

# 国宾片区保障性租赁住房建设工程项目

## 项目情况

### 一、项目基本情况

#### （一）市县及行业专项规划概况

2021年8月14日，成都市人民政府办公厅发布了《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，工作目标提出：以建设践行新发展理念的公园城市示范区为统领，以建设高品质生活宜居地为目标，聚焦人城产融合发展，多渠道增加保障性租赁住房供给，积极解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，推动实现职住平衡，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，全面提升城市核心竞争力。“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)。

为全面贯彻《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）等文件精神，认真落实《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》（成办发〔2021〕80号）有关要求，着力解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，促进实现全体人民住有所居，成都市住建局、市发改委、市财政局、市规划和自然资源局、市国资委联合制定发布了《关于鼓励国有企业加快发展保障性租赁住房的实施方案》，鼓励市、区（市、县）两级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。金牛区人民政府及区属国有企业为贯彻落实国务院、四川省、成都市关于加快发



展保障性租赁住房的相关政策文件要求，进一步健全完善成都市住房保障体系，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，金牛区 2021 年计划开工建设保障性租赁住房 4000 套、间（含市属国有企业 2500 套、间）。

## **（二）项目情况**

### **1. 参与主体**

**项目主管部门：成都市金牛区住房和城乡建设和交通运输局**

**项目单位：成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司**

### **2. 项目概况**

项目规划净用地面积为 20000.65 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 92493.34 m<sup>2</sup>，保障性租赁住房套数共 812 套，具体建设规模如下：

1)地上建筑面积为 62101.71 m<sup>2</sup>，包含保障性租赁住宅、物管用房、垃圾用房、架空层等；

2)地下建筑面积为 30391.63 m<sup>2</sup>，包含地下停车库及配套设施设备用房。

3)总平工程面积 17028.78 m<sup>2</sup>，建筑基底面积为 2971.87 m<sup>2</sup>，总建筑密度 14.86%，容积率 3.00，绿地率 35.00%，机动车车位 746 辆，非机动车停车位 932 辆。

## **二、经济社会效益分析**

根据《中共成都市金牛区委关于制定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的建议》“十四五”时期发展目标中民生福祉保障达到新水平：住房、教育、医疗、养老



体系更加完善，多层次社会保障体系更加健全，人口综合素质与人口管理服务水平大幅提升，群众获得感幸福感安全感切实增强。项目的建设是进一步改善社会民生、加快城市建设、提升城市形象、促进本地区社会经济发展的需要，有利于增强金牛区席草田片区承载、集聚和辐射能力，有利于金牛区城市总体规划的实施，促进城市的建设和发展

保障性住房建设具有较好的社会影响力，项目建设是推动成都市城市发展的重要举措，也是一项十分重要的民生工程。项目的实施有利于解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，促进实现全体人民住有所居；有利于优化人才集聚环境，增强对人才的吸引力，同时有助于促进房地产市场的健康平稳发展。

### **三、项目投资估算及资金筹措方案**

#### **（一）投资估算**

本项目可研批复项目投资为 **75109.69** 万元，其中工程建设投资 **47149.15** 万元，工程建设其他费 **23123.89** 万元，预备费 **2631.65** 万元，建设期利息 **2205.00** 万元。

综上，本项目总投资调整为 **75382.39** 万元，其中工程建设投资 **47149.15** 万元，工程建设其他费 **23123.89** 万元（含土地费用 **17640** 万元），预备费 **2631.65** 万元，建设期利息 **2448.00** 万元，债券发行费用 **29.70** 万元。

#### **（二）资金筹措方案**

##### **1. 资金筹集情况**

本项目估算总投资为 **75382.39** 万元，本项目资本金



45682.39 万元来源于自有资金，由企业自筹，占总投资估算的 60.60%。拟申请发行专项债券 29700.00 万元，占总投资估算的 39.40%。项目资本金根据项目建设实际情况计划分批次投入。

## 2.资金使用计划

项目实施和资金使用计划表

单位：万元

项目	合计	建设期	建设期	建设期
		2022	2023	2024
项目总投资	75,382.39	22,178.91	19,202.67	34,000.81
建设投资	72,904.69	21,871.41	18,226.17	32,807.11
专项债券发行费	29.70	7.50	16.50	5.70
建设期利息	2,448.00	300.00	960.00	1,188.00
资金筹措	75,382.39	22,178.91	19,202.67	34,000.81
自有资金	45,682.39	14,678.91	2,702.67	28,300.81
发行债券	29,700.00	7,500.00	16,500.00	5,700.00

## 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

本项目建成后，收入来源主要包括保障性租赁住宅出租、公共服务用房出租、机动车停车位租赁收入、非机动车停车位租赁收入、物业费、充电桩收入等。本项目在债券存续期内预测经营收入总额为 99202.63 万元。

#### 2.项目成本

项目成本包括项目经营成本（人员工资及福利费、充电桩动力费、维修费、管理费）、相关税费、折旧摊销费及利息支出。



本项目债券存续期的项目成本合计 **10739.41** 万元。

## **（二）资金测算平衡情况**

本项目在债券存续期（2022 年—2043 年）累计项目现金流入 **174585.02** 万元，累计项目现金流出 **138859.16** 万元，累积现金节余 **35725.85** 万元。在债券存续期内专项债券本息覆盖倍数为 **1.61**，项目专项收入对债券的本金和利息能实现全覆盖。







## 五、项目绩效目标

目标 1：完成项目施工建设，总建筑面积为 **92493.34 m<sup>2</sup>**，包含保障性租赁住宅、物管用房、垃圾用房、架空层等；地下建筑面积为 **30391.63 m<sup>2</sup>**，包含地下停车库及配套设施设备用房。具体包括保障性租赁住房套数共 **812** 套，大门 **2** 座，室外照明工程 **120** 盏，全民建设场所 **60 m<sup>2</sup>**，围墙 **700m**，安防监控系统 **1** 项，停车管理系统 **1** 套，儿童娱乐设施 **1** 项，健身器材 **1** 项，标志、标牌、座椅 **1** 项，环卫设施 **1** 项，机动车车位 **746** 辆，非机动车停车位 **932** 辆。

目标 2：在 **2024** 年 **12** 月完成项目竣工验收及交付使用；

目标 3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡；

目标 4：通过保障性租赁住房建设，改善新市民、青年人等群体的住居住条件。项目的实施具有很好的社会效益、环境效益。

## 六、潜在影响项目的风险评估

本项目主要存在政策风险、拆迁安置风险、社会稳定性风险、市场风险，以及影响本项目融资平衡最大的风险在于项目收入预测及成本估算等重要环节出现假设偏差，使资金投入和现金流入不能平衡。

风险控制措施:首先当地政府应制定规范房屋征收补偿安置、加强拆迁管理等系列切实有效的工作办法，从制度上规范征收程序要求和操作行为。前期准备工作中，应充分进行市场调研，聘请专业机构进行社会稳定性评估，避免出现民众抵制行为。并且聘请事务所专业团队对本项目现金流测算环节进行评估，进一



步保证测算的可靠性。

## 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

本项目主管部门为成都市金牛区住房和城乡建设和交通运输局，主管部门将配合做好本项目收益专项债券发行准备工作，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。项目运行过程中，主管部门及时对项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况等进行监督。在债券资金管理方面，主管部门将对项目运营管理进行监督，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。年终时，配合项目单位编制项目收益债券收支决算。债券对应资产管理方面，主管部门加强对该债券项目形成资产进行监督管理动态监控。



本项目的项目单位为成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司，项目单位将做好本项目项目收益专项债券发行准备工作，及时准确提供相关资料，做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。项目运行过程中，项目单位将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，项目单位将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。年终时，项目单位配合财政部门编制项目收益债券收支决算，在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等情况。债券对应资产管理方面，项目单位将会协同财政部门将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

## 九、补充说明

此项目债券资金总需求 29700 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，2022 年已发行 15000 万元。本次拟继续发行 5000 万元，期限 20 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。