

来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目  
专项债券项目收益与融资自求平衡  
财务评价报告

安徽安联信达会计师事务所有限公司

二〇二五年二月二十日



# 目 录

财务评价报告 .....	1
评价说明 .....	3
一、本次项目评价背景 .....	3
二、项目概况及投融资计划 .....	3
三、评价内容 .....	8
（一）项目收益与支出预测评价 .....	8
（二）项目收益与融资自求平衡性评价 .....	24
（三）项目收益抗压能力测试 .....	28
四、总体评价结论 .....	29
五、使用限制 .....	29



来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目  
专项债券项目收益与融资自求平衡  
财务评价报告

皖安联信达核字（2025）010 号

安徽来安汉河经济开发区管理委员会：

我们接受委托，对来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。项目实施方暨建设单位安徽来安汉河经济开发区管理委员会对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目可以相较银行贷款利率更优惠的融



资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为1.24，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

综上所述，通过发行来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

安徽安联信达会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 2 月 20 日



## 评价说明

### 一、本次项目评价背景

为拓展地方政府专项债券资金使用范围，加大对国家和省重点项目支持力度，加快地方政府债券发行使用进度，根据《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161号）等有关规定，安徽省财政厅就做好2025年安徽省政府专项债券发行前期准备工作下发了通知，要求地方政府就专项债券项目尽快提供发行申报材料，其中包括会计师事务所出具的项目财务评估报告。

### 二、项目概况及投融资计划

为改善来安县城镇户籍困难群众住房条件，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，从而推进来安县以人为核心的新型城镇化建设进程，经来安县发展和改革委员会《关于来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目建议书的批复》（来发改审批【2022】145号）文件同意，由安徽来安汉河经济开发区管理委员会进行该项目的建设。

#### （一）项目概况

1、项目名称：来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目；

2、项目建设内容及建设地点：

本项目位于安徽省滁州市来安县；拟建设2处保障性租赁住房，总占地面积约146.2亩，总建筑面积约为236000平方米。其中地块一位于朝阳路西侧，兴盛路北侧，占地约76.2亩，建筑面积约11.6万平方米，包含地上9.1万平方米，地下2.5万平方米；地块二位于二片区汤庄大道北侧，占地70亩，建筑面积约12万平方米，包含地上9.3万平方米，地下2.7万平方米。另完善周边道路临溪路北延，起于三道桥路，止于王桥路，总长2100米，红线宽30米。

其中地块一是面向的对象是城镇住房、收入困难家庭，该部分位于朝阳路西侧，兴盛路北侧，占地约76.2亩，建筑面积约11.6万平方米，包含地上9.1万平方米，地下2.5万平方米；具体经济指标如下：

项目	单位	数量	备注
总规划用地面积	m <sup>2</sup>	50800	约76.2亩

项目	单位	数量	备注
总建筑面积	m <sup>2</sup>	116000	含地下及地上不计容面积
地上总建筑面积	m <sup>2</sup>	91000	含地上不计容面积
地上计容建筑面积	m <sup>2</sup>	89540	
其中	住宅建筑面积	m <sup>2</sup>	83540
	活动中心面积	m <sup>2</sup>	4000
	商业建筑面积	m <sup>2</sup>	2000
地上不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	1460	
其中	社区管理用房	m <sup>2</sup>	600
	物业管理用房	m <sup>2</sup>	340
	配电房	m <sup>2</sup>	520
地下总建筑面积	m <sup>2</sup>	25000	
总建筑密度	%	23	
综合容积率	-	1.76	
绿地率	%	33.4	
停车位	个	766	
其中	地上停车位	个	56
	地下停车位	个	710 含充电桩 71 个

地块二面向的对象是住房困难的新市民、青年人，不设收入线门槛，帮助他们解决阶段性住房困难；该部分位于汤庄大道北侧，占地 70 亩，建筑面积约 12 万平方米，包含地上 9.3 万平方米，地下 2.7 万平方米；具体经济指标如下：

项目	单位	数量	备注
总规划用地面积	m <sup>2</sup>	46666.67	约 70 亩
总建筑面积	m <sup>2</sup>	120000	含地下及地上不计容面积
地上总建筑面积	m <sup>2</sup>	93000	含地上不计容面积
地上计容建筑面积	m <sup>2</sup>	90700	
其中	住宅建筑面积	m <sup>2</sup>	87700
	商业建筑面积	m <sup>2</sup>	3000
地上不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	2300	
其中	社区管理用房	m <sup>2</sup>	600
	物业管理用房	m <sup>2</sup>	360
	配电房	m <sup>2</sup>	520
	养老用房	m <sup>2</sup>	320
	文体等配套用房	m <sup>2</sup>	500
地下总建筑面积	m <sup>2</sup>	27000	
总建筑密度	%	22	
综合容积率	-	1.94	
绿地率	%	31.8	
停车位	个	842	
其中	地上停车位	个	72
	地下停车位	个	770 含充电桩 77 个

3、项目建设的工期：本项目已于 2024 年 11 月正式开工建设，根据项目建设规模，预计建设周期为 26 个月（不含前期工作）。即从 2024 年 11 月至 2026 年 12 月竣工。

4、项目实施机构：安徽来安汭河经济开发区管理委员会。

5、项目建设单位：安徽来安汭河经济开发区管理委员会。

## （二）投资估算

根据来安县发展和改革委员会《关于来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目可行性研究报告的批复》（来发改审批【2022】164号）文件和本项目《可行性研究报告》，本工程建设项目总投资 91,460.25 万元，包括：工程费用 73,667.95 万元，工程其他费用 11,063.06 万元，基本预备费 4,636.27 万元，建设期利息 2,092.98 万元。具体情况如下：

项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	建设规模	单位	单价 (元)	总额 (万元)	备注
一	工程建设费用				73667.95	
(一)	保障性住房地块一				32016.03	
1	地上建筑				21690.80	
	住宅用房	83540.00	m2	2400	20049.60	
	商业建筑	2000.00	m2	2200	440.00	
	活动中心面积	4000.00	m2	2200	880.00	
	社区管理用房	600.00	m2	2200	132.00	
	物业管理用房	340.00	m2	2200	74.80	
	配电房	520.00	m2	2200	114.40	
2	地下建筑	25000.00	m2	3200	8000.00	
3	道路及场地硬化	22148.80	m2	580	1284.63	
4	室外环境工程	16967.20	m2	300	509.02	
5	综合管线工程	22148.80	m2	200	442.98	含燃气、给排水、雨污水管线
6	消防工程	22148.80	m2	40	88.60	含环卫设施
(二)	保障性住房地块二				33067.12	
1	地上建筑				22214.00	
(1)	住宅用房	87700.00	m2	2400	21048.00	
(2)	商业建筑	3000.00	m2	2200	660.00	
(3)	社区管理用房	600.00	m2	2200	132.00	
(4)	物业管理用房	360.00	m2	2200	79.20	
(5)	配电房	520.00	m2	2200	114.40	
(6)	养老用房	320.00	m2	2200	70.40	
(7)	文体等配套用房	500.00	m2	2200	110.00	
2	地下建筑	27000.00	m2	3200	8640.00	
3	道路及场地硬化	21560.00	m2	580	1250.48	
4	室外环境工程	14840.00	m2	300	445.20	
5	综合管线工程	21560.00	m2	200	431.20	含燃气、给排水、雨污水管线

序号	费用名称	建设规模	单位	单价 (元)	总额 (万元)	备注
6	消防工程	21560.00	m2	40	86.24	含环卫设施
(三)	周边配套道路建设				8584.80	
1	路基工程	63000.00	m2	600	3780.00	
2	路面工程	63000.00	m2	480	3024.00	
3	综合管线工程	2100.00	m	3200	672.00	
4	雨水工程	2100.00	m	1400	294.00	
5	污水工程	2100.00	m	1800	378.00	
6	通信、监控	63000.00	m	30	189.00	
7	照明工程	84.00	盏	14500	121.80	
8	交通工程及沿线设施	63000.00	m	20	126.00	
二	工程建设其它费用				11063.06	
1	征地拆迁	1	项		8000.00	
2	项目前期费用	1	项		90.75	
3	项目建设管理费用	1	项		399.26	
4	项目勘察设计费	1	项		809.36	
5	施工图审查费	1	项		22.37	
6	项目监理费	1	项		536.31	
7	工程造价费	1	项		567.33	
8	招标及其它咨询费	1	项		48.34	
9	场地准备及临时设施费	1	项		368.34	
10	工程保险费	1	项		221.00	
三	预备费	(一+二)*4%			4,636.27	
四	建设期利息				2,092.98	
五	总投资估算				91460.25	

### (三) 资金来源

本项目总投资 91,460.25 万元，资金来源为政府性资金和债券融资。其中政府性资金 41,460.25 万元，占总投资的 45.33%；债券融资 50,000.00 万元，占总投资的 54.67%。

### (四) 资金使用计划

本项目总投资额为 91,460.25 万元，其中 2024 年计划使用资金 897.59 万元，2025 年计划使用资金 46,144.94 万元，2026 年计划使用资金 44,417.72 万元。具体情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	建设投资	债券利息	合计
2024 年	893.67	3.92	897.59
2025 年	45,577.31	567.63	46,144.94
2026 年	42,896.29	1,521.43	44,417.72
合计	89,367.27	2,092.98	91,460.25

### (五) 项目债券融资计划

本项目计划通过债券融资 50,000.00 万元。根据工程项目的进度情况，按 3



期进行，拟于 2024 年获取融资 300.00 万元（根据省财政厅关于开展专项债券资金用途调整工作的通知，本项目已于 2024 年 12 月安排了专项债券资金 300.00 万元），2025 年获取融资 30,000.00 万元（2025 年 1 月已发行专项债券 4,000.00 万元；本次申请专项债券额度为 5,000.00 万元），2026 年获取融资 19,700.00 万元，按半年计息，到期一次还本。具体如下：

年度	当年融资额（万元）	占总融资额比重（%）
2024 年	300.00	0.60
2025 年	30,000.00	60.00
2026 年	19,700.00	39.40
合计	50,000.00	100.00

（六）债券还本付息计划

本项目计划通过债券融资 50,000.00 万元。根据工程项目的进度情况，按 3 期进行，拟于 2024 年获取融资 300.00 万元（根据省财政厅关于开展专项债券资金用途调整工作的通知，本项目已于 2024 年 12 月安排了专项债券资金 300.00 万元），2025 年获取融资 30,000.00 万元（2025 年 1 月已发行专项债券 4,000.00 万元；本次申请专项债券额度为 5,000.00 万元），2026 年获取融资 19,700.00 万元，按半年计息，到期一次还本。根据本项目的具体情况，本项目债券的期限按照 15 年、对于 2024 年 12 月调整发行的债券利率按照实际发行利率测算，2025 年 1 月发行的债券利率按照实际发行利率测算，剩余未发行债券利率参照近期类似地方政府债券的利率，按照 4.00%测算。建设期及经营期的利息金额总计 28,731.45 万元，累计还本付息总额为 78,731.45 万元。具体的债券还本付息情况详见下表：

金额单位：人民币万元						
年度	期初债券余额	本期增加专项债券	本期还本	期末债券余额	利息支出	累计还本付息金额
2024	-	300.00	-	300.00	3.92	3.92
2025	300.00	30,000.00	-	30,300.00	567.63	567.63
2026	30,300.00	19,700.00	-	50,000.00	1,521.43	1,521.43
2027	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2028	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2029	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2030	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2031	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2032	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2033	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2034	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2035	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43

年度	期初债券余额	本期增加专项债券	本期还本	期末债券余额	利息支出	累计还本付息金额
2036	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2037	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2038	50,000.00	-	-	50,000.00	1,915.43	1,915.43
2039	50,000.00	-	300.00	49,700.00	1,911.52	2,211.52
2040	49,700.00	-	30,000.00	19,700.00	1,347.80	31,347.80
2041	19,700.00	-	19,700.00	-	394.00	20,094.00
合计		50,000.00	50,000.00		28,731.45	78,731.45

### 三、评价内容

2017年财政部公布财预[2017]89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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

#### （一）项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

##### 1、数据预测的前提假设及评价

（1）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（2）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；

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的各项收入能够顺利执行；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

（7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。






##### 2、收入预测评价

## （1）收入预测分类

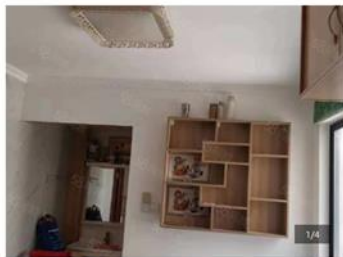



本项目收入包含物业出租收入、物业管理费收入、停车位出租收入、充电桩服务费收入、电梯广告位出租收入和财政补贴收入，其中物业出租收入包括保障性租赁住房出租收入和配套商业用房出租收入。

### 1）项目收费价格标准预测说明

收入类别	价格标准预测说明																																																						
物业出租收入	<p>本项目建设 2 处保障性租赁住房；一部分面向的对象是城镇住房、收入困难家庭；一部分面向的对象是住房困难的新市民、青年人，不设收入线门槛，帮助他们解决阶段性住房困难；其中面向城镇住房、收入困难家庭部分保障性租赁住房的可出租面积为 87,700.00 m²；面向住房困难的新市民、青年人部分保障性租赁住房的可出租面积为 83,540.00 m²；两处保障性住房配套建设的商业用房面积合计为 5,000.00 m²；该部分建成后全部可对外出租；考虑到项目的一定发展期，本次首年（2027 年）出租率按照 70%确定，2028 年按照 80%确定，2029 年按照 90%确定，2030 年及以后年度按照 95%确定。</p> <p><b>（1）保障性租赁住房收入的测算说明</b></p> <p>根据《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）、安徽省人民政府办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（皖政办秘（2021）117 号）、滁州市人民政府办公室《关于印发滁州市加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（滁政办秘（2022）15 号）等文件的要求；<b>保障性租赁住房租金不得高于同地段、同品质市场租赁住房租金的 90%；同一项目市场租金和保障性住房租金应当同比例调整，年度租金变化不超过 5%。</b></p> <p>根据上述，并考虑到各项物业性质、配置及需求对象的需求差异，不同对象的租金单价等确定情况如下：</p> <p>1）对于面向的对象是城镇住房、收入困难家庭的租赁住房参照来安县及周边区域的一般住房市场租金的 80%确定（低于文件规定的不高于 90%的要求）；目前来安县周边同类型一般性住房的市场价格约 12.77 元/m²·月，平均租金的 80%约为 10.21 元/m²·月，本次预测确定 2022 年租金约 10 元/m²·月；租金增长率在考虑来安县 2019-2021 年平均 GDP 增速 8.67%的基础上，按照 GDP 增速的 80%暨 6.93%确定租金增长率，每两年调整一次，年均增长率约 3.5%（低于文件规定的<b>不超过 5%的要求</b>），符合上述文件的要求。目前来安县一般住房的市场租金查询情况具体如下：</p>																																																						
	<table><tr><th>序号</th><th>小区名称</th><th>地址</th><th>面积（m²）</th><th>租金（元/月）</th><th>单价（元/m²·月）</th></tr><tr><td>1</td><td>碧桂园百合苑</td><td>来安汊河</td><td>60.00</td><td>800.00</td><td>13.33</td></tr><tr><td>2</td><td>孔雀城珑璟印象</td><td>来安汊河</td><td>72.00</td><td>900.00</td><td>12.50</td></tr><tr><td>3</td><td>孔雀城天赋澜湾（北区）</td><td>来安汊河</td><td>75.00</td><td>1,000.00</td><td>13.33</td></tr><tr><td>4</td><td>金太阳阳光城</td><td>来安汊河</td><td>74.00</td><td>900.00</td><td>12.16</td></tr><tr><td>5</td><td>亿升观天下</td><td>来安汊河</td><td>80.00</td><td>1,000.00</td><td>12.50</td></tr><tr><td>6</td><td>市场租金均价</td><td></td><td></td><td></td><td>12.77</td></tr><tr><td>7</td><td>80%价格</td><td></td><td></td><td></td><td>10.21</td></tr><tr><td>8</td><td>本次测算单价</td><td></td><td></td><td></td><td>10.00</td></tr></table>	序号	小区名称	地址	面积（m²）	租金（元/月）	单价（元/m²·月）	1	碧桂园百合苑	来安汊河	60.00	800.00	13.33	2	孔雀城珑璟印象	来安汊河	72.00	900.00	12.50	3	孔雀城天赋澜湾（北区）	来安汊河	75.00	1,000.00	13.33	4	金太阳阳光城	来安汊河	74.00	900.00	12.16	5	亿升观天下	来安汊河	80.00	1,000.00	12.50	6	市场租金均价				12.77	7	80%价格				10.21	8	本次测算单价				10.00
	序号	小区名称	地址	面积（m²）	租金（元/月）	单价（元/m²·月）																																																	
	1	碧桂园百合苑	来安汊河	60.00	800.00	13.33																																																	
	2	孔雀城珑璟印象	来安汊河	72.00	900.00	12.50																																																	
3	孔雀城天赋澜湾（北区）	来安汊河	75.00	1,000.00	13.33																																																		
4	金太阳阳光城	来安汊河	74.00	900.00	12.16																																																		
5	亿升观天下	来安汊河	80.00	1,000.00	12.50																																																		
6	市场租金均价				12.77																																																		
7	80%价格				10.21																																																		
8	本次测算单价				10.00																																																		
<p>相关查询案例情况如下：</p>																																																							

收入类别	价格标准预测说明
	<div><div><div><div>碧桂园城市花园百合苑 2室2厅1卫 800元/月 60平 05-07</div><div><div>1/9</div></div><div><div>800元/月 押一付三</div><div>租赁方式: 整租</div><div>房屋类型: 2室2厅1卫 60平 精装修</div><div>朝向楼层: 南北 中层 / 22层</div><div>所在小区: 碧桂园城市花园百合苑(在租 14套)</div><div>所属区域: 来安 汉河</div><div>详细地址: G104国道 附近电商工作 查看地图</div></div><div><div>电话联系TA</div><div>微聊</div></div><div><div>李丽霞(经纪人)</div><div>来安县车路房严服务部</div><div><div>极快 较差 极佳</div><div>微聊回复 房源质量 服务水平</div></div><div>暂无个人店铺 暂无营业执照</div></div></div></div><div><div><div>孔雀城珑璁印象 2室2厅 900元/月 精装修 拎包入住 19小时前</div><div><div>1/6</div></div><div><div>900元/月 押一付三</div><div>租赁方式: 整租</div><div>房屋类型: 2室2厅1卫 72平 精装修</div><div>朝向楼层: 南 低层 / 30层</div><div>所在小区: 孔雀城珑璁印象(在租 3套)</div><div>所属区域: 来安 汉河</div><div>详细地址: 繁盛路 附近电商工作 查看地图</div></div><div><div>电话联系TA</div><div>微聊</div></div><div><div>肖扬东(经纪人)</div><div>暂无 较差 一般</div><div>微聊回复 房源质量 服务水平</div><div>暂无个人店铺 暂无营业执照</div></div></div></div><div><div><div>孔雀城天赋澜湾(北区)精装修 2室2厅1卫 1000元/月 05-17</div><div><div>1/6</div></div><div><div>1000元/月 押一付三 费用明细</div><div>租赁方式: 整租</div><div>房屋类型: 2室2厅1卫 75平 精装修</div><div>朝向楼层: 南 中层 / 28层</div><div>所在小区: 孔雀城天赋澜湾(北区)(在租 9套)</div><div>所属区域: 来安 汉河</div><div>详细地址: Y019乡道 附近电商工作 查看地图</div></div><div><div>电话联系TA</div><div>微聊</div></div><div><div>肖扬东(经纪人)</div><div>暂无 较差 一般</div><div>微聊回复 房源质量 服务水平</div><div>暂无个人店铺 暂无营业执照</div></div></div></div><div><div><div>金太阳阳光城 2室1厅1卫 05-21</div><div><div>1/3</div></div><div><div>900元/月 押一付三</div><div>租赁方式: 整租</div><div>房屋类型: 2室1厅1卫 74平</div><div>朝向楼层: 南北 高层 / 26层</div><div>所在小区: 金太阳阳光城(在租 5套)</div><div>所属区域: 来安 汉河</div><div>详细地址: 宁北大道9号 附近电商工作 查看地图</div></div><div><div>用58App扫码看电话</div><div>微聊</div></div><div><div>uakrfuki(个人)</div><div>已实名认证</div><div>用微信扫码打电话</div><div></div></div></div></div></div>

收入类别	价格标准预测说明																																																						
	<div><div><div><div>亿升, 水安, 未来城两室精装全配出租</div><div>2天前</div></div><div></div></div><div><div>1000 元/月 押一付半年</div><div>租赁方式: 整租</div><div>房屋类型: 2室2厅1卫 80 平 精装修</div><div>朝向楼层: 南 高层 / 27 层</div><div>所在小区: 亿升观天下(合租 9 套)</div><div>所属区域: 来安 苏果国际</div><div>详细地址: 向阳路,近中央大道 附近商家工作 查看地图</div></div><div><div>朱海鑫(经纪人)</div><div>来安县天源地产中介服务部</div><div><div>很快 较差 极佳</div><div>回复速度 房源质量 服务水平</div></div><div>类似个人房源 类似商业地产</div></div><div><div>电话联系TA</div><div>咨询</div></div></div> <div><p>(2) 对于面向的对象是住房困难的新市民、青年人, 不设收入线门槛, 帮助他们解决阶段性住房困难的租赁对象。租赁住房参照来安县及周边区域的公寓住房市场租金的 75%确定 (低于文件规定的不高于 90%的要求); 目前来安县周边同类型一般性住房的市场价格约 24.21 元/㎡·月, 平均租金的 75%约为 18.16 元/㎡·月, 本次预测确定 2022 年租金约 18 元/㎡·月; 租金增长率在考虑来安县 2019-2021 年平均 GDP 增速 8.67%的基础上, 按照 GDP 增速的 80%暨 6.93%确定租金增长率, 每两年调整一次, 年均增长率约 3.5% (低于文件规定的不超过 5%的要求), 符合上述文件的要求。目前来安县及周边公寓住房的市场租金查询情况具体如下:</p><table><tr><th>序号</th><th>小区名称</th><th>地址</th><th>面积 (㎡)</th><th>租金 (元/月)</th><th>单价 (元/㎡·月)</th></tr><tr><td>1</td><td>中央大街</td><td>来安白云商厦</td><td>36.00</td><td>650.00</td><td>18.06</td></tr><tr><td>2</td><td>金城华府(来安)</td><td>来安金城华府</td><td>50.00</td><td>1,200.00</td><td>24.00</td></tr><tr><td>3</td><td>凯迪置地广场</td><td>南谯区凯迪置业广场</td><td>45.00</td><td>1,500.00</td><td>33.33</td></tr><tr><td>4</td><td>天润城汇金公馆</td><td>天长市天润城汇金公馆</td><td>55.00</td><td>1,000.00</td><td>18.18</td></tr><tr><td>5</td><td>泰鑫中环国际广场</td><td>琅琊区泰鑫中环国际广场</td><td>40.00</td><td>1,100.00</td><td>27.50</td></tr><tr><td>6</td><td>市场租金均价</td><td></td><td></td><td></td><td>24.21</td></tr><tr><td>7</td><td>75%价格</td><td></td><td></td><td></td><td>18.16</td></tr><tr><td>8</td><td>本次测算单价</td><td></td><td></td><td></td><td>18</td></tr></table><p>相关查询案例情况如下:</p><div><div><div><div>出租! 中央大街单身公寓, 精装修, 不了做饭, 拎包入住</div><div>05-14</div></div><div></div></div><div><div>650 元/月 半年付 费用明细</div><div>租赁方式: 整租</div><div>房屋类型: 1室1厅1卫 36 平 精装修</div><div>朝向楼层: 东西 共4层</div><div>所在小区: 中央大街(合租 6 套)</div><div>所属区域: 来安 白云商厦</div><div>详细地址: 永阳东路 附近商家工作 查看地图</div></div><div><div>阮刘玉(经纪人)</div><div>电话被占用 信息过期 我要报案</div><div><div>很快 一般 一般</div><div>回复速度 房源质量 服务水平</div></div><div>类似个人房源 类似商业地产</div></div><div><div>电话联系TA</div><div>咨询</div></div></div></div>	序号	小区名称	地址	面积 (㎡)	租金 (元/月)	单价 (元/㎡·月)	1	中央大街	来安白云商厦	36.00	650.00	18.06	2	金城华府(来安)	来安金城华府	50.00	1,200.00	24.00	3	凯迪置地广场	南谯区凯迪置业广场	45.00	1,500.00	33.33	4	天润城汇金公馆	天长市天润城汇金公馆	55.00	1,000.00	18.18	5	泰鑫中环国际广场	琅琊区泰鑫中环国际广场	40.00	1,100.00	27.50	6	市场租金均价				24.21	7	75%价格				18.16	8	本次测算单价				18
序号	小区名称	地址	面积 (㎡)	租金 (元/月)	单价 (元/㎡·月)																																																		
1	中央大街	来安白云商厦	36.00	650.00	18.06																																																		
2	金城华府(来安)	来安金城华府	50.00	1,200.00	24.00																																																		
3	凯迪置地广场	南谯区凯迪置业广场	45.00	1,500.00	33.33																																																		
4	天润城汇金公馆	天长市天润城汇金公馆	55.00	1,000.00	18.18																																																		
5	泰鑫中环国际广场	琅琊区泰鑫中环国际广场	40.00	1,100.00	27.50																																																		
6	市场租金均价				24.21																																																		
7	75%价格				18.16																																																		
8	本次测算单价				18																																																		

收入类别	价格标准预测说明
	<div data-bbox="371 271 742 297"> <p>出租金城华府单身公寓，1200一个月，有钥匙随时看房。</p> <p>05-17</p> </div> <div data-bbox="371 322 715 577">  </div> <div data-bbox="742 322 1038 640"> <p><b>1200 元/月</b> 年付 费用明细</p> <p>租赁方式: 整租</p> <p>房屋类型: 2室1厅1卫 50 平 精装修</p> <p>朝向楼层: 东西 中层 / 12层</p> <p>所在小区: 金城华府(永安) (在租 5 套)</p> <p>所属区域: 永安 苏果国际</p> <p>详细地址: 建阳南路538号 附近网约车 查看地图</p> <p>电话联系TA</p> </div> <div data-bbox="371 658 799 685"> <p>凯迪置地广场公寓朝东，精装全配，拎包入住，1500月长租可谈</p> <p>05-23</p> </div> <div data-bbox="371 710 715 965">  </div> <div data-bbox="742 710 1038 1028"> <p><b>1500 元/月</b> 押一付三 费用明细</p> <p>租赁方式: 整租</p> <p>房屋类型: 1室1厅1卫 45 平 精装修</p> <p>朝向楼层: 东 高层 / 8层</p> <p>所在小区: 凯迪置地广场(在租 21 套)</p> <p>所属区域: 南浦 紫金广场</p> <p>详细地址: 南浦中路 附近网约车 查看地图</p> <p>电话联系TA</p> </div> <div data-bbox="1070 658 1257 1028"> <p>都艳(经纪人)</p> <p>滁州市南谿区福源房产中介所</p> <p>极快 较好 极佳</p> <p>微聊回复 房源质量 服务水平</p> <p>个人店铺 营业地图</p> </div> <div data-bbox="371 1041 622 1059"> <p>滁州房产网 &gt; 滁州租房 &gt; 天长租房 &gt; 天长市区租房</p> </div> <div data-bbox="371 1070 549 1097"> <p>天润城电梯公寓精装出租</p> <p>20小时前</p> </div> <div data-bbox="371 1122 715 1377">  </div> <div data-bbox="742 1122 1038 1440"> <p><b>1000 元/月</b> 面议</p> <p>租赁方式: 整租</p> <p>房屋类型: 1室1厅1卫 55 平 精装修</p> <p>朝向楼层: 南 中层 / 6层</p> <p>所在小区: 天润城汇金公馆(在租 2 套)</p> <p>所属区域: 天长 天长市区</p> <p>详细地址: 广陵中路,近平安中路 附近网约车 查看地图</p> <p>电话联系TA</p> </div> <div data-bbox="1070 1122 1257 1440"> <p>曾爱勤(经纪人)</p> <p>极快 较好 一般</p> <p>微聊回复 房源质量 服务水平</p> <p>个人店铺 营业地图</p> </div> <div data-bbox="371 1464 638 1491"> <p>可短租白云商厦楼上精装全配公寓1100</p> <p>1天前</p> </div> <div data-bbox="371 1516 715 1771">  </div> <div data-bbox="742 1516 1038 1834"> <p><b>1100 元/月</b> 押一付一</p> <p>租赁方式: 整租</p> <p>房屋类型: 1室1厅1卫 40 平 豪华装修</p> <p>朝向楼层: 南 中层 / 31层</p> <p>所在小区: 碧桂园国际广场(在租 81 套)</p> <p>所属区域: 琅琊 乐彩城</p> <p>详细地址: 南谿北路688号 附近网约车 查看地图</p> <p>电话联系TA</p> </div> <div data-bbox="1070 1516 1257 1834"> <p>周娜(经纪人)</p> <p>极快 一般 极佳</p> <p>微聊回复 房源质量 服务水平</p> <p>个人店铺 营业地图</p> </div> <div data-bbox="371 1839 1353 2033"> <p><b>(3) 配套商业用房租金收入的测算说明</b></p> <p>本项目建设完成后，将完成约 5,000.00 m<sup>2</sup> 配套商业用房的建设，拟出租给各商户，满足小区住户日常生活购物的需求；商业用房的面积参照来安县汉河周边的商业用房出租单价测算，根据对周边区域的调查了解，目前周边区域的商业用房出租单价约 53 元/m<sup>2</sup>·月；具体情况如下：</p> </div>




收入类别	价格标准预测说明				
	序号	地址	面积 (m²)	租金 (元/月)	单价 (元/m²·月)
	1	汉河碧桂园	120.00	6,666.00	55.55
	2	来安德安未来城	70.00	3,500.00	50.00
	3	汉河隆兴佳苑	25.00	1,500.00	60.00
	4	汉河金地都会意境	23.00	1,100.00	47.83
	5	均价			53.34
	6	本次测算单价			50.00

具体查询情况如下:

**(转让) 位置优越 人流量大 客源稳定 设备设施齐全 接手即可用**

餐饮美食 临街门面 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 外摆区 更新于2022-05-25 1366人已浏览



**6666元/月** 转让费: 0.01万元 询问具体转让内容?

**120m²** 临街门面 12个月  
建筑面积 物业类型 剩余租期

区域: 来安區 - 汉河  
地址: 汉河碧桂园·城市花园 地图


刘先生 个人  
已在58注册1年 已实名认证

微信扫码咨询

电话联系TA 在线咨询

**(转让) 在未来城一期西门旁边, 二期正对面。**

餐饮美食 临街门面 临街 可餐饮 更新于2022-05-16 20人已浏览



**3500元/月** 转让费: 5万元 询问具体转让内容?

**70m²** 临街门面 6个月  
建筑面积 物业类型 剩余租期

区域: 来安區  
地址: 德安未来城 地图


王女士 个人  
已在58注册5年 已实名认证

微信扫码咨询

电话联系TA

**(转让) 旺铺转让, 位于岔河隆鑫佳苑商业街**

百货超市 商业生活铺 更新于2022-05-14 16人已浏览



**1500元/月** 转让费: 15万元 询问具体转让内容?

**25m²** 商业街店铺 暂无数据  
建筑面积 物业类型 商铺属性

区域: 来安區 - 汉河  
地址: 隆兴佳苑 地图

个人  
已在58注册7年 已实名认证

微信扫码咨询

电话联系TA

收入类别	价格标准预测说明
	<p>(出租) 出租滁州来安汶河临街门面金地都会意境门面房 23平方可做餐饮</p>  <p>本次预测确定 2022 年租金约 50 元/㎡·月；租金增长率在考虑来安县 2019-2021 年平均 GDP 增速 8.67% 的基础上，按照 GDP 增速的 80% 暨 6.93% 确定租金增长率，每两年调整一次。</p>
物业管理费收入	<p>本项目建设完成后，可收取物业费面积合计为 176,240.00 m²；根据来安县发展和改革委员会、国土资源和房产管理局《转发关于住宅小区物业收费有关问题的通知》（来发改价费〔2015〕228 号）并结合项目的实际情况，预计 2022 年度的物业管理费收费标准为 1 元/㎡·月，物业费增长率在考虑来安县 2019-2021 年平均 GDP 增速 8.67% 的基础上，按照 GDP 增速的 80% 暨 6.93% 确定，每两年调整一次。考虑到项目的一定发展期，本次首年（2027 年）收费率按照 70% 确定，2028 年按照 80% 确定，2029 年按照 90% 确定，2030 年及以后年度按照 95% 确定。</p>
停车位出租收入	<p>根据本项目可行性研究报告，本项目建设完成后，预计可提供停车位合计 1608 个（其中地下停车位 1480 个、地上停车位 128 个），建成后拟对外出租，参考《关于滁城城区一类区域道路临时停车泊位收费标准的批复》（滁发改收费 2021〕165 号），预计 2022 年停车位 150 元/个·月；租金增长率在考虑来安县 2019-2021 年平均 GDP 增速 8.67% 的基础上，按照 GDP 增速的 80% 暨 6.93% 确定租金增长率，每两年调整一次。考虑到项目的一定发展期，本次首年（2027 年）出租率按照 70% 确定，2028 年按照 80% 确定，2029 年按照 90% 确定，2030 年及以后年度按照 95% 确定。</p>
充电桩服务费收入	<p>安徽省政府办公厅发布《关于加快新能源汽车产业发展和推广应用的实施意见》（皖政办〔2015〕16 号），鼓励全省发展新能源汽车。根据意见，本项目预计建设充电桩总数为 148 个，额定功率 60KW，可为车辆供充电服务。充电桩的使用费分为充电费、服务费和停车费，停车费在计算停车位收入时已考虑，充电费按峰谷电价执行，充电费需要缴纳给电网，属于运营成本，此部分在计算收入时不予考虑。服务费用参考《国网滁州供电公司关于报备电动汽车充电服务费价格的函（滁电函〔2020〕7 号）》，直流充电服务费标准为 0.5 元/千瓦时。基本所有新能源汽车充电时长在 5-10 小时以内，这也是最常见的充电模式。本着谨慎性原则，项目平均每个充电桩每天使用时间按 5 小时考虑，全年按照 360 天计算。</p> <p>本项目计划建成后从 2027 年开始投入使用，预计首年负荷率 30%；2028 年负荷率 40%；2029 年负荷率 50%；2030 年负荷率 60%，2031 年负荷率及以后负荷率 70%。</p>
电梯广告位出租收入	<p>本项目建设完成后，预计新增 21 栋各类保障性租赁住房，其中 15 层合计 9 栋、18 层合计 8 栋，11 层合计 4 栋，预计可设置电梯广告位约 150 个；根据目前的来安县小区电梯广告未出租水平，确定 2022 年电梯广告位租金水平为 1 万元/个·年，租金增长率在考虑来安县 2019-2021 年平均 GDP 增速 8.67% 的基础上，按照 GDP</p>



收入类别	价格标准预测说明
	增速的 80%暨 6.93%确定租金增长率,每两年调整一次。考虑到项目的一定发展期,本次首年(2027 年)出租率按照 70%确定,2028 年按照 80%确定,2029 年按照 90%确定,2030 年及以后年度按照 95%确定。
财政补贴收入	根据来安县财政局出具的《关于对<来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目>进行财政补贴的情况说明》:为了快速、高效推动此项目的建设,解决发债后的后续本息偿还问题,从项目运营期第一年开始至运营期的第十五年,财政每年给予该项目 2000 万元的财政补助,财政拟补贴总金额为 30000 万元,用于本项目的还本付息。

## 2) 项目收入预测结果

根据上述,项目中物业出租收入、物业管理费收入、停车位出租收入、充电桩服务费收入、电梯广告位出租收入和财政补贴收入预测结果如下:

项目收入预测结果表

金额单位：人民币万元

项目/年度	出租率	收入增长率	面向城镇住房、收入困难家庭保障性租赁住房租金收入					住房困难的新市民、青年人保障性住房租金收入					
			出租面积 (m²)	出租单价 (元/月·m²)	含税收入	增值税额	不含税收入	出租面积 (m²)	出租单价(元/月·m²)	出租率	含税收入	增值税额	不含税收入
2024		0.00%		10.00					18.00				
2025		0.00%		10.00					18.00				
2026		6.93%		10.69					19.25				
2027	70%	0.00%	87,700.00	10.69	787.51	11.25	776.26	83,540.00	19.25	70.00%	1,350.84	19.30	1,331.54
2028	80%	6.93%	87,700.00	11.43	962.31	13.75	948.56	83,540.00	20.58	80.00%	1,650.48	23.58	1,626.90
2029	90%	0.00%	87,700.00	11.43	1,082.60	15.47	1,067.13	83,540.00	20.58	90.00%	1,856.79	26.53	1,830.26
2030	95%	6.93%	87,700.00	12.22	1,221.73	17.45	1,204.28	83,540.00	22.01	95.00%	2,096.14	29.94	2,066.20
2031	95%	0.00%	87,700.00	12.22	1,221.73	17.45	1,204.28	83,540.00	22.01	95.00%	2,096.14	29.94	2,066.20
2032	95%	6.93%	87,700.00	13.07	1,306.71	18.67	1,288.04	83,540.00	23.54	95.00%	2,241.85	32.03	2,209.82
2033	95%	0.00%	87,700.00	13.07	1,306.71	18.67	1,288.04	83,540.00	23.54	95.00%	2,241.85	32.03	2,209.82
2034	95%	6.93%	87,700.00	13.98	1,397.69	19.97	1,377.72	83,540.00	25.17	95.00%	2,397.08	34.24	2,362.84
2035	95%	0.00%	87,700.00	13.98	1,397.69	19.97	1,377.72	83,540.00	25.17	95.00%	2,397.08	34.24	2,362.84
2036	95%	6.93%	87,700.00	14.95	1,494.67	21.35	1,473.32	83,540.00	26.91	95.00%	2,562.79	36.61	2,526.18
2037	95%	0.00%	87,700.00	14.95	1,494.67	21.35	1,473.32	83,540.00	26.91	95.00%	2,562.79	36.61	2,526.18
2038	95%	6.93%	87,700.00	15.99	1,598.65	22.84	1,575.81	83,540.00	28.77	95.00%	2,739.93	39.14	2,700.79
2039	95%	0.00%	87,700.00	15.99	1,598.65	22.84	1,575.81	83,540.00	28.77	95.00%	2,739.93	39.14	2,700.79
2040	95%	6.93%	87,700.00	17.10	1,709.62	24.42	1,685.20	83,540.00	30.76	95.00%	2,929.45	41.85	2,887.60
2041	95%	0.00%	87,700.00	17.10	1,709.62	24.42	1,685.20	83,540.00	30.76	95.00%	2,929.45	41.85	2,887.60
合计	***	***	***	***	20,290.56	289.87	20,000.69	***	***	***	34,792.59	497.03	34,295.56

续上表

项目/年度	配套商业用房租金收入	租金收入合计
-------	------------	--------

	出租面积 (m²)	出租单价 (元/月·m²)	出租率	含税收入	增值税额	不含税收入	含税收入合计	增值税额	不含税收入
2024		50.00							
2025		50.00							
2026		53.47							
2027	5,000.00	53.47	70.00%	224.57	10.69	213.88	2,362.92	41.24	2,321.68
2028	5,000.00	57.18	80.00%	274.46	13.07	261.39	2,887.25	50.40	2,836.85
2029	5,000.00	57.18	90.00%	308.77	14.70	294.07	3,248.16	56.70	3,191.46
2030	5,000.00	61.14	95.00%	348.50	16.60	331.90	3,666.37	63.99	3,602.38
2031	5,000.00	61.14	95.00%	348.50	16.60	331.90	3,666.37	63.99	3,602.38
2032	5,000.00	65.38	95.00%	372.67	17.75	354.92	3,921.23	68.45	3,852.78
2033	5,000.00	65.38	95.00%	372.67	17.75	354.92	3,921.23	68.45	3,852.78
2034	5,000.00	69.91	95.00%	398.49	18.98	379.51	4,193.26	73.19	4,120.07
2035	5,000.00	69.91	95.00%	398.49	18.98	379.51	4,193.26	73.19	4,120.07
2036	5,000.00	74.75	95.00%	426.08	20.29	405.79	4,483.54	78.25	4,405.29
2037	5,000.00	74.75	95.00%	426.08	20.29	405.79	4,483.54	78.25	4,405.29
2038	5,000.00	79.93	95.00%	455.60	21.70	433.90	4,794.18	83.68	4,710.50
2039	5,000.00	79.93	95.00%	455.60	21.70	433.90	4,794.18	83.68	4,710.50
2040	5,000.00	85.47	95.00%	487.18	23.20	463.98	5,126.25	89.47	5,036.78
2041	5,000.00	85.47	95.00%	487.18	23.20	463.98	5,126.25	89.47	5,036.78
合计				5,784.84	275.50	5,509.34	60,867.99	1,062.40	59,805.59

续上表

项目/年度	物业管理费用收入						停车位出租收入					
	出租面积 (m²)	收费标准	收费率	含税收入	增值税额	不含税收入	个数	单价(元/个·月)	出租率	收入合计	增值税额	不含税收入
2024		1.00						150.00				
2025		1.00						150.00				

项目/年度	物业管理费用收入						停车位出租收入					
	出租面积 (m <sup>2</sup> )	收费标准	收费率	含税收入	增值税额	不含税收入	个数	单价(元/ 个·月)	出租率	收入合计	增值税额	不含税收入
2026		1.07						160.40				
2027	176,240.00	1.07	70.00%	158.40	4.61	153.79	1,608.00	160.40	70%	216.66	10.32	206.34
2028	176,240.00	1.14	80.00%	192.88	5.62	187.26	1,608.00	171.52	80%	264.77	12.61	252.16
2029	176,240.00	1.14	90.00%	216.99	6.32	210.67	1,608.00	171.52	90%	297.87	14.18	283.69
2030	176,240.00	1.22	95.00%	245.11	7.14	237.97	1,608.00	183.41	95%	336.21	16.01	320.20
2031	176,240.00	1.22	95.00%	245.11	7.14	237.97	1,608.00	183.41	95%	336.21	16.01	320.20
2032	176,240.00	1.30	95.00%	261.19	7.61	253.58	1,608.00	196.12	95%	359.51	17.12	342.39
2033	176,240.00	1.30	95.00%	261.19	7.61	253.58	1,608.00	196.12	95%	359.51	17.12	342.39
2034	176,240.00	1.39	95.00%	279.27	8.13	271.14	1,608.00	209.71	95%	384.42	18.31	366.11
2035	176,240.00	1.39	95.00%	279.27	8.13	271.14	1,608.00	209.71	95%	384.42	18.31	366.11
2036	176,240.00	1.49	95.00%	299.36	8.72	290.64	1,608.00	224.24	95%	411.06	19.57	391.49
2037	176,240.00	1.49	95.00%	299.36	8.72	290.64	1,608.00	224.24	95%	411.06	19.57	391.49
2038	176,240.00	1.59	95.00%	319.45	9.30	310.15	1,608.00	239.78	95%	439.55	20.93	418.62
2039	176,240.00	1.59	95.00%	319.45	9.30	310.15	1,608.00	239.78	95%	439.55	20.93	418.62
2040	176,240.00	1.70	95.00%	341.55	9.95	331.60	1,608.00	256.40	95%	470.01	22.38	447.63
2041	176,240.00	1.70	95.00%	341.55	9.95	331.60	1,608.00	256.40	95%	470.01	22.38	447.63
合计				4,060.13	118.25	3,941.88	***	***	***	5,580.82	265.75	5,315.07

续上表

项目/年度	充电桩服务费收入				电梯广告牌					项目收入 含税合计	增值税额	不含税经营收入	财政补贴收入	项目不含 税总收入
	充电桩 个数	含税收入 合计	增值税额	不含税收入	广告 牌个数	预计租金	含税收入 合计	增值税额	不含税收入					
2024										1.00				
2025										1.00				
2026										1.07				

项目/年度	充电桩服务费收入				电梯广告牌					项目收入 含税合计	增值税额	不含税经 营收入	财政补贴 收入	项目不含 税总收入
	充电桩 个数	含税收 入合计	增值稅 額	不含稅 收入	广 告 牌个 数	预计租金	含税收 入合计	增值稅額	不含稅 收入					
2027	148.00	0.50	60.00	30%	5.00	239.76	6.98	232.78	150.00	1.07	70%	112.35	3.27	109.08
2028	148.00	0.50	60.00	40%	5.00	319.68	9.31	310.37	150.00	1.14	80%	136.80	3.98	132.82
2029	148.00	0.50	60.00	50%	5.00	399.60	11.64	387.96	150.00	1.14	90%	153.90	4.48	149.42
2030	148.00	0.50	60.00	60%	5.00	479.52	13.97	465.55	150.00	1.22	95%	173.85	5.06	168.79
2031	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.22	95%	173.85	5.06	168.79
2032	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.30	95%	185.25	5.40	179.85
2033	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.30	95%	185.25	5.40	179.85
2034	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.39	95%	198.08	5.77	192.31
2035	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.39	95%	198.08	5.77	192.31
2036	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.49	95%	212.33	6.18	206.15
2037	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.49	95%	212.33	6.18	206.15
2038	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.59	95%	226.58	6.60	219.98
2039	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.59	95%	226.58	6.60	219.98
2040	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.70	95%	242.25	7.06	235.19
2041	148.00	0.50	60.00	70%	5.00	559.44	16.29	543.15	150.00	1.70	95%	242.25	7.06	235.19
合计	***	***	***	***	***	7,592.40	221.09	7,371.31				2,879.73	83.87	2,795.86

## （2）收入预测数据评价

通过查阅项目可研报告、相关文件，并依据上述文件制定的参考标准、确定的数量、单价等内容，重新进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差；收入增长率预测基于谨慎性考虑出发，处于低位合理区间内。

## 3、资金支出预测评价

### （1）项目投资支出评价

根据来安县发展和改革委员会《关于来安县保障性租赁住房及配套工程建设项目可行性研究报告的批复》（来发改审批【2022】164号）文件和本项目《可行性研究报告》，本工程建设项目总投资 91,460.25 万元，包括：工程费用 73,667.95 万元，工程其他费用 11,063.06 万元，基本预备费 4,636.27 万元，建设期利息 2,092.98 万元。

经检查有关批复、可研报告及文件等，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

### （2）项目成本预测及评价

本项目成本包括项目经营成本、税金及附加、折旧摊销、财务成本、债券发行费用及所得税费用。具体预测情况如下：

#### 1）项目经营成本

本项目建设完成后，项目经营成本主要包括人员工资及福利费、水电费、修理维护费用和其他费用等。

##### ①人员工资及福利费

本项目建成投入使用后预计将新增各类人员 22 人，其中参照项目所在地人员薪资情况，预计首年平均工资按照 6 万元/人·年测算，福利费按照工资标准的 14%测算，以后年度工资及福利费按照 6.93%的增长幅度计算，每两年调整一次，预计在经营期内供需支出工资及福利费合计为 2,928.64 万元。

##### ②水电费

为保证项目的健康持续发展，项目对外出租部分的水电费由承租方承担，其他公辅其余内照明、日常管理预计年耗水量为 8.06 万吨，年耗电量为 96.26 万 kwh，参照来安县当地收费标准，水费单价为 2.95 元/吨、电费单价为 0.65 元/度。故在经营期内水电费为 1,295.33 万元。

### ③修理维护费

主要为维护各类设施设备正常运营所发生的费用，本次首年的按照工程费用的 0.25%进行测算，计算基数为 73667.95 万元，以后年度按照 6.93%的增长幅度计算，每两年调整一次。

### ④其他管理费用

其他费用主要包括可能存在的咨询费、各类推广费等，本次综合考虑，按照剔除财政补贴后项目不含税总收入的 1%测算。

根据上述，本项目运营期内项目经营成本合计为 8,601.61 万元，具体情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	工资及福利费	水电费	修理维护费	其他	项目经营成本
2027	150.48	86.36	184.17	30.24	451.25
2028	160.82	86.36	196.93	37.19	481.30
2029	160.82	86.36	196.93	42.23	486.34
2030	172.04	86.36	210.58	47.95	516.93
2031	172.04	86.36	210.58	48.72	517.70
2032	183.92	86.36	225.17	51.72	547.17
2033	183.92	86.36	225.17	51.72	547.17
2034	196.68	86.36	240.77	54.93	578.74
2035	196.68	86.36	240.77	54.93	578.74
2036	210.32	86.36	257.46	58.37	612.51
2037	210.32	86.36	257.46	58.37	612.51
2038	224.84	86.36	275.30	62.02	648.52
2039	224.84	86.36	275.30	62.02	648.52
2040	240.46	86.36	294.38	65.94	687.14
2041	240.46	86.36	294.38	65.94	687.14
合计	2,928.64	1,295.33	3,585.35	792.29	8,601.61

通过查阅相关文件并与其他类似项目做比较，并依据可研报告数据重新进行测算。未发现该项预测成本的依据存在明显不合理之处；未发现预测项目经营成本的数据存在明显偏差。

### 2) 税金及附加

本项目所涉及的税金及附加包括：房产税、土地使用税、城市建设维护税、教育费附加及地方教育费附加。

根据《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）、安徽省人民政府办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（皖政办秘〔2021〕117号）、滁州市人民政府办公室《关于印发滁州市加

快发展保障性租赁住房实施方案的通知》(滁政办秘(2022)15号)等文件:“自2021年10月1日起,住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租保障性租赁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,或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房,按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。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保障性租赁住房的,减按4%的税率征收房产税。”

根据《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部税务总局公告2019年第61号)的规定:“对公租房建设期间用地及公租房建成后占地,免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房,按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税。”

综上:本次对于保障性住房取得的租赁收入增值税按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税,其他收入根据规定的税率按照简易办法计缴增值税;相应的城市建设维护税按照应纳增值税的5%测算,教育费附加按照应纳增值税的3%测算,地方教育费附加按照应纳增值税的2%计算;

本项目房产税中保障性住房取得的租赁收入按照4%计缴,其他应纳房产税项目所取得的收入按照12%计缴;土地使用税中保障性住房所占用土地不计算土地使用税,其他房产占地部分按照8元/m<sup>2</sup>·年计算。经测算,本项目的税金及附加测算结果具体情况如下:

金额单位:人民币万元

项目/年度	增值税随征	房产税	土地使用税	税金及附加
2027	6.64	109.98	2.14	118.76
2028	8.19	134.39	2.14	144.72
2029	9.33	151.18	2.14	162.65
2030	10.62	170.65	2.14	183.41
2031	10.85	170.65	2.14	183.64
2032	11.49	182.50	2.14	196.13
2033	11.49	182.50	2.14	196.13
2034	12.17	195.16	2.14	209.47
2035	12.17	195.16	2.14	209.47
2036	12.90	208.67	2.14	223.71
2037	12.90	208.67	2.14	223.71
2038	13.68	223.13	2.14	238.95
2039	13.68	223.13	2.14	238.95
2040	14.52	238.59	2.14	255.25



项目/年度	增值税随征	房产税	土地使用税	税金及附加
2041	14.52	238.59	2.14	255.25
合计	175.15	2,832.95	32.10	3,040.20

### 3) 折旧摊销费用

折旧摊销按照目前的相关会计政策进行测算，其中房屋建筑物折旧年限为 20 年，残值率为 3%。经测算，预计正常年份年折旧额为 3,548.66 万元。

### 4) 财务费用

根据本项目的具体情况，本项目债券的期限按照 15 年、对于 2024 年 12 月调整发行的债券利率按照实际发行利率测算，2025 年 1 月发行的债券利率按照实际发行利率测算，剩余未发行债券利率参照近期类似地方政府债券的利率，按照 4.00% 测算。建设期利息计入固定资产投资，运营期利息计入期间财务费用，债券存续期内利息共 28,731.45 万元，其中建设期利息 2,092.98 万元，运营期利息 26,638.48 万元。

### 5) 债券发行费用

本项目债券发行费用参照安徽省财政厅《关于发行 2022 年安徽省政府专项债券（一~六期）有关事项的通知》（皖财债[2022]7 号）之规定，按照融资额的 0.8‰ 计算，本项目融资额为 50,000.00 万元，则债券发行费用为 50,000.00 万元  $\times$  0.8‰ = 40.00 万元。

### 6) 所得税费用

本项目所得税税率按照 25% 计算，根据测算，本项目在债券存续期内累计利润为亏损，无需缴纳所得税费用。

### 7) 项目总成本

根据上述测算，在债券存续期内，项目总成本合计为 91,550.18 万元，具体情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	经营成本	发债费用	税金及附加	折旧摊销	财务成本	所得税费用	项目总成本
2024	-	0.24	-	-	-	-	0.24
2025	-	24.00	-	-	-	-	24.00
2026	-	15.76	-	-	-	-	15.76
2027	451.25	-	118.76	3,548.66	1,915.43	-	6,034.10
2028	481.30	-	144.72	3,548.66	1,915.43	-	6,090.11
2029	486.34	-	162.65	3,548.66	1,915.43	-	6,113.08
2030	516.93	-	183.41	3,548.66	1,915.43	-	6,164.43
2031	517.70	-	183.64	3,548.66	1,915.43	-	6,165.43

项目/年度	经营成本	发债费用	税金及附加	折旧摊销	财务成本	所得税费用	项目总成本
2032	547.17	-	196.13	3,548.66	1,915.43	-	6,207.39
2033	547.17	-	196.13	3,548.66	1,915.43	-	6,207.39
2034	578.74	-	209.47	3,548.66	1,915.43	-	6,252.30
2035	578.74	-	209.47	3,548.66	1,915.43	-	6,252.30
2036	612.51	-	223.71	3,548.66	1,915.43	-	6,300.31
2037	612.51	-	223.71	3,548.66	1,915.43	-	6,300.31
2038	648.52	-	238.95	3,548.66	1,915.43	-	6,351.56
2039	648.52	-	238.95	3,548.66	1,911.52	-	6,347.64
2040	687.14	-	255.25	3,548.66	1,347.80	-	5,838.85
2041	687.14	-	255.25	3,548.66	394.00	-	4,885.05
合计	8,601.61	40.00	3,040.20	53,229.90	26,638.48	-	91,550.18

### (3) 项目损益预测

本项目债券存续期不含税总收入 109,229.71 万元，扣除相关支出后，项目净收益 17,679.53 万元，项目息前税后折旧摊销前总收益为 97,547.90 万元。具体如下表所示：

#### 债券存续期内项目损益表

金额单位：人民币万元

项目/年度	项目总收入	项目总成本	项目净收益	项目息前税后折旧摊销前收益
2024	-	0.24	-0.24	-0.24
2025	-	24.00	-24.00	-24.00
2026	-	15.76	-15.76	-15.76
2027	5,023.67	6,034.10	-1,010.43	4,453.66
2028	5,719.46	6,090.11	-370.65	5,093.44
2029	6,223.20	6,113.08	110.12	5,574.21
2030	6,794.89	6,164.43	630.46	6,094.55
2031	6,872.49	6,165.43	707.06	6,171.15
2032	7,171.75	6,207.39	964.36	6,428.45
2033	7,171.75	6,207.39	964.36	6,428.45
2034	7,492.78	6,252.30	1,240.48	6,704.57
2035	7,492.78	6,252.30	1,240.48	6,704.57
2036	7,836.72	6,300.31	1,536.41	7,000.50
2037	7,836.72	6,300.31	1,536.41	7,000.50
2038	8,202.40	6,351.56	1,850.84	7,314.93
2039	8,202.40	6,347.64	1,854.76	7,314.93
2040	8,594.35	5,838.85	2,755.50	7,651.96
2041	8,594.35	4,885.05	3,709.30	7,651.96
合计	109,229.71	91,550.18	17,679.53	97,547.90

### (二) 项目收益与融资自求平衡性评价

根据前述测算的财务数据，对项目未来的现金流进行资金平衡测算，经测算项目预计收入大于本次发行债券的本金及利息，能够达到项目收益与融资自求平衡。

# 1、项目平衡性预测

具体测算如下表所示:

项目收益与融资自求平衡测算表

金额单位：人民币万元

年度 /项目	经营活动净现金流量				经营活动净现金流量净额	投资活动净现金流量			投资活动净现金流量净额
	现金流入	现金流出				现金流入	现金流出		
	营业收入	经营成本	项目税金	发债费用			建设投资	建设期利息	
2024	-	-	-	0.24	-0.24	-	893.67	3.92	-897.59
2025	-	-	-	24.00	-24.00	-	45,577.31	567.63	-46,144.94
2026	-	-	-	15.76	-15.76	-	42,896.29	1,521.43	-44,417.72
2027	5,023.67	451.25	118.76	-	4,453.66	-			-
2028	5,719.46	481.30	144.72	-	5,093.44	-			-
2029	6,223.20	486.34	162.65	-	5,574.21	-			-
2030	6,794.89	516.93	183.41	-	6,094.55	-			-
2031	6,872.49	517.70	183.64	-	6,171.15	-			-
2032	7,171.75	547.17	196.13	-	6,428.45	-			-
2033	7,171.75	547.17	196.13	-	6,428.45	-			-
2034	7,492.78	578.74	209.47	-	6,704.57	-			-
2035	7,492.78	578.74	209.47	-	6,704.57	-			-
2036	7,836.72	612.51	223.71	-	7,000.50	-			-
2037	7,836.72	612.51	223.71	-	7,000.50	-			-
2038	8,202.40	648.52	238.95	-	7,314.93	-			-
2039	8,202.40	648.52	238.95	-	7,314.93	-			-
2040	8,594.35	687.14	255.25	-	7,651.96	-			-
2041	8,594.35	687.14	255.25	-	7,651.96	-			-
合计	109,229.71	8,601.61	3,040.20	40.00	97,547.90	-	89,367.27	2,092.98	-91,460.25

续上表

年度 /项目	筹资活动净现金流量				筹资活动净 现金流量	净现金流量	累计净现金流量	累计经营期经营活动 净现金流量	累计还本付息 金额	覆盖倍数
	现金流入		现金流出							
	项目资本金	债券筹资	债券利息	债务本金						
2024	597.59	300.00	-	-	897.59	-0.24	-0.24	-0.24	3.92	-
2025	16,144.94	30,000.00	-	-	46,144.94	-24.00	-24.24	-24.24	571.55	-
2026	24,717.72	19,700.00	-	-	44,417.72	-15.76	-40.00	-40.00	2,092.98	-
2027			1,915.43	-	-1,915.43	2,538.23	2,498.23	4,413.66	4,008.41	-
2028			1,915.43	-	-1,915.43	3,178.01	5,676.25	9,507.11	5,923.84	-
2029			1,915.43	-	-1,915.43	3,658.78	9,335.03	15,081.32	7,839.27	-
2030			1,915.43	-	-1,915.43	4,179.12	13,514.16	21,175.88	9,754.70	-
2031			1,915.43	-	-1,915.43	4,255.72	17,769.88	27,347.03	11,670.13	-
2032			1,915.43	-	-1,915.43	4,513.02	22,282.91	33,775.49	13,585.56	-
2033			1,915.43	-	-1,915.43	4,513.02	26,795.93	40,203.94	15,500.99	-
2034			1,915.43	-	-1,915.43	4,789.14	31,585.08	46,908.52	17,416.42	-
2035			1,915.43	-	-1,915.43	4,789.14	36,374.22	53,613.09	19,331.85	-
2036			1,915.43	-	-1,915.43	5,085.07	41,459.30	60,613.60	21,247.28	-
2037			1,915.43	-	-1,915.43	5,085.07	46,544.37	67,614.10	23,162.71	-
2038			1,915.43	-	-1,915.43	5,399.50	51,943.88	74,929.04	25,078.14	-
2039			1,911.52	300.00	-2,211.52	5,103.42	57,047.30	82,243.97	27,289.65	-
2040			1,347.80	30,000.00	-31,347.80	-23,695.84	33,351.46	89,895.94	58,637.45	-
2041			394.00	19,700.00	-20,094.00	-12,442.04	20,909.43	97,547.90	78,731.45	-
合计	41,460.25	50,000.00	26,638.48	50,000.00	14,821.77	20,909.43	20,909.43	97,547.90	78,731.45	1.24

此次项目经营期经营活动净现金流量的现金预计总流入为 97,547.90 万元，累计还本付息总额为 78,731.45 万元，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.24，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

## 2、项目平衡性评价

根据《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（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

### （1）稳定性

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

债券存续内累计净现金流量 20,909.43 万元，故不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

### （2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足和保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 97,547.90 万元，能够覆盖债券本息金额 78,731.45 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.24 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

### （三）项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

当经营性收入下降 10%，相关测试数据如下：

经营性现金净流量预计总流入为 90,015.26 万元，累计还本付息总额为 78,731.45 万元，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.14。

当经营性成本上升 10%，相关测试数据如下：

经营性现金净流量预计总流入为 96,687.74 万元，累计还本付息总额为 78,731.45 万元，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.23，成本对融资成本覆盖倍数影响不敏感。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。

#### **四、总体评价结论**

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

#### **五、使用限制**

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

## 财务评价报告附件

附件一：会计师事务所营业执照、执业证书复印件；

附件二：签字注册会计师资格证明文件复印件。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91340100793557748W(1-1)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 安徽安联信达会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李方亮

注册资本 伍拾万圆整

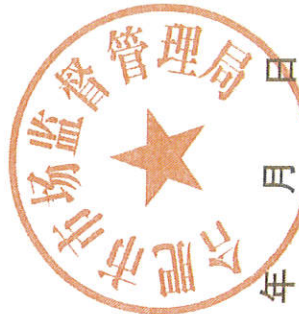
成立日期 2006年09月08日

住所 安徽省合肥市庐阳区濉溪路9号鸿达大厦7楼

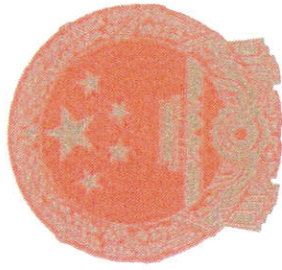
经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）  
一般项目：工程造价咨询业务；资产评估；房地产评估；税务服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；招投标代理服务；商务代理代办服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规禁止或限制的项目）

登记机关



2023 05 10



证书序号: 0011275

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

## 会计师事务所 执业证书

名称: 安徽安联信达会计师事务所

首席合伙人:

主任会计师: 李方亮

经营场所: 安徽省合肥市濉溪路9号  
鸿达大厦7楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 34010202

批准执业文号: 财会〔2006〕962号

批准执业日期: 2006年9月4日



发证机关: 安徽省财政厅

二〇二一年一月二十八日

中华人民共和国财政部制





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李方亮

会员编号 340100650010

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-20

通过

2022年

2022-08-09

通过

2014年

2014-03-28

通过





姓名	钱泉
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1972-11-02
Date of birth	
工作单位	安徽安联信达会计师事务所
Working unit	
身份证号码	320111197211021276
Identity card No.	



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



年 月 日  
/ /

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

钱泉

会员编号 340102020012

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

暂无年检记录