



高新区天润路 377 号 GX14-1-310 号地块保障性租赁住房项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

《成都市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出要完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推动住有所居向住有宜居转变。健全房地联动和人房地挂钩机制，稳定住房供应规模，住宅用地供应比重不低于 60%，优先保障人才住房建设用地需求。支持发展长租房，规范发展住房租赁市场，推动土地供应向公共租赁住房建设倾斜，新增租赁住房 30 万套以上。完善住房保障体系，全面推进实施租赁补贴，加大保障性租赁住房供给力度，着力解决困难群体和新市民住房问题。加快推进人才安居工程建设。

2021 年 8 月，成都市住房和城乡建设局等 5 部门发布《关于鼓励国有企业加快发展保障性租赁住房的实施方案》，提出为加快发展保障性租赁住房，着力解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，鼓励市、区（市、县）两级国有企业（以下简称国有企业）积极参与保障性租赁住房建设，多渠道增加保障性租赁住房供给。

(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。

项目业主：成都极目投资有限公司。

设计单位、监理单位、施工单位等均按程序依法确定。

2. 项目概况

本项目为符合专项债要求的，有一定收益的公益性基础设施建设项目。

本项目位于四川省成都市高新区西区天润路 777 号。本项目土地面积约 60 亩；总建筑面积约 17.92 万平方米。其中，地上面积约 13.01 万平方米，地下面积约 4.91 万平方米，新建保障性租赁住房及生活配套设施，其中保障性租赁住房 3687 套。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益

随着成都市的快速发展，多元化的城市形象正在稳步构建，建设优质的居住环境是提升城市形象、完善城市生活品质的良好动力。本项目以保障性住房、生活配套服务为核心，建设营造出特点鲜明的综合性生活区域，可有效提升城市形象和品位。城市环境改善了，也有利于营造更好的招商引资环境，促进成都市经济社会发展。

2. 社会效益

项目的建设有利于进一步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，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。切实解决好成都市符合条件的低收入住房困难家庭的迫切需求，维护社会稳定，促进社会事业发展，推进基本公共服务均等化，实现成都全体人民住有所居。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

本项目总投资为 144000.00 万元, 其中, 工程费用 108095.00 万元, 占 75.07%; 工程建设其他费 20605.00 万元, 占 14.31%; 预备费 9260.00 万元, 占 6.43%; 建设期债券利息 5940.00 万元, 占 4.13%; 债券发行费用 100.00 万元, 占 0.07%。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

资本金来源: 本项目总投资为 144000.00 万元, 其中资本金 44000.00 万元, 占总投资的 30.56%。资本金来源于单位自有资金, 项目资本金按照项目实际进度分年度到位。

融资来源: 本项目计划发行专项债券融资 100000.00 万元, 占总投资的 69.44%, 除专项债券外, 本项目没有其他融资。本项目计划 2022 年发行专项债券 6000.00 万元, 债券期限为 30 年; 计划 2023 年发行专项债券 70000.00 万元, 债券期限为 30 年; 计划 2024 年发行专项债券 24000.00 万元, 债券期限为 30 年。

2. 资金使用计划

本项目 2022 年计划投资 20540.00 万元, 2023 年计划投资 77744.00 万元, 2024 年计划投资 45716.00 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

本项目收入来源于保障性租赁住房租金收入、生活配套用房租金收入、生活配套用房出售收入、停车费收入。预计总收入 353040.08 万元，全部为专项收入。

2.项目成本

本项目总成本费用为 232882.03 万元。其中总经营成本为 17422.03 万元，折旧摊销费合计为 86400.00 万元，财务费用即利息支出合计为 129060.00 万元。

(二) 资金测算平衡情况

计算期内累计资金流入 513758.00 万元，累计资金流出 453621.19 万元，累计现金结余 60136.81 万元。本项目全部 100000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 60136.81 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。

项目资金测算平衡表

表格 1

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
1	经营活动净现金流量	289196.81				4573.82	5297.16	6020.29	7383.19	7376.76
1.1	现金流入	369758.00				5405.93	6237.61	7069.28	8641.18	8641.18
1.1.1	营业收入	353040.08				5200.65	6000.75	6800.84	8308.23	8308.23
1.1.2	补贴收入	0.00								
1.1.3	增值税销项税额	16717.92				205.28	236.86	268.44	332.95	332.95
1.1.4	其他流入	0.00								
1.2	现金流出	80561.19				832.11	940.45	1048.99	1257.99	1264.42
1.2.1	经营成本	17422.03				296.52	322.35	348.38	392.30	398.77
1.2.2	增值税进项税额	1580.39				25.29	28.18	31.09	36.30	36.62
1.2.3	税金及附加	19985.20				330.31	381.24	432.17	532.74	532.70
1.2.4	增值税	15137.53				179.99	208.68	237.35	296.65	296.33
1.2.5	所得税	26436.04				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00								
2	投资活动净现金流量	-137960.00	-20399.00	-75829.00	-41732.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00								
2.2	现金流出	137960.00	20399.00	75829.00	41732.00					

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
2.2.1	建设投资	137960.00	20399.00	75829.00	41732.00					
2.2.2	维持运营投资	0.00								
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00					
2.2.4	其他流出	0.00								
3	筹资活动净现金流量	-91100.00	20399.00	75829.00	41732.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00
3.1	现金流入	144000.00	20540.00	77744.00	45716.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	44000.00	14540.00	7744.00	21716.00					
3.1.2	建设投资借款	0.00								
3.1.3	流动资金借款	0.00								
3.1.4	债券	100000.00	6000.00	70000.00	24000.00					
3.1.5	短期借款	0.00								
3.1.6	市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00					
3.2	现金流出	235100.00	141.00	1915.00	3984.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.2.1	债券利息支付	135000.00	135.00	1845.00	3960.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.2.2	债券发行费用	100.00	6.00	70.00	24.00					
3.2.3	偿还债券本金	100000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	偿还市场化融资本金	0.00								
3.2.5	偿还市场化融资利息	0.00								

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
4	净现金流量（1+2+3）	60136.81	0.00	0.00	0.00	73.82	797.16	1520.29	2883.19	2876.76
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	73.82	870.98	2391.27	5274.46	8151.22

资金测算平衡表（续表）

表格 2

单位：万元

序号	项目	合计	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营活动净现金流量	289196.81	7370.11	7363.24	8057.58	7889.33	7876.93	7871.00	8441.71	8435.38
1.1	现金流入	369758.00	8641.18	8641.18	9453.59	9453.59	9453.59	9453.59	10345.52	10345.52
1.1.1	营业收入	353040.08	8308.23	8308.23	9084.00	9084.00	9084.00	9084.00	9935.16	9935.16
1.1.2	补贴收入	0.00								
1.1.3	增值税销项税额	16717.92	332.95	332.95	369.59	369.59	369.59	369.59	410.36	410.36
1.1.4	其他流入	0.00								
1.2	现金流出	80561.19	1271.07	1277.94	1396.01	1564.26	1576.66	1582.59	1903.81	1910.14
1.2.1	经营成本	17422.03	405.46	412.38	438.95	446.37	454.05	462.00	491.50	500.00
1.2.2	增值税进项税额	1580.39	36.96	37.31	40.19	40.57	40.96	41.36	44.54	44.96
1.2.3	税金及附加	19985.20	532.66	532.61	587.47	587.42	587.37	587.33	648.04	647.99
1.2.4	增值税	15137.53	295.99	295.64	329.40	329.02	328.63	328.23	365.82	365.40
1.2.5	所得税	26436.04	0.00	0.00	0.00	160.88	165.65	163.67	353.91	351.79
1.2.6	其他流出	0.00								

序号	项目	合计	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
2	投资活动净现金流量	-137960.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00								
2.2	现金流出	137960.00								
2.2.1	建设投资	137960.00								
2.2.2	维持运营投资	0.00								
2.2.3	流动资金	0.00								
2.2.4	其他流出	0.00								
3	筹资活动净现金流量	-91100.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00
3.1	现金流入	144000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	44000.00								
3.1.2	建设投资借款	0.00								
3.1.3	流动资金借款	0.00								
3.1.4	债券	100000.00								
3.1.5	短期借款	0.00								
3.1.6	市场化融资	0.00								
3.2	现金流出	235100.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.2.1	债券利息支付	135000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.2.2	债券发行费用	100.00								

序号	项目	合计	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
3.2.3	偿还债券本金	100000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	偿还市场化融资本金	0.00								
3.2.5	偿还市场化融资利息	0.00								
4	净现金流量（1+2+3）	60136.81	2870.11	2863.24	3557.58	3389.33	3376.93	3371.00	3941.71	3935.38
5	累计盈余资金		11021.33	13884.57	17442.15	20831.48	24208.41	27579.41	31521.12	35456.50

资金测算平衡表（续表）

表格 3

单位：万元

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	经营活动净现金流量	289196.81	8428.81	8422.03	9047.66	9040.37	9032.84	9025.04	9711.13	9702.77
1.1	现金流入	369758.00	10345.52	10345.52	11325.06	11325.06	11325.06	11325.06	12401.22	12401.22
1.1.1	营业收入	353040.08	9935.16	9935.16	10869.33	10869.33	10869.33	10869.33	11894.99	11894.99
1.1.2	补贴收入	0.00								
1.1.3	增值税销项税额	16717.92	410.36	410.36	455.73	455.73	455.73	455.73	506.23	506.23
1.1.4	其他流入	0.00								
1.2	现金流出	80561.19	1916.71	1923.49	2277.40	2284.69	2292.22	2300.02	2690.09	2698.45
1.2.1	经营成本	17422.03	508.81	517.92	550.70	560.47	570.58	581.04	617.51	628.72
1.2.2	增值税进项税额	1580.39	45.41	45.87	49.38	49.87	50.38	50.91	54.78	55.35

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1.2.3	税金及附加	19985.20	647.94	647.87	715.08	715.03	714.96	714.90	789.30	789.24
1.2.4	增值税	15137.53	364.95	364.49	406.35	405.86	405.35	404.82	451.45	450.88
1.2.5	所得税	26436.04	349.60	347.34	555.89	553.46	550.95	548.35	777.05	774.26
1.2.6	其他流出	0.00								
2	投资活动净现金流量	-137960.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00								
2.2	现金流出	137960.00								
2.2.1	建设投资	137960.00								
2.2.2	维持运营投资	0.00								
2.2.3	流动资金	0.00								
2.2.4	其他流出	0.00								
3	筹资活动净现金流量	-91100.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00
3.1	现金流入	144000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	44000.00								
3.1.2	建设投资借款	0.00								
3.1.3	流动资金借款	0.00								
3.1.4	债券	100000.00								
3.1.5	短期借款	0.00								

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
3.1.6	市场化融资	0.00								
3.2	现金流出	235100.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.2.1	债券利息支付	135000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.2.2	债券发行费用	100.00								
3.2.3	偿还债券本金	100000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	偿还市场化融资本金	0.00								
3.2.5	偿还市场化融资利息	0.00								
4	净现金流量（1+2+3）	60136.81	3928.81	3922.03	4547.66	4540.37	4532.84	4525.04	5211.13	5202.77
5	累计盈余资金		39385.31	43307.34	47855.00	52395.37	56928.21	61453.25	66664.38	71867.15

资金测算平衡表（续表）

表格 4

单位：万元

序号	项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	经营活动净现金流量	289196.81	9694.13	9685.19	10437.77	10428.18	10418.26	10408.00	20848.78	19547.84	21361.51
1.1	现金流入	369758.00	12401.22	12401.22	13583.89	13583.89	13583.89	13583.89	29237.06	27753.00	31053.28
1.1.1	营业收入	353040.08	11894.99	11894.99	13021.42	13021.42	13021.42	13021.42	27426.86	26065.34	29093.12
1.1.2	补贴收入	0.00									
1.1.3	增值税销项税额	16717.92	506.23	506.23	562.47	562.47	562.47	562.47	1810.20	1687.66	1960.16
1.1.4	其他流入	0.00									

序号	项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1.2	现金流出	80561.19	2707.09	2716.03	3146.12	3155.71	3165.63	3175.89	8388.28	8205.16	9691.77
1.2.1	经营成本	17422.03	640.31	652.31	692.90	705.76	719.06	732.84	1107.23	1087.94	1178.90
1.2.2	增值税进项税额	1580.39	55.93	56.54	60.83	61.47	62.14	62.84	110.37	106.69	117.30
1.2.3	税金及附加	19985.20	789.17	789.09	871.49	871.42	871.34	871.25	936.26	758.61	572.20
1.2.4	增值税	15137.53	450.30	449.69	501.64	501.00	500.33	499.63	1699.83	1580.97	1842.86
1.2.5	所得税	26436.04	771.38	768.40	1019.26	1016.06	1012.76	1009.33	4534.59	4670.95	5980.51
1.2.6	其他流出	0.00									
2	投资活动净现金流量	-137960.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00									
2.2	现金流出	137960.00									
2.2.1	建设投资	137960.00									
2.2.2	维持运营投资	0.00									
2.2.3	流动资金	0.00									
2.2.4	其他流出	0.00									
3	筹资活动净现金流量	-91100.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-10365.00	-72655.00	-24540.00
3.1	现金流入	144000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	44000.00									
3.1.2	建设投资借款	0.00									

序号	项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
3.1.3	流动资金借款	0.00									
3.1.4	债券	100000.00									
3.1.5	短期借款	0.00									
3.1.6	市场化融资	0.00									
3.2	现金流出	235100.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	10365.00	72655.00	24540.00
3.2.1	债券利息支付	135000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4365.00	2655.00	540.00
3.2.2	债券发行费用	100.00									
3.2.3	偿还债券本金	100000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6000.00	70000.00	24000.00
3.2.4	偿还市场化融资本金	0.00									
3.2.5	偿还市场化融资利息	0.00									
4	净现金流量（1+2+3）	60136.81	5194.13	5185.19	5937.77	5928.18	5918.26	5908.00	10483.78	-53107.16	-3178.49
5	累计盈余资金		77061.28	82246.47	88184.24	94112.42	100030.68	105938.68	116422.46	63315.30	60136.81

五、项目绩效目标

1.产出指标

数量指标：总建筑面积约 17.92 万平方米。

质量指标：符合现行国家验收规范合格标准。

时效指标：按时开工建设。

成本指标：总投资 144000.00 万元。

2.效益指标

经济效益指标：可实现年度收支平衡和总体收支平衡；专项债券按时足额还本付息；总收入 353040.08 万元。

社会效益指标：增加就业岗位，带动就业。

3.满意度指标

服务对象满意度指标：项目相关群体的满意度大于等于 90%。

六、潜在影响项目的风险评估

(1) 影响项目施工进度或正常运营的风险因素主要包括自然环境和施工条件、施工方的施工技术及管理方案、设计单位的设计质量和设计变更、供应商的交付质量和时间以及资金落实不到位等。针对以上风险，一是加强风险因素预判，提前制定解决方案；二是加强过程管理，及时发现和解决问题；三是严格筛选项目参与主体；四是做好资金计划及使用分析。

(2) 影响项目收益的风险主要是保障性租赁住房租金收入、生活配套用房租金收入、生活配套用房出售收入、停车费收入。

本项目在做收入测算时,各项收入都是在参考周边同类市场价和相关收费文件的基础上进行保守估算所得,整体风险较低。

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

1.主管部门及职责

本项目主管部门是成都市住房和城乡建设局。其职责为按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素,建立本地区专项债券项目库,做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算,做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接,配合做好专项债券发行各项准备工作,加强对项目实施情况的监控,并统筹协调相关部门保障项目建设进度,如期实现项目收入,确保专项债券到期后,

项目收入和收益全部覆盖以发行债券本息。

2. 项目单位及职责

项目单位是成都极目投资有限公司。其职责为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。规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。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。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。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 100000.00 万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，本次拟发行 4000 万元，期限 30 年。该项目实施内容及收益来源未发生变动，在不超过项目债券总需求情况下，债券分批次跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。