

# 北仑大碶庐南 E6 地块 保障性租赁住房工程 实施方案



宁波市北仑区城市更新建设有限公司



二〇二五年十月



# 北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程 实施方案

## 一、项目概况

### (一) 项目名称

北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程

### (二) 项目位置

根据北仑区发展和改革局印发的《北仑区发展和改革局关于北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程初步设计的复函》(仑发改基〔2022〕270 号), 本项目位于北仑区大碶街道甬江路以东, 规划天台山路以南, 在建王隘安置房以北, 规划王隘河路以西地块。

### (三) 建设内容

根据《北仑区发展和改革局关于北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程初步设计的复函》(仑发改基〔2022〕270 号), 项目建设规模及主要建设内容具体如下:

本项目用地面积约 20163 平方米, 总建筑面积约 68000 平方米, 其中地上建筑面积约 56400 平方米, 地下建筑面积约 11600 平方米, 建成后可提供保障性租赁住房约 1473 套。项目主要建设内容为 5 栋楼, 分别为 A 楼、B-1#、B-2#、B-3#楼和 C 楼。底部局部架空, 主要功能为保障性租赁住房及配套用房等。地下主要功能为机动车库、非机动车库和设备用房等, 可停机动车 146 辆, 非机动车 1940 辆。地下室局部为人防地下室。

### (四) 项目可行性分析报告摘要

根据中冠工程管理咨询有限公司编制的《北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程可行性研究报告》:

1、本项目主要通过保障性租赁住房的建设,在较好利用土地资源的基础上,解决了新市民、青年人的住房问题,有利于促进房地产市场平稳发展,推动住房租赁市场的发展。

2、建设地点无不良地质情况,交通、水、电等基础设施条件良好,能够满足项目建设的要求。

3、项目建设规模合理,功能分区明确,能够满足北仑区集成电路产业平台发展的需求。

4、项目的建设将采取适当的环保措施,对当地环境质量影响较小。

5、项目建设进度安排合理,前期准备工作相对稳妥,能够如期完成。

6、项目总投资考虑到了各功能环节的建设需求,投资合理。

7、项目建设顺应当地发展要求,基本能得到政府、居民等的支持,社会效益明显。

因此,项目必要且可行。

#### (五)项目立项审批情况

本项目已于 2022 年 7 月 1 日取得由北仑区发展和改革局印发的《北仑区发展和改革局关于北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程项目建议书的复函》(仑发改基〔2022〕152 号);于 2022 年 11 月 2 日取得由北仑区发展和改革局印发的《北仑区发展和改革局关于北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程可行性研究报告的复函》

(仑发改基〔2022〕253号);于2022年11月24日取得由北仑区发展和改革局印发的《北仑区发展和改革局关于北仑大碶庐南E6地块保障性租赁住房工程初步设计的复函》(仑发改基〔2022〕270号)。

#### (六)项目工期

本项目已于2022年11月开工,预计2026年10月完工。

#### (七)项目立项主体概况

本项目立项主体为宁波市北仑区城市更新建设有限公司,公司主管单位为宁波市北仑区住房和城乡建设局,公司于2021年12月24日成立,法定代表人:郑贤彪,经营范围包括许可项目:房地产开发经营;建设工程施工(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)。一般项目:本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理;土地整治服务;住房租赁;非居住房地产租赁;工程管理服务;停车场服务;城市绿化管理(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)。

### 二、投资情况及资金来源

#### (一)项目总投资情况

根据《北仑区发展和改革局关于北仑大碶庐南E6地块保障性租赁住房工程初步设计的复函》(仑发改基〔2022〕270号),本项目静态总投资为59,937.71万元,其中:工程费用48,693.08万元,工程建设其他费用9,169.59万元(其中土地费5,977.83万元),预备费2,075.04万元。考虑建设期利息1,965.61万元后,本项目

动态总投资为 61,903.32 万元。

## （二）资金筹措渠道

本项目建设所需资金，由地方政府专项债券安排 47,000.00 万元，其余由宁波市北仑区城市更新建设有限公司自筹解决。

## （三）各渠道已融资情况（规模、融资成本、融资期限等）

本项目已于 2023 年 2 月发行地方政府专项债券 6,000.00 万元（实际债券利率为 3.38%，发债期限 30 年），于 2024 年 3 月发行地方政府专项债券 7,000.00 万元（实际债券利率为 2.53%，发债期限 30 年），于 2024 年 9 月发行地方政府专项债券 5,000.00 万元（实际债券利率为 2.25%，发债期限 30 年），于 2025 年 2 月发行地方政府专项债券 9,000.00 万元（实际债券利率为 2.06%，发债期限 30 年）。

## （四）项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源包括地方政府专项债券及宁波市北仑区城市更新建设有限公司自筹资金。项目资金将根据项目建设进度到位和投入，具有筹措可行性。

## （五）项目分年分渠道融资计划

本项目计划总融资金额 47,000.00 万元，其中：2023 年 2 月已发行地方政府专项债券 6,000.00 万元，2024 年 3 月已发行地方政府专项债券 7,000.00 万元，2024 年 9 月已发行地方政府专项债券 5,000.00 万元，2025 年 2 月已发行地方政府专项债券 9,000.00 万元，2025 年下半年（本期）拟发行地方政府专项债券 5,200.00 万元，2026 年拟发行地方政府专项债券 14,800.00 万元，发债期

限 30 年。

### 三、预期收益与融资平衡

#### （一）收支预测

##### 1. 运营收入

项目运营期预期总收入**107,100.13**万元。其中：

##### （1）财政补贴收入

参考《宁波市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金管理办法（试行）》的通知，规范运营管理的规模化住房租赁企业，按租赁住房建筑面积**40元/平方米/年**且不高于**1200元/套（间）**的标准予以运营管理奖励。本项目建成后可提供保障性租赁住房**1473**套，项目运营期财政补贴收入合计**5,214.42**万元。

##### （2）保障房出租收入

本项目预计可提供三类户型公寓用于出租，A户型**1201**套，B户型**204**套，C户型**68**套，实际套数根据项目建成后的户型分割确定。参考北仑区公寓租金，综合考虑项目区位、装修标准等情况，项目投入使用的首年A户型按照**1300元/套/月**考虑，B户型按照**1400元/套/月**考虑，C户型按照**2700元/套/月**考虑。考虑物价上涨因素，增长率按照每3年8%计算。运营期内第一年出租率考虑为60%，第二年为70%，第三年为80%，第四年及以后为90%。

项目运营期内保障房出租收入共计**91,650.99**万元。

##### （3）商业用房出租收入

项目预计可出租商业用房面积为**1,233.71**平方米，运营期内第

一年出租率考虑为60%，第二年为70%，第三年为80%，第四年及以后为90%。参考北仑区类似商业用房租金，综合考虑项目区位，项目投入使用的首年租金单价按照60元/平方米/月计算。考虑物价上涨因素，增长率按照每3年8%计算。

项目运营期内商业用房出租收入共计3,341.12万元。

#### （4）车位出租收入

项目预计可出租车位146个，运营期内第一年出租率考虑为60%，第二年为70%，第三年为80%，第四年及以后为90%。参考周边车位租赁价格，项目投入使用的首年租金单价按照100元/个/月计算，考虑物价上涨因素，增长率按照每3年8%计算。

项目运营期内车位出租收入共计658.95万元。

#### （5）公共服务收入

本项目预计公共服务面积共计3,022.71平方米，收入单价按1.33元/平方米/天计算，考虑物价上涨因素，增长率按照每3年8%计算。

项目运营期内公共服务收入共计6,234.66万元。

运营期收入预测详见下表：

运营期收入预测表

单位：人民币万元

年份	财政补贴收入	保障房出租收入	商业用房出租收入	车位出租收入	公共服务收入	收入合计
2027年	176.76	1,461.96	53.30	10.51	146.74	1,849.27
2028年	176.76	1,705.62	62.18	12.26	146.74	2,103.56
2029年	176.76	1,949.28	71.06	14.02	146.74	2,357.86
2030年	176.76	2,368.38	86.34	17.03	158.87	2,807.38
2031年	176.76	2,368.38	86.34	17.03	158.87	2,807.38
2032年	176.76	2,368.38	86.34	17.03	158.87	2,807.38

2033 年	176.76	2,557.85	93.24	18.39	172.11	3,018.35
2034 年	176.76	2,557.85	93.24	18.39	172.11	3,018.35
2035 年	176.76	2,557.85	93.24	18.39	172.11	3,018.35
2036 年	176.76	2,762.48	100.70	19.86	185.35	3,245.15
2037 年	176.76	2,762.48	100.70	19.86	185.35	3,245.15
2038 年	176.76	2,762.48	100.70	19.86	185.35	3,245.15
2039 年	176.76	2,983.48	108.76	21.45	199.70	3,490.15
2040 年	176.76	2,983.48	108.76	21.45	199.70	3,490.15
2041 年	176.76	2,983.48	108.76	21.45	199.70	3,490.15
年份	财政补贴收入	保障房出租收入	商业用房出租收入	车位出租收入	公共服务收入	收入合计
2042 年	176.76	3,222.16	117.46	23.17	215.14	3,754.69
2043 年	176.76	3,222.16	117.46	23.17	215.14	3,754.69
2044 年	176.76	3,222.16	117.46	23.17	215.14	3,754.69
2045 年	176.76	3,479.93	126.86	25.02	232.79	4,041.36
2046 年	176.76	3,479.93	126.86	25.02	232.79	4,041.36
2047 年	176.76	3,479.93	126.86	25.02	232.79	4,041.36
2048 年	176.76	3,758.33	137.01	27.02	251.55	4,350.67
2049 年	176.76	3,758.33	137.01	27.02	251.55	4,350.67
2050 年	176.76	3,758.33	137.01	27.02	251.55	4,350.67
2051 年	176.76	4,059.00	147.98	29.18	271.41	4,684.33
2052 年	176.76	4,059.00	147.98	29.18	271.41	4,684.33
2053 年	176.76	4,059.00	147.98	29.18	271.41	4,684.33
2054 年	176.76	4,383.72	159.81	31.52	293.47	5,045.28
2055 年	176.76	4,383.72	159.81	31.52	293.47	5,045.28
2056 年	88.38	2,191.86	79.91	15.76	146.74	2,522.64
合计	<b>5,214.42</b>	<b>91,650.99</b>	<b>3,341.12</b>	<b>658.95</b>	<b>6,234.66</b>	<b>107,100.13</b>

## 2.运营成本

项目运营期成本总支出 5,095.08 万元，包括：职工薪酬、维护修理费及相关税费，具体如下：

（1）职工薪酬：本项目运营阶段设管理人员 5 人，按照人均工资及福利费 8 万/年计算，增长率按照每 3 年 8% 计算。债券存续期内发生的职工薪酬为 1,698.40 万元。

### （2）维护修理费

维护修理费主要包括设施设备的维修费用，按照每年 80 万元计



算，增长率按照每 3 年 8% 计算。债券存续期内发生的维护修理费用为 3,396.68 万元。

(3) 相关税费

① 增值税：

商业用房出租收入、车位出租收入增值税税率按 9% 计算，公共服务收入增值税税率按 6% 计算，工程费用增值税税率按 9% 计算，工程建设其他费用（不含土地费）、预备费增值税税率按 6% 计算。

② 税金及附加

城建税、教育费附加及地方教育费附加按实际应缴纳增值税的 7%、3%、2% 计算。

运营期成本预测详见下表：

运营期成本预测表

单位：人民币万元

年份	职工薪酬	维护修理费	相关税费	成本合计
2027 年	40.00	80.00	0.00	120.00
2028 年	40.00	80.00	0.00	120.00
2029 年	40.00	80.00	0.00	120.00
2030 年	43.20	86.40	0.00	129.60
2031 年	43.20	86.40	0.00	129.60
2032 年	43.20	86.40	0.00	129.60
2033 年	46.66	93.31	0.00	139.97
2034 年	46.66	93.31	0.00	139.97
2035 年	46.66	93.31	0.00	139.97
2036 年	50.39	100.77	0.00	151.16
2037 年	50.39	100.77	0.00	151.16
2038 年	50.39	100.77	0.00	151.16
2039 年	54.42	108.83	0.00	163.25
2040 年	54.42	108.83	0.00	163.25
2041 年	54.42	108.83	0.00	163.25
2042 年	58.77	117.54	0.00	176.31
2043 年	58.77	117.54	0.00	176.31

2044 年	58.77	117.54	0.00	176.31
2045 年	63.47	126.94	0.00	190.41
2046 年	63.47	126.94	0.00	190.41
2047 年	63.47	126.94	0.00	190.41
2048 年	68.55	137.10	0.00	205.65
2049 年	68.55	137.10	0.00	205.65
2050 年	68.55	137.10	0.00	205.65
2051 年	74.04	148.07	0.00	222.11
2052 年	74.04	148.07	0.00	222.11
2053 年	74.04	148.07	0.00	222.11
2054 年	79.96	159.92	0.00	239.88
2055 年	79.96	159.92	0.00	239.88
2056 年	39.98	79.96	0.00	119.94
合计	<b>1,698.40</b>	<b>3,396.68</b>	<b>0.00</b>	<b>5,095.08</b>

## （二）资金平衡测算

本项目债券存续期间运营总收入107,100.13万元，减去相关支出，项目可实现息税折旧前利润102,005.05万元，能够完全覆盖债券本息82,094.00万元（包括建设期利息部分），项目收益债券本息覆盖倍数1.24倍。

本项目总投资为61,903.32万元，其中项目债券融资47,000.00万元，发债期限30年，已发行债券融资利率2.06%/2.25%/2.53%/3.38%，拟发行债券融资利率按2.46%估算，本息共计82,094.00万元。现金流期末累计结余21,876.66万元，期末资金债券本息覆盖倍数1.27倍，不存在资金缺口，详见下表：

现金流分析测算表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	以前年度	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
现金流入												
资本金流入	9,839.41	1,368.80	1,385.10	2,310.01								
债券资金流入	6,000.00	12,000.00	14,200.00	14,800.00								
其他融资资金流入												
运营期现金流入					1,849.27	2,103.56	2,357.86	2,807.38	2,807.38	2,807.38	3,018.35	3,018.35
现金流入总额	15,839.41	13,368.80	15,585.10	17,110.01	1,849.27	2,103.56	2,357.86	2,807.38	2,807.38	2,807.38	3,018.35	3,018.35
现金流出												
建设期资金流出	15,738.01	13,077.45	15,000.00	16,122.25								
运营期现金流出					120.00	120.00	120.00	129.60	129.60	129.60	139.97	139.97
债券还本付息	101.40	291.35	585.10	987.76	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80	1,169.80
其他融资还本付息												
现金流出总额	15,839.41	13,368.80	15,585.10	17,110.01	1,289.80	1,289.80	1,289.80	1,299.40	1,299.40	1,299.40	1,309.77	1,309.77
现金净流量												
当年项目现金净流	0.00	0.00	0.00	0.00	559.47	813.76	1,068.00	1,507.90	1,507.90	1,507.90	1,708.50	1,708.50





[illegible]

#### 四、潜在风险评估

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果,当息税折旧前利润作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下,专项债券本息覆盖倍数仍然 $> 1$ ,还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。详见下表:

压力测试表

金额单位:人民币万元

序号	息税折旧前利润变动情况敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
1	息税折旧前利润(万元)	86,704.29	91,804.55	96,904.80	102,005.05	107,105.30	112,205.56	117,305.81
2	债券还本付息额	82,094.00	82,094.00	82,094.00	82,094.00	82,094.00	82,094.00	82,094.00
3	债券本息覆盖倍数	1.06	1.12	1.18	1.24	1.30	1.37	1.43

#### 五、事前绩效评估

##### (一) 项目实施必要性、公益性、收益性

必要性:

##### 1、是推进以人为核心的新型城镇化的需要

2020年,我国常住人口城镇化率超过60%,城镇成为承载人口和高质量发展的主要载体,流动人口达3.76亿,人口向经济发达地区和城市群集聚趋势明显,中等偏下收入的居民、新就业职工、新毕业大学生以及外来务工人员流动人口中规模较大,受户籍制度和限购政策影响,流动人口特别是刚就业的大学毕业生和外地务工人员等新市民住房问题尤为突出。

本项目将建设一批小户型、低租金、职住平衡的保障性租赁住房,帮助北仑区新市民、青年人等群体缓解阶段性住房困难,为城市安居

乐业提供基本住房保障，将有力促进“十四五”时期新型城镇化更高质量发展。

## 2、是缓解住房租赁市场结构性供给不足的需要

目前各城市住房租赁市场总体结构性供给不足，大户型住房供大于求，小户型住房供不应求，尤其是缺少位于产业集聚区、交通便捷地区，适应新市民、青年群体经济承受能力的小户型、低租金的租赁住房。

本项目的建设以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，能够切实增加小户型、低租金房源供给，优化租赁住房供应结构，改善市场供需不平衡的问题，缓解北仑区近年来激增的租房需求，有利于稳定市场租金，促进住房租赁市场健康发展。

## 3、是促进房地产市场平稳健康发展的需要

保障性租赁住房由政府提供土地、财税、金融等政策支持，能够调动起房地产开发企业转型升级发展保障性租赁住房的积极性。加大建设保障性租赁住房，为通过租赁方式解决住房困难问题提供渠道，能够稳定市场预期，合理释放购房需求，缓解房价上涨压力，为房地产市场平稳健康发展提供有力支撑。

本项目的建设主要以小户型、低租金的租赁性保障房源为主，与商品住房相比，没有房贷和债务杠杆，有利于降低房贷不良贷款率和房贷风险，对北仑区房地产市场平稳健康发展、银行安全和金融稳定具有重要意义。

公益性：项目建成后有助于推动北仑区的社会发展，带动北仑区经济的发展，为宁波成为世界港口城市建设添砖加瓦。



收益性：本项目可偿债收益为财政补贴收益、保障房出租收益、商业用房出租收益、车位出租收益及公共服务收益。

（二）项目绩效目标及目标合理性

本项目绩效目标从项目的产出数量、质量、时效、成本，经济效益、社会效益，可持续影响、服务对象满意度等设定。绩效目标表详见下表：

一级指标	一级指标	二级指标	指标值
产出指标	数量指标	用地面积	约 20163 平方
		总建筑面积	约 68000 平方
		保障性租赁住房套数	1473 套
	质量指标	资本金到位率	100%
		债券资本使用合规率	100%
		工程验收合格率	100%
	时效指标	债券发行三年度使用率	100%
		且不超过 3 个月	且
		且不超过 3 个月	且
		竣工时间	2026 年 10 月
	成本指标	融资成本	<4.00%
		成本偏差	<10%
效益指标	社会效益指标	社会满意度	>95%
	经济效益指标	项目运营收益率	>100%
		债券存续期内项目净收益	102 005.05 万
	可持续影响指标	偿债能力	>1.1
	服务对象满意	主管部门满意度	>95%
		使用人员满意度	>95%

本项目绩效目标能重点反映项目的产出数量、质量、时效、成本等，具有良好的社会效益和经济效益，产出指标和效益指标具有合理性。

（三）项目收入、成本、收益预测合理性

经项目收入成本预测分析，北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程可偿债收益为财政补贴收益、保障房出租收益、商业用房出租

收益、车位出租收益及公共服务收益，预计收益能够完全覆盖债券本息（包括已计入建设期利息部分），项目收益债券本息覆盖倍数较高。项目经济指标良好，具有合理性。专项债券支持基础设施建设等具有一定收益的公益性项目，本项目满足申请专项债券的相关条件。

#### （四）债券资金需求合理性

本项目投资金额大、并具有一定的公益性和收益性，但大规模进行市场化融资将增加项目融资成本，因此采用申请专项债券的方式进行融资。

#### （五）项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施

本项目可偿债收益已满足覆盖总债务本息的要求，具有偿付可行性。偿债风险点主要体现在以下几个方面：

##### 1、投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

##### 2、工程风险

项目在建设过程中要充分考虑工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程

质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

### 3、融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

### 4、财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

### 5、自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可

抗拒自然灾害的风险降到最低。