

# 玉泉保障性租赁住房项目 实施方案



日期：二〇二五年十月

# 目 录

<b>第一章 项目概况</b>	<b>1</b>
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	4
1.7 总投资及资金筹措	4
1.8 项目手续	5
1.9 债券资金使用合规性	5
1.10 项目资金保障措施	6
1.11 主管部门责任	7
1.12 项目主体及运作模式	7
<b>第二章 项目社会经济效益</b>	<b>9</b>
2.1 项目的提出	9
2.2 政策背景	10
2.3 社会效益	10
2.4 经济效益	10
2.5 项目公益性	11
<b>第三章 项目投资估算</b>	<b>12</b>
3.1 估算范围	12
3.2 估算说明	12
3.3 投资估算	12
3.4 专项债券形成资产情况	17
<b>第四章 项目组合融资方案</b>	<b>19</b>
4.1 编制依据	19
4.2 项目融资计划	20

4.3 债券信息披露 .....	22
4.4 专项债券投资者保护措施 .....	22
4.5 市场化融资偿还责任 .....	23
<b>第五章 项目收益与融资自求平衡分析 .....</b>	<b>24</b>
5.1 融资本息情况 .....	24
5.2 经营现金流分析 .....	26
5.3 项目本息覆盖倍数 .....	52
5.4 总体评价结果 .....	55
<b>第六章 风险分析 .....</b>	<b>56</b>
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	56
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 .....	56
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	57
<b>第七章 事前绩效评估 .....</b>	<b>59</b>
7.1 事前绩效评估方法 .....	59
7.2 事前绩效评估内容 .....	59
7.3 事前绩效评估结论 .....	60

## 第一章 项目概况

### 1.1 项目名称

玉泉保障性租赁住房项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

### 1.2 项目参与单位

#### 1.主管部门

本项目主管部门为洛阳市城乡一体化示范区国有资产服务中心。

#### 2.项目单位

本项目专项债券申请单位为洛阳国展置业有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	洛阳国展置业有限公司		
法定代表人	杨迎杰	成立日期	2023-01-04
注册资本	35,000.00 万元	营业期限	2023-01-04 至无固定期限
统一社会信用代码	91410300MA9NEMN232		
注册地址	河南省洛阳市伊滨区创新大厦 25 楼 2520		
经营范围	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市场营销策划；园林绿化工程施工；物业管理；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	股权关系穿透后洛阳市城乡一体化示范区管理委员会持股 100.00%。		

洛阳国展置业有限公司系依法设立并有效存续的国有企业，非为“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”，具备组合使用专项债券和市场化融资的项目主体资格。

### 1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领

域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求。

#### 1.4 建设地点

本项目位于洛阳市伊滨区，白塔路与玉泉街交叉口东南角。



#### 1.5 建设规模及内容

##### 变更前项目建设内容

项目主要建设内容包括保障性住房住宅、商业及配套用房、幼儿园、地下车库等主体工程建筑的建设、装饰、安装等，以及小区内部道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施。拟建项目规划总用地面积 11,261.04 平方米（约 16.89 亩），总建筑面积 58,022.59 平方米。地上建筑面积 40,178.53 平方米，其中住宅面积 34,448.08 平方米；商业及配套用房建筑面积 5,651.62 平方米，大门 78.83 平方米；地下建筑面积

17,844.06 平方米；机动车停车位 567 个；非机动车停车位 576 个；居住户数 576 户（60.00-65.00 平方米）；规划居住人数 1,815 人。

### 变更后项目建设内容

项目主要建设内容包括保障性住房住宅、幼儿园及配套用房、地下车库等主体工程建筑的建设、装饰、安装等，以及小区内部道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施。

拟建项目规划总用地面积 15,998.81 平方米（约 24.00 亩），总建筑面积 57,024.69 平方米。地上建筑面积 40,559.75 平方米，其中住宅面积 37,389.61 平方米，配套建筑面积 1,022.28 平方米，6 班幼儿园 2,147.86 平方米；再生资源收集点占地 10.00 平方米。地下建筑面积 16,464.94 平方米；机动车停车位 369 个；非机动车停车位 602 个；居住户数 576 户（60.00-65.00 平方米）；规划居住人数 1,844 人。

**表 1-2 项目主要建设技术指标一览表**

序号	项目	单位	数值	备注
1	用地面积	平方米	15,998.81	24.00 亩
2	规划总建筑面积	平方米	57,024.69	
3	地上建筑面积	平方米	40,559.75	
4	计容建筑面积	平方米	38,411.89	
4.1	住宅建筑面积	平方米	37,389.61	
4.2	配套商业用房	平方米	1,022.28	
5	6 班幼儿园	平方米	2,147.86	不计容
6	再生资源收集点 1	平方米	10.00	
7	地下建筑面积	平方米	16,464.94	
8	建筑基底面积	平方米	2,925.91	
9	建筑密度	%	18.29	
10	容积率	-	2.40	
11	绿地率	%	35.12	

序号	项目	单位	数值	备注
12	住宅套数	套	576	
13	规划居住人数	人	1,844	3.2 人/户
14	机动车停车位	辆	369	
15	非机动车停车位	辆	602	
16	充电桩	个	111	

### 1.6 建设期

本项目计划建设周期 2 年，项目实际开工时间 2024 年 6 月，由于资金未到位等原因，预计完工时间推迟至 2027 年 10 月。

### 1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资为 34,765.56 万元，项目组合使用专项债券资金、自筹资金和市场化融资进行项目建设资金筹措。资本金 15,765.56 万元，资本金来源于自筹资金 9,765.56 万元、专项债券资金 6,000.00 万元；项目剩余建设资金 19,000.00 万元，资金来源于债券资金 7,000.00 万元，市场化融资 12,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	已投入	第 1 年	第 2 年	合计	占比
资本金	自筹资金	1.36	5,000.00	4,764.20	9,765.56	28.09%
	专项债券资金		6,000.00		6,000.00	17.26%
	小计	1.36	11,000.00	4,764.20	15,765.56	45.35%
建设资金	专项债券资金	259.00	5,741.00	1,000.00	7,000.00	20.13%
	银行贷款		12,000.00		12,000.00	34.52%
	小计	259.00	17,741.00	1,000.00	19,000.00	54.65%
合计		260.36	28,741.00	5,764.20	34,765.56	100.00%
占比		0.75%	82.67%	16.58%	100.00%	

除上表所列资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP

及其他融资安排。

本项目申请的专项债券用作项目资本金，本项目资本金占比45.35%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

### **1.8 项目手续**

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得伊滨经开区（示范区）经济发展和科技局《关于玉泉保障性租赁住房项目可行性研究报告的批复》（伊滨经〔2022〕37号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

本项目已取得洛阳市城乡一体化示范区发展改革局文件《关于玉泉保障性租赁住房项目可行性研究报告事项变更的批复》（洛示范发改〔2025〕74号）的批复，同意本项目申报主体、建设内容、投资估算、资金来源方式变更，其余内容以原批复执行。

### **1.9 债券资金使用合规性**

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于PPP项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形



象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施，依法不得用于经常性支出。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

### **1.10 项目资金保障措施**

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

#### **1.项目分账管理办法**

根据《项目融资管理办法》，玉泉保障性租赁住房项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措，管理办法适用于玉泉保障性租赁住房项目。

根据《玉泉保障性租赁住房项目偿还专项债和银行贷款收益分配比例协议》，本项目分账管理，其中：运营期第 3-20 年全部运营收益的 32.00%和全部财政补贴收入+运营期第 21-31 年全部运营收益用作专项债券的偿还；运营期第 3-20 年全部运营收益的 68.00%用作市场化融资的偿债计划。

#### **2.主管部门职责**

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资

金使用效率，保障投资者合法权益。洛阳国展置业有限公司按照《地方政府债务信息公开办法》（财预〔2018〕209号）等规定组织实施专项债券信息公开工作，指导、监督和协调项目实施主体做好专项债券信息公开工作，切实增强专项债券信息透明度，主动接受监督。

### **1.11 主管部门责任**

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

### **1.12 项目主体及运作模式**

本项目债券申请单位为洛阳国展置业有限公司，项目主管部门为洛阳市城乡一体化示范区国有资产服务中心。项目资产登记单位以及资金使用单位为洛阳国展置业有限公司，后续由洛阳国展置业有限公司负责项目的建设运营。

关于项目债券资金使用，由洛阳国展置业有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

本项目资产登记单位、建设及运营单位为洛阳国展置业有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵质押或担保等影响本项目权益的风险操作，也不会针

对同一资产重复融资及其他组合融资。

关于项目收益收缴和债券本息偿付，根据《债贷组合分账管理要求》和《玉泉保障性租赁住房项目偿还专项债和银行贷款收益分配比例协议》，洛阳国展置业有限公司负责将项目产生的收益按照约定分账管理，并到期缴纳本期应当承担的专项债和市场化融资的还本付息资金。

关于债券本息偿付，由洛阳国展置业有限公司根据运营情况及时向本级财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

## 第二章 项目社会效益

### 2.1 项目的提出

2013 年，住建部、财政部和发改委发布《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》，将公共租赁住房和廉租住房并轨运行，全面整合政府资金渠道并提高保障性住房资源配置效率。2014 年政府工作报告提出要发展共有产权住房制度，住建部提出《关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》，各城市积极探索共有产权住房政策；2019 年全国住房城乡建设工作会议明确共有产权住房是城镇住房保障体系的重要组成部分。至此，“租购并举”保障体系初具雏形。

2021 年 7 月，国务院发布了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，明确保障性租赁住房基础制度和支持政策，并首次明确了今后我国的保障性住房体系以公租房、保障性租赁住房和共有产权房为主体。

2023 年 8 月，国务院审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》，在配租型保障房基础上，拓展了配售型保障房，拉开新一轮保障性住房改革序幕，力争实现全体人民住有所居、住有宜居。2024 年 1 月，央行、金融监督管理总局发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》，推出了 1,000.00 亿元租赁住房贷款支持计划，向试点城市发放租赁住房购房贷款。2024 年 5 月，国务院政策例行吹风会上，中国人民银行表示，将设立 3,000.00 亿元保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房；统筹考虑政策衔接，将租赁住房贷款支持计划并入保障性住房再贷款政策中管理，将在全国

范围全面推广。

2025 年 8 月，中共中央、国务院发布关于推动城市高质量发展的意见。坚持人口、产业、城镇、交通一体规划，建设创新型产业社区、商务社区，科学制定实施城市更新专项规划，一体化推进城市体检和城市更新，创造宜业、宜居、宜乐、宜游的良好城市环境，促进产城融合、职住平衡，因地制宜发展保障性住房。

## **2.2 政策背景**

本项目的实施符合《2022 年政府工作报告》、《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》、《关于加快发展保障性租赁住房的意见》、《关于规划建设保障性住房的指导意见》等政策文件要求。

## **2.3 社会效益**

《2022 年政府工作报告》中明确提出要继续保障好群众住房需求，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设。2021-2022 年连续两年将保障性安居工程领域列为新增专项债重点投向领域。建立购租并举的住房制度，对于促进实现全体人民住有所居的目标意义重大。

玉泉保障性租赁住房项目为保障性住房，以租赁住房为主，项目的建设为了解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，同时有利于改善城市青年人才的居住条件，有利于改善民生、促进社会和谐稳定；有利于资源整合，建立环境友好型、资源节约型社会。

## **2.4 经济效益**

保障性住房项目将对经济有着可观的拉动作用，保障性住房的大

量推出，将让数量庞大的青年人、新市民，以较低的成本便可“居者有其屋”，而不必为了买一套商品房而节衣缩食、苦苦积蓄，从而可“腾出”钱来改善生活，释放出更多的国民消费力，扩大内需。

保障房建设的加速推进，意味着住房保障制度的调整，不仅事关着楼市，还将影响到金融市场、经济机构，甚至于发展理念。这些年，商品房垄断的住房市场，地方的土地财政积重难返，扭曲的发展观不仅由此引发大力拆迁等一系列新的社会问题，还严重挤压实体经济和企业创新空间，已成为转变经济发展方式的障碍。保障房建设，以民生为导向，可以给畸形发展的房地产市场降温，引导社会投资方向，鼓励更多企业和资本投入实体经济和科技创新。

## **2.5 项目公益性**

保障房项目的建设，将有利于控制高房价，有利于更好地落实房价调整的政策目标，减少来自刚性需求的恐慌性需求，防止房价和销量的大涨大跌；同时项目建设完善城市了基础设施，提高城市综合承载能力，不断把改革发展的成果惠及到广大人民群众，将有效促进构建周边和谐社区。通过建设一个和谐的社区环境，培养居民社区归属感，将有利于缓解人们的社会压力，消除孤独感，并带来社会安全感，提高人们的生活满意度。

因此，本项目具有良好的公益性。

## 第三章 项目投资估算

### 3.1 估算范围

项目投资估算范围为工程费用、工程建设其他费、土地费用、基本预备费和建设期利息。

### 3.2 估算说明

- 1.国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
- 2.《投资项目可行性研究报告指南》(计办投资〔2002〕15号);
- 3.《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015);
- 4.《建设工程工程量清单综合单价》(GB50500-2013);
- 5.《房屋建筑与装饰工程计量规范》(GB500854-2013);
- 6.《通用安装工程计量规范》(GB500854-2013);
- 7.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额(HA01-31-2016)》;
- 8.《河南省通用安装工程预算定额(HA02-31-2016)》;
- 9.《河南省工程造价信息洛阳专刊 2020 年第 4 期》发布的市场价格,不全者参照近期《河南省工程造价信息》发布的市场价格。

### 3.3 投资估算

本项目估算总投资 34,765.56 万元,其中:工程费用 26,614.13 万元,工程建设其他费用 3,030.69 万元,土地费用 1,200.00 万元,基本预备费 1,482.24,建设期利息 2,438.50 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算价值					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
一	工程费用	21,108.75	302.61	5,202.77		26,614.13	m²	57,024.69	4,667.12	
(一)	建筑安装工程费	20,707.28		4,713.67		25,420.96	m²	57,024.69	4,457.89	
1	高层住宅	14,581.95		3,140.73		17,722.68	m²		4,320.00	
1.1	建筑主体工程	7,477.92				7,477.92	m²	37,389.61	2,000.00	
1.2	装饰工程（精装修）	7,104.03				7,104.03	m²	37,389.61	1,900.00	精装修，建成后可领包入住
1.3	安装工程			3,140.73		3,140.73	m²	37,389.61	420.00	
1.3.1	电气			448.68		448.68	m²	37,389.61	120.00	
1.3.2	给排水			224.34		224.34	m²	37,389.61	60.00	
1.3.3	消防水			299.12		299.12	m²	37,389.61	80.00	
1.3.4	暖通			598.23		598.23	m²	37,389.61	160.00	
2	配套	265.79		85.87		351.66	m²	1,022.28	3,020.00	含邻里中心、再生资源收集点等。



序号	工程和费用名称	估算价值					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
2.1	建筑主体工程	194.23				194.23	m²	1,022.28	1,900.00	
2.2	装饰工程	71.56				71.56	m²	1,022.28	700.00	公共部位装修
2.3	安装工程			85.87		85.87	m²	1,022.28	420.00	
2.3.1	电气			12.27		12.27	m²	1,022.28	120.00	
2.3.2	给排水			6.13		6.13	m²	1,022.28	60.00	
2.3.3	消防水			8.18		8.18	m²	1,022.28	80.00	
2.3.4	暖通			16.36		16.36	m²	1,022.28	160.00	
3	幼儿园	708.79		128.87		837.67	m²	2,147.86	3,720.00	
3.1	建筑主体工程	451.05				451.05	m²	2,147.86	2,100.00	
3.2	装饰工程	257.74				257.74	m²	2,147.86	1,200.00	
3.3	安装工程			128.87		128.87	m²	2,147.86	420.00	
3.3.1	电气			25.77		25.77	m²	2,147.86	120.00	
3.3.2	给排水			12.89		12.89	m²	2,147.86	60.00	
3.3.3	消防水			17.18		17.18	m²	2,147.86	80.00	
3.3.4	暖通			34.37		34.37	m²	2,147.86	160.00	
4	普通地下车库	3,783.78		1,043.80		4,827.59	m²	13,047.53	3,300.00	
4.1	建筑主体工程	3,131.41				3,131.41	m²	13,047.53	2,400.00	

序号	工程和费用名称	估算价值					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
4.2	装饰工程	652.38				652.38	m²	13,047.53	500.00	
4.3	安装工程			1,043.80		1,043.80	m²	13,047.53	400.00	
4.3.1	电气			156.57		156.57	m²	13,047.53	120.00	
4.3.2	给排水			78.29		78.29	m²	13,047.53	60.00	
4.3.3	消防			104.38		104.38	m²	13,047.53	80.00	
4.3.4	通风			182.67		182.67	m²	13,047.53	140.00	
5	人防地下车库	1,366.96		314.40		1,681.37	m²	3,417.41	4,460.00	
5.1	建筑主体工程	1,196.09				1,196.09	m²	3,417.41	3,500.00	
5.2	装饰工程	170.87				170.87	m²	3,417.41	500.00	
5.3	安装工程			314.40		314.40	m²	3,417.41	460.00	
5.3.1	电气			47.84		47.84	m²	3,417.41	140.00	
5.3.2	给排水			20.50		20.50	m²	3,417.41	60.00	
5.3.3	消防			34.17		34.17	m²	3,417.41	100.00	
5.3.4	通风			54.68		54.68	m²	3,417.41	160.00	
(二)	总图及附属工程	401.47		489.09		890.56				
1	道路硬化	255.37				255.37	m²	7,296.29	350.00	
2	景观绿化	146.10				146.10	m²	5,619.31	260.00	
3	室外照明			77.49		77.49	m²	12,915.60	60.00	

序号	工程和费用名称	估算价值					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
4	室外给排水			154.99		154.99	m²	12,915.60	120.00	含室外消防栓等
5	供配电			171.07		171.07	m²	57,024.69	30.00	含变配电设备
6	二次供水			85.54		85.54	m²	57,024.69	15.00	
(三)	设备费		302.61			302.61				暂估
1	电梯		240.00			240.00	台	8	300,000.00	
2	汽车充电桩		55.50			55.50	台	111	5,000.00	
3	非机动车充电		3.63			3.63	台	121	300.00	
4	广告位		3.48			3.48				
4.1	电梯广告		0.48			0.48	台	16	300.00	
4.2	楼体广告位钢结构		3.00			3.00	个	2	15,000.00	
二	工程建设其他费用				3,030.69	3,030.69				
1	建设单位管理费				345.98	345.98				
2	工程监理费				399.21	399.21				
3	工程设计费				800.00	800.00				
4	竣工图编制费				6.40	6.40				
5	工程勘察费				266.14	266.14				

序号	工程和费用名称	估算价值					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
6	编制可行性研究报告费用				133.07	133.07				
7	施工图设计文件审查费				11.40	11.40				
8	环境影响咨询费				5.00	5.00				
9	招标代理服务费用				2.13	2.13				
10	工程造价咨询服务费				133.07	133.07				
11	文物普探费				24.00	24.00				
12	消防检测费				7.07	7.07				
13	城市基础设施配套费				684.30	684.30				
14	场地准备及临时设施费				133.07	133.07				
15	工程保险费				79.84	79.84				
三	基本预备费				1,482.24	1,482.24				
四	土地费用				1,200.00	1,200.00				
五	建设期利息				2,438.50	2,438.50				
六	总投资	21,108.75	302.61	5,202.77	8,151.43	34,765.56				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

### 3.4 专项债券形成资产情况

本项目专项债券形成资产相关内容具体如下：

资产类型		数量	预估价值 (万元)	资产权益归 属	资产持有单位	资产收入项 目	是否上缴 财政	上缴财政比例
一级科目	二级科目							
固定资产	高层住宅	37,389.61 m²	17,722.68	洛阳国展置 业有限公司	洛阳国展置业 有限公司	租赁收入、 物业费收 入、充电桩 收入、停车 位收入、广 告位出租收 入	是	79.67%
	配套建筑	1,022.28 m²	351.66					
	普通地下车库	13,047.53 m²	4,827.59					
	人防地下车库	3,417.41 m²	1,681.37					
	汽车充电桩	111 台	55.50					
	广告位	/	3.48					

## 第四章 项目组合融资方案

### 4.1 编制依据

- 1.《中华人民共和国预算法》；
- 2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 3.《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）；
- 4.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- 5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 6.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
- 8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- 9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；
- 10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；
- 11.《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；
- 12.《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国

发〔2019〕26号）；

13.《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；

14.项目可行性研究报告及批复。

#### **4.2 项目融资计划**

本项目总投资为 34,765.56 万元，项目组合使用专项债券资金、自筹资金和市场化融资进行项目建设资金筹措。资本金 15,765.56 万元，资本金来源于自筹资金 9,765.56 万元、专项债券资金 6,000.00 万元；项目剩余建设资金 19,000.00 万元，资金来源于债券资金 7,000.00 万元，市场化融资 12,000.00 万元。

##### **1.资本金及来源**

本项目资本金 15,765.56 元，占比 45.35%。资本金来源于自筹资金、专项债券资金，按照项目实际实施进度分年度到位。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）要求。本项目投向领域为保障性住房，符合专项债券做项目资本金的领域要求。

##### **政策分析：**

专项债券做资本金的 22 大领域：铁路、收费公路、干线和东部地区支线机场、内河航电枢纽和港口、货运综合枢纽、城市停车场、天然气管网和储气设施、煤炭储备设施、城乡电网、新能源、水利、城镇污水垃圾收集处理、城镇再生水循环利用、固体废弃物综合利用和资源

循环利用、卫生健康、养老托育、供排水、供热（含供热计量改造、长距离供热管道）、供气、国家级产业园区基础设施、城镇老旧小区改造、棚户区改造、城中村改造、老旧街区改造、老旧厂区改造、保障性住房、云计算、数据中心、工业互联网、算力设备及辅助设备基础设施、铁路、港口、高速公路、机场等传统基础设施安全性、智能化改造符合国家产业政策的重大集成电路产线及配套基础设施、信息技术、新材料、生物制造、数字经济、低空经济、量子科技、生命科学、商业航天、北斗等相关产业基础设施。

## 2. 债券资金使用计划

项目计划申请使用债券资金总额 13,000.00 万元。其中，2025 年计划使用 12,000.00 万元，已于 2025 年申请 6,000.00 万元；2026 年计划使用 1,000.00 万元；本次申请使用 6,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

## 3. 市场化融资资金使用计划

根据项目进度及资金使用需求，本项目市场化融资 12,000.00 万元，洛阳国展置业有限公司与中国建设银行洛阳华山路支行签订的贷款意向书用于玉泉保障性租赁住房项目建设，授信金额为 12,000.00 万元。根据《专项债券发行资料评审标准解读》文件中第八条，尚未签订融资合同的，省市级项目市场化融资测算利率应不低于人民银行最新发布



的 5 年期贷款 LPR 利率，区县级项目市场化融资测算利率应不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率的 1.2 倍。本项目为区县级项目，贷款测算利率按照不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率的 1.2 倍计算，中国人民银行公布的最新的 5 年期 LPR 利率为 3.50%（公布时间：2025-08-20），基于谨慎性原则，本项目借款利率按照 4.20% 计算（ $3.5\% \times 1.2 = 4.20\%$ ）。

### **4.3 债券信息披露**

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

### **4.4 专项债券投资者保护措施**

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

#### **1. 适度申请和使用债券资金：**

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接：

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

#### **4.5 市场化融资偿还责任**

本项目专项债券项目融资与偿债能力相匹配。金融机构严格按商业化原则审慎做好项目合规性和融资风险审核，在偿还专项债券本息后的专项收入确保市场化融资偿债来源的前提下，对符合条件的重大项目予以支持，自主决策是否提供融资及具体融资数量并自担风险。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，并制定保障措施，如一旦偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 融资本息情况

#### 1. 专项债券应付本息

根据债券使用计划，本项目申请债券还本付息明细如下：

表 5-1 专项债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		12,000.00		12,000.00	4.00%	480.00	480.00
第 2 年	12,000.00	1,000.00		13,000.00	4.00%	520.00	520.00
第 3 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00
第 4 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00
第 5 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00
第 6 年	13,000.00		120.00	12,880.00	4.00%	520.00	640.00
第 7 年	12,880.00		130.00	12,750.00	4.00%	515.20	645.20
第 8 年	12,750.00		130.00	12,620.00	4.00%	510.00	640.00
第 9 年	12,620.00		130.00	12,490.00	4.00%	504.80	634.80
第 10 年	12,490.00		130.00	12,360.00	4.00%	499.60	629.60
第 11 年	12,360.00		250.00	12,110.00	4.00%	494.40	744.40
第 12 年	12,110.00		260.00	11,850.00	4.00%	484.40	744.40
第 13 年	11,850.00		260.00	11,590.00	4.00%	474.00	734.00
第 14 年	11,590.00		260.00	11,330.00	4.00%	463.60	723.60
第 15 年	11,330.00		260.00	11,070.00	4.00%	453.20	713.20
第 16 年	11,070.00		260.00	10,810.00	4.00%	442.80	702.80
第 17 年	10,810.00		260.00	10,550.00	4.00%	432.40	692.40
第 18 年	10,550.00		260.00	10,290.00	4.00%	422.00	682.00
第 19 年	10,290.00		260.00	10,030.00	4.00%	411.60	671.60
第 20 年	10,030.00		260.00	9,770.00	4.00%	401.20	661.20
第 21 年	9,770.00		620.00	9,150.00	4.00%	390.80	1,010.80
第 22 年	9,150.00		650.00	8,500.00	4.00%	366.00	1,016.00

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 23 年	8,500.00		650.00	7,850.00	4.00%	340.00	990.00
第 24 年	7,850.00		650.00	7,200.00	4.00%	314.00	964.00
第 25 年	7,200.00		650.00	6,550.00	4.00%	288.00	938.00
第 26 年	6,550.00		1,250.00	5,300.00	4.00%	262.00	1,512.00
第 27 年	5,300.00		1,300.00	4,000.00	4.00%	212.00	1,512.00
第 28 年	4,000.00		1,300.00	2,700.00	4.00%	160.00	1,460.00
第 29 年	2,700.00		1,300.00	1,400.00	4.00%	108.00	1,408.00
第 30 年	1,400.00		1,300.00	100.00	4.00%	56.00	1,356.00
第 31 年	100.00		100.00		4.00%	4.00	104.00
合计		13,000.00	13,000.00			12,090.00	25,090.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日至当年年末计算的利息。

## 2. 市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目市场化融资 12,000.00 万元，洛阳国展置业有限公司与中国建设银行洛阳华山路支行签订的贷款意向书用于玉泉保障性租赁住房项目建设，授信金额为 12,000.00 万元。本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

**表 5-2 市场化融资应付本息情况表**

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		12,000.00		12,000.00	4.20%	504.00	504.00
第 2 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
第 3 年	12,000.00		180.00	11,820.00	4.20%	504.00	684.00
第 4 年	11,820.00		300.00	11,520.00	4.20%	496.44	796.44
第 5 年	11,520.00		480.00	11,040.00	4.20%	483.84	963.84
第 6 年	11,040.00		600.00	10,440.00	4.20%	463.68	1,063.68
第 7 年	10,440.00		745.71	9,694.29	4.20%	438.48	1,184.19

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 8 年	9,694.29		745.71	8,948.57	4.20%	407.16	1,152.87
第 9 年	8,948.57		745.71	8,202.86	4.20%	375.84	1,121.55
第 10 年	8,202.86		745.71	7,457.14	4.20%	344.52	1,090.23
第 11 年	7,457.14		745.71	6,711.43	4.20%	313.20	1,058.91
第 12 年	6,711.43		745.71	5,965.71	4.20%	281.88	1,027.59
第 13 年	5,965.71		745.71	5,220.00	4.20%	250.56	996.27
第 14 年	5,220.00		745.71	4,474.29	4.20%	219.24	964.95
第 15 年	4,474.29		745.71	3,728.57	4.20%	187.92	933.63
第 16 年	3,728.57		745.71	2,982.86	4.20%	156.60	902.31
第 17 年	2,982.86		745.71	2,237.14	4.20%	125.28	870.99
第 18 年	2,237.14		745.71	1,491.43	4.20%	93.96	839.67
第 19 年	1,491.43		745.71	745.71	4.20%	62.64	808.35
第 20 年	745.71		745.71		4.20%	31.32	777.03
合计		12,000.00	12,000.00			6,244.56	18,244.56

## 5.2 经营现金流分析

### 1.基本假设条件及依据

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%。

考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.00% 的增长率每年递增；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），债券分两年申请，收益期 29 年。

## 2.项目运营收入分析

表 5-3 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	共建设保障性租赁住房 576 套，面积合计为 37,389.61 m <sup>2</sup>	保障性住房租赁收入	57,319.23	75.09%
2	配套商业面积合计 1,022.28 m <sup>2</sup>	配套商业用房出租收入	5,373.20	7.04%
3	保障性租赁住房和配套商业，面积共计 38,411.89 m <sup>2</sup>	物业服务收入	2,072.70	2.72%
4	充电桩的车位 111 个	充电桩收入	5,796.98	7.59%
5	本项目机动车位合计 369 个，其中搭配充电桩的车位 111 个，剩余停车位 258 个	停车位出租收入	2,260.13	2.96%
6	电梯广告和墙面广告	广告位出租收入	630.69	0.83%
7		财政补贴收入	2,880.00	3.77%
合计			76,332.93	100.00%

### （1）保障性住房租赁收入

#### ①出租面积

根据项目可行性研究报告，项目共建设保障性租赁住房 576 套，面积合计为 37,389.61 m<sup>2</sup>。结合市场租金调研，根据本项目实际情况，预计运营第一年出租率为 70.00%，第二年出租率为 85.00%，第三年及以后的出租率为 95.00%。

本项目租赁住房装修标准较高，主要面向优秀青年人才，为青年人

才提供高质量的生活环境，住宿条件及房租标准参照洛阳体育人才公寓租赁价格、升龙广场公寓、龙门大道的帝都国际公寓等租赁价格。结合本项目定位，暂定保障性住房租赁收入价格为每月每平方 35.00 元。

②出租价格

附近同类型公寓租金标准一览表

序号	位置	价格（元/㎡·月）
1	洛阳体育人才公寓	40.00
2	西工区洛北街道的升龙广场公寓	37.50
3	龙门大道的帝都国际公寓	37.50
平均值		38.30

同时根据中国人民银行发布的统计数据，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%。另根据洛阳市统计局有关城镇居民消费价格指数数据，可以测算出洛阳市城镇居民消费价格最近八年平均增长率为 2.50%。本项目运营期限较长，考虑到未来合作期时间较长，不确定性较大，因此基于谨慎性考虑，设置本项目的租赁住房出租收入暂按每年 2.00%递增。

(2) 配套商业用房出租收入

①出租面积

按照可行性研究报告，项目配套商业面积合计 1,022.28 m²。依据市场商业租金调研情况，结合本项目实际情况，预计运营第一年出租率为 70.00%，第二年出租率为 85.00%，第三年及以后的出租率为 95.00%。

②出租价格

本项目位于师范学院附近，为伊滨区黄金地段，商铺租金参考师范

学院周边的商铺进行定价。相关调研数据如下：

附近同类型商铺租金标准一览表

序号	位置	价格（元/m <sup>2</sup> ·月）
1	玉泉商业街（师范学院附近）	125.00
2	玉泉新零售街区（师范学院附近）	150.00
3	龙翔临街商铺（大学城附近）	160.00
4	西苑路科大附近	140.00
5	安乐师范学院附近沿街商铺	150.00
平均值		145.00

考虑到上述区域已开发相对成熟，由此将本项目的出租单价设置为上述区域平均价的 85.00%，暂定每月出租单价为每平方米 120.00 元。

同时根据中国人民银行发布的统计数据，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%。另根据洛阳市统计局有关城镇居民消费价格指数数据，可以测算出洛阳市城镇居民消费价格最近八年平均增长率为 2.50%。本项目运营期限较长，考虑到未来合作期时间较长，不确定性较大，因此基于谨慎性考虑，设置本项目配套商业出租收入暂按照每年 2.00%递增。

（3）物业服务收入

①出租面积

本项目住宅面积 37,389.61 m<sup>2</sup>，商业用房面积 1,022.28 m<sup>2</sup>，面积合计为 38,411.89 m<sup>2</sup>。

依据市场租金调研情况，结合本项目实际情况，预计运营第一年出租率为 70.00%，第二年出租率为 85.00%，第三年及以后的出租率为 95.00%。



## ②出租价格

本项目位于洛阳师范学院附近，为伊滨区黄金地段，物业价格参考师范学院周边的价格进行定价。相关调研数据如下：

附近住宅物业标准费一览表

序号	位置	价格（元/m <sup>2</sup> ·月）
1	青年人才公寓	1.30
2	伊滨洛阳府	1.50
3	九嘉伊滨花园	1.20
4	万象城	1.30
5	月明湾	1.08
平均值		1.28

附近同类型商业物业费标准一览表

序号	位置	价格（元/m <sup>2</sup> ·月）
1	伊滨洛阳府	3.00
2	九嘉伊滨花园	2.40
3	伊水苑	2.00
4	名门世家	2.60
5	月明湾	2.20
平均值		2.44

依据调研情况，住宅物业费单价按每月每平方米 1.20 元计算，商业物业费单价按每月每平方米 2.40 元进行计算。

同时根据中国人民银行发布的统计数据，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%。另根据洛阳市统计局有关城镇居民消费价格指数数据，可以测算出洛阳市城镇居民消费价格最近八年平均增长率为 2.50%。考虑到未来合作期时间较长，不确定性较大，因此基于谨慎性考虑，设置本项目的物业服务收入按 2.00% 递增。

#### **（4）充电桩收入**

充电桩服务费按照《洛阳市发展和改革委员会关于明确我市电动汽车充电服务费有关事项的通知》的收费价格标准，即直流（即快充）0.80 元/千瓦时，交流（即慢充）0.70 元/千瓦时。本项目共有 111 个充电桩，按每天每个充电桩一天负荷充电 8 小时，每小时 7.00 度电，按 0.70 元/千瓦时标准收取服务费；结合本项目实际情况，预计运营第一年出租率为 70.00%，第二年出租率为 85.00%，第三年及以后的出租率为 95.00%。

同时根据中国人民银行发布的统计数据，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%。另根据洛阳市统计局有关城镇居民消费价格指数数据，可以测算出洛阳市城镇居民消费价格最近八年平均增长率为 2.50%。考虑到未来合作期时间较长，不确定性较大，因此基于谨慎性考虑，设置本项目的充电桩收入按 2.00%递增。

#### **（5）停车位出租收入**

##### **①数量**

根据本项目调研情况，本项目机动车位合计 369 个，其中搭配充电桩的车位 111 个，剩余停车位 258 个。依据调研，结合本项目实际情况，预计运营第一年出租率为 70.00%，第二年出租率为 85.00%，第三年及以后的出租率为 95.00%。

本项目位于师范学院附近，为伊滨区黄金地段，车位租赁价格参考师范学院周边的租赁价格进行定价。相关调研数据如下：

附近同类型车位租赁标准一览表

序号	位置	出租价格（元/个/月）
1	青年人才公寓	350.00
2	奥体花城 A	330.00
3	绿都王城里	200.00
4	伊滨洛阳府	200.00
5	月明湾	200.00
平均值		256.00

考虑到上述区域已开发相对成熟，由此将本项目的出租单价设置为上述区域平均价的 85.00%，暂定每个车位每月出租单价为 200.00 元。

同时根据中国人民银行发布的统计数据，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%。另根据洛阳市统计局有关城镇居民消费价格指数数据，可以测算出洛阳市城镇居民消费价格最近八年平均增长率为 2.50%。考虑到未来合作期时间较长，不确定性较大，因此基于谨慎性考虑，设置本项目的停车位出租收入按 2.00% 递增。

## （6）广告位出租收入

根据广告相关调研数据如下：

附近住宅广告位标准费一览表

序号	位置	电梯门厅（元/个/月）	商业广告（元/个/月）	道闸杆（元/个/月）
1	伊滨洛阳府	600.00	1200.00	2083.00
2	奥体花城 A	800.00	1500.00	30000.00
3	万象城	1100.00	2500.00	4166.00
4	月明湾	600.00	1800.00	2500.00

本项目一共四个单元高层租赁房楼，每单元电梯位承接两种广告，每单元楼堂承接两种广告，按每月 600.00 元/种计，共 4,800.00 元/月；

楼盘外立面广告，一栋裙楼北面和西面承接广告，按每面 1,200.00 元/月，共 9,600.00 元/月。结合本项目实际情况，预计运营第一年出租率为 70.00%，第二年出租率为 85.00%，第三年及以后的出租率为 95.00%。

同时根据中国人民银行发布的统计数据，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%。另根据洛阳市统计局有关城镇居民消费价格指数数据，可以测算出洛阳市城镇居民消费价格最近八年平均增长率为 2.50%。考虑到未来合作期时间较长，不确定性较大，因此基于谨慎性考虑，设置本项目的广告位出租收入按 2.00%递增

### **(7) 财政补贴收入**

依据洛阳市城乡一体化示范区财政金融局出具的《关于对玉泉保障性租赁住房项目进行运营性补贴的说明》，为保证项目后续运营，洛阳市城乡一体化示范区财政金融局每年给予 160.00 万元的财政补贴，补贴 18 年，共计补贴 2,880.00 万元。

## **3.项目运营成本分析**

项目运营成本主要包括以下几项：

### **(1) 人员工资以及福利费用**

参照河南省 2024 年统计年鉴，河南省规模以上企业就业人员年平均工资水平（55,402.00 元/年）。

本项目新增就业人员 17 名（管理 1 人年，客户助理 3 人，维修 2 人，绿化 1 人，保洁 4 人，保安 6 人），工资及福利费用年工资标准合计为 7.00 万元/年。同时，根据国家年度统计公报，2022 年、2023 年、

2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%。基于谨慎则，项目运营后，每年上调 3.00%进行预测。

## **(2) 燃料及动力费**

项目运营期间，能源消耗由租赁方考虑，本项目仅考虑工作人员及公共区域水、电，年耗电量为 11.51 万千瓦时，年耗水量为 1.41 万吨，电价为 0.62 元/千瓦时，水价为 4.20 元/吨。

根据国家年度统计公报，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%。考虑物价上涨等因素，水电价格按照每年上涨 3.00%的增长率进行测算。

## **(3) 销售推广费用**

根据项目可行性研究报告，参考行业内普遍计提原则，结合项目实际情况，项目销售推广费用根据行业的一般规律取值，销售推广费用标准为项目运营总收入的 5.00%。

## **(4) 物业管理费用**

根据项目可行性研究报告，参考行业内普遍计提原则，结合项目实际情况，项目管理费用根据行业的一般规律取值，物业管理费标准为项目运营总收入的 3.00%。

## **(5) 修理费**

结合行业计提惯例，本项目维修费用以按设备购置与安装工程费之和的 1.00%计算。

根据国家年度统计公报，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%。考虑

物价上涨等因素，按照每年上涨 3.00% 的增长率进行测算。

### **（6）设备重置成本**

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条规定，除国务院财政、税务主管部门另有规定外，固定资产计算折旧的最低年限如下：

- （一）房屋、建筑物，为 20 年；
- （二）飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备，为 10 年；
- （三）与生产经营活动有关的器具、工具、家具等，为 5 年；
- （四）飞机、火车、轮船以外的运输工具，为 4 年；
- （五）电子设备，为 3 年。

参考上述规定，目前机动车充电桩使用寿命一般为 7-15 年，电梯的使用寿命一般是 20-25 年，本项目设备使用年限按 15 年考虑，在计算期第 18 年考虑重置成本，重置成本为 302.61 万元。

### **（7）税费**

本项目涉及税种主要有增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，本项目增值税考虑建设期进项税额，运营期销项税额保障性住房及配套用房租赁收入、停车位收入、广告位出租收入按 9.00% 测算，物业服务收入按 6.00% 测算，充电桩收入按 13.00% 测算。进项税电费、修理费和设备重置费用按 13.00% 测算，水

费按 9.00%测算，销售推广费、物业管理费用按 6.00%测算，工程费用税率 9.00%，其他费用税率 6.00%；

附加税：城市建设维护税 7.00%，教育费附加 3.00%，地方教育费附加 2.00%；

房产税：保障性租赁住房房产税税率按不含税出租收入的 4.00%测算，配套商业用房房产税税率按照不含税出租收入的 12.00%测算；

所得税：税率按 25.00%测算，同时考虑固定资产折旧、无形资产摊销和债券利息的税前扣除。

#### **4.项目分账管理**

根据《玉泉保障性租赁住房项目偿还专项债和银行贷款收益分配比例协议》，本项目分账管理，其中：运营期第 3-20 年全部运营收益的 32.00%和全部财政补贴收入+运营期第 21-31 年全部运营收益用作专项债券的偿还；运营期第 3-20 年全部运营收益的 68.00%用作市场化融资的偿债计划。

表 5-4 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	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
(1) 增值税	3,005.17									
销项税额	6,199.37	118.89	147.25	167.87	171.23	174.65	178.14	181.71	185.34	189.05
进项税额	3,194.20	2,482.88	16.50	17.84	18.26	18.70	19.14	19.60	20.07	20.55
其中：经营活动进项税额	726.07	14.75	16.50	17.84	18.26	18.70	19.14	19.60	20.07	20.55
投资活动进项税额	2,468.13	2,468.13								
留抵税额		-2,363.99	-2,233.24	-2,083.21	-1,930.24	-1,774.29	-1,615.29	-1,453.18	-1,287.91	-1,119.41
(2) 附加税	360.62									
(3) 房产税	2,695.00	51.68	64.01	72.98	74.44	75.93	77.44	78.99	80.57	82.18
(4) 所得税	4,074.83									10.96
税费	10,135.62	51.68	64.01	72.98	74.44	75.93	77.44	78.99	80.57	93.14

(续)

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
(1) 增值税							120.93	196.63	200.45	205.08
销项税额	192.83	196.69	200.62	204.63	208.73	212.90	217.16	221.50	225.93	230.45
进项税额	21.04	21.55	22.07	22.60	23.15	23.71	59.10	24.87	25.48	25.37
其中：经营活动进项税额	21.04	21.55	22.07	22.60	23.15	23.71	59.10	24.87	25.48	25.37
投资活动进项税额										



项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
留抵税额	-947.62	-772.48	-593.93	-411.90	-226.32	-37.13	120.93	196.63	200.45	205.08
(2) 附加税							14.51	23.60	24.05	24.61
(3) 房产税	83.83	85.50	87.21	88.96	90.74	92.55	94.40	96.29	98.22	100.18
(4) 所得税	29.40	48.10	66.93	85.91	105.06	124.35	64.51	157.50	177.16	200.15
税费	113.23	133.60	154.14	174.87	195.80	216.90	294.35	474.02	499.88	530.02

(续)

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
(1) 增值税	209.05	213.09	217.21	221.41	225.70	230.06	234.51	239.04	243.66	248.35
销项税额	235.06	239.76	244.55	249.44	254.43	259.52	264.71	270.01	275.41	280.91
进项税额	26.01	26.67	27.34	28.03	28.73	29.46	30.20	30.97	31.75	32.56
其中：经营活动进项税额	26.01	26.67	27.34	28.03	28.73	29.46	30.20	30.97	31.75	32.56
投资活动进项税额										
留抵税额	209.05	213.09	217.21	221.41	225.70	230.06	234.51	239.04	243.66	248.35
(2) 附加税	25.09	25.57	26.07	26.57	27.08	27.61	28.14	28.68	29.24	29.80
(3) 房产税	102.18	104.23	106.31	108.44	110.61	112.82	115.08	117.38	119.73	122.12
(4) 所得税	215.90	232.12	248.51	265.07	281.81	304.72	328.32	352.09	376.05	400.21
税费	552.22	575.01	598.10	621.49	645.20	675.21	706.05	737.19	768.68	800.48

## 5.净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据见下表。

表 5-5 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	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
一、运营收入										
1.保障性住房租赁收入	57,319.23	1,099.25	1,361.51	1,552.12	1,583.16	1,614.82	1,647.12	1,680.06	1,713.66	1,747.93
出租面积（平方米）		37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61
出租价格（元/平方米/月）		35.00	35.70	36.41	37.14	37.89	38.64	39.42	40.20	41.01
月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率		70.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.配套商业用房出租收入	5,373.20	103.05	127.63	145.50	148.41	151.38	154.40	157.49	160.64	163.85
出租面积（平方米）		1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28
出租价格（元/平方米/月）		120.00	122.40	124.85	127.34	129.89	132.49	135.14	137.84	140.60
月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率		70.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3.物业服务收入	2,072.70	39.75	49.23	56.13	57.25	58.40	59.56	60.75	61.96	63.21
（1）住宅物业费收入	1,965.24	37.69	46.68	53.22	54.28	55.37	56.47	57.60	58.75	59.93

项目	合计	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
出租面积（平方米）		37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61
出租价格（元/平方米/月）		1.20	1.22	1.25	1.27	1.30	1.32	1.35	1.38	1.41
月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率		70.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
（2）商业物业费收入	107.46	2.06	2.55	2.91	2.97	3.03	3.09	3.15	3.21	3.28
出租面积（平方米）		1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28
出租价格（元/平方米/月）		2.40	2.45	2.50	2.55	2.60	2.65	2.70	2.76	2.81
月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率		70.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4.充电桩收入	5,796.98	111.17	137.70	156.97	160.11	163.32	166.58	169.91	173.31	176.78
数量（个）		111	111	111	111	111	111	111	111	111
单桩日耗电（千瓦）		56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
收费标准（元/千瓦时）		0.70	0.71	0.73	0.74	0.76	0.77	0.79	0.80	0.82
天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365
负荷率		70.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5.停车位出租收入	2,260.13	43.34	53.68	61.20	62.42	63.67	64.95	66.25	67.57	68.92
数量（个）		258	258	258	258	258	258	258	258	258
出租价格（元/个/月）		200.00	204.00	208.08	212.24	216.49	220.82	225.23	229.74	234.33
月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12

项目	合计	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
出租率		70.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6.广告位出租收入	630.69	12.09	14.98	17.08	17.42	17.77	18.12	18.48	18.86	19.23
（1）电梯广告收入	210.23	4.03	4.99	5.69	5.81	5.92	6.04	6.16	6.29	6.41
数量（个）		8	8	8	8	8	8	8	8	8
收费价格（元/个/月）		600.00	612.00	624.24	636.72	649.46	662.45	675.70	689.21	703.00
月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率		70.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
（2）楼盘外立面广告	420.46	8.06	9.99	11.39	11.61	11.85	12.08	12.32	12.57	12.82
数量（个）		8	8	8	8	8	8	8	8	8
收费价格（元/个/月）		1,200.00	1,224.00	1,248.48	1,273.45	1,298.92	1,324.90	1,351.39	1,378.42	1,405.99
月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率		70.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
7.财政补贴收入	2,880.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
收入合计	76,332.93	1,568.65	1,904.73	2,149.00	2,188.77	2,229.36	2,270.73	2,312.94	2,356.00	2,399.92
二、运营支出										
1.人员工资及福利费用	5,381.19	119.00	122.57	126.25	130.04	133.94	137.96	142.10	146.36	150.75
2.燃料及动力费	590.90	13.07	13.46	13.86	14.28	14.71	15.15	15.60	16.07	16.55
3.销售推广费用	3,816.67	78.43	95.24	107.45	109.44	111.47	113.54	115.65	117.80	120.00
4.物业管理费用	2,289.97	47.06	57.14	64.47	65.66	66.88	68.12	69.39	70.68	72.00

项目	合计	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
5.修理费	2,488.67	55.05	56.70	58.40	60.15	61.95	63.81	65.72	67.69	69.72
6.设备重置费	302.61									
7.税费	10,135.62	51.68	64.01	72.98	74.44	75.93	77.44	78.99	80.57	93.14
支出合计	25,005.63	364.29	409.12	443.41	454.01	464.88	476.02	487.45	499.17	522.16
三、运营收益	51,327.30	1,204.36	1,495.61	1,705.59	1,734.76	1,764.48	1,794.71	1,825.49	1,856.83	1,877.76
1.偿还专项债券收益	31,492.67	494.20	587.40	654.59	663.92	673.43	683.11	692.96	702.99	709.68
2.偿还银行贷款收益	19,834.63	710.16	908.21	1,051.00	1,070.84	1,091.05	1,111.60	1,132.53	1,153.84	1,168.08

(续)

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一、营业收入										
1.保障性住房租赁收入	1,782.89	1,818.55	1,854.92	1,892.02	1,929.86	1,968.46	2,007.83	2,047.98	2,088.94	2,130.72
出租面积（平方米）	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61
出租价格（元/平方米/月）	41.83	42.66	43.52	44.39	45.28	46.18	47.11	48.05	49.01	49.99
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.配套商业用房出租收入	167.13	170.47	173.88	177.36	180.91	184.53	188.22	191.98	195.82	199.74
出租面积（平方米）	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28
出租价格（元/平方米/月）	143.41	146.28	149.20	152.19	155.23	158.34	161.50	164.73	168.03	171.39
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3.物业服务收入	64.47	65.76	67.08	68.42	69.79	71.18	72.60	74.06	75.54	77.04
（1）住宅物业费收入	61.13	62.35	63.60	64.87	66.17	67.49	68.84	70.22	71.62	73.05
出租面积（平方米）	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61
出租价格（元/平方米/月）	1.43	1.46	1.49	1.52	1.55	1.58	1.62	1.65	1.68	1.71
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
（2）商业物业费收入	3.34	3.41	3.48	3.55	3.62	3.69	3.76	3.84	3.92	3.99
出租面积（平方米）	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28
出租价格（元/平方米/月）	2.87	2.93	2.98	3.04	3.10	3.17	3.23	3.29	3.36	3.43
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4.充电桩收入	180.31	183.92	187.60	191.35	195.18	199.08	203.06	207.12	211.27	215.49
数量（个）	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111
单桩日耗电（千瓦）	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
收费标准（元/千瓦时）	0.84	0.85	0.87	0.89	0.91	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00
天数	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5.停车位出租收入	70.30	71.71	73.14	74.60	76.10	77.62	79.17	80.75	82.37	84.02

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
数量（个）	258	258	258	258	258	258	258	258	258	258
出租价格（元/个/月）	239.02	243.80	248.67	253.65	258.72	263.90	269.17	274.56	280.05	285.65
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6.广告位出租收入	19.62	20.01	20.41	20.82	21.24	21.66	22.09	22.53	22.98	23.45
（1）电梯广告收入	6.54	6.67	6.80	6.94	7.08	7.22	7.36	7.51	7.66	7.82
数量（个）	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
收费价格（元/个/月）	717.06	731.40	746.02	760.95	776.16	791.69	807.52	823.67	840.14	856.95
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
（2）楼盘外立面广告	13.08	13.34	13.61	13.88	14.16	14.44	14.73	15.02	15.32	15.63
数量（个）	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
收费价格（元/个/月）	1,434.11	1,462.79	1,492.05	1,521.89	1,552.33	1,583.37	1,615.04	1,647.34	1,680.29	1,713.90
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
7.财政补贴收入	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	
收入合计	2,444.72	2,490.42	2,537.03	2,584.57	2,633.08	2,682.53	2,732.97	2,784.42	2,836.92	2,730.46
二、运营支出										
1.人员工资及福利费用	155.27	159.93	164.73	169.67	174.76	180.00	185.40	190.96	196.69	202.59

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
2.燃料及动力费	17.05	17.56	18.09	18.63	19.19	19.77	20.36	20.97	21.60	22.25
3.销售推广费用	122.24	124.52	126.85	129.23	131.65	134.13	136.65	139.22	141.85	136.52
4.物业管理费用	73.34	74.71	76.11	77.54	78.99	80.48	81.99	83.53	85.11	81.91
5.修理费	71.81	73.96	76.18	78.47	80.82	83.24	85.74	88.31	90.96	93.69
6.设备重置费							302.61			
7.税费	113.23	133.60	154.14	174.87	195.80	216.90	294.35	474.02	499.88	530.02
支出合计	552.94	584.28	616.10	648.41	681.21	714.52	1,107.10	997.01	1,036.09	1,066.98
三、运营收益	1,891.78	1,906.14	1,920.93	1,936.16	1,951.87	1,968.01	1,625.87	1,787.41	1,800.83	1,663.48
1.偿还专项债券收益	714.17	718.76	723.50	728.37	733.40	738.56	629.08	680.77	685.07	1,663.48
2.偿还银行贷款收益	1,177.61	1,187.38	1,197.43	1,207.79	1,218.47	1,229.45	996.79	1,106.64	1,115.76	

(续)

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、营业收入										
1.保障性住房租赁收入	2,173.34	2,216.80	2,261.14	2,306.36	2,352.49	2,399.54	2,447.53	2,496.48	2,546.41	2,597.34
出租面积（平方米）	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61
出租价格（元/平方米/月）	50.99	52.01	53.05	54.11	55.19	56.30	57.42	58.57	59.74	60.94
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.配套商业用房出租收入	203.73	207.81	211.96	216.20	220.53	224.94	229.44	234.02	238.70	243.48



项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
出租面积（平方米）	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28
出租价格（元/平方米/月）	174.82	178.31	181.88	185.52	189.23	193.01	196.87	200.81	204.83	208.92
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3.物业服务收入	78.58	80.16	81.76	83.40	85.07	86.77	88.51	90.27	92.08	93.92
（1）住宅物业费收入	74.51	76.00	77.52	79.08	80.66	82.27	83.92	85.59	87.31	89.05
出租面积（平方米）	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61
出租价格（元/平方米/月）	1.75	1.78	1.82	1.86	1.89	1.93	1.97	2.01	2.05	2.09
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
（2）商业物业费收入	4.07	4.16	4.24	4.32	4.41	4.50	4.59	4.68	4.77	4.87
出租面积（平方米）	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28
出租价格（元/平方米/月）	3.50	3.57	3.64	3.71	3.78	3.86	3.94	4.02	4.10	4.18
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4.充电桩收入	219.80	224.20	228.68	233.25	237.92	242.68	247.53	252.48	257.53	262.68
数量（个）	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111
单桩日耗电（千瓦）	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
收费标准（元/千瓦时）	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.19	1.22

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
天数	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5.停车位出租收入	85.70	87.41	89.16	90.94	92.76	94.61	96.51	98.44	100.41	102.41
数量（个）	258	258	258	258	258	258	258	258	258	258
出租价格（元/个/月）	291.36	297.19	303.13	309.20	315.38	321.69	328.12	334.68	341.38	348.20
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6.广告位出租收入	23.91	24.39	24.88	25.38	25.89	26.40	26.93	27.47	28.02	28.58
（1）电梯广告收入	7.97	8.13	8.29	8.46	8.63	8.80	8.98	9.16	9.34	9.53
数量（个）	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
收费价格（元/个/月）	874.09	891.57	909.40	927.59	946.14	965.06	984.36	1,004.05	1,024.13	1,044.61
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
（2）楼盘外立面广告	15.94	16.26	16.59	16.92	17.26	17.60	17.95	18.31	18.68	19.05
数量（个）	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
收费价格（元/个/月）	1,748.17	1,783.14	1,818.80	1,855.18	1,892.28	1,930.12	1,968.73	2,008.10	2,048.26	2,089.23
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
7.财政补贴收入										

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
收入合计	2,785.06	2,840.77	2,897.58	2,955.53	3,014.66	3,074.94	3,136.45	3,199.16	3,263.15	3,328.41
二、运营支出										
1.人员工资及福利费用	208.67	214.93	221.38	228.02	234.86	241.91	249.17	256.65	264.35	272.28
2.燃料及动力费	22.91	23.60	24.31	25.04	25.79	26.56	27.36	28.18	29.03	29.90
3.销售推广费用	139.25	142.04	144.88	147.78	150.73	153.75	156.82	159.96	163.16	166.42
4.物业管理费用	83.55	85.22	86.93	88.67	90.44	92.25	94.09	95.97	97.89	99.85
5.修理费	96.50	99.40	102.38	105.45	108.61	111.87	115.23	118.69	122.25	125.92
6.设备重置费										
7.税费	552.22	575.01	598.10	621.49	645.20	675.21	706.05	737.19	768.68	800.48
支出合计	1,103.10	1,140.20	1,177.98	1,216.45	1,255.63	1,301.55	1,348.72	1,396.64	1,445.36	1,494.85
三、运营收益	1,681.96	1,700.57	1,719.60	1,739.08	1,759.03	1,773.39	1,787.73	1,802.52	1,817.79	1,833.56
1.偿还专项债券收益	1,681.96	1,700.57	1,719.60	1,739.08	1,759.03	1,773.39	1,787.73	1,802.52	1,817.79	1,833.56
2.偿还银行贷款收益										

## 6.现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

表 5-6 现金流量表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期	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
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	76,332.93		1,568.65	1,904.73	2,149.00	2,188.77	2,229.36	2,270.73	2,312.94	2,356.00	2,399.92
经营活动支出（含税费）	25,005.63		364.29	409.12	443.41	454.01	464.88	476.02	487.45	499.17	522.16
经营活动产生的现金净额	51,327.30		1,204.36	1,495.61	1,705.59	1,734.76	1,764.48	1,794.71	1,825.49	1,856.83	1,877.76
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）	34,765.56	34,765.56									
投资活动产生的现金净额	-34,765.56	-34,765.56									
三、筹资活动产生的现金											
自筹资金	9,765.56	9,765.56									
债券资金	13,000.00	13,000.00									
银行借款	12,000.00	12,000.00									
偿还债券本金	13,000.00					120.00	130.00	130.00	130.00	130.00	250.00
偿还银行借款本金	12,000.00		180.00	300.00	480.00	600.00	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71
支付运营期债券利息	11,090.00		520.00	520.00	520.00	520.00	515.20	510.00	504.80	499.60	494.40
支付银行借款利息	5,236.56		504.00	496.44	483.84	463.68	438.48	407.16	375.84	344.52	313.20
融资活动产生的现金净额	-6,561.00	34,765.56	-1,204.00	-1,316.44	-1,483.84	-1,703.68	-1,829.39	-1,792.87	-1,756.35	-1,719.83	-1,803.31
四、净现金流量	10,000.74		0.36	179.17	221.75	31.08	-64.91	1.84	69.14	137.00	74.45
五、累计现金流量	10,000.74		0.36	179.53	401.28	432.36	367.45	369.28	438.42	575.41	649.86

（续）

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	2,444.72	2,490.42	2,537.03	2,584.57	2,633.08	2,682.53	2,732.97	2,784.42	2,836.92	2,730.46
经营活动支出（含税费）	552.94	584.28	616.10	648.41	681.21	714.52	1,107.10	997.01	1,036.09	1,066.98
经营活动产生的现金净额	1,891.78	1,906.14	1,920.93	1,936.16	1,951.87	1,968.01	1,625.87	1,787.41	1,800.83	1,663.48
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、筹资活动产生的现金										
自筹资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	620.00
偿还银行借款本金	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	
支付运营期债券利息	484.40	474.00	463.60	453.20	442.80	432.40	422.00	411.60	401.20	390.80
支付银行借款利息	281.88	250.56	219.24	187.92	156.60	125.28	93.96	62.64	31.32	
融资活动产生的现金净额	-1,771.99	-1,730.27	-1,688.55	-1,646.83	-1,605.11	-1,563.39	-1,521.67	-1,479.95	-1,438.23	-1,010.80
四、净现金流量	119.79	175.87	232.38	289.33	346.76	404.62	104.20	307.46	362.60	652.68
五、累计现金流量	769.64	945.51	1,177.89	1,467.21	1,813.97	2,218.58	2,322.78	2,630.23	2,992.83	3,645.51

（续）

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	2,785.06	2,840.77	2,897.58	2,955.53	3,014.66	3,074.94	3,136.45	3,199.16	3,263.15	3,328.41
经营活动支出（含税费）	1,103.10	1,140.20	1,177.98	1,216.45	1,255.63	1,301.55	1,348.72	1,396.64	1,445.36	1,494.85
经营活动产生的现金净额	1,681.96	1,700.57	1,719.60	1,739.08	1,759.03	1,773.39	1,787.73	1,802.52	1,817.79	1,833.56
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、筹资活动产生的现金										
自筹资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	650.00	650.00	650.00	650.00	1,250.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	100.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	366.00	340.00	314.00	288.00	262.00	212.00	160.00	108.00	56.00	4.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-1,016.00	-990.00	-964.00	-938.00	-1,512.00	-1,512.00	-1,460.00	-1,408.00	-1,356.00	-104.00
四、净现金流量	665.96	710.57	755.60	801.08	247.03	261.39	327.73	394.52	461.79	1,729.56
五、累计现金流量	4,311.47	5,022.04	5,777.64	6,578.72	6,825.75	7,087.14	7,414.87	7,809.39	8,271.18	10,000.74

### 5.3 项目本息覆盖倍数

经测算，在玉泉保障性租赁住房项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益为 51,327.30 万元，融资本息 43,334.56 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.18。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.09 倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

融资类型	收入来源	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	运营期第 3-20 年全部运营收益的 32.00%和全部财政补贴收入+运营期第 21-31 年全部运营收益	31,492.67	13,000.00	25,090.00	1.26
市场化融资	运营期第 3-20 年全部运营收益的 68.00%	19,834.63	12,000.00	18,244.56	1.09
合计		51,327.30	25,000.00	43,334.56	1.18

#### 1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 31,492.67 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.26。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-7 项目专项债券还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		480.00	480.00	
第 2 年		520.00	520.00	
第 3 年		520.00	520.00	494.20
第 4 年		520.00	520.00	587.40
第 5 年		520.00	520.00	654.59

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 6 年	120.00	520.00	640.00	663.92
第 7 年	130.00	515.20	645.20	673.43
第 8 年	130.00	510.00	640.00	683.11
第 9 年	130.00	504.80	634.80	692.96
第 10 年	130.00	499.60	629.60	702.99
第 11 年	250.00	494.40	744.40	709.68
第 12 年	260.00	484.40	744.40	714.17
第 13 年	260.00	474.00	734.00	718.76
第 14 年	260.00	463.60	723.60	723.50
第 15 年	260.00	453.20	713.20	728.37
第 16 年	260.00	442.80	702.80	733.40
第 17 年	260.00	432.40	692.40	738.56
第 18 年	260.00	422.00	682.00	629.08
第 19 年	260.00	411.60	671.60	680.77
第 20 年	260.00	401.20	661.20	685.07
第 21 年	620.00	390.80	1,010.80	1,663.48
第 22 年	650.00	366.00	1,016.00	1,681.96
第 23 年	650.00	340.00	990.00	1,700.57
第 24 年	650.00	314.00	964.00	1,719.60
第 25 年	650.00	288.00	938.00	1,739.08
第 26 年	1,250.00	262.00	1,512.00	1,759.03
第 27 年	1,300.00	212.00	1,512.00	1,773.39
第 28 年	1,300.00	160.00	1,460.00	1,787.73
第 29 年	1,300.00	108.00	1,408.00	1,802.52
第 30 年	1,300.00	56.00	1,356.00	1,817.79
第 31 年	100.00	4.00	104.00	1,833.56
合计	13,000.00	12,090.00	25,090.00	31,492.67
本息覆盖倍数	1.26			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，由自筹资金进行支付。

## 2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析



在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 19,834.63 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.09。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

**表 5-8 市场化融资还本付息计算表**

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		504.00	504.00	
第 2 年		504.00	504.00	
第 3 年	180.00	504.00	684.00	710.16
第 4 年	300.00	496.44	796.44	908.21
第 5 年	480.00	483.84	963.84	1,051.00
第 6 年	600.00	463.68	1,063.68	1,070.84
第 7 年	745.71	438.48	1,184.19	1,091.05
第 8 年	745.71	407.16	1,152.87	1,111.60
第 9 年	745.71	375.84	1,121.55	1,132.53
第 10 年	745.71	344.52	1,090.23	1,153.84
第 11 年	745.71	313.20	1,058.91	1,168.08
第 12 年	745.71	281.88	1,027.59	1,177.61
第 13 年	745.71	250.56	996.27	1,187.38
第 14 年	745.71	219.24	964.95	1,197.43
第 15 年	745.71	187.92	933.63	1,207.79
第 16 年	745.71	156.60	902.31	1,218.47
第 17 年	745.71	125.28	870.99	1,229.45
第 18 年	745.71	93.96	839.67	996.79
第 19 年	745.71	62.64	808.35	1,106.64
第 20 年	745.71	31.32	777.03	1,115.76
合计	12,000.00	6,244.56	18,244.56	19,834.63
本息覆盖倍数	1.09			

注：项目建设期市场化融资利息由公司经营结余资金进行支付。

## 5.4 总体评价结果

经测算，在玉泉保障性租赁住房项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.18 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.09 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

## 第六章 风险分析

### 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

**控制措施：**项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

### 6.2 影响项目收益的风险及控制措施

本项目的收益风险包括价格波动风险，因此，应密切关注市场价格变动情况或政府定价政策，研判价格变动措施，制定应对措施，尽量减轻价格波动带来的不利影响。此外，还有社会风险，指的是人为因素对经济活动产生的风险，如施工安全、意外事故、项目所在地周围的其他人为事故或者是由于占用道路导致居民出行不便等。社会风险有可能导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序。在市场经济取向的发展过程中，社会中的每一个群体和个人以及政府都面临着多重风险，并且大部分风险都是人为因素造成的，破坏了大自然的和谐，致使人类承受更多的自然灾害风险。当今社会追求的是共同富裕、和谐社会，有了风险的存在就意味着不和谐。因此，我们需要做到的就是找出引起风险的根源，利用合理有效的办法来消除风险，将社会风险消灭于无形之中。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。项目运行过程中产生的噪音会对当地居民产生一定的影响，应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，同时运输车辆加强管理，防止噪声扰民。本项目承办单位应该对职工进行专业培训，并为职工提供必要的安全生产条件，倡导安全生产意识与技术，把安全事故发生率降到最低。目前还没有有效消除自然灾害隐患的科学办法，作为企业能做到的就是为防患自然灾害提供必要的预防措施。

总之，应提高风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，将风险损失控制在最小程度。

### **6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

本项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债及市场化融资的相关要求，将专项债券对应的项目收益、还本付息收入及时收缴国库，纳入政府性预算管理；将项

目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。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。未按时偿还市场化融资的，债权人将通过合法程序使债务人进行调减投资计划、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。

## 第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

### 7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

### 7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

### **7.3 事前绩效评估结论**

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，自筹资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；

绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。