



成华区成华国投人民塘3号地块保障性租赁住房 住房建设工程项目专项债券



项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

《成都市城市总体规划》(2016-2035年)深入贯彻中央新思想新理念,以及落实习近平总书记视察四川的重要指示,将成都市发展战略定位:加快建设全面体现新发展新理念的城市,奋力实现新时代成都“三步走”战略目标,建设美丽宜居公园城市、国际门户枢纽城市、世界文化名城,迈向可持续发展的世界城市。《规划》明确了成都市发展目标,即:2035年,加快建设美丽宜居公园城市,全面建成泛欧泛亚具有重要影响力的国际门户枢纽城市;本世纪中叶,全面建成现代化新天府,成为可持续发展的世界城市。2018年2月,习近平总书记视察四川,明确提出支持成都建设全面体现新发展理念的城市,为成都未来的发展指明了方向。国务院批复的《成渝城市群发展规划》确立了成都建设国家中心城市的目标任务。同时,国家赋予了成都以高标准建设天府新区、加快建设中国(四川)自由贸易试验区、创新推动国家自主创新示范区建设等使命。

四川省“十四五”规划指出,加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系,切实解决好成渝地区双城经济圈建设过程中人口向经济发达区域、城市群集聚后的住房困难问题。到2025年,全省力争累计筹集保障性租赁住房34万套(间),住房保障体系基本完善,新市民、青年人等群体住房困难有效缓解。到2035年,基本实现住房的居住属性更加凸显,住房供需实现动态平衡,住房保障体系成熟定型。

《成都住建等5部门关于鼓励国有企业加快发展保障性租赁住房实施方案》

指出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。单列保障性租赁住房用地集中新建。采取划拨、租赁、出让等方式,单列保障性租赁住房用地计划集中新建。

《成都市成华区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》中指出改善居民居住条件和居住环境:坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,通过保障性住房、人才公寓、产业功能区配套住房、统筹性住房、公租房租赁补贴相结合的保障方式,努力实现各类人群应保尽保。大力提升棚户区、老旧小区改造实效,不断完善城市管理和服 务,加快推进全区 15 个续建安置房项目以及 3 个新建项目开工建设,到 2025 年,实现竣工安置房 390 万平方米、安置人员约 3.4 万人,全面解决农户长期在外过渡问题。加快推进人才安居工程建设,构建“租售补”一体的人才安居服务体系,推动实现各类人才住有所居、住有宜居。

(二)项目情况

1. 参与主体

实施机构(行业主管部门):成都市成华区住房和城乡建设交通运输局

项目业主:成都成华国资经营投资有限责任公司

2. 项目概况

本项目是保障性租赁住房项目,项目总投资估算为 140000.00 万元。项目位于成华区二仙桥街道人民塘东一路,建设内容包括建保障性租赁住房,含总平、生态、装修、家具家电采购及安装等相关配套设施,占地面积约 54.11 亩,总建筑面积约 162000 平方米。其中配套基础设施包含:建设地下车库 2 层及基础设施,包括供电设施设备安装约 52618 平方米,充电桩约 293 根,小区生态约 17119 平方米,燃气入户约 2192 户、供排水系统约 162546 平方米、交安系统约 48556 平方米,新建围墙约 693 米,新建道路约 7646 平方米,总坪安装及其他设施约 23877 平方米以及安防、通信等设施。该项目符合控制性详细规划,已取四川省固定资产投资项 目备案表、建设项目用地预审与选址意见书等合法合规性文件。

二、经济社会效益分析

在经济效益方面，成华区成华国投人民塘3号地块保障性租赁住房建设工程项目总投资估算为140000.00万元。项目建成以后可获得保障性租赁住房出租收入、物管费收入、充电桩收入、停车费收入，可实现项目收入总计为201854.82万元，待本项目全部45000.00万元专项债到期时，在偿还到期的债券本息后，将仍有66479.09万元的累计现金结余。其中：项目债券本息覆盖倍数为1.68倍。预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。本项目的完成可以增加住房有效供应，分流商品住房市场需求，稳定群众住房消费预期，对市场起到“镇静剂”的作用，有利于管理好通胀预期，把经济平稳较快发展的好势头保持下去。同时，进一步改善成都市的城市功能，优化投资环境，对区域发展起到积极的促进作用，有利于促进区域经济合作和社会的协调发展。

在社会效益方面，本项目的建设将会提供相当数量的保障性住房，解决中低收入者“住有所居”问题，使成华区中低收入者能够享受到政府在住房方面的优惠政策，从而较好地化解社会矛盾，促进社会和谐稳定。本项目的建设顺民意、解民忧，有利于纾缓群众困难，调节收入分配关系，使人民共享发展成果；有利于体现公平正义，化解社会矛盾，促进社会和谐稳定发展。此外，加强保障性安居工程及配套基础设施建设，将会加快推进城市燃气管道等老化更新改造和排水设施建设，着力加强社会领域建设。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资估算为140000.00万元，其中工程费用为96056.43万元，工程建设其他费用为38231.58万元，基本预备费3044.75万元，建设期融资利息2622.24万元，债券发行费为45.00万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

该项目总投资估算为140000.00万元，资金来源于业主自筹和专项债券资金。

其中项目资本金 95000.00 万元，占总投资的 67.86%，由业主自筹构成；剩余资金缺口拟通过发行 45000.00 万元专项债券融资，占总投资的 32.14%，融资利率 3.60%，期限 30 年。

2. 资金使用计划

根据项目建设进度及建设内容和业主的资金安排，项目建设资金将在前 3 年投入，建设计划、资金使用与投资计划相匹配。本项目施工划分为 2 个阶段，耗时 2 年（含前期工作时间）从 2023 年 4 月初开始施工建设，2025 年 4 月完成竣工验收。按照建设进度，建设期第 1 年（含以前年度）计划投资 41603.87 万元，第 2 年计划投资 48681.59 万元，第 3 年计划投资 49714.54 万元。

资金使用计划表（金额单位：人民币万元）

序号	项目名称	合计	资金来源及分年使用计划			比例
			第一年	第二年	第三年	
项目投资	项目建设总投资	140000.00	41199.83	48066.47	48066.46	98.09%
	项目建设期发债利息	2622.24	393.12	609.12	1620.00	1.87%
	债券发行费	45.00	10.92	6.00	28.08	0.03%
	项目总投资	140000.00	41603.87	48681.59	49714.54	99.99%
资金使用计划	资本金	95000.00	30683.87	42681.59	21634.54	67.86%
	发行债券	45000.00	10920.00	6000.00	28080.00	32.14%
	资金使用合计	140000.00	41603.87	48681.59	49714.54	100.00%

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

成华区成华国投人民塘 3 号地块保障性租赁住房建设工程项目收入来源主要为项目建成后的保障性租赁住房出租收入、物管费收入、充电桩收入、停车费

收入。项目运营期内运营收入合计 201854.82 万元，属于专项收入，纳入政府性基金预算管理。项目收入来源有事实依据，整体具有可行性。

2. 项目成本

本项目建成后运营期间的成本费用，共计 164958.48 万元，主要包括动力费、人员工资及福利费、修缮费、其他费用、折旧与摊销、相关税费和利息。

(二) 资金测算平衡情况

成华区成华国投人民塘 3 号地块保障性租赁住房建设工程项目采用政府专项债的方式融资，待本项目全部 45000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的专项债券本息后，将仍有 66479.09 万元的累计现金结余，本期债券本息的覆盖率为 1.68 倍，预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

项目资金测算平衡情况如下表所示：

项目专项债券还本付息表(金额单位:人民币万元)

序号	项目	合计	建设期			项目还款期											
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
一	发行债券 (利率)		3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%
1	期初本金 额			10920.00	16920.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00
2	本年新增本 金	45000.00	10920.00	6000.00	28080.00												
3	本年应计利 息	48600.00	393.12	609.12	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00
	其中:计入 建设期利息	2622.24	393.12	609.12	1620.00												
	计入还款期 利息	45977.76				1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00
4	本年还本付 息	93600.00	393.12	609.12	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00
	还本	45000.00															
	付息	48600.00	393.12	609.12	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00
5	期末本金 额		10920.00	16920.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00
二	还款资金来源及还款分 析																
1	还款资金来源	157456.85				2672.53	3069.76	3522.45	4094.85	4104.93	4178.59	4554.01	4541.57	4529.09	4892.92	4951.22	4941.02
	当年净利润	20525.23				-2083.81	-1686.58	-1233.89	-661.49	-651.41	-577.75	-202.33	-214.77	-227.25	136.58	194.88	184.68

	折旧及摊销	90953.86	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34
2	本息偿还分析																	
	本息覆盖倍数	1.68																

项目资金测算平衡表(金额单位: 人民币万元)

序号	项目	建设期			运营期(年)														
		1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I	经营活动 净现金流量 (1.1-1.2)				2672.5 3	3069.7 6	3522.4 5	4094.8 5	4104.9 3	4178.5 9	4554.0 1	4541.5 7	4529.0 9	4892.9 2	4951.2 2	4941.0 2	5277.2 2	5266.1 8	5255.1 1
1.1	现金流入				3392.6 3	3897.0 4	4401.4 7	5038.8 2	5061.5 1	5151.6 1	5575.9 7	5575.9 7	5575.9 7	6038.9 1	6135.6 7	6135.6 7	6642.5 6	6642.5 6	6642.5 6
1.1.1	营业收入				3392.6 3	3897.0 4	4401.4 7	5038.8 2	5061.5 1	5151.6 1	5575.9 7	5575.9 7	5575.9 7	6038.9 1	6135.6 7	6135.6 7	6642.5 6	6642.5 6	6642.5 6
1.1.2	补贴收入				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
1.1.3	其他流入				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
1.2	现金流出				720.10	827.28	879.02	943.97	956.58	973.02	1021.9 6	1034.4 0	1046.8 8	1145.9 9	1184.4 5	1194.6 5	1365.3 4	1376.3 8	1387.4 5
1.2.1	经营成本				632.53	662.90	693.81	730.10	742.33	757.29	786.16	798.60	811.08	842.62	860.05	873.65	908.11	922.83	937.59
1.2.2	税金及附加				87.57	164.38	185.21	213.87	214.25	215.73	235.80	235.80	235.80	257.84	259.41	259.41	283.60	283.60	283.60

[illegible]

[illegible]

序号	项目	运营期(年)														合计
		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
I	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	6024.67	6008.79	5992.37	6529.57	6512.03	6516.55	7102.18	7082.94	7063.12	7702.90	7706.85	2675.46	7379.49	7308.48	157456.85
1.1	现金流入	7316.64	7316.64	7316.64	7924.30	7924.30	7948.29	8611.08	8611.08	8611.08	9335.29	9361.68	9361.68	10153.60	10153.60	201854.82
1.1.1	营业收入	7316.64	7316.64	7316.64	7924.30	7924.30	7948.29	8611.08	8611.08	8611.08	9335.29	9361.68	9361.68	10153.60	10153.60	201854.82

[illegible]

3.2.1	各种利息支出	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1226.88	1010.88	45977.76
3.2.2	偿还债券本金流出											10920.00	6000.00	28080.00	45000.00
3.2.3	偿还市场化融资资本金流出														0.00
3.2.4	其他流出														0.00
4	净现金流量(1+2+3)	4404.67	4388.79	4372.37	4909.57	4892.03	4896.55	5482.18	5462.94	5443.12	6086.85	-9864.54	152.61	-21782.40	66479.09
5	累计盈余资金	45956.12	50344.91	54717.28	59626.85	64518.88	69415.43	74897.61	80360.55	85803.67	91886.57	97973.42	88261.49	66479.09	

五、项目绩效目标

(一) 产出目标

数量目标：保障性租赁住房，含总平、生态、装修、家具家电采购及安装等相关配套设施，占地面积约 54.11 亩，总建筑面积约 162000 平方米。其中配套基础设施包含：建设地下车库 2 层及基础设施，包括供电设施设备安装约 52618 平方米，充电桩约 293 根，小区生态约 17119 平方米，燃气入户约 2192 户、供排水系统约 162546 平方米、交安系统约 48556 平方米，新建围墙约 693 米，新建道路约 7646 平方米，总坪安装及其他设施约 23877 平方米以及安防、通信等设施。质量目标：符合验收标准，达到行业基准水平。

时效目标：本项目建设期跨度 2 年，严格执行工程建设程序，合理有序的安排项目建设进度。

成本目标：项目总投资 140000.00 万元。

(二) 效益目标

经济效益目标：成华区成华国投人民塘 3 号地块保障性租赁住房建设工程项目收入来源主要为项目建成后的保障性租赁住房出租收入、物管费收入、充电桩收入、停车费收入。待本项目全部 45000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的专项债券本息后，将仍有 66479.09 万元的累计现金结余，本期债券本息的覆盖率为 1.68 倍，预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

社会效益目标：本项目的建设将会提供相当数量的保障性住房，解决中低收入者“住有所居”问题，使成华区中低收入者能够享受到政府在住房方面的优惠政策，从而较好地化解社会矛盾，促进社会和谐稳定。本项目的建设顺民意、解民忧，有利于纾缓群众困难，调节收入分配关系，使人民共享发展成果；有利于体现公平正义，化解社会矛盾，促进社会和谐稳定发展。

可持续影响目标：加强保障性安居工程及配套基础设施建设，将会加快推进城市燃气管道等老化更新改造和排水设施建设，着力加强社会领域建设。

（三）满意度目标

服务对象满意度目标：通过问卷调查等手段，获取满意度达到“良好/满意/80分”及以上。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

对于不可抗力风险、施工方的风险、设计单位的风险、供应商的风险、资金落实风险、工程事故风险等影响施工进度或正常运营的风险，项目相关机构将采取对地块所处自然环境进行充分论证；选取有相应资质、业绩良好、经验丰富的施工单位；对供应商的资质、商业信誉和财务会计制度进行严格审查；做好现场的安管理工作等措施予以控制。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

对于经营风险、财务风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将全面分析国家项目相关的政策、法律、制度的发展变化；设立项目资金管理专户等措施予以控制。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

对于投资测算不准确风险、利率波动风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将采取根据稳健性原则适当计入一定比例的不可预见费；定期对估算投资进行审核验证、调整；做好现金流监测，充分利用资金、做好还款计划和还款准备等措施予以控制。

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、主管部门职责和项目单位职责

（一）主管部门职责

本项目的主管部门是成都市成华区住房和城乡建设交通运输局，其职责为：

1. 认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。
2. 监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。
3. 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对专项债券对应项目资产进行转移和划拨注入企业。
4. 在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

（二）项目单位职责

本项目的业主单位是成都成华国资经营投资有限责任公司，其职责为：

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. 向上级部门总结汇报项目实施情况，贯彻落实上级指示要求；研究解决项目实施中的其他重大问题。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目 2025 年拟申请发行 28080 万元，期限 30

年；2025 年已发行 19000 万元；本次拟调整发行 6300 万元，其中 6000 万元，期限 4.5 年，300 万元，期限为 30 年。



成华区成华国投人民塘3号地块保障性租赁住房 住房建设工程项目专项债券



项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

《成都市城市总体规划》(2016-2035年)深入贯彻中央新思想新理念,以及落实习近平总书记视察四川的重要指示,将成都市发展战略定位:加快建设全面体现新发展新理念的城市,奋力实现新时代成都“三步走”战略目标,建设美丽宜居公园城市、国际门户枢纽城市、世界文化名城,迈向可持续发展的世界城市。《规划》明确了成都市发展目标,即:2035年,加快建设美丽宜居公园城市,全面建成泛欧泛亚具有重要影响力的国际门户枢纽城市;本世纪中叶,全面建成现代化新天府,成为可持续发展的世界城市。2018年2月,习近平总书记视察四川,明确提出支持成都建设全面体现新发展理念的城市,为成都未来的发展指明了方向。国务院批复的《成渝城市群发展规划》确立了成都建设国家中心城市的目标任务。同时,国家赋予了成都以高标准建设天府新区、加快建设中国(四川)自由贸易试验区、创新推动国家自主创新示范区建设等使命。

四川省“十四五”规划指出,加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系,切实解决好成渝地区双城经济圈建设过程中人口向经济发达区域、城市群集聚后的住房困难问题。到2025年,全省力争累计筹集保障性租赁住房34万套(间),住房保障体系基本完善,新市民、青年人等群体住房困难有效缓解。到2035年,基本实现住房的居住属性更加凸显,住房供需实现动态平衡,住房保障体系成熟定型。

《成都住建等5部门关于鼓励国有企业加快发展保障性租赁住房实施方案》

指出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。单列保障性租赁住房用地集中新建。采取划拨、租赁、出让等方式，单列保障性租赁住房用地计划集中新建。

《成都市成华区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中指出改善居民居住条件和居住环境：坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，通过保障性住房、人才公寓、产业功能区配套住房、统筹性住房、公租房租赁补贴相结合的保障方式，努力实现各类人群应保尽保。大力提升棚户区、老旧小区改造实效，不断完善城市管理和服 务，加快推进全区 15 个续建安置房项目以及 3 个新建项目开工建设，到 2025 年，实现竣工安置房 390 万平方米、安置人员约 3.4 万人，全面解决农户长期在外过渡问题。加快推进人才安居工程建设，构建“租售补”一体的人才安居服务体系，推动实现各类人才住有所居、住有宜居。

(二)项目情况

1.参与主体

实施机构(行业主管部门)：成都市成华区住房和城乡建设和交通运输局

项目业主：成都成华国资经营投资有限责任公司

2.项目概况

本项目是保障性租赁用房项目，项目总投资估算为 140000.00 万元。项目位于成华区二仙桥街道人民塘东一路，建设内容包括建保障性租赁住房，含总平、生态、装修、家具家电采购及安装等相关配套设施，占地面积约 54.11 亩，总建筑面积约 162000 平方米。其中配套基础设施包含：建设地下车库 2 层及基础设施，包括供电设施设备安装约 52618 平方米，充电桩约 293 根，小区生态约 17119 平方米，燃气入户约 2192 户、供排水系统约 162546 平方米、交安系统约 48556 平方米，新建围墙约 693 米，新建道路约 7646 平方米，总坪安装及其他设施约 23877 平方米以及安防、通信等设施。该项目符合控制性详细规划，已取四川省固定资产投资项 目备案表、建设项目用地预审与选址意见书等合法合规性文件。

二、经济社会效益分析

在经济效益方面，成华区成华国投人民塘3号地块保障性租赁住房建设工程项目总投资估算为140000.00万元。项目建成以后可获得保障性租赁住房出租收入、物管费收入、充电桩收入、停车费收入，可实现项目收入总计为201854.82万元，待本项目全部45000.00万元专项债到期时，在偿还到期的债券本息后，将仍有66479.09万元的累计现金结余。其中：项目债券本息覆盖倍数为1.68倍。预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。本项目的完成可以增加住房有效供应，分流商品住房市场需求，稳定群众住房消费预期，对市场起到“镇静剂”的作用，有利于管理好通胀预期，把经济平稳较快发展的势头保持下去。同时，进一步改善成都市的城市功能，优化投资环境，对区域发展起到积极的促进作用，有利于促进区域经济合作和社会的协调发展。

在社会效益方面，本项目的建设将会提供相当数量的保障性住房，解决中低收入者“住有所居”问题，使成华区中低收入者能够享受到政府在住房方面的优惠政策，从而较好地化解社会矛盾，促进社会和谐稳定。本项目的建设顺民意、解民忧，有利于纾缓群众困难，调节收入分配关系，使人民共享发展成果；有利于体现公平正义，化解社会矛盾，促进社会和谐稳定发展。此外，加强保障性安居工程及配套基础设施建设，将会加快推进城市燃气管道等老化更新改造和排水设施建设，着力加强社会领域建设。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资估算为140000.00万元，其中工程费用为96056.43万元，工程建设其他费用为38231.58万元，基本预备费3044.75万元，建设期融资利息2622.24万元，债券发行费为45.00万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

该项目总投资估算为140000.00万元，资金来源于业主自筹和专项债券资金。

其中项目资本金 95000.00 万元，占总投资的 67.86%，由业主自筹构成；剩余资金缺口拟通过发行 45000.00 万元专项债券融资，占总投资的 32.14%，融资利率 3.60%，期限 30 年。

2. 资金使用计划

根据项目建设进度及建设内容和业主的资金安排，项目建设资金将在前 3 年投入，建设计划、资金使用与投资计划相匹配。本项目施工划分为 2 个阶段，耗时 2 年（含前期工作时间）从 2023 年 4 月初开始施工建设，2025 年 4 月完成竣工验收。按照建设进度，建设期第 1 年（含以前年度）计划投资 41603.87 万元，第 2 年计划投资 48681.59 万元，第 3 年计划投资 49714.54 万元。

资金使用计划表（金额单位：人民币万元）

序号	项目名称	合计	资金来源及分年使用计划			比例
			第一年	第二年	第三年	
项目投资	项目建设总投资	140000.00	41199.83	48066.47	48066.46	98.09%
	项目建设期发债利息	2622.24	393.12	609.12	1620.00	1.87%
	债券发行费	45.00	10.92	6.00	28.08	0.03%
	项目总投资	140000.00	41603.87	48681.59	49714.54	99.99%
资金使用计划	资本金	95000.00	30683.87	42681.59	21634.54	67.86%
	发行债券	45000.00	10920.00	6000.00	28080.00	32.14%
	资金使用合计	140000.00	41603.87	48681.59	49714.54	100.00%

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

成华区成华国投人民塘 3 号地块保障性租赁住房建设工程项目收入来源主要为项目建成后的保障性租赁住房出租收入、物管费收入、充电桩收入、停车费

收入。项目运营期内运营收入合计 201854.82 万元，属于专项收入，纳入政府性基金预算管理。项目收入来源有事实依据，整体具有可行性。

2. 项目成本

本项目建成后运营期间的成本费用，共计 164958.48 万元，主要包括动力费、人员工资及福利费、修缮费、其他费用、折旧与摊销、相关税费和利息。

(二) 资金测算平衡情况

成华区成华国投人民塘 3 号地块保障性租赁住房建设工程项目采用政府专项债的方式融资，待本项目全部 45000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的专项债券本息后，将仍有 66479.09 万元的累计现金结余，本期债券本息的覆盖率为 1.68 倍，预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

项目资金测算平衡情况如下表所示：

项目专项债券还本付息表(金额单位:人民币万元)

序号	项目	合计	建设期			项目还款期											
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
一	发行债券 (利率)		3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%
1	期初本金 额			10920.00	16920.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00
2	本年新增本 金	45000.00	10920.00	6000.00	28080.00												
3	本年应计利 息	48600.00	393.12	609.12	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00
	其中:计入 建设期利息	2622.24	393.12	609.12	1620.00												
	计入还款期 利息	45977.76				1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00
4	本年还本付 息	93600.00	393.12	609.12	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00
	还本	45000.00															
	付息	48600.00	393.12	609.12	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00
5	期末本金 额		10920.00	16920.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00
二	还款资金来源及还款分 析																
1	还款资金来源	157456.85				2672.53	3069.76	3522.45	4094.85	4104.93	4178.59	4554.01	4541.57	4529.09	4892.92	4951.22	4941.02
	当年净利润	20525.23				-2083.81	-1686.58	-1233.89	-661.49	-651.41	-577.75	-202.33	-214.77	-227.25	136.58	194.88	184.68

	折旧及摊销	90953.86	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34	3136.34
2	本息偿还分析																	
	本息覆盖倍数	1.68																

项目资金测算平衡表(金额单位: 人民币万元)

序号	项目	建设期			运营期(年)														
		1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)				2672.5 3	3069.7 6	3522.4 5	4094.8 5	4104.9 3	4178.5 9	4554.0 1	4541.5 7	4529.0 9	4892.9 2	4951.2 2	4941.0 2	5277.2 2	5266.1 8	5255.1 1
1.1	现金流入				3392.6 3	3897.0 4	4401.4 7	5038.8 2	5061.5 1	5151.6 1	5575.9 7	5575.9 7	5575.9 7	6038.9 1	6135.6 7	6135.6 7	6642.5 6	6642.5 6	6642.5 6
1.1.1	营业收入				3392.6 3	3897.0 4	4401.4 7	5038.8 2	5061.5 1	5151.6 1	5575.9 7	5575.9 7	5575.9 7	6038.9 1	6135.6 7	6135.6 7	6642.5 6	6642.5 6	6642.5 6
1.1.2	补贴收入				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
1.1.3	其他流入				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
1.2	现金流出				720.10	827.28	879.02	943.97	956.58	973.02	1021.9 6	1034.4 0	1046.8 8	1145.9 9	1184.4 5	1194.6 5	1365.3 4	1376.3 8	1387.4 5
1.2.1	经营成本				632.53	662.90	693.81	730.10	742.33	757.29	786.16	798.60	811.08	842.62	860.05	873.65	908.11	922.83	937.59
1.2.2	税金及附加				87.57	164.38	185.21	213.87	214.25	215.73	235.80	235.80	235.80	257.84	259.41	259.41	283.60	283.60	283.60

[illegible]

[illegible]

序号	项目	运营期(年)														合计
		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
I	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	6024.67	6008.79	5992.37	6529.57	6512.03	6516.55	7102.18	7082.94	7063.12	7702.90	7706.85	2675.46	7379.49	7308.48	157456.85
1.1	现金流入	7316.64	7316.64	7316.64	7924.30	7924.30	7948.29	8611.08	8611.08	8611.08	9335.29	9361.68	9361.68	10153.60	10153.60	201854.82
1.1.1	营业收入	7316.64	7316.64	7316.64	7924.30	7924.30	7948.29	8611.08	8611.08	8611.08	9335.29	9361.68	9361.68	10153.60	10153.60	201854.82

[illegible]

3.2.1	各种利息支出	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1620.00	1226.88	1010.88	45977.76
3.2.2	偿还债券本金流出											10920.00	6000.00	28080.00	45000.00
3.2.3	偿还市场化融资资本金流出														0.00
3.2.4	其他流出														0.00
4	净现金流量(1+2+3)	4404.67	4388.79	4372.37	4909.57	4892.03	4896.55	5482.18	5462.94	5443.12	6082.90	6086.85	-9864.54	-21782.40	66479.09
5	累计盈余资金	45956.12	50344.91	54717.28	59626.85	64518.88	69415.43	74897.61	80360.55	85803.67	91886.57	97973.42	88108.88	66479.09	

五、项目绩效目标

(一) 产出目标

数量目标：保障性租赁住房，含总平、生态、装修、家具家电采购及安装等相关配套设施，占地面积约 54.11 亩，总建筑面积约 162000 平方米。其中配套基础设施包含：建设地下车库 2 层及基础设施，包括供电设施设备安装约 52618 平方米，充电桩约 293 根，小区生态约 17119 平方米，燃气入户约 2192 户、供排水系统约 162546 平方米、交安系统约 48556 平方米，新建围墙约 693 米，新建道路约 7646 平方米，总坪安装及其他设施约 23877 平方米以及安防、通信等设施。质量目标：符合验收标准，达到行业基准水平。

时效目标：本项目建设期跨度 2 年，严格执行工程建设程序，合理有序的安排项目建设进度。

成本目标：项目总投资 140000.00 万元。

(二) 效益目标

经济效益目标：成华区成华国投人民塘 3 号地块保障性租赁住房建设工程项目收入来源主要为项目建成后的保障性租赁住房出租收入、物管费收入、充电桩收入、停车费收入。待本项目全部 45000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的专项债券本息后，将仍有 66479.09 万元的累计现金结余，本期债券本息的覆盖率为 1.68 倍，预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

社会效益目标：本项目的建设将会提供相当数量的保障性住房，解决中低收入者“住有所居”问题，使成华区中低收入者能够享受到政府在住房方面的优惠政策，从而较好地化解社会矛盾，促进社会和谐稳定。本项目的建设顺民意、解民忧，有利于纾缓群众困难，调节收入分配关系，使人民共享发展成果；有利于体现公平正义，化解社会矛盾，促进社会和谐稳定发展。

可持续影响目标：加强保障性安居工程及配套基础设施建设，将会加快推进城市燃气管道等老化更新改造和排水设施建设，着力加强社会领域建设。

（三）满意度目标

服务对象满意度目标：通过问卷调查等手段，获取满意度达到“良好/满意/80分”及以上。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

对于不可抗力风险、施工方的风险、设计单位的风险、供应商的风险、资金落实风险、工程事故风险等影响施工进度或正常运营的风险，项目相关机构将采取对地块所处自然环境进行充分论证；选取有相应资质、业绩良好、经验丰富的施工单位；对供应商的资质、商业信誉和财务会计制度进行严格审查；做好现场的安管理工作等措施予以控制。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

对于经营风险、财务风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将全面分析国家项目相关的政策、法律、制度的发展变化；设立项目资金管理专户等措施予以控制。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

对于投资测算不准确风险、利率波动风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将采取根据稳健性原则适当计入一定比例的不可预见费；定期对估算投资进行审核验证、调整；做好现金流监测，充分利用资金、做好还款计划和还款准备等措施予以控制。

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、主管部门职责和项目单位职责

（一）主管部门职责

本项目的主管部门是成都市成华区住房和城乡建设交通运输局，其职责为：

1. 认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。
2. 监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。
3. 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对专项债券对应项目资产进行转移和划拨注入企业。
4. 在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

（二）项目单位职责

本项目的业主单位是成都成华国资经营投资有限责任公司，其职责为：

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. 向上级部门总结汇报项目实施情况，贯彻落实上级指示要求；研究解决项目实施中的其他重大问题。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目 2025 年拟申请发行 28080 万元，期限 30

年；2025 年已发行 19000 万元；本次拟调整发行 6300 万元，其中 6000 万元，期限 4.5 年，300 万元，期限为 30 年。