

# 平陆运河-那丽产业园区保障性住房 及综合配套项目实施方案

## 一、债券情况

### （一）债券发行计划。

2024 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2024 年广西壮族自治区政府专项债券（七期）2024 年已发行债券 484,100 万元，现拟将 4,000 万元收回调整至平陆运河-那丽产业园区保障性住房及综合配套项目。平陆运河-那丽产业园区保障性住房及综合配套项目专项债券计划发行规模 11,000 万元，共发行 2 期。本次重新安排调整额度后，首期已于 2024 年 9 月发行 7,000 万元，发行期限 20 年（后五年分期还本），发行利率为 2.21%；二期（本期）计划于 2024 年获得债券调整资金 4,000 万元，债券剩余年限为 20 年，调整利率为 2.67%，现对外重新进行披露。

### （二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

## 二、项目基本情况

### （一）钦州市简介。

钦州市，隶属于广西壮族自治区，地处广西南部沿海。东与北海市和玉林市相连，南临钦州湾，西与防城港市毗邻，北与南

宁市接壤。钦州市是广西北部湾经济区的海陆交通枢纽、西南地区便捷的出海通道，是中国—东盟自由贸易区的前沿城市。全市陆地总面积 10,897 平方公里，大陆海岸线 562.64 公里。

钦州市是岭南广府文化重要的兴盛地、传承地之一，广府民系下分支的钦廉民系正是世居于此。汉族与壮族是钦州的世居民族。钦州市是“一带一路”南向通道陆海节点城市，北部湾城市群的重要城市，拥有深水海港亦是国家保税港的钦州港。南钦高速铁路作为广西北部湾地区的主要铁路运输通道构成了中国西南地区连接东南亚地区最便捷的出海通道。

## （二）钦州市财政收支情况。

2021 年至 2023 年，钦州市本级实现一般公共预算收入分别为 41.81 亿元、43.06 亿元和 48.39 亿元，一般公共预算支出分别为 90.78 亿元、97.08 亿元和 96.87 亿元；政府性基金收入分别为 69.81 亿元、72.78 亿元和 21 亿元，政府性基金支出分别为 80.82 亿元、83.97 亿元和 28.05 亿元。

钦州市 2021-2023 年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入	41.81	43.06	48.39
一般公共预算支出	90.78	97.08	96.87
政府性基金收入	69.81	72.78	21.00
其中：国有土地使用权出让收入	66.53	69.83	16.51
政府性基金支出	80.82	83.97	28.05
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	62.70	62.76	10.55

### （三）项目情况。

1. 项目名称：平陆运河-那丽产业园区保障性住房及综合配套项目

2. 项目业主：钦州市钦南区林业投资有限公司。

3. 建设地点：钦州市钦南区那丽产业园。

### （四）项目业主介绍。

钦州市钦南区林业投资有限公司于2016年09月19日成立，注册资本壹亿圆整，注册地位于钦州市钦南区建业街钦南区林业局办公大楼三楼，属钦州市钦南区发展投资集团有限公司下属二级全资子公司。公司经营范围包括：木材采运；林木种子生产经营；林木种子进出口；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：木材加工；木材销售；林业专业及辅助性活动；林产品采集；林业产品销售；林业有害生物防治服务；园林绿化工程施工；森林经营和管护；森林改培；人工造林；森林公园管理；木材收购；竹材采运；树木种植经营；以自有资金从事投资活动；承接总公司工程建设业务；住房租赁；谷物销售；粮食收购；饲料原料销售；货物进出口；食品进出口；食用农产品批发；食用农产品零售；食用农产品初加工；供应链管理服务；牲畜销售；鲜肉零售；鲜肉批发；初级农产品收购；食品销售（仅销售预包装食品）。（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）



### （五）项目建设内容。

总建筑面积 11.27 万平方米，规划建设 1 栋 12 层综合用房面积 1.78 万平方米，8 栋 17 层保障性住房总面积 80,175.98 平方米，附属楼面积 1,219.42 平方米，那丽三期 1 栋 6 层保障性住房面积 8,255.99 平方米和 1 栋 6 层配套用房面积 5,321.03 平方米。

专项债券资金主要用于建设保障性住房、配套用房及相关配套设施等。

本期专项债券资金主要用于建设保障性住房、配套用房及相关配套设施等。

### （六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	<p>随着小康社会全面建成和决胜脱贫攻坚，人们生活水平不断提高，对木材制品的需求日益增长，促进了以高端绿色家居为方向的现代木材加工业高速发展，将进一步拉动园区综合用房、生活配套用房的需求。</p> <p>该项目主要建设保障性住房、配套用房及相关配套设施等，完善园区配套设施，服务和满足园区企业生产、员工住宿需求。利用自有用地建设宿舍型保障性租赁住房，是有效解决园区企业员工住宿困难、通勤不便等实际问题的一项重要措施，对促进产城融合、发展园区产业经济具有重要意义，项目建设十分必要。</p> <p>该项目具有一定的收益性，主要是保障性住房、配套用房出租收入。</p>
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	<p>本项目计划通过障性住房、配套用房出租等收入来偿还专项债本息。参考钦州市及周边城市的市场行情，结合钦南区的市场需求和工业园区综合用房、生活配套用房出租率等因素进行综合预测，本项目预计收益目标是可以实现的，偿债计划具有可行性。偿债风险点包括政策风险、技术风险、资金链风险、环境污染风险等，经综合评估，偿债风险程度低。</p>
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已经取得立项、可研批复，完成前期工作并于 2022 年开工建设。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、	项目总投资 38,786.52 万元，其中不含专项债的项目资本金 27,786.52 万元，资金来源为上级补助资金及业主自筹，占比 71.64%；债券资金需求 11,000 万元，占比 28.36%。债券资金用于建设配套用房、保障性住房及相



评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
	投向的合理性	关配套设施。不用于经常性支出和楼堂馆所等中央明确禁止的项目，符合《自治区新增政府专项债券项目和资金管理办法》（桂财债(2020)13号）的规定，资金投向合理。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	参考钦州市及周边城市的市场行情，结合钦南区的市场需求和工业园区配套用房、生活配套用房出租率等因素进行综合预测本项目预计收益，收入预测合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

### 三、经济社会效益分析

#### （一）经济效益

产业园区作为经济创新和发展的载体，在产业园区配套保障性租赁住房是落实国家“职住平衡、租售并举”的重要举措，也是提升园区企业员工幸福感的重要抓手。在国家住房租赁政策的红利下，各城市通过提升用地占比、注重产品品质以及多商业模式的运营等方式，不仅精准有效增加产业园区内高品质租赁房源供给，还有利于提升城市治理水平，构建企业发展、产业升级、员工幸福的生态格局。

保障房建设可改善城市低收入居民的居住条件，是重要的民生问题，加快建设保障性安居工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。保障房投资力度加大，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，有利于防止房价和销量的暴涨暴跌。保障性住房投资本身便对经济有着可观的拉动作用，保障性住房的大量推出，将让数量庞大的中低收入者以较低的成本便可“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。大规模加速推进保障房建设，不仅是一项民生工程，也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暴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。政府主导的大规模保障房建设，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。从这个意义上说，大规模加速推进保障房建设，还有望成为转变发展方式的重要突破口。

## （二）社会效益

市场经济环境下，相对于商品性住房来说，保障性住房，是指政府为保障和改善国民居住条件，根据国家相关法律政策规定，由政府统一规划、统筹建设并对其建造标准和销售价格或租金标准给予限定调控，提供给中低收入家庭和住房困难的特定人群使用，起到社会保障作用的住宅性建筑。

社会主义市场经济体制下，科学合理的住房制度是保障住房市场秩序健康发展的重要体系，将政府调控与市场供应有机结合，健全住房保障体系，保障居民住房供应，是构建和完善住房制度的根本目的。针对房地产场所具有的定置性特征，加强住

房市场监管调控，遏制投机性住房投资的负面影响，保障住房市场满足困难家庭的正常住房需求。加强保障性安居工程建设，推动住房制度科学发展，加快住房制度改革与实践，具有重大的现实意义。

#### 四、项目投资估算及资金筹措方案

##### （一）项目投资估算。

根据《平陆运河-那丽产业园区保障性住房及综合配套项目可行性研究报告的批复》（钦南发改投〔2022〕82号），本项目总投资为 38,786.52 万元。项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	土建工程费用	22,403.83	57.76
2	安装费用	6,766.22	17.44
3	设备购置费	7,129.49	18.38
4	工程建设其他费用	1,846.98	4.77
5	预备费用	640.00	1.65
项目总投资		38,786.52	100.00

##### （二）资金筹措方案。

###### 1. 资金来源

平陆运河-那丽产业园区保障性住房及综合配套项目总投资 38,786.52 万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金 27,786.52 万元，资金来源为业主自筹，占比 71.64%；

（2）专项债券资金 11,000 万元，占比 28.36%。其中已发行 7,000 万元，本次拟调整 4,000 万元。本项目专项债券资金拟作为



项目资本金共0万元，占比0%；

（3）其他债务融资0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	合计	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	27,786.52	-	7,064.00	4,722.52	16,000.00
专项债券融资	11,000.00	-	-	11,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	38,786.52	-	7,064.00	15,722.52	16,000.00

## 2. 项目实施计划

项目建设周期36个月，已于2022年10月开工建设，预计于2025年9月底竣工。

单位：人民币万元

类别	合计	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	38,786.52	-	7,064.00	15,722.52	16,000.00

## 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2026年为起始年测算。项目主要收入来源于保障性住房租金收入、停车位收入、生活配套区租金收入和物业费收入。

#### 1. 保障性住房租金收入

保障性住房可出租面积81,288.41平方米，预计第一年的出租率为70%，第二年出租率为80%，从第三年起出租率均达到90%。保障性住房每月租金价格为12元/平方米，此后每三年上涨5%。债券存续期内本项目所产生的保障性住房租金收入约为

21,146.23 万元。

## 2. 生活配套区租金收入

生活配套区可出租面积 6,618.9 平方米，其中 5,450.34 平方米用于商铺出租，每月租金价格为 40 元/平方米，剩余 1,168.56 平方米用于综合配套类型出租，按每月租金价格 20 元/平方米计算，预计第一年的出租率为 70%，第二年出租率为 80%，从第三年起出租率均达到 90%。此后租金每三年上涨 5%。债券存续期内本项目所产生的生活配套区租金收入合计约为 5,232.81 万元。

## 3. 停车位收入

本项目可用于出租的停车位 403 个，停车位每月租金价格为 150 元/个，预计第一年的出租率为 70%，第二年出租率为 80%，从第三年起出租率均达到 90%。租金此后每三年上涨 5%。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为 1,310.47 万元。

## 4. 保障性住房物业费收入

根据保障性住房可出租面积 81,288.41 平方米，预计第一年的出租率为 70%，第二年出租率为 80%，从第三年起出租率均达到 90%。物业费每月价格为 1 元/平方米，此后每三年上涨 5%。债券存续期内本项目所产生的保障性住房物业费收入合计约为 1,762.19 万元。

## 5. 生活配套区综合用房物业费收入

根据生活配套区综合用房可出租面积 29,738.01 平方米，预

计第一年的出租率为 70%，第二年出租率为 80%，从第三年起出租率均达到 90%。物业费每月价格为 1 元/平方米，此后每三年上涨 5%。债券存续期内本项目所产生的生活配套区综合用房物业费收入合计约为 501.19 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 29952.89 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	保障性住房 租金收入	生活配套 区租金收 入	停车位收入	保障性住房 物业费收入	生活配套区 综合用房物 业费收入	当年总收入
2026 年	819.39	202.76	50.78	68.28	19.42	1,160.63
2027 年	936.44	231.73	58.03	78.04	22.19	1,326.43
2028 年	1,053.50	260.70	65.29	87.79	24.97	1,492.25
2029 年	1,106.17	273.73	68.55	92.18	26.22	1,566.85
2030 年	1,106.17	273.73	68.55	92.18	26.22	1,566.85
2031 年	1,106.17	273.73	68.55	92.18	26.22	1,566.85
2032 年	1,161.48	287.42	71.98	96.79	27.53	1,645.20
2033 年	1,161.48	287.42	71.98	96.79	27.53	1,645.20
2034 年	1,161.48	287.42	71.98	96.79	27.53	1,645.20
2035 年	1,219.56	301.79	75.58	101.63	28.90	1,727.46
2036 年	1,219.56	301.79	75.58	101.63	28.90	1,727.46
2037 年	1,219.56	301.79	75.58	101.63	28.90	1,727.46
2038 年	1,280.53	316.88	79.36	106.71	30.35	1,813.83
2039 年	1,280.53	316.88	79.36	106.71	30.35	1,813.83
2040 年	1,280.53	316.88	79.36	106.71	30.35	1,813.83
2041 年	1,344.56	332.72	83.32	112.05	31.87	1,904.52
2042 年	1,344.56	332.72	83.32	112.05	31.87	1,904.52



时间	保障性住房 租金收入	生活配套 区租金收 入	停车位收入	保障性住房 物业费收入	生活配套区 综合用房物 业费收入	当年总收入
2043 年	1,344.56	332.72	83.32	112.05	31.87	1,904.52
合计	21,146.23	5,232.81	1,310.47	1,762.19	501.19	29,952.89

## （二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、管理费用、税金及附加。具体测算依据如下：

### 1. 职工薪酬

项目共有经营管理及运营维护人员 15 人，按照每年 3.88 万元/人的平均工资福利，此后每三年上涨 5%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 1,187.61 万元。

### 2. 管理费用

管理费用主要包括水电费、修理费和易耗品费等，据测算，年均管理费用约为 67.24 万元，此后每三年上涨 5%。债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为 1,372.08 万元。

### 3、税金及附加

国家现行税法规定，本项目增值税税率按 9% 计算，房产税 12%，城市维护建设税率按 7% 计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按 5% 计算。债券存续期内本项目所产生税金及附加合计约为 3,488.99 万元。

综上所述，本期政府专项债券存续期内本项目的支出合计约为 6048.68 万元。

项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	管理费用	税金及附加	当年总成本
2026 年	58.20	67.24	135.19	260.63
2027 年	58.20	67.24	154.51	279.95
2028 年	58.20	67.24	173.82	299.26
2029 年	61.11	70.60	182.51	314.22
2030 年	61.11	70.60	182.51	314.22
2031 年	61.11	70.60	182.51	314.22
2032 年	64.17	74.13	191.64	329.94
2033 年	64.17	74.13	191.64	329.94
2034 年	64.17	74.13	191.64	329.94
2035 年	67.37	77.84	201.22	346.43
2036 年	67.37	77.84	201.22	346.43
2037 年	67.37	77.84	201.22	346.43
2038 年	70.74	81.73	211.28	363.75
2039 年	70.74	81.73	211.28	363.75
2040 年	70.74	81.73	211.28	363.75
2041 年	74.28	85.82	221.84	381.94
2042 年	74.28	85.82	221.84	381.94
2043 年	74.28	85.82	221.84	381.94
合计	1,187.61	1,372.08	3,488.99	6,048.68

### （三）项目融资平衡情况测算。

#### 1. 项目预期收益

债券存续期内，平陆运河-那丽产业园区保障性住房及综合配套项目预计总收入为 29,952.89 万元，总成本费用为 6,048.68 万元，项目预期收益为 23,904.21 万元。

## 2. 债券应付本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 15,707 万元，其中专项债券融资本息为 15,707 万元，其他债务融资本息金额为 0 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
11,000.00	4,707.00	15,707.00	-	-	-	15,707.00

## 3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.52。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
平陆运河-那丽产业园区保障性住房及综合配套项目	23,904.21	15,707.00	1.52
合计	23,904.21	15,707.00	1.52

## 4. 压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.43	1.52	1.62
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.54	1.52	1.50



基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5% 的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.43，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5% 情况下，债务本息资金的覆盖倍数为 1.5 倍，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 六、债券发行依据

### （一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

### （二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《财政部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）规定，各省、自治区、直辖市政府债务限额，由财政部在全国人大或其常委会批准的总限额内，根据债

务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家宏观调控政策、各地区建设投资需求等提出方案，报国务院批准后下达各省级财政部门。省级财政部门依照财政部下达的限额，提出本地区政府债务安排建议，编制预算调整方案，经省级政府报本级人大常委会批准；根据债务风险、财力状况等因素并统筹本地区建设投资需求提出省本级及所属各市县当年政府债务限额，报省级政府批准后下达各市县各级政府。

《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，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

### （三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县政府从上级政府转贷的专项债务收入。第十八条规定，专项债务转

贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

## **七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估**

### **（一）与项目建设或运营有关的风险。**

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

### **（二）影响融资平衡结果的风险。**

#### **1. 利率波动风险**

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

#### **2. 流动性风险**

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

### **（三）项目风险管理措施。**



1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是钦州市钦南区工业和信息化局以及钦州市钦南区人民政府确定的主管单位。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求，并根据平陆运河-那丽产业园区保障性住房及综合配套项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行产业园区专项债券项目库，做好入库产业园区项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对

项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

