三、项目详细信息

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该项目的金额（亿元）	0.12
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（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，目前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60%。
项目建设期	2023年至2027年
项目运营期	2027年至2094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	0	0.25	0	1	0	0	0	0	0
其他债务融资	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债务融资本息（亿元）	1.5843	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金（亿元）	1.25	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	3.95
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	1.5843	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息	3.95
		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于产生收益时月收益标准为47.25元/平方米。