

三、项目详细信息

项目

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--------|--|--------|-------|--------|------------------------|--------|-------|---------|----------|--------|
| 项目名称 | | 深圳大学丽湖校区保障性租赁住房项目 | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | 保障性安居工程 | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | 保障性租赁住房 | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于本项目的金额（亿元） | | 0.46 | | | | | | | | | |
| 其中：用于符合条件的本项目资产金额（亿元） | | 0 | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | 本项目主要建设规模和内容是：建设用地面积为1.07万平方米，容积率6.13，总建筑面积为7.85万平方米，建筑高度为99.9米，共有3栋32层住宅，项目计划建设910套保障性租赁住房。拟于2027年6月完成竣工备案，截至2026年1月，项目正在开展主体结构工程机电安装工程施工，主体结构工程A、B栋已经封顶，C栋25层结构施工完成90%，主体结构整体施工完成96%，机电安装工程完成15%。 | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | 2023年至2027年 | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | 2027年至2091年 | | | | | | | | | |
| 本项目本次拟发行债券期限（年） | | 10 | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资（亿元） | | 2.4698 | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金（亿元） | | 1.2198 | | | | | | | | | |
| 专项债券融资（亿元） | | 1.25 | | | | | | | | | |
| 其他债务融资（亿元） | | 0 | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划（亿元） | | | | | | | | | | | |
| | | 2023年及以前 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年及以后 | |
| 专项债券融资（亿元） | | 0 | 0.25 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 其他债务融资（亿元） | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益（亿元） | | 6.2548 | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益（亿元） | | | | | | | | | | | |
| 2021年及以前 | 0 | 2022年 | 0 | 2023年 | 0 | 2024年 | 0 | 2025年 | 0 | 2026年 | 0 |
| 2027年 | 0.068 | 2028年 | 0.2673 | 2029年 | 0.3043 | 2030年 | 0.3211 | 2031年 | 0.3211 | 2032年 | 0.3211 |
| 2033年 | 0.339 | 2034年 | 0.339 | 2035年 | 0.339 | 2036年 | 0.3576 | 2037年 | -0.1853 | 2038年 | 0.3576 |
| 2039年 | 0.3772 | 2040年 | 0.3772 | 2041年 | 0.3772 | 2042年 | 0.3896 | 2043年 | 0.3896 | 2044年 | 0.3896 |
| 2045年 | 0.4023 | 2046年 | 0.4023 | 2047年 | 0 | 2048年 | 0 | 2049年 | 0 | 2050年 | 0 |
| 2051年 | 0 | 2052年 | 0 | 2053年 | 0 | 2054年 | 0 | 2055年 | 0 | 2056年及以后 | 0 |
| 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | | | | 2.53 | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息（亿元） | | | 1.614 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | 3.88 | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金（亿元） | | | 1.25 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | 5.00 | |
| 债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元） | | | 1.614 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息 | | | | 3.88 | |
| 债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元） | | | 1.25 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金 | | | | 5.00 | |
| 项目收益预测依据 | | 项目运营收入主要包括房屋租赁收入，停车场收入等。本项目考虑到市场行情及行业惯例，故增长率每年增长5%。最终，项目运营总收入为76126万元（该数据为专项债到期，即累计至2046年的数据）。 本项目的保障性租赁住房收入定价47.25元/平方米，主要依据为市住建局对周边市场同类物业的租金的6折。 本机动车泊位收费标准以深圳市相关规定确定，即本次测算地下机动车泊位初始收益标准按250元/个·月计算。 本项目配套设施用房用于经营性用途，通过周边市场同类物业的租金调查及结合本项目情况，可得出项目配套设施用房产生收益时月收益标准为47.25元/平方米。 | | | | | | | | | |

注：1. 本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2. 历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。