

成都简州新城保障性租赁住房项目

项目情况

成都市发展和改革委员会

成都市财政局

成都市住房和城乡建设局

成都城投东鑫投资有限责任公司

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》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，持续完善住房保障体系和市场体系，巩固房价收入比在全国主要城市中较低的竞争优势，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。

2021 年 8 月，成都市人民政府办公厅印发了《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（成办发〔2021〕80 号），对全市“十四五”保障性住房发展目标、基本要求、支持政策、保障措施提出了详细要求，是全市未来一段时期加快发展保障性租赁住房的纲领性文件，意见明确提出“十四五”期间全市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）。并在附件《保障性租赁住房 2021 年目标任务分解表》明确作为市属重点国有企业之一的成都城投集团目标任务为 7000

套（间），提出筹集方式可包括单列保障性租赁住房用地集中建设，通过商品房配建、非居住存量房屋改建、非居住存量土地建设等建设保障性租赁住房，将产业功能区配套住房纳入保障性租赁住房，将享受中央补贴且符合条件的租赁住房纳入保障性租赁住房，将前期配建并无偿移交且符合条件的租赁住房纳入保障性租赁住房，将其他符合条件的存量房屋纳入保障性租赁住房。

（二）项目情况

1. 参与主体

项目名称：成都简州新城保障性租赁住房项目

实施机构：成都城投东鑫投资有限责任公司

2. 项目概况

（1）项目所属领域：保障性租赁住房

（2）产出说明：新建保障性租赁住房约 1000 套，项目净用地面积约 28.4 亩，规划总建筑面积 110460.80 平方米，其中地上建筑面积为 76237.00 平方米，地下建筑面积为 34223.8 平方米。主要包括了保障性租赁住房、物管用房和地下车库等（具体建设内容及规模数量以审定的规划建设方案为准）。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持房子是用来住的。不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，以解决新市民、青年人等群体的住房困难问题为出发

点和落脚点，多渠道增加保障性租赁住房供给，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，保持房地产市场平稳健康发展，促进实现全体人民住有所居。目前中心城市房价高起，房屋租赁供求关系紧张，房屋租赁矛盾突出，租赁市场风险频发，解决低收入群体住房需求刻不容缓。市场房屋租赁价格偏高，住房租赁市场具有相对垄断性，多渠道保障、租购并举对保障房的建设提供稳定、多元的路径，对抑制市场租赁价格异常波动起到一定的抑制作用，对租赁市场的健康发展打下坚实基础。满足一定的市场住房租赁需求，有助于缓解市场"一窝蜂"的进入房地产销售市场，抑制市场价格的大起大落，促进市场供给端和需求端平稳发展。人才是一座城市未来发展的基本盘，保障房的建设对于城市未来的可持续发展，在人才储备方面打下坚实基础。

（二）社会效益分析

项目的建设是全面贯彻落实市委十三届三次、四次全会暨市委经济工作会议精神，加快推进标准厂房建设、提升产业功能区综合承载能力、优化要素资源供给、促进企业集中和产业聚集，助力产业功能区（先进制造业）高质量发展的具体措施。本项目将服务简州智能网联新能源汽车产业功能区，为简州新城加快构建现代化经济体系、不断推动高质量发展提供有力支撑，是简州新城努力打造具有全球竞争力的先进汽车西部智创基地、创新创业国家板

园区的重要举措，有助于进一步推动成都市“东进”战略实施。

本项目是积极贯彻落实市委市政府建设践行新发展理念的公园城市示范区的重要举措，以建设高品质生活宜居地为目标，聚焦城产融合发展，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。项目将助力成都住房保障体系建设，符合成都人才发展战略，有助于成都城市竞争力的提升和城市可持续发展。

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 78000.00 万元，

建设投资 75255.00 万元，占总投资比例为 96.48%；

建设期债券利息为 2686.00 万元，占总投资比例为 3.44%，其中专项债券建设期内的利息为 2591.50 万元；建设期市场化融资利息 94.50 万元；

发行费用为 59.00 万元，占总投资比例为 0.08%。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目资金筹措总额为 78000.00 万元，其中：项目资本金 18000.00 万元，占筹措资金总额的 23.08%，资本金由业主自筹落实解决。项目计划融资总额 60000.00 万元，占

筹措资金总额 76.92%。其中：专项债券融资 59000.00 万元，占筹措资金总额的 75.64%；市场化融资 1000.00 万元，占筹措资金总额的 1.28%。

专项债总发行 59000.00 万元，2025 年发行 24000.00 万元,2026 年发行 35000.00 万元。

市场化融资 1000.00 万元，2023 年融资 400.00 万元,2024 年融资 300.00 万元，2025 年融资 300.00 万元。

2. 资金使用计划

本项目 2023 年计划投资 7198.14 万元，2024 年计划投资 20473.87 万元，2025 年计划投资 50327.99 万元。

表 1：项目投资计划及资金筹措表（单位：万元）

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	总计
一	总投资	7198.14	20473.87	50327.99	78000.00
1	建设投资（静态）	7180.14	19992.37	48082.49	75255.00
2	建设期利息	18.00	469.50	2198.50	2686.00
2.1	专项债利息	0.00	438.00	2153.50	2591.50
2.2	市场融资利息	18.00	31.50	45.00	94.50
3	发行费用	0.00	12.00	47.00	59.00
二	资金筹措	7198.14	20473.87	50327.99	78000.00
1	发行债券	0.00	12000.00	47000.00	59000.00
2	市场化融资	400.00	300.00	300.00	1000.00
3	资本金	6798.14	8173.87	3027.99	18000.00

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

本期债券对应项目收入来源包括房屋建筑出租及出售收入、停车费收入、充电桩服务收入、物业管理收入、广告位出租收入等。本项目运营期内可实现项目总收入 251196.79 万元。

2. 项目成本

项目总成本费用主要包括工资及福利费、外购燃料及动力费、维护费用、管理费用、折旧费用、利息费用等。根据本项目可行性研究报告，结合项目所在地市场情况进行测算，项目总成本费用共 130731.68 万元。

(二) 资金测算平衡情况

本项目计算期内累计资金流入 329196.79 万元，累计资金流出 266638.05 万元。本项目全部融资 59000.00 万元专项债券和 1000.00 万元市场化融资到期时，在偿还当年到期的融资本息后，将仍有 62558.74 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目总收益为 206411.98 万元，对总融资本息的覆盖倍数为 1.65 倍。

表 2：资金平衡表（金额单位：万元）

序号	项目	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	2037 年	2038 年	2039 年
一	资金来源	7198.14	20473.87	50327.99	4021.41	4920.49	5438.91	5754.70	5875.65	6009.77	6137.96	6270.30	6416.13	6556.76	6701.60	6860.50	7014.00	7171.93
1	自有资金	6798.14	8173.87	3027.99														
2	营业收入				4021.41	4920.49	5438.91	5754.70	5875.65	6009.77	6137.96	6270.30	6416.13	6556.76	6701.60	6860.50	7014.00	7171.93
3	财政补贴																	
4	融资流入	400.00	12300.00	47300.00														
4.1	专项债流入	0.00	12000.00	47000.00														
4.2	市场化融资流入	400.00	300.00	300.00														
5	其他流入																	
二	资金运用	7198.14	20473.87	50327.99	2999.58	3141.51	3215.33	3274.82	3298.51	3356.27	3519.69	3572.26	3629.51	3685.38	3804.49	3866.91	3927.92	3990.68
1	项目投资	7198.14	20473.87	50327.99														
1.1	建设投资	7180.14	19992.37	48082.49														
1.2	建设期利息	18.00	469.50	2198.50														
1.2.1	专项债利息	0.00	438.00	2153.50														
1.2.2	市场化融资利息	18.00	31.50	45.00														
1.3	发行费用	0.00	12.00	47.00														
2	运营成本				767.75	911.18	986.50	1047.49	1072.68	1099.59	1126.20	1153.68	1182.91	1212.01	1239.78	1271.53	1303.21	1335.75
2.1	销售税费				558.62	691.79	759.82	815.09	836.06	858.58	880.80	903.76	928.29	952.68	978.14	1004.91	1031.53	1058.91
2.2	经营成本				209.13	219.39	226.68	232.40	236.62	241.01	245.40	249.92	254.62	259.33	261.64	266.62	271.68	276.84
3	所得税				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	32.35	170.66	197.25	226.77	255.04	347.88	380.05	410.88	442.60
4	偿还本金				33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33
4.1	专项债本金																	
4.2	市场化融资本金				33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33
5	支付利息				2198.50	2197.00	2195.50	2194.00	2192.50	2191.00	2189.50	2188.00	2186.50	2185.00	2183.50	2182.00	2180.50	2179.00
5.1	专项债利息				2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50
5.2	市场化融资利息				45.00	43.50	42.00	40.50	39.00	37.50	36.00	34.50	33.00	31.50	30.00	28.50	27.00	25.50
三	盈余资金	0.00	0.00	0.00	1021.83	1778.98	2223.58	2479.88	2577.14	2653.50	2618.27	2698.04	2786.62	2871.38	2897.11	2993.59	3086.08	3181.25
四	累计盈余资金	0.00	0.00	0.00	1021.83	2800.81	5024.39	7504.27	10081.41	12734.91	15353.18	18051.22	20837.84	23709.22	26606.33	29599.92	32686.00	35867.25

续表 2：资金平衡表（金额单位：万元）

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
一	资金来源	7345.08	7512.81	7685.94	7863.74	8047.09	8236.06	8430.69	8631.02	8837.16	9049.29	9268.21	9493.96	9725.91	15280.16	20524.26	20115.30	329196.79
1	自有资金																	18000.00
2	营业收入	7345.08	7512.81	7685.94	7863.74	8047.09	8236.06	8430.69	8631.02	8837.16	9049.29	9268.21	9493.96	9725.91	15280.16	20524.26	20115.30	251196.79
3	财政补贴																	0.00
4	融资流入																	60000.00
4.1	专项债流入																	59000.00
4.2	市场化融资 流入																	1000.00
5	其他流入																	0.00
二	资金运用	4058.78	4125.45	4194.26	4264.94	4337.82	4412.95	4490.33	4569.97	4651.89	4736.22	4823.25	4912.98	5005.19	6829.54	20198.81	53742.81	266638.05
1	项目投资																	78000.00
1.1	建设投资																	75255.00
1.2	建设期利息																	2686.00
1.2.1	专项债利息																	2591.50
1.2.2	市场化融资 利息																	94.50
1.3	发行费用																	59.00
2	运营成本	1370.34	1404.82	1440.36	1476.83	1514.39	1553.07	1592.86	1633.77	1675.79	1719.02	1763.58	1809.48	1856.60	2439.15	2956.32	2868.17	44784.81
2.1	销售税费	1088.15	1117.25	1147.27	1178.10	1209.91	1242.70	1276.45	1311.20	1346.94	1383.72	1421.69	1460.87	1501.08	2034.07	2504.06	2413.84	35896.28
2.2	经营成本	282.19	287.57	293.09	298.73	304.48	310.37	316.41	322.57	328.85	335.30	341.89	348.61	355.52	405.08	452.26	454.33	8888.53
3	所得税	477.61	511.30	546.07	581.78	618.60	656.55	695.64	735.87	777.27	819.87	863.84	909.17	955.76	2199.06	3490.66	3839.71	21142.24
4	偿还本金	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	12033.33	47033.43	60000.00
4.1	专项债本金														0.00	12000.00	47000.00	59000.00
4.2	市场化融资 本金	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.43	1000.00
5	支付利息	2177.50	2176.00	2174.50	2173.00	2171.50	2170.00	2168.50	2167.00	2165.50	2164.00	2162.50	2161.00	2159.50	2158.00	1718.50	1.50	62711.00
5.1	专项债利息	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	1715.50	0.00	62013.50
5.2	市场化融资 利息	24.00	22.50	21.00	19.50	18.00	16.50	15.00	13.50	12.00	10.50	9.00	7.50	6.00	4.50	3.00	1.50	697.50
三	盈余资金	3286.30	3387.36	3491.68	3598.80	3709.27	3823.11	3940.36	4061.05	4185.27	4313.07	4444.96	4580.98	4720.72	8450.62	325.45	- 33627.51	62558.74
四	累计盈余资金	39153.55	42540.91	46032.59	49631.39	53340.66	57163.77	61104.13	65165.18	69350.45	73663.52	78108.48	82689.46	87410.18	95860.80	96186.25	62558.74	

五、项目绩效目标

(1) 数量指标: 新建保障性租赁住房约 1000 套, 项目净用地面积约 28.4 亩, 规划总建筑面积 110460.80 平方米, 其中地上建筑面积为 76237.00 平方米, 地下建筑面积为 34223.8 平方米。主要包括了保障性租赁住房、物管用房和地下车库等(具体建设内容及规模数量以审定的规划建设方案为准)。

(2) 时效指标: 预计项目在 2026 年完工, 具体完工时间按工程进度确定。

(3) 成本指标: 项目总投资 78000.00 万元。

(4) 经济效益指标: 运营总收入为 251196.79 万元。

(5) 社会效益指标: 本项目属于保障性租赁住房, 受益对象为成都东部新区域新市民、新青年。目前住房租赁市场价格差异较大、需求和供给不平衡、租赁矛盾频发、租赁关系紧张。本项目的建设为成都东部新区解决部分租房租赁需求、稳定房屋租赁价格、提高租赁住房质量、带动发展周边区域城市繁华度、引流部分人才。本项目实施后能解决部分市场租赁需求, 缓解租赁住房存在的矛盾, 提高市民的居住环境和品质, 提升群众的幸福感、获得感、满足感, 对促进房屋租赁市场、销售的一、二级市场健康平稳的发展起到积极作用, 有利于和谐社会的发展。实现人城产融合发展, 促进实现职住平衡。有利于群众生产生活的便利。在未来城市发展对人才方面的储备需求方面打下坚实基础, 使新市民、新青年租得起、租得稳, 留得住人才, 全面提升城市竞争力。

本项目契合城市延伸发展格局，匹配高端产业配套人口拓展趋势；结合周边产业发展需求，功能补足周边产业发展的相关配套功能，满足常住客群不断变化的消费诉求；打造新的商业副中心，带动周边片区崛起，促进城市经济增长，增值土地价值，促进相关产业发展。

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工期延长、工程事故发生等。针对以上风险，一是全面统筹安排，确保本项目前期运作顺利进行；二是选择优质施工队伍、做好事前预防工作及质量安全检查。

（2）影响项目收益的风险主要是市场环境的不确定性带来风险。本项目预测价格参考了周边类似项目市场价格，预测单价较为保守，未来成交价格有保证。

（3）影响融资平衡结果的风险主要是投资测算不准及利率波动风险。本项目实施方案经过大量分析论证工作后认为，投资分析结果较为可靠。同时，项目前期应做好债券期限配比，发债后做好还款计划和准备，尽量减少利率波动损失。

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. 项目业主及职责

本项目业主是成都城投东鑫投资有限责任公司。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。做好数据填报、信息公开等相关工作。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 59000.00 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，累计已发行 16610.00 万元，本次拟新增发行 2000.00 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。