三、项目详细信息

项目名称	奉贤区金汇镇26-01地块保障性租赁住房新建工程
项目类型（一级）	其他
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	1.35
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（亿元）	0
项目简要描述	本项目建设区域位于金汇镇区FXS4-0101 单元26-01 地块，东至规划金碧路，南至26-02 地块，西至规划金昌路，北至齐尉路。项目总用地面积约14177平方米，总建筑面积52664平方米，其中地上建筑面积37772平方米，地下建筑面积14892平方米。主要建设内容为四栋18层高层租赁住房、一栋二层配套用房、辅助用房（垃圾房、门卫及分类间、街坊站及开关站、汽车坡道、地下车库出地面楼梯间）等。
项目建设期	2023年至2026年
项目运营期	2027年至2099年
本项目本次拟发行债券期限（年）	30
债券存续期内项目总投资（亿元）	3.9173
其中:不含专项债券的项目资本金（亿元）	2.5673
专项债券融资（亿元）	1.35
其他债务融资（亿元）	0

项目分年融资计划（亿元）

	2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后
专项债券融资	0	0	0	1.35	0	0	0	0	0
其他债务融资	0	0	0	0	0	0	0	0	0

债券存续期内项目总收益（亿元）	3.034759

债券存续期内项目分年收益（亿元）

2019年及以前	0	2020年	0	2021年	0	2022年	0	2023年	0	2024年	0
2025年	0	2026年	0	2027年	0.09091	2028年	0.090909	2029年	0.095454	2030年	0.095454
2031年	0.095454	2032年	0.095454	2033年	0.100227	2034年	0.100227	2035年	0.100227	2036年	0.100227
2037年	0.105239	2038年	0.105239	2039年	0.105239	2040年	0.105239	2041年	0.110501	2042年	0.110501
2043年	0.110501	2044年	0.110501	2045年	0.116026	2046年	0.116026	2047年	0.116026	2048年	0.116026
2049年	0.121828	2050年	0.121828	2051年	0.121828	2052年	0.121828	2053年	0.12792	2054年及以后	0.12792

债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.77		
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	2.484	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.22
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	1.35	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.25
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	2.484	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息	1.22
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）	1.35	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金	2.25

项目收益预测依据	本项目收入来源主要为项目租金收入。 租金参考项目周边物业同类型项目租金收入，平均值为33.5元/平方米/月，按照平均值的90%（即30.15元/平方米/月）作为本项目月租金单价，项目住宅面积为31,559.33平方米，预测小区入住率90%，年租金收入为1,027.63万元。项目2026年2月竣工，预计在2027年1月投入运营，当年度租金收入按1,027.63万元测算，以后年度采用分段定价模式，每四年单价预期增长5%（首次增长为2029年）。 项目成本为物业费支出。 参考周边物业同类型项目物业费价格，取平均值为3.13元/平方米/月。本项目项目住宅面积为31,559.33平方米，年物业费收入为118.54万元，每四年按5%增长率。项目2027年投入运营，当年度物业费按照118.54万元测算，以后年度采用分段定价模式，每四年单价预期增长5%（首次增长为2029年）。