

沈丘县金沙港湾公租房 实施方案

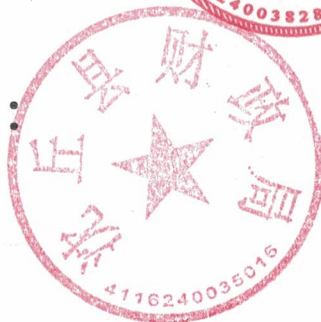
项目单位：



项目主管部门：



财政部门：



目录

第一章 项目基本情况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设内容与规模	2
1.6 建设期	3
1.7 项目总投资	3
1.8 主要经济技术指标	3
1.9 项目审批手续	4
1.10 主管部门责任	4
第二章 项目事前绩效评估	5
第三章 经济社会效益分析	5
3.1 社会效益分析	5
3.2 经济效益分析	6
第四章 项目投资估算与资金筹措方案	7
4.1 估算范围	7
4.2 估算说明	7
4.3 投资估算	9
4.4 资金筹措和使用计划	14
第六章 项目专项债券融资方案	15
5.1 编制依据	15
5.2 债券申请及使用计划	16
5.3 银行贷款资金	16
5.4 债券规模和期限安排	16
5.4 专项债券使用方向合规性	16
5.5 投资者保护措施	17
第七章 项目运营和预期收益、成本及融资平衡情况	18
6.1 项目主体及运作模式	18
6.1.1 项目主体	18
6.1.2 项目运营模式	18
6.1.3 资金的管理	18
6.1.4 项目资产管理情况	19
6.3 现金流入	19
6.4 现金流出	30
6.5 项目现金净流入	35

6.6 专项债券应付本息情况	39
6.7 银行贷款应付本息情况	41
6.8 资金平衡分析	42
6.9 结论	43
第八章 风险分析	44
7.1 风险因素	44
7.2 风险应对措施	45
第九章 信息披露计划	45

第一章 项目基本情况

1.1 项目名称

沈丘县金沙港湾公租房

1.2 项目单位

本项目的申报单位为沈丘县城乡投资集团有限公司。沈丘县城乡投资集团有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的国有独资企业，具备以沈丘县金沙港湾公租房申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	91411624567268964A	名称	沈丘县城乡投资集团有限公司
类型	国有独资	法定代表人	刘刚
开办资金	60,000.00 万元	成立日期	2010-12-24
住所	沈丘县行政新区尚德路中段路东县财政局院内		
登记管理机关	周口市沈丘县市场监督管理局		
组织状态	正常		

1.3 项目性质

根据国家发展改革委员会办公厅《关于组织申报 2023 年第二批地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2023〕45 号）2023 年新增专项债券重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、市政和产业园区基础设施、

城乡冷链等物流基础设施、新型基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等 10 大领域。本项目建设属于社会事业范畴。

本项目的建设，符合当地自然条件、人文环境和国民经济发展的要求；国家发展改革委员会办公厅《关于组织申报 2023 年第二批地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2023〕45 号）支持范围，项目建成后能够产生公租房住宅租赁收入、配套便民设施租赁收入、物业管理收入、停车位收入、电动汽车充电桩收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于沈丘县沙南产业集聚区，一高东路以东、致远路（规划路）以南区域。

1.5 建设内容与规模

本项目总用地面积 m^2 （92.90 亩），建设 16 栋公租房共 2000 套，总建筑面积 200499.26 m^2 ，其中地上建筑包括：住宅面积 121875.00 m^2 ，配套便民商业设施面积 13866.51 m^2 ，配套物业管理用房面积 243.75 m^2 ，配电室及开闭所面积 414.00 m^2 ，主入口大门面积 100.00 m^2 ；地下建筑包括：普通车库及机房面积 58500.00 m^2 ，人防车库面积 5500.00 m^2 。建筑密度 23.44%，容积率 2.20，绿地率

36.25%。规划建设机动车位 1899 个，其中地上 299 个，地下 1600 个，并配套建设机动车充电桩 285 套；规划建设非机动车位 5417 个，配套建设非机动车充电桩 1625 套。

1.6 建设期

项目建设期为 24 个月,项目开工时间为 2024 年 10 月，预计项目竣工时间为 2026 年 9 月。

1.7 项目总投资

本项目总投资 56,630.94 万元，其中工程建设费用 48,149.99 万元，工程建设其他费用 2,536.07 万元，基本预备费 4,054.88 万元，建设期利息 1,890.00 万元。

1.8 主要经济技术指标

序号	项目名称		数量	单位	备注
1	总用地面积		61937.72	m²	约 92.90 亩
2	总建筑面积		200499.26	m²	
3	地上建筑面积		136499.26	m²	
	其中	住宅	121875.00	m²	
		配套便民设施	13866.51	m²	
		配套物业管理用房	243.75	m²	
		配电室及开闭所	414.00	m²	
		大门	100.00	m²	
4	地下建筑面积		64000.00	m²	
5	其中	普通车库及机房	58500.00	m²	给水和消防泵房、送风机房等
6		人防车库	5500.00	m²	包括人防工程

7	建筑基地面积		14519.60	m ²	
8	容积率		2.20		
9	建筑密度		23.44%		
10	绿化面积		22452.40	m ²	
11	绿化率		36.25%		
12	道路及铺装		19972.58	m ²	
13	机动车位		1899	个	机动车充电桩 285 套
	其中	地上	299		
		地下	1600		
14	非机动车停车位		5417		非机动车充电桩 1625 套
15	户数		2000	套	

1.9 项目审批手续

2023 年 6 月 30 日，沈丘县发展和改革委员会作出《关于沈丘县金沙港湾公租房可行性研究报告的批复》（沈发改〔2023〕223 号），原则同意该项目。

1.10 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政府性基金收入、专项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。

第二章 项目事前绩效评估

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，沈丘县金沙港湾公租房根据《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）的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、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；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

沈丘县金沙港湾公租房实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性，故对本项目应“予以支持”。

第三章 经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

本项目的实施所带来的社会效益主要体现在：完善所在区的规划功能、提升城市形象；提升居民的生活质量；增加社会有效需求，促进地区社会经济协调发展。同时项目的实

施解决了沈丘县居民的生命和财产带来的安全，有效避免和减少因地质灾害造成的损失，切实保障人民群众生命财产安全，维护了群众的职业安全健康权益，保障了人民群众的切身利益。

项目的实施把民生和安全真正作为发展的前提和基础，使经济社会发展切实建立在安全保障能力不断增强、劳动者生命安全和身体健康得到切实保障的基础之上，确保人民群众平安幸福地享有经济发展和社会进步的成果，符合社会的发展需求和人民的生活需要。

本项目的实施，在满足土地利用总体规划、城市总体规划要求的基础上，保证当地经济发展所需要的建设用地，在建设用地总量不变的情况下增加土地的效益产出，使土地使用效率得到切实提高。项目建成后，增大了对当地的公用服务设施需求，但也有利于增加社会的有效消费需求。

3.2 经济效益分析

本项目建设需要耗用钢材、水泥等建筑材料，增加了社会对生产消费需求，必将带动相关产业扩大生产规模，从而拉动这些产业快速发展，促进经济增长；项目建设及相关产业生产规模的扩大能为社会提供更多就业机会，增加城乡居民收入，促进日常消费，提升消费对经济增长的拉动作用。

本项目运营后收入主要来源为公租房住宅租赁收入、配

套便民设施租赁收入、物业管理收入、停车位收入、电动汽车充电桩收入。在 30 年期债券存续期营业收入合计为 82,849.82 万元，运营成本合计为 14,363.23 万元。

第四章 项目投资估算与资金筹措方案

4.1 估算范围

投资估算范围包括项目：建筑工程以及相关配套服务设施工程等第一类工程费用，前期工作咨询费、项目建设管理费、勘察费、设计费、工程监理费、招标代理费、造价咨询费、工程保险费、城市基础设施配套费、场地准备及临时设施费、环境影响咨询服务费等其它费用、基本预备费及建设期利息等。

4.2 估算说明

1、工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和当地工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2、建筑材料价格均依据当地现行规定并结合当前的市场情况进行估算。

3、其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

(1) 前期工作咨询费：依据《建设项目前期工作咨询

收费暂行规定》（发改委计价格〔1999〕1283 号）估算，并结合市场计入；

（2） 项目建设管理费：依据财建〔2016〕504 号文件规定估算， 并结合市场计入；

（3） 勘察费：依据建标〔2007〕164 号估算，并结合市场计入；

（4） 设计费：依据中国勘察设计协会文件中设协字〔2016〕89 号估算，并结合市场计入；

（5） 工程监理费：依据《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知（豫建监协〔2015〕19 号）估算，并结合市场计入；

（6） 招标代理费：依据计价格（2002）1980 号估算，并结合市场计入；

（7） 工程造价咨询服务费：按《豫发改（2008）2510 号》文估算，并结合市场计入；

（8） 工程保险费：依据建标〔2007〕164 号计取，按工程费的 0.3%计入；

（9） 场地准备费及临时设施费：依据建标〔2011〕1 号计取， 按工程费的 0.5%计入；

（10） 环境影响咨询服务费：依据计价格〔2002〕125 号

计取，按工程费的 0.03%计入；

4、基本预备费率取一、二部分费用的 8%计入。

5、建设期利息：项目建设期 2 年，申请债券利率 4.0%，
金融机构融资利率 4.2%。。

4.3 投资估算

本项目总投资 56,630.94 万元，其中工程建设费用 48,149.99 万元，工程建设其他费用 2,536.07 万元，基本预备费 4,054.88 万元，建设期利息 1,890.00 万元。

沈丘县金沙港湾公租房投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	第一部分工程费用	41702.32	5258.92	1188.75	0.00	48149.99				
1	地上建筑	25693.67	2719.71			28413.38	m²	200499.26		
1.1	住宅	23156.25	2437.50	0.00	0.00	25593.75	m²	121875.00	2100	
	主体工程	19500.00				19500.00	m²	121875.00	1600.00	
	装饰装修工程	3656.25				3656.25	m²	121875.00	300.00	
	公用安装工程		2437.50			2437.50	m²	121875.00	200.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
1.2	配套便民商业设施	2495.98	277.33	0.00	0.00	2773.31	m²	13866.51	2000	
	主体工程	2079.98				2079.98	m²	13866.51	1500.00	
	装饰装修工程	416.00				416.00	m²	13866.51	300.00	
	公用安装工程		277.33			277.33	m²	13866.51	200.00	
1.3	配套物业管理用房	41.44	4.88	0.00	0.00	46.32	m²	243.75	1900	
	主体工程	34.13				34.13	m²	243.75	1400.00	
	装饰装修工程	7.31				7.31	m²	243.75	300.00	
	公用安装工程		4.88			4.88	m²	243.75	200.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
1.4	配电室及开闭所	52.79	9.32			62.11	m²	414.00	1500.00	仅土建
1.5	大门	15.30	2.70			18.00	m²	100.00	1800.00	
2	地下建筑	14203.33	1336.21	0.00	0.00	15539.54	m²	1200.00		
2.1	普通车库及机房	12883.33	1171.21	0.00	0.00	14054.54	m²	58560.59	2400	
	主体工程	11712.12				11712.12	m²	58560.59	2000.00	
	装饰装修工程	1171.21				1171.21	m²	58560.59	200.00	
	公用安装工程		1171.21			1171.21	m²	58560.59	200.00	
2.2	人防车库	1320.0	165.	0.00	0.00	1485.00	m²	5500.00	2700	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
		0	00							
	主体工程	1210.00				1210.00	m²	5500.00	2200.00	
	装饰装修工程	110.00				110.00	m²	5500.00	200.00	
	公用安装工程		165.00			165.00	m²	5500.00	300.00	
3	室外工程	1805.32	1203.00	1188.75	0.00	4197.07				
3.1	绿化工程	404.14				404.14	m²	22452.40	180.00	
3.2	道路工程及硬化铺装	599.18				599.18	m²	19972.58	300.00	
3.3	公用工程	802.00	1203.00			2005.00	m²	200499.26	100.00	包含给排水、强电、弱电、消防、污水、

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
										暖通等管网和设备费用
3.4	非机动车充电桩			48.75		48.75	套	1625	300.00	
3.5	汽车充电桩			1140.00		1140.00	套	285.00	40000.00	
第一部分工程费用小计		41702.32	5258.92	1188.75	0.00	48149.99				
二	第二部分其他费用				2536.07	2536.07				
1	前期工作咨询费				43.47	43.47	第一部分工程用	48149.99		
2	项目建设管理费				183.00	183.00	项目总投资			
3	勘察费				288.90	288.90	第一部分工程费用	48149.99	0.6%	
4	设计费				931.69	931.69	第一部分工程费用	48149.99		

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
5	工程监理费				505.52	505.52	第一部分工程费用	48149.99		
6	招标代理费				29.77	29.77	第一部分工程费用	48149.99		
7	工程造价咨询服务费				154.08	154.08	第一部分工程费用	48149.99	0.32%	
8	工程保险费				144.45	144.45	第一部分工程费用	48149.99	0.30%	
9	场地准备及临时设施费				240.75	240.75	第一部分工程费用	48149.99	0.50%	
10	环境影响咨询服务费				14.44	14.44	第一部分工程费用	48149.99	0.03%	
第二部分其他费用小计					2536.07	2536.07				
第一、二部分费用合计		41702.32	5258.92	1188.75	2536.07	50686.06				

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
三	基本预备费				4054.88	4054.88	第一+第二部分工程费用	50686.06	8%	
四	建设投资	41702.32	5258.92	1188.75	6590.95	54740.94	一+二+三	54740.94		
五	建设期利息				1890.00	1890.00	建设期两年	27000.00	4.50%	
六	建设项目总投资	41702.32	5258.92	1188.75	8480.95	56630.94				

4.4 资金筹措和使用计划

4.4.1 项目资金来源

本项目总投资 56,630.94 万元，其中：拟申请专项债券资金 8,400.00 万元，银行贷款资金 18,900.00 万元，财政配套资金 29,330.94 万元，占项目总投资 51.79%，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）文件规定。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
财政资金-资本金	29,330.94	51.79%
专项债券-资本金	8,100.00	14.30%
债券资金	300.00	0.53%
银行贷款	18,900.00	33.37%
合计	56,630.94	100.00%

注：若专项债券资金因额度分配限制等原因不能及时到位相应资金缺口由企业通过企业自筹资金、银行贷款等资金补足。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）文件规定。

4.4.2 项目资金使用计划

本项目总投资 56,630.94 万元，建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

第五章 单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	56,630.94	28,899.28	27,731.66
二	资金筹措	56,630.94	28,899.28	27,731.66
1	财政资金	29,330.94	8,799.28	20,531.66
2	专项债券	8,400.00	8,100.00	300.00
3	银行贷款	18,900.00	12,000.00	6,900.00

第六章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2015〕43号）。

2、《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）。

3、《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）。

4、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）。

5、《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》（中共中央办公厅国务院办公厅）。

6、沈丘县金沙港湾公租房可行性研究报告。

7、中国邮政储蓄银行股份有限公司沈丘县支行贷款意向函。

5.2 债券申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 8,400.00 万元，其中，2025 年拟申请专项债券资金 8,100.00 万元，全部用于项目资本金；2026 年拟申请专项债券资金 300.00 万元，专项债券资金全部用于沈丘县金沙港湾公租房实施；本次申请使用 8,100.00 万元。

5.3 银行贷款资金

本项目已取得中国邮政储蓄银行股份有限公司沈丘县支行贷款意向函计划申请使用银行贷款 18,900.00 万元，其中 2025 年拟申请银行贷款 12,000.00 万元，2026 年拟申请银行贷款 6,900.00 万元。

5.4 债券规模和期限安排

本项目拟申请政府专项债券资金 8,400.00 万元，期限三十年，在债券存续期每半年支付一次利息，债券从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。

5.4 专项债券使用方向合规性

本项目建设属于社会事业项目范畴，符合《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）相关要求，不属于《地方政府专项债券资金投向领

域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）中的项目。

根据债券资金使用要求，本项目申请的专项债券资金投向领域不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，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。

5.5 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立项目小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。本次申请使用的债券资金将全部用于本项目。

1、按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理、确保资金安全、规范、有效使用。

2、确保资金专款专用。及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

3、确保资金及时拨付。加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

4、确保资金监管到位。对项目资金进行全过程监督、检查，确保资金使用安全、高效。

第七章 项目运营和预期收益、成本及融资平衡情况

6.1 项目主体及运作模式

6.1.1 项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为沈丘县城乡投资集团有限公司，项目建成后，项目资产也将登记到沈丘县城乡投资集团有限公司名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

6.1.2 项目运营模式

项目债券资金到位后，沈丘县城乡投资集团有限公司根据项目施工进度向沈丘县财政申请资金使用，审批通过后，由沈丘县财政局将对应金额的债券资金拨付至施工单位。项目运营期内，沈丘县城乡投资集团有限公司将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

6.1.3 资金的管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算，”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支

出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

6.1.4 项目资产管理情况

本项目建设后主要形成资产类型主要为 16 栋公租房，总建筑面积 200499.26 m²，其中：住宅面积 121875.00 m²，预估价值为 56,630.94 万元。上述资产权属归沈丘县城乡投资集团有限公司，资产对应收入项目和上交财政部分收入项目为公租房住宅租赁收入、配套便民设施租赁收入、物业管理收入、停车位收入、电动汽车充电桩收入，经测算本项目收入预计为 82,849.82 万元扣除运营成本 14,363.23 万元项目现金净流入 68,486.59 万元后全部上交财政。

6.3 现金流入

近年周口市人口发展报告:2021 年全市常住人口中，居住在城镇人口为 386.17 万人，占 43.62%；农村人口为 499.13 万人，占 56.38%，与 2020 年相比，城镇人口增加 2.15 万人，城镇化率提高 1.04 个百分点；2022 年末，全市城镇常住人口 390.37 万人，比 2021 年末增加 4.20 万人；乡村常住人口 490.83 万人，减少 8.30 万人，城镇常住人口占全市常住人口的比重(城镇化率)为 44.30%，比 2021 年末提高 0.68 个百分点；2023 年末，全市城镇常住人口 392.66 万人比 2022 年

末增加 2.29 万人；乡村常住人口 473.94 万人，比 2022 年末减少 16.89 万人，城镇常住人口占全市常住人口的比重(城镇化率)为 45.31%，比 2022 年末提高 1.01 个百分点。根据以上数据可知，周口市范围内农村人口逐年减少，城镇人口逐年增加，农村转移人口逐年增加。

截至 2024 年 4 月底，沈丘县城区常住人口达到 315682 人，而常住户口登记仅为 175873 人，城区常住人口与户籍人口之间存在显著的差距。这 139809 人的差额主要由农业转移人口构成，且数量逐年增加。此外，县域内奥兰机械园、沙南工业园区等产业园区聚集外来务工人员，以及进城陪读家庭、青年就业群体，构成公租房核心需求。根据城镇化率目标（2025 年约 45%，中长期 60%），未来需新增约 10 万城镇人口住房，公租房作为过渡性保障将持续承压。这部分人群在城市中工作、生活，但往往面临着住房困难的问题。

沈丘县公租房建设始于 2012 年，早期以企业自建为主，如三闸纺织公寓和中宝家纺公租房。2024 年沈丘县城镇居民人均可支配收入 34735 元，农村居民 17348 元，但根据 58 同城和安居客等网站的公开数据，沈丘县新房 6 月均价为 5424 元/平方米，二手房 6 月挂牌均价为 5824 元/平方米。这样的房价水平对于中低收入人群来说，购房压力巨大。同时，租赁市场也面临着供不应求的局面，租金水平根据各租赁房源位置不同价格差异较大，且大都属于个人出租房源不

稳定，无法为农村转移人口提供价格便宜、稳定可靠的居住环境，这使得农业转移人口在解决住房问题是更加困难，导致大量家庭依赖公租房。

考虑到保障性租赁住房“十四五”发展目标和实施情况，沈丘现有的保障性租赁住房资源难以完全满足日益增长的农业转移人口、外来务工人员、以及进城陪读家庭、青年就业群体的居住需求。通过建设公租房等保障性租赁住房能有效解决农业转移人口的住房难题，保障他们的基本生活需求，增强其在城市的归属感和稳定性，对于社会和谐稳定有着重要意义；有助于缓解因房价与收入不匹配而导致的社会矛盾，促进房地产市场的健康均衡发展；体现了对弱势群体的关怀和社会公平的维护，促进城乡融合和一体化发展。

沈丘县作为人口大县，城镇化进程中存在大量农村转移人口、新就业职工、城市低收入家庭等群体，这类人群购房能力有限，对公租房的依赖度高，沈丘县公租房申请人数可达房源数量的 2-3 倍，供需矛盾突出，加快推进沈丘县公租房等保障性租赁住房的建设，是解决沈丘县当前人口与住房矛盾、推动经济社会持续健康发展的关键举措，具有不可忽视的紧迫性和必要性。

本项目运营后收入主要来源为公租房住宅租赁收入、配套便民设施租赁收入、物业管理收入、停车位收入、电动汽车充电桩收入。

1、 公租房租赁收入

本项目拟出租的住房面积为 121875 m²。参考沈丘县目前公租房出租价格，本项目租金定为 2.00 元/m²•月测算。出于谨慎性考虑，运营期第 1 年负荷率按照 60%测算，运营期第 2 年负荷率按照 70%测算，运营期第 3 年负荷率为按照 80%测算，运营期第四年负荷按照 90%测算，运营期第五年及以后负荷率按照 95%测算。

小区名称	位置	建成时间	套数	出租套数	出租率	租金标准(元/m ² •月)	备注
滨河小区公租房	人民大道西侧，滨河路南侧	2016	744	619	83.20%	2	
惠民B区公租房	西环路西侧	2016	400	367	91.75%	2	
育才苑公租房	东环路东侧教育园区内	2016	1592	1521	95.54%	2	

2、 配套便民设施租赁收入

本项目拟出租的配套便民设施面积为 13866.51 m²。查询 58 同城网站沈丘县商铺出租案例如下：

	(周口速转) 沈丘县城鑫源国际西门对面店铺空转 沈丘-槐店 《周口速转》沈丘县城鑫源国际西门对面店铺... 空置中 临街门面 1层 高文超 速转铺房产 临街门面 临街 可餐饮 可明火	03-12 40m² 建筑面积 4583元/月 3.82元/m²/天
	(周口悦铺) 沈丘县乡镇30平拐角店 沈丘-其他 赵德营镇-周口市沈丘县 经营中 临街门面 1-2层 赵飞腾 悦铺广告 临街门面 临街 可餐饮 上水	04-29 30m² 建筑面积 1000元/月 1.11元/m²/天
	(周口速转) 沈丘县城惊天市场里经营中衣服店转让 沈丘-槐店 《周口速转》沈丘县城惊天市场里经营中衣服... 经营中 临街门面 1-2层 高文超 速转铺房产 临街门面 临街 可明火 上水	04-14 60m² 建筑面积 2916元/月 1.62元/m²/天

沈丘县商铺租出根据不同路段不同定位，价格在30-120 元/m²·月不等。结合本项目定位，根据审慎原则，租金定为 25.00 元/m²·月测算，考虑通货膨胀因素，运营期内单价每五年增长 5%。出于谨慎性考虑，运营期第 1 年负荷率按照 60%测算，运营期第 2 年负荷率按照 70%测算，运营期第 3 年负荷率为按照 80%测算，运营期第四年负荷按照 90%测算，运营期第五年及以后负荷率按照 95%测算。

3、 物业服务收入

本项目年物业管理面积为 135741.51 m²。参考《周口市物业收费管理办法（2003 年）》，高层住宅（8 层及以上有电梯）物业费收费标准：一级为 0.7-1.0 元/m²，二级为 0.6-0.8 元/m²，结合沈丘县目前公租房物业管理费收费价格 1.20 元/m²·月，考虑本项目公租房社区承受能力，物业服务费用按 1.00 元/m²·月价格，考虑通货膨胀因素，运营期

内单价每五年增长 5%。出于谨慎性考虑，运营期第 1 年负荷率按照 60%测算，运营期第 2 年负荷率按照 70%测算，运营期第 3 年负荷率为按照 80%测算，运营期第四年负荷按照 90%测算，运营期第五年及以后负荷率按照 95%测算。

小区名称	位置	建成时间	物业费标准（元/m ² ·月）	备注
滨河小区 公租房	人民大道西侧， 滨河路南侧	2016	高层 1.2 元/m ² ·月，多层住宅 0.6 元/m ² ·月	
惠民B 区 公租房	西环路西侧	2016	高层 1.2 元/m ² ·月，多层住宅 0.6 元/m ² ·月	
育才苑公 租房	东环路东侧教育 园区内	2016	高层 1.2 元/m ² ·月，多层住宅 0.6 元/m ² ·月	

4、 停车位收入

本项目小区共建设机动车停车位 1899.00 个。停车位出租价格无法从 58 同城、安居客等网络途经查询，目前当地公租房无地下车库，地面无固定车位暂未收费。根据调研沈丘县一般小区情况，沈丘县小区内停车位出租价格约 150-250 元/月不等。参考该价格，结合公租房性质，本项目车位租赁价格定为 120 元/月·个，考虑通货膨胀因素，运营期内单价每五年增长 5%。出于谨慎性考虑，运营期第 1 年负荷率按照 60%测算，运营期第 2 年负荷率按照 70%测算，运营期第 3 年负荷率为按照 80%测算，运营期第四年负荷按照 90%测算，运营期第五年及以后负荷率按照 95%测算。

5、 电动汽车充电桩收入

项目共设机动车停车位 1899 个，配置充电桩 285 个

（为机动车位数 15%配置，规格按快充设置），充电功率为 60kw，测算收入按照每桩每天服务时间 3h 计，服务费（不含充电成本）按 0.6 元/kwh，考虑通货膨胀因素，运营期内单价每五年增长 5%。根据中国电动汽车充电基础设施促进联盟发布的 2022 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》介绍，各运营商充电设施利用率普遍为 40%，且近几年均按照 10%以上的年增长量在增加利用率。考虑到新能源汽车的推广，同时考虑到本项目的定位、特色及区位因素，出于谨慎性考虑，运营期第 1 年负荷率按照 20%测算，运营期第 2 年负荷率按照 30%测算，运营期第 3 年负荷率按照 40%测算，运营期第四年及以后负荷率按照 50%测算。

6、 补贴收入

为满足住房需求，改善沈丘县人居环境，经县政府同意在项目建设完成后运营期间每年给予 1200 万元财政补贴，补贴年限 29 年。

本项目建成投入使用后，在 30 年期债券存续期间将运营收入如下：

主营业务收入预测

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1、 公租房租赁收入	175.50	204.75	234.00	263.25	277.88
面积	121,875.00	121,875.00	121,875.00	121,875.00	121,875.00
收费标准（元/m ² /月）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

负荷率	60%	70%	80%	90%	95%
2、配套便民设施租赁收入	249.60	291.20	332.80	374.40	395.20
面积	13,866.51	13,866.51	13,866.51	13,866.51	13,866.51
收费标准（元/m ² /月）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
负荷率	60%	70%	80%	90%	95%
3、物业管理费	97.73	114.02	130.31	146.60	154.75
面积	135,741.51	135,741.51	135,741.51	135,741.51	135,741.51
价格（元/月·m ² ）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
使用率	60%	70%	80%	90%	95%
4、停车位收入	164.07	191.42	218.76	246.11	259.78
车位数量	1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00
单价（元/月/个）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
运营负荷	60%	70%	80%	90%	95%
5、充电桩收入	224.69	337.04	449.39	561.74	561.74
充电桩数量	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
服务费单价（元/kw）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
充电桩功率（kw）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
充电时长（h）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
使用率（%）	20%	30%	40%	50%	50%
6、财政补贴收入	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
合计	2,111.59	2,338.43	2,565.26	2,792.10	2,849.35

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
1、公租房租赁收入	277.88	277.88	277.88	277.88	277.88
面积	121,875.00	121,875.00	121,875.00	121,875.00	121,875.00
收费标准（元/m ² /月）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%
2、配套便民设施租赁收入	414.96	414.96	414.96	414.96	414.96
面积	13,866.51	13,866.51	13,866.51	13,866.51	13,866.51
收费标准（元/m ² /月）	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%
3、物业管理费	162.48	162.48	162.48	162.48	162.48

面积	135,741.51	135,741.51	135,741.51	135,741.51	135,741.51
价格（元/月·m ² ）	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
使用率	95%	95%	95%	95%	95%
4、停车位收入	272.77	272.77	272.77	272.77	272.77
车位数量	1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00
单价（元/月/个）	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
运营负荷	95%	95%	95%	95%	95%
5、充电桩收入	589.82	589.82	589.82	589.82	589.82
充电桩数量	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
服务费单价（元/kw）	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
充电桩功率（kw）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
充电时长（h）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
使用率（%）	50%	50%	50%	50%	50%
6、财政补贴收入	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
合计	2,917.91	2,917.91	2,917.91	2,917.91	2,917.91

（续上表）（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年
1、公租房租赁收入	277.88	277.88	277.88	277.88	277.88
面积	121,875.00	121,875.00	121,875.00	121,875.00	121,875.00
收费标准（元/m ² /月）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%
2、配套便民设施租赁收入	435.66	435.66	435.66	435.66	435.66
面积	13,866.51	13,866.51	13,866.51	13,866.51	13,866.51
收费标准（元/m ² /月）	27.56	27.56	27.56	27.56	27.56
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%
3、物业管理费	170.22	170.22	170.22	170.22	170.22
面积	135,741.51	135,741.51	135,741.51	135,741.51	135,741.51
价格（元/月·m ² ）	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
使用率	95%	95%	95%	95%	95%
4、停车位收入	286.41	286.41	286.41	286.41	286.41
车位数量	1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00
单价（元/月/个）	132.30	132.30	132.30	132.30	132.30

运营负荷	95%	95%	95%	95%	95%
5、充电桩收入	617.91	617.91	617.91	617.91	617.91
充电桩数量	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
服务费单价（元/kw）	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66
充电桩功率（kw）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
充电时长（h）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
使用率（%）	50%	50%	50%	50%	50%
6、财政补贴收入	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
合计	2,988.08	2,988.08	2,988.08	2,988.08	2,988.08

（续上表）

项目	第十八年	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年
1、公租房租赁收入	277.88	277.88	277.88	277.88	277.88
面积	121,875.00	121,875.00	121,875.00	121,875.00	121,875.00
收费标准（元/m ² /月）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%
2、配套便民设施租赁收入	457.48	457.48	457.48	457.48	457.48
面积	13,866.51	13,866.51	13,866.51	13,866.51	13,866.51
收费标准（元/m ² /月）	28.94	28.94	28.94	28.94	28.94
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%
3、物业管理费	179.50	179.50	179.50	179.50	179.50
面积	135,741.51	135,741.51	135,741.51	135,741.51	135,741.51
价格（元/月·m ² ）	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16
使用率	95%	95%	95%	95%	95%
4、停车位收入	300.74	300.74	300.74	300.74	300.74
车位数量	1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00
单价（元/月/个）	138.92	138.92	138.92	138.92	138.92
运营负荷	95%	95%	95%	95%	95%
5、充电桩收入	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00
充电桩数量	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
服务费单价（元/kw）	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
充电桩功率（kw）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
充电时长（h）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00

使用率 (%)	50%	50%	50%	50%	50%
6、财政补贴收入	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
合计	3,061.60	3,061.60	3,061.60	3,061.60	3,061.60

(续上表)

项目	第二十二年	第二十四年	第二十五年	第二十六年	第二十七年
1、 公租房租赁收入	277.88	277.88	277.88	277.88	277.88
面积	121,875.00	121,875.00	121,875.00	121,875.00	121,875.00
收费标准 (元/m ² /月)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%
2、配套便民设施租赁收入	480.40	480.40	480.40	480.40	480.40
面积	13,866.51	13,866.51	13,866.51	13,866.51	13,866.51
收费标准 (元/m ² /月)	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%
3、物业管理费	188.79	188.79	188.79	188.79	188.79
面积	135,741.51	135,741.51	135,741.51	135,741.51	135,741.51
价格 (元/月·m ²)	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22
使用率	95%	95%	95%	95%	95%
4、停车位收入	315.79	315.79	315.79	315.79	315.79
车位数量	1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00
单价 (元/月/个)	145.87	145.87	145.87	145.87	145.87
运营负荷	95%	95%	95%	95%	95%
5、充电桩收入	674.08	674.08	674.08	674.08	674.08
充电桩数量	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
服务费单价 (元/kw)	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72
充电桩功率 (kw)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
充电时长 (h)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
使用率 (%)	50%	50%	50%	50%	50%
6、财政补贴收入	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
合计	3,136.94	3,136.94	3,136.94	3,136.94	3,136.94

项目	第二十八年	第二十九年	第三十年	第三十一年	合计
1、 公租房租赁收入	277.88	277.88	277.88	277.88	7,824.50

面积	121,875.00	121,875.00	121,875.00	121,875.00	
收费标准（元/㎡/月）	2.00	2.00	2.00	2.00	
负荷率	95%	95%	95%	95%	
2、配套便民设施租赁收入	504.43	504.43	504.43	504.43	12,603.42
面积	13,866.51	13,866.51	13,866.51	13,866.51	
收费标准（元/㎡/月）	31.91	31.91	31.91	31.91	
负荷率	95%	95%	95%	95%	
3、物业管理费	198.07	198.07	198.07	198.07	4,940.64
面积	135,741.51	135,741.51	135,741.51	135,741.51	
价格（元/月·㎡）	1.28	1.28	1.28	1.28	
使用率	95%	95%	95%	95%	
4、停车位收入	331.57	331.57	331.57	331.57	8,284.97
车位数量	1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00	
单价（元/月/个）	153.16	153.16	153.16	153.16	
运营负荷	95%	95%	95%	95%	
5、充电桩收入	711.53	711.53	711.53	711.53	17,619.77
充电桩数量	285.00	285.00	285.00	285.00	
服务费单价（元/kw）	0.76	0.76	0.76	0.76	
充电桩功率（kw）	60.00	60.00	60.00	60.00	
充电时长（h）	3.00	3.00	3.00	3.00	
使用率（%）	50%	50%	50%	50%	
6、财政补贴收入	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	34,800.00
合计	3,223.48	3,223.48	3,223.48	3,223.48	86,073.30

6.4 现金流出

1、运营成本

本项目成本费用主要包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、管理费、设备更新重置费、其他费用构成。
 对此，根据项目运营特点和国内类似项目运营经验，结合所在地区人力资源与物价水平，本项目正常运营年份成本费用

估算如下：

(1) 外购燃料及动力费

项目运营期燃料及动力主要为运营中的电、水等消耗，参考当地实际价格：电价按照 0.78 元/度，水价 2.5 元/m³。预测本项目公共部分年用水量 2.06 万 m³，用电量 30.75 万 kw/h，考虑通货膨胀因素，每 3 年递增 3%。

(2) 工资及福利费：

参考同类项目经营情况，本项费用主要考虑项目运营期间的管理人员及其他人员工资及福利费。项目总体拟定管理人员 45人，6名管理人员年工资福利费 6 万元，其他人员39人，人均年工资福利费拟定位 4万元，考虑通货膨胀因素，每3年递增3%。

(3) 维修费

本项目维护修理费主要为项目投资形成的固定资产的日常维护修理费，本项目建筑安装工程按 30年折旧，残值率为 5%，维护修理费按照每年固定资产折旧额的10%计入，考虑通货膨胀因素，每3年递增3%。

(4) 管理费用

管理费用如日常办公、工作经费，按照人员工资及福利费总额的 30%计入。

(5) 其他费用

其他费用主要为现阶段无法详估与本项目直接相关的费用，本次预测按照当年收入的 1%进行测算。

（6）设备重置费：考虑到汽车充电桩使用年限，计划在运营期第 16 年对汽车充电桩进行置换大修，重置费用按设备固定资产原值即1,188.75万元计入。

（7）税金

增值税：公租房租赁收入、配套便民设施租赁收入、停车位收入属于不动产租赁征税范畴，增值税税率为9%；充电桩收入、物业收入属于服务业征税范畴，增值税税率6%计算；

城市维护建设税：税率为5%，计税基数为增值税额；

教育费附加：税率为3%，计费基数为增值税额；

地方教育费附加：税率为2%，计费基数为增值税额；

房产税：税率为12%，计税基数为租金金额；

企业所得税：企业所得税税率为25%。

本项目工程建设费用为48,149.99万元，按照建筑服务适用增值税税率 13%，其他费用为2,373.57万元，按照现代服务适用增值税税率6%，经测算本项目建设期增值税进项税额5,673.73万元；运营期内公租房租赁收入、配套便民设施租赁收入、停车位收入按租赁不动产增值税税率9%计算，充电桩服务收入按照服务业增值税税率6%计算，增值税销项税额为3,181.86万元，则运营期需要缴纳增值税0

万元。

房产税：根据财政部税务总局《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（2023年第33号）“七、对公租房免征房产税”。

企业所得税：本项目适用的企业所得税税率为25%。经测算项目运营期内扣除固定资产折旧费、等非付现费用和债券存续期利息费用后的应纳税所得额为3,578.52万元，需要缴纳企业所得税894.63万元。

本项目建成投入使用后，在30年期债券存续期间运营成本如下：

运营成本预测表

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
工资及福利费	192.00	192.00	192.00	197.76	197.76
燃料动力费	31.20	31.20	31.20	32.14	32.14
维修费	80.70	80.70	80.70	83.12	83.12
设备重置费					
管理费用	38.40	38.40	38.40	39.55	39.55
其他费用	21.12	23.38	25.65	27.92	28.49
税金	-	-	-	-	-
合计	363.42	365.68	367.95	380.49	381.06

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
工资及福利费	197.76	203.69	203.69	203.69	209.80
燃料动力费	32.14	33.10	33.10	33.10	34.09
维修费	83.12	85.61	85.61	85.61	88.18
设备重置费					

管理费用	39.55	40.74	40.74	40.74	41.96
其他费用	29.18	29.18	29.18	29.18	29.18
税金	-	-	-	-	-
合计	381.75	392.32	392.32	392.32	403.21

(续上表)

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年
工资及福利费	209.80	209.80	216.09	216.09	216.09
燃料动力费	34.09	34.09	35.11	35.11	35.11
维修费	88.18	88.18	90.83	90.83	90.83
设备重置费					1,188.75
管理费用	41.96	41.96	43.22	43.22	43.22
其他费用	29.88	29.88	29.88	29.88	29.88
税金	-	-	-	-	-
合计	403.91	403.91	415.13	415.13	1,603.88

(续上表)

项目	第十八年	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年
工资及福利费	222.57	222.57	222.57	229.25	229.25
燃料动力费	36.16	36.16	36.16	37.24	37.24
维修费	93.55	93.55	93.55	96.36	96.36
设备重置费					
管理费用	44.51	44.51	44.51	45.85	45.85
其他费用	30.62	30.62	30.62	30.62	30.62
税金	-	-	-	-	-
合计	427.41	427.41	427.41	439.32	439.32

(续上表)

项目	第二十三年	第二十四年	第二十五年	第二十六年	第二十七年
工资及福利费	229.25	236.13	236.13	236.13	243.21
燃料动力费	37.24	38.36	38.36	38.36	39.51
维修费	96.36	99.25	99.25	99.25	102.23
设备重置费					
管理费用	45.85	47.23	47.23	47.23	48.64
其他费用	31.37	31.37	31.37	31.37	31.37

税金	-	-	-	-	271.17
合计	440.07	452.34	452.34	452.34	736.13

(续上表)

项目	第二十八年	第二十九年	第三十年	第三十一年	合计
工资及福利费	243.21	243.21	250.51	250.51	6,352.52
燃料动力费	39.51	39.51	40.70	40.70	1,032.13
维修费	102.23	102.23	105.30	105.30	2,670.09
设备重置费				-	1,188.75
管理费用	48.64	48.64	50.10	50.10	1,270.50
其他费用	32.23	32.23	32.23	32.23	860.73
税金	119.59	149.96	177.08	270.71	988.51
合计	585.41	615.78	655.92	749.55	14,363.23

6.5 项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入如下：

现金净流入

单位：万元

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第三年	2,111.59	363.42	1,748.17
第四年	2,338.43	365.68	1,972.75
第五年	2,565.26	367.95	2,197.31
第六年	2,792.10	380.49	2,411.61
第七年	2,849.35	381.06	2,468.29
第八年	2,917.91	381.75	2,536.16
第九年	2,917.91	392.32	2,525.59
第十年	2,917.91	392.32	2,525.59
第十一年	2,917.91	392.32	2,525.59
第十二年	2,917.91	403.21	2,514.70

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第十二年	2,988.08	403.91	2,584.17
第十三年	2,988.08	403.91	2,584.17
第十五年	2,988.08	415.13	2,572.95
第十六年	2,988.08	415.13	2,572.95
第十七年	2,988.08	1,603.88	1,384.20
第十八年	3,061.60	427.41	2,634.19
第十九年	3,061.60	427.41	2,634.19
第二十年	3,061.60	427.41	2,634.19
第二十一年	3,061.60	439.32	2,622.28
第二十二年	3,061.60	439.32	2,622.28
第二十三年	3,136.94	440.07	2,696.87
第二十四年	3,136.94	452.34	2,684.60
第二十五年	3,136.94	452.34	2,684.60
第二十六年	3,136.94	452.34	2,684.60
第二十七年	3,136.94	736.13	2,400.81
第二十八年	3,223.48	585.41	2,638.07
第二十九年	3,223.48	615.78	2,607.70
第三十年	3,223.48	655.92	2,567.56
第三十一年	3,223.48	749.55	2,473.93
合计	86,073.30	14,363.23	71,710.07

依据《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）相关政策文件规定“组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入实行分账管理”。本项目的收入、成本分账的原则为“优先保障专项债券还本付息满足覆盖倍数要求，剩余收入成本分账至银行贷款等市场化融资”。

因此，本项目收入、成本实行分账管理，项目收入按照专项债券和银行贷款占项目融资资金的比例进行分摊，其

中，专项债券部分收入、成本分摊比例为 28%，对应的项目收益优先用于专项债券本息偿付，对应专项债券的项目收入合计为 24,100.47 万元，成本合计为 4,021.72 万元，可用于偿还债券本息净收益为 20,078.86 万元。

专项债券对应的项目收益测算表

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	现金净流入	累计净流入
第三年	591.25	101.76	489.49	489.49
第四年	654.76	102.39	552.37	552.37
第五年	718.27	103.03	615.25	615.25
第六年	781.79	106.54	675.25	675.25
第七年	797.82	106.70	691.12	691.12
第八年	817.01	106.89	710.12	710.12
第九年	817.01	109.85	707.17	707.17
第十年	817.01	109.85	707.17	707.17
第十一年	817.01	109.85	707.17	707.17
第十二年	817.01	112.90	704.12	704.12
第十三年	836.66	113.09	723.57	723.57
第十四年	836.66	113.09	723.57	723.57
第十五年	836.66	116.24	720.43	720.43
第十六年	836.66	116.24	720.43	720.43
第十七年	836.66	449.09	387.58	387.58
第十八年	857.25	119.67	737.57	737.57
第十九年	857.25	119.67	737.57	737.57
第二十年	857.25	119.67	737.57	737.57
第二十一年	857.25	123.01	734.24	734.24
第二十二年	857.25	123.01	734.24	734.24
第二十三年	878.34	123.22	755.12	755.12
第二十四年	878.34	126.66	751.69	751.69
第二十五年	878.34	126.66	751.69	751.69

年度	运营收入	运营成本	现金净流入	累计净流入
第二十六年	878.34	126.66	751.69	751.69
第二十七年	878.34	206.12	672.23	672.23
第二十八年	902.57	163.91	738.66	738.66
第二十九年	902.57	172.42	730.16	730.16
第三十年	902.57	183.66	718.92	718.92
第三十一年	902.57	209.87	692.70	692.70
合计	24,100.47	4,021.72	20,078.86	20,078.86

银行贷款部分收入、成本分摊比例为 72%，项目对应的收益用于银行贷款本息偿付，对应银行贷款的项目收入合计为 61,972.83 万元，成本合计为 10,341.51 万元，可用于偿还银行贷款本息的项目净收益为 51,631.21 万元。

银行贷款对应的项目收益测算表

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	现金净流入	累计净流入
第四年	1,520.34	261.66	1,258.68	1,258.68
第五年	1,683.67	263.29	1,420.38	1,420.38
第六年	1,846.99	264.92	1,582.06	1,582.06
第七年	2,010.31	273.95	1,736.36	1,736.36
第八年	2,051.53	274.36	1,777.17	1,777.17
第九年	2,100.90	274.86	1,826.04	1,826.04
第十年	2,100.90	282.47	1,818.42	1,818.42
第十一年	2,100.90	282.47	1,818.42	1,818.42
第十二年	2,100.90	282.47	1,818.42	1,818.42
第十三年	2,100.90	290.31	1,810.58	1,810.58
第十四年	2,151.42	290.82	1,860.60	1,860.60
第十五年	2,151.42	290.82	1,860.60	1,860.60
第十六年	2,151.42	298.89	1,852.52	1,852.52
第十七年	2,151.42	298.89	1,852.52	1,852.52
第十八年	2,151.42	1,154.79	996.62	996.62

年度	运营收入	运营成本	现金净流入	累计净流入
第十九年	2,204.35	307.74	1,896.62	1,896.62
第二十年	2,204.35	307.74	1,896.62	1,896.62
第二十一年	2,204.35	307.74	1,896.62	1,896.62
第二十二年	2,204.35	316.31	1,888.04	1,888.04
第二十三年	2,204.35	316.31	1,888.04	1,888.04
第二十四年	2,258.60	316.85	1,941.75	1,941.75
第二十五年	2,258.60	325.68	1,932.91	1,932.91
第二十六年	2,258.60	325.68	1,932.91	1,932.91
第二十七年	2,258.60	325.68	1,932.91	1,932.91
第二十八年	2,258.60	530.01	1,728.58	1,728.58
第二十九年	2,320.91	421.50	1,899.41	1,899.41
第三十年	2,320.91	443.36	1,877.54	1,877.54
第三十一年	2,320.91	472.26	1,848.64	1,848.64
第三十二年	2,320.91	539.68	1,781.23	1,781.23
合计	61,972.83	10,341.51	51,631.21	51,631.21

6.6 专项债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 8,400.00 万元，期限三十年，假设债券利息 4.0%，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年偿还本金的 2%，第 21-25 年每年偿还本金的 5%，第 26-30 年每年偿还本金的 10%。经测算，债券存续期间累计支付利息 7,812.15 万元，债券存续期预期还本付息总额为 16,212.15 万元。

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年		8,100.00		8,100.00	324.00	324.00
第二年	8,100.00	300.00		8,400.00	336.00	336.00

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第三年	8,400.00			8,400.00	336.00	336.00
第四年	8,400.00			8,400.00	336.00	336.00
第五年	8,400.00			8,400.00	336.00	336.00
第六年	8,400.00		81.00	8,319.00	336.00	417.00
第七年	8,319.00		84.00	8,235.00	332.76	416.76
第八年	8,235.00		84.00	8,151.00	329.40	413.40
第九年	8,151.00		84.00	8,067.00	326.04	410.04
第十年	8,067.00		84.00	7,983.00	322.68	406.68
第十一年	7,983.00		165.00	7,818.00	319.32	484.32
第十二年	7,818.00		168.00	7,650.00	312.72	480.72
第十三年	7,650.00		168.00	7,482.00	306.00	474.00
第十四年	7,482.00		168.00	7,314.00	299.28	467.28
第十五年	7,314.00		168.00	7,146.00	292.56	460.56
第十六年	7,146.00		168.00	6,978.00	285.84	453.84
第十七年	6,978.00		168.00	6,810.00	279.12	447.12
第十八年	6,810.00		168.00	6,642.00	272.40	440.40
第十九年	6,642.00		168.00	6,474.00	265.68	433.68
第二十年	6,474.00		168.00	6,306.00	258.96	426.96
第二十一年	6,306.00		411.00	5,895.00	252.24	663.24
第二十二年	5,895.00		420.00	5,475.00	235.80	655.80
第二十三年	5,475.00		420.00	5,055.00	219.00	639.00
第二十四年	5,055.00		420.00	4,635.00	202.20	622.20
第二十五年	4,635.00		420.00	4,215.00	185.40	605.40
第二十六年	4,215.00		825.00	3,390.00	168.60	993.60
第二十七年	3,390.00		840.00	2,550.00	135.60	975.60
第二十八年	2,550.00		840.00	1,710.00	102.00	942.00
第二十九年	1,710.00		840.00	870.00	68.40	908.40
第三十年	870.00		840.00	30.00	34.80	874.80
第三十一年	30.00		30.00	0.00	1.35	31.35
合计		8,400.00	8,400.00		7,812.15	16,212.15

6.7 银行贷款应付本息情况

本项目计划申请使用银行贷款资金总额 18,900.00 万元，期限三十年，假设银行贷款利息 4.2%，到期一次还本。经测算，债券存续期间累计支付利息 23,834.70 万元，债券存续期预期还本付息总额为 42,734.70 万元。

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年		12,000.00		12,000.00	504.00	504.00
第二年	12,000.00	6,900.00		18,900.00	793.80	793.80
第三年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第四年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第五年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第六年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第七年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第八年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第九年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第十年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第十一年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第十二年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第十三年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第十四年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第十五年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第十六年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第十七年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第十八年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第十九年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第二十年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第二十一年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第二十二年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第二十二年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第二十四年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第二十五年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第二十六年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第二十七年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第二十八年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第二十九年	18,900.00			18,900.00	793.80	793.80
第三十年	18,900.00		12,000.00	6,900.00	793.80	12,793.80
第三十一年	6,900.00		6,900.00	0.00	310.50	7,210.50
合计		18,900.00	18,900.00		23,834.70	42,734.70

6.8 资金平衡分析

按照《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）要求，本项目收入用于偿还专项债券本息之后，仍有剩余专项收入，使用该剩余专项收入用于偿还银行贷款本息。根据厅字〔2019〕33号“组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入实行分账管理”的政策规定，本项目收入实行分账管理：将用于偿还专项债券本息的收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保本项目专项债券还本付息资金安全；将剩余可用于偿还银行贷款的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资本息的偿付。

（1）债券资金平衡分析

本项目收入、成本实行分账管理，项目收入将优先用于

偿还专项债券本息。债券存续期内，可用于偿还专项债券本息的收益为 20,078.86 万元，预期专项债券还本付息总额为 16,212.15 万元，专项债券本息覆盖倍数约为 1.24。

（2）银行贷款资金平衡分析

偿还专项债券本息后，剩余可用于偿还银行贷款的收益为 61,972.83 万元，预期银行贷款还本付息总额为 10,341.51 万元，偿还银行贷款本息覆盖倍数约为 1.21。

（3）总体平衡情况

本项目专项债券及银行贷款预期还本付息总额为 58,946.85 万元，可用于偿还专项债券本息以及银行本息的净收益为 71,710.07 万元，收益对融资本息的整体覆盖倍数约为 1.22。

6.9 结论

本项目专项债券及银行贷款预期还本付息总额为 58,946.85 万元，可用于偿还专项债券本息以及银行本息的净收益为 71,710.07 万元，收益对融资本息的整体覆盖倍数约为 1.22。

综上所述，沈丘县金沙港湾公租房在债券存续期间项目净收益能够完全覆盖项目还本付息，达到项目收益与融资自求平衡的要求。

第八章 风险分析

7.1 风险因素

本项目的主要风险因素如下：

1、影响项目施工进度或正常运营的风险。本项目涉及工期较长，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

2、影响项目收益的风险。对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

3、影响融资平衡结果的风险。项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

7.2 风险应对措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险对策：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。

2、影响项目收益的风险对策：针对该风险，本期债券将严格按照规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理。

3、影响融资平衡结果的风险对策：对项目取得的专项收入及时缴入国库，用于还本付息，并根据收入实现进度进行动态预测，确保债券到期时本息的可靠偿还。

第九章 信息披露计划

按照《财政部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）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当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。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本项目全套信息披露文件通过河南省财

政厅网站及中国债券信息网—中央结算公司官方网站 (<http://www.chinabond.com.cn/>) 详细披露。