

2025 年西安经济技术开发区城建智居保障性租赁住
房项目专项债券实施方案

专项评价报告

陕华利恒咨字[2024]00 号

陕西华利恒会计师事务所有限责任公司

中国·西安

2025 年 12 月

2025 年西安经济技术开发区城建智居保障性
租赁住房项目专项债券实施方案
专项评价报告

目 录

一、专项评价报告·····	1-2
二、项目实施方案专项评价说明·····	3-21

2025 年西安经济技术开发区城建智居保障性租赁住房项目 专项债券实施方案专项评价报告

陕华利恒咨字[2024]00 号

我们接受委托，对西安经新置业有限责任公司编制的《2025年西安经济技术开发区城建智居保障性租赁住房项目专项债券实施方案》（以下简称“《实施方案》”）中项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行相应程序，并报告执行程序的结果。

《实施方案》中的项目单位对实施方案中披露的与项目相关的信息的真实性和完整性负责，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意，由于在《实施方案》的编制过程中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项的发生存在一定的不确定性，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经评价，我们认为在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的西安经济技术开发区城建智居保障性租赁住房项目预期净收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：《2025 年西安经济技术开发区城建智居保障性租赁住房项目专项债券实施方案》专项评价说明

（本页无正文，系陕华利恒咨字[2024]00 号专项评价报告签章页）

陕西华利恒会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·西安

二〇二五年十二月十一日

附件：

2025 年西安经济技术开发区城建智居保障性租赁住房项目 专项债券实施方案专项评价说明

一、项目概述

（一）项目实施单位基本情况

单位名称：西安经新置业有限公司

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91610132065332540R

法定代表人：赵颖

单位地址：陕西省西安市经济技术开发区泾渭新城西金路 2999 号

登记机关：西安市市场监督管理局

经营范围：一般项目:园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工；土石方工程施工；对外承包工程，普通机械设备安装服务，金属门窗工程施工；房屋拆迁服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；土地使用权租赁；房地产评估，房地产经纪;房地产咨询；非居住房地产租赁；企业管理，信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；住房租赁，企业管理咨询；工程管理服务；工程造价咨询业务；市政设施管理。（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）许可项目：住宅室内装饰装修；房地产开发经营，城市建筑垃圾处置（清运）。（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，具体经营项目以审批结果为准）

（二）项目基本情况

项目名称：城建智居保障性租赁住房项目

项目建设状态：在建项目

项目建设地点：泾晖路以南、泾环北路以北、渭原北路以西、渭丽路以东。

项目建设内容：项目占地约 63.03 亩，主要建设内容包括：保障性租赁住房 1611 套，配套用房等。总建筑面积 15.11 万平方米，其中：地上

11.47 万平方米，地下 3.64 万平方米。（经济指标最终以规划审批总平图为准）

投资总额：94,000.00 万元

建设期：2023 年 10 月至 2027 年 4 月。

（三）立项批复情况

城建智居保障性租赁住房项目批复情况如下：

城建智居保障性租赁住房项目批复情况一览表

序号	批复文件	批文号	备注
1	《陕西省企业投资项目备案确认书》	2207-610162-04-01-132108	
2	西安市文物局《关于泾渭新城共有产权房项目供地意见的函》	市文物函〔2021〕796 号	
3	西安市生态环境局经济技术开发区分局《关于城建智居保障性租赁住房项目环境影响评价管理相关问题的回复》	2023 年 1 月 30 日	
4	西安经济技术开发区党群工作部《关于城建智居保障性租赁住房项目社会稳定风险评估的回复》	2023 年 1 月 30 日	
5	西安市住房保障工作领导小组办公室西安市保障性租赁住房项目认定书	市住保办发〔2023〕5 号	
6	西安经新置业有限责任公司土地使用权证	陕（2023）高陵区不动产权第 0003358 号	
7	城建智居保障性租赁住房项目建设用地规划许可证	地字第 610117202320056JK 号	
8	城建智居保障性租赁住房项目建设工程规划许可证	建字第 610112202330348JK 号	
9	城建智居保障性租赁住房项目建设工程施工许可证	编号 610131202308300101	

（四）资金筹措方案

1.资金筹措原则

（1）满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

（2）遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

（3）讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

2.项目投资总额及筹措方案

城建智居保障性租赁住房项目投资总额 94,000.00 万元，为了保障以上建设项目合理的融资需求，更好地发挥专项债券对基础设施建设项目的支持作用，项目计划通过资本金、发行地方政府专项债券的方式完成项目建设，资本金 23,500.00 万元，占比 25.00%。

发行地方政府专项债 47,000.00 万元，占比 50.00%，其中：2025 年申请发行地方政府专项债券 26,000.00 万元，2026 年申请发行地方政府专项债券 21,000.00 万元。

其他融资 23,500.00 万元，占比 25.00%。

明细情况如下：

单位：万元

序号	总投资额	其中：资本金	其他融资	其中：申请专项债券金额		
				小计	2025 年发行	2026 年发行
1	94,000.00	23,500.00	23,500.00	47,000.00	26,000.00	21,000.00

根据各项批复及《实施方案》，项目总投资估算表、项目建设期内的年度资金计划表详见下表。

城建智居保障性租赁住房项目总投资估算表

单位：万元

序号	工程费用名称	建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	投资金额
一	工程费用	48,614.90	13,852.83	951.05	-	63,418.78

序号	工程费用名称	建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	投资金额
1	土建工程	46,451.33	11,612.83			58,064.16
1.1	工程建筑	34,795.94	8,698.98			43,494.92
1.1.1	1#地上部分	5,367.97	1,341.99			6,709.96
1.1.2	2#地上部分	5,065.64	1,266.41			6,332.05
1.1.3	3#地上部分	6,610.57	1,652.64			8,263.21
1.1.4	4#地上部分	3,487.13	871.78			4,358.91
1.1.5	5#地上部分	4,306.49	1,076.62			5,383.11
1.1.6	6#地上部分	2,486.72	621.68			3,108.40
1.1.7	7#地上部分	5,598.59	1,399.65			6,998.24
1.1.8	8#地上部分	748.95	187.24			936.19
1.1.9	9#地上部分	1,021.32	255.33			1,276.65
1.1.10	其他配套建筑面积	102.56	25.64			128.20
1.2	地下建筑（停车场等）	11,655.39	2,913.85			14,569.24
2	室外工程	2,163.57	2,240.00	15.70		4,419.27
2.1	环卫工程			15.70		15.70
2.2	道路及场地硬化	603.45				603.45
2.3	绿化	600.12				600.12
2.4	室外管网	960.00	2,240.00			3,200.00
3	设备购置			935.35		935.35
3.1	电梯			769.50		769.50
3.2	其他设施			165.85		165.85
二	工程建设其它费用				19,944.63	19,944.63
1	建设用地费				17,300.00	17,300.00
2	建设管理费				477.15	477.15
3	印花税				8.39	8.39
4	契税				503.11	503.11
5	项目前期费				39.85	39.85
6	勘察设计费				176.61	176.61
7	环境影响咨询服务费				24.86	24.86
8	工程保险费				70.43	70.43
9	招标代理服务费				55.97	55.97
10	施工图预算编制费				157.46	157.46
11	竣工图编制费				125.97	125.97

序号	工程费用名称	建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	投资金额
12	工程造价咨询服务费				30.00	30.00
13	工程监理费				974.83	974.83
三	预备费				5,430.60	5,430.60
四	发行费				21.00	21.00
五	建设期利息				5,184.99	5,184.99
六	项目总投资	48,614.90	13,852.83	951.05	30,581.22	94,000.00

注：本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费、预备费、发行费和建设期利息等。

城建智居保障性租赁住房项目建设期分年度支出计划表

单位：万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	小计
1	工程费用	4,518.11	1,242.45	26,204.89	31,061.01	392.32	63,418.78
2	工程建设其他费	17,300.00	661.16	661.16	661.16	661.15	19,944.63
3	预备费	386.89	106.39	2,243.95	2,659.78	33.59	5,430.60
4	发行费	-	-	-	21.00	-	21.00
5	建设期利息	95.00	190.00	190.00	1,597.05	3,112.94	5,184.99
项目总投资		22,300.00	2,200.00	29,300.00	36,000.00	4,200.00	94,000.00

二、预测性信息的基本假设条件

（一）现行国家及地方法律法规以及财政、经济、环境、安全等与项目建设相关国家政策无重大变化。

（二）现行利率及通货膨胀水平无重大变化。

（三）项目相关收入、成本及实现方式无重大变化，项目绩效指标能够按照预期完成，成本、费用能够控制在预计范围之内。

（四）项目相关收入全部优先偿还本次专项债券本息，如上述收入在偿还本次预计发行本息后无结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，由投资方用其他资金负责清偿。

（五）无其他不可抗力或不可预见因素的重大不利影响。

（六）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

三、评价要素

2017 年财政部《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）、2018 年财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号），分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。

2018 年财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）。鼓励有条件的地方创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立学校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，并以对应的政府性基金或专项收入等偿还。

按照上述文件的要求，城建智居保障性租赁住房项目本次申报发行专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑项目预期未来收益来源的客观性、资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模），以及实施方案风险控制应对措施的可性、适当性。

（一）预期收益的客观性

根据《实施方案》，城建智居保障性租赁住房项目本次申请专项债券项目收益来源于项目保障性租赁住房租金收入、停车位出租收入、广告租赁收入、配套用房出租收入和充电桩服务费收入。符合《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）等相关规定。各项收入、运营管理成本能够按照客观数据及预期假设进行合理预计。

因此，城建智居保障性租赁住房项目本次申请专项债券预期收入、成本预测结果客观、合理，在满足基本假设的条件下符合项目的实际情况。

（二）资金稳定性

根据项目单位上报的《实施方案》，2027-2056 年度均有较为稳定的收入。根据《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测。城建智居保障性租赁住房项目预期收入各年度分布情况如下：

城建智居保障性租赁住房项目预期收入各年度分布情况分析

单位：万元

年份	保障性租赁住房租金收入	停车位出租收入	广告租赁收入	配套用房出租收入	充电桩服务费收入	合计
2027 年	1,331.82	323.70	87.36	71.98	1,061.71	2,876.57
2028 年	1,598.18	388.44	87.36	86.38	1,238.66	3,399.02
2029 年	1,864.55	453.18	87.36	100.77	1,415.62	3,921.48
2030 年	2,237.46	620.90	91.73	120.93	1,415.62	4,486.64
2031 年	2,517.14	638.29	91.73	120.93	1,415.62	4,783.71
2032 年	2,796.82	655.68	91.73	120.93	1,415.62	5,080.78
2033 年	2,936.73	760.73	96.31	126.98	1,415.62	5,336.37
2034 年	2,936.73	760.73	96.31	126.98	1,415.62	5,336.37
2035 年	2,936.73	760.73	96.31	126.98	1,415.62	5,336.37
2036 年	3,083.36	866.22	101.13	133.33	1,415.62	5,599.66
2037 年	3,083.36	866.22	101.13	133.33	1,415.62	5,599.66
2038 年	3,083.36	866.22	101.13	133.33	1,415.62	5,599.66
2039 年	3,238.07	972.17	106.19	139.99	1,415.62	5,872.04
2040 年	3,238.07	972.17	106.19	139.99	1,415.62	5,872.04
2041 年	3,238.07	972.17	106.19	139.99	1,415.62	5,872.04
2042 年	3,399.50	1,078.59	111.49	147.00	1,415.62	6,152.20
2043 年	3,399.50	1,078.59	111.49	147.00	1,415.62	6,152.20
2044 年	3,399.50	1,078.59	111.49	147.00	1,415.62	6,152.20
2045 年	3,569.01	1,185.52	117.07	154.35	1,415.62	6,441.57
2046 年	3,569.01	1,185.52	117.07	154.35	1,415.62	6,441.57
2047 年	3,569.01	1,185.52	117.07	154.35	1,415.62	6,441.57
2048 年	3,747.93	1,292.97	122.93	162.06	1,415.62	6,741.51
2049 年	3,747.93	1,292.97	122.93	162.06	1,415.62	6,741.51

年份	保障性租赁住房租金收入	停车位出租收入	广告租赁收入	配套用房出租收入	充电桩服务费收入	合计
2050 年	3,747.93	1,292.97	122.93	162.06	1,415.62	6,741.51
2051 年	3,934.92	1,400.98	129.07	170.16	1,415.62	7,050.75
2052 年	3,934.92	1,400.98	129.07	170.16	1,415.62	7,050.75
2053 年	3,934.92	1,400.98	129.07	170.16	1,415.62	7,050.75
2054 年	4,131.33	1,509.58	135.52	178.67	1,415.62	7,370.72
2055 年	4,131.33	1,509.58	135.52	178.67	1,415.62	7,370.72
2056 年	4,131.33	1,509.58	135.52	178.67	1,415.62	7,370.72
合计	96,468.52	30,280.47	3,296.40	4,259.54	41,937.73	176,242.66

根据以上分析，该项目运营期可实现的营业收入总额为 176,242.66 万元，可以产生持续稳定的现金流入，能够保障项目债券存续期各年度还本付息需求。

（三）资金充足性

资金充足性分析情况表从项目开工年份开始编制，至债券存续期最后一年结束。

1. 债券还本付息分析

按照《实施方案》，本次申请发行的专项债券项目的总投资额 94,000.00 万元。计划发行专项债券金额 47,000.00 万元，其中：2025 年调整发行 26,000.00 万元，以年利率 3.33% 预计每年利息支出。2026 年续发计划 21,000.00 万元，以年利率 3.30% 预计每年利息支出。10 年期以下按照每年支付利息，10 年及以上期限上按照每半年支付利息。据此预计专项债券利息合计为 44,599.50 万元。

按照本项目专项债券发行计划，以年利率 3.30% 预计每年利息支出，10 年期及以上按照每半年支付利息，到期一次还本，城建智居保障性租赁住房项目专项债券还本付息情况如下所示：

2025-2056 年专项债券还本付息情况预测表

单位：万元

年份	期初债券余额	本期发行	本期付息	本期还本	期末债券余额
2025 年		26,000.00	0.00		26,000.00
2026 年	26,000.00	21,000.00	1212.30		47,000.00
2027 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2028 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2029 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2030 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2031 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2032 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2033 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2034 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2035 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2036 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2037 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2038 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2039 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2040 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2041 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2042 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2043 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2044 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2045 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2046 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2047 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2048 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2049 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2050 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2051 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2052 年	47,000.00		1558.80		47,000.00
2053 年	47,000.00		1125.90	26,000.00	21,000.00
2054 年	21,000.00		693.00		21,000.00
2055 年	21,000.00		693.00		21,000.00

年份	期初债券余额	本期发行	本期付息	本期还本	期末债券余额
2056 年	21,000.00		346.50	21,000.00	
合计	——	47,000.00	44,599.50	47,000.00	——

2. 其他融资还本付息分析

本项目拟向银行贷款，贷款金额为 23,500.00 万元年限 30 年，以等额本金方式每半年偿还本金及利息，建设期只偿还利息，暂不偿还本金。贷款年利率为 LPR 减 40 个基点，每 12 个月调整一次。2023 年贷款 5,000.00 万元，当年利率按 3.80%；2026 年贷款 14,500.00 万元，利率按 3.10%；2027 年贷款 4,000.00 万元，利率按 3.10%。

城建智居保障性租赁住房项目其他融资还本付息情况如下所示：

2023-2056 年其他融资还本付息情况预测表

单位：万元

年度	本期借款	应还利息	应还本金	还本付息合计
2023 年	5,000.00	95.00		95.00
2024 年		190.00		190.00
2025 年		190.00		190.00
2026 年	14,500.00	384.75		384.75
2027 年	4,000.00	728.50	825.64	1,554.14
2028 年		702.91	825.64	1,528.55
2029 年		677.31	825.64	1,502.95
2030 年		651.72	825.64	1,477.36
2031 年		626.12	825.64	1,451.76
2032 年		600.52	825.64	1,426.16
2033 年		574.93	825.64	1,400.57
2034 年		549.34	825.64	1,374.98
2035 年		523.74	825.64	1,349.38
2036 年		498.15	825.64	1,323.79
2037 年		472.55	825.64	1,298.19
2038 年		446.95	825.64	1,272.59
2039 年		421.36	825.64	1,247.00
2040 年		395.77	825.64	1,221.41
2041 年		370.17	825.64	1,195.81

年度	本期借款	应还利息	应还本金	还本付息合计
2042 年		344.58	825.64	1,170.22
2043 年		318.98	825.64	1,144.62
2044 年		293.39	825.64	1,119.03
2045 年		267.79	825.64	1,093.43
2046 年		242.20	825.64	1,067.84
2047 年		216.61	825.64	1,042.25
2048 年		191.01	825.64	1,016.65
2049 年		165.41	825.64	991.05
2050 年		139.82	825.64	965.46
2051 年		114.22	825.64	939.86
2052 年		88.63	825.58	914.21
2053 年		63.04	633.33	696.37
2054 年		43.40	633.33	676.73
2055 年		23.77	633.33	657.10
2056 年		4.14	133.43	137.57
合计	23,500.00	11,616.78	23,500.00	35,116.78

3. 运营成本分析

《实施方案》中明确了项目运营期间涉及的成本费用主要包括项目运营管理门店人员工资、广告费用、修理费和人员管理费等。

（1）职工薪酬福利费：项目预计劳动定员 6 人，年人员工资福利合计 31.46 万元。

（2）广告费：项目用于宣传推广和招租的广告营销费用按照保障性租赁住房租金收入的 1% 计算。

（3）修理费：本项目年修理费取年固定资产折旧的 1.5%，年修理费为 12.91 万元。固定资产按照 70 年折旧，残值率取 5%，则年修理费计算如下：

$$\begin{aligned} \text{项目年修理费} &= \text{年固定资产折旧} \times 3\% = \text{固定资产} \times (1-5\%) / 70 \times 3\% \\ &= 63418.79 \times (1-5\%) / 70 \times 1.5\% = 12.91 \text{ 万元} \end{aligned}$$

考虑到项目随着运营时间的推移，维修费用将增加，项目维修费用每 3 年上涨 5%。

（4）管理费：项目管理费取人员薪酬的 15%，年管理费为 4.72 万元。

（5）增值税税率：停车位出租收入增值税：11%；广告租赁收入增值税：9%；配套用房出租增值税：9%；充电桩充电服务增值税：13%（6）经营税收支出。

（6）附加税率

根据财政部税务总局住房和城乡建设部《关于保障性住房有关税费政策的公告》2023 年第 70 号，保障性住房项目免收各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。

经测算，债券存续期内运营成本共计 11,088.97 万元。城建智居保障性租赁住房项目运营期间涉及的成本费用明细如下：

2027-2056 年城建智居保障性租赁住房项目运营成本各年度明细表

单位：万元

项目	税金及附加						人员薪酬	广告费	修理费	管理费	合计
	城市维护建设税	教育费附加	增值税	销项税额	进项税额	小计					
2027 年			164.18	167.38	3.20	164.18	22.02	13.32	12.91	3.30	215.73
2028 年			191.88	195.34	3.46	191.88	31.46	15.98	12.91	4.72	256.95
2029 年			219.58	223.30	3.72	219.58	31.46	18.65	12.91	4.72	287.32
2030 年			237.76	241.95	4.19	237.76	33.03	22.37	13.56	4.95	311.67
2031 年			239.21	243.67	4.46	239.21	33.03	25.17	13.56	4.95	315.92
2032 年			240.66	245.40	4.74	240.66	33.03	27.97	13.56	4.95	320.17
2033 年			251.70	256.68	4.98	251.70	34.68	29.37	14.24	5.20	335.19
2034 年			251.70	256.68	4.98	251.70	34.68	29.37	14.24	5.20	335.19
2035 年			251.70	256.68	4.98	251.70	34.68	29.37	14.24	5.20	335.19
2036 年			262.83	268.06	5.23	262.83	36.41	30.83	14.95	5.46	350.48
2037 年			262.83	268.06	5.23	262.83	36.41	30.83	14.95	5.46	350.48
2038 年			262.83	268.06	5.23	262.83	36.41	30.83	14.95	5.46	350.48
2039 年			274.04	279.53	5.49	274.04	38.23	32.38	15.70	5.73	366.08
2040 年			274.04	279.53	5.49	274.04	38.23	32.38	15.70	5.73	366.08
2041 年			274.04	279.53	5.49	274.04	38.23	32.38	15.70	5.73	366.08
2042 年			285.32	291.09	5.77	285.32	40.14	34.00	16.49	6.02	381.97

项目	税金及附加						人员薪酬	广告费	修理费	管理费	合计
	城市维护建设税	教育费附加	增值税	销项税额	进项税额	小计					
2043 年			285.32	291.09	5.77	285.32	40.14	34.00	16.49	6.02	381.97
2044 年			285.32	291.09	5.77	285.32	40.14	34.00	16.49	6.02	381.97
2045 年			296.70	302.75	6.05	296.70	42.15	35.69	17.31	6.32	398.17
2046 年			296.70	302.75	6.05	296.70	42.15	35.69	17.31	6.32	398.17
2047 年			296.70	302.75	6.05	296.70	42.15	35.69	17.31	6.32	398.17
2048 年			308.16	314.52	6.36	308.16	44.26	37.48	18.18	6.64	414.72
2049 年			308.16	314.52	6.36	308.16	44.26	37.48	18.18	6.64	414.72
2050 年			308.16	314.52	6.36	308.16	44.26	37.48	18.18	6.64	414.72
2051 年			319.73	326.40	6.67	319.73	46.47	39.35	19.09	6.97	431.61
2052 年			319.73	326.40	6.67	319.73	46.47	39.35	19.09	6.97	431.61
2053 年			319.73	326.40	6.67	319.73	46.47	39.35	19.09	6.97	431.61
2054 年			331.39	338.40	7.01	331.39	48.79	41.31	20.04	7.32	448.85
2055 年			331.39	338.40	7.01	331.39	48.79	41.31	20.04	7.32	448.85
2056 年			331.39	338.40	7.01	331.39	48.79	41.31	20.04	7.32	448.85
合计			8,282.88	8,449.33	166.45	8,282.88	1,177.42	964.69	487.41	176.57	11,088.97

4. 项目资金充足性分析情况表

城建智居保障性租赁住房项目方案资金充足性分析情况表

单位：万元

年度	现金流入项目						现金流出项目								当年结余	期末现金
	项目筹资			其他 资金	项目营业 收入	流入小计	项目建 设投资	项目运 营成本	发行 费用	偿还债 券本金	支付债 券利息	偿还其 他融资 本金	支付其 他融资 利息	流出小计		
	资本金	专项债 券	其他融 资													
2023 年	17,300.00		5,000.00			22,300.00	22,205.00					-	95.00	22,300.00	-	-
2024 年	2,200.00		-			2,200.00	2,010.00					-	190.00	2,200.00	-	-
2025 年	3,300.00	26,000.00	-			29,300.00	29,110.00			-	-	-	190.00	29,300.00	-	-
2026 年	500.00	21,000.00	14,500.00			36,000.00	34,381.95		21.00	-	1,212.30	-	384.75	36,000.00	-	-
2027 年	200.00		4,000.00		2,876.57	7,076.57	1,087.06	215.73		-	1,558.80	825.64	728.50	4,415.73	2,660.84	2,660.84
2028 年					3,399.02	3,399.02		256.95		-	1,558.80	825.64	702.91	3,344.30	54.72	2,715.56
2029 年					3,921.48	3,921.48		287.32		-	1,558.80	825.64	677.31	3,349.07	572.41	3,287.97
2030 年					4,486.64	4,486.64		311.67		-	1,558.80	825.64	651.72	3,347.83	1,138.81	4,426.78
2031 年					4,783.71	4,783.71		315.92		-	1,558.80	825.64	626.12	3,326.48	1,457.23	5,884.01
2032 年					5,080.78	5,080.78		320.17		-	1,558.80	825.64	600.52	3,305.13	1,775.65	7,659.66
2033 年					5,336.37	5,336.37		335.19		-	1,558.80	825.64	574.93	3,294.56	2,041.81	9,701.47
2034 年					5,336.37	5,336.37		335.19		-	1,558.80	825.64	549.34	3,268.97	2,067.40	11,768.87
2035 年					5,336.37	5,336.37		335.19		-	1,558.80	825.64	523.74	3,243.37	2,093.00	13,861.87

年度	现金流入项目						现金流出项目								当年结余	期末现金
	项目筹资			其他 资金	项目营业 收入	流入小计	项目建 设投资	项目运 营成本	发行 费用	偿还债 券本金	支付债 券利息	偿还其 他融资 本金	支付其 他融资 利息	流出小计		
	资本金	专项债 券	其他融 资													
2036 年					5,599.66	5,599.66		350.48		-	1,558.80	825.64	498.15	3,233.07	2,366.59	16,228.46
2037 年					5,599.66	5,599.66		350.48		-	1,558.80	825.64	472.55	3,207.47	2,392.19	18,620.65
2038 年					5,599.66	5,599.66		350.48		-	1,558.80	825.64	446.95	3,181.87	2,417.79	21,038.44
2039 年					5,872.04	5,872.04		366.08		-	1,558.80	825.64	421.36	3,171.88	2,700.16	23,738.60
2040 年					5,872.04	5,872.04		366.08		-	1,558.80	825.64	395.77	3,146.29	2,725.75	26,464.35
2041 年					5,872.04	5,872.04		366.08		-	1,558.80	825.64	370.17	3,120.69	2,751.35	29,215.70
2042 年					6,152.20	6,152.20		381.97		-	1,558.80	825.64	344.58	3,110.99	3,041.21	32,256.91
2043 年					6,152.20	6,152.20		381.97		-	1,558.80	825.64	318.98	3,085.39	3,066.81	35,323.72
2044 年					6,152.20	6,152.20		381.97		-	1,558.80	825.64	293.39	3,059.80	3,092.40	38,416.12
2045 年					6,441.57	6,441.57		398.17		-	1,558.80	825.64	267.79	3,050.40	3,391.17	41,807.29
2046 年					6,441.57	6,441.57		398.17		-	1,558.80	825.64	242.20	3,024.81	3,416.76	45,224.05
2047 年					6,441.57	6,441.57		398.17		-	1,558.80	825.64	216.61	2,999.22	3,442.35	48,666.40
2048 年					6,741.51	6,741.51		414.72		-	1,558.80	825.64	191.01	2,990.17	3,751.34	52,417.74
2049 年					6,741.51	6,741.51		414.72		-	1,558.80	825.64	165.41	2,964.57	3,776.94	56,194.68
2050 年					6,741.51	6,741.51		414.72		-	1,558.80	825.64	139.82	2,938.98	3,802.53	59,997.21
2051 年					7,050.75	7,050.75		431.61		-	1,558.80	825.64	114.22	2,930.27	4,120.48	64,117.69
2052 年					7,050.75	7,050.75		431.61		-	1,558.80	825.58	88.63	2,904.62	4,146.13	68,263.82
2053 年					7,050.75	7,050.75		431.61		26,000.00	1,125.90	633.33	63.04	28,253.88	-21,203.13	47,060.69

年度	现金流入项目						现金流出项目								当年结余	期末现金
	项目筹资			其他 资金	项目营业 收入	流入小计	项目建 设投资	项目运 营成本	发行 费用	偿还债 券本金	支付债 券利息	偿还其 他融资 本金	支付其 他融资 利息	流出小计		
	资本金	专项债 券	其他融 资													
2054 年					7,370.72	7,370.72		448.85		-	693.00	633.33	43.40	1,818.58	5,552.14	52,612.83
2055 年					7,370.72	7,370.72		448.85		-	693.00	633.33	23.77	1,798.95	5,571.77	58,184.60
2056 年					7,370.72	7,370.72		448.85		21,000.00	346.50	133.43	4.14	21,932.92	-14,562.20	43,622.40
合计	23,500.00	47,000.00	23,500.00	-	176,242.66	270,242.66	88,794.01	11,088.97	21.00	47,000.00	44,599.50	23,500.00	11,616.78	226,620.26	——	43,622.40

经测算，项目实施完成后，可实现营业收入 176,242.66 万元，扣除运营成本 11,088.97 万元，项目实现收益合计 165,153.69 万元。

项目发行债券总额 47,000.00 万元，其中：2025 年调整发行 26,000.00 万元，以年利率 3.33% 预计每年利息支出。2026 年续发计划 21,000.00 万元，以年利率 3.30% 预计每年利息支出。10 年期以下按照每年支付利息，10 年及以上期限上按照每半年支付利息。债券利息总额 44,599.50 万元，债券本息合计 91,599.50 万元。

项目其他融资 23,500.00 万元，预计产生利息为 11,616.78 万元，其他融资本息合计 35,116.78 万元。

根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.30 倍，项目预期收益与融资达到平衡。项目收益与融资测算表见下表：

项目收益与融资测算表

单位：万元、倍

项目	金额
营业收入	176,242.66
扣除运营成本	11,088.97
项目实现收益	165,153.69
偿还债券本金	47,000.00
支付债券利息	44,599.50
债券本息合计	91,599.50
其他融资本金	23,500.00
支付其他融资利息	11,616.78
其他融资本息合计	35,116.78
覆盖倍数	1.30

根据以上的测算分析，城建智居保障性租赁住房项目具有较强偿债能力，项目申请发行专项债券的本息可通过项目自身收益偿还。

四、项目风险评估及应对措施评价

城建智居保障性租赁住房项目影响项目收益和融资平衡结果的风险因素主要包括：工期变化产生的风险、项目投资的变化产生的风险、工程事故产生的风险、收入变动风险、支出变动风险、自然风险、政策风险、经营风险、社会风险和利率波动风险等各项风险，针对上述风险因素，项目实施单位制定了切实可行、合理充分的风险应对控制措施方案，可以有效化解项目实施过程中存在的各类社会环境、合法合规、建筑安全等各项风险。

五、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并结合对上述单位上报的《实施方案》的分析，其申请发行城建智居保障性租赁住房项目专项债券，能够为项目建设提供充足的资金支持，我们未注意到专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足上述建设工程项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。