

附件 1

天府奥体公园保障性租赁住房项目

项目情况

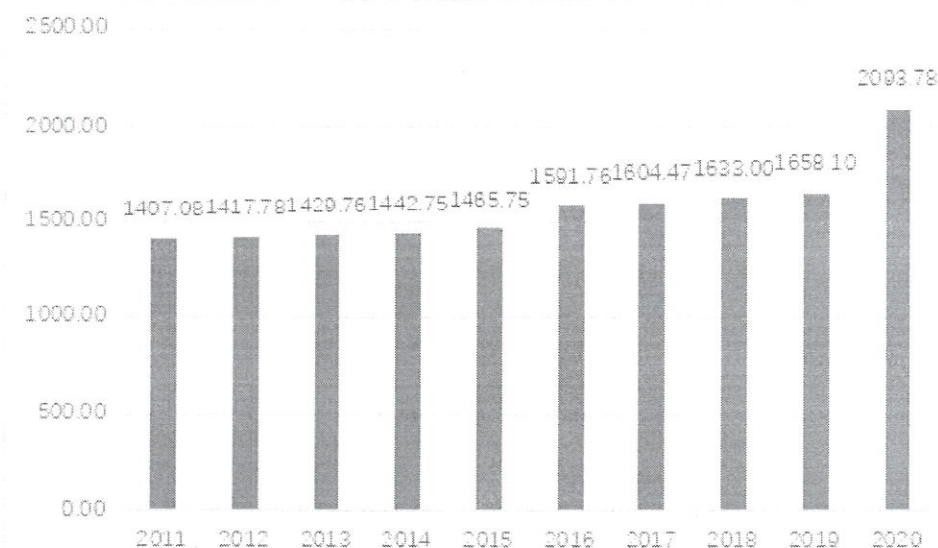
一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

1. 成都市住房租赁市场分析

(1) 成都市人口变动情况

根据成都市历年统计年鉴对常住人口的统计数据可以看出，成都市常住人口保持了持续增长。根据成都市第七次全国人口普查正式公布数据显示，成都市常住人口已达 2093.7757 万人。全市常住人口中 0-14 岁人口为 2780827 人，占 13.28%；15-59 岁人口为 14392861 人，占 68.74%；60 岁及以上人口为 3764069 人，占 17.98%，其中 65 岁及以上人口为 2851183 人，占 13.62%。



2011-2020 年成都市常住人口变动情况（万人）

(2) 成都市住房租赁市场分析

根据《成都市住房租赁市场发展五年规划（2017-2021年）》，到2021年，全市租赁住房保有量达到151万套、13627万平方米，较2017年分别增长25%、22%。市场化租赁住房140万套、13038万平方米，其中，人才公寓14万套、1019万平方米，产业园区租赁住房6万套、437万平方米。保障性租赁住房（公共租赁住房）11万套、589万平方米。根据《中共成都市委成都市人民政府关于实施美好生活十大工程的意见》，成都市“十四五”期间计划新增租赁住房30万套以上、人才公寓10万套以上。

根据《成都市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，成都市“十四五”期间计划筹集建设保障性租赁住房25万套（间），其中2021年计划筹集建设6万套（间）。

2. 需求情况

根据《成都市住房租赁市场发展五年规划（2017-2021年）》，到2021年，预计全市租赁住房需求规模达到122万套、10842万平方米，较2017年分别增长33%、30%。市场化租赁需求105万套、9868万平方米，其中，人才公寓7万套、555万平方米，产业园区租赁住房2万套、113万平方米。保障性住房（公共租赁住房）需求18万套、974万平方米。

综上，根据成都市常住人口变动情况，以及保障性租赁住房供应和需求情况，成都市保障性租赁住房建设目前仍有较大缺口。

3. 出租率情况

根据《成都市住房租赁市场发展五年规划（2017-2021年）》，到2021年，预计全市租赁住房出租率达到81%，较2017年增加5个百分点。全市住房空置率为10.2%，较2017年年减少0.9个百分点。

4. 市场平均租金情况

根据成都市房地产市场服务中心发布的2021年第3季度成都市住房市场平均租金水平信息，成都市主城区住房平均租金水平总体高于二三圈层。其中，东部新区平均租金水平在28.78-31.29元/平方米/月之间，高新区平均租金水平在24.86-47.27元/平方米/月之间，锦江区平均租金水平在30.3-50.48元/平方米/月之间，青羊区平均租金在22.75-41.54元/平方米/月之间，金牛区平均租金水平在26.18-36.04元/平方米/月之间，武侯区平均租金水平在25.95-43.11元/平方米/月之间，成华区平均租金水平在23.11-37.42元/平方米/月之间。

（二）项目情况

1. 参与主体

主管部门：成都市住房和城乡建设局

业主单位：成都奥体城誉东城市建设开发有限公司

2. 项目概况

本项目按照住宅类租赁住房进行建设，交付标准应满足《成都市租赁住房规划设计技术导则》（以下简称“《导则》”），主要包括

土建工程、安装工程、装饰装修、生活家具设备、室外总平工程等。本项目总建筑面积 89900 m²，其中，地上建筑 56500 m²，地上不计容建筑面积 2800 m²，地下建筑 30600 m²，并配套相应的总图工程。

项目共计住房 1400 套，平均户型面积在 40 m²左右。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

1. 推动相关行业的发展

本项目建成后，能创直接造多个就业岗位。与此同时，对于保障性住房的发行积累制度性经验和操作性经验提供有利平台，对于保障性租赁住房试点提供有利借鉴经验，加快落实保障性住房建设、培养相关管理人才、为后续政策试点和行业发展提供宝贵经验。

2. 创造和带动相关就业机会

相关服务行业的发展也将带动周边产业就业岗位，间接带动相关从业人员，对缓解就业压力、维护社会稳定无疑具有重要的意义和作用。项目将在一定程度上改善周边地区就业问题、提升居民可支配收入。

3. 稳定市场平稳健康发展

本项目建成后，一定程度上落实了中央“房住不炒”精神，对持续稳地价、稳房价、稳预期具有重要意义，有利于缓解住房租赁市场结构性供给不足为“多主体供应、多渠道保障、购租并举”的住房制度添砖加瓦；本项目是以小户型、低租金房源供给于市场，以便优化租赁住房供应结构，稳定市场价格，对市场有望保持平稳、健康、可

持续的发展起到促进作用。

4. 优化资源使用效率，集约、节约利用土地。

新一批保障性住房试点项目的建成，必将形成广泛地带动效益和宣传效益，对今后“集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋、新供应国有建设用地”等资源在符合规划和安全的条件下，新建、改建、扩建成保障性住房起到推动作用，有助于集约、节约资源，优化资源使用。

（二）社会效益

项目建设经过统一规划、设计，必将在一定程度上有效地改善了周边居住环境，项目建成后，以及地铁效益带来的人流聚集效益，必然加快带动周边交通、卫生、教育、商业等方面的发展，同时也对促进社会和谐发展：

1. 项目建成后为新市民、青年人等群体通过租赁方式解决住房困难问题提供渠道；有效地满足了“新市民、新青年”的居住阶段性需求，在城市安居乐业提供基本住房保障促进“十四五”时期新型城镇化更高质量发展。

2. 通过保障性住房项目的建设推动职住平衡，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，是切实的为人民谋福祉；

3. 项目建成后能够稳定市场预期，合理释放购房需求，缓解价格上涨压力，为市场平稳、健康、可持续发展提供有力支撑，同时也有助于突出住房的民生属性，降低住房金融属性，疏解金融、信贷、社会风险。

4. 项目的建设在城镇化进程的加速和流动人口规模的扩大，进城务工人员、新就业大学生等新市民、青年人的住房困难问题日益凸显的大背景下，有助于完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系的建立。利于培育和发展住房租赁企业。有效发展保障性租赁住房充分发挥市场机制作用，促进引导多主体投资、多渠道供给，发展专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房起到积极作用。

坚持以人为本的理念，解决好住房困难问题，才能留住了青年人、人才，人才是一座城市发展的基础，而留住“人才”才是一座城市未来发展源源不断的动力所在，对于未来充实人才储备、提升城市形象、优化营商环境等给予有力的保障，从而全面提升城市核心竞争力。

综上，本项目的建设和实施对成都市能产生积极的经济影响和社会影响。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目估算总投资为 58755.00 万元。其中，工程费用 44169.46 万元，建筑安装工程及其他费用 10742.57 万元，预备费 1023.97 万元；建设期利息费用 2679.00 万元（债券利率按照 3.8%进行预估），发行费用 20.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资为 58755.00 万元。其中企业自筹资本金 15975.00 万元，占总投资的 27.20%；中央预算资金安排 6780.00 万元，占总投资的 18.83%；剩余 36000.00 万元通过发行地方政府专项债券筹集，占总投资的 61.27%。

2. 资金使用计划

本项目预计于 2024 年 9 月底完成建设，2024 年 10 月开始投入运营。

项目总投资 58755.00 万元。2022 年投入资金 20000.00 万元，其中专项债券 15000.00 万元，企业自筹资本金 3000.00 万元，中央预算资金 2000.00 万元；2023 年投入资金 30780.00 万元，其中债券资金 21000.00 万元，企业自筹资本金 7000.00 万元，中央预算资金 2780.00 万元；2024 年投入资金 7975.00 万元，其中企业自筹资金 5975.00 万元，中央预算资金 2000.00 万元。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目收入

本项目收入一是保障房出租收入，二是地下停车场停车位出租收入，三是充电桩收入，四是物业费收入，五是补贴收入。债券存续期内，项目总收入为 101139.86 万元。

2. 项目收入的分类

1. 运营收入

目前天府奥体公园保障性租赁住房项目收入主要包括保障房出租收入、地下停车场停车位出租收入、充电桩收入、物业费收入等全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券的专项收入。

（1）保障房出租收入

本项目保障房建筑面积为 56500.00 m²，预计共有 1400 套保障房用于出租，根据成都市住房租赁交易服务平台发布了《2021 年 4 季度成都市住房市场平均租金水平信息》可知，成都市东部新区住房平均租赁价格在 28.72-31.34 元/m²左右，本项目位于本项目位于环湖路以东、汇流公园以西。项目区域北侧距地铁 18 号线 1.5 公里，距三岔 TOD 1 公里，西侧距三岔湖景区 1.2 公里，区域位置十分优益。建设方式与地铁口成一站式直达，在交通出行方面具有具有较大的便利，项目所配建的配套用房能够提升周边繁华程度，满足未来入住居民在生产生活方面所必要的服务，且新建的保障性租赁住房装修新设，并配有满足生活必要的家电家具，建筑的成新率也远高于周边普通小区，不存在老化维修等问题，物业具有专业的化的管理，在此之下本项目建成的租赁住房，其品质在经济适用的情况仍远高于周边的居住小区。考虑到项目区域周边出租房屋较少，多为老小区，户型多为套二套三住房，本项目小区装修精致，且户型为套一住宅，在区域内，有着显著优势，租金水平略高于周边其他小区，基于以上因素，待项目建成后，结合可行性研究报告中的运营数据和保障性住房的相关政策需惠及成都市新市民、新青年，保障该群体的住房问题，在投入运营后第一年 2024 年的运营期初租金暂以 27.4 元/平方米（含税）

的价格预估保障性住房的出租收入。

根据（成办发〔2021〕80号）规定保障性租赁住房租金原则上不超过5%的规定，结合我国及成都经济社会发展趋势，本项目租金按照运营期年租金涨幅3%进行假定。考虑到项目前期运营情况，运营期初出租率暂按75%预估，出租率每年增长5%达到98%后不再增长。债券存续期内，保障房出租收入共计76947.96万元。

（2）地下停车场停车位出租收入

参照东部新区停车收费标准、实际收费情况进行测算。项目预计建设地下停车位680个，结合周边同类型项目考虑，收费单价暂按260元/个/月预估。考虑到随着社会经济发展，各项成本上升、经济发展等因素，停车位出租单价保守按照每3年增涨5%进行测算，运营期初使用率为75%，每年增长5%到95%，2029年后保持在98%。债券存续期内地下停车场收入共计7264.51万元。

（3）充电桩收入

根据停车位配比，预计安装充电桩204个。经对特来电、国家电网等已运营的充电桩进行调研，目前充电服务费市场价为0.6-0.8元/度电，本项目暂按0.6元/度(含税)进行考虑，考虑到目前市面上充电桩平均充电时长在3.6小时左右，快充在48千瓦时/小时，且新能源车保有量逐年上涨，预计期初平均充电时长为2小时，每年按0.2小时充电时长增加至在3.6小时。运营期初，充电桩使用率暂估10%，以后每年增长5%至2030年保持在40%。债券存续期内充电收入

共计 7339.68 万元。

（4）物业费收入

物业费指保障房物业费。保障房物业服务面积为 56500.00 平方米，物业费暂按 1 元/平方米（含税）计算，保障房出租率为 75%，每年增长 5%至 95%，2029 年后保持在 98%。债券存续期内，保障房物业费收入为 2807.71 万元。

（5）补助收入

根据成都市住房和城乡建设局、成都市财政局关于印发《成都市住房租赁市场发展试点财政奖补资金使用管理办法（修订）》的通知（成住建发[2021]125 号），《成都市住房租赁市场发展试点财政奖补资金使用管理办法》第七条：新建租赁住房建设成本补助。根据租赁住房建筑面积计算，新建租赁住房按 1200 元/平方米标准进行补助（含通过商品房配建的自持租赁住房）。

本项目预计补贴面积为 56500.00 平方米，基于谨慎性原则，补助收入分别在运营期前两年取得，每年 3390.00 万元，共计 6780.00 万元。

综上所述，债券存续期内，项目总收入为 101139.86 万元。

2. 项目成本

项目成本主要有修理费、运营管理费、固定资产折旧、土地摊销、财务费用。

(1) 修理费用

考虑租赁住房装修及家具家电更新换代，年修理费按照固定资产折旧的 3%暂估，债券存续期内本项费用共计 1165.24 万元。

(2) 运营管理费用

本项目运营管理费用包含人员工资及福利、管理费用、水电费等。根据项目实际运营需求，运营管理费按照营业收入的 5%暂估，债券存续期内本项费用共计 4717.99 万元。

(3) 财务费用

为经营期利息，债券利率为 3.80%，经营期财务费用为 21660.00 万元。

(4) 固定资产折旧

房屋及建筑物折旧期限为 40 年；土地费用摊销期限为 70 年；机器设备摊销 20 年；生活家具摊销 15 年；装饰装修摊销 12 年，均不考虑残值，折旧、摊销方法为直线法。

经测算，本项目运营期内总成本费用合计总成本 69194.84 万元，其中经营成本合计 5883.23 万元。

（二）资金测算平衡情况

项目融资与收益平衡财务测算

根据前述初步测算的财务数据，对项目未来的现金流进行资金平衡测算。项目运营期内现金流保持良好，截止到 2052 年，现金流量盈余为 27668.23 万元，项目本息保障倍数为 1.43 倍，收益能够满足与融资自求平衡。

表 6-1 资金测算平衡表

单位: 万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营活动净现金流	86354.23			3736.67	4934.92	1713.12	1906.07	2095.78	2253.04	2369.50	2441.87	2515.96	2594.51	2656.80	2720.95	2811.07
1.1	现金流入	101139.86			3786.81	5149.54	1942.61	2152.03	2358.35	2529.05	2654.27	2733.16	2813.93	2899.50	2968.03	3038.60	3131.68
1.1	营业收入	94359.86			396.81	1759.54	1942.61	2152.03	2358.35	2529.05	2654.27	2733.16	2813.93	2899.50	2968.03	3038.60	3131.68
1.2	补助收入	6780.00			3390.00	3390.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	14785.63			50.14	214.62	229.48	245.96	262.57	276.00	284.77	291.29	297.97	304.99	311.23	317.65	320.61
2.1	经营成本	5883.23			33.55	142.80	151.95	162.42	172.74	181.28	187.54	191.48	195.52	199.80	203.22	206.75	206.72
2.2	增值税金及附加	3481.53			16.60	71.82	77.53	83.53	89.83	94.73	97.24	99.81	102.45	105.19	108.00	110.90	113.89
2.3	所得税	5420.87			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流	-57082.00	-19695.00	-37387.00													
2.1	现金流入																
2.2	现金流出	57082.00	19695.00	37387.00													
3	筹资活动净现金流量	-1604.00	19695.00	37387.00	-1368.00	-1368.00	-1368.00	-1968.00	-2785.20	-2730.48	-2675.76	-2621.04	-2566.32	-2511.60	-2456.88	-2402.16	-2347.44
3.1	现金流入	58755.00	20000.00	38755.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	债券	36000.00	15000.00	21000.00													



2.3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	159.28	520.82	556.70	596.15	636.85	674.79	716.65	759.72	799.90
2	投资活动净现金流																			
2.1	现金流入																			
2.2	现金流出																			
3	筹资活动净现金流量	-2292.72	-2238.00	-2183.28	-2128.56	-2073.84	-2019.12	-1964.40	-1909.68	-1854.96	-1800.24	-1745.52	-1690.80	-1636.08	-1581.36	-1526.64	-871.92			
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
1.1	债券																			
1.2	市场化融资贷款																			
1.3	企业自筹资金																			
1.2	中央预算资金																			
3.2	现金流出	2292.72	2238.00	2183.28	2128.56	2073.84	2019.12	1964.40	1909.68	1854.96	1800.24	1745.52	1690.80	1636.08	1581.36	1526.64	871.92			
2.1	债券利息支付	852.72	798.00	743.28	688.56	633.84	579.12	524.40	469.68	414.96	360.24	305.52	250.80	196.08	141.36	86.64	31.92			
2.2	债券发行费用																			
2.3	偿还债券本金	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	840.00			
2.4	市场化融资利息支付																			
2.5	偿还市场化融资本金																			
4	净现金流量	600.47	726.60	874.23	1007.23	1138.56	1294.36	1430.35	1420.31	1213.70	1321.35	1439.69	1561.81	1675.63	1801.20	1930.39	2650.96			
5	累计盈余资金	6181.86	6908.46	7782.70	8789.93	9928.48	11222.84	12653.19	14073.50	15287.20	16608.55	18048.25	19610.05	21285.68	23086.88	25017.27	27668.23			



五、项目绩效目标

(1) 数量指标：本项目总建筑面积 89900 m²，其中，地上建筑 56500 m²，地上不计容建筑面积 2800 m²，地下建筑 30600 m²，并配套相应的总图工程。

(2) 时效指标：本项目预计年 2024 年 9 月底完成施工并验收

(3) 成本指标：本总投资项目 58755.00 万元

(4) 经济效益指标：可实现收入 101139.86 万元

(5) 社会效益指标：项目建成后必将在一定程度上有效地改善了周边居住环境，地铁效益带来的人流聚集效益，必然加快带动周边交通、卫生、教育、商业等方面的发展，同时也对促进社会和谐发展：项目建成后为新市民、青年人等群体通过租赁方式解决住房困难问题提供渠道；有效地满足了“新市民、新青年”的居住阶段性需求，在城市安居乐业提供基本住房保障促进“十四五”时期新型城镇化更高质量发展。推动职住平衡，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，是切实的为人民谋福祉；稳定市场预期，合理释放购房需求，缓解价格上涨压力，为市场平稳、健康、可持续发展提供有力支撑，同时也有助于突出住房的民生属性，降低住房金融属性，疏解金融、信贷、社会风险。提高城镇化进程的加速和流动人口规模的扩大，进城务工人员、新就业大学生等新市民、青年人的住房困难问题日益凸显的大背景下，有助于完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系的建立。利于培育和发展住房租赁企

业。有效发展保障性租赁住房充分发挥市场机制作用，促进引导多主体投资、多渠道供给，发展专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房起到积极作用。

六、潜在影响项目的风险评估

项目可能存在施工、运营、投资测算不准确等影响项目收益或者融资平衡结果的风险等因素，通过实施机构采取合理可控的风险控制措施能够有效规避、减轻相关风险的发生，经评估，项目风险可控。

七、还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门和项目单位职责

本项目涉及多个职能部门，为统一组织，保障协调各项工作的顺利开展，责任部门进行明确分工，具体分工如下：

1、资金主管部门：成都市财政局

主要职责包括：配合落实项目配套财政资金，专项债资金；监督项目资金的实际使用情况及对本期债券本息的按期偿付情况。

2、项目主管部门：成都市住房和城乡建设局

项目主管部门（单位）负责对本部门（单位）专项债券项目审核把关。指导本行业项目规划与储备。指导本行业及时规范使用债券资金，对建设运营情况进行监督

3、项目建设单位：成都奥体城誉东城市建设开发有限公司。

本项目的建设单位负责项目的建设及运营。

主要职责：根据国家和地方政府债务管理和专项债券管理有关规定，依法依规履行以下主要职责：

（1）提出专项债券项目需求申请，编制报送项目实施方案及相关资料，配合做好债券发行准备。

（2）规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。

（3）定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时向主管部门报告。

（4）编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，将债券项目收入及时足额缴入国库。

（5）做好数据填报、信息公开等相关工作。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排,此项目 2022 年拟申请发行 30000.00 万元,今年已发行 0 万元,本次拟发行 30000.00 万元,期限 30 年。

