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计划顺利建设并投入运营；
5. 各项成本费用等在正常范围内变动；
6. 无其他人为不可抗力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

本项目营业收入来源为保障性住房销售收入。

根据本项目可研报告，本着《大连市收购已建成存量商品房用作保障性住房工作方案》中关于配售型保障性住房的定价规则“4. 合理确定配售价格。通过收购、盘活、转化等方式筹集的配售型保障性住房配售价格，原则上按照周边同品质商品住房项目销售均价的 55%-60%确定，或可参照二手住宅销售价格的 55%-60%确定，可综合考虑项目区位、房源品质、周边市场销售情况等因素适当予以调整”，结合周边市场调研以及第三方机构评估价格，设定 D 区 7#配售价格为 5,720.00 元/平、A 区 19#配售价格为 7,182.00 元/平、A 区 20#配售价格为 5,390.00 元/平。

D 区 7#首年（建设期）去化率为 20%，第二年为 40%，第三年为 30%，第四年为 10%；A 区 19#首年（建设期）去化率为 20%，第二年为 80%；A 区 20#首年（建设期）去化率为 20%，第二年 40%，第三年 20%，第四年 10%，第五年至第六年每年 5%。经测算，营业收入为 15,657.91 万元。

本项目营业收入测算见下表：

表 4-1 项目营业收入预测表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	2026（建设期）	2027	2028	2029	2030	2031
一	销售收入	15657.91	3131.58	6433.32	3504.52	1523.25	532.62	532.62
1	D 区 7#							
	去化率	100%	20.00%	40.00%	30.0%	10.0%		
	销售收入（万元）	4580.12	916.02	1832.05	1374.04	458.01		
	销售单价（元/m2/天）-9%		5720.00	5720.00	5720.00	5720.00		
	销售面积（m2）	8007.20	1601.44	3202.88	2402.16	800.72		
2	A 区 19#							
	去化率	100%	20.00%	80.00%				
	销售收入（万元）	425.38	85.08	340.30				
	销售单价（元/m2/天）-9%		7182.00	7182.00				
	销售面积（m2）	592.29	118.46	473.83				
3	A 区 20#							
	去化率	100%	20.00%	40.00%	20.0%	10.0%	5.0%	5.0%
	销售收入（万元）	10652.41	2130.48	4260.97	2130.48	1065.24	532.62	532.62
	销售单价（元/m2/天）-9%		5390.00	5390.00	5390.00	5390.00	5390.00	5390.00
	销售面积（m2）	19763.31	3952.66	7905.32	3952.66	1976.33	988.17	988.17

### 三、项目成本

#### （一）经营成本

##### 1. 物业费

本项目每年物业费按照销售周期内持有物业的比例进行计算。D区 7#楼拟按 2.50 元/月·m<sup>2</sup>计，A 区 19#楼、A 区 20#楼拟按 2.80 元/月·m<sup>2</sup>计，其中首年物业费计入总投资，运营期共 135.73 万元。

##### 2. 营销费

本项目营销费按营业收入的 1%计取，其中 50%计入项目总投资，另 50%计入项目运营成本，运营期合计为 78.29 万元。

##### 3. 不可预见费

本项目不可预见费按照物业费、营销费、房产税和土地使用税合计的 5%计算，运营期合计为 18.13 万元。

#### （二）建设成本摊销费

项目总投资即项目建设成本，按去化率摊销至运营期各年，合计为 11814.6 万元。

#### （三）相关税费

根据本项目涉及的行业性质，本项目适用的税种税率如下：

增值税：本项目增值税由销项税减去进项税并考虑固定资产进项税抵扣的计算方式。销项税税率为 9%，进项税税率为 6%。

城市维护建设税税率分别为 7%。教育费附加、地方教育费附加减免。

房产税：本项目房产税空置部分按照房屋价值 70%，税率 1.2%计算。



土地使用税：本项目土地使用税单价为 6 元/平方米/年，按照运营期内持有土地面积计算。

所得税：本项目所得税税率按照 25%计算。

综上，项目总成本和税费测算详见表 4-2、4-3。

表 4-2 项目总成本预测表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	2026(建设期)	2027	2028	2029	2030	2031
一	经营成本	232.15	16.44	115.46	58.35	25.32	10.12	6.46
1	物业费	135.73	0.00	73.93	36.16	15.68	6.64	3.32
	增值税进项税	7.69	0.00	4.18	2.05	0.89	0.38	0.19
2	营销费	78.29	15.66	32.17	17.52	7.62	2.66	2.66
	增值税进项税	4.43	0.89	1.82	0.99	0.43	0.15	0.15
3	不可预见费	18.13	0.78	9.36	4.67	2.02	0.82	0.48
	增值税进项税	1.02	0.04	0.53	0.26	0.11	0.05	0.03
二	建设成本摊销	11814.60	2362.92	4820.36	2646.47	1157.83	413.51	413.51
三	利息支出	617.04	0.00	233.04	96.00	96.00	96.00	96.00
四	总成本费用合计	12663.79	2379.36	5168.86	2800.82	1279.15	519.63	515.97
	总成本费用合计（不含税）	12650.65	2378.43	5162.33	2797.52	1277.72	519.05	515.60

表 4-3 项目税金预测表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	2026(建设期)	2027	2028	2029	2030	2031
一	税金	1182.43	149.34	385.84	267.97	223.27	79.67	76.34
1	增值税应纳税额	268.29	0.00	0.00	56.94	124.34	43.40	43.61
	销项税额	1292.85	258.57	531.19	289.36	125.77	43.98	43.98
	进项税额	13.14	0.93	6.53	3.30	1.43	0.58	0.37
	可抵扣固定资产进项税	1011.42	257.64	524.66	229.12			
	未抵扣前	1279.71	257.64	524.66	286.06	124.34	43.40	43.61
2	税金及附加	18.78	0.00	0.00	3.99	8.70	3.04	3.05

	城市维护建设税 7%	18.78	0.00	0.00	3.99	8.70	3.04	3.05
3	土地增值税	746.69	149.34	304.65	167.26	73.18	26.13	26.13
4	房产税	147.65	0.00	80.63	39.51	16.93	7.05	3.53
5	土地使用税	1.02	0.00	0.56	0.27	0.12	0.05	0.02

#### 四、财务费用

本项目拟申请银行贷款 7198 万元，贷款利率 2.24%，贷款期限 2 年。

本项目拟于 2026 年申请地方政府专项债券 4800 万元，债券期限 5 年，每年付息一次，到期一次性还本。本项目拟申请发行债券测算利率参考近期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（5 年期）记账式国债收益率，从客观、谨慎角度出发，暂按 2.0% 进行测算。详见还本付息表 4-4 所示。

表 4-4 项目还本付息表（单位：万元）

序号	项目名称	汇总	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	专项债							
1	期初本金		0.00	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00
2	本期新增本金	4800.00	4800.00					
3	借款利率		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
4	债券还本付息	5280.00	0.00	96.00	96.00	96.00	96.00	4896.00
4.1	还本	4800.00						4800.00
4.2	付息	480.00		96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
5	年末借款本金		4800.00	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00	0.00
二	银行贷款							
1	期初本金		0.00	7198.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	本期新增本金	7198.00	7198.00					
3	借款利率		2.24%	2.24%	2.24%	2.24%	2.24%	2.24%

4	债券还本付息	7442.54	107.50	7335.04	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	还本	7198.00	0.00	7198.00				
4.2	付息	244.54	107.50	137.04	0.00	0.00	0.00	0.00
5	年末借款本金		7198.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	还本付息合计	12722.54	107.50	7431.04	96.00	96.00	96.00	4896.00
1	还本合计	11998.00	0.00	7198.00	0.00	0.00	0.00	4800.00
2	付息合计	724.54	107.50	233.04	96.00	96.00	96.00	96.00

## 五、资金平衡分析

预计本债券募投项目相关收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期内可用于资金平衡的项目收益为 14011.67 万元，对募投项目由项目收益偿还的总债务融资本息覆盖倍数为 1.10，项目收益可以覆盖融资成本。

表 4-5 资金平衡表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付		项目收益
	本金	本息合计	
专项债券	4800.00	5280.00	14011.67
银行贷款	7198.00	7442.54	
合计	11998.00	12722.54	
覆盖倍数	1.10		

## 六、现金流模拟分析

### 1. 现金流模拟分析

针对本项目债券存续期间现金流状况进行模拟分析，该项目本息资金覆盖倍数为 1.10，现金流模拟分析详见下表：

表 4-6 现金流预测表（单位：万元）

序号	项目	合计（万元）	建设期		运营期					
			2026	2027	2028	2029	2030	2031		
一	经营活动产生的现金	14011.67	2879.49	5843.53	3126.55	1269.45	442.83	449.82		
1	业务活动现金流入	15657.91	3131.58	6433.32	3504.52	1523.25	532.62	532.62		
1.1	经营活动收入	15657.91	3131.58	6433.32	3504.52	1523.25	532.62	532.62		
2	业务活动现金流出	1646.24	252.09	589.79	377.97	253.80	89.79	82.80		
2.1	经营成本	232.15	16.44	115.46	58.35	25.32	10.12	6.46		
2.3	增值税	268.29	0.00	0.00	56.94	124.34	43.40	43.61		
2.4	税金及其他	914.14	149.34	385.84	211.03	98.93	36.27	32.73		
2.5	所得税	231.66	86.31	88.49	51.65	5.21	0.00	0.00		
二	投资活动产生的现金流出	12714.66	12714.66							
1	静态建设投资	12714.66	12714.66							
三	融资活动产生的现金	99.62	12714.66	-7431.04	-96.00	-96.00	-96.00	-4896.00		
1	融资活动现金流入	12826.00	12826.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
1.1	自筹资金	828.00	828.00							
1.2	专项债	4800.00	4800.00							
1.3	银行贷款	7198.00	7198.00							
2	融资活动现金流出	12726.38	111.34	7431.04	96.00	96.00	96.00	4896.00		
2.1	债券发行费用	3.84	3.84							
2.2	偿还债券本金	4800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4800.00		

2.3	支付债券利息	480.00	0.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
2.5	支付其他融资本金	7198.00	0.00	7198.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	偿还其他融资利息	244.54	107.50	137.04	0.00	0.00	0.00	0.00
四	现金结余		2879.49	1291.98	4322.53	5495.98	5842.81	1396.63
1	期初现金		0.00	2879.49	1291.98	4322.53	5495.98	5842.81
2	期内变动		2879.49	-1587.51	3030.55	1173.45	346.83	-4446.18
3	期末现金		2879.49	1291.98	4322.53	5495.98	5842.81	1396.63

## 2. 压力测试

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 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，总债务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。压力测试结果见下表：

表 4-7 项目收益压力测试表

序号	资金覆盖率压力测试	-10%	-5%	0	5%	10%
一	项目净收益	12750.62	13311.09	14011.67	14712.25	15412.84
二	债券还本付息	12722.54	12722.54	12722.54	12722.54	12722.54
三	债券偿还覆盖率	1.0	1.05	1.10	1.16	1.21

## 七、结论分析

通过测算，上述项目预计总债务融资本息覆盖率可达到 1.10 倍，能够满足债券还本付息的需求。另外，在对项目净收益变动进行压力测试后，结果显示，本项目在项目净收益下降 10%时，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力。

总体而言，本项目通过发行专项债券的方式，可以满足项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

## 第五章 风险分析

### 一、项目可能风险分析

根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

#### 1、政策风险

包括政治变动、国家法规、产业政策、货币政策、财政政策等国家政策的变化对承办单位投资的相关产业产生影响，可能导致所投资产业项目的市场变动，从而影响项目建设。

#### 2、资金风险

资金风险主要包括资金不足、融资成本超过预期、融资利率波动等风险。其中最主要的表现形式是资金筹措困难，造成成本的增加，甚至可能出现失败。

#### 3、市场风险

项目通过资源共享、技术优势、成本优势，使得业务迅速发展，由此可能带来市场的竞争和来自行业内部企业竞争。

#### 4、管理风险

是指管理运作过程中因信息不对称、管理不善、判断失误等影响管理的效果。这种风险具体体现在构成管理体系的每个细节上，可以分为四个部分：管理者的素质、组织结构、组织文化、管理过程。



## 二、风险控制措施

### 1、政策风险

本项目符合国家政策和推进保障性住房的背景，短期内政策不会有重大变化或调整，但是本项目运营时间较长，可能会遇到政策调整或者变更。

风险对策：政府部门在调整某一项政策的同时会出台相应的保障政策，所以政策风险较小。

### 2、资金风险

本项目的投资较大，所以要求项目单位具备雄厚的资信能力。

风险对策：资金来源由项目单位自筹及地方政府专项债券解决，项目面临的资金风险较小。

### 3、市场风险

本项目通过资源共享、技术优势、成本优势，业务会得到迅速发展，由此可能带来市场的竞争和来自行业内部企业的竞争。

风险对策：本项目作为配售型保障性住房项目，由市政府指定收购主体进行房源筹集与配售工作。这一模式背后依托着严格的政策保障体系，不仅有效避免了市场无序竞争，更能确保保障性住房精准供应给真正有需求的群体，切实发挥其保障民生的重要作用。

### 4、管理风险

是指管理运作过程中因信息不对称、管理不善、判断失误等影响管理的水平。

风险对策：项目单位有丰富的管理经验和应急预案，并持续更新迭代，在风险发生时有能力自行维护。

## **第六章 事前绩效评估情况**

### **一、项目实施的必要性**

保障性住房的建设供给有利于稳定房地产市场和行业，带动上下游产业链发展，促进产业转型升级，推动宏观经济高质量发展。保障性住房的建设供给有利于完善“租购并举”的住房制度和“市场+保障”的住房供应体系。让保障性住房更好地满足住房困难工薪收入群体、引进人才、新市民、青年人的刚性住房需求；让市场化商品住房回归商品属性，重点满足改善性、多元化、多样性的住房需求，进而形成保障性住房和商品性住房“两条腿走路”的房地产新格局。

### **二、项目建设的合规性及项目成熟度**

本项目成熟度较高，手续合规。项目资金部分自筹，部分申请专项债券资金，在后续资金匹配的前提下，可按原计划建设实施。

### **三、项目资金来源和到位可行性**

本项目可按计划完成自筹资金投入，计划申请专项债券资金4800万元，自筹资金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性高。

#### 四、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房屋销售收入，收益来源可靠，且收益预测均在合理的区间范围内，因此项目的收入、成本预测合理。

#### 五、债券资金需求合理性

本项目自筹资金 828.00 万元，占总投资的 6.5%；计划申请专项债券 4800.00 万元，占总投资的 37.4%；计划申请银行贷款 7198.00 万元，占总投资的 56.1%。本项目计划申请债券期限 5 年，债券存续期预计净收益 14011.67 万元，可满足项目收益偿还总债务融资本息的要求，且本息覆盖率为 1.10 倍，债券需求额度处于合理区间。

#### 六、项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施

##### （1）项目偿债计划可行性

本项目债券为 5 年期债券，债券还本付息方式为每年支付一次利息，到期一次性还本。经初步测算收益时序及偿债计划，项目建设期利息由自筹资金支付，还款收益较充足，本息覆盖倍数较高，项目整体可偿付，偿债计划可行。

##### （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。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。

## 七、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价。

## 八、附件

附件 1 新增债券项目支出绩效目标表

项目编码		项目名称	国房集团第一批配售型保障性住房项目（中华城）				
主管部门及代码		实施单位	大连市国有房屋经营集团有限公司				
拟申请债券资金总额（万元）		4800					
其中：以前年度已发行金额		0					
本年度拟发行金额		4800					
绩效目标		中期目标（2026 年-2031 年）：项目按计划实施					
		目标 1：建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期					
		目标 2：项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益					
一级指标	二级指标	三级指标	指标说明	符号	指标值	指标确定依据	评（扣）分标准
产出指标	数量指标	保障性住房工程实际完成率	保障性住房工程实际完成数量与计划数量的比率，反映和考核工程数量目标的实现程度	>=	95	%	定量指标，工程实际完成率小于 95%不得分；工程实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）× 100%，此项分值最高 10 分
	质量指标	可行性研究规范性	用以反映项目前期的可行性研究情况			可行性研究报告符合规定	定性指标，规范得 10 分，不规范不得分。

	户型设计合理性满意度	通过问卷调查等方式，了解购房者对户型设计的满意程度，反映户型是否符合居住需求。	>=	95	问卷调查	定量指标，满意度小于 70%不得分；此项分值最高 10 分
	工程质量合格率	经相关部门验收，工程质量达到国家或地方规定标准的比例，保障住房质量和安全。	>=	95	行业规范	定量指标，工程质量合格率小于 95%不得分；工程质量合格率=（竣工验收合格工程量/结算总工程量）×100%，此项分值最高 10 分
时效指标	项目按计划开工率	反映工程按计划开工情况	>=	90	建设进度控制要求	定量指标，按计划开工率小于 90%不得分；按计划开工率=（实际开工工程量/计划开工工程量）×100%，此项分值最高 5 分
	工程进度达标率	反映工程建设进度情况	>=	90	建设进度控制要求	定量指标，按计划开工率小于 90%不得分；进度达标率=（当期实际完成工程量/当期计划完成工程量）×100%，此项分值最高 5 分
	配售完成时间	反映工程按计划完成配售情况	>=	90	建设进度控制要求	定量指标，配售计划完成率小于 90%不得分；按计划完成配售=（实际完成配售数量/计划完成配售数量）×100%，此项分值最高 10 分
成本指标	成本控制效果	考核项目的成本节约情况。			建设进度控制要求	定性指标，酌情评分：A：成本控制效果显著 8-10 分；B：成本控制效果一般 6-7.9 分；C：成本控制效果不佳 0-5.9 分。

经济效益指标	项目运营收益完成度	考核项目运营收益情况	>=	90	%	收益性要求	定量指标，项目运营收益完成度=实际收益/估算收益；实际收益/估算收益小于90%不得分，此项分值最高5分
效益指标	社会效益指标	考核项目完成后新增社会就业岗位情况		有效增加		项目社会影响要求	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高5分
	生态效益指标	改善居民居住环境		居民居住环境得到改善		环境影响要求	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高5分
	可持续影响指标	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响，包括项目建设带来的地区公共要素提升、投资环境改善、营商环境提升等			提升项目周边地区可持续发展能力	项目社会影响要求	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高5分
	服务对象满意度指标	考核用户对项目实施的态度	>=	90	%	项目社会影响要求	周边用户满意度加权平均值*分值，满意度小于90%不得分。此项分值最高10分
注：二级指标、三级指标及其说明、值、确定依据、评分标准，单位均可根据实际情况自行增加							

