金湖听语 T17 栋财务评价报告

武方会咨字[2026]868 号

武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）

二零二六年十月

目 录

一、项目概况 1
二、项目投资估算与资金筹措情况 4
（一） 项目投资估算 4
（二） 项目资金筹措 5
（三） 项目融资计划 6
三、项目运营收益与融资平衡情况分析 7
（一） 项目收入预测 7
（二） 项目税费预测 26
（三） 项目经营成本预测 31
（四） 项目设施折旧摊销 41
（五） 项目财务费用预测 41
（六） 项目模拟利润表 45
（七） 项目现金流量模拟测算 49
（八） 项目资金测算平衡表 54
（九） 项目资金的稳定性 54
（十） 项目压力测试 54
四、项目风险控制 55
（一） 影响项目正常实施的政策风险及控制措施 55
（二）影响项目收益的风险及控制措施 55
（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 56
五、评价结论 58

金湖听语T17栋财务评价报告

武方会咨字[2026]868号

我们接受委托，对金湖听语T17栋项目（以下简称“本项目”）专项债券收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》进行的。财务评估结论是在项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实等客观信息基础上得出的。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，现将财务评估情况报告如下：

一、项目概况

（一）项目单位概况

武汉安家保障性住房有限公司是武汉的一家市属国企。公司成立于2024年7月11日，法定代表人为陶刚，注册资本50000万元，实缴资本26000万元，是一家以房地产业为主的有限责任公司，注册地位于武汉市武昌区。公司主要承担保障性住房的

投融资、收购、装修改造、配租等业务，为工薪群体、新青年、新市民等提供住房保障。

项目单位名称：	武汉安家保障性住房有限公司
法定代表人/负责人：	陶刚
注册资本：	50,000万（元）
地址：	湖北省武汉市武昌区中北路 151 号武汉控股大厦22 层 1 号
统一社会信用代码：	91420106MADQP1DP0Y
单位性质：	国有独资
行业主管部门：	武汉市住房和城市更新局
申报单位名称：	武汉市住房和城市更新局
建设单位名称：	武汉安家保障性住房有限公司
代建单位名称：	/

（二）项目基本信息

1. 项目名称

金湖听语 T17 栋项目

2. 建设地点

项目位于东西湖区金银湖街环湖西路东、金银湖南一街南。

3. 项目建设内容和建设规模

项目通过收购金湖听语 T17 栋 180 套商业办公用房 11382.64 平方米，拟将存量房源改造为 20~50 平方米以内（最终以定稿设计方案为准）的保障性租赁住房，改造后房源 218 套。本次购买

房源后进行装修改造并用于运营，装修改造内容包括室内装修改造、增设部分家具设施等。切实增加保障性租赁住房供给，着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题，推动实现全体人民住有所居。

4. 建设期

项目建设期 12 个月（2026 年 10 月~2027 年 9 月）

5. 项目属性

本项目属于收购存量商品房用作配租型保障性住房，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）相关规定。

6. 项目领域

本项目投向领域为收购存量商品房用作配租型保障性住房，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

7. 项目是否使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）。

本项目未使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）。

二、项目投资估算与资金筹措情况

（一）项目投资估算

本项目总投资合计为 6,136.00 万元，其中：购房款 4,325.40 万元、装修改造成本 1,434.21 万元；相关税费 131.92 万元；其他费用 70.00 万元；基本预备费 82.47 万元，建设期利息 87.10 万元，债券发行兑付费用 4.90 万元。

表 1. 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			自筹资金	其中：专项债券用于资本金			
一	**房屋购置及装修改造成本**	**5,759.61**	859.61	0.00	4900.00	0.00	0.00
	金湖听语 T17	5759.61	859.61	0.00	4900.00	0.00	0.00
1	毛坯购置费用	4,325.40	0.00	0.00	4,325.40	0.00	0.00
2	装修及改造费用	1,434.21	859.61	0.00	574.60	0.00	0.00
二	**其他相关费用**	**201.92**	201.92	0.00	0.00	0.00	0.00
1	相关税费	131.92	131.92	0.00	0.00	0.00	0.00
	契税	129.76	129.76	0.00	0.00	0.00	0.00
	印花税	2.16	2.16	0.00	0.00	0.00	0.00
2	建设项目前期工作咨询费	70.00	70.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	评估费用	30.00	30.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	咨询费用	40.00	40.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	**基本预备费**	**82.47**	82.47	0.00	0.00	0.00	0.00

	项目建设投资	6,044.00	1,144.00	0.00	4,900.00	0.00	0.00
四	建设期发债利息	87.10	87.10	0.00	0.00	0.00	0.00
五	债券发行兑付费用	4.90	4.90	0.00	0.00	0.00	0.00
六	项目总投资（万元）	6,136.00	1,236.00	0.00	4,900.00	0.00	0.00

（二）项目资金筹措

1.项目资金来源

本项目总投资6,136.00万元，资金来源为项目单位自筹资金1,236.00万元，专项债券资金4,900.00万元、项目单位市场化融资0.00万元、其他资金0.00万元。

（1）项目资本金

本项目总投资6,136.00万元人民币，项目资本金共1,236.00万元，占总投资的20.14%。项目资本金已全部到位。

（2）专项债券

本次拟申请2026年专项债券4,900.00万元人民币。每半年支付一次利息，到期一次性还本。

（3）市场化融资

本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资。若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

2.资金使用方案

项目总投资6,136.00万元，按照项目建设进度计划，建设投资1年内投资完毕（2026年10月初至2027年9月底）。本

次拟筹集 2026 年专项债券 4,900.00 万元于 2026 年使用。其余资金由建设单位自筹。

表 2. 项目投资分年计划及资金使用表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	合计
1	**资本金**	**434.25**	**801.75**	**1,236.00**
1.1	财政安排资金	0.00	0.00	0.00
1.2	项目单位自筹资金	434.25	801.75	1,236.00
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00
2	**融资资金**	**4,900.00**	**0.00**	**4,900.00**
2.1	专项债券资金	4,900.00	0.00	4,900.00

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 4,900.00 万元。

表 3. 专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026 年	4,900.00	0	30	2.37%	半年付息一次	到期一次性还本。

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

3.项目单位市场化融资及其他资金情况

本项目单位市场化融资 0.00 万元，其他资金 0.00 万元。

本项目为有稳定经营性收益的项目，经全周期财务测算，项目综合收益足额覆盖专项债券本息偿还后，仍留存充足净现金流，不存在依靠一般公共预算资金兜底还款情形。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1.项目收入可行性

本项目的收入、支出，还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《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），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2.项目收入测算

本项目收益预测期间为 2027 年 10 月至 2056 年 12 月。债券存续期内项目总收入为 15,344.56 万元，主要为保障性租赁住房租金收入和管理费收入。

(1) 项目需求分析

①武汉市租赁市场分析

截至 2025 年底，武汉市市场租赁住房规模持续扩大，总量

约 106 万套（间），租赁人口约 296 万人，占常住人口比例约 21.2%，租赁住房在住房体系中的“稳定器”作用进一步显现。从房源结构看，市场型出租住房仍占主导，约 90 万套（间）。其中，个人散租房源约 59.0 万套，占比约 65.6%，较 2024 年下降约 1.4 个百分点，房源分布仍较为分散，标准化、规范化管理程度相对不高。各类机构持有或运营的长租公寓约 31.0 万套（间），占比约 34.4%，较 2024 年提升约 1.4 个百分点，机构化、专业化运营趋势延续，但在产品标准化、租期管理、租后服务和数字化运营等方面，与成熟住房租赁市场相比仍有提升空间。此外，保障性租赁住房、公租房等政策性房源约 16 万套（间），补充作用有所增强。

从趋势看，武汉租赁房源加快向产业园区、地铁沿线和新城组群集中，机构化长租公寓在青年人才社区、保障性租赁住房项目中的占比逐步提高；同时，住房租赁服务平台、租金监测和租赁资金监管等制度不断完善，推动租赁市场从“规模扩张”向“品质提升、规范运营”转变。

在成熟的住房消费结构中，合理的租售比例一般为租：售=30% ：70%，且政府保障性租赁：市场租赁=30%：70%。以此为参照，武汉市租赁市场在结构优化方面还有较大的发展潜力，“租购并举”的住房体系尚需进一步完善与推进。

②武汉市保障性租赁住房发展情况

武汉市作为人口净流入国家中心城市，大量高校毕业生、外

来青年职工集聚，新市民、青年人阶段性租房需求旺盛。自2017年“百万大学生留汉创业就业工程”启动至2025年底，武汉累计新增留汉就业创业大学生已突破291.4万人，年均规模稳定在30万人以上，连续多年保持人才净流入态势。2025年全年，武汉累计吸引31.4万名高校毕业生留汉来汉就业创业，较2024年的29.8万人有所回升，创下近三年新高，“十四五”以来每年留汉规模始终保持在30万套以上。

武汉市持续落实武政办〔2021〕116号文件要求，近年来陆续更新出台城市更新配套政策（2026年武汉第二批城市更新政策措施），进一步明确：支持闲置低效商业、办公等非居住存量房屋按规定改建保障性租赁住房；鼓励国有平台、市场主体收购存量商办楼宇实施改造；实行保租房配建弹性管理，拓宽存量盘活渠道。“十四五”期间武汉市计划建设筹集保障性租赁住房25万套（间），2025年（“十四五”收官之年）全市筹集建设目标为5.4万套（间）以上，2026年武汉市住房和城市更新局保障性安居工程项目建设目标任务显示，筹集、运营保障性租赁住房4万套（间）。

根据湖北省住房和城乡建设厅发布的《武汉市房管局聚力解决新市民住房困难探索超大城市住房保障新路径》，据测算，“十四五”期间，武汉市保租房总需求量约为58.17万套（间），其中新就业大学生15.33万套（间）、稳定就业外来务工人员8.39万套（间）、城市基本公共服务从业人员1.28万

套（间）。

武汉市编制完成并启动实施《武汉市城镇住房发展三年行动计划（2024—2026 年）》，按照“以人定房、以房定地、以房定钱”总体要求，对武汉市 2024—2026 年的住房需求、土地需求和融资需求进行分析预测。同时确定各类房屋供需总量、结构及空间分布。经测算，2024—2026 年，武汉市住房总需求 1.2 亿平方米，其中租赁住房需求 5280 万平方米。按照《计划》，全市将坚持以用为导向、线上线下协同、上下游资源整合、供需精准适配的原则，聚焦丰富青年人租房、购房选择。

《武汉市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》提出，优化保障性住房供给。以宜居安居为基点，坚持供需两端发力，优化住房消费政策，精准匹配配套服务。积极推进保障性住房建设，培育发展住房租赁市场。加快构建房地产发展新模式，完善房地产开发、融资、销售等基础制度。提升房屋品质和生活配套、物业服务质量，满足群众多层次多样化住房需求。建立房屋全生命周期安全管理制度。到 2030 年，保障性租赁住房筹集、运营套数累计达到 20 万套。

③产品需求情况

政府监管、国有平台运营的保障性租赁住房在市场上颇受青年人欢迎。以安家乐寓马鹦路店为例，该公寓位于武汉市汉阳区鹦鹉大道与二环线交叉东北角，招商逾越 3-1#楼。整栋单元楼高 25 层，可提供近 300 套保租房公寓，房源不到 3 个月即

实现满租，成为青年“安居样本”；常青城保租房公寓，该公寓位于东西湖区武汉地铁时代常青城小区B区6栋，整栋单元楼高43层，每层4梯14户，可提供近600套保租房公寓。租金定价参照同地段、同品质租赁住房市场价的85%确定，租期灵活，单月起租，且采用民水民电，极大地降低了年轻人的居住成本。此外，公寓还注重社区氛围营造，运营官会组织各类社群活动，增强租户之间的互动与归属感。部分保租房项目还根据年轻人的需求特点，提供特殊户型，满足合租需求的同时，也提升了居住的舒适度。同时，保租房公寓受到政府部门严格监管，租金定价、上涨幅度、合同签订、投诉处理等方面都有相应政策保障，解决了年轻人租房的后顾之忧，目前多数保租房项目入住率较高。

(2) 项目收入预测分析

项目位于东西湖区金银湖街环湖西路东、金银湖南一街南。本项目收益预测期间为 2027 年至 2056 年。债券存续期内项目总收入为 15,344.56 万元，其中保障性租赁住房租金收入 14,207.90 万元、房屋租赁服务费 1,136.66 万元。

①保障性租赁住房租金收入

根据市场监测数据，周边竞品情况如下：

表 4. 项目周边区域参考项目价格情况

序号	类型	楼盘名称	具体位置	相关信息			价格指标		
				到目标楼	有无	入住	面积（㎡）	租金	单价（元/㎡/月）

				盘距离	电梯	类型		（元/月）	
1	商住楼	金湖听语欢乐颂loft	东西湖-金银湖-金银湖南二街	0.1km	有	拎包入住	50.82	2400	47.23
2	住宅	阅景国际	东西湖-金银湖-金银湖路7号	0.8km	有	拎包入住	45	1600	35.56
3	公寓	龙湖冠寓店	武汉市东西湖区田园东路全能通双创园R栋A座	4.5km	有	拎包入住	28.26	950	33.62
4	商住楼	沿海国际中心(商住楼)	东西湖-吴家山-金山大道2008号	4.2km	有	拎包入住	52	1700	32.69
5	商住楼	银湖九号	东西湖-金银湖-马池路9号	2.6km	有	拎包入住	50	1600	32.00
均价									36.22

案例1：金湖听语欢乐颂loft

https://wh.zu.anjuke.com/fangyuan/4733085464469510?isauction=1&shangquan_id=11872&psid=7e77e91e949424338138be33826331ca&from=Filter_11

案例 2：阅景国际

https://wh.zu.anjuke.com/fangyuan/4733085464469510?isauction=1&shangquan_id=11872&psid=7e77e91e949424338138be33826331ca&from=Filter_11

案例 3：龙湖冠寓店

https://wh.58.com/pinpaigongyu/4074225378290700x.shtml?psid=116122956234696798420303910&tid=others-6aba4da699ab3&houseId=4074225378290700&dataSource=1&from=navigation&legourl=&listSource=gy_58&iuType=p_1&PGTID=0d3111f6-02e6-0b8b-c848-7f1c6e68bba5&ClickID=5

案例 4：沿海国际中心(商住楼)

https://wh.zu.anjuke.com/gfangyuan/4720071562747918?isauction=0

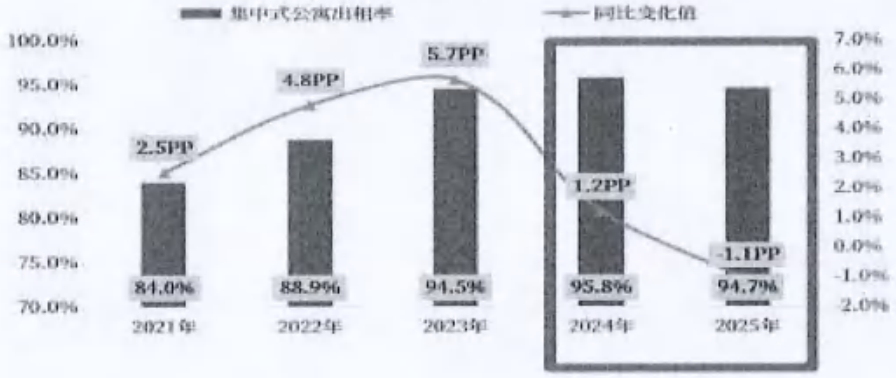
案例 5：银湖九号

https://wh.zu.anjuke.com/fangyuan/7558903686?isauction=1

项目周边公寓或住宅项目租金标准为 950~2400 元/间/月，单价区间跨度较大为 32-47 元/m²；均价 36.22 元/m²/月。经调研，集中式公寓产品出租率均达到 90%以上，市场需求旺盛。近年来，武汉的保租房因品质高、服务好，价格还有优惠政策，越来越受年轻人欢迎。2022 年 6 月 10 日，武汉市首个集中新建的保障性租赁住房项目——武汉城建·都市泊寓（江国路店）实现首栋交付，租金价格为市场价的 85%，首批 284 户房源开业即满租，第二批房源正在火热预订中，预订开启仅 5 天，房源预订已超过 60%。（来源：湖北日报数字媒体）。2024 年 7 月，武汉城建集团已累计开业 25 个保租房项目，覆盖武汉三镇，共提供 5500 余套房源，出租率达 94%（来源：观点网）。2026 年 6 月数据显示，武

汉集中式公寓出租率高达93.68%；根据克而瑞长租报告，武汉保租房“以价换量”策略成效显著，全市平均出租率保持在94%—96%的高位；湖北全省保租房整体出租率同样超过90%。

图：2021-2025年武汉集中式公寓出租率及同比变化



数据来源：中国房地产业协会官方网站城市专题2025年武汉住房租赁市场发展报告

本项目周边市场房屋出租均价36.22元/m²/月，项目计算期内考虑全部为租赁运营，租金价格参照此标准，按照市场均价的85%计算，租赁单价为30.79元/月·平方米。项目位于东西湖区核心地段，紧邻市中心，区位优势显著。结合市场行情，项目设定出租率起始年为80%，每年增加5个百分点计算，直至95%（实现基本满租），出于谨慎性原则，初始租赁价格暂定为30元/月·平方米）。

第四章　合同备案及租金

第十四条 申请人或用人单位签订租赁合同后，运营机构应及时通过信息系统办理住房租赁合同登记备案。用人单位整体承租的，应及时向运营机构报送入住人员信息，配租、退租等情况，运营机构应将情况录入信息系统。

第十五条 租赁合同期限原则上最长不超过3年。租赁合同期满后，承租人可向运营机构申请续租。保障性租赁住房租金可以按月或按季度收取，原则上一次性预收租金不得超过3个月，押金不得超过1个月。

第十六条 通过委托经营、转租方式从事住房租赁经营的住房租赁企业，应当执行本市住房租赁资金监管相关规定。

第十七条 面向社会出租的保障性租赁住房，运营机构应当委托专业房地产估价机构对项目同地段同品质市场租赁住房租金进行评估。房屋租金按照不高于同地段同品质市场租赁住房租金价格的85%确定。房屋租金价格按照建筑面积计价。定价和调价应报项目所在区房管部门备案，并通过信息系统向社会公布。

第十八条 用人单位自筹自建的保障性租赁住房，面向本单位、本系统职工出租的，租金价格由产权单位或运营机构自行确定，并报项目所在区房管部门备案。人才租赁的租金标准按照人才安居相关政策执行。

2016 年-2025 年 CPI 同比涨幅位于 0～2.9%区间，2026 年是“十五五”开局之年，物价运行出现积极变化，2026 年《政府工作报告》及 2026 年武汉市《政府工作报告》将居民消费价格涨幅目标设定为“2%左右”。

证 党政机关 https://www.gov.cn/yaowen/liebiao/202603/content_7062625.htm

展望未来，我们充满信心，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，全国上下团结奋斗，一定能够把“十五五”宏伟蓝图变成美好现实。

三、2026年经济社会发展总体要求和政策取向

今年是“十五五”开局之年，做好政府工作，要在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，认真落实党的二十届四中全会和中央经济工作会议部署，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，坚持稳中求进工作总基调，统筹国内国际两个大局，更好统筹发展和安全，实施更加积极有为的宏观政策，增强政策前瞻性针对性协同性，持续扩大内需、优化供给，做优增量、盘活存量，因地制宜发展新质生产力，纵深推进全国统一大市场建设，持续防范化解重点领域风险，着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，保持社会和谐稳定，实现“十五五”良好开局。

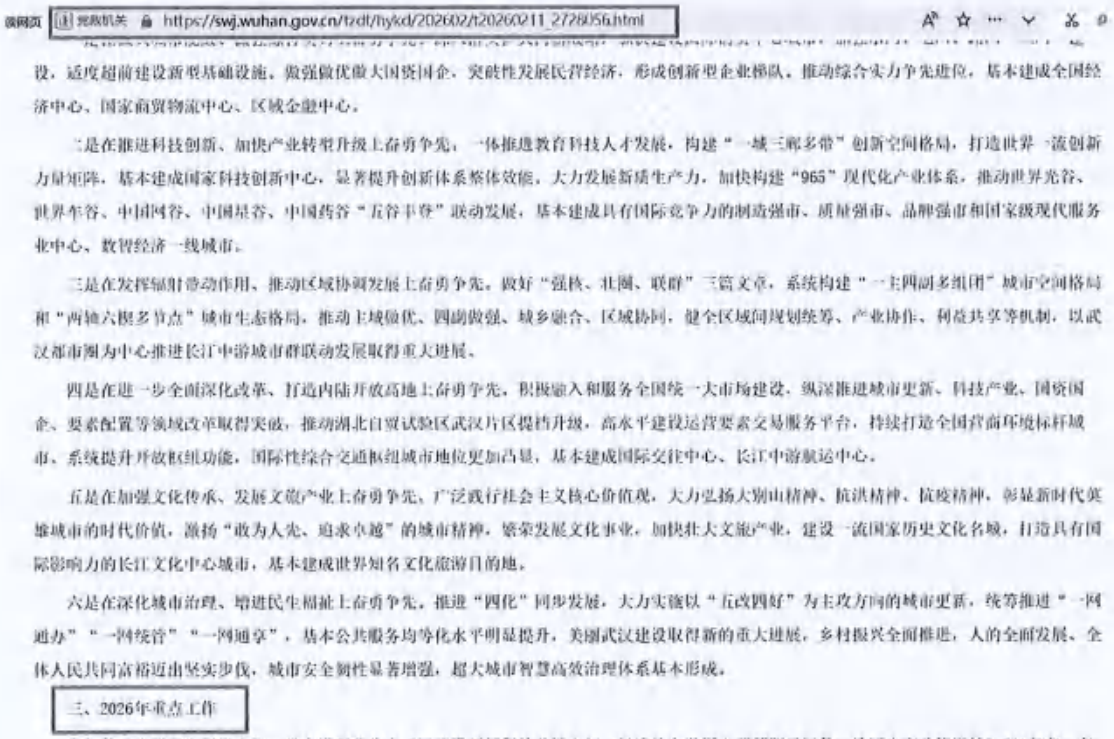
今年发展主要预期目标是：经济增长4.5%—5%，在实际工作中努力争取更好结果；城镇调查失业率5.5%左右，城镇新增就业1200万人以上；居民消费价格涨幅2%左右；居民收入增长和经济增长同步；国际收支基本平衡；粮食产量1.4万亿斤左右；单位国内生产总值二氧化碳排放降低3.8%左右。

提出这些预期目标，主要考虑是开局之年为调结构、防风险、促改革留出空间，为后期更好发展打牢基础。经济增长目标同2035年远景目标总体衔接，与我国经济长期增长潜力基本吻合，实现这个目标具备有利条件，各地区要结合实际，通过扎实工作争取好的结果。城镇调查失业率5.5%左右，体现了在就业总量和结构性压力较大的情况下，坚持就业优先政策导向和加大稳就业力度的要求。居民消费价格涨幅2%左右，考虑了预期引导和现实可能，我们将通过改善总供求关系，推动价格总水平由负转正、消费价格合理温和回升，促进经济良性循环。单位国内生产总值二氧化碳排放降低3.8%左右，综合考虑了经济社会发展、绿色低碳转型和国家能源安全等多种需要，有利于有序实现2030年前碳达峰目标。

在政策取向上，我们将坚持稳中求进、提质增效，发挥存量政策和增量政策集成效应，加大逆周期和跨周期调节力度，切实提升宏观经济治理效能。

继续实施更加积极的财政政策，今年赤字率拟按4%左右安排，赤字规模5.89万亿元、比上年增加2300亿元，一般公共预算支出规模将首次达到30万亿元、比上年增加约1.27万亿元。拟发行超长期特别国债1.3万亿元，持续支持“两重”建设、“两新”工作等；拟发行特别国债3000亿元，支持国有大型商业银行补充资本。拟安排地方政府专项债券4.4万亿元，完善专项债券项目负面清单管理和自申

（2026 年《政府工作报告》：https://www.gov.cn/yaowen/liebiao/202603/content_7062625.htm）



设，适度超前建设新型基础设施。做强做优做大国资国企，突破性发展民营经济，形成创新型企业梯队，推动综合实力争先进位，基本建成全国经济中心、国家商贸物流中心、区域金融中心。

二是在推进科技创新、加快产业转型升级上奋勇争先，一体推进教育科技人才发展，构建“一城三廊多带”创新空间格局，打造世界一流创新力量矩阵，基本建成国家科技创新中心，显著提升创新体系整体效能，大力发展新质生产力，加快构建“965”现代化产业体系，推动世界光谷、世界车谷、中国网谷、中国星谷、中国药谷“五谷丰登”联动发展，基本建成具有国际竞争力的制造强市、质量强市、品牌强市和国家级现代服务业中心、数智经济一线城市。

三是在发挥辐射带动作用、推动区域协调发展上奋勇争先，做好“强核、壮圈、联群”三篇文章，系统构建“一主四副多组团”城市空间格局和“两轴六楔多节点”城市生态格局，推动主城做优、四副做强、城乡融合、区域协同，健全区域间规划统筹、产业协作、利益共享等机制，以武汉都市圈为中心推进长江中游城市群联动发展取得重大进展。

四是在进一步全面深化改革、打造内陆开放高地上奋勇争先，积极融入和服务全国统一大市场建设，纵深推进城市更新、科技产业、国资国企、要素配置等领域改革取得突破，推动湖北自贸试验区武汉片区提档升级，高水平建设运营要素交易服务平台，持续打造全国营商环境标杆城市，系统提升开放枢纽功能，国际性综合交通枢纽城市地位更加凸显，基本建成国际交往中心、长江中游航运中心。

五是在加强文化传承、发展文旅产业上奋勇争先，广泛践行社会主义核心价值观，大力弘扬大别山精神、抗洪精神、抗疫精神，彰显新时代英雄城市的时代价值，激扬“敢为人先、追求卓越”的城市精神，繁荣发展文化事业，加快壮大文旅产业，建设一流国家历史文化名城，打造具有国际影响力的长江文化中心城市，基本建成世界知名文化旅游目的地。

六是在深化城市治理、增进民生福祉上奋勇争先，推进“四化”同步发展，大力实施以“五改四好”为主攻方向的城市更新，统筹推进“一网通办”“一网统管”“一网通享”，基本公共服务均等化水平明显提升，美丽武汉建设取得新的重大进展，乡村振兴全面推进，人的全面发展、全体人民共同富裕迈出坚实步伐，城市安全韧性显著增强，超大城市智慧高效治理体系基本形成。

三、2026年重点工作

今年是“十五五”开局之年，是奋进现代化大武汉建设新征程的关键之年。经济社会发展主要预期目标是：地区生产总值增长5.5%左右，在实际工作中努力争取更好结果；城镇新增就业25万人以上；居民消费价格涨幅2%左右；居民收入增长与经济增长同步；生态环境质量持续改善，完成省下达的降碳减排任务。

（2026 年武汉市《政府工作报告》：https://swj.wuhan.gov.cn/tzdt/hykd/202602/t20260211_2728056.html）

结合武汉市近年居民消费价格指数（CPI）实际运行情况（2026 年 8 月同比涨幅约 1.3%，1—8 月累计同比涨幅约 1.2%，其中 4 月达到 1.7%，较 2025 年的 0.4%高出 0.6—0.9 个百分点，物价从 2025 年的极温和状态转向温和上行区间），同时结合 2023 年 GDP 增长率为 5.2%，2024 年 GDP 增长率为 5%，2025 年 GDP 增长率为 5%，本项目收费单价保守按每 3 年增长 4.5%进行测算。

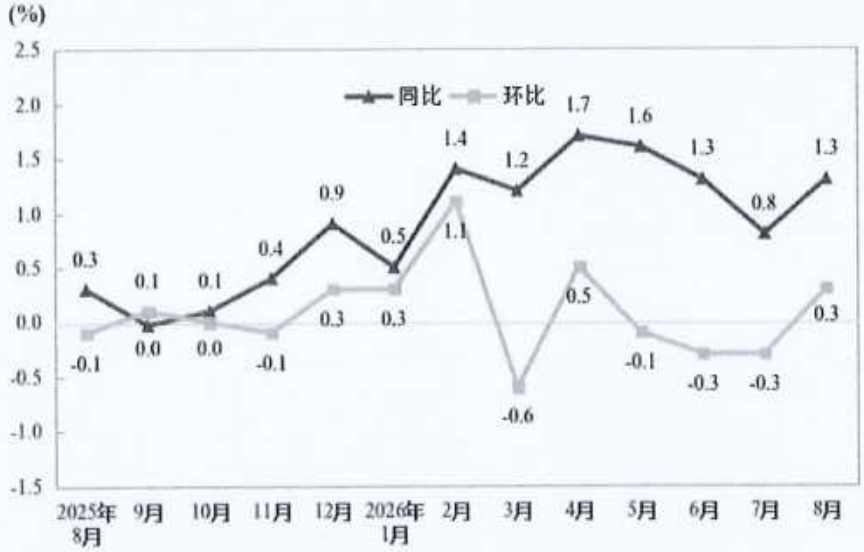
https://czj.wuhan.gov.cn/FBJD/XXGKML/SHUJFAB/202609/t20260928_2854631.html

2026年1-8月武汉市国民经济主要指标

指标名称	8月（亿元）	增幅（%）	1-8月（亿元）	增幅（%）
地方一般公共预算收入			1216.89	3.3
一般公共预算支出			1411.93	2.5
规模以上工业增加值				18.0
固定资产投资额				-7.3
#工业投资				-8.4
社会消费品零售总额	614.12	-0.2	6517.10	-0.5
进出口总额			3605.60	23.2
#出口总额			2296.90	17.1
金融机构本外币存款余额	46732.03	10.0		
金融机构本外币贷款余额	63996.06	3.2		
居民消费价格指数（上年=100）	101.3		101.2	

注：本表进出口、出口数据由省统计局反馈，为海关快报数。

2025年8月—2026年8月武汉市CPI同比、环比走势（%）



（2026 年 1-8 月武汉市国民经济主要指标及走势：https://czj.wuhan.gov.cn/FBJD/XXGKML/SHUJFAB/202609/t20260928_2854631.html）

从区域需求基本面看，金银湖片区已聚集40余家总部企业，常住人口约23万人，辖区内包括协和医院金银湖院区、武烟集团、金银湖高中等用工单位，仅协和医院就有数名医护人员存在租房需求。片区租赁需求底子扎实，为高出租率提供了持续的需求支撑。项目运营期内保障房租赁收入合计约14,207.90万元，年均营业收入约473.60万元。

②保障性租赁住房管理费收入

本项目由运营公司统一收取管理服务费，运营公司提供公共区域保洁、维修、安保、管家服务等增值服务。从市场上常见的长租公寓收费构成来看，管理服务费一般分为一口价和按入住租金一定比例两种收取方式。综合确定本项目的管理服务费为月租金的8%，保障性租赁住房管理费收入1,136.66万元。

(三)醒居项目

醒居公寓位于江汉区北湖正街8-10号，可供配租房源89套，户型为单间，建筑面积10.04-31.96㎡，全新精装修，配置有独立空调、中央热水、双制冰箱、滚筒洗衣机、抽油烟机、电磁炉、微波炉、床、桌椅、衣柜等生活家具家电，项目地理位置交通便利，周边生活、娱乐等配套设施齐全。经第三方评估机构评估，按评估租金85折后约为1024.08-2080.8元/套/月(具体以配租签约合同为准)。项目运营管理服务机构为武汉市威久公寓管理有限公司，服务管理费标准为160元/月(含网络、基础维修维保，具体标准以配租签约合同为准)，由运营机构收取。

运营机构名称：武汉市威久公寓管理有限公司

联系人：黄志强

联系方式：18327054331

承地宝 Bendibao.com　打开本地宝APP

武汉泊寓后湖2035店房租及优惠标准

一、房租标准

武汉泊寓后湖2035店为保障性租赁住房项目，位于江岸区汉黄路与机电园路交汇处汉口2035园区。

公寓共有1198套（间）房源，公寓现场公示房源市场租金“一房一价表”。除租金外，另收水费3.24元/吨、电费0.57元/度（水、电费单价如遇政府公共事业部门调整，公寓会相应进行调整），管理费按照现场签约租金的10%收取。设施配备齐全，可“拎包入住”，户型选择多样，均为精装修

签署时间： 2026-09-06　　合同编号：AnJia3120260906O001

房屋租赁合同

签约提示：

1.欢迎您使用本系统！使用本软件签约前，您应当如实按照本软件提示完成相关信息的填写，并确保前述信息的 合法、真实、有效及完整；同时您应仔细阅读、充分理解合同条款。您使用本软件并进行签约的行为视为您已通篇阅读做出了审慎选择，完全同意本合同条款。

2.需要特别提示您的是：请您勿将与房屋租赁相关的租金、押金、水电燃气费等相关费用以转账或现金形式直接交给经办人员个人，否则需自行承担可能的钱财损失风险。

3.请您妥善保管好我公司提供的账户、密码和（或） 数字证书及其他安全产品。因您账户、密码和（或）数字证书及其他安全产品遗失、泄露、被窃所导致的损失，我公司不承担责任。

4.本合同将以电子签章技术生成电子文档，该文档即具备合同法律效力。您可以在小程序登录您的账号，自行查看及下载打印。

5.本合同依据《中国人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，由甲方和您（下称"乙方"）在平等、自愿的基础上达成。

甲方（出租方）：武汉悦家资产运营有限公司

联系地址 ：武汉市江岸区花桥街道建设大道971号新光大厦1栋4层1室

乙方（承租方）：廖泽文

身份证号码/统一社会信用代码 ：42　　19

乙方联系地址：

联系电话：15107118982

第二部分　租赁信息

房源信息					
租赁房源		房屋用途	租赁面积	租期起止日	
武汉市汉阳区鹦鹉大道189号3-1	二期-303	乙方自住	41.20	2026年09月01日	2026年09月30日

入住人员			
序号	姓名	身份证	电话号码
1	廖泽文	4　　19	15107118982

紧急联络人		
序号	姓名	电话号码
1	张光辉	13871402463

履约保证金收费说明					
序号	租赁房源		履约保证金	单位	付费周期
1	武汉市汉阳区鹦鹉大道189号3-1	二期-303	1557.00	元	押一

租金收费说明							
序号	租赁房源	租金	单位	租期起止日	付费周期	优惠总金额	合同实收总额
1	武汉市汉阳区鹦鹉大道189号3-二期-303	1557.00	元	2026年09月01日 2026年09月30日	月支付		1557.00

备注

1.账单计算规则：　首期租金/尾期租金=当月租赁天数*月租金/当月总天数　正常期租金=完整月租金

2.乙方选择的租赁产品为月租时，租金标准须以该房屋在房屋资产出租人网站公示之价格为基础上调，具体上调比例以房屋资产出租人规则为准。上调后的租金标准以本合同最终列明的租金为准。

3.允许房屋资产使用人饲养宠物的房源，由于房屋资产使用人宠物所引发的各类损失或责任均由房屋资产使用人承担。

能耗费及服务费用收费说明			
费用名称	收费标准	单位	付款周期
综合服务费	0	元/间	每月
物业管理费	158.00	元/间	每月
水费	0.00至25.00吨，每吨3.5000元25.00吨以上，每吨3.5000元	元/吨	每月
电费	0.00至99999.00度，每度0.5700元99999.00度以上，每度0.5700元	元/度	每月

武汉悦家资产运营公司房屋租赁合同

表 5. 营业收入估算表

单位：万元

（续）

序号	年份 / 项目	合计	运营期									
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	运营收入	15,344.56	88.52	376.17	416.22	439.34	439.34	459.25	459.25	459.25	480.00	480.00
	保障性住房_租赁收入（万元）	15,344.56	88.52	376.17	416.22	439.34	439.34	459.25	459.25	459.25	480.00	480.00
1.1	房间租赁收入	14,207.90	81.96	348.31	385.39	406.80	406.80	425.23	425.23	425.23	444.44	444.44
	租赁计划		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	面积（m2）		11382.64	11382.64	11382.64	11382.64	11382.64	11382.64	11382.64	11382.64	11382.64	11382.64
	租金年增长率		0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%
	平均单价（元/m2）		30.00	30.00	31.35	31.35	31.35	32.77	32.77	32.77	34.25	34.25
1.2	房间租赁服务费	1,136.66	6.56	27.86	30.83	32.54	32.54	34.02	34.02	34.02	35.56	35.56
	租赁收入（万元）		81.96	348.31	385.39	406.80	406.80	425.23	425.23	425.23	444.44	444.44
	服务管理费计提比例		8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%

序号	年份 / 项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	**运营收入**	**15,344.56**	**480.00**	**501.71**	**501.71**	**501.71**	**524.42**	**524.42**	**524.42**	**548.10**	**548.10**	**548.10**
（一）	**保障性住房_租赁收入（万元）**	**15,344.56**	**480.00**	**501.71**	**501.71**	**501.71**	**524.42**	**524.42**	**524.42**	**548.10**	**548.10**	**548.10**
1.1	**房间租赁收入**	**14,207.90**	**444.44**	**464.55**	**464.55**	**464.55**	**485.57**	**485.57**	**485.57**	**507.50**	**507.50**	**507.50**
	租赁计划		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	面积（m2）		11382.64	11382.64	11382.64	11382.64	11382.64	11382.64	11382.64	11382.64	11382.64	11382.64
	租金年增长率		0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%
	平均单价（元/m2）		34.25	35.80	35.80	35.80	37.42	37.42	37.42	39.11	39.11	39.11
1.2	**房间租赁服务费**	**1,136.66**	**35.56**	**37.16**	**37.16**	**37.16**	**38.85**	**38.85**	**38.85**	**40.60**	**40.60**	**40.60**
	租赁收入（万元）		444.44	464.55	464.55	464.55	485.57	485.57	485.57	507.50	507.50	507.50
	服务管理费计提比例		8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%

（续）

序号	年　份 项 目	合计	运营期									
			2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
一	运营收入	15,344.56	572.77	572.77	572.77	598.55	598.55	598.55	625.60	625.60	625.60	653.77
（一）	保障性住房_租赁收入（万元）	15,344.56	572.77	572.77	572.77	598.55	598.55	598.55	625.60	625.60	625.60	653.77
1.1	房间租赁收入	14,207.90	530.34	530.34	530.34	554.21	554.21	554.21	579.26	579.26	579.26	605.34
	租赁计划		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	面积（m2）		11382.64	11382.64	11382.64	11382.64	11382.64	11382.64	11382.64	11382.64	11382.64	11382.64
	租金年增长率		4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%
	平均单价（元/m2）		40.87	40.87	40.87	42.71	42.71	42.71	44.64	44.64	44.64	46.65
1.2	房间租赁服务费	1,136.66	42.43	42.43	42.43	44.34	44.34	44.34	46.34	46.34	46.34	48.43
	租赁收入（万元）		530.34	530.34	530.34	554.21	554.21	554.21	579.26	579.26	579.26	605.34
	服务管理费计提比例		8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%

（二）项目税费预测

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、所得税。债券存续期内营业税金及附加为669.24万元，增值税658.84万元，所得税为685.07万元。无印花税。

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》和《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）及有关税法规定，该项目应缴纳增值税，税率为9%。

根据《城市维护建设税暂行条例》《征收教育费附加的暂行规定》《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号），城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按照增值税的7%、3%、2%计算。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。

根据《关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部、税务总局、住房城乡建设部公告〔2023〕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。对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。

表6. 项目税费测算表

单位：万元

序号	年份 / 项目	合计	运营期									
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	**营业税及附加税**	**669.24**	**3.40**	**14.47**	**16.01**	**16.90**	**16.90**	**17.66**	**17.66**	**17.66**	**18.46**	**18.46**
1	**房产税**	**590.17**	3.40	14.47	16.01	16.90	16.90	17.66	17.66	17.66	18.46	18.46
	出租（4%）	**590.17**	3.40	14.47	16.01	16.90	16.90	17.66	17.66	17.66	18.46	18.46
2	**城市维护建设税 7%**	**46.13**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**教育费附加 3%**	**19.76**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	**地方教育附加 2%**	**13.18**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	**增值税（实缴）**	**658.84**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1	**销项税额**	**1267.01**	**7.31**	**31.06**	**34.37**	**36.28**	**36.28**	**37.92**	**37.92**	**37.92**	**39.63**	**39.63**
	出租收入	15344.56	88.52	376.17	416.22	439.34	439.34	459.25	459.25	459.25	480.00	480.00
	出租收入销项税额	1267.01	7.31	31.06	34.37	36.28	36.28	37.92	37.92	37.92	39.63	39.63
2	**进项税额**	**608.17**	**7.31**	**31.06**	**34.37**	**36.28**	**36.28**	**37.92**	**37.92**	**37.92**	**39.63**	**39.63**
2.1	其中固定资产投资 进项税额	491.66	6.20	27.42	30.61	32.46	32.46	35.08	35.08	35.08	36.78	36.78

2.2	运营成本进项税额	116.51	1.11	3.64	3.76	3.82	3.82	2.84	2.84	2.84	2.85	2.85
2.2.1	维护维修费成本进项税额	9%	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28
2.2.2	管理费用进项税额	6%	0.58	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30
2.2.3	其他成本进项税额	6%	0.25	1.06	1.18	1.24	1.24	0.26	0.26	0.26	0.27	0.27
	剩余待抵扣		**485.46**	**458.04**	**427.43**	**394.97**	**362.51**	**327.43**	**292.35**	**257.27**	**220.49**	**183.71**

（续）

序号	年份 / 项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	营业税及附加税	**669.24**	**18.46**	**19.30**	**19.30**	**19.30**	**20.42**	**24.85**	**24.85**	**26.00**	**26.00**	**26.00**
1	房产税	**590.17**	18.46	19.30	19.30	19.30	20.17	20.17	20.17	21.08	21.08	21.08
	出租（4%）	**590.17**	18.46	19.30	19.30	19.30	20.17	20.17	20.17	21.08	21.08	21.08
2	城市维护建设税 7%	**46.13**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.15	2.73	2.73	2.87	2.87	2.87
3	教育费附加 3%	**19.76**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.06	1.17	1.17	1.23	1.23	1.23
4	地方教育附加 2%	**13.18**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.04	0.78	0.78	0.82	0.82	0.82
二	增值税（实缴）	**658.84**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2.15**	**39.01**	**39.01**	**40.96**	**40.96**	**40.96**
1	销项税额	**1267.01**	**39.63**	**41.43**	**41.43**	**41.43**	**43.30**	**43.30**	**43.30**	**45.26**	**45.26**	**45.26**

	出租收入	15344.56	480.00	501.71	501.71	501.71	524.42	524.42	524.42	548.10	548.10	548.10
	出租收入销项税额	1267.01	39.63	41.43	41.43	41.43	43.30	43.30	43.30	45.26	45.26	45.26
2	**进项税额**	**608.17**	**39.63**	**41.43**	**41.43**	**41.43**	**41.15**	**4.29**	**4.29**	**4.30**	**4.30**	**4.30**
2.1	其中固定资产投资 进项税额	491.66	35.37	37.16	37.16	37.16	36.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营成本进项税额	116.51	4.26	4.27	4.27	4.27	4.29	4.29	4.29	4.30	4.30	4.30
2.2.1	维护维修费成本进项税额	9%	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69
2.2.2	管理费用进项税额	6%	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30
2.2.3	其他成本进项税额	6%	0.27	0.28	0.28	0.28	0.30	0.30	0.30	0.31	0.31	0.31
	剩余待抵扣		**148.34**	**111.18**	**74.02**	**36.86**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

（续）

序号	年份 / 项目	合计	运营期									
			2047	**2048**	**2049**	**2050**	**2051**	**2052**	**2053**	**2054**	**2055**	**2056**
一	**营业税及附加税**	**669.24**	**27.19**	**27.19**	**27.19**	**28.43**	**28.43**	**28.43**	**29.74**	**29.74**	**29.74**	**31.10**
1	**房产税**	**590.17**	22.03	22.03	22.03	23.02	23.02	23.02	24.06	24.06	24.06	25.15
	出租（4%）	**590.17**	22.03	22.03	22.03	23.02	23.02	23.02	24.06	24.06	24.06	25.15

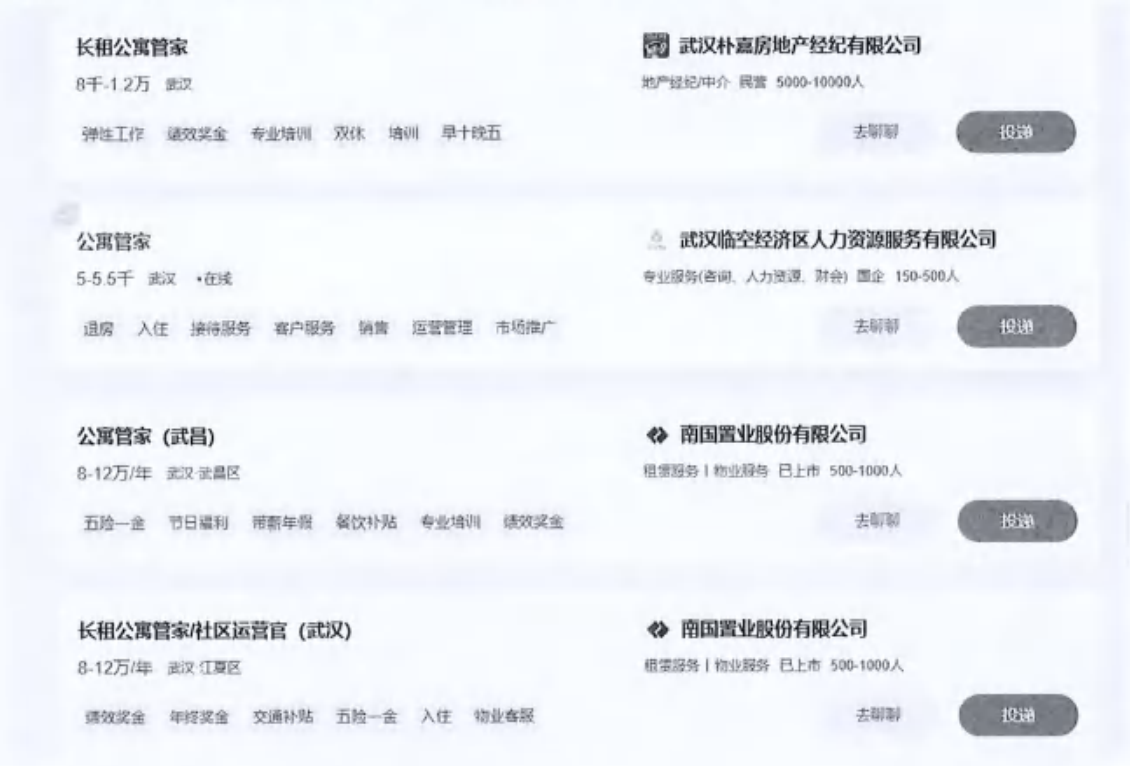
2	**城市维护建设税 7%**	**46.13**	3.01	3.01	3.01	3.16	3.16	3.16	3.31	3.31	3.31	3.47
3	**教育费附加 3%**	**19.76**	1.29	1.29	1.29	1.35	1.35	1.35	1.42	1.42	1.42	1.49
4	**地方教育附加 2%**	**13.18**	0.86	0.86	0.86	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95	0.99
二	**增值税（实缴）**	**658.84**	**42.98**	**42.98**	**42.98**	**45.09**	**45.09**	**45.09**	**47.32**	**47.32**	**47.32**	**49.62**
1	**销项税额**	**1267.01**	**47.29**	**47.29**	**47.29**	**49.42**	**49.42**	**49.42**	**51.66**	**51.66**	**51.66**	**53.98**
	出租收入	15344.56	572.77	572.77	572.77	598.55	598.55	598.55	625.60	625.60	625.60	653.77
	出租收入销项税额	1267.01	47.29	47.29	47.29	49.42	49.42	49.42	51.66	51.66	51.66	53.98
2	**进项税额**	**608.17**	**4.31**	**4.31**	**4.31**	**4.33**	**4.33**	**4.33**	**4.34**	**4.34**	**4.34**	**4.36**
2.1	其中固定资产投资 进项税额	491.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营成本进项税额	116.51	4.31	4.31	4.31	4.33	4.33	4.33	4.34	4.34	4.34	4.36
2.2.1	维护维修费成本进项税额	9%	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69
2.2.2	管理费用进项税额	6%	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30
2.2.3	其他成本进项税额	6%	0.32	0.32	0.32	0.34	0.34	0.34	0.35	0.35	0.35	0.37
	剩余待抵扣		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

（三）项目经营成本预测

本项目经营成本包括运营维护费、装修费用、人员费用、管理费用，债券存续期内总经营成本为 2,165.59 万元，其中：人员费用 307.35 万元，维修管理费 443.90 万元，物业管理费用 1,190.48 万元，管理费用及其他支出为 223.86 万元。

1.工资及福利费用

本项目改造后总套数为 218 套，运营管理人员设置为 1 名，参考前程无忧发布的公寓管家岗位薪资水平约 8 万~12 万，本项目管理人员工资及福利费暂按 10 万元/人/年考虑，设定每 3 年按 1% 幅度稳步上涨，匹配长期运营阶段人力成本刚性增长的实际情况。运营期内人员工资及福利费 307.35 万元。



2.维修管理费

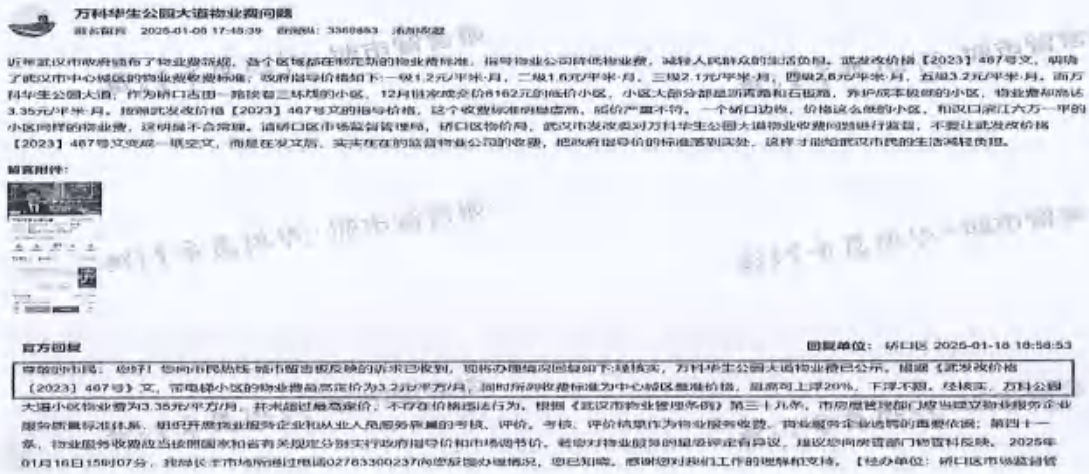
根据《建设项目经济评价方法与参数》，维护及修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

本项目按照修理范围和时间间隔计取，计划运营期内每年进行小修，小修按照 3 元/m²/年暂估；每 10 年大修一次，运营期大修二次，大修费用按收购面积每 150 元/平方米暂估，按比例分摊至运营期第 11-30 年内计取 20 年。

运营期内所需费用为 443.90 万元。

3.物业管理费

本项目物业费成本参考《武汉小区物业费收费标准》（武发改价格〔2023〕467 号），结合金湖听语的住宅物业费范围在 2.9 元至 3.5 元/月/m²，考虑本项目后期由安家公司统筹运营，暂定为 2.98 元/月/平方米计为成本，运营期内暂不考虑涨幅，物业费计算面积按保障房出租率面积考虑，项目运营期内物业成本合计约 1,190.48 万元。



万科华生公园大道物业费问题

提问留言 2025-01-08 17:48:39 浏览数：3360883 添加关注

近年武汉市政府陆续有了物业费规范，各个区域都在制定新的物业费标准，指导物业公司降低物业费，减轻人民群众的生活负担。武发改价格【2023】467号文，明确了武汉市中心城区的物业费收费标准：政府指导价格如下：一级1.2元/平米·月，二级1.6元/平米·月，三级2.1元/平米·月，四级2.6元/平米·月，五级3.2元/平米·月。而万科华生公园大道，作为硚口古田一路沿着三环线的小区，12月份刚刚交付8162元的低价小区，小区大部分都是沥青路和石板路，养护成本极低的小区，物业费却高达3.35元/平米·月。按照武发改价格【2023】467号文的指导价格，这个收费标准明显高涨，价格严重不符。一个硚口边缘，价格这么低的小区，和汉口滨江六万一平的小区同样的物业费，这明显不合常理。请硚口区市场监督管理局，硚口区物价局，武汉市发改委对万科华生公园大道物业收费问题进行监督，不要让武发改价格【2023】467号文变成一纸空文，而是在发文后，实实在在的监督物业公司的收费，把政府指导价的标准落到实处，这样才能减轻武汉市民的生活减轻负担。

附言附件：

官方回复

回复单位：硚口区 2025-01-16 16:58:53

尊敬的市民：您好！您向市民热线"城市留言板"反映的诉求已收到，现将办理情况回复如下：经核实，万科华生公园大道物业费已公示。根据《武发改价格【2023】467号》文，带电梯小区的物业费商品定价为3.2元/平方/月，同时所列收费标准为中心城区最高价格，最高可上浮20%，下浮不限。经核实，万科公园大道小区物业费为3.35元/平方/月，并未超过最高定价，不存在价格违法行为。根据《武汉市物业管理条例》第三十九条，市房屋管理部门应当建立物业服务企业服务质量标准体系，组织开展物业服务企业和从业人员服务质量的考核、评价。考核、评价结果作为物业服务收费、物业服务企业选聘的重要依据；第四十一条，物业服务收费应当按照国家和省有关规定分别实行政府指导价和市场调节价。若您对物业服务的提供评定有异议，建议您向房管部门投诉反映。 2025年01月16日15时07分，我硚长于市场监督过电话027833002371向您反馈办理情况，您已知晓。感谢您对我们工作的理解和支持。【经办单位：硚口区市场监督管

4.管理费用及其他支出

本项目为存量商品房收购转化保障性住房项目，其他费用科目界定根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），为管理费用及营业费用在扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的余额，具体包含保障房源配租宣传费、公共区域水电费、财产保险费、保障房管理系统服务费等费用，为了简化计算参照《评价方法》按营业收入的百分数估算。本项目收购房源交付后，运营前 5 年为资格受理、配租启动阶段，需开展保障政策宣讲、房源信息公示、保障对象申报服务、管理系统上线运维等工作，相关投入高于成熟运营阶段。

保障房运营项目中，包含“其他费用”百分比估算没有统一国家标准，因项目定位、地域、运营阶段不同而有显著差异，本项目参照 2 项行业案例数据，其一是为我国首单由市场化机构运营的保障性租赁住房《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金》公募 REITs 招募说明书披露的历史费用数据，其中其运营初期市场宣传费占营业收入比重约为 1.94%。鉴于本项目宣传期综合计提范围涵盖推广

费、公共区域水电费、保险费及系统服务费四项，叠加出租率爬坡阶段多项费用同时集中发生的特征，综合费率按5%计提，与单一推广费历史数据形成合理梯度。

表 15-23 有巢东部经开区项目 2019-2021 年度 2022 年 1-6 月各类费用占比及变化

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
营业收入[9]	1,693.93	100.00%	1,932.73	100.00%	-	-	0.06	-
折旧费及摊销费用	989.10	58.39%	1,157.86	59.91%	-	-	-	-
外包服务费[10]	75.91	4.48%	156.20	8.08%	-	-	-	-
物业管理费	164.12	9.69%	101.49	5.25%		-	-	-
委托经营服务费[11]	124.95	7.38%	103.59	5.36%	-	-	-	-
耗用品费用	43.41	2.56%	40.39	2.09%	10.03	-	-	-
市场推广费	-	0.00%	37.46	1.94%	-	-	-	-
代理费[12]	26.69	1.58%	21.24	1.10%	-	-	-	-
网络服务费	15.26	0.90%	15.20	0.79%	-	-	-	-

[9] 营业收入的服务费收入中包括提供网络服务产生的收入

[10]外包服务费系项目公司门店人员的人工成本。具体而言，门店人员与劳务公司签署劳务合同，项目公司再向劳务公司采购。支付给有巢深圳的委托经营服务费不包含外包服务费

[11] 委托经营服务费系项目公司作为委托人委托有巢深圳提供运营服务所产生的费用，包括品牌使用费、后台分摊费、统筹管理费、线上系统使用费等

[12] 代理费系支付给第三方房屋中介代理出租房屋的费用

217

链接：https://www.sse.com.cn/disclosure/fund/announcement/c/new/2023-11-15/508077_20231115_6MEV.pdf;

http://eid.csrc.gov.cn/fund/disclose/fund_detail_search.do?cFundCode=11980

其二《华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》项目近三年模拟合并的期间费用构成，其项目2022—2024年，项目公司软件使用费、专业费用等6项成本费用分别占营业收入的比例分别为3.41%、3.60%、4.11%。

华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（更新）

	金额	占收入比	金额	占收入比	金额	占收入比
折旧费	3,052.37	45.83	3,310.82	46.85	3,866.06	51.91
物业费	887.94	13.33	879.24	12.44	848.65	11.40
维修费	223.25	3.35	288.90	4.09	186.52	2.50
软件使用费	11.55	0.17	13.06	0.18	0	0.00
专业费用	6.33	0.10	7.43	0.11	0.50	0.01
职工薪酬	67.07	1.01	91.12	1.29	49.45	0.66
服务费	81.55	1.23	79.77	1.13	238.89	3.21
房屋租赁费	11.31	0.17	14.46	0.20	2.86	0.04
其他	48.25	0.73	48.64	0.69	13.94	0.19
合计	**4,389.62**	**65.92**	**4,733.44**	**66.98**	**5,206.87**	**69.92**

2022-2024 年，项目公司折旧费、物业费、维修费合计分别为 4,163.56 万元、4,478.96 万元、4,901.23 万元，占营业收入的比例分别为 62.51%、63.38%、65.81%，在 2022 年后增加明显，主要原因为：1）折旧费系项目在 2020-2023 年进行持续的内部修缮，2024 年度系补缴土地出让金和相关税费，资产账面价值增加，折旧增加；2）维修费系部分设备、公区集中进行维修，其中 23 年较 22 年的维修区域有所扩大，故当年维修费增加，2024 年因维修接近尾声，故维修金额下降。

2022-2024 年，项目公司软件使用费、专业费用等 6 项成本费用分别为 226.06 万元、254.48 万元、305.64 万元，占营业收入的比例分别为 3.41%、3.60%、4.11%。2024 年占比上升，且各项费用变化较大。其主要原因为菁英公寓自 2024 年 2 月划转至苏州菁英后，苏州菁英保留 2 名员工维持公司正常运转，其余服务委托给公租房公司并支付一定的运营管理费。故而职工薪酬、房屋租赁费和其他等成本费用下降，而服务费上升。

链接：

https://www.sse.com.cn/disclosure/fund/announcement/c/new/2026-04-23/508085_20260423_2BA2.pdf;

http://eid.csrc.gov.cn/fund/disclose/fund_detail_search.do?cFundCode=15025

考虑到通货膨胀率，运营期第 1～5 年按当年运营收入的 5%综合计提，结合项目运营负荷率规律设置 5 年运营爬坡期，拟采用 5 年爬坡期，属于偏审慎假设；第 6 年项目配租趋于稳定、轮候库成熟，相关宣传及系统初始化投入大幅下降，参照《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》“项目运营管理及其他费用一般按收入的 1%～2%计

提”的行业经验，本项目稳定期按当年运营收入的1%综合计提，处于行业常规区间。

综上所述，本项目其他费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），参照《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，并结合华夏基金华润有巢租赁住房保障房REIT、华泰紫金苏州恒泰租赁住房保障房REIT等保障房类资产的运营服务费费率水平及本项目费用发生特征确定。在开业初期的爬坡期前5年预留较高的推广费用拟按照营业收入的5%计取，进入稳定期后则严格控制在1%的低水平。运营期内管理费用及其他支出为223.86万元。

表7. 总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目 年份	合计	年平均指标	运营期									
				2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	**经营成本**	**2,165.59**	**72.19**	**20.52**	**72.92**	**75.02**	**76.18**	**76.18**	**58.90**	**58.90**	**58.90**	**59.21**	**59.21**
1.1	工资及福利费用	307.35	10.25	2.50	10.00	10.10	10.10	10.10	10.20	10.20	10.20	10.30	10.30
	定员			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	工资（万元/年*人）		10.50	10.00	10.00	10.10	10.10	10.10	10.20	10.20	10.20	10.30	10.30
1.2	维修管理费	443.90	14.80	3.41	3.41	3.41	3.41	3.41	3.41	3.41	3.41	3.41	3.41
1.3	物业管理费	1,190.48	39.68	10.18	40.70	40.70	40.70	40.70	40.70	40.70	40.70	40.70	40.70
1.4	其他费用	223.86	7.46	4.43	18.81	20.81	21.97	21.97	4.59	4.59	4.59	4.80	4.80
2	**财务费用**	**3,338.74**	**111.29**	**29.03**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**
2.1	专项债利息	3,338.74	111.29	29.03	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13
2.2	流动资金借款利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**折旧费**	**5,280.30**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**
4	**总成本费用（1+2+3）**	**10,784.63**	**359.49**	**225.56**	**365.06**	**367.16**	**368.32**	**368.32**	**351.04**	**351.04**	**351.04**	**351.35**	**351.35**

（续）

序号	项目 年份	合计	年平均指标	运营期									
				2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	**经营成本**	**2,165.59**	**72.19**	**76.29**	**76.61**	**76.61**	**76.61**	**76.93**	**76.93**	**76.93**	**77.28**	**77.28**	**77.28**
1.1	工资及福利费用	**307.35**	**10.25**	10.30	10.40	10.40	10.40	10.50	10.50	10.50	10.61	10.61	10.61
	定员			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	工资（万元/年*人）		**10.50**	10.30	10.40	10.40	10.40	10.50	10.50	10.50	10.61	10.61	10.61
1.2	维修管理费	**443.90**	**14.80**	20.49	20.49	20.49	20.49	20.49	20.49	20.49	20.49	20.49	20.49
1.3	物业管理费	**1,190.48**	**39.68**	40.70	40.70	40.70	40.70	40.70	40.70	40.70	40.70	40.70	40.70
1.4	其他费用	**223.86**	**7.46**	4.80	5.02	5.02	5.02	5.24	5.24	5.24	5.48	5.48	5.48
2	**财务费用**	**3,338.74**	**111.29**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**
2.1	专项债利息	3,338.74	111.29	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13
2.2	流动资金借款利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**折旧费**	**5,280.30**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**
4	**总成本费用（1+2+3）**	**10,784.63**	**359.49**	**368.43**	**368.75**	**368.75**	**368.75**	**369.07**	**369.07**	**369.07**	**369.42**	**369.42**	**369.42**

（续）

序号	项目 年份	合计	年平均指标	运营期									
				2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	**经营成本**	**2,165.59**	**72.19**	**77.64**	**77.64**	**77.64**	**78.01**	**78.01**	**78.01**	**78.39**	**78.39**	**78.39**	**78.78**
1.1	工资及福利费用	**307.35**	**10.25**	10.72	10.72	10.72	10.83	10.83	10.83	10.94	10.94	10.94	11.05
	定员			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	工资（万元/年*人）		**10.50**	10.72	10.72	10.72	10.83	10.83	10.83	10.94	10.94	10.94	11.05
1.2	维修管理费	**443.90**	**14.80**	20.49	20.49	20.49	20.49	20.49	20.49	20.49	20.49	20.49	20.49
1.3	物业管理费	**1,190.48**	**39.68**	40.70	40.70	40.70	40.70	40.70	40.70	40.70	40.70	40.70	40.70
1.4	其他费用	**223.86**	**7.46**	5.73	5.73	5.73	5.99	5.99	5.99	6.26	6.26	6.26	6.54
2	**财务费用**	**3,338.74**	**111.29**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**58.07**
2.1	专项债利息	3,338.74	111.29	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	58.07
2.2	流动资金借款利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**折旧费**	**5,280.30**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**
4	**总成本费用（1+2+3）**	**10,784.63**	**359.49**	**369.78**	**369.78**	**369.78**	**370.15**	**370.15**	**370.15**	**370.53**	**370.53**	**370.53**	**312.86**

表 8. 固定资产折旧费估算表

单位：万元

序号	年份 / 项目	折旧年限	折旧率	运营期									
				2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	建构筑物	30	3.17%										
	原值			5,552.34									
	当期折旧费			**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**
	净值			5,376.33	5,200.32	5,024.31	4,848.30	4,672.29	4,496.28	4,320.27	4,144.26	3,968.25	3,792.24
序号	年份 / 项目	折旧年限	折旧率	运营期									
				2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	建构筑物	30	3.17%										
	原值												
	当期折旧费			**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**
	净值			3,616.23	3,440.22	3,264.21	3,088.20	2,912.19	2,736.18	2,560.17	2,384.16	2,208.15	2,032.14
序号	年份 / 项目	折旧年限	折旧率	运营期									
				2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	建构筑物	30	3.17%										
	原值												
	当期折旧费			**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**
	净值			1,856.13	1,680.12	1,504.11	1,328.10	1,152.09	976.08	800.07	624.06	448.05	272.04

（四）项目设施折旧摊销

本项目总投资为 6,136.00 万元（含增值税），其中可抵扣增值税进项税额为 491.66 万元；扣除该进项税额后，本项目房屋建筑物固定资产原值为 5,552.34 万元。

表 9. 固定资产原值相关指标

各类资产	费用	税率	进项税额	固定资产原值
毛坯购置费用	4325.40	9%	357.14	3968.26
装修及改造费用	1434.21	9%	118.42	1315.79
其他费用	284.39	6%	16.10	268.29
合计	6044.00		**491.66**	**5552.34**

折旧摊销费采用年限平均法计算，残值率暂定为 5%。

公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

残值率暂定为 5%。

折旧摊销年限：房屋建筑物折旧年限为 30 年，经测算，

债券存续期间项目折旧摊销费用合计约 5,280.30 万元。

（五）项目财务费用预测

1.专项债券

本项目总投资6,136.00万元，项目资本金为1,236.00万元，资本金来源为项目单位自筹资金。本次为申报2026年发行专项债券，拟于2026年发行专项债券4,900.00万元，债券存续期为30年，半年付息一次，利率按2026年湖北省政府专项债券（四十一期）30年期利率2.27%，上浮10BP计算，即2.37%。债券存续期内每半年

付息一次，项目到期一次性还本。债券存续期利息约3,425.84万元（含建设期利息87.10万元），共计偿还本息8,325.84万元。

2.市场化融资

本项目目前尚未进行银行融资贷款。

项目自身可产生持续稳定经营性现金流，经全周期财务测算，项目综合收益在足额覆盖专项债券本息偿还后，仍留存充足净现金流，不存在依靠一般公共预算资金兜底还款情形。

表 10. 项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
2026	0.00	4,900.00	0.00	4,900.00	0.00	0.00
2027	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2028	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2029	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2030	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2031	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2032	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2033	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2034	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2035	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2036	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2037	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2038	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2039	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2040	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2041	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13

年度	期初本金余额	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
2042	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2043	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2044	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2045	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2046	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2047	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2048	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2049	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2050	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2051	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2052	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2053	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2054	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2055	4,900.00	0.00	0.00	4,900.00	116.13	116.13
2056	4,900.00	0.00	4,900.00	0.00	58.07	4,958.07
合计			**4,900.00**		**3,425.84**	**8,325.84**

（六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 14,077.55 万元，预测不含税总成本合计 10,668.12 万元，税金及附加合计 669.24 万元，利润总额合计 2,740.19 万元，所得税合计 685.07 万元。

表 11. 项目利润及利润分配表

单位：万元

序号	项目 \ 年份	合计	年平均指标	运营期									
				2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	营业收入（不含税）	**14,077.55**	**469.25**	81.21	345.11	381.85	403.06	403.06	421.33	421.33	421.33	440.37	440.37
2	营业税金及附加	669.24	22.31	3.40	14.47	16.01	16.90	16.90	17.66	17.66	17.66	18.46	18.46
3	总成本费用	10,668.12	355.60	224.45	361.42	363.40	364.50	364.50	348.20	348.20	348.20	348.50	348.50
	经营成本	2,049.08	68.30	19.41	69.28	71.26	72.36	72.36	56.06	56.06	56.06	56.36	56.36
	财务费用	3,338.74	111.29	29.03	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13
	折旧费	5,280.30	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01
4	利润总额（1-2-3）	**2,740.19**	**91.34**	**-146.64**	**-30.78**	**2.44**	**21.66**	**21.66**	**55.47**	**55.47**	**55.47**	**73.41**	**73.41**
5	弥补以前年度亏损			0.00	146.64	177.42	174.98	153.32	131.66	76.19	20.72	0.00	0.00
6	应纳税所得额（4-5）	2,740.19		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34.75	73.41	73.41
7	所得税（25%）	**685.07**	**22.84**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**8.69**	**18.35**	**18.35**
8	净利润（4-7）	**2,055.12**	**68.50**	**-146.64**	**-30.78**	**2.44**	**21.66**	**21.66**	**55.47**	**55.47**	**46.78**	**55.06**	**55.06**
9	息税前利润	**6,166.03**	**205.53**	-30.51	85.35	118.57	137.79	137.79	171.60	171.60	171.60	189.54	189.54
10	息税折旧前利润	**11,446.33**	**381.54**	145.50	261.36	294.58	313.80	313.80	347.61	347.61	347.61	365.55	365.55

（续）

序号	项目 \ 年份	合计	年平均指标	运营期									
				2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	营业收入	**14,077.55**	**469.25**	440.37	460.28	460.28	460.28	481.12	481.12	481.12	502.84	502.84	502.84
2	营业税金及附加	669.24	22.31	18.46	19.30	19.30	19.30	20.42	24.85	24.85	26.00	26.00	26.00
3	总成本费用	10,668.12	355.60	364.17	364.48	364.48	364.48	364.78	364.78	364.78	365.12	365.12	365.12
	经营成本	2,049.08	68.30	72.03	72.34	72.34	72.34	72.64	72.64	72.64	72.98	72.98	72.98
	财务费用	3,338.74	111.29	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13
	折旧费	5,280.30	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01
4	利润总额（1-2-3）	**2,740.19**	**91.34**	**57.74**	**76.50**	**76.50**	**76.50**	**95.92**	**91.49**	**91.49**	**111.72**	**111.72**	**111.72**
5	弥补以前年度亏损			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额（4-5）	2,740.19		57.74	76.50	76.50	76.50	95.92	91.49	91.49	111.72	111.72	111.72
7	所得税（25%）	**685.07**	**22.84**	**14.44**	**19.13**	**19.13**	**19.13**	**23.98**	**22.87**	**22.87**	**27.93**	**27.93**	**27.93**
8	净利润（4-7）	**2,055.12**	**68.50**	**43.30**	**57.37**	**57.37**	**57.37**	**71.94**	**68.62**	**68.62**	**83.79**	**83.79**	**83.79**
9	息税前利润	**6,166.03**	**205.53**	173.87	192.63	192.63	192.63	212.05	207.62	207.62	227.85	227.85	227.85
10	息税折旧前利润	**11,446.33**	**381.54**	349.88	368.64	368.64	368.64	388.06	383.63	383.63	403.86	403.86	403.86

（续）

序号	项目 \ 年份	合计	年平均指标	运营期									
				2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	营业收入	**14,077.55**	**469.25**	525.48	525.48	525.48	549.13	549.13	549.13	573.94	573.94	573.94	599.79
2	营业税金及附加	669.24	22.31	27.19	27.19	27.19	28.43	28.43	28.43	29.74	29.74	29.74	31.10
3	总成本费用	10,668.12	355.60	365.47	365.47	365.47	365.82	365.82	365.82	366.19	366.19	366.19	308.50
	经营成本	2,049.08	68.30	73.33	73.33	73.33	73.68	73.68	73.68	74.05	74.05	74.05	74.42
	财务费用	3,338.74	111.29	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	58.07
	折旧费	5,280.30	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01
4	利润总额（1-2-3）	**2,740.19**	**91.34**	**132.82**	**132.82**	**132.82**	**154.88**	**154.88**	**154.88**	**178.01**	**178.01**	**178.01**	**260.19**
5	弥补以前年度亏损			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额（4-5）	2,740.19		132.82	132.82	132.82	154.88	154.88	154.88	178.01	178.01	178.01	260.19
7	所得税（25%）	**685.07**	**22.84**	**33.21**	**33.21**	**33.21**	**38.72**	**38.72**	**38.72**	**44.50**	**44.50**	**44.50**	**65.05**
8	净利润（4-7）	**2,055.12**	**68.50**	**99.61**	**99.61**	**99.61**	**116.16**	**116.16**	**116.16**	**133.51**	**133.51**	**133.51**	**195.14**
9	息税前利润	**6,166.03**	**205.53**	248.95	248.95	248.95	271.01	271.01	271.01	294.14	294.14	294.14	318.26
10	息税折旧前利润	**11,446.33**	**381.54**	424.96	424.96	424.96	447.02	447.02	447.02	470.15	470.15	470.15	494.27

（七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

表 12. 项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目 \ 年份	合计	建设期		运营期								
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	**经营活动现金流量**												
1.1	运营收入收到的现金	**15,344.56**		88.52	376.17	416.22	439.34	439.34	459.25	459.25	459.25	480.00	480.00
1.2	运营成本费用支付的现金	**2,165.59**		20.52	72.92	75.02	76.18	76.18	58.90	58.90	58.90	59.21	59.21
1.3	经营活动支付税费	**2,013.15**		3.40	14.47	16.01	16.90	16.90	17.66	17.66	26.35	36.81	36.81
1.4	经营活动现金净流量	**11,165.82**		64.60	288.78	325.19	346.26	346.26	382.69	382.69	374.00	383.98	383.98
2	**投资活动现金流量**												
2.1	投资支付的现金	**6,044.00**	5329.35	714.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	投资活动现金净流量	**-6,044.00**	-5329.35	-714.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**筹资活动现金流量**												
3.1	**现金流入**	6,136.00	**5334.25**	**801.75**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	投入的资本金	**1,236.00**	434.25	801.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	发行债券收到的现金	**4,900.00**	4900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	市场化融资收到的现金	**0.00**											
3.2	**现金流出**	**8,330.74**	**4.90**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**	**116.13**
	偿还债券本金支付的现金	**4,900.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	偿还债券利息支付的现金	**3,425.84**	0.00	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13
	偿还市场化融资支付的现金	**0.00**											
	偿还市场化融资利息支付的现金	**0.00**											
	支付债券发行费用	**4.90**	4.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	**筹资活动现金净流量**	**-2,194.74**	**5329.35**	**685.62**	**-116.13**	**-116.13**	**-116.13**	**-116.13**	**-116.13**	**-116.13**	**-116.13**	**-116.13**	**-116.13**
4	**净现金流量**	**2,927.08**	**0.00**	**35.57**	**172.65**	**209.06**	**230.13**	**230.13**	**266.56**	**266.56**	**257.87**	**267.85**	**267.85**

5	累计盈余资金		0.00	35.57	208.22	417.28	647.41	877.54	1,144.10	1,410.66	1,668.53	1,936.38	2,204.23

（续）

序号	项目 年份	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	经营活动现金流量											
1.1	运营收入收到的现金	15,344.56	480.00	501.71	501.71	501.71	524.42	524.42	524.42	548.10	548.10	548.10
1.2	运营成本费用支付的现金	2,165.59	76.29	76.61	76.61	76.61	76.93	76.93	76.93	77.28	77.28	77.28
1.3	经营活动支付税费	2,013.15	32.90	38.43	38.43	38.43	46.55	86.73	86.73	94.89	94.89	94.89
1.4	经营活动现金净流量	11,165.82	370.81	386.67	386.67	386.67	400.94	360.76	360.76	375.93	375.93	375.93
2	投资活动现金流量											
2.1	投资支付的现金	6,044.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	投资活动现金净流量	-6,044.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动现金流量											
3.1	现金流入	6,136.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	投入的资本金	1,236.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	发行债券收到的现金	4,900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	市场化融资收到的现金	0.00										
3.2	现金流出	8,330.74	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13
	偿还债券本金支付的现金	4,900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	偿还债券利息支付的现金	3,425.84	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13
	偿还市场化融资支付的现金	0.00										
	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00										
	支付债券发行费用	4.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.3	筹资活动现金净流量	-2,194.74	-116.13	-116.13	-116.13	-116.13	-116.13	-116.13	-116.13	-116.13	-116.13	-116.13
4	净现金流量	2,927.08	254.68	270.54	270.54	270.54	284.81	244.63	244.63	259.80	259.80	259.80
5	累计盈余资金		2,458.91	2,729.45	2,999.99	3,270.53	3,555.34	3,799.97	4,044.60	4,304.40	4,564.20	4,824.00

（续）

序号	项目 年份	合计	运营期									
			2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	经营活动现金流量											
1.1	运营收入收到的现金	15,344.56	572.77	572.77	572.77	598.55	598.55	598.55	625.60	625.60	625.60	653.77
1.2	运营成本费用支付的现金	2,165.59	77.64	77.64	77.64	78.01	78.01	78.01	78.39	78.39	78.39	78.78
1.3	经营活动支付税费	2,013.15	103.38	103.38	103.38	112.24	112.24	112.24	121.56	121.56	121.56	145.77
1.4	经营活动现金净流量	11,165.82	391.75	391.75	391.75	408.30	408.30	408.30	425.65	425.65	425.65	429.22
2	投资活动现金流量											
2.1	投资支付的现金	6,044.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	投资活动现金净流量	-6,044.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动现金流量	0.00										
3.1	现金流入	6,136.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	投入的资本金	1,236.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	发行债券收到的现金	4,900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	市场化融资收到的现金	0.00										
3.2	现金流出	8,330.74	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	4958.07
	偿还债券本金支付的现金	4,900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4900.00
	偿还债券利息支付的现金	3,425.84	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13	58.07
	偿还市场化融资支付的现金	0.00										
	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00										

	支付债券发行费用	4.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	筹资活动现金净流量	-2,194.74	-116.13	-116.13	-116.13	-116.13	-116.13	-116.13	-116.13	-116.13	-116.13	-4958.07
4	净现金流量	2,927.08	275.62	275.62	275.62	292.17	292.17	292.17	309.52	309.52	309.52	-4528.85
5	累计盈余资金		5,099.62	5,375.24	5,650.86	5,943.03	6,235.20	6,527.37	6,836.89	7,146.41	7,455.93	2,927.08

（八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为债券存续期内的经营收入。项目预期收入总额为 15,344.56 万元，扣除运营成本 2,165.59 万元及经营税费 2,013.15 万元后预计用于资金平衡相关收益为 11,165.82 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.36 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

表 13. 项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目	用于资金平衡的项目收益（万元）	债券利率（%）	期限（年）	本期计划发行额（万元）	非本期计划发行额（万元）	预计融资成本（万元）	付息（万元）	资金覆盖倍数
金湖听语 T17 栋项目	11,165.82	2.37%	30	4,900.00	0.00	0.00	3,338.74	1.36

（九）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡的相关收益为 11,165.82 万元，且在 2056 年债券本金全部付清后仍有 2,927.08 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（十）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率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：

表 14. 压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动（万元）	10,049.24	10,607.53	11,165.82	11,724.11	12,282.40
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.29	1.36	1.42	1.49
债券利率变动	2.13%	2.25%	2.37%	2.49%	2.61%
合计债券本息总额（万元）	7,900.64	8,069.69	8,238.74	8,407.79	8,576.84
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.41	1.38	1.36	1.33	1.30

基于上表，当运营收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在-10%~+10%范围内变动时，专项债券本息资金覆盖率仍然大于1.1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）影响项目正常实施的政策风险及控制措施

项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、税金征收政策等。

风险控制措施：项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、税收政策等。这些因素直接影响着项目的资金流动和成本支出。例如，项目为保障性住房，具有一定的价格优势，但是针对特定人群，仍存在一定市场风险；税收政策变化也会对项目盈利能力造成一定影响。因此，及时了解并适应国家宏观政策是保障项目顺利进行和成功实施的重要前提之一。争取当地政府的支持，按程序申报，将项目纳入全市住房管理系统统一监管，确保项目可以享受政策实惠。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营管理风险

加强管理，按照规范化的企业制度、财务制度去建设，减小管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。

风险控制措施：在项目实施前期，需要充分抓好目标管理工作。这包括明确项目的整体目标和具体细化的目标，确保所有相关人员对项目的目标有清晰的认识和理解。同时，在前期策划阶段，需要进行全面、系统地规划项目在收购过程中和后期租赁过程中可能遇到的各种情况，并制定相应的解决方案。最后，在资金到位方面也要做好各项准备工作，包括争取政府支持等措施，以保证项目所需资金能够及时到位。只有将这些工作落实到位，才能为项目顺利实施奠定坚实基础。

2.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对武汉市存量商品房收购及改造项目收入的预测、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。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。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作，同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，债券存续期内每半年付息一次，到期一次性还本。如果债券资金挪作他用，租赁收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、评价结论

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，参考项目单位提供本项目收入及成本的案例，我们认为项目单位所预测的各项收入是准确、合理的，预测的成本是完整、准确、合理的，项目范围内的净收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。本次发行能够保障债券到期还本付息。

本项目用于资金平衡的项目收益 11,165.82 万元，本息覆盖倍数 1.36 倍，能够完全覆盖债券本息，满足收益与融资自求平衡的要求。本项目在专项债券存续期间，考虑还本付息后，期末净现金盈余为 2,927.08 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，项目资金稳定性可靠。

（此页无正文）

武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）

武汉市洪山区珞狮南路星光时代 1608 室

电话：027-87270880

中国注册会计师：

中国注册会计师：

报告日期：2026 年 10 月

附件：

1. 营业执照

2. 执业证书

统一社会信用代码
91420100682340191M

营业执照

（副 本） 1-3

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监督信息。

名　　称 武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 严同华；

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

成立日期 2009年01月21日

合伙期限 2009年01月21日至2029年01月20日

主要经营场所 洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代16层8号房

武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）
WUHAN FANGRUI ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)
4201030010396

与原件相符
复印无效

登记机关

武汉市洪山区行政审批局

2019 年 10 月 17 日

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严同华

主任会计师：

经营场所：洪山区珞狮南路和关山路交叉口南湖星光时代16层8号房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010017

批准执业文号：鄂财会发〔2009〕1号

批准执业日期：2009年1月20日

证书序号：0002396

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一[illegible]年十一月[illegible]日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 严同华

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1966-12-18

工作单位 Working unit 武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 420984196612180017

与原件核对
再复印无效

武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）
WUHAN FANGRUI ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)
4201111039210 1

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

严同华 420403090001

证书编号：420403090001

No. of Certificate

批准注册协会：湖北省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：2005 年 01 月 19 日

Date of Issuance /y /m /d

/d

中国注册会计师协会

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名 Full name 方瑞安

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1947-03-15

工作单位 Working unit 武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 422228194703150 01X

与原件核对无效
再复印无效

武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）
WUHAN FANGRUI ACCOUNTING FIRM(GENERAL PARTNERSHIP)
4201111039210

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

方瑞安 420402211839

证书编号：420402211839

No. of Certificate

批准注册协会：湖北省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：1996 年 04 月 09 日

Date of Issuance /y /m /d

/d

宣恩县保障性住房建设项目（一期）

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2026]056 号

武汉俊功会计师事务所(普通合伙)

宣恩县保障性住房建设项目（一期）

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2026]056 号

我们接受委托，对宣恩县保障性住房建设项目（一期）地方政府专项债券收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中资金筹措、收益测算、成本测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的宣恩县保障性住房建设项目（一期）通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.19 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·武汉　　二〇二六年十月

宣恩县保障性住房建设项目（一期）

专项债券收益与融资资金平衡财务评估咨询报告

重要提示：本资金平衡测算报告是基于一定假设和估计基础上编制的，但测算所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、项目概述

（一）实施单位

项目单位名称：	宣恩县住房和城乡建设局
负责人：	刘川
开办资金：	/
地址：	宣恩县珠山镇民族路 21 号
统一社会信用代码：	114228250114829650
单位性质：	机关单位
业务范围：	（一）承担保障城镇低收入家庭住房的责任。拟订全县住房保障相关政策并实施；编制住房保障发展规划并组织实施。 （二）承担规范住房和城乡建设秩序的责任。提出住房和城乡建设的政策建议；拟订全县住房和城乡建设行业发展规划。 （三） 承担住房制度改革的责任。拟订适合县情的住房政策；指导住房建设和住房制度改革；拟订全县住房建设规划并指导实施。 （四） 承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任。会同有关部门组织拟订房地产市场监管政策并监督执行；提出房地产行业产业政策和发展规划；制定房地产开发、房屋租赁、房屋面积管理、房地产估价与经纪管理、物业管理、国有土地上房屋征收拆迁的规章制度并监督执行。 （五）监督管理建筑市场、规范市场各方主体行为。指导全县建筑及装饰装修活动。 （六）组织制定工程建设实施阶段的地方标准；拟订建设项目可行性研究评价方法、经济参数、建设标准和工程造价的管理制度；拟订城镇公共服务配套设施（不含通信设施）建设标准并监督执行；组织实施房屋的抗震设计规范；组织工程建设标准设计的推广；负责全县房屋建筑设计审查备案管理；指导监督各类工程建设标准定额的实施和工程造价计价；组织发布工程造价信息。

	（七）指导城市供、排水工作。指导城市计划用水和节约用水工作；指导城市的污水处理工作。 （八）承担规范和指导村镇建设的责任。拟订小城镇和村庄建设政策及发展规划并指导实施；指导村镇建设、农村住房建设和危房改造；指导小城镇和村庄人居环境的改善工作；指导重点镇建设和村镇建设试点工作。 （九）承担建筑工程质量安全监管的责任。监督执行建筑工程质量、建筑安全生产和竣工验收备案的政策、制度；组织或参与工程质量、安全事故的调查处理。 （十）承担推进建筑节能、城镇减排的责任。拟订住房和城乡建设科技发展规划和经济政策；会同有关部门拟订建筑节能的政策、规划并监督实施；组织实施重大建筑节能项目，推进城镇减排；组织重点建设科技项目的实施及新技术推广。 （十一）承担建材行业综合管理的责任。拟订建材行业发展规划及相关政策；拟订发展应用新型墙体材料和发展散装水泥的政策、制度和规划并指导实施；负责新型墙体材料的推广应用。 （十二）承担燃气行业统一监督管理的责任。拟订燃气发展规划并组织指导实施；制定燃气行业的有关规章制度；拟订重特大燃气安全事故应急救援预案；指导并组织实施燃气资源配置工作；负责燃气资源的开发和整合工作；负责燃气行业安全的监督管理。 （十三）负责本系统公益性服务项目的技术指导和行业管 理，编制本行业农村公益性服务项目指南。 （十四）负责本行业领域安全生产监督管理工作。 （十五）负责本行业领域的法律、法规、规章规定的相关行 政许可、行政服务、行政处罚、行政检查、行政备案、行政征收、行政奖励等事项。 （十六）完成上级交办的其他任务。
股权结构：	/
行业主管部门：	宣恩县住房和城乡建设局
建设单位名称	宣恩酉家运营管理有限公司
代建单位名称 ：	/

（二）建设地点

项目位于宣恩县创承家园、和悦城。

（三）建设内容

项目拟收购宣恩县创承家园、和悦城的644套存量商品房及其配套设施用于保障性安居工程建设。其中收购保障性住房建筑面积46866.76m²、物业配套用房建筑面积43.52m²、公厕建筑面积120.78m²及停车位651个。针对保障性安居工程需求，改建保障性住房建筑面

积 46866.76m²，完善物业配套用房建筑面积 43.52m²、公厕建筑面积 120.78m² 及停车位 644 个，安装充电桩 130 个，完善给排水、供配电、消防等基础设施建设。

（四）总投资

项目总投资 24,395.15 万元，其中工程费用为 23,298.14 万元，工程建设其他费用为 596.19 万元，预备费用为 341.22 万元，建设期利息为 150.00 万元，债券发行费用为 9.60 万元。其中各项明细数据详见下表：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	23,298.14	11,298.14	0.00	12,000.00	0.00	0.00
（一）	收购价款	18,052.66	6,052.66	0.00	12,000.00	0.00	0.00
1	存量商品房收购费用	18,052.66	6,052.66	0.00	12,000.00	0.00	0.00
1.1	创承家园、和悦城	17,575.04	5,575.04	0.00	12,000.00	0.00	0.00
1.2	物业配套用房	8.70	8.70	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	公厕	18.12	18.12	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	停车位	450.80	450.80	0.00	0.00	0.00	0.00
（二）	装修改造成本	5,245.48	5,245.48	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	创承家园、和悦城	3,936.00	3,936.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.1	基本硬装成本	2,812.01	2,812.01	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.2	家具家电等成本	1,123.99	1,123.99	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	物业配套用房	3.05	3.05	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	公厕	4.83	4.83	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	停车位	96.60	96.60	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	充电桩	585.00	585.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.6	室外配套改造	620.00	620.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	工程建设其他费用	596.19	596.19	0.00	0.00	0.00	0.00
1	前期费用	50.00	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	税费	370.08	370.08	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
2.1	契税	361.05	361.05	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	印花税	9.03	9.03	0.00	0.00	0.00	0.00
3	装修改造其他费用	176.11	176.11	0.00	0.00	0.00	0.00
三	预备费	341.22	341.22	0.00	0.00	0.00	0.00
1	基本预备费	341.22	341.22	0.00	0.00	0.00	0.00
四	建设期利息	150.00	150.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五	债券发行费用	9.60	9.60	0.00	0.00	0.00	0.00
六	合计	24,395.15	12,395.15	0.00	12,000.00	0.00	0.00

（五）建设进度

项目计划建设周期为 2026 年 10 月至 2027 年 6 月。

（六）本债券发行情况

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	12,000.00	0.00	30	2.50%	半年付息一次	到期后一次性还本

二、区域概况

宣恩县位于湖北省恩施州中部地区，隶属恩施土家族苗族自治州。地处东经 109°11′—109°55′，北纬 29°33′—30°12′。东靠鹤峰县，西南邻咸丰县，南部与来凤县、湖南龙山、桑植县接壤，北部、西北部与恩施市毗连。全县南北长 73.91 千米，东西宽 715 千米，总面积 2740 平方公里，合 411 万亩。县城位于县域中部偏西，西侧紧邻恩黔高速，209 国道纵贯南北，椒（园）石（门坎）省道，鸦（雀岭）当（阳坪）省道横贯东西，北距恩施州城区 30 公里，南距龙凤经济协作示范区来凤县 54 公里，西距咸丰县 40 公里，东距鹤峰县 53 公

里，距恩施机场45公里，距宜（昌）万（州）铁路恩施站和沪蓉高速公路恩施入口各50公里，距长江巴东港240公里，水陆空交通方便。

宣恩县财政经济数据

单位：亿元

序号	项目	2023年	2024年	2025年
1	地区生产总值（GDP）	107.22	125.11	132.02
2	城镇居民人均可支配收入（元）	35,911.00	37,685.00	39,283.00
3	农村居民人均可支配收入（元）	15,439.00	16,398.00	17,520.00
4	地方财政总收入	6.33	7.78	11.68
4.1	地方公共预算收入	4.23	5.46	6.46
	其中：税收收入	3.24	3.66	4.02
	非税收入	0.99	1.80	2.44
4.2	政府性基金收入	4.46	2.32	5.22
	其中：国有土地使用权出让收益	3.86	1.58	4.10
5	地方财政总支出	43.65	50.27	55.48
5.1	一般公共预算支出	37.42	38.03	41.04
5.2	政府性基金支出	6.22	12.24	14.44
	其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.21	0.89	3.12

5、专项债务情况和期限结构

2025年，湖北省财政厅核定恩施州政府债务限额为1024.82亿元。2025年底，全州政府债务余额985.32亿元。2025年，湖北省财政厅核定宣恩县2025年专项债务限额为55.97亿元。截至2025年底，宣恩县专项债务余额为53.51亿元。

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
恩施州	1024.82	985.32
其中：宣恩县	55.97	53.51

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	1.97
2 年期	0.383
3 年期	
5 年期	0.8358
7 年期	
10 年期	11.9956
15 年期	25.0876
20 年期	10.6847
30 年期	2.55

三、基本说明

本项目收益与融资自求平衡财务评估结论基于项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和预期条件作出。本项目实施单位宣恩县住房和城乡建设局确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的。

四、资金平衡测算说明

（一）项目收入

本项目预期收益来源主要为保租房出租收入、停车费和充电桩服务费。

（二）债券年利率

项目 2026 年拟申请发行 30 年期专项债券 12,000.00 万元，债券发行利率参考 2026 年 7 月 13 日发行的 2026 年湖北省政府专项债券（三十六期）30 年期票面利率 2.40%上浮 10 个 bp 后按照 2.50%测算。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

五、项目资金平衡测算

（一）发行计划

本项目总投资24,395.15万元，建设资金来源为建设单位自筹资金12,395.15万元，专项债券资金12,000.00万元。目前已到位资金0万元。

债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2026年	12,000.00	30年期

资金筹措方案

单位：万元

序号	资金来源	2026年	2027年	合计
1	**资本金**	**3,095.15**	**9,300.00**	**12,395.15**
1.1	财政安排资金	0.00	0.00	0.00
1.2	项目单位自筹资金	0.00	0.00	0.00
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	3,095.15	9,300.00	12,395.15
2	**融资资金**	**12,000.00**	**0.00**	**12,000.00**
2.1	专项债券资金	12,000.00	0.00	12,000.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00
2.3	其他资金	0.00	0.00	0.00
3	**其他资金**	**0.00**	**0.00**	0.00
	合计	**15,095.15**	**9,300.00**	**24,395.15**

基于以上资金筹措安排、投资计划，我们认为本项目建设期内不

存在资金缺口的情况，本项目实现资金平衡。

（二）预期收益

本项目收入来源主要为保租房出租收入、停车费和充电桩服务费，收入主体为宣恩酉家运营管理有限公司。

1、租赁需求分析

根据以往的《关于宣恩县从事基本公共服务人员住房需求情况的调查报告》，本次统计共汇总住房需求总人数为 918 人。从保障方式看，倾向于“只租不售”(70 平方米以内)的有 579 人，占总数的 63.1%;倾向于“先租后购”(70 至 144 平方米)的有 339 人，占 36.9%。总体而言，租赁需求明显大于购买需求。根据《宣恩县 2025 年国民经济和社会发展公报》，教育+卫健统计口径共 4924 人，即有租房需求的人数为 3107 套。根据《恩施州 2026 年公共租赁住房分配房源信息》，宣恩县规划 2081 套，已建成分配 1888 套，即规划缺口 1026 套，本项目周边没有保障性住房，新建保障性住房 644 套，未超过总需求。

2、项目经营收入

（1）保租房出租收入

根据可研批复，本项目新增保障性住房面积 46,866.76 平方米，出租单价参考周边房租价格约为 18.06 元/平方米/月的 80%，按 14.5 元/平方米/月计算。单价年增长率参照最新的恩施州 2025 统计年鉴统计的 2020-2024 年平均 CPI 增长率为 0.78%，按每五年增长为 3.9%计算。出租率参照恩施州 2026 年公共租赁住房分配房源信息中宣恩县的公租房分配率 90.73%，第一年为 80%，每年增长 5%直至 90%后不

变。

图 1 参考案例 1

图 2 参考案例 2

图3 参考案例3

安居客
首页 新房 二手房 租房 商铺写字楼 房产研究院 房价
建设路 2室1厅1卫
1500元/月 2室1厅 87.00平方米
室内图(5)
户型图(0)
环境图(0)
周边地图
房屋信息
1500元/月
户型：2室1厅1卫
面积：87.00平方米
朝向：朝东
楼层：暂无
装修：精装修
小区：建设路（宣恩 建设路）

图 4 恩施州 2021-2024 年物价指数

价格指数

7-1 主要年份各大类物价总指数

（以上年价格为100）

单位：%

年份/项目	居民消费价格总指数	商品零售价格总指数	农业生产资料价格总指数
1978年	100.3	100.3	100.3
1979年	101.1	101.1	101.1
1980年	104.3	104.3	104.4
1981年	101.0	100.9	100.3
1982年	99.7	99.8	100.3
1983年	100.1	100.4	103.2
1984年	98.4	99.6	109.9
1985年	108.2	107.9	105.5
1986年	102.8	102.8	102.6
1987年	106.9	106.8	106.1
1988年	123.3	123.5	124.6
1989年	117.6	118.6	123.2
1990年	102.9	103.2	103.7
1991年	102.3	103.9	98.7
1992年	107.3	107.5	108.3
1993年	112.9	114.8	117.8
1994年	125.7	121.3	119.8
1995年	124.7	120.9	130.2
1996年	110.7	110.8	118.2
1997年	105.1	104.5	95.6
1998年	98.6	96.9	91.4
1999年	98.3	96.7	94.8
2000年	98.3	97.9	97.4
2001年	99.7	98.9	98.0
2002年	99.7	99.2	98.0
2003年	101.0	100.6	101.1
2004年	104.4	104.9	105.4
2005年	102.7	102.2	110.5
2006年	99.6	101.3	100.3
2007年	106.0	105.9	109.3
2008年	107.7	107.7	123.1
2009年	100.7	99.9	96.1
2010年	103.9	104.1	104.0
2011年	105.7	106.3	111.4
2012年	103.3	103.0	104.8
2013年	102.2	101.6	102.2
2014年	102.6	100.9	92.4
2015年	102.5	100.8	99.9
2016年	102.2	99.9	-
2017年	102.1	100.6	-
2018年	102.1	101.0	-
2019年	103.1	101.9	-
2020年	102.2	101.2	
2021年	100.0	100.5	-
2022年	101.9	102.7	-
2023年	99.6	-	-
2024年	100.2	-	-

武汉核功报告附件 专用章

图 5 恩施州 2026 年公共租赁住房分配房源信息

恩施土家族苗族自治州住房和城市更新局

首 页 建设资讯 县市联播 政府信息公开 下载中心 专题专栏 征集调查 办事服务 主题服务

当前位置：首页>>专题专栏>>住房保障>>保障性住房分配

恩施州2026年公共租赁住房分配房源信息

发布时间：2026-03-05 16:59 来源：恩施州住房和城市更新局 A+ A-

全州列入国家计划政府投资建设公租房（不含已按程序处置盘活）26579套，截至目前，已建成分配22999套。

其中州直332套，已分配332套；恩施市6792套，已建成分配5862套；利川市3597套，已建成分配3422套；建始县3238套，已建成分配3103套；巴东县5296套，已建成分配3413套；宣恩县2081套，已建成分配1888套；咸丰县1922套，已建成分配1896套；来凤县1435套，已建成分配1316套；鹤峰县1886套，已建成分配1767套。

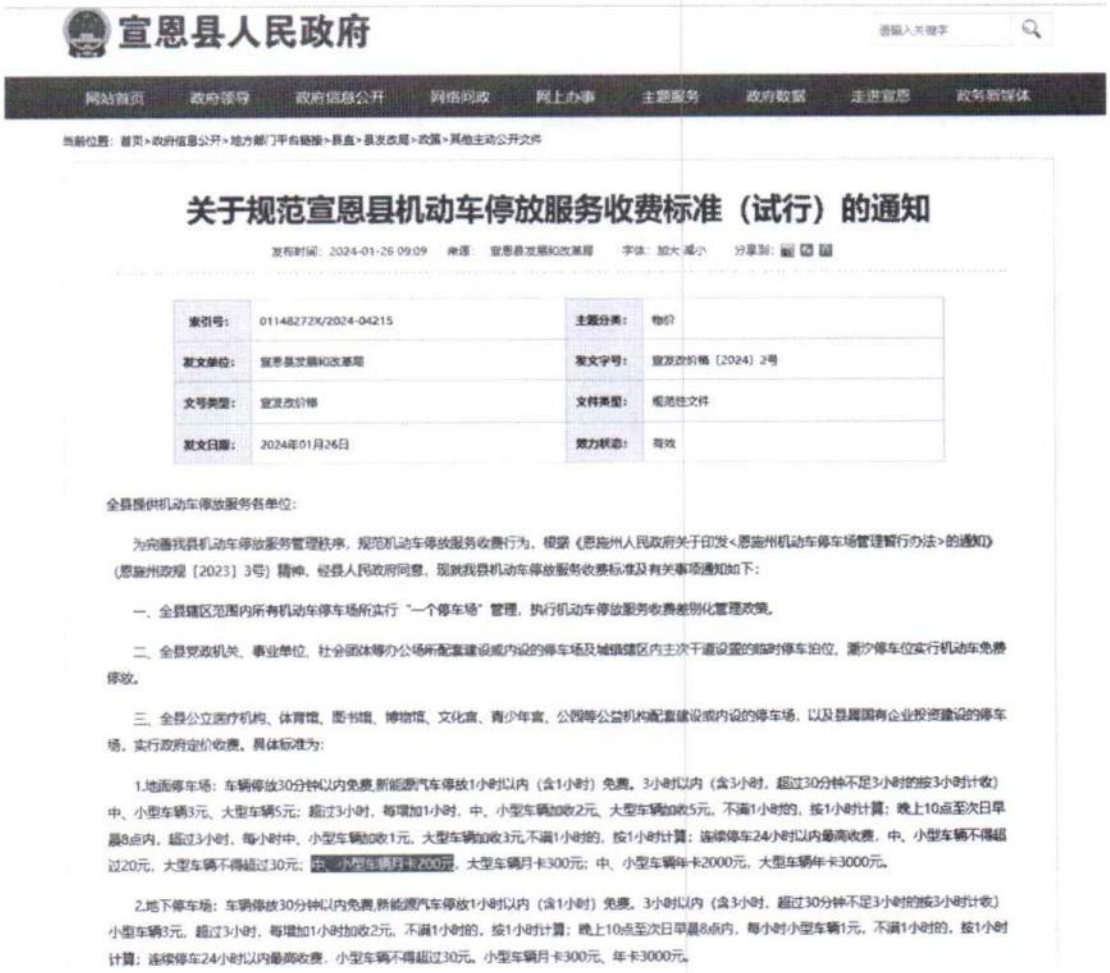
（2）停车费

根据可研批复，本项目设置停车位 644 个。停车位出租单价参照《关于规范宣恩县机动车停放服务收费标准（试行）的通知》，小汽车按 200 元/月。

出租率参考恩施州地区机动车保有量由 2015 年的 70.97 万辆（汽车类 24.69 万辆、摩托车类 46.215 万辆）增长到 2025 年的 117.87 万辆（汽车类 65.67 万辆、摩托车类 51.97 万辆），常住人口数量由 332.7 万人增长至 335.23 万人，汽车保有量与人口的数量比值从 2015 年的 7%增长至 2025 年的 20%，数量比值年均增长率约为 10%。本项目为保障性住房项目，停车位为保障性住房专用停车位，保障性住房住户晚上车辆会优先停放小区内，因此本项目出租率按第一年 20%计算，每年增长 2%，至 40%后保持不变。

单价年增长率参照恩施州 2020-2024 年平均 CPI 增长率为 0.78%，按每五年增长为 3.9%计算。

图 6 关于规范宣恩县机动车停放服务收费标准（试行）的通知



宣恩县人民政府

网站首页 政府领导 政府信息公开 网络问政 网上办事 主题服务 政府数据 走进宣恩 政务新媒体

当前位置：首页>政府信息公开>地方部门平台链接>县直>县发改局>政策>其他主动公开文件

关于规范宣恩县机动车停放服务收费标准（试行）的通知

发布时间：2024-01-26 09:09 来源：宣恩县发展和改革局 字体：放大 减小 分享到：

索引号：	011482720/2024-04215	主题分类：	物价
发文单位：	宣恩县发展和改革局	发文字号：	宣发改价格〔2024〕2号
文号类型：	宣发改价格	文件类型：	规范性文件
发文日期：	2024年01月26日	效力状态：	有效

全县提供机动车停放服务各单位：

为完善我县机动车停放服务管理秩序，规范机动车停放服务收费行为，根据《恩施州人民政府关于印发<恩施州机动车停车场管理暂行办法>的通知》（恩施州政规〔2023〕3号）精神，经县人民政府同意，现就我县机动车停放服务收费标准及有关事项通知如下：

一、全县城区范围内所有机动车停车场所实行“一个停车场”管理，执行机动车停放服务收费差别化管理政策。

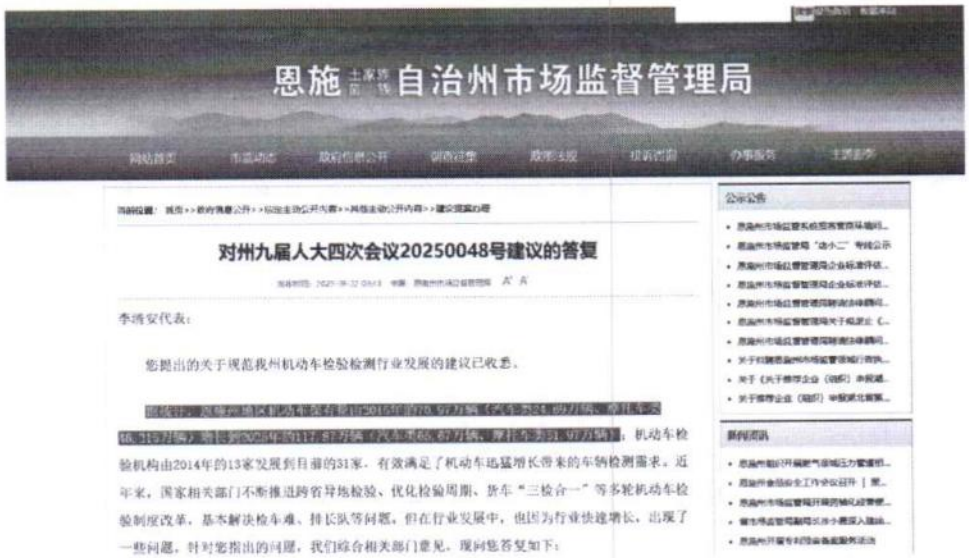
二、全县党政机关、事业单位、社会团体等办公场所配套建设或内设的停车场及城镇城区内主次干道设置的临时停车泊位，潮汐停车位实行机动车免费停放。

三、全县公立医疗机构、体育馆、图书馆、博物馆、文化宫、青少年宫、公园等公益机构配套建设或内设的停车场，以及县属国有企业投资建设的停车场，实行政府定价收费。具体标准为：

1.地面停车场：车辆停放30分钟以内免费,新能源汽车停放1小时以内（含1小时）免费。3小时以内（含3小时，超过30分钟不足3小时的按3小时计收）中、小型车辆3元、大型车辆5元；超过3小时，每增加1小时，中、小型车辆加收2元、大型车辆加收5元。不满1小时的，按1小时计算；晚上10点至次日早晨8点内，超过3小时，每小时中、小型车辆加收1元、大型车辆加收3元,不满1小时的，按1小时计算；连续停车24小时以内最高收费，中、小型车辆不得超过20元，大型车辆不得超过30元；中、小型车辆月卡200元，大型车辆月卡300元；中、小型车辆年卡2000元、大型车辆年卡3000元。

2.地下停车场：车辆停放30分钟以内免费,新能源汽车停放1小时以内（含1小时）免费。3小时以内（含3小时，超过30分钟不足3小时的按3小时计收）小型车辆3元。超过3小时，每增加1小时加收2元。不满1小时的，按1小时计算；晚上10点至次日早晨8点内，每小时小型车辆1元，不满1小时的，按1小时计算；连续停车24小时以内最高收费，小型车辆不得超过30元。小型车辆月卡300元、年卡3000元。

图 7 恩施州汽车保有量数据



恩施土家族苗族自治州市场监督管理局

网站首页 市场动态 政府信息公开 网络问政 政民互动 投诉举报 办事服务 主题服务

对州九届人大四次会议20250048号建议的答复

李秀安代表：

您提出的关于规范我州机动车检验检测行业发展的建议已收悉。

[redacted]，机动车检验机构由2014年的13家发展到目前的31家，有效满足了机动车迅猛增长带来的车辆检测需求。近年来，国家相关部门不断推进跨省异地检验、优化检验周期、货车“三检合一”等多轮机动车检验制度改革，基本解决检车难、排长队等问题，但在行业发展中，也因为行业快速增长，出现了一些问题，针对您提出的问题，我们综合相关部门意见，现回您答复如下：

公示公告

新闻资讯

图 8 2015 年恩施州常住人口

2015年恩施州国民经济和社会发展统计公报 - 恩施州人民政府门户网站

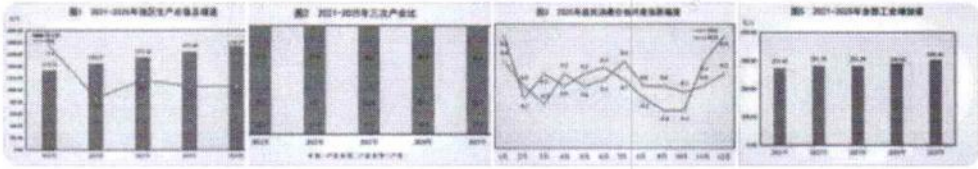
2016年4月26日 年末全州常住人口332.7万人,其中城镇人口133.0万人,城镇化率39.98%。全州人口密度(常住人口计算)为138人/平方公里。 全年人口出生率为11.01‰,人口死亡率为5.72‰,人口自然增长率为5.2...

恩施州人民政府门户网站

图 9 2025 年恩施州常住人口

经济社会 - 恩施州人民政府门户网站

2026年4月11日 年末常住人口335.23万人,城镇化率52.33%,比上年提高1.51个百分点。 全州年末户籍人口394.64万人,其中,男性205.12万人,占总人口的52.0%;女性189.52万人,占总人口的48.0%。全年出生人口...



恩施州人民政府门户网站

（3）充电桩服务费

项目新增 120KW 快充直流充电桩 130 个。充电桩服务用电量参考《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》中的全国快充充电桩平均数据，本次测算按单个桩平均周转率 4.1 次，平均充电时长 46.9 分钟进行预测，计算得平均每个充电桩每天用电 384.58 度。充电桩服务费参照市场案例，本项目充电服务费按 0.45 元/度计取。采用平均周转率与平均充电时长计算单个充电桩充电度数时，是采用充电站全日实际服务的车辆总数与公用桩总数的比值，以及充电站所有公用桩的充电工作时长与实际服务车辆数的比值，无需考虑使用率。结合本项目停车位实际使用数量及现在的我国新能源汽车渗透率首次突破 60%且会进一步提高的客观情况，出于谨慎性原则，本项目充电桩使用率按 60%计算。

图 10 《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》

■ **直流公用桩的服务效能显著高于交流公用桩**

按直流和交流分别统计，**直流公用桩在平均时间利用率、平均桩数利用率、平均周转率等三项服务效能指标上均显著高于交流公用桩。**交流公用桩的平均充电时长约为158.5分钟，是直流公用桩平均充电时长的3.4倍，一定程度上降低了其吸引力。

表2-5 36座城市中心城区直流及交流公用桩整体服务效能指标对比

服务效能指标	直流公用桩	交流公用桩
平均时间利用率	13.1%	6.7%
平均桩数利用率	66.5%	28.3%
平均周转率	4.1	0.6
平均充电时长（分钟）	46.9	158.5

平均桩数利用率：充电站内提供充电服务的桩数与公用桩总量的比值。

平均时间利用率：充电站内所有公用桩的充电工作时长与一天内可提供服务总时长的比值。

平均周转率：充电站全日实际服务的车辆总数与公用桩总数的比值。

平均充电时长：充电站所有公用桩的充电工作时长与实际服务车辆数的比值。

图 11 宣恩充电桩服务费参考案例表

15:29
充电价格详情 e充电
快充
00:00-06:00 最低
参考价¥1.00/度
电费: ¥0.43/度 | 服务费: ¥0.57/度
06:00-12:00
参考价¥1.18/度
电费: ¥0.63/度 | 服务费: ¥0.55/度
12:00-14:00 最低
参考价¥1.00/度
电费: ¥0.43/度 | 服务费: ¥0.57/度
14:00-16:00
当前计费时段
参考价¥1.18/度
电费: ¥0.63/度 | 服务费: ¥0.55/度
16:00-18:00
参考价¥1.22/度
电费: ¥0.82/度 | 服务费: ¥0.40/度
18:00-20:00
参考价¥1.34/度
电费: ¥0.94/度 | 服务费: ¥0.40/度
20:00-23:59
参考价¥1.22/度
电费: ¥0.82/度 | 服务费: ¥0.40/度
充电费用由e充电为您提供，请以充电站的实际费用为准。服务公示和流程>
15:29
充电价格详情 e充电
快充
00:00-06:00 最低
参考价¥1.00/度
电费: ¥0.43/度 | 服务费: ¥0.57/度
06:00-12:00
参考价¥1.18/度
电费: ¥0.63/度 | 服务费: ¥0.55/度
12:00-14:00 最低
参考价¥1.00/度
电费: ¥0.43/度 | 服务费: ¥0.57/度
14:00-16:00
当前计费时段
参考价¥1.18/度
电费: ¥0.63/度 | 服务费: ¥0.55/度
16:00-18:00
参考价¥1.22/度
电费: ¥0.82/度 | 服务费: ¥0.40/度
18:00-20:00
参考价¥1.34/度
电费: ¥0.94/度 | 服务费: ¥0.40/度
20:00-23:59
参考价¥1.22/度
电费: ¥0.82/度 | 服务费: ¥0.40/度
充电费用由e充电为您提供，请以充电站的实际费用为准。服务公示和流程>
15:30
充电价格详情 e充电
快充
00:00-06:00 最低
参考价¥1.00/度
电费: ¥0.43/度 | 服务费: ¥0.57/度
06:00-12:00
参考价¥1.18/度
电费: ¥0.63/度 | 服务费: ¥0.55/度
12:00-14:00 最低
参考价¥1.00/度
电费: ¥0.43/度 | 服务费: ¥0.57/度
14:00-16:00
当前计费时段
参考价¥1.18/度
电费: ¥0.63/度 | 服务费: ¥0.55/度
16:00-18:00
参考价¥1.22/度
电费: ¥0.82/度 | 服务费: ¥0.40/度
18:00-20:00
参考价¥1.34/度
电费: ¥0.94/度 | 服务费: ¥0.40/度
20:00-23:59
参考价¥1.22/度
电费: ¥0.82/度 | 服务费: ¥0.40/度
充电费用由e充电为您提供，请以充电站的实际费用为准。服务公示和流程>

项目收入预测表

序号	项目	单位	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一	经营收入（含税）	万元	**39,986.93**	**588.00**	**1,219.86**	**1,263.72**	**1,266.82**	**1,269.91**	**1,303.66**	**1,306.87**	**1,310.08**	**1,313.29**	**1,316.50**
1	保租房出租收入	万元	**23,688.90**	**326.19**	**693.16**	**733.93**	**733.93**	**733.93**	**762.78**	**762.78**	**762.78**	**762.78**	**762.78**
	保租房面积	平方米	-	46,866.76	46,866.76	46,866.76	46,866.76	46,866.76	46,866.76	46,866.76	46,866.76	46,866.76	46,866.76
	租金单价	元/平方米/月	-	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	15.07	15.07	15.07	15.07	15.07
	入住率	%	-	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	销项税额（5%）	万元	1,128.04	15.53	33.01	34.95	34.95	34.95	36.32	36.32	36.32	36.32	36.32
2	**停车费**	万元	**1,845.49**	**15.46**	**34.00**	**37.09**	**40.19**	**43.28**	**48.18**	**51.39**	**54.60**	**57.81**	**61.02**
	停车位数量	个	-	644.00	644.00	644.00	644.00	644.00	644.00	644.00	644.00	644.00	644.00
	租金单价	元/个/月	-	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	207.80	207.80	207.80	207.80	207.80
	使用率	%	-	20.00%	22.00%	24.00%	26.00%	28.00%	30.00%	32.00%	34.00%	36.00%	38.00%
	销项税额（9%）	万元	152.40	1.28	2.81	3.06	3.32	3.57	3.98	4.24	4.51	4.77	5.04
3	**充电桩服务费**	万元	**14,452.54**	**246.35**	**492.70**	**492.70**	**492.70**	**492.70**	**492.70**	**492.70**	**492.70**	**492.70**	**492.70**
	充电桩数量	个	-	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
	充电度数	kwh	-	384.58	384.58	384.58	384.58	384.58	384.58	384.58	384.58	384.58	384.58
	充电服务费	元/kwh	-	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	使用率	%	-	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	销项税额（13%）	万元	1,662.62	28.34	56.68	56.68	56.68	56.68	56.68	56.68	56.68	56.68	56.68
二	合计销项税额	万元	**2,943.06**	**45.15**	**92.50**	**94.69**	**94.95**	**95.20**	**96.98**	**97.24**	**97.51**	**97.77**	**98.04**
三	经营收入（不含税）	万元	**37,043.87**	**542.85**	**1,127.36**	**1,169.03**	**1,171.87**	**1,174.71**	**1,206.68**	**1,209.63**	**1,212.57**	**1,215.52**	**1,218.46**

续项目收入预测表

序号	项目	单位	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
				11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	经营收入（含税）	万元	**39,986.93**	**1,352.09**	**1,352.09**	**1,352.09**	**1,352.09**	**1,352.09**	**1,385.56**	**1,385.56**	**1,385.56**	**1,385.56**	**1,385.56**
1	保租房出租收入	万元	**23,688.90**	**792.65**	**792.65**	**792.65**	**792.65**	**792.65**	**823.52**	**823.52**	**823.52**	**823.52**	**823.52**
	保租房面积	平方米	-	46,866.76	46,866.76	46,866.76	46,866.76	46,866.76	46,866.76	46,866.76	46,866.76	46,866.76	46,866.76
	租金单价	元/平方米/月	-	15.66	15.66	15.66	15.66	15.66	16.27	16.27	16.27	16.27	16.27
	入住率	%	-	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	销项税额（5%）	万元	1,128.04	37.75	37.75	37.75	37.75	37.75	39.22	39.22	39.22	39.22	39.22
2	**停车费**	万元	**1,845.49**	**66.74**	**66.74**	**66.74**	**66.74**	**66.74**	**69.34**	**69.34**	**69.34**	**69.34**	**69.34**
	停车位数量	个	-	644.00	644.00	644.00	644.00	644.00	644.00	644.00	644.00	644.00	644.00
	租金单价	元/个/月	-	215.90	215.90	215.90	215.90	215.90	224.32	224.32	224.32	224.32	224.32
	使用率	%	-	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	销项税额（9%）	万元	152.40	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.73	5.73	5.73	5.73	5.73
3	**充电桩服务费**	万元	**14,452.54**	**492.70**	**492.70**	**492.70**	**492.70**	**492.70**	**492.70**	**492.70**	**492.70**	**492.70**	**492.70**
	充电桩数量	个	-	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
	充电度数	kwh	-	384.58	384.58	384.58	384.58	384.58	384.58	384.58	384.58	384.58	384.58
	充电服务费	元/kwh	-	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	使用率	%	-	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	销项税额（13%）	万元	1,662.62	56.68	56.68	56.68	56.68	56.68	56.68	56.68	56.68	56.68	56.68
二	合计销项税额	万元	**2,943.06**	**99.94**	**99.94**	**99.94**	**99.94**	**99.94**	**101.63**	**101.63**	**101.63**	**101.63**	**101.63**
三	经营收入（不含税）	万元	**37,043.87**	**1,252.15**	**1,252.15**	**1,252.15**	**1,252.15**	**1,252.15**	**1,283.93**	**1,283.93**	**1,283.93**	**1,283.93**	**1,283.93**

续项目收入预测表

序号	项目	单位	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
				21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
一	经营收入（含税）	万元	39,986.93	1,420.16	1,420.16	1,420.16	1,420.16	1,420.16	1,456.38	1,456.38	1,456.38	1,456.38	1,213.65
1	保租房出租收入	万元	23,688.90	855.41	855.41	855.41	855.41	855.41	888.82	888.82	888.82	888.82	740.68
	保租房面积	平方米	-	46,866.76	46,866.76	46,866.76	46,866.76	46,866.76	46,866.76	46,866.76	46,866.76	46,866.76	46,866.76
	租金单价	元/平方米/月	-	16.90	16.90	16.90	16.90	16.90	17.56	17.56	17.56	17.56	17.56
	入住率	%	-	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	销项税额（5%）	万元	1,128.04	40.73	40.73	40.73	40.73	40.73	42.32	42.32	42.32	42.32	35.27
2	停车费	万元	1,845.49	72.05	72.05	72.05	72.05	72.05	74.86	74.86	74.86	74.86	62.38
	停车位数量	个	-	644.00	644.00	644.00	644.00	644.00	644.00	644.00	644.00	644.00	644.00
	租金单价	元/个/月	-	233.07	233.07	233.07	233.07	233.07	242.16	242.16	242.16	242.16	242.16
	使用率	%	-	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	销项税额（9%）	万元	152.40	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	6.18	6.18	6.18	6.18	5.15
3	充电桩服务费	万元	14,452.54	492.70	492.70	492.70	492.70	492.70	492.70	492.70	492.70	492.70	410.59
	充电桩数量	个	-	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
	充电度数	kwh	-	384.58	384.58	384.58	384.58	384.58	384.58	384.58	384.58	384.58	384.58
	充电服务费	元/kwh	-	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	使用率	%	-	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	销项税额（13%）	万元	1,662.62	56.68	56.68	56.68	56.68	56.68	56.68	56.68	56.68	56.68	47.24
二	合计销项税额	万元	2,943.06	103.36	103.36	103.36	103.36	103.36	105.18	105.18	105.18	105.18	87.66
三	经营收入（不含税）	万元	37,043.87	1,316.80	1,316.80	1,316.80	1,316.80	1,316.80	1,351.20	1,351.20	1,351.20	1,351.20	1,125.99

3. 成本测算

（1）经营成本

本项目主要经营成本包括人员工资、修理费、充电桩维护费、装修维护费和其他管理费。

1）人员工资

根据可研报告，本项目拟聘请6名管理及其他人员进行日常管理。保障性租赁住房（存量改造为主）配套人员一般为250～300套/人，据此计算本项目至少需要3人。本项目按6名管理及其他人员计算。年工资参考最新的恩施州2025统计年鉴的在岗职工平均年工资为75817元/人，本项目按照7.5817万元/年/人计算。单价年增长率参照最新的恩施州2025统计年鉴统计的2020-2024年平均CPI增长率为0.78%，按每五年增长为3.9%计算。

图 4-12 在岗职工平均年工资

从业人员和职工工资

4-2 2024年分行业在岗职工平均工资

分　　类	职工人数	工资总额（千元）	年平均工资（元/人）
总　　计	**402335**	**30503845**	**75817**

2）维修费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生

产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%～2%估算，考虑行业和本项目特点，本项目年维修费按固定资产原值的0.5%估算。

3）充电桩更新维护费

本项目充电桩购置单价为45000元/个，充电桩的使用年限通常在5至15年之间，本项目自开始运营第6年进行分批次更新，按照每10年更换一轮充电桩计算充电桩更新维护费，平均分摊到每年中，为4500元/年。单价年增长率参照最新的恩施州2025统计年鉴统计的2020-2024年年平均CPI增长率为0.78%，按每五年增长为3.9%计算。

4）装修维护费

本项目建设期装修成本为3,936.00万元，装修的使用年限通常在10至20年之间，本项目按照每15年重新装修一次，平均分摊到每年中，为262.40万元/年，自开始运营第16年进行更新。单价年增长率参照最新的恩施州2025统计年鉴统计的2020-2024年平均CPI增长率为0.78%，按每五年增长为3.9%计算。

5）其他管理费

管理费用包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》第14页及77页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、维修费等费用总和的8%—12%，本项目停车位采用智

能管理系统，管理难度较低，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用管理按（1）（2）（3）（4）之和的10%测算。

（2）项目财务费用预测

项目计划于2026年发行30年期专项债券12,000.00万元，债券利率2.50%。债券每半年付息一次，到期后一次性还本。专项债券本息还共计21,000.00万元。

项目还本付息估算表

年份	期初债券余额	本期债券发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2026年	0.00	12,000.00	0.00	0.00	0.00	12,000.00
2027年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2028年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2029年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2030年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2031年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2032年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2033年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2034年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2035年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2036年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2037年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2038年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2039年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2040年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2041年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2042年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2043年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2044年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2045年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2046年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2047年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2048年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2049年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2050年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2051年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2052年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00

年份	期初债券余额	本期债券发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2053 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2054 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2055 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2056 年	12,000.00	0.00	300.00	12,000.00	12,300.00	0.00
合计	-	12,000.00	9,000.00	12,000.00	21,000.00	-

（3）折旧摊销

折旧以不含税、不含建设期利息及发行费用的固定资产原值（21,900.77 万元）为基数，折旧费采用直线法、残值率 5%进行测算，折旧年限：50 年。正常年折旧额 416.11 万元。本项目不涉及无形资产摊销。

（4）其他税费

增值税：根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号），住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。本项目按简易计税法计算增值税，税率 1.5%。

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）以及财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号），停车费销项税增值税率按照 9%计算，充电服务费销项税增值税率按照 13%计算。

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）以及财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海

关总署公告 2019 年第 39 号），建设期的设备工程进项税增值税率按照 13%计算，建筑工程、预备费进项税增值税率按照 9%计算，工程建设其他费进项税增值税率按照 6%计算。修理费进项税增值税率按照 9%计算，，充电桩维护费、装修维护费进项税增值税率按照 13%计算。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以缴纳的增值税为基数，城市维护建设税的税率为 7%，教育费附加的税率 3%，地方教育费附加的税率 2%。根据《关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 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。本项目保障性住房出租收入不计教育费附加和地方教育附加费。

房产税：根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号），对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。本项目保租房出租收入房产税税率按 4%计算。停车收入和充电桩服务费收入房产税按照不含税停车位收入和充电桩服务费收入的 12%计算。

企业所得税：所得税率取 25%。

项目成本预测表

序号	项目	单位	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一	**经营成本（含税）**	**万元**	**11,328.81**	**85.25**	**170.49**	**170.49**	**170.49**	**170.49**	**236.79**	**236.79**	**236.79**	**236.79**	**236.79**
（一）	人员工资	万元	1,472.93	22.75	45.49	45.49	45.49	45.49	47.26	47.26	47.26	47.26	47.26
	人数	人	-	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	年工资	万元/人	-	7.5817	7.5817	7.5817	7.5817	7.5817	7.8774	7.8774	7.8774	7.8774	7.8774
（二）	修理费	万元	3,212.00	54.75	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50
	其中：修理费进项税	万元	265.17	4.52	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04
（三）	充电桩维护费	万元	1,569.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50
	维护充电桩数量	个	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
	单台维护价格	元/年	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
	其中：进项税	万元	180.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73
（四）	装修维护费	万元	4,044.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其中：进项税	万元	333.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）	其他管理费	万元	1,029.95	7.75	15.50	15.50	15.50	15.50	21.53	21.53	21.53	21.53	21.53
二	**折旧摊销**	**万元**	**12,205.90**	**208.06**	**416.11**	**416.11**	**416.11**	**416.11**	**416.11**	**416.11**	**416.11**	**416.11**	**416.11**
三	**财务费用**	**万元**	**8,850.00**	**150.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**
四	**总成本费用（含税）**	**万元**	**32,384.71**	**443.31**	**886.60**	**886.60**	**886.60**	**886.60**	**952.90**	**952.90**	**952.90**	**952.90**	**952.90**
五	**总成本费用（不含税）**	**万元**	**31,604.99**	**438.79**	**877.56**	**877.56**	**877.56**	**877.56**	**937.13**	**937.13**	**937.13**	**937.13**	**937.13**

续项目成本预测表

序号	项目	单位	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
				11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	**经营成本（含税）**	**万元**	**11,328.81**	**241.33**	**241.33**	**241.33**	**241.33**	**241.33**	**534.68**	**534.68**	**534.68**	**534.68**	**534.68**
（一）	人员工资	万元	1,472.93	49.11	49.11	49.11	49.11	49.11	51.02	51.02	51.02	51.02	51.02
	人数	人	-	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	年工资	万元/人	-	8.1846	8.1846	8.1846	8.1846	8.1846	8.5038	8.5038	8.5038	8.5038	8.5038
（二）	修理费	万元	3,212.00	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50
	其中：修理费进项税	万元	265.17	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04
（三）	充电桩维护费	万元	1,569.69	60.78	60.78	60.78	60.78	60.78	63.15	63.15	63.15	63.15	63.15
	维护充电桩数量	个	-	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
	单台维护价格	元/年	-	4675.50	4675.50	4675.50	4675.50	4675.50	4857.84	4857.84	4857.84	4857.84	4857.84
	其中：进项税	万元	180.60	6.99	6.99	6.99	6.99	6.99	7.27	7.27	7.27	7.27	7.27
（四）	装修维护费	万元	4,044.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	262.40	262.40	262.40	262.40	262.40
	其中：进项税	万元	333.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21.67	21.67	21.67	21.67	21.67
（五）	其他管理费	万元	1,029.95	21.94	21.94	21.94	21.94	21.94	48.61	48.61	48.61	48.61	48.61
二	**折旧摊销**	**万元**	**12,205.90**	**416.11**	**416.11**	**416.11**	**416.11**	**416.11**	**416.11**	**416.11**	**416.11**	**416.11**	**416.11**
三	**财务费用**	**万元**	**8,850.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**
四	**总成本费用（含税）**	**万元**	**32,384.71**	**957.44**	**957.44**	**957.44**	**957.44**	**957.44**	**1,250.79**	**1,250.79**	**1,250.79**	**1,250.79**	**1,250.79**
五	**总成本费用（不含税）**	**万元**	**31,604.99**	**941.41**	**941.41**	**941.41**	**941.41**	**941.41**	**1,212.81**	**1,212.81**	**1,212.81**	**1,212.81**	**1,212.81**

续项目成本预测表

序号	项目	单位	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
				21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
一	**经营成本（含税）**	**万元**	**11,328.81**	**550.83**	**550.83**	**550.83**	**550.83**	**550.83**	**567.61**	**567.61**	**567.61**	**567.61**	**473.01**
（一）	人员工资	万元	1,472.93	53.01	53.01	53.01	53.01	53.01	55.08	55.08	55.08	55.08	45.90
	人数	人	-	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	年工资	万元/人	-	8.8354	8.8354	8.8354	8.8354	8.8354	9.1800	9.1800	9.1800	9.1800	9.1800
（二）	修理费	万元	3,212.00	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	91.25
	其中：修理费进项税	万元	265.17	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	7.53
（三）	充电桩维护费	万元	1,569.69	65.61	65.61	65.61	65.61	65.61	68.17	68.17	68.17	68.17	56.81
	维护充电桩数量	个	-	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
	单台维护价格	元/年	-	5047.30	5047.30	5047.30	5047.30	5047.30	5244.14	5244.14	5244.14	5244.14	5244.14
	其中：进项税	万元	180.60	7.55	7.55	7.55	7.55	7.55	7.84	7.84	7.84	7.84	6.54
（四）	装修维护费	万元	4,044.24	272.63	272.63	272.63	272.63	272.63	283.26	283.26	283.26	283.26	236.05
	其中：进项税	万元	333.95	22.51	22.51	22.51	22.51	22.51	23.39	23.39	23.39	23.39	19.49
（五）	其他管理费	万元	1,029.95	50.08	50.08	50.08	50.08	50.08	51.60	51.60	51.60	51.60	43.00
二	**折旧摊销**	**万元**	**12,205.90**	**416.11**	**416.11**	**416.11**	**416.11**	**416.11**	**416.11**	**416.11**	**416.11**	**416.11**	**346.76**
三	**财务费用**	**万元**	**8,850.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**
四	**总成本费用（含税）**	**万元**	**32,384.71**	**1,266.94**	**1,266.94**	**1,266.94**	**1,266.94**	**1,266.94**	**1,283.72**	**1,283.72**	**1,283.72**	**1,283.72**	**1,119.77**
五	**总成本费用（不含税）**	**万元**	**31,604.99**	**1,227.84**	**1,227.84**	**1,227.84**	**1,227.84**	**1,227.84**	**1,243.45**	**1,243.45**	**1,243.45**	**1,243.45**	**1,086.21**

税金及附加估算表

序号	项目	单位	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	**增值税**	万元	**338.38**	**4.66**	**9.90**	**10.48**	**10.48**	**10.48**	**10.90**	**10.90**	**10.90**	**10.90**	**10.90**
1.1	**保租房出租收入**	万元	**338.38**	**4.66**	**9.90**	**10.48**	**10.48**	**10.48**	**10.90**	**10.90**	**10.90**	**10.90**	**10.90**
1.2	**停车费和充电桩服务费**	万元	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	销项税额	万元	1,699.77	29.62	59.49	59.74	60.00	60.25	60.66	60.92	61.19	61.45	61.72
	经营收入销项税额	万元	1,699.77	29.62	59.49	59.74	60.00	60.25	60.66	60.92	61.19	61.45	61.72
1.2	进项税额	万元	1,699.77	29.62	59.49	59.74	60.00	60.25	60.66	60.92	61.19	61.45	61.72
	经营成本进项税额	万元	166.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73
	留抵固定资产进项税	万元	1,533.55	29.62	59.49	59.74	60.00	60.25	53.93	54.19	54.46	54.72	54.99
2	**附加税**	**万元**	**23.66**	**0.33**	**0.69**	**0.73**	**0.73**	**0.73**	**0.76**	**0.76**	**0.76**	**0.76**	**0.76**
2.1	城市维护建设税	万元	23.66	0.33	0.69	0.73	0.73	0.73	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76
3	**其他税**	**万元**	**2,640.44**	**40.29**	**82.48**	**84.37**	**84.71**	**85.05**	**86.69**	**87.04**	**87.39**	**87.75**	**88.10**
3.1	房产税	万元	2,640.44	40.29	82.48	84.37	84.71	85.05	86.69	87.04	87.39	87.75	88.10
3.1.1	保租房出租收入	万元	902.48	12.43	26.41	27.96	27.96	27.96	29.06	29.06	29.06	29.06	29.06
3.1.2	停车费和充电桩服务费	万元	1,737.96	27.86	56.07	56.41	56.75	57.09	57.63	57.98	58.33	58.69	59.04
4	**合计**	**万元**	**3,002.48**	**45.28**	**93.07**	**95.58**	**95.92**	**96.26**	**98.35**	**98.70**	**99.05**	**99.41**	**99.76**

续税金及附加估算表

序号	项目	单位	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
				11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	**增值税**	万元	**338.38**	**11.32**	**11.32**	**11.32**	**11.32**	**11.32**	**11.76**	**11.76**	**11.76**	**11.76**	**11.76**
1.1	**保租房出租收入**	万元	**338.38**	**11.32**	**11.32**	**11.32**	**11.32**	**11.32**	**11.76**	**11.76**	**11.76**	**11.76**	**11.76**
1.2	**停车费和充电桩服务费**	万元	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	销项税额	万元	1,699.77	62.19	62.19	62.19	62.19	62.19	62.41	62.41	62.41	62.41	62.41
	经营收入销项税额	万元	1,699.77	62.19	62.19	62.19	62.19	62.19	62.41	62.41	62.41	62.41	62.41
1.2	进项税额	万元	1,699.77	62.19	62.19	62.19	62.19	62.19	62.41	62.41	62.41	62.41	62.41
	经营成本进项税额	万元	166.22	6.99	6.99	6.99	6.99	6.99	7.27	7.27	7.27	7.27	7.27
	留抵固定资产进项税	万元	1,533.55	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.14	55.14	55.14	55.14	55.14
2	**附加税**	**万元**	**23.66**	**0.79**	**0.79**	**0.79**	**0.79**	**0.79**	**0.82**	**0.82**	**0.82**	**0.82**	**0.82**
2.1	城市维护建设税	万元	23.66	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82
3	**其他税**	**万元**	**2,640.44**	**89.87**	**89.87**	**89.87**	**89.87**	**89.87**	**91.33**	**91.33**	**91.33**	**91.33**	**91.33**
3.1	房产税	万元	2,640.44	89.87	89.87	89.87	89.87	89.87	91.33	91.33	91.33	91.33	91.33
3.1.1	保租房出租收入	万元	902.48	30.20	30.20	30.20	30.20	30.20	31.37	31.37	31.37	31.37	31.37
3.1.2	停车费和充电桩服务费	万元	1,737.96	59.67	59.67	59.67	59.67	59.67	59.96	59.96	59.96	59.96	59.96
4	**合计**	**万元**	**3,002.48**	**101.98**	**101.98**	**101.98**	**101.98**	**101.98**	**103.91**	**103.91**	**103.91**	**103.91**	**103.91**

续 税金及附加估算表

序号	项目	单位	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
				21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1	**增值税**	万元	**338.38**	**12.22**	**12.22**	**12.22**	**12.22**	**12.22**	**12.70**	**12.70**	**12.70**	**12.70**	**10.58**
1.1	**保租房出租收入**	万元	**338.38**	**12.22**	**12.22**	**12.22**	**12.22**	**12.22**	**12.70**	**12.70**	**12.70**	**12.70**	**10.58**
1.2	**停车费和充电桩服务费**	万元	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	销项税额	万元	1,699.77	62.63	62.63	62.63	62.63	62.63	62.86	62.86	62.86	62.86	52.39
	经营收入销项税额	万元	1,699.77	62.63	62.63	62.63	62.63	62.63	62.86	62.86	62.86	62.86	52.39
1.2	进项税额	万元	1,699.77	62.63	62.63	62.63	62.63	62.63	62.86	62.86	62.86	62.86	52.39
	经营成本进项税额	万元	166.22	7.55	7.55	7.55	7.55	7.55	7.84	7.84	7.84	7.84	6.54
	留抵固定资产进项税	万元	1,533.55	55.08	55.08	55.08	55.08	55.08	55.02	55.02	55.02	55.02	45.85
2	**附加税**	**万元**	**23.66**	**0.86**	**0.86**	**0.86**	**0.86**	**0.86**	**0.89**	**0.89**	**0.89**	**0.89**	**0.74**
2.1	城市维护建设税	万元	23.66	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.89	0.89	0.89	0.89	0.74
3	**其他税**	**万元**	**2,640.44**	**92.84**	**92.84**	**92.84**	**92.84**	**92.84**	**94.42**	**94.42**	**94.42**	**94.42**	**78.69**
3.1	房产税	万元	2,640.44	92.84	92.84	92.84	92.84	92.84	94.42	94.42	94.42	94.42	78.69
3.1.1	保租房出租收入	万元	902.48	32.59	32.59	32.59	32.59	32.59	33.86	33.86	33.86	33.86	28.22
3.1.2	停车费和充电桩服务费	万元	1,737.96	60.25	60.25	60.25	60.25	60.25	60.56	60.56	60.56	60.56	50.47
4	**合计**	**万元**	**3,002.48**	**105.92**	**105.92**	**105.92**	**105.92**	**105.92**	**108.01**	**108.01**	**108.01**	**108.01**	**90.01**

4、模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 37,043.87 万元，预测不含税总成本合计 31,604.99 万元，税金及附加合计 2,664.10 万元，利润总额合计 2,774.78 万元，所得税应纳税额合计 2,919.58 万元。

所得税估算表

序号	项目名称	单位	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	营业收入（不含税）	万元	37,043.87	542.85	1,127.36	1,169.03	1,171.87	1,174.71	1,206.68	1,209.63	1,212.57	1,215.52	1,218.46
2	税金及附加	万元	2,664.10	40.62	83.17	85.10	85.44	85.78	87.45	87.80	88.15	88.51	88.86
3	总成本费用（不含税）	万元	31,604.99	438.79	877.56	877.56	877.56	877.56	937.13	937.13	937.13	937.13	937.13
4	利润总额	万元	2,774.78	63.44	166.63	206.37	208.87	211.37	182.10	184.70	187.29	189.88	192.47
5	弥补前五年成本	万元	23.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额	万元	2,919.58	63.44	166.63	206.37	208.87	211.37	182.10	184.70	187.29	189.88	192.47
7	所得税	万元	729.91	15.86	41.66	51.59	52.22	52.84	45.53	46.18	46.82	47.47	48.12

续所得税估算表

序号	项目名称	单位	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
				11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	营业收入（不含税）	万元	37,043.87	1,252.15	1,252.15	1,252.15	1,252.15	1,252.15	1,283.93	1,283.93	1,283.93	1,283.93	1,283.93
2	税金及附加	万元	2,664.10	90.66	90.66	90.66	90.66	90.66	92.15	92.15	92.15	92.15	92.15
3	总成本费用（不含税）	万元	31,604.99	941.41	941.41	941.41	941.41	941.41	1,212.81	1,212.81	1,212.81	1,212.81	1,212.81
4	利润总额	万元	2,774.78	220.08	220.08	220.08	220.08	220.08	-21.03	-21.03	-21.03	-21.03	-21.03
5	弥补前五年成本	万元	23.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额	万元	2,919.58	220.08	220.08	220.08	220.08	220.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税	万元	729.91	55.02	55.02	55.02	55.02	55.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续所得税估算表

序号	项目名称	单位	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
				21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1	营业收入（不含税）	万元	37,043.87	1,316.80	1,316.80	1,316.80	1,316.80	1,316.80	1,351.20	1,351.20	1,351.20	1,351.20	1,125.99
2	税金及附加	万元	2,664.10	93.70	93.70	93.70	93.70	93.70	95.31	95.31	95.31	95.31	79.43
3	总成本费用（不含税）	万元	31,604.99	1,227.84	1,227.84	1,227.84	1,227.84	1,227.84	1,243.45	1,243.45	1,243.45	1,243.45	1,086.21
4	利润总额	万元	2,774.78	-4.74	-4.74	-4.74	-4.74	-4.74	12.44	12.44	12.44	12.44	-39.65
5	弥补前五年成本	万元	23.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12.44	11.26	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额	万元	2,919.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.18	12.44	12.44	0.00
7	所得税	万元	729.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.30	3.11	3.11	0.00

（三）项目现金流量模拟测算分析

本项目偿债资金来源为保租房出租收入、停车费和充电桩服务费。项目预期收入总额为 39,986.93 万元，扣除经营成本及相关税费 15,061.20 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 24,925.73 元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.19 倍。

债券现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	**现金流入**	**64,382.08**	**15,095.15**	**9,888.00**	**1,219.86**	**1,263.72**	**1,266.82**	**1,269.91**	**1,303.66**	**1,306.87**	**1,310.08**	**1,313.29**	**1,316.50**
1.1	资本金流入	12,395.15	3,095.15	9,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	12,000.00	12,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营期现金流入	39,986.93	0.00	588.00	1,219.86	1,263.72	1,266.82	1,269.91	1,303.66	1,306.87	1,310.08	1,313.29	1,316.50
2	**现金流出**	**60,306.35**	**15,095.15**	**9,596.39**	**605.22**	**617.66**	**618.63**	**619.59**	**680.67**	**681.67**	**682.66**	**683.67**	**684.67**
2.1	建设期资金流出	24,235.55	15,085.55	9,150.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营期现金流出	15,061.20	0.00	146.39	305.22	317.66	318.63	319.59	380.67	381.67	382.66	383.67	384.67
2.3	债券还本付息	21,000.00	0.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.4	债券发行费用	9.60	9.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**当年项目现金净流入**	**4,075.73**	**0.00**	**291.61**	**614.64**	**646.06**	**648.19**	**650.32**	**622.99**	**625.20**	**627.42**	**629.62**	**631.83**
4	**期末项目累计现金结存额**	**-**	**0.00**	**291.61**	**906.25**	**1,552.31**	**2,200.50**	**2,850.82**	**3,473.81**	**4,099.01**	**4,726.43**	**5,356.05**	**5,987.88**
5	**用于资金平衡的项目收益**	**24,925.73**	**0.00**	**441.61**	**914.64**	**946.06**	**948.19**	**950.32**	**922.99**	**925.20**	**927.42**	**929.62**	**931.83**

续债券现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
			12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	**现金流入**	**64,382.08**	**1,352.09**	**1,352.09**	**1,352.09**	**1,352.09**	**1,352.09**	**1,385.56**	**1,385.56**	**1,385.56**	**1,385.56**	**1,385.56**
1.1	资本金流入	12,395.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	12,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营期现金流入	39,986.93	1,352.09	1,352.09	1,352.09	1,352.09	1,352.09	1,385.56	1,385.56	1,385.56	1,385.56	1,385.56
2	**现金流出**	**60,306.35**	**698.33**	**698.33**	**698.33**	**698.33**	**698.33**	**938.59**	**938.59**	**938.59**	**938.59**	**938.59**
2.1	建设期资金流出	24,235.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营期现金流出	15,061.20	398.33	398.33	398.33	398.33	398.33	638.59	638.59	638.59	638.59	638.59
2.3	债券还本付息	21,000.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.4	债券发行费用	9.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**当年项目现金净流入**	**4,075.73**	**653.76**	**653.76**	**653.76**	**653.76**	**653.76**	**446.97**	**446.97**	**446.97**	**446.97**	**446.97**
4	**期末项目累计现金结存额**	**-**	**6,641.64**	**7,295.40**	**7,949.16**	**8,602.92**	**9,256.68**	**9,703.65**	**10,150.62**	**10,597.59**	**11,044.56**	**11,491.53**
5	**用于资金平衡的项目收益**	**24,925.73**	**953.76**	**953.76**	**953.76**	**953.76**	**953.76**	**746.97**	**746.97**	**746.97**	**746.97**	**746.97**

续债券现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
			22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
1	**现金流入**	**64,382.08**	**1,420.16**	**1,420.16**	**1,420.16**	**1,420.16**	**1,420.16**	**1,456.38**	**1,456.38**	**1,456.38**	**1,456.38**	**1,213.65**
1.1	资本金流入	12,395.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	12,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营期现金流入	39,986.93	1,420.16	1,420.16	1,420.16	1,420.16	1,420.16	1,456.38	1,456.38	1,456.38	1,456.38	1,213.65
2	**现金流出**	**60,306.35**	**956.75**	**956.75**	**956.75**	**956.75**	**956.75**	**975.62**	**975.92**	**978.73**	**978.73**	**12,863.02**
2.1	建设期资金流出	24,235.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营期现金流出	15,061.20	656.75	656.75	656.75	656.75	656.75	675.62	675.92	678.73	678.73	563.02
2.3	债券还本付息	21,000.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	12,300.00
2.4	债券发行费用	9.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**当年项目现金净流入**	**4,075.73**	**463.41**	**463.41**	**463.41**	**463.41**	**463.41**	**480.76**	**480.46**	**477.65**	**477.65**	**-11,649.37**
4	**期末项目累计现金结存额**	**-**	**11,954.94**	**12,418.35**	**12,881.76**	**13,345.17**	**13,808.58**	**14,289.34**	**14,769.80**	**15,247.45**	**15,725.10**	**4,075.73**
5	**用于资金平衡的项目收益**	**24,925.73**	**763.41**	**763.41**	**763.41**	**763.41**	**763.41**	**780.76**	**780.46**	**777.65**	**777.65**	**650.63**

资金覆盖倍数计算表

用于资金平衡的项目收益（万元）	发行债券额度（万元）	预计融资利息（万元）	本息资金覆盖倍数
24,925.73	12,000.00	9,000.00	1.19

考虑到项目收益、债券利率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：

压力测试表

压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
运营收益变动情况							
债券本息资金覆盖倍数	1.01	1.07	1.13	1.19	1.25	1.31	1.36
债券利率							
债券本息资金覆盖倍数	1.27	1.24	1.21	1.19	1.16	1.14	1.12

（四）资金稳定性

宣恩县保障性住房建设项目（一期）专项债券还本付息以预计保租房出租收入、停车费和充电桩服务费为基础，债券存续期内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2056 年项目本金偿还后仍有 4,075.73 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

本项目的偿债资金来源于保租房出租收入、停车费和充电桩服务费，债券存续期内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性较可靠。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为建设期内所需建设资金不存在缺口的情况，且项目各年现金结存额均为正值，满足项目自身收益还本付息的前提下，仍有富余资金，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

六、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，基于实施单位确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的前提下，我们对《实施方案》中资金筹措、收益测算、成本测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的宣恩县保障性住房建设项目（一期）通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.19 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

营业执照

（副 本） 1-1

统一社会信用代码
91420106MA49LC8A25

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称 武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2020年10月29日

类　　型 普通合伙企业

合伙期限 长期

执行事务合伙人 余洪波

主要经营场所 武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2栋二单元三层312-11号

经营范围 会计服务；审计服务；税务登记代理；企业管理咨询服务；代理记账。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

再次复印无效

登记机关

武汉市洪山区行政审批局

2022年03月04日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：余洪波

主任会计师：

经营场所：武汉市洪山区文化大道555号融科智谷G2栋二单元三层312-11号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010407

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕29号

批准执业日期：2020年12月1日

证书序号：0017642

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二〇年三月十七日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 余洪波

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1975-06-06

工作单位 Working unit 湖北联泰会计师事务有限公司

身份证号码 Identity card No. 420303750606203

年度检验登记

Annual Renewal Registration

余洪波 420801504384

7

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

武汉市最会计师事务所

事务所

CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021年 8月 9日

/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

武汉俊功会计师事务所

事务所

CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021年 8月 9日

/y /m /d

11

武汉俊功会计师事务所(特殊普通合伙) 4201061006459O

再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 裘新成

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1955-03-20

Date of birth

工作单位 湖北正大有限责任会计师事务所

Working unit

身份证号码 420106550320441

Identity card No.

裘新成 420000993223

年

after

经办人:郭诗勇

年 月 日

2009 5月 27日

5

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所

CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 12月 8 日

/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所

CPAs

武汉役力会计师

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 12月 8 日

/y /m /d

11

武汉役力会计师事务所(特殊普通合伙)
4201061006490

再次复印无效

巴东县2025年保障性租赁住房建设项目
专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告

仲诚财评字[2026]第002号

湖北仲诚会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目 录

一、区域概况.....1
二、项目概况.....3
（一）项目建设内容.....3
（二）投资估算.....4
（三）资金筹措.....5
（四）债券应还本付息情况.....5
（五）项目资金充足性.....7
（六）压力测试.....15
（七）项目资金稳定性.....16
三、风险分析.....16
四、评价结论.....17
附件一：项目收入明细表.....18
附件二：成本费用明细表.....26
附件三：税费估算表.....30
附件四：利润估算表.....32
附件五：债券存续期现金流估算表.....34

巴东县2025年保障性租赁住房建设项目
专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告

仲诚财评字[2026]第002号

我们接受委托，对巴东县2025年保障性租赁住房建设项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。基于巴东县2025年保障性租赁住房建设项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《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）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

我们认为，本项目实施单位巴东县住房和城乡建设局确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。具体评价过程说明如下：

一、区域概况

恩施土家族苗族自治州位于中国湖北省西南部，西面和北面邻接重庆市，东临宜昌市，南邻湖南省湘西土家族苗族自治州，东北接神农架林区，构建了承东启西、接南纳北、内畅外联、安全便捷的综合交通运输体系。

巴东县隶属湖北省恩施州，位于湖北省西南部。恩施州及巴东县2023—2025年财政收支数据如下表所示：

表1-1 恩施州财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1,481.29	1,661.36	1,741.97
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,251.43	40,015.00	41,789.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,571.00	16,571.00	17,601.00
4.地方财政总收入	188.96	201.34	214.05
4.1地方公共预算收入	93.07	102.04	110.71
其中：税收收入	60.63	63.39	67.44
非税收入	32.44	38.65	43.27
4.2政府性基金收入	57.88	59.57	64.07
其中：国有土地使用权出让收益	50.14	48.06	50.94
5.地方财政总支出	584.78	691.91	640.00
5.1一般公共预算支出	473.00	501.34	461.14
5.2政府性基金支出	111.78	190.57	178.86
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	34.60	29.92	26.52

表1-2 巴东县财政经济数据

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1,605,000.00	1,755,402.00	1,822,300.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37,404.00	39,140.00	40,995.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,303.00	16,319.00	17,321.00
4.地方财政总收入	112,598.00	121,036.00	128,368.00
4.1地方公共预算收入	69,166.00	80,399.00	85,405.00
其中：税收收入	43,528.00	45,749.00	51,555.00
非税收入	25,638.00	34,650.00	33,850.00
4.2政府性基金收入	43,432.00	40,637.00	42,963.00
其中：国有土地使用权出让收益	32,414.00	25,510.00	24,172.00
5.地方财政总支出	661,098.00	715,242.00	694,357.00
5.1一般公共预算支出	519,895.00	541,758.00	501,275.00
5.2政府性基金支出	141,203.00	173,484.00	193,082.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	12,078.00	14,567.00	18,505.00

表1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
恩施州	1,024.82	985.32
其中：巴东县	78.55	76.02

表 1-4 巴东县专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	2,600.00
2 年期	12,001.00
3 年期	13,031.00
5 年期	15,747.00
7 年期	26,146.00
10 年期	136,042.00
15 年期	199,834.00
20 年期	214,527.00
30 年期	140,300.00

二、项目概况

（一）项目建设内容

本项目拟对巴东县城区阅江山小区 7、8、9、10、11、15、16 栋中 288 套存量商品房收购并进行适应性改造，主要建设内容如下：

1. 收购阅江山小区 7、8、9、10、11、15、16 栋存量商品房 288 套。

2. 保障性租赁住房室内适应性改造：

对现状 288 套房屋进行室内适应性改造，总建筑面积 27874 ㎡。

3. 配套设施改造：

（1）对户内供水管、燃气管、供电线路进行检修；

（2）安装单元门禁15套、电梯维护5部；

（3）停车场改造4060.3㎡，可提供143个停车位，增设充电桩37个；地面停车场改造101个，增设充电桩43个；

（4）人行道改造1200㎡。

（二）投资估算

根据《巴东县发展和改革局关于巴东县2025年保障性租赁住房建设项目初步设计的批复》（巴发改审批[2025]323号），本项目建设总投资为11870.98万元，其中房源收购费9,544.06万元，占比80.40%、适应性改造费1,728.50万元，占比14.56%、公共区域改造费70.38万元，占比0.59%、配套设施改造费252.45万元，占比2.13%、工程建设其他费用207.82万元、占比1.75%、预备费67.77万元，占比0.57%。静态总投资11,870.98万元，建设期利息147.00万元，债券发行兑付费用6.40万元，调整后总投资合计为12,024.38万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目	投资费用（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	11,595.39	3,595.39	-	8,000.00		
1	房源收购	9,544.06	1,544.06	-	8,000.00		
1.1	阅江山小区7、8、9、10、11、15、16栋	9,544.06	1,544.06		8,000.00		
2	适应性改造	1,728.50	1,728.50				
2.1	室内装修改造	1,574.42	1,574.42				

序号	项目	投资费用（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
2.1.1	墙面工程	900.35	900.35				
2.1.2	地面工程	432.05	432.05				
2.1.3	厨卫工程	158.40	158.40				
2.1.4	配套设施及其他	83.62	83.62				
2.2	户内管网改造	154.08	154.08				
2.2.1	供水管更换	34.56	34.56				
2.2.2	燃气管更换	69.12	69.12				
2.2.3	供电线路更换	50.40	50.40				
3	公共区域改造	70.38	70.38				
3.1	单元门禁系统	30.00	30.00				
3.2	电梯维护	1.50	1.50				
3.3	人行道改造	36.00	36.00				
3.4	照明设施改造	2.88	2.88				
4	配套设施改造	252.45	252.45				
4.1	停车场改造	249.45	249.45				
4.1.1	停车场改造	198.95	198.95				
4.1.2	地面停车场改造	50.50	50.50				
4.2	监控设备	3.00	3.00				
二	**工程建设其他费用**	**207.82**	**207.82**				
三	**预备费**	**67.77**	**67.77**				
四	**静态总投资**	**11,870.98**	**3,870.98**		**8,000.00**		
五	**建设期利息**	**147.00**	**147.00**				
六	**债券发行兑付费用**	**6.40**	**6.40**				
七	**项目总投资**	**12,024.38**	**4,024.38**		**8,000.00**		

注：湖北省发行费用中承销费自 2024 年第二批起改为 0.8‰，故本项目发行费用为 8000*0.8‰=6.40 万元。

（三）资金筹措

本项目总投资 12,024.38 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 4,024.38 万元，占比 33.47%；专项债券资金 8,000.00 万元，占比 66.53%，主要用于工程款项的支付。

（四）债券应还本付息情况

项目拟申请专项债券8,000.00万元，根据《2026湖北省政府专项债券（三十五期）》实际发行利率2.40%上浮5个BP，即本次30年期债券发行利率为2.45%（债券最终利率以市场价格为准）。债券存续期内每半年付息一次，第30年到期一次偿还全部本金及当期利息。截至债券存续期结束，累计产生债券利息5,880.00万元，本息合计13,880.00万元。应还本付息表如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	8,000.00	-	8,000.00	-	-
2027年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2028年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2029年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2030年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2031年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2032年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2033年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2034年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2035年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2036年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2037年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2038年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2039年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2040年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2041年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2042年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2043年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2044年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2045年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2046年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2047年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2048年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2049年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2050年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2051年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2052 年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2053 年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2054 年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2055 年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2056 年	8,000.00	-	8,000.00	-	196.00	8,196.00
合计	——	8,000.00	8,000.00	——	5,880.00	13,880.00

（五）项目资金充足性

1.项目收入预测

保障性租赁住房是国家大力推进的民生保障重点领域，政策配套完善、承租需求刚性充足，项目多元经营性收益具备长期稳定可持续性。项目通过收购阅江山小区存量商品房改造保障性租赁住房，补齐巴东县保障性租赁住房供给空白，精准匹配县域新市民、青年人、基层公共服务从业人员住房刚需，入住出租率具备稳定保障。

根据《巴东县发展和改革局关于巴东县2025年保障性租赁住房建设项目初步设计的批复》（巴发改审批[2025]323号），本项目选址阅江山小区，实施288套存量商品房适应性改造，总改造建筑面积27874㎡，建设内容涵盖288套房屋室内整体装修；户内供水管、燃气管、供电线路检修更换；增设15套单元门禁、5部电梯维保翻新；改造4060.30㎡停车场，配建244个机动车停车位，新增80个新能源汽车充电桩；同步完成1200㎡人行道改造。项目收益承诺纳入还本付息计划，用于支付专项债券还本付息。

（1）物业管理服务收入

根据本项目初设批复，项目总建筑面积约27,874.00㎡。

依照《恩施州实行政府定价的经营服务性收费标准清单》（http://www.hbbd.gov.cn/xxgk/dfbmptlj/xz/xfgj/fdzdgknr/xzsyxsf/202405/t20240511_1576098.shtml），对应恩施州建发〔2011〕11号三级标准的住宅前期物业服务基本收费标准：无电梯无二次供水对象每月每平方米0.80元；无电梯有二次供水对象每月每平方米0.85元；有电梯无二次供水对象每月每平方米1.10元；有电梯有二次供水对象每月每平方米1.15元。本项目为有电梯有二次供水对象，物业费按1.15元/平方米·月计算，运营期内保持不变。本项目物业管理服务收入收费率按照运营期第一年60%估算，运营期第二年按照70%估算，运营期第三年以及后年度按照80%估算。

（2）停车费收入

根据本项目初设批复，本项目停车位共计244个。

参考《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2023〕151号）有关规定，结合《恩施州人民政府关于印发恩施州机动车停车场管理暂行办法的通知》（恩施州政规〔2023〕3号）“第三条　本办法所称机动车停车场，是指供机动车停放的露天或者室内场所，包括公共停车场和专用停车场。公共停车场是指向社会开放、为不特定对象提供停车服务的机动车停车场，包括独立建设的公共停车场、配套建设的公共停车场、占用公共场地设置的临时停车泊位、占用城市道路设置的路内停车位。专用停车场是指主要供本单位、住宅小区等内部使用的机动车停车场。第二十一条　下列场所的机动车停放服务收

费实行政府定价管理，具体标准由发改部门制定：（四）国有资金投资建设的停车场”。本项目属于国有资金建设投资的停车场，故新增停车位部分按照政府定价收入费用。

参考巴发改发〔2015〕325号巴东县政府投资建设停车场收费，本项目停车位收费价格定为200元/个▪月。一年按12个月进行测算。同时考虑到小区居民停车时间一般为下班时间，上班时间期间小区外来车辆可停放使用，本项目不额外计算外来车辆停放使用费用。根据改造范围内小区车辆与停车位数量比例远大于1:1。综合考虑，本项目停车场月卡办理率按照运营期第一年60%估算，运营期第二年按照70%估算，运营期第三年以及后年度按照80%估算，结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，收费标准按照每3年增长0.5%考虑。

（3）充电服务收入

根据本项目初设批复，本项目设置充电桩共计80个。根据《关于电动汽车充电服务收费有关事项的通知》（恩施州发改价格[2018]15号），充电服务费实行政府指导定价，本项目充电服务费按0.59元/度（含税）计算，运营期内保持不变。根据中国城市规划设计研究院《2024中国主要城市充电基础设施监测报告》，2021－2023年全国36座主要城市公用桩平均桩数利用率分别为30.0%、40.2%、54.7%，平均时间利用率分别为6.5%、8.2%、11.0%。基于历年增长趋势，结合充

电设施扩容、行业增速放缓的现状，合理推算得出2024年行业平均桩数利用率64.5%、平均时间利用率12.7%，2025年行业平均桩数利用率72.3%、平均时间利用率13.9%。秉持谨慎性原则，在推算值基础上按一定比例下调取值，本项目平均桩数利用率、平均时间利用率分别按60%、13.9%计算，对应日均充电时间为3.34小时/天，故本项目日充电时间按3.34小时/天计算。根据巴东县目前所建充电桩的功率，双枪快充直流桩为120kW，直流桩为60kW，根据谨慎性原则，本项目充电桩功率按60kW计算，年运营天数按365天进行测算，运营期第一年充电桩使用率为60%，第二年增长至70%，第三年增长至80%保持不变。

（4）保租房租赁收入

根据本项目初设批复，总建筑面积27,874.00㎡。其中保租房面积为24,874.00㎡。根据《巴东县人民政府办公室关于印发巴东县加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题实施方案的通知》面向从事基本公共服务人员的保障性租赁住房租金标准原则上按不高于同地段、同时期、同品质租赁住房市场租金的70%确定，其他人员按90%确定。鉴于巴东县城区暂无公开的保租房租金标准，本次测算综合参考恩施州级相关政策执行标准。其中，恩施州直及高新区保租房租金参考标准区间为12.27元/㎡/月—13.75元/㎡/月（该区间为保租房最终执行价，已按70%—90%折扣核算）、恩施孺子牛·安居苑项目经第三方中介评估的市场租金单价23.8元/㎡/月进行分析，结合我县保租房覆盖对象包含基本公共服务人员与其他新市民、青年人两类群体，为综

合反映整体租金水平，本次按政策规定的70%、90%两档优惠比例分别测算后，取算术平均值，拟定巴东县保租房市场租金测算单价按13.29元/m²/月执行。运营第一年使用率达到85%，第二年增长至90%，第三年增长至95%保持不变。结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，收费标准按照每3年增长0.5%考虑。

（5）商铺租赁收入

根据本项目可研规划设计，改造商业铺面，可租赁面积为3,000.00m²。参考主流平台（如58同城）等同类商铺的租赁价格水平，门面出租均价为29.49元/m²/月。基于谨慎性原则，商铺的预期租金取一定折扣率，按照23.59元/m²/月。运营期第一年按照85%出租率估算，第二年按照90%出租率估算，运营期第三年及以后年度按照95%估算。结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，收费标准按照每3年增长0.5%考虑。

序号	位置	类型	价格（元/m²·月）	来源
1	巴东县	门面	26.36	58同城
2	巴东县	门面	32.10	58同城
3	巴东县	门面	30.00	58同城
均价				29.49

2.项目预期成本预测

（1）人工成本

本项目建成后共配置运营管理人员6名，依据住建部《公共租赁住房运行管理标准》（JGJ/T433-2018）、《湖北省城镇保障性住房管理办法》（省政府令第398号）、《湖北省公共租赁住房运营服务规范》，结合项目288套、总建筑面积27874㎡的建设规模，按照精简高效、权责清晰、保障服务的原则合理配置，共设置工作人员6名，包括运营主管1名、综合客服1名、维修人员2名、保洁人员1名、秩序维护员1名，可全面满足入住办理、租金管理、设施维保、环境卫生、安全巡查及日常综合服务需求，确保项目规范、安全、高效运营。根据巴东县财政经济数据，巴东县近三年城镇居民人均可支配收入分别为37,404.00元/年、39,140.00元/年、40,995.00元/年，平均工资标准为39,179.67元/年。结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，收费标准按照每3年增长0.5%考虑。

（2）水电费

根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175号），自2019年7月1日起，电网销售电价表（20~35千伏）两部制每度0.6069元，该项目电价参照标准0.6069元/千瓦时计取，不含税价格为0.54元/千瓦时。巴东县水费价格执行依据参考巴发改发[2016]218号，水费按照5.45元/

立方米（含税）、不含税5.00元/立方米计算。根据本项目可研规划设计，本项目年用电量为27.36万kWh，年用水量为0.31万m^3。

（3）设备更新费

1）室内外公用配套设施设备更新费

根据最新版《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定：第六十条　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：（二）飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备，为10年；因此，本项目每十年更新一次，运营期内更新三次，第九、十年，第十九、二十年，第二十九、三十年预一次性购买供水管、燃气管、单元门禁系统、照明设施等设备191.46万元。

2）充电桩设施更新费

直流快充（如常见的60kW、120kw）的正常使用年限约8—10年，本项目充电桩为60kW直流桩，使用年限按9年计算，运营期内需更换3次。充电桩的更新成本主要包括：（a）基础设备费用：60kW直流桩常规品牌（如莱充）价格在2.28万元-2.98万元、低价创新方案（如能效T60NeoS）价格为9999元/台。（b）技术升级附加成本：包括模块化改造，若原桩支持功率池技术，仅更换AC/DC模块成本约占充电桩总成本的45%—55%，智能化升级，加装IoT远程监控系统，用于故障预警和能效管理，约占总成本的30%—50%。批量更新10台以上，设备单价降15%—20%。根据谨慎性原则，60kW直流桩的基础设备费用按照1.99万元/台计算，技术升级附加成本按照1.79万元/台计算，合

计 3.78 万元/台。本项目一次性更新充电桩 80 台为批量更新，设备单价按 15%适当下调，本项目设备按照 3.21 万元/台计算。

（4）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%—2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目投资总额的 0.2%估算。

（5）其他费用

参考国家发展改革委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项费用，系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。本项目其他费用按不含税营业收入的 2%计算。

（6）固定资产折旧

新增固定资产折旧费按直线法计提、折旧年限 30 年，残值率 5.00%。新增固定资产原值为不含税工程费用 10,637.97 万元。

（7）长期待摊费用

长期待摊费用为不含税工程建设其他费用196.06万元，按15年进行摊销，无净残值。

3.项目税费预测

（1）增值税：本项目物业管理服务收入、充电服务收入增值税税率为6.00%，停车费收入、保租房租赁收入、商铺租赁收入、水费增值税税率为9.00%、电费、维修费增值税税率为13%。

（2）税金及附加：城市维护建设税税率为5.00%、教育费附加（含地方教育费附加）为5.00%、保租房房产税税率为4%、商铺房产税税率为12%。

（3）企业所得税按照应纳税所得额的25%计提，详见模拟利润表中根据每年预测的应纳税所得额计算的当年所得税额。

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。项目收入、成本、税费、利润、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四及附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
巴东县2025年保障性租赁住房建设项目	17,998.98	13,880.00	8,000.00	1.30

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然≥1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

压力测试表

项目收益变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.23	1.30	1.36	1.43
利率变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.32	1.30	1.27	1.24

（七）项目资金稳定性

巴东县2025年保障性租赁住房建设项目专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为17,998.98万元，且在债券本金偿还后仍有4,265.98万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的，但未来项目收益受宏观经济及市场影响较大。若项目预期收益暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或由通过追加资本金等方式来满足债券存续期间的还本付息要求。

四、评价结论

通过上述评价过程，我们得出评价结论如下：

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《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）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.实施方案各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为17,998.98万元，对债券的本息覆盖倍数为1.30，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有4,265.98万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：万元

项目 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.物业管理服务收入（万元）					
建筑面积（平方米）	27,874.00	27,874.00	27,874.00	27,874.00	27,874.00
收费率	60%	70%	80%	80%	80%
收费标准（元/m²/月）	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15
含税收入小计	5.77	26.93	30.77	30.77	30.77
销项税	0.33	1.52	1.74	1.74	1.74
2.停车费收入					
停车位（个）	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00
办理率	60%	70%	80%	80%	80%
停车位单价（元/月）	200.00	200.00	201.00	201.00	201.00
含税收入小计	8.78	40.99	47.08	47.08	47.08
销项税	0.72	3.38	3.89	3.89	3.89
3.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
日充电时间（小时/天）	3.34	3.34	3.34	3.34	3.34
充电桩功率（kW/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	60%	70%	80%	80%	80%
含税收入小计	51.79	241.67	276.20	276.20	276.20
销项税	2.93	13.68	15.63	15.63	15.63
4.保租房租赁收入					
出租面积（平方米）	24,874.00	24,874.00	24,874.00	24,874.00	24,874.00
收费标准（元/m²/月）	13.29	13.29	13.36	13.36	13.36
出租率	85%	90%	95%	95%	95%
含税收入小计	84.30	357.02	378.84	378.84	378.84

销项税	6.96	29.48	31.28	31.28	31.28
5.商铺租赁收入					
出租面积（平方米）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
收费标准（元/m²/月）	23.59	23.59	23.71	23.71	23.71
出租率	85%	90%	95%	95%	95%
含税收入小计	18.05	76.43	81.09	81.09	81.09
销项税	1.49	6.31	6.70	6.70	6.70
含税收入合计	168.69	743.04	813.98	813.98	813.98
不含税收入合计	156.26	688.67	754.74	754.74	754.74

（续）

项目 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.物业管理服务收入（万元）					
建筑面积（平方米）	27,874.00	27,874.00	27,874.00	27,874.00	27,874.00
收费率	80%	80%	80%	80%	80%
收费标准（元/m²/月）	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15
含税收入小计	30.77	30.77	30.77	30.77	30.77
销项税	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74
2.停车费收入					
停车位（个）	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00
办理率	80%	80%	80%	80%	80%
停车位单价（元/月）	202.01	202.01	202.01	203.02	203.02
含税收入小计	47.32	47.32	47.32	47.56	47.56
销项税	3.91	3.91	3.91	3.93	3.93
3.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
日充电时间（小时/天）	3.34	3.34	3.34	3.34	3.34
充电桩功率（kW/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	80%	80%	80%	80%	80%
含税收入小计	276.20	276.20	276.20	276.20	276.20
销项税	15.63	15.63	15.63	15.63	15.63
4.保租房租赁收入					

项目 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
出租面积（平方米）	24,874.00	24,874.00	24,874.00	24,874.00	24,874.00
收费标准（元/m²/月）	13.43	13.43	13.43	13.50	13.50
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	380.83	380.83	380.83	382.81	382.81
销项税	31.44	31.44	31.44	31.61	31.61
5.商铺租赁收入					
出租面积（平方米）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
收费标准（元/m²/月）	23.83	23.83	23.83	23.95	23.95
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	81.50	81.50	81.50	81.91	81.91
销项税	6.73	6.73	6.73	6.76	6.76
含税收入合计	816.62	816.62	816.62	819.25	819.25
不含税收入合计	757.17	757.17	757.17	759.58	759.58

（续）

项目 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1.物业管理服务收入（万元）					
建筑面积（平方米）	27,874.00	27,874.00	27,874.00	27,874.00	27,874.00
收费率	80%	80%	80%	80%	80%
收费标准（元/m²/月）	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15
含税收入小计	30.77	30.77	30.77	30.77	30.77
销项税	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74
2.停车费收入					
停车位（个）	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00
办理率	80%	80%	80%	80%	80%
停车位单价（元/月）	203.02	204.04	204.04	204.04	205.06
含税收入小计	47.56	47.79	47.79	47.79	48.03
销项税	3.93	3.95	3.95	3.95	3.97
3.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
日充电时间（小时/天）	3.34	3.34	3.34	3.34	3.34
充电桩功率（kW/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

项目 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
使用率	80%	80%	80%	80%	80%
含税收入小计	276.20	276.20	276.20	276.20	276.20
销项税	15.63	15.63	15.63	15.63	15.63
4.保租房租赁收入					
出租面积（平方米）	24,874.00	24,874.00	24,874.00	24,874.00	24,874.00
收费标准（元/m²/月）	13.50	13.57	13.57	13.57	13.64
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	382.81	384.80	384.80	384.80	386.78
销项税	31.61	31.77	31.77	31.77	31.94
5.商铺租赁收入					
出租面积（平方米）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
收费标准（元/m²/月）	23.95	24.07	24.07	24.07	24.19
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	81.91	82.32	82.32	82.32	82.73
销项税	6.76	6.80	6.80	6.80	6.83
含税收入合计	819.25	821.88	821.88	821.88	824.51
不含税收入合计	759.58	761.99	761.99	761.99	764.40

（续）

项目 年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1.物业管理服务收入（万元）					
建筑面积（平方米）	27,874.00	27,874.00	27,874.00	27,874.00	27,874.00
收费率	80%	80%	80%	80%	80%
收费标准（元/m²/月）	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15
含税收入小计	30.77	30.77	30.77	30.77	30.77
销项税	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74
2.停车费收入					
停车位（个）	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00
办理率	80%	80%	80%	80%	80%
停车位单价（元/月）	205.06	205.06	206.09	206.09	206.09
含税收入小计	48.03	48.03	48.27	48.27	48.27
销项税	3.97	3.97	3.99	3.99	3.99
3.充电服务收入					

项目 年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
日充电时间（小时/天）	3.34	3.34	3.34	3.34	3.34
充电桩功率（kW/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	80%	80%	80%	80%	80%
含税收入小计	276.20	276.20	276.20	276.20	276.20
销项税	15.63	15.63	15.63	15.63	15.63
4.保租房租赁收入					
出租面积（平方米）	24,874.00	24,874.00	24,874.00	24,874.00	24,874.00
收费标准（元/m²/月）	13.64	13.64	13.71	13.71	13.71
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	386.78	386.78	388.77	388.77	388.77
销项税	31.94	31.94	32.10	32.10	32.10
5.商铺租赁收入					
出租面积（平方米）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
收费标准（元/m²/月）	24.19	24.19	24.31	24.31	24.31
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	82.73	82.73	83.14	83.14	83.14
销项税	6.83	6.83	6.86	6.86	6.86
含税收入合计	824.51	824.51	827.15	827.15	827.15
不含税收入合计	764.40	764.40	766.83	766.83	766.83

（续）

项目 年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
1.物业管理服务收入（万元）					
建筑面积（平方米）	27,874.00	27,874.00	27,874.00	27,874.00	27,874.00
收费率	80%	80%	80%	80%	80%
收费标准（元/m²/月）	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15
含税收入小计	30.77	30.77	30.77	30.77	30.77
销项税	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74
2.停车费收入					
停车位（个）	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00
办理率	80%	80%	80%	80%	80%

项目 年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
停车位单价（元/月）	207.12	207.12	207.12	208.16	208.16
含税收入小计	48.52	48.52	48.52	48.76	48.76
销项税	4.01	4.01	4.01	4.03	4.03
3.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
日充电时间（小时/天）	3.34	3.34	3.34	3.34	3.34
充电桩功率（kW/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	80%	80%	80%	80%	80%
含税收入小计	276.20	276.20	276.20	276.20	276.20
销项税	15.63	15.63	15.63	15.63	15.63
4.保租房租赁收入					
出租面积（平方米）	24,874.00	24,874.00	24,874.00	24,874.00	24,874.00
收费标准（元/m²/月）	13.78	13.78	13.78	13.85	13.85
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	390.75	390.75	390.75	392.74	392.74
销项税	32.26	32.26	32.26	32.43	32.43
5.商铺租赁收入					
出租面积（平方米）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
收费标准（元/m²/月）	24.43	24.43	24.43	24.55	24.55
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	83.55	83.55	83.55	83.96	83.96
销项税	6.90	6.90	6.90	6.93	6.93
含税收入合计	829.79	829.79	829.79	832.43	832.43
不含税收入合计	769.25	769.25	769.25	771.67	771.67

（续）

项目 年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
1.物业管理服务收入（万元）						
建筑面积（平方米）	27,874.00	27,874.00	27,874.00	27,874.00	27,874.00	
收费率	80%	80%	80%	80%	80%	
收费标准（元/m²/	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	

项目 年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
月）						
含税收入小计	30.77	30.77	30.77	30.77	15.39	878.88
销项税	1.74	1.74	1.74	1.74	0.87	49.70
2.停车费收入						
停车位（个）	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	
办理率	80%	80%	80%	80%	80%	
停车位单价(元/月)	208.16	209.20	209.20	209.20	210.25	
含税收入小计	48.76	49.00	49.00	49.00	24.62	1,371.38
销项税	4.03	4.05	4.05	4.05	2.03	113.32
3.充电服务收入						
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	
充电桩数量（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	
日充电时间（小时/天）	3.34	3.34	3.34	3.34	3.34	
充电桩功率(kW/个)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
使用率	80%	80%	80%	80%	80%	
含税收入小计	276.20	276.20	276.20	276.20	138.10	7,888.96
销项税	15.63	15.63	15.63	15.63	7.82	446.44
4.保租房租赁收入						
出租面积（平方米）	24,874.00	24,874.00	24,874.00	24,874.00	24,874.00	
收费标准（元/m²/月）	13.85	13.92	13.92	13.92	13.99	
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	
含税收入小计	392.74	394.72	394.72	394.72	198.35	11,082.79
销项税	32.43	32.59	32.59	32.59	16.38	915.08
5.商铺租赁收入						
出租面积（平方米）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	
收费标准（元/m²/月）	24.55	24.67	24.67	24.67	24.79	
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	
含税收入小计	83.96	84.37	84.37	84.37	42.39	2,370.58
销项税	6.93	6.97	6.97	6.97	3.50	195.74

项目 年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
含税收入合计	832.43	835.06	835.06	835.06	418.85	23,592.59
不含税收入合计	771.67	774.08	774.08	774.08	388.25	21,872.31

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：万元

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、人工成本	5.88	23.52	23.64	23.64	23.64
人员数量（人）	6	6	6	6	6
人均工资（万元/人/年）	3.92	3.92	3.94	3.94	3.94
二、水电费	4.09	16.32	16.32	16.32	16.32
年用电量（万千瓦时）	6.84	27.36	27.36	27.36	27.36
电费（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
年电费支出	3.69	14.77	14.77	14.77	14.77
年用水量（万立方米）	0.08	0.31	0.31	0.31	0.31
水费（元/m³）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
年水费支出	0.40	1.55	1.55	1.55	1.55
三、设备更新费	-	-	-	-	-
1.室内外公用配套设施设备更新费					
2.充电桩设施更新费					
四、维修费	5.25	21.01	21.12	21.12	21.12
五、其他费用	3.13	13.77	15.09	15.09	15.09
六、折旧费	84.22	336.87	336.87	336.87	336.87
七、摊销费	3.27	13.07	13.07	13.07	13.07
成本费用合计	105.84	424.56	426.11	426.11	426.11
其中付现运营成本（不含税）	18.35	74.62	76.17	76.17	76.17
其中付现运营成本（含税）	19.55	79.41	80.98	80.98	80.98

（续）

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、人工成本	23.76	23.76	23.76	23.88	23.88
人员数量（人）	6	6	6	6	6
人均工资（万元/人/年）	3.96	3.96	3.96	3.98	3.98
二、水电费	16.32	16.32	16.32	16.32	16.32
年用电量（万千瓦时）	27.36	27.36	27.36	27.36	27.36
电费（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
年电费支出	14.77	14.77	14.77	14.77	14.77
年用水量（万立方米）	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31
水费（元/m³）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
年水费支出	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
三、设备更新费	-	-	-	352.53	95.73
1.室内外公用配套设施设备更新费				95.73	95.73
2.充电桩设施更新费				256.80	
四、维修费	21.23	21.23	21.23	21.34	21.34

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
五、其他费用	15.14	15.14	15.14	15.19	15.19
六、折旧费	336.87	336.87	336.87	336.87	336.87
七、摊销费	13.07	13.07	13.07	13.07	13.07
成本费用合计	426.39	426.39	426.39	779.20	522.40
其中付现运营成本（不含税）	76.45	76.45	76.45	429.26	172.46
其中付现运营成本（含税）	81.27	81.27	81.27	434.09	177.29

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、人工成本	23.88	24.00	24.00	24.00	24.12
人员数量（人）	6	6	6	6	6
人均工资（万元/人/年）	3.98	4.00	4.00	4.00	4.02
二、水电费	16.32	16.32	16.32	16.32	16.32
年用电量（万千瓦时）	27.36	27.36	27.36	27.36	27.36
电费（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
年电费支出	14.77	14.77	14.77	14.77	14.77
年用水量（万立方米）	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31
水费（元/m³）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
年水费支出	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
三、设备更新费	-	-	-	-	-
1.室内外公用配套设施设备更新费					
2.充电桩设施更新费					
四、维修费	21.34	21.45	21.45	21.45	21.56
五、其他费用	15.19	15.24	15.24	15.24	15.29
六、折旧费	336.87	336.87	336.87	336.87	336.87
七、摊销费	13.07	13.07	13.07	13.07	22.88
成本费用合计	426.67	426.95	426.95	426.95	437.04
其中付现运营成本（不含税）	76.73	77.01	77.01	77.01	77.29
其中付现运营成本（含税）	81.56	81.86	81.86	81.86	82.15

（续）

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、人工成本	24.12	24.12	24.24	24.24	24.24
人员数量（人）	6	6	6	6	6
人均工资（万元/人/年）	4.02	4.02	4.04	4.04	4.04
二、水电费	16.32	16.32	16.32	16.32	16.32
年用电量（万千瓦时）	27.36	27.36	27.36	27.36	27.36
电费（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
年电费支出	14.77	14.77	14.77	14.77	14.77
年用水量（万立方米）	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31
水费（元/m³）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
年水费支出	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
三、设备更新费	-	-	256.80	95.73	95.73
1.室内外公用配套设施设备更新费				95.73	95.73
2.充电桩设施更新费			256.80		
四、维修费	21.56	21.56	21.67	21.67	21.67
五、其他费用	15.29	15.29	15.34	15.34	15.34
六、折旧费	336.87	336.87	336.87	336.87	336.87
七、摊销费					
成本费用合计	414.16	414.16	671.24	510.17	510.17
其中付现运营成本（不含税）	77.29	77.29	334.37	173.30	173.30
其中付现运营成本（含税）	82.15	82.15	339.25	178.18	178.18

（续）

项目/年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、人工成本	24.36	24.36	24.36	24.48	24.48
人员数量（人）	6	6	6	6	6
人均工资（万元/人/年）	4.06	4.06	4.06	4.08	4.08
二、水电费	16.32	16.32	16.32	16.32	16.32
年用电量（万千瓦时）	27.36	27.36	27.36	27.36	27.36
电费（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
年电费支出	14.77	14.77	14.77	14.77	14.77
年用水量（万立方米）	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31
水费（元/m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
年水费支出	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
三、设备更新费	-	-	-	-	-
1.室内外公用配套设施设备更新费					
2.充电桩设施更新费					
四、维修费	21.78	21.78	21.78	21.89	21.89
五、其他费用	15.39	15.39	15.39	15.43	15.43
六、折旧费	336.87	336.87	336.87	336.87	336.87
七、摊销费					
成本费用合计	414.72	414.72	414.72	414.99	414.99
其中付现运营成本（不含税）	77.85	77.85	77.85	78.12	78.12
其中付现运营成本（含税）	82.74	82.74	82.74	83.03	83.03

（续）

项目/年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一、人工成本	24.48	24.60	24.60	24.60	12.36	693.00
人员数量（人）	6	6	6	6	6	
人均工资（万元/人/年）	4.08	4.10	4.10	4.10	4.12	
二、水电费	16.32	16.32	16.32	16.32	8.19	469.24
年用电量（万千瓦时）	27.36	27.36	27.36	27.36	13.68	
电费（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	

项目/年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
年电费支出	14.77	14.77	14.77	14.77	7.39	424.64
年用水量（万立方米）	0.31	0.31	0.31	0.31	0.16	
水费（元/m³）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
年水费支出	1.55	1.55	1.55	1.55	0.80	44.60
三、设备更新费	-	256.80	-	95.73	95.73	1,344.78
1.室内外公用配套设施设备更新费				95.73	95.73	574.38
2.充电桩设施更新费		256.80				770.40
四、维修费	21.89	22.00	22.00	22.00	11.06	619.44
五、其他费用	15.43	15.48	15.48	15.48	7.77	437.44
六、折旧费	336.87	336.87	336.87	336.87	168.43	9,685.01
七、摊销费						196.06
成本费用合计	414.99	672.07	415.27	511.00	303.54	13,444.97
其中付现运营成本（不含税）	78.12	335.20	78.40	174.13	135.11	3,563.90
其中付现运营成本（含税）	83.03	340.12	83.32	179.05	137.58	3,703.67

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：万元

年份	留底进项	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
增值税销项税额		12.43	54.37	59.24	59.24	59.24
增值税进项税额		1.20	4.79	4.81	4.81	4.81
建设期留抵进项	957.42					
应缴纳的增值税		-				
城市维护建设税		-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）		-	-	-	-	-
房产税		5.22	22.12	23.48	23.48	23.48
税金及附加		5.22	22.12	23.48	23.48	23.48

（续）

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
增值税销项税额	59.45	59.45	59.45	59.67	59.67
增值税进项税额	4.82	4.82	4.82	4.83	4.83
建设期留抵进项					
应缴纳的增值税					
城市维护建设税	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-
房产税	23.60	23.60	23.60	23.72	23.72
税金及附加	23.60	23.60	23.60	23.72	23.72

（续）

年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
增值税销项税额	59.67	59.89	59.89	59.89	60.11
增值税进项税额	4.83	4.85	4.85	4.85	4.86
建设期留抵进项					
应缴纳的增值税					
城市维护建设税	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-
房产税	23.72	23.84	23.84	23.84	23.96
税金及附加	23.72	23.84	23.84	23.84	23.96

（续）

年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年

增值税销项税额	60.11	60.11	60.32	60.32	60.32
增值税进项税额	4.86	4.86	4.88	4.88	4.88
建设期留抵进项					
应缴纳的增值税				36.84	55.44
城市维护建设税	-	-	-	1.84	2.77
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	1.84	2.77
房产税	23.96	23.96	24.08	24.08	24.08
税金及附加	23.96	23.96	24.08	27.76	29.62

（续）

年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
增值税销项税额	60.54	60.54	60.54	60.76	60.76
增值税进项税额	4.89	4.89	4.89	4.91	4.91
建设期留抵进项					
应缴纳的增值税	55.65	55.65	55.65	55.85	55.85
城市维护建设税	2.78	2.78	2.78	2.79	2.79
教育费附加（含地方教育费附加）	2.78	2.78	2.78	2.79	2.79
房产税	24.20	24.20	24.20	24.33	24.33
税金及附加	29.76	29.76	29.76	29.91	29.91

（续）

年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
增值税销项税额	60.76	60.98	60.98	60.98	30.60	1,720.28
增值税进项税额	4.91	4.92	4.92	4.92	2.47	139.77
建设期留抵进项						957.42
应缴纳的增值税	55.85	56.06	56.06	56.06	28.13	623.09
城市维护建设税	2.79	2.80	2.80	2.80	1.41	31.13
教育费附加(含地方教育费附加)	2.79	2.80	2.80	2.80	1.41	31.13
房产税	24.33	24.45	24.45	24.45	12.28	686.60
税金及附加	29.91	30.05	30.05	30.05	15.10	748.86

附件四：利润估算表

项目模拟利润表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
含税营业收入	168.69	743.04	813.98	813.98	813.98
减：增值税销项税	12.43	54.37	59.24	59.24	59.24
不含税营业收入	156.26	688.67	754.74	754.74	754.74
成本费用合计	105.84	424.56	426.11	426.11	426.11
税金及附加	5.22	22.12	23.48	23.48	23.48
财务费用	49.00	196.00	196.00	196.00	196.00
利润总额	-3.80	45.99	109.15	109.15	109.15
所得税	-	10.55	27.29	27.29	27.29
净利润	-3.80	35.44	81.86	81.86	81.86

（续）

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
含税营业收入	816.62	816.62	816.62	819.25	819.25
减：增值税销项税	59.45	59.45	59.45	59.67	59.67
不含税营业收入	757.17	757.17	757.17	759.58	759.58
成本费用合计	426.39	426.39	426.39	779.20	522.40
税金及附加	23.60	23.60	23.60	23.72	23.72
财务费用	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00
利润总额	111.18	111.18	111.18	-239.34	17.46
所得税	27.80	27.80	27.80	-	-
净利润	83.38	83.38	83.38	-239.34	17.46

（续）

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
含税营业收入	819.25	821.88	821.88	821.88	824.51
减：增值税销项税	59.67	59.89	59.89	59.89	60.11
不含税营业收入	759.58	761.99	761.99	761.99	764.40
成本费用合计	426.67	426.95	426.95	426.95	437.04
税金及附加	23.72	23.84	23.84	23.84	23.96
财务费用	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00
利润总额	113.19	115.20	115.20	115.20	107.40
所得税	-	1.63	28.80	28.80	26.85
净利润	113.19	113.57	86.40	86.40	80.55

（续）

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
含税营业收入	824.51	824.51	827.15	827.15	827.15
减：增值税销项税	60.11	60.11	60.32	60.32	60.32
不含税营业收入	764.40	764.40	766.83	766.83	766.83

成本费用合计	414.16	414.16	671.24	510.17	510.17
税金及附加	23.96	23.96	24.08	27.76	29.62
财务费用	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00
利润总额	130.28	130.28	-124.49	32.90	31.04
所得税	32.57	32.57	-	-	-
净利润	97.71	97.71	-124.49	32.90	31.04

（续）

项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
含税营业收入	829.79	829.79	829.79	832.43	832.43
减：增值税销项税	60.54	60.54	60.54	60.76	60.76
不含税营业收入	769.25	769.25	769.25	771.67	771.67
成本费用合计	414.72	414.72	414.72	414.99	414.99
税金及附加	29.76	29.76	29.76	29.91	29.91
财务费用	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00
利润总额	128.77	128.77	128.77	130.77	130.77
所得税	17.06	32.19	32.19	32.69	32.69
净利润	111.71	96.58	96.58	98.08	98.08

（续）

项目	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
含税营业收入	832.43	835.06	835.06	835.06	418.85	23,592.59
减：增值税销项税	60.76	60.98	60.98	60.98	30.60	1,720.28
不含税营业收入	771.67	774.08	774.08	774.08	388.25	21,872.31
成本费用合计	414.99	672.07	415.27	511.00	303.54	13,444.97
税金及附加	29.91	30.05	30.05	30.05	15.10	748.86
财务费用	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00	5,733.00
利润总额	130.77	-124.04	132.76	37.03	-126.39	1,945.48
所得税	32.69	-	2.18	9.26	-	517.99
净利润	98.08	-124.04	130.58	27.77	-126.39	1,427.49

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：万元

项目 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动现金流入		168.69	743.04	813.98	813.98
运营成本费用支付的现金		19.55	79.41	80.98	80.98
经营活动支付税费		5.22	32.67	50.77	50.77
经营活动现金净流量		143.92	630.96	682.23	682.23
二、投资活动产生的现金					
购建固定资产支付的现金	8,493.60	3,377.38			
投资活动现金净流量	-8,493.60	-3,377.38			
三、融资活动产生的现金					
1.融资活动现金流入	8,500.00	3,524.38			
自有资金	500.00	3,524.38			
债券融资	8,000.00				
2.融资活动现金流出	6.40	196.00	196.00	196.00	196.00
支付利息	-	196.00	196.00	196.00	196.00
偿还本金	-	-	-	-	-
发行费用	6.40	-			
融资活动现金净流量	8,493.60	3,328.38	-196.00	-196.00	-196.00
四、本年现金净流量	-	94.92	434.96	486.23	486.23
五、累计现金净流量	-	94.92	529.88	1,016.11	1,502.34
六、本息覆盖倍数					

（续）

项目 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动现金流入	813.98	816.62	816.62	816.62	819.25
运营成本费用支付的现金	80.98	81.27	81.27	81.27	434.09
经营活动支付税费	50.77	51.40	51.40	51.40	23.72
经营活动现金净流量	682.23	683.95	683.95	683.95	361.44
二、投资活动产生的现金					
购建固定资产支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
1.融资活动现金流入					
自有资金					
债券融资					
2.融资活动现金流出	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00

项目 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
支付利息	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00
偿还本金	-	-	-	-	-
发行费用					
融资活动现金净流量	-196.00	-196.00	-196.00	-196.00	-196.00
四、本年现金净流量	486.23	487.95	487.95	487.95	165.44
五、累计现金净流量	1,988.57	2,476.52	2,964.47	3,452.42	3,617.86
六、本息覆盖倍数					

（续）

项目 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动现金流入	819.25	819.25	821.88	821.88	821.88
运营成本费用支付的现金	177.29	81.56	81.86	81.86	81.86
经营活动支付税费	23.72	23.72	25.47	52.64	52.64
经营活动现金净流量	618.24	713.97	714.55	687.38	687.38
二、投资活动产生的现金					
购建固定资产支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
1.融资活动现金流入					
自有资金					
债券融资					
2.融资活动现金流出	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00
支付利息	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00
偿还本金	-	-	-	-	-
发行费用					
融资活动现金净流量	-196.00	-196.00	-196.00	-196.00	-196.00
四、本年现金净流量	422.24	517.97	518.55	491.38	491.38
五、累计现金净流量	4,040.10	4,558.07	5,076.62	5,568.00	6,059.38
六、本息覆盖倍数					

（续）

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动现金流入	824.51	824.51	824.51	827.15	827.15
运营成本费用支付的现金	82.15	82.15	82.15	339.25	178.18
经营活动支付税费	50.81	56.53	56.53	24.08	64.60
经营活动现金净流量	691.55	685.83	685.83	463.82	584.37
二、投资活动产生的现金					
购建固定资产支付的现金					
投资活动现金净流量					

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
三、融资活动产生的现金					
1.融资活动现金流入					
自有资金					
债券融资					
2.融资活动现金流出	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00
支付利息	196.00	196.00	196	196	196
偿还本金	-	-	-	-	-
发行费用					
融资活动现金净流量	-196.00	-196.00	-196.00	-196.00	-196.00
四、本年现金净流量	495.55	489.83	489.83	267.82	388.37
五、累计现金净流量	6,554.93	7,044.76	7,534.59	7,802.41	8,190.78
六、本息覆盖倍数					

（续）

项目 年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	827.15	829.79	829.79	829.79	832.43	832.43
运营成本费用支付的现金	178.18	82.74	82.74	82.74	83.03	83.03
经营活动支付税费	85.06	102.47	117.60	117.60	118.45	118.45
经营活动现金净流量	563.91	644.58	629.45	629.45	630.95	630.95
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入						
自有资金						
债券融资						
2.融资活动现金流出	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00
支付利息	196	196	196.00	196.00	196.00	196.00
偿还本金	-	-	-	-	-	-
发行费用						
融资活动现金净流量	-196.00	-196.00	-196.00	-196.00	-196.00	-196.00
四、本年现金净流量	367.91	448.58	433.45	433.45	434.95	434.95
五、累计现金净流量	8,558.69	9,007.27	9,440.72	9,874.17	10,309.12	10,744.07
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目　　年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	832.43	835.06	835.06	835.06	418.85	23,592.59
运营成本费用支付的现金	83.03	340.12	83.32	179.05	137.58	3,703.67
经营活动支付税费	118.45	86.11	88.29	95.37	43.23	1,889.94
经营活动现金净流量	630.95	408.83	663.45	560.64	238.04	17,998.98
二、投资活动产生的现金						-
购建固定资产支付的现金						11,870.98
投资活动现金净流量						-11,870.98
三、融资活动产生的现金						-
1.融资活动现金流入						12,024.38
自有资金						4,024.38
债券融资						8,000.00
2.融资活动现金流出	196.00	196.00	196.00	196.00	8,196.00	13,886.40
支付利息	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00	5,880.00
偿还本金	-	-	-	-	8,000.00	8,000.00
发行费用						6.40
融资活动现金净流量	-196.00	-196.00	-196.00	-196.00	-8,196.00	-1,862.02
四、本年现金净流量	434.95	212.83	467.45	364.64	-7,957.96	4,265.98
五、累计现金净流量	11,179.02	11,391.85	11,859.30	12,223.94	4,265.98	
六、本息覆盖倍数						1.30

统一社会信用代码
91420104MAEUNX5U2F

营业执照

(副 本)

1-1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北仲诚会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　王莉萍

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（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：资产评估，财务咨询，企业管理咨询，税务服务，融资咨询服务，财政资金项目预算绩效评价服务，人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务），法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务），信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），薪酬管理服务，破产清算服务。（除许可亚务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　叁拾万圆人民币

成立日期　2025年8月22日

主要经营场所　湖北省武汉市江岸区西马街道高雄路88号高雄壹号1单元19层1908室

登记机关　武汉市江岸区行政审批局

2026 年 4 月22 日

会 计 师 事 务 所

执业证书

名　　称：湖北仲诚会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：王莉萍

主任会计师：

经 营 场 所：湖北省武汉市江岸区西马街道高雄路88号高雄壹号1单元19层1908室

组 织 形 式：普通合伙

执业证书编号：42010482

批准执业文号：鄂财会发〔2026〕5号

批准执业日期：2026年1月30日

证书序号：0018063

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年六月九日

中华人民共和国财政部制

红安县收购存量商品房项目（一期）

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2026]第 049 号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目录

一 、项目资金平衡测算 1

（一） 项目实施单位基本情况 1

（二） 项目概况 2

（三） 投资估算与资金筹措 2

（四） 资金的充足性 3

（五） 资金的稳定性 25

（六） 压力测试 25

二 、评价结论 26

红安县收购存量商品房项目（一期）
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第049号

我们接受委托，对红安县收购存量商品房项目（一期）收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

红安县收购存量商品房项目（一期）（以下简称“本项目”）的实施主体为红安城市保障房运营管理有限公司，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称：	红安城市保障房运营管理有限公司
法定代表人/负责人：	阮景露
注册资本：	20,000万元
地址：	湖北省黄冈市红安县城关镇沿河大道时代广场
统一社会信用代码：	91421122MAC1F9ML8X
单位性质：	国有企业
业务范围：	一般项目：以自有资金从事投资活动，住房租赁，非居住房地产租赁，电动汽车充电基础设施运营，物业管理，市政设施管理，停车场服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规

	非禁止或限制的项目）许可项目：建设工程施工，住宅室内装饰装修，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）
行业主管部门：	红安县人民政府国有资产监督管理局

（二）项目概况

1.项目建设地点

项目建设地点：红安县新型产业园。

2.项目建设内容

收购864套住房，总建筑面积约83,636.88㎡。收购后，对存量商品房进行标准化装修改造，包括但不限于室内装修、设施设备安装、完善厨卫、水电、消防等配套设施设备安装，以满足保障性住房的标准和要求。原房源户型区间为52.42㎡-128.48㎡，为严格贴合保障性租赁住房政策标准、适配新市民及青年人租住刚需，收购后对房源统一实施装修改造优化，全部出租房源单套建筑面积严格控制在70㎡以内。项目改造完成后，确保可出租房源数量不低于1,200套，定向解决区域新市民、青年人、产业务工人员住房困难问题。

3.项目建设期

项目建设工期约12个月，2026年11月1日-2027年10月31日。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资估算约34,997.52万元，其中：工程费用32,567.48万元，占比93.06%；工程其他费用1,133.02万元，占比3.24%；基本预

备费 1,011.02 万元，占比 2.89%；建设期利息 277.20 万元，占比 0.79%；债券发行费用 8.80 万元，占比 0.02%。

2.资金筹措

本项目总投资 34,997.52 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 23,997.52 万元、专项债券资金 11,000.00 万元。

（四）资金的充足性

本项目收益预测期间为 2027 年 11 月至 2056 年 10 月。债券存续期内项目总收入为 34,621.32 万元，其中保障房租赁收入 30,759.57 万元，停车位租赁收入 3,861.75 万元。

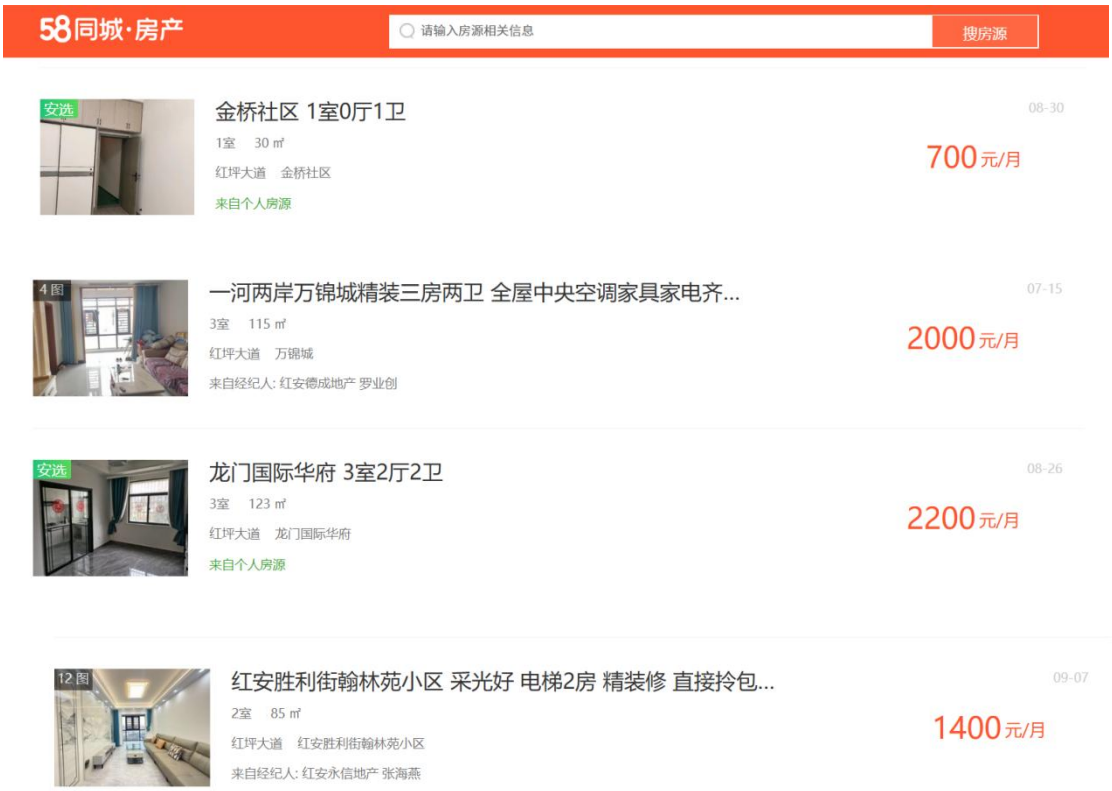
1.各项收入预测详细说明如下

（1）保障房租赁收入

本项目收购房源面积为 83,636.88 平方米，参考红安县现有市场房源租赁价格，相似品质房源每平方米租赁价格为 16.47-23.33 元，均价在 18.77 元左右，依据《红安县保障性租赁住房和共有产权住房管理办法（试行）》的要求，保障性租赁住房租金标准不高于市场租金的 70%。故本项目取不高于市场均价的 70%，初始租赁单价 11 元/㎡·月。

房源位于红安县产业园区附近，区域内就业人口密集，租赁需求旺盛，且项目前期已收到意向申请 1,290 人，市场认可度较高，为后续稳定运营奠定了良好基础。本项目运营期出租率设定为第一年 85%，随后每年增长 5%，达到 95%后保持稳定估算。每十年装修一次，每次装修时长为 2 个月，装修期间不收取租赁费用。

综合考虑红安县交通区位优势，区域产业基础稳步发展以及经济总量稳步增长情况，参考黄冈市近五年 CPI（-0.2%，1.5%，-0.3%，0.3%，-0.2%），基于谨慎原则考虑每 5 年增长 1%进行测算。



红安县房屋出租价格

（2）停车位出租收入

按照收购合同约定，本项目配套停车位 950 个，获取相似小区停车位出租价格在 2000 元/年（即 166.67 元/月）左右，基于谨慎性原则，本项目停车位收入暂取 150 元/月。考虑首年出租率为 50%，随后每年增长 10%，达到 80%后保持稳定估算，停车位单价暂不考虑涨幅。

第三条　用途及租赁期限

1、用途：该车位仅供车辆停泊使用，不得用作其他用途（且只限于停放家用小型汽车，限高为 2 米）。

2、乙方承租该车位的期限自 2025 年 9 月 30 日（车位实际移交日期在该日期之后的，以实际移交日为起算日）起至 2026 年 9 月 29 日止。

第四条　车位租赁价款

1、该车位租金总价为 2000.00 元（大写：人民币 贰仟元整 ），乙方在签订本协议时一次性付清车位租赁费。

第五条　车辆停泊服务费

1、乙方有义务向甲方及甲方委托的车辆停泊服务方缴纳车位车辆停泊服务费。

2、乙方应当在车位移交前，向甲方或车辆停泊服务方支付 / 元本车位的车辆停泊服务费。车辆停泊服务费的起计日为甲方移交车位之日，乙方无正当理由拒绝接受甲方移交的，自甲方应当移交车位之日为起计日。

第六条　车位的移交

1、甲方收到乙方车位租赁价款全款后，车位交予使用届时以双方签订《车位租赁交接书》上的日期为交付日，乙方自移交之日起取得车位的使用权。

2、该车位自移交之日起，乙方应遵守车辆停泊服务方相关规定，并承担相应车位车辆停泊服务费用，若逾期甲方有权顺延车位移交日期。

2

第十三条　本合同一式叁份，甲方持贰份，乙方持壹份本协议同时满足以下条件时生效：

1、甲方加盖公章；

2、乙方签名，并加摁手印；

3、乙方与甲方或甲方委托的管理企业签订《地下停车场车辆停泊服务协议》和《车位租赁交接书》。

（以下无正文）

甲方（签字或盖章）　　乙方（签字）：

年　月　日 签订于城投·竹湖朗阅营销中心

第三条　用途及租赁期限

1、用途：该车位仅供车辆停泊使用，不得用作其他用途（且只限于停放家用小型汽车，限高为 2 米）。

2、乙方承租该车位的期限自 2023 年 4 月 9 日（车位实际移交日期在该日期之后的，以实际移交日为起算日）起至 2024 年 4 月 8 日止。

第四条　车位租赁价款

1、该车位租金总价为 2000.00 元（大写：人民币 贰仟元整 ），乙方在签订本协议时一次性付清车位租赁费。

第五条　车辆停泊服务费

1、乙方有义务向甲方及甲方委托的车辆停泊服务方缴纳车位车辆停泊服务费。

2、乙方应当在车位移交前，向甲方或车辆停泊服务方支付 / 元本车位的车辆停泊服务费。车辆停泊服务费的起计日为甲方移交车位之日，乙方无正当理由拒绝接受甲方移交的，自甲方应当移交车位之日为起计日。

第六条　车位的移交

1、甲方收到乙方车位租赁价款全款后，车位交予使用届时以双方签订《车位租赁交接书》上的日期为交付日，乙方自移交之日起取得车位的使用权。

2、该车位自移交之日起，乙方应遵守车辆停泊服务方相关规定，并承担相应车位车辆停泊服务费用，若逾期甲方有权顺延车位移交日期。

2

第十三条　本合同一式叁份，甲方持贰份，乙方持壹份本协议同时满足以下条件时生效：

1、甲方加盖公章；

2、乙方签名，并加摁手印；

3、乙方与甲方或甲方委托的管理企业签订《地下停车场车辆停泊服务协议》和《车位租赁交接书》。

（以下无正文）

甲方（签字或盖章）　　乙方（签字）：

年　月　日 签订于城投·竹湖朗阅营销中心

第三条　用途及租赁期限

1、用途：该车位仅供车辆停泊使用，不得用作其他用途（且只限于停放家用小型汽车，限高为 2 米）。

2、乙方承租该车位的期限自 2023 年 4 月 18 日（车位实际移交日期在该日期之后的，以实际移交日为起算日）起至 2024 年 4 月 17 日止。

第四条　车位租赁价款

1、该车位租金总价为 2000.00 元（大写：人民币 贰仟元整 ），乙方在签订本协议时一次性付清车位租赁费。

第五条　车辆停泊服务费

1、乙方有义务向甲方及甲方委托的车辆停泊服务方缴纳车位车辆停泊服务费。

2、乙方应当在车位移交前，向甲方或车辆停泊服务方支付 — 元本车位的车辆停泊服务费。车辆停泊服务费的起计日为甲方移交车位之日，乙方无正当理由拒绝接受甲方移交的，自甲方应当移交车位之日为起计日。

第六条　车位的移交

1、甲方收到乙方车位租赁价款全款后，车位交予使用届时以双方签订《车位租赁交接书》上的日期为交付日，乙方自移交之日起取得车位的使用权。

2、该车位自移交之日起，乙方应遵守车辆停泊服务方相关规定，并承担相应车位车辆停泊服务费用，若逾期甲方有权顺延车位移交日期。

2

第十三条　本合同一式叁份，甲方持贰份，乙方持壹份本协议同时满足以下条件时生效：

1、甲方加盖公章；

2、乙方签名，并加摁手印；

3、乙方与甲方或甲方委托的管理企业签订《地下停车场车辆停泊服务协议》和《车位租赁交接书》。

（以下无正文）

红安城投 HONGAN CITY INVESTMENT GROUP

甲方（签字或盖章）：　　乙方（签字）：

2023年 4月 18日 签订于城投·竹湖朗阅营销中心

不动产经营租赁服务

电子发票（普通发票）

发票号码：26422000000371979061

开票日期：2026年02月02日

购买方信息	名称：李桓 统一社会信用代码/纳税人识别号：	销售方信息	名称：红安城投万业房地产开发有限责任公司 统一社会信用代码/纳税人识别号：91421122582476323 2

项目名称	产权证书/不动产权证号	面积单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
*经营租赁*车位租赁	无	㎡	1	1834.86238532110 1	1834.86	9%	165.14
合计					¥1834.86		¥165.14

价税合计（大写）	⊗贰仟圆整	（小写）¥2000.00
备注	不动产地址:湖北省黄冈市红安县城关镇竹林村；　租赁期起止:2026-01-19 00:00 2027-01-18 00:00；　跨地（市）标志:否；　车牌号:-； 竹湖朗阅车位短期租赁2026年1月-2027年1月	

开票人：吴红娇

下载次数：1

停车位出租价格

根据上述各项收入的预测假设，债券存续期内经营收入共计34,621.32万元。测算数据如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、运营收入合计	**170.65**	**1,096.21**	**1,168.51**	**1,185.61**	**1,185.61**	**1,196.09**	**1,196.09**
1.租金收入	170.65	1,096.21	1,168.51	1,185.61	1,185.61	1,196.09	1,196.09
1.1 保障房租赁收入	156.40	993.61	1,048.81	1,048.81	1,048.81	1,059.29	1,059.29
出租面积（㎡）	83636.88	83636.88	83636.88	83636.88	83636.88	83636.88	83636.88
出租单价（元/㎡·月）	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.11	11.11
出租率	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
价格增长率	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%
1.2 停车位出租收入	14.25	102.60	119.70	136.80	136.80	136.80	136.80
出租个数（个）	950	950	950	950	950	950	950
出租单价（元/个·月）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
出租率	50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%
价格增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

（续）

项目　　年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、运营收入合计	**1,196.09**	**1,196.09**	**1,196.09**	**1,005.49**	**1,206.58**	**1,206.58**
1.租金收入	1,196.09	1,196.09	1,196.09	1,005.49	1,206.58	1,206.58
1.1 保障房租赁收入	1,059.29	1,059.29	1,059.29	891.49	1,069.78	1,069.78
出租面积（㎡）	83636.88	83636.88	83636.88	83636.88	83636.88	83636.88
出租单价（元/㎡·月）	11.11	11.11	11.11	11.22	11.22	11.22
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
价格增长率	0%	0%	1%	0%	0%	0%
1.2 停车位出租收入	136.80	136.80	136.80	114.00	136.80	136.80
出租个数（个）	950	950	950	950	950	950
出租单价（元/个·月）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%
价格增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%

（续）

项目　　年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年

项目　　年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、运营收入合计	**1,206.58**	**1,206.58**	**1,217.07**	**1,217.07**	**1,217.07**	**1,217.07**
1.租金收入	1,206.58	1,206.58	1,217.07	1,217.07	1,217.07	1,217.07
1.1 保障房租赁收入	1,069.78	1,069.78	1,080.27	1,080.27	1,080.27	1,080.27
出租面积（㎡）	83636.88	83636.88	83636.88	83636.88	83636.88	83636.88
出租单价（元/㎡·月）	11.22	11.22	11.33	11.33	11.33	11.33
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
价格增长率	0%	1%	0%	0%	0%	0%
1.2 停车位出租收入	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80
出租个数（个）	950	950	950	950	950	950
出租单价（元/个·月）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%
价格增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%

（续）

项目　　年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、运营收入合计	**1,217.07**	**1,022.97**	**1,227.56**	**1,227.56**	**1,227.56**	**1,227.56**
1.租金收入	1,217.07	1,022.97	1,227.56	1,227.56	1,227.56	1,227.56
1.1 保障房租赁收入	1,080.27	908.97	1,090.76	1,090.76	1,090.76	1,090.76
出租面积（㎡）	83636.88	83636.88	83636.88	83636.88	83636.88	83636.88
出租单价（元/㎡·月）	11.33	11.44	11.44	11.44	11.44	11.44
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
价格增长率	1%	0%	0%	0%	0%	1%
1.2 停车位出租收入	136.80	114.00	136.80	136.80	136.80	136.80
出租个数（个）	950	950	950	950	950	950
出租单价（元/个·月）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%
价格增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%

（续）

项目　　年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一、运营收入合计	**1,238.05**	**1,238.05**	**1,238.05**	**1,238.05**	**1,031.71**	**34,621.32**
1.租金收入	1,238.05	1,238.05	1,238.05	1,238.05	1,031.71	34,621.32

项目　　年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
1.1 保障房租赁收入	1,101.25	1,101.25	1,101.25	1,101.25	917.71	30,759.57
出租面积（㎡）	83636.88	83636.88	83636.88	83636.88	83636.88	
出租单价（元/㎡·月）	11.55	11.55	11.55	11.55	11.55	
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	
价格增长率	0%	0%	0%	0%	1%	
1.2 停车位出租收入	136.80	136.80	136.80	136.80	114.00	3,861.75
出租个数（个）	950	950	950	950	950	
出租单价（元/个·月）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	
价格增长率	0%	0%	0%	0%	0%	

2.税费及附加估算

税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、印花税、所得税。

增值税=销项税-进项税，其中：销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目产生的房屋租赁收入和停车位租赁收入销项税按照 9%的税率计算。进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；前期调查、评估费用、咨询费用等产生的进项税以 6%的税率计算；其他费用按照 9%的税率计算。运营期内维护及修理费、装修费用按照 9%的税率计算，管理费用按照 6%的税率计算。

根据财政部、税务总局和住房和城乡建设部发布的《关于保障性住房有关税费政策的公告》（公告 2023 年第 70 号）保障性住房免征教育费附

加、地方教育附加和印花税。停车位印花税按照0.1%的税率计算。城市维护建设税以5%的税率计算。

房产税以租金收入（不含税收入）为基础，根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（关于完善住房租赁有关税收政策的公告），对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。本项目实施主体拟经营租赁住房约1,200套，建筑面积合计约83,636.88平方米，达到1,000套（间）及以上或者建筑面积3万平方米及以上，符合减按4%计提的条件，按4%计算房产税。本项目停车位为地下停车场，按照12%计算房产税。

所得税为应纳税所得额的25%。

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期内税费合计预计2,085.96万元。测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目 年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
税金及附加	**7.32**	**47.86**	**51.79**	**53.69**	**53.69**	**54.07**	**54.07**
房产税	**7.31**	**47.76**	**51.67**	**53.55**	**53.55**	**53.93**	**53.93**
印花税	0.01	0.10	0.12	0.14	0.14	0.14	0.14
附加	-	-	-	-	-	-	-
城市建设维护税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-	-
地方教育附加	-	-	-	-	-	-	-
增值税	-	-	-	-	-	-	-
销项税合计	14.09	90.51	96.48	97.89	97.89	98.76	98.76

项目 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
进项税合计	0.15	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91
待抵扣固定资产进项税额	2,837.17						
所得税	**10.90**	**11.49**	**26.88**	**30.12**	**29.91**	**32.00**	**31.79**

（续）

项目 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
税金及附加	**54.07**	**54.07**	**54.07**	**45.38**	**54.46**	**54.46**
房产税	**53.93**	**53.93**	**53.93**	**45.27**	**54.32**	**54.32**
印花税	0.14	0.14	0.14	0.11	0.14	0.14
附加	-	-	-	-	-	-
城市建设维护税	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-
地方教育附加	-	-	-	-	-	-
增值税	-	-	-	-	-	-
销项税合计	98.76	98.76	98.76	83.02	99.63	99.63
进项税合计	0.91	0.91	0.91	208.08	0.91	0.91
待抵扣固定资产进项税额	-	-	-	-	-	-
所得税	**31.57**	**31.35**	**31.13**	**-**	**-**	**-**

（续）

项目 年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
税金及附加	**54.46**	**54.46**	**54.84**	**54.84**	**54.84**	**54.84**
房产税	**54.32**	**54.32**	**54.70**	**54.70**	**54.70**	**54.70**
印花税	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14
附加	-	-	-	-	-	-
城市建设维护税	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-
地方教育附加	-	-	-	-	-	-
增值税	-	-	-	-	-	-
销项税合计	99.63	99.63	100.49	100.49	100.49	100.49
进项税合计	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91
待抵扣固定资产进项税额	-	-	-	-	-	-

项目 年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
所得税	-	-	-	34.13	33.89	33.65

（续）

项目 年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
税金及附加	54.84	46.02	55.23	55.23	55.23	55.23
房产税	54.70	45.91	55.09	55.09	55.09	55.09
印花税	0.14	0.11	0.14	0.14	0.14	0.14
附加	-	-	-	-	-	-
城市建设维护税	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-
地方教育附加	-	-	-	-	-	-
增值税	-	-	-	-	-	-
销项税合计	100.49	84.47	101.36	101.36	101.36	101.36
进项税合计	0.91	208.08	0.91	0.91	0.91	0.91
待抵扣固定资产进项税额	-	-	-	-	-	-
所得税	33.40	-	-	-	-	-

（续）

项目 年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
税金及附加	55.61	55.61	55.61	55.61	46.34	1,557.84
房产税	55.47	55.47	55.47	55.47	46.23	1,553.92
印花税	0.14	0.14	0.14	0.14	0.11	3.92
附加	-	-	-	-	-	-
城市建设维护税	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-		-
地方教育附加	-	-	-	-		-
增值税	-	-	-	-	-	-
销项税合计	102.22	102.22	102.22	102.22	85.19	2,858.63
进项税合计	0.91	0.91	0.91	0.91	0.76	440.73
待抵扣固定资产进项税额	-	-	-	-	-	2,837.17
所得税	-	36.24	35.98	35.71	17.98	528.12

3.项目运营成本费用

本项目经营成本包括运营维护费、装修费用、人员工资及福利费用、管理费用，债券存续期内总经营成本为8,270.24万元，其中：运营维护费466.32万元，装修费用5,018.22万元，人员工资及福利费用2,630.82万元，管理费用为154.88万元，具体如下：

（1）运营维护费

根据《建设项目经济评价方法与参数》，维护及修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

本项目维护及修理主要为固定资产的维护及修理，年修理费用按项目当期折旧值的3%计取。

（2）装修费用

老房子简易翻新的市场价为300元/㎡-600元/㎡。每10年重新装修一次，当前房源维护较好的情况下考虑每平方米装修单价取值300元，共计5,018.22万元。

老房子改造装修翻新价格有哪些_齐家网

一、装修程度分类

老房子的装修通常可以分为三种程度：简易翻新、中等装修和高端装修。不同的装修程度会直接影响到最终的装修价格。

1、简易翻新：

简易翻新主要针对房屋表面的改善，例如墙面粉刷、地板更换、灯具替换等。这种装修方式一般需要使用相对经济的材料，适合预算有限的家庭。通常，简易翻新的价格在每平方米300至600元之间。如果面积较大，整体预算可能在3万元到8万元之间。

老房子改造装修翻新价格

（3）人员工资及福利费用

参照《湖北省公共租赁住房运营服务规范》及省内保障性住房运营行业定员标准，集中式保障房按照房源规模配置人员，600—800 套房源配套专职运营人员 7—9 人，平均每 100 套至少设置 1 人。本项目改造后拟出租房源数量 1200 套，定员 13 人。本项目人员多为基层人员，结合《2025 年红安县国民经济和社会发展统计公报》全县在岗职工年均工资 6.9 万元，综合考虑本项目年均人员工资及福利费用为 6 万元/人/年，以每年基于前一年的 1%的增幅上涨。

人民生活和社会保障

城乡居民收入稳步提升，民生福祉持续改善。全体居民人均可支配收入29079元，增长6.1%。分城乡看，城镇居民人均可支配收入39118元，增长4.8%；农村居民人均可支配收入18976元，增长6.3%；城乡居民人均可支配收入比为2.06，较上年缩小0.03；城镇居民恩格尔系数34.55%，农村居民恩格尔系数35.46%。

全社会从业人员29.34万人，其中城镇13.52万人，乡村15.82万人。分产业看，第一产业10.91万人，第二产业5.04万人，第三产业13.39万人。全县在岗职工年平均工资69210元，同比增长2.3%。

全年新增城镇就业5798人，城镇失业人员实现再就业2829人；新增创业2002人，发放小额担保贷款25745.5万元；带动就业5491人。

红安县职工工资

（4）管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按人员定额获取工资及福利费总额的倍数估算。”

结合本项目特点，管理费用取运营维护费加上人员工资的5%进行计

算。

（5）折旧摊销费

本项目房屋建筑物资产原值为32,160.35万元。

折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

钢混结构房屋建筑物残值率为0%。

折旧摊销年限：钢混结构房屋建筑物折旧年限为60年，经测算，债券存续期间项目折旧摊销费用合计约15,544.28万元。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，项目债券存续期内总成本费用共计31,853.32万元，其中运营成本为 8,270.24万元，折旧摊销费15,544.28万元，利息支出8,038.80万元。具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目 年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、经营成本	**16.46**	**99.60**	**100.43**	**101.27**	**102.11**	**102.96**	**103.82**
1 运营维护费	2.68	16.08	16.08	16.08	16.08	16.08	16.08
2 装修费用							
3 人员工资及福利费用	13.00	78.78	79.57	80.37	81.17	81.98	82.80
4 管理费用	0.78	4.74	4.78	4.82	4.86	4.90	4.94
二、折旧摊销费	**89.33**	**536.01**	**536.01**	**536.01**	**536.01**	**536.01**	**536.01**
三、财务费用	**-**	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**
四、总成本费用	**105.79**	**912.81**	**913.64**	**914.48**	**915.32**	**916.17**	**917.03**

（续）

项目 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营成本	**104.70**	**105.58**	**106.46**	**2,616.46**	**108.26**	**109.17**
1 运营维护费	16.08	16.08	16.08	16.08	16.08	16.08
2 装修费用				2,509.11	-	-
3 人员工资及福利费用	83.63	84.47	85.31	86.16	87.02	87.89
4 管理费用	4.99	5.03	5.07	5.11	5.16	5.20
二、折旧摊销费	**536.01**	**536.01**	**536.01**	**536.01**	**536.01**	**536.01**
三、财务费用	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**
四、总成本费用	**917.91**	**918.79**	**919.67**	**3,429.67**	**921.47**	**922.38**

（续）

项目 年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营成本	**110.09**	**111.03**	**111.97**	**112.93**	**113.88**	**114.85**
1 运营维护费	16.08	16.08	16.08	16.08	16.08	16.08
2 装修费用	-	-	-	-	-	-
3 人员工资及福利费用	88.77	89.66	90.56	91.47	92.38	93.30
4 管理费用	5.24	5.29	5.33	5.38	5.42	5.47
二、折旧摊销费	**536.01**	**536.01**	**536.01**	**536.01**	**536.01**	**536.01**
三、财务费用	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**
四、总成本费用	**923.30**	**924.24**	**925.18**	**926.14**	**927.09**	**928.06**

（续）

项目 年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营成本	**115.83**	**2,625.92**	**117.81**	**118.82**	**119.84**	**120.87**
1 运营维护费	16.08	16.08	16.08	16.08	16.08	16.08
2 装修费用	-	2,509.11	-	-	-	-
3 人员工资及福利费用	94.23	95.17	96.12	97.08	98.05	99.03
4 管理费用	5.52	5.56	5.61	5.66	5.71	5.76
二、折旧摊销费	**536.01**	**536.01**	**536.01**	**536.01**	**536.01**	**536.01**
三、财务费用	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**
四、总成本费用	**929.04**	**3,439.13**	**931.02**	**932.03**	**933.05**	**934.08**

（续）

项目 年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一、经营成本	**121.91**	**122.96**	**124.02**	**125.09**	**105.14**	**8,270.24**
1 运营维护费	16.08	16.08	16.08	16.08	13.40	466.32
2 装修费用	-	-	-	-	-	5,018.22
3 人员工资及福利费用	100.02	101.02	102.03	103.05	86.73	2,630.82
4 管理费用	5.81	5.86	5.91	5.96	5.01	154.88
二、折旧摊销费	**536.01**	**536.01**	**536.01**	**536.01**	**446.67**	**15,544.28**
三、财务费用	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**8,038.80**
四、总成本费用	**935.12**	**936.17**	**937.23**	**938.30**	**829.01**	**31,853.32**

4.债券应付本息情况

本项目拟发行专项债券金额合计 11,000.00 万元，30 年期债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券（四十一期）票面利率 2.27%，在此基础上上浮 25BP，即按 2.52%计算。合计利息费用 8,316.00 万元，其中运营期利息 8,038.80 万元，每半年付息一次，到期一次性还本。应还本付息情况如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

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	当年应付利息	当年还本付息合计
2026 年	-	11,000.00		11,000.00	-	-
2027 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2028 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2029 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2030 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2031 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2032 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2033 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2034 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20

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	当年应付利息	当年还本付息合计
2035 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2036 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2037 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2038 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2039 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2040 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2041 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2042 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2043 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2044 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2045 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2046 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2047 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2048 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2049 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2050 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2051 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2052 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2053 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2054 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2055 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2056 年	11,000.00		11,000.00	-	277.20	11,277.20
合计		**11,000.00**	**11,000.00**	**-**	**8,316.00**	**19,316.00**

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 31,762.69 万元，预测不含税成本合计 23,373.79 万元，税金及附加合计 1,557.84 万元，财务费用合计 8,038.80 万元，利润总额合计-1,207.74 万元，所得税合计 528.12 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
经营收入不含税	156.56	1,005.70	1,072.03	1,087.72	1,087.72	1,097.33	1,097.33
减：总成本费用	105.64	634.70	635.53	636.37	637.21	638.06	638.92
减：税金及附加	7.32	47.86	51.79	53.69	53.69	54.07	54.07
减：财务费用	-	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20
利润总额	43.60	45.94	107.51	120.46	119.62	128.00	127.14
减：所得税(25%)	10.90	11.49	26.88	30.12	29.91	32.00	31.79
净利润	32.70	34.45	80.63	90.34	89.71	96.00	95.35

（续）

项目 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
经营收入不含税	1,097.33	1,097.33	1,097.33	922.47	1,106.95	1,106.95
减：总成本费用	639.80	640.68	641.56	2,944.39	643.36	644.27
减：税金及附加	54.07	54.07	54.07	45.38	54.46	54.46
减：财务费用	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20
利润总额	126.26	125.38	124.50	-2,344.50	131.93	131.02
减：所得税(25%)	31.57	31.35	31.13	-	-	-
净利润	94.69	94.03	93.37	-2,344.50	131.93	131.02

（续）

项目 年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
经营收入不含税	1,106.95	1,106.95	1,116.58	1,116.58	1,116.58	1,116.58
减：总成本费用	645.19	646.13	647.07	648.03	648.98	649.95
减：税金及附加	54.46	54.46	54.84	54.84	54.84	54.84
减：财务费用	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20
利润总额	130.10	129.16	137.47	136.51	135.56	134.59
减：所得税(25%)	-	-	-	34.13	33.89	33.65
净利润	130.10	129.16	137.47	102.38	101.67	100.94

（续）

项目 年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年

项目 年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
经营收入不含税	1,116.58	938.50	1,126.20	1,126.20	1,126.20	1,126.20
减：总成本费用	650.93	2,953.85	652.91	653.92	654.94	655.97
减：税金及附加	54.84	46.02	55.23	55.23	55.23	55.23
减：财务费用	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20
利润总额	133.61	-2,338.57	140.86	139.85	138.83	137.80
减：所得税(25%)	33.40	-	-	-	-	-
净利润	100.21	-2,338.57	140.86	139.85	138.83	137.80

（续）

项目 年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
经营收入不含税	1,135.83	1,135.83	1,135.83	1,135.83	946.52	31,762.69
减：总成本费用	657.01	658.06	659.12	660.19	551.05	23,373.79
减：税金及附加	55.61	55.61	55.61	55.61	46.34	1,557.84
减：财务费用	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	8,038.80
利润总额	146.01	144.96	143.90	142.83	71.93	-1,207.74
减：所得税(25%)	-	36.24	35.98	35.71	17.98	528.12
净利润	146.01	108.72	107.92	107.12	53.95	-1,735.86

6.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目 年份	2026 年	2027 年 1-10 月	2027 年 11-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、现金流入总额							
1.1 项目资本金投入	2,893.41	21,104.11	-	-	-	-	-
1.2 专项债券投入	11,000.00	-	-	-	-	-	-
1.3 经营收入	-	-	170.65	1,096.21	1,168.51	1,185.61	1,185.61
1.4 现金流入总额	**13,893.41**	**21,104.11**	**170.65**	**1,096.21**	**1,168.51**	**1,185.61**	**1,185.61**
二、现金流出							

项目　　年份	2026 年	2027 年 1-10 月	2027 年 11-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
2.1 建设投资	13,884.61	20,826.91					
2.2 经营成本	-	-	16.46	99.60	100.43	101.27	102.11
2.3 偿还债券本息	-	277.20	-	277.20	277.20	277.20	277.20
2.4 债券发行费用	8.80	-	-	-	-	-	-
2.5 增值税与税金及附加	-	-	7.32	47.86	51.79	53.69	53.69
2.6 所得税	-	-	10.90	11.49	26.88	30.12	29.91
2.7 现金流出总额	**13,893.41**	**21,104.11**	**34.68**	**436.15**	**456.30**	**462.28**	**462.91**
三、净现金流量							
3.1 当年净现金流量	**-**	**-**	**135.97**	**660.06**	**712.21**	**723.33**	**722.70**
3.2 累计盈余资金	**-**	**-**	**135.97**	**796.03**	**1,508.24**	**2,231.57**	**2,954.27**
四、本息覆盖倍数							

（续）

项目　　年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、现金流入总额						
1.1 项目资本金投入	-	-	-			
1.2 专项债券投入	-	-	-			
1.3 经营收入	1,196.09	1,196.09	1,196.09	1,196.09	1,196.09	1,005.49
1.4 现金流入总额	**1,196.09**	**1,196.09**	**1,196.09**	**1,196.09**	**1,196.09**	**1,005.49**
二、现金流出						
2.1 建设投资						
2.2 经营成本	102.96	103.82	104.70	105.58	106.46	2,616.46
2.3 偿还债券本息	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20
2.4 债券发行费用	-	-	-	-	-	-
2.5 增值税与税金及附加	54.07	54.07	54.07	54.07	54.07	45.38
2.6 所得税	32.00	31.79	31.57	31.35	31.13	-
2.7 现金流出总额	**466.23**	**466.88**	**467.54**	**468.20**	**468.86**	**2,939.04**
三、净现金流量						
3.1 当年净现金流量	**729.86**	**729.21**	**728.55**	**727.89**	**727.23**	**-1,933.55**
3.2 累计盈余资金	**3,684.13**	**4,413.34**	**5,141.89**	**5,869.78**	**6,597.01**	**4,663.46**

项目　　年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
四、本息覆盖倍数						

（续）

项目　　年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、现金流入总额						
1.1 项目资本金投入						
1.2 专项债券投入						
1.3 经营收入	1,206.58	1,206.58	1,206.58	1,206.58	1,217.07	1,217.07
1.4 现金流入总额	**1,206.58**	**1,206.58**	**1,206.58**	**1,206.58**	**1,217.07**	**1,217.07**
二、现金流出						
2.1 建设投资						
2.2 经营成本	108.26	109.17	110.09	111.03	111.97	112.93
2.3 偿还债券本息	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20
2.4 债券发行费用	-	-	-	-	-	-
2.5 增值税与税金及附加	54.46	54.46	54.46	54.46	54.84	54.84
2.6 所得税	-	-	-	-	-	34.13
2.7 现金流出总额	**439.92**	**440.83**	**441.75**	**442.69**	**444.01**	**479.10**
三、净现金流量						
3.1 当年净现金流量	**766.66**	**765.75**	**764.83**	**763.89**	**773.06**	**737.97**
3.2 累计盈余资金	**5,430.12**	**6,195.87**	**6,960.70**	**7,724.59**	**8,497.65**	**9,235.62**
四、本息覆盖倍数						

（续）

项目　　年份	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、现金流入总额							
1.1 项目资本金投入							
1.2 专项债券投入							
1.3 经营收入	1,217.07	1,217.07	1,217.07	1,022.97	1,227.56	1,227.56	1,227.56
1.4 现金流入总额	**1,217.07**	**1,217.07**	**1,217.07**	**1,022.97**	**1,227.56**	**1,227.56**	**1,227.56**
二、现金流出							
2.1 建设投资							
2.2 经营成本	113.88	114.85	115.83	2,625.92	117.81	118.82	119.84

项目　　年份	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
2.3 偿还债券本息	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20
2.4 债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-
2.5 增值税与税金及附加	54.84	54.84	54.84	46.02	55.23	55.23	55.23
2.6 所得税	33.89	33.65	33.40	-	-	-	-
2.7 现金流出总额	**479.81**	**480.54**	**481.27**	**2,949.14**	**450.24**	**451.25**	**452.27**
三、净现金流量							
3.1 当年净现金流量	**737.26**	**736.53**	**735.80**	**-1,926.17**	**777.32**	**776.31**	**775.29**
3.2 累计盈余资金	**9,972.88**	**10,709.41**	**11,445.21**	**9,519.04**	**10,296.36**	**11,072.67**	**11,847.96**
四、本息覆盖倍数							

（续）

项目　　年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一、现金流入总额							
1.1 项目资本金投入							23,997.52
1.2 专项债券投入							11,000.00
1.3 经营收入	1,227.56	1,238.05	1,238.05	1,238.05	1,238.05	1,031.71	34,621.32
1.4 现金流入总额	**1,227.56**	**1,238.05**	**1,238.05**	**1,238.05**	**1,238.05**	**1,031.71**	**69,618.84**
二、现金流出							
2.1 建设投资							34,711.52
2.2 经营成本	120.87	121.91	122.96	124.02	125.09	105.14	8,270.24
2.3 偿还债券本息	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	11,277.20	19,316.00
2.4 债券发行费用	-	-	-	-	-	-	8.80
2.5 增值税与税金及附加	55.23	55.61	55.61	55.61	55.61	46.34	1,557.84
2.6 所得税	-	-	36.24	35.98	35.71	17.98	528.12
2.7 现金流出总额	**453.30**	**454.72**	**492.01**	**492.81**	**493.61**	**11,446.66**	**64,392.52**
三、净现金流量							
3.1 当年净现金流量	**774.26**	**783.33**	**746.04**	**745.24**	**744.44**	**-10,414.95**	**5,226.32**
3.2 累计盈余资金	**12,622.22**	**13,405.55**	**14,151.59**	**14,896.83**	**15,641.27**	**5,226.32**	
四、本息覆盖倍数							**1.26**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为1.26，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

红安县收购存量商品房项目（一期）专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为24,265.12万元，且在2056年债券本金偿还后仍有5,226.32万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次债券利率参照2026年湖北省政府专项债券（四十一期）票面利率2.27%，在此基础上上浮25BP进行测算，当项目运营收益及债券利率在±15%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

红安县收购存量商品房项目（一期）压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.40	1.43	1.45	1.48	1.50	1.52	1.55
债券本息资金覆盖率	1.23	1.24	1.26	1.27	1.28	1.30	1.31
债券本息资金覆盖倍数	1.07	1.13	1.19	1.26	1.32	1.38	1.44
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.59	1.55	1.51	1.48	1.44	1.40	1.36
债券本息资金覆盖率	1.36	1.33	1.30	1.27	1.24	1.22	1.19

债券本息资金覆盖倍数	1.34	1.31	1.28	1.26	1.23	1.20	1.18

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当;项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍，且在债券本金偿还后仍有 5,226.32 万元的期末结余，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026 年 10 月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 — 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（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：税务服务;财务咨询;市场调查（不含涉外调查）;破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;票据信息咨询服务;企业管理咨询;社会经济咨询服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）;政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

再次复印无效

出资额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

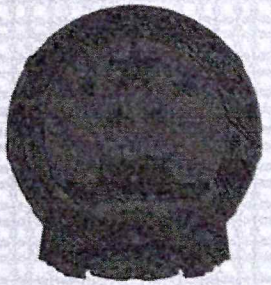
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会 计 师 事 务 所

执业证书

再次复印无效

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

联投未来城项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2026]第 042 号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目　录

一　、项目资金平衡测算 1

（一） 项目实施单位基本情况 1

（二） 项目概况 2

（三） 投资估算与资金筹措 3

（四） 资金的充足性 3

（五） 资金的稳定性 20

（六） 压力测试 20

二　、评价结论 20

联投未来城项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

智心咨字[2026]第 042 号

我们接受委托，对联投未来城项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	鄂州市新投保障房运营管理有限公司
法定代表人/负责人：	龚延峰
注册资本：	壹亿元人民币
地址：	湖北省鄂州市鄂城区古楼街道花园社区滨湖西路锦湖宝丽嘉园 1 号楼 2 层 1 号
统一社会信用代码：	91420704MAE752P270
单位性质：	有限责任公司（国有控股）

业务范围：	一般项目:以自有资金从事投资活动,自有资金投资的资产智理服务,物业管理,商业综合体管理服务,建筑材料销售,金属材料销售,建筑用钢筋产品销售,建筑砌块销售,建筑工程机械与设备租赁,园林绿化工程施工,企业管理,供应链管理服务企业管理咨询。(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目) 许可项目:住宅室内装饰装修,建筑劳务分包,建设工程施工(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)装修,建设工程施工。（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）
股权结构：	鄂州市城市更新投资开发集团有限公司持股 100%
行业主管部门：	鄂州市住房和城市更新局

（二）项目概况

1.项目建设地点

项目建设地点：鄂州市华容区红莲湖新区望湖四路东侧、智慧二路北侧。

2.项目建设内容

拟收购鄂州市华容区红莲湖新区望湖四路东侧、智慧二路北侧，联投未来城 587 套、合计面积 53615.59 平方米毛坯住房，用作保障性租赁住房。该区域区位佳、交通便、公共服务配套全，有改造基础。

3.项目建设期

项目建设工期为 15 个月,2026 年 10 月—2027 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资估算约33,640.65万元，其中：工程费用30,760.89万元，占比91.44%；工程建设其他费用1,022.58万元，占比3.04%；预备费1,589.18万元，占比4.72%；债券发行费用8.00万元，占比0.03%；建设期利息260.00万元，占比0.77%。

2.资金筹措

资金筹措方式为项目单位自筹资金23,640.65万元、专项债券资金10,000.00万元。

（四）资金的充足性

本项目收益预测期间为2028年至2056年，债券存续期内项目总收入为 28,668.42万元。

1.各项收入预测详细说明如下：

（1）保障房租赁收入

本项目收购房源面积为53615.59平方米，参考鄂州市现有保障性租赁住房平均价格，本项目取租赁单价16.72元/㎡·月，每五年增长1%进行测算。

根据《鄂州市保障性租赁住房租赁管理办法》（鄂州政发〔2022〕19号）第十条明确规定，鄂州市保障性租赁住房租金需经专业评估、住建部门备案，原则上不得高于同地段、同品质普通商品住房市场租金的70%，

租金每3年可重新评估调整，本项目定价严格遵守该强制性规定。

该测算假设严格遵循《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）中保障性租赁住房租金定期动态调整、严控涨幅的相关要求，5年调整周期参照国内各地保障性住房通行管理规则设定，1%的五年累计涨幅远低于政策规定的租金上涨上限；同时结合湖北省及鄂州市近年物价指数、城乡居民人均可支配收入、本地住房租赁市场运行现状综合研判，契合区域经济发展水平与承租群体实际承受能力。此外，该取值也严格遵守地方政府专项债券项目收益审慎测算原则，对标国内同类存量商品房转化保障性住房专项债项目通用测算口径，在保障民生、稳定租金水平的基础上，适度对冲项目长期运营维护成本上涨压力，保障项目全周期收益稳定及专项债券本息按期偿还。

小区名称	租金
鄂州恒大金碧天下保租房	同地段市场租金约24元/㎡/月，按70%核定
红莲湖东岸人才公寓	市场租金约23.8－24.2元/㎡/月，执行70%上限
中海·锦城国际保租房	9.22元/㎡/月

补充说明：平台挂牌房源多为业主自住简装，本项目房源为统一精装、配齐家具家电的保障性住房，结合装修标准、物业服务溢价，同品质市场化基准租金上调至23.8－24.2元/㎡·月，该价格为片区精装房源通用行情.

综上，债券存续期，本项目总收入为28,668.42万元。本项目各项收入预测如下表所示：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营收入	**913.28**	**967.01**	**967.01**	**978.59**	**978.59**	**978.59**	**978.59**
1.租金收入	**913.28**	**967.01**	**967.01**	**978.59**	**978.59**	**978.59**	**978.59**
1.1 保障房租赁收入	913.28	967.01	967.01	978.59	978.59	978.59	978.59
出租面积（㎡）	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616
出租单价（元/㎡·月）	16.70	16.70	16.70	16.90	16.90	16.90	16.90
出租率	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
价格增长率	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%

（续）

项目　　年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营收入	**978.59**	**990.17**	**990.17**	**990.17**	**990.17**	**990.17**	**1,001.75**
1.租金收入	**978.59**	**990.17**	**990.17**	**990.17**	**990.17**	**990.17**	**1,001.75**
1.1 保障房租赁收入	978.59	990.17	990.17	990.17	990.17	990.17	1,001.75
出租面积（㎡）	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616
出租单价（元/㎡·月）	16.90	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.30
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
价格增长率	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%

（续）

项目　　年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营收入	**1,001.75**	**1,001.75**	**1,001.75**	**1,001.75**	**1,013.33**	**1,013.33**	**1,013.33**	**1,013.33**
1.租金收入	**1,001.75**	**1,001.75**	**1,001.75**	**1,001.75**	**1,013.33**	**1,013.33**	**1,013.33**	**1,013.33**
1.1 保障房租赁收入	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,013.33	1,013.33	1,013.33	1,013.33
出租面积（㎡）	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616
出租单价（元/㎡·月）	17.30	17.30	17.30	17.30	17.50	17.50	17.50	17.50
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
价格增长率	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%

（续）

项目　　年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一、经营收入	**1,013.33**	**1,024.91**	**1,024.91**	**1,024.91**	**1,024.91**	**1,024.91**	**777.37**	**28,668.42**
1.租金收入	**1,013.33**	**1,024.91**	**1,024.91**	**1,024.91**	**1,024.91**	**1,024.91**	**777.37**	**28,668.42**
1.1 保障房租赁收入	1,013.33	1,024.91	1,024.91	1,024.91	1,024.91	1,024.91	777.37	28,668.42
出租面积（㎡）	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	

项目　　年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
出租单价（元/㎡·月）	17.50	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.90	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
价格增长率	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	

2.税费及附加估算

债券存续期内税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、印花税、所得税。

增值税=销项税-进项税，其中：销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目产生的房屋租赁收入和物业费收入销项税按照 9%的税率计算。进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计算；其他费用按照 9%的税率计算。运营期内维护及修理费按照 9%的税率计算，其他成本按照 6%的税率计算。

根据财政部、税务总局和住房和城乡建设部发布的《关于保障性住房有关税费政策的公告》（公告 2023 年第 70 号），保障性住房免征教育费附加、地方教育附加和印花税。城市维护建设税以 7%的税率计算。

依据财政部税务总局住房和城乡建设部 2021 年第 24 号公告，保障性租赁住房向个人出租房产，减按 4%税率从租计征房产税。本项目房产税以租金收入（不含税收入）为基础，按 4%的税率计算。

所得税为应纳税所得额的25%。

经测算，债券存续期内，税金及附加为1,052.07万元。测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目 年份	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
税金及附加	**33.51**	**35.49**	**35.49**	**35.91**	**35.91**	**35.91**	**35.91**
房产税	33.51	35.49	35.49	35.91	35.91	35.91	35.91
附加税	-	-	-	-	-	-	-
城市建设维护税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加							
地方教育附加							
增值税	-	-	-	-	-	-	-
销项税额	75.41	79.84	79.84	80.80	80.80	80.80	80.80
进项税额	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43
固定资产进项税额	2,939.44						
所得税							

（续）

项目 年份	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
税金及附加	**35.91**	**36.34**	**36.34**	**36.34**	**36.34**	**36.34**	**36.76**
房产税	35.91	36.34	36.34	36.34	36.34	36.34	36.76
附加税	-	-	-	-	-	-	-
城市建设维护税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加							
地方教育附加							
增值税	-	-	-	-	-	-	-
销项税额	80.80	81.76	81.76	81.76	81.76	81.76	82.71
进项税额	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43
固定资产进项税额							

项目 年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
所得税							

（续）

项目 年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
税金及附加	**36.76**	**36.76**	**36.76**	**36.76**	**37.19**	**37.19**	**37.19**	**37.19**
房产税	36.76	36.76	36.76	36.76	37.19	37.19	37.19	37.19
附加税	-	-	-	-	-	-	-	-
城市建设维护税	-	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加								
地方教育附加								
增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
销项税额	82.71	82.71	82.71	82.71	83.67	83.67	83.67	83.67
进项税额	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43
固定资产进项税额								
所得税								

（续）

项目 年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
税金及附加	**37.19**	**37.61**	**37.61**	**37.61**	**37.61**	**37.61**	**28.53**	**1,052.07**
房产税	37.19	37.61	37.61	37.61	37.61	37.61	28.53	1,052.07
附加税	-	-	-	-	-	-	-	-
城市建设维护税	-	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加								
地方教育附加								
增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
销项税额	83.67	84.63	84.63	84.63	84.63	84.63	64.19	2,367.13
进项税额	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	1.82	69.86
固定资产进项税额								2,939.44
所得税								

3.项目运营成本费用

本项目经营成本包括修理费、装修费用、工资及福利费用、管理费用，

债券存续期内总经营成本为 6,295.29 万元，其中：修理费 844.38 万元，装修费用 4,289.24 万元，工资及福利费用 1,102.17 万元，管理费用为 95.50 万元。具体测算如下：

（1）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》，修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

本项目修理主要为固定资产的修理，年修理费用按项目当期折旧值的 3%计取。

（2）装修费用

本项目每 10 年实施一次房屋周期性翻新，翻新单价 400 元/㎡。该翻新以墙面、厨卫、配件等常规焕新为主，不含结构改造、全屋水电重铺等高成本工程；结合鄂州市存量住宅基础翻新 260-450 元/㎡的市场价格区间，400 元/㎡处于合理范围。住宅易耗设施正常使用周期约 10 年，该翻新周期符合保障性住房运维通用标准，且本费用与日常运维费区分核算、无重复计取，取值审慎，可真实反映项目长期翻新成本。

（3）工资及福利费用

本项目按照运营职能分岗定员、按岗定薪，共定员 8 名：保安 2 人，工资 3,800 元/人·月；维修 2 人，工资 4,800 元/人·月；保洁 4 人，工

资 3,200 元/人·月，年人员工资及福利费用合计 36.00 万元（折合年均 4.50 万元/人·年）。上述工资水平与当地工资情况相符：一是各岗位工资均高于《湖北省人民政府办公厅关于调整全省最低工资标准的通知》(自 2025 年 12 月 1 日起执行）确定的鄂州市鄂城区、华容区、梁子湖区月最低工资标准（1,970 元/月）；二是本项目人均月工资约 3,750 元，与 2025 年鄂州市城镇常住居民人均可支配收入 46,981 元(折合月均约 3,915 元）水平相当，取值贴近当地劳动力市场实际。工资涨幅按照当地 CPI 增长情况确定——据鄂州市统计局历年统计公报，2024 年全市居民消费价格比上年下降 0.4%、2025 年比上年上涨 0.2%，物价总体低位平稳，综合考虑社保及福利待遇等用工成本增长因素，结合房屋出租增长率，人员工资及福利费按每 5 年 1%的涨幅审慎测算。运营期内人员工资及福利费为 1,102.17 万元。

根据本项目运营职能分工，各类员工人员配置及按岗确定的工资标准如下表所示：

岗位	人数（人）	工资标准（元/人·月）	年工资及福利费用（万元）
保安	2	3,800	9.12
维修	2	4,800	11.52
保洁	4	3,200	15.36
合计	8	—	36.00

（4）管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘

请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按人员定额获取工资及福利费总额的倍数估算。”

结合本项目特点，管理费用取管理费用取运营维护费与人员费用之和的 5%进行计算。

（5）折旧摊销费

本项目房屋建筑物资产原值为 30,911.21 万元。

折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

残值率暂定为 5%。

折旧摊销年限：房屋建筑物折旧年限为 30 年，经测算，债券存续期间项目折旧摊销费用合计约 28,141.94 万元。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，项目债券存续期内总成本费用共计 41,977.23 万元，其中运营成本为 6,295.29 万元，折旧摊销费 28,141.94 万元，利息支出 7,540.00 万元。具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目 年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、运营成本	**68.64**	**68.64**	**69.02**	**69.02**	**69.02**	**69.02**	**69.02**
1.修理费	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37
2 装修费用							
3 工资及福利费用	36.00	36.00	36.36	36.36	36.36	36.36	36.36
4 管理费用	3.27	3.27	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29
二、折旧摊销费	**978.85**	**978.85**	**978.85**	**978.85**	**978.85**	**978.85**	**978.85**
三、财务费用	**260.00**	**260.00**	**260.00**	**260.00**	**260.00**	**260.00**	**260.00**
四、总成本费用合计	**1,307.49**	**1,307.49**	**1,307.87**	**1,307.87**	**1,307.87**	**1,307.87**	**1,307.87**

（续）

项目 年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、运营成本	**69.39**	**69.39**	**69.39**	**2,214.01**	**69.39**	**69.78**	**69.78**
1.修理费	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37
2 装修费用				2,144.62	-	-	-
3 工资及福利费用	36.72	36.72	36.72	36.72	36.72	37.09	37.09
4 管理费用	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.32	3.32
二、折旧摊销费	**978.85**	**978.85**	**978.85**	**978.85**	**978.85**	**978.85**	**978.85**
三、财务费用	**260.00**	**260.00**	**260.00**	**260.00**	**260.00**	**260.00**	**260.00**
四、总成本费用合计	**1,308.24**	**1,308.24**	**1,308.24**	**3,452.86**	**1,308.24**	**1,308.63**	**1,308.63**

（续）

项目 年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、运营成本	**69.78**	**69.78**	**69.78**	**70.17**	**70.17**	**70.17**	**2,214.79**	**70.17**
1.修理费	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37
2 装修费用	-	-	-	-	-	-	2,144.62	-
3 工资及福利费用	37.09	37.09	37.09	37.46	37.46	37.46	37.46	37.46
4 管理费用	3.32	3.32	3.32	3.34	3.34	3.34	3.34	3.34
二、折旧摊销费	**978.85**	**978.85**	**978.85**	**978.85**	**978.85**	**978.85**	**978.85**	**978.85**
三、财务费用	**260.00**	**260.00**	**260.00**	**260.00**	**260.00**	**260.00**	**260.00**	**260.00**

四、总成本费用合计	**1,308.63**	**1,308.63**	**1,308.63**	**1,309.02**	**1,309.02**	**1,309.02**	**3,453.64**	**1,309.02**

（续）

项目 / 年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一、运营成本	**70.56**	**70.56**	**70.56**	**70.56**	**70.56**	**70.96**	**53.21**	**6,295.29**
1.修理费	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	22.02	844.38
2 装修费用	-	-	-	-	-	-	-	4,289.24
3 工资及福利费用	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	38.21	28.66	1,102.17
4 管理费用	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.38	2.53	95.50
二、折旧摊销费	**978.85**	**978.85**	**978.85**	**978.85**	**978.85**	**978.85**	**734.14**	**28,141.94**
三、财务费用	**260.00**	**260.00**	**260.00**	**260.00**	**260.00**	**260.00**	**260.00**	**7,540.00**
四、总成本费用合计	**1,309.41**	**1,309.41**	**1,309.41**	**1,309.41**	**1,309.41**	**1,309.81**	**1,047.35**	**41,977.23**

4.债券应付本息情况

项目拟申请专项债券 10,000.00 万元，根据《2026 湖北省政府专项债券（二十三期）》实际发行利率 2.47%上浮 4 个 BP，即本次 30 年期债券发行利率为 2.60%（债券最终利率以市场价格为准）。债券存续期内每半年付息一次，项目存续期第 30 年一次性偿还本金。截至债券存续期结束，累计产生债券利息 7,800.00 万元，本息合计 17,800.00 万元。应还本付息情况如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

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	当年应付利息	当年还本付息合计
2026 年	-	10,000.00		10,000.00	-	-
2027 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00

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	当年应付利息	当年还本付息合计
2031 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2043 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2044 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2045 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2046 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2047 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2048 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2049 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2050 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2051 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2052 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2053 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2054 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2055 年	10,000.00			10,000.00	260.00	260.00
2056 年	10,000.00		10,000.00	--	260.00	10,260.00
合计	-	10,000.00	10,000.00	--	7,800.00	17,800.00

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计 26,301.29 万元，预测总成本费用（不含税）合计 34,367.37 万元，税金及附加合计 1,052.07 万元,财务费用合计 7,540.00 万元,利润总额合计-16,658.15 万元,所得税应纳税额合计 0 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
不含税营业收入	837.87	887.17	887.17	897.79	897.79	897.79	897.79
减：总成本费用（不含税）	1,045.06	1,045.06	1,045.44	1,045.44	1,045.44	1,045.44	1,045.44
减：税金及附加	33.51	35.49	35.49	35.91	35.91	35.91	35.91
减：财务费用	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
利润总额	-500.70	-453.38	-453.76	-443.56	-443.56	-443.56	-443.56
减：所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-500.70	-453.38	-453.76	-443.56	-443.56	-443.56	-443.56

（续）

项目 \ 年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
不含税营业收入	897.79	908.41	908.41	908.41	908.41	908.41	919.04
减：总成本费用（不含税）	1,045.81	1,045.81	1,045.81	3,190.43	1,045.81	1,046.20	1,046.20
减：税金及附加	35.91	36.34	36.34	36.34	36.34	36.34	36.76
减：财务费用	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
利润总额	-443.93	-433.74	-433.74	-2,578.36	-433.74	-434.13	-423.92
减：所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-443.93	-433.74	-433.74	-2,578.36	-433.74	-434.13	-423.92

（续）

项目 \ 年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
不含税营业收入	919.04	919.04	919.04	919.04	929.66	929.66	929.66	929.66
减：总成本费用（不含税）	1,046.20	1,046.20	1,046.20	1,046.59	1,046.59	1,046.59	3,191.21	1,046.59

项目 年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
减：税金及附加	36.76	36.76	36.76	36.76	37.19	37.19	37.19	37.19
减：财务费用	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
利润总额	-423.92	-423.92	-423.92	-424.31	-414.12	-414.12	-2,558.74	-414.12
减：所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-423.92	-423.92	-423.92	-424.31	-414.12	-414.12	-2,558.74	-414.12

（续）

项目 年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
不含税营业收入	929.66	940.28	940.28	940.28	940.28	940.28	713.18	26,301.29
减：总成本费用（不含税）	1,046.98	1,046.98	1,046.98	1,046.98	1,046.98	1,047.38	785.53	34,367.37
减：税金及附加	37.19	37.61	37.61	37.61	37.61	37.61	28.53	1,052.07
减：财务费用	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	7,540.00
利润总额	-414.51	-404.31	-404.31	-404.31	-404.31	-404.71	-360.88	-16,658.15
减：所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-414.51	-404.31	-404.31	-404.31	-404.31	-404.71	-360.88	-16,658.15

6.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、现金流入							
项目资本金投入	13,368.85	10,271.80	-	-	-	-	-
专项债券投入	10,000.00	-	-	-	-	-	-
经营收入	-		913.28	967.01	967.01	978.59	978.59
现金流入总额	**23,368.85**	**10,271.80**	**913.28**	**967.01**	**967.01**	**978.59**	**978.59**
二、现金流出							
建设投资							
经营成本	-	-	68.64	68.64	69.02	69.02	69.02

项目　　年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
偿还债券本息	-	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
债券发行费用	8.00	-	-	-	-	-	-
增值税与税金及附加	-	-	33.51	35.49	35.49	35.91	35.91
所得税	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	**23,368.85**	**10,271.80**	**362.15**	**364.13**	**364.51**	**364.93**	**364.93**
三、净现金流量							
3.1 当年净现金流量	**-**	**-**	**551.13**	**602.88**	**602.50**	**613.66**	**613.66**
3.2 累计盈余资金	**-**	**-**	**551.13**	**1,154.01**	**1,756.51**	**2,370.17**	**2,983.83**
四、本息覆盖倍数							

（续）

项目　　年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、现金流入							
项目资本金投入							
专项债券投入							
经营收入	978.59	978.59	978.59	990.17	990.17	990.17	990.17
现金流入总额	**978.59**	**978.59**	**978.59**	**990.17**	**990.17**	**990.17**	**990.17**
二、现金流出							
建设投资							
经营成本	69.02	69.02	69.39	69.39	69.39	2,214.01	69.39
偿还债券本息	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-
增值税与税金及附加	35.91	35.91	35.91	36.34	36.34	36.34	36.34
所得税	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	**364.93**	**364.93**	**365.30**	**365.73**	**365.73**	**2,510.35**	**365.73**
三、净现金流量							
3.1 当年净现金流量	**613.66**	**613.66**	**613.29**	**624.44**	**624.44**	**-1,520.18**	**624.44**
3.2 累计盈余资金	**3,597.49**	**4,211.15**	**4,824.44**	**5,448.88**	**6,073.32**	**4,553.14**	**5,177.58**
四、本息覆盖倍数							

（续）

项目　　年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年

项目 年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、现金流入						
项目资本金投入						
专项债券投入						
经营收入	990.17	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,001.75
现金流入总额	**990.17**	**1,001.75**	**1,001.75**	**1,001.75**	**1,001.75**	**1,001.75**
二、现金流出						
建设投资						
经营成本	69.78	69.78	69.78	69.78	69.78	70.17
偿还债券本息	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
债券发行费用	-	-	-	-	-	-
增值税与税金及附加	36.34	36.76	36.76	36.76	36.76	36.76
所得税	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	**366.12**	**366.54**	**366.54**	**366.54**	**366.54**	**366.93**
三、净现金流量						
3.1 当年净现金流量	**624.05**	**635.21**	**635.21**	**635.21**	**635.21**	**634.82**
3.2 累计盈余资金	**5,801.63**	**6,436.84**	**7,072.05**	**7,707.26**	**8,342.47**	**8,977.29**
四、本息覆盖倍数						

（续）

项目 年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、现金流入						
项目资本金投入						
专项债券投入						
经营收入	1,013.33	1,013.33	1,013.33	1,013.33	1,013.33	1,024.91
现金流入总额	**1,013.33**	**1,013.33**	**1,013.33**	**1,013.33**	**1,013.33**	**1,024.91**
二、现金流出						
建设投资						
经营成本	70.17	70.17	2,214.79	70.17	70.56	70.56
偿还债券本息	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
债券发行费用	-	-	-	-	-	-
增值税与税金及附加	37.19	37.19	37.19	37.19	37.19	37.61

项目 年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
所得税	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	**367.36**	**367.36**	**2,511.98**	**367.36**	**367.75**	**368.17**
三、净现金流量						
3.1 当年净现金流量	**645.97**	**645.97**	**-1,498.65**	**645.97**	**645.58**	**656.74**
3.2 累计盈余资金	**9,623.26**	**10,269.23**	**8,770.58**	**9,416.55**	**10,062.13**	**10,718.87**
四、本息覆盖倍数						

（续）

项目 年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一、现金流入						
项目资本金投入						23,640.65
专项债券投入						10,000.00
经营收入	1,024.91	1,024.91	1,024.91	1,024.91	777.37	28,668.42
现金流入总额	**1,024.91**	**1,024.91**	**1,024.91**	**1,024.91**	**777.37**	**62,309.07**
二、现金流出						
建设投资						-
经营成本	70.56	70.56	70.56	70.96	53.21	6,295.29
偿还债券本息	260.00	260.00	260.00	260.00	10,260.00	17,800.00
债券发行费用	-	-	-	-	-	8.00
增值税与税金及附加	37.61	37.61	37.61	37.61	28.53	1,052.07
所得税	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	**368.17**	**368.17**	**368.17**	**368.57**	**10,341.74**	**58,528.01**
三、净现金流量						
3.1 当年净现金流量	**656.74**	**656.74**	**656.74**	**656.34**	**-9,564.37**	**3,781.06**
3.2 累计盈余资金	**11,375.61**	**12,032.35**	**12,689.09**	**13,345.43**	**3,781.06**	
四、本息覆盖倍数						**1.20**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.20，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

联投未来城项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为21,321.06万元，且在2056年债券本金偿还后仍有 3,781.06 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率使用的是根据《2026湖北省政府专项债券（二十三期）》实际发行利率2.47%上浮4个BP测算。因此不再额外对债券利率做压力测试；当项目运营收益在±15%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

联投未来城项目压力测试表

资金覆盖率—压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.32	1.34	1.36	1.38	1.40	1.42	1.43
债券本息资金覆盖率	1.18	1.19	1.20	1.21	1.22	1.23	1.24
债券本息资金覆盖倍数	1.02	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.50	1.46	1.42	1.38	1.34	1.30	1.26
债券本息资金覆盖率	1.30	1.27	1.24	1.21	1.19	1.16	1.14
债券本息资金覆盖倍数	1.28	1.25	1.22	1.20	1.17	1.15	1.12

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当;项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍，且在债券本金偿还后仍有 3,781.06 万元的期末结余，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026 年 10 月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 — 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（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：税务服务;财务咨询;市场调查（不含涉外调查）;破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;票据信息咨询服务;企业管理咨询;社会经济咨询服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）;政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

再次复印无效

出资额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

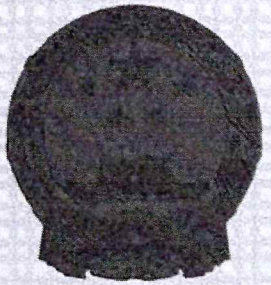
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会 计 师 事 务 所

执业证书

再次复印无效

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区

商品房用作保障性租赁住房项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2026]第 103 号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目 录

一、项目资金平衡测算 1

（一） 项目实施单位基本情况 1

（二） 项目概况 2

（三） 投资估算与资金筹措 3

（四） 资金的充足性 3

（五） 资金的稳定性 27

（六） 压力测试 27

二、评价结论 27

沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区商品房用作保障性租赁住房项目项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第 103 号

我们接受委托，对沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区商品房用作保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据和事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区商品房用作保障性租赁住房项目（以下简称“本项目”）由沙洋县房产服务中心委托沙洋县利兴资产投资管理有限公司实施，收购实施主体详细情况如下：

项目实施单位情况表

实施单位名称	沙洋县利兴资产投资管理有限公司
法定代表人	赵忠新

注册资本	10,000 万元
地址	沙洋县启林大道 6 号 10 楼 1015 室（住所申报承诺）
统一社会信用代码	91420822MAC2HPK5X3
企业类型	有限责任公司（国有独资）
宗旨和业务范围	一般项目：自有资金投资的资产管理服务，水产品批发，水产品零售。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：渔业捕捞，水产养殖。（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）
股权结构	沙洋县国有资产监督管理局 100%持股

（二）项目概况

1.收购存量房的规模

本项目拟收购符合标准的存量房并完成产权转移，按保障房标准改造房屋等，具体为收购明弘华府、坚实·新天地小区共计 36 套存量商品房用于配租型保障性住房，建筑面积合计 4014.46 ㎡。

依据《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14 号），新建配租型保障性住房套型建筑面积应以 50-70 ㎡为主，上限 90 ㎡；新建配售型保障性住房套型建筑面积应以 70-90 ㎡为主，上限 120 ㎡。前述规定主要适用于新建配租型保障性住房项目，本项目采用收购存量商品房方式筹集配租型保障性住房，不属于新建项目。根据《住房城乡建设部 财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》（建保〔2025〕10 号），收购用作配租型保障性住房的，可针对二孩及以上家庭住房需求等实际情况，适当放宽面积标准。本项目拟收购存量商品房共计 36 套，

房源中单套最大建筑面积115.84㎡，未超过120㎡控制上限，符合保障性住房面积管控相关要求。

2.项目建设期

项目建设期12个月，计划2026年10月-2027年9月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

根据立项批复，本项目总投资1,484.95万元，经重新测算建设期利息及债券发行费用后项目总投资为1,517.18万元，其中毛坯购置成本1,204.34万元，占比79.38%；装修改造费用240.87万元，占比15.88%；项目其他费用56.17万元，占比3.70%；收购期利息 15.00万元，占比0.99%；债券发行费用0.80万元，占比0.05%。

2.资金筹措

本项目总投资1,517.18万元，资金来源为项目单位自筹资金717.18万元、专项债券资金800.00万元。

（四）资金的充足性

本项目收入主要来源于保障性租赁住房出租收入、物业费收入和电梯广告收入。预计2027年10月投入使用。因本期专项债发行期限为30年，债券本金于2056年到期，因此项目收益预测期为2027年10月至2056年12月。

1.保障性租赁住房出租收入

①可出租面积：本项目拟收购明弘华府、坚实·新天地小区共计36套存量商品房用于配租型保障性住房，建筑面积合计4014.46㎡，进行装修改造后可用于保障性租赁住房对外出租。

②出租率

根据《沙洋县人民政府关于收购存量商品房作为保障性租赁住房的承诺函》，政府承诺完成收购后将结合保障性租赁住房轮候情况进行出租，一年内出租率达到85%以上。另根据《沙洋县保障性租赁住房需求调查报告》，本项目完成收购改造投入运营后，预计配租率可稳定达到90%以上；根据沙洋县鼎诚建设投资有限公司出具的沙洋现有保障房入住率说明，沙洋县保租房共计180套，目前出租174套，出租率96.66%。综上，考虑保障性租赁住房的预计需求并结合现有保租房出租率水平，本项目运营期出租率按第一年85%，第二年90%，第三年开始稳定在96%计算。

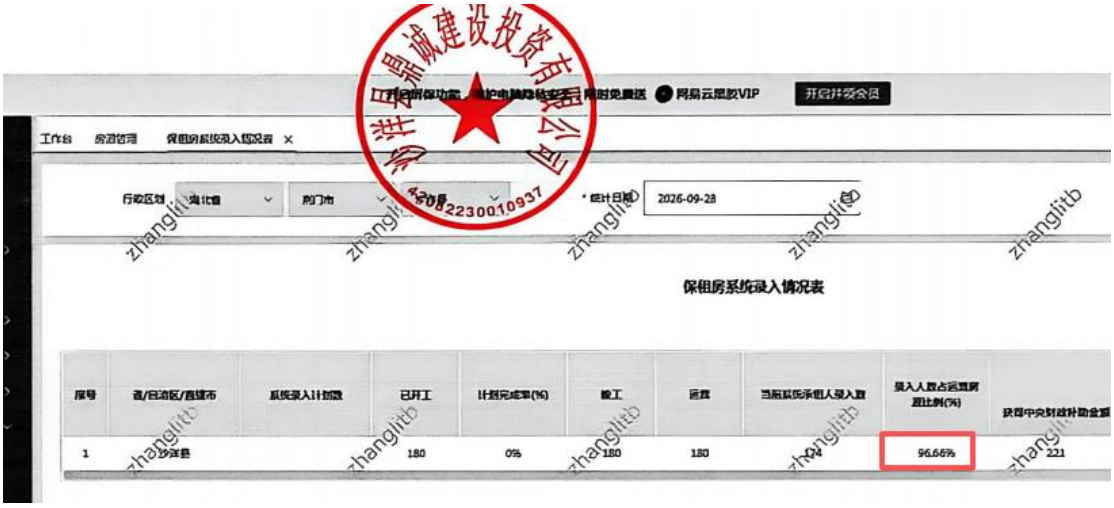
沙洋县人民政府关于
收购存量商品房作为保障性租赁住房的承诺函

省住建厅：

为有效解决城市新市民、新就业大学生住房困难问题，沙洋县2026年计划收购存量商品房110套作为保障性租赁住房，所收购的房屋均为已建成的存量商品房（分别为明弘华府29套、坚实·新天地20套、名门·首府29套、金水龙都32套）。收购完成后将迅速开展装修，达到拎包入住条件，结合保障性租赁住房轮候情况进行出租，一年内出租率达到85%以上，尽快形成收益，实现收支平衡，确保不新增县政府隐性债务。同时，将所收购房屋纳入沙洋县2026年住房保障计划，所有房源录入住建部保障房信息系统。

（三）需求稳定性评估

本次调研反映出的保障性租赁住房需求来源清晰、群体明确，刚性特征突出。项目完成收购改造投入运营后，预计配租率可稳定达到90%以上，空置风险较低，需求具备较强稳定性，能够支撑收购存量商品房用作保障性租赁住房项目持续运营。



③出租单价及增长率：参考58同城上查询的房屋出租价格，与本项

目拟收购的存量房临近的小区平均出租单价约 20.33 元/月/㎡。根据荆门市住房和城乡建设局 2022 年 8 月 10 日《关于进一步明确保障性租赁住房有关事项的通知》，保租房租赁价格按不高于住房市场租赁价格 70%的标准由供给主体自行确定。本项目参考该文件，出租单价按照 13 元/月/㎡测算，低于市场平均价格的 70%。

周边住宅用房租金情况

序号	位置	租金（元/月）	面积（㎡）	单价（元/月/㎡）
1	金诚中央花园	800.00	40.00	22.50
2	金诚中央花园	750.00	35.00	21.43
3	宝丽景国际城	900.00	46.00	19.57
均价				20.33

农贸市场，精装电梯复式公寓，全屋干...

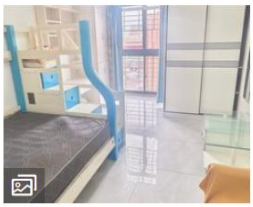
1室1厅 | 40平米 | 共5层

金诚中央花园 沙洋城区 | 沙洋市区 | 荷花南路1号

整租 南北 有电梯

杨未来

800元/月



农贸市场，精装电梯公寓，拎包入住

1室1厅 | 35平米 | 共5层

金诚中央花园 沙洋城区-沙洋市区 荷花南路1号

整租 南北 有电梯

杨未来

750元/月

宝丽景公寓出租，月租900，一年起租

1室1厅 | 46平米 | 高层(共19层)

宝丽景国际城 沙洋城区 | 沙洋市区 | 荷花大道

整租 朝东 有电梯

彭杨

900元/月

根据《武汉市保障性租赁住房租赁管理办法》政策解读（https://zgj.wuhan.gov.cn/xxgk/zcfgyjd_1/zcjd/202501/t20250123_2525151.shtml?f_link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJpbmxpbmVfZGlzcGxheV9wb3NpdGlvbiI6MCwiZG9jX3Bvc2l0aW9uIjowLCJkb2NfaWQiOiI4NzRkNjliY2I5OWIxNDg1LTUzMmIxOTczNDg0NWVhOTQifQ%3D%3D），保障性租赁住房租金标准可按年度调整，租金年涨幅不得高于5%。根据谨慎性原则，本项目出租单价增长率按每5年增长5%计算。

《武汉市保障性租赁住房租赁管理办法》政策解读

六是明确准入条件及审核方式。申请人在本市正常缴纳社会保险，且申请人家庭（未婚为申请人本人，已婚含配偶、未成年子女，）在申请租住项目所在区范围内无自有住房。运营机构负责对申请人提交的资料进行审核。

七是面向社会出租的保障性租赁住房项目招租前，运营机构应通过武汉市保障性租赁住房服务平台发布招租公告，公告应明确房源情况、租金价格（一房一价）、房屋套（间）面积、租赁期限、承租条件、申请方式、租赁流程等内容。

八是明确配租方式，按照“先到先租，随到随租”原则进行选房配租。公开配租后仍有剩余房源的，可面向市场出租，租金价格按照保障性租赁住房标准执行，租赁期限原则上不超过一年。

九是申请人或用人单位签订租赁合同后，运营机构应及时向武汉市保障性租赁住房服务平台备案租赁合同。用人单位整体承租的，应及时向运营机构报送入住人员信息、配租、退租等情况，运营机构应将入住信息录入至服务平台。租赁合同期限原则上最长不超过3年。

十是明确保障性租赁住房租金可以按月或按季度收取，原则上一次性预收租金不得超过3个月。面向社会公开出租的保障性租赁住房，且运营机构为通过委托经营、转租方式从事住房租赁经营的住房租赁企业，运营机构应当在其开设归集资金专门账户，具体参照住房租赁市场监督管理相关规定执行。

十一是面向社会出租的保障性租赁住房租金按照不高于同地段同品质市场租赁住房租金的85%确定，房屋租金价格按照建筑面积计算。用人单位自筹自建的保障性租赁住房，面向本单位、本系统职工出租的，租金价格由产权单位或运营机构自行确定，人才租赁的租金标准按照人才安居相关政策执行。保障性租赁住房租金标准可按年度调整，租金年涨幅不得高于5%。

十二是租赁合同期满且未续签合同的，承租人应退出保障性租赁住房；需要续租的，应在租赁合同期满前1个月提出申请，并对原住房享有优先承租权。三是规定运营机构应当做好保障性租赁住房及其配套设施的维修、维护工作，确保保障性租赁住房正常使用。运营机构应建立完善各项管理制度，落实消防安全责任制，定期开展消防安全检查巡查。四是明确面向社会供应的保障性租赁住房运营期间，可按照相关文件规定，申报运营补助。

2.物业费收入

收费面积：按照可出租面积*各年出租率计算。

收费单价：参照荆门市官堰湖青年社区前期物业服务招标情况（http://zfhcxjsj.jingmen.gov.cn/art/2024/9/11/art_4552_1099143.html?f_link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJpbmxpbmVfZGlzcGxheV9wb3NpdGlvbiI6MCwiZG9jX3Bvc2l0aW9uIjowLCJkb2NfaWQiOiIxZmIyMTk4YW

Y1OTVkMzU0LTg1Yjg1MmU4Mjk2NmRkOWUifQ%3D%3D.），荆门市金盛物业管理有限公司的中标价格为住宅区（含一期保租房）物业服务费 1.35 元/平方米/月；商业、幼儿园物业服务费 2.20 元/平方米/月；地下车位物业服务费 50.00 元/个/月。

本项目与官堰湖青年社区同属于保租房，收费标准按照 1.35 元/月/㎡计算，运营期内保持不变。

3.电梯广告收入

广告位数量：本项目新增广告位 6 个。

电梯广告价格：参考网上公开查询的武汉大学口腔医院 2024 年楼宇电梯广告投放服务中标结果公告（https://www.whuss.com/article/11946），中标金额为 80 元/每宗/周，折合单个电梯广告位年出租价格为 0.38 万元/宗/年。本次测算价格谨慎考虑按 3,500 元/个·年计算，价格暂不考虑增长。

武汉大学口腔医院2024年楼宇电梯广告投放服务中标结果公告

一、项目编号：ZCZB-2024-234

二、项目名称：2024年楼宇电梯广告投放服务

三、中标信息

供应商名称：驰众广告有限公司

供应商地址：宁波大榭开发区海光楼202-8室

中标金额：90.00（万元）

四、主要标的信息

八、其它补充事宜

中标单价：电梯内框架海报投标单价：80元/点位/周、有声智能屏媒体投标单价：25元/点位/周

九、凡对本次公告内容提出询问，请按以下方式联系。

出租率：根据公开信息查询，未查询到直接调研电梯广告位出租率的案例，通过分众传媒财报与公开数据可分析，在核心写字楼或者入住率较高的小区，出租率通常较高，行业理想状态可达 80%-95% 。一般住宅/非核心区的出租率略降，一般在 70%-80%左右。本项目根据谨慎性原则，运营第一年按照 60%计算，每年增加 10%，直至 80%不变。

——电梯媒体刊例花费增速：保持在较高水平

根据CTR媒介智讯的数据，2023-2024年中国电梯LCD和电梯海报广告刊例花费增速均在10%以上，2025年上半年，电梯LCD广告刊例花费增速超过10%，电梯海报广告刊例花费增速在9%左右，保持在较高水平。

场景	行业经验参考	对电梯广告出租率的支撑
购物中心	95%常被视为健康底线或预警值	核心商圈人流稳定，广告位更容易持续销售
写字楼	80%常被视为盈利优化线	甲级写字楼、核心商务区租户稳定，商务人群价值高
住房租赁/公寓	90%左右为行业平均，95%以上为盈利标准	入住率高意味着电梯广告触达基数稳定

截至2025年3月，分众覆盖境内超340个城市，拥有电梯电视约126万台、电梯海报约180万个，终端点位超300万个，日均触达4亿城市主流人群，电梯广告日均触达频次7.8次，**完播率98.2%。**

完播率98.2%说明屏幕几乎始终在播放广告内容，这背后需要极高的上刊率支撑。如果出租率很低，屏幕就会大量播放公益广告或空白内容，完播率无从谈起。

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目各项收入具体测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.保障性住房租赁收入	13.31	56.36	60.12	60.12	60.12	63.13
可出租面积（㎡）	4,014.46	4,014.46	4,014.46	4,014.46	4,014.46	4,014.46
出租单价（元/月/㎡）	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.65
出租率（%）	85%	90%	96%	96%	96%	96%

项目 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
其中增值税销项税	1.10	4.65	4.96	4.96	4.96	5.21
2.物业费收入	**1.38**	**5.85**	**6.24**	**6.24**	**6.24**	**6.24**
收费面积（㎡）	3,412.29	3,613.01	3,853.88	3,853.88	3,853.88	3,853.88
收费单价（元/月/㎡）	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
其中增值税销项税	0.08	0.33	0.35	0.35	0.35	0.35
3.电梯广告收入	**0.11**	**1.47**	**1.68**	**1.68**	**1.68**	**1.68**
广告位数量（个）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
出租单价（元/个·年）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
出租率（%）	60%	70%	80%	80%	80%	80%
其中增值税销项税	0.01	0.08	0.10	0.10	0.10	0.10
不含税营业收入	**13.62**	**58.61**	**62.63**	**62.63**	**62.63**	**65.39**
增值税销项税额	**1.18**	**5.07**	**5.41**	**5.41**	**5.41**	**5.66**
含税营业收入	**14.80**	**63.68**	**68.04**	**68.04**	**68.04**	**71.05**

（续）

项目 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1.保障性住房租赁收入	**63.13**	**63.13**	**63.13**	**63.13**	**66.28**	**66.28**
可出租面积（㎡）	4,014.46	4,014.46	4,014.46	4,014.46	4,014.46	4,014.46
出租单价（元/月/㎡）	13.65	13.65	13.65	13.65	14.33	14.33
出租率（%）	96%	96%	96%	96%	96%	96%
其中增值税销项税	5.21	5.21	5.21	5.21	5.47	5.47
2.物业费收入	**6.24**	**6.24**	**6.24**	**6.24**	**6.24**	**6.24**
收费面积（㎡）	3,853.88	3,853.88	3,853.88	3,853.88	3,853.88	3,853.88
收费单价（元/月/㎡）	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
其中增值税销项税	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
3.电梯广告收入	**1.68**	**1.68**	**1.68**	**1.68**	**1.68**	**1.68**
广告位数量（个）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
出租单价（元/个·年）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%
其中增值税销项税	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
不含税营业收入	**65.39**	**65.39**	**65.39**	**65.39**	**68.28**	**68.28**

项目 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
增值税销项税额	**5.66**	**5.66**	**5.66**	**5.66**	**5.92**	**5.92**
含税营业收入	**71.05**	**71.05**	**71.05**	**71.05**	**74.20**	**74.20**

（续）

项目 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1.保障性住房租赁收入	**66.28**	**66.28**	**66.28**	**69.60**	**69.60**	**69.60**
可出租面积（㎡）	4,014.46	4,014.46	4,014.46	4,014.46	4,014.46	4,014.46
出租单价（元/月/㎡）	14.33	14.33	14.33	15.05	15.05	15.05
出租率（%）	96%	96%	96%	96%	96%	96%
其中增值税销项税	5.47	5.47	5.47	5.75	5.75	5.75
2.物业费收入	**6.24**	**6.24**	**6.24**	**6.24**	**6.24**	**6.24**
收费面积（㎡）	3,853.88	3,853.88	3,853.88	3,853.88	3,853.88	3,853.88
收费单价（元/月/㎡）	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
其中增值税销项税	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
3.电梯广告收入	**1.68**	**1.68**	**1.68**	**1.68**	**1.68**	**1.68**
广告位数量（个）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
出租单价（元/个·年）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%
其中增值税销项税	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
不含税营业收入	**68.28**	**68.28**	**68.28**	**71.32**	**71.32**	**71.32**
增值税销项税额	**5.92**	**5.92**	**5.92**	**6.20**	**6.20**	**6.20**
含税营业收入	**74.20**	**74.20**	**74.20**	**77.52**	**77.52**	**77.52**

（续）

项目 年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
1.保障性住房租赁收入	**69.60**	**69.60**	**73.08**	**73.08**	**73.08**	**73.08**
可出租面积（㎡）	4,014.46	4,014.46	4,014.46	4,014.46	4,014.46	4,014.46
出租单价（元/月/㎡）	15.05	15.05	15.80	15.80	15.80	15.80
出租率（%）	96%	96%	96%	96%	96%	96%
其中增值税销项税	5.75	5.75	6.03	6.03	6.03	6.03
2.物业费收入	**6.24**	**6.24**	**6.24**	**6.24**	**6.24**	**6.24**
收费面积（㎡）	3,853.88	3,853.88	3,853.88	3,853.88	3,853.88	3,853.88

项目 年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
收费单价（元/月/m²）	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
其中增值税销项税	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
3.电梯广告收入	**1.68**	**1.68**	**1.68**	**1.68**	**1.68**	**1.68**
广告位数量（个）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
出租单价（元/个·年）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%
其中增值税销项税	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
不含税营业收入	**71.32**	**71.32**	**74.52**	**74.52**	**74.52**	**74.52**
增值税销项税额	**6.20**	**6.20**	**6.48**	**6.48**	**6.48**	**6.48**
含税营业收入	**77.52**	**77.52**	**81.00**	**81.00**	**81.00**	**81.00**

（续）

项目年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
1.保障性住房租赁收入	**73.08**	**76.73**	**76.73**	**76.73**	**76.73**	**76.73**	**1,994.13**
可出租面积（m²）	4,014.46	4,014.46	4,014.46	4,014.46	4,014.46	4,014.46	
出租单价（元/月/m²）	15.80	16.59	16.59	16.59	16.59	16.59	
出租率（%）	96%	96%	96%	96%	96%	96%	
其中增值税销项税	6.03	6.34	6.34	6.34	6.34	6.34	164.65
2.物业费收入	**6.24**	**6.24**	**6.24**	**6.24**	**6.24**	**6.24**	**181.95**
收费面积（m²）	3,853.88	3,853.88	3,853.88	3,853.88	3,853.88	3,853.88	
收费单价（元/月/m²）	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	
其中增值税销项税	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	10.30
3.电梯广告收入	**1.68**	**1.68**	**1.68**	**1.68**	**1.68**	**1.68**	**48.62**
广告位数量（个）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	180.00
出租单价（元/个·年）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	
出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	23.70
其中增值税销项税	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	2.75
不含税营业收入	**74.52**	**77.87**	**77.87**	**77.87**	**77.87**	**77.87**	**2,047.02**
增值税销项税额	**6.48**	**6.78**	**6.78**	**6.78**	**6.78**	**6.78**	**177.68**
含税营业收入	**81.00**	**84.65**	**84.65**	**84.65**	**84.65**	**84.65**	**2,224.70**

2.税费及附加估算

（1）增值税

销项税：根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告（财政部税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号）》，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税，本项目按照一般计税方法计算。项目运营期内保障性租赁住房出租收入增值税税率按9%计算，物业费收入、电梯广告收入增值税税率按6%计算。

运营期增值税进项税：维护修理费进项税按税率9%计算，管理费用及其他进项税按税率6%计算。

建设期增值税进项税：收购保障房增值税税率取13%、装修改造工程增值税税率取9%。

（2）附加税

城市维护建设税按增值税额的5%，教育附加按增值税额的3%，　地方教育附加按增值税额的2%计算。

房产税：企事业单位直接向个人出租住宅类保障性租赁住房，房产税减按4%从租计征。

（3）企业所得税

按照应纳税所得额的25.00%计提，详见模拟利润表中根据每年预测的应纳税所得额计算的当年所得税额。

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期内税费测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
销项税合计	1.18	5.07	5.41	5.41	5.41	5.66
进项税合计	0.04	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17
建设期进项税余额	119.46	114.56	109.32	104.08	98.84	93.35
应缴增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-
房产税	0.53	2.25	2.40	2.40	2.40	2.53
税金及附加合计	**0.53**	**2.25**	**2.40**	**2.40**	**2.40**	**2.53**
所得税费用	-	-	-	-	-	-
税费合计	**0.53**	**2.25**	**2.40**	**2.40**	**2.40**	**2.53**

（续）

项目 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
销项税合计	5.66	5.66	5.66	5.66	5.92	5.92
进项税合计	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17
建设期进项税余额	87.86	82.37	76.88	71.39	65.64	59.89
应缴增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-
房产税	2.53	2.53	2.53	2.53	2.65	2.65
税金及附加合计	**2.53**	**2.53**	**2.53**	**2.53**	**2.65**	**2.65**
所得税费用	-	-	-	-	-	-
税费合计	**2.53**	**2.53**	**2.53**	**2.53**	**2.65**	**2.65**

（续）

项目 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
销项税合计	5.92	5.92	5.92	6.20	6.20	6.20
进项税合计	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17

项目 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
建设期进项税余额	54.14	48.39	42.64	36.61	30.58	24.55
应缴增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-
房产税	2.65	2.65	2.65	2.78	2.78	2.78
税金及附加合计	**2.65**	**2.65**	**2.65**	**2.78**	**2.78**	**2.78**
所得税费用	-	-	-	-	-	-
税费合计	**2.65**	**2.65**	**2.65**	**2.78**	**2.78**	**2.78**

（续）

项目 年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
销项税合计	6.20	6.20	6.48	6.48	6.48	6.48
进项税合计	0.17	0.17	0.18	0.18	0.18	0.18
建设期进项税余额	18.52	12.49	6.19			
应缴增值税	**-**	**-**	**-**	**0.11**	**6.30**	**6.30**
城市维护建设税	-	-	-	0.01	0.32	0.32
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	0.01	0.32	0.32
房产税	2.78	2.78	2.92	2.92	2.92	2.92
税金及附加合计	**2.78**	**2.78**	**2.92**	**2.94**	**3.56**	**3.56**
所得税费用	-	-	-	-	-	-
税费合计	**2.78**	**2.78**	**2.92**	**3.05**	**9.86**	**9.86**

（续）

项目 年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
销项税合计	6.48	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78	177.68
进项税合计	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	5.07
建设期进项税余额							
应缴增值税	**6.30**	**6.60**	**6.60**	**6.60**	**6.60**	**6.60**	**52.01**
城市维护建设税	0.32	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	2.62
教育费附加（含地方教育费附加）	0.32	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	2.62

项目 年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
房产税	2.92	3.07	3.07	3.07	3.07	3.07	79.73
税金及附加合计	**3.56**	**3.73**	**3.73**	**3.73**	**3.73**	**3.73**	**84.97**
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
税费合计	**9.86**	**10.33**	**10.33**	**10.33**	**10.33**	**10.33**	**136.98**

3.项目运营成本费用

本项目总成本构成包括工资及福利费、维护修理费、管理费用及其他、资产折旧费。主要运营成本费用预测假设如下：

（1）工资及福利费

经查询，湖北省未出台对于保障性租赁住房服务人员配备比例的相关文件，本项目参照《武汉市公共租赁住房运营管理规范》（DB4201/T 585- 2019）（https://www.jiangan.gov.cn/bmzl/qfgj/xxgk_8593/202412/P020241218336896945738.pdf?f_link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJpbmxpbmVfZGlzcGxheV9wb3NpdGlvbiI6MCwiZG9jX3Bvc2l0aW9uIjowLCJkb2NfaWQiOiI2NmQ0YzJmZmZiOGM3M2E2LWIwYzg4MjlmZGRmZDFlZmQifQ%3D%3D），分散且每处规模少于 200 套的公租房小区，按不低于 1:100 的比例划片配备服务人员。本项目房源规模为 36 套，参照上述行业惯例，配置 2 名专职管理人员（含项目管理、客服、财务、安全等岗位），人均管理约 18 套，管理幅度合理，能够保障日常运营服务质量。

根据《沙洋县 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，沙洋县 2025 年城镇常住居民人均可支配收入 45,849.00 元。参考该标准，本项目管理人员平均工资按 5 万元/年计算，福利费按工资的 14%计提。增长率按每 5

年增长 5%计算。

（2）维护修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%—2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按固定资产原值的 0.1%计算。

（3）管理费用及其他

参考国家发展改革委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项费用，系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。本项目其他费用按不含税营业收入的 1%计算。

（4）固定资产折旧费

固定资产折旧费按直线法计提，新增原值（扣除进项税）1,401.58 万元，折旧年限 30 年，残值率 5.00%。

根据上述各项运营成本的预测假设，项目债券存续期内总成本费用具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、不含税付现运营成本	3.34	13.39	13.43	13.43	13.43	14.02
1.工资及福利费	2.85	11.40	11.40	11.40	11.40	11.97
2.维护修理费	0.35	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
3.管理费用及其他	0.14	0.59	0.63	0.63	0.63	0.65
二、固定资产折旧费	11.06	44.23	44.23	44.23	44.23	44.23
不含税运营成本合计	14.40	57.62	57.66	57.66	57.66	58.25
增值税进项税	0.04	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17
含税运营成本合计	14.44	57.79	57.83	57.83	57.83	58.42
其中含税付现运营成本	3.38	13.56	13.60	13.60	13.60	14.19

（续）

项目 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、不含税付现运营成本	14.02	14.02	14.02	14.02	14.65	14.65
1.工资及福利费	11.97	11.97	11.97	11.97	12.57	12.57
2.维护修理费	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
3.管理费用及其他	0.65	0.65	0.65	0.65	0.68	0.68
二、固定资产折旧费	44.23	44.23	44.23	44.23	44.23	44.23
不含税运营成本合计	58.25	58.25	58.25	58.25	58.88	58.88
增值税进项税	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17
含税运营成本合计	58.42	58.42	58.42	58.42	59.05	59.05
其中含税付现运营成本	14.19	14.19	14.19	14.19	14.82	14.82

（续）

项目 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、不含税付现运营成本	14.65	14.65	14.65	15.31	15.31	15.31
1.工资及福利费	12.57	12.57	12.57	13.20	13.20	13.20
2.维护修理费	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
3.管理费用及其他	0.68	0.68	0.68	0.71	0.71	0.71
二、固定资产折旧费	44.23	44.23	44.23	44.23	44.23	44.23
不含税运营成本合计	58.88	58.88	58.88	59.54	59.54	59.54
增值税进项税	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17

项目 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
含税运营成本合计	59.05	59.05	59.05	59.71	59.71	59.71
其中含税付现运营成本	14.82	14.82	14.82	15.48	15.48	15.48

（续）

项目 年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、不含税付现运营成本	15.31	15.31	16.01	16.01	16.01	16.01
1.工资及福利费	13.20	13.20	13.86	13.86	13.86	13.86
2.维护修理费	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
3.管理费用及其他	0.71	0.71	0.75	0.75	0.75	0.75
二、固定资产折旧费	44.23	44.23	44.23	44.23	44.23	44.23
不含税运营成本合计	59.54	59.54	60.24	60.24	60.24	60.24
增值税进项税	0.17	0.17	0.18	0.18	0.18	0.18
含税运营成本合计	59.71	59.71	60.42	60.42	60.42	60.42
其中含税付现运营成本	15.48	15.48	16.19	16.19	16.19	16.19

（续）

项目 年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一、不含税付现运营成本	16.01	16.73	16.73	16.73	16.73	16.73	440.62
1.工资及福利费	13.86	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	379.20
2.维护修理费	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	40.95
3.管理费用及其他	0.75	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	20.47
二、固定资产折旧费	44.23	44.23	44.23	44.23	44.23	44.23	1,293.73
不含税运营成本合计	60.24	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	1,734.35
增值税进项税	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	5.07
含税运营成本合计	60.42	61.14	61.14	61.14	61.14	61.14	1,739.42
其中含税付现运营成本	16.19	16.91	16.91	16.91	16.91	16.91	445.69

4.债券应付本息情况

（1）专项债券融资

本项目计划 2026 年发行 800.00 万元，债券期限为 30 年，假设按照中债网公布的 2026 年湖北省政府专项债券（三十五期）票面利率的 1.1

倍作为发行债券的测算利率，即30年期债券发行利率为2.50%，每半年支付一次利息，到期一次性还本。本项目债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	800.00		800.00	-	-
2027年	800.00			800.00	20.00	20.00
2028年	800.00			800.00	20.00	20.00
2029年	800.00			800.00	20.00	20.00
2030年	800.00			800.00	20.00	20.00
2031年	800.00			800.00	20.00	20.00
2032年	800.00			800.00	20.00	20.00
2033年	800.00			800.00	20.00	20.00
2034年	800.00			800.00	20.00	20.00
2035年	800.00			800.00	20.00	20.00
2036年	800.00			800.00	20.00	20.00
2037年	800.00			800.00	20.00	20.00
2038年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2039年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2040年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2041年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2042年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2043年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2044年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2045年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2046年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2047年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2048年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2049年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2050年	800.00		-	800.00	20.00	20.00

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2051 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2052 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2053 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2054 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2055 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2056 年	800.00		800.00	-	20.00	820.00
合计	——	**800.00**	**800.00**	——	**600.00**	**1,400.00**

（2）市场化融资

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

5.模拟利润表

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

模拟利润表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
不含税营业收入	13.62	58.61	62.63	62.63	62.63	65.39
减：不含税运营成本	14.40	57.62	57.66	57.66	57.66	58.25
减：税金及附加	0.53	2.25	2.40	2.40	2.40	2.53
减：财务费用	5.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
利润总额	-6.31	-21.26	-17.43	-17.43	-17.43	-15.39
所得税（25%）	-	-	-	-	-	-
净利润	-6.31	-21.26	-17.43	-17.43	-17.43	-15.39

（续）

项目 \ 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
不含税营业收入	65.39	65.39	65.39	65.39	68.28	68.28

项目 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
减：不含税运营成本	58.25	58.25	58.25	58.25	58.88	58.88
减：税金及附加	2.53	2.53	2.53	2.53	2.65	2.65
减：财务费用	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
利润总额	-15.39	-15.39	-15.39	-15.39	-13.25	-13.25
所得税（25%）	-	-	-	-	-	-
净利润	-15.39	-15.39	-15.39	-15.39	-13.25	-13.25

（续）

项目 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
不含税营业收入	68.28	68.28	68.28	71.32	71.32	71.32
减：不含税运营成本	58.88	58.88	58.88	59.54	59.54	59.54
减：税金及附加	2.65	2.65	2.65	2.78	2.78	2.78
减：财务费用	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
利润总额	-13.25	-13.25	-13.25	-11.00	-11.00	-11.00
所得税（25%）	-	-	-	-	-	-
净利润	-13.25	-13.25	-13.25	-11.00	-11.00	-11.00

（续）

项目 年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
不含税营业收入	71.32	71.32	74.52	74.52	74.52	74.52
减：不含税运营成本	59.54	59.54	60.24	60.24	60.24	60.24
减：税金及附加	2.78	2.78	2.92	2.94	3.56	3.56
减：财务费用	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
利润总额	-11.00	-11.00	-8.64	-8.66	-9.28	-9.28
所得税（25%）	-	-	-	-	-	-
净利润	-11.00	-11.00	-8.64	-8.66	-9.28	-9.28

（续）

项目 年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
不含税营业收入	74.52	77.87	77.87	77.87	77.87	77.87	2,047.02
减：不含税运营成本	60.24	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	1,734.35
减：税金及附加	3.56	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73	84.97
减：财务费用	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	585.00

项目 年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
利润总额	-9.28	-6.82	-6.82	-6.82	-6.82	-6.82	-357.30
所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-9.28	-6.82	-6.82	-6.82	-6.82	-6.82	-357.30

6.项目现金流量模拟测算

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	-	14.80	63.68	68.04	68.04	68.04	71.05
经营活动现金流出	-	3.91	15.81	16.00	16.00	16.00	16.72
经营活动现金净流量	**-**	**10.89**	**47.87**	**52.04**	**52.04**	**52.04**	**54.33**
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产所支付的现金	1,099.20	402.18					
投资活动现金净流量	**-1,099.20**	**-402.18**					
三、融资活动产生的现金							
融资活动现金流入	1,100.00	417.18	-	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）	300.00	417.18					
债券融资	800.00						
融资活动现金流出	0.80	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
支付利息	-	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
偿还本金	-	-	-	-	-	-	-
债券发行手续费	0.80						
融资活动现金净流量	**1,099.20**	**397.18**	**-20.00**	**-20.00**	**-20.00**	**-20.00**	**-20.00**
四、本年现金净流量	**-**	**5.89**	**27.87**	**32.04**	**32.04**	**32.04**	**34.33**
五、本年累计现金净流量	**-**	**5.89**	**33.76**	**65.80**	**97.84**	**129.88**	**164.21**
六、本息覆盖倍数							

（续）

项目　　年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	71.05	71.05	71.05	71.05	74.20	74.20	74.20
经营活动现金流出	16.72	16.72	16.72	16.72	17.47	17.47	17.47
经营活动现金净流量	**54.33**	**54.33**	**54.33**	**54.33**	**56.73**	**56.73**	**56.73**
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产所支付的现金							
投资活动现金净流量							
三、融资活动产生的现金							
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）							
债券融资							
融资活动现金流出	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
支付利息	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
偿还本金	-	-	-	-	-	-	-
债券发行手续费							
融资活动现金净流量	**-20.00**	**-20.00**	**-20.00**	**-20.00**	**-20.00**	**-20.00**	**-20.00**
四、本年现金净流量	**34.33**	**34.33**	**34.33**	**34.33**	**36.73**	**36.73**	**36.73**
五、本年累计现金净流量	**198.54**	**232.87**	**267.20**	**301.53**	**338.26**	**374.99**	**411.72**
六、本息覆盖倍数							

（续）

项目　　年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	74.20	74.20	77.52	77.52	77.52	77.52
经营活动现金流出	17.47	17.47	18.26	18.26	18.26	18.26
经营活动现金净流量	**56.73**	**56.73**	**59.26**	**59.26**	**59.26**	**59.26**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						

项目 年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
融资活动现金流入	-	-	-	-		
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						
债券融资						
融资活动现金流出	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
支付利息	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
偿还本金	-	-	-	-	-	-
债券发行手续费						
融资活动现金净流量	**-20.00**	**-20.00**	**-20.00**	**-20.00**	**-20.00**	**-20.00**
四、本年现金净流量	**36.73**	**36.73**	**39.26**	**39.26**	**39.26**	**39.26**
五、本年累计现金净流量	**448.45**	**485.18**	**524.44**	**563.70**	**602.96**	**642.22**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	77.52	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00
经营活动现金流出	18.26	19.11	19.24	26.05	26.05	26.05
经营活动现金净流量	**59.26**	**61.89**	**61.76**	**54.95**	**54.95**	**54.95**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入						
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						
债券融资						
融资活动现金流出	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
支付利息	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
偿还本金	-	-	-	-	-	-
债券发行手续费						
融资活动现金净流量	**-20.00**	**-20.00**	**-20.00**	**-20.00**	**-20.00**	**-20.00**

项目　　年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
四、本年现金净流量	**39.26**	**41.89**	**41.76**	**34.95**	**34.95**	**34.95**
五、本年累计现金净流量	**681.48**	**723.37**	**765.13**	**800.08**	**835.03**	**869.98**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目　　年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	84.65	84.65	84.65	84.65	84.65	2,224.70
经营活动现金流出	27.24	27.24	27.24	27.24	27.24	582.67
经营活动现金净流量	**57.41**	**57.41**	**57.41**	**57.41**	**57.41**	**1,642.03**
二、投资活动产生的现金						-
购建固定资产所支付的现金						1,501.38
投资活动现金净流量						**-1,501.38**
三、融资活动产生的现金						-
融资活动现金流入						1,517.18
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						717.18
债券融资						800.00
融资活动现金流出	20.00	20.00	20.00	20.00	820.00	1,400.80
支付利息	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	600.00
偿还本金	-	-	-	-	800.00	800.00
债券发行手续费						0.80
融资活动现金净流量	**-20.00**	**-20.00**	**-20.00**	**-20.00**	**-820.00**	**116.38**
四、本年现金净流量	**37.41**	**37.41**	**37.41**	**37.41**	**-762.59**	**257.03**
五、本年累计现金净流量	**907.39**	**944.80**	**982.21**	**1,019.62**	**257.03**	
六、本息覆盖倍数						**1.17**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.17，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区商品房用作保障性租赁住房项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 1,642.03 万元，且在 2056 年债券本金偿还后仍有 257.03 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.06	1.11	1.17	1.23	1.29
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.20	1.17	1.15	1.12

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平

衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.17 倍，且在债券本金偿还后仍有 257.03 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026 年 10 月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 — 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（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：税务服务;财务咨询;市场调查（不含涉外调查）;破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;票据信息咨询服务;企业管理咨询;社会经济咨询服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）;政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

再次复印无效

出资额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

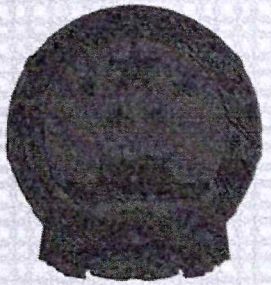
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会 计 师 事 务 所

执业证书

再次复印无效

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

孝南区 **2026** 年收购存量住房项目（二期）

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字**[2026]Y046** 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年十月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 3
（一） 项目投资估算 3
（二） 项目资金筹措 4
（三） 项目融资计划 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 6
（一） 项目收入预测 6
（二） 项目税费预测 13
（三） 项目成本费用预测 17
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 24
（五） 项目财务费用预测 25
（六） 项目模拟利润表 28
（七） 项目现金流量模拟测算 30
（八） 项目资金测算平衡表 32
（九） 项目资金的稳定性 32
（十） 项目压力测试 33
四　、项目风险控制 34
五　、评价结论 37

孝南区2026年收购存量住房项目（二期）
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y046号

孝感全欣资产运营有限公司：

我们接受委托，对孝南区2026年收购存量住房项目（二期）收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称	孝感全欣资产运营有限公司
法定代表人/负责	熊欣
地址	湖北省孝感市孝南区南方国际商城C栋1432
统一社会信用代码	91420902MAEHFCX02D
单位性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
业务范围	经营范围包括一般项目：自有资金投资的资产管理服务,以自有资金从事投资活动,物业管理,小微型客车租赁经营服务,租赁服务（不含许可类租赁服务）,停车场服务,广告设计、代理,广告制作,广告发布,平面设计,普通机械设备安装服务,通用设备修理,专用设备修理,电气设备修理,房屋拆迁服务,住房租赁,非居住房地产租赁,园区管理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁
建设单位名称	孝感全欣资产运营有限公司

2.项目建设地点

本项目建设地点位于孝感市孝南区。

3.项目建设内容和规模：

项目名称	收购房源名称	位置	规模与概况
孝南区2026年收购存量住房项目（二期）	澴栖云境	孝感市孝南区	本次涉及收购184套，总面积13,000.00平方米，。建设内容含存量商品房收购、装修改造等。

4.项目建设期

项目建设工期为12个月，2026年10月-2027年9月。

5.项目属性

本项目属于收购存量商品房用作配租型保障性住房，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为收购存量商品房用作配租型保障性住房，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》（鄂政办发〔2023〕20号）领域。相关安排符合《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）规定。

7.项目是否使用过超长期特别国债或其他政策性资金

本项目未使用过超长期特别国债资金、保交楼资金或其他政策性资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

本次拟收购184套住房，装修改造后用于配租型保障性住房。本项目总投资7,909.21万元，其中：工程费用7,350.00万元，占比92.93%；工程其他费用294.38万元，占比3.72%；基本预备费229.34万元，占比2.90%；建设期利息34.45万元，占比0.44%；债券发行费用1.04万元，占比0.01%。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	7,350.00	6,050.00	-	1,300.00	0.00	0.00
1	漶栖云境	6,500.00	5,200.00	-	1,300.00	0.00	0.00
二	工程其他费用	294.38	294.38	-	0.00	0.00	0.00
1	前期调查	10.00	10.00	-	0.00	0.00	0.00
2	评估费用	20.00	20.00	-	0.00	0.00	0.00
3	咨询费用	50.00	50.00	-	0.00	0.00	0.00
4	税费	181.88	181.88	-	0.00	0.00	0.00
4.1	契税	178.90	178.90	-	0.00	0.00	0.00
4.2	印花税	2.98	2.98	-	0.00	0.00	0.00
5	改造、装修工程其他费用	32.50	32.50	-	0.00	0.00	0.00
三	基本预备费	229.34	229.34	-	0.00	0.00	0.00
四	建设期利息	34.45	34.45	-	0.00	0.00	0.00
五	发行费用	1.04	1.04	-	0.00	0.00	0.00
六	合计	7,909.21	6,609.21	-	1,300.00	0.00	0.00

（二）项目资金筹措

本项目总投资 7,909.21 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 6,609.21 万元、专项债券资金 1,300.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026 年（10-12）	2027 年（1-9）
1	总投资使用计划	7,909.21	3,150.53	4,758.68
1.1	建设投资	7,873.72	3,149.49	4,724.23
1.2	建设期利息	34.45	-	34.45
1.3	债券发行费用	1.04	1.04	-
1.4	流动资金		-	-
2	资金筹措及使用	7,909.21	3,150.53	4,758.68
2.1	自有资金	6,609.21	1,850.53	4,758.68
2.1.1	用于建设投资	6,573.72	1,849.49	4,724.23
2.1.2	用于建设期利息	34.45	-	34.45
2.1.3	用于债券发行费用	1.04	1.04	-
2.1.4	用于流动资金	-		
2.2	专项债券资金	1,300.00	1,300.00	-
2.2.1	用于建设投资	1,300.00	1,300.00	-
2.2.2	用于建设期利息	-		
2.2.3	用于债券发行费用	-		
2.2.4	用于流动资金	-		

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 1,300.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	1,300.00	0	30	2.65	每半年付息一次	到期一次性还本

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券0万元，已使用专项债券资金0万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《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），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

本项目收益预测期间为2027年10月至2056年9月。本项目债券存续期内项目总收入为4,512.28万元，具体测算如下：

1.保障性租赁住房租金收入

项目坐落于孝南区新华街苏旮旯社区澴栖云境小区，地处孝南南城片区，临近澴河生态公园，周边教育、商业、居住配套逐步完善，人口集聚度较高，可便捷对接主城区，区位条件较好，住房租赁市场基础扎实；且项目前期已收到意向申请人，市场认可度较高，为后续稳定运营奠定了良好基础。参考孝南区现有市场房源租赁价格，相似地段、品质房源每平方米租赁价格均价在16.32元左右。根据《孝感市公共租赁住房管理办理办法》规定："公共租赁住房租金标准由物价部门会同当地财政、住房保障和房屋管理部门依

据经济社会发展水平、租赁对象支付能力以及市场租金水平等因素综合确定，原则上控制在同地段同类住房市场租金标准的60%左右，最高不超过70%。”《孝感市加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题的试点工作实施方案》规定：“向从事基本公共服务人员等的保障性租赁住房的租金标准，按不高于同地段、同品质住房市场租金的70%确定，具体租金标准由市发改部门确定。”

本项目为保障性租赁住房，按照审慎测算原则，项目基准租金按10.00元/㎡·月计取。本项目为保障性租赁住房，按照审慎测算原则，项目基准租金按10.00元/㎡·月计取。租金增长结合通货膨胀水平综合考量，孝感市2021—2025年居民消费价格指数（CPI）同比涨幅依次为0.6%、1.6%、-0.7%、0.5%、0.1%，五年年均CPI涨幅约0.42%；基于谨慎性要求，测算中设定租金每5年增长2%。

周边小区价格参考

小区	面积	租金（元/月）	单价（元/㎡/月）
全州天悦	79	1300	16.46
后湖御景	100	1500	15.00
春晓翠苑	107	1600	14.95
东方丽都	80	1399	17.49
文昌阁东区	85	1500	17.65
赛达水岸城	110	1800	16.36

（3）入住率参考

1）供给分析

本项目共收购漯栖云境小区存量住房，合计 184 套，总建筑面积 13,000.00 ㎡。房源布局在孝南南城片区，点位分布广泛。各房源临近教育、商业、城市主干道，配套设施完善，人口集聚度较高。项目通过收购存量商品房转化为保障性租赁住房，盘活现有闲

置房源，快速增加区域保租房供给，补齐孝南区保障性住房短板，面向新市民、青年人提供租赁住房，优化区域住房供给结构，健全多层次住房保障体系，缓解区域住房供需矛盾。

2）孝感市保租房租赁市场分析

孝感市 2026 年（“十五五”开局之年）计划筹建保障性住房 2208 套，本项目二期筹集保障性租赁住房 184 套，约占全市年度目标的 8.33%。在孝南区层面，结合区域住房保障规划，“十五五”期间孝南区持续推进保障性租赁住房筹集工作，本项目 184 套作为存量房源收购转化的保租房，属于区域常态化补充供应，可有效盘活存量商品房资源，充实孝南区保障性租赁住房房源库，完善本地住房保障供给体系。

孝感市人民政府
—www.xiaogan.gov.cn—

搜索您想了解的政策/资讯/服务...　搜索

当前位置：首页 > 资讯 > 孝感要闻

我市住新系统发布2026年工作“任务书”

发布时间：2026-02-28 10:03　来源：孝感日报　作者：郑玉欢 陈出

我市住新系统发布2026年工作“任务书”

九大攻坚工程助力主城崛起

2月27日，我市召开全市住房和城市更新工作会议，明确2026年住房和城市更新工作要点，以“九大工程”为核心抓手，同步推进“七大行动”、构建“四项新模式”、强化“五项支撑”，全力夯实主城崛起根基，为武汉都市圈副中心城市建设注入住新动能。

作为“十五五”开局之年，今年我市住新工作划定清晰“硬指标”：完成城建投资180亿元；完成房地产开发投资111亿元，新建商品房销售面积269万方；筹建保障性住房2208套；高标准改造老旧小区120个，既有住宅加装电梯300部，累计建设完整社区55个；更新改造主城区路灯1197盏，更换窨井盖1100套；确保主要考核指标走在全省前列。

聚焦主城崛起，市住房和城市更新局将实施九大攻坚工程：实施房地产保稳保转型工程，优化市场供给，巩固保交房成果；实施城市更新改造破冰工程，推动试点片区建设；实施住房保障强化工程，加大保障性住房筹集力度；实施城建投资升级工程，优化城市路网；实施污水治理增效工程，纵深推进管网整治；实施物业服务提质工程，深化集中整治，规范维修资金管理；实施城市运行提级工程，持续开展“照亮回家路”行动；实施城市安全提能工程，保障道桥涵隧安全；实施干部素质提升工程，强化作风纪律。

紧盯民生难点，同步推进骑行友好城市、迎省运品质提升、民生福祉改善等七大行动，探索构建房地产发展、厂网一体化、物业基层治理、城建项目投融建管四项新模式，破解行业堵点。

3）产品需求情况

依据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）“以需定供”原则开展本项目需求与出租率测算。据《孝南区保障性住房需求调查报告》显示，结合调查数据及区域发展实际，2026年孝南区保障性住房需求共计713套，分布于城东、城南、城西、城北及城中片区；截至2026年9月，全区保障性住房缺口700余套，产业工人、新市民租住需求旺盛，区域保租房供给存在明显不足。

预计本次房源投入市场后，出租率有望在短期内达95%以上，甚至实现100%的满租状态。参考行业惯例，保障房分配率通常在95%以上。后续需关注房源装修标准、配套设施完善程度及运营管理水平对租户留存率的影响，本项目出租率按运营周期动态测算，运营初期受市场认知、房源适配磨合等因素影响，出租率稳定在85%；项目运营成熟后，依托完善配套、稳定就业客源及区域紧缺的保障性租住资源，出租率可稳步攀升至最高95%。

营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期							
			2027 年（10-12）	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	总收入	4,512.28	22.10	140.40	148.20	148.20	148.20	151.16	151.16	151.16
1	运营收入（万元）	4,512.28	22.10	140.40	148.20	148.20	148.20	151.16	151.16	151.16
1.1	租金收入	4,512.28	22.10	140.40	148.20	148.20	148.20	151.16	151.16	151.16
1.1.1	住宅出租收入	4,512.28	22.10	140.40	148.20	148.20	148.20	151.16	151.16	151.16
	出租面积（㎡）		13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00
	出租单价（元/㎡·月）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.20	10.20	10.20
	出租率		85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	价格增长率		0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
	总收入	4,512.28	151.16	151.16	154.13	154.13	154.13	154.13	154.13	157.24	157.24	157.24
1	运营收入（万元）	4,512.28	151.16	151.16	154.13	154.13	154.13	154.13	154.13	157.24	157.24	157.24
1.1	租金收入	4,512.28	151.16	151.16	154.13	154.13	154.13	154.13	154.13	157.24	157.24	157.24
1.1.1	住宅出租收入	4,512.28	151.16	151.16	154.13	154.13	154.13	154.13	154.13	157.24	157.24	157.24
	出租面积（㎡）		13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00
	出租单价（元/㎡·月）		10.20	10.20	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.61	10.61	10.61
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	价格增长率		0%	2%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%

（续）

序号	项目	合计	运营期											
			2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
	总收入	4,512.28	157.24	157.24	160.35	160.35	160.35	160.35	160.35	163.61	163.61	163.61	163.61	136.34
1	运营收入（万元）	4,512.28	157.24	157.24	160.35	160.35	160.35	160.35	160.35	163.61	163.61	163.61	163.61	136.34
1.1	租金收入	4,512.28	157.24	157.24	160.35	160.35	160.35	160.35	160.35	163.61	163.61	163.61	163.61	136.34
1.1.1	住宅出租收入	4,512.28	157.24	157.24	160.35	160.35	160.35	160.35	160.35	163.61	163.61	163.61	163.61	136.34
	出租面积（㎡）		13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00
	出租单价（元/㎡·月）		10.61	10.61	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	价格增长率		0%	2%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	2%

（二）项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 173.55 万元，其中增值税 0 万元，税金及附加 173.55 万元，所得税 0 万元。

税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、印花税、所得税。

增值税=销项税-进项税，其中：销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目产生的房屋租赁收入和物业费收入销项税按照 9%的税率计算。进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计算；其它费用按照 9%的税率计算。运营期内维护及修理费、翻新费用按照 9%的税率计算，其他成本按照 6%的税率计算。

根据财政部、税务总局和住房和城乡建设部发布的《关于保障性住房有关税费政策的公告》（公告 2023 年第 70 号）保障性住房免征教育费附加、地方教育附加和印花税。城市维护建设税以 7%的税率计算。

房产税以租金收入（不含税收入）为基础，根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（关于完善住房租赁有关税收政策的公告），对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、

专业化规模化住房租赁企业出租住房的，按4%的税率征收房产税。本项目按4%计算房产税。

所得税为应纳税所得额的25%。

具体如下表所示：

项目税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年（10-12）	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	税费合计	173.55	0.85	5.40	5.70	5.70	5.70	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.93	5.93	5.93	5.93
2	税金及附加	173.55	0.85	5.40	5.70	5.70	5.70	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.93	5.93	5.93	5.93
2.1	房产税	173.55	0.85	5.40	5.70	5.70	5.70	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.93	5.93	5.93	5.93
2.2	土地使用税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	印花税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	土地增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5.1	城市建设维护税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5.2	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5.3	地方教育附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1	销项税额	372.58	1.82	11.59	12.24	12.24	12.24	12.48	12.48	12.48	12.48	12.48	12.73	12.73	12.73	12.73
3.2	进项税额	713.02	0.03	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	32.41	0.21	0.21	0.21
3.2.1	建设期进项税	642.54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.2	运营期进项税	70.48	0.03	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	32.41	0.21	0.21	0.21
4	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

（续）

序号	项目	合计	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	税费合计	173.55	5.93	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.17	6.17	6.17	6.17	6.17	6.29	6.29	6.29	6.29	5.24
2	税金及附加	173.55	5.93	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.17	6.17	6.17	6.17	6.17	6.29	6.29	6.29	6.29	5.24
2.1	房产税	173.55	5.93	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.17	6.17	6.17	6.17	6.17	6.29	6.29	6.29	6.29	5.24
2.2	土地使用税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	印花税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	土地增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5.1	城市建设维护税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5.2	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.5.3	地方教育附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1	销项税额	372.58	12.73	12.98	12.98	12.98	12.98	12.98	13.24	13.24	13.24	13.24	13.24	13.51	13.51	13.51	13.51	11.26
3.2	进项税额	713.02	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	32.41	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.17
3.2.1	建设期进项税	642.54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.2	运营期进项税	70.48	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	32.41	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.17
4	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

（三）项目成本费用预测

本项目经营成本包括运营维护费、翻新费用、人员费用、管理费用，债券存续期内总经营成本为 1,732.82 万元，其中：运营维护费 105.28 万元，翻新费用 780.00 万元，人员工资及福利费用 760.90 万元，管理费用为 86.64 万元。

1.运营维护费

根据《建设项目经济评价方法与参数》，维护及修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

本项目维护及修理主要为固定资产的维护及修理，年修理费用按项目当期折旧值的 3%计取。

2.翻新费用

老房子简易翻新的市场价为 300 元/㎡-600 元/㎡。该造价区间参考湖北省内 3 个存量保障性住房室内简易翻新公开项目案例：①广水市保障性租赁住房装修项目，收购存量商品房改造保租房，实施墙面乳胶漆、墙地砖、厨卫简易修缮，不含大规模水电拆改，招标测算单方造价 310-570 元/㎡。招标公示链接如下：

http://www.guangshui.gov.cn/zwgk/xxgkml/zfcg/zbgg/202411/P020

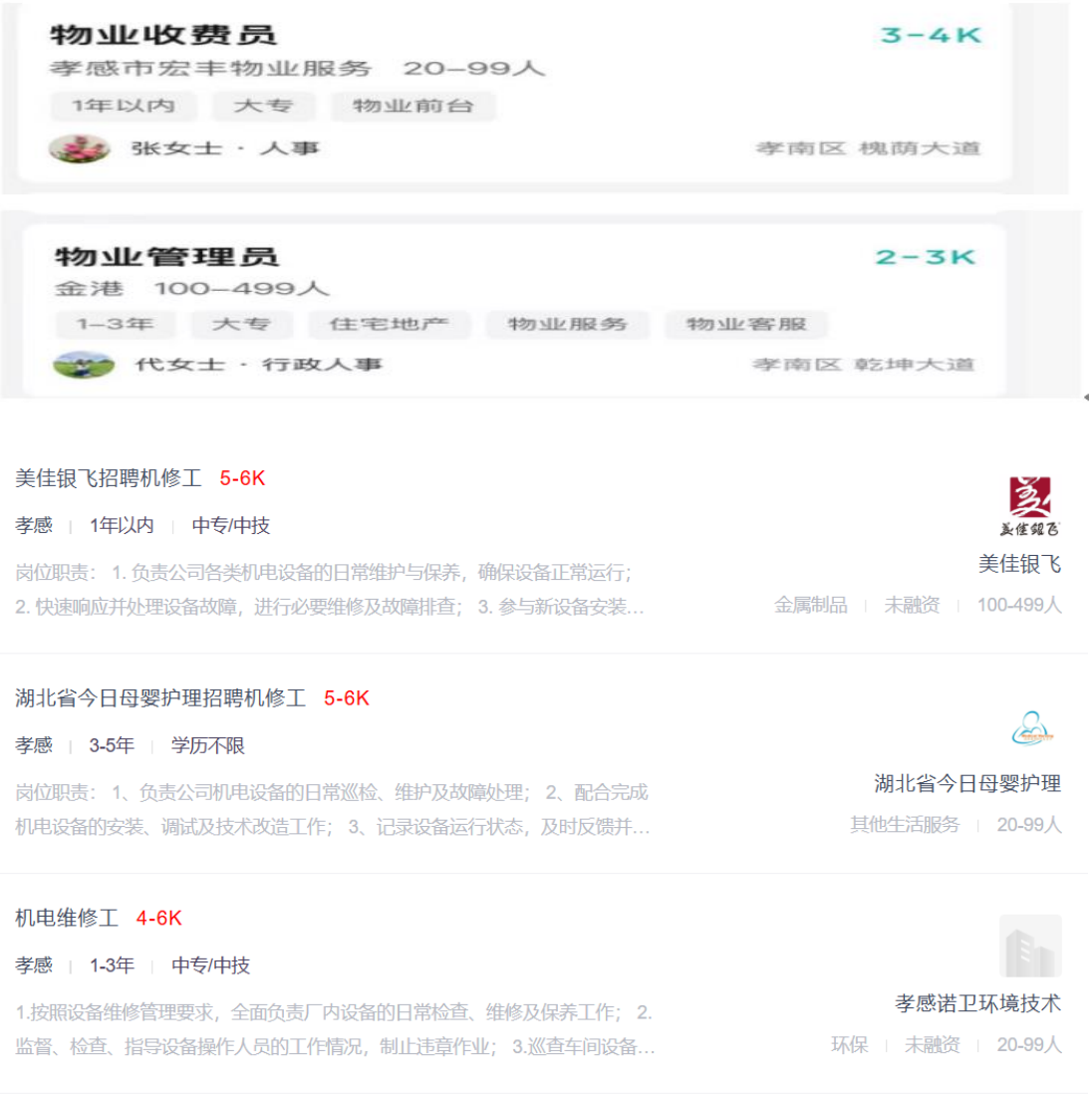
241106321725720414.pdf；②荆州市沙市区 2025 年公租房室内装修项目，144 套存量公租房简易翻新，总装修面积 8,183.25 ㎡，装修工程费 433.08 万元，折算单方造价约 529 元/㎡，仅做墙面、地面、厨卫面层修缮。公示链接：https://zwgk.jingzhou.gov.cn/40242/103220263/t112220263034/676863.shtml；③通山县保障性住房改造项目，112 套存量保障房升级改造，含室内墙面修补、地面修复、厨卫配件更换，概算单方造价 340-590 元/㎡。批复链接：http://www.tongshan.gov.cn/zc/xxgkml/xmjs/xmsp_31369/202604/t20260407_4411074.shtml。

上述项目均为存量住宅简易面层翻新，改造内容和本项目一致。本项目房源现状维护较好，仅实施墙面修补刷漆、局部地面修复、厨卫配件简易更换，不实施全屋拆改，基于审慎测算原则，选取区间 300 元/㎡。

依据《湖北省公共租赁住房运营服务规范》（鄂建设规〔2024〕5 号），保障性住房运营单位应当统筹落实房屋室内整体翻修等专项修缮工作。结合国内存量保障性租赁住房全生命周期运营测算惯例，本项目仅实施墙面、地面、厨卫面层简易翻新，不涉及主体结构改造；在房源维护条件较好的前提下，该类简易装修面层合理使用周期为 8 至 12 年，本项目财务测算按每 10 年开展一次重新装修计取。综合确定装修单价 300 元/㎡，装修费用合计 780 万元。

3.工资及福利费用

本项目工资及福利费用按照 5 人计算，运营管理员 2 名，维修人员 1 名，保洁人员 2 名。根据孝南区招聘信息保守估计运营管理员 3800 元/月、维修 4800 元/月、保洁 3200 元/月计算，并以每年 1%的增幅上涨。运营期内人员工资及福利费为 760.90 万元。



家政保洁 2-3K

孝感孝南区北京路 | 经验不限 | 学历不限

月子中心打扫环境整理消毒管理

华尧月子中心

家政服务 | 20-99人

住宿客房打扫卫生阿姨 2-4K

孝感孝南区长征路 | 经验不限 | 学历不限

岗位职责：1、负责客房及内外公共区域的清洁与整理，确保环境整洁舒适；2、更换床单、被罩等客房用品，保持客房卫生标准；3、及时补充客房内消...

孝感市孝南区小有...

餐饮 | 20-99人

酒店保洁阿姨 3-4K

孝感 | 经验不限 | 学历不限

孝感万达广场附近酒店，44间房，招酒店客房保洁阿姨，工资3300，上四休二。

孝感市孝南区轻居...

酒店/民宿 | 0-20人

4.管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费、折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按人员定额获取工资及福利费总额的倍数估算。”

结合本项目特点，管理费用取运营维护费加上人员工资的10%进行计算。

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年（10-12）	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	总成本	1,732.82	4.81	29.06	29.32	29.57	29.82	30.07	30.34	30.60	30.87	31.13
1	运营成本	1,732.82	4.81	29.06	29.32	29.57	29.82	30.07	30.34	30.60	30.87	31.13
1.1	运营维护费	105.28	0.61	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63
1.2	翻新费用	780.00										
1.3	人员工资及福利费用	760.90	3.76	22.79	23.02	23.25	23.48	23.71	23.95	24.19	24.43	24.67
1.4	管理费用	86.64	0.44	2.64	2.67	2.69	2.71	2.73	2.76	2.78	2.81	2.83
二	折旧摊销费	3,512.20	20.19	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11
三	财务费用	999.05	-	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45
四	总成本费用（一+二+三）	6,244.07	25.00	184.62	184.88	185.13	185.38	185.63	185.90	186.16	186.43	186.69

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	总成本	1,732.82	421.41	31.68	31.96	32.23	32.52	32.80	33.09	33.37	33.67	33.97
1	运营成本	1,732.82	421.41	31.68	31.96	32.23	32.52	32.80	33.09	33.37	33.67	33.97
1.1	运营维护费	105.28	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63
1.2	翻新费用	780.00	390.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	人员工资及福利费用	760.90	24.92	25.17	25.42	25.67	25.93	26.19	26.45	26.71	26.98	27.25
1.4	管理费用	86.64	2.86	2.88	2.91	2.93	2.96	2.98	3.01	3.03	3.06	3.09
二	折旧摊销费	3,512.20	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11
三	财务费用	999.05	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45
四	总成本费用（一+二+三）	6,244.07	576.97	187.24	187.52	187.79	188.08	188.36	188.65	188.93	189.23	189.53

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	总成本	1,732.82	424.27	34.57	34.88	35.19	35.50	35.82	36.14	36.45	36.78	30.93
1	运营成本	1,732.82	424.27	34.57	34.88	35.19	35.50	35.82	36.14	36.45	36.78	30.93
1.1	运营维护费	105.28	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.03
1.2	翻新费用	780.00	390.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	人员工资及福利费用	760.90	27.52	27.80	28.08	28.36	28.64	28.93	29.22	29.51	29.81	25.09
1.4	管理费用	86.64	3.12	3.14	3.17	3.20	3.23	3.26	3.29	3.31	3.34	2.81
二	折旧摊销费	3,512.20	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	100.93
三	财务费用	999.05	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45
四	总成本费用（一+二+三）	6,244.07	579.83	190.13	190.44	190.75	191.06	191.38	191.70	192.01	192.34	166.31

（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

本项目房屋建筑物资产原值为 7,266.67 万元。

折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

钢混结构房屋建筑物残值率为 0%。

折旧摊销年限：钢混结构房屋建筑物折旧年限为 60 年，经测算，债券存续期间项目折旧摊销费用合计约 3,512.20 万元。

（五）项目财务费用预测

本项目拟发行专项债券金额合计 1,300.00 万元，30 年期债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券（三十六期）票面利率 2.40%，在此基础上上浮 25BP，即按 2.65%计算。合计利息费用 1,033.50 万元，其中建设期利息 34.45 万元，运营期利息 999.05 万元，债券发行费用 1.04 万元，每半年付息一次，到期一次性还本。

详见下表：

项目还本付息明细表

单位：人民币万元

项目	合计	建设期		运营期									
		2026 年（10-12）	2027 年（1-9）	2027 年（10-12）	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
期初借款余额	—	-	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
本年借款增加额	1,300.00	1,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	2,333.50	-	34.45	-	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45
其中：偿还本金	1,300.00												
支付利息	1,033.50	-	34.45	-	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45
期末借款余额	—	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
债券发行费	1.04	1.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入投资额	34.45	-	34.45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入当期财务费用	999.05			-	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45

（续）

项目	合计	运营期								
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
期初借款余额	—	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
本年借款增加额	1,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	2,333.50	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45
其中：偿还本金	1,300.00									
支付利息	1,033.50	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45
期末借款余额	—	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
债券发行费	1.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入投资额	34.45	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入当期财务费用	999.05	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45

（续）

项目	合计	运营期										
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
期初借款余额	—	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
本年借款增加额	1,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	2,333.50	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	1,334.45
其中：偿还本金	1,300.00											1,300.00
支付利息	1,033.50	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45
期末借款余额	—	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	-
债券发行费	1.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入投资额	34.45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入当期财务费用	999.05	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45

（六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计 4,139.70 万元，预测总成本（不含税）合计 6,173.59 万元，税金及附加合计 173.55 万元，利润总额合计-2,207.44 万元，所得税合计 0 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2027 年（10-12）	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	经营收入(不含税)	4,139.70	20.28	128.81	135.96	135.96	135.96	138.68	138.68	138.68	138.68	138.68	141.40	141.40	141.40
二	总成本费用（不含税）	6,173.59	24.97	184.41	184.67	184.92	185.17	185.42	185.69	185.95	186.22	186.48	544.56	187.03	187.31
1	经营成本(不含税)	1,662.34	4.78	28.85	29.11	29.36	29.61	29.86	30.13	30.39	30.66	30.92	389.00	31.47	31.75
2	折旧摊销	3,512.20	20.19	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11
3	财务费用	999.05	-	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45
三	税金及附加	173.55	0.85	5.40	5.70	5.70	5.70	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.93	5.93	5.93
四	营业利润	-2,207.44	-5.54	-61.00	-54.41	-54.66	-54.91	-52.55	-52.82	-53.08	-53.35	-53.61	-409.09	-51.56	-51.84
五	弥补以前亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六	应纳税所得额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
七	所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	净利润	-2,207.44	-5.54	-61.00	-54.41	-54.66	-54.91	-52.55	-52.82	-53.08	-53.35	-53.61	-409.09	-51.56	-51.84

（续）

序号	项目名称	合计	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	经营收入(不含税)	4,139.70	141.40	141.40	144.26	144.26	144.26	144.26	144.26	147.11	147.11	147.11	147.11	147.11	150.10	150.10	150.10	150.10	125.08
二	总成本费用（不含税）	6,173.59	187.58	187.87	188.15	188.44	188.72	189.02	189.32	547.42	189.92	190.23	190.54	190.85	191.17	191.49	191.80	192.13	166.14
1	经营成本(不含税)	1,662.34	32.02	32.31	32.59	32.88	33.16	33.46	33.76	391.86	34.36	34.67	34.98	35.29	35.61	35.93	36.24	36.57	30.76
2	折旧摊销	3,512.20	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	121.11	100.93
3	财务费用	999.05	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45
三	税金及附加	173.55	5.93	5.93	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.17	6.17	6.17	6.17	6.17	6.29	6.29	6.29	6.29	5.24
四	营业利润	-2,207.44	-52.11	-52.40	-49.94	-50.23	-50.51	-50.81	-51.11	-406.48	-48.98	-49.29	-49.60	-49.91	-47.36	-47.68	-47.99	-48.32	-46.30
五	弥补以前亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六	应纳税所得额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
七	所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	净利润	-2,207.44	-52.11	-52.40	-49.94	-50.23	-50.51	-50.81	-51.11	-406.48	-48.98	-49.29	-49.60	-49.91	-47.36	-47.68	-47.99	-48.32	-46.30

（七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026 年（10-12）	2027 年（1-9）	2027 年（10-12）	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入总额	12,421.49														
1.1	项目资本金投入	6,609.21	1,850.53	4,758.68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	专项债券投入	1,300.00	1,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	总收入	4,512.28	-	-	22.10	140.40	148.20	148.20	148.20	151.16	151.16	151.16	151.16	151.16	154.13	154.13
1.4	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	现金流入总额	12,421.49	3,150.53	4,758.68	22.10	140.40	148.20	148.20	148.20	151.16	151.16	151.16	151.16	151.16	154.13	154.13
二	现金流出															
2.1	建设投资	7,873.72	3,149.49	4,724.23												
2.2	铺底流动资金	-														
2.3	经营成本	1,732.82	-	-	4.81	29.06	29.32	29.57	29.82	30.07	30.34	30.60	30.87	31.13	421.41	31.68
2.4	偿还债券本息	2,333.50	-	34.45	-	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45
2.5	债券发行费用	1.04	1.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	增值税与税金及附加	173.55	-	-	0.85	5.40	5.70	5.70	5.70	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.93	5.93
2.7	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.8	现金流出总额	12,114.63	3,150.53	4,758.68	5.66	68.91	69.47	69.72	69.97	70.33	70.60	70.86	71.13	71.39	461.79	72.06
三	净现金流量															
3.1	当年净现金流量	306.86	-	-	16.44	71.49	78.73	78.48	78.23	80.83	80.56	80.30	80.03	79.77	-307.66	82.07
3.2	累计盈余资金	306.86	-	-	16.44	87.93	166.66	245.14	323.37	404.20	484.76	565.06	645.09	724.86	417.20	499.27

（续）

序号	项目	合计	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	现金流入总额	12,421.49																		
1.1	项目资本金投入	6,609.21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	专项债券投入	1,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	总收入	4,512.28	154.13	154.13	154.13	157.24	157.24	157.24	157.24	157.24	160.35	160.35	160.35	160.35	160.35	163.61	163.61	163.61	163.61	136.34
1.4	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	现金流入总额	12,421.49	154.13	154.13	154.13	157.24	157.24	157.24	157.24	157.24	160.35	160.35	160.35	160.35	160.35	163.61	163.61	163.61	163.61	136.34
二	现金流出																			
2.1	建设投资	7,873.72																		
2.2	铺底流动资金	-																		
2.3	经营成本	1,732.82	31.96	32.23	32.52	32.80	33.09	33.37	33.67	33.97	424.27	34.57	34.88	35.19	35.50	35.82	36.14	36.45	36.78	30.93
2.4	偿还债券本息	2,333.50	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	1,334.45
2.5	债券发行费用	1.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	增值税与税金及附加	173.55	5.93	5.93	5.93	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.17	6.17	6.17	6.17	6.17	6.29	6.29	6.29	6.29	5.24
2.7	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.8	现金流出总额	12,114.63	72.34	72.61	72.90	73.30	73.59	73.87	74.17	74.47	464.89	75.19	75.50	75.81	76.12	76.56	76.88	77.19	77.52	1,370.62
三	净现金流量																			
3.1	当年净现金流量	306.86	81.79	81.52	81.23	83.94	83.65	83.37	83.07	82.77	-304.54	85.16	84.85	84.54	84.23	87.05	86.73	86.42	86.09	-1,234.28
3.2	累计盈余资金	306.86	581.06	662.58	743.81	827.75	911.40	994.77	1,077.84	1,160.61	856.07	941.23	1,026.08	1,110.62	1,194.85	1,281.90	1,368.63	1,455.05	1,541.14	306.86

（八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为债券存续期内的经营收入。项目预期收入总额为 4,512.28 万元，扣除运营成本及相关税费 1,906.37 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 2,605.91 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.12 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
孝南区 2026 年收购存量住房项目（二期）	2,605.91	2,333.50	1,300.00	1.12

（九）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡的相关收益为 2,605.91 万元，且在 2056 年债券本金全部付清后仍有 306.86 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（十）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率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：

压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
净收益变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.21	1.22	1.24	1.25	1.26
债券本息资金覆盖率	1.12	1.12	1.13	1.14	1.14
债券本息资金覆盖倍数	1.01	1.06	1.12	1.17	1.23
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.32	1.28	1.24	1.2	1.16
债券本息资金覆盖率	1.18	1.16	1.13	1.11	1.08
债券本息资金覆盖倍数	1.17	1.14	1.12	1.09	1.07

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）影响项目正常实施的政策风险及控制措施

项目主要受国家及地方保障性住房政策、住房租赁市场监管政策、财政金融及税收政策等宏观调控影响，可能涉及保障房准入标准、资金使用管理、融资利率、税费征收等方面的调整。

风险控制措施：国家及地方保障性住房政策、住房租赁监管政策、财政金融与税收政策调整，将直接影响项目资金安排、运营成本与收益水平。本项目为收购存量住房用作保障性租赁住房，严格对准新市民、青年人等保障群体，定价与运营均执行政策规定；利率变动将影响项目综合融资成本，税费政策调整可能对项目收益水平产生一定影响。

为此，项目单位将建立常态化政策跟踪机制，及时研判并适配国家及地方宏观政策与行业监管要求，确保项目全流程合规。主动争取属地政府及住建、财政、金融等部门支持，严格按规定履行申报审批程序，将项目纳入全市保障性住房管理体系统一监管，足额享受保障性住房相关财税、金融支持政策，保障项目顺利实施与资金平衡。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1．经营管理风险

加强管理，按照规范化的财务制度去建设，减小管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时

地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。

风险控制措施：在项目实施前期，需要充分抓好目标管理工作。这包括明确项目的整体目标和具体细化的目标，确保所有相关人员对项目的目标有清晰的认识和理解。同时，在前期策划阶段，需要进行全面、系统地规划项目在收购过程中和后期租赁过程中可能遇到的各种情况，并制定相应的解决方案。最后，在资金到位方面也要做好各项准备工作，包括争取政府支持等措施，以保证项目所需资金能够及时到位。只有将这些工作落实到位，才能为项目顺利实施奠定坚实基础。

2．利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1．投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对本项目收入的预测、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。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。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2．资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为长期债券，债券存续期内每半年付息一次，到期一次性还本。如果债券资金挪作他用，租赁收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡的相关收益为2,605.91万元，对债券的本息覆盖倍数1.12倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有306.86万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年10月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 — 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号—1

再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

大悟县收购存量房项目
地方政府专项债券收入与融资资金平衡
财务评价报告

编制机构：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）
HUBEI SHENXING ACCOUNTING FIRM(GENERAL PARTNERSHIP)

目 录

一、资金平衡测算说明 2
（一）收入来源 2
（二）债券年利率 2
（三）收入覆盖债券本息 2
二、项目资金平衡测算 2
（一）项目单位基本情况 2
（二）项目基本信息 2
（三）资金平衡测算 3
（四）项目预期收益与融资平衡情况 5
（五）风险分析 17
三、结论 18
附表 1：项目收入预测表 19
附表 2：项目经营成本估算表 20
附表 3：增值税及附加估算表 22
附表 4：债券还本付息表 24
附表 5：项目模拟利润表 26
附表 6：项目现金流量表 28
..... 30

大悟县收购存量房项目
地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂审兴咨字【2026】54号

我们接受委托，对大悟县收购存量房项目进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达1.11，符合财政部的相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

大悟县收购存量房项目
收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

大悟县收购存量房项目在运营期收入主要为保障性住房租赁收入。

（二）债券年利率

本项目发行债券总额为8,000.00万元，计划于2026年发行8,000.00万元，债券期限为30年，每半年支付一次利息，到期一次还本。债券利率参考已发行的30年期专项债券2026年湖北省政府专项债券（四十一期）的利率2.27%，出于谨慎性上浮5bp，暂定2.32%进行测算。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一）项目单位基本情况

项目单位名称：	大悟县礼山建设集团有限责任公司
法定代表人：	付秋劲
注册资本：	50000 万人民币
地址：	湖北省孝感市大悟县城关镇大悟县开发区前进大道 60 号*
统一社会信用代码：	91420922MA4F23Y62F
单位性质：	国有企业

（二）项目基本信息

1. 项目建设地点与内容

建设地点：大悟县城区。

建设内容：本次拟收购用作配租型保障性住房的存量商品房共计 200 套其中分布于 3 个住宅小区，房屋建筑面积共计 24606.70 平方米，其中正阳小区 150 套房源，共计面积 15000 平方米；安心小区 20 套房源共计面积 2500 平方米；翰林苑小区 30 套房源，共计面积 3616.70 平方米用作保障性租赁住房。该区域区位佳、交通便、公共服务配套全有改造基础。

2.项目建设期

项目建设期 2026 年 10 月-2026 年 12 月。

3.项目属性

本项目属于收购存量商品房用作配租型保障性住房，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）相关规定、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

4. 项目总投资

具体明细详见下表：

项目投资估算汇总表

单位：万元

序号	工程和费用名称	合计	资金来源	
			资本金	专项债券
一	**工程费用**	**8,366.28**	**366.28**	**8,000.00**
（一）	存量商品房收购费用	7,135.94	366.28	6,769.66
1	正阳小区	5,373.70	0.00	5,373.70
2	安心小区	713.40	366.28	347.12
3	翰林苑小区	1,048.84	0.00	1,048.84
（二）	装修及改造费用	1,230.34	0.00	1,230.34
（三）	其他费用	0.00	0.00	0.00
二	**工程其他费用**	**224.67**	**224.67**	**0.00**
1	前期调查、评估、咨询费	25.00	25.00	
2	税费	199.67	199.67	
2.1	契税	196.40	196.40	
2.2	印花税	3.27	3.27	
三	**基本预备费**	**85.91**	**85.91**	
四	**静态总投资**	**8,676.86**	**676.86**	**8,000.00**
五	建设期利息	0.00	0.00	
六	发行费用	6.40	6.40	
七	**总投资**	**8,683.26**	**683.26**	**8,000.00**

5.项目资本金来源及到位情况

本项目总投资8,683.26万元，建设资金来源为项目单位自筹资金683.26万元、专项债券资金8,000.00万元。

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排，项目分年度资金筹措及使用计划详见下表：

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	**资金来源**	**2026年**	**合计**
1	**资本金**	**683.26**	**683.26**
1.1	财政安排资金	0.00	

1.2	单位自筹资金	683.26	683.26
1.3	专项债券资金		
1.4	其他资金		
2	**融资资金**	**8,000.00**	**8,000.00**
2.1	专项债券资金	8,000.00	8,000.00
2.2	市场化融资		
2.2	其他资金		
3	**其他资金**		
	合计	**8,683.26**	**8,683.26**

本项目资本金共计683.26万元，已到位资本金0万元，全部用于本项目装修及改造费用、其他工程建设费用、建设期利息偿还、债券发行费用以及流动资金。

（三）资金平衡测算

1 项目收入预测

本项目收益预测期间为2027年至2056年。债券存续期内项目总收入来源于保障性住房租赁收入。

房源周边交通等配套情况分析：

本次拟收购用作配租型保障性住房的存量商品房共计200套其中分布于3个住宅小区，房屋建筑面积共计24606.70平方米，其中正阳小区150套房源，共计面积15000平方米;绕城南路隧道口出口安心小区20套房源共计面积2500平方米。大悟县长征北路以东翰林苑小区30套房源，共计面积3616.70平方米。

序号	小区名称	开发商名称	小区地址	小区用途	小区总套数（套）	小区总面积（㎡）	拟收购套数（套）	拟收购面积（㎡）
1	正阳小区	大悟县城市建设投资开发有限责任公司	阳平大道	住宅	198	19000	150	15000
2	安心小区	大悟县城市建设投资开发有限责任公司	绕城南路隧道口出口	住宅	24	4898	20	2500
3	翰林苑小区	湖北恒盛置业有限公司	长征北路以东	住宅	600	80510.5	30	3616.70

项目周边有学校，医院、银行等金融配套；并有超市、餐饮等服务设施，购物相对便利，公共服务配套设施完备程度较完备。

项目区位与交通配套说明

1. 正阳小区（150 套，15000 ㎡）

正阳小区位于大悟县城关镇核心区域，所在区位是大悟县城传统居住成熟区。该小区紧邻京港澳联络线，附近设有鄂北物流城、刘湾、澴河公园等多个公交站点，可换乘大悟 1 路、大悟 4 路等多条公交线路。周边配套较为完善：医疗方面，老中医院位于该片区；商业方面，临近中百仓储等商业网点；公共设施方面，周边分布有县交通局、阳光家园等行政和公共配套设施。经公交 1 路可直达中心客运站，经 4 路等线路可便捷连接县政务中心、公安局、法院等公共服务机构。小区区位条件优越，公共服务配套较为齐全，具备较好的改造基础。

2. 安心小区（20 套，2500 ㎡）

安心小区同样位于大悟县城关镇片区，紧邻城区主要交通干道。该小区位于迎宾大道以北、沿河路以东、澴河公园旁，附近有澴河公园公交站，可乘坐大悟 1 路、4 路等公交线路，交通出行便捷。该区

域与老中医院、公路局、老车站等公共服务设施距离适中，周边生活配套较为完善。由于本次收购规模较小（20 套），安心小区房源主要作为正阳小区和翰林苑的重要补充，用于满足差异化户型的租赁需求。

3. 翰林苑小区（30 套，3616.70 ㎡）

翰林苑小区位于大悟县城关镇长征北路新天地小区南门正对面（长征北路 260 号）。该小区为大悟县近年新建的成熟楼盘，于 2022 年 9 月竣工交付，房屋状况良好。翰林苑地处大悟中心城区主干道沿线，交通便捷性突出，临近长征北路与新天地交叉口，区域路网成熟。尤为值得关注的是，该小区与武汉工贸职业学院直线距离仅 800 米，周边还聚集了同心幼儿园、礼山小学、东城实验学校、楚才高中、大悟一中等优质教育资源，构建了从幼儿园到高中的全龄段教育配套体系。同时，附近还设有政务中心、公安局、法院等公共服务机构以及中医院等医疗设施。该区域公共交通条件良好，可乘坐大悟 7 路等多条公交线路直达中心客运站及阳平工业园等重要节点。翰林苑项目最新参考价格为 4600 元/㎡，楼盘综合价值评分达 9.1 分，是本县住宅品质较为突出的商品房项目之一。

产业集聚及就业中心辐射情况

1. 大悟县重点产业布局

大悟县围绕“2+5”主导产业体系，重点发展食品加工、新能源新材料、智能制造等优势产业集群，推动企业、产业、要素向大悟县开发区、精密智造产业园、循环经济产业园集中。目前，中广核、中国电建、华美智造等一批知名企业已落户大悟，仅开发区吸纳 200 人

以上就业的企业就达10家，15385名脱贫人口实现县内务工就业。

大悟县精密智造产业园落户企业达20余家，全部投产后可实现年产值约100亿元、年税收约2亿元、带动就业超2000人。循环经济产业园加快建设，总投资6.5亿元、规划用地500亩的科教产业园项目正在推进，建成后将提供就业岗位1000个以上。

2.就业中心辐射情况

大悟县以城关镇、开发区和高铁试验区为核心的县城区，是全县产业和人口的主要集聚区。城区实施了“城乡联动、精准滴灌”的招聘模式，深入阳平等工业园区，走访60余家企业，建立岗位信息库，为企业与劳动者搭建供需对接平台。年初“春风行动”专场招聘会组织25家企业入场，提供就业岗位2800个，达成意向就业1156人，为开发区企业招聘员工1000余人。

本次收购的三个小区均位于城关镇核心区及其辐射范围内，距县经济开发区（阳平方向）距离适中，乘坐大悟7路等公交线路可直达阳平工业园，便利产业工人上下班通勤。便利的公共交通网络为上述群体居住与就业之间建立了高效的通道。

项目需求合理性分析

1.保障性租赁住房需求背景

大悟县户籍人口58.86万人，常住人口约47.27万人，城镇化率约53.33%，城镇人口约25.21万人。18至34岁青年人口约11.43万人，占总户籍人口的19.4%，青年群体规模较大，是住房需求的重要来源。

大悟县“十三五”以来共解决7331户困难群众住房问题，其中实物配租7081户，新增发放住房租赁补贴250户。但就青年人住房需求而言，湖北省截至2025年6月已针对含各类人才在内的新市民、青年人住房需求新筹集保障性租赁住房32.83万套（间），省级层面持续推动保障性住房供给。大悟县作为承接武汉都市圈辐射的鄂北重要县域，近年来城区新增常住人口12666人，新增就学人员6754人。3年来，外地来悟工作落户的本科以上大学生已超过600名，新市民和青年群体的住房需求日趋迫切。

2.选址与产业、就业中心的匹配性

三个小区均位于大悟县城区核心区域，与县经济开发区、精密智造产业园等重点产业集聚区之间的交通联系便捷。

正阳小区邻近京港澳高速、政务中心及主要商业区，公共服务配套成熟，适合在县中心商业服务业从业人员、行政事业单位人员及外来务工人员租住；安心小区作为补充，规模较小但同样位于城关镇核心区，临近滨河广场等休闲设施，宜居性较强；翰林苑紧邻武汉工贸职业学院，周边名校环绕，尤其适合在高校周边工作的教职工及服务业从业人员，也可辐射在精密智造产业园等企业工作的青年产业工人。总体而言，三个小区分布合理、互为补充，覆盖了城关镇核心区—城北区域—学府区域三个方向，能够满足不同类型保障对象的差异化需求，选址科学合理。

3.收购规模与需求匹配

本次拟收购存量商品房200套，房屋建筑面积共计24606.70平

方米，平均单套建筑面积约 123 平方米。按照保障性租赁住房居住标准和配租要求，该规模可有效覆盖约 600 至 800 人的居住需求（按每套 3—4 人计），能够为来悟就业的新市民、青年人和产业工人提供阶段性的住房保障。

项目收购分配计划：

小区名称	收购套数	总面积（㎡）	建议配租方向
正阳小区	150 套	15000	中心城区公共服务人员、行政事业单位职工、外地来悟务工人员
安心小区	20 套	2500	补充房源，满足差异化户型需求
翰林苑小区	30 套	3616.70	高校教职工、周边产业工人、青年人才

供给端与需求端匹配度较高，考虑到大悟县持续推进人才引进计划（2026 年度人才引进计划拟引进 100 余人），叠加城区新增就业人口的住房需求，200 套的收购规模与当地实际保障需求相匹配。

保障性住房轮候情况说明

1. 保障房轮候数据

根据大悟县住建局公开信息，大悟县 2025 年 4 季度公租房分配人员和待分配人员名单均已公开，显示公租房配租实行常态化管理。2025 年已有第一批保障性住房实物配租分配工作有序开展，通过公开透明的方式安排符合条件家庭入住。

需要注意的是，大悟县目前公开的保障性住房数据主要涉及公租房层面，保障性租赁住房（保租房）轮候库数据尚在建设完善中。但据湖北省统一部署，各地正在建设配售型和配租型保障房轮候库。根

据保障房实物配租轮候期一般不超过3年的管理规定，以及大悟县“十三五”以来实物配租7081户的历史供给能力、每年持续有新增保障需求的实际情况，大悟县当前保障性住房存在持续稳定的配租需求，轮候数量保持在一定规模。

2.供需匹配说明

大悟县近年来城区新增常住人口12666人，新增就学人员6754人，配套人才引进政策和购房补贴政策。叠加武汉传媒学院、武汉工贸职业学院两所大学落户大悟带来的教职工及毕业生租赁需求，以及精密智造产业园等新增就业岗位持续释放带来的产业工人租住需求，200套保障性租赁住房的收购规模可较好地匹配当前和近期保障性住房需求的增量。同时，项目覆盖正阳、安心、翰林苑三个小区，房源分布于城区不同区域，可满足保障对象的差异化区位偏好。

需求测算方法如下：

若以城区新增常住人口12666人作为潜在需求基础，按保障性租赁住房覆盖率约5%（保障房需求量占新增人口的比例）合理预期，则有约630人的保障性住房需求；

若按每套住房居住3—4人计算，200套可解决约600—800人的住房问题，与上述测算基本匹配；

结合大悟县“十三五”期间年均实物配租约1400户的供给能力以及城区人口和就业岗位持续增长的现状，本次收购项目规模处于合理区间，既满足当前需求侧的实际租赁需要，又避免了过剩供给导致的空置风险。

3. 政策依据

2024 年以来，国家明确支持通过专项债券等方式收购存量商品房转化为保障性住房，2025 年政府工作报告将存量房收购纳入专项债重点投向。2026 年财政部明确继续落实专项债券支持收购存量商品房用作保障性住房等政策。本项目符合国家政策导向，具有充分的政策依据。

综合结论

本项目拟收购的正阳小区、安心小区、翰林苑三个存量商品房小区的 200 套房源，区位条件优越，公共交通便捷，公共服务配套齐全，紧邻县经济开发区、精密智造产业园等重点产业集聚区，能够有效覆盖新市民、青年人和产业工人群体的居住需求。

项目选址与当地产业布局、就业中心分布高度匹配，收购规模（200 套）与当地城区人口增量、就业增量及保障房轮候需求情况基本匹配，项目需求合理。建议在专项债申报材料中同步补充项目运营预期收益分析（包括预期租金收入测算、运营成本估算、债券还款能力评估），以及各小区的具体改造方案（改造内容、投资估算、工期安排），以进一步增强项目申报的完整性和可信度。

本次拟收购用作配租型保障性住房的存量商品房共计 200 套其中分布于 3 个住宅小区，房屋建筑面积共计 24606.70 平方米。每套面积 100 平方米-125 平方米，与孝感市已公布保障性租赁住房的面积相近，同时符合 2023 年孝感市住房和城乡建设局发布《关于以公开收购方式筹集保障性租赁住房房源的公告》:“本次征集收购范围为

孝感主城区市场化存量商品住房房源，建筑面积不超过140平方米”相关要求。

本项目租金参考《市发改委关于孝感市本级第二批保障性租赁住房租金标准的批复》（孝发改发〔2023〕22号）、《关于公开孝南区第三批保障性租赁住房租金标准的公告》以及《关于征求孝感市本级第三批保障性租赁住房租金标准的意见建议》，孝感市保障性租赁住房单价较为稳定，本项目租赁单价暂定21.00元/平方米/月，第1年出租率80%，以后每年增长5%，至95%趋于稳定。

收入详见附表1

2. 项目预期成本预测

本项目成本预测期间为2027年至2056年。具体测算如下：

1. 工资福利费

本项目按新增职工人数人均年工资及福利费计算。项目建成后需要人员为2人，根据《2025年大悟县国民经济和社会发展统计公报》：城镇常住居民人均可支配收入41835元。大悟县平均工资水平，人均工资按4.50万元/人/年估算，福利费按工资的14%计提。孝感市2021年-2025年CPI同比涨幅为0.6%、1.6%、-0.7%、0.5%和0.1%，均值为0.42%，本项目暂按每3年单价上浮1.25%。

十二、人民生活与社会保障

全县全体居民人均可支配收入30955元，增幅6.3%；城镇常住居民人均可支配收入41835元，增幅5.0%；农村常住居民人均可支配收入19065元，增幅6.3%。

2. 修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%～2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按不含税项目总投资金额（7,968.49）的0.10%估算。

3. 其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)，其他管理费用是指为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，本项目涉及的其他管理费用为主要是保障日常运营所产生的维护费用。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费、折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。结合本项目特点，取人员定额或取工资及福利费总额的5%进行计算。

4. 折旧与摊销

新增固定资产按项目总投资扣减建设期增值税进项税额后的金额计算，预计残值率5%，按照直线法折旧，折旧年限30年。

详见附表2

3. 项目税费预测

税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、所得税。

增值税=销项税-进项税，其中：销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目产生的房屋租赁收入按照9%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%

的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以6%的税率计算。

根据财政部、税务总局和住房和城乡建设部发布的《关于保障性住房有关税费政策的公告》（公告2023年第70号）保障性住房免征教育费附加、地方教育附加和印花税。城市维护建设税以5%的税率计算。

房产税以租金收入（不含税收入）为基础，根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(关于完善住房租赁有关税收政策的公告)，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，按4%的税率征收房产税。本项目按4%计算房产税。

详见附表3

4. 项目还本付息预测

本项目发行债券总额为 8,000.00 万元，计划于 2026 年发行 8,000.00 万元，债券期限为 30 年，每半年支付一次利息，到期一次还本。债券利率参考已发行的 30 年期专项债券 2026 年湖北省政府专项债券（四十一期）的利率 2.27%，出于谨慎性上浮 5bp，暂定 2.32% 进行测算。

还本付息情况详见附表 4

5. 模拟利润表

项目营运成本，是指项目营业期内为满足正常生产经营而动用货币资金支付的成本费用，比如货币资金支付的材料费用、人工费等。为便于本项目的财务测算及评价，本报告依据《投资项目可行性研究指南》及《投资项目经济咨询评估指南》的方法，将相同各项费用归并后，按职工薪酬、其他费用、折旧费、财务费用等成本要素进行测算。

模拟利润详见附表 5

（四）项目预期收益与融资平衡情况

1. 现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，可覆盖债券存续期间各年利息及偿还本金的支出需求。

项目现金流预测见附表 6

2. 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为保障性住房租赁收入，按资金筹措及建设计划投入使用。项目预期收入总额为 17,486.39 万元，扣除运营成本及相关税费 2,422.46 万元后预计用于资金平衡相关收益为 15,063.93 万元，应计本息和为 13,568.00 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.11 倍，对其使用的募集资金保障程度较高。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计可用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
大悟县收购存量房项目	15,063.93	13,568.00	8,000.00	1.11

（五）风险分析

项目债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目自筹资金比例，以确保专项债券按时还本付息。考虑运营净收益、债券利率因素变动，对专项债券融资本息覆盖倍数的影响，分析结果如下表：

项目压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
债券本息资金倍数	1.00	1.05	1.11	1.17	1.22
债券利率变动					
债券本息资金倍数	1.16	1.13	1.11	1.09	1.07

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收益、营运成本影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期

还本。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1. 项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2. 我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达 1.11，符合财政部的相关规定。

3. 项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

附表 1：项目收入预测表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
保障性住房出租收入 9%											
出租面积（m²）	24,606.70	24,606.70	24,606.70	24,606.70	24,606.70	24,606.70	24,606.70	24,606.70	24,606.70	24,606.70	24,606.70
单价（元/平方米/月）	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
出租率	0.80	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
年运营月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
收入（不含增值税）	**455.11**	**483.56**	**512.00**	**540.44**	**540.44**	**540.44**	**540.44**	**540.44**	**540.44**	**540.44**	**540.44**
销项税额	**40.96**	**43.52**	**46.08**	**48.64**	**48.64**	**48.64**	**48.64**	**48.64**	**48.64**	**48.64**	**48.64**
收入（含增值税）	**496.07**	**527.08**	**558.08**	**589.08**	**589.08**	**589.08**	**589.08**	**589.08**	**589.08**	**589.08**	**589.08**

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
保障性住房出租收入 9%										
出租面积（m²）	24,606.70	24,606.70	24,606.70	24,606.70	24,606.70	24,606.70	24,606.70	24,606.70	24,606.70	24,606.70
单价（元/平方米/月）	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
出租率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
年运营月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
收入（不含增值税）	540.44	540.44	540.44	540.44	540.44	540.44	540.44	540.44	540.44	540.44
销项税额	**48.64**	**48.64**	**48.64**	**48.64**	**48.64**	**48.64**	**48.64**	**48.64**	**48.64**	**48.64**
收入（含增值税）	**589.08**	**589.08**	**589.08**	**589.08**	**589.08**	**589.08**	**589.08**	**589.08**	**589.08**	**589.08**

项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
保障性住房出租收入 9%										
出租面积（m²）	24,606.70	24,606.70	24,606.70	24,606.70	24,606.70	24,606.70	24,606.70	24,606.70	24,606.70	
单价（元/平方米/月）	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	
出租率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	
年运营月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
收入（不含增值税）	**540.44**	**540.44**	**540.44**	**540.44**	**540.44**	**540.44**	**540.44**	**540.44**	**540.44**	**16,042.55**
销项税额	**48.64**	**48.64**	**48.64**	**48.64**	**48.64**	**48.64**	**48.64**	**48.64**	**48.64**	**1,443.84**
收入（含增值税）	**589.08**	**589.08**	**589.08**	**589.08**	**589.08**	**589.08**	**589.08**	**589.08**	**589.08**	**17,486.39**

附表 2：项目经营成本估算表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1. 工资及福利费	10.26	10.26	10.26	10.40	10.40	10.40	10.53	10.53	10.53	10.67	10.67
人数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
人均工资（万元/年）	4.50	4.50	4.50	4.56	4.56	4.56	4.62	4.62	4.62	4.68	4.68
年总福利费	1.26	1.26	1.26	1.28	1.28	1.28	1.29	1.29	1.29	1.31	1.31
2. 修理费	7.97	7.97	7.97	7.97	7.97	7.97	7.97	7.97	7.97	7.97	7.97
3. 其他费用	0.51	0.51	0.51	0.52	0.52	0.52	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53
经营成本（不含增值税）	18.26	18.26	18.26	18.41	18.41	18.41	18.55	18.55	18.55	18.69	18.69
经营成本进项税	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
经营成本（含增值税）	18.74	18.74	18.74	18.89	18.89	18.89	19.03	19.03	19.03	19.17	19.17
折旧和摊销	252.34	252.34	252.34	252.34	252.34	252.34	252.34	252.34	252.34	252.34	252.34
财务费用	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60
总成本费用	456.20	456.20	456.20	456.35	456.35	456.35	456.49	456.49	456.49	456.63	456.63

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1. 工资及福利费	10.67	10.81	10.81	10.81	10.94	10.94	10.94	11.08	11.08	11.08
人数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
人均工资（万元/年）	4.68	4.74	4.74	4.74	4.80	4.80	4.80	4.86	4.86	4.86
年总福利费	1.31	1.33	1.33	1.33	1.34	1.34	1.34	1.36	1.36	1.36
2. 修理费	7.97	7.97	7.97	7.97	7.97	7.97	7.97	7.97	7.97	7.97
3. 其他费用	0.53	0.54	0.54	0.54	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
经营成本（不含增值税）	18.69	18.84	18.84	18.84	18.98	18.98	18.98	19.12	19.12	19.12

经营成本进项税	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
经营成本（含增值税）	19.17	19.32	19.32	19.32	19.46	19.46	19.46	19.60	19.60	19.60
折旧和摊销	252.34	252.34	252.34	252.34	252.34	252.34	252.34	252.34	252.34	252.34
财务费用	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60
总成本费用	456.63	456.78	456.78	456.78	456.92	456.92	456.92	457.06	457.06	457.06

项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
1.工资及福利费	11.22	11.22	11.22	11.35	11.35	11.35	11.49	11.49	11.49	**326.25**
人数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
人均工资（万元/年）	4.92	4.92	4.92	4.98	4.98	4.98	5.04	5.04	5.04	
年总福利费	1.38	1.38	1.38	1.39	1.39	1.39	1.41	1.41	1.41	
2.修理费	7.97	7.97	7.97	7.97	7.97	7.97	7.97	7.97	7.97	**239.10**
3.其他费用	0.56	0.56	0.56	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	**16.29**
经营成本（不含增值税）	19.27	19.27	19.27	19.41	19.41	19.41	19.55	19.55	19.55	**567.24**
经营成本进项税	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	**14.40**
经营成本（含增值税）	19.75	19.75	19.75	19.89	19.89	19.89	20.03	20.03	20.03	**581.64**
折旧和摊销	252.34	252.34	252.34	252.34	252.34	252.34	252.34	252.34	252.34	**7,570.20**
财务费用	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	**5,568.00**
总成本费用	457.21	457.21	457.21	457.35	457.35	457.35	457.49	457.49	457.49	**13,705.44**

附表 3：增值税及附加估算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
销项税	0.00	40.96	43.52	46.08	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64
进项税（当年可抵扣增值税额）	708.37	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
建筑安装工程费进项税	690.79										
工程建设其他费进项税	12.72										
预备费进项税	4.86										
外购燃料动力及服务进项税		0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
当年抵扣进项税		40.96	43.52	46.08	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64
留抵进项税	708.37	667.89	624.85	579.25	531.09	482.93	434.77	386.61	338.45	290.29	242.13
当年应缴纳增值税额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年应缴纳增值税附加		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年实际缴纳增值税及附加		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税 4%		18.20	19.34	20.48	21.62	21.62	21.62	21.62	21.62	21.62	21.62

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
销项税	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64
进项税（当年可抵扣增值税额）	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
建筑安装工程费进项税											
工程建设其他费进项税											
预备费进项税											
外购燃料动力及服务进项税	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
当年抵扣进项税	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	1.81	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48

留抵进项税	193.97	145.81	97.65	49.49	1.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年应缴纳增值税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	46.83	48.16	48.16	48.16	48.16	48.16
当年应缴纳增值税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.68	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82
当年实际缴纳增值税及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	51.51	52.98	52.98	52.98	52.98	52.98
房产税 4%	21.62	21.62	21.62	21.62	21.62	21.62	21.62	21.62	21.62	21.62	21.62

项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
销项税	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	**1443.84**
进项税（当年可抵扣增值税额）	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	**722.77**
建筑安装工程费进项税										**690.79**
工程建设其他费进项税										**12.72**
预备费进项税										**4.86**
外购燃料动力及服务进项税	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	**14.40**
当年抵扣进项税	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	**722.77**
留抵进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
当年应缴纳增值税额	48.16	48.16	48.16	48.16	48.16	48.16	48.16	48.16	48.16	**721.07**
当年应缴纳增值税附加	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	**72.16**
当年实际缴纳增值税及附加	52.98	52.98	52.98	52.98	52.98	52.98	52.98	52.98	52.98	**793.23**
房产税 4%	21.62	21.62	21.62	21.62	21.62	21.62	21.62	21.62	21.62	**641.76**

附表 4：债券还本付息表

单位：万元

项目	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	当年支付利息	当年支付本息
2026 年	-	8,000.00	-	8,000.00	-	-
2027 年	8,000.00	-	-	8,000.00	185.60	185.60
2028 年	8,000.00	-	-	8,000.00	185.60	185.60
2029 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2030 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2031 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2032 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2033 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2034 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2035 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2036 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2037 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2038 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2039 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2040 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2041 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2042 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2043 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2044 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2045 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60

2046 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2047 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2048 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2049 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2050 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2051 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2052 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2053 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2054 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2055 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2056 年	8,000.00		8,000.00	-	185.60	8,185.60
合计		**8,000.00**	**8,000.00**		**5,568.00**	**13,568.00**

附表5：项目模拟利润表

单位：万元

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
经营收入（不含税）	455.11	483.56	512.00	540.44	540.44	540.44	540.44	540.44	540.44	540.44	540.44
税金及附加	18.20	19.34	20.48	21.62	21.62	21.62	21.62	21.62	21.62	21.62	21.62
总成本费用	456.20	456.20	456.20	456.35	456.35	456.35	456.49	456.49	456.49	456.63	456.63
补贴收入											
利润总额（1—2—3+4）	-19.29	8.02	35.32	62.47	62.47	62.47	62.33	62.33	62.33	62.19	62.19
弥补以前年度亏损		8.02	11.27								
应纳税所得额（5—6）	-	-	24.05	62.47	62.47	62.47	62.33	62.33	62.33	62.19	62.19
所得税	-	-	6.01	15.62	15.62	15.62	15.58	15.58	15.58	15.55	15.55
净利润（5—8）	-19.29	8.02	29.31	46.85	46.85	46.85	46.75	46.75	46.75	46.64	46.64
息税前利润（利润总额＋利息支出）	166.31	193.62	220.92	248.07	248.07	248.07	247.93	247.93	247.93	247.79	247.79
息税摊销前利润（息税前利润＋折旧+摊销）	418.65	445.96	473.26	500.41	500.41	500.41	500.27	500.27	500.27	500.13	500.13

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
经营收入（不含税）	540.44	540.44	540.44	540.44	540.44	540.44	540.44	540.44	540.44	540.44
税金及附加	21.62	21.62	21.62	21.62	26.30	26.44	26.44	26.44	26.44	26.44
总成本费用	456.63	456.78	456.78	456.78	456.92	456.92	456.92	457.06	457.06	457.06
补贴收入										
利润总额（1—2—3+4）	62.19	62.04	62.04	62.04	57.22	57.08	57.08	56.94	56.94	56.94

弥补以前年度亏损										
应纳税所得额（5—6）	62.19	62.04	62.04	62.04	57.22	57.08	57.08	56.94	56.94	56.94
所得税	15.55	15.51	15.51	15.51	14.31	14.27	14.27	14.24	14.24	14.24
净利润（5—8）	46.64	46.53	46.53	46.53	42.91	42.81	42.81	42.70	42.70	42.70
息税前利润（利润总额＋利息支出）	247.79	247.64	247.64	247.64	242.82	242.68	242.68	242.54	242.54	242.54
息税摊销前利润（息税前利润＋折旧+摊销）	500.13	499.98	499.98	499.98	495.16	495.02	495.02	494.88	494.88	494.88

项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
经营收入（不含税）	540.44	540.44	540.44	540.44	540.44	540.44	540.44	540.44	540.44	**16,042.55**
税金及附加	26.44	26.44	26.44	26.44	26.44	26.44	26.44	26.44	26.44	**713.92**
总成本费用	457.21	457.21	457.21	457.35	457.35	457.35	457.49	457.49	457.49	**13,705.44**
补贴收入										**-**
利润总额（1—2—3+4）	56.79	56.79	56.79	56.65	56.65	56.65	56.51	56.51	56.51	**1,623.19**
弥补以前年度亏损										**19.29**
应纳税所得额（5—6）	56.79	56.79	56.79	56.65	56.65	56.65	56.51	56.51	56.51	**1,623.19**
所得税	14.20	14.20	14.20	14.16	14.16	14.16	14.13	14.13	14.13	**405.83**
净利润（5—8）	42.59	42.59	42.59	42.49	42.49	42.49	42.38	42.38	42.38	**1,217.36**
息税前利润（利润总额＋利息支出）	242.39	242.39	242.39	242.25	242.25	242.25	242.11	242.11	242.11	**7,191.19**
息税摊销前利润（息税前利润＋折旧+摊销）	494.73	494.73	494.73	494.59	494.59	494.59	494.45	494.45	494.45	**14,761.39**

附表6：项目现金流量表

单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、经营活动现金流量											
年总收入收到的现金	-	496.07	527.08	558.08	589.08	589.08	589.08	589.08	589.08	589.08	589.08
运营成本费用支付的现金	-	18.74	18.74	18.74	18.89	18.89	18.89	19.03	19.03	19.03	19.17
经营活动支付税金	-	18.20	19.34	26.49	37.24	37.24	37.24	37.20	37.20	37.20	37.17
经营活动现金净流量	-	459.13	489.00	512.85	532.95	532.95	532.95	532.85	532.85	532.85	532.74
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	8,676.86										
投资活动现金净流量	-8,676.86										
三、筹资活动现金流量											
单位自筹资金	683.26										
发行债券收到的现金	8,000.00										
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	-	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60
支付发行费用	6.40										
筹资活动现金净流量	8,676.86	-185.60	-185.60	-185.60	-185.60	-185.60	-185.60	-185.60	-185.60	-185.60	-185.60
四、本年现金净流量	0.00	273.53	303.40	327.25	347.35	347.35	347.35	347.25	347.25	347.25	347.14
五、累计现金净流量	0.00	273.53	576.93	904.18	1,251.53	1,598.88	1,946.23	2,293.48	2,640.73	2,987.98	3,335.12

项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
一、经营活动现金流量											
年总收入收到的现金	589.08	589.08	589.08	589.08	589.08	589.08	589.08	589.08	589.08	589.08	589.08

运营成本费用支付的现金	19.17	19.17	19.32	19.32	19.32	19.46	19.46	19.46	19.60	19.60	19.60
经营活动支付税金	37.17	37.17	37.13	37.13	37.13	87.44	88.87	88.87	88.84	88.84	88.84
经营活动现金净流量	532.74	532.74	532.63	532.63	532.63	482.18	480.75	480.75	480.64	480.64	480.64
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金											
投资活动现金净流量											
三、筹资活动现金流量											
单位自筹资金											
发行债券收到的现金											
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60
支付发行费用											
筹资活动现金净流量	-185.60	-185.60	-185.60	-185.60	-185.60	-185.60	-185.60	-185.60	-185.60	-185.60	-185.60
四、本年现金净流量	347.14	347.14	347.03	347.03	347.03	296.58	295.15	295.15	295.04	295.04	295.04
五、累计现金净流量	3,682.26	4,029.40	4,376.43	4,723.46	5,070.49	5,367.07	5,662.22	5,957.37	6,252.41	6,547.45	6,842.49

项目	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年**	**合计**
一、经营活动现金流量										
年总收入收到的现金	589.08	589.08	589.08	589.08	589.08	589.08	589.08	589.08	589.08	17,486.39
运营成本费用支付的现金	19.75	19.75	19.75	19.89	19.89	19.89	20.03	20.03	20.03	581.64
经营活动支付税金	88.80	88.80	88.80	88.76	88.76	88.76	88.73	88.73	88.73	1,840.82
经营活动现金净流量	480.53	480.53	480.53	480.43	480.43	480.43	480.32	480.32	480.32	15,063.93
二、投资活动现金流量										-
投资支付的现金										8,676.86
投资活动现金净流量										-8,676.86

三、筹资活动现金流量										-
单位自筹资金										683.26
发行债券收到的现金										8,000.00
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000.00	8,000.00
偿还债券利息支付的现金	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	185.60	5,568.00
支付发行费用										6.40
筹资活动现金净流量	-185.60	-185.60	-185.60	-185.60	-185.60	-185.60	-185.60	-185.60	-8,185.60	-4,891.14
四、本年现金净流量	294.93	294.93	294.93	294.83	294.83	294.83	294.72	294.72	-7,705.28	1,495.93
五、累计现金净流量	7,137.42	7,432.35	7,727.28	8,022.11	8,316.94	8,611.77	8,906.49	9,201.21	1,495.93	

统一社会信用代码

91420102MA4F0Q5785

营业执照

（副 本）

1 — 1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　廖银红

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（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：财务咨询，税务服务，工程造价咨询业务，财政资金项目预算绩效评价服务，资产评估，市场营销策划，企业形象策划，社会经济咨询服务，商务代理代办服务，社会调查（不含涉外调查），政府采购代理服务，招投标代理服务，企业管理咨询，融资咨询服务，市场调查（不含涉外调查），法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务），信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出 资 额　壹佰零捌万圆人民币

成立日期　2021年6月29日

主要经营场所　湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）
HUBEI SHENXING ACCOUNTING FIRM(GENERAL PARTNERSHIP)
4201021010559 9

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关　武汉市江岸区行政审批局

2026 年 4 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：廖银红

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010417

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕14号

批准执业日期：2021年7月27日

证书序号：0018062

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

附件与原件一致
现次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年　六月　九　日

中华人民共和国财政部制

中部慧谷 B1#楼项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）

目　录

一、项目概况 2
（一）项目简介 2
（二）项目实施方情况 2
（三）项目建设内容 3
（四）项目情况 3
二、基本假设 6
三、项目资金平衡测算 6
（一）项目收入预测 6
（二）项目经营成本估算 9
（三）项目税费估算 13
（四）项目财务费用预测 15
（五）资金测算平衡表 17
（六）小结 20
四、结论 22

湖北瑞华
Hubei Ruihua

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

中部慧谷 B1#楼项目
收入与融资资金平衡财务评价报告

瑞华咨字 2026RH1001 号

我们接受委托，对中部慧谷 B1#楼项目进行财务评价并出具报告。

资金平衡测算报告是建立在特定的假设基础上形成的，这些假设已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在相关工程按期建成并可正常交付使用的前提下，我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的项目结余，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

一、项目概况

（一）项目简介

项目名称：中部慧谷 B1#楼项目

项目总投资：5596.71 万元

债券发行人：湖北省人民政府

项目实施主体：武汉安居保障性住房有限公司

债券发行规模：本项目拟发行专项债券金额合计 4400.00 万元，计划于 2026 年发行，发行期限为 30 年。

债券期限：30 年

付息还本方式：最后一年还本；利息每半年支付一次。

（二）项目实施方情况

项目实施主体	武汉安居保障性住房有限公司
企业类型	有限责任公司(国有独资)
注册日期	2024-07-10
注册资本	50,000.00 万
法定代表人	王凯
注册地址	湖北省武汉市江岸区后湖街道后湖大道 190 号坤璟大厦 26 楼
信用代码	91420102MADRFK9H8P
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:房地产经纪;房地产咨询;住房租赁;物业管理;企业管理;市场营销策划;停车场服务。(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)
股权结构	武汉市人民政府国有资产监督管理委员会 100%持股

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

（三）项目建设内容

建设地点及内容如下:

本项目位于东西湖区临空港开发区，环湖五路与奥林路交叉处，本次收购的建筑面积共 9756.43 ㎡，经装修改造后可提供 186 套保障性租赁房。

本项目建设期 1 年，为 2026 年 9 月-2027 年 8 月；运营期为 2027 年 9 月-2056 年 8 月。

（四）项目情况

1、项目投资估算具体情况

本项目利率按 2026 年湖北省政府专项债券（三十六期）30 年期利率 2.40%测算，每半年付息一次，发行费用按债券发行额度的 1‰计算。

综合上述条件，调整后总投资为 5596.71 万元，其中：房屋购置及装修改造成本 5290.91 万元，占比 94.54%；项目其他费用 248.60 万元，占比 4.44%；建设期利息 52.80 万元，占比 0.94%；债券发行兑付费用 4.40 万元，占比 0.08%。具体投资估算明细如下表所示:

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目	估算金额（万元）	技术经济指标		
			单位	数量	单位价值
一	**房屋购置及装修改造成本**	**5290.91**	**㎡**	**9756.43**	**5423.00**
1	**中部慧谷 B1#项目**	**5290.91**	**㎡**	**9756.43**	**5423.00**
	毛坯购置成本	3887.94	㎡	9756.43	3985.00
	精装及改造成本	1402.97	㎡	9756.43	1438.00
二	**项目其他费用**	**248.60**			
1	契税	107.01	万元	3566.92	3.00%
2	印花税	2.17	万元		
2.1	购买阶段印花税	1.78	万元	3566.92	0.05%

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

序号	项目	估算金额（万元）	技术经济指标		
			单位	数量	单位价值
2.2	建设阶段印花税	0.39	万元	1287.13	0.03%
3	土地税	0.60	㎡	500.00	12.00
4	前期调查费、评估费、咨询费等	11.85	项	1.00	118500.00
5	建设单位管理费	55.97	万元	5596.71	1.00%
6	公共维修基金	71.00	元/㎡	9756.43	73.00
三	**建设期利息**	**52.80**			
四	**债券发现兑付费用**	**4.40**			
五	**总投资**	**5596.71**			

2、资金筹措

本项目总投资 5596.71 万元，建设资金来源为资本金 1196.71 万元、专项债券资金 4400.00 万元、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。项目投资分年计划及资金筹措表如下表所示:

项目资金来源表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	房屋购置及装修改造成本	5290.91	890.91	0.00	4400.00	0	0
二	项目其他费用	248.60	248.60	0.00	0.00	0	0
三	建设期利息	52.80	52.80	0.00	0.00	0	0
四	债券发现兑付费用	4.40	4.40	0.00	0.00	0	0
五	合计	5596.71	1196.71	0.00	4400.00	0	0

项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 1196.71 万元，占比 21.38%，来源于自有资金，按照项目建设进度安排到位。

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项　目	合计（万元）	建设期(1 年)
			2026-2027
1	总投资	5596.71	5596.71
1.1	房屋购置及装修改造成本	5290.91	5290.91
1.2	项目其他费用	248.60	248.60
1.3	建设期利息	52.80	52.80
1.4	债券发行兑付费用	4.40	4.40
2	资金筹措	5596.71	5596.71
2.1	项目资本金	1196.71	1196.71
2.1.1	用于房屋购置成本及装修改造	890.91	890.91
2.1.2	用于项目其他费用	248.60	248.60
2.1.3	用于建设期利息	52.80	52.80
2.1.4	用于债券发行兑付费用	4.40	4.40
2.2	债务资金	4400.00	4400.00
2.2.1	用于房屋购置成本及装修改造	4400.00	4400.00
2.2.2	用于项目其他费用	0.00	0.00
2.2.3	用于建设期利息	0.00	0.00
2.2.4	用于债券发行兑付费用	0.00	0.00

3、项目融资计划

专项债券融资情况

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	4400.00	0	30	2.40%	每半年	最后一年还本

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
合计	4400.00	-	30	2.40%	每半年	-

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

二、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设:

预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化;

预测期内国家税收政策不发生重大变化;

预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定;

预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行;

项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目结余;

预测期内出现的年度其他资金缺口由同级财政提供补贴或政府基金预算收入统筹安排解决;

无其他人为不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

三、项目资金平衡测算

（一）项目收入预测

本项目的收入来源于保租房租金收入。项目收益预测期间为 2027 年 9 月至 2056 年 8 月，债券存续期内项目总收入为 12004.48 万元。

本项目位于武汉市东西湖区金银湖板块，环湖五路与奥林路交汇处，交通条件较好，快速衔接三环线、机场二通道，可高效通达全城；项目周边布设多条公交线路，可通过公交短驳换乘轨道交通 7 号线马池站，满足日常出行需求。项目

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

地处金银湖居住板块，毗邻协和医院金银湖院区、金银湖高级中学，自带社区商业街，周边覆盖大型商业综合体，同时临近金银湖湿地公园、白马泾公园，商业、医疗、教育、生态休闲等生活配套完备。房源周边聚集协和医院金银湖院区、武汉卷烟厂等医疗机构与大型企事业单位，产业就业资源富集，职住融合优势突出。本次将 B1#楼存量商办楼宇改造形成 186 套保障性租赁住房，户型配比贴合片区租赁需求，租金定价务实亲民，能够有效降低医护人员、企业职工、陪读家庭等新市民、青年人的居住成本；项目配套完善、通勤距离适中，高度匹配目标客群的居住诉求。当前片区老旧小区居多，一居室小户型租赁房源供给紧缺，市场化租房存在供需缺口。项目通过收购盘活存量商办资产用作保租房，既契合国家盘活闲置存量资产、大力发展保障性租赁住房的政策导向，也补齐了金银湖片区住房保障供给短板，有利于稳住区域人才队伍，项目落地需求真实，拥有扎实的市场基础与民生基础。

1、保租房租金收入

本次拟收购中部慧谷 B1#项目建筑面积共 9756.43 ㎡，装修改造后，可提供 186 套保障性住房。根据市场监测数据，周边竞品情况如下：

周边竞品情况

项目	地理位置	面积（㎡）	平均租金（元/月/间）	平均坪效（元/㎡）
金湖听语欢乐颂	近金银湖地铁站，距中部慧谷 B1#约 1200 米	50.68 ㎡，2 室 2 厅（loft）	2400	47.36
银湖九号	近马池站，距中部慧谷 B1#约 2500 米	50 ㎡，2 室 1 厅	1600	32.00
庭瑞新汉口（汉口印象）	环湖中路与马池中路交汇处（马池地铁站旁），距中部慧谷 B1#约 3000 米	66.75 ㎡，2 室 2 厅	2400	35.95
武汉自贸环球公馆	东西湖区高桥二路特 1 号自贸城，距中部慧谷 B1#约 3000 米	42.1 ㎡，2 室 1 厅	1400	33.25

项目周边租赁情况 42 ㎡-67 ㎡租金标准为 1400-2400 元/间/月，坪效为 32-48 元/㎡，集中式公寓产品出租率均较高，市场需求旺盛。

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

根据《武汉市保障性租赁住房租赁管理办法》政策解读（https://zgj.wuhan.gov.cn/xxgk/zcfgyjd_1/zcjd/202501/t20250123_2525151.shtml），面向社会出租的保障性租赁住房租金按照不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 85%确定，房屋租金价格按照建筑面积计算，保障性租赁住房租金标准可按年度调整，租金年涨幅不得高于 5%。本项目入市价格暂按 33 元/m²/月，每 5 年增长 5%进行测算。设定出租率起始年为 80%，每年增加 5 个百分点计算，直至 95%。

依据 2021 年 CPI 增长率为 0.6%，2022 年 CPI 增长率为 2.3%，2023 年 CPI 增长率为 0.9%，2024 年 CPI 增长率为 0.8%，2025 年 CPI 增长率为 0.4%，年均涨幅为 1%，本项目收费单价保守按每 5 年增长 5%进行测算。

经测算，计算运营期内，保租房租金收入合计为 12004.48 万元。其中，2027 年度（运营首年，2027 年 9-12 月）收入按 4 个月计取，2056 年度（运营末年，2056 年 1-8 月）收入按 8 个月计取。

表 4-3 项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	单位/基数	合计	运营期(年)									
				2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	项目营业收入	万元	12004.48	103.03	328.40	347.72	367.04	367.04	385.39	385.39	385.39	385.39	385.39
1	保租房租金收入	万元	12004.48	103.03	328.40	347.72	367.04	367.04	385.39	385.39	385.39	385.39	385.39
	租赁面积	m²		9756.43	9756.43	9756.43	9756.43	9756.43	9756.43	9756.43	9756.43	9756.43	9756.43
	单价	元/m²/月		33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	34.65	34.65	34.65	34.65	34.65
	出租率			80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

表 4-3 项目预期收入测算表（续表 1）

单位：万元

序号	项目	单位/基数	合计	运营期(年)									
				2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	项目营业收入	万元	12004.48	404.63	404.63	404.63	404.63	404.63	424.87	424.87	424.87	424.87	424.87
1	保租房租金收入	万元	12004.48	404.63	404.63	404.63	404.63	404.63	424.87	424.87	424.87	424.87	424.87

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

序号	项目	单位/基数	合计	运营期(年)									
				2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
	租赁面积	m²		9756.43	9756.43	9756.43	9756.43	9756.43	9756.43	9756.43	9756.43	9756.43	9756.43
	单价	元/m²/月		36.38	36.38	36.38	36.38	36.38	38.20	38.20	38.20	38.20	38.20
	出租率			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

表 4-3 项目预期收入测算表（续表 2）

单位：万元

序号	项目	单位/基数	合计	运营期(年)									
				2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
一	项目营业收入	万元	12004.48	446.12	446.12	446.12	446.12	446.12	468.47	468.47	468.47	468.47	312.32
1	保租房租金收入	万元	12004.48	446.12	446.12	446.12	446.12	446.12	468.47	468.47	468.47	468.47	312.32
	租赁面积	m²		9756.43	9756.43	9756.43	9756.43	9756.43	9756.43	9756.43	9756.43	9756.43	9756.43
	单价	元/m²/月		40.11	40.11	40.11	40.11	40.11	42.12	42.12	42.12	42.12	42.12
	出租率			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

（二）项目经营成本估算

项目总成本包括经营成本、固定资产折旧、利息。经营成本主要包括人员工资及福利费、燃料动力费、修理费等。

1、人员工资及福利费

本项目预计配备运营服务人员 4 人，其中普通员工 3 人，管理人员 1 人，根据武汉统计年鉴城镇非私营单位就业人员平均工资，住宿和餐饮业平均收入为 5.27 万元，本项目普通员工工资及福利费按 6 万元/人/年考虑，管理人员工资及福利费按 10 万元/人/年考虑。计算债券存续期内人员工资及福利费合计为 812.00 万元。

2、燃料动力费

本项目燃料动力费主要包括电费和水费。

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

用电量计算：本项目用电量结合用电面积及用电指标综合考虑，项目用电面积主要考虑公摊面积，按总建筑面积的 30%考虑，用电面积为 2926.93 平方米，用电指标为 20W/㎡，年用电量为 15.38 万千瓦时。

用电量估算表

序号	项目	用电面积㎡	用电指标 W/㎡	需要系数	同时工作系数	年用电量（万千瓦时）
1	公摊区域建筑面积	2926.93	20	0.6	0.5	15.38
2	合计					15.38

用水量计算：本项目用水主要考虑公摊区域用水，根据《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）估算用水量，用水面积为 2926.93 平方米，年平均用水量为 0.24 万立方米（含不可预见用水量按 10%计算）。

根据测算，本项目年用电量为 15.38 万千瓦时，年用水量为 0.24 万立方米，电费单价按 0.67 元/度，水费按 3.49 元/吨计算，经测算年燃料动力费为 11.13 万元。计算债券存续期内燃料动力费合计为 322.77 万元。

3、修理费

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》，修理费允许直接在成本中列支，是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。本项目按固定资产原值的 0.3%考虑，固定资产原值为 5596.71 万元，年修理费为 16.79 万元。计算债券存续期内修理费合计为 486.91 万元。

4、其他费用

其他费用按上述 3 项费用之和的 5%考虑。计算债券存续期内其他费用合计为 81.19 万元。

5、固定资产折旧

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

固定资产折旧采用直线法折旧，固定资产原值为 5596.71 万元，折旧年限为 30 年，残值率为 5%，年折旧额为 177.23 万元。运营期内合计为 5316.90 万元。

6、利息

专项债利率按 2.40%考虑，利息每半年支付一次。运营期内利息支出合计为 3115.20 万元。

表 4-4 总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计(万元)	运营期(年)									
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	经营成本	1702.87	19.57	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72
1.1	人员工资及福利费	812.00	9.33	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
1.2	燃料动力费	322.77	3.71	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13
	水费	23.78	0.27	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82
	电费	298.99	3.44	10.31	10.31	10.31	10.31	10.31	10.31	10.31	10.31	10.31
1.3	修理费	486.91	5.60	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79
1.4	其他费用	81.19	0.93	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
2	固定资产折旧	5316.90	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23
3	利息支出	3115.20	52.80	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
4	总成本费用合计	10134.97	249.60	341.55	341.55	341.55	341.55	341.55	341.55	341.55	341.55	341.55

表 4-4 总成本费用估算表（续表 1）

单位：万元

序号	项目	合计(万元)	运营期(年)									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	经营成本	1702.87	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72
1.1	人员工资及福利费	812.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
1.2	燃料动力费	322.77	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13
	水费	23.78	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82
	电费	298.99	10.31	10.31	10.31	10.31	10.31	10.31	10.31	10.31	10.31	10.31

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

序号	项目	合计(万元）	运营期(年)									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1.3	修理费	486.91	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79
1.4	其他费用	81.19	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
2	固定资产折旧	5316.90	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23
3	利息支出	3115.20	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
4	总成本费用合计	10134.97	341.55	341.55	341.55	341.55	341.55	341.55	341.55	341.55	341.55	341.55

表 4-4 总成本费用估算表（续表 2）

单位：万元

序号	项目	合计(万元）	运营期(年)									
			2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	经营成本	1702.87	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	39.14
1.1	人员工资及福利费	812.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	18.67
1.2	燃料动力费	322.77	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	7.42
	水费	23.78	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.55
	电费	298.99	10.31	10.31	10.31	10.31	10.31	10.31	10.31	10.31	10.31	6.87
1.3	修理费	486.91	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	11.19
1.4	其他费用	81.19	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	1.86
2	固定资产折旧	5316.90	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23
3	利息支出	3115.20	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
4	总成本费用合计	10134.97	341.55	341.55	341.55	341.55	341.55	341.55	341.55	341.55	341.55	321.97

表 4-5 固定资产折旧费估算表

单位：万元

序号	项目	原值	年限	运营期(年)									
				2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	房屋		30.0										
1.1	原值	5596.71											

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

序号	项目	原值	年限	运营期(年)									
				2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1.2	当期折旧费			177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23
1.3	净值			5419.48	5242.25	5065.02	4887.79	4710.56	4533.33	4356.10	4178.87	4001.64	3824.41

表 4-5 固定资产折旧费估算表（续表 1）

单位：万元

序号	项目	原值	年限	运营期(年)									
				2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	房屋		30.0										
1.1	原值	5596.71											
1.2	当期折旧费			177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23
1.3	净值			3647.18	3469.95	3292.72	3115.49	2938.26	2761.03	2583.80	2406.57	2229.34	2052.11

表 4-5 固定资产折旧费估算表（续表 2）

单位：万元

序号	项目	原值	年限	运营期(年)									
				2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	房屋		30.0										
1.1	原值	5596.71											
1.2	当期折旧费			177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23	177.23
1.3	净值			1874.88	1697.65	1520.42	1343.19	1165.96	988.73	811.50	634.27	457.04	279.81

（三）项目税费估算

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、所得税。

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）及有关税法规定，该项目应缴纳增值税。

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。本次保障性住房租金收入增值税率按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。

根据《城市维护建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》、《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98 号），城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按照增值税的 7%、3%、2%计算。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。城市土地使用税按应税土地的实际占用面积，单价按 20 元/平方米考虑。印花税按不含税租金收入的 1‰考虑。

本项目债券存续期内增值税为 171.48 万元，增值税附加为 20.57 万元，房产税为 473.30 万元，城镇土地使用税 18.00 万元，印花税 11.83 万元，所得税为 334.07 万元。

表 4-6 税金及附加和增值税估算表

单位：万元

序号	项目	比率	单位	合计	运营期(年)									
					2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	税费合计		万元	695.18	6.40	19.12	20.22	21.30	21.30	22.36	22.36	22.36	22.36	22.36
1	增值税		万元	171.48	1.47	4.69	4.97	5.24	5.24	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51
1.1	保租房租金收入	征收率减按 1.5%	万元	171.48	1.47	4.69	4.97	5.24	5.24	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51
2	城市维护建设税	7.0%	万元	12.01	0.10	0.33	0.35	0.37	0.37	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39
3	教育费附加	3.0%	万元	5.13	0.04	0.14	0.15	0.16	0.16	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17
4	地方教育费附加	2.0%	万元	3.43	0.03	0.09	0.10	0.10	0.10	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
5	房产税	减按 4%	万元	473.30	4.06	12.95	13.71	14.47	14.47	15.20	15.20	15.20	15.20	15.20
6	城镇土地使用税		万元	18.00	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
7	印花税	0.1%	万元	11.83	0.10	0.32	0.34	0.36	0.36	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38

表 4-6 税金及附加和增值税估算表（续表 1）

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

单位：万元

序号	项目	比率	单位	合计	运营期(年)									
					2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	税费合计		万元	695.18	23.42	23.42	23.42	23.42	23.42	24.56	24.56	24.56	24.56	24.56
1	增值税		万元	171.48	5.78	5.78	5.78	5.78	5.78	6.07	6.07	6.07	6.07	6.07
1.1	保租房租金收入	征收率减按1.5%	万元	171.48	5.78	5.78	5.78	5.78	5.78	6.07	6.07	6.07	6.07	6.07
2	城市维护建设税	7.0%	万元	12.01	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.42	0.42	0.42	0.42	0.42
3	教育费附加	3.0%	万元	5.13	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
4	地方教育费附加	2.0%	万元	3.43	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
5	房产税	减按 4%	万元	473.30	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95	16.75	16.75	16.75	16.75	16.75
6	城镇土地使用税		万元	18.00	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
7	印花税	0.1%	万元	11.83	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.42	0.42	0.42	0.42	0.42

表 4-6 税金及附加和增值税估算表（续表 2）

单位：万元

序号	项目	比率	单位	合计	运营期(年)									
					2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
一	税费合计		万元	695.18	25.77	25.77	25.77	25.77	25.77	27.02	27.02	27.02	27.02	18.21
1	增值税		万元	171.48	6.37	6.37	6.37	6.37	6.37	6.69	6.69	6.69	6.69	4.46
1.1	保租房租金收入	征收率减按1.5%	万元	171.48	6.37	6.37	6.37	6.37	6.37	6.69	6.69	6.69	6.69	4.46
2	城市维护建设税	7.0%	万元	12.01	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.47	0.47	0.47	0.47	0.31
3	教育费附加	3.0%	万元	5.13	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.20	0.20	0.20	0.20	0.13
4	地方教育费附加	2.0%	万元	3.43	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.09
5	房产税	减按 4%	万元	473.30	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	18.47	18.47	18.47	18.47	12.31
6	城镇土地使用税		万元	18.00	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
7	印花税	0.1%	万元	11.83	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.46	0.46	0.46	0.46	0.31

（四）项目财务费用预测

1、专项债券

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

本项目拟发行专项债券金额合计 4400.00 万元，计划于 2026 年发行，发行期限为 30 年。根据 2026 年湖北省政府专项债券（三十六期）票面利率 2.40%，本次发行利率按 2.40%测算，每半年付息一次，最后一年还本，发行费用按债券发行额度的 1‰计算。

2、市场化融资

本项目无市场化融资。

湖北瑞华
Hubei Ruihua

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

表 4-7 项目还本付息情况表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	计算期(年)									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	长期借款											
1.1	期初债务余额		0.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00
1.2	当期借款	4400.00	4400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	当期还本付息	7568.00	0.00	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
1.3.1	还本	4400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3.2	付息	3168.00	0.00	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
	建设期付息		0.00	52.80								
	运营期付息			52.80	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
1.4	期末借款余额		4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00

湖北瑞华
Hubei Ruihua

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

表 4-7 项目还本付息情况表（续表 1）

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	计算期(年)										
			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	长期借款												
1.1	期初债务余额		4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00
1.2	当期借款	4400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	当期还本付息	7568.00	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
1.3.1	还本	4400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3.2	付息	3168.00	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
	建设期付息												
	运营期付息		105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
1.4	期末借款余额		4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00

湖北瑞华
Hubei Ruihua

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

表 4-7 项目还本付息情况表（续表 2）

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	计算期(年)									
			2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	长期借款											
1.1	期初债务余额		4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00
1.2	当期借款	4400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	当期还本付息	7568.00	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	4505.60
1.3.1	还本	4400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4400.00
1.3.2	付息	3168.00	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
	建设期付息											
	运营期付息		105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	
1.4	期末借款余额		4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	0.00

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

（五）资金测算平衡表

项目预期收入总额为 12004.48 万元，扣除运营成本及相关税费 2732.12 万元后预计用于资金平衡相关收益为 9272.36 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。

本息覆盖倍数=（运营期收入-运营期成本及税费）/（债券还本+建设期债券付息+运营期债券付息）=（12004.48-2732.12）/（4400.00+52.80+3115.20）=1.23。

根据上述测算结果，本项目对债券的本息覆盖率为 1.23，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益与融资平衡测算表

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	相关收益对融资本息覆盖倍数
中部慧谷 B1#楼项目	9272.36	7568.00	4400.00	1.23

压力测试表

项目收益变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.10	1.16	1.23	1.29	1.35
债券利率变动	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.25	1.23	1.20	1.18

基于上表，当项目运营收入、经营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然大于 1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（六）小结

融资：项目资金筹措包括资本金和专项债券。本项目资本金投入为 1196.71 万元，专项债券资金 4400.00 万元，无市场化融资。

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

预期收益：项目预期收入总额为 12004.48 万元，扣除运营成本及相关税费 2732.12 万元后预计用于资金平衡相关收益为 9272.36 万元。

平衡情况：在债券存续期内，专项债券本金偿还共计 4400.00 万元，利息偿还共计 3168.00 万元，债券发行费用 4.40 万元，专项债券还本付息后，期末累计净现金流结存为 2036.97 万元，本项目预计债券本息资金覆盖倍数可达到 1.23。项目现金流量模拟测算表如下表。

湖北瑞华
Hubei Ruihua

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

表 5-1 项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	建设期(年)	运营期(年)									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	经营活动净现金流量	9552.17		77.06	250.56	268.78	287.02	287.02	304.31	304.31	302.45	298.94	298.94
1.1	现金流入	12284.29		103.03	328.40	347.72	367.04	367.04	385.39	385.39	385.39	385.39	385.39
1.1.1	营业收入	12004.48		103.03	328.40	347.72	367.04	367.04	385.39	385.39	385.39	385.39	385.39
1.1.2	补贴收入	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	其他流入	279.81											
1.2	现金流出	2732.12		25.97	77.84	78.94	80.02	80.02	81.08	81.08	82.94	86.45	86.45
1.2.1	经营成本	1702.87		19.57	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72
1.2.2	增值税	171.48		1.47	4.69	4.97	5.24	5.24	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51
1.2.3	税金及附加	523.70		4.93	14.43	15.25	16.06	16.06	16.85	16.85	16.85	16.85	16.85
1.2.4	所得税	334.07		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.86	5.37	5.37
1.2.5	其他流出												
2	投资活动净现金流量	-5539.51	-4708.58	-830.93									
2.1	现金流入												
2.2	现金流出	5539.51	4708.58	830.93									
2.2.1	建设投资	5539.51	4708.58	830.93									
2.2.2	机器设备更新												
2.2.3	流动资金												
2.2.4	其他流出												
3	筹资活动净现金流量	-1975.69	4708.58	778.13	-105.60	-105.60	-105.60	-105.60	-105.60	-105.60	-105.60	-105.60	-105.60
3.1	现金流入	5596.71	4712.98	883.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

3.1.1	项目资本金投入	1196.71	312.98	883.73									
3.1.2	总投资借款	0.00											
3.1.3	债券	4400.00	4400.00										
3.1.4	短期借款												
3.1.5	其他流入												
3.2	现金流出	7572.40	4.40	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
3.2.1	各种利息支出	3168.00	0.00	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
3.2.2	偿还债务本金	4400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	债券发行兑付费用	4.40	4.40										
3.2.4	其他流出	0.00											
4	净现金流量	2036.97	0.00	24.26	144.96	163.18	181.42	181.42	198.71	198.71	196.85	193.34	193.34
5	累计盈余资金	2036.97	0.00	24.26	169.22	332.40	513.82	695.24	893.95	1092.66	1289.51	1482.85	1676.19

湖北瑞华
Hubei Ruihua

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

表 5-1 项目现金流预测表（续表 1）

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	运营期(年)									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	经营活动净现金流量	9552.17	312.57	312.57	312.57	312.57	312.57	326.90	326.90	326.90	326.90	326.90
1.1	现金流入	12284.29	404.63	404.63	404.63	404.63	404.63	424.87	424.87	424.87	424.87	424.87
1.1.1	营业收入	12004.48	404.63	404.63	404.63	404.63	404.63	424.87	424.87	424.87	424.87	424.87
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	其他流入	279.81										
1.2	现金流出	2732.12	92.06	92.06	92.06	92.06	92.06	97.97	97.97	97.97	97.97	97.97
1.2.1	经营成本	1702.87	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72
1.2.2	增值税	171.48	5.78	5.78	5.78	5.78	5.78	6.07	6.07	6.07	6.07	6.07
1.2.3	税金及附加	523.70	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	18.49	18.49	18.49	18.49	18.49
1.2.4	所得税	334.07	9.92	9.92	9.92	9.92	9.92	14.69	14.69	14.69	14.69	14.69
1.2.5	其他流出											
2	投资活动净现金流量	-5539.51										
2.1	现金流入											
2.2	现金流出	5539.51										
2.2.1	建设投资	5539.51										
2.2.2	机器设备更新											
2.2.3	流动资金											
2.2.4	其他流出											
3	筹资活动净现金流量	-1975.69	-105.60	-105.60	-105.60	-105.60	-105.60	-105.60	-105.60	-105.60	-105.60	-105.60
3.1	现金流入	5596.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

3.1.1	项目资本金投入	1196.71										
3.1.2	总投资借款	0.00										
3.1.3	债券	4400.00										
3.1.4	短期借款											
3.1.5	其他流入											
3.2	现金流出	7572.40	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
3.2.1	各种利息支出	3168.00	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
3.2.2	偿还债务本金	4400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	债券发行兑付费用	4.40										
3.2.4	其他流出	0.00										
4	净现金流量	2036.97	206.97	206.97	206.97	206.97	206.97	221.30	221.30	221.30	221.30	221.30
5	累计盈余资金	2036.97	1883.16	2090.13	2297.10	2504.07	2711.04	2932.34	3153.64	3374.94	3596.24	3817.54

湖北瑞华
Hubei Ruihua

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

表 5-1 项目现金流预测表（续表 2）

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	运营期(年)									
			2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	经营活动净现金流量	9552.17	341.93	341.93	341.93	341.93	341.93	357.75	357.75	357.75	357.75	534.78
1.1	现金流入	12284.29	446.12	446.12	446.12	446.12	446.12	468.47	468.47	468.47	468.47	592.13
1.1.1	营业收入	12004.48	446.12	446.12	446.12	446.12	446.12	468.47	468.47	468.47	468.47	312.32
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	其他流入	279.81										279.81
1.2	现金流出	2732.12	104.19	104.19	104.19	104.19	104.19	110.72	110.72	110.72	110.72	57.35
1.2.1	经营成本	1702.87	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72	39.14
1.2.2	增值税	171.48	6.37	6.37	6.37	6.37	6.37	6.69	6.69	6.69	6.69	4.46
1.2.3	税金及附加	523.70	19.40	19.40	19.40	19.40	19.40	20.33	20.33	20.33	20.33	13.75
1.2.4	所得税	334.07	19.70	19.70	19.70	19.70	19.70	24.98	24.98	24.98	24.98	0.00
1.2.5	其他流出											
2	投资活动净现金流量	-5539.51										
2.1	现金流入											
2.2	现金流出	5539.51										
2.2.1	建设投资	5539.51										
2.2.2	机器设备更新											
2.2.3	流动资金											
2.2.4	其他流出											
3	筹资活动净现金流量	-1975.69	-105.60	-105.60	-105.60	-105.60	-105.60	-105.60	-105.60	-105.60	-105.60	-4505.60
3.1	现金流入	5596.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	1196.71										

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

3.1.2	总投资借款	0.00										
3.1.3	债券	4400.00										
3.1.4	短期借款											
3.1.5	其他流入											
3.2	现金流出	7572.40	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	4505.60
3.2.1	各种利息支出	3168.00	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
3.2.2	偿还债务本金	4400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4400.00
3.2.3	债券发行兑付费用	4.40										
3.2.4	其他流出	0.00										
4	净现金流量	2036.97	236.33	236.33	236.33	236.33	236.33	252.15	252.15	252.15	252.15	-3970.82
5	累计盈余资金	2036.97	4053.87	4290.20	4526.53	4762.86	4999.19	5251.34	5503.49	5755.64	6007.79	2036.97

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
湖北省武汉市汉阳区格林中心 2807
邮编 430050
电话：+862787268880
传真：+862787268880

四、结论

通过对该项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为相关项目单位对项目收入预测过程及其依据是完整、合理的，且预期可实现的：预测的成本是完整、准确、合理的，成本预测的依据是充分恰当的；现金流预测依据是充分合理且预期可实现的，项目范围内的专项收入能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡；风险控制措施是恰当的，能有效防范和化解项目遇到的各种可能风险，从而保障专项债的还本付息。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·武汉　　二〇二六年十月十三日

统一社会信用代码

91420105MADQR9WR01

营业执照

（副 本）

1 — 1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李旦

经营范围　许可项目：注册会计师业务，代理记账。（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：财务咨询，税务服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　壹拾万圆人民币

成立日期　2024年7月9日

主要经营场所　湖北省武汉市汉阳区芳草三街15号新建商业服务业设施项目格林中心1单元28层办公7室

登记机关　武汉市汉阳区行政审批局

2024 年 7 月 9 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李旦

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市汉阳区芳草三街15号新建商业服务业设施项目格林中心1单元28层办公7室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42050063

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕982号

批准执业日期：1999年10月10日

证书序号：0017956

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年五月十五日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 李旦

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1988-12-31

工作单位 Working unit 湖北华会计师事务有限公司

身份证号码 Identity card No. 422130198812315016

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

湖北华会计师事务有限公司

事务所

CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2025 年 /y 5 月 /m 15 日 /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

更名

湖北华会计师事务所(普通合伙)

事务所

CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

事项登记

nit by a CPA

李旦 420000474304

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

李旦(420000474304)

2021年已通过

CPA

月 /m 日 /d

再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 陈惠芳

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1945-08-21

工作单位 Working unit 湖北瑞华会计师事务有限公司

身份证号码 Identity card No. 420102450821124

证书编号: No. of Certificate 420000504651

批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期 Date of Issuance 2001 年 08 月 16 日

湖北瑞华会计师事务有限公司 420105101615 11

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal

湖北省注册会计师协会 CPA 2015年度注册会计师检验专用章

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

湖北瑞华会计师事务有限公司

事务所 CPAs

特所专用章

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015 年 5 月 15 日

/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

更名

湖北瑞华会计师事务所(普通合伙)

事务所 CPAs

特所专用章

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015 年 5 月 15 日

/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

陈惠芳 420000504651

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

/y /m /d

重次复印无效

浠水县收购存量商品房项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2026]第 047 号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目录

一 、项目资金平衡测算 1

（一） 项目实施单位基本情况 1

（二） 项目概况 2

（三） 投资估算与资金筹措 3

（四） 资金的充足性 3

（五） 资金的稳定性 27

（六） 压力测试 27

二 、评价结论 28

浠水县收购存量商品房项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第 047 号

我们接受委托，对浠水县收购存量商品房项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

浠水县收购存量商品房项目（以下简称“本项目”）的实施主体为浠水县安宇资产运营有限公司，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称：	浠水县安宇资产运营有限公司
法定代表人/负责人：	徐清丽
注册资本：	15000 万元
地址：	湖北省黄冈市浠水县经济开发区翟港社区闻一多大道 58 号
统一社会信用代码：	91421125MAEDHC7W6C
单位性质：	房地产开发、开发、资本投资

业务范围：	浠水县安宇资产运营有限公司成立于2025年03月11日，注册地位于湖北省黄冈市浠水县经济开发区翟港社区闻一多大道58号，法定代表人为徐清丽。经营范围包括一般项目：自有资金投资的资产管理服务;住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；柜台、摊位出租；商业综合体管理服务；物业管理；集贸市场管理服务；企业管理咨询;供应链管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务；以自有资金从事投资活动;旅游开发项目策划咨询；园区管理服务；市政设施管理；数字技术服务；城市绿化管理；土地使用权租赁；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；酒店管理。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
股权结构	浠水县城市发展投资集团有限公司持股比例：100%
行业主管部门：	浠水县国有资产事务中心

（二）项目概况

1.项目建设地点与项目建设内容

序号	项目名称	预选房源套数	预收购总建筑面积（㎡）	户型
1	融锦名城	166	19563.04	三室两厅（90.03㎡-136.76㎡）163套 四室两厅（139.42㎡）3套
2	星河荟	64	7703.91	三室两厅两卫（113㎡-129.92㎡）64套
3	御河城市公园	150	16337.9	两室两厅一卫（95.2㎡）31套 三室两厅两卫（111.19㎡-114.74㎡）24套 三室两厅一卫（107.92㎡-109.22㎡）76套 四室两厅两卫（129.06㎡）19套
4	浠水外滩	163	19542.89	三室两厅两卫（117.25㎡-122.9㎡）100套
5	朝阳小区	80	10515.62	三室两厅两卫（113.33㎡-115.89㎡）13套 四室两厅两卫（132㎡-137.31㎡）67套
6	华港城	40	4665.68	三室两厅两卫（111.44㎡-123㎡）40套

7	博森·一品天下	34	4006.48	三室两厅两卫（108.49 ㎡-125.06 ㎡）34 套
8	祥瑞府	100	11828.16	三室两厅两卫（115.52 ㎡-121.25 ㎡）87 套 四室两厅两卫（126.43 ㎡-127.07 ㎡）13 套

2.项目建设期

项目建设工期为约 14 个月，2026 年 11 月-2027 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本次拟收购 797 套住房，装修改造后用于配租型保障性住房。本项目总投资估算约 37,240.94 万元，其中：工程费用 34,749.42 万元，占比 93.31%；工程建设其他费用 1,129.16 万元，占比 3.03%；预备费 1,076.36 万元，占比 2.89%；债券发行费用 8.80 万元，占比 0.02%；建设期利息 277.20 万元，占比 0.75%。

2.资金筹措

本项目总投资 37,240.94 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 26,240.94 万元，拟申请专项债券资金 11,000.00 万元。

（四）资金的充足性

项目收益预测期间为 2028 年 1 月至 2056 年 10 月。债券存续期内项目总收入为 33,245.16 万元，其中：保障房租赁收入 29,814.29 万元，管理服务费收入 3,430.87 万元。

1.各项收入预测详细说明如下：

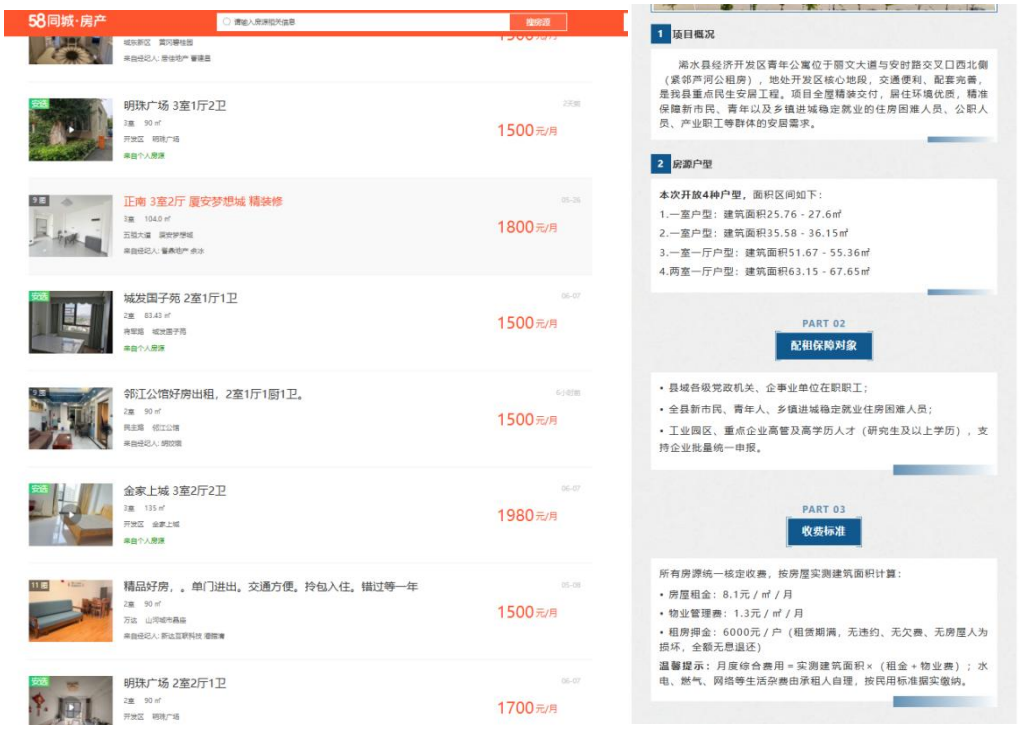
（1）保障房租赁收入

本项目收购房源面积为94163.98平方米，整体区位交通便利，参考浠水县市场周边3-5公里的精装且通用家具齐全的住房租赁价格水平，每平方米租赁价格区间在12-19元。参考黄冈市城镇居民住房保障工作领导小组办公室《关于加快推进解决从事基本公共服务人员住房困难问题若干意见的通知》要求，租金按第三方对同地段同品质经审核或备案的住房租赁市场评估租金的70％确定。《关于印发浠水县保障性租赁住房和共有产权住房管理办法（试行）的通知》提出“保障性租赁住房租金标准原则上不高于同地段同品质租赁住房市场租金的90%”。

根据2026年8月公布的浠水县经济开发区青年公寓一期保障性租赁住房面向社会公开配租的房屋租金标准，为8.1元／m2／月。本项目收购的融景名城、星河荟、天盟·浠水外滩等小区，分布于浠水老城核心、南城主干道及一河两岸景观区，周边学区、商业、医疗、公园等配套成熟，社区品质和居住环境明显优于以开发区集中新建保障房为代表的青年公寓项目。浠水县经济开发区青年公寓一期8.1元/平方米·月的租金标准，对应的是开发区集中新建保障房的产品定位，而本项目核心小区在区位能级、配套成熟度和社区品质上均具备差异化优势，市场租金支撑力更强。因此，本项目租金定价可在8.1元/平方米·月基础上上浮6%—8%，即核心小区租金为8.586—8.75元/平方米·月，同时符合保障性租赁住房租金不高于同地段同品质市场租金90%的政策要求。考虑到通货膨胀率，参考黄冈市近五年CPI（2.3%，-0.2%，1.5%，-0.3%，0.3%）年均0.7%，暂

按每 5 年上浮 3.5%计算租金。

综合本项目区位发展潜力，本项目初始租赁单价为 8.75 元/㎡/月，每五年上涨 3.5%，出租率考虑运营期第一年按 85%考虑，后续运营年份实际出租比例每年上涨 5%，直至 98%保持不变。



图：周边房屋租金情况及青年公寓一期保障性租赁住房招租情况

（2）保障性租赁住房管理服务费收入

本项目由运营公司统一收取管理服务费，运营公司提供公共区域保洁、维修、安保、管家服务等增值服务。本项目为收购存量商品房改造的配租型保障性租赁住房，面向新市民、青年人等住房困难群体，租金承受能力有限。本项目物业服务拟按照国标一星级标准推进，符合“保基本、可持续”的保障性住房运营原则。根据浠水县发展和改革局、浠水县住房和城乡建设局联合发布的《关于进一步规范住宅前期物业服务收费管理的

通知》（浠发改价格〔2022〕29 号）附件 1《浠水县住宅前期物业服务等级收费标准》，一星级配备电梯住宅前期物业服务收费最高标准为 1.00 元/平方米·月，该标准为最高价格，不得上浮，下浮不限。

县发改局　县住建局 关于进一步规范住宅前期物业服务收费管理的通知

发布时间：2025-07-22 11:49　来源：浠水县发展和改革局　【字号：大 中 小】 收藏

县发改局　县住建局
关于进一步规范住宅前期物业服务
收费管理的通知

县内各物业服务主体、房产建设单位、县物业管理行业协会:

为规范我县物业服务收费行为，维护业主和物业服务主体合法权益，根据《湖北省物业服务和管理条例》《湖北省定价目录》（2025版）《黄冈市住宅小区物业服务和管理条例》等规定，结合我县实际，经县政府同意，现将我县住宅前期物业服务收费标准和有关问题通知如下:

一、我县住宅小区前期物业服务收费实行政府指导价，政府指导价管理以外的物业服务收费实行市场调节价。

二、我县前期物业服务收费标准按服务等级分级定价，服务收费标准和服务等级标准见附件。

三、物业服务等级、服务内容、等级评定由县住建局负责组织有关部门进行评定，前期物业服务收费标准由县发改局负责制定。

四、物业服务主体应当遵守法律、法规和政策规定，规范收费行为，为业主提供质价相符的服务；按规定明码标价，在物业管理区域内显著位置常态化公示服务内容、服务标准、收费项目、收费标准，以及投诉电话等信息，接受业主监督。

五、本通知自印发之日起执行。《县发改局县住建局关于调整浠水县住宅前期物业服务等级收费标准的通知》（浠发改价格〔2022〕29号）同时废止。上级有新的规定，从其规定。

浠水县发展和改革局　　浠水县住房和城乡建设局

2025年7月17日

附件：1.浠水县住宅前期物业服务等级收费标准.docx

2.浠水县物业服务等级标准.docx

附件 1

浠水县住宅前期物业服务等级收费标准

元/平方米·月

分类服务等级	未配电梯	配备电梯	低层住宅（1-3 层）
一级	0.50	1.00	1.50
二级	0.55	1.10	1.65
三级	0.60	1.20	1.80
四级	0.65	1.30	1.95
五级	0.70	1.40	2.10
备注	此标准为最高价格，不得上浮，下浮不限。		

项目可出租建筑面积 94,163.98 平方米，本项目按管理服务费为 1 元/平方米/月考虑，首年出租率按 85%测算，此后每年递增 5%，直至 98%后保持不变；参考湖北省近十年 CPI（2.0%，1.5%，2.1%，2.9%，3.1%，0.9%，1.7%，0.3%，0.4%，0.1%），物业管理费每 5 年按 3.5%的幅度上调。

根据上述各项收入的预测假设，债券存续期内经营收入共计 33,245.16 万元。测算数据如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营收入	**936.46**	**991.55**	**1,046.64**	**1,079.69**	**1,079.69**	**1,118.45**
1.租金收入	**840.41**	**889.85**	**939.29**	**968.95**	**968.95**	**1,003.28**
1.1 保障房租赁收入	840.41	889.85	939.29	968.95	968.95	1,003.28
出租面积（㎡）	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98
出租单价（元/㎡·月）	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	9.06
出租率	85%	90%	95%	98%	98%	98%
价格增长率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.5%	0.0%
2.管理服务费收入	**96.05**	**101.70**	**107.35**	**110.74**	**110.74**	**115.17**
单价（元/㎡·月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04
收费价格增长率（%）	0%	0%	0%	0%	4%	0%
管理服务面积（㎡）	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98
使用率（%）	85%	90%	95%	98%	98%	98%

（续）

项目　　年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营收入	**1,118.45**	**1,118.45**	**1,118.45**	**1,118.45**	**965.25**	**1,158.31**
1.租金收入	**1,003.28**	**1,003.28**	**1,003.28**	**1,003.28**	**865.59**	**1,038.71**
1.1 保障房租赁收入	1,003.28	1,003.28	1,003.28	1,003.28	865.59	1,038.71
出租面积（㎡）	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98
出租单价（元/㎡·月）	9.06	9.06	9.06	9.06	9.38	9.38
出租率	98%	98%	98%	98%	98%	98%
价格增长率	0.0%	0.0%	0.0%	3.5%	0.0%	0.0%
2.管理服务费收入	**115.17**	**115.17**	**115.17**	**115.17**	**99.66**	**119.60**
单价（元/㎡·月）	1.04	1.04	1.04	1.04	1.08	1.08
收费价格增长率（%）	0%	0%	0%	4%	0%	0%
管理服务面积（㎡）	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98
使用率（%）	98%	98%	98%	98%	98%	98%

（续）

项目　　年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营收入	**1,158.31**	**1,158.31**	**1,158.31**	**1,199.28**	**1,199.28**	**1,199.28**

项目　　年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1.租金收入	**1,038.71**	**1,038.71**	**1,038.71**	**1,075.25**	**1,075.25**	**1,075.25**
1.1 保障房租赁收入	1,038.71	1,038.71	1,038.71	1,075.25	1,075.25	1,075.25
出租面积（㎡）	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98
出租单价（元/㎡·月）	9.38	9.38	9.38	9.71	9.71	9.71
出租率	98%	98%	98%	98%	98%	98%
价格增长率	0.0%	0.0%	3.5%	0.0%	0.0%	0.0%
2.管理服务费收入	**119.60**	**119.60**	**119.60**	**124.03**	**124.03**	**124.03**
单价（元/㎡·月）	1.08	1.08	1.08	1.12	1.12	1.12
收费价格增长率（%）	0%	0%	4%	0%	0%	0%
管理服务面积（㎡）	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98
使用率（%）	98%	98%	98%	98%	98%	98%

（续）

项目　　年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营收入	**1,199.28**	**1,199.28**	**1,034.47**	**1,241.36**	**1,241.36**	**1,241.36**
1.租金收入	**1,075.25**	**1,075.25**	**927.42**	**1,112.91**	**1,112.91**	**1,112.91**
1.1 保障房租赁收入	1,075.25	1,075.25	927.42	1,112.91	1,112.91	1,112.91
出租面积（㎡）	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98
出租单价（元/㎡·月）	9.71	9.71	10.05	10.05	10.05	10.05
出租率	98%	98%	98%	98%	98%	98%
价格增长率	0.0%	3.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
2.管理服务费收入	**124.03**	**124.03**	**107.05**	**128.45**	**128.45**	**128.45**
单价（元/㎡·月）	1.12	1.12	1.16	1.16	1.16	1.16
收费价格增长率（%）	0%	4%	0%	0%	0%	0%
管理服务面积（㎡）	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98
使用率（%）	98%	98%	98%	98%	98%	98%

（续）

项目　　年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一、经营收入	**1,241.36**	**1,284.54**	**1,284.54**	**1,284.54**	**1,070.46**	**33,245.16**
1.租金收入	**1,112.91**	**1,151.66**	**1,151.66**	**1,151.66**	**959.72**	**29,814.29**
1.1 保障房租赁收入	1,112.91	1,151.66	1,151.66	1,151.66	959.72	29,814.29

项目　　年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
出租面积（㎡）	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98	
出租单价（元/㎡·月）	10.05	10.40	10.40	10.40	10.40	
出租率	98%	98%	98%	98%	98%	
价格增长率	3.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
2.管理服务费收入	**128.45**	**132.88**	**132.88**	**132.88**	**110.74**	**3,430.87**
单价（元/㎡·月）	1.16	1.20	1.20	1.20	1.20	
收费价格增长率（%）	4%	0%	0%	0%	0%	
管理服务面积（㎡）	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98	94163.98	
使用率（%）	98%	98%	98%	98%	98%	

2.税费及附加估算

税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、印花税、所得税。

增值税=销项税-进项税，其中：销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目产生的房屋租赁收入销项税按照9%的税率计算。进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以6%的税率计算；其他费用按照9%的税率计算。运营期内维护及修理费按照9%的税率计算，其他成本按照6%的税率计算。

根据财政部、税务总局和住房和城乡建设部发布的《关于保障性住房有关税费政策的公告》（公告2023年第70号）保障性住房免征教育费附加、地方教育附加和印花税。城市维护建设税以5%的税率计算。

房产税以租金收入（不含税收入）为基础，按 4%的税率计算。所得税为应纳税所得额的 25%。

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期内税费合计预计 1,148.84 万元。测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
税费合计	**30.84**	**32.66**	**34.47**	**35.56**	**35.56**	**36.82**
税金及附加	**30.84**	**32.66**	**34.47**	**35.56**	**35.56**	**36.82**
房产税	30.84	32.66	34.47	35.56	35.56	36.82
附加	-	-	-	-	-	-
城市建设维护税	-	-	-	-	-	-
教育费附加						
地方教育附加						
增值税	-	-	-	-	-	-
销项税合计	74.83	79.23	83.63	86.27	86.27	89.36
进项税合计	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52
待抵扣固定资产进项税额	3,022.51					
所得税	-	-	-	-	-	-

（续）

项目 \ 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
税费合计	**36.82**	**36.82**	**36.82**	**36.82**	**31.76**	**38.12**
税金及附加	**36.82**	**36.82**	**36.82**	**36.82**	**31.76**	**38.12**
房产税	36.82	36.82	36.82	36.82	31.76	38.12
附加	-	-	-	-	-	-
城市建设维护税	-	-	-	-	-	-
教育费附加						
地方教育附加						

项目　　年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
增值税	-	-	-	-	-	-
销项税合计	89.36	89.36	89.36	89.36	77.11	92.53
进项税合计	0.52	0.52	0.52	0.53	233.76	0.52
待抵扣固定资产进项税额						
所得税	-	-	-	-	-	-

（续）

项目　　年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
税费合计	**38.12**	**38.12**	**38.12**	**39.46**	**39.46**	**39.46**
税金及附加	**38.12**	**38.12**	**38.12**	**39.46**	**39.46**	**39.46**
房产税	38.12	38.12	38.12	39.46	39.46	39.46
附加	-	-	-	-	-	-
城市建设维护税	-	-	-	-	-	-
教育费附加						
地方教育附加						
增值税	-	-	-	-	-	-
销项税合计	92.53	92.53	92.53	95.80	95.80	95.80
进项税合计	0.52	0.52	0.53	0.53	0.53	0.53
待抵扣固定资产进项税额						
所得税	-	-	-	-	-	-

（续）

项目　　年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
税费合计	**39.46**	**41.07**	**34.03**	**40.84**	**40.84**	**40.84**
税金及附加	**39.46**	**39.46**	**34.03**	**40.84**	**40.84**	**40.84**
房产税	39.46	39.46	34.03	40.84	40.84	40.84
附加	-	-	-	-	-	-
城市建设维护税	-	-	-	-	-	-
教育费附加						
地方教育附加						
增值税	-	-	-	-	-	-
销项税合计	95.80	95.80	82.64	99.16	99.16	99.16

项目 年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
进项税合计	0.53	0.53	233.76	0.53	0.53	0.53
待抵扣固定资产进项税额						
所得税	**-**	**1.61**	**-**	-	-	-

（续）

项目 年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
税费合计	**40.84**	**42.26**	**65.08**	**65.08**	**42.69**	**1,148.84**
税金及附加	**40.84**	**42.26**	**42.26**	**42.26**	**35.22**	**1,094.12**
房产税	40.84	42.26	42.26	42.26	35.22	1,094.12
附加	-	-	-	-	-	-
城市建设维护税	-	-	-	-	-	-
教育费附加						-
地方教育附加						-
增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
销项税合计	99.16	102.61	102.61	102.61	85.51	2,655.88
进项税合计	0.53	0.53	0.53	0.53	0.44	481.62
待抵扣固定资产进项税额						3,022.51
所得税	**-**	**-**	**22.82**	**22.82**	**7.47**	**54.72**

3.项目运营成本费用

本项目经营成本包括运营维护费、装修费用、人员费用、管理费用，债券存续期内总经营成本为 8,040.79 万元，其中：运营维护费 197.22 万元，装修费用 5,649.84 万元，人员费用 2,124.08 万元，管理费用为 69.65 万元，具体如下：

（1）运营维护费

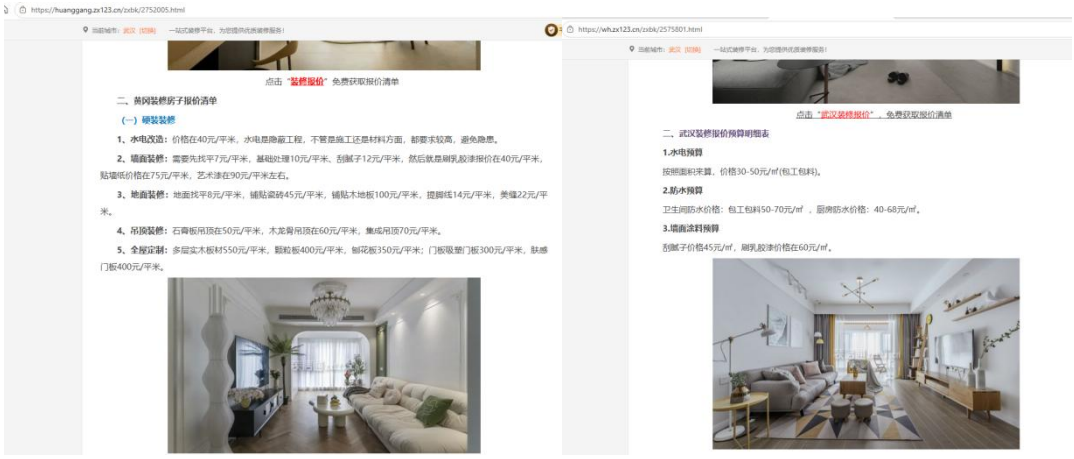
根据《建设项目经济评价方法与参数》，维护及修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生

的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

由于修理费是为了保持固定资产的正常运转和使用所发生的费用，结合本项目收购存量商品房改造后用于保障性租赁住房的实际特点，房源主体结构完好，日常维护以基础修缮为主。本项目采用“日常维护+周期性翻新”相结合的测算模式，其中日常运营维护费：主要涵盖日常零星修补、设备检修等，按项目当期折旧值的 1%计取，年均约 6.84 万元。

（2）装修费用

每 10 年重新装修一次，在当前房源维护较好的情况下只考虑基础墙地面工程、水电工程及其他清运工程的维修，故考虑每平方米装修单价为 300 元，共计 5,649.84 万元。



（3）人员费用

根据《浠水县住宅前期物业服务等级标准》，一星级服务内容以基础保障为主，主要包括：综合服务（合同签订、承接查验、档案管理、报修

投诉处理）、秩序维护（主出入口值守、公共区域巡逻）、保洁服务（公共区域日常清扫）、绿化养护（基础修剪与保洁）、维修服务（水电日常维修）等，能够满足承租人基本居住需求。

本项目总建筑面积94,163.98平方米，共计797套住房，分布于8个小区。根据国家标准《物业服务质量管理体系认证实施规则》（GB/T20647.9）中一星级的人员配置标准，结合本项目实际情况，人员配置遵循“精简高效、保障基本”的原则，结合项目分散特点，建议总定员约17人，具体配置如下：

岗位	国标一星级标准	本项目人数（人）	月薪（元/月）	全员全年薪资（元/年）	备注
项目经理	1人	1	6000	72000	固定配置
前台接待	1人/班（兼）	0	3500	0	由客服兼任
专职客服	500户/人或50000㎡/人	2	3500	84000	94,163.98÷50,000≈1.88，取2人
收费员	1人	0	3500	0	由客服兼任
绿化人员	10000㎡/人	1	3200	38400	绿化面积较少
楼层保洁员	14000㎡/人	7	3200	268800	94,163.98÷14,000≈6.72，取7人
主出入口门岗	1人/班	0	/	0	由原小区出入口门岗兼任，不新增
巡逻人员	600户/人·班	4	2500	120000	本项目共计797套住房,取2人2班倒
消控室人员	2人/班	0	/	0	共用原小区消控室，不新增
维修人员	500户/人或50000㎡/人	2	5000	120000	94,163.98÷50,000≈1.88，取2人
设备运行人员	1人/班	0	/	0	由维修人员兼任
电梯安全管理员	按4.5.1配置	0	/	0	由维修人员兼任
合计		17		703200	

参考浠水县2025年1-12月份全县主要经济指标情况，城镇居民可支

配收入约为 4.18 万元，结合 2025 年市场普通职员工资福利情况来看，综合考虑本项目年均人员工资及福利费用为 4.14 万元/人/年相对合理，考虑到通货膨胀率，参考黄冈市近五年 CPI（2.3%，-0.2%，1.5%，-0.3%，0.3%）年均 0.7%，暂按每 5 年上浮 3.5%考虑涨薪。

首页 要闻动态 政府信息公开 政务服务 互动交流 走进浠水 数据

当前位置：首页 > 政府信息公开 > 浠水县人民政府 > 统计信息 > 统计月报

统计月报2025年12月

发布时间：2026-03-02 15:45 来源：浠水县统计局 【字号：大 中 小】 收藏

2025年1-12月份全县主要经济指标

指标	单位	1-12月	增长（%）
GDP	亿元	357.29	5
规上工业增加值增长速度	%	6.5	--
固定资产投资增长速度	%	0.7	--
社会消费品零售额	亿元	202.42	0.5
城镇常住居民人均可支配收入	元	41835	4.4
农村常住居民人均可支配收入	元	22572	6.1
一般公共预算收入	亿元	17.73	3.9
金融机构存款额	亿元	692.95	9.0
金融机构贷款额	亿元	416.80	11.2

（4）管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。

为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按人员定额获取工资及福利费总额的倍数估算。”

结合本项目特点，管理费用取运营维护费及人员工资的3%进行计算。

（5）折旧摊销费

本项目房屋建筑物资产原值为34,218.44万元。

折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

残值率暂定为5%。

折旧摊销年限：房屋建筑物折旧年限为50年，经测算，债券存续期间项目折旧摊销费用合计约19,732.67万元。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，项目债券存续期内总成本费用共计35,812.26万元，其中运营成本为8,040.79万元，折旧摊销费19,732.67万元，利息支出 8,038.80万元。具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目 / 年份	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、经营成本	**79.47**	**79.47**	**79.47**	**79.47**	**82.01**	**82.01**
1 运营维护费	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84

2 装修费用						
3 人员费用	70.32	70.32	70.32	70.32	72.78	72.78
4 管理费用	2.31	2.31	2.31	2.31	2.39	2.39
二、折旧摊销费	**684.37**	**684.37**	**684.37**	**684.37**	**684.37**	**684.37**
三、财务费用	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**
四、总成本费用	**1,041.04**	**1,041.04**	**1,041.04**	**1,041.04**	**1,043.58**	**1,043.58**

（续）

项目 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营成本	**82.01**	**82.01**	**82.01**	**84.64**	**2,896.63**	**82.01**
1 运营维护费	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84
2 装修费用					2,824.92	-
3 人员费用	72.78	72.78	72.78	75.33	62.78	72.78
4 管理费用	2.39	2.39	2.39	2.47	2.09	2.39
二、折旧摊销费	**684.37**	**684.37**	**684.37**	**684.37**	**684.37**	**684.37**
三、财务费用	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**
四、总成本费用	**1,043.58**	**1,043.58**	**1,043.58**	**1,046.21**	**3,858.20**	**1,043.58**

（续）

项目 年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营成本	**82.01**	**82.01**	**84.64**	**84.64**	**84.64**	**84.64**
1 运营维护费	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84
2 装修费用	-	-	-	-	-	-
3 人员费用	72.78	72.78	75.33	75.33	75.33	75.33
4 管理费用	2.39	2.39	2.47	2.47	2.47	2.47
二、折旧摊销费	**684.37**	**684.37**	**684.37**	**684.37**	**684.37**	**684.37**
三、财务费用	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**
四、总成本费用	**1,043.58**	**1,043.58**	**1,046.21**	**1,046.21**	**1,046.21**	**1,046.21**

（续）

项目 年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营成本	**84.64**	**87.35**	**2,898.89**	**84.64**	**84.64**	**84.64**
1 运营维护费	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84

2 装修费用	-	-	2,824.92	-	-	-
3 人员费用	75.33	77.97	64.98	75.33	75.33	75.33
4 管理费用	2.47	2.54	2.15	2.47	2.47	2.47
二、折旧摊销费	**684.37**	**684.37**	**684.37**	**684.37**	**684.37**	**684.37**
三、财务费用	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**
四、总成本费用	**1,046.21**	**1,048.92**	**3,860.46**	**1,046.21**	**1,046.21**	**1,046.21**

（续）

项目 年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一、经营成本	**87.35**	**87.35**	**87.35**	**87.35**	**72.80**	**8,040.79**
1 运营维护费	6.84	6.84	6.84	6.84	5.70	197.22
2 装修费用	-	-	-	-	-	5,649.84
3 人员费用	77.97	77.97	77.97	77.97	64.98	2,124.08
4 管理费用	2.54	2.54	2.54	2.54	2.12	69.65
二、折旧摊销费	**684.37**	**684.37**	**684.37**	**684.37**	**570.31**	**19,732.67**
三、财务费用	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**277.20**	**8,038.80**
四、总成本费用	**1,048.92**	**1,048.92**	**1,048.92**	**1,048.92**	**920.31**	**35,812.26**

4.债券应付本息情况

本项目拟发行专项债券金额合计 11,000.00 万元，债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券（四十一期）30 年期专项债利率 2.27%，上浮 25bp 即 2.52%计算。合计利息费用 8,316.00 万元，其中建设期利息 277.20 万元，运营期利息 8,038.80 万元。应还本付息情况如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

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	当年应付利息	当年还本付息合计
2026 年	-	11,000.00		11,000.00	-	-
2027 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2028 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20

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	当年应付利息	当年还本付息合计
2029 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2030 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2031 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2032 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2033 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2034 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2035 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2036 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2037 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2038 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2039 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2040 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2041 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2042 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2043 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2044 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2045 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2046 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2047 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2048 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2049 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2050 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2051 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2052 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2053 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2054 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2055 年	11,000.00			11,000.00	277.20	277.20
2056 年	11,000.00		11,000.00	-	277.20	11,277.20
合计		11,000.00	11,000.00	-	8,316.00	19,316.00

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计30,589.28万元，预测不含税成本合计27,291.84万元，税金及附加合计1,094.12万元，财务费用合计8,038.80万元，利润总额合计-5,835.48万元，所得税合计54.72万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
经营收入不含税	861.63	912.32	963.01	993.42	993.42	1,029.09
减：总成本费用	763.32	763.32	763.32	763.32	765.86	765.86
减：税金及附加	30.84	32.66	34.47	35.56	35.56	36.82
减：财务费用	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20
利润总额	-209.73	-160.86	-111.98	-82.66	-85.20	-50.79
减：所得税(25%)	-	-	-	-	-	-
净利润	-209.73	-160.86	-111.98	-82.66	-85.20	-50.79

（续）

项目 \ 年份	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
经营收入不含税	1,029.09	1,029.09	1,029.09	1,029.09	888.14	1,065.78
减：总成本费用	765.86	765.86	765.86	768.48	3,347.24	765.86
减：税金及附加	36.82	36.82	36.82	36.82	31.76	38.12
减：财务费用	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20
利润总额	-50.79	-50.79	-50.79	-53.41	-2,768.06	-15.40
减：所得税(25%)	-	-	-	-	-	-
净利润	-50.79	-50.79	-50.79	-53.41	-2,768.06	-15.40

（续）

项目 \ 年份	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
经营收入不含税	1,065.78	1,065.78	1,065.78	1,103.48	1,103.48	1,103.48
减：总成本费用	765.86	765.86	768.48	768.48	768.48	768.48

项目 年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
减：税金及附加	38.12	38.12	38.12	39.46	39.46	39.46
减：财务费用	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20
利润总额	-15.40	-15.40	-18.02	18.34	18.34	18.34
减：所得税(25%)	-	-	-	-	-	-
净利润	-15.40	-15.40	-18.02	18.34	18.34	18.34

（续）

项目 年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
经营收入不含税	1,103.48	1,103.48	951.83	1,142.20	1,142.20	1,142.20
减：总成本费用	768.48	771.19	3,349.50	768.48	768.48	768.48
减：税金及附加	39.46	39.46	34.03	40.84	40.84	40.84
减：财务费用	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20
利润总额	18.34	15.63	-2,708.90	55.68	55.68	55.68
减：所得税(25%)	-	1.61	-	-	-	-
净利润	18.34	14.02	-2,708.90	55.68	55.68	55.68

（续）

项目 年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
经营收入不含税	1,142.20	1,181.93	1,181.93	1,181.93	984.95	30,589.28
减：总成本费用	771.19	771.19	771.19	771.19	642.67	27,291.84
减：税金及附加	40.84	42.26	42.26	42.26	35.22	1,094.12
减：财务费用	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	8,038.80
利润总额	52.97	91.28	91.28	91.28	29.86	-5,835.48
减：所得税(25%)	-	-	22.82	22.82	7.47	54.72
净利润	52.97	91.28	68.46	68.46	22.39	-5,890.20

6. 项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、现金流入总额						
1.1 项目资本金投入	3,790.78	22,450.16	-	-	-	-
1.2 专项债券投入	11,000.00	-	-	-	-	-
1.3 经营收入	-	-	936.46	991.55	1,046.64	1,079.69
1.4 现金流入总额	**14,790.78**	**22,450.16**	**936.46**	**991.55**	**1,046.64**	**1,079.69**
二、现金流出						
2.1 建设投资	14,781.98	22,172.96				
2.2 经营成本	-	-	79.47	79.47	79.47	79.47
2.3 偿还债券本息	-	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20
2.4 债券发行费用	8.80	-	-	-	-	-
2.5 增值税与税金及附加	-	-	30.84	32.66	34.47	35.56
2.6 所得税	-	-	-	-	-	-
2.7 现金流出总额	**14,790.78**	**22,450.16**	**387.51**	**389.33**	**391.14**	**392.23**
三、净现金流量						
3.1 当年净现金流量	**-**	**-**	**548.95**	**602.22**	**655.50**	**687.46**
3.2 累计盈余资金	**-**	**-**	**548.95**	**1,151.17**	**1,806.67**	**2,494.13**
四、本息覆盖倍数						

（续）

项目　　年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、现金流入总额						
1.1 项目资本金投入	-	-	-			
1.2 专项债券投入	-	-	-			
1.3 经营收入	1,079.69	1,118.45	1,118.45	1,118.45	1,118.45	1,118.45
1.4 现金流入总额	**1,079.69**	**1,118.45**	**1,118.45**	**1,118.45**	**1,118.45**	**1,118.45**
二、现金流出						
2.1 建设投资						
2.2 经营成本	82.01	82.01	82.01	82.01	82.01	84.64
2.3 偿还债券本息	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20
2.4 债券发行费用	-	-	-	-	-	-
2.5 增值税与税金及附加	35.56	36.82	36.82	36.82	36.82	36.82

项目　　年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
2.6 所得税	-	-	-	-	-	-
2.7 现金流出总额	**394.77**	**396.03**	**396.03**	**396.03**	**396.03**	**398.66**
三、净现金流量						
3.1 当年净现金流量	**684.92**	**722.42**	**722.42**	**722.42**	**722.42**	**719.79**
3.2 累计盈余资金	**3,179.05**	**3,901.47**	**4,623.89**	**5,346.31**	**6,068.73**	**6,788.52**
四、本息覆盖倍数						

（续）

项目　　年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、现金流入总额							
1.1 项目资本金投入							
1.2 专项债券投入							
1.3 经营收入	965.25	1,158.31	1,158.31	1,158.31	1,158.31	1,199.28	1,199.28
1.4 现金流入总额	**965.25**	**1,158.31**	**1,158.31**	**1,158.31**	**1,158.31**	**1,199.28**	**1,199.28**
二、现金流出							
2.1 建设投资							
2.2 经营成本	2,896.63	82.01	82.01	82.01	84.64	84.64	84.64
2.3 偿还债券本息	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20
2.4 债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-
2.5 增值税与税金及附加	31.76	38.12	38.12	38.12	38.12	39.46	39.46
2.6 所得税	-	-	-	-	-	-	-
2.7 现金流出总额	**3,205.59**	**397.33**	**397.33**	**397.33**	**399.96**	**401.30**	**401.30**
三、净现金流量							
3.1 当年净现金流量	**-2,240.34**	**760.98**	**760.98**	**760.98**	**758.35**	**797.98**	**797.98**
3.2 累计盈余资金	**4,548.18**	**5,309.16**	**6,070.14**	**6,831.12**	**7,589.47**	**8,387.45**	**9,185.43**
四、本息覆盖倍数							

（续）

项目　　年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、现金流入总额							
1.1 项目资本金投入							
1.2 专项债券投入							

项目　　年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
1.3 经营收入	1,199.28	1,199.28	1,199.28	1,034.47	1,241.36	1,241.36	1,241.36
1.4 现金流入总额	**1,199.28**	**1,199.28**	**1,199.28**	**1,034.47**	**1,241.36**	**1,241.36**	**1,241.36**
二、现金流出							
2.1 建设投资							
2.2 经营成本	84.64	84.64	87.35	2,898.89	84.64	84.64	84.64
2.3 偿还债券本息	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20
2.4 债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-
2.5 增值税与税金及附加	39.46	39.46	39.46	34.03	40.84	40.84	40.84
2.6 所得税	-	-	1.61	-	-	-	-
2.7 现金流出总额	**401.30**	**401.30**	**405.62**	**3,210.12**	**402.68**	**402.68**	**402.68**
三、净现金流量							
3.1 当年净现金流量	**797.98**	**797.98**	**793.66**	**-2,175.65**	**838.68**	**838.68**	**838.68**
3.2 累计盈余资金	**9,983.41**	**10,781.39**	**11,575.05**	**9,399.40**	**10,238.08**	**11,076.76**	**11,915.44**
四、本息覆盖倍数							

（续）

项目　　年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一、现金流入总额						
1.1 项目资本金投入						26,240.94
1.2 专项债券投入						11,000.00
1.3 经营收入	1,241.36	1,284.54	1,284.54	1,284.54	1,070.46	33,245.16
1.4 现金流入总额	**1,241.36**	**1,284.54**	**1,284.54**	**1,284.54**	**1,070.46**	**70,486.10**
二、现金流出						
2.1 建设投资						36,954.94
2.2 经营成本	87.35	87.35	87.35	87.35	72.80	8,040.79
2.3 偿还债券本息	277.20	277.20	277.20	277.20	11,277.20	19,316.00
2.4 债券发行费用	-	-	-	-	-	8.80
2.5 增值税与税金及附加	40.84	42.26	42.26	42.26	35.22	1,094.12
2.6 所得税	-	-	22.82	22.82	7.47	54.72
2.7 现金流出总额	**405.39**	**406.81**	**429.63**	**429.63**	**11,392.69**	**65,469.37**
三、净现金流量						

项目　　年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
3.1 当年净现金流量	835.97	877.73	854.91	854.91	-10,322.23	5,016.73
3.2 累计盈余资金	12,751.41	13,629.14	14,484.05	15,338.96	5,016.73	
四、本息覆盖倍数	1.25					

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.25，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

浠水县收购存量商品房项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 24,055.53 万元，且在 2056 年债券本金偿还后仍有 5,016.73 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次债券利率参照 2026 年湖北省政府专项债券（四十一期）30 年期专项债利率 2.27%，上浮 25bp 进行测算，当项目运营收益及债券利率在±15%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

浠水县收购存量商品房项目压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							

债券本金资金覆盖率	1.39	1.41	1.43	1.46	1.48	1.50	1.52
债券本息资金覆盖率	1.22	1.23	1.25	1.26	1.27	1.29	1.30
债券本息资金覆盖倍数	1.06	1.12	1.18	1.25	1.31	1.37	1.43
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.57	1.53	1.49	1.46	1.42	1.38	1.34
债券本息资金覆盖率	1.35	1.32	1.29	1.26	1.23	1.21	1.18
债券本息资金覆盖倍数	1.33	1.30	1.27	1.25	1.22	1.19	1.17

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.25倍，且在债券本金偿还后仍有5,016.73万元的期末结余，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026年10月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 — 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（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：税务服务;财务咨询;市场调查（不含涉外调查）;破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;票据信息咨询服务;企业管理咨询;社会经济咨询服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）;政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

再次复印无效

出资额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

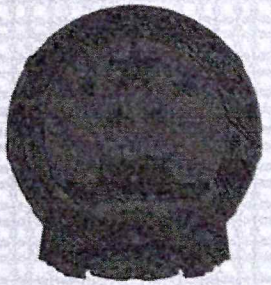
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会 计 师 事 务 所

执业证书

再次复印无效

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

孝南区 **2026** 年收购存量住房项目（一期）

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字**[2026]Y048** 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年十月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 3
（一） 项目投资估算 3
（二） 项目资金筹措 4
（三） 项目融资计划 5
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 6
（一） 项目收入预测 6
（二） 项目税费预测 13
（三） 项目成本费用预测 17
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 24
（五） 项目财务费用预测 25
（六） 项目模拟利润表 28
（七） 项目现金流量模拟测算 30
（八） 项目资金测算平衡表 32
（九） 项目资金的稳定性 32
（十） 项目压力测试 33
四　、项目风险控制 34
五　、评价结论 37

孝南区2026年收购存量住房项目（一期）
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y048号

孝感全欣资产运营有限公司：

我们接受委托，对孝南区2026年收购存量住房项目（一期）收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称	孝感全欣资产运营有限公司
法定代表人/负责人：	熊欣
地址	湖北省孝感市孝南区南方国际商城C栋1432
统一社会信用代码	91420902MAEHFCX02D
单位性质	国有企业
业务范围	一般项目：自有资金投资的资产管理服务，以自有资金从事投资活动，物业管理，小微型客车租赁经营服务，租赁服务（不含许可类租赁服务），停车场服务，广告设计、代理，广告制作，广告发布，平面设计，普通机械设备安装服务，通用设备修理，专用设备修理，电气设备修理，房屋拆迁服务，住房租赁，非居住房地产租赁，园区管理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
建设单位名称	孝感全欣资产运营有限公司

2.项目建设地点

本项目建设地点位于孝感市孝南区。

3.项目建设内容和规模：

项目名称	收购房源名称	位置	规模与概况
孝南区2026年收购存量住房项目（一期）	鸿基金色年华、天河孔雀城、鑫火国际、豫嘉盛世家园、新华时代广场、金桂园、金叶华府、港锦新城、香槟城、水岸星城	孝感市孝南区	本次涉及收购222套，总面积19,760.00平方米。建设内容含存量商品房收购、装修改造等。

4.项目建设期

项目建设工期为12个月，2026年10月-2027年9月。

5.项目属性

本项目属于收购存量商品房用作配租型保障性住房，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为收购存量商品房用作配租型保障性住房，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。相关安排符合《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）规定。

7. 项目是否使用过超长期特别国债或其他政策性资金

本项目未使用过超长期特别国债资金、保交楼资金或其他政策性资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

本次拟收购 222 套住房，装修改造后用于配租型保障性住房。本项目总投资 9,198.28 万元，其中：工程费用 8,568.52 万元，占比 93.15%；工程其他费用 335.92 万元，占比 3.65%；基本预备费 267.14 万元，占比 2.90%；建设期利息 25.18 万元，占比 0.27%；债券发行费用 1.52 万元，占比 0.02%。

具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	8,568.52	6,668.52	-	1,900.00	0.00	0.00
（一）	存量商品房收购费用	7,380.52	5,480.52	-	1,900.00	0.00	0.00
1	鸿基金色年华	1,224.00	0.00	-	1224	0.00	0.00
2	天河孔雀城	1,296.00	620.00	-	676.00	0.00	0.00
3	鑫火国际	297.00	297.00	-	0.00	0.00	0.00
4	豫嘉盛世家园	874.00	874.00	-	0.00	0.00	0.00
5	新华时代广场	1,078.32	1,078.32	-	0.00	0.00	0.00
6	金桂园	444.00	444.00	-	0.00	0.00	0.00
7	金叶华府	924.00	924.00	-	0.00	0.00	0.00
8	港锦新城	648.00	648.00	-	0.00	0.00	0.00
9	香槟城	79.20	79.20	-	0.00	0.00	0.00
10	水岸星城	516.00	516.00	-	0.00	0.00	0.00
（二）	装修改造费用	988.00	988.00	-	0.00	0.00	0.00
（三）	其他费用	200.00	200.00	-	0.00	0.00	0.00
二	工程其他费用	335.92	335.92	-	0.00	0.00	0.00
1	前期调查	10.00	10.00	-	0.00	0.00	0.00
2	评估费用	20.00	20.00	-	0.00	0.00	0.00

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
3	咨询费用	50.00	50.00	-	0.00	0.00	0.00
4	税费	206.52	206.52	-	0.00	0.00	0.00
4.1	契税	203.13	203.13	-	0.00	0.00	0.00
4.2	印花税	3.39	3.39	-	0.00	0.00	0.00
5	改造、装修工程其他费用	49.40	49.40	-	0.00	0.00	0.00
三	基本预备费	267.14	267.14	-	0.00	0.00	0.00
四	建设期利息	25.18	25.18	-	0.00	0.00	0.00
五	发行费用	1.52	1.52	-	0.00	0.00	0.00
六	合计	9,198.28	7,298.28	-	1,900.00	0.00	0.00

（二）项目资金筹措

本项目总投资 9,198.28 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 7,298.28 万元、专项债券资金 1,900.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026(10-12)	2027(1-9)
1	总投资使用计划	9,198.28	2,752.99	6,445.29
1.1	建设投资	9,171.58	2,751.47	6,420.11
1.2	建设期利息	25.18	-	25.18
1.3	债券发行费用	1.52	1.52	-
1.4	流动资金		-	-
2	资金筹措及使用	9,198.28	2,752.99	6,445.29
2.1	自有资金	7,298.28	852.99	6,445.29
2.1.1	用于建设投资	7,271.58	851.47	6,420.11
2.1.2	用于建设期利息	25.18	-	25.18
2.1.3	用于债券发行费用	1.52	1.52	-
2.1.4	用于流动资金	-		
2.2	专项债券资金	1,900.00	1,900.00	-
2.2.1	用于建设投资	1,900.00	1,900.00	-
2.2.2	用于建设期利息	-		
2.2.3	用于债券发行费用	-		
2.2.4	用于流动资金	-		

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 1,900.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	1,900.00	0	30	2.65	每半年付息一次	到期一次性还本

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《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），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

本项目收益预测期间为2027年10月至2056年。本项目债券存续期内项目总收入为6,916.98万元，具体测算如下：

1.保障性租赁住房租金收入

（1）可租赁面积

本项目收购房源面积合计为19,760.00平方米。

（2）租赁单价

项目坐落于孝南区，其中鸿基金色年华位于孝南南城天仙南路与城南大道交汇处；天河孔雀城位于孝南汉孝新城孝汉大道沿线；鑫火国际位于南城天仙南路孝感一中南侧；豫嘉盛世家园位于孝南北城长兴路与长兴二路交汇处；新华时代广场位于南大开发区新华路与澴川东路交汇处；金桂园位于孝南老城槐荫大道443号；金叶

华府、港锦新城均位于老城西区交通西路与宝成路交汇处；香槟城位于孝南区三汊镇兴南路；水岸星城位于老城北京南路与沿河北路澴河沿岸。上述小区分布孝南老城、南城、澴河沿岸片区，临近城市主次干道，路网通达，部分临近老澴河生态带，周边教育、商业、居住配套逐步完善，人口集聚度较高，可便捷对接主城区，区位条件较好，住房租赁市场基础扎实；且项目前期已收到意向申请，市场认可度较高，为后续稳定运营奠定了良好基础。参考孝南区当前存量商品房市场租赁水平，同地段、同品质商品住房房源租金均价约 16.32 元/㎡·月。考虑到本项目为保障性租赁住房，按照审慎测算原则，项目基准租金按 10.00 元/㎡·月计取。租金增长结合通货膨胀水平综合考量，孝感市 2021—2025 年居民消费价格指数（CPI）同比涨幅依次为 0.6%、1.6%、-0.7%、0.5%、0.1%，五年年均 CPI 涨幅约 0.42%；基于谨慎性要求，测算中设定租金每 5 年增长 2%。

周边小区价格参考

小区	面积	租金（元/月）	单价（元/㎡/月）
全州天悦	79	1300	16.46
后湖御景	100	1500	15.00
春晓翠苑	107	1600	14.95
东方丽都	80	1399	17.49
文昌阁东区	85	1500	17.65
赛达水岸城	110	1800	16.36

（3）入住率参考

1）供给分析

本项目共收购鸿基金色年华、天河孔雀城等 10 个小区存量住房，合计 222 套，总建筑面积 19,760.00 ㎡。房源布局覆盖孝南老城、南城、临空经济区、三汊镇等多个片区，点位分布广泛。各房

源临近学校、医院、城市主干道，配套设施完善，人口集聚度较高。项目通过收购存量商品房转化为保障性租赁住房，盘活现有闲置房源，快速增加区域保租房供给，补齐孝南区保障性住房短板，面向新市民、青年人提供租赁住房，优化区域住房供给结构，健全多层次住房保障体系，缓解区域住房供需矛盾。

2）孝感市保租房租赁市场分析

孝感市2026年（“十五五”开局之年）计划筹建保障性住房2208套，本项目一期筹集保障性租赁住房222套，约占全市年度目标的10.05%。在孝南区层面，结合区域住房保障规划，“十五五”期间孝南区持续推进保障性租赁住房筹集工作，本项目222套作为存量房源收购转化的保租房，属于区域常态化补充供应，可有效盘活存量商品房资源，充实孝南区保障性租赁住房房源库，完善本地住房保障供给体系。

孝感市人民政府

—www.xiaogan.gov.cn—

搜索您想了解的政策/资讯/服务...　搜索

当前位置：首页 > 资讯 > 孝感要闻

我市住新系统发布2026年工作“任务书”

发布时间：2026-02-28 10:03　来源：孝感日报　作者：郑玉欢 陈出

A+ A A-

我市住新系统发布2026年工作“任务书”

九大攻坚工程助力主城崛起

2月27日，我市召开全市住房和城市更新工作会议，明确2026年住房和城市更新工作要点，以“九大工程”为核心抓手，同步推进“七大行动”、构建“四项新模式”、强化“五项支撑”，全力夯实主城崛起根基，为武汉都市圈副中心城市建设注入住新动能。

作为“十五五”开局之年，今年我市住新工作划定清晰“硬指标”：完成城建投资180亿元；完成房地产开发投资111亿元，新建商品房销售面积269万方；筹建保障性住房2208套；高标准改造老旧小区120个，既有住宅加装电梯300部，累计建设完整社区55个；更新改造主城区路灯1197盏，更换窨井盖1100套；确保主要考核指标走在全省前列。

聚焦主城崛起，市住房和城市更新局将实施九大攻坚工程：实施房地产保稳促转型工程，优化市场供给，巩固保交房成果；实施城市更新改造破冰工程，推动试点片区建设；实施住房保障强化工程，加大保障性住房筹集力度；实施城建投资升级工程，优化城市路网；实施污水治理增效工程，纵深推进管网整治；实施物业服务提质工程，深化集中整治，规范维修资金管理；实施城市运行提级工程，持续开展“照亮回家路”行动；实施城市安全提能工程，保障道桥涵隧安全；实施干部素质提升工程，强化作风纪律。

紧盯民生难点，同步推进骑行友好城市、迎省运品质提升、民生福祉改善等七大行动，探索构建房地产发展、厂网一体化、物业基层治理、城建项目投融建管四项新模式，破解行业堵点。

3）产品需求情况

依据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）“以需定供”原则开展本项目需求与出租率测算。据《孝南区保障性住房需求调查报告》显示，结合调查数据及区域发展实际，2026 年孝南区保障性住房需求共计 713 套，分布于城东、城南、城西、城北及城中片区；截至 2026 年 9 月，全区保障性住房缺口 700 余套，产业工人、新市民租住需求旺盛，区域保租房供给存在明显不足。

预计本次房源投入市场后，出租率有望在短期内达 95%以上，甚至实现 100%的满租状态。参考行业惯例，保障房分配率通常在 95%以上。后续需关注房源装修标准、配套设施完善程度及运营管理水平对租户留存率的影响，本项目出租率按运营周期动态测算，

运营初期受市场认知、房源适配磨合等因素影响，出租率稳定在85%；项目运营成熟后，依托完善配套、稳定就业客源及区域紧缺的保障性租住资源，出租率可稳步攀升至最高95%。

营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期							
			2027(10-12)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	运营收入（万元）	6,916.98	50.39	213.41	225.26	225.26	225.26	229.77	229.77	229.77
1.1	租金收入	6,916.98	50.39	213.41	225.26	225.26	225.26	229.77	229.77	229.77
1.1.1	住宅出租收入	6,916.98	50.39	213.41	225.26	225.26	225.26	229.77	229.77	229.77
	出租面积（㎡）		19,760.00	19,760.00	19,760.00	19,760.00	19,760.00	19,760.00	19,760.00	19,760.00
	出租单价（元/㎡·月）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.20	10.20	10.20
	出租率		85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	价格增长率		0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%

（续）

序号	项目	运营期									
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1	运营收入（万元）	229.77	229.77	234.27	234.27	234.27	234.27	234.27	239.01	239.01	239.01
1.1	租金收入	229.77	229.77	234.27	234.27	234.27	234.27	234.27	239.01	239.01	239.01
1.1.1	住宅出租收入	229.77	229.77	234.27	234.27	234.27	234.27	234.27	239.01	239.01	239.01
	出租面积（㎡）	19,760.00	19,760.00	19,760.00	19,760.00	19,760.00	19,760.00	19,760.00	19,760.00	19,760.00	19,760.00
	出租单价（元/㎡·月）	10.20	10.20	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.61	10.61	10.61
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	价格增长率	0%	2%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%

（续）

序号	项目	运营期											
		2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	运营收入（万元）	239.01	239.01	243.74	243.74	243.74	243.74	243.74	248.69	248.69	248.69	248.69	248.69
1.1	租金收入	239.01	239.01	243.74	243.74	243.74	243.74	243.74	248.69	248.69	248.69	248.69	248.69
1.1.1	住宅出租收入	239.01	239.01	243.74	243.74	243.74	243.74	243.74	248.69	248.69	248.69	248.69	248.69
	出租面积（㎡）	19,760.00	19,760.00	19,760.00	19,760.00	19,760.00	19,760.00	19,760.00	19,760.00	19,760.00	19,760.00	19,760.00	19,760.00
	出租单价（元/㎡·月）	10.61	10.61	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	价格增长率	0%	2%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	2%

（二）项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 266.03 万元，其中增值税 0.00 万元，税金及附加税 266.03 万元，所得税 0.00 万元。

税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、印花税、所得税。

增值税=销项税-进项税，其中：销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目产生的房屋租赁收入和物业费收入销项税按照 9%的税率计算。进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计算；其它费用按照 9%的税率计算。运营期内维护及修理费、装修费用按照 9%的税率计算，其他成本按照 6%的税率计算。

根据财政部、税务总局和住房和城乡建设部发布的《关于保障性住房有关税费政策的公告》（公告 2023 年第 70 号）保障性住房免征教育费附加、地方教育附加和印花税。城市维护建设税以 7%的税率计算。

房产税以租金收入（不含税收入）为基础，根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（关于完善住房租赁有关税收政策的公告），对企事业单位、社会团体以及其他组织向个

人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，按 4%的税率征收房产税。本项目按 4%计算房产税。

所得税为应纳税所得额的 25%。

具体如下表所示：

项目税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计（万元）	2027（10-12）	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
1	税费合计	266.03	1.94	8.21	8.66	8.66	8.66	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	9.01	9.01	9.01
2	税金及附加	266.03	1.94	8.21	8.66	8.66	8.66	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	9.01	9.01	9.01
2.1	房产税	266.03	1.94	8.21	8.66	8.66	8.66	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	9.01	9.01	9.01
2.2	土地使用税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	印花税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.1	城市建设维护税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.2	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.3	地方教育附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1	销项税额	571.08	4.16	17.62	18.60	18.60	18.60	18.97	18.97	18.97	18.97	18.97	19.34	19.34	19.34
3.2	进项税额	859.71	0.11	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	49.40	0.45	0.45
3.2.1	建设期进项税	748.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.2	运营期进项税	111.06	0.11	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	49.40	0.45	0.45
4	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

（续）

序号	项目	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	税费合计	9.01	9.01	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.57	9.57	9.57	9.57	9.57
2	税金及附加	9.01	9.01	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.57	9.57	9.57	9.57	9.57
2.1	房产税	9.01	9.01	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.57	9.57	9.57	9.57	9.57
2.2	土地使用税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	印花税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.1	城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.2	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.3	地方教育附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1	销项税额	19.34	19.34	19.73	19.73	19.73	19.73	19.73	20.13	20.13	20.13	20.13	20.13	20.53	20.53	20.53	20.53	20.53
3.2	进项税额	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	49.40	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
3.2.1	建设期进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.2	运营期进项税	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	49.40	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
4	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

（三）项目成本费用预测

本项目经营成本包括运营维护费、装修费用、人员费用、管理费用，债券存续期内总经营成本为 2,818.70 万元，其中：运营维护费 234.88 万元，装修费用 1,185.60 万元，人员工资及福利费用 1,249.75 万元，管理费用为 148.47 万元。

1.运营维护费

根据《建设项目经济评价方法与参数》，维护及修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

本项目维护及修理主要为固定资产的维护及修理，年修理费用按项目当期折旧值的 3%计取。

2.装修费用

老房子简易翻新的市场价为 300 元/㎡-600 元/㎡。该造价区间参考湖北省内 3 个存量保障性住房室内简易翻新公开项目案例：①广水市保障性租赁住房装修项目，收购存量商品房改造保租房，实施墙面乳胶漆、墙地砖、厨卫简易修缮，不含大规模水电拆改，招标测算单方造价 310-570 元/㎡。招标公示链接如下：

http://www.guangshui.gov.cn/zwgk/xxgkml/zfcg/zbgg/202411/P020

241106321725720414.pdf；②荆州市沙市区 2025 年公租房室内装修项目，144 套存量公租房简易翻新，总装修面积 8,183.25 ㎡，装修工程费 433.08 万元，折算单方造价约 529 元/㎡，仅做墙面、地面、厨卫面层修缮。公示链接：https://zwgk.jingzhou.gov.cn/40242/103220263/t112220263034/676863.shtml；③通山县保障性住房改造项目，112 套存量保障房升级改造，含室内墙面修补、地面修复、厨卫配件更换，概算单方造价 340-590 元/㎡。批复链接：http://www.tongshan.gov.cn/zc/xxgkml/xmjs/xmsp_31369/202604/t20260407_4411074.shtml。

上述项目均为存量住宅简易面层翻新，改造内容和本项目一致。本项目房源现状维护较好，仅实施墙面修补刷漆、局部地面修复、厨卫配件简易更换，不实施全屋拆改，基于审慎测算原则，选取区间 300 元/㎡。

依据《湖北省公共租赁住房运营服务规范》（鄂建设规〔2024〕5 号），保障性住房运营单位应当统筹落实房屋室内整体翻修等专项修缮工作。结合国内存量保障性租赁住房全生命周期运营测算惯例，本项目仅实施墙面、地面、厨卫面层简易翻新，不涉及主体结构改造；在房源维护条件较好的前提下，该类简易装修面层合理使用周期为 8 至 12 年，本项目财务测算按每 10 年开展一次重新装修计取。综合确定装修单价 300 元/㎡，装修费用合计 1,185.60 万元。

3.工资及福利费用

本项目工资及福利费用按 8 人测算，其中运营管理员 3 名，维修人员 2 名，保洁人员 3 名。人员配置依据《湖北省公共租赁住房运营服务规范》（鄂建设规〔2024〕5 号），规范要求运营主体落实安全巡查、设施维修、公共区域保洁、租住服务等岗位职责。本项目房源分散布局孝南区 10 个不同小区，合计 222 套保障性租赁住房，属于多点分散式存量保租房，无法集中统一值守；参考湖北省内同类多点布局存量收购保租房项目运营人员配置案例，结合多小区分片安保、日常维修巡检、公共环境保洁的实际工作需求，综合测算配置 8 名运营人员，岗位分工为运营管理员 3 人、维修 2 人、保洁 3 人，满足日常安全管理、设施维保、环境卫生等基础运营服务要求，人员数量取值审慎合理。

根据孝南区招聘信息保守估计运营管理员 3800 元/月、维修 4800 元/月、保洁 3200 元/月计算，并以每年 1%的增幅上涨。运营期内人员工资及福利费为 1,249.75 万元。

美佳银飞招聘机修工 5-6K

孝感 | 1年以内 | 中专/中技

岗位职责：1. 负责公司各类机电设备的日常维护与保养，确保设备正常运行；2. 快速响应并处理设备故障，进行必要维修及故障排查；3. 参与新设备安装…

美佳银飞

金属制品 | 未融资 | 100-499人

湖北省今日母婴护理招聘机修工 5-6K

孝感 | 3-5年 | 学历不限

岗位职责：1、负责公司机电设备的日常巡检、维护及故障处理；2、配合完成机电设备的安装、调试及技术改造工作；3、记录设备运行状态，及时反馈并…

湖北省今日母婴护理

其他生活服务 | 20-99人

机电维修工 4-6K

孝感 | 1-3年 | 中专/中技

1.按照设备维修管理要求，全面负责厂内设备的日常检查、维修及保养工作；2.监督、检查、指导设备操作人员的工作情况，制止违章作业；3.巡查车间设备…

孝感诺卫环境技术

环保 | 未融资 | 20-99人

家政保洁 2-3K

孝感孝南区北京路 | 经验不限 | 学历不限

月子中心打扫环境整理消毒管理

华尧月子中心

家政服务 | 20-99人

住宿客房打扫卫生阿姨 2-4K

孝感孝南区长征路 | 经验不限 | 学历不限

岗位职责：1、负责客房及内外公共区域的清洁与整理，确保环境整洁舒适；2、更换床单、被罩等客房用品，保持客房卫生标准；3、及时补充客房内消…

孝感市孝南区小有…

餐饮 | 20-99人

酒店保洁阿姨 3-4K

孝感 | 经验不限 | 学历不限

孝感万达广场附近酒店，44间房，招酒店客房保洁阿姨，工资3300，上四休二。

孝感市孝南区轻居…

酒店/民宿 | 0-20人

4.管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务

招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费、折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按人员定额获取工资及福利费总额的倍数估算。”该文件未设定法定固定费率，费率可结合项目运营模式、管理工作量合理选取。管理费及其他费用计提一般为8%-10%。本项目为多点分布式保障性租赁住房，房源分散于孝南区10个独立小区，管理链条更长，需持续开展租户资格动态复核、房源档案管理、租金收缴、主管部门报表报送等综合管理事务。参照《湖北省公共租赁住房运营服务规范》（鄂建设规〔2024〕5号），保障性住房运营主体应当承担房源管理、租户管理、资料报送等管理职责，相应产生管理类开支。鉴于本项目点位分散，跨片区巡查、资料对接的管理工作量更大，基于财务测算审慎性原则，按运营维护费与人员工资之和的10%计取管理费用。

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027(10-12)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	总成本	2,818.70	12.31	49.63	50.04	50.45	50.86	51.28	51.71	52.14	52.57	53.01
1	运营成本	2,818.70	12.31	49.63	50.04	50.45	50.86	51.28	51.71	52.14	52.57	53.01
1.1	运营维护费	234.88	2.01	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03
1.2	装修费用	1,185.60										
1.3	人员工资及福利费用	1,249.75	9.18	37.09	37.46	37.83	38.21	38.59	38.98	39.37	39.76	40.16
1.4	管理费用	148.47	1.12	4.51	4.55	4.59	4.62	4.66	4.70	4.74	4.78	4.82
二	折旧摊销费	7,826.42	66.89	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57
三	财务费用	1,485.33	25.18	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35
四	总成本费用（一+二+三）	12,130.45	104.38	367.55	367.96	368.37	368.78	369.20	369.63	370.06	370.49	370.93

（续）

序号	项目	运营期								
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	总成本	646.25	53.90	54.35	54.80	55.26	55.73	56.20	56.67	57.15
1	运营成本	646.25	53.90	54.35	54.80	55.26	55.73	56.20	56.67	57.15
1.1	运营维护费	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03
1.2	装修费用	592.80	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	人员工资及福利费用	40.56	40.97	41.38	41.79	42.21	42.63	43.06	43.49	43.92
1.4	管理费用	4.86	4.90	4.94	4.98	5.02	5.07	5.11	5.15	5.20
二	折旧摊销费	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57
三	财务费用	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35
四	总成本费用（一+二+三）	964.17	371.82	372.27	372.72	373.18	373.65	374.12	374.59	375.07

（续）

序号	项目	运营期										
		2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
一	总成本	57.63	650.91	58.61	59.10	59.61	60.12	60.63	61.15	61.68	62.21	62.74
1	运营成本	57.63	650.91	58.61	59.10	59.61	60.12	60.63	61.15	61.68	62.21	62.74
1.1	运营维护费	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03
1.2	装修费用	-	592.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	人员工资及福利费用	44.36	44.80	45.25	45.70	46.16	46.62	47.09	47.56	48.04	48.52	49.01
1.4	管理费用	5.24	5.28	5.33	5.37	5.42	5.47	5.51	5.56	5.61	5.66	5.70
二	折旧摊销费	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57
三	财务费用	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35
四	总成本费用（一+二+三）	375.55	968.83	376.53	377.02	377.53	378.04	378.55	379.07	379.60	380.13	380.66

（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

本项目房屋建筑物资产原值为 8,449.63 万元。

折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

残值率暂定为 5%。

折旧摊销年限：房屋建筑物折旧年限为 30 年，经测算，债券存续期间项目折旧摊销费用合计约 7,826.42 万元。

（五）项目财务费用预测

本项目拟发行专项债券金额合计 1,900.00 万元，30 年期债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券（三十六期）票面利率 2.40%，在此基础上上浮 25BP，即按 2.65%计算。合计利息费用 1,510.51 万元，其中运营期利息 1,485.33 万元，每半年付息一次，到期一次性还本。

详见下表：

项目还本付息明细表

单位：人民币万元

项目	合计	建设期		运营期									
		2026(10-12)	2027(1-9)	2027(10-12)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
期初借款余额	—	-	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00
本年借款增加额	1,900.00	1,900.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	3,410.51	-	25.18	25.18	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35
其中：偿还本金	1,900.00												
支付利息	1,510.51	-	25.18	25.18	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35
期末借款余额	—	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00
债券发行费	1.52	1.52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入投资额	25.18	-	25.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入当期财务费用	1,485.33			25.18	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35

（续）

项目	运营期								
	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
期初借款余额	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00
本年借款增加额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35
其中：偿还本金									
支付利息	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35
期末借款余额	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入投资额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入当期财务费用	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35

（续）

项目	运营期										
	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
期初借款余额	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00
本年借款增加额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	1,950.35
其中：偿还本金											1,900.00
支付利息	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35
期末借款余额	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	-
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入投资额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入当期财务费用	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35

（六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计 6,345.90 万元，预测总成本（不含税）合计 12,019.39 万元，税金及附加合计 266.03 万元，利润总额合计-5,939.52 万元，所得税合计 0.00 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2027(10-12)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
一	经营收入（不含税）	6,345.90	46.23	195.79	206.66	206.66	206.66	210.80	210.80	210.80	210.80	210.80	214.93	214.93	214.93
二	总成本费用（不含税）	12,019.39	104.27	367.10	367.51	367.92	368.33	368.75	369.18	369.61	370.04	370.48	914.77	371.37	371.82
1	经营成本（不含税）	2,707.64	12.20	49.18	49.59	50.00	50.41	50.83	51.26	51.69	52.12	52.56	596.85	53.45	53.90
2	折旧摊销	7,826.42	66.89	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57
3	财务费用	1,485.33	25.18	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35
三	税金及附加	266.03	1.94	8.21	8.66	8.66	8.66	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	9.01	9.01	9.01
四	营业利润	-5,939.52	-59.98	-179.52	-169.51	-169.92	-170.33	-166.79	-167.22	-167.65	-168.08	-168.52	-708.85	-165.45	-165.90
五	弥补以前亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六	应纳税所得额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
七	所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	净利润	-5,939.52	-59.98	-179.52	-169.51	-169.92	-170.33	-166.79	-167.22	-167.65	-168.08	-168.52	-708.85	-165.45	-165.90

（续）

序号	项目名称	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
一	经营收入（不含税）	214.93	214.93	219.28	219.28	219.28	219.28	219.28	223.61	223.61	223.61	223.61	223.61	228.16	228.16	228.16	228.16	228.16
二	总成本费用（不含税）	372.27	372.73	373.20	373.67	374.14	374.62	375.10	919.43	376.08	376.57	377.08	377.59	378.10	378.62	379.15	379.68	380.21
1	经营成本（不含税）	54.35	54.81	55.28	55.75	56.22	56.70	57.18	601.51	58.16	58.65	59.16	59.67	60.18	60.70	61.23	61.76	62.29
2	折旧摊销	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57	267.57
3	财务费用	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35
三	税金及附加	9.01	9.01	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.57	9.57	9.57	9.57	9.57
四	营业利润	-166.35	-166.81	-163.11	-163.58	-164.05	-164.53	-165.01	-705.19	-161.84	-162.33	-162.84	-163.35	-159.51	-160.03	-160.56	-161.09	-161.62
五	弥补以前亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六	应纳税所得额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
七	所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	净利润	-166.35	-166.81	-163.11	-163.58	-164.05	-164.53	-165.01	-705.19	-161.84	-162.33	-162.84	-163.35	-159.51	-160.03	-160.56	-161.09	-161.62

（七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026(10-12)	2027(1-9)	2027(10-12)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	现金流入总额	16,115.26														
1.1	项目资本金投入	7,298.28	852.99	6,445.29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	专项债券投入	1,900.00	1,900.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	总收入	6,916.98	-	-	50.39	213.41	225.26	225.26	225.26	229.77	229.77	229.77	229.77	229.77	234.27	234.27
1.4	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	现金流入总额	16,115.26	2,752.99	6,445.29	50.39	213.41	225.26	225.26	225.26	229.77	229.77	229.77	229.77	229.77	234.27	234.27
二	现金流出															
2.1	建设投资	9,171.58	2,751.47	6,420.11												
2.2	铺底流动资金	-														
2.3	经营成本	2,818.70	-	-	12.31	49.63	50.04	50.45	50.86	51.28	51.71	52.14	52.57	53.01	646.25	53.90
2.4	偿还债券本息	3,410.51	-	25.18	25.18	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35
2.5	债券发行费用	1.52	1.52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	增值税与税金及附加	266.03	-	-	1.94	8.21	8.66	8.66	8.66	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	9.01	9.01
2.7	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.8	现金流出总额	15,668.34	2,752.99	6,445.29	39.43	108.19	109.05	109.46	109.87	110.47	110.90	111.33	111.76	112.20	705.61	113.26
三	净现金流量															
3.1	当年净现金流量	446.92	-	-	10.96	105.22	116.21	115.80	115.39	119.30	118.87	118.44	118.01	117.57	-471.34	121.01
3.2	累计盈余资金		-	-	10.96	116.18	232.39	348.19	463.58	582.88	701.75	820.19	938.20	1,055.77	584.43	705.44

（续）

序号	项目	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
一	现金流入总额																		
1.1	项目资本金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	专项债券投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	总收入	234.27	234.27	234.27	239.01	239.01	239.01	239.01	239.01	243.74	243.74	243.74	243.74	243.74	248.69	248.69	248.69	248.69	248.69
1.4	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	现金流入总额	234.27	234.27	234.27	239.01	239.01	239.01	239.01	239.01	243.74	243.74	243.74	243.74	243.74	248.69	248.69	248.69	248.69	248.69
二	现金流出																		
2.1	建设投资																		
2.2	铺底流动资金																		
2.3	经营成本	54.35	54.80	55.26	55.73	56.20	56.67	57.15	57.63	650.91	58.61	59.10	59.61	60.12	60.63	61.15	61.68	62.21	62.74
2.4	偿还债券本息	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	1,950.35
2.5	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	增值税与税金及附加	9.01	9.01	9.01	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.57	9.57	9.57	9.57	9.57
2.7	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.8	现金流出总额	113.71	114.16	114.62	115.27	115.74	116.21	116.69	117.17	710.63	118.33	118.82	119.33	119.84	120.55	121.07	121.60	122.13	2,022.66
三	净现金流量																		
3.1	当年净现金流量	120.56	120.11	119.65	123.74	123.27	122.80	122.32	121.84	-466.89	125.41	124.92	124.41	123.90	128.14	127.62	127.09	126.56	-1,773.97
3.2	累计盈余资金	826.00	946.11	1,065.76	1,189.50	1,312.77	1,435.57	1,557.89	1,679.73	1,212.84	1,338.25	1,463.17	1,587.58	1,711.48	1,839.62	1,967.24	2,094.33	2,220.89	446.92

（八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为债券存续期内的经营收入，主要为保障性租赁住房租金收入。项目预期收入总额为 6,916.98 万元，扣除运营成本及相关税费 3,084.73 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 3,832.25 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.12 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
孝南区 2026 年收购存量住房项目（一期）	3,832.25	3,410.51	1,900.00	1.12

（九）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡的相关收益为 3,832.25 万元，且在 2056 年债券本金全部付清后仍有 446.92 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（十）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率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：

压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
净收益变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.21	1.22	1.24	1.25	1.26
债券本息资金覆盖率	1.12	1.12	1.13	1.14	1.14
债券本息资金覆盖倍数	1.01	1.07	1.12	1.18	1.24
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.31	1.27	1.24	1.2	1.16
债券本息资金覆盖率	1.18	1.16	1.13	1.11	1.08
债券本息资金覆盖倍数	1.18	1.15	1.12	1.1	1.08

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）影响项目正常实施的政策风险及控制措施

项目主要受国家及地方保障性住房政策、住房租赁市场监管政策、财政金融及税收政策等宏观调控影响，可能涉及保障房准入标准、资金使用管理、融资利率、税费征收等方面的调整。

风险控制措施：国家及地方保障性住房政策、住房租赁监管政策、财政金融与税收政策调整，将直接影响项目资金安排、运营成本与收益水平。本项目为收购存量住房用作保障性租赁住房，严格对准新市民、青年人等保障群体，定价与运营均执行政策规定；利率变动将影响项目综合融资成本，税费政策调整可能对项目收益水平产生一定影响。

为此，项目单位将建立常态化政策跟踪机制，及时研判并适配国家及地方宏观政策与行业监管要求，确保项目全流程合规。主动争取属地政府及住建、财政、金融等部门支持，严格按规定履行申报审批程序，将项目纳入全市保障性住房管理体系统一监管，足额享受保障性住房相关财税、金融支持政策，保障项目顺利实施与资金平衡。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1．经营管理风险

加强管理，按照规范化的财务制度去建设，减小管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时

地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。

风险控制措施：在项目实施前期，需要充分抓好目标管理工作。这包括明确项目的整体目标和具体细化的目标，确保所有相关人员对项目的目标有清晰的认识和理解。同时，在前期策划阶段，需要进行全面、系统地规划项目在收购过程中和后期租赁过程中可能遇到的各种情况，并制定相应的解决方案。最后，在资金到位方面也要做好各项准备工作，包括争取政府支持等措施，以保证项目所需资金能够及时到位。只有将这些工作落实到位，才能为项目顺利实施奠定坚实基础。

2．利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1．投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对本项目收入的预测、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。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。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2．资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为长期债券，债券存续期内每半年付息一次，到期一次性还本。如果债券资金挪作他用，租赁收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡的相关收益为3,832.25万元，对债券的本息覆盖倍数1.12倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有446.92万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年10月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 — 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号—1

再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

郧西县收购存量商品房项目

专项债券收益与融资自求平衡

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

财务评估报告

亦城人合审字【2026】第 XR2658 号

北京亦城人合会计师事务所（普通合伙）

2026 年 10 月

目录

一、项目概述 1
二、评估分析 2
1. 资金充足性 2
1.1 投资估算 2
1.2 资金筹措 4
1.3 项目收益与融资平衡测算 5
1.4 小结 19
2. 资金稳定性 19
三、风险分析 19
四、评估结论 19
附件一：项目经营收入测算表 24
附件二：项目经营成本测算表 28
附件三：债券还本付息表 32
附件四：现金流量模拟测算表 34
附件五：压力测试表 37

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

郧西县收购存量商品房项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估报告

亦城人合审字【2026】第 XR2658 号

郧西县财政局：

我们接受委托，对郧西县收购存量商品房项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价咨询报告。

资金平衡测算报告是建立在特定的假设基础上形成的，这些假设已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

经我们对支持这些假设的证据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

我们提醒使用者注意：在编制资金平衡测算报告时，运用了一整套假设，包括对未来收入来源的推测性假设，而这些预期事项在未来未必发生，即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。项目评价情况如下：

一、项目概述

1. 项目名称：郧西县收购存量商品房项目（以下简称“本项目”）。

2. 项目实施方：郧西县盛达房地产开发有限公司

3. 项目建设地点

本项目选址位于郧西县城关镇天河流域棚户区改造佘家湾安置小区、天河流域棚户区改造校场坡安置小区、天河流域棚户区改造王家坪安置小区。

4. 项目建设规模及内容

项目拟收购郧西县城关镇天河流域棚户区改造佘家湾安置小区、天河流域棚户区改造校场坡安置小区、天河流域棚户区改造王家坪安置小区 365 套毛坯住房用作保障性租赁住房对外出租，合计面积 39,383.00 平方米。该区域区位佳、交通便、公共服务配套全，有改造基础。

5. 项目建设期

本项目建设期为2026年10月至2027年6月。

6. 项目属性

本项目属于收购存量商品房用作保障性住房-配租型保障性住房领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

7. 项目领域

本项目投向领域为收购存量商品房用作保障性住房-配租型保障性住房，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求，债券资金未用于《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）中所列领域。不存在《湖北省政府负面清单（第一批）》（鄂政办函〔2023〕20号）负面清单所列的情形。

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

二、评估分析

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对郧西县收购存量商品房项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1. 资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果，本次申请发行的郧西县收购存量商品房项目专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数为1.15〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

根据郧西县建设投资开发有限公司位于郧西县城关镇佘家湾村委会南侧水韵小区2、4、5、6、7幢住宅房地产估价报告（恒佳估字〔2026〕460号），郧

西县城关镇北欧春天小区东侧、南岭路南侧，王家坪村三组王家坪安置小区等多套住宅房地产估价报告（恒佳房估字〔2026〕602 号）中的评估单价情况，考虑装修成本，本项目工程费用 17,885.65 万元。考虑本项目拟采取申报地方政府专项债券筹资，建设期利息需要根据专项债券申报要求相应进行调整测算，同时债券发行费用需要在总投资中根据实际发债额度进行调整。项目按照上述原则调整后的总投资 18,878.00 万元，建设期利息 100.80 万元，债券发行费用 4.00 万元。本项目总投资详见下表：

表 3-1 项目收购单价测算情况表

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

序号	所属区域	套数	总面积	房型	套数	面积（平方米）	收购单价（元/平方米）	收购总价（万元）
1	校场坡安置小区	33	3840.8	122.45	11	1,346.95	4,100.00	552.25
				105.92	11	1,165.12		477.70
				123.81	10	1,238.10		507.62
				90.63	1	90.63		37.16
	校场坡安置小区	53	5841.06	126.21	18	2,271.78		931.43
				111.54	32	3,569.28		1,463.40
							小计	**3,969.56**
2	余家湾安置小区	128	13408.19	126.45	34	4,299.30		**4,594.93**
				89.79	17	1,526.43		
				90.1	17	1,531.70		
				102.03	16	1,632.48		
				121.32	8	970.56		
				80.87	8	646.96		
				98.28	4	393.12		
				117.4	2	234.80		
				77.03	2	154.06		
				122.07	8	976.56		
				81.37	8	650.96		
				118.12	2	236.24		
				77.51	2	155.02		
	余家湾安置小区	36	3660.45	126.45	11	1,390.95	3,672.00	510.76
				90.78	25	2,269.50	3,672.00	833.36
							小计	**5,939.05**
3	王家坪安置小区	84	9346.68	84.55	12	1,014.60	3,196.00	324.27
				83.69	12	1,004.28		320.97
				122.13	60	7,327.80		2,341.96
	王家坪安置小区	31	3286.15	106.91	11	1,176.01		375.85
				84.06	3	252.18		80.60
				85.96	5	429.80		137.36
				104.93	2	209.86		67.07
				122.13	10	1,221.30		390.33

序号	所属区域	套数	总面积	房型	套数	面积（平方米）	收购单价（元/平方米）	收购总价（万元）
							小计	4,038.41
							合计	13,947.02

表 1：项目调整后总投资估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源	
			资本金	专项债券
一	**工程费用**	**17,885.65**	**13,885.65**	**4,000.00**
1	**幸福家苑（校场坡安置小区）**	**4,937.75**	**2,937.75**	**2,000.00**
1.1	毛坯购置成本	3,969.56	1,969.56	2,000.00
1.2	精装及改造成本	968.19	968.19	-
2	**水韵小区（余家湾安置小区）**	**7,645.91**	**6,145.91**	**1,500.00**
2.2	毛坯购置成本	5,939.05	4,439.05	1,500.00
2.3	精装及改造成本	1,706.86	1,706.86	
3	**凤凰小区（王家坪安置小区）**	**5,301.99**	**4,801.99**	**500.00**
3.1	毛坯购置成本	4,038.41	3,538.41	500.00
3.1	精装及改造成本	1,263.58	1,263.58	-
二	**工程建设其他费用**	**887.54**	**887.54**	-
1	土地税	28.58	28.58	-
2	契税	320.44	320.44	-
3	印花税	5.34	5.34	-
4	前期调查费、评估费、咨询费等	178.86	178.86	-
5	建设单位管理费	218.22	218.22	-
6	公共维修基金	136.11	136.11	-
三	**建设期利息**	**100.80**	**100.80**	-
四	**债券发行费用**	**4.00**	**4.00**	-
五	**总投资**	**18,878.00**	**14,878.00**	**4,000.00**

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

1.2 资金筹措

本项目调整后总投资为 18,878.00 万元，其资金筹措方案具体如下：

本项目计划投入项目资本金 14,878.00 万元。项目资本金占调整后总投资比例 78.81%，来源于项目单位自筹资金，本项目资本金将在专项债券发行前落实到位。

为保障项目建设期间资金需求，本项目总投资中 21.19%的资金需求由湖北省政府发行地方政府专项债券来满足，规模为 4,000.00 万元。2026 年计划发行 4,000.00 万元。债券存续期为 30 年，每半年计息一次，利率按 2026 年湖北省

政府专项债券（四十一期）30 年期利率 2.27%上浮 25BP 取值，即 2.52%测算，到期一次性还本。专项债券资金将专项用于郧西县收购存量商品房项目的建设支出。债券发行计划见表 2：

表 2 债券发行计划表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	4,000.00	/	30 年期	2.52%	每半年付息一次	到期一次性还本

项目建设期各年度投资计划详见表 3：

表 3 项目分年投资计划及对应资金筹措表

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

单位：人民币万元

序号	资金来源	2026	2027	合计
1	**资本金**	**7,267.92**	**7,610.08**	**14,878.00**
1.1	财政安排资金	-	-	-
1.2	项目单位自筹资金	7,267.92	7,610.08	14,878.00
1.3	专项债券资金	-	-	-
2	**融资资金**	**4,000.00**	**-**	**4,000.00**
2.1	专项债券资金	4,000.00	-	4,000.00
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-
	合计	**11,267.92**	**7,610.08**	**18,878.00**

1.3 项目收益与融资平衡测算

1.3.1 项目经营收入测算

项目收入主要来源于保障性租赁住房出租收入、物业服务费收入、停车位出租收入、充电桩充电服务费收入。

（1）保障性租赁住房出租收入

本项目可出租保障性租赁住房面积为 39,383.00 平方米。

表 4 保障性租赁住房房型及面积情况表

序号	所属区域	套数	总面积	房型	套数	面积（平方米）
1	校场坡安置小区	33	3840.8	122.45	11	1346.95
				105.92	11	1165.12
				123.81	10	1238.1
				90.63	1	90.63
	校场坡安置小区	53	5841.06	126.21	18	2271.78
				111.54	32	3569.28
2	余家湾安置小区	128	13408.19	126.45	34	4299.3
				89.79	17	1526.43
				90.1	17	1531.7
				102.03	16	1632.48
				121.32	8	970.56

序号	所属区域	套数	总面积	房型	套数	面积（平方米）
				80.87	8	646.96
				98.28	4	393.12
				117.4	2	234.8
				77.03	2	154.06
				122.07	8	976.56
				81.37	8	650.96
				118.12	2	236.24
				77.51	2	155.02
	余家湾安置小区	36	3660.45	126.45	11	1390.95
				90.78	25	2269.5
3	王家坪安置小区	84	9346.68	84.55	12	1014.6
				83.69	12	1004.28
				122.13	60	7327.8
	王家坪安置小区	31	3286.15	106.91	11	1176.01
				84.06	3	252.18
				85.96	5	429.8
				104.93	2	209.86
				122.13	10	1221.3
合计		365	39383.00			

参考近期郧西县配租单价情况，结合本项目区位情况，本项目运营期第一年出租单价暂按 5.50 元/平方米/月进行测算。

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

郧西县人民政府

政府信息公开

郧西县保障性租赁住房租售公告

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

索引号	OMB112703/2023-53134	主题分类	其他	[illegible]	[illegible]
发布机构	郧西县保障性租赁住房工作领导小组办公室	文号	无		

为加快解决我县从事基本公共服务人员住房困难问题，根据《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国发（2021）22号）、《湖北省住房和城乡建设厅关于加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题的实施意见》（鄂建（2022）1号）、《郧西县保障性租赁住房分配方案》（西政办函（2023）12号）、《郧西县保障性租赁住房保障范围与流程》等相关政策规定，经县保障性租赁住房工作领导小组同意，现将郧西县第一批保障性租赁住房配租相关事宜公告如下：

一、配租房源

本次配租房源为郧西县七夕佳苑小区和惠源小区。其中七夕佳苑小区5号楼和6号楼、惠源小区6号楼1、2单元，共计396套。其中七夕佳苑作为先租后售分配房源，惠源小区作为只租不售分配房源。

二、租售价格

（一）本次保障性租赁住房租金经县发改部门核定，报县政府备案，按评估基准价70%计收：

1、郧西县七夕佳苑小区：简单装修房屋租赁单价为5.5元/平方米/月，未装修房屋租赁单价为4.7元/平方米/月。

2、郧西县惠源小区：简单装修房屋租赁单价为4.7元/平方米/月，未装修房屋租赁评估单价为3.9元/平方米/月。

图 1 保障性租赁住房出租单价

网址链接：

http://www.yunxi.gov.cn/xxgk/fdzdgk/zdmsxx/bzxzf/fyxx/202311/t20231102_4338206.shtml

同时参考郧西县近三年 GDP 增速，根据项目业态规划、周边区位情况，考虑到行业性质、经济增长等因素，从审慎严谨的角度出发，本项目保障性租赁住房出租单价暂按每三年增长 5.00%进行测算。

本项目建成后投入运营第一年出租率取 75.00%，之后每年增长 5.00%，直至出租率达到 95.00%后保持不变。

经测算，在债券存续期内，本项目保障性租赁住房出租收入合计为 8,807.83 万元。

（2）物业服务费收入

本项目可出租收取物业服务费的保障性租赁住房面积为 39,383.00 平方米。根据郧西县物价局《关于公布郧西县城区普通住宅物业服务收费指导价的通知》及附件 1《郧西县城区普通住宅物业服务收费最高指导价》，普通住宅有电梯物业综合服务费实行政府指导价，其中二级服务基准价为 1.00 元/平方米/月，浮动幅度为“以基准价为基础，上浮最高不超过 10%，下浮不限”。本项目按二级服务标准取基准价 1.00 元/平方米/月，未上浮，符合政府指导价管理要求。参考已签订的物业服务费合同及实际执行标准，相关小区物业服务费按二级服务标准 1.0 元/平方米/月计收。本项目测算单价与合同约定标准保持一致，具备合同支撑。

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

本项目建成后投入运营第一年出租率 75.00%，之后每年增长 5.00%，直至出租率达到 95.00%后保持不变。

附件 1

郧西县城区普通住宅物业服务收费最高指导价

物业综合服务费

单位：元／㎡·月

收费管理等级	基准价		浮动幅度
	无电梯	有电梯	
一级	0.85	1.20	以基准价为基础，上浮最高不超过10%，下浮不限。
二级	0.65	1.00	
三级	0.50	0.90	
四级	0.35	0.80	

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

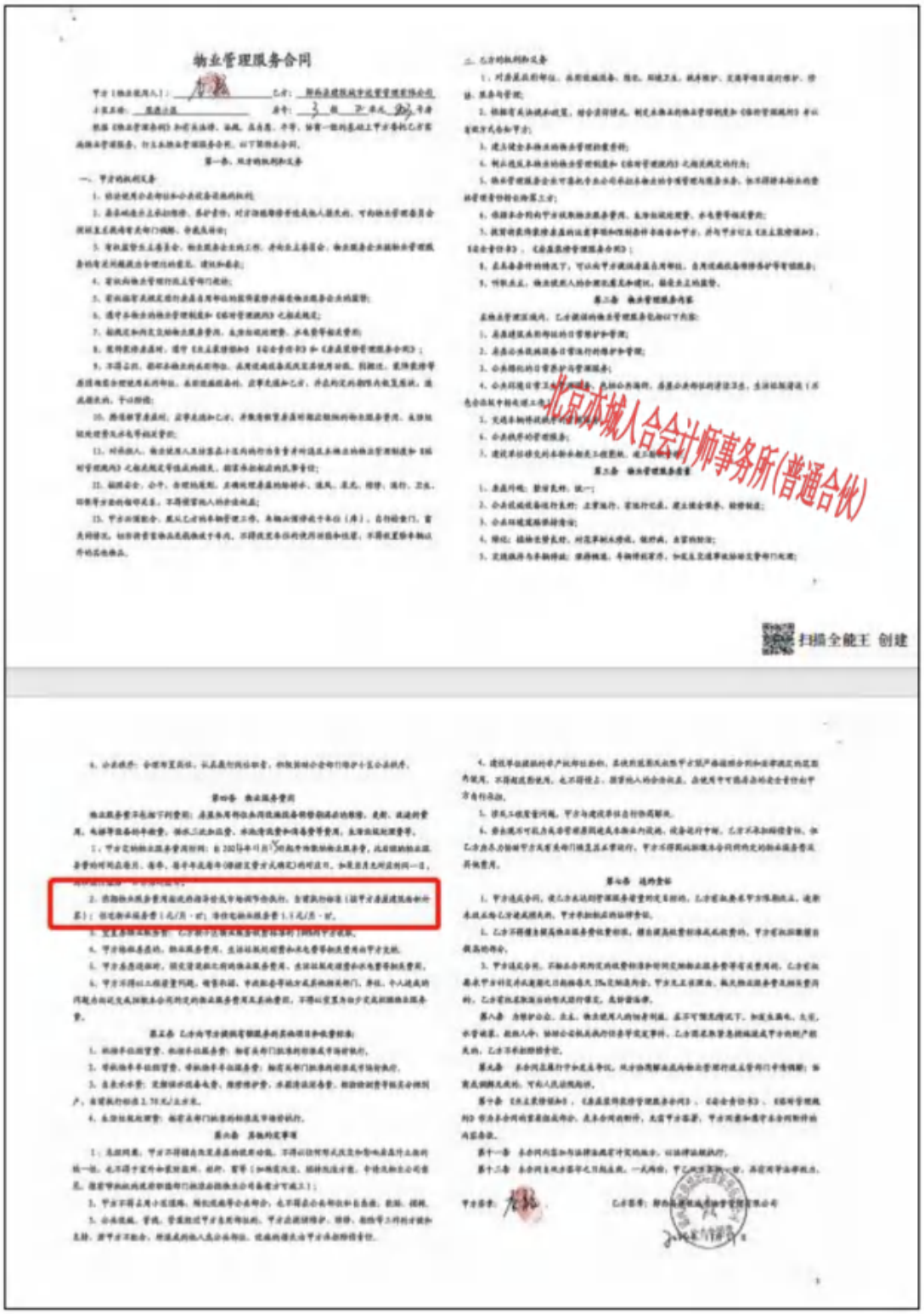
车辆停放服务费

单位：元／㎡·月

类别	基准价	浮动幅度
地下封闭停车	40	以基准价为基础，上浮最高不超过10%，下浮不限。
架空层停车	30	
露天公用场地停车	20	

摩托车收费和带动力装置的电动车固定住户 10 元／月。

图 2 郧西县城区普通住宅物业服务收费标准情况



物业管理服务合同

第一条、双方的权利和义务

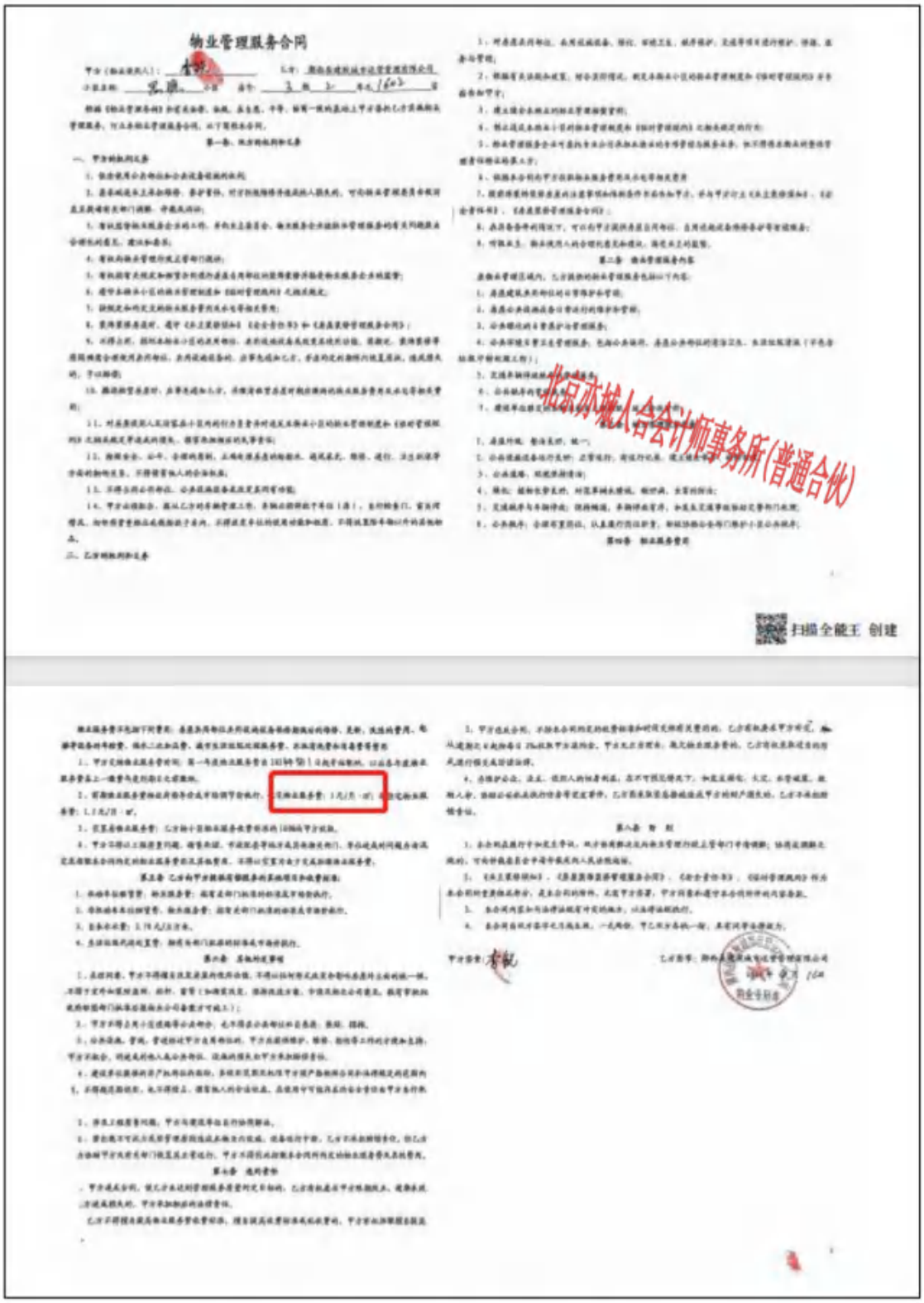
第二条 物业管理服务内容

第三条 物业管理服务费

第四条 违约责任

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

扫描全能王 创建



物业管理服务合同

第一条 物业管理内容

第二条 物业管理服务内容

第四条 物业服务费用

第六条 乙方向甲方提供管理服务的具体内容和标准

第八条 甲方义务

第九条 违约责任

扫描全能王 创建

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

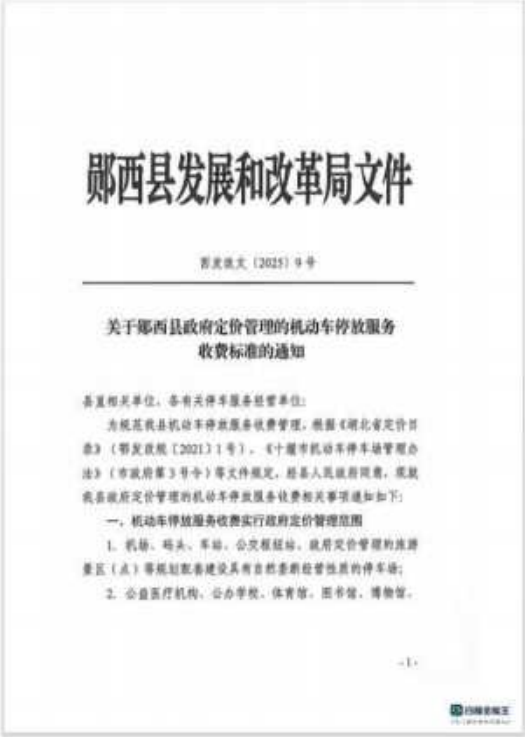
图 3 郧西县城区普通住宅物业服务收费协议

经测算，在债券存续期内，本项目保障性租赁住房物业服务费收入合计为 1,278.45 万元。

（3）停车位出租收入

本项目收购后共有 172 个停车位可用于停车收费，本项目临时停车收费单价

参考 2025 年 4 月 16 日公布的《关于郧西县政府定价管理的非机动车停放服务收费标准的通知》，结合本项目实际情况，出于谨慎性同时结合单车次收费情况，运营期第一年单个车辆停车位收费单价暂定按 2.70 元/小时计。考虑到停车费单价设置通常较为稳定，因此在债券存续期内，项目停车费单价不考虑增长。



郧西县发展和改革局文件

郧发改文〔2025〕9号

关于郧西县政府定价管理的机动车停放服务收费标准的通知

各直相关单位、各有关停车服务经营单位：

为规范我县机动车停放服务收费管理，根据《湖北省定价目录》（鄂发改规〔2021〕1号）、《十堰市机动车停车场管理办法》（市政府第3号令）等文件规定，经县人民政府同意，现就我县政府定价管理的机动车停放服务收费相关事项通知如下：

一、机动车停放服务收费实行政府定价管理范围

1. 机场、码头、车站、公交枢纽站、政府定价管理的旅游景区（点）等规划配备建设具有自然垄断经营性质的停车场；

2. 公益医疗机构、公办学校、体育馆、图书馆、博物馆、

-1-

文化宫、青少年宫、公园等公益机构规划配备建设或内设的停车场；

3. 党政机关、事业单位、社会团体等办公场所配备建设或内设的停车场；

4. 政府财政性资金、城市建设投资公司全额投资建设的停

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

二、实行政府定价管理的机动车停放服务收费标准

1. 依法划定的城市道路停车泊位、城市建设投资公司全额投资建设的停车场机动车收费，城市道路停车泊位以及地面停车场中小型车辆1小时内[illegible]元，1小时每小时加收1元，最高收费不超过12元；大型车辆1小时内5元，超过1小时每小时加收1元，最高收费不超过15元。道路停车泊位收费时段为8:00-20:00，其它时段免费。地下停车场中小型车辆1小时内3元，超过1小时每小时加收1元，最高收费不超过15元。停车30分钟以内免费，超过24小时，按上述规定再次计费，收费中不足1小时按1小时计费。

2. 公办医院内的停车场机动车停放服务收费。中小型和大型车辆1小时内免费停车，停放1—2小时（含2小时），中小型车辆收费5元，大型车辆收费7元，超过2小时每小时加收1元，连续停车24小时，中小型车辆最高收费不超过20元，大型

-2-

郧西县政府定价管理的机动车停放服务收费备案表

填报单位：郧西县城投城市运营管理有限公司　联系人：李斌　联系电话：13988875636

序号	停车场名称及地点	停车场联系人及电话	收费标准	备注
1	七中信苑停车场	联系人：董业学 电话：18186889162	地面停车场：中小型车辆1小时内2.7元；超过1小时每小时加收1元；连续停车24小时收费12元。地下停车场：中小型车辆1小时内3元；超过1小时每小时加收1元；连续停车24小时收费15元，停车30分钟以内免费，超过24小时按上述标准再次计费，收费中不足1小时的按1小时计费。根据法律法规规定，应当免收、减收车辆停放服务费的车辆按照有关规定执行。	
2	思源小区停车场	联系人：宁启海 电话：15346608685	地面停车场：中小型车辆1小时内[illegible]元；超过1小时每小时加收1元；连续停车24小时收费[illegible]停车场：中小型车辆1小时内3元；超过1小时每小时[illegible]元；连续停车24小时收费15元。停车30分钟以内免费，超过24小时按上述标准再次计费，收费中不足1小时的按1小时计费。根据法律法规规定，应当免收、减收车辆停放服务费的车辆按照有关规定执行。	
3	幸福家苑小区停车场	联系人：宁启海 电话：15346608685	地面停车场：中小型车辆1小时内2.7元；超过1小时每小时加收1元；连续停车24小时收费12元。地下停车场：中小型车辆1小时内3元；超过1小时每小时加收1元；连续停车24小时收费15元。停车30分钟以内免费，超过24小时按上述标准再次计费，收费中不足1小时的按1小时计费。根据法律法规规定，应当免收、减收车辆停放服务费的车辆按照有关规定执行。	
4	水韵小区停车场	联系人：宁启海 电话：15346608685	地面停车场：中小型车辆1小时内2.7元；超过1小时每小时加收1元；连续停车24小时收费12元。地下停车场：中小型车辆1小时内3元；超过1小时每小时加收1元；连续停车24小时收费15元。停车30分钟以内免费，超过24小时按上述标准再次计费，收费中不足1小时的按1小时计费。根据法律法规规定，应当免收、减收车辆停放服务费的车辆按照有关规定执行。	
5	老北街停车场	联系人：王超 电话：15387257118	地面停车场：中小型车辆1小时内2元；超过1小时每小时加收1元；连续停车24小时收费12元。根据法律法规规定，应当免收、减收车辆停放服务费的车辆按照有关规定执行。	
6	人才宾馆停车场	联系人：高玲 电话：15272286658	地面停车场：中小型车辆1小时内2.7元；超过1小时每小时加收1元；连续停车24小时收费12元。根据法律法规规定，应当免收、减收车辆停放服务费的车辆按照有关规定执行。	

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

图 4《关于郧西县政府定价管理的非机动车停放服务收费标准的通知》

从停车场使用时间段考虑，本项目停车场 24 小时对外营业，停车周转率参照湖北省相关地市区披露信息，平均为 5.43。根据审慎科学原则，本项目取 4.0 次/日。本项目全年运营天数按 365 天计算。

表 4 停车位周转率参考案例

地区	披露信息	周转率	网址链接
武汉市	武汉重启停车收费3个月 路边车位周转率提升一倍多 记者昨从武汉市城投停车场公司了解到，自去年11月1日恢复城市道路停车收费以来，该市路边车位平均周转率达7.31%，较免费时的3.00%相比提升一倍多。	7.31	https://m.hbtv.com.cn/p/498409.html
宜昌市	居民将私家车位在空闲时段“周转”出来，丰富停车供给。同时，针对“僵尸车”问题，启动道路临时停车泊位收费，清理“僵尸车”1200余台，泊位日平均周转率由0.5提升至3.5，道路停车秩序、通行条件明显改善。	3.50	https://www.zhonghongwang.com/show-493-362268-1.html
黄石市	黄石：车位空出来 文明留心间 1日中午12时，开车到陶想嘴吃饭的路人，在餐馆不远处顺利找到一个停车位，他在停车引导员的帮助下停好车，前后花了不到5分钟。 自6月1日起，黄石市25条道路分阶段实施停车收费。首批实施的路段就是以前最难寻车位的交通路、南京路、广场路、消防路等8条道路，共949个停车泊位。 经过短短1个月的运营，这8条原来最难停车的道路，如今成了停车“友好”地段，空闲泊位数明显提高，车位周转次数稳定增长。 一个月来，8条道路共计停车128413次，平均泊位周转率4.92，比过去增长了2倍有多。市智慧停车指挥中心后台共接受咨询862次，黄石停车APP下载及使用量快速增长，截至目前总注册量为45464个。	4.92	http://hbwmw.gov.cn/c/2020/07/24654.shtml
赤壁市	目前，赤壁市城发智慧停车公司已将自营的19个车场2401个泊位和11条市政道路2098个泊位接入停车管理平台，通过地磁感应、高位摄像头等设备实时采集数据，停车周转率从2.0提升至6.0，泊位利用率翻倍。	6.00	http://www.chinaparking.org/newsid_33697
平均		5.43	

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

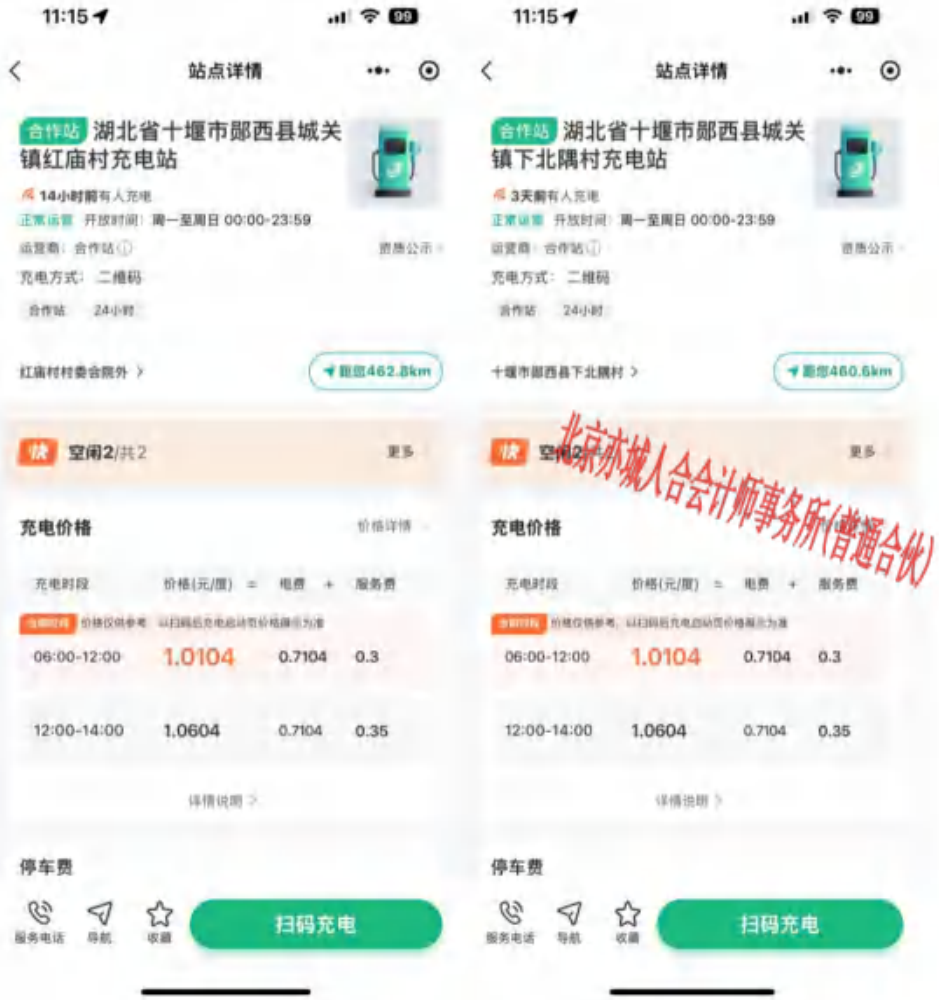
结合郧西县实际情况，停车位使用率运营期第一年（即 2028 年）暂定为 40.00%，每年增长 5.00%，至使用率增长为 85.00%后保持不变。

经测算，债券存续期内，本项目停车费收入合计 1,576.77 万元。

（4）充电桩服务费收入

本项目收购后共有 30 个停车位可用于停车收费，其中 60kW 充电桩数量为 30 个。

根据 e 充电小程序显示，郧西地区公共充电桩充电服务费约为 0.30 元/度，本项目充电桩服务费暂按 0.30 元/千瓦时计算。



北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

图 5 周边同类型充电站的收费单价

充电桩作为基础设施设备，具备 24 小时持续运营的技术条件，同时参考郧西县本地充电桩充电运营时间均为 0:00-24:00。本项目充电桩暂按 16 小时/天、年运营 365 天进行收益测算基数设定，同时结合行业充电桩平均时间利用率进行折算。

根据国家发展改革委和国家能源局公布的《关于加快推进充电基础设施建设，更好支持新能源汽车下乡和乡村振兴的实施意见》（发改综合〔2023〕545 号），目前我国广大农村地区仍存在公共充电基础设施建设不足、时段性供需矛盾突出等问题。国家将采用丰富新能源汽车供应、加快公共领域应用推广和提供多元化购买支持政策等多种方式，支持农村地区购买使用新能源汽车。根据湖北省人民政府办公厅发布的《省人民政府办公厅关于加快构建湖北省高质量充电基础设施体系的实施意见》，计划到 2030 年，基本建成全域覆盖、功能完善、通用开放、智能高效、业态丰富的高质量充电基础设施体系，努力建设便捷高效的城际充电

网络。同时，加强配套农村电网建设，适当提高配电网供电裕度，增强电网支撑保障能力，保障群众可在家利用随车配建充电桩慢充，助推新能源汽车下乡。

结合国家和省市相关政策，以及十堰市城区范围内目前充电桩不足的建设现状和未来新能源汽车用户对充电桩的需求，可见本项目充电桩未来的使用人数能得到较大政策支持和环境保障，且发展前景可观。

图 62024 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》利用率情况

根据 2024 年《中国主要城市充电基础设施监测报告》1，36 座城市公用桩的平均时间利用率、平均桩数利用率和平均周转率分别为 11.0%、54.7%和 3.0，

[1]资料来源：
https://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzA3MDkwNDIxNA==&mid=2655158433&idx=1&sn=ddf2b1708b5f79a93b8031a9e5792534&chksm=8542496de5c343ede0de349e6a46fe278437f1ad106660b38102f4735938de5168f0ee04300b&scene=27

平均充电时长为 55.0 分钟。其中，平均时间利用率不足 10%的城市有 14 座，平均桩数利用率不足 50%的城市有 12 座，平均周转率不足 3 的有 17 座城市。

考虑到本项目停车位和充电桩所在地理位置人员密集，同时结合项目所在区域的实际情况，本项目运营期内充电桩的使用率为 5.00%—15.00%。审慎考虑，运营期第一年使用率暂定为 5.00%，每年增长 1.00%，增长至 15.00%后保持不变。

经测算，在债券存续期内，本项目充电桩充电服务费收入合计为 1,256.37 万元。

本项目预期收入估算表详见下表：

根据以上收入测算假设，本项目在债券存续期收入估算明细详见附件一。

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

1.3.2 项目经营成本测算

项目债券存续期内运营成本共计 3,909.11 万元，工资及福利费为 1,053.04 万元，修理费 2,500.69 万元，管理费及其他支出 355.37 万元，具体测算如下：

1.工资及福利费

本项目工资及福利费以十堰市统计局 2025 年 6 月 18 日公布的《2024 年十堰市城镇单位在岗职工年平均工资 78265 元》为基础进行测算。结合国民经济发展、最低工资标准调整及物价变动等因素，预计至项目运营测算年份，城镇单位在岗职工年平均工资将增长至约 8.46 万元。同时，考虑到物业服务行业属于劳动密集型微利行业，本项目所需人员多为基层操作岗位，其薪酬水平通常低于城镇单位在岗职工平均工资，故按 0.8 的折减系数进行调整。项目运营期初年年平均工资取 6.77 万元/人/年。

本项目定员 5 人，该 5 名服务人员拟与原有小区物业服务人员统筹共用，不新增独立用工编制，通过人员复用有效降低运营成本。

图 7 十堰市 2024 年城镇在岗职工年平均工资

2. 修理费

本项目维修费主要为配套设施的维修保养费用。根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》第 13 页，修理费允许直接在成本中列支，是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除建设期财务费用及增值税进项税）的一定百分数估算。根据审慎科学原则，本项目修理费取固定资产原值的 0.50%。

本项目固定资产原值（扣除建设期利息及增值税进项税）为 17,246.16 万元，运营期年度修理费为 86.23 万元。

3. 其他费用

根据国家发展改革委、原建设部印发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项，系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分。项目评价中通常按项目其他经营成本之和取一定的百分数估算。出于审慎取值的考虑，暂按其他经营成本中粮食熏蒸药剂费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费之和的 10.00%计算。

根据以上成本测算假设，本项目在债券存续期成本估算结果详见附件二。

1.3.3 项目经营收入与经营成本测算小结

本项目经营收入测算遵循相关性原则（项目运营收入来源于项目自身）、直

接性原则（项目运营收入直接来源于项目建设内容）和可衡量原则（项目运营收入有参考依据和标准），经营收入测算的来源完整、数据计算准确、预测合理。

本项目经营成本测算遵循相关性原则（项目运营成本来源于项目自身支出）、直接性原则（项目运营成本来源于项目运营产生的支出）和可衡量原则（项目运营成本有参考依据和标准），成本费用预测完整、数据计算准确、构成合理。

1.3.4 项目收益与融资平衡测算

本项目偿债资金来源为保障性租赁住房出租收入、物业服务费收入、停车位出租收入、充电桩充电服务费收入。项目预期收入总额为12,919.42万元，扣除运营成本及相关税费4,878.79万元后预计用于资金平衡相关收益为8,040.64万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.15倍。本项目资金覆盖倍数详见下表：

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

表5 项目收益与融资平衡测算表

预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
8,040.64	6,973.60	4,000.00	1.15

根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为1.15（可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息））。

1.4 小结

综上，本次申请发行的郧西县收购存量商品房项目专项债券存续期内还本付息资金充足（本项目的债券还本付息情况详见附件三，项目现金流量模拟测算表详见附件四）。

2. 资金稳定性

郧西县收购存量商品房项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。因此，本项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营净收益及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1.00，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附件五。

本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于项目运营收入，建议进一步关注项目施工工期与进度、运营期收入实现等影响项目收益的风险要素。为有效控制上述风险，确保债券本息按时足额偿付，拟采取以下风险控制措施：

（一）建设期风险控制措施

1. 施工进度风险控制。项目单位与建设单位建立联合调度机制，制定详细的装修改造施工组织计划和进度管理台账，实行进度周报和月调度制度，确保收购、改造、配套等各环节按照既定工期有序推进。对关键工序和重要节点实施重点管控，预留合理的工期弹性，防范因工期延误导致房源入市滞后、租金收入延迟、债券付息期内现金流不足的风险。

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

2. 投资控制风险。建设单位严格按照批复的投资概算进行造价控制，建立设计变更和工程签证逐级审批制度，避免因随意变更改造方案导致投资失控。超出概算部分严格按照《政府投资条例》规定的程序和渠道处理。

3. 安全管理风险。严格落实安全生产责任制，针对存量房改造特点组织制定专项安全施工方案，加强施工现场安全巡查和隐患排查，重点防范房屋结构安全、消防安全等事故，杜绝重特大安全事故发生。

4. 合同履约风险。建设单位依法依规选择具有相应资质和良好业绩的施工、监理单位，完善合同条款，明确违约责任，加强合同执行过程中的监督管理，确保各参建单位严格履行合同义务。在合同中设置合理的履约担保、质量保证金等风险防范条款，降低因参建单位违约导致项目延期或质量不达标的风险。

（二）运营期收入实现风险控制措施

1. 运营管理保障。运营单位成立专门的租赁住房及配套底商运营管理机构，制定运营管理制度和服务标准，配备相应岗位人员，确保项目建成后及时投入运营、按计划产生收益。项目运营方案及人员配置已在实施方案中予以明确。

2. 收入归集管理。运营单位建立项目收入专户管理制度，保障性租赁住房租金、物业服务费、停车位出租收入、充电桩充电服务费收入等全部纳入政府性基金预算管理，实行“专款专用、封闭运行”，确保项目收益及时足额归集。

3. 运营成本控制。运营单位制定年度运营成本预算，合理控制人工、维护、管理等各项运营支出，采用节能设备和智能化管理系统降低能耗，在保障服务质量的前提下提高运营效率，确保项目净收益达到预期水平。

4. 市场风险应对。针对保障性租赁住房出租率波动、底商租赁需求变化、租金收缴率不足等市场风险，运营单位将结合郧西县新市民、青年人等群体住房需求及周边商业环境，动态优化租赁方案和招商策略，通过定向配租、企业团租、公开招租等方式提高出租率；建立健全租户信用评价和租金收缴机制，提升物业费及租金收缴率。同时，积极落实保障性租赁住房相关政策，争取专项补助和税费减免，稳定项目基础收益。

（三）资金管理风险控制措施

1. 债券资金专款专用。严格按照债券资金管理办法，将专项债券资金纳入政府性基金预算管理，确保债券资金全部用于本项目存量商品房收购及装修改造，严禁挤占挪用。

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

2. 资金使用动态监控。建立债券资金使用台账，实行资金拨付与收购、改造进度挂钩的动态管理机制，定期向财政、发改部门报告资金使用情况，确保资金使用进度与项目建设进度相匹配。

3. 偿债资金提前安排。在债券付息日及还本日前，运营单位提前做好租金、物业费等收入的归集和调度安排，确保偿债资金及时足额到位。

（四）偿债应急保障机制

如因项目建设条件发生变化（包括但不限于收购及改造工期延误、保障性租赁住房出租率未达预期、租金收缴不足等）导致不能按期偿还到期债券本息，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下，发行郧西县收购存量商品房项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还；或者由建设单位协调追加财政资金等方式来满足还本付息要求，确保专项债券本息按时足额偿付，切实维护政府信用。

本项目还本付息资金主要来源于保障性租赁住房租金、物业服务费、停车位及充电桩等运营收入，建议进一步关注出租率、租金水平及费用收缴率等对项目收益影响较大的风险要素。如项目面临的社会经济条件发生变化，导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下，发行地方政府专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现时予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对郧

西县收购存量商品房项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。我们认为，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.15 倍。本项目还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为 1,167.84 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。

经审核，本项目资金筹集及使用平衡性较好；项目收入测算依据合理、测算准确，收入预测的合理性符合要求；项目建设及运营期间发生的成本构成完整，成本测算准确，测算依据合理，成本预测的合理性符合要求；项目各类风险已进行充分披露，项目风险应对及控制措施完善。

综上，基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的相关要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，通过项目运营产生的保障性租赁住房出租收入、物业服务费收入、停车位出租收入、充电桩充电服务费收入。实现充足、稳定的现金流，作为还本付息的资金来源。经对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

中国◆北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026年10月11日

（本页无正文）

附件

1. 项目经营收入测算表

2. 项目经营成本测算表

3. 债券还本付息表

4. 现金流量模拟测算表

5. 压力测试表

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

附件一：项目经营收入测算表

项目经营收入估算表

单位：人民币万元

序号	年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	**保障性租赁住房出租收入**	**194.95**	**207.94**	**220.94**	**245.84**	**259.50**	**259.50**	**272.52**	**272.52**	**272.52**	**285.99**
1.1	出租单价（元/平方米/月）	5.50	5.50	5.50	5.78	5.78	5.78	6.07	6.07	6.07	6.37
1.2	租金单价增长率（%）				0.05			0.05			0.05
1.3	出租面积（平方米）	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00
1.4	出租月份（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.5	出租率（%）	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	**物业服务费收入**	**35.44**	**37.81**	**40.17**	**42.53**	**44.90**	**44.90**	**44.90**	**44.90**	**44.90**	**44.90**
2.1	出租单价（元/平方米/月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2.2	面积（平方米）	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00
2.3	月份（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2.4	出租率（%）	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	**停车位出租收入**	**29.12**	**32.51**	**35.90**	**39.29**	**42.68**	**46.07**	**49.46**	**52.85**	**56.24**	**59.63**
3.1	小时停车收费单价（元）	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70
3.2	停车周转次数	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
3.3	收费天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
3.4	停车位数量（个数）	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00
3.5	使用率（%）	40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%
4	**充电桩充电服务费收入**	**17.77**	**20.92**	**24.08**	**27.23**	**30.38**	**33.54**	**36.69**	**39.84**	**43.00**	**46.15**
4.1	充电桩数量（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
4.2	服务费单价（元/千瓦时）	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
4.3	功率（千瓦）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
4.4	日均可使用小时数（小时/天）	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
4.5	运营天数（天/年）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
4.6	平均时间利用率（%）	5.00%	6.00%	7.00%	8.00%	9.00%	10.00%	11.00%	12.00%	13.00%	14.00%

序号	年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
5	年经营收入合计（含增值税）（万元）	277.28	299.18	321.09	354.89	377.46	384.01	403.57	410.12	416.66	436.67
6	增值税销项税额（万元）	15.70	16.93	18.17	20.09	21.37	21.74	22.84	23.21	23.58	24.72
7	年经营收入合计(不含增值税)（万元）	261.58	282.25	302.91	334.80	356.10	362.27	380.73	386.90	393.07	411.96

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

项目经营收入估算表（续表）

单位：人民币万元

序号	年份	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
1	**保障性租赁住房出租收入**	**285.99**	**285.99**	**300.36**	**300.36**	**300.36**	**315.17**	**315.17**	**315.17**	**330.89**	**330.89**
1.1	出租单价（元/平方米/月）	6.37	6.37	6.69	6.69	6.69	7.02	7.02	7.02	7.37	7.37
1.2	租金单价增长率（%）			0.05			0.05			0.05	
1.3	出租面积（平方米）	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00
1.4	出租月份（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.5	出租率（%）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	**物业服务费收入**	**44.90**	**44.90**	**44.90**	**44.90**	**44.90**	**44.90**	**44.90**	**44.90**	**44.90**	**44.90**
2.1	出租单价（元/平方米/月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2.2	面积（平方米）	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00
2.3	月份（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2.4	出租率（%）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	**停车位出租收入**	**59.63**	**59.63**	**59.63**	**59.63**	**59.63**	**59.63**	**59.63**	**59.63**	**59.63**	**59.63**
3.1	小时停车收费单价（元）	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70
3.2	停车周转次数	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
3.3	收费天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
3.4	停车位数量（个数）	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00
3.5	使用率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
4	**充电桩充电服务费收入**	**49.30**	**49.30**	**49.30**	**49.30**	**49.30**	**49.30**	**49.30**	**49.30**	**49.30**	**49.30**
4.1	充电桩数量（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
4.2	服务费单价（元/千瓦时）	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
4.3	功率（千瓦）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
4.4	日均可使用小时数（小时/天）	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
4.5	运营天数（天/年）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
4.6	平均时间利用率（%）	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
5	**年经营收入合计（含增值税）（万元）**	**439.83**	**439.83**	**454.20**	**454.20**	**454.20**	**469.01**	**469.01**	**469.01**	**484.73**	**484.73**

序号	年份	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
6	增值税销项税额（万元）	24.90	24.90	25.71	25.71	25.71	26.55	26.55	26.55	27.44	27.44
7	年经营收入合计(不含增值税)（万元）	414.93	414.93	428.49	428.49	428.49	442.46	442.46	442.46	457.29	457.29

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

项目经营收入估算表（续表）

单位：人民币万元

序号	年份	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
1	**保障性租赁住房出租收入**	**330.89**	**347.50**	**347.50**	**347.50**	**365.01**	**365.01**	**365.01**	**383.42**	**383.42**	**8,807.83**
1.1	出租单价（元/平方米/月）	7.37	7.74	7.74	7.74	8.13	8.13	8.13	8.54	8.54	
1.2	租金单价增长率（%）		0.05			0.05			0.05		
1.3	出租面积（平方米）	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	
1.4	出租月份（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
1.5	出租率（%）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
2	**物业服务费收入**	**44.90**	**44.90**	**44.90**	**44.90**	**44.90**	**44.90**	**44.90**	**44.90**	**44.90**	**1,278.45**
2.1	出租单价（元/平方米/月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
2.2	面积（平方米）	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	39,383.00	
2.3	月份（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
2.4	出租率（%）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
3	**停车位出租收入**	**59.63**	**59.63**	**59.63**	**59.63**	**59.63**	**59.63**	**59.63**	**59.63**	**59.63**	**1,576.77**
3.1	小时停车收费单价（元）	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	
3.2	停车周转次数	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
3.3	收费天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
3.4	停车位数量（个数）	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	
3.5	使用率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	
4	**充电桩充电服务费收入**	**49.30**	**49.30**	**49.30**	**49.30**	**49.30**	**49.30**	**49.30**	**49.30**	**49.30**	**1,256.37**
4.1	充电桩数量（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
4.2	服务费单价（元/千瓦时）	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	
4.3	功率（千瓦）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
4.4	日均可使用小时数（小时/天）	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	
4.5	运营天数（天/年）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
4.6	平均时间利用率（%）	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	
5	**年经营收入合计（含增值税）（万元）**	**484.73**	**501.34**	**501.34**	**501.34**	**518.85**	**518.85**	**518.85**	**537.26**	**537.26**	**12,919.42**

序号	年份	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
6	增值税销项税额（万元）	27.44	28.38	28.38	28.38	29.37	29.37	29.37	30.41	30.41	731.29
7	年经营收入合计(不含增值税)（万元）	457.29	472.96	472.96	472.96	489.48	489.48	489.48	506.85	506.85	12,188.13

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

附件二：项目经营成本测算表

项目经营成本测算表

单位：人民币万元

序号	运营期	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	工资及福利费（万元）	33.84	34.00	34.15	34.30	34.45	34.60	34.75	34.90	35.05	35.25
1.1	工作人员人数（人）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.2	年薪（万元）	6.77	6.80	6.83	6.86	6.89	6.92	6.95	6.98	7.01	7.05
2	修理费（万元）	86.23	86.23	86.23	86.23	86.23	86.23	86.23	86.23	86.23	86.23
3	管理费用及其他支出（万元）	12.01	12.02	12.04	12.05	12.07	12.08	12.10	12.11	12.13	12.15
4	经营成本合计（含税）	132.08	132.25	132.42	132.58	132.75	132.91	133.08	133.24	133.41	133.63
5	增值税进项税额	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.81	7.81	7.81
6	经营成本合计（不含税）	124.28	124.45	124.62	124.78	124.95	125.11	125.28	125.43	125.60	125.82
二	折旧及摊销										
1	折旧费用										
	固定资产	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13
2	摊销费用										
	无形资产										
	折旧与摊销合计	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13
三	财务费用（利息支出）	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80
四	总成本费用合计	779.01	779.18	779.35	779.51	779.68	779.84	780.01	780.17	780.34	780.56

项目经营成本测算表（续）

单位：人民币万元

序号	运营期	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
1	工资及福利费（万元）	35.45	35.65	35.85	36.05	36.25	36.45	36.65	36.85	37.05	37.25
1.1	工作人员人数（人）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.2	年薪（万元）	7.09	7.13	7.17	7.21	7.25	7.29	7.33	7.37	7.41	7.45
2	修理费（万元）	86.23	86.23	86.23	86.23	86.23	86.23	86.23	86.23	86.23	86.23
3	管理费用及其他支出（万元）	12.17	12.19	12.21	12.23	12.25	12.27	12.29	12.31	12.33	12.35
4	经营成本合计（含税）	133.85	134.07	134.29	134.51	134.73	134.95	135.17	135.39	135.61	135.83
5	增值税进项税额	7.81	7.81	7.81	7.81	7.81	7.81	7.82	7.82	7.82	7.82
6	经营成本合计(不含税)	126.04	126.26	126.48	126.70	126.92	127.14	127.35	127.57	127.79	128.01
二	折旧及摊销										
1	折旧费用										
	固定资产	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13
2	摊销费用										
	无形资产										
	折旧与摊销合计	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13
三	财务费用（利息支出）	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80
四	总成本费用合计	780.78	781.00	781.22	781.44	781.66	781.88	782.10	782.32	782.54	782.76

项目经营成本测算表（续）

单位：人民币万元

序号	运营期	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
1	工资及福利费（万元）	37.45	37.65	37.85	38.05	38.25	38.45	38.65	38.85	39.05	1,053.04
1.1	工作人员人数（人）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	年薪（万元）	7.49	7.53	7.57	7.61	7.65	7.69	7.73	7.77	7.81	
2	修理费（万元）	86.23	86.23	86.23	86.23	86.23	86.23	86.23	86.23	86.23	2,500.69
3	管理费用及其他支出（万元）	12.37	12.39	12.41	12.43	12.45	12.47	12.49	12.51	12.53	355.37
4	经营成本合计（含税）	136.05	136.27	136.49	136.71	136.93	137.15	137.37	137.59	137.81	3,909.11
5	增值税进项税额	7.82	7.82	7.82	7.82	7.82	7.83	7.83	7.83	7.83	226.59
6	经营成本合计(不含税)	128.23	128.45	128.67	128.89	129.11	129.32	129.54	129.76	129.98	3,682.52
二	折旧及摊销										-
1	折旧费用										-
	固定资产	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	15,837.77
2	摊销费用										-
	无形资产										-
	折旧与摊销合计	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	546.13	15,837.77
三	财务费用（利息支出）	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	50.40	2,872.80
四	总成本费用合计	782.98	783.20	783.42	783.64	783.86	784.08	784.30	784.52	734.34	22,619.69

附件三：债券还本付息表

债券还本付息表

单位：人民币万元

年份/项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
债券期初余额		**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**
当期发行	4,000.00	-											
当期需还利息	-	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80
当期还款	-	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80
其中：利息偿还	-	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80
其中：本金偿还												-	-
债券期末余额	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

债券还本付息表（续）

单位：人民币万元

年份/项目	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
债券期初余额	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**
当期发行											
当期需还利息	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80
当期还款	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80
其中：利息偿还	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券期末余额	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**

债券还本付息表（续）

单位：人民币万元

年份/项目	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
债券期初余额	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	
当期发行								**4,000.00**
当期需还利息	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	50.40	**2,973.60**
当期还款	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	4,050.40	**6,973.60**
其中：利息偿还	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	50.40	**2,973.60**
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	4,000.00	**4,000.00**
债券期末余额	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	-	

附件四：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

年度	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金			277.28	299.18	321.09	354.89	377.46	384.01	403.57	410.12	416.66
运营成本费用支付的现金			132.08	132.25	132.42	132.58	132.75	132.91	133.08	133.24	133.41
经营活动支付税费			21.46	22.89	24.32	27.06	28.57	28.57	30.00	30.00	30.00
经营活动现金净流量			123.74	144.04	164.35	195.25	216.14	222.52	240.49	246.87	253.25
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	11,263.92	7,509.28									
投资活动现金净流量	-11,263.92	-7,509.28									
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金	7,267.92	7,610.08									
发行债券收到的现金	4,000.00	-									
市场化融资收到的现金											
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	-	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80
偿还市场化融资支付的现金											
偿还市场化融资利息支付的现金											
支付债券发行费用	4.00	-									
筹资活动现金净流量	11,263.92	7,509.28	-100.80	-100.80	-100.80	-100.80	-100.80	-100.80	-100.80	-100.80	-100.80
四、本年现金净流量			22.94	43.24	63.55	94.45	115.34	121.72	139.69	146.07	152.45
五、累计现金净流量			22.94	66.18	129.73	224.17	339.52	461.24	600.93	747.01	899.46

现金流量模拟测算表（续）

单位：人民币万元

年度	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	436.67	439.83	439.83	454.20	454.20	454.20	469.01	469.01	469.01	484.73	484.73
运营成本费用支付的现金	133.63	133.85	134.07	134.29	134.51	134.73	134.95	135.17	135.39	135.61	135.83
经营活动支付税费	31.49	31.49	31.49	33.07	33.07	33.07	34.70	34.70	34.70	36.43	36.43
经营活动现金净流量	271.55	274.49	274.27	286.84	286.62	286.40	299.36	299.14	298.92	312.69	312.47
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金											
投资活动现金净流量											
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金											
发行债券收到的现金											
市场化融资收到的现金											
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80
偿还市场化融资支付的现金											
偿还市场化融资利息支付的现金											
支付债券发行费用											
筹资活动现金净流量	-100.80	-100.80	-100.80	-100.80	-100.80	-100.80	-100.80	-100.80	-100.80	-100.80	-100.80
四、本年现金净流量	170.75	173.69	173.47	186.04	185.82	185.60	198.56	198.34	198.12	211.89	211.67
五、累计现金净流量	1,070.21	1,243.90	1,417.36	1,603.40	1,789.22	1,974.82	2,173.37	2,371.71	2,569.83	2,781.71	2,993.38

现金流量模拟测算表（续）

单位：人民币万元

年度	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
一、经营活动现金流量										
运营收入收到的现金	484.73	501.34	501.34	501.34	518.85	518.85	518.85	537.26	537.26	12,919.42
运营成本费用支付的现金	136.05	136.27	136.49	136.71	136.93	137.15	137.37	137.59	137.81	3,909.11
经营活动支付税费	36.43	38.26	38.26	38.26	40.18	40.18	40.18	42.21	42.21	969.68
经营活动现金净流量	312.25	326.81	326.59	326.37	341.74	341.52	341.30	357.46	357.24	8,040.64
二、投资活动现金流量										-
投资支付的现金										18,773.20
投资活动现金净流量										-18,773.20
三、筹资活动现金流量										-
投入的资本金										14,878.00
发行债券收到的现金										4,000.00
市场化融资收到的现金										-
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-		-	4,000.00	4,000.00
偿还债券利息支付的现金	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	50.40	2,973.60
偿还市场化融资支付的现金										-
偿还市场化融资利息支付的现金										-
支付债券发行费用										4.00
筹资活动现金净流量	-100.80	-100.80	-100.80	-100.80	-100.80	-100.80	-100.80	-100.80	-4,050.40	11,900.40
四、本年现金净流量	211.45	226.01	225.79	225.57	240.94	240.72	240.50	256.66	-3,693.16	1,167.84
五、累计现金净流量	3,204.83	3,430.84	3,656.62	3,882.19	4,123.13	4,363.84	4,604.34	4,861.00	1,167.84	

附件五：压力测试表

压力测试表

单位：人民币万元

项目收益变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.03	1.09	1.15	1.21	1.27
债券利率变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.17	1.15	1.13	1.11

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

统一社会信用代码

911103023183899171

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　北京亦城人合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　姜长青

经 营 范 围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　60万元

成 立 日 期　2014年12月16日

主要经营场所　北京市北京经济技术开发区同济中路甲7号18幢A412

登 记 机 关

2025 年 12 月 09 日

北京亦城人合会计师事务所（普通合伙）

1001760003042

北京经济技术开发区市场监督管理局

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：北京亦城人合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：姜长青

主任会计师：

经营场所：北京市北京经济技术开发区同济中路甲7号18幢A412

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010213

批准执业文号：京财会许可[2014]0101号

批准执业日期：2014年12月03日

证书序号：0000095

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一七年　十月　二十九

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 姜长青

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1957年8月6日

工作单位 Working unit 北京亦城人合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 220519195708060019

北京亦城人合会计师事务所（普通合伙）

姜长青 220100060105

证书编号： 220100060105
No. of Certificate

批准注册协会： 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期： 1996 年 5 月 10 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

北京亦城人合会计师事务所（普通合伙） 1001760003042

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 张丽

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1969年1月4日

工作单位 Working unit 北京亦城人合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 370102196901043729

北京亦城人合会计师事务所(普通合伙)

张丽 110000252641

证书编号： 110000252641
No. of Certificate

批准注册协会： 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期： 2007 年 1 月 5 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

北京亦城人合会计师事务所（普通合伙） 1001760003042

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d

沙洋县收购教育城花园小区用作

保障性租赁住房项目

财务评价报告

智心咨字[2026]第 094 号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目 录

一、项目资金平衡测算 1

（一） 项目实施单位基本情况 1

（二） 项目概况 1

（三） 投资估算与资金筹措 2

（四） 资金的充足性 3

（五） 资金的稳定性 26

（六） 压力测试 27

二、评价结论 27

沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第 094 号

我们接受委托，对沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据和事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目（以下简称“本项目”）由沙洋县房产服务中心委托沙洋县利兴资产投资管理有限公司实施，收购实施主体详细情况如下：

项目实施单位情况表

实施单位名称	沙洋县利兴资产投资管理有限公司
法定代表人	赵忠新
注册资本	10,000 万元

地址	沙洋县启林大道6号10楼1015室（住所申报承诺）
统一社会信用代码	91420822MAC2HPK5X3
企业类型	有限责任公司(国有独资)
宗旨和业务范围	一般项目：自有资金投资的资产管理服务,水产品批发,水产品零售。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：渔业捕捞,水产养殖。（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）
股权结构	沙洋县国有资产监督管理局100%持股

（二）项目概况

1.收购存量房的规模

本项目拟收购符合标准的存量房并完成产权转移,按保障房标准改造房屋，完善小区公共配套设施等，具体为收购教育城花园小区132套存量商品房用于配租型保障性住房，建筑面积合计10155.28㎡。

2.项目建设期

项目建设期12个月，计划2026年10月-2027年9月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

根据本项目的立项批复，项目总投资4,992.84万元，经重新测算建设期利息及债券发行费用后项目总投资为5,021.40万元，其中毛坯购置成本4,214.44万元，占比83.93%；装修改造费用609.32万元，占比12.13%；项目其他费用154.19万元，占比3.07%；静态总投资4,977.95万元；收购期利息41.25万元，占比0.82%；债券发行费用2.20万元，

占比 0.04%。

2.资金筹措

本项目总投资 5,021.40 万元，资金来源为项目单位自筹资金 2,821.40 万元、专项债券资金 2,200.00 万元。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

本项目收入主要来源于保障性租赁住房出租收入、物业费收入和电梯广告收入。预计 2027 年 10 月投入使用。因本期专项债发行期限为 30 年，债券本金于 2056 年到期，因此项目收益预测期为 2027 年 10 月至 2056 年 6 月。

（1）保障性租赁住房出租收入

①可出租面积：本项目拟收购教育城花园小区 132 套存量商品房用于配租型保障性住房，建筑面积合计 10155.28 ㎡。进行装修改造后可用于保障性租赁住房对外出租。

②出租率

根据《沙洋县人民政府关于收购存量商品房作为保障性租赁住房的承诺函》，政府承诺完成收购后将结合保障性租赁住房轮候情况进行出租，一年内出租率达到 85%以上。另根据《沙洋县保障性租赁住房需求调查报告》，本项目完成收购改造投入运营后，预计配租率可稳定达到 90%以上；根据沙洋县鼎诚建设投资有限公司出具的沙洋现有保障房入住率说明，沙

洋县保租房共计 180 套，目前出租 174 套，出租率 96.66%。综上，考虑保障性租赁住房的预计需求并结合现有保租房出租率水平，本项目运营期出租率按第一年 85%，第二年 90%，第三年开始稳定在 96%计算。

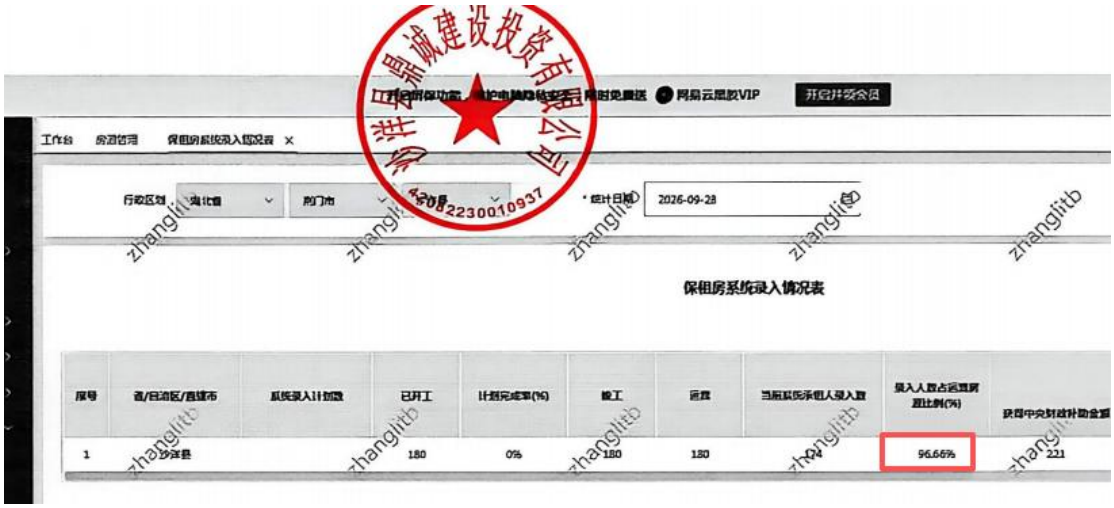
沙洋县人民政府关于
收购存量商品房作为保障性租赁住房的承诺函

省住建厅：

为有效解决城市新市民、新就业大学生住房困难问题，沙洋县 2026 年计划收购存量商品房 110 套作为保障性租赁住房，所收购的房屋均为已建成的存量商品房（分别为明弘华府 29 套、坚实·新天地 20 套、名门·首府 29 套、金水龙都 32 套）。收购完成后将迅速开展装修，达到拎包入住条件，结合保障性租赁住房轮候情况进行出租，一年内出租率达到 85%以上，尽快形成收益，实现收支平衡，确保不新增县政府隐性债务。同时，将所收购房屋纳入沙洋县 2026 年住房保障计划，所有房源录入住建部保障房信息系统。

（三）需求稳定性评估

本次调研反映出的保障性租赁住房需求来源清晰、群体明确，刚性特征突出。项目完成收购改造投入运营后，预计配租率可稳定达到 90%以上，空置风险较低，需求具备较强稳定性，能够支撑收购存量商品房用作保障性租赁住房项目持续运营。



③出租单价及增长率：参考 58 同城上查询的房屋出租价格，与本项目拟收购的存量房临近的小区平均出租单价约 20.33 元/月/㎡。根据荆门市住房和城乡建设局 2022 年 8 月 10 日《关于进一步明确保障性租赁住房有关事项的通知》，保租房租赁价格按不高于住房市场租赁价格 70%的标准由供给主体自行确定。本项目参考该文件，出租单价按照 13 元/月/㎡测算，低于市场平均价格的 70%。

周边住宅用房租金情况

序号	位置	租金（元/月）	面积（㎡）	单价（元/月/㎡）
1	金诚中央花园	800.00	40.00	20.00
2	金诚中央花园	750.00	35.00	21.43
3	宝丽景国际城	900.00	46.00	19.57
均价				20.33

农贸市场，精装电梯复式公寓，全屋干...

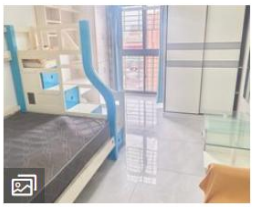
1室1厅 | 40平米 | 共5层

金诚中央花园 沙洋城区 | 沙洋市区 | 荷花南路1号

整租 南北 有电梯

杨未来

800元/月



农贸市场，精装电梯公寓，拎包入住

1室1厅 | 35平米 | 共5层

金诚中央花园 沙洋城区-沙洋市区 荷花南路1号

整租 南北 有电梯

杨未来

750元/月

宝丽景公寓出租，月租900，一年起租

1室1厅 | 46平米 | 高层(共19层)

宝丽景国际城 沙洋城区 | 沙洋市区 | 荷花大道

整租 朝东 有电梯

彭杨

900元/月

根据《武汉市保障性租赁住房租赁管理办法》政策解读（https://zgj.wuhan.gov.cn/xxgk/zcfgyjd_1/zcjd/202501/t20250123_2525151.shtml?f_link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJpbmxpbmVfZGlzcGxheV9wb3NpdGlvbiI6MCwiZG9jX3Bvc2l0aW9uIjowLCJkb2NfaWQiOiI4NzRkNjliY2I5OWIxNDg1LTUzMmIxOTczNDgONWVhOTQifQ%3D%3D），保障性租赁住房租金标准可按年度调整，租金年涨幅不得高于 5%。根据谨慎性原则，本项目出租单价增长率按每 5 年增长 5%计算。

《武汉市保障性租赁住房租赁管理办法》政策解读

六是明确准入条件及审核方式。申请人在本市正常缴纳社会保险，且申请人家庭（未婚为申请人本人，已婚含配偶、未成年子女，）在申请租住项目所在区范围内无自有住房。运营机构负责对申请人提交的资料进行审核。

七是面向社会出租的保障性租赁住房项目招租前，运营机构应通过武汉市保障性租赁住房服务平台发布招租公告，公告应明确房源情况、租金价格（一房一价）、房屋套（间）面积、租赁期限、承租条件、申请方式、租赁流程等内容。

八是明确配租方式，按照“先到先租，随到随租”原则进行选房配租。公开配租后仍有剩余房源的，可面向市场出租，租金价格按照保障性租赁住房标准执行，租赁期限原则上不超过一年。

九是申请人或用人单位签订租赁合同后，运营机构应及时向武汉市保障性租赁住房服务平台备案租赁合同。用人单位整体承租的，应及时向运营机构报送入住人员信息、配租、退租等情况，运营机构应将入住信息录入至服务平台。租赁合同期限原则上最长不超过3年。

十是明确保障性租赁住房租金可以按月或按季度收取，原则上一次性预收租金不得超过3个月。面向社会公开出租的保障性租赁住房，且运营机构为通过委托经营、转租方式从事住房租赁经营的住房租赁企业，运营机构应当在其开设归集资金专门账户，具体参照住房租赁市场监督管理相关规定执行。

十一是面向社会出租的保障性租赁住房租金按照不高于同地段同品质市场租赁住房租金的85%确定，房屋租金价格按照建筑面积计算。用人单位自筹自建的保障性租赁住房，面向本单位、本系统职工出租的，租金价格由产权单位或运营机构自行确定，人才租赁的租金标准按照人才安居相关政策执行。保障性租赁住房租金标准可按年度调整，租金年涨幅不得高于5%。

十二是租赁合同期满且未续签合同的，承租人应退出保障性租赁住房；需要续租的，应在租赁合同期满前1个月提出申请，并对原住房享有优先承租权。三是规定运营机构应当做好保障性租赁住房及其配套设施的维修、维护工作，确保保障性租赁住房正常使用。运营机构应建立完善各项管理制度，落实消防安全责任制，定期开展消防安全检查巡查。四是明确面向社会供应的保障性租赁住房运营期间，可按照相关文件规定，申报运营补助。

（2）物业费收入

收费面积：按照可出租面积*各年出租率计算。

收费单价：参照荆门市官堰湖青年社区前期物业服务招标情况（http://zfhcxjsj.jingmen.gov.cn/art/2024/9/11/art_4552_1099143.html?f_link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJpbmxpbmVfZGlzcGxheV9wb3NpdGlvbiI6MCwiZG9jX3Bvc2l0aW9uIjowLCJkb2NfaWQiOiIxZmIyMTk4YWY1OTVkMzU0LTg1Yjg1MmU4Mjk2NmRkOWUifQ%3D%3D.），荆门市金盛物业管理有限公司的中标价格为住宅区（含一期保租房）物业服务费 1.35 元/平方米/月；商业、幼儿园物业服务费 2.20 元/平方米/月；地下车位物业服务费 50.00 元/个/月；

本项目与官堰湖青年社区同属于保租房，收费标准按照 1.35 元/月/㎡计算，运营期内保持不变。

（3）电梯广告收入

广告位数量：本项目将加装电梯 4 部，假设 3 面可以做广告，则新增广告位 12 个。

电梯广告价格：参考网上公开查询的武汉大学口腔医院 2024 年楼宇电梯广告投放服务中标结果公告（https://www.whuss.com/article/11946），中标金额为 80 元/每宗/周，折合单个电梯广告位年出租价格为 0.38 万元/宗/年。本次测算价格谨慎考虑按 3,500 元/个·年计算，价格暂不考虑增长。

武汉大学口腔医院2024年楼宇电梯广告投放服务中标结果公告

一、项目编号：ZCZB-2024-234

二、项目名称：2024年楼宇电梯广告投放服务

三、中标信息

供应商名称：驰众广告有限公司

供应商地址：宁波大榭开发区海光楼202-8室

中标金额：90.00（万元）

四、主要标的信息

八、其它补充事宜

中标单价：电梯内框架海报投标单价：80元/点位/周、有声智能屏媒体投标单价：25元/点位/周

九、凡对本次公告内容提出询问，请按以下方式联系。

出租率：公开信息未查询到电梯广告位出租率案例，通过分众传媒财报与公开数据分析，在核心写字楼或者入住率较高的小区，出租率通常较高，行业理想状态可达 80%-95% 。一般住宅/非核心区的出租率略降，一般在 70%-80%左右。本项目根据谨慎性原则，运营第一年按照 60%计算，每年增加 5%，直至 70%不变。

——电梯媒体刊例花费增速：保持在较高水平

根据CTR媒介智讯的数据，2023-2024年中国电梯LCD和电梯海报广告刊例花费增速均在10%以上，2025年上半年，电梯LCD广告刊例花费增速超过10%，电梯海报广告刊例花费增速在9%左右，保持在较高水平。

场景	行业经验参考	对电梯广告出租率的支撑
购物中心	95%常被视为健康底线或预警值	核心商圈人流稳定，广告位更容易持续销售
写字楼	80%常被视为盈利优化线	甲级写字楼、核心商务区租户稳定，商务人群价值高
住房租赁/公寓	90%左右为行业平均，95%以上为盈利标准	入住率高意味着电梯广告触达基数稳定

截至2025年3月，分众覆盖境内超340个城市，拥有电梯电视约126万台、电梯海报约180万个，终端点位超300万个，日均触达4亿城市主流人群，电梯广告日均触达频次7.8次，**完播率98.2%**。

完播率98.2%说明屏幕几乎始终在播放广告内容，这背后需要极高的上刊率支撑。如果出租率很低，屏幕就会大量播放公益广告或空白内容，完播率无从谈起。

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目各项收入具体测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目 / 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.保障性住房出租收入	**33.66**	**142.58**	**152.09**	**152.09**	**152.09**	**159.69**
可出租面积（㎡）	10,155.28	10,155.28	10,155.28	10,155.28	10,155.28	10,155.28
出租单价（元/月/㎡）	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.65
出租率（%）	85%	90%	96%	96%	96%	96%
其中增值税销项税	2.78	11.77	12.56	12.56	12.56	13.19
2.物业费收入	**3.50**	**14.81**	**15.79**	**15.79**	**15.79**	**15.79**
收费面积（㎡）	8,631.99	9,139.75	9,749.07	9,749.07	9,749.07	9,749.07
收费单价（元/月/㎡）	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
其中增值税销项税	0.20	0.84	0.89	0.89	0.89	0.89
3.电梯广告收入	**0.63**	**2.73**	**2.94**	**2.94**	**2.94**	**2.94**
广告位数量（个）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租价格（元/个·年）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00

项目 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
出租率（%）	60%	65%	70%	70%	70%	70%
其中增值税销项税	0.04	0.16	0.18	0.18	0.18	0.18
不含税营业收入	**34.77**	**147.51**	**157.37**	**157.37**	**157.37**	**164.34**
增值税销项税额	**3.02**	**12.61**	**13.45**	**13.45**	**13.45**	**14.08**
含税营业收入	**37.79**	**160.12**	**170.82**	**170.82**	**170.82**	**178.42**

（续）

项目 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1.保障性住房出租收入	**159.69**	**159.69**	**159.69**	**159.69**	**167.64**	**167.64**
可出租面积（㎡）	10,155.28	10,155.28	10,155.28	10,155.28	10,155.28	10,155.28
出租单价（元/月/㎡）	13.65	13.65	13.65	13.65	14.33	14.33
出租率（%）	96%	96%	96%	96%	96%	96%
其中增值税销项税	13.19	13.19	13.19	13.19	13.84	13.84
2.物业费收入	**15.79**	**15.79**	**15.79**	**15.79**	**15.79**	**15.79**
收费面积（㎡）	9,749.07	9,749.07	9,749.07	9,749.07	9,749.07	9,749.07
收费单价（元/月/㎡）	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
其中增值税销项税	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89
3.电梯广告收入	**2.94**	**2.94**	**2.94**	**2.94**	**2.94**	**2.94**
广告位数量（个）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租价格（元/个·年）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
出租率（%）	70%	70%	70%	70%	70%	70%
其中增值税销项税	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
不含税营业收入	**164.34**	**164.34**	**164.34**	**164.34**	**171.64**	**171.64**
增值税销项税额	**14.08**	**14.08**	**14.08**	**14.08**	**14.73**	**14.73**
含税营业收入	**178.42**	**178.42**	**178.42**	**178.42**	**186.37**	**186.37**

（续）

项目 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1.保障性住房出租收入	**167.64**	**167.64**	**167.64**	**176.07**	**176.07**	**176.07**
可出租面积（㎡）	10,155.28	10,155.28	10,155.28	10,155.28	10,155.28	10,155.28
出租单价（元/月/㎡）	14.33	14.33	14.33	15.05	15.05	15.05
出租率（%）	96%	96%	96%	96%	96%	96%

项目 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
其中增值税销项税	13.84	13.84	13.84	14.54	14.54	14.54
2.物业费收入	**15.79**	**15.79**	**15.79**	**15.79**	**15.79**	**15.79**
收费面积（㎡）	9,749.07	9,749.07	9,749.07	9,749.07	9,749.07	9,749.07
收费单价（元/月/㎡）	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
其中增值税销项税	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89
3.电梯广告收入	**2.94**	**2.94**	**2.94**	**2.94**	**2.94**	**2.94**
广告位数量（个）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租价格（元/个·年）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
出租率（%）	70%	70%	70%	70%	70%	70%
其中增值税销项税	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
不含税营业收入	**171.64**	**171.64**	**171.64**	**179.37**	**179.37**	**179.37**
增值税销项税额	**14.73**	**14.73**	**14.73**	**15.43**	**15.43**	**15.43**
含税营业收入	**186.37**	**186.37**	**186.37**	**194.80**	**194.80**	**194.80**

（续）

项目 年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
1.保障性住房出租收入	**176.07**	**176.07**	**184.84**	**184.84**	**184.84**	**184.84**
可出租面积（㎡）	10,155.28	10,155.28	10,155.28	10,155.28	10,155.28	10,155.28
出租单价（元/月/㎡）	15.05	15.05	15.80	15.80	15.80	15.80
出租率（%）	96%	96%	96%	96%	96%	96%
其中增值税销项税	14.54	14.54	15.26	15.26	15.26	15.26
2.物业费收入	**15.79**	**15.79**	**15.79**	**15.79**	**15.79**	**15.79**
收费面积（㎡）	9,749.07	9,749.07	9,749.07	9,749.07	9,749.07	9,749.07
收费单价（元/月/㎡）	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
其中增值税销项税	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89
3.电梯广告	**2.94**	**2.94**	**2.94**	**2.94**	**2.94**	**2.94**
广告位数量（个）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租价格（元/个·年）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%
销项税额	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
不含税营业收入	**179.37**	**179.37**	**187.42**	**187.42**	**187.42**	**187.42**

项目 年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
增值税销项税额	15.43	15.43	16.15	16.15	16.15	16.15
含税营业收入	194.80	194.80	203.57	203.57	203.57	203.57

（续）

项目 年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
1.保障性住房出租收入	184.84	194.08	194.08	194.08	194.08	194.08	5,044.11
可出租面积（㎡）	10,155.28	10,155.28	10,155.28	10,155.28	10,155.28	10,155.28	
出租单价（元/月/㎡）	15.80	16.59	16.59	16.59	16.59	16.59	
出租率（%）	96%	96%	96%	96%	96%	96%	
其中增值税销项税	15.26	16.02	16.02	16.02	16.02	16.02	416.49
2.物业费收入	15.79	15.79	15.79	15.79	15.79	15.79	460.43
收费面积（㎡）	9,749.07	9,749.07	9,749.07	9,749.07	9,749.07	9,749.07	
收费单价（元/月/㎡）	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	
其中增值税销项税	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	25.96
3.电梯广告	2.94	2.94	2.94	2.94	2.94	2.94	85.68
广告位数量（个）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租价格（元/个·年）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	
出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
销项税额	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	5.14
不含税营业收入	187.42	195.90	195.90	195.90	195.90	195.90	5,147.74
增值税销项税额	16.15	16.91	16.91	16.91	16.91	16.91	442.48
含税营业收入	203.57	212.81	212.81	212.81	212.81	212.81	5,590.22

2.税费及附加估算

（1）增值税

销项税：根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告（财政部税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）》，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方

法计算缴纳增值税，本项目按一般计税方法计算。项目运营期内保障性租赁住房出租收入增值税税率按 9%计算，物业费收入、电梯广告收入增值税税率按 6%计算。

运营期增值税进项税：维护修理费进项税按税率 9%计算，管理费用及其他进项税按税率 6%计算。

建设期增值税进项税：收购保障房增值税税率取 13%、装修改造工程增值税税率取 9%。

（2）附加税

城市维护建设税按增值税额的 5%，教育附加按增值税额的 3%，地方教育附加按增值税额的 2%计算。

房产税：企事业单位直接向个人出租住宅类保障性租赁住房，房产税减按 4%从租计征。

（3）企业所得税

按照应纳税所得额的 25.00%计提，详见模拟利润表中根据每年预测的应纳税所得额计算的当年所得税额。

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期内税费测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目 / 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
销项税合计	3.02	12.61	13.45	13.45	13.45	14.08
进项税合计	0.12	0.51	0.51	0.51	0.51	0.52
建设期进项税余额	397.43	385.33	372.39	359.45	346.51	332.95

项目 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
应缴增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-
房产税	1.35	5.70	6.08	6.08	6.08	6.39
税金及附加合计	**1.35**	**5.70**	**6.08**	**6.08**	**6.08**	**6.39**
所得税费用	-	-	-	-	-	-
税费合计	**1.35**	**5.70**	**6.08**	**6.08**	**6.08**	**6.39**

（续）

项目 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
销项税合计	14.08	14.08	14.08	14.08	14.73	14.73
进项税合计	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52
建设期进项税余额	319.39	305.83	292.27	278.71	264.50	250.29
应缴增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-
房产税	6.39	6.39	6.39	6.39	6.71	6.71
税金及附加合计	**6.39**	**6.39**	**6.39**	**6.39**	**6.71**	**6.71**
所得税费用	-	-	-	-	-	-
税费合计	**6.39**	**6.39**	**6.39**	**6.39**	**6.71**	**6.71**

（续）

项目 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
销项税合计	14.73	14.73	14.73	15.43	15.43	15.43
进项税合计	0.52	0.52	0.52	0.53	0.53	0.53
建设期进项税余额	236.08	221.87	207.66	192.76	177.86	162.96
应缴增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-
房产税	6.71	6.71	6.71	7.04	7.04	7.04
税金及附加合计	**6.71**	**6.71**	**6.71**	**7.04**	**7.04**	**7.04**
所得税费用	-	-	-	-	-	-

项目 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
税费合计	**6.71**	**6.71**	**6.71**	**7.04**	**7.04**	**7.04**

（续）

项目 年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
销项税合计	15.43	15.43	16.15	16.15	16.15	16.15
进项税合计	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53
建设期进项税余额	148.06	133.16	117.54	101.92	86.30	70.68
应缴增值税	**-**	**-**	**-**		**-**	**-**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-
房产税	7.04	7.04	7.39	7.39	7.39	7.39
税金及附加合计	**7.04**	**7.04**	**7.39**	**7.39**	**7.39**	**7.39**
所得税费用	-	-	-	-	-	-
税费合计	**7.04**	**7.04**	**7.39**	**7.39**	**7.39**	**7.39**

（续）

项目 年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
销项税合计	16.15	16.91	16.91	16.91	16.91	16.91	442.48
进项税合计	0.53	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	15.36
建设期进项税余额	55.06	38.69	22.32	5.95			
应缴增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**10.42**	**16.37**	**26.79**
城市维护建设税	-	-	-	-	0.52	0.82	1.34
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	0.52	0.82	1.34
房产税	7.39	7.76	7.76	7.76	7.76	7.76	201.76
税金及附加合计	**7.39**	**7.76**	**7.76**	**7.76**	**8.80**	**9.40**	**204.42**
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
税费合计	**7.39**	**7.76**	**7.76**	**7.76**	**19.22**	**25.77**	**231.21**

3. 项目运营成本费用

本项目总成本构成包括工资及福利费、维护修理费、管理费用及其他、资产折旧费。主要运营成本费用预测假设如下：

（1）工资及福利费

经查询，湖北省未出台对于保障性租赁住房服务人员配备比例的相关文件，本项目参照《武汉市公共租赁住房运营管理规范》（DB4201/T 585- 2019）（https://www.jiangan.gov.cn/bmzl/qfgj/xxgk_8593/202412/P020241218336896945738.pdf?f_link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJpbmxpbmVfZGlzcGxheV9wb3NpdGlvbiI6MCwiZG9jX3Bvc2l0aW9uIjowLCJkb2NfaWQiOiI2NmQ0YzJmZmZiOGM3M2E2LWIwYzg4MjlmZGRmZDFlZmQifQ%3D%3D），分散且每处规模少于200套的公租房小区，按不低于1:100的比例划片配备服务人员。本项目房源规模为132套，参照上述行业惯例，配置4名专职管理人员（含项目管理、客服、财务、安全等岗位），人均管理约33套，管理幅度合理，能够保障日常运营服务质量。

根据《沙洋县2025年国民经济和社会发展统计公报》，沙洋县2025年城镇常住居民人均可支配收入45849元。参考该标准，本项目管理人员平均工资按5万元/年计算，福利费按工资的14%计提，增长率按每5年增长5%计算。

（2）维护修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说

维修费用按项目投资额0.1%—2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按固定资产原值的0.1%计算。

（3）管理费用及其他

参考国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项费用，系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。本项目其他费用按不含税营业收入的1%计算。

（4）固定资产折旧费

固定资产折旧费按直线法计提，新增原值（扣除进项税） 4,625.75万元，折旧年限30年，残值率5.00%。

根据上述各项运营成本的预测假设，项目债券存续期内总成本费用具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目 年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、不含税付现运营成本	**7.21**	**28.90**	**28.99**	**28.99**	**28.99**	**30.20**
1.工资及福利费	5.70	22.80	22.80	22.80	22.80	23.94
2.维护修理费	1.16	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62
3.管理费用及其他	0.35	1.48	1.57	1.57	1.57	1.64
二、固定资产折旧费	**36.58**	**146.33**	**146.33**	**146.33**	**146.33**	**146.33**
不含税运营成本合计	**43.79**	**175.23**	**175.32**	**175.32**	**175.32**	**176.53**
增值税进项税	**0.12**	**0.51**	**0.51**	**0.51**	**0.51**	**0.52**
含税运营成本合计	**43.91**	**175.74**	**175.83**	**175.83**	**175.83**	**177.05**

项目 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
其中含税付现运营成本	7.33	29.41	29.50	29.50	29.50	30.72

（续）

项目 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、不含税付现运营成本	30.20	30.20	30.20	30.20	31.48	31.48
1.工资及福利费	23.94	23.94	23.94	23.94	25.14	25.14
2.维护修理费	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62
3.管理费用及其他	1.64	1.64	1.64	1.64	1.72	1.72
二、固定资产折旧费	146.33	146.33	146.33	146.33	146.33	146.33
不含税运营成本合计	176.53	176.53	176.53	176.53	177.81	177.81
增值税进项税	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52
含税运营成本合计	177.05	177.05	177.05	177.05	178.33	178.33
其中含税付现运营成本	30.72	30.72	30.72	30.72	32.00	32.00

（续）

项目 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、不含税付现运营成本	31.48	31.48	31.48	32.81	32.81	32.81
1.工资及福利费	25.14	25.14	25.14	26.40	26.40	26.40
2.维护修理费	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62
3.管理费用及其他	1.72	1.72	1.72	1.79	1.79	1.79
二、固定资产折旧费	146.33	146.33	146.33	146.33	146.33	146.33
不含税运营成本合计	177.81	177.81	177.81	179.14	179.14	179.14
增值税进项税	0.52	0.52	0.52	0.53	0.53	0.53
含税运营成本合计	178.33	178.33	178.33	179.67	179.67	179.67
其中含税付现运营成本	32.00	32.00	32.00	33.34	33.34	33.34

（续）

项目 年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、不含税付现运营成本	32.81	32.81	34.21	34.21	34.21	34.21
1.工资及福利费	26.40	26.40	27.72	27.72	27.72	27.72
2.维护修理费	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62
3.管理费用及其他	1.79	1.79	1.87	1.87	1.87	1.87

项目 年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
二、固定资产折旧费	146.33	146.33	146.33	146.33	146.33	146.33
不含税运营成本合计	179.14	179.14	180.54	180.54	180.54	180.54
增值税进项税	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53
含税运营成本合计	179.67	179.67	181.07	181.07	181.07	181.07
其中含税付现运营成本	33.34	33.34	34.74	34.74	34.74	34.74

（续）

项目 年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一、不含税付现运营成本	34.21	35.69	35.69	35.69	35.69	35.69	945.03
1.工资及福利费	27.72	29.11	29.11	29.11	29.11	29.11	758.45
2.维护修理费	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	135.14
3.管理费用及其他	1.87	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	51.44
二、固定资产折旧费	146.33	146.33	146.33	146.33	146.33	146.33	4,280.15
不含税运营成本合计	180.54	182.02	182.02	182.02	182.02	182.02	5,225.18
增值税进项税	0.53	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	15.36
含税运营成本合计	181.07	182.56	182.56	182.56	182.56	182.56	5,240.54
其中含税付现运营成本	34.74	36.23	36.23	36.23	36.23	36.23	960.39

4.债券应付本息情况

（1）专项债券融资

本项目计划 2026 年发行 2,200.00 万元，债券期限 30 年，假设按照中债网公布的 2026 年湖北省政府专项债券（四十一期）票面利率的 1.1 倍作为发行债券的测算利率，即 30 年期债券发行利率为 2.50%，每半年支付一次利息，到期一次性还本。本项目债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	2,200.00	-	2,200.00	-	-

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2027 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2028 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2029 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2030 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2031 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2032 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2033 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2034 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2035 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2036 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2037 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2038 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2039 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2040 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2041 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2042 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2043 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2044 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2045 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2046 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2047 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2048 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2049 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2050 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2051 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2052 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2053 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2054 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2055 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2056 年	2,200.00		2,200.00	-	55.00	2,255.00

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
合计	——	2,200.00	2,200.00	——	1,650.00	3,850.00

（2）市场化融资

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

5.模拟利润表

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

模拟利润表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
不含税营业收入	34.77	147.51	157.37	157.37	157.37	164.34
减：不含税运营成本	43.79	175.23	175.32	175.32	175.32	176.53
减：税金及附加	1.35	5.70	6.08	6.08	6.08	6.39
减：财务费用	13.75	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
利润总额	-24.12	-88.42	-79.03	-79.03	-79.03	-73.58
所得税（25%）	-	-	-	-	-	-
净利润	-24.12	-88.42	-79.03	-79.03	-79.03	-73.58

（续）

项目 \ 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
不含税营业收入	164.34	164.34	164.34	164.34	171.64	171.64
减：不含税运营成本	176.53	176.53	176.53	176.53	177.81	177.81
减：税金及附加	6.39	6.39	6.39	6.39	6.71	6.71
减：财务费用	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
利润总额	-73.58	-73.58	-73.58	-73.58	-67.88	-67.88
所得税（25%）	-	-	-	-	-	-
净利润	-73.58	-73.58	-73.58	-73.58	-67.88	-67.88

（续）

项目 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
不含税营业收入	171.64	171.64	171.64	179.37	179.37	179.37
减：不含税运营成本	177.81	177.81	177.81	179.14	179.14	179.14
减：税金及附加	6.71	6.71	6.71	7.04	7.04	7.04
减：财务费用	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
利润总额	-67.88	-67.88	-67.88	-61.81	-61.81	-61.81
所得税（25%）	-	-	-	-	-	-
净利润	-67.88	-67.88	-67.88	-61.81	-61.81	-61.81

（续）

项目 年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
不含税营业收入	179.37	179.37	187.42	187.42	187.42	187.42
减：不含税运营成本	179.14	179.14	180.54	180.54	180.54	180.54
减：税金及附加	7.04	7.04	7.39	7.39	7.39	7.39
减：财务费用	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
利润总额	-61.81	-61.81	-55.51	-55.51	-55.51	-55.51
所得税（25%）	-	-	-	-	-	-
净利润	-61.81	-61.81	-55.51	-55.51	-55.51	-55.51

（续）

项目 年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
不含税营业收入	187.42	195.90	195.90	195.90	195.90	195.90	5,147.74
减：不含税运营成本	180.54	182.02	182.02	182.02	182.02	182.02	5,225.18
减：税金及附加	7.39	7.76	7.76	7.76	8.80	9.40	204.42
减：财务费用	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	1,608.75
利润总额	-55.51	-48.88	-48.88	-48.88	-49.92	-50.52	-1,890.61
所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-55.51	-48.88	-48.88	-48.88	-49.92	-50.52	-1,890.61

6.项目现金流量模拟测算

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	-	37.79	160.12	170.82	170.82	170.82	178.42
经营活动现金流出	-	8.68	35.11	35.58	35.58	35.58	37.11
经营活动现金净流量	**-**	**29.11**	**125.01**	**135.24**	**135.24**	**135.24**	**141.31**
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产所支付的现金	2,697.80	2,280.15					
投资活动现金净流量	**-2,697.80**	**-2,280.15**					
三、融资活动产生的现金							
融资活动现金流入	2,700.00	2,321.40	-	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）	500.00	2,321.40					
债券融资	2,200.00						
融资活动现金流出	2.20	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
支付利息	-	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
偿还本金	-	-	-	-	-	-	-
债券发行手续费	2.20						
融资活动现金净流量	**2,697.80**	**2,266.40**	**-55.00**	**-55.00**	**-55.00**	**-55.00**	**-55.00**
四、本年现金净流量	**-**	**15.36**	**70.01**	**80.24**	**80.24**	**80.24**	**86.31**
五、本年累计现金净流量	**-**	**15.36**	**85.37**	**165.61**	**245.85**	**326.09**	**412.40**
六、本息覆盖倍数							

（续）

项目 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	178.42	178.42	178.42	178.42	186.37	186.37	186.37
经营活动现金流出	37.11	37.11	37.11	37.11	38.71	38.71	38.71
经营活动现金净流量	**141.31**	**141.31**	**141.31**	**141.31**	**147.66**	**147.66**	**147.66**
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产所支付的现金							
投资活动现金净流量							

项目 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
三、融资活动产生的现金							
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）							
债券融资							
融资活动现金流出	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
支付利息	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
偿还本金	-	-	-	-	-	-	-
债券发行手续费							
融资活动现金净流量	**-55.00**	**-55.00**	**-55.00**	**-55.00**	**-55.00**	**-55.00**	**-55.00**
四、本年现金净流量	**86.31**	**86.31**	**86.31**	**86.31**	**92.66**	**92.66**	**92.66**
五、本年累计现金净流量	**498.71**	**585.02**	**671.33**	**757.64**	**850.30**	**942.96**	**1,035.62**
六、本息覆盖倍数							

（续）

项目 年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	186.37	186.37	194.80	194.80	194.80	194.80
经营活动现金流出	38.71	38.71	40.38	40.38	40.38	40.38
经营活动现金净流量	**147.66**	**147.66**	**154.42**	**154.42**	**154.42**	**154.42**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入	-	-	-	-		
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						
债券融资						
融资活动现金流出	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
支付利息	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
偿还本金	-	-	-	-	-	-
债券发行手续费						

项目 年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
融资活动现金净流量	**-55.00**	**-55.00**	**-55.00**	**-55.00**	**-55.00**	**-55.00**
四、本年现金净流量	**92.66**	**92.66**	**99.42**	**99.42**	**99.42**	**99.42**
五、本年累计现金净流量	**1,128.28**	**1,220.94**	**1,320.36**	**1,419.78**	**1,519.20**	**1,618.62**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	194.80	203.57	203.57	203.57	203.57	203.57
经营活动现金流出	40.38	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13
经营活动现金净流量	**154.42**	**161.44**	**161.44**	**161.44**	**161.44**	**161.44**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入						
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						
债券融资						
融资活动现金流出	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
支付利息	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
偿还本金	-	-	-	-	-	-
债券发行手续费						
融资活动现金净流量	**-55.00**	**-55.00**	**-55.00**	**-55.00**	**-55.00**	**-55.00**
四、本年现金净流量	**99.42**	**106.44**	**106.44**	**106.44**	**106.44**	**106.44**
五、本年累计现金净流量	**1,718.04**	**1,824.48**	**1,930.92**	**2,037.36**	**2,143.80**	**2,250.24**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	212.81	212.81	212.81	212.81	212.81	5,590.22
经营活动现金流出	43.99	43.99	43.99	55.45	62.00	1,191.60

项目 年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
经营活动现金净流量	**168.82**	**168.82**	**168.82**	**157.36**	**150.81**	**4,398.62**
二、投资活动产生的现金						-
购建固定资产所支付的现金						4,977.95
投资活动现金净流量						**-4,977.95**
三、融资活动产生的现金						-
融资活动现金流入						5,021.40
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						2,821.40
债券融资						2,200.00
融资活动现金流出	55.00	55.00	55.00	55.00	2,255.00	3,852.20
支付利息	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	1,650.00
偿还本金	-	-	-	-	2,200.00	2,200.00
债券发行手续费						2.20
融资活动现金净流量	**-55.00**	**-55.00**	**-55.00**	**-55.00**	**-2,255.00**	**1,169.20**
四、本年现金净流量	**113.82**	**113.82**	**113.82**	**102.36**	**-2,104.19**	**589.87**
五、本年累计现金净流量	**2,364.06**	**2,477.88**	**2,591.70**	**2,694.06**	**589.87**	
六、本息覆盖倍数						**1.14**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.14，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 4,398.62 万元，且在 2056 年债券本金偿还后仍有 589.87 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.03	1.08	1.14	1.20	1.26
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.17	1.14	1.12	1.09

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.14倍，且在债券本金偿还后仍有589.87万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026 年 10 月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 — 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（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：税务服务;财务咨询;市场调查（不含涉外调查）;破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;票据信息咨询服务;企业管理咨询;社会经济咨询服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）;政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

再次复印无效

出资额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

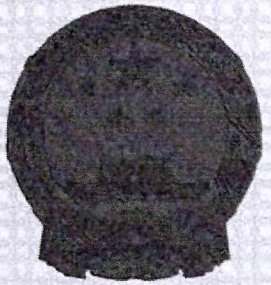
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会 计 师 事 务 所

执业证书

再次复印无效

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y042 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年十月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 4
（一） 项目投资估算 4
（二） 项目资金筹措 5
（三） 项目融资计划 6
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 7
（一） 项目收入预测 7
（二） 项目税费预测 19
（三） 项目成本费用预测 24
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 31
（五） 项目财务费用预测 32
（六） 项目模拟利润表 34
（七） 项目现金流量模拟测算 37
（八） 项目资金测算平衡表 40
（九） 项目资金的稳定性 40
（十） 项目压力测试 41
四　、项目风险控制 42
五　、评价结论 45

咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y042 号

咸丰县住房保障投资建设有限公司：

我们接受委托，对咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称	咸丰县住房保障投资建设有限公司
法定代表人/负责人	李论
注册资本	2000 万
地址	湖北省恩施土家族苗族自治州咸丰县高乐山镇大坝社区楚蜀大道 83 号
单位性质	国有企业
统一社会信用代码	91422826MABX4WNW40
主要职责	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：市政设施管理；环境卫生公共设施安装服务；土地使用权租赁；建筑工程机械与设备租赁;仓储设备租赁服务；租赁服务(不含许可类租赁服务)；酒店管理；公共事业管理服务；园区管理服务；商业综合体管理服务；自有资金投资的资产管理服务；电动汽车充电基础设施运营；物业管理；住房租赁(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)
行业主管部门	咸丰县市场监督管理局

2.项目建设地点

本项目建设地点位于咸丰县。

3.项目建设内容和规模：

本项目通过收购咸丰县佳禾·雲尚星城的201套25258.46平方米存量商品房用作保障性住房。为符合保障性住房配租要求，改造建筑面积25258.46平方米存量商品房为保障性住房，并完善物业配套用房118平方米、商业配套259.97平方米、公共服务配套376.33平方米（包含共享客厅、阅览空间、健身文体活动室等）及停车位300个，安装充电桩45个，完善给排水、供电、天然气、消防等基础设施建设。

咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）项目

项目名称	收购房源名称	套数	房屋面积（平方米）	是否竣工验收	是否消防验收	原房屋用途	单套面积范围
咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）	佳禾·雲上星城	201	25258.46	是	是	住宅	109.35-139.15

改造后房屋数量

序号	改造后户型（㎡）	套数	总面积（㎡）
1	40-70	200	10457.90
2	70-90	200	14800.56
合计		400	25258.46

4.项目建设期

项目建设工期约12个月，2026年10月1日-2027年9月30日。

5.项目属性

本项目属于收购存量商品房用作配租型保障性住房，属于政府

投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为收购存量商品房用作配租型保障性住房，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域，符合《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)》要求

本项目未列入湖北省“十五五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020—2022 年）项目库。

7. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

本次拟收购201套住房，装修改造后用于配租型保障性住房。根据可研批复，项目估算总投资16,255.49万元，经调整债券发行费及建设期利息后本项目总投资估算约14,266.39万元，其中：工程费用12,786.21万元，占比89.62%；工程建设其他费用431.23万元，占比3.02%；基本预备费957.62万元，占比6.71%；建设期利息86.13万元，占比0.60%，债券发行费用5.20万元，占比0.04%。

具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			自有资金	其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	12,786.21	6,286.21	-	6,500.00	-	-
1	存量商品房收购费用	10,558.04	4,558.04	-	6,000.00	-	-
1.1	佳禾·雲上星城	10,558.04	4,558.04	-	6,000.00	-	-
2	装修费用	1,566.02	1,066.02	-	500.00	-	-
3	配套工程	362.15	362.15	-	-	-	-
3.1	给排水	40.41	40.41	-	-	-	-
3.2	供配电	37.89	37.89	-	-	-	-
3.3	燃气工程	45.47	45.47	-	-	-	-
3.4	消防工程	27.78	27.78	-	-	-	-
3.5	充电桩	210.60	210.60	-	-	-	-
4	其他费用	300.00	300.00	-	-	-	-
二	工程其他费用	431.23	431.23	-	-	-	-
1	前期费用	80.00	80.00	-	-	-	-

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			自有资金	其中：专项债券用于资本金			
2	税费	201.23	201.23	-	-	-	-
2.1	契税	199.24	199.24	-	-	-	-
2.2	印花税	1.99	1.99	-	-	-	-
3	装修工程其他费用	150.00	150.00	-	-	-	-
三	工程预备费	957.62	957.62	-	-	-	-
四	静态总投资	14,175.06	7,675.06	-	6,500.00	-	-
五	建设期利息	86.13	86.13	-	-	-	-
六	债券发行兑付费用	5.20	5.20	-	-	-	-
七	合计	14,266.39	7,766.39	-	6,500.00	-	-

（二）项目资金筹措

本项目总投资 14,266.39 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 7,766.39 万元、专项债券资金 6,500.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年
1	总投资使用计划	14,266.39	11,345.25	2,921.14
1.1	建设投资	14,175.06	11,340.05	2,835.01
1.2	建设期利息	86.13	-	86.13
1.3	债券发行费用	5.20	5.20	-
1.4	流动资金	-	-	-
2	资金筹措及使用	14,266.39	11,345.25	2,921.14
2.1	自有资金	7,766.39	4,845.25	2,921.14
2.1.1	用于建设投资	7,675.06	4,840.05	2,835.01
2.1.2	用于建设期利息	86.13	-	86.13
2.1.3	用于债券发行费用	5.20	5.20	-
2.1.4	用于流动资金	-	-	-
2.2	专项债券资金	6,500.00	6,500.00	-
2.2.1	用于建设投资	6,500.00	6,500.00	-

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 6,500.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	6,500.00	0	30	2.65	每半年付息一次	到期一次还本

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《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），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

本项目收益预测期间为2027年至2056年。本项目运营收入为保障房租赁收入、车位出租收入、充电服务费收入。债券存续期内项目总收入为19,932.18万元，具体测算如下：

1.保障房租赁收入

2021年11月5日，湖北省住房和城乡建设厅发布的《关于加快发展保障性租赁住房的通知》，建立科学的保障性租赁住房租金定价机制，按照“可负担、可持续”原则确定租金标准，既让租户租得起，又让企业可持续经营，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。咸丰县近5年内未对保障性住房发布过相关收费及管理文件，目前正在制定相关文件，故本项目保障性住房租金测算依据参照《恩施州加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题试点工作

方案的通知》（恩施州政办发〔2022〕36 号）执行。根据《通知》，“租金标准原则上按不高于同地段、同时期、同品质租赁住房市场租金的 70%确定，其他人员按 90%确定”。参照建始县发布的 2021 年 11 月 2 日发布的《建始县公共租赁住房管理办法》，“报县人民政府批准后执行；租金标准实行动态调整，每三年调整一次，调幅不超过 20%”。

参考《恩施州州直保障性租赁住房租金调整通知》，州直保障性租赁住房租金价格为 11.43~12.27 元/平方·月，本项目保障性住房租金暂按 11.00 元/平方·月计算。本项目可出租保障性住房面积为 25258.46 ㎡。根据咸丰县住房和城乡建设局提供的《拟发行专项债券收购存量商品房用作保障性住房项目以需定购情况统计表》，项目已征集 400 户（名）住房需求名单，基于谨慎原则，本项目首年出租率按 80%计算，运行期每年增加 5%，随年限出租率提升至 95%。结合咸丰县 2020 年—2024 年 GDP 上涨幅度分别为：-6.3%、14.0%、3.1%、7.5%，6.4%，恩施州经济总量近五年平均年增长 4.94%，暂估项目住房租赁单价每五年上涨 5%。

运营期内保障性住房租金收入合计 10,632.48 万元。

州人民政府办公室关于印发恩施州加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题试点工作方案的通知

发布时间：2022-08-23 16:09　来源：恩施州人民政府办公室　字体：加大 减小　分享到：

各县市人民政府，高新区管委会，州政府各部门：

《恩施州加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题试点工作方案》已经州人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

恩施州人民政府办公室

四、保障标准

（一）保障面积。只租不售的保障性租赁住房原则上以不超过70平方米的小户型为主。可允许先租后售的保障性租赁住房和共有产权住房建筑面积原则上不超过144平方米。

（二）租金标准。面向从事基本公共服务人员的保障性租赁住房租金标准原则上按不高于同地段、同时期、同品质租赁住房市场租金的70%确定，其他人员按90%确定。租金实行动态调整。

通知截图

咸丰县保障性租赁住房工作领导小组办公室

咸丰县保障性租赁住房项目管理办法

第一章 总则

第一条 为加快保障性租赁住房建设，有效缓解新市民、青年人等特别是从事基本公共服务群体的住房困难，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）等文件精神，结合我县实际，制定本办法。

第二十四条 公租房租金标准原则上控制在同地段、同品质、同类型住房市场租金水平的70%以内，租金标准实行动态调整，每三年调整一次，调幅不超过20%。县人民政府投资建设并运营管理的公租房，根据保障对象的支付能力实行差别化租金及租金减免政策。

涨幅参考截图截图

_____市（县）拟发行专项债券收购存量商品房用作保障性住房项目以需定购情况统计表

填报单位：咸丰县住房和城乡建设局　　填报人：胡志凤　　联系方式：17521396455

一、项目基本情况								
项目名称	咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）							
项目具体地址	咸丰育英路绕城北路							
拟收购房源套数（套）	201						收购用途	配租型保障性住房
二、租赁需求								
意向承租人员姓名	身份证号码	年龄	户籍	家庭人口	职业	联系方式	意向面积（m2）	配租情况
杨丽蓉	422826********1029	52	咸丰县	1	事业单位	166****3892	40以下	佳禾·雲上星城
庞江涛	500239********0019	38	重庆黔江	3	国有企业	187****8885	40-80	佳禾·雲上星城
严瑞华	422826********2528	37	咸丰县	1	事业单位	136****5045	40-80	佳禾·雲上星城
刘建新	422826********0719	57	咸丰县	1	事业单位	136****4689	40以下	佳禾·雲上星城
杨梅英	422826********156X	47	咸丰县	1	民营企业	136****8032	40-80	佳禾·雲上星城
冉樱	422802********1711	29	利川市	1	事业单位	199****2362	40-80	佳禾·雲上星城

以需定购情况统计表截图

恩施州州直保障性租赁住房租金调整通知

根据州人民政府办公室《关于印发恩施州加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题试点工作方案的通知》相关要求及《恩施州州直保障性租赁住房租赁合同》“租金每两年动态调整”的约定，经湖北智德益友房地产资产评估有限公司评估，现将恩施州州直200套保障性租赁住房租金进行调整，调整后房屋租金如下，自通知之日起执行。

序号	资产名称	出租建筑面积（㎡）	原合同租金单价（元/月·㎡）	调整后租金单价（元/月·㎡）	原合同租金总价（元/年）	调整后租金总价（元/年）
1	文澜园1-1-106	136.91	12.27	11.43	20156.00	18780.00
2	文澜园1-2-101	136.91	12.27	11.43	20156.00	18780.00
3	文澜园1-1-1501	140.31	13.48	11.66	22700.00	19612.00
4	文澜园4-1-106	132.69	12.27	11.43	19535.00	18201.00
5	文澜园4-2-101	132.69	12.27	11.43	19535.00	18201.00
6	文澜园9-2-1501	137.37	13.75	11.66	22669.00	19220.00
7	文澜园10-2-101	134.78	12.27	11.43	19843.00	18488.00
8	文澜园10-2-1501	134.95	13.48	11.66	21833.00	18885.00

住房出租单价参考截图

2.停车位出租收入

本项目配套停车位 300 个，根据项目可行性研究报告，设置月租车位 100 个，临时车位 110 个，另有 90 个充电车位。获取周边小区停车位包月出租价格在 150-300 元/月之间，参考咸丰县改革和发展局发布的《县发展和改革局关于制定政府投资建设的停车场机动车停放服务收费标准（试行）的通知》，本项目月租车停车位收费暂取 100 元/月，临时停车位收费暂取 15 月/天。

因咸丰县无汽车保有量等相关数据，本项目停车位出租率根据恩施州相关数据进行测算。根据恩施州 2025 年统计公报，全州年末户籍人口 394.64 万人，另根据 2025 年全国 1%人口抽样调查主要数据公报，全国平均每个家庭户人口为 2.52 人，得出恩施州总户数约 156.6 万户。根据恩施州市场监督管理局对州九届人大四次会议

20250048 号建议的答复中提到，全州 2025 年汽车保有量为 65.67 万辆，由此测算全州户均汽车保有量约 0.42 辆/户。本项目已征集 400 户（名）住房需求名单，可计算出大约有 168 辆有停车需求，考虑城镇化和城乡差异等因素，本项目停车位首年出租率暂定为 60%，为 180 个。随后每年增长 5%，达到 90%后保持稳定估算。计算期内不考虑价格增长。

经测算，运营期内停车位收入共计 1,788.57 万元。

县发展和改革局关于制定政府投资建设的停车场机动车停放服务收费标准（试行）的通知

发布时间：2021-07-19 09:23　来源：县发展和改革局　字体：放大 减小　分享到：

县城市管理执法局：

你局《关于对城区停车服务实行政府定价收费的请示》（咸城管文〔2019〕25号）收悉。根据《湖北省定价目录》（鄂价法规〔2018〕46号）、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151号）等有关规定，参照县中医院、县人民医院停车服务收费标准及周边县市政府投资停车场机动车停放服务收费标准，经县发改局价格审议委员会集体审议，报经县人民政府同意，现就有关事项通知如下：

一、收费范围

政府投资建设的停车场

二、收费主体

政府投资建设的停车场各经营主体

三、收费标准

车辆停放30分钟内免费，2小时以内中小型车辆3元，大型车辆5元，摩托车1元；超过2小时，每增加1小时，中小型车辆加收2元，大型车辆加收4元，摩托车加收1元；不满1小时的，按1小时计算。24小时以内最高收费，中小型车辆不得超过18元，大型车辆不得超过25元，摩托车不得超过8元。中小型车辆月卡100元，大型车辆月卡150元，摩托车月卡50元；中小型车辆年卡1000元，大型车辆年卡1500元，摩托车年卡400元。

停车位收费参考截图

全州年末户籍人口 394.64 万人，其中，男性 205.12 万人，占总人口的 52.0%；女性 189.52 万人，占总人口的 48.0%。全年出生人口 1.67 万人，死亡人口 2.84 万人。

全州人口数量截图

2025年全国1%人口抽样调查主要数据公报[1]

国家统计局

2026年5月22日

全国1%人口抽样调查是一项重大国情国力调查。根据《全国人口普查条例》规定和《国务院办公厅关于开展2025年全国1%人口抽样调查的通知》（国办函〔2024〕71号）要求，我国进行了2025年全国1%人口抽样调查，调查的标准时点为2025年11月1日零时。按照党中央和国务院部署，在各地区、各部门、各级调查机构的共同努力下，经过广大调查人员的艰辛努力以及调查对象的积极配合，2025年全国1%人口抽样调查已完成现场登记和主要数据汇总测算等工作。现将根据这次调查推算的人口主要数据公布如下：

一、全国人口[2][3]

全国人口为140545万人，其中男性人口为71722万人，占51.03%；女性人口为68823万人，占48.97%。总人口性别比（以女性为100，男性对女性的比例）为104.21。

二、家庭户人口

全国共有家庭户[4]51465万户，家庭户人口为129685万人，平均每个家庭户人口为2.52人。

2025 年全国 1%人口抽样调查主要数据公报截图

对州九届人大四次会议20250048号建议的答复

发布时间：2025-06-22 09:43　来源：恩施州市场监督管理局　A+ A-

李清安代表：

您提出的关于规范我州机动车检验检测行业发展的建议已收悉。

据统计，恩施州地区机动车保有量由2015年的70.97万辆（汽车类24.69万辆、摩托车类46.215万辆）增长到2025年的117.87万辆（汽车类65.67万辆、摩托车类51.97万辆）；机动车检验机构由2014年的13家发展到目前的31家，有效满足了机动车迅猛增长带来的车辆检测需求。近

全州汽车保有量截图

3.充电服务费收入

本项目共设置 45 台一桩两枪 120kWh 的快充充电桩，充电车位 90 个。根据《州发改委关于电动汽车充电服务收费有关事项的通知》州发改价格〔2018〕15 号，电动汽车充电设施经营者可向电动汽车用户收取电费及充电服务费，电动汽车充电服务费实行政府指导价 0.59 元/度，谨慎原则，并参考本地充电服务费，本项目充电桩的电动汽车充电服务费标准暂定为 0.55 元/度。

运营期按每天使用 5 小时，第一年使用率 40%，以后每年增长 2%，直至增长至 50%不再变化，计算期内价格不考虑增长。

经测算，运营期内充电服务费收入共计 7,511.13 万元。

充电服务费标准截图

本项目具体收入明细测算详见下表：

营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营收入	19,932.18	130.85	543.65	574.58	605.51	619.78	649.88	680.84	680.84	680.84	680.84
1.1	保障性住房租赁	10,632.48	66.68	283.40	300.07	316.74	316.74	332.58	349.28	349.28	349.28	349.28
	面积（㎡）		25,258.46	25,258.46	25,258.46	25,258.46	25,258.46	25,258.46	25,258.46	25,258.46	25,258.46	25,258.46
	单价（元/㎡·月）		11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.55	12.13	12.13	12.13	12.13
	增长率						5.00%					5.00%
	出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	停车位收入	1,788.57	10.71	46.41	49.98	53.55	57.12	60.69	64.26	64.26	64.26	64.26
1.2.1	停车月卡收入	300.60	1.80	7.80	8.40	9.00	9.60	10.20	10.80	10.80	10.80	10.80
	停车位数量（个）		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	单价（元/个·月）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	增长率						0.00%					0.00%
	使用率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2.2	临时停车收入	1,487.97	8.91	38.61	41.58	44.55	47.52	50.49	53.46	53.46	53.46	53.46
	停车位数量		110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
	单价（元/个·日）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	增长率						0.00%					0.00%
	使用率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	充电服务费收入	7,511.13	53.46	213.84	224.53	235.22	245.92	256.61	267.30	267.30	267.30	267.30
	充电桩数量（台）		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	功率(kW)		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	日使用时间（h）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	充电服务费单价（元/度）		0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
	使用率		40%	40%	42%	44%	46%	48%	50%	50%	50%	50%
二	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	收入总额	19,932.18	130.85	543.65	574.58	605.51	619.78	649.88	680.84	680.84	680.84	680.84

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	经营收入	19,932.18	680.84	698.40	698.40	698.40	698.40	698.40	716.83	716.83	716.83	716.83
1.1	保障性住房租赁	10,632.48	349.28	366.84	366.84	366.84	366.84	366.84	385.27	385.27	385.27	385.27
	面积（㎡）		25,258.46	25,258.46	25,258.46	25,258.46	25,258.46	25,258.46	25,258.46	25,258.46	25,258.46	25,258.46
	单价（元/㎡·月）		12.13	12.74	12.74	12.74	12.74	12.74	13.38	13.38	13.38	13.38
	增长率						5.00%					5.00%
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	停车位收入	1,788.57	64.26	64.26	64.26	64.26	64.26	64.26	64.26	64.26	64.26	64.26
1.2.1	停车月卡收入	300.60	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80
	停车位数量（个）		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	单价（元/个·月）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	增长率						0.00%					0.00%
	使用率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2.2	临时停车收入	1,487.97	53.46	53.46	53.46	53.46	53.46	53.46	53.46	53.46	53.46	53.46
	停车位数量		110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
	单价（元/个·日）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	增长率						0.00%					0.00%
	使用率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	充电服务费收入	7,511.13	267.30	267.30	267.30	267.30	267.30	267.30	267.30	267.30	267.30	267.30
	充电桩数量（台）		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	功率(kW)		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	日使用时间（h）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	充电服务费单价（元/度）		0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
	使用率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
二	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	收入总额	19,932.18	680.84	698.40	698.40	698.40	698.40	698.40	716.83	716.83	716.83	716.83

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	经营收入	19,932.18	716.83	736.12	736.12	736.12	736.12	736.12	756.28	756.28	756.28	378.14
1.1	保障性住房租赁	10,632.48	385.27	404.56	404.56	404.56	404.56	404.56	424.72	424.72	424.72	212.36
	面积（㎡）		25,258.46	25,258.46	25,258.46	25,258.46	25,258.46	25,258.46	25,258.46	25,258.46	25,258.46	25,258.46
	单价（元/㎡·月）		13.38	14.05	14.05	14.05	14.05	14.05	14.75	14.75	14.75	14.75
	增长率						5.00%					5.00%
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	停车位收入	1,788.57	64.26	64.26	64.26	64.26	64.26	64.26	64.26	64.26	64.26	32.13
1.2.1	停车月卡收入	300.60	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	5.40
	停车位数量（个）		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	单价（元/个·月）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	增长率						0.00%					0.00%
	使用率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2.2	临时停车收入	1,487.97	53.46	53.46	53.46	53.46	53.46	53.46	53.46	53.46	53.46	26.73
	停车位数量		110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
	单价（元/个·日）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	增长率						0.00%					0.00%
	使用率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	充电服务费收入	7,511.13	267.30	267.30	267.30	267.30	267.30	267.30	267.30	267.30	267.30	133.65
	充电桩数量（台）		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	功率(kW)		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	日使用时间（h）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	充电服务费单价（元/度）		0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
	使用率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
二	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	收入总额	19,932.18	716.83	736.12	736.12	736.12	736.12	736.12	756.28	756.28	756.28	378.14

（二）项目税费预测

债券存续期内税费合计 1,936.40 万元，其中增值税 763.25 万元，附加税 38.16 万元，房产税 425.26 万元、所得税 709.73 万元。

税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、所得税。

增值税=销项税-进项税，其中：销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目产生的停车位收入销项税按照 9%、充电服务费收入项税按照 13%、房产处置收入销项税按照 5%的税率计算。进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计算；其它费用按照 9%的税率计算。运营期内公共设施电费进项税以 13%的税率计算、维护及修理费按照 9%的税率计算、其他成本按照 6%的税率计算。

根据财政部、税务总局、住房城乡建设部《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（公告 2021 年第 24 号），房屋租赁收入按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。

根据财政部、税务总局和住房和城乡建设部发布的《关于

保障性住房有关税费政策的公告》（公告 2023 年第 70 号）保障性住房免征教育费附加、地方教育附加和印花税。城市维护建设税以 5%的税率计算。

房产税以租金收入（不含税收入）为基础，根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（关于完善住房租赁有关税收政策的公告），对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。本项目按 4%计算房产税。

所得税为应纳税所得额的 25%。

具体如下表所示：

项目税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	销项税合计	1,921.48	12.77	52.73	55.69	58.62	60.20	63.07	66.03	66.03	66.03	66.03
1.1	住房租赁收入	9,754.59	61.17	260.00	275.29	290.59	290.59	305.12	320.44	320.44	320.44	320.44
	住房租赁收入销项税额	877.89	5.51	23.40	24.78	26.15	26.15	27.46	28.84	28.84	28.84	28.84
1.2	停车位收入	1,640.80	9.83	42.58	45.85	49.13	52.40	55.68	58.95	58.95	58.95	58.95
	停车位收入销项税额	147.77	0.88	3.83	4.13	4.42	4.72	5.01	5.31	5.31	5.31	5.31
1.3	充电服务费收入收入	6,890.95	49.05	196.18	205.99	215.80	225.61	235.42	245.23	245.23	245.23	245.23
	充电服务费收入收入销项税额	895.82	6.38	25.50	26.78	28.05	29.33	30.60	31.88	31.88	31.88	31.88
1.4	房产处置收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	房产处置收入销项税额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	进项税合计	1,158.23	12.77	52.73	55.69	58.62	60.20	63.07	66.03	66.03	66.03	66.03
2.1	公共设施电费	23.28	0.20	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81
	公共设施电费进项税额	3.16	0.03	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
2.2	公共区域水费	25.59	0.22	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89
	公共区域水费进项税额	2.30	0.02	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
2.3	维护费	200.48	1.83	7.29	7.29	7.29	7.29	7.29	7.29	7.29	7.29	7.29
	维护费进项税额	18.03	0.16	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66
2.4	进项税额（建设期抵扣）	1,134.74	12.56	51.88	54.84	57.77	59.35	62.22	65.18	65.18	65.18	65.18
2.5	待抵扣固定资产进项税额	1,134.74	1,122.18	1,070.30	1,015.46	957.69	898.34	836.12	770.94	705.76	640.58	575.40
3	应缴增值税	763.25		-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	附加税	38.16		-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	城市维护建设税	38.16		-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	教育费附加	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育附加费	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	房产税	425.26	2.67	11.34	12.00	12.67	12.67	13.30	13.97	13.97	13.97	13.97
6	企业所得税	709.73		-	3.02	17.25	20.43	26.85	33.68	-	14.71	33.68
7	合计	1,936.40	2.67	11.34	15.02	29.92	33.10	40.15	47.65	13.97	28.68	47.65

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	销项税合计	1,921.48	66.03	67.48	67.48	67.48	67.48	67.48	69.00	69.00	69.00	69.00
1.1	住房租赁收入	9,754.59	320.44	336.55	336.55	336.55	336.55	336.55	353.46	353.46	353.46	353.46
	住房租赁收入销项税额	877.89	28.84	30.29	30.29	30.29	30.29	30.29	31.81	31.81	31.81	31.81
1.2	停车位收入	1,640.80	58.95	58.95	58.95	58.95	58.95	58.95	58.95	58.95	58.95	58.95
	停车位收入销项税额	147.77	5.31	5.31	5.31	5.31	5.31	5.31	5.31	5.31	5.31	5.31
1.3	充电服务费收入收入	6,890.95	245.23	245.23	245.23	245.23	245.23	245.23	245.23	245.23	245.23	245.23
	充电服务费收入收入销项税额	895.82	31.88	31.88	31.88	31.88	31.88	31.88	31.88	31.88	31.88	31.88
1.4	房产处置收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	房产处置收入销项税额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	进项税合计	1,158.23	66.03	67.48	67.48	67.48	67.48	67.48	69.00	69.00	41.20	0.80
2.1	公共设施电费	23.28	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81
	公共设施电费进项税额	3.16	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
2.2	公共区域水费	25.59	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89
	公共区域水费进项税额	2.30	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
2.3	维护费	200.48	7.06	6.81	6.81	6.81	6.81	6.81	6.81	6.81	6.81	6.81
	维护费进项税额	18.03	0.64	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
2.4	进项税额（建设期抵扣）	1,134.74	65.20	66.68	66.68	66.68	66.68	66.68	68.20	68.20	40.40	-
2.5	待抵扣固定资产进项税额	1,134.74	510.20	443.52	376.84	310.16	243.48	176.80	108.60	40.40	-	-
3	应缴增值税	763.25	-	-	-	-	-	-	-	-	27.80	68.20
4	附加税	38.16	-	-	-	-	-	-	-	-	1.39	3.41
4.1	城市维护建设税	38.16	-	-	-	-	-	-	-	-	1.39	3.41
4.2	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育附加费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	房产税	425.26	13.97	14.67	14.67	14.67	14.67	14.67	15.41	15.41	15.41	15.41
6	企业所得税	709.73	35.72	-	-	-	-	41.61	45.65	45.65	45.30	44.80
7	合计	1,936.40	49.69	14.67	14.67	14.67	14.67	56.28	61.06	61.06	89.90	131.82

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	销项税合计	1,921.48	69.00	70.59	70.59	70.59	70.59	70.59	72.26	72.26	72.26	36.12
1.1	住房租赁收入	9,754.59	353.46	371.16	371.16	371.16	371.16	371.16	389.65	389.65	389.65	194.83
	住房租赁收入销项税额	877.89	31.81	33.40	33.40	33.40	33.40	33.40	35.07	35.07	35.07	17.53
1.2	停车位收入	1,640.80	58.95	58.95	58.95	58.95	58.95	58.95	58.95	58.95	58.95	29.48
	停车位收入销项税额	147.77	5.31	5.31	5.31	5.31	5.31	5.31	5.31	5.31	5.31	2.65
1.3	充电服务费收入收入	6,890.95	245.23	245.23	245.23	245.23	245.23	245.23	245.23	245.23	245.23	122.61
	充电服务费收入收入销项税额	895.82	31.88	31.88	31.88	31.88	31.88	31.88	31.88	31.88	31.88	15.94
1.4	房产处置收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	房产处置收入销项税额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	进项税合计	1,158.23	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.40
2.1	公共设施电费	23.28	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.40
	公共设施电费进项税额	3.16	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.05
2.2	公共区域水费	25.59	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.45
	公共区域水费进项税额	2.30	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.04
2.3	维护费	200.48	6.81	6.81	6.81	6.81	6.81	6.81	6.81	6.81	6.81	3.40
	维护费进项税额	18.03	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.31
2.4	进项税额（建设期抵扣）	1,134.74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	待抵扣固定资产进项税额	1,134.74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	应缴增值税	763.25	68.20	69.79	69.79	69.79	69.79	69.79	71.46	71.46	71.46	35.72
4	附加税	38.16	3.41	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	3.57	3.57	3.57	1.79
4.1	城市维护建设税	38.16	3.41	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	3.57	3.57	3.57	1.79
4.2	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育附加费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	房产税	425.26	15.41	16.18	16.18	16.18	16.18	16.18	16.99	16.99	16.99	8.49
6	企业所得税	709.73	44.54	-	-	48.75	48.75	48.47	52.87	52.87	0.22	4.91
7	合计	1,936.40	131.56	89.46	89.46	138.21	138.21	137.93	144.89	144.89	92.24	50.91

（三）项目成本费用预测

本项目经营成本包括职工薪资及福利、外购燃料及动力费、维护费、管理费、装修成本、设备更新成本。

1.薪资及福利费用

本项目物业管理由相关小区的物业公司负责，保洁、安保、日常巡查等人员均由物业公司提供，本项目主要为保障性住房的管理人员 2 人和财会人员 2 人，工资及福利费用按照 4 人计算。根据《咸丰县 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，咸丰县 2025 年城镇常住居民人均可支配收入 40068 元，参考恩施州人力资源和社会保障局发布的《关于发布恩施州 2022 年部分职位(工种)工资指导价位的通知》，本项目运营期内人员薪资及福利按 4.2 万元/年计算，参考前文 GDP 增长率，计算期内，薪资及福利按每五年上涨 5%计算。运营期内人员薪资及福利费为 547.88 万元。

附件

恩施州2022年部分职位（工种）工资指导价位（参考表）

单位：元/人.月

行业	序号	职位（工种）	低位	中位	高位
	1	营业员	1800	2600	5000
	2	收银员	1700	2610	4100
	3	财会人员	1800	3742	7000
	4	行政办公人员	1800	3500	7200
	5	业务员	2200	3000	8000
	6	采购员	2200	3600	7000
	7	导游员	2000	3800	8000

咸丰县国民经济和社会发展统计公报

全年城镇常住居民人均可支配收入40068元，比上年增长4.9%；人均生活消费性支出29747元，比上年增长3.1%。农村常住居民人均可支配收入17487元，比上年增长6.3%；人均生活消费性支出15008元，比上年增长3.7%。

薪资及福利依据截图

2.外购燃料及动力费

本项目用水主要为工作人员用水、停车场用水及未知用水，根据项目可行性研究报告，年用水量约0.21万吨，参照《恩施州各县市2026年6月份市场信息价》，非居民生活用水为4.64元/m³。

本项目用电主要为停车场照明用电、公共部位用电及未知用电，根据项目可行性研究报告，用电量约1.29万kW·h，参照《恩施州各县市2026年6月份市场信息价》，非居民生活用电为0.703元/kW·h。

本项目运营期内外购燃料及动力费为54.05万元。

表 8-2 用水情况

序号	用水项目	面积（m²）/人数（人）	最高日用水量定额		最高日用水量（m³）	年使用时间（d）	年用水量（万 m³）
1	人员	4	30	L/人·日	0.12	300	0.00
2	公共区域	2041.00	1.2	L/m²·日	2.45	120	0.03
3	停车场用水	3750.00	1.2	L/m²·日	4.50	360	0.16
4	未预知用水	以上用水量的 10%					0.02
5	合计						0.21

表 8-3 用电情况

序号	用电项目	建筑面积（m²）	负荷密度（W/m²）	用电负荷（kW）	需要系数	年用电天数（d）	日用电时数（h）	年用电量（万 kW·h）
1	公共区域	2041	4	8.16	0.5	360	8	1.18
2	未预知用电	以上用电量的 10%						0.12
3	合计							1.29

项目年用水量、年用电量截图

序号	材料名称	规格及型号	单位	基准期2020年5月份市场信息价（元）							
十、阀门、水表				类别	原值	利川	宣恩	咸丰	咸丰	巴东	来凤

项目水费单价、电费单价依据截图

3.维护费

根据《建设项目经济评价方法与参数》，维护及修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

本项目维护及修理主要为固定资产的维护及修理，年修理费用按项目当期折旧值的 3%计取。

本项目运营期内维护费为 218.50 万元

4.管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包

括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按人员定额获取工资及福利费总额的倍数估算。”

结合本项目特点，管理费用取前三项之和的 8%进行计算。

本项目运营期内管理费为 65.69 万元。

5.装修成本

因项目实施周期较长，暂定每 10 年重新装修一次，每平方米装修单价为 300 元，共计 1,515.50 万元

6.设备更新

本项目共设置 45 台一桩两枪 120kWh 的快充充电桩，总投资 210.6 万元，充电桩折旧按 7 年考虑，项目运营期内需进行 4 次设备更新，设备更新费用为 842.40 万元。

综上，项目债券存续期内总经营成本为 3,244.02 万元，详见下表：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营成本	3,244.02	7.19	28.76	28.76	28.76	28.76	29.67	29.67	240.27	29.67	29.67
1	职工薪资及福利费	547.88	4.20	16.80	16.80	16.80	16.80	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64
1.1	定员人数（人次）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
1.2	年均人员工资及福利费用（万元/人·年）		4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	4.41	4.41
1.3	增长率						5%					5%
2	外购燃料动力费	54.05	0.47	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88
2.1	公共设施电费	26.16	0.23	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91
	年耗电量（万 kwh）		1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29
	单价（元/kwh）		0.703	0.703	0.703	0.703	0.703	0.703	0.703	0.703	0.703	0.703
2.2	公共区域水费	27.89	0.24	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97
	年耗水量（万 t）		0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21
	单价（元/t）		4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64
3	维护费	218.50	1.99	7.95	7.95	7.95	7.95	7.95	7.95	7.95	7.95	7.95
4	管理费	65.69	0.53	2.13	2.13	2.13	2.13	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20
5	装修成本	1,515.50										
6	设备更新	842.40								210.60		
二	折旧摊销费	7,283.70	66.26	265.05	265.05	265.05	265.05	265.05	265.05	265.05	265.05	265.05
三	财务费用	5,081.38	86.13	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25
四	总成本费用（一+二+三）	15,609.10	159.58	466.06	466.06	466.06	466.06	466.97	466.97	677.57	466.97	466.97

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	经营成本	3,244.02	30.34	787.80	30.05	30.05	240.65	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04
1	职工薪资及福利费	547.88	18.52	18.52	18.52	18.52	18.52	19.44	19.44	19.44	19.44	19.44
1.1	定员人数（人次）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
1.2	年均人员工资及福利费用（万元/人·年）		4.63	4.63	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86
1.3	增长率						5%					5%
2	外购燃料动力费	54.05	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88
2.1	公共设施电费	26.16	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91
	年耗电量（万 kwh）		1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29
	单价（元/kwh）		0.703	0.703	0.703	0.703	0.703	0.703	0.703	0.703	0.703	0.703
2.2	公共区域水费	27.89	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97
	年耗水量（万 t）		0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21
	单价（元/t）		4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64
3	维护费	218.50	7.69	7.42	7.42	7.42	7.42	7.42	7.42	7.42	7.42	7.42
4	管理费	65.69	2.25	2.23	2.23	2.23	2.23	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30
5	装修成本	1,515.50		757.75								
6	设备更新	842.40					210.60					
二	折旧摊销费	7,283.70	256.20	247.34	247.34	247.34	247.34	247.34	247.34	247.34	247.34	247.34
三	财务费用	5,081.38	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25
四	总成本费用（一+二+三）	15,609.10	458.79	1,207.39	449.64	449.64	660.24	450.63	450.63	450.63	450.63	450.63

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	经营成本	3,244.02	32.08	1,000.43	32.08	32.08	32.08	33.20	33.20	33.20	243.80	16.60
1	职工薪资及福利费	547.88	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	21.44	21.44	21.44	21.44	10.72
1.1	定员人数（人次）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
1.2	年均人员工资及福利费用（万元/人·年）		5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.36	5.36	5.36	5.36	5.36
1.3	增长率						5%					5%
2	外购燃料动力费	54.05	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	0.94
2.1	公共设施电费	26.16	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.45
	年耗电量（万 kwh）		1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29
	单价（元/kwh）		0.703	0.703	0.703	0.703	0.703	0.703	0.703	0.703	0.703	0.703
2.2	公共区域水费	27.89	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	0.49
	年耗水量（万 t）		0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21
	单价（元/t）		4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64
3	维护费	218.50	7.42	7.42	7.42	7.42	7.42	7.42	7.42	7.42	7.42	3.71
4	管理费	65.69	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.46	2.46	2.46	2.46	1.23
5	装修成本	1,515.50		757.75								
6	设备更新	842.40		210.60							210.60	
二	折旧摊销费	7,283.70	247.34	247.34	247.34	247.34	247.34	247.34	247.34	247.34	247.34	123.67
三	财务费用	5,081.38	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25
四	总成本费用（一+二+三）	15,609.10	451.67	1,420.02	451.67	451.67	451.67	452.79	452.79	452.79	663.39	312.52

（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

本项目房屋建筑物资产原值为 12,645.29 万元，设备原值 186.37 万元。

折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

残值率暂定为 5%。

折旧摊销年限：钢混结构房屋建筑物折旧年限为 50 年，设备折旧年限为 10 年。经测算，债券存续期间项目折旧摊销费用合计约 7,283.07 万元。

（五）项目财务费用预测

本项目拟申请发行6,500.00万元，债券存续期为30年期，每半年计息一次，利率按2026年湖北省政府专项债券（三十六期）30年债券票面利率2.40%上浮25BP即2.65%测算，到期一次还本。

详见下表：

项目还本付息明细表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	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
2026 年	-	6,500.00	-	6,500.00	-	-
2027 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2028 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2029 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2030 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2031 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2032 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2033 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2034 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2035 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2036 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2037 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2038 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2039 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2040 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2041 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2042 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2043 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2044 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2045 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2046 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2047 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2048 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2049 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2050 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2051 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2052 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2053 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2054 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2055 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2056 年	6,500.00	-	6,500.00	-	172.25	6,672.25
合计	-	6,500.00	6,500.00	-	5,167.50	11,667.50

（六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计 18,010.70 万元，预测总成本（不含税）合计 15,585.61 万元，利润表见下表。

模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营收入（不含税）	18,010.70	118.08	490.92	518.89	546.89	559.58	586.81	614.81	614.81	614.81	614.81
2	税金及附加	463.42	2.67	11.34	12.00	12.67	12.67	13.30	13.97	13.97	13.97	13.97
3	总成本费用（不含税）	15,585.61	159.37	465.21	465.21	465.21	465.21	466.12	466.12	676.72	466.12	466.12
4	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	利润总额（1-2-3+4）	1,961.67	-43.96	14.37	41.68	69.01	81.70	107.39	134.72	-75.88	134.72	134.72
6	弥补以前年度的亏损	649.65		14.37	29.59	-	-	-	-	-	75.88	-
7	应纳税所得额	2,838.75	-	-	12.09	69.01	81.70	107.39	134.72	-	58.84	134.72
8	调整所得税(25%)	709.73	-	-	3.02	17.25	20.43	26.85	33.68	-	14.71	33.68
9	净利润（5-6）	1,251.94	-43.96	14.37	38.66	51.76	61.27	80.54	101.04	-75.88	120.01	101.04
10	息税前利润	6,440.17	128.29	186.62	213.93	241.26	253.95	279.64	306.97	96.37	306.97	306.97
11	息税折旧摊销前利润	13,723.87	194.55	451.67	478.98	506.31	519.00	544.69	572.02	361.42	572.02	572.02

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营收入（不含税）	18,010.70	614.81	630.92	630.92	630.92	630.92	630.92	647.83	647.83	647.83	647.83
2	税金及附加	463.42	13.97	14.67	14.67	14.67	14.67	14.67	15.41	15.41	16.80	18.82
3	总成本费用（不含税）	15,585.61	457.96	1,206.59	448.84	448.84	659.44	449.83	449.83	449.83	449.83	449.83
4	财政补贴	-	-	-	-							
5	利润总额（1-2-3+4）	1,961.67	142.88	-590.34	167.41	167.41	-43.19	166.42	182.59	182.59	181.20	179.18
6	弥补以前年度的亏损	649.65	-	-	167.41	167.41	-	-	-	-	-	-
7	应纳税所得额	2,838.75	142.88	-	-	-	-	166.42	182.59	182.59	181.20	179.18
8	调整所得税(25%)	709.73	35.72	-	-	-	-	41.61	45.65	45.65	45.30	44.80
9	净利润（5-6）	1,251.94	107.16	-590.34	167.41	167.41	-43.19	124.81	136.94	136.94	135.90	134.38
10	息税前利润	6,440.17	315.13	-418.09	339.66	339.66	129.06	338.67	354.84	354.84	353.45	351.43
11	息税折旧摊销前利润	13,723.87	571.33	-170.75	587.00	587.00	376.40	586.01	602.18	602.18	600.79	598.77

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	经营收入（不含税）	18,010.70	647.83	665.53	665.53	665.53	665.53	665.53	684.02	684.02	684.02	342.02
2	税金及附加	463.42	18.82	19.67	19.67	19.67	19.67	19.67	20.56	20.56	20.56	10.28
3	总成本费用（不含税）	15,585.61	450.87	1,419.22	450.87	450.87	450.87	451.99	451.99	451.99	662.59	312.12
4	财政补贴	-										
5	利润总额（1-2-3+4）	1,961.67	178.14	-773.36	194.99	194.99	194.99	193.87	211.47	211.47	0.87	19.62
6	弥补以前年度的亏损	649.65	-	-	194.99	-				-	-	-
7	应纳税所得额	2,838.75	178.14	-	-	194.99	194.99	193.87	211.47	211.47	0.87	19.62
8	调整所得税(25%)	709.73	44.54	-	-	48.75	48.75	48.47	52.87	52.87	0.22	4.91
9	净利润（5-6）	1,251.94	133.60	-773.36	194.99	146.24	146.24	145.40	158.60	158.60	0.65	14.71
10	息税前利润	6,440.17	350.39	-601.11	367.24	367.24	367.24	366.12	211.47	211.47	0.87	19.62
11	息税折旧摊销前利润	13,723.87	597.73	-353.77	614.58	614.58	614.58	613.46	458.81	458.81	248.21	143.29

（七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动现金流量		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营收入收到的现金	19,932.18	-	130.85	543.65	574.58	605.51	619.78	649.88	680.84	680.84	680.84	680.84
运营成本费用支付的现金	3,244.02	-	7.19	28.76	28.76	28.76	28.76	29.67	29.67	240.27	29.67	29.67
经营活动支付税费	1,936.40	-	2.67	11.34	15.02	29.92	33.10	40.15	47.65	13.97	28.68	47.65
经营活动现金净流量	14,751.76	-	120.99	503.55	530.80	546.83	557.92	580.06	603.52	426.60	622.49	603.52
二、投资活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资支付的现金	11,340.05	11,340.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
铺底流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-11,340.05	-11,340.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投入的资本金	4,845.25	4,845.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券收到的现金	6,500.00	6,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
市场化融资收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金支付的现金	6,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	5,167.50	-	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25
偿还市场化融资支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资利息支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券发行费用	5.20	5.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	-327.45	11,340.05	-172.25	-172.25	-172.25	-172.25	-172.25	-172.25	-172.25	-172.25	-172.25	-172.25
四、本年现金净流量	3,084.26	-	-51.26	331.30	358.55	374.58	385.67	407.81	431.27	254.35	450.24	431.27
五、累计现金净流量		-	-51.26	280.04	638.59	1,013.17	1,398.84	1,806.65	2,237.92	2,492.27	2,942.51	3,373.78

（续）

项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动现金流量		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营收入收到的现金	19,932.18	680.84	698.40	698.40	698.40	698.40	698.40	716.83	716.83	716.83	716.83
运营成本费用支付的现金	3,244.02	30.34	787.80	30.05	30.05	240.65	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04
经营活动支付税费	1,936.40	49.69	14.67	14.67	14.67	14.67	56.28	61.06	61.06	89.90	131.82
经营活动现金净流量	14,751.76	600.81	-104.07	653.68	653.68	443.08	611.08	624.73	624.73	595.89	553.97
二、投资活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资支付的现金	11,340.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
铺底流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-11,340.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投入的资本金	4,845.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券收到的现金	6,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
市场化融资收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金支付的现金	6,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	5,167.50	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25
偿还市场化融资支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资利息支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券发行费用	5.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	-327.45	-172.25	-172.25	-172.25	-172.25	-172.25	-172.25	-172.25	-172.25	-172.25	-172.25
四、本年现金净流量	3,084.26	428.56	-276.32	481.43	481.43	270.83	438.83	452.48	452.48	423.64	381.72
五、累计现金净流量		3,802.34	3,526.02	4,007.45	4,488.88	4,759.71	5,198.54	5,651.02	6,103.50	6,527.14	6,908.86

（续）

项目	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动现金流量		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营收入收到的现金	19,932.18	716.83	736.12	736.12	736.12	736.12	736.12	756.28	756.28	756.28	378.14
运营成本费用支付的现金	3,244.02	32.08	1,000.43	32.08	32.08	32.08	33.20	33.20	33.20	243.80	16.60
经营活动支付税费	1,936.40	131.56	89.46	89.46	138.21	138.21	137.93	144.89	144.89	92.24	50.91
经营活动现金净流量	14,751.76	553.19	-353.77	614.58	565.83	565.83	564.99	578.19	578.19	420.24	310.63
二、投资活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资支付的现金	11,340.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
铺底流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-11,340.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投入的资本金	4,845.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券收到的现金	6,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
市场化融资收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金支付的现金	6,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,500.00
偿还债券利息支付的现金	5,167.50	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25	172.25
偿还市场化融资支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资利息支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券发行费用	5.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	-327.45	-172.25	-172.25	-172.25	-172.25	-172.25	-172.25	-172.25	-172.25	-172.25	-6,672.25
四、本年现金净流量	3,084.26	380.94	-526.02	442.33	393.58	393.58	392.74	405.94	405.94	247.99	-6,361.62
五、累计现金净流量		7,289.80	6,763.78	7,206.11	7,599.69	7,993.27	8,386.01	8,791.95	9,197.89	9,445.88	3,084.26

（八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为债券存续期内的经营收入。项目预期收入总额为 19,932.18 万元，扣除运营成本及相关税费 5,180.42 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 14,751.76 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）	14,751.76	11,667.50	6,500.00	1.26

（九）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡的相关收益为 14,751.76 万元，且在 2056 年债券本金全部付清后仍有 3,084.26 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（十）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率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：

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	13,183.06	13,915.45	14,751.76	15,380.23	16,112.62
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.19	1.26	1.32	1.38
债券利率变动	11,150.75	11,409.13	11,667.50	11,925.88	12,184.25
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.28	1.26	1.23	1.20

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）影响项目正常实施的政策风险及控制措施

项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、银行利率的调整、税金征收政策等。

风险控制措施：项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、银行利率的调整、税收政策等。这些因素直接影响着项目的资金流动和成本支出。例如，项目为保障性住房，具有一定的价格优势，但是针对特定人群，仍存在一定市场风险；而银行利率的调整则会影响到项目融资成本；税收政策变化也会对项目盈利能力造成一定影响。因此，及时了解并适应国家宏观政策是保障项目顺利进行和成功实施的重要前提之一。争取当地政府的支持，按程序申报，将项目纳入全市住房管理系统统一监管，确保项目可以享受政策实惠。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营管理风险

加强管理，按照规范化的企业制度、财务制度去建设，减小管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。

风险控制措施：在项目实施前期，需要充分抓好目标管理工作。这包括明确项目的整体目标和具体细化的目标，确保所有相关

人员对项目的目标有清晰地认识和理解。同时，在前期策划阶段，需要进行全面、系统地规划项目在收购过程中和后期租赁过程中可能遇到的各种情况，并制定相应的解决方案。最后，在资金到位方面也要做好各项准备工作，包括申请贷款、争取政府支持等措施，以保证项目所需资金能够及时到位。只有将这些工作落实到位，才能为项目顺利实施奠定坚实基础。

2.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对咸丰县存量商品房收购及改造项目收入的预测、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。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。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，债券存续期内每半年付息一次，到期一次还本。如果债券资金挪作他用，租赁收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡的相关收益为14,751.76万元，对债券的本息覆盖倍数1.26倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有3,084.26万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年10月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 － 1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号—1

再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

湖北因之律师事务所

巴东县2025年保障性租赁住房建设项目

法律意见书

湖北因之律师事务所

HUBEIYINZHILAWFIRM

2026年10月

目录

释义 1
声明 2
正文 3
一、本期专项债券的基本情况 3
（一）本期专项债券基本概况 3
（二）发行规模 3
二、本期专项债券的项目主体 4
（一）发行主体 4
（二）实施主体 4
三、本期专项债券发行对应的项目情况 4
（一）项目概况 4
（二）项目审批情况 6
（三）项目抵押、质押情况 6
（四）项目实施的公益性 7
四、项目预期收益与融资平衡安排 7
五、项目风险及风险控制措施 7
（一）工程建设风险 8
（二）运营管理风险 8
（三）资金管控风险 9
（四）逾期还款风险 9
六、中介机构 10
（一）财务评价机构 10
（二）律师事务所 10
七、结论性意见 11

释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

本法律意见书	指	湖北因之律师事务所关于巴东县2025年保障性租赁住房建设项目专项债券的法律意见书
本所	指	湖北因之律师事务所
专项债券	指	有一定收益的公益性项目，约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券
本期债券	指	巴东县2025年保障性租赁住房建设项目专项债券
《实施方案》	指	《巴东县2025年保障性租赁住房建设项目实施方案》
《财务评价报告》	指	湖北仲诚会计师事务所（普通合伙）出具的《巴东县2025年保障性租赁住房建设项目收益与融资自求平衡财务评价报告》
发行人	指	湖北省人民政府
财政部	指	中华人民共和国财政部
元、万元	指	人民币元、万元

湖北因之律师事务所

关于巴东县2025年保障性租赁住房建设项目

专项债券的法律意见书

湖北因之律师事务所（以下简称“本所”）接受委托就申请发行关于2026年巴东县2025年保障性租赁住房建设项目专项债券项目事宜，出具本法律意见书。本所律师根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库[2020]43号）、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预[2016]155号）、《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）、《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）、《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）、《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）、《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）以及相关法律、法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

声明

一、本所律师依据法律意见书出具日以前已发生的事实和我国现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

二、本所律师已严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券发行的合法性、合规性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

四、本所律师同意发行人在发行文件中部分或全部自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

五、本所律师仅就与本次债券发行有关的法律问题发表法律意见，不对会计、审计、信用评级等专业事项和报告发表意见。在本法律意见书中对有关会计报告、审计报告、信用评级分析报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证。

六、本所律师得到实施主体及相关各方如下承诺和保证，实施主体及相关各方已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实完整的原始书面材料、副本材料或传真件（复印件）。有关材料上的签字和盖章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或原件一致。对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于政府有关主管部门或其他单位出具的证明文件而出具相应的意见。

七、本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

正文

一、本期专项债券的基本情况

（一）本期专项债券基本概况

湖北省人民政府拟发行8,000.00万元的地方政府专项债券，用于巴东县2025年保障性租赁住房建设项目。根据项目《实施方案》以及《财务评价报告》，债券基本情况如下：

项目名称	巴东县2025年保障性租赁住房建设项目
拟投资总额	12,024.38万元
拟发债总额度	8,000.00万元
2026年拟发行专项债券	8,000.00万元
债券期限	30年
债券利率	根据《2026湖北省政府专项债券（三十五期）》实际发行利率2.40%上浮5个BP，即本次30年期债券发行利率为2.45%。
付息方式	每半年支付一次利息，第30年到期一次偿还全部本金及当期利息。

（二）发行规模

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及《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）等相关法律法规与政策文件的规定，本次专项债券的发行额度，在拟发行年度内已纳入湖北省政府批准的政府专项债务限额范围内。

综上所述，本次专项债券的发行人、发行额度、发行期限符合国发〔2014〕

43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2020〕43 号文及其他相关法律、法规和规范性文件的规定。

二、本期专项债券的项目主体

（一）发行主体

根据财预[2016]155 号的规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责，湖北省人民政府统一发行后转贷给巴东县人民政府，用于巴东县 2025 年保障性租赁住房建设项目。

本所律师认为，本期政府专项债券发行主体湖北省人民政府具有发行主体资格，符合财库〔2020〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、以及财预〔2017〕89 号文等相关规定。

（二）实施主体

根据《实施方案》，本期专项债券的项目实施主体基本情况如下：

项目单位名称：	巴东县住房和城乡建设局
负责人：	卢宗旺
地址：	巴东县信陵镇楚天路 21 号
统一社会信用代码：	1142282355974924XH
单位性质：	机关单位

本所律师认为，巴东县住房和城乡建设局依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

三、本期专项债券发行对应的项目情况

经核查，根据《实施方案》及项目相关文件显示，本期专项债券对应的项目为巴东县 2025 年保障性租赁住房建设项目，该项目具体情况如下：

（一）项目概况

1. 项目建设内容

项目名称	项目地址	建设内容
巴东县2025年保障性租赁住房建设项目	巴东县城区阅江山小区	本项目拟对巴东县城区阅江山小区7、8、9、10、11、15、16栋中288套存量商品房收购并进行适应性改造，主要建设内容如下： （一）收购阅江山小区7、8、9、10、11、15、16栋存量商品房288套。 （二）保障性租赁住房室内适应性改造： 对现状288套房屋进行室内适应性改造，总建筑面积27874㎡。 （三）配套设施改造： 1. 对户内供水管、燃气管、供电线路进行检修； 2. 安装单元门禁15套、电梯维护5部； 3. 停车场改造4060.3㎡，可提供143个停车位，增设充电桩37个；地面停车场改造101个，增设充电桩43个； 4. 人行道改造1200㎡。

2. 项目总投资与资金筹措方案

（1）项目总投资

根据《巴东县发展和改革局关于巴东县2025年保障性租赁住房建设项目初步设计的批复》（巴发改审批[2025]323号），本项目建设总投资为11870.98万元，其中房源收购费9,544.06万元，占比80.40%、适应性改造费1,728.50万元，占比14.56%、公共区域改造费70.38万元，占比0.59%、配套设施改造费252.45万元，占比2.13%、工程建设其他费用207.82万元、占比1.75%、预备费67.77万元，占比0.57%。静态总投资11,870.98万元，建设期利息147.00万元，债券发行兑付费用6.40万元，调整后总投资合计为12,024.38万元。

（2）资金筹措方案

本项目总投资12,024.38万元,建设资金来源为项目单位自筹资金4,024.38万元，占比33.47%；专项债券资金8,000.00万元，占比66.53%。

经本所律师核查，项目资本金4,024.38万元，占项目总投资33.47%，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）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（二）项目审批情况

根据《实施方案》及本所律师核查，项目获取审批情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
立项批复	2025年9月14日	巴东县发展和改革局	《巴东县发展和改革局关于巴东县2025年保障性租赁住房建设项目立项的通知》	巴发改基字[2025]350号
可研批复	2025年10月9日	巴东县发展和改革局	《巴东县发展和改革局关于巴东县2025年保障性租赁住房建设项目可行性研究报告的批复》	巴发改审批[2025]320号
初设批复	2025年10月22日	巴东县发展和改革局	《巴东县发展和改革局关于巴东县2025年保障性租赁住房建设项目初步设计的批复》	巴发改审批[2025]323号
建设用地规划许可	2025年9月25日	巴东县自然资源和规划局	《关于巴东县2025年保障性租赁住房建设项目免于办理规划许可的复函》	/
建设工程规划许可				
环评	2025年10月22日	恩施土家族苗族自治州生态环境局巴东县分局	《建设项目环境影响登记表》	备案号：202542282300000118

本所律师认为，本期专项债券所对应的本项目有资金需求，项目已取得立项批复、可研批复、初设批复、环评等行政审批手续，项目不涉及新增用地，无需办理建设用地规划许可、建设工程规划许可及用地预审与规划选址。工程方案和环境保护方案可行，布局合理，投资规模适中，项目成熟度高，具备实施条件。

（三）项目抵押、质押情况

根据《实施方案》，截至法律意见书出具日，债券投资项目土地使用权未抵

押，项目设备等资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目实施的公益性

根据《实施方案》，本项目属于收购存量商品房用作保障性住房，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）。

本所律师认为，本期专项债券涉及的项目系具有一定收益的公益性项目，投向领域符合《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）中的投向领域，债券资金未用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

四、项目预期收益与融资平衡安排

根据《实施方案》，本项目建成投入运营后的收入来源主要是物业管理服务收入、停车费收入、充电服务收入、保租房租赁收入、商铺租赁收入。项目预期收入总额为23,592.59万元，扣除运营成本3,703.67万元及相关税费1,889.94万元后预计用于资金平衡相关收益为17,998.98万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.30倍。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

据此，本所律师认为，巴东县2025年保障性租赁住房建设项目收入系项目自身产生的收入，具有稳定的预期偿债资金来源，收入来源符合法律规定，项目收益权归属于巴东县住房和城乡建设局，项目收益能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、项目风险及风险控制措施

根据《实施方案》，巴东县2025年保障性租赁住房建设项目存在的项目风险及风险控制措施如下：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中，施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量。风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时，引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加、超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复，造成工期延误及成本增加等问题。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。一是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题造成工期延误；二是严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续开展跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；三是择优选择业界口碑良好的施工单位，加强履约管理及现场施工管理，严控工程造价与工程质量，保障工程保质保量按期完工；四是加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，加快项目建设进度，确保工程质量达标。

（二）运营管理风险

风险：第一，运营管理混乱，存在实物资产违法抵质押、反复融资行为，易新增地方政府隐性债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、专业管理水平方面存在欠缺；第三，存在合同定价调整、市场环境变化、行业市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位建立专项债券项目资产明细台账，分类管理项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务，杜绝国有资产流失；第二，运营单位管理决策层提升对内外部环境的研判与适应能力，结合项目实际适时调整

经营战略，优化内部管理体制，借鉴科学管理经验，提升经营管理水平；第三，实时跟踪行业政策变动，研判市场行情风险，制定针对性应对措施，强化企业信用，提升核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金筹措、拨付过程中，若出现不可预见因素，易造成资金供应不足或资金来源中断，导致项目工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，可能发生资金挤占、截留、挪用等问题；各监管部门信息未互联互通，无法对项目建设进度、资金使用情况实施有效监管。

措施：一是积极筹措项目配套资金，保障建设资金足额到位；二是加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防资金挤占、截留和挪用；三是监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产管控等情况，将专项债券项目全部纳入信息系统管理；四是推动发改、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工进度、债券资金支出进度等信息，实施常态化有效监管。

（四）逾期还款风险

风险：项目存在无法按期偿还本息或迟延支付本息的风险。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，压实主管部门及实施单位主体责任，规范项目收入征缴流程，稳固专项债券偿债资金来源；第二，强化债券资金使用、项目运营全过程日常监管，定期核查资金使用、收益偿付情况，对资金闲置、违规使用等问题建立台账、限期整改，对违法违规行为依法依规实施惩戒；第三，健全债务管理制度，提升债券资金专业化管理水平，强化资金动态监控，实现资金管理科学化、精细化，保障资金安全平稳运行。

（五）存量房源收购及国企运营专项风险（两防配套风险防控）

1. 风险描述

本项目采用收购存量商品房模式建设保障性租赁住房，收购环节存在评估虚高、利益输送等道德风险；若运营管控失序，易产生政府兜底承诺、违规垫资举债等新增隐性债务问题；受托国有运营公司租金流失、空置率过高、盲目对外投融资会造成持续经营亏损，累积国有企业经营风险。

2. 防控措施

严格落实前述“两防”全流程管控要求：一是房源收购评估、全程公示、双人验收、审计全覆盖，筑牢道德风险防线；二是规范资金拨付、协议条款，严禁任何形式政府兜底、变相举债，杜绝新增隐性债务；三是压实国有运营企业主体经营责任，按月监控经营现金流，建立亏损预警与应急处置机制，严控对外担保、投融资行为，化解国企长期经营风险。

六、中介机构

（一）财务评价机构

本期专项债券发行聘请了湖北仲诚会计师事务所（普通合伙）出具《财务评价报告》。经本所律师核查，湖北仲诚会计师事务所（普通合伙）持有统一社会信用代码为 91420104MAEUNX5U2F 的《营业执照》，具有会计师事务所执业资格，执业证书编号为 42010482，具备出具《财务评价报告》的资格。

（二）律师事务所

本期专项债券发行的法律意见书由本所出具。本所现持有湖北省司法厅于 2025 年 10 月 16 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为：31420000MD0359360W），系具有合法执业资格的律师事务所，且本所与发行人不存在关联关系，具备出具本法律意见书的资质。为本期专项债发行提供专项法律顾问工作的律师均持有湖北省司法厅颁发的律师执业证（其中，叶鑫律师持有执业证号为 14201201510176620 的《律师执业证》，陈广宇律师持有执业证号为 14201202110376798 的《律师执业证》），且均通过年检，与发行人亦不存在关

联关系。

本所律师认为，为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的中介机构均依法成立并有效存续，具备相应的资质。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期专项债券的发行主体、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、法规及相关政策性文件规定。

（二）本期债券对应投资的项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为收购存量商品房用作保障性住房-配租型保障性住房。债券资金用途符合《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）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

（三）本期专项债券所对应的本项目有资金需求，项目已取得立项批复、可研批复、初设批复、环评等行政审批手续，项目不涉及新增用地，无需办理建设用地规划许可、建设工程规划许可及用地预审与规划选址。工程方案和环境保护方案可行，布局合理，投资规模适中，项目成熟度高，具备实施条件。

（四）项目土地使用权、资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响。

（五）本项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定。

（六）为本次申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的中介机构具备相应的从业资质。

（七）本项目已对实施过程中可能存在影响项目建设及项目收益实现的风险进行了预估，并拟定了相关风险控制措施降低风险。

综上，债券发行实质条件符合《财预（2016）155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书自本所盖章并经本所经办律师签字之日起生效。

（以下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北因之律师事务所出具的《巴东县2025年保障性租赁住房建设项目法律意见书》签署页）

湖北因之律师事务所

负责律师_____

经办律师_____

2026年10月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0359360W

湖北因之　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

湖北因之律师事务所 4201051022905 7

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2025 年 10 月 10 日

省司法厅

No. 70135854

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北因之律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201510176620

法律职业资格
或律师资格证号 A20124201111839

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 10 月 16 日

持证人 叶鑫

性别 男

身份证号 422826199104291016

湖北因之律师事务所 42010510229057

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 湖北因之律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202110376798

法律职业资格
或律师资格证号 A20194206250445

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 10 月 16 日

持证人 陈广宇

性别 男

身份证号 420625199411030079

湖北因之律师事务所
4201051022905 7

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

湖北朴一律师事务所

红安县收购存量商品房项目（一期）

法律意见书

（2026）朴律专债字第 67 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 5
（七）资金筹措 5
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 6
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 7
五、中介机构 9
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 9
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任红安县收购存量商品房项目（一期）专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》《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》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《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）
《财库〔2020〕36号》	指	《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）
《国办发〔2024〕52号》	指	《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）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
《建保〔2025〕10号》	指	《住房和城乡建设部、财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》《建保〔2025〕10号》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省红安县人民政府拟申报专项债券11,000.00万元人民币，用于红安县收购存量商品房项目（一期）。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：30年

债券规模：11,000.00万元人民币

债券利率：固定利率2.52%

付息方式：每半年付息一次，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

红安县收购存量商品房项目（一期）

（二）项目情况

项目建设地点：红安县新型产业园。

项目建设内容及规模：收购864套住房，总建筑面积约83,636.88㎡。收购后，对存量商品房进行标准化装修改造，包括但不限于室内装修、设施设备安装、完善厨卫、水电、消防等配套设施设备安装，以满足保障性住房的标准和要求。原房源户型区间为52.42㎡-128.48㎡，为严格贴合保障性租赁住房政策标准、适配新市民及青年人租住刚需，收购后对房源统一实施装修改造优化，全部出租房源单套建筑面积严格控制在70㎡以内。项目改造完成后，确保可出租房源数量不低于1,200套，定向解决区域新市民、青年人、产业务工人员住房困难问题。

收购房源名称	位置	收购规模与户型

武汉恒大世纪梦幻城	红安县新型产业园	拟收购房源 794 套，总建筑面积共计 77,539.79 ㎡，主要户型以 52.42 ㎡-128.48 ㎡为主的户型。
武汉恒大健康城	红安县新型产业园	拟收购房源 70 套，总建筑面积共计 6,097.09 ㎡，主要户型以 52.7 ㎡-120.32 ㎡为主的户型。

建设工期约 12 个月，2026 年 11 月 1 日-2027 年 10 月 31 日。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，项目未开工，正在办理前期手续，目前已与被收购企业签订收购协议。

（五）实施主体

项目实施主体为红安城市保障房运营管理有限公司，成立于 2022 年 10 月 21 日，法定代表人为阮景露，注册资本为 20,000 万元，统一社会信用代码为 91421122MAC1F9ML8X，企业注册地址位于湖北省黄冈市红安县城关镇沿河大道时代广场 1#楼 5 楼，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：以自有资金从事投资活动，住房租赁，非居住房地产租赁，电动汽车充电基础设施运营，物业管理，市政设施管理，停车场服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：建设工程施工，住宅室内装饰装修，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）。

红安城市保障房运营管理有限公司的控股股东为红安城投资产运营有限公司，持股比例 100%，实际控制人为红安县人民政府国有资产监督管理局。

经本所律师核查，红安城市保障房运营管理有限公司依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

本项目总投资 34,997.52 万元，其中：工程费用 32,567.48 万元，占比 93.06%；工程其他费用 1,133.02 万元，占比 3.24%；基本预备费 1,011.02 万元，占比 2.89%；建设期利息 277.20 万元，占比 0.79%；债券发行费用 8.80 万元，占比 0.03%。

（七）资金筹措

发行专项债券总额 11,000.00 万元，计划 2026 年发行 11,000.00 万元；自筹资金 23,997.52 万元。

经本所律师核查，项目资本金 23,997.52 万元，占项目总投资的 68.57%，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）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于保障性租赁住房租金收入、停车位租金收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 34,621.32 万元。

项目收益由红安城市保障房运营管理有限公司收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

取得时间	发文单位	文件名	文件号
2026.09.01	红安县人民政府	红安县人民政府关于红安县收购存量商品房项目（一期）的批复	/
2026.09.02	红安县人民政府	红安县人民政府关于收购存量商品房项目（一期）地方配套资金和纳入保障性住房年度计划的承诺函	/
/	红安县自然资源和规划局	不动产权证书	/
2021.01.04 2020.11.20	红安县自然资源和规划局	建设工程规划许可证	建字第红规 202100002 号、建字第红规 202000053 号
2020.06.29 2020.07.03	红安县自然资源和规划局	建设用地规划许可证	地字第红规 202000015 号、地字第红规 202000020 号
2020.06.09	红安县住房和城乡	建筑工程施工许可证	421122202101040401

取得时间	发文单位	文件名	文件号
2020.11.25	建设局		421122202011250101
2024.07.17 2025.10.17	湖北红安经济开发区建设工程管理站	竣工验收备案表	/
2026.09.02	红安县人民政府	红安县人民政府关于红安县收购存量商品房项目（一期）收购房源改造及出租率的承诺函	/
2026.09.01	红安县住房和城乡建设局	红安县保障性租赁住房项目认定书	红保租〔2026〕1号
2020.12.27 2021.01.05	红安县住房和城乡建设局	湖北省商品房预售许可证书	鄂红房字〔2020〕11号 鄂红房字〔2021〕3号

本所律师认为，项目已取得立项、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、不动产权证、建筑工程施工许可证、项目认定书等批复，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向收购存量商品房用作配租型保障性住房，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计师出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.26倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计师出具的《财评报告》

关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目正常实施的政策风险及控制措施

项目受国家宏观调控影响较大，如：房地产市场政策、利率、税收政策调整等。

风险控制措施：项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、税收政策等。这些因素直接影响着项目的资金流动和成本支出。例如，项目为保障性住房，具有一定的价格优势，但服务对象特定，仍存在一定市场运营风险；税收政策变化也会对项目盈利能力造成一定影响。因此，及时了解并适应国家宏观政策是保障项目顺利进行和成功实施的重要前提之一。争取当地政府的支持，按程序申报，将项目纳入全县住房管理系统统一监管，确保项目可以享受政策实惠。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营管理风险

应强化运营管理，执行规范的企业与财务制度，有效防控管理风险。提前预判风险并及时采取有效措施，予以化解、缓释与管控。

风险控制措施：在项目实施前期，需要充分抓好目标管理工作。这包括明确项目的整体目标和具体细化的目标，确保所有相关人员对项目的目标有清晰的认识和理解。同时，在前期策划阶段，需要进行全面、系统地规划项目在收购过程中和后期租赁过程中可能遇到的各种情况，并制定相应的解决方案。最后，在资金到位方面也要做好各项准备工作，包括申请贷款、争取政府支持等措施，以保证项目所需资金能够及时到位。只有将这些工作落实到位，才能为项目顺利实施奠定坚实基础。

2. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

影响项目融资平衡的核心风险，是收入预测、项目进度、整体现金流测算等关键环节出现偏差。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。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。

2. 资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，债券存续期内每半年付息一次，到期一次性还本。如果债券资金挪作他用，租赁收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码91420103MAC2W6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目投向领域符合《国办发〔2024〕52号》附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》及相关投向领域管理规定，不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，亦不属于《建保〔2025〕10号》禁止收购的情形；

（三）项目已取得立项、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、不动

产权证、建筑工程施工许可证、项目认定书等批复，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》及附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》《建保〔2025〕10号》《国家发展改革委 财政部关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定（2024年版）的通知》（发改投资〔2024〕195号）等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《红安县收购存量商品房项目（一期）法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日

持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日

持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 430321199810020021

湖北江衡律师事务所
HUBEI JIANGHENG LAW FIRM

湖北江衡律师事务所
关于金湖听语 T17 栋项目专项债券发行
之
法律意见书

湖北·武汉
湖北省武汉市武昌区徐东路 50 号山河大厦 23 层
电话：027-86783288 邮政编码：430000
二〇二六年十月

湖北江衡律师事务所关于金湖听语T17栋项目专项债券发行之法律意见书

致：武汉安家保障性住房有限公司

湖北江衡律师事务所（简称本所）接受武汉安家保障性住房有限公司（简称安家公司或贵公司）的委托，就贵公司金湖听语T17栋项目专项债券发行事宜提供本法律意见书。

本法律意见书依据《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》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》等相关法律法规，按照律师行业的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，结合贵公司提供的相关资料及本所律师的调查结果，就本次债券发行的合法性、合规性及潜在风险进行法律分析和评估。

声明事项

1.安家公司承诺：已向本所律师提供了本所律师认为出具法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料、复印材料、书面说明或口头证言等文件；安家公司在向本所律师提供文件时并无隐瞒、遗漏、虚假记载或误导性陈述；所提供的有关文件上的签名、印章均是真实的；其中，文件材料为副本或复印件的，所有副本材料或复印件均与原件一致。

2.本所律师依据本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实和我国现行法律法规发表法律意见。

3.本所律师已履行法定职责，遵守勤勉尽责和诚实信用原

则，对本法律意见书所涉事实及有关文件资料进行了核查验证，并据此发表法律意见，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

4.对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、公司或其他单位出具的证明文件出具补充法律意见书。

5.本法律意见书仅就法律问题陈述意见，并不对有关会计、审计、资产评估等非法律专业事项发表评论。在本法律意见书中涉及会计、审计、资产评估等内容时，均严格按照有关中介机构出具的报告和安家公司的有关报告引述。本所律师就该等引述除履行法律法规规定的注意义务外，并不对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，也不作任何商业判断或发表其他方面的意见。就以上非法律业务事项，本所依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

6.本法律意见书仅作为此次债券发行的参考使用，不得用作任何其他目的。安家公司在实施此次债券发行项目时，还应根据实际情况和相关法律、法规、政策的规定作出决策。

7.本所及本所律师亦未授权任何机构或个人对本法律意见书做任何解释或说明。

8.本所仅对中国境内的事项发表法律意见，不对也不具备适当资格对其他国家或地区法律管辖范围内的事项发表意见。

本所律师根据《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》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》等有关法律法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对买受人提供的有关文件和事实进行核查和验证，出具法律意见书如下：

一、投资项目拟申请债券概况

金湖听语 T17 栋（2-5 层）项目（简称投资项目）总投资 6,136.00 万元，项目资本金为 1,236.00 万元资本金来源为项目单位自筹资金。

金湖听语 T17 栋 2-5 层收购债券发行项目（简称本项目）拟申请 2026 年专项债券总金额为 4,900.00 万元，债券存续期为 30 年，半年付息一次，到期一次性还本。参考 2026 年湖北省政府专项债券(四十一期)30 年期利率 2.27%，上浮 10BP，本项目专项债年利率暂按 2.37%测算。

除本次拟申请发债金额，本项目暂未发行专项债券，不存在往期专项债券。

二、投资项目概况

（一）建设地点

金湖听语 T17 栋项目位于东西湖区金银湖街环湖西路东、金银湖南一街南。

（二）实施主体

项目实施主体为武汉安家保障性住房有限公司，成立于2024年7月11日，法定代表人为陶刚，注册资本为50000万元，统一社会信用代码为91420106MADQP1DP0Y，企业注册地址位于湖北省武汉市武昌区中北路151号武汉控股大厦22层1号，所属行业为房地产业，经营范围包含：许可项目：房地产开发经营，建设工程施工，住宅室内装饰装修。（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：住房租赁，土地使用权租赁，以自有资金从事投资活动，自有资金投资的资产管理服务，园林绿化工程施工，酒店管理，物业管理，停车场服务，建筑材料销售，轻质建筑材料销售，互联网销售（除销售需要许可的商品），采购代理服务，软件开发，软件外包服务，企业管理咨询，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），信息系统集成服务，智能控制系统集成，市场营销策划，会议及展览服务，业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

武汉安家保障性住房有限公司依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律法规的规定。

（三）建设内容和建设规模

投资项目系收购金湖听语T17栋（180套）商业办公用房并装修改造成218套保障性住房（拟改造为面积20-50平方米，

最终以定稿设计方案为准），总建筑面积 11382.64 平方米。本次购买房源后装修改造用于运营，装修改造内容包括室内装修改造、增设部分家具设施等。

（四）投资项目属性

本项目属于收购存量商品房用作配租型保障性住房，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）相关规定。

（五）投资项目领域

本项目投向领域为收购存量商品房用作配租型保障性住房，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

（六）项目是否使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）

本项目未使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）。

（七）投资项目对应资产、收益权抵质押情况

本建设项目除发行地方政府专项债券外不存在其他融资情况，项目对应的资产、收益权不存在抵质押情况。

三、本项目预期收益、成本及融资平衡

本项目实施方案的测算：

项目预期收入：债券存续期内项目总收入为 15,344.56 万元，主要为保障性租赁住房租金收入和管理费收入。

项目预期成本：债券存续期内总经营成本为 2,165.59 万元。

项目税费：债券存续期内营业税金及附加为 669.24 万元、增值税 658.84 万元，所得税为 685.07 万元。

可用于资金平衡的收益：11,165.82 万元。

债券本息合计：8,238.74 万元（本金 4,900.00 万元+利息 3,338.74 万元）。

覆盖倍数：资金覆盖倍数为 1.36 倍。

根据压力测试结果，当项目运营收入、经营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍然大于 1，能通过压力测试。

本所律师认为，本项目收益与融资能够自求平衡，符合《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）的相关要求。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）资金管理方案

为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，本项目资金管理遵循以下原则：（1）专项资金实行“专人管理、专账核算、专项使用”。（2）专项资金实

行报账制，资金拨付一律转账结算，杜绝现金支付。（3）资金的拨付本着专款专用的原则，严格执行项目资金批准的使用计划和项目批复资料，不准擅自调项、扩项、缩项，更不准拆借、挪用、挤占和随意扣押；资金拨付动向，按专项资金的要求执行，不准任意改变。（4）严格执行专项资金初审、复审制度，不准缺项和越程序办理手续，各类专项资金审批程序以该专项资金审批表所列资料和文件要求为准。（5）专项资金报账拨付要附真实、有效合法的凭证。（6）加强审计监督，实行单项工程决算审计，整体项目验收审计，年度直接收支审计。（7）对专项资金要定期或不定期进行督查，确保项目资金专款专用，要全程参与项目验收和采购项目交接。（8）对工程类项目专项资金所发生的隐蔽工程，负责资金结算的工作人员，必须到现场签证认可。

（二）投资者保护措施

按照《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）3.3.1 规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）第二十四条规定“市县级财政部门应当按照转贷协议约定，及时向省级财政部门缴纳本地区或本级应当承担的还本付息、发行费用等资金。”如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额

向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。项目运营收益形成的收入将专项用于偿还专项债券的本息，项目建设期用于偿还专项债券利息的资金由本级财政从政府性基金中先行支付。

五、结论

综上所述，本所律师认为：

（一）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《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）附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（二）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（三）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合《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）关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（四）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《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）《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）《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）等法律法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《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）附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

本法律意见书一式肆份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

湖北江衡律师事务所

二〇二六年月

湖北朴一律师事务所

联投未来城项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 65 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 3
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 6
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 6
（一）影响项目正常实施的政策风险及控制措施 6
（二）影响项目收益的风险及控制措施 7
（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 7
五、中介机构 8
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 8
（二）湖北朴一律师事务所 8
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任联投未来城项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》《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》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《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）
《财库〔2020〕36号》	指	《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）
《国办发〔2024〕52号》	指	《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）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
《建保〔2025〕10号》	指	《住房和城乡建设部、财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》（建保〔2025〕10号）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省鄂州市人民政府拟申报专项债券10,000.00万元人民币，用于联投未来城项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：30年

债券规模：10,000.00万元人民币

债券利率：固定利率2.60%

付息方式：每半年付息一次，第30年一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

联投未来城项目

（二）项目情况

拟收购鄂州市华容区红莲湖新区望湖四路东侧、智慧二路北侧，联投未来城587套、合计面积53615.59平方米毛坯住房，用作保障性租赁住房。该区域区位佳、交通便、公共服务配套全，有改造基础。

项目建设期15个月，2026年10月1日—2027年12月31日。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，本建设项目除发行地方政府专项债券外不存在其他融资情况，项目对应的资产部分有抵押，其中285套25469.43平方米未抵押状态；302套28146.16平方米处于抵押状态。在项目收购前，所有被收购房源将确保恢复无抵押状态，目前相关解押流程正在有序推进中。项目对应的收益权不存在抵质押情况，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，被收购房源已完成竣工验收，被收购房源未销售，项目单位已与被收购房源开发商签订《联投未来城项目预收购意向书》。

（五）实施主体

项目实施主体为鄂州市新投保障房运营管理有限公司，成立于2024年12月16日，法定代表人为龚延峰，注册资本为10,000万元，统一社会信用代码为91420704MAE752P270,企业注册地址位于湖北省鄂州市鄂城区古楼街道花园社区滨湖西路135号锦湖宝丽嘉园1号楼2层1号，所属行业为房地产业，经营范围包含：一般项目：以自有资金从事投资活动，自有资金投资的资产管理服务，物业管理，商业综合体管理服务，建筑材料销售，金属材料销售，建筑用钢筋产品销售，建筑砌块销售，建筑工程机械与设备租赁，园林绿化工程施工，企业管理，供应链管理服务，企业管理咨询。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：住宅室内装饰装修，建筑劳务分包，建设工程施工。（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）。

鄂州市新投保障房运营管理有限公司的控股股东为鄂州市城市更新投资开发集团有限公司，持股比例100%，实际控制人为鄂州市人民政府国有资产监督管理委员会。

经本所律师核查,鄂州市新投保障房运营管理有限公司依法设立,有效存续,作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

本项目总投资33,640.65万元，其中：工程费用30,760.89万元，占比91.44%；工程建设其他费用1,022.58万元，占比3.04%；预备费1,589.18万元，占比4.72%；债券发行费用8.00万元，占比0.03%；建设期利息260.00万元，占比0.77%。

（七）资金筹措

发行专项债券总额10,000.00万元，计划2026年发行10,000.00万元；自筹资金23,640.65万元。

经本所律师核查，项目资本金23,640.65万元，占项目总投资的70.27%，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）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于保障房租赁收入、出售房产收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入28,668.42万元。

项目收益由鄂州市新投保障房运营管理有限公司收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目立项批复/备案	2022.01.10	鄂州市华容区发展改革和经济信息化局	湖北省固定资产投资项目备案证	2112-420703-89-01-133583
建设项目环境影响评价表	2020.12.29	鄂州市生态环境局	市生态环境局关于《红莲湖大数据云计算产业园（红莲湖新区B01编制单元）控制性详细规划环境影响报告书》审查意见的函	鄂州环函〔2020〕65号
不动产权证书	2022.03.31	鄂州市自然资源和规划局	不动产权证书	鄂（2022）鄂州市不动产权第0019751号
建设用地规划许可证	2022.01.13	鄂州市自然资源和规划局华容分局	建设用地规划许可证	地字第420703202200002号
建设工程规划许可证	2022.04.25	鄂州市自然资源和规划局华容分局	建设工程规划许可证	建字第420703202200006号
建筑工程施工许可证	2022.05.19	鄂州市华容区住房和城乡建设局	建筑工程施工许可证	420703202205190201

本所律师认为，项目取得项目备案证、不动产权证、建设用地规划许可、建

设工程规划许可、建筑工程施工许可批复，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向收购存量商品房用作配租型保障性住房，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.20倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目正常实施的政策风险及控制措施

项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、银行利率的调整、税金征收政策等。

风险控制措施：项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、银行利率的调整、税收政策等。这些因素直接影响着项目的资金流动和成本支出。例如，项目为保障性住房，具有一定的价格优势，但是针对特定人群，

仍存在一定市场风险；而银行利率的调整则会影响到项目融资成本；税收政策变化也会对项目盈利能力造成一定影响。因此，及时了解并适应国家宏观政策是保障项目顺利进行和成功实施的重要前提之一。争取当地政府的支持，按程序申报，将项目纳入全市住房管理系统统一监管，确保项目可以享受政策实惠。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营管理风险

加强管理，按照规范化的企业制度、财务制度去建设，减小管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。

风险控制措施：在项目实施前期，需要充分抓好目标管理工作。这包括明确项目的整体目标和具体细化的目标，确保所有相关人员对项目的目标有清晰地认识和理解。同时，在前期策划阶段，需要进行全面、系统地规划项目在收购过程中和后期租赁过程中可能遇到的各种情况，并制定相应的解决方案。最后，在资金到位方面也要做好各项准备工作，包括申请贷款、争取政府支持等措施，以保证项目所需资金能够及时到位。只有将这些工作落实到位，才能为项目顺利实施奠定坚实基础。

2. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对鄂州市存量商品房收购及改造项目收入的预测、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。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。

风险控制措施:本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2. 资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，债券存续期内每半年付息一次，第30年一次性还本。如果债券资金挪作他用，租赁收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性,增加还款风险,有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码91420103MAC2W6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发

的证号为31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目投向领域符合《国办发〔2024〕52号》附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》及相关投向领域管理规定，不在附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，亦不属于《建保〔2025〕10号》禁止收购的情形；

（三）项目取得项目备案证、不动产权证、建设用地规划许可、建设工程规划许可、建筑工程施工许可批复，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产存在抵押情形，在项目收购前，所有被收购房源将确保恢复无抵押状态，目前相关解押流程正在有序推进中，对债券发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》、《建保〔2025〕10号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《联投未来城项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日

持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日

持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 430321199810020021

湖北朴一律师事务所

沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区
商品房用作保障性租赁住房项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 125 号

湖北朴一律师事务所
HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 **1**

一、出具法律意见书的依据 1

二、律师声明的事项 1

三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 **3**

一、本年度债券概况 3

二、债券对应的投资项目 3

（一）项目名称 3

（二）项目情况 3

（三）项目资产抵质押情况 3

（四）项目现状 4

（五）实施主体 4

（六）投资计划 4

（七）资金筹措 4

（八）项目收益 5

（九）项目审批 5

（十）项目性质 5

三、项目收入与融资自求平衡 5

四、项目的风险控制 6

（一）收购进度风险及控制措施 6

（二）运营管理风险 6

（三）资金管控风险 7

（四）逾期还款风险 7

五、中介机构 8

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 8

（二）湖北朴一律师事务所 8

六、结论性意见 8

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区商品房用作保障性租赁住房项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》《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》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《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）
《财库〔2020〕36号》	指	《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）
《国办发〔2024〕52号》	指	《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）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省沙洋县人民政府拟申报专项债券800.00万元人民币，用于沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区商品房用作保障性租赁住房项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：30年

债券规模：800.00万元人民币

债券利率：固定利率2.50%

付息方式：每半年付息一次，到期一次性还本

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区商品房用作保障性租赁住房项目

（二）项目情况

建设地点位于沙洋县明弘华府、坚实·新天地小区。

建设内容及规模：项目拟收购符合标准的存量房并完成产权转移，按保障房标准改造房屋，完善小区公共配套设施等，具体为收购明弘华府、坚实·新天地小区共计36套存量商品房用于配租型保障性住房，建筑面积合计4014.46㎡。

项目建设期12个月，2026年10月至2027年9月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

该项目正在进行前期工作，计划2026年10月启动回购工作。

（五）实施主体

本项目由沙洋县房产服务中心申报，收购实施主体为沙洋县利兴资产投资管理有限公司，住所地位于沙洋县启林大道6号10楼1015室，统一社会信用代码91420822MAC2HPK5X3，负责人为赵忠新，单位性质为国有独资，经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务，水产品批发，水产品零售。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：渔业捕捞，水产养殖。（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）。

沙洋县利兴资产投资管理有限公司的控股股东及实际控制人为沙洋县国有资产监督管理局，持股比例100%。

经本所律师核查，沙洋县利兴资产投资管理有限公司依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资1,517.18万元，其中毛坯购置成本1,204.34万元，占比79.38%；装修改造费用240.87万元，占比15.88%；项目其他费用56.17万元，占比3.70%；建设期利息15.00万元，占比0.99%；债券发行费用0.80万元，占比0.05%。

年度投资计划：2026年投资1,100.00万元，2027年投资417.18万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额800.00万元，计划2026年发行800.00万元；项目单位自筹资金717.18万元。

经本所律师核查，项目资本金717.18万元，占项目总投资47.27%，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）第二

条，项目资本金不低于20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于保障性租赁住房出租收入、物业费收入、电梯广告收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入2,224.70万元。

项目收益由沙洋县利兴资产投资管理有限公司收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2026年9月10日	沙洋县行政审批局	《沙洋县行政审批局关于沙洋县收购明弘华府+坚实·新天地小区商品房用作保障性租赁住	沙审批字〔2026〕145号

本所律师认为，项目建议书批复已取得，项目合法合规。

（十）项目性质

1.项目投向收购存量商品房用作保障性住房-配租型保障性住房领域，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预

期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.17 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）收购进度风险及控制措施

风险：一是房源匹配难，高效锁定区位、价格、户型均合适的房源挑战巨大，且大规模收购可能推高局部房价；二是产权瑕疵多，房产存在的抵押、查封等历史遗留问题会严重阻碍交易进程；三是部门协同差，涉及住建、财政、自然资源等多部门的流程若衔接不畅，将造成效率瓶颈。

风险控制措施：

一是建立标准化高效机制，提前明确收购标准，建立房源数据库，并引入多家第三方评估机构快速确定公允价格，优先开展批量收购。二是强化法律尽职调查，委托专业机构提前排查产权风险，并使用标准合同条款明确违约责任。三是成立高层级专项工作组，加强跨部门协调联动，明确各环节时限与责任，形成工作合力，确保收购效率。

（二）运营管理风险

风险：后期运营面临财务、管理和合规三大核心风险。财务上，最大的挑战在于“租金倒挂”，即保障性租赁住房的受限租金收入难以覆盖专项债本息、房屋折旧及日常运营成本，加之空置率波动，极易导致资金链断裂。管理上，收购的房源通常分散多处，致使维护成本高、效率低，且易与原小区业主产生矛盾，提升管理难度。合规上，则需持续应对消防安检、政策变动及租赁纠纷等潜在法律风险。

措施：为应对这些风险，财务上，通过“以优补劣”的差异化租金策略、积极申请财政补贴及规模化管理严控支出，以平衡资金。管理上，委托专业运营公司，并构建智能管理平台，实现线上签约、报修和能源监控，提升效率、降低成本。合规上，进行全面投保，并建立标准化消防巡查与纠纷处理流程，同时通过组织社区活动打造品牌凝聚力，从而保障项目的长期可持续运营。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致收购拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码91420103MAC2W6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目建议书批复已取得，项目合法合规；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区商品房用作保障性租赁住房项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日

持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日

持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 430321199810020021

北京仁人德赛（武汉）律师事务所

关　于

宣恩县保障性住房建设项目（一期）

专项债券

法律意见书

（2026）仁德武专字第 58 号

二〇二六年十月

目 录

第一部分 释义与声明 1
一、释义 1
二、声明 2

第二部分 法律意见书正文 4
一、项目概况 4
二、本次发行的实质条件 6
三、项目预期收益与融资平衡 7
四、发行文件及中介服务机构 7
五、法律风险 9
六、结论性意见 11

第三部分 附 件 13

致：宣恩县财政局

北京仁人德赛（武汉）律师事务所（以下简称“本所”）接受宣恩县财政局的委托，就宣恩县保障性住房建设项目（一期）发行事宜提供法律服务。

本所律师依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号文）、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45号文）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号文）、《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号文）、《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号文）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号文）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号文）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号文）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号文）、中共中央办公厅和国务院办公厅于2019年6月10日印发的《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》等有关法律、法规、地方政府规章以及政策文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，出具本法律意见书。

第一部分 释义与声明

一、释义

在本法律意见书中，除非上下文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指中华人民共和国
财政部	指中华人民共和国财政部
省政府	指湖北省人民政府
县政府	指湖北省恩施州宣恩县人民政府
县财政局	指湖北省恩施州宣恩县财政局
评估机构	指武汉俊功会计师事务所（普通合伙）
《财务评估咨询报告》	指武汉俊功会计师事务所（普通合伙）出具的《宣恩县保障性住房建设项目（一期）地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告》
本所	指北京仁人德赛（武汉）律师事务所
本所律师	指北京仁人德赛（武汉）律师事务所经办律师
本次发行	指宣恩县保障性住房建设项目（一期）
《法律意见书》	指《北京仁人德赛（武汉）律师事务所关于宣恩县保障性住房建设项目（一期）专项债券法律意见书》
《实施方案》	指《宣恩县保障性住房建设项目（一期）实施方案》
元	指人民币元
国发〔2014〕43 号文	指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45 号文	指《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》

财预〔2015〕225号文	指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号文	指《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
财预〔2017〕89号文	指《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》
财库〔2018〕72号文	指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财库〔2020〕36号文	指《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43号文	指《地方政府债券发行管理办法》
财预〔2020〕94号文	指《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
国办发〔2024〕52号	指《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》
《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》	指中共中央办公厅、国务院办公厅于2019年6月10日印发的《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》

二、声明

为出具本法律意见书，本所特作出如下声明：

1. 本所及本所律师依据现行法律法规和规范性文件，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托人本次专项债券发行的合法性、合规性、真实性、有效性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2. 本法律意见书的出具，依赖于委托人、建设单位及中介机构等向本所提供的一切应予提供的文件资料或口头陈述。材料提供者保证该等材料、事实均真实、完整、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其向本所提供的各份文件的签署人均具有完全的民事行为能力，且前述签署行为均获得了适当、有效的授权，该等文件的印章和签字均真实无误；其向本所提供的文件的副本或复印件均与原件一致。对于出具本法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、司法机关或其他有关机构出具的证明文件作判断。

3. 在本法律意见书中，本所律师对《实施方案》、《财务评估咨询报告》等文件中某些数

据、意见及结论的引述，并不表明本所律师对该等数据、意见和结论的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的担保或保证。对于该等文件及所涉内容，本所律师不具备核查和作出评价的适当资格，只做引用且不发表法律意见。

4. 本法律意见书系根据本法律意见书签署之前公布并生效的中国现行有效的法律法规和规范性文件的规定出具，所有法律意见均基于本所律师对中国现行有效的法律法规和规范性文件条款的理解。本所不对上述法律法规和规范性文件日后可能出现的解释、调整及修改对本法律意见造成的实质变更与影响负责。

5. 本法律意见书仅供委托人本次专项债券发行之目的使用，不得用于其他任何目的。

6. 本所同意将本法律意见书作为委托人本次专项债券发行申请所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报相关主管部门。

7. 本法律意见书自本所律师签字及本所盖章后生效。

第二部分　法律意见书正文

一、项目概况

1. 项目基本情况

根据《实施方案》及《财务评估咨询报告》，宣恩县保障性住房建设项目（一期）项目总投资24,395.15万元，其中工程费用为23,298.14万元，工程建设其他费用为596.19万元，预备费用为341.22万元，建设期利息为150.00万元，债券发行费用为9.60万元。其中：2026年拟发行专项债券12,000.00万元，债券期限为30年期；建设单位自筹资金12,395.15万元。

根据《实施方案》和项目有关立项手续文件，项目用地位于宣恩县创承家园、和悦城。项目拟收购宣恩县创承家园、和悦城的644套存量商品房及其配套设施用于保障性安居工程建设。其中收购保障性住房建筑面积46866.76m²、物业配套用房建筑面积43.52m²、公厕建筑面积120.78m²及停车位651个。针对保障性安居工程需求，改建保障性住房建筑面积46866.76m²，完善物业配套用房建筑面积43.52m²、公厕建筑面积120.78m²及停车位644个，安装充电桩130个，完善给排水、供配电、消防等基础设施建设。

项目计划建设周期为2026年10月至2027年6月，截至目前，项目正在办理前期证件，取得施工许可证后可以开工。

2. 项目审批情况

根据宣恩县住房和城乡建设局提供的文件、材料，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的主要审批文件如下表所示：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
立项批复	2025年8月7日	宣恩县发展和改革局	县发改局关于宣恩县保障性住房建设项目（一期）立项变更的批复	宣发改审（2025）242号
可研批复	2025年8月14日	宣恩县发展和改革局	县发改局关于宣恩县保障性住房建设项目（一期）可行性研究报告变更的批复	宣发改审（2025）246号
用地预审与选址意见书	2025年4月30日	宣恩县自然资源和规划局	关于宣恩县保障性住房建设项目(一期)不需要用地预审和选址的说明	/
用地规划许可	2025年8月8日	宣恩县自然资源和规划局	关于宣恩县保障性住房建设项目（一期）免于办理用地规划许可的说明	/
工程规划许可	2025年8月8日	宣恩县自然资源和规划局	关于宣恩县保障性住房建设项目（一期）免于办理工程规划许可的说明	/
初步设计批复	2026年9月29日	宣恩县发展和改革局	县发改局关于宣恩县保障性住房建设项目（一期）初步设计的批复	宣发改审（2026）349号
环境影响评价			办理中	
不动产权证			办理中	
施工许可证			办理中	

据此，本所律师认为，本期债券对应投资的项目，依法取得了部分审批手续，待取得不动产权证、施工许可证等证件后具备动工条件。

3. 项目实施主体

项目单位名称	宣恩县住房和城乡建设局
负责人	刘川
开办资金	/
地址	宣恩县珠山镇民族路 21 号
统一社会信用代码	114228250114829650
单位性质	机关单位
业务范围	（一）承担保障城镇低收入家庭住房的责任。拟订全县住房保障相关政策并实施；编制住房保障发展规划并组织实施。 （二）承担规范住房和城乡建设秩序的责任。提出住房和城乡建设的政策建议；拟订全县住房和城乡建设行业发展规划。 （三） 承担住房制度改革的责任。拟订适合县情的住房政策;指导住房建设和住房制度改革;拟订全县住房建设规划并指导实施。 （四） 承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任。会同有关部门组织拟订房地产市场监管政策并监督执行；提出房地产行业产业政策和发展规划；制定房地产开发、房屋租赁、房屋面积管理、房地产估价与经纪管理、物业管理、国有土地上房屋征收拆迁的规章制度并监督执行。 （五）监督管理建筑市场、规范市场各方主体行为。指导全县建筑及装饰装修活动。 （六）组织制定工程建设实施阶段的地方标准；拟订建设项目可行性研究评价方法、经济参数、建设标准和工程造价的管理制度；拟订城镇公共服务配套设施（不含通信设施）建设标准并监督执行；组织实施房屋的抗震设计规范；组织工程建设标准设计的推广；负责全县房屋建筑设计审查备案管理；指导监督各类工程建设标准定额的实施和工程造价计价;组织发布工程造价信息。 （七）指导城市供、排水工作。指导城市计划用水和节约用水工作；指导城市的污水处理工作。 （八）承担规范和指导村镇建设的责任。拟订小城镇和村庄建设政策及发展规划并指导实施；指导村镇建设、农村住房建设和危房改造；指导小城镇和村庄人居环境的改善工作；指导重点镇建设和村镇建设试点工作。 （九）承担建筑工程质量安全监管的责任。监督执行建筑工程质量、建筑安全生产和竣工验收备案的政策、制度；组织或参与工程质量、安全事故的调查处理。 （十）承担推进建筑节能、城镇减排的责任。拟订住房和城乡建设科技发展规划和经济政策；会同有关部门拟订建筑节能的政策、规划并监督实施；组织实施重

	大建筑节能项目，推进城镇减排；组织重点建设科技项目的实施及新技术推广。 （十一）承担建材行业综合管理的责任。拟订建材行业发展规划及相关政策；拟订发展应用新型墙体材料和发展散装水泥的政策、制度和规划并指导实施；负责新型墙体材料的推广应用。 （十二）承担燃气行业统一监督管理的责任。拟订燃气发展规划并组织指导实施；制定燃气行业的有关规章制度；拟订重特大燃气安全事故应急救援预案；指导并组织实施燃气资源配置工作；负责燃气资源的开发和整合工作；负责燃气行业安全的监督管理。 （十三）负责本系统公益性服务项目的技术指导和行业管 理，编制本行业农村公益性服务项目指南。 （十四）负责本行业领域安全生产监督管理工作。 （十五）负责本行业领域的法律、法规、规章规定的相关行 政许可、行政服务、行政处罚、行政检查、行政备案、行政征收、行政奖励等事项。 （十六）完成上级交办的其他任务。
股权结构	/
行业主管部门	宣恩县住房和城乡建设局
建设单位名称	宣恩酉家运营管理有限公司
代建单位名称	/

据此，本所律师认为，宣恩县住房和城乡建设局系中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关法人，具备从事实施项目主体资格。

4. 项目抵（质）押情况

根据《实施方案》以及实施主体的说明，截至本法律意见书出具之日，项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

二、本次发行的实质条件

1. 发行人

本次发行的专项债券，系由湖北省人民政府发行。

湖北省人民政府统一发行后转贷给宣恩县人民政府，用于宣恩县保障性住房建设项目（一期）。本所律师认为，发行人符合《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文及其他相关法律法规的要求，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。湖北省人民政府统一发行后转贷给宣恩县人民政府符合财预〔2016〕155 号文的有关规定。

2. 发行规模

本期专项债券纳入了宣恩县地方政府专项债券限额管理，专项债券的收入、安排的支出、还

本付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

截止至2025年底，宣恩县专项债务限额55.97亿元，专项债务余额53.51亿元。

根据《实施方案》、《财务评估咨询报告》，本项目计划申请债券资金12,000.00万元，其中：2026年拟申请发行专项债券12,000.00万元。

本年度拟发行的债券规模为12,000.00万元，在湖北省财政厅核定的债务限额内，符合国发〔2014〕43号文、财库〔2018〕61号文、财库〔2015〕83号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、财库〔2018〕72号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

3. 本次发行募集资金的投资方向

根据《实施方案》，本次发行的宣恩县保障性住房建设项目（一期）所募集的资金将用于宣恩县保障性住房建设项目（一期）工程费用及工程建设其他费用，未安排用于经常性支出。

本所律师认为，本次发行专项债券项目属于保障性安居工程，是具备一定收益的公益性项目，本次发行的专项债券募集资金的投资方向为收购存量商品房用作保障性住房-配租型保障性住房，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕43号文、《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》等相关规定。

4. 偿债资金来源

根据《财务评估咨询报告》，宣恩县保障性住房建设项目（一期）运营收入主要为保租房出租收入、停车费和充电桩服务费。

本所律师认为，偿债资金来源为保租房出租收入、停车费和充电桩服务费，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文以及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

5. 还款计划

根据《实施方案》，本次发行的债券偿还计划为利息按每半年支付一次，到期后一次性还本。

因此，本次发行的宣恩县保障性住房建设项目（一期）具有偿还计划。

三、项目预期收益与融资平衡

根据《财务评估咨询报告》，实施宣恩县保障性住房建设项目（一期）收益对债务本息（含贷款本息和债券本息）覆盖倍数为1.19。预期运营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。

本所律师认为，本次发行在项目收益平衡方面符合财预〔2017〕89号文等相关规定。

四、发行文件及中介服务机构

1.发行文件

（1）《财务评估咨询报告》

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）就本次发行出具了《财务评估咨询报告》，主要从“项目概述、项目资金平衡测算、评估结论”等方面阐述，得出“本次评价的宣恩县保障性住房建设项目（一期）通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数1.19倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求”的结论。

（2）《法律意见书》

本所律师为本次发行出具了《法律意见书》，对本次发行的实质条件、法律风险等内容进行了阐述，并得出相关法律结论。

2.中介服务机构

（1）评价机构

为本次发行出具《财务评估咨询报告》的是武汉俊功会计师事务所（普通合伙）。

根据国家企业信用信息公示系统的查询，武汉俊功会计师事务所（普通合伙）经武汉市洪山区市场监督管理局注册登记，统一社会信用代码为91420106MA49LC8A25，住所地为武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2栋二单元三层312-11号，法定代表人为余洪波，经营范围：会计服务；审计服务；税务登记代理；企业管理咨询服务；代理记账。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。登记状态为存续。

经办注册会计师裘新成，持有湖北省注册会计师协会颁发的《注册会计师证书》，证书编号420000993223；经办注册会计师余洪波，持有湖北省注册会计师协会颁发的《注册会计师证书》，证书编号420801504384；两位经办注册会计师均已通过2025年注册年检。

本所律师认为，武汉俊功会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的普通合伙企业，具备为本次专项债券出具项目预期收益与融资自求平衡《财务评估咨询报告》的主体资质及权限，符合有关法律法规的要求。

（2）法律服务机构

为本次发行出具《法律意见书》的律师事务所是北京仁人德赛（武汉）律师事务所，本所是依据中华人民共和国律师法等相关法律法规设立的合伙律师事务所，持有湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码：31420000050016924U，依法具有出具法律意见书的执业资格。

经办律师钱诚，持有湖北省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为：14201201510687713；经办律师邓杰，持有湖北省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为：14201202310612968。两位经办律师均通过了2025年度考核备案。

经本所律师查询，武汉俊功会计师事务所（普通合伙）和北京仁人德赛（武汉）律师事务所及其经办人员与本项目实施主体均不存在关联关系，为本次发行提供中介服务的中介机构均合法设立、有效存续，具备为本次发行提供相应服务的资格，符合有关法律法规的要求。

五、法律风险

1.影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目如期建成。

（2）工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

2.影响项目收益的风险及控制措施

（1）投资估算测算不准确风险

项目总投资的不准确会导致项目收益受到影响，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较长，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化还是有一定不确定。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定标准，控制投资。在进行投资估算时，计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对偏离投资估算的现象，应及时采取措施进行解决。

（2）利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3.影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

（1）现金流测算不准确风险

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：债券利率、运营期收入等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，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。

风险控制措施：项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

（2）存续债券置换不畅风险

若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

（3）资金管理不规范风险

债券发行期限较长，采用按半年付息，一次性还本的方式。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益

最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

本所律师认为，根据《实施方案》，债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险分析合理，风险控制措施可行。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见。

1. 本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定。

2. 本所律师认为，本次发行专项债券项目属于保障性安居工程领域建设范畴，是具备一定收益的公益性项目，本次发行的专项债券募集资金的投资方向为保障性安居工程-保障性住房，不属于负面清单项目，债券资金用途符合《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120 号）规定的投向领域。

3. 项目已取得发改局立项审批和可研审批、初设审批、无需办理地预审和选址、用地规划许可、工程规划许可的说明，环境影响评价、不动产权证以及施工许可证等证件正在办理中，相关证件取得后具备开工条件。

4. 项目资产及权益无抵（质）押情况，对本期债券发行不构成影响。

5. 根据《财务评估咨询报告》，在债券存续期内，项目对应的收入来源合法、收入较合理，收益权归属于宣恩酉家运营管理有限公司，可以用于偿还本项目涉及专项债券对应的本金和利息，项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.19；满足项目收益和融资自求平衡的要求。

6. 本期专项债券存续期内具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155 号文的相关规定。

7. 债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案。

8. 根据《实施方案》，债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险分析合理，风险控制措施可行。

9. 为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格。

综上，本期债券符合《中华人民共和国预算法》、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155

号文、财预〔2017〕89号文等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

（以下无正文，为本意见书签章页）

北京仁人德赛（武汉）律师事务所

经办律师：钱诚

经办律师：邓杰

签署日期：2026.10.12

第三部分 附 件

1. 北京仁人德赛（武汉）律师事务所执业许可证

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000050016924U

北京仁人德赛（武汉）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 09 月 01 日

No. 90015891

中华人民共和国司法部监制

2. 经办律师执业证

执业机构 北京仁人德赛（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201510687713

法律职业资格或律师资格证号 A20134201061675

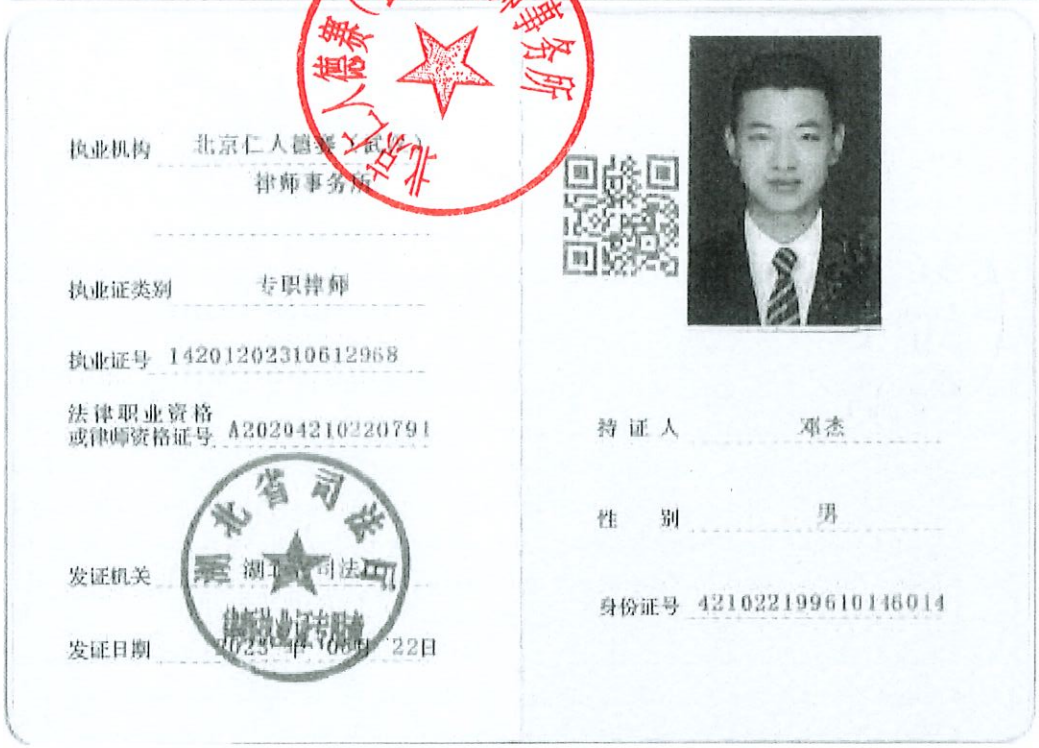
发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年05月18日

持证人 钱诚

性别 男

身份证号 420106199409131235



执业机构 北京仁人德赛（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202310612968

法律职业资格或律师资格证号 A20204210220791

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023年10月22日

持证人 邓杰

性别 男

身份证号 421022199610146014

湖北朴一律师事务所

孝南区2026年收购存量住房项目（二期）

法律意见书

（2026）朴律专债字第89号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 3
（四）项目现状 3
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 5
三、项目收入与融资自求平衡 5
四、项目的风险控制 6
（一）影响项目正常实施的政策风险及控制措施 6
（二）影响项目收益的风险及控制措施 6
（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 7
五、中介机构 8
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 8
（二）湖北朴一律师事务所 8
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任孝南区2026年收购存量住房项目（二期）专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》《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》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《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）
《财库〔2020〕36号》	指	《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）
《国办发〔2024〕52号》	指	《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）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
《建保〔2025〕10号》	指	《住房和城乡建设部、财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》《建保〔2025〕10号》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省孝感市人民政府拟申报专项债券1,300.00万元人民币，用于孝南区2026年收购存量住房项目（二期）。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：30年

债券规模：1,300.00万元人民币

债券利率：固定利率2.65%

付息方式：每半年付息一次，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

孝南区2026年收购存量住房项目（二期）

（二）项目情况

建设地点位于孝感市孝南区。

项目名称	收购房源名称	位置	规模与概况
孝南区2026年收购存量住房项目（二期）	澴栖云境	孝感市孝南区	本次涉及收购184套，总面积13,000.00平方米。建设内容含存量商品房收购、装修改造等。

项目建设期12个月，2026年10月-2027年9月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

项目未开工，正在办理前期手续。目前正在签订房屋收购意向协议。

（五）实施主体

项目实施主体为孝感全欣资产运营有限公司，成立于2025年5月12日，法定代表人为熊欣，注册资本为10000万元，统一社会信用代码为91420902MAEHFCX02D，企业注册地址位于湖北省孝感市孝南区南方国际商城C栋1432，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：自有资金投资的资产管理服务、以自有资金从事投资活动、物业管理、小微型客车租赁经营服务、租赁服务（不含许可类租赁服务）、停车场服务、广告设计、代理、广告制作、广告发布、平面设计、普通机械设备安装服务、通用设备修理、专用设备修理、电气设备修理、房屋拆迁服务、住房租赁、非居住房地产租赁、园区管理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

孝感全欣资产运营有限公司的控股股东为孝感市孝南区全要素自然资源有限公司，持股比例100%，实际控制人为孝感市孝南区人民政府国有资产监督管理局。

经本所律师核查，孝感全欣资产运营有限公司依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

本项目总投资7,909.21万元，其中：工程费用7,350.00万元，占比92.93%；工程建设其他费用294.38万元，占比3.72%；预备费229.34万元，占比2.90%；建设期利息34.45万元，占比0.44%；债券发行兑付费用1.04万元，占比0.01%。

年度投资计划：2026年投资3,150.53万元，2027年投资4,758.68万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额1,300.00万元，计划2026年发行1,300.00万元；自筹资金6,609.21万元。

经本所律师核查，项目资本金6,609.21万元，占项目总投资的83.56%，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）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于保障性租赁住房租金收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入4,512.28万元。

项目收益由孝感全欣资产运营有限公司收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

本所律师认为，项目批复尚在办理中，项目合法合规，符合收购条件。

（十）项目性质

1.项目投向配租型保障性住房，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.12倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目正常实施的政策风险及控制措施

项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、利率的调整、税金征收政策等。

风险控制措施：项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、利率的调整、税收政策等。这些因素直接影响着项目的资金流动和成本支出。例如，项目为保障性住房，具有一定的价格优势，但是针对特定人群，仍存在一定市场风险；而利率的调整则会影响到项目融资成本；税收政策变化也会对项目盈利能力造成一定影响。因此，及时了解并适应国家宏观政策是保障项目顺利进行和成功实施的重要前提之一。争取当地政府的支持，按程序申报，将项目纳入全市住房管理系统统一监管，确保项目可以享受政策实惠。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营管理风险

加强管理，按照规范化的财务制度去建设，减小管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。

风险控制措施：在项目实施前期，需要充分抓好目标管理工作。这包括明确项目的整体目标和具体细化的目标，确保所有相关人员对项目的目标有清晰的认识和理解。同时，在前期策划阶段，需要进行全面、系统地规划项目在收购过程中和后期租赁过程中可能遇到的各种情况，并制定相应的解决方案。最后，在资金到位方面也要做好各项准备工作，包括争取政府支持等措施，以保证项目所需

资金能够及时到位。只有将这些工作落实到位，才能为项目顺利实施奠定坚实基础。

2.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对本项目收入的预测、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。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。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，债券存续期内每半年付息一次，到期一次性还本。如果债券资金挪作他用，租赁收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债

券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目投向领域符合《国办发〔2024〕52号》附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》及相关投向领域管理规定，不在附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列范围，亦不属于《建保〔2025〕10号》禁止收购的情形；

（三）项目批复尚在办理中，项目合法合规，符合收购条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《国办发〔2024〕52号》附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》《建保〔2025〕10号》《发改投资〔2024〕195号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所

列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《孝南区2026年收购存量住房项目（二期）法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日

持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日

持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 430321199810020021

湖北共合律师事务所

HuBei Gonghe Law Firm

大悟县收购存量房项目专项债券

法律意见书

湖北共合律师事务所

二〇二六年十月

地址：武汉市洪山区珞喻路 889 号光谷国际广场 B 座 23 楼　　邮编：430070

邮箱（E-Mail）：175835127@qq.com　　电话(TEL)：027-87881757

关于大悟县收购存量房项目专项债券发行的
法律意见书

致：大悟县礼山建设集团有限责任公司

湖北共合律师事务所及经办律师依据《中华人民共和国预算法》等法律、行政法规、部门规章、地方政府规章和规范性文件的有关规定及本法律意见书出具之日以前已经发生或者存在的事实，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期专项债券的发行审查了相关材料，并出具本法律意见书。

目 录

释 义 1

引 言 2

声明事项 2

一、本期专项债券发行概况 4

（一）发行人 4

（二）本期专项债券概况 4

二、项目概况 4

（一）项目概况 4

（二）项目实施方情况 5

（三）项目批复情况 6

三、项目资金来源及用途 6

四、项目预期收益和融资平衡方案 6

五、本期专项债券的中介机构和文件 6

（一）会计师事务所及《财评报告》 6

（二）律师事务所及《法律意见书》 7

六、主要风险因素及控制措施 8

七、投资者保护措施 10

八、结论意见 12

释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

本期专项债券	指	大悟县收购存量房项目专项债券
本所	指	湖北共合律师事务所
《实施方案》	指	大悟县礼山建设集团有限责任公司提供的《大悟县收购存量房项目实施方案》
《财评报告》	指	湖北审兴会计师事务所（普通合伙）出具的《大悟县收购存量房项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	本所出具的《关于大悟县收购存量房项目专项债券发行的法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

引　言

声明事项

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、申报机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期发行的有关材料进行了核查，对本期发行的合法合规性进行了充分的论证，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本《法律意见书》仅就本期专项债券发行的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、《财评报告》和《实施方案》等专业事项发表意见。

（六）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

（八）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

正　文

一、本期专项债券发行概况

（一）发行人

本期专项债券发行人系湖北省人民政府。

根据《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。本期专项债券发行人系湖北省人民政府，符合《中华人民共和国预算法》的规定。

（二）本期专项债券概况

1.债券名称：大悟县收购存量房项目专项债券

2.发行人：湖北省人民政府

3.发行金额、期限与利息：2026年计划发行8,000.00万元。债券期限：30年。付息方式：每半年支付一次利息，到期一次性还本，发行利率为2.32%。

二、项目概况

（一）项目概况

根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

1.项目名称

大悟县收购存量房项目。

2.项目建设地点与内容

本次拟收购用作配租型保障性住房的存量商品房共计200套其中分布于3个住宅小区，房屋建筑面积共计24606.70平方米，其中

正阳小区150套房源，共计面积15000平方米；安心小区20套房源共计面积2500平方米；翰林苑小区30套房源，共计面积3616.70平方米用作保障性租赁住房。该区域区位佳、交通便、公共服务配套全有改造基础。

3.项目建设期

本项目实施周期自2026年10月至2026年12月。

4.项目属性

本项目属于收购存量商品房用作配租型保障性住房，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）相关规定、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

5.项目领域

本项目投向领域为收购存量商品房用作配租型保障性住房，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022年）项目库。

6.项目未使用过抗疫特别国债、增发国债和超长期国债资金

（二）项目实施方情况

实施单位名称：大悟县礼山建设集团有限责任公司

地址：湖北省孝感市大悟县城关镇大悟县开发区前进大道60号

统一社会信用代码：91420922MA4F23Y62F

单位性质：国有企业

（三）项目批复情况

2025 年 9 月 11 日，大悟县人民政府批《拟纳入保障性住房年度计划承诺书》（悟政函〔2025〕149 号），承诺本项目的房源纳入 2025 年度地方保障性住房年度计划，并严格按照相关法律法规和政策要求，确保收购工作公开透明、合法合规。

三、项目资金来源及用途

根据《实施方案》和《财评报告》，本项目总投资 8,683.26 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 683.26 万元、专项债券资金 8,000.00 万元。

四、项目预期收益和融资平衡方案

根据《实施方案》和《财评报告》，本项目偿债资金来源为保障性住房租赁收入，按资金筹措及建设计划投入使用。项目预期收入总额为 17,486.39 万元，扣除运营成本及相关税费 2,422.46 万元后预计用于资金平衡相关收益为 15,063.93 万元，应计本息和为 13,568.00 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.11 倍，对其使用的募集资金保障程度较高。

五、本期专项债券的中介机构和文件

（一）会计师事务所及《财评报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为湖北审兴会计师事务所（普通合伙）。

根据湖北审兴会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，湖北审兴会计师事务所（普通合伙）持有武汉市汉阳区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：

91420102MA4F0Q5785），法定代表人廖银红，注册资本108万人民币，注册地址武汉市汉阳区百灵路2号（铁桥村产业用地C3地块）铁桥广场B座11层C号-1，登记经营范围为“许可项目：从事会计师事务所业务；司法鉴定服务（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：税务服务；财务咨询；资产评估；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业信用管理咨询服务；企业信用调查和评估（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）”，营业期限自2021年6月29日至无固定期限，目前登记状态为存续（在营、开业、在册）。

本所律师认为，为本期专项债券发行提供服务的会计师事务所具有相应资质，出具《财评报告》的会计师具备相应的从业资格。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本期专项债券发行的法律顾问为湖北共合律师事务所。

本所系由湖北省司法厅于1995年批准设立的合伙制律师事务所，由湖北省司法厅颁发了《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000YA2003604N）等开展业务所需资质文件，并通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截止本《法律意见书》出具日合法有效存续。本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本期专项债券发行出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为为本期专项债券发行提供服务的中介及相关机构均合法设立且有效存续，具备相应资格。中介机构及经办人、签字人员从现有材料判断均与本项目发行人和实施单位没有关联和利害关系，提供中介服务合法合规。

六、主要风险因素及控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.建设方案与施工质量风险

主要体现在民众满意程度和施工管理保障方面，民众对建设方案不满意。

风险控制措施：设计时充分考虑以人为本，并充分考虑安全防护设施；加强工程建设质量管理，严格招投标，聘请监理单位进行全程监督。

2.方案的技术经济性风险

体现在建设资金筹集速度方面，资金不能够按时筹措到位。

风险控制措施：建设资金要及时到位。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营性风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。

风险控制措施：在项目进入运营后，项目运营单位应提高运营质量和效果，进行规范化、一体化运营，充分保障各项设施的运营收入。

2.利率波动风险

本项目的专项债券年利率按照2.32%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经

济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响经济社会环境的风险及控制措施

对生态环境造成不利影响的因素主要包括：噪声、灰尘等。

风险控制措施：加强施工期管理，设置风险联动机制，加强沟通、协调；选择低噪声的设备，必要时加设消声器。采取有效的降噪措施减缓影响。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于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。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。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果适度可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果适度可靠。

2. 资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年支付一次利息，到期一次性还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、投资者保护措施

本期债券为无担保债券，其偿债资金主要来源于本项目保障性租赁住房租赁收入现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。此外，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）偿还保障措施

为保护投资者利益，人民政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括新增一般公共预算（包含国有资本经营预算调入一般公共预算资金），政府性基金预算财力，偿还准备金，预算稳定调节基金，预备费以及能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务等。

（二）本次债券的偿债计划

本次债券本息的兑付由发行人统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。

1. 偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2. 偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。针对本项目未来的财务状况、经营成果、现金流量、本次债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

（1）具体财务安排

偿债资金将来源于发行人募投项目收入及日常经营收入，发行人承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

（2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：其一，充分

调动自有资金，以及变现各类资产筹集资金；其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

（三）增信措施

本期债券无担保。

（四）项目资金管理方案

对照专项债券资金使用要求及具体情况，按照地方政府债券管理办法和有关规定，从以下方面着手，以提高资金的使用效果。

组织保障：成立工作小组，加强对该项目的领导和管理；

加强专项债券资金使用管理，按照规定用途使用债券资金，建立项目全周期偿债计划，分年度编制偿债计划并列入预算；

制定应急预案，完善月报制度，及时评价债务风险，落实主体责任；

加强监督：由财政、审计部门定期或不定期对项目进行评价和考核，必要时引入第三方机构，在项目立项、实施及结果评价中提供专业服务。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者利益。

八、结论意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律、法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截止本法律意见书出具之日：

1. 本期专项债券发行人系湖北省人民政府，发行人具备发行本期专项债券的主体资格。实施主体、债券发行规模、发行期限、项目资本金占比和还本付息方式符合《预算法》；

2. 专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国发办[2024]52号》规定的投向领域，募投项目不在《国发办[2024]52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

3. 大悟县收购存量房项目现有审批手续合法有效，项目具备实施条件；

4. 根据《实施方案》和本所律师向项目实施方了解，本项目资产及收益权属均未设置抵押、质押，不存在权属纠纷；

5. 《实施方案》和《财评报告》所列收益项目合法，项目单位能够用收益项 目偿还本期专项债资金。相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.11 倍，本期专项债满足项目收益与融资自求平衡的要求；

6. 为本期专项债券发行提供服务的中介机构具备相应的从业资质。

7. 本次发行虽有影响项目施工进度或正常运营的风险、影响项目收益的风险、影响经济社会环境的风险和影响项目现金流按时还本付息的风险，但具有相应的风险控制措施，还本付息资金具有一定稳定性与风险抵抗能力。

本《法律意见书》一式五份，由经办律师签字并加盖本所公章后生效。

以下无正文。

{此页无正文，为《关于大悟县收购存量房项目专项债券发行的法律意见书》签署页}

湖北共合律师事务所

经办律师：

签署日期：2026 年 10 月 12 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000YA2003604N

湖北共合律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 08 月 31 日

No. 70079480

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北其合律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201201610211700

法律职业资格
或律师资格证号　A20144201110526

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2022 年 02月 22日

持证人　邹锐

性　别　男

身份证号　420106198612183 61X

备注

二〇二五年度

称职

2026年6月至2027年5月

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 11494764

湖北朴一律师事务所

浠水县收购存量商品房项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 69 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目现状 4
（四）项目资产抵质押情况 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 5
（七）资金筹措 5
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 5
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 6
（一）影响项目正常实施的政策风险及控制措施 6
（二）影响项目收益的风险及控制措施 7
（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 7
五、中介机构 8
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 8
（二）湖北朴一律师事务所 8
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任浠水县收购存量商品房项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》《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》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《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）
《财库〔2020〕36号》	指	《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）
《国办发〔2024〕52号》	指	《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）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
《建保〔2025〕10号》	指	《住房和城乡建设部、财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》（建保〔2025〕10号）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省浠水县人民政府拟申报专项债券11,000.00万元人民币，用于浠水县收购存量商品房项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：30年

债券规模：11,000.00万元人民币

债券利率：固定利率2.52%

付息方式：每半年付息一次，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

浠水县收购存量商品房项目

（二）项目情况

序号	项目名称	预选房源套数	预收购总建筑面积（㎡）	户型
1	融锦名城	166	19563.04	三室两厅（90.03㎡-136.76㎡）163套 四室两厅（139.42㎡）3套
2	星河荟	64	7703.91	三室两厅两卫（113㎡-129.92㎡）64套
3	御河城市公园	150	16337.9	两室两厅一卫（95.2㎡）31套 三室两厅两卫（111.19㎡-114.74㎡）24套 三室两厅一卫（107.92㎡-109.22㎡）76套 四室两厅两卫（129.06㎡）19套
4	浠水外滩	163	19542.89	三室两厅两卫（117.25㎡-122.9㎡）100套
5	朝阳小区	80	10515.62	三室两厅两卫（113.33㎡-115.89㎡）13套 四室两厅两卫（132㎡-137.31㎡）67套
6	华港城	40	4665.68	三室两厅两卫（111.44㎡-123㎡）40套

7	博森·一品天下	34	4006.48	三室两厅两卫（108.49㎡-125.06㎡）34套
8	祥瑞府	100	11828.16	三室两厅两卫（115.52㎡-121.25㎡）87套 四室两厅两卫（126.43㎡-127.07㎡）13套

项目建设期14个月，2026年11月至2027年12月。

（三）项目现状

截至目前，项目未开工，正在办理前期手续。目前已与被收购企业签订收购意向协议。

（四）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（五）实施主体

项目实施主体为浠水县安宇资产运营有限公司，成立于2025年3月11日，法定代表人为徐清丽，注册资本为15000万元，统一社会信用代码为91421125MAEDHC7W6C,企业注册地址位于湖北省黄冈市浠水县经济开发区翟港社区闻一多大道58号，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；柜台、摊位出租；商业综合体管理服务；物业管理；集贸市场管理服务；企业管理咨询；供应链管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务；以自有资金从事投资活动；旅游开发项目策划咨询；园区管理服务；市政设施管理；数字技术服务；城市绿化管理；土地使用权租赁；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；酒店管理。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

浠水县安宇资产运营有限公司的控股股东为浠水县城市发展投资集团有限公司，持股比例100%，实际控制人为浠水县国有资产事务中心。

经本所律师核查，浠水县安宇资产运营有限公司为有限责任公司（非自然人

投资或控股的法人独资），依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资37,240.94万元，其中工程费用34,749.45万元，占比93.31%；工程建设其他费用1,129.16万元，占比3.03%；预备费1,076.33万元，占比2.89%；债券发行费用8.80万元，占比0.02%；建设期利息277.20万元，占比0.75%。

年度投资计划：2026年投资14,790.78万元，2027年投资22,450.16万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额11,000.00万元，计划2026年发行11,000.00万元；自筹资金26,240.94万元。

经本所律师核查，项目资本金26,240.94万元，占项目总投资70.46%，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）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于保障性租赁住房租金收入、债券存续期结束后的固定资产回收收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入33,245.16万元。

项目收益由浠水县安宇资产运营有限公司收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

项目待收购8处小区的存量房均已取得不动产权证，项目合法合规。

（十）项目性质

1.项目投向收购存量商品房用作配租型保障性住房，属于政府投资范围，具备公益属性，不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计师出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.25倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计师出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目正常实施的政策风险及控制措施

项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、利率的调整、税金征收政策等。

风险控制措施：项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、利率的调整、税收政策等。这些因素直接影响着项目的资金流动和成本支出。例如，项目为保障性住房，具有一定的价格优势，但是针对特定人群，仍存在一定市场风险；而利率的调整则会影响到项目融资成本；税收政策变化也会对项目盈利能力造成一定影响。因此，及时了解并适应国家宏观政策是保障项目顺利进行和成功实施的重要前提之一。争取当地政府的支持，按程序申报，将项目纳入全市住房管理系统统一监管，确保项目可以享受政策实惠。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营管理风险

加强管理，按照规范化的财务制度去建设，减小管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。

风险控制措施：在项目实施前期，需要充分抓好目标管理工作。这包括明确项目的整体目标和具体细化的目标，确保所有相关人员对项目的目标有清晰的认识和理解。同时，在前期策划阶段，需要进行全面、系统地规划项目在收购过程中和后期租赁过程中可能遇到的各种情况，并制定相应的解决方案。最后，在资金到位方面也要做好各项准备工作，包括争取政府支持等措施，以保证项目所需资金能够及时到位。只有将这些工作落实到位，才能为项目顺利实施奠定坚实基础。

2.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对本项目收入的预测、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。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。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为长期债券，每半年付息一次，到期一次性还本。如果债券资金挪作他用，租赁收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码91420103MAC2W6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目投向领域符合《国办发〔2024〕52号》附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》及相关投向领域管理规定，不在附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，亦不属于《建保〔2025〕10号》禁止收购的情形；

（三）项目待收购8处小区的存量房均已取得不动产权证，项目合法合规；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》

《国办发〔2024〕52号》附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》及《建保〔2025〕10号》《发改投资〔2024〕195号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《浠水县收购存量商品房项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日

持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日

持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 430321199810020021

国浩律师（武汉）事务所

关于

中部慧谷 B1#楼项目

2026 年湖北省政府专项债券

之

法律意见书

國浩律師（武汉）事務所
GRANDALL LAW FIRM (WUHAN)

湖北省武汉市洪山区欢乐大道一号宏泰大厦 21 楼邮编：430077

The21stfloor,HongtaiBuilding,No.1HuanleAvenue,HongshanDistrict,Wuhancity,HubeiProvince,China

电话/Tel:（+86）（027）87301319 传真/Fax:（+86）（027）87265677

网址/Website:http://www.grandall.com.cn

目录

目录 **1**
释义 **2**
第一节　律师声明 **4**
第二节　正文 **5**
一、本次专项债券发行的基本情况 5
二、本次专项债券发行对应的投资项目 6
三、本次专项债券发行相关中介机构资质及文件 8
四、与本次专项债券有关的重大法律事项 9
五、本次专项债券有关的项目潜在风险及控制措施 10
六、结论意见 12
第三节　签署页 **14**

释义

除非另有说明，以下简称在本文中做如下释义：

项目单位	指	武汉市住房和城市更新局
实施主体	指	武汉安居保障性住房有限公司
本次专项债券	指	本期发行额度为人民币 4,400.00 万元，发行期限为 30 年的专项债券
《实施方案》	指	《中部慧谷 B1#楼项目实施方案》
《财务评价报告》	指	《中部慧谷 B1#楼项目收入与融资资金平衡财务评价报告》（瑞华咨字 2026RH1001）
国发〔2014〕43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45 号	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕225 号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预〔2017〕89 号	指	《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》
国办发〔2024〕52 号	指	《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》
鄂政办函〔2023〕20 号	指	《湖北省政府支出负面清单（第一批）》
本所/国浩律所	指	国浩律师（武汉）事务所
湖北瑞华/财务评估机构	指	湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）
本《法律意见书》	指	《国浩律师（武汉）事务所关于中部慧谷 B1#楼项目 2026 年湖北省政府专项债券之法律意见书》
本所律师	指	是指在本《国浩律师（武汉）事务所关于中部慧谷 B1#楼项目 2026 年湖北省政府专项债券之法律意见书》签字的律师
元、万元	指	人民币元、人民币万元

国浩律师（武汉）事务所

关于

中部慧谷 B1#楼项目

2026 年湖北省政府专项债券

之

法律意见书

2026 鄂国浩法意 GHWH183 号

致：武汉安居保障性住房有限公司

国浩律师（武汉）事务所接受委托，作为本次专项债券申报发行事宜之法律顾问，本所依据《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43 号、国发〔2014〕45 号、财预〔2015〕225 号、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号、国办发〔2024〕52 号、鄂政办函〔2023〕20 号及《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次专项债券申报发行事宜出具本《法律意见书》。

第一节 律师声明

为出具本《法律意见书》，本所律师作出如下声明：

1.本所律师依据本《法律意见书》出具之日以前已经发生或存在的事实以及国家现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

2.本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对委托人本次专项债券发行所涉及的相关文件资料及本次专项债券发行申请的合法合规性进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3.本所已经得到实施主体的保证，即为本次专项债券发行事宜向本所提供的原始书面材料、副本和复印件材料或口头证言均为真实、准确、完整和有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；项目单位向本所提供的有关副本或复印件材料与原件一致。

4.对于本《法律意见书》至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖委托人出具的说明文件出具法律意见。

5.本所仅就与本次专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务评估结论、投资项目分析、投资收益等发表评论。本所在本《法律意见书》中对会计报表、审计报告、财务评估报告等报告中某些数据和结论的引述，不表明本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。对本次专项债券发行所涉及的财务和投资数据等专业事项，本所亦无合法资格发表评论。

6.本《法律意见书》仅供委托人本次专项债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本《法律意见书》作为委托人本次专项债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

第二节 正文

一、本次专项债券发行的基本情况

（一）发行人

本期政府专项债券的发行人即湖北省人民政府。根据《中华人民共和国预算法》的规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。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，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。”根据财预〔2017〕89号文的规定，“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用”。据此，湖北省人民政府作为本次专项债券的发行人，具备发行本期政府专项债券的主体资格。

（二）发行概况

根据《实施方案》，本次专项债券发行概况如下：

债券规模	本期专项债券拟发行规模为 4,400.00 万元
债券期限	30 年
债券利率	按 2026 年湖北省政府专项债券（三十六期）30 年期票面利率 2.40% 测算
募集资金用途	收购存量商品房用于保障性住房
还款方式	最后一年还本，利息每半年支付一次
发行费用	按发行总额的 0.1%计取，即 4.40 万元

根据财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号等相关文件规定，地方政府专项债务余额不得突破专项债务限额，各地试点分类发行专项债券的规模，应在经批准的本地区专项债务限额内统筹安排。本次拟发行的 4,400.00 万元，计划于 2026 年发行，具体发行规模以经批准的专项债务限额为准。

综上，本所律师认为，本次专项债券的发行人资格符合国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文的规定，发行限额将控制在限额范围内，符合财预〔2015〕225号文、财预〔2017〕89号文的规定。

二、本次专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

1.项目名称：中部慧谷B1#楼项目

2.建设地点：本项目位于东西湖区临空港开发区，环湖五路与奥林路交叉处。

3.建设规模：本次收购中部慧谷B1#楼项目的建筑面积共9,756.43 ㎡，经装修改造后可提供186套保障性租赁房。

4.项目建设内容：对已收购的存量办公用房进行装修改造，改造为保障性租赁住房。收购的项目均已竣工，现状为毛坯，未对外销售。本次拟收购的项目按建设程序取得建设用地规划许可证、不动产权证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、建设工程竣工验收备案表、武汉市商品房预售许可证，上述审批手续系被收购项目原建设主体取得，而非本项目实施主体取得。

5.建设期限：本项目建设期为1年，为2026年9月至2027年8月。

6.总投资额：本项目预计总投资5,596.71万元。

7.拟发债额度：4,400.00万元。

8.债券期限：30年。

9.资金筹措：建设资金来源为资本金1196.71万元、专项债券资金4400.00万元、项目单位市场化融资0万元、其他资金0万元。其中资本金1196.71万元按照项目建设进度安排到位。

10.收入来源：本项目的收入来源于保障性租赁住房租金收入。

（二）项目业主

根据《实施方案》，本项目项目单位为武汉市住房和城市更新局，实施主体为武汉安居保障性住房有限公司。截至本《法律意见书》出具之日，实施主体基本信息如下：

名称	武汉安居保障性住房有限公司
统一社会信用代码	91420102MADRFK9H8P
企业类型	有限责任公司（国有独资）
法定代表人	王凯
注册资本	50,000 万
注册地址	湖北省武汉市江岸区后湖街道后湖大道 190 号坤璟大厦 26 楼
业务范围	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：房地产经纪;房地产咨询;住房租赁;物业管理;企业管理;市场营销策划;停车场服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
登记管理机构	武汉市江岸区市场监督管理局

武汉安居保障性住房有限公司为依法设立并有效存续的企业法人，不存在有关法律、法规或规范性文件规定需要终止的情形，亦不存在被人民法院依法受理重整、和解或破产申请的情形，具备实施本项目的主体资格。

（三）项目抵质押情况

根据项目单位提供的《实施方案》及《财务评价报告》，截至目前，本项目无资产、收益权抵质押情况。

综上，本所律师认为，本次拟申请政府专项债券募集资金用于本项目，符合财预〔2017〕89 号文、《预算管理办法》的规定；本项目项目单位为武汉市住房和城市更新局，实施主体为武汉安居保障性住房有限公司，均为依法设立并有效存续的主体，具备实施本项目的主体资格；本项目无资产、收益权抵质押情况。

三、本次专项债券发行相关中介机构资质及文件

（一）财务评估机构

1. 财务评估机构的资质

本次专项债券申报发行的财务评估机构为湖北瑞华，并出具了《财务评价报告》，其资质情况如下：

湖北瑞华现持有武汉市汉阳区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91420105MADQR9WR01《营业执照》，湖北省财政厅核发的执业证书编号为42050063的《会计师事务所执业证书》。湖北瑞华及本次专项债券的财务评估会计师均与项目业主不存在关联关系。

2. 《财务评价报告》结论意见

根据湖北瑞华出具的《财务评价报告》，其认为："通过对该项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为相关项目单位对项目收入预测过程及其依据是完整、合理的，且预期可实现的：预测的成本是完整、准确、合理的，成本预测的依据是充分恰当的；现金流预测依据是充分合理且预期可实现的，项目范围内的专项收入能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡；风险控制措施是恰当的，能有效防范和化解项目遇到的各种可能风险，从而保障专项债的还本付息."

综上，本所律师认为，湖北瑞华系依法设立并合法存续的审计机构，具备为本次专项债券出具《财务评价报告》的资格。

（二）律师事务所

本次专项债券法律服务机构为国浩律所，为本次专项债券申报发行出具了本《法律意见书》。

国浩律所现持有湖北省司法厅颁发的统一社会信用代码为31420000MD00955375的《律师事务所执业许可证》，本次专项债券经办律师为向思律师和王贝律师，向思律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为14201201611238691的《中华人民共和国律师执业证》，王贝律师持有湖北省司

法厅颁发的执业证号为14201201310360075的《中华人民共和国律师执业证》。本所及本次专项债券的经办律师均与项目单位不存在关联关系。

综上，本所律师认为，国浩律所系依法设立合法存续的律师事务所，经办律师持有合法、有效的《律师执业证》，且均与项目单位不存在关联关系，本所及经办律师具备为本次专项债券出具本《法律意见书》的资格。

四、与本次专项债券有关的重大法律事项

（一）债券发行主体

本项目的项目业主为依法设立并有效存续的独立法人，不存在有关法律、法规或规范性文件规定需要终止的情形，具备实施本项目的主体资格。

（二）项目收益和融资平衡

根据湖北瑞华出具的《财务评价报告》，在债券存续期内，本项目可用于资金平衡的相关收益为9,270.52万元，项目预计融资本息为7,568.00万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.22。在收入、成本、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。项目建设及实施期间发生的成本已完全考虑，成本测算准确、测算依据合理及成本预测合理。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以保障性租赁住房租金收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

（三）还款来源

根据《实施方案》，本项目的还款来源为项目经营期2027年9月-2056年8月产生的保租房租金收入等作为本项目还款来源，以上收入将定期汇入本项目收入主体指定专户，专门用于本项目的运营支出和还本付息。

综上，本所律师认为，本次专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，资金稳定性较可靠，符合财预〔2017〕89号文、财预〔2016〕155号文等相关规定。

五、本次专项债券有关的项目潜在风险及控制措施

根据《实施方案》，本项目可能存在的主要风险及风险控制措施具体如下：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期风险

收购办公用房后需对其进行装修改造，项目存在较多因素如设计方案的稳定、项目单位的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，都会导致拖延项目工期。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

主要风险控制措施：通过合理的工程设计、严谨的施工组织计划，制定风险管理体系，对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目如期完成。强化前期踏勘工作，减少工程设计方案变更，避免因设计方案变更造成拖延工期。加强监督，严格执行预定工期计划。

2.工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的，事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

主要风险控制措施：本项目将严格筛选各项目设计方、施工方等，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计商和施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作。同时业主方将成立专班负责项目的建设推动工作，及时协调解决项目建设过程中发生的问题，并紧盯施工单位落实各项安全措施，确保项目按期完工，降低工程事故发生概率。

（二）影响项目收益和融资平衡结果的风险及控制措施

1.主要风险

（1）经营风险

本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预

计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。本项目经营收入预测与基础资料是否准确可靠、项目服务水平和收费高低等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

（2）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2.主要风险控制措施

（1）聘请专业统计预测团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注各类收费市场实际情况，争取精准可靠的预测结果。密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（3）密切关注区域内保租房及租赁住房的供应变化情况，提前制定灵活的租金和营销策略，提升项目品质和服务水平，增强项目市场竞争力。

（4）建立健全政策跟踪机制，与主管部门保持密切沟通，根据政策变化及时调整运营方案，积极争取政策支持，确保项目合规运营。

（三）资金管理风险及控制措施

1.主要风险

本项目投入资金较大，资金大部分采取申请专项债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。同时，项目存在资金使用管理不规范、专款专用落实不到位等潜在风险。

2.主要风险控制措施

为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，本项目资金管理遵循以下原则：（1）专项资金实行“专人管理、专账核算、专项使用”；（2）专项资金实行报账制，资金拨付一律转账结算，杜绝现金支付；（3）资金的拨付本着专款专用的原则，严格执行项目资金批准的使用计划和项目批复资料，不准擅自调项、扩项、缩项，更不准拆借、挪用、挤占和随意扣押；（4）严格执行专项资金初审、复审制度，不准缺项和越程序办理手续；（5）专项资金报账拨付要附真实、有效合法的凭证；（6）加强审计监督，实行单项工程决算审计，整体项目验收审计，年度直接收支审计；（7）对专项资金要定期或不定期进行督查，确保项目资金专款专用；（8）对工程类项目专项资金所发生的隐蔽工程，负责资金结算的工作人员，必须到现场签证认可。

六、结论意见

综上，本所律师认为：

（一）本次专项债券的发行人为湖北省人民政府，本项目的实施主体为依法设立且合法存续的独立法人，不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止或解散的情形。本次专项债券发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定。

（二）本次专项债券对应投资的项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合国办发〔2024〕52号中所列领域。不存在鄂政办函〔2023〕20号、国办发〔2024〕52号负面清单所列的情形；

（三）本项目所涉建设用地规划许可证、不动产权证/土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、建设工程竣工验收备案表等审批手续系被收购项目原建设主体取得。本所律师认为，在完成收购手续后，本项目已具备实施条件。

（四）本项目无资产及收益权抵质押情况。

（五）根据《实施方案》及《财务评价报告》，本项目收入来源于保障性租赁住房租金收入，收入来源合法、合规。项目运营期内产生的租金收入等收益权归属于项目业主方，该公司具备合法的收益权属，能够将该收益作为专项债券的还款来源。根据《财务评价报告》，在债券存续期内，本项目可用于资金平衡的相关收益为 9,270.52 万元，项目预计融资本息为 7,568.00 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22，可以实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2017〕89 号文等相关法律法规的规定。

（六）为本次专项债券项目提供服务的中介机构均系依法成立，合法存续的会计师事务所和律师事务所，且均对项目出具了专业性意见，具备相应的从业资质

（七）法律意见书已披露本项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险和风险控制措施，本次专项债券发行存在一定的风险，但不构成本次专项债券申报发行的实质性法律障碍。

（以下无正文）

第三节 签署页

（本页无正文，为《国浩律师（武汉）事务所关于中部慧谷 B1#楼项目 2026 年湖北省政府专项债券之法律意见书》之签署页）

国浩律师（武汉）事务所

负责人：_____

夏少林

经办律师：_____

向 思

_____

王 贝

2026年10月13日

（二）国浩律师（武汉）事务所执业许可证（副本）

律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31420000MD0095337 5

国浩律师（武汉）事务所 律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017年[illegible]月[illegible]日

律师事务所登记事项（一）

名称	国浩律师（武汉）事务所
住所	湖北省武汉市洪山区民族大道1号光谷资本大厦[illegible]206室
负责人	夏少林
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	湖北省司法厅
批准文号	鄂司许决律字【2016】22号
批准日期	2016-03-16

律师事务所登记事项（二）

合伙人	夏少林 王[illegible]

本复印件仅供使用 国浩律师（武汉）事务所 复印无效 年 月 日

律师事务所登记事项（七）

序号	分所名称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

律师事务所变更登记（一）

事项	变更	日期
		年 月 日
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
	湖北省武汉市洪山区光谷大道111号 光谷国际大厦B1栋1单元1楼	2022年9月13日
		年 月 日
住所	湖北省武汉市洪山区珞狮南路特1号	2022年2月18日
所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（二）

事项	变更	日期
		年 月 日
		年 月 日
负责人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产	100万元	2021年5月13日
	140万元	2022年4月20日
	160万元	2022年9月26日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日期
陈小利	2017年6月26日
方星、丁小星、李鹏、王汉生	年 月 日
雷国银、袁勇、杨宾	2018年10月4日
王刚、何巧、任郁	2020年12月31日
聂文武、刘建新	2022年2月18日
徐武雄	2022年6月23日
杜咏梅	2023年2月28日
周献武	2023年9月01日
邓俊	2023年10月30日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

国浩律师（武汉）合伙企业
武汉市司法局备案专用章
本复印件仅供使用
本复印件与原件无效
年 月 日

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
袁鑫	2020年7月7日
雷国凯	2020年8月7日
方璧	2020年8月20日
陈小玲	2020年11月1日
付婷	2022年12月20日
王[illegible]	2023年5月11日
施[illegible]	2023年5月13日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所变更登记（七）

退出合伙人姓名	日　期
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日　期
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2018年6月至2019年5月

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2019年6月至2020年5月

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2020年6月至2021年5月

湖北楚天律师事务所（武汉）专用章
武汉市司法局备案专用章
本复印件仅供使用，原件与复印无效

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2021年6月至2022年5月

考核年度	二〇二一年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2022年6月至2023年5月

考核年度	二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2023年6月至2024年5月

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

本复印件仅供 使用

年 月 日

再次变印无效

备 注

二〇二三年度

合格

2024年6月至2025年5月

二〇二四年度

合格

专用章

2025年6月至2026年5月

二〇二五年度

合格

2026年6月至2027年5月

注意事项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成期间除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应将本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销，除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录

核验网址：

No. 50079706

二、律师执业证

（一）向思律师执业证

执业机构 国浩律师（武汉）事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201611238691

法律职业资格或律师资格证号 A20104210810619

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 06月 10日

持证人 向思

性别 女

身份证号 421081198611240681

本复印件仅供使用 再次复印无效 年 月 日

备注

二〇二四年度

称职

湖北省武汉市律师年度考核备案专用章

2025年6月至2026年5月

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址:_____。

No. 11312893

（二）王　贝律师执业许可证

执业机构　国浩律师（武汉）事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201201310360075

法律职业资格或律师资格证号　A20104201040242

持证人　王贝

性别　男

发证机关　湖北省司法厅

身份证号　420104198011020417

发证日期　2023年[illegible]月[illegible]日

本复印件仅供使用　年　月　日　一次复印无效

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

湖北朴一律师事务所

孝南区2026年收购存量住房项目（一期）

法律意见书

（2026）朴律专债字第85号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 3
（四）项目现状 3
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 5
三、项目收入与融资自求平衡 5
四、项目的风险控制 6
（一）影响项目正常实施的政策风险及控制措施 6
（二）影响项目收益的风险及控制措施 6
（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 7
五、中介机构 8
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 8
（二）湖北朴一律师事务所 8
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任孝南区2026年收购存量住房项目（一期）专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》《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》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《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）
《财库〔2020〕36号》	指	《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）
《国办发〔2024〕52号》	指	《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）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
《建保〔2025〕10号》	指	《住房和城乡建设部、财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》（建保〔2025〕10号）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省孝南区人民政府拟申报专项债券1,900.00万元人民币，用于孝南区2026年收购存量住房项目（一期）。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：30年

债券规模：1,900.00万元人民币

债券利率：固定利率2.65%

付息方式：每半年付息一次，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

孝南区2026年收购存量住房项目（一期）

（二）项目情况

建设地点位于孝感市孝南区。

项目名称	收购房源名称	位置	规模与概况
孝南区2026年收购存量住房项目(一期)	鸿基金色年华、天河孔雀城、鑫火国际、豫嘉盛世家园、新华时代广场、金桂园、金叶华府、港锦新城、香槟城、水岸星城	孝感市孝南区	本次涉及收购222套，总面积19,760.00平方米。建设内容含存量商品房收购、装修改造等。

项目建设期12个月，2026年10月-2027年9月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

项目未开工，正在办理前期手续。目前已与被收购企业签订收购意向协议。

（五）实施主体

项目实施主体为孝感全欣资产运营有限公司，成立于2025年5月12日，法定代表人为熊欣，注册资本为10000万元，统一社会信用代码为91420902MAEHFCX02D，企业注册地址位于湖北省孝感市孝南区南方国际商城C栋1432，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；物业管理；小微型客车租赁经营服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；停车场服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布；平面设计；普通机械设备安装服务；通用设备修理；专用设备修理；电气设备修理；房屋拆迁服务；住房租赁；非居住房地产租赁；园区管理服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

孝感全欣资产运营有限公司的控股股东为孝感市孝南区全要素自然资源有限公司，持股比例100%，实际控制人为孝感市孝南区人民政府国有资产监督管理局。

经本所律师核查，孝感全欣资产运营有限公司依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

本项目总投资9,198.28万元，其中：工程费用8,568.52万元，占比93.15%；工程建设其他费用335.92万元，占比3.65%；预备费267.14万元，占比2.90%；建设期利息25.18万元，占比0.27%；债券发行兑付费用1.52万元，占比0.02%。

年度投资计划：2026年投资2,752.99万元，2027年投资6,445.29万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额1,900.00万元，计划2026年发行1,900.00万元；自筹资金7,298.28万元。

经本所律师核查，项目资本金7,298.28万元，占项目总投资的79.34%，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)第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于保障性租赁住房租金收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入6,916.98万元。

项目收益由孝感全欣资产运营有限公司收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

本所律师认为，项目批复尚在办理中，项目合法合规，符合收购条件。

（十）项目性质

1.项目投向配租型保障性住房，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.12倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目正常实施的政策风险及控制措施

项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、利率的调整、税金征收政策等。

风险控制措施：项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、利率的调整、税收政策等。这些因素直接影响着项目的资金流动和成本支出。例如，项目为保障性住房，具有一定的价格优势，但是针对特定人群，仍存在一定市场风险；而利率的调整则会影响到项目融资成本；税收政策变化也会对项目盈利能力造成一定影响。因此，及时了解并适应国家宏观政策是保障项目顺利进行和成功实施的重要前提之一。争取当地政府的支持，按程序申报，将项目纳入全市住房管理系统统一监管，确保项目可以享受政策实惠。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营管理风险

加强管理，按照规范化的财务制度去建设，减小管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。

风险控制措施：在项目实施前期，需要充分抓好目标管理工作。这包括明确项目的整体目标和具体细化的目标，确保所有相关人员对项目的目标有清晰的认识和理解。同时，在前期策划阶段，需要进行全面、系统地规划项目在收购过程中和后期租赁过程中可能遇到的各种情况，并制定相应的解决方案。最后，在资金到位方面也要做好各项准备工作，包括争取政府支持等措施，以保证项目所需

资金能够及时到位。只有将这些工作落实到位，才能为项目顺利实施奠定坚实基础。

2.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对本项目收入的预测、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。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。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为长期债券，债券存续期内每半年付息一次，到期一次性还本。如果债券资金挪作他用，租赁收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债

券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目投向领域符合《国办发〔2024〕52号》附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》及相关投向领域管理规定，不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，亦不属于《建保〔2025〕10号》禁止收购的情形；

（三）项目批复尚在办理中，项目合法合规，符合收购条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》及附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》《建保〔2025〕10号》《国家发展改革委 财政部关于印发地方政府专项债券投

向领域有关规定（2024年版）的通知》（发改投资〔2024〕195号）等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《孝南区 2026 年收购存量住房项目（一期）法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日

持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日

持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 430321199810020021

湖北立丰（青山）律师事务所

关于郧西县收购存量商品房项目专项债券之

法 律 意 见 书

立丰（青山）证字〔2026〕第〔105〕号

湖北立丰（青山）律师事务所

建设一路 31 号武汉宝业中心 A 栋 1705-1706

释 义

除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/省政府	指	湖北省人民政府
省财政厅	指	湖北省财政厅
县政府	指	郧西县人民政府
本期专项债券	指	郧西县收购存量商品房项目专项债券
本所	指	湖北立丰（青山）律师事务所
北京亦城人合	指	北京亦城人合会计师事务所（普通合伙）
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2017〕89号文	指	《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〔2016〕155号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
财库〔2015〕83号文	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》
财预〔2015〕225号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》

财库〔2018〕72号文	指	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
《实施方案》	指	《郧西县收购存量商品房项目实施方案》
《财务评估咨询报告》	指	《郧西县收购存量商品房项目专项债券收益与融资平衡财务评估咨询报告》
元、万元	指	人民币元、万元

湖北立丰（青山）律师事务所
关于郧西县收购存量商品房项目专项债券
之法律意见书

立丰（青山）证字〔2026〕第〔105〕号

致：郧西县财政局

湖北立丰（青山）律师事务所（以下简称本所）接受委托，担任郧西县收购存量商品房项目专项债券发行的专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派张小吉律师（以下或简称本所律师）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》及《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》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

三、相关主体已向本所出具书面承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始书

面材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供给本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公司公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、财务评估、信用评级等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、财务评估、信用评级等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

八、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

正文

一、本期专项债券发行

（一）发行人

根据《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）第四条规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。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，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。根据《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）的规定：“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。”

根据上述法律规定，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合财预〔2016〕155 号文和财预〔2017〕89 号文之规定，具备发行政府专项债券的主体资格。

（二）本期发行概况

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》等，本期债券发行情况如下：

项目	内容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	郧西县收购存量商品房项目专项债券拟发行金额 4,000.00 万元。
发行期限	30 年

募集资金用途	专项债募集资金专项用于《实施方案》列示的郧西县收购存量商品房项目。
发行依据	《中华人民共和国预算法》、财库〔2018〕72 号文、财预〔2015〕225 号文、财库〔2015〕83 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、国发〔2014〕43 号文、国发〔2014〕45 号文等。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》等，专项债券发行募集的资金用于郧西县收购存量商品房项目，具体情况如下：

（一）项目概况

项目名称	郧西县收购存量商品房项目
项目位置	郧西县城关镇天河流域棚户区改造余家湾安置小区、天河流域棚户区改造校场坡安置小区、天河流域棚户区改造王家坪安置小区。
建设内容及建设规模	项目拟收购郧西县城关镇天河流域棚户区改造余家湾安置小区、天河流域棚户区改造校场坡安置小区、天河流域棚户区改造王家坪安置小区 365 套毛坯住房用作保障性租赁住房对外出租，合计面积 39,383.00 平方米。该区域区位佳、交通便、公共服务配套全，有改造基础。
项目建设期	项目建设期为 2026 年 10 月至 2027 年 6 月。
项目总投资	调整后的投资总额为 18,878.00 万元。
资金筹措方式	本项目调整后总投资为 18,878.00 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 14,878.00 万元、专项债券资金 4,000.00 万元。
拟使用债券	2026 年通过发行政府专项债筹集 4,000.00 万元。

额度	

（二）项目批复

2026 年 9 月 28 日，郧西县住房和城乡建设局出具《关于将郧西县收购存量商品房项目纳入保障性安居工程年度实施计划的证明》，项目已纳入 2026 年度保障性安居工程实施计划，符合申报要求。

2026 年 9 月 28 日，郧西县住房和城乡建设局出具《郧西县住房和城乡建设局关于郧西县收购存量商品房项目备案的批复》，项目已获取备案批复，符合申报要求。

表 1 子项 1：天河流域棚户区改造佘家湾安置小区审批手续情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
立项批复	2017. 9. 15	郧西县发展和改革局	关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造佘家湾安置小区建设项目立项的通知	西发改审批〔2017〕108 号
可行性研究报告批复	2017. 10. 13	郧西县发展和改革局	关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造佘家湾安置小区建设项目可行性研究报告的批复	西发改审批〔2017〕190 号
初步设计批复	2017. 10. 20	郧西县发展和改革局	关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造佘家湾安置小区建设项目初步设计的批复	西发改审批〔2017〕221 号
建设工程规划许可证	2023. 9. 20	郧西县城乡规划管理局	建设工程规划许可证	建字第 420322202300019 号
建设用地规划许可证	2023. 9. 19	郧西县城乡规划管理局	建设用地规划许可证	地字第 420322202300014 号
建筑工程施工许可证	2024. 10. 17	郧西县住房和城乡建设局	建筑工程施工许可证	420322202410170101
不动产权证	2025. 1. 21	郧西县自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2025）郧西县不动产权第 0000477 号
	2025. 02. 17	郧西县自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2025）郧西县不动产权第

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
				0000671 号
	2025. 02. 21	郧西县自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2025）郧西县不动产权第 0000720 号
	2025. 02. 21	郧西县自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2025）郧西县不动产权第 0000723 号
	2025. 02. 21	郧西县自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2025）郧西县不动产权第 0000724 号
	2025. 02. 21	郧西县自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2025）郧西县不动产权第 0000725 号

表 2 子项 2：天河流域棚户区改造校场坡安置小区审批手续情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
立项批复	2017. 9. 15	郧西县发展和改革局	关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造校场坡安置小区建设项目立项的通知	西发改审批〔2017〕137 号
可行性研究报告批复	2017. 10. 13	郧西县发展和改革局	关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造校场坡安置小区建设项目可行性研究报告的批复	西发改审批〔2017〕168 号
初步设计批复	2017. 10. 20	郧西县发展和改革局	关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造校场坡安置小区建设项目初步设计的批复	西发改审批〔2017〕186 号
建设工程规划许可证	2019. 03. 26	郧西县城乡规划管理局	建设工程规划许可证	鄂规工程 420322201900009 号
建设用地规划许可证	2019. 03. 25	郧西县城乡规划管理局	建设用地规划许可证	鄂规用地 420322201900008 号
建筑工程施工许可证	2018. 12. 31	郧西县住房和城乡建设局	建筑工程施工许可证	4203221012310001-SX-001
不动产权证	2026. 02. 04	郧西县自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2026）郧西县不动产权第 0000251 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
	2026. 02. 04	郧西县自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2026）郧西县不动产权第0000250号
	2026. 02. 04	郧西县自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2026）郧西县不动产权第0000249号

表 3 子项 3：天河流域棚户区改造王家坪安置小区审批手续情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
立项批复	2018. 4. 27	郧西县发展和改革局	关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造王家坪安置小区建设项目立项的通知	西发改审批〔2018〕36号
可行性研究报告批复	2018. 7. 13	郧西县发展和改革局	关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造王家坪安置小区建设项目可行性研究报告（代立项）的批复	西发改审批〔2018〕58号
建设工程规划许可证	2022. 10. 20	郧西县自然资源和规划局	建设工程规划许可证	建字第420322202200021号
建设用地规划许可证	2022. 10. 20	郧西县城乡规划管理局	建设用地规划许可证	地字第420322202200019号
建筑工程施工许可证	2024. 9. 24	郧西县行政审批局	建筑工程施工许可证	420322202409270101
不动产权证	2025. 2. 21	郧西县自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2025）郧西县不动产权第0000730号
	2025. 2. 24	郧西县自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2026）郧西县不动产权第0000738号
	2025. 2. 24	郧西县自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2026）郧西县不动产权第0000739号
	2025. 2. 24	郧西县自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2026）郧西县不动产权第0000740号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
	2025. 2. 24	郧西县自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2026）郧西县不动产权第0000741号
	2025. 2. 24	郧西县自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2026）郧西县不动产权第0000742号
	2025. 2. 25	郧西县自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2026）郧西县不动产权第0000743号
	2025. 2. 25	郧西县自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2026）郧西县不动产权第0000744号

（三）项目收益权抵、质押情况

经查询，根据项目业主出具的查询说明，郧西县收购存量商品房项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

不动产登记查询证明

序号	幢号及房号	坐落	不动产权证号	权利人	建筑面积（M2）	共有宗地面积（M2）	总楼层	所在楼层	是否抵押查封
1	1 幢 36 套	郧西县城关镇余家湾村委会南侧水韵小区	鄂 2025 郧西县不动产权第 0000477 号	郧西县建设投资开发有限公司	3660.45	4572	17	1-17	无抵押、无查封
2	2 幢 68 套		鄂 2025 郧西县不动产权第 0000671 号		7357.43		17	1-17	无抵押、无查封
3	4 幢 20 套		鄂 2025 郧西县不动产权第 0000720 号		2015.99	3316.20	5	1-5	无抵押、无查封
4	5 幢 20 套		鄂 2025 郧西县不动产权第 0000723 号;		2015.99		5	1-5	无抵押、无查封
5	6 幢 10 套		鄂 2025 郧西县不动产权第 0000724 号		1009.39		5	1-5	无抵押、无查封
6	7 幢 10 套		鄂 2025 郧西县不动产权第 0000725 号		1009.39		5	1-5	无抵押、无查封

-1-

不动产登记查询证明

序号	幢号及房号	坐落	不动产权证号	权利人	建筑面积（M2）	共有宗地面积（M2）	用途	总楼层	所在楼层	是否抵押查封
1	3 幢 53 套	郧西县城关镇北欧春天小区东侧、南岭路南侧	鄂 2026 郧西县不动产权第 0000250 号	郧西县建设投资开发有限公司	5841.06	12540.60	住宅用地/成套住宅	17	1-17	无抵押、无查封
2	4 幢 33 套		鄂 2026 郧西县不动产权第 0000251 号		3840.80			17	1-11	无抵押、无查封
3	1 幢 11 套	郧西县城关镇王家坪村三组王家坪安置小区	鄂 2025 郧西县不动产权第 0000738 号		1176.01	10501.05	住宅用地/住宅	6	1-6	无抵押、无查封
4	2 幢 24 套		鄂 2025 郧西县不动产权第 0000739 号		2018.88			6	1-6	无抵押、无查封
5	3 幢 10 套		鄂 2025 郧西县不动产权第 0000740 号		891.22			6	1-6	无抵押、无查封
6	5 幢 1 单元共 12 套 2 单元 4 套		鄂 2025 郧西县不动产权第 0000741 号		1954.08			6	1-6	无抵押、无查封
7	6 幢共 24 套		鄂 2025 郧西县不动产权第 0000742 号		2931.60			6	1-6	无抵押、无查封
8	7 幢共 24 套		鄂 2025 郧西县不动产权第 0000743 号		2931.60			6	1-6	无抵押、无查封
9	8 幢 6 套		鄂 2025 郧西县不动产权第 0000744 号		732.78			[illegible]	1-6	无抵押、无查封

-2-

（四）负面清单核查

1. 公益属性

本项目属于收购存量商品房用作保障性住房-配租型保障性住房领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国

令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。债券资金未用于投向领域禁止类项目清单（2024年版），符合湖北省政府投资负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20号）文件规定，不属于经营性、经常性支出项目，资金用途合法。

2. 项目审批情况

截至本法律意见书出具之日，郧西县收购存量商品房项目各子项住宅小区已经按规定履行并取得政府承诺书及竣工验收合格意见书等审批文件，审批手续合法有效。

3. 市场化融资情况

郧西县收购存量商品房项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

（五）项目实施申报主体

根据《实施方案》《财务评估咨询报告》等文件，郧西县收购存量商品房项目的项目实施主体为郧西县盛达房地产开发有限公司。根据郧西县盛达房地产开发有限公司提供的《企业营业执照》，基本情况如下：

项目	内容
项目单位名称	郧西县盛达房地产开发有限公司
法定代表人/负责人	汪瑶鑫
注册资本	500.00万元
地址	湖北省十堰市郧西县城关镇双子楼西楼14楼
统一社会信用代码	91420322691775031H
单位性质	国有独资
行业主管部门	郧西县财政局(郧西县人民政府国有资产监督管理局)
建设单位名称	郧西县盛达房地产开发有限公司

经本所律师核查，项目实施主体郧西县盛达房地产开发有限公司有效存续，实施主体符合政策要求，不存在因法律法规或公司章程规定应当终止、解散、停止营业等情形，经核查“信用中国”“全国法

院失信被执行人信息查询等，郧西县盛达房地产开发有限公司不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人的情况，不存在环境保护领域的失信记录，不存在重大税收违法案件记录。

根据《实施方案》确认，为保证郧西县收购存量商品房项目实施单位及项目建设运营单位郧西县盛达房地产开发有限公司能按时偿还专项债券本息，现作出如下说明：在本项目的运营期间，郧西县盛达房地产开发有限公司承诺会将归集的项目专项收入及时足额缴入国库，确保专项债券还本付息资金安全。本项目的运营收益将优先用于偿还专项债券本息，直至全部清偿之日止。

（六）项目建设运营单位情况

郧西县盛达房地产开发有限公司（以下简称“盛达公司”）为国有独资企业，法定代表人汪瑶鑫，注册资本 500.00 万元，注册地址位于湖北省十堰市郧西县城关镇双子楼西楼 14 楼，统一社会信用代码 91420322691775031H，行业主管部门为郧西县财政局（郧西县人民政府国有资产监督管理局）。该公司系郧西县人民政府国有资产监督管理局 100%持股的国有独资公司，股权清晰，治理结构完善。

项目	内容
项目单位名称	郧西县盛达房地产开发有限公司
法定代表人/负责人	汪瑶鑫
注册资本	500.00 万元
地址	湖北省十堰市郧西县城关镇双子楼西楼 14 楼
统一社会信用代码	91420322691775031H
单位性质	国有独资
建设单位名称	郧西县盛达房地产开发有限公司

根据股权结构图，盛达公司下设两家全资子公司，分别为：湖北华纳建设工程有限公司（持股 100%），主要负责本项目的装修改造工程建设管理，包括施工组织、质量安全控制、进度管理及竣工验收等。郧西县盛阳物业管理有限公司（持股 100%）：主要负责项目建成后的保障性租赁住房的物业运营管理，包括租金收缴、租户服务、设施维护及社区配套服务等。

盛达公司作为项目建设运营单位，将依托上述子公司架构，实现“建设—运营”一体化管理，确保项目按期完工、高效运营。同时，郧西县盛达房地产开发有限公司作为项目实施申报主体，承诺在项目运营期间将归集的项目专项收入及时足额缴入国库，优先用于偿还专项债券本息，直至全部清偿之日止，确保债券资金安全。

综上，本项目已形成“申报主体统筹协调、建设运营主体具体实施、子公司专业分工”的组织架构，权责清晰，运营保障有力，能够有效支撑项目全生命周期管理及专项债券还本付息。

三、与本次专项债券发行有关的重大事项

（一）预期偿还来源

根据《实施方案》《财务评估咨询报告》确认，郧西县收购存量商品房项目专项债券的还款资金来源主要为保障性租赁住房出租收入、物业服务费收入、停车位出租收入、充电桩充电服务费收入。

（二）项目收益和融资平衡

根据《实施方案》《财务评估咨询报告》确认，郧西县收购存量商品房项目专项债券的还款资金来源主要为保障性租赁住房出租收入、物业服务费收入、停车位出租收入、充电桩充电服务费收入。其中，发行债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为郧西县收购存量商品房项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利开展。

根据《财务评估咨询报告》确认，本期债券存续期间收益覆盖债券本息的倍数高于 1.1 倍，符合发行要求。

四、财务评估咨询报告及法律意见书

（一）专项债券财务评估报告

1. 评估机构

本期专项债券发行的财务评估机构为北京亦城人合会计师事务所（普通合伙）。经核查，北京亦城人合现持有统一社会信用代码为 911103023183899171 的《营业执照》，本所律师认为北京亦城人合与发行人及本次债券对应项目业主单位之间不存在关联关系，具备为本期专项债券出具《财务评估报告》的合法资格。

北京亦城人合就本期专项债券发行出具《财务评估报告》，该《财务评估报告》认为本次评价的郧西县收购存量商品房项目专项债券本息资金覆盖倍数为 1.15 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。根据北京亦城人合就本期专项债券发行出具的《财务评估报告》，收益覆盖债券本息高于 1.1 倍，符合发行要求。

综上，本所律师认为，北京亦城人合会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的有限责任公司，具备为本次专项债券出具项目预期收益与融资自求平衡《财务评估报告》的主体资质及权限，与发行人、项目实施主体不存在关联关系。

2.《财务评估报告》

评估机构为本次专项债券出具的《财务评估报告》，该《财务评估报告》认为：基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，郧西县收购存量商品房项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以保障性租赁住房出租收入、物业服务费收入、停车位出租收入、充电桩充电服务费收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。综上所述，郧西县收购存量商品房项目通过发行专项债券的方式，满足该项目建设的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

（二）法律意见书

本期专项债券发行由湖北立丰（青山）律师事务所出具《法律意见书》，持有湖北省司法厅核发的统一社会信用代码为31420000MD0375547E的《律师事务所分所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，与发行人亦不存在关联关系。

五、项目风险及风险控制措施

（一）工期拖延风险

风险分析：工程拖延风险属于较低风险。拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。本项目为收购存量商品房改造为保障性租赁住房，工期拖延将直接影响房源入市时间和租金收入，导致项目现金流入延迟，使项目净收益减少。

风险控制措施：加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理、质量监督体系；对改造方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制，通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

（二）工程事故风险

风险分析：工程事故风险属于较低风险。工程事故是在存量房改造施工阶段由一些难以预测的房屋结构问题或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，应当在工程

事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就改造工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立符合本项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（三）经营风险

风险分析：经营风险属于较高风险。郧西县收购存量商品房项目面临多种经营风险，包括保障性租赁住房出租率波动、物业服务费收缴率不足、运营成本超支、监管政策变化以及合同履行风险。这些风险可能导致租金收入和服务费收入下降，影响项目的经济效益和运营稳定性。因此，在本项目的运营过程中，尤其要注意本项目是否能达到预计的出租水平，并采取适当的风险控制措施以应对该风险。

风险控制措施：为应对上述风险，项目可采取科学预测和灵活定价应对出租率波动；采用节能设备和长期合同控制经营成本；关注政策动态并设计灵活租赁方案适应监管变化；加强招商推广和租户管理提升出租率；以及签订合理合同并加强与客户沟通降低合同履行风险，从而保障项目运营的稳定性和收益。

（四）利率波动风险

风险分析：利率波动风险属于较低风险。在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会

引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式和时间，做好期限配比、还款计划，加快资金周转，适当提高流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（五）财务风险

风险分析：财务风险属于较低风险。本项目存量商品房收购及装修改造投入资金较大，如在实施过程中遭遇意外困难导致项目建设延期，或市场发生重大变化，项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目收购和装修改造进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（六）现金流测算不准确风险

风险分析：现金流测算不准确风险属于较低风险。本项目融资平衡最大的风险在于对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。收购及改造估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；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。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证，投资分析结果较为可靠。此外，根据《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，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还

到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（七）资金管理不规范风险

风险分析：资金管理不规范风险属于较低风险，2026年发行的专项债券期限为三十年，发行期限较长，采用半年付息、到期一次性还本的方式。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据收购及改造进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本期专项债券由省政府作为发行人发行，发行人具备发行本期专项债券之主体资格，并将债券资金转贷给项目主体用于郧西县收购存量商品房项目使用，本次债券发行规模和期限符合《中华人民共和国预算法》、财预〔2017〕89号文相关法律、行政法规、政策文件；

2. 本期专项债券发行募集资金投资的项目具有公益属性，本项目属于中央最新投向领域（2024年版），债券资金未用于投向领域禁止类项目清单（2024年版），符合湖北省政府投资负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20号）文件规定；

3. 专项债券资金用途明确，具有相关政策文件支撑，项目涉及的投资建设主体和建设单位系依法设立的有限责任公司，截至本法律意见书出具之日有效存续，不存在依据法律法规、规范性文件应当终止或解散、撤销的情形；

4. 项目已经取得可行性研究批复、初步设计批复等履行审批程序相关文件，并取得行业主管部门的审批，项目具备开工条件；实施主体承诺将按照法律法规持续完善后续程序，推进项目建设工作；

5. 本次建设项目对应项目资产、收益权未设定抵押、质押；

6. 为本次债券发行提供中介服务的中介机构具备相应资质，与发行方和项目主体不存在关联关系；

7. 本期专项债券具备合法收入来源，项目预期收益符合项目可行性分析，项目收益纳入专项收入或政府性基金专项用于还本付息，具有偿还计划和资金偿还来源。本期债券存续期间本息覆盖倍数为 1.15 倍，收益覆盖债券本息高于 1.1 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，能够实现收益与融资自求平衡。

8. 本项目对项目建设及预期收益实现风险已作出预判并已经设置风险控制措施，不能还本付息的风险较小。

本法律意见书正本一式四份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（本页无正文，系《湖北立丰（青山）律师事务所关于郧西县收购存量商品房项目专项债券之法律意见书》之签署页）

湖北立丰（青山）律师事务所（盖章）

经办律师：张小吉（签字）

张小吉

2026年10月11日

执业机构　湖北立丰（青山）律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号14201201710595460

法律职业资格或律师资格证号A20154228012061

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2024 年 09 月 23 日

持证人　张小吉

性　别　男

身份证号422801199203011617

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0375547E

湖北立丰（青山）　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2024 年 09 月 23 日

No. 00037546

湖北朴一律师事务所

沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 91 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 **1**

一、出具法律意见书的依据 1

二、律师声明的事项 1

三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 **3**

一、本年度债券概况 3

二、债券对应的投资项目 3

（一）项目名称 3

（二）项目情况 3

（三）项目资产抵质押情况 3

（四）项目现状 4

（五）实施主体 4

（六）投资计划 4

（七）资金筹措 4

（八）项目收益 5

（九）项目审批 5

（十）项目性质 5

三、项目收入与融资自求平衡 5

四、项目的风险控制 6

（一）收购进度风险及控制措施 6

（二）运营管理风险 6

（三）资金管控风险 7

（四）逾期还款风险 7

五、中介机构 8

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 8

（二）湖北朴一律师事务所 8

六、结论性意见 8

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》《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》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《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）
《财库〔2020〕36号》	指	《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）
《国办发〔2024〕52号》	指	《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）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省沙洋县人民政府拟申报专项债券2,200.00万元人民币，用于沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：30年

债券规模：2,200.00万元人民币

债券利率：固定利率2.50%

付息方式：每半年付息一次，到期一次性还本

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目

（二）项目情况

建设地点位于沙洋县教育城花园小区。

建设内容及规模：项目拟收购符合标准的存量房并完成产权转移，按保障房标准改造房屋，完善小区公共配套设施等，具体为收购教育城花园小区132套存量商品房用于配租型保障性住房，建筑面积合计10155.28㎡。

项目建设期12个月，2026年10月至2027年9月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

该项目正在进行前期工作，计划2026年10月启动回购工作。

（五）实施主体

本项目由沙洋县房产服务中心申报，收购实施主体为沙洋县利兴资产投资管理有限公司，住所地位于沙洋县启林大道6号10楼1015室，统一社会信用代码91420822MAC2HPK5X3，负责人为赵忠新，单位性质为国有独资，经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务，水产品批发，水产品零售。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：渔业捕捞，水产养殖。（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）。

沙洋县利兴资产投资管理有限公司的控股股东及实际控制人为沙洋县国有资产监督管理局，持股比例100%。

经本所律师核查，沙洋县利兴资产投资管理有限公司依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资5,021.40万元，其中毛坯购置成本4,214.44万元，占比83.93%；装修改造费用609.32万元，占比12.13%；项目其他费用154.19万元，占比3.07%；建设期利息41.25万元，占比0.82%；债券发行费用2.20万元，占比0.04%。

年度投资计划：2026年投资2,700.00万元，2027年投资2,321.40万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额2,200.00万元，计划2026年发行2,200.00万元；项目单位自筹资金2,821.40万元。

经本所律师核查，项目资本金2,821.40万元，占项目总投资56.19%，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）第二

条，项目资本金不低于20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于保障性租赁住房出租收入、物业费收入、电梯广告收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入5,590.22万元。

项目收益由沙洋县利兴资产投资管理有限公司收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2026-9-10	沙洋县行政审批局	《关于沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目建议书的批复》	沙审批字〔2026〕144号

本所律师认为，项目已取得项目建议书批复（沙审批字〔2026〕144号），项目合法合规。

（十）项目性质

1.项目投向收购存量商品房用作保障性住房-配租型保障性住房领域，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.14倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）收购进度风险及控制措施

风险：一是房源匹配难，高效锁定区位、价格、户型均合适的房源挑战巨大，且大规模收购可能推高局部房价；二是产权瑕疵多，房产存在的抵押、查封等历史遗留问题会严重阻碍交易进程；三是部门协同差，涉及住建、财政、自然资源等多部门的流程若衔接不畅，将造成效率瓶颈。

风险控制措施：

一是建立标准化高效机制，提前明确收购标准，建立房源数据库，并引入多家第三方评估机构快速确定公允价格，优先开展批量收购。二是强化法律尽职调查，委托专业机构提前排查产权风险，并使用标准合同条款明确违约责任。三是成立高层级专项工作组，加强跨部门协调联动，明确各环节时限与责任，形成工作合力，确保收购效率。

（二）运营管理风险

风险：后期运营面临财务、管理和合规三大核心风险。财务上，最大的挑战在于“租金倒挂”，即保障性租赁住房的受限租金收入难以覆盖专项债本息、房屋折旧及日常运营成本，加之空置率波动，极易导致资金链断裂。管理上，收购的房源通常分散多处，致使维护成本高、效率低，且易与原小区业主产生矛盾，提升管理难度。合规上，则需持续应对消防安检、政策变动及租赁纠纷等潜在法

律风险。

措施：为应对这些风险，财务上，通过“以优补劣”的差异化租金策略、积极申请财政补贴及规模化管理严控支出，以平衡资金。管理上，委托专业运营公司，并构建智能管理平台，实现线上签约、报修和能源监控，提升效率、降低成本。合规上，进行全面投保，并建立标准化消防巡查与纠纷处理流程，同时通过组织社区活动打造品牌凝聚力，从而保障项目的长期可持续运营。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致收购拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，

确保资金安全运行。

五、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码91420103MAC2W6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目已取得项目建议书批复，项目合法合规；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不

构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日

持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日

持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 430321199810020021

湖北朴一律师事务所

咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）

法律意见书

（2026）朴律专债字第 115 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 5
（七）资金筹措 5
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 6
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 6
五、中介机构 8
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 8
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》《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》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《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）
《财库〔2020〕36号》	指	《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）
《国办发〔2024〕52号》	指	《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）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省咸丰县人民政府拟申报专项债券6,500.00万元人民币，用于咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：30年

债券规模：6,500.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，到期一次还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）

（二）项目情况

项目通过收购咸丰县佳禾·雲上星城的201套25258.46平方米存量商品房用作保障性住房。为符合保障性住房配租要求，改造建筑面积25258.46平方米存量商品房为保障性住房，并完善物业配套用房118平方米、商业配套259.97平方米、公共服务配套376.33平方米（包含共享客厅、阅览空间、健身文体活动室等）及停车位300个，安装充电桩45个，完善给排水、供电、天然气、消防等基础设施建设。

项目名称	收购房源名称	套数	房屋面积（平方米）	是否竣工验收	是否消防验收	原房屋用途	单套面积范围
咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）	佳禾·雲上星城	201	25258.46	是	是	住宅	109.35-139.15

项目建设期12个月，2026年10月1日-2027年9月30日。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，本次拟收购用作配租型保障性住房的存量商品房共计201套，均位于佳禾·雲上星城住宅小区，小区已建成并已完成消防、竣工等验收。项目未开工，正在办理前期手续。目前已与被收购企业签订收购意向协议。

（五）实施主体

项目实施主体为咸丰县住房保障投资建设有限公司，成立于2022年9月8日，法定代表人为李论，注册资本为2000万元，统一社会信用代码为91422826MABX4WNW40,企业注册地址位于湖北省恩施土家族苗族自治州咸丰县高乐山镇大坝社区楚蜀大道83号（标准地址）（自主申报），所属行业为房屋建筑业，经营范围包含：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：市政设施管理；环境卫生公共设施安装服务；土地使用权租赁；建筑工程机械与设备租赁;仓储设备租赁服务;租赁服务(不含许可类租赁服务)；酒店管理；公共事业管理服务；园区管理服务；商业综合体管理服务；自有资金投资的资产管理服务；电动汽车充电基础设施运营；物业管理；住房租赁（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

咸丰县住房保障投资建设有限公司的控股股东为咸丰县国有资本运营集团有限公司，持股比例100%，实际控制人为咸丰县财政局（咸丰县人民政府国有资产监督管理局）。

经本所律师核查，咸丰县住房保障投资建设有限公司依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资14,266.39万元，其中：工程费用12,786.21万元，占比89.62%；工程建设其他费用431.23万元，占比3.02%；基本预备费957.62万元，占比6.71%；建设期利息86.13万元，占比0.60%，债券发行费用5.20万元，占比0.04%。

（七）资金筹措

发行专项债券总额6,500.00万元，计划2026年发行6,500.00万元；自筹资金7,766.39万元。

经本所律师核查，项目资本金7,766.39万元，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）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于保障房租赁收入、车位出租收入、充电服务费收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入19,932.18万元。

项目收益由咸丰县住房保障投资建设有限公司收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2025年11月19日	咸丰县发展和改革局	关于咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）立项的批复	咸发改审批〔2025〕509号
可研批复	2026年3月31日	咸丰县发展和改革局	关于咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）可行性研究报告的批复	咸发改审批〔2026〕317号
用地预审和选址意见书	2026年3月30日	咸丰县自然资源和规划局	关于咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）用地预审与选址意见的复函	项目建设不涉及新增建设用地
建设用地规划	2026年3月30	咸丰县自然资源	关于咸丰县收购存量商	/

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
许可证	日	和规划局	品房用作保障性住房项目（一期）用地预审与选址意见的复函	

本所律师认为，项目取得立项、可研批复，项目合法合规。

（十）项目性质

1.项目投向收购存量商品房用作配租型保障性住房，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.26倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目正常实施的政策风险及控制措施

项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、银行利率的调整、税金征收政策等。

风险控制措施：项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、银行利率的调整、税收政策等。这些因素直接影响着项目的资金流动和成本支出。例如，项目为保障性住房，具有一定的价格优势，但是针对特定人群，仍存在一定市场风险；而银行利率的调整则会影响到项目融资成本；税收政策变化也会对项目盈利能力造成一定影响。因此，及时了解并适应国家宏观政策是保障项目顺利进行和成功实施的重要前提之一。争取当地政府的支持，按程序申报，将项目纳入全市住房管理系统统一监管，确保项目可以享受政策实惠。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营管理风险

加强管理，按照规范化的企业制度、财务制度去建设，减小管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。

风险控制措施：在项目实施前期，需要充分抓好目标管理工作。这包括明确项目的整体目标和具体细化的目标，确保所有相关人员对项目的目标有清晰地认识和理解。同时，在前期策划阶段，需要进行全面、系统地规划项目在收购过程中和后期租赁过程中可能遇到的各种情况，并制定相应的解决方案。最后，在资金到位方面也要做好各项准备工作，包括申请贷款、争取政府支持等措施，以保证项目所需资金能够及时到位。只有将这些工作落实到位，才能为项目顺利实施奠定坚实基础。

2.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对咸丰县存量商品房收购及改造项目收入的预测、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。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。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为长期债券，债券存续期内每半年付息一次，到期一次还本。如果债券资金挪作他用，租赁收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研批复，项目合法合规；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益

经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2026 年 07 月 16 日

No. 7015720

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日

持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 03 月 17 日

持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 430321199810020020X

2026年湖北省（恩施州）
巴东县2025年保障性租赁住房建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

恩施土家族苗族自治州位于中国湖北省西南部，西面和北面邻接重庆市，东临宜昌市，南邻湖南省湘西土家族苗族自治州，东北接神农架林区，构建了承东启西、接南纳北、内畅外联、安全便捷的综合交通运输体系。

（一）中长期经济规划情况

湖北省位于我国中部、长江中游，简称鄂，东邻安徽，南接江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻，国土面积18.59万平方千米，是长江经济带、中部地区崛起等国家战略的核心承载区域，区位承东启西、连南接北、通江达海，综合交通枢纽地位突出。湖北是中部经济大省，2025年地区生产总值达62660.90亿元，同比增长5.5%，经济总量稳居全国第一方阵、中部领先，三次产业结构持续优化，高质量发展态势稳固。

根据《湖北省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要（2026—2030年）》，“十五五”时期是湖北省加快建成中部地区崛起重要战略支点的关键时期。全省坚持以推动高质量发展为主题，完整、准确、全面贯彻新发展理念，积极服务和融入新发展格局，深入实施支点建设“七大战略”，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，到2030年地区生产总值达到9万亿元左右，加快建成中部地区崛起重要战略支点取得决定性进展。

主要目标包括：高质量发展取得显著成效，创新驱动支撑作用明显增强，全面深化改革取得新突破，社会文明程度明显提升，人民生活品质不断提高，美丽湖北建设成效显著，新安全格局更加巩固。

重点任务聚焦：构建现代化产业体系，壮大实体经济；打造科技创新高地，发展新质生产力；加快数智化转型，建设数字经济高地；实施扩大内需战略，推动投资扩量提质；深化改革扩大开放，打造内陆开放高地；推进乡村全面振兴，加快农业农村现代化；优化区域布局，促进协调发展；推动基础设施联网提质，完善现代化支撑体系；提升公共服务水平，扎实推进共同富裕；统筹发展和安全，筑牢新安全格局。

根据《恩施州国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要（2026—2030 年）》，“十五五”时期恩施州以推动高质量发展为主题，完整、准确、全面贯彻新发展理念，积极服务和融入新发展格局，聚焦建设“绿水青山就是金山银山”实践创新区，着力打造两区两地一枢纽（国家重点生态功能区、国家农业绿色发展先行区、全国硒产业高地、世界级旅游目的地、武陵山区重要枢纽），推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，确保到 2030 年“两山”实践创新区建设取得决定性进展，奋力谱写中国式现代化恩施篇章。

规划明确，坚持立足大生态、构建大交通、发展大旅游、打造大产业，加快构建现代化基础设施体系，完善综合交通网络，扩大有效投资，促进区域协调发展，提升公共服务水平，统筹发展和安全，推动全州经济社会高质量发展。

（二）经济社会发展指标及地方政府基金预算情况

1.恩施州

2023—2025年，恩施州分别实现一般公共预算收入93.07亿元、102.04亿元和110.71亿元，政府性基金收入57.88亿元、59.57亿元和64.07亿元。

恩施州2023—2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1,481.29	1,661.36	1,741.97
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,251.43	40,015.00	41,789.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,571.00	16,571.00	17,601.00
4.地方财政总收入	188.96	201.34	214.05
4.1地方公共预算收入	93.07	102.04	110.71
其中：税收收入	60.63	63.39	67.44
非税收入	32.44	38.65	43.27
4.2政府性基金收入	57.88	59.57	64.07
其中：国有土地使用权出让收益	50.14	48.06	50.94
5.地方财政总支出	584.78	691.91	640.00
5.1一般公共预算支出	473.00	501.34	461.14
5.2政府性基金支出	111.78	190.57	178.86
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	34.60	29.92	26.52

2.巴东县

2023—2025年，巴东县分别实现公共预算收入69,166.00万元、80,399.00万元、85,405.00万元，政府性基金收入分别为43,432.00万元、40,637.00万元、42,963.00万元。

巴东县2023—2025年财政经济数据

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1,605,000.00	1,755,402.00	1,822,300.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37,404.00	39,140.00	40,995.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,303.00	16,319.00	17,321.00

项目	2023 年	2024 年	2025 年
4.地方财政总收入	112,598.00	121,036.00	128,368.00
4.1 地方公共预算收入	69,166.00	80,399.00	85,405.00
其中：税收收入	43,528.00	45,749.00	51,555.00
非税收入	25,638.00	34,650.00	33,850.00
4.2 政府性基金收入	43,432.00	40,637.00	42,963.00
其中：国有土地使用权出让收益	32,414.00	25,510.00	24,172.00
5.地方财政总支出	661,098.00	715,242.00	694,357.00
5.1 一般公共预算支出	519,895.00	541,758.00	501,275.00
5.2 政府性基金支出	141,203.00	173,484.00	193,082.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	12,078.00	14,567.00	18,505.00

（三）专项债务情况

2025 年，恩施州政府专项债债务限额、债务余额明细如下：

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
恩施州	1,024.82	985.32
其中：巴东县	78.55	76.02

二、债券情况

巴东县 2025 年保障性租赁住房建设项目 2026 年计划发行专项债券 8,000.00 万元。详细情况如下：

债券名称	巴东县 2025 年保障性租赁住房建设项目政府专项债券
债券发行规模	8,000.00 万元
债券发行期限	30 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年支付一次利息，第 30 年到期一次偿还全部本金及当期利息

三、项目情况

（一）项目概况

巴东县 2025 年保障性租赁住房建设项目政府专项债券已经

通过湖北因之律师事务所合法性审核。

募投项目概况

项目名称	项目地址	建设内容及建设规模
巴东县2025年保障性租赁住房建设项目	巴东县城区阅江山小区	本项目拟对巴东县城区阅江山小区7、8、9、10、11、15、16栋中288套存量商品房收购并进行适应性改造，主要建设内容如下： （一）收购阅江山小区7、8、9、10、11、15、16栋存量商品房288套。 （二）保障性租赁住房室内适应性改造： 对现状288套房屋进行室内适应性改造，总建筑面积27874㎡。 （三）配套设施改造： 1.对户内供水管、燃气管、供电线路进行检修； 2.安装单元门禁15套、电梯维护5部； 3.停车场改造4060.3㎡，可提供143个停车位，增设充电桩37个；地面停车场改造101个，增设充电桩43个； 4.人行道改造1200㎡。

（二）分年度投资计划

募投项目分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026年	2027年	总投资
巴东县2025年保障性租赁住房建设项目	8,500.00	3,524.38	12,024.38

（三）项目资金来源

本项目总投资12,024.38万元，建设资金来源为项目单位自筹资金4,024.38万元，占比33.47%；专项债券资金8,000.00万元，占比66.53%，主要用于工程款项的支付。

募投项目投资资金来源

单位：万元

项目	计划完成	项目总需	资金来源	预计项目

名称	时间	求	小计	自有资金	发行专项债	融资到期本息
巴东县2025年保障性租赁住房建设项目	2027年9月	12,024.38	12,024.38	4,024.38	8,000.00	13,880.00

四、资金平衡

项目拟申请专项债券8,000.00万元，根据《2026湖北省政府专项债券（三十五期）》实际发行利率2.40%上浮5个BP，即本次30年期债券发行利率为2.45%（债券最终利率以市场价格为准）。债券存续期内每半年付息一次，第30年到期一次偿还全部本金及当期利息。截至债券存续期结束，累计产生债券利息5,880.00万元，本息合计13,880.00万元。应还本付息情况如下

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	8,000.00	-	8,000.00	-	-
2027年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2028年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2029年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2030年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2031年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2032年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2033年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2034年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2035年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2036年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2037年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2038年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2039年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2040年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2041年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2042年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2043年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2044 年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2045 年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2046 年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2047 年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2048 年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2049 年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2050 年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2051 年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2052 年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2053 年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2054 年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2055 年	8,000.00	-	-	8,000.00	196.00	196.00
2056 年	8,000.00	-	8,000.00	-	196.00	8,196.00
合计	——	8,000.00	8,000.00	——	5,880.00	13,880.00

募投项目收益与融资平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
巴东县 2025 年保障性租赁住房建设项目	17,998.98	13,880.00	8,000.00	1.30

结论：综上所述，巴东县 2025 年保障性租赁住房建设项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.30，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，巴东县 2025 年保障性租赁住房建设项目融资平衡情况已经通过湖北仲诚会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，评定巴东县 2025 年保障性租赁住房建设项

目专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中，施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量。风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时，引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加、超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复，造成工期延误及成本增加等问题。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。一是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题造成工期延误；二是严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续开展跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；三是择优选择业界口碑良好的施工单位，加强履约管理及现场施工管理，严控工程造价与工程质量，保障工程保质保量按期完工；四是加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，加快项目建设进度，确保工程质量达标。

（二）运营管理风险

风险：第一，运营管理混乱，存在实物资产违法抵质押、反

复融资行为，易新增地方政府隐性债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、专业管理水平方面存在欠缺；第三，存在合同定价调整、市场环境变化、行业市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位建立专项债券项目资产明细台账，分类管理项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务，杜绝国有资产流失；第二，运营单位管理决策层提升对内外部环境的研判与适应能力，结合项目实际适时调整经营战略，优化内部管理体制，借鉴科学管理经验，提升经营管理水平；第三，实时跟踪行业政策变动，研判市场行情风险，制定针对性应对措施，强化企业信用，提升核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金筹措、拨付过程中，若出现不可预见因素，易造成资金供应不足或资金来源中断，导致项目工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，可能发生资金挤占、截留、挪用等问题；各监管部门信息未互联互通，无法对项目建设进度、资金使用情况实施有效监管。

措施：一是积极筹措项目配套资金，保障建设资金足额到位；二是加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防资金挤占、截留和挪用；三是监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产管控等情况，将专项债券项目全部纳入信息系统管理；四是推动发改、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工进度、

债券资金支出进度等信息，实施常态化有效监管。

（四）逾期还款风险

风险：项目存在无法按期偿还本息或迟延支付本息的风险。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，压实主管部门及实施单位主体责任，规范项目收入征缴流程，稳固专项债券偿债资金来源；第二，强化债券资金使用、项目运营全过程日常监管，定期核查资金使用、收益偿付情况，对资金闲置、违规使用等问题建立台账、限期整改，对违法违规行为依法依规实施惩戒；第三，健全债务管理制度，提升债券资金专业化管理水平，强化资金动态监控，实现资金管理科学化、精细化，保障资金安全平稳运行。

（五）存量房源收购及国企运营专项风险（两防配套风险防控）

1. 风险描述

本项目采用收购存量商品房模式建设保障性租赁住房，收购环节存在评估虚高、利益输送等道德风险；若运营管控失序，易产生政府兜底承诺、违规垫资举债等新增隐性债务问题；受托国有运营公司租金流失、空置率过高、盲目对外投融资会造成持续经营亏损，累积国有企业经营风险。

2. 防控措施

严格落实前述“两防”全流程管控要求：一是房源收购评估、全程公示、双人验收、审计全覆盖，筑牢道德风险防线；二是规

范资金拨付、协议条款，严禁任何形式政府兜底、变相举债，杜绝新增隐性债务；三是压实国有运营企业主体经营责任，按月监控经营现金流，建立亏损预警与应急处置机制，严控对外担保、投融资行为，化解国企长期经营风险。

七、主管部门责任

巴东县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

巴东县住房和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、可行性、公益性

（1）项目实施的必要性

本项目的建设是落实国家及省级战略部署的必然要求，彰显县域担当。

破解存量转化滞后问题：巴东县2024年保障性住房存量转化占比不足9%，远低于国家30%的要求。本项目通过收购288套存量商品房，可将全县存量转化占比提升至 45%，超额完成国家指标，是落实 “存量盘活” 政策的硬性任务。

响应山区县专项要求：湖北省要求恩施州所辖县市2025年底前消化商品房库存15万㎡以上，本项目收购27874㎡房源，缓解“保交楼”压力，符合省级“稳市场”目标。

填补保障体系空白：巴东县此前无保障性租赁住房，仅覆盖城镇户籍低收入群体。本项目建成后可实现“保障性租赁住房” 零的突破，推动住房保障体系从“户籍保障”向 “常住人口保障”转型，是落实国家“住有所居”战略的县域实践。

（2）项目实施的可行性

本项目的建设具备较强可行性，一是国家及地方“十五五”全新政策体系为项目落地提供全方位支撑，政策导向更精准、保障力度更持续，大幅降低项目建设、盘活及运营门槛。国家层面，“十五五”期间持续深化“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度，立足房地产发展新模式与城市更

新整体布局，明确提出优化保障性住房供给、规范住房租赁市场，核心聚焦解决新市民、青年人及中低收入工薪群体阶段性住房困难，将保障性租赁住房建设、存量房源盘活改造纳入城镇保障性安居工程与城市更新重点任务，持续巩固住房民生保障底线。同时，中央层面保持稳定资金支持力度，通过城镇保障性安居工程补助资金、地方政府专项债券、中央预算内投资、超长期特别国债等多元渠道，重点支持保障性租赁住房新建、存量房屋改建、城中村及老旧小区配套住房改造等项目。地方层面结合“十五五”规划要求进一步细化落地细则：土地端延续灵活供地模式，支持利用集体经营性建设用地、产业园区配套用地、闲置厂房、老旧存量房屋等多元化资源改建保障性租赁住房，简化土地审批流程，无需常规招拍挂，有效压缩土地获取成本与建设周期；审批与运营端持续优化营商环境，简化项目备案、规划施工审批流程，同时规范租金定价机制，明确保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租金标准，且实行租金涨幅管控，兼顾民生属性与项目可持续运营盈利空间，全方位保障项目合规落地、长效运营。“十五五”期间住房保障政策从规模扩张转向提质增效、精准供给，政策连续性、针对性和实操性极强，为项目落地实施提供了坚实政策保障。

二是新市民、青年人刚性住房供需缺口持续存在，为项目实施筑牢核心市场基础。城镇化持续深化背景下，三、四线产

业集聚城市持续吸纳大量外来务工人员、应届高校毕业生、创业就业青年等新市民群体，该类群体普遍收入中等偏下、住房购买力有限，难以承担市场化商品房及高端租赁住房租金，高度适配小户型、低租金、通勤便利、配套完善的保障性租赁住房产品，刚性居住需求长期稳定。从市场供给端来看，当前住房租赁市场结构性错配问题依然突出，市场化租赁房源多集中于大户型、高定价的改善型产品，适配刚需群体的普惠型小户型租赁房源供给不足，呈现“高端房源过剩、刚需保障房源短缺”的市场格局。本项目聚焦刚需住房短板，精准对接新市民、青年人的基础居住需求，有效填补区域普惠型保障性租赁住房供给空白，市场适配性强、客源基础稳固，具备良好的实施落地条件。

（3）项目实施的公益性

“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。本项目属于收购存量商品房用作保障性住房，具有社会公共福利和社会保障性质。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目建设投资合规性与项目成熟度高，项目立项批复、可研批复、初设批复、环评等均具有完善程序及审批。

项目已取得立项批复、可研批复、初设批复、环评等行政审批手续，项目不涉及新增用地，无需办理建设用地规划许可、建设工程规划许可及用地预审与规划选址。项目于2026年10月完成收购开始改造，工程方案和环境保护方案可行，布局合理，投资规模适中，项目成熟度高。

3.项目资金来源和到位可行性

根据《巴东县发展和改革局关于巴东县2025年保障性租赁住房建设项目初步设计的批复》（巴发改审批[2025]323号），本项目建设总投资为11870.98万元，其中房源收购费9,544.06万元，占比80.40%、适应性改造费1,728.50万元，占比14.56%、公共区域改造费70.38万元，占比0.59%、配套设施改造费252.45万元，占比2.13%、工程建设其他费用207.82万元、占比1.75%、预备费67.77万元，占比0.57%。静态总投资11,870.98万元，建设期利息147.00万元，债券发行兑付费用6.40万元，调整后总投资合计为12,024.38万元。

本项目总投资12,024.38万元，建设资金来源为项目单位自筹资金4,024.38万元，占比33.47%；专项债券资金8,000.00万元，占比66.53%，主要用于工程款项的支付。

本项目资本金共计4,024.38万元，占比33.47%，项目资本金由项目单位自有资金解决，主要用于工程款项的支付。截至目前，项目资本金已到位50.00万元，项目资本金的来源及到位计划已明确落实，剩余项目资本金按项目进度逐步落实。

根据《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），国家层面鼓励地方政府发行专项债券用于基础设施和公共服务领域，优化发行机制、放宽发行条件等。本项目符合国家和地方政策导向，且目前已通过国家发展和改革委员会、财政部需求，项目对应的政府性基金或专项收入要能够覆盖债券本息，即项目收益与融资需自求平衡，专项债券根据项目进度按需申请到位。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目偿债资金来源为物业管理服务收入、停车费收入、充电服务收入、保租房租赁收入、商铺租赁收入。项目预期含税收入总额为23,592.59万元，扣除运营成本3,703.67万元及相关税费1,889.94万元后预计用于资金平衡相关收益为17,998.98万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.30倍。能合理保证专项债券利息和本金偿还，项目偿债能力较好。

本项目运营期收入根据市场数据为依据进行测算。收入及成本预测依据相关文件和市场参考案例，预测合理有效。

5.债券资金需求合理性分析

根据《巴东县发展和改革局关于巴东县2025年保障性租赁住房建设项目初步设计的批复》（巴发改审批[2025]323号），本项目建设总投资为11870.98万元，其中房源收购费9,544.06万元，占比80.40%、适应性改造费1,728.50万元，占比14.56%、公共区域改造费70.38万元，占比0.59%、配套设施改造费252.45

万元，占比 2.13%、工程建设其他费用 207.82 万元、占比 1.75%、预备费 67.77 万元，占比 0.57%。静态总投资 11,870.98 万元，建设期利息 147.00 万元，债券发行兑付费用 6.40 万元，调整后总投资合计为 12,024.38 万元。

本项目资本金 4,024.38 万元，占项目总投资 33.47%，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）第二条，项目资本金不低于 20%的规定；发行专项债券 8,000.00 万元，占项目总投资 66.53%，投资估算和债券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。

本项目目前处于前期准备阶段，预计于 2027 年 9 月可以完工交付。由于建设对资金的占用较大，为了完成项目的整体建设，在项目建设中需要部分资金给予支持。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目计划于 2026 年发行专项债券 8,000.00 万元，项目预计于 2027 年 9 月完工，2027 年 10 月开始产生收益，债券存续期内每半年付息一次，第 30 年到期一次偿还全部本金及当期利息。

根据财政部《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 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不

得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为巴东县住房和城乡建设局，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

对于因宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡，制定风险措施如下：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

7.绩效目标合理性分析

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

（三）存在的问题及原因分析

1.项目建设进度的保障措施存在不足。主要原因是自然环境

和施工条件影响项目施工进度，项目建设地位于交通相对不便的山区，冬季施工期间受限，应加大施工安全保障措施，及时跟踪施工单位进度。

施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点；

若施工中遇到在勘察设计时没有发现的水文地质的情况下，应立即与设计方、地勘及相关专家“会诊”，研究对策，提出解决方案，再继续施工。

2.项目运营时间能否按期进行存在不确定性。资金特别是专项债资金能否及时审核通过及批复下达具有不确定性。

3.市场供需实际情况与预测值发生偏离导致收入不确定的风险。后期应对市场需求进行预测，通过提高服务质量、保持和发扬地方特色，遵循市场规律，可以控制和降低客源市场风险。引进高级经营管理人才，提高经营管理水平，提高经济效益，增强项目的市场竞争能力。

2026年湖北省（黄冈市）
红安县收购存量商品房项目（一期）
专项债券信息披露文件

一、区域概况

（一）黄冈市概况

黄冈，古称黄州，湖北省辖地级市，武汉城市圈城市之一。黄冈地处鄂东、大别山南麓、长江中游北岸，京九铁路中段，楚头吴尾和鄂、豫、皖、赣四省交界，与武汉山水相连；地势自北向南逐渐倾斜，东北部与豫皖交界为大别山脉。截至2020年，全市共辖1个市辖区、2个功能区、2个县级市、7个县，总面积17,400平方千米。根据第七次全国人口普查数据，截至2020年11月1日零时，常住人口5,882,719人。黄冈历史文化源远流长，有着2,000多年的建置历史。黄冈革命传统光辉灿烂。是中共早期建党活动的重要驻地和鄂豫皖革命根据地的中心。孕育了中国佛教禅宗四祖道信、五祖弘忍、六祖慧能，宋代活字印刷术发明人毕昇，明代医圣李时珍，现代地质科学巨人李四光，爱国诗人学者闻一多，国学大师黄侃，哲学家熊十力，文学评论家胡风，《资本论》中译者王亚南，等等一大批科学文化巨匠，为中华民族乃至世界历史发展作出了重要贡献。

2023年，黄冈市一般公共预算收入为177.76亿元，城镇居民人均可支配收入为38,473.00元、农村居民人均可支配收入为19,436.00元。

2024 年黄冈市实现地方财政总收入 294.96 亿元，增长 5.6%。其中：一般公共预算收入 188.03 亿元，增长 35.6%；税收收入 120.09 亿元，增长 5.7%；非税收入 67.94 亿元，增长 15.84%。财政支出 1,078.53 亿元，增长 10.8%，其中：一般公共预算支出 715.55 亿元，增长 10.7%。

2025 年，黄冈市地方财政总收入为 304.40 亿元，地方公共预算收入 205.60 亿元。

表 1-1 黄冈市 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2,884.68	3,216.65	3,303.59
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,473	40,424	42,220
3.农村居民人均可支配收入（元）	19,436	20,553	21,709
4.地方财政总收入	279.23	294.96	304.40
4.1 地方公共预算收入	177.76	188.03	205.60
其中：税收收入	119.11	120.09	121.49
非税收入	58.65	67.94	84.11
4.2 政府性基金收入	61.50	75.10	/
其中：国有土地使用权出让收益	/	/	/
5.地方财政总支出	973.26	1,078.53	1,154.87
5.1 一般公共预算支出	646.14	715.55	694.01
5.2 政府性基金支出	73.66	119.19	/
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	53.70	95.20	/

（二）红安县概况

红安县，隶属于湖北省黄冈市，位于湖北省东北部，大别山南麓、鄂豫交界处鄂豫两省交界处，东邻麻城，西接黄陂区、大悟县，南连新洲区，北靠河南省新县。总面积 1,793 平方千米。下辖 10 个镇、1 个乡。

红安原名黄安，明嘉靖四十二年（1563 年），红安正式建县。曾养育了理学奠基人、北宋哲学家程颢、程颐，明代思想家

李贽，现代翻译家、文学家叶君健，历史学家冯天瑜，经济学家张培刚等一大批名臣学士。大革命时期，这里打响了黄麻起义第一枪，诞生了红四方面军、红二十五军、红二十八军三支红军主力，牺牲了 14 万英雄儿女，在册革命烈士就有 22,552 人。诞生了董必武、李先念两位国家主席和陈锡联、韩先楚、秦基伟等 223 位将军，因此成为“中国第一将军县”。

2023 年，全年完成地区生产总值 260.17 亿元，城镇常住居民人均可支配收入 35,499 元，农村常住居民人均可支配收入 16,273 元，一般公共预算收入 170,382 万元，其中税收收入 133,735 万元，一般公共预算支出 567,744 万元。

2024 年，全年完成地区生产总值 279.49 亿元，城镇常住居民人均可支配收入 37,309 元，农村常住居民人均可支配收入 17,843 元，一般公共预算收入 205,783 万元，其中税收收入 151,218 万元，一般公共预算支出 684,437 万元。

2025 年，全年完成地区生产总值 287.51 亿元，全年一般公共预算收入 219,742 万元，其中税收收入 147,185 万元，一般公共预算支出 631,442 万元。

表 1-2 红安县 2023-2025 年财政数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2,601,700	2,794,900	2,875,100
2.城镇居民人均可支配收入（元）	35,499	37,309	39,118
3.农村居民人均可支配收入（元）	16,273	17,843	18,975
4.地方财政总收入	345,123	404,358	424,937
4.1 地方公共预算收入	170,382	205,783	219,742
其中：税收收入	133,735	151,218	147,185

非税收入	36,647	54,565	72,557
4.2 政府性基金收入	47,778	106,745	80,216
其中：国有土地使用权出让收益	45,743	106,745	80,216
5.地方财政总支出			
5.1 一般公共预算支出	567,744	684,437	631,442
5.2 政府性基金支出	13,577	191,507	286,777
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	45,743	106,745	80,216

近年来，红安县认真落实省市有关决策部署和各项政策要求，健全覆盖城乡住房保障体系，不断扩大保障人群规模。完善配套基础设施、加强公共租赁住房分配管理、实行实物保障与货币补贴并举等有力措施，进一步完善住房保障制度体系，保障性住房资源配置效率不断提高。采取发放住房租赁补贴、公共租赁住房实物配租、经济适用房等方式，有效满足不同层次城镇住房困难家庭的保障需求。

根据红安县住房需求调查情况，由住建部门提供的 2025 年商品房库存待售面积 95.81 万平方米，商品房去化周期为 14.59 个月，新开工面积与施工面积为 10.48 万平方米。

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
红安县	67.76	65.21

表 1-4 红安县专项债券期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年	0.67
2 年	0.25
3 年	0.00
5 年	5.32
7 年	1.75
10 年	7.05
15 年	11.84

期限	2025 年
20 年	19.62
30 年	18.71

二、债券情况

本项目总投资 34,997.52 万元，其中项目资本金投入为 23,997.52 万元，占总投资比例为 68.57%，其余资金 11,000.00 万元通过发行专项债券筹集。本项目预期收益主要来源于保障性租赁住房租金收入、停车位租金收入，债券存续期（2026—2056 年）内，考虑各项成本及税金的影响，预计项目产生用于资金平衡的收益为 24,265.12 万元，专项债券本金偿还共计 11,000.00 万元，专项债券利息（包含建设期）偿还共计 8,316.00 万元，专项债券还本付息后，期末累计净现金流结存为 5,226.32 万元。

根据《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），湖北省拟在国务院批准的发债规模限额内，本项目拟于 2026 年发行 11,000.00 万元，30 年期专项债券。参考 2026 年湖北省政府专项债券（四十一期）票面利率 2.27%，在此基础上上浮 25BP 计算，即暂按 2.52%测算，存续期内按每半年付息一次，到期一次性还本。债券资金专项用于红安县收购存量商品房项目（一期）。

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 11,000.00 万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.26。

三、项目基本情况

（一）项目概况

项目建设地点：红安县新型产业园。

项目建设内容及规模：收购 864 套住房，总建筑面积约 83,636.88 ㎡。收购后，对存量商品房进行标准化装修改造，包括但不限于室内装修、设施设备安装、完善厨卫、水电、消防等配套设施设备安装，以满足保障性住房的标准和要求。原房源户型区间为 52.42 ㎡-128.48 ㎡，为严格贴合保障性租赁住房政策标准、适配新市民及青年人租住刚需，收购后对房源统一实施装修改造优化，全部出租房源单套建筑面积严格控制在 70 ㎡以内。项目改造完成后，确保可出租房源数量不低于 1,200 套，定向解决区域新市民、青年人、产业务工人员住房困难问题。

周边交通及生活配套情况：本项目位于红安县经济开发区核心板块，属于区域重点产业集聚与就业核心片区，区位优势突出，各类配套成熟完善，完全满足租住人群日常工作、生活、出行需求。

表 3-1 红安县存量商品房收购及改造项目

项目名称	收购房源名称	位置	收购规模与户型
红安县收购存量商品房项目（一期）	武汉恒大世纪梦幻城	红安县新型产业园	拟收购房源 794 套，总建筑面积共计 77,539.79 ㎡，主要户型以 52.42 ㎡-128.48 ㎡为主的户型。
	武汉恒大健康城	红安县新型产业园	拟收购房源 70 套，总建筑面积共计 6,097.09 ㎡，主要户型以 52.7 ㎡-120.32 ㎡为主的户型。

（二）项目建设期

项目建设工期约 12 个月，2026 年 11 月 1 日-2027 年 10 月

31 日。

（三）分年度投资计划

本项目资金筹措及使用计划表如下：

表 3-2 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2026（11-12）	2027（1-10）
1	总投资使用计划	34,997.52	13,893.41	21,104.11
1.1	建设投资	34,711.52	13,884.61	20,826.91
1.2	建设期利息	277.20	-	277.20
1.3	债券发行费用	8.80	8.80	-
1.4	流动资金		-	-
2	资金筹措及使用	34,997.52	13,893.41	21,104.11
2.1	自有资金	23,997.52	2,893.41	21,104.11
2.1.1	用于建设投资	23,711.52	2,884.61	20,826.91
2.1.2	用于建设期利息	277.20	-	277.20
2.1.3	用于债券发行费用	8.80	8.80	-
2.1.4	用于流动资金	-		
2.2	专项债券资金	11,000.00	11,000.00	-
2.2.1	用于建设投资	11,000.00	11,000.00	-
2.2.2	用于建设期利息	-		
2.2.3	用于债券发行费用	-		
2.2.4	用于流动资金	-		

（四）项目资金来源

本项目资本金共计 23,997.52 万元，占项目总投资的 68.57%，主要用于支付本项目工程其他费用、预备费及建设期利息等，自有资金由红安城市保障房运营管理有限公司自筹，将用于本项目建设投资、债券发行费用，截至目前，已到位项目资本金 0 万元，后期将随着项目的推进逐步到位。

四、资金平衡

（一）预期收益及成本

1.项目收入预测

本项目收益预测期间为 2027 年 11 月至 2056 年 10 月。债券存续期内项目总收入为 34,621.32 万元，其中保障房租赁收入 30,759.57 万元，停车位租赁收入 3,861.75 万元，具体测算如下：

（1）保障房租赁收入

本项目收购房源面积为 83,636.88 平方米，参考红安县现有市场房源租赁价格，相似品质房源每平方米租赁价格为 16.47-23.33 元，均价在 18.77 元左右，依据《红安县保障性租赁住房和共有产权住房管理办法（试行）》的要求，保障性租赁住房租金标准不高于市场租金的 70%。故本项目取不高于市场均价的 70%，初始租赁单价 11 元/㎡·月。

房源位于红安县产业园区附近，区域内就业人口密集，租赁需求旺盛，且项目前期已收到意向申请 1,290 人，市场认可度较高，为后续稳定运营奠定了良好基础。本项目运营期出租率设定为第一年 85%，随后每年增长 5%，达到 95%后保持稳定估算。每十年装修一次，每次装修时长为 2 个月，装修期间不收取租赁费用。

综合考虑红安县交通区位优势，区域产业基础稳步发展以及经济总量稳步增长情况，参考黄冈市近五年 CPI（-0.2%，1.5%，-0.3%，0.3%，-0.2%），基于谨慎原则考虑每 5 年增长 1%进行

测算。运营期内租金收入合计 30,759.57 万元。

（2）停车位出租收入

按照收购合同约定，本项目配套停车位 950 个，获取相似小区停车位出租价格在 2000 元/年（即 166.67 元/月）左右，基于谨慎性原则，本项目停车位收入暂取 150 元/月。考虑首年出租率为 50%，随后每年增长 10%，达到 80%后保持稳定估算，停车位单价暂不考虑涨幅。经测算，运营期内停车位出租收入共计 3,861.75 万元。

2.项目预期运营成本预测

本项目经营成本包括运营维护费、装修费用、人员费用、管理费用，债券存续期内总经营成本为 8,270.24 万元，其中：运营维护费 466.32 万元，装修费用 5,018.22 万元，人员工资及福利费用 2,630.82 万元，管理费用为 154.88 万元。

（1）运营维护费

根据《建设项目经济评价方法与参数》，维护及修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

本项目维护及修理主要为固定资产的维护及修理，年修理费用按项目当期折旧值的 3%计取。

（2）装修费用

老房子简易翻新的市场价为 300 元/㎡-600 元/㎡。每 10 年重新装修一次，当前房源维护较好的情况下考虑每平方米装修单价取值 300 元，共计 5,018.22 万元。

（3）工资及福利费用

参照《湖北省公共租赁住房运营服务规范》及省内保障性住房运营行业定员标准，集中式保障房按照房源规模配置人员，600—800 套房源配套专职运营人员 7—9 人，平均每 100 套至少设置 1 人。本项目改造后拟出租房源数量 1200 套，定员 13 人。本项目人员多为基层人员，结合《2025 年红安县国民经济和社会发展统计公报》全县在岗职工年均工资 6.9 万元，综合考虑本项目年均人员工资及福利费用为 6 万元/人/年，以每年基于前一年的 1%的增幅上涨。运营期内人员工资及福利费用合计 2,630.82 万元。

（4）管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。为了简化计

算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费、折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按人员定额获取工资及福利费总额的倍数估算。”

结合本项目特点，管理费用取运营维护费加上人员工资的5%进行计算。

3.项目税费预测

债券存续期内税费合计预计2,085.96万元，税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、印花税、所得税。

增值税=销项税-进项税，其中：销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目产生的房屋租赁收入和停车位租赁收入销项税按照9%的税率计算。进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；前期调查、评估费用、咨询费用等产生的进项税以6%的税率计算；其他费用按照9%的税率计算。运营期内维护及修理费、装修费用按照9%的税率计算，管理费用按照6%的税率计算。

根据财政部、税务总局和住房和城乡建设部发布的《关于保障性住房有关税费政策的公告》（公告2023年第70号）保障性

住房免征教育费附加、地方教育附加和印花税。停车位印花税按照 0.1%的税率计算。城市维护建设税以 5%的税率计算。

房产税以租金收入（不含税收入）为基础，根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（关于完善住房租赁有关税收政策的公告），对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。本项目实施主体拟经营租赁住房约 1,200 套，建筑面积合计约 83,636.88 平方米，达到 1,000 套（间）及以上或者建筑面积 3 万平方米及以上，符合减按 4%计提的条件，按 4%计算房产税。本项目停车位为地下停车场，按照 12%计算房产税。

所得税为应纳税所得额的 25%。

4.项目折旧摊销费预测

本项目房屋建筑物资产原值为 32,160.35 万元。

折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

钢混结构房屋建筑物残值率为 0%。

折旧摊销年限：钢混结构房屋建筑物折旧年限为 60 年，经测算，债券存续期间项目折旧摊销费用合计约 15,544.28 万元。

（二）财务费用

1.专项债券

本项目拟发行专项债券金额合计 11,000.00 万元，30 年期债

券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（四十一期）票面利率2.27%，在此基础上上浮25BP，即按2.52%计算。合计利息费用8,316.00万元，其中运营期利息8,038.80万元，每半年付息一次，到期一次性还本。

2.市场化融资

本项目未进行市场化融资。

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为债券存续期内的经营收入，主要为保障性租赁住房租金收入、停车位租金收入。项目预期收入总额34,621.32万元，运营成本及相关税费合计10,356.20万元，预计用于资金平衡相关收益为24,265.12万元，债券还本付息19,316.00万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.26倍。

表4-1 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
红安县收购存量商品房项目（一期）	24,265.12	19,316.00	11,000.00	1.26

考虑到项目收益、债券利率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：

表4-2 压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.40	1.43	1.45	1.48	1.50	1.52	1.55

债券本息资金覆盖率	1.23	1.24	1.26	1.27	1.28	1.30	1.31
债券本息资金覆盖倍数	1.07	1.13	1.19	1.26	1.32	1.38	1.44
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.59	1.55	1.51	1.48	1.44	1.40	1.36
债券本息资金覆盖率	1.36	1.33	1.30	1.27	1.24	1.22	1.19
债券本息资金覆盖倍数	1.34	1.31	1.28	1.26	1.23	1.20	1.18

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“红安县收购存量商品房项目（一期）”的信用等级为 AAA。

六、法律意见

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目已取得立项、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、不动产权证、建筑工程施工许可证、项目认定书等批复，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管

理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》《建保〔2025〕10号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

七、潜在风险评估及控制措施

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）影响项目正常实施的政策风险及控制措施

项目受国家宏观调控影响较大，如：房地产市场政策、利率、税收政策调整等。

风险控制措施：项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、税收政策等。这些因素直接影响着项目

的资金流动和成本支出。例如，项目为保障性住房，具有一定的价格优势，但服务对象特定，仍存在一定市场运营风险；税收政策变化也会对项目盈利能力造成一定影响。因此，及时了解并适应国家宏观政策是保障项目顺利进行和成功实施的重要前提之一。争取当地政府的支持，按程序申报，将项目纳入全县住房管理系统统一监管，确保项目可以享受政策实惠。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1．经营管理风险

应强化运营管理，执行规范的企业与财务制度，有效防控管理风险。提前预判风险并及时采取有效措施，予以化解、缓释与管控。

风险控制措施：在项目实施前期，需要充分抓好目标管理工作。这包括明确项目的整体目标和具体细化的目标，确保所有相关人员对项目的目标有清晰的认识和理解。同时，在前期策划阶段，需要进行全面、系统地规划项目在收购过程中和后期租赁过程中可能遇到的各种情况，并制定相应的解决方案。最后，在资金到位方面也要做好各项准备工作，包括申请贷款、争取政府支持等措施，以保证项目所需资金能够及时到位。只有将这些工作落实到位，才能为项目顺利实施奠定坚实基础。

2．利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，

市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1．投资测算不准确风险

影响项目融资平衡的核心风险，是收入预测、项目进度、整体现金流测算等关键环节出现偏差。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。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。

2．资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，债券存续期内每半年付息一次，到期一次性还本。如果债券资金挪作他用，租赁收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资

金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1．项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

红安县常住人口家庭中，存在一部分中低收入家庭，他们可能因经济原因无法购买商品住房，面临住房困难。保障性住房的供给，能够为他们提供价格适中、品质可靠的住房选择，满足其基本住房需求。

（2）公益性

本项目投向领域符合《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）中地方政府专项债券支持的收购存量商品房、盘活存量闲置土地以及前瞻性、战略性新兴产业基础设施。同时本项目实施内容不属于其中规定的专项债券负面清单内容。

（3）收益性

在债券存续期内，本项目收入合计34,621.32万元，可用于资金平衡的经营性收益24,265.12万元。在债券存续期内，专项债券本金偿还共计11,000.00万元，利息偿还共计8,316.00万元，专项债券还本付息后，期末累计净现金流结存为5,226.32万元，本项目预计债券本息资金覆盖倍数为1.26。

2．项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）项目建设投资合规性

本项目目前正在进行前期准备工作。

（2）项目成熟度

根据《产业结构调整指导目录（2024年本）》的规定，本项目不属于限制类、淘汰类、允许类，属于鼓励类，符合国家产业政策。本项目未采用和使用国家明令淘汰、禁止使用的工艺、设备。本项目产品方案符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合当地的整体发展规划。

截至目前，正在办理其他前期手续文件。

3．项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、经营成本及折旧摊销、税费等各项费用按照相关政策文件、统计数据以及可比项目相关标准进行测算，论证充分，测算合理。因此，本项目的收入、成本及收益的预测具有合理性。

4．债券资金需求合理性

专项债券资金全部用于红安县收购存量商品房项目（一期），

建设内容符合专项债券投向领域的保障性安居工程（保障性住房）领域，符合文件要求，且本项目专项债券资金占比符合投资要求，债券资金需求合理且发行规模合理，分年发行规模、期限与项目建设进度相匹配。

5．项目偿债计划可行性和偿债风险点

发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排，包括偿债计划的人员安排、财务安排等。

本项目偿债风险点包括：投资测算不准确风险、资金管理不规范风险。以上风险点均已制定具有针对性的风险防控措施。

6．绩效目标合理性

本项目基于总体情况，制定了产出指标（数量指标：按规划设计内容完成项目建设；质量指标：项目竣工验收合格；时效指标：项目建设进度符合计划；成本指标：控制在项目概算额度内）；效益指标（经济效益指标：项目持续产生收益，资金覆盖倍数达标；社会效益指标：项目具有公益性，有效改善了当地居民生活环境；可持续影响效益指标：项目建设完工后持续发挥效益）及满意度指标（服务对象满意度：减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生）。通过对项目的立项手续的查阅及现场情况的调查，综合认为本项目绩效目标合理。

7．其他需要纳入事前绩效评价的事项

红安城市保障房运营管理有限公司已针对本项目组织实施

事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设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；债券资金需求和资金使用计划合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等7个方面已经过论证，项目最终评估结果为“良”，符合专项债发行要求。

总体结论：经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

2026年湖北省（武汉市）
金湖听语T17栋项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北省简称“鄂”，省会武汉。湖北地处中国中部、长江中游，位居华中腹地。东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，约占全国总面积的1.94%。湖北承东启西、连南接北，是长江经济带和中部地区崛起的重要省份。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

2023年，省级一般公共预算收入总计7435.7亿元，为预算的104.3%，其中：省本级一般公共预算收入162.4亿元，为预算的93.2%。省级一般公共预算支出总计7435.7亿元，为预算的104.3%，其中：省本级一般公共预算支出1458.5亿元，为预算的90.8%。省级政府性基金收入、支出总计均为2536.7亿元，为预算的99.4%。（数据来源，“湖北省第十四届人民代表大会财政经济委员会关于湖北省2023年预算执行情况和2024年预算草案的审查报告”）

2024年，省级一般公共预算收入总计7233.6亿元，为调整预算（下同）的103.9%，其中省本级一般公共预算收入167亿

元，为预算的 94%。省级一般公共预算支出总计 7233.6 亿元，为预算的 103.9%，其中省本级一般公共预算支出 1290.7 亿元，为预算的 93.2%。省级政府性基金收入、支出总计均为 4256.8 亿元，为预算的 159.7%。（数据来源，“湖北省第十四届人民代表大会财政经济委员会关于 湖北省 2024 年预算执行情况和 2025 年预算草案的审查报告”）

2025 年，省级一般公共预算收入总计 7465.4 亿元，为预算的 100.9%，其中省本级一般公共预算收入 159.4 亿元。省级一般公共预算支出总计 7465.4 亿元，为预算的 100.9%，其中省本级一般公共预算支出 1320.2 亿元。省级政府性基金收入、支出总计均为 4443.3 亿元，为预算的 104.3%。（数据来源，“湖北省第十四届人民代表大会财政经济委员会关于 湖北省 2025 年预算执行情况和 2026 年预算草案的审查报告”）。

（二）武汉市概况

武汉市是湖北省省会，国家历史文化名城，我国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉地处江汉平原东部，长江中游与汉水交汇处，其市区被长江、汉江分隔成武昌、汉口、汉阳三镇。全市现辖 13 个城区，3 个国家级经开区，面积 8494 平方公里。武汉市是华中地区最大的城市，长江中下游特大组团式城市。武汉有着优越的地理位置，是中国内陆最大的水陆空综合交通枢纽，是承东启西、接南转北的国家地理中心，历来有九省通衢之称。

2023 年全市地方一般公共预算收入 1,601.20 亿元。全市政

府性基金收入 1,900.49 亿元。全市政府性基金支出 1,900.49 亿元。

2024 年全市地方一般公共预算收入 1,667.31 亿元。全市政府性基金收入 1,485.61 亿元。全市政府性基金支出 1,934.56 亿元。

2025 年全市地方一般公共预算收入 2,412.52 亿元。全市政府性基金收入 2,739.16 亿元。全市政府性基金支出 2,739.16 亿元。

截至 2025 年底，全市政府债务余额 7806.36 亿元，全市政府债务限额 6737.77 亿元，均控制在省核定的政府债务限额以内。

二、债券情况

根据计算，本项目总投资合计为 6,136.00 万元，其中：购房款 4,325.40 万元、装修改造成本 1,434.21 万元；相关税费 131.92 万元；其他费用 70.00 万元；基本预备费 82.47 万元，建设期利息 87.10 万元，债券发行兑付费用 4.9 万元。

本项目总投资 6,136.00 万元，资金来源为项目单位自筹资金 1,236.00 万元，通过发行政府专项债筹集资金 4,900.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。计划本次发行 4900.00 万元，发行期限为 30 年。

表 1 项目发行情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026 年	4,900.00	0	30	2.37%	半年付息一次	到期一次性还本

三、项目情况

（一）项目概况

1.参与主体

项目实施主体：武汉安家保障性住房有限公司

2.项目概况

此次申报的金湖听语 T17 栋项目已经通过湖北江衡律师事务所合法性审核。项目主要建设内容包括：

项目位于东西湖区金银湖街环湖西路东、金银湖南一街南。通过收购金湖听语 T17 栋 180 套商业办公用房 11382.64 平方米，拟将存量房源改造为 20~50 平方米以内（最终以定稿设计方案为准）的保障性租赁住房，改造后房源 218 套。

（二）分年度投资计划

本项目总投资合计为 6,136.00 万元，其中：购房款 4,325.40 万元、装修改造成本 1,434.21 万元；相关税费 131.92 万元；其他费用 70.00 万元；基本预备费 82.47 万元，建设期利息 87.10 万元，债券发行兑付费用 4.9 万元。截至目前本项目资本金已全部到位。

表 2 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	合计
1	资本金	434.25	801.75	1,236.00
1.1	财政安排资金	0.00	0.00	0.00
1.2	项目单位自筹资金	434.25	801.75	1,236.00

1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00
2	**融资资金**	**4,900.00**	**0.00**	**4,900.00**
2.1	专项债券资金	4,900.00	0.00	4,900.00

（三）项目资金来源

本项目总投资 6,136.00 万元，资金来源为项目单位自筹资金 1,236.00 万元，专项债券资金 4,900.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。其中项目单位自筹资金 1,236.00 万元（项目资本金已全部到位）、专项债券资金 0.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。截至目前本项目资本金已全部到位。

四、资金平衡

项目建成后由武汉安家保障性住房有限公司负责收取相关经营性收入，将直接用于偿还本项目债券本息。本项目运营期内的收入主要为保障性租赁住房租金收入和管理费收入。

本项目含利息总投资 6,136.00 万元，其中资本金为 1,236.00 万元，拟发行地方政府专项债券合计 4,900.00 万元；项目运营期内，项目预期收入总额为 15,344.56 万元，扣除运营成本 2,165.59 万元及经营税费 2,013.15 万元后预计用于资金平衡相关收益为 11,165.82 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.36 倍。项目建设期内资金平衡情况如下表所示：

表 3 资金平衡情况表

单位：万元

项目	用于资金平衡的项目收益（万元）	债券利率（%）	期限（年）	本期计划发行额（万元）	非本期计划发行额（万元）	预计融资成本（万元）	付息（万元）	资金覆盖倍数
金湖听语 T17 栋项目	**11,165.82**	**2.37%**	**30**	**4,900.00**	**0.00**	**0.00**	**3,338.74**	**1.36**

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定金湖听语 T17 栋项目的信用等级为 AAA。

六、法律意见

1.专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《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）附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

2.项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

3.项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合《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）关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

4.债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《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）《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）《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）等法律法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《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）附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

七、项目绩效目标

1.长期目标

根据项目建设内容、工期、质量控制、运营等方面的情况，从数量、质量、时效、成本、经济效益、生态效益、可持续发展、服务对象满意度等方面，完成各项绩效指标。

2.年度目标

2026年绩效目标：改造工程完成70%。

2027年绩效目标：改造工程完成剩余30%。完成项目竣工，确保质量合格，按期完成率100%，成本控制率≤100%。

八、潜在风险评估

（一）影响项目正常实施的政策风险及控制措施

项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、税金征收政策等。

风险控制措施：项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、税收政策等。这些因素直接影响着项目的资金流动和成本支出。例如，项目为保障性住房，具有一定的价格优势，但是针对特定人群，仍存在一定市场风险；税收政策

变化也会对项目盈利能力造成一定影响。因此，及时了解并适应国家宏观政策是保障项目顺利进行和成功实施的重要前提之一。争取当地政府的支持，按程序申报，将项目纳入全市住房管理系统统一监管，确保项目可以享受政策实惠。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营管理风险

加强管理，按照规范化的企业制度、财务制度去建设，减小管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。

风险控制措施：在项目实施前期，需要充分抓好目标管理工作。这包括明确项目的整体目标和具体细化的目标，确保所有相关人员对项目的目标有清晰地认识和理解。同时，在前期策划阶段，需要进行全面、系统地规划项目在收购过程中和后期租赁过程中可能遇到的各种情况，并制定相应的解决方案。最后，在资金到位方面也要做好各项准备工作，包括争取政府支持等措施，以保证项目所需资金能够及时到位。只有将这些工作落实到位，才能为项目顺利实施奠定坚实基础。

2.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：动态调整债券发行期限和还款方式及时间，

做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对武汉市存量商品房收购及改造项目收入的预测、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。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。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，债券存续期内每半年付息一次，到期一次性还本。如果债券资金挪作他用，租赁收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

九、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

项目实施的必要性：保障性租赁住房的核心定位为“小户型、低租金、保基本”，能精准匹配“新市民、青年人”群体的基础居住需求，填补市场供给的结构性缺口，直接降低了人才的居住成本，进而提升城市对人才的吸引力与留存率，为产业升级提供稳定的人力支撑。

项目实施的公益性：通过政府主导的资源调配、政策倾斜与非盈利性运营，填补市场机制在基础住房保障领域的“失灵”，优

先满足新市民、青年人等群体的基本居住需求，以公共力量弥补市场缺陷，让住房回归民生属性，让更多人共享城市发展的红利。

项目实施的收益性：项目建设投入运营后，可产生一定的经济效益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目符合国家产业政策，属于国家发展改革委《产业结构调整指导目录（2024 年本）》鼓励类项目。本项目未采用和使用国家明令淘汰、禁止使用的工艺、设备。本项目产品方案符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合当地的整体发展规划。

根据项目实际情况，金湖听语 T17 栋项目已于 2022 年 9 月已完成竣工验收，并于 2022 年 9 月 26 日在武汉东西湖区住房和城市建设局完成竣工验收备案登记。本项目保障性租赁住房拟定建设期 1 年，计划 2026 年 10 月开始到 2027 年 9 月结束。目前已进行房地产重置价格评估，并与原开发商达成收购意向并开展洽谈工作。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为自筹资金和专项债券资金，保障性住房是当地政府的重大民生工程，是当地政府投资的重要领域，当地政府会在财政资金方面优先投入。目前项目自筹资金已全部到位。根据财政部《2025 年中国财政政策执行情况报告》：2026 年要“落实好专项债券支持收购存量商品房用作保障性住房等政策”（参考：https://www.mof.gov.cn/zhengwuxinxi/caizhengxinwen/202603/t20260317_3985436.htm）。本项目属于保障性安居工程（保障性住房）

领域，其来源是国家投资鼓励方向。

综上，项目资金来源和到位具有可行性。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、经营成本及折旧摊销、税费等各项费用按照相关政策文件、统计数据以及可比项目相关标准进行测算，论证充分，测算合理。因此，本项目的收入、成本及收益的预测具有合理性。

项目运营单位为武汉安家保障性住房有限公司，收益归属单位为武汉安家保障性住房有限公司，本项目将收益优先用于偿还债券还本付息。

5.债券资金需求合理性

专项债券资金全部用于武汉市存量商品房收购及改造项目，建设内容符合专项债券投向领域的保障性安居工程（保障性住房）领域，符合文件要求；本项目具有公益性和一定的收益性，也符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》对发行专项债券的初衷；本项目发行的专项债券资金用于保障性租赁住房的建设，能形成实物工作量，债券资金具有合理性。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目发行的专项债券，半年付息一次，到期一次性还本，根据对本项目的现金流的测算，每年的现金流能轻松付息，到期累积的现金还本后还有结余，偿债计划具可行性。

本项目收入变动风险主要是保障性住房的实际出租率及出租金额达不到预期，偿债能力减弱；或经济环境恶性通货膨胀，使得测算现金流依据的外部和内部环境发生重大不利变化。

7.绩效目标合理性

本项目主要绩效目标为切实解决新市民、青年人的居住问题，让新市民、青年人，特别是引进人才等群体，不仅有房住，还住得安心、舒心，发挥吸引人才、留住人才的作用。

项目绩效目标明确，基本覆盖了投资方向政策符合性，收益估算的合理性，公益性和收益性的确定性等。

本项目绩效指标的设置科学合理，采用定量和定性相结合的方法，对指标进行细化和量化，指标设置能够有效反映项目实施预期的情况，项目绩效的可实现程度较高。

十、主管部门责任

武汉市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市住房和城市更新局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

武汉安家保障性住房有限公司将按照财政部门债券管理的有关规定，按照“谁申报、谁负责，谁使用、谁负责”的原则，负责申请省级专项债券项目，据实复核本部门专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

负责建立专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券发行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。

2026年湖北省（鄂州市）
联投未来城项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地，属亚热带季风气候，四季分明，冬冷夏热，春暖秋爽，雨热同季，时空不均。早在七八十万年前就有人类在湖北地区繁衍生息。夏王朝时期，夏文化的影响已经到达江汉地区。秦始皇废除分封，实行郡县制，湖北大部属南郡。隋朝今湖北除西北部分和东部一隅外，绝大部分属荆州，宋代在湖北中部设荆湖北路，明代初，湖北属湖广行省。民国时期，中国共产党领导的人民革命武装建立过许多革命政权。中华人民共和国成立后，湖北行政区划进行过一系列变化调整。

湖北省联结东西、承接南北，是国务院批复确定的支撑

长江经济带发展、中部地区崛起的重要地区，在国家和区域发展中具有重要地位。2023 年，湖北省实现地区生产总值 55803.63 亿元。算力与大数据、人工智能、软件和信息服务、量子科技等成为新兴特色产业。湖北是楚文化的发祥地，春秋战国时期，楚国位列诸侯，端午节为楚地兴起并传开。

2023 年，省级一般公共预算收入总计 7435.7 亿元，为预算的 104.3%，其中：省本级一般公共预算收入 162.4 亿元，为预算的 93.2%。省级一般公共预算支出总计 7435.7 亿元，为预算的 104.3%，其中：省本级一般公共预算支出 1458.5 亿元，为预算的 90.8%。省级政府性基金收入、支出总计均为 2536.7 亿元，为预算的 99.4%。省级国有资本经营预算收入、支出总计均为 16 亿元，为预算的 99.3%。省级社会保险基金收入总计 2205.1 亿元，为预算的 100%。省级社会保险基金支出总计 2295.3 亿元，为预算的 98.7%。

2024 年，省级一般公共预算收入总计 7233.6 亿元，为调整预算（下同）的 103.9%，其中省本级一般公共预算收入 167 亿元，为预算的 94%。省级一般公共预算支出总计 7233.6 亿元，为预算的 103.9%，其中省本级一般公共预算支出 1290.7 亿元，为预算的 93.2%。省级政府性基金收入、支出总计均为 4256.8 亿元，为预算的 159.7%。省级国有资本经营预算收入、支出总计均为 15.4 亿元，为预算的 95.3%。省级社会保险基金收入总计 2368.4 亿元，为预算的 101.6%。

省级社会保险基金支出总计2550.6亿元，为预算的102.2%。

2025年，省级一般公共预算收入总计7465.4亿元，为预算的100.9%，其中省本级一般公共预算收入159.4亿元。省级一般公共预算支出总计7465.4亿元，为预算的100.9%，其中省本级一般公共预算支出1320.2亿元。省级政府性基金收入、支出总计均为4443.3亿元，为预算的104.3%。省级国有资本经营预算收入、支出总计均为5.1亿元，为预算的100.8%。省级社会保险基金收入总计2401.2亿元，为预算的101.6%。省级社会保险基金支出总计2600.6亿元，为预算的98.1%。

（二）鄂州市概况

鄂州市位于湖北省东部，长江中游南岸，西邻武汉，东接黄石，北望黄冈；北距首都北京、东距上海、西距重庆、南距广州均在1,000千米左右，地处经纬介于东经114°32′~115°05′、北纬30°00′~30°06′之间，辖区地域总面积1,594平方千米。截至2019年末，全市常住总人口106.88万人。下辖3个市辖区、2个经济开发区、1个新区。

表1-1 鄂州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1,266.03	1,341.30	1,416.02
2.城镇居民人均可支配收入（元）	42,996.00	50,778.00	46,981.00

3.农村居民人均可支配收入（元）	24,926.00	26,574.00	28,047.00
4.地方财政总收入	118.74	129.49	138.88
4.1 地方公共预算收入	82.7	101.52	107.14
其中：税收收入	55.9	52.93	55.68
非税收入	26.8	48.59	51.47
5.政府性基金收入	79.78	113.06	134.68
其中:国有土地使用权出让收益	71.78	106.18	126.14
6.地方财政总支出	340.38	389.37	426.28
6.1 一般公共预算支出	165.92	171.24	187.37
6.2 政府性基金支出	174.47	218.13	238.91
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出	48.16	-	-

经省财政厅核定，鄂州市 2025 年末政府债务限额为 6910280 万元，其中一般债务限额为 1124322 万元、专项债务限额为 5785958 万元。市本级 2025 年末政府债务限额为 3139663 万元，其中一般债务限额为 949981 万元、专项债务限额为 2189682 万元。2025 年末全市政府债务余额为 6879950.30 万元，其中一般债务余额 1111129.3 万元（含向国际组织借款 13558.30 万元）、专项债务余额 5,768,821.00 万元。市本级政府债务余额 3,117,654.30 万元，其中一般债务余额 938,127.30 万元(含向国际组织借款 13558.30 万元)、专项债务余额 2,179,527.00 万元。

表 1-2 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额

鄂州市	578.60	576.88
其中：市本级	218.97	217.95

表 1-3 鄂州市专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	7.44
2 年期	0.74
3 年期	0
5 年期	24.84
7 年期	15.25
10 年期	113.41
15 年期	128.01
20 年期	258.48
30 年期	28.71

二、债券情况

本项目总投资 33,640.65 万元，建设资金来源为申请地方政府专项债券资金10,000.00万元、项目单位自筹23,640.65万元。资本金比例为 70.27%，另外 29.73%的资金通过发行专项债券筹集。

项目拟申请专项债券 10,000.00 万元，根据《2026 湖北省政府专项债券（二十三期）》实际发行利率 2.47%上浮 4 个 BP，即本次 30 年期债券发行利率为 2.60%（债券最终利率以市场价格为准）。债券存续期内每半年付息一次，项目存续期第 30 年一次性偿还本金。截至债券存续期结束，累计产生债券利息 7,800.00 万元，本息合计 17,800.00 万元。

本项目专项债资金全部用于收购存量房。

三、项目基本情况

（一）项目概况

1. 项目名称

联投未来城项目

2. 项目建设地点与内容

拟收购鄂州市华容区红莲湖新区望湖四路东侧、智慧二路北侧，联投未来城 587 套、合计面积 53615.59 平方米毛坯住房，用作保障性租赁住房。该区域区位佳、交通便、公共服务配套全，有改造基础。

表 3-1 联投未来城项目

项目名称	收购房源名称	位置	规模与概况
联投未来城项目	联投未来城	鄂州市华容区红莲湖新区望湖四路东侧、智慧二路北侧	收购 587 套住房，总建筑面积约 53615.59 ㎡。收购后完成装修装饰，配置生活家具家电，以满足保障性住房的标准和要求，切实增加鄂州市保障性住房的有效供给。

（二）投资估算

本项目总投资估算约 33,640.65 万元，其中：工程费用 30,760.89 万元，占比 91.44%；工程建设其他费用 1,022.58 万元，占比 3.04%；预备费 1,589.18 万元，占比 4.72%；债券发行费用 8.00 万元，占比 0.03%；建设期利息 260.00 万元，占比 0.77%。项目总投资汇总详见下表 3-2。

表 3-2 项目投资估算明细表

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债			

				券用于资本金			
一	工程费用	30760.89	20760.89	0.00	10000.00	0.00	0.00
1	存量商品房收购费用	26271.64	16271.64	0.00	10000.00	0.00	0.00
2	改造费用	1072.31	1072.31	0.00	0.00	0.00	0.00
3	装修费用	3216.94	3216.94	0.00	0.00	0.00	0.00
4	其他费用	200.00	200.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	工程建设其他费用	1022.58	1022.58	0.00	0.00	0.00	0.00
1	前期调查	5.00	5.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	评估费用	8.00	8.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	咨询费用	60.00	60.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	税费	735.12	735.12	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	契税	723.07	723.07	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	印花税	12.05	12.05	0.00	0.00	0.00	0.00
5	改造、装修工程其他费用	214.46	214.46	0.00	0.00	0.00	0.00
三	预备费	1589.18	1589.18	0.00	0.00	0.00	0.00
四	静态总投资	33372.65	23372.65	0.00	10000.00	0.00	0.00
五	建设期利息	260.00	260.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六	债券发行费	8.00	8.00	0.00	0.00	0.00	0.00
七	项目总投资	33640.65	23640.65	0.00	10000.00	0.00	0.00

（三）资金筹措方案

1. 项目资金来源

本项目总投资 33,640.65 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 23,640.65 万元、专项债券资金 10,000.00 万元。截至目前，本项目资本金尚未到位。项目资金筹措详见下表:

表 3-3 项目投资分年计划及资金筹措表

序号	项目	合计	2026	2027
1	总投资使用计划	33,640.65	23,368.85	10,271.80
1.1	建设投资	33,372.65	23,360.85	10,011.80
1.2	建设期利息	260.00	-	260.00
1.3	债券发行费用	8.00	8.00	-

序号	项目	合计	2026	2027
1.4	流动资金		-	-
2	资金筹措及使用	33,640.65	23,368.85	10,271.80
2.1	自有资金	23,640.65	13,368.85	10,271.80
2.1.1	用于建设投资	23,372.65	13,360.85	10,011.80
2.1.2	用于建设期利息	260.00	-	260.00
2.1.3	用于债券发行费用	8.00	8.00	-
2.1.4	用于流动资金	-		
2.2	专项债券资金	10,000.00	10,000.00	-
2.2.1	用于建设投资	10,000.00	10,000.00	-
2.2.2	用于建设期利息	-		
2.2.3	用于债券发行费用	-		
2.2.4	用于流动资金	-		

2. 项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计23,640.65万元，占项目总投资的70.27%，主要用于支付本项目工程费用、预备费及建设期利息等，自有资金由鄂州市新投保障房运营管理有限公司自筹，将用于本项目建设投资、建设期利息偿还、债券发行费用的支付。截至目前，已到位项目资本金0万元，后期将随着项目的推进逐步到位。

3. 项目融资计划

（1）专项债券融资情况

表3-4 专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额(万元)	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026年	10,000.00	0	30	2.60%	每半年付息一次	第30年一次性偿还本金

（2）已发行专项债券的使用情况

本项目暂未发行专项债券。

（3）项目单位市场化融资情况

本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

四、资金平衡项目预期收入、成本及融资平衡情况

（一）项目收入预测

本项目收益预测期间为 2028 年至 2056 年，债券存续期内项目总收入为 28,668.42 万元。具体测算如下:

本项目收购房源面积为 53615.59 平方米，参考鄂州市现有保障性租赁住房平均价格，本项目取租赁单价 16.72 元/㎡·月，每五年增长 1%进行测算。

根据《鄂州市保障性租赁住房租赁管理办法》（鄂州政发〔2022〕19 号）第十条明确规定，鄂州市保障性租赁住房租金需经专业评估、住建部门备案，原则上不得高于同地段、同品质普通商品住房市场租金的 70%，租金每 3 年可重新评估调整，本项目定价严格遵守该强制性规定。

该测算假设严格遵循《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）中保障性租赁住房租金定期动态调整、严控涨幅的相关要求，5 年调整周期参照国内各地保障性住房通行管理规则设定，1%的五年累计涨幅远低于政策规定的租金上涨上限；同时结合湖北省及鄂州市近年物价指数、城乡居民人均可支配收入、本地住房租赁市场运行现状综合研判，契合区域经济发展水平与承租群体实际承受能力。此外，该取值也严格遵守地方政府专项债券项目收益审慎测算原则，对标国内同类存量商品房转化保障性住房专项债项目通用测算口径，在保障民生、稳定租

金水平的基础上，适度对冲项目长期运营维护成本上涨压力，保障项目全周期收益稳定及专项债券本息按期偿还。

小区名称	租金
鄂州恒大金碧天下保租房	同地段市场租金约 24 元/㎡/月，按 70%核定
红莲湖东岸人才公寓	市场租金约 23.8－24.2 元/㎡/月，执行 70%上限
中海·锦城国际保租房	9.22 元/㎡/月

补充说明：平台挂牌房源多为业主自住简装，本项目房源为统一精装、配齐家具家电的保障性住房，结合装修标准、物业服务溢价，同品质市场化基准租金上调至 23.8－24.2 元/㎡·月，该价格为片区精装房源通用行情。

表 4-1　项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	总收入	28,668.42	913.28	967.01	967.01	978.59	978.59	978.59	978.59	978.59	990.17
1	**运营收入（万元）**	28,668.42	913.28	967.01	967.01	978.59	978.59	978.59	978.59	978.59	990.17
1.1	**租金收入**	28,668.42	913.28	967.01	967.01	978.59	978.59	978.59	978.59	978.59	990.17
1.1.1	住宅出租收入	28,668.42	913.28	967.01	967.01	978.59	978.59	978.59	978.59	978.59	990.17
	出租面积（㎡）		53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616
	出租单价（元/㎡·月）		16.70	16.70	16.70	16.90	16.90	16.90	16.90	16.90	17.10
	出租率		85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	价格增长率		0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
	总收入	28,668.42	990.17	990.17	990.17	990.17	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,013.33
1	运营收入（万元）	28,668.42	990.17	990.17	990.17	990.17	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,013.33
1.1	租金收入	28,668.42	990.17	990.17	990.17	990.17	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,013.33
1.1.1	住宅出租收入	28,668.42	990.17	990.17	990.17	990.17	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,013.33
	出租面积（㎡）		53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616
	出租单价（元/㎡·月）		17.10	17.10	17.10	17.10	17.30	17.30	17.30	17.30	17.30	17.50

	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	价格增长率		0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%

续表:

序号	项目	合计	运营期									
			2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
	总收入	28,668.42	1,013.33	1,013.33	1,013.33	1,013.33	1,024.91	1,024.91	1,024.91	1,024.91	1,024.91	777.37
1	运营收入（万元）	28,668.42	1,013.33	1,013.33	1,013.33	1,013.33	1,024.91	1,024.91	1,024.91	1,024.91	1,024.91	777.37
1.1	租金收入	28,668.42	1,013.33	1,013.33	1,013.33	1,013.33	1,024.91	1,024.91	1,024.91	1,024.91	1,024.91	777.37
1.1.1	住宅出租收入	28,668.42	1,013.33	1,013.33	1,013.33	1,013.33	1,024.91	1,024.91	1,024.91	1,024.91	1,024.91	777.37
	出租面积（㎡）		53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616	53,616
	出租单价（元/㎡·月）		17.50	17.50	17.50	17.50	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.90
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	价格增长率		0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%

（二）项目预期成本预测

本项目经营成本包括修理费、装修费用、人员费用、管理费用，债券存续期内总经营成本为 6,295.29 万元，其中：修理费 844.38 万元，装修费用 4,289.24 万元，人员费用 1,102.17 万元，管理费用为 95.50 万元。

1.修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》，修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

本项目修理主要为固定资产的修理，年修理费用按项目当期折旧值的 3%计取。

2.装修费用

本项目每 10 年实施一次房屋周期性翻新，翻新单价 400 元/㎡。该翻新以墙面、厨卫、配件等常规焕新为主，不含结构改造、全屋水电重铺等高成本工程；结合鄂州市存量住宅基础翻新 260-450 元/㎡的市场价格区间，400 元/㎡处于合理范围。住宅易耗设施正常使用周期约 10 年，该翻新周期符合保障性住房运维通用标准，且本费用与日常运维费区分核算、无重复计取，取值审慎，可真实反映项目长期翻新成本。

项目翻新费用共计4,289.24万元。

3.工资及福利费用

本项目按照运营职能分岗定员、按岗定薪，共定员8名：保安2人，工资3,800元/人·月；维修2人，工资4,800元/人·月；保洁4人，工资3,200元/人·月，年人员工资及福利费用合计36.00万元（折合年均4.50万元/人·年）。上述工资水平与当地工资情况相符：一是各岗位工资均高于《湖北省人民政府办公厅关于调整全省最低工资标准的通知》（自2025年12月1日起执行）确定的鄂州市鄂城区、华容区、梁子湖区月最低工资标准（1,970元/月）；二是本项目人均月工资约3,750元，与2025年鄂州市城镇常住居民人均可支配收入46,981元（折合月均约3,915元）水平相当，取值贴近当地劳动力市场实际。工资涨幅按照当地CPI增长情况确定——据鄂州市统计局历年统计公报，2024年全市居民消费价格比上年下降0.4%、2025年比上年上涨0.2%，物价总体低位平稳，综合考虑社保及福利待遇等用工成本增长因素，结合房屋出租增长率，人员工资及福利费按每5年1%的涨幅审慎测算。运营期内人员工资及福利费为1,102.17万元。

根据本项目运营职能分工，各类员工人员配置及按岗确定的工资标准如下表所示：

岗位	人数（人）	工资标准（元/人·月）	年工资及福利费用（万元）

岗位	人数（人）	工资标准（元/人·月）	年工资及福利费用（万元）
保安	2	3,800	9.12
维修	2	4,800	11.52
保洁	4	3,200	15.36
合计	8	—	36.00

4.管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费、折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指从管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按人员定额获取工资及福利费总额的倍数进行估算。”

结合本项目特点，管理费用取修理费与人员费用之和的5%进行计算。

5.项目折旧摊销费预测

本项目房屋建筑物资产原值为30,911.21万元。

折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为:

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

残值率暂定为 5%。

折旧摊销年限：房屋建筑物折旧年限为 30 年，经测算，债券存续期间项目折旧摊销费用合计约 28,141.94 万元。

表 4-2　项目总成本费用表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	运营成本	6,295.29	68.64	68.64	69.02	69.02	69.02	69.02	69.02	69.39	69.39
1	运营成本	6,295.29	68.64	68.64	69.02	69.02	69.02	69.02	69.02	69.39	69.39
1.1	修理费	844.38	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37
1.2	装修费用	4,289.24									
1.3	人员费用	1,102.17	36.00	36.00	36.36	36.36	36.36	36.36	36.36	36.72	36.72
1.4	管理费用	95.50	3.27	3.27	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.30	3.30
二	折旧摊销费	28,141.94	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85
三	财务费用	7,540.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
四	总成本费用（一+二+三）	41,977.23	1,307.49	1,307.49	1,307.87	1,307.87	1,307.87	1,307.87	1,307.87	1,308.24	1,308.24

续表

序号	项目	运营期									
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	运营成本	69.39	2,214.01	69.39	69.78	69.78	69.78	69.78	69.78	70.17	70.17
1	运营成本	69.39	2,214.01	69.39	69.78	69.78	69.78	69.78	69.78	70.17	70.17
1.1	修理费	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37
1.2	装修费用		2,144.62	-	-	-	-	-	-	-	-

1.3	人员费用	36.72	36.72	36.72	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09	37.46	37.46
1.4	管理费用	3.30	3.30	3.30	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.34	3.34
二	折旧摊销费	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85
三	财务费用	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
四	总成本费用（一+二+三）	1,308.24	3,452.86	1,308.24	1,308.63	1,308.63	1,308.63	1,308.63	1,308.63	1,309.02	1,309.02

续表

序号	项目	运营期									
		2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
一	运营成本	70.17	2,214.79	70.17	70.56	70.56	70.56	70.56	70.56	70.96	53.21
1	运营成本	70.17	2,214.79	70.17	70.56	70.56	70.56	70.56	70.56	70.96	53.21
1.1	修理费	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	22.02
1.2	装修费用	-	2,144.62	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	人员费用	37.46	37.46	37.46	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	38.21	28.66
1.4	管理费用	3.34	3.34	3.34	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.38	2.53
二	折旧摊销费	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	734.14
三	财务费用	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
四	总成本费用（一+二+三）	1,309.02	3,453.64	1,309.02	1,309.41	1,309.41	1,309.41	1,309.41	1,309.41	1,309.81	1,047.35

（三）项目税费预测

债券存续期内税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、印花税、所得税。

增值税=销项税-进项税，其中：销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目产生的房屋租赁收入和物业费收入销项税按照 9%的税率计算。进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计算；其他费用按照 9%的税率计算。运营期内维护及修理费按照 9%的税率计算，其他成本按照 6%的税率计算。

根据财政部、税务总局和住房和城乡建设部发布的《关于保障性住房有关税费政策的公告》（公告 2023 年第 70 号），保障性住房免征教育费附加、地方教育附加和印花税。城市维护建设税以 7%的税率计算。

依据财政部税务总局住房和城乡建设部 2021 年第 24 号公告，保障性租赁住房向个人出租房产，减按 4%税率从租计征房产税。本项目房产税以租金收入（不含税收入）为基

础，按 4%的税率计算。

所得税为应纳税所得额的 25%。

表 4-3　项目税费预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	税金及附加	1,052.07	-	-	33.51	35.49	35.49	35.91	35.91	35.91	35.91	35.91	36.34
1.1	房产税	1,052.07	-	-	33.51	35.49	35.49	35.91	35.91	35.91	35.91	35.91	36.34
1.2	土地使用税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	印花税												
1.4	土地增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5.1	城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5.2	教育费附加												
1.5.3	地方教育附加												
2	增值税	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	销项税额	2,367.13	-	-	75.41	79.84	79.84	80.80	80.80	80.80	80.80	80.80	81.76
2.2	进项税额	6,605.39	1910.61	818.83	87.64	76.59	112.29	130.21	130.28	130.29	130.29	130.38	130.38
3	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

续表

序号	项目	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	税金及附加	36.34	36.34	36.34	36.34	36.76	36.76	36.76	36.76	36.76	37.19
1.1	房产税	36.34	36.34	36.34	36.34	36.76	36.76	36.76	36.76	36.76	37.19
1.2	土地使用税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	印花税										
1.4	土地增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5.1	城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5.2	教育费附加										
1.5.3	地方教育附加										
2	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	销项税额	81.76	81.76	81.76	81.76	82.71	82.71	82.71	82.71	82.71	83.67
2.2	进项税额	131.38	132.38	133.38	134.38	135.38	136.38	137.38	138.38	139.38	140.38
3	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

续表

序号	项目	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	税金及附加	37.19	37.19	37.19	37.19	37.61	37.61	37.61	37.61	37.61	28.53
1.1	房产税	37.19	37.19	37.19	37.19	37.61	37.61	37.61	37.61	37.61	28.53
1.2	土地使用税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	印花税										
1.4	土地增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5.1	城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5.2	教育费附加										
1.5.3	地方教育附加										
2	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	销项税额	83.67	83.67	83.67	83.67	84.63	84.63	84.63	84.63	84.63	64.19
2.2	进项税额	141.38	142.38	143.38	144.38	145.38	146.38	147.38	148.38	149.38	150.38
3	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

（四）项目财务费用预测

1. 专项债券

项目拟申请专项债券10,000.00万元，根据《2026湖北省政府专项债券（二十三期）》实际发行利率2.47%上浮4个BP，即本次30年期债券发行利率为2.60%（债券最终利率以市场价格为准）。债券存续期内每半年付息一次，项目存续期第30年一次性偿还本金。截至债券存续期结束，累计产生债券利息7,800.00万元，本息合计17,800.00万元。

2. 市场化融资

本项目未进行市场化融资。

表 4-5　还本付息明细表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	期初借款余额	—	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
1.1	本年借款增加额	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	当期还本付息	17,800.00	-	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
2.1	其中：偿还本金	10,000.00											
2.2	支付利息	7,800.00	-	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
3	期末借款余额	—	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
4	债券发行费	8.00	8.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	计入投资额	260.00	-	260.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	计入当期财务费用	7,540.00		-	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00

续表

序号	项目	运营期									
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	期初借款余额	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
1.1	本年借款增加额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	当期还本付息	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
2.1	其中：偿还本金										
2.2	支付利息	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
3	期末借款余额	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
4	债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5	计入投资额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	计入当期财务费用	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00

续表

序号	项目	运营期									
		2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	期初借款余额	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
1.1	本年借款增加额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	当期还本付息	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	10,130.00
2.1	其中：偿还本金										10,000.00
2.2	支付利息	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
3	期末借款余额	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-
4	债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	计入投资额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	计入当期财务费用	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00

（五）模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计 26,301.29 万元，预测经营成本（不含税）合计 34,367.37 万元。

表 4-5　项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
一	总收入（不含税）	26,301.29	837.87	887.17	887.17	897.79	897.79	897.79	897.79	897.79	908.41	908.41
二	总成本	34,367.37	1,045.06	1,045.06	1,045.44	1,045.44	1,045.44	1,045.44	1,045.44	1,045.81	1,045.81	1,045.81
1	运营项目成本及折旧	34,367.37	1,045.06	1,045.06	1,045.44	1,045.44	1,045.44	1,045.44	1,045.44	1,045.81	1,045.81	1,045.81
1.1	运营成本（不含税）	6,225.43	66.21	66.21	66.59	66.59	66.59	66.59	66.59	66.96	66.96	66.96
1.2	折旧	28,141.94	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85
2	税金及附加	1,052.07	33.51	35.49	35.49	35.91	35.91	35.91	35.91	35.91	36.34	36.34
2.1	附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	印花税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	土地增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	房产税	1,052.07	33.51	35.49	35.49	35.91	35.91	35.91	35.91	35.91	36.34	36.34
2.5	土地使用税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	财务费用	7,540.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
三	营业利润	-16,658.15	-500.70	-453.38	-453.76	-443.56	-443.56	-443.56	-443.56	-443.93	-433.74	-433.74
4	弥补以前亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	应纳税所得额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	净利润	-16,658.15	-500.70	-453.38	-453.76	-443.56	-443.56	-443.56	-443.56	-443.93	-433.74	-433.74

续表

序号	项目名称	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
一	总收入（不含税）	908.41	908.41	908.41	919.04	919.04	919.04	919.04	919.04	929.66	929.66
二	总成本	3,190.43	1,045.81	1,046.20	1,046.20	1,046.20	1,046.20	1,046.20	1,046.59	1,046.59	1,046.59
1	运营项目成本及折旧	3,190.43	1,045.81	1,046.20	1,046.20	1,046.20	1,046.20	1,046.20	1,046.59	1,046.59	1,046.59
1.1	运营成本（不含税）	2,211.58	66.96	67.35	67.35	67.35	67.35	67.35	67.74	67.74	67.74
1.2	折旧	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85
2	税金及附加	36.34	36.34	36.34	36.76	36.76	36.76	36.76	36.76	37.19	37.19
2.1	附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	印花税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	土地增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	房产税	36.34	36.34	36.34	36.76	36.76	36.76	36.76	36.76	37.19	37.19
2.5	土地使用税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	财务费用	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
三	营业利润	-2,578.36	-433.74	-434.13	-423.92	-423.92	-423.92	-423.92	-424.31	-414.12	-414.12
4	弥补以前亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	应纳税所得额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	净利润	-2,578.36	-433.74	-434.13	-423.92	-423.92	-423.92	-423.92	-424.31	-414.12	-414.12

续表

序号	项目名称	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
一	总收入（不含税）	929.66	929.66	929.66	940.28	940.28	940.28	940.28	940.28	713.18
二	总成本	3,191.21	1,046.59	1,046.98	1,046.98	1,046.98	1,046.98	1,046.98	1,047.38	785.53
1	运营项目成本及折旧	3,191.21	1,046.59	1,046.98	1,046.98	1,046.98	1,046.98	1,046.98	1,047.38	785.53
1.1	运营成本（不含税）	2,212.36	67.74	68.13	68.13	68.13	68.13	68.13	68.53	51.39
1.2	折旧	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	978.85	734.14
2	税金及附加	37.19	37.19	37.19	37.61	37.61	37.61	37.61	37.61	28.53
2.1	附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	印花税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	土地增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	房产税	37.19	37.19	37.19	37.61	37.61	37.61	37.61	37.61	28.53
2.5	土地使用税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	财务费用	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
三	营业利润	-2,558.74	-414.12	-414.51	-404.31	-404.31	-404.31	-404.31	-404.71	-360.88
4	弥补以前亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	应纳税所得额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	净利润	-2,558.74	-414.12	-414.51	-404.31	-404.31	-404.31	-404.31	-404.71	-360.88

五、项目预期收益与融资平衡情况

（一）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况和偿债资金来源，结合项目申请新增债券资金情况进行分析，本项目现金流预测见下表。

表 5-1　现金流模拟测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	现金流入总额	62,309.07											
1.1	项目资本金投入	23,640.65	13,368.85	10,271.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	专项债券投入	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	经营收入	28,668.42	-		913.28	967.01	967.01	978.59	978.59	978.59	978.59	978.59	990.17
1.4	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	现金流入总额	62,309.07	23,368.85	10,271.80	913.28	967.01	967.01	978.59	978.59	978.59	978.59	978.59	990.17
二	现金流出												
2.1	建设投资	33,372.65	23,360.85	10,011.80	-								
2.2	铺底流动资金	-											
2.3	经营成本	6,295.29	-	-	68.64	68.64	69.02	69.02	69.02	69.02	69.02	69.39	69.39
2.4	偿还债券本息	17,800.00	-	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
2.5	债券发行费用	8.00	8.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	增值税与税金及附加	1,052.07	-	-	33.51	35.49	35.49	35.91	35.91	35.91	35.91	35.91	36.34
2.7	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.8	现金流出总额	58,528.01	23,368.85	10,271.80	362.15	364.13	364.51	364.93	364.93	364.93	364.93	365.30	365.73
三	净现金流量												
3.1	当年净现金流量	3,781.06	-	-	551.13	602.88	602.50	613.66	613.66	613.66	613.66	613.29	624.44
3.2	累计盈余资金	3,781.06	-	-	551.13	1,154.01	1,756.51	2,370.17	2,983.83	3,597.49	4,211.15	4,824.44	5,448.88

续表

序号	项目	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	现金流入总额										
1.1	项目资本金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	专项债券投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	经营收入	990.17	990.17	990.17	990.17	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,013.33
1.4	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	现金流入总额	990.17	990.17	990.17	990.17	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,001.75	1,013.33
二	现金流出										
2.1	建设投资										
2.2	铺底流动资金										
2.3	经营成本	69.39	2,214.01	69.39	69.78	69.78	69.78	69.78	69.78	70.17	70.17
2.4	偿还债券本息	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
2.5	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	增值税与税金及附加	36.34	36.34	36.34	36.34	36.76	36.76	36.76	36.76	36.76	37.19
2.7	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.8	现金流出总额	365.73	2,510.35	365.73	366.12	366.54	366.54	366.54	366.54	366.93	367.36
三	净现金流量										
3.1	当年净现金流量	624.44	-1,520.18	624.44	624.05	635.21	635.21	635.21	635.21	634.82	645.97
3.2	累计盈余资金	6,073.32	4,553.14	5,177.58	5,801.63	6,436.84	7,072.05	7,707.26	8,342.47	8,977.29	9,623.26

续表

序号	项目	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
一	现金流入总额										
1.1	项目资本金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	专项债券投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	经营收入	1,013.33	1,013.33	1,013.33	1,013.33	1,024.91	1,024.91	1,024.91	1,024.91	1,024.91	777.37
1.4	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	现金流入总额	1,013.33	1,013.33	1,013.33	1,013.33	1,024.91	1,024.91	1,024.91	1,024.91	1,024.91	777.37
二	现金流出										
2.1	建设投资										
2.2	铺底流动资金										
2.3	经营成本	70.17	2,214.79	70.17	70.56	70.56	70.56	70.56	70.56	70.96	53.21
2.4	偿还债券本息	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	10,260.00
2.5	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	增值税与税金及附加	37.19	37.19	37.19	37.19	37.61	37.61	37.61	37.61	37.61	28.53
2.7	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.8	现金流出总额	367.36	2,511.98	367.36	367.75	368.17	368.17	368.17	368.17	368.57	10,341.74
三	净现金流量										
3.1	当年净现金流量	645.97	-1,498.65	645.97	645.58	656.74	656.74	656.74	656.74	656.34	-9,564.37
3.2	累计盈余资金	10,269.23	8,770.58	9,416.55	10,062.13	10,718.87	11,375.61	12,032.35	12,689.09	13,345.43	3,781.06

（二）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为债券存续期内的经营收入。项目预期收入 28,668.42 万元，扣除运营成本及相关税费 7,347.36 万元，预计用于资金平衡相关收益为 21,321.06 万元。相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍。

表 5-1 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目总投资（万元）	用于资金平衡的项目收益（万元）	债券利率（%）	期限（年）	本期计划发行额（万元）	非本期计划发行额（万元）	预计融资成本（万元）	资金覆盖倍数
33,640.65	21,321.06	2.60%	30	10,000.00	0.00	7,800.00	1.20

（三）压力测试

考虑到项目收益、债券利率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:

表 5-2 压力测试表

资金覆盖率－压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.32	1.34	1.36	1.38	1.40	1.42	1.43
债券本息资金覆盖率	1.18	1.19	1.20	1.21	1.22	1.23	1.24
债券本息资金覆盖倍数	1.02	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.50	1.46	1.42	1.38	1.34	1.30	1.26
债券本息资金覆盖率	1.30	1.27	1.24	1.21	1.19	1.16	1.14
债券本息资金覆盖倍数	1.28	1.25	1.22	1.20	1.17	1.15	1.12

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。如项目建设条件发生变化，本项目可由政府按规定调整

项目资本金比例或发行新一期专项债券保障项目还本付息。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。同时，本项目融资平衡情况已经通过**湖北智心会计师事务所（普通合伙）审计**。

六、潜在风险评估及控制措施

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括:

（一）影响项目正常实施的政策风险及控制措施

项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、银行利率的调整、税金征收政策等。

风险控制措施：项目主要受国家宏观调控影响，如国家对房地产市场的政策调整、银行利率的调整、税收政策等。这些因素直接影响着项目的资金流动和成本支出。例如，项目为保障性住房，具有一定的价格优势，但是针对特定人群，仍存在一定市场风险；而银行利率的调整则会影响到项目融资成本；税收政策变化也会对项目盈利能力造成一定影响。因此，及时了解并适应国家宏观政策是保障项目顺利进行和成功实施的重要前提之一。争取当地政府的支持，按程序申报，将项目纳入全市住房管理系统统一监管，确保项目可以享受政策实惠。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营管理风险

加强管理，按照规范化的企业制度、财务制度去建设，减小管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。

风险控制措施：在项目实施前期，需要充分抓好目标管理工作。这包括明确项目的整体目标和具体细化的目标，确保所有相关人员对项目的目标有清晰的认识和理解。同时，在前期策划阶段，需要进行全面、系统地规划项目在收购过程中和后期租赁过程中可能遇到的各种情况，并制定相应的解决方案。最后，在资金到位方面也要做好各项准备工作，包括申请贷款、争取政府支持等措施，以保证项目所需资金能够及时到位。只有将这些工作落实到位，才能为项目顺利实施奠定坚实基础。

2. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对鄂州市存量商品房收购及改造项目收入的预测、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。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。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2. 存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3. 资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为长期债券，债券存续期内每半年付息一次，第30年一次性偿还发行金额。如果债券资金挪作他用，

租赁收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、信用评级

东方金诚国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定天湖再生水厂及配套管网建设工程的信用等级为 AAA。

八、主管部门责任

项目发起阶段：主管部门应对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目提报至财政部门，并聘请专家对项目进行审核。

项目准备阶段：在当地政府统一协调下，财政、发改、环境资源等单位相互配合，做好项目前期的准备和申报工作，做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。

项目审核入库后：主管部门应做好与相关部门的审核协调工作，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：主管部门应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，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：主管部门应做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

九、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

鄂州市城区常住人口家庭中，存在一部分中低收入家庭，他们可能因经济原因无法购买商品住房，面临住房困难。保障性住房的供给，能够为他们提供价格适中、品质可靠的住房选择，满足其基本住房需求。

（2）公益性

本项目符合《财政部发展改革委人民银行银保监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412 号）规定要求，投向领域符合地方政府专项债券支持的交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础建设、新型基础设施、国家重大战略、保障性安居工程、特殊重大项目等十一大领域。同时也符合《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），其实施内容不属于专项债券负面清单。

（3）收益性

本项目偿债资金来源为债券存续期内的经营收入。项目预期收入 28,668.42 万元，扣除运营成本及相关税费 7,347.36 万元，预计用于资金平衡相关收益为 21,321.06 万元。相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍。

2. 项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）项目建设投资合规性

本项目目前正在进行前期准备工作。

（2）项目成熟度

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》的规定，本项目不属于限制类、淘汰类、允许类，属于鼓励类，符合国家产业政策。本项目未采用和使用国家明令淘汰、禁止使用的工艺、设备。本项目产品方案符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合当地的整体发展规划。

截至目前，正在办理其他前期手续文件。

3. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、经营成本及折旧摊销、税费等各项费用按照相关政策文件、统计数据以及可比项目相关标准进行测算，论证充分，测算合理。因此，本项目的收入、成本及收益的预测具有合理性。

4. 债券资金需求合理性

专项债券资金全部用于鄂州市存量商品房收购及改造项目，建设内容符合专项债券投向领域的保障性安居工程(保障性住房）领域，符合文件要求，且本项目专项债券资金占比符合投资要求，债券资金需求合理且发行规模合理，分年发行规模、期限与项目建设进度相匹配。

5. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排，包括偿债计划的人员安排、财务安排等。

本项目偿债风险点包括：投资测算不准确风险、存续债券置换不畅风险、资金管理不规范风险。以上风险点均已制定具有针对性的风险防控措施。

6. 绩效目标合理性

本项目基于总体情况，制定了产出指标（数量指标：按规划设计内容完成项目建设；质量指标：项目竣工验收合格；时效指标：项目建设进度符合计划；成本指标：控制在项目概算额度内）；效益指标（经济效益指标：项目持续产生收益，资金覆盖倍数达标；社会效益指标：项目具有公益性，有效改善了当地居民生活环境；可持续影响效益指标：项目建设完工后持续发挥效益）及满意度指标（服务对象满意度：减少项目建设或运营期间群众投

诉事件发生）。通过对项目的立项手续的查阅及现场情况的调查，综合认为本项目绩效目标合理。

7. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目基于总体情况，制定了完整绩效指标体系：产出指标包含数量指标（完成 587 套房源收购及全部装修改造）、质量指标（工程、消防验收全部合格，装修工程抽检达标）、时效指标（项目按期完工交付、房源及时启动配租）、成本指标（项目投资及改造成本控制在概算额度内）；效益指标包含经济效益指标（年度租金收入达标、项目收益足额覆盖专项债本息、实现预期资产处置收入）、社会效益指标（保障住房困难群体居住需求、消化本地商品房库存）、生态效益指标（落实节能改造、降低项目碳排放）；可持续影响指标（项目长期稳定运营、债券本息按期兑付、资产完好留存）；满意度指标（承租住户综合满意度≥90%，投诉问题及时处置办结）。通过对项目的立项手续的查阅及现场情况的调查，综合认为本项目绩效目标合理。

总体结论：经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

十、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括:

（一）主要风险

1.影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工期

风险描述：本工程在实施阶段，进度可能受到现场准备、人力安排、物资供应、施工力量、设计与施工衔接、施工程序的衔接以及资金到位情况等问题的影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施:工程项目建设指挥部门在施工进度的安排上，全方位考虑使施工进度安排更加合理；工程项目建设指挥部门对具体工程细节应统筹考虑和策划，制定周密的工程计划，保证施工进度，保证项目实施的各个阶段如期进行并完工。

（2）工程事故

风险描述：工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度;

通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

2.影响项目收益的风险及控制措施

（1）经营管理风险

风险描述：加强管理，按照规范化的管理制度、财务制度去建设，减少管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；其次，建立有效的人才激励约束机制，加大专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平。

（2）利率波动风险

风险描述：在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，

加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3.影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

（1）投资测算不准确风险

风险描述：影响项目融资平衡最大的风险在于对项目收入的预测、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。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。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

（2）存续债券置换不畅风险

风险描述：根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

（3）资金管理不规范风险

风险描述：本项目专项债券发行期限为中长期债券，债券存续期内每半年付息一次，第30年一次性偿还发行金额。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（二）敏感性分析

根据压力测试结果，该项目的项目收益、债券利率两个单因素能够对覆盖本息资金产生一定的影响程度，其中，项目收益对变动覆盖本息资金产生正方向影响，债券利率变动对覆盖本息资金产生负方向影响。

因此，在项目运营期还要加强运营管理，控制经营成本，在项目建设过程中，要注意控制工程造价，以保证项目的盈利能力保持较高的水平。

2026年湖北省（荆门市）
沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区商品房
用作保障性租赁住房项目
专项债券信息披露文件

一、区域概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29° 01'53"-33° 6'47"、东经108° 21'42"-116° 07'50"之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

湖北省财政经济数据

单位：亿元

年份 项 目	2023年		2024年		2025年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
（一）近三年一般公共预算收支						
一般公共预算收入	163	3693	168	3938	159	4211
一般公共预算支出	1458	9299	1291	9976	1320	9795
地方政府一般债券收	888	888	749	749	947	947

入						
地方政府一般债券还本支出	7	603	36	325	39	663
转移性收入	6435		6319		6367	
转移性支出	6026		5909		6114	
（二）近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	178	2885	66	2880	55	2860
政府性基金支出	162	3955	203	4483	253	4929
地方政府专项债券收入	2268	2268	3385	3385	3551	3551
地方政府专项债券还本支出	15	830	1	846	50	2031
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13	202	13	257	3	212
国有资本经营支出	9	62	9	75	2	71

荆门市，湖北省辖地级市，位于湖北省中部，地处汉江中下游，北接襄阳市和随州市，西靠宜昌市，东临孝感市，南与荆州市、潜江市、天门市接壤，总面积12339.43平方千米；是长江中游城市群重要城市，鄂中区域性中心城市，素有“荆楚门户”之称。截至2025年末，荆门市常住人口为253.43万人。

荆门市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	2,300.63	2,448.37	2,602.26
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,543.00	45,468.00	47,833.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	25,771.40	27,450.00	29,026.00
4.地方财政总收入	194.44	196.57	179.01
4.1地方公共预算收入	122.79	132.61	145.31
其中：税收收入	84.07	84.7	92.4
非税收入	38.72	47.91	52.91

项目	2023 年	2024 年	2025 年
4.2 政府性基金收入	71.65	63.96	33.7
其中：国有土地使用权出让收益	65.93	58.92	28.44
5.地方财政总支出	419.15	472.67	396.24
5.1 一般公共预算支出	310.04	363.48	326.65
5.2 政府性基金支出	109.11	109.19	69.59
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	55.34	49.76	14.16

沙洋县，隶属于湖北省荆门市，沙洋县辖 13 个镇，1 个省级经济开发区，2 个新区，232 个行政村、44 个居民委员会。国土面积 2044 平方千米。其中耕地面积 12.76 万公顷。

沙洋县财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区国内生产总值（GDP）	325.17	333.29	346.69
2.城镇居民人均可支配收入（元）	41,746.35	43,541.00	45,849.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	26,191.00	27,815.00	29,373.00
4.政府性基金收入	12.95	13.49	14.23
其中：国有土地使用权出让收入	3.83	4.09	2.44
5.政府性基金支出	8.85	9.12	14.23
其中：国有土地使用权出让支出	6.97	7.20	/

截至 2025 年 12 月末，沙洋县地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额明细如下：

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
荆门市	437.09	380.51

其中：沙洋县	37.39	34.29

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	-
3 年期	0.72
5 年期	-
6 年期	1.15
7 年期	2.09
10 年期	12.09
15 年期	5.25
20 年期	4.67
30 年期	8.32

二、债券情况

2026 年债券情况：沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区商品房用作保障性租赁住房项目 2026 年计划发行专项债券 800.00 万元。

债券名称	沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区商品房用作保障性租赁住房项目专项债券
债券发行规模	800.00 万元
债券发行期限	30 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，到期一次性还本

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区商品房用作保障性租赁住房项目

项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区商品房用作保障性租赁住房项目	荆门市沙洋县	本项目拟收购符合标准的存量房并完成产权转移，按保障房标准改造房屋等，具体为收购明弘华府、坚实·新天地小区共计36套存量商品房用于配租型保障性住房，建筑面积合计4014.46㎡。	1,517.18	沙洋县利兴资产投资管理有限公司

（二）分年度投资计划

沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区商品房用作保障性租赁住房项目

分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026年	2027年	总投资
沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区商品房用作保障性租赁住房项目	1,100.00	417.18	1,517.18

（三）项目资金来源

沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区商品房用作保障性租赁住房项目

投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	项目单位自筹资金	专项债券融资	
沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区商品房用作保障性租赁住房项目	2027年9月	1,517.18	1,517.18	717.18	800.00	1,400.00

四、资金平衡

沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区商品房用作保障性租赁住房项目专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	800.00		800.00	-	-
2027 年	800.00			800.00	20.00	20.00
2028 年	800.00			800.00	20.00	20.00
2029 年	800.00			800.00	20.00	20.00
2030 年	800.00			800.00	20.00	20.00
2031 年	800.00			800.00	20.00	20.00
2032 年	800.00			800.00	20.00	20.00
2033 年	800.00			800.00	20.00	20.00
2034 年	800.00			800.00	20.00	20.00
2035 年	800.00			800.00	20.00	20.00
2036 年	800.00			800.00	20.00	20.00
2037 年	800.00			800.00	20.00	20.00
2038 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2039 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2040 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2041 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2042 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2043 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2044 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2045 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2046 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2047 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2048 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2049 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2050 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2051 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2052 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2053 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2054 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2055 年	800.00		-	800.00	20.00	20.00
2056 年	800.00		800.00	-	20.00	820.00
合计	——	**800.00**	**800.00**	——	**600.00**	**1,400.00**

沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区商品房

用作保障性租赁住房项目

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资本金	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区商品房用作保障性租赁住房项目	2,224.70	582.67	1,517.18	800.00	600.00	1.17

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.17，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北智心会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定沙洋县收购明弘华府+坚实•新天地小区商品房用作保障性租赁住房项目的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）收购进度风险及控制措施

风险：一是房源匹配难，高效锁定区位、价格、户型均合适的房源挑战巨大，且大规模收购可能推高局部房价；二是产权瑕疵多，房产存在的抵押、查封等历史遗留问题会严重阻碍交易进程；三是部门协同差，涉及住建、财政、自然资源等多部门的流程若衔接不畅，将造成效率瓶颈。

风险控制措施：一是建立标准化高效机制，提前明确收购标准，建立房源数据库，并引入多家第三方评估机构快速确定公允价格，优先开展批量收购。二是强化法律尽职调查，委托专业机构提前排查产权风险，并使用标准合同条款明确违约责任。三是成立高层级专项工作组，加强跨部门协调联动，明确各环节时限与责任，形成工作合力，确保收购效率。

（二）运营管理风险

风险：后期运营面临财务、管理和合规三大核心风险。财务上，最大的挑战在于“租金倒挂”，即保障性租赁住房的受限租金收入难以覆盖专项债本息、房屋折旧及日常运营成本，加之空置率波动，极易导致资金链断裂。管理上，收购的房源通常分散多处，致使维护成本高、效率低，且易与原小区业主产生矛盾，提升管理难度。合规上，则需持续应对消防安检、政策变动及租赁纠纷等潜在法律风险。

措施：为应对这些风险，财务上，通过“以优补劣”的差异化租金策略、积极申请财政补贴及规模化管理严控支出，以平衡

资金。管理上，委托专业运营公司，并构建智能管理平台，实现线上签约、报修和能源监控，提升效率、降低成本。合规上，进行全面投保，并建立标准化消防巡查与纠纷处理流程，同时通过组织社区活动打造品牌凝聚力，从而保障项目的长期可持续运营。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致收购拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次是实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第

三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

沙洋县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

沙洋县住房和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券

资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《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），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

实施必要性：收购存量房用作保障性租赁住房，是当前形势下化解房地产风险、保障民生福祉和促进可持续发展的必要之举。它既能快速消化市场库存，为陷入困境的房企注入现金流，防范系统性金融风险；又能高效筹集位于成熟片区的保障房源，解决新市民、青年人住房困难；同时通过盘活存量资源避免了新建带来的资源消耗与环境污染，实现了经济稳定、社会公平与环境效益的多重目标。

项目的公益性：本项目投向领域为收购存量商品房用作保障性住房-配租型保障性住房，符合财政部、自然资源部明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《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）中所列的负面清单内容。

项目收益性：主要来源于保障性租赁住房出租收入、物业费收入和电梯广告收入，项目收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.17

倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目拟收购符合标准的存量房并完成产权转移，按保障房标准改造房屋，完善小区公共配套设施等，具体为收购明弘华府、坚实·新天地小区共计36套存量商品房用于配租型保障性住房，建筑面积合计4014.46㎡。

3.项目资金来源和到位可行性

根据立项批复，本项目总投资1,484.95万元，经重新测算建设期利息及债券发行费用后项目总投资为1,517.18万元，其中毛坯购置成本1,204.34万元，占比79.38%；装修改造费用240.87万元，占比15.88%；项目其他费用56.17万元，占比3.70%；收购期利息 15.00万元，占比0.99%；债券发行费用0.80万元，占比0.05%。

本项目总投资1,517.18万元，资金来源为项目单位自筹资金717.18万元、专项债券资金800.00万元。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

结合市场数据等对收益预测的各项假设进行分析，本项目所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

5.债券资金需要合理性

为了完成项目收购，需要部分资金给予支持。为了保证按计划完工，预计发行专项债券800.00万元，需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财政部《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号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为荆门市沙洋县利兴资产投资管理有限公司，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

7.绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

2026年湖北省（恩施州）
宣恩县保障性住房建设项目（一期）
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）恩施土家族苗族自治州概况

恩施土家族苗族自治州，首府驻恩施市，是湖北的13个地级行政区之一。西连重庆市黔江区，北邻重庆市万州区，南面与湖南省湘西土家族苗族自治州接壤，东连本省的神农架林区，宜昌市。恩施州规划内有9条国道、26条省道，总里程3440公里，纳入省“十四五”规划的国省道项目共有50个、1154公里。建成了150公里七彩旅游公路、千公里绿色生态旅游公路、15条环城公路和绕镇公路。

恩施州2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

序号	项目	2023年	2024年	2025年
1	地区生产总值（GDP）	1481.29	1661.36	1741.97
2	城镇居民人均可支配收入（元）	38248	40015.00	41789.00
3	农村居民人均可支配收入（元）	15571	16571.00	17601.00
4	地方财政总收入	188.96	201.34	214.05
4.1	地方公共预算收入	93.07	102.04	110.71
	其中：税收收入	60.63	63.39	67.44
	非税收入	32.44	38.65	43.27
4.2	政府性基金收入	57.88	59.57	64.07
	其中：国有土地使用权出让收益	50.14	48.06	50.9405
5	地方财政总支出	584.78	691.91	640.00
5.1	一般公共预算支出	473	501.34	461.14
5.2	政府性基金支出	111.78	190.57	178.86
	其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	34.6	29.92	26.52

（二）宣恩县概况

宣恩县位于湖北省恩施州中部地区，隶属恩施土家族苗族自治

州。地处东经109°11′—109°55′，北纬29°33′—30°12′。东靠鹤峰县，西南邻咸丰县，南部与来凤县、湖南龙山、桑植县接壤，北部、西北部与恩施市毗连。全县南北长73.91千米，东西宽715千米，总面积2740平方公里，合411万亩。县城位于县域中部偏西，西侧紧邻恩黔高速，209国道纵贯南北，椒（园）石（门坎）省道，鸦（雀岭）当（阳坪）省道横贯东西，北距恩施州城区30公里，南距龙凤经济协作示范区来凤县54公里，西距咸丰县40公里，东距鹤峰县53公里，距恩施机场45公里，距宜（昌）万（州）铁路恩施站和沪蓉高速公路恩施入口各50公里，距长江巴东港240公里，水陆空交通方便。

宣恩县2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

序号	项目	2023年	2024年	2025年
1	地区生产总值（GDP）	107.22	125.11	132.02
2	城镇居民人均可支配收入（元）	35,911.00	37,685.00	39,283.00
3	农村居民人均可支配收入（元）	15,439.00	16,398.00	17,520.00
4	地方财政总收入	6.33	7.78	11.68
4.1	地方公共预算收入	4.23	5.46	6.46
	其中：税收收入	3.24	3.66	4.02
	非税收入	0.99	1.80	2.44
4.2	政府性基金收入	4.46	2.32	5.22
	其中：国有土地使用权出让收益	3.86	1.58	4.10
5	地方财政总支出	43.65	50.27	55.48
5.1	一般公共预算支出	37.42	38.03	41.04
5.2	政府性基金支出	6.22	12.24	14.44
	其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.21	0.89	3.12

（三）专项债务情况

2025年，湖北省财政厅核定恩施州政府债务限额为1024.82亿元。2023年底，全州政府债务余额985.32亿元。2025年，湖北省财政厅核定宣恩县2025年专项债务限额为55.97亿元。截至2025年底，宣

恩县专项债务余额为 53.51 亿元。

本地区专项债务情况表

单位：万元

区划	2025 年限额	2025 年余额
恩施州	1024.82	985.32
其中：宣恩县	55.97	53.51

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	1.97
2 年期	0.383
3 年期	0
5 年期	0.8358
7 年期	0
10 年期	11.9956
15 年期	25.0876
20 年期	10.6847
30 年期	2.55

二、债券情况

宣恩县保障性住房建设项目（一期）

专项债券发行计划表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	12,000.00	0.00	30	2.50%	半年付息一次	到期后一次性还本

三、项目情况

（一）项目概况

项目位于宣恩县创承家园、和悦城。

项目拟收购宣恩县创承家园、和悦城的 644 套存量商品房及其配套设施用于保障性安居工程建设。其中收购保障性住房建筑面积 46866.76m^2、物业配套用房建筑面积 43.52m^2、公厕建筑面积 120.78m^2

及停车位651个。针对保障性安居工程需求，改建保障性住房建筑面积46866.76m²，完善物业配套用房建筑面积43.52m²、公厕建筑面积120.78m²及停车位644个，安装充电桩130个，完善给排水、供配电、消防等基础设施建设。

（二）分年度投资计划

宣恩县保障性住房建设项目（一期）

投资计划

单位：万元

项目名称	2026年	2027年	总投资
宣恩县保障性住房建设项目（一期）	15,095.15	9,300.00	24,395.15

（三）项目资金来源

宣恩县保障性住房建设项目（一期）

投资资金来源

单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源					预计项目融资到期本息
		小计	自有资金	一般债券	专项债券融资	其他资金	
宣恩县保障性住房建设项目（一期）	24,395.15	24,395.15	12,395.15	0.00	12,000.00	0.00	21,000.00

四、资金平衡

宣恩县保障性住房建设项目（一期）

融资还本付息情况

单位：万元

年份	期初债券余额	本期债券发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2026年	0.00	12,000.00	0.00	0.00	0.00	12,000.00
2027年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2028年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2029年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2030年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2031年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2032年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00

年份	期初债券余额	本期债券发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2033 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2034 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2035 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2036 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2037 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2038 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2039 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2040 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2041 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2042 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2043 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2044 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2045 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2046 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2047 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2048 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2049 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2050 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2051 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2052 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2053 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2054 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2055 年	12,000.00	0.00	300.00	0.00	300.00	12,000.00
2056 年	12,000.00	0.00	300.00	12,000.00	12,300.00	0.00
合计	-	12,000.00	9,000.00	12,000.00	21,000.00	-

宣恩县保障性住房建设项目（一期）

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	用于资金平衡的项目收益	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
宣恩县保障性住房建设项目（一期）	24,925.73	24,395.15	12,000.00	9,000.00	1.19

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.19，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，项目融资平衡情况已经通过武汉俊功会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“宣恩县保障性住房建设项目（一期）”的信用等级为 AAA。

六、法律意见

北京仁人德赛（武汉）律师事务所认为：

1、本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定。

2、本所律师认为，本次发行专项债券项目属于保障性安居工程领域建设范畴，是具备一定收益的公益性项目，本次发行的专项债券募集资金的投资方向为保障性安居工程-保障性住房，不属于负面清单项目，债券资金用途符合《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120 号）规定的投向领域。

3、项目已取得发改局立项审批和可研审批、初设审批，无需办理地预审和选址、用地规划许可、工程规划许可的说明，环境影响评价、不动产权证以及施工许可证等证件正在办理中。本期债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，合法合规，符合法律、行政法规、行政规章的规定，已具备实施条件。

4、项目资产及权益无抵（质）押情况，对本期债券发行不构成影响。

5、根据《财务评估咨询报告》，在债券存续期内，项目对应的收入来源合法、收入较合理，收益权归属于宣恩酉家运营管理有限公

司，可以用于偿还本项目涉及专项债券对应的本金和利息，项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.19；满足项目收益和融资自求平衡的要求。

6、本期专项债券存续期内具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155 号文的相关规定。

7、债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案。

8、根据《实施方案》，债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险分析合理，风险控制措施可行。

9、为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格。

综上，本期债券符合《中华人民共和国预算法》、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目如期建成。

2、工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、投资估算测算不准确风险

项目总投资的不准确会导致项目收益受到影响，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较长，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化还是有一定不确定性。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定标准，控制投资。在进行投资估算时，计入了一定比例的不可预

见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现偏离投资估算的现象，应及时采取措施进行解决。

2、利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1、现金流测算不准确风险

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：债券利率、运营期收入等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，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。

风险控制措施：项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2、存续债券置换不畅风险

若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行

人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3、资金管理不规范风险

债券发行期限较长，采用按半年付息，一次性还本的方式。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

八、事前绩效评估

项目事前绩效评价综合评定，评估结果为“予以支持”。项目立项必要性充分、实施方案可行性强、计划目标明确合理，社会效益较为明显。

（一）项目实施的必要性、可行性、公益性

项目实施后可以将这些存量房源转化为有价值的保障性住房，减轻开发商的库存压力，盘活房地产市场，同时有助于增强消费者、投资者和开发商对房地产市场的信心，防止房价出现大幅波动，促进房地产市场健康发展。项目实施后可以避免占用大量的土地资源和建筑材料等资源。项目实施后可以为低收入群体提供更好的居住环境，促进社会公平，缓解因住房困难引发的社会矛盾，增强社会的稳定性。因此，项目建设是非常必要的。

项目的建设符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，符合宣恩县城市建设总体规划。结合县发改局等相关主管部门对项目的批复情况，项目是可行的。

本项目属于保障性安居工程-收购存量商品房用作保障性住房-配租型保障性住房领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）相关规定。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

项目已取得发改局立项审批和可研审批、初设审批、无需办理用地预审和选址意见书、用地规划许可、工程规划许可的说明，环境影响评价、不动产权证以及施工许可证等证件正在办理中。相关证件取得情况与本阶段匹配。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目资本金 12,395.15 万元，来源为建设单位自筹资金。计划发行 30 年期专项债券 12,000.00 万元。目前未进行、也暂无计划进行市

场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

（四）债券资金需求和资金使用计划合理性

结合项目实际情况及实施计划，项目总投资 24,395.15 万元，建设资金来源为建设单位自筹资金 12,395.15 万元，占总投资的 50.81%，专项债券资金 12,000.00 万元，占总投资的 49.19%。项目资金需求和总体目标、年度目标相匹配。

（五）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收益主要来源于保租房出租收入、停车费和充电桩服务费。经营成本包括人员工资、管理费用、充电桩维护费、装修维护费和其他管理费。收入和成本参照当地经济水平及附近同类项目经营情况，预测基本合理。

项目的收入偿还债券的本息资金后在期末还有结存，项目的收益情况良好。

（六）项目建设运营方案和资产管理可行性

本项目建设运营单位是宣恩酉家运营管理有限公司，负责项目建设期的工程前期准备、工程施工管理、工程竣工验收以及运营期间的各项收入以及成本支出管理工作；本项目的资产管理由宣恩酉家运营管理有限公司负责，负责宣恩县保障性住房建设项目（一期）的日常维护保管工作，确保资产不流失；项目资产及收益权属归宣恩酉家运营管理有限公司。

宣恩酉家运营管理有限公司负责本项目的建设运营和资产管理是可行的。

（七）项目偿债计划可行性和偿债风险点

计划于2026年发行30年期专项债券12,000.00万元，债券利率2.50%。债券每半年付息一次，到期一次性还本。专项债券本息共计21,000.00万元，专项债券还本付息后，期末累计净现金流结存为4,075.73万元。项目偿债计划可行。

偿债风险点：投资测算不准确风险、存续债券置换不畅风险、资金管理不规范风险。通过采取相应的风险控制措施能够有效降低各项风险。

项目的存续期内项目的收入能够偿还专项债券的本息，项目的偿债计划是可行的；偿债风险点在采取相应的风险控制措施是能够有效降低的。

（八）绩效目标合理性

3个一级指标，分别是产出指标、效益指标和满意度指标；

9个二级指标，分别是数量指标、质量指标、时效指标、成本指标、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响和服务对象满意度。

综上，本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理。

2026年湖北省（孝感市）
孝南区2026年收购存量住房项目（二期）专项债券
信息披露文件

一、区域情况

1.湖北省

湖北省地处长江中游，简称鄂。东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740千米，南北宽约470千米。全省土地总面积18.59万平方千米。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。全省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%。

（1）发展情况

湖北依托突出的区位与资源禀赋夯实发展根基，区位交通优势显著。作为全国内陆水陆空综合枢纽，鄂州花湖拥有亚洲首个专业货运机场联通全球；沿江高铁与米字形高铁路网落地成型，实现市市通高铁；长江黄金水道穿省而过，武汉港稳居长江中上游第一大港。科教实力位居中部前列，集聚武汉大学、华中科技大学等七十余所高校；东湖科学城、光谷科创大走廊落地建设；国家实验室建设实现突破性进展；全省高新技术企业数量超3.5万家；光谷光电子、武汉车谷两大国家级产业集群稳步发展。同

时，省内坐拥江汉平原这一国家级商品粮基地，是重要粮食产区和淡水渔业大省，粮油、畜禽、特色农林产业稳产保供。

在产业发展层面，全省遵循“一主引领、两翼驱动、全域协同”的空间布局，重点布局光电子信息、生物医药、数字经济、新能源汽车产业。其中，光谷光电子产业规模突破 6,500 亿元；武汉车谷新能源汽车产业朝着五千亿规模发展；作为两翼的襄阳立足汉江区位深耕整车与新能源汽车产业，汽车产业集群产值突破 5,000 亿元；宜昌依托长江资源夯实水电、精细化工、绿色新能源产业根基；荆州、孝感、黄冈成长为三千亿级地市经济体；仙桃、潜江、宜都等多个县域跻身千亿经济体行列。多级联动的区域经济支撑体系基本成型，产业结构持续优化升级，第三产业占比稳步提升。依托“51020”先进制造业集群与五大现代服务业集群建设，培育起光芯屏端网、新能源智能汽车、生物医药、高端装备、新材料等战略性支柱产业；商贸物流、文旅、金融成为现代服务业发展主力。依托中欧班列、江海联运、航空货运立体化通道，全省外贸规模持续扩张，高技术产品出口表现亮眼，内陆对外开放门户地位不断巩固。民生与生态领域建设成效突出，居民收入增速与地区生产总值增速基本匹配，城乡基础设施与公共服务均等化建设持续加快推进。

（2）发展目标

围绕不同阶段发展规划，湖北“十四五”相关既定目标已于 2025 年规划收官节点超额落地。按照原定规划“十四五”末全

省 GDP 目标为突破 6 万亿元，2025 年全省 GDP 实现 62,660.9 亿元，较原定计划提前一年达成经济总量目标。同时，全国科创、先进制造、商贸物流、区域金融四大中心建设落地见效，产业现代化、枢纽能级、生态治理、民生保障各项指标均圆满达标。立足“十四五”发展成果，湖北明确了至 2027 年、2030 年的中期攻坚任务。其中，2027 年力争全省 GDP 突破 7 万亿元，实现文旅综合收入突破 1.3 万亿元、规上文化企业营收达到 6,000 亿元，全面建成先进制造业集群、基本建成内陆开放枢纽；到 2030 年推动全省 GDP 向 9 万亿元冲刺，文旅总收入提升至 2 万亿元，初步打造世界级文旅目的地，中部地区战略支点建设实现关键性突破。放眼长远 2035 年远景发展方向，湖北将全力建成中部崛起核心战略支点，聚力打造现代化产业高地、内陆开放枢纽与全国生态文明示范省份、荆楚文化强省，推动人均 GDP 迈入发达经济体门槛。

（3）发展规划

湖北以《湖北省域战略规划》以及“十五五”发展规划作为顶层纲领，坚持以流域综合治理统筹新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化四化同步发展的总体思路，统筹优化国土空间、生产力、城镇与基础设施全域布局，紧扣中部崛起战略支点五大功能定位推进各项建设落地实施；在空间规划层面持续深化“一主两翼、全域协同”发展格局，加快武汉都市圈建设，在做强武汉主城的基础上推动武汉与鄂州、黄石、黄冈、孝感同城化发展，

统筹推进光谷科创大走廊、滨江数创走廊、车谷产业走廊一体化开发，襄十随神城市群依托汉江经济带重点培育全国汽车制造、装备制造产业带，宜荆荆恩城市群依托长江三峡生态禀赋，重点布局清洁能源、精细化工、文旅康养相关产业；产业专项规划方面锚定制造强省建设目标，扎实推进“51020”产业集群建设，大力培育光电子、新能源汽车、以长江存储为代表的半导体、生物医药、航空航天五大万亿级产业赛道，同步推动化工、建材、纺织等传统产业转型升级，科技创新领域以东湖科学城为核心引擎，依托光谷科创大走廊布局，聚焦芯片、高端数控机床、生物医药等关键核心技术攻关，持续夯实企业创新主体地位，在枢纽物流领域不断完善高铁网络、长江港口群、花湖航空港与高速公路路网体系，聚力建设全国内陆流通枢纽和国家商贸集散中心；生态与农业领域统筹推进流域综合治理与现代农业建设，纵深开展长江、汉江、清江全域生态整治，严守生态保护红线，打造长江经济带绿色发展示范区，立足江汉平原稳固粮食综合生产能力，延伸发展特色农产品精深加工、预制菜、乡村文旅等业态，着力建成全国现代农业示范基地。

（4）近三年财政经济情况

湖北省 2023-2025 年财政经济数据如下：

表 1-1 湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	**2023 年**	**2024 年**	**2025 年**

1.地区生产总值（GDP）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00
4.地方财政总收入	6,336.93	6,569.48	6,966.54
4.1 地方公共预算收入	3,692.26	3,937.05	4,210.55
其中：税收收入	/	/	/
非税收入	/	/	/
4.2 政府性基金收入	/	/	/
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	9,295.79	9,974.11	9,791.44
5.2 政府性基金支出	/	/	/

2.孝感市

孝感，是湖北省地级市，因东汉孝子董永卖身葬父、行孝感天动地而得名。孝感地处湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约 60 公里，距离武汉天河国际机场约 30 公里。现辖 1 区、3 县级市、3 县，1 个国家级高新技术产业开发区、5 个省级经济开发区/特色工业园，另设市临空经济区、双峰山旅游度假区 2 个市直功能区。孝感是湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员、国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力在湖北省排名前列。

（1）发展情况

孝感紧邻武汉、地处武汉都市圈核心圈层，依托汉孝同城化区位红利，近些年整体发展稳中提质，综合实力稳居湖北省第五、武汉都市圈第二位。全市立足主城崛起、县域联动的发展思路，产业、交通、城乡建设同步提速，工业连续多年跻身全国制造业百强城市，农业稳固省内粮油果蔬主产区地位，五大特色农业产

业链产值全部破百亿。依托承接武汉外溢产业资源，落地楚能新能源、首衡城、五洲特纸等一批重大产业项目。交通上实现多条公路、铁路、城际公交对接武汉，全域纳入武汉一小时生活圈。科创领域依托武汉高校资源，八成以上高新技术企业和武汉科研院所开展产学研合作，形成研发在武汉、转化落地在孝感的协作模式。民生配套持续完善，教育、医疗逐步打通汉孝资源互通渠道，生态建设稳步推进，新能源、储能产业蓬勃发展，绿色能源装机规模位居全省前列。

（2）发展目标

立足现有发展底盘，孝感锚定建设武汉都市圈副中心城市核心目标，短期以“十五五”阶段年均6%左右经济增速为导向，力争“十五五”收官经济总量向5,000亿元迈进。到2030年，全市规上工业总产值突破5,000亿元，高新技术企业扩容至1,500家。同步推动县域分级进阶，助力汉川深耕千亿产业、应城冲刺全国百强县市，其余县市跻身省内县域第一梯队。在产业升级、城乡提质、民生普惠、生态低碳等领域逐项落地细分指标，逐步建成全省支点建设重要增长极与都市圈关键动力源。

（3）发展规划

整体发展规划紧扣汉孝同城、主城崛起、全域协同三大主线。空间上坚持向东向南对接武汉、沿湖拓展主城的建设方向，优化主城六大片区布局，统筹老城更新与新城开发。产业端构建“432”现代化制造业体系，升级纺织、纸卫、盐磷化工、食品加工四大

传统产业，做强光电子、装备制造、新型能源三大新兴产业，前瞻布局生物制造、智能装备两大未来产业，同步深度嵌入汉孝随襄十汽车产业走廊，打造零部件与传感器特色产业集群。县域实行差异化定位发展，汉川对接武汉经开区共建产业合作区，应城聚焦精细化工与储能产业，云梦深耕新材料，安陆做强农副加工与装备制造，大悟、孝昌重点布局新能源、机电产业。配套完善全域高速、市域铁路、都市圈环线等路网，推进社保、医保、文旅等公共服务同城互通，同步统筹流域生态治理与和美乡村连片建设，夯实农业现代化发展底座。

（4）近三年财政经济情况

孝感市 2023-2025 年财政经济数据如下：

表 1-2 孝感市财政经济数据

单位：亿元

项目	**2023 年**	**2024 年**	**2025 年**
1.地区生产总值（GDP）	2,919.85	3,258.54	3,398.86
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,117.00	46,151.00	48,279.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,681.00	24,139.00	25,594.00
4.地方财政总收入	256.44	280.21	342.58
4.1 地方公共预算收入	162.52	184.95	211.90
其中：税收收入	129.44	140.74	155.02
非税收入	33.08	44.21	56.88
4.2 政府性基金收入	93.92	95.26	130.68
5.地方财政总支出	611.89	678.67	625.86
5.1 一般公共预算支出	459.22	512.86	457.56
5.2 政府性基金支出	152.67	165.81	168.30

3.孝南区

孝南区位于湖北省中部偏东，长江以北，大别山、桐柏山山

脉以南，江汉平原东北部。区境东邻武汉市黄陂区，南连汉川市和武汉市东西湖区，西靠云梦县，北接孝昌县，为孝感市人民政府所在地，系孝感市南大门，鄂东北交通走廊。北距北京市铁路里程 1,152 千米，南距省会武汉市铁路里程 70 千米、公路里程 62 千米，距武汉天河国际机场 45 千米，以孝感为中心半径 500 千米范围内有 60 多个大中城市 3 亿多人口，市场空间巨大，物流配送便捷。境内有 107、316 两条国道，京港澳、福银两条高速公路和京广铁路、汉十高速铁路穿境而过。府河、澴河直通长江，构成了以公路、铁路为主，水陆空配套的立体交通网络。1990-1992 年，孝感市国土面积 2,214.05 平方千米，1993 年 5 月 20 日撤市建区后孝南区辖区面积 1,018.32 平方千米。

（1）发展情况

孝南区是孝感市中心城区，为全市政治、经济、文化、交通核心枢纽，地处武汉都市圈核心圈层，紧邻武汉东西湖区、黄陂区，是汉孝同城化发展的前沿阵地，区位优势、主城优势、枢纽优势得天独厚。作为孝感主城崛起的核心载体，孝南区承载全市高端服务、科创转化、商贸流通、城市宜居等核心功能，综合实力稳居孝感市各县市区首位，是全市经济发展主引擎、都市圈协同发展引领区。

产业发展方面，孝南区构建起“传统产业提质、新兴产业赋能、未来产业蓄力”的多元产业体系，产业根基扎实稳固。传统产业以食品加工、纺织服装、轻工制造为支柱，食品产业为区域

特色优势产业，产业集聚效应显著，是孝南标志性千亿级产业赛道。新兴产业重点布局新能源、高端装备制造、新材料、现代商贸物流等领域，依托首衡城大型商贸物流枢纽、楚能新能源等重大项目落地投产，带动储能、冷链物流、高端制造产业链加速成型，产业能级持续跃升。同时，孝南区深度嵌入武汉产业配套体系，承接武汉光电子、汽车零部件等外溢配套产业，形成“武汉研发、孝南制造、就地转化”的协同发展格局，工业经济稳步增长，持续入围全省工业经济重点区县行列。

科创与农业领域特色鲜明，科创层面依托武汉高校、科研院所资源，深化产学研深度融合，落地一批科创孵化、技术转化平台，高新技术企业数量持续扩容，科创赋能产业升级成效显著。农业方面立足平原区位优势，深耕优质粮油、特色香稻、果蔬种植等特色产业，拥有全省唯一香稻科研中心，粮食产能稳定，高标准农田建设持续推进，现代农业、农产品精深加工、预制菜产业稳步发展，筑牢区域粮食安全与特色农业发展根基。

城乡建设与民生生态持续提质，全域深度融入武汉半小时通勤圈，多条主干道、城际交通与武汉无缝衔接，市域路网、城市配套不断完善，老城更新、新城开发双向推进，城市承载能力显著增强。公共服务持续对标武汉标准，教育、医疗、文旅、社保等领域同城互通持续深化，多项改革入选国家级试点。生态治理扎实推进，统筹流域综合治理、城市绿道建设、乡村生态整治，人居环境持续优化，实现经济发展与生态保护协同并进。

（2）发展目标

孝南区立足主城核心定位，紧扣孝感市建设武汉都市圈副中心城市总体目标，锚定“建设引领区、打造主引擎”核心发展方向，构建短期攻坚、中期突破、远期提质的梯度发展目标体系，全力冲刺全省县域经济第一方阵、争创全国百强区县。

短期立足“十五五”发展阶段，保持经济平稳高质量增长，年均经济增速稳定在6.5%—7%，持续壮大经济体量、优化产业结构、提升城市能级，巩固全市经济龙头地位，全面夯实汉孝同城化发展核心支撑。中期到2030年，全面实现“四个千亿”发展目标，即全区经济总量突破千亿、规上工业总产值突破千亿、食品产业营收突破千亿、五年累计固定资产投资突破1,700亿元；高新技术企业数量大幅扩容，科创转化能力、产业核心竞争力显著提升，县域综合实力跻身全省前列，武汉都市圈副中心城市引领区建设取得决定性进展。

远期到2035年，全面建成武汉都市圈高质量发展引领区、汉孝同城化融合示范区、现代化产业集聚高地、城乡融合发展样板区，基本实现产业现代化、城市精致化、城乡一体化、生态优质化，全面建成宜居宜业宜游的现代化主城新区，为孝感建成武汉都市圈副中心城市提供核心支撑，助力湖北中部崛起战略支点建设。同时，持续推动民生福祉稳步提升，城乡居民收入增速与经济增速同步，公共服务均等化、优质化水平全面达标，生态环境质量稳居区域前列。

（3）发展规划

孝南区紧扣省市发展战略，立足主城定位，以汉孝同城化、主城全域崛起、产业提质升级、城乡融合发展为核心主线，统筹国土空间、产业布局、城乡建设、生态治理、民生保障全域发展，构建层级清晰、协同高效的发展格局。

空间布局上，坚持“向东向南对接武汉、沿湖拓展主城、全域协同提质”的发展思路，优化主城六大片区功能布局，统筹老城有机更新、新城连片开发，重点推进东城新区、毛陈片区、首衡城片区一体化发展，打通区域联动发展通道。持续深化汉孝同城融合，加密汉孝快速通道、市域路网、城际交通布局，完善半小时通勤圈配套，推动基础设施、公共服务、产业载体与武汉无缝对接，全力打造汉孝同城化核心融合示范区。

产业发展上，深耕现代化产业体系建设，推动传统产业转型升级、新兴产业集聚壮大、未来产业前瞻布局。提质升级食品加工、纺织轻工、装备制造等传统优势产业，延伸产业链、提升价值链，做强千亿食品产业集群；壮大新能源、储能、高端零部件、新材料等新兴产业，依托重点企业打造区域性新能源产业集聚地；前瞻布局生物制造、智能装备、数字经济等未来产业，培育新质生产力。深度融入汉孝随襄十汽车产业走廊和武汉科创产业走廊，重点发展汽车零部件、智能传感器、科创成果转化配套产业，构建与武汉互补共生、协同发展的产业体系。

城乡与基建领域，持续完善全域交通路网体系，推进高速、

市域道路、城市主干道提档升级，完善物流枢纽配套，依托首衡城等平台打造区域性商贸冷链物流中心。推进城乡基础设施一体化，统筹供水、供电、燃气、通信等全域覆盖，持续推进和美乡村建设、高标准农田建设，夯实现代农业发展底座，延伸特色农产品精深加工、乡村文旅业态，推动城乡要素双向流动、融合发展。

科创、生态与民生领域，以科创赋能产业升级，深化与武汉高校、科研院所产学研合作，搭建科创孵化、技术转化平台，培育优质创新型企业，夯实企业创新主体地位。纵深推进流域综合治理、长江汉江生态治理、城市生态廊道建设，严守生态保护红线，打造绿色低碳发展示范区。持续推进教育、医疗、社保、文旅等公共服务同城互通、提质增效，深化重点领域改革，放大国家级改革试点成效，持续优化营商环境，全方位提升城市承载力、吸引力和综合竞争力。

（4）近三年财政经济情况

孝南区 2023-2025 年财政经济数据如下：

表 1-3 孝南区 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	414.32	485.52	505.95
2.城镇居民人均可支配收入（元）	47,356.00	49,491.00	51,901.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	26,185.00	27,908.00	29,608.00
4.地方财政总收入	43.54	46.34	55.21
4.1 地方公共预算收入	25.93	28.61	31.63
其中：税收收入	20.85	23.08	25.57

项目	2023 年	2024 年	2025 年
非税收入	5.08	5.53	6.06
4.2 政府性基金收入	23.76	17.74	23.58
其中：国有土地使用权出让收益	23.07	16.55	/
5.地方财政总支出	93.53	94.1	/
5.1 一般公共预算支出	57.39	61.85	62.49
5.2 政府性基金支出	36.14	32.25	/
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	22.5	14.3	/

4.专项债务情况和期限结构

表 1-4 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
孝南区	112.78	108.0089

表 1-5 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限（年）	债券累计余额（万元）
1	69,500.00
2	1,994.00
3	10,815.00
4	0.00
5	43,118.00
6	42,457.00
7	82,951.00
8	38,857.00
9	38,857.00
10	102,958.00
11	54,920.00
12	54,920.00
13	54,920.00
14	54,920.00
15	93,605.00
16	40,860.00
17	40,860.00
18	40,860.00
19	40,860.00
20	104,557.00
21	6,730.00

22	6,730.00
23	6,730.00
24	6,730.00
25	6,730.00
26	6,730.00
27	6,730.00
28	6,730.00
29	6,730.00
30	6,730.00
合计	1,080,089.00

二、债券情况

债券名称：孝南区2026年收购存量住房项目（二期）

债券发行规模：本次计划申请发行1,300.00万元。

债券发行期限：30年

还本付息方式：每半年付息一次，到期一次性还本。

项目收益与融资自求平衡专项债券用于孝南区2026年收购存量住房项目（二期）。

三、项目情况

（一）项目概况

项目名称：孝南区2026年收购存量住房项目（二期）

项目实施主体：孝感全欣资产运营有限公司

建设地点：孝感市孝南区。

建设内容：

本次涉及收购澴栖云境房源184套，总面积13,000.00平方米。建设内容含存量商品房收购、装修改造等。

目前，上述专项债券项目已经通过湖北朴一律师事务所合规性审核。

（二）分年度投资计划

结合本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

项目资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年（10-12）	2027 年（1-9）
1	**总投资使用计划**	**7,909.21**	**3,150.53**	**4,758.68**
1.1	建设投资	**7,873.72**	3,149.49	4,724.23
1.2	建设期利息	**34.45**	-	34.45
1.3	债券发行费用	**1.04**	1.04	-
1.4	流动资金		-	-
2	**资金筹措及使用**	**7,909.21**	**3,150.53**	**4,758.68**
2.1	自有资金	**6,609.21**	1,850.53	4,758.68
2.1.1	用于建设投资	**6,573.72**	1,849.49	4,724.23
2.1.2	用于建设期利息	**34.45**	-	34.45
2.1.3	用于债券发行费用	**1.04**	1.04	-
2.1.4	用于流动资金	**-**		
2.2	专项债券资金	**1,300.00**	1,300.00	-
2.2.1	用于建设投资	**1,300.00**	1,300.00	-
2.2.2	用于建设期利息	**-**		
2.2.3	用于债券发行费用	**-**		
2.2.4	用于流动资金	**-**		

（三）项目资金来源

本次拟收购 184 套住房，装修改造后用于配租型保障性住房。本项目总投资 7,909.21 万元，其中：工程费用 7,350.00 万元，占比 92.93%；工程其他费用 294.38 万元，占比 3.72%；

基本预备费 229.34 万元，占比 2.90%；建设期利息 34.45 万元，占比 0.44%；债券发行费用 1.04 万元，占比 0.01%。

本项目总投资的 83.56%以项目自筹资金形式注入，16.44%的资金通过发行专项债券筹集。本项目自筹资金投入为 6,609.21 万元，项目专项债券筹资 1,300.00 万元。

孝南区 2026 年收购存量住房项目（二期）概况

单位：万元

项目名称	项目位置	建设内容	总投资	投资计划
孝南区 2026 年收购存量住房项目（二期）	孝感市孝南区	本次涉及收购澴栖云境房源 184 套，总面积 13,000.00 平方米。建设内容含存量商品房收购、装修改造等。	7,909.21	2026-2027

孝南区 2026 年收购存量住房项目（二期）投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	资本金	项目专项债	
孝南区 2026 年收购存量住房项目（二期）	2027	7,909.21	7,909.21	6,609.21	1,300.00	2,333.50

四、资金平衡

本项目主要来源于保障性租赁住房租金收入作为还本付息来源。在本项目专项债券存续期内，运营收入累计达 4,512.28 万元；经营成本由人员工资及福利费用、运营维护费、翻新费用、管理及其他费用等组成，累计达 1,732.82 万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期									
		2026 年（10-12）	**2027 年（1-9）**	**2027 年（10-12）**	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**
期初借款余额	—	-	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
本年借款增加额	**1,300.00**	1,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	**2,333.50**	-	34.45	-	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45
其中：偿还本金	**1,300.00**												
支付利息	**1,033.50**	-	34.45	-	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45
期末借款余额	—	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
债券发行费	**1.04**	1.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入投资额	**34.45**	-	34.45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入当期财务费用	**999.05**			-	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45

（续表）

单位：万元

项目	合计	运营期								
		2037 年	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**
期初借款余额	—	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
本年借款增加额	**1,300.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	**2,333.50**	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45
其中：偿还本金	**1,300.00**									
支付利息	**1,033.50**	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45
期末借款余额	—	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
债券发行费	**1.04**	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入投资额	**34.45**	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入当期财务费用	**999.05**	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45

（续表）

单位：万元

项目	合计	运营期										
		2046 年	**2047 年**	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年**
期初借款余额	—	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
本年借款增加额	**1,300.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	**2,333.50**	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	1,334.45
其中：偿还本金	**1,300.00**											1,300.00
支付利息	**1,033.50**	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45
期末借款余额	—	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	-
债券发行费	**1.04**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入投资额	**34.45**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入当期财务费用	**999.05**	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45

孝南区2026年收购存量住房项目（二期）

平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
孝南区2026年收购存量住房项目（二期）	2,605.91	2,333.50	1,300.00	1.12

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.12，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“孝南区2026年收购存量住房项目（二期）”的信用等级为AAA。

六、法律意见

湖北朴一律师事务所对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目批复尚在办理中，项目合法合规，符合收购条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《国办发〔2024〕52 号》《建保〔2025〕10 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

七、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期

拖延项目工期的因素非常多，设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2.工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的施工不当、管理不善引起的，对国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营性风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要为收入的不稳定性。

风险控制措施：在项目进入运营后，加强宣传推广，充分利用项目周边的人流量，制定具有吸引力的经营策略。

2.利率波动风险

利率风险是指在项目的经营过程中，由于利率变动直接或间接地造成项目的投资成本增加和投资收益降低的风险。本项目的开发投资主要通过专项债券等方式弥补自有资金的不足，而专项债利率存在一定浮动，一旦利率上升，项目生产运营成本就会攀升，从而导致净收益减少。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

项目建设期对环境可能造成的影响主要有施工产生的废水、扬尘、噪声、生活垃圾及施工垃圾等污染。

风险控制措施：

在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社

会的不利影响降到最低。

（四）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对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。迟延完工、通货膨胀、利率变化、材料设备涨价、工程施工管理不严以及环境和技术等方面产生的问题都是造成此风险的原因。由于本项目的建设和还贷资金的来源基于预计的项目经营收益，成本超支将给项目带来严重后果，工程超支可能会使项目的建设资金不足而引起建设、融资的困难，造成财务危机。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。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按每半年付息一次，到期一次性还本。如果债券资金挪作他用，经营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规

使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息。

八、主管部门责任

项目发起阶段：主管部门应对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目提报至财政部门，并聘请专家对项目进行审核。

项目准备阶段：在当地政府统一协调下，财政、发改、环境资源等单位相互配合，做好项目前期的准备申报工作，做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。

项目审核入库后：主管部门应做好与相关部门的审核协调工作，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：主管部门应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，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：主管部门应做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，

明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

九、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

孝南区常住人口中，部分中低收入家庭受经济条件所限，不具备购买商品住房的能力，存在阶段性住房困难问题。推进保障性住房建设，可为该类群体提供租金适宜、品质有保障的住房供给，切实满足其基本居住需求，兜牢基本民生底线，促进社会公平与和谐稳定。

（2）公益性

本项目符合《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定要求，投向领域符合地方政府专项债券支持的交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础

建设、新型基础设施、国家重大战略、保障性安居工程、特殊重大项目等十一大领域。同时也符合《国家发展改革委财政部关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定（2024 年版）的通知》（发改投资〔2024〕195），其实施内容不属于专项债券负面清单。

（3）收益性

在债券存续期内，本项目运营期营业收入合计 4,512.28 万元，可用于资金平衡的经营性收益 2,605.91 万元。在债券存续期内，专项债券本金偿还共计 1,300.00 万元，利息偿还共计 1,033.50 万元，专项债券还本付息后，期末累计净现金流结存为 306.86 万元，本项目预计债券本息资金覆盖倍数为 1.12。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

本项目目前正在进行前期准备工作。

（2）项目成熟度

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》的规定，本项目不属于限制类、淘汰类、允许类，属于鼓励类，符合国家产业政策。本项目未采用和使用国家明令淘汰、禁止使用的工艺、设备。本项目产品方案符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合当地的整体发展规划。

截至目前，已签订房屋收购意向协议。

3.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、经营成本及折旧摊销、税费等各项费用按照相关政策文件、统计数据以及可比项目相关标准进行测算，论证充分，测算合理。因此，本项目的收入、成本及收益的预测具有合理性。

4.债券资金需求合理性

专项债券资金全部用于本项目，建设内容符合专项债券投向领域的保障性安居工程（保障性住房）领域，符合文件要求，且本项目专项债券资金占比符合投资要求，债券资金需求合理且发行规模合理，分年发行规模、期限与项目建设进度相匹配。

5.项目偿债计划可行性和偿债风险点

发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排，包括偿债计划的人员安排、财务安排等。

本项目偿债风险点包括：投资测算不准确风险、存续债券置换不畅风险、资金管理不规范风险。以上风险点均已制定具有针对性的风险防控措施。

6.绩效目标合理性

本项目基于总体情况，制定了产出指标（数量指标：按规划设计内容完成项目建设；质量指标：项目竣工验收合格；时效指标：项目建设进度符合计划；成本指标：控制在项目概算额度内）；效益指标（经济效益指标：项目持续产生收益，资金覆盖倍数达标；社会效益指标：项目具有公益性，有效改善了当地居民生活

环境；可持续影响效益指标：项目建设完工后持续发挥效益）及满意度指标（服务对象满意度：减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生）。通过对项目的立项手续的查阅及现场情况的调查，综合认为本项目绩效目标合理。

7.其他需要纳入事前绩效评价的事项

孝感全欣资产运营有限公司已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设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；债券资金需求和资金使用计划合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面已经过论证，项目最终评估结果为“良”，符合专项债发行要求。

总体结论：经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

2026 年湖北省（孝感市）
大悟县收购存量房项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.孝感市概况及财政经济情况

孝感市位于湖北省东北中部，地处桐柏山、大别山之南，长江以北，汉江以东，南与武汉市东西湖区及仙桃市毗邻，北与河南省信阳市交界，西接随州、荆门、天门等市县，东连黄冈市的红安县与武汉市的黄陂区。全境南北长约 163 千米，东西宽约 122 千米。全市国土资源面积为 8,910 平方公里。孝感城区至省会武汉市中心公路里程 50 公里。孝感市是湖北省的地级市之一。下辖孝南区和云梦、孝昌、大悟 3 县，代管应城、安陆、汉川 3 个县级市。政府驻地孝感市乾坤大道 123 号。

孝感市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2920	3258.54	3398.86
2.城镇居民人均可支配收入（万元）	4.37	4.62	4.83
3.农村居民人均可支配收入（万元）	2.2	2.41	2.56
4.地方财政总收入	271.01	304.69	341.98
4.1 地方公共预算收入	162.52	184.95	209.31
其中：税收收入	129.44	140.74	152.43
非税收入	33.08	44.21	56.88

项目	2023 年	2024 年	2025 年
4.2 政府性基金收入	93.92	88.97	111.58
其中：国有土地使用权出让收益	91.05	86.26	108.63
5.地方财政总支出	684.06	679.19	681.68
5.1 一般公共预算支出	529.45	512.86	478.66
5.2 政府性基金支出	154.61	166.33	203.02

2.大悟县概况及财政经济情况

大悟县，隶属于湖北省孝感市、地处湖北省东北部鄂豫边界，大别山脉西南段，南北长 48.8 公里，东西宽 42.2 公里，总面积 1,985.71 平方公里。大悟县原名礼山县，建县于 1933 年，1952 年更名为大悟县。截至 2018 年年末全县总人口 628,742 人，辖 17 个乡镇，359 个村，境内地形特征大体上是“七山一水二分田”。

大悟县财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	225.43	241.27	249.09
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,246	39,858	41835
3.农村居民人均可支配收入（元）	16,788	17,933	19065
4.地方财政总收入	21.41	28.32	31.95
4.1 地方公共预算收入	14.57	16.07	18.14
其中：税收收入	11.04	12.63	12.65
非税收入	3.53	3.44	5.49
4.2 政府性基金收入	6.85	/	10.095
其中：国有土地使用权出让金	5.98	6.66	8.6322
5.地方财政总支出	51.61	56.31	65.8273
5.1 一般公共预算支出	51.61	56.31	51.314

5.2 政府性基金支出	7.14	/	14.5133
其中：国有土地使用权出让金	4.00	/	3.2279

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
孝感市	701.6407	637.0545
大悟县	60.4821	46.2250

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	0.46
2 年期	
3 年期	0.2889
5 年期	0.5414
7 年期	3.9488
10 年期	11.0506
15 年期	9.2599
20 年期	17.9754
30 年期	2.7

二、债券情况

债券情况：本项目拟发行专项债券融资 8,000.00 万元，债券期限为 30 年。

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次
2026	8,000.00	0.00	30	2.32%	每半年支付一次利息

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北共合律师事务所合法性审核。

大悟县收购存量房项目概况

项目名称	项目地址	建设内容

项目名称	项目地址	建设内容
大悟县收购存量房项目	大悟县城区	本次拟收购用作配租型保障性住房的存量商品房共计200套其中分布于3个住宅小区，房屋建筑面积共计24606.70平方米，其中正阳小区150套房源，共计面积15000平方米；安心小区20套房源共计面积2500平方米；翰林苑小区30套房源，共计面积3616.70平方米用作保障性租赁住房。该区域区位佳、交通便、公共服务配套全有改造基础。

（二）分年度投资计划

大悟县收购存量房项目

分年度投资计划

单位：万元

序号	资金来源	2026年	合计
1	**资本金**	**683.26**	**683.26**
1.1	财政安排资金	0.00	
1.2	单位自筹资金	683.26	683.26
1.3	专项债券资金		
1.4	其他资金		
2	**融资资金**	**8,000.00**	**8,000.00**
2.1	专项债券资金	8,000.00	8,000.00
2.2	市场化融资		
2.2	其他资金		
3	**其他资金**		
	合计	**8,683.26**	**8,683.26**

（三）项目资金来源

大悟县收购存量房项目

投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	
大悟县收购存量房项目	2026年12月	8,683.26	8,683.26	683.26	8,000.00	13,568.00

四、资金平衡

项目	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	当年支付利息	当年支付本息
2026 年	-	8,000.00	-	8,000.00	-	-
2027 年	8,000.00	-	-	8,000.00	185.60	185.60
2028 年	8,000.00	-	-	8,000.00	185.60	185.60
2029 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2030 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2031 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2032 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2033 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2034 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2035 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2036 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2037 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2038 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2039 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2040 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2041 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2042 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2043 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2044 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2045 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2046 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2047 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2048 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2049 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2050 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2051 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2052 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2053 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2054 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2055 年	8,000.00		-	8,000.00	185.60	185.60
2056 年	8,000.00		8,000.00	-	185.60	8,185.60
合计		8,000.00	8,000.00		5,568.00	13,568.00

大悟县收购存量房项目

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	预计可用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
大悟县收购存量房项目	15,063.93	13,568.00	8,000.00	1.11

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.11，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北审兴会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定大悟县收购存量房项目的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目正常实施的政策风险及控制措施

项目主要受国家及地方保障性住房政策、住房租赁市场监管政策、财政金融及税收政策等宏观调控影响，可能涉及保障房准入标准、资金使用管理、融资利率、税费征收等方面的调整。

风险控制措施：国家及地方保障性住房政策、住房租赁监管政策、财政金融与税收政策调整，将直接影响项目资金安排、运营成本与收益水平。本项目为收购存量住房用作保障性租赁住房，严格对准新市民、青年人等保障群体，定价与运营均执行政策规定；利率变动将影响项目综合融资成本，税费政策调整可能对项目收益水平产生一定影响。

为此，项目单位将建立常态化政策跟踪机制，及时研判并适配国家及地方宏观政策与行业监管要求，确保项目全流程合规。主动争取属地政府及住建、财政、金融等部门支持，严格按规定履行申报审批程序，将项目纳入全市保障性住房管理体系统一监管，足额享受保障性住房相关财税、金融支持政策，保障项目顺利实施与资金平衡。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1．经营管理风险

加强管理，按照规范化的财务制度去建设，减小管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。

风险控制措施：在项目实施前期，需要充分抓好目标管理工作。

这包括明确项目的整体目标和具体细化的目标，确保所有相关人员对项目的目标有清晰的认识和理解。同时，在前期策划阶段，需要进行全面、系统地规划项目在收购过程中和后期租赁过程中可能遇到的各种情况，并制定相应的解决方案。最后，在资金到位方面也要做好各项准备工作，包括争取政府支持等措施，以保证项目所需资金能够及时到位。只有将这些工作落实到位，才能为项目顺利实施奠定坚实基础。

2．利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1．投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对本项目收入的预测、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。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。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2．资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为长期债券，债券存续期内每半年付息一次，到期一次还本。如果债券资金挪作他用，租赁收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、主管部门责任

大悟县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

大悟县住房和城乡建设局为行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

根据财政部关于印发《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），申请专项债券资金前，项目单位或项目主管部门要开展事前绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性。本项目事前绩效评估论证如下：

项目实施的必要性、公益性、收益性

1．项目实施的必要性

党的十八大以来，我国住房保障制度主要实现了两方面的变革：一项变革发生在租赁型保障性住房领域，我国开始将原有的廉租房和公租房进行整合，实现两者的并轨运行。这是因为中低收入群体的住房问题突出，尤其是在人口净流入的大城市、特大城市，一些刚毕业的大学生、外出务工人员租不起房、买不起房的问题尤为突出。

党的十九大召开后，保障性住房体系逐步由“购租并举”转变为“租购并举”，保障性住房体系的租赁短板逐渐被补上。同时提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲

要》提出“有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题”。因此，实施该项目为促进住房保障建设的迫切需要。

2.项目实施的公益性

本建设项目为公益性项目，本身并不增加居民收入。本项目的建设能较好地解决广大中低收入群体改善居住困难问题，能够调动广大市民的积极性，促进社会和谐，增强社会凝聚力，有利于缩小城市不同群体、不同区域之间的生活差距，促进了人与人和人与自然之间的和谐。

3.项目实施的收益性

本项目收益为项目投入使用产生的营业收入。本项目的还款来源主要为保障性住房租赁收入。为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障，项目实施具有较好的经济效益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

本项目建设内容符合国家产业政策和发展规划要求，属于积极谋

划推进符合政府专项债券使用条件的建设项目。项目债券资金需求合理，专项债券资金全部专项用于建设。

（2）项目成熟度

建设条件具备。本项目是大悟县礼山建设集团有限责任公司重点工作内容。同时，项目建设所在地地质条件合理，工程质量可靠，具备建设条件。

建设方案合理。项目单位已委托有专业资质的机构承担项目规划设计。建设方案根据项目地自然地理条件，在满足使用功能的前提下因地制宜、灵活设计及建设。

建立项目管理体系。项目管理体系包括项目管理方法、项目管理流程和项目管理模板，大悟县礼山建设集团有限责任公司能够把以前项目中获得的成功管理经验运用到本项目中，本项目具有按照预定目标和条件成功地、可靠地实施项目的能力。

项目管理人员。大悟县礼山建设集团有限责任公司组织机构健全，部门职能明确，可为项目的成功运营提供组织保证。每项工作都有唯一的指定负责人，提升项目管理成熟度。

项目管理组织的建设。项目管理组织健全，大悟县礼山建设集团有限责任公司起着规范流程、收集数据、自动分析、过程资产保护等几项重要的作用，在不同的成熟阶段完成不同的建设，其管理成熟度的建立、完善和应用，必定会对本项目的提升有着莫大的帮助。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科

学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。本项目预计总投资 8,683.26 万元。具体资金来源为：资本金 683.26 万元，拟申请发行 30 年期地方政府专项债券资金 8,000.00 万元。明确投资项目资本金制度的适用范围和性质，按照投资项目性质规范确定资本金比例，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）的要求。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入为保障性住房租赁收入，各项收入均严格参照政策规定和调查后的同一口径市场定价，收入预测合理。

本项目运营期成本包括工资薪酬及福利费、其他费用，具体明细根据湖北省类似项目确定，各项成本测算具备相关依据，且在此基础上按谨慎性原则取较高费用测算，成本预测合理。

项目运营收入和成本均参考了行业市场现状水平，并基于谨慎性原则对市场规模、价格水平进行取值后测算得出，符合行业实际规模、市场运行规律及可持续效益水平，收益预测合理。

5.债券资金需求合理性分析

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划可行性

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

通过测算，债券存续期内，本息资金覆盖倍数为 1.11，能够实现项目收益与融资自求平衡，项目偿债计划可行性高。

（2）偿债风险点

收入变动有市场风险的因素，带来资金平衡风险。本项目专项债券发行期限为中长期债券，如果债券资金挪作他用，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加了还款风险。

风险控制措施：预期收益测算时参考历年数据基于谨慎性原则保守测算；按照债券发行期限和额度，在年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

7.绩效目标合理性分析

本项目基于总体情况，制定了产出指标，即按规划设计内容完成项目建设的数量指标，按项目竣工验收合格的质量指标，按项目建设进度符合计划的时效指标，控制在项目概算额度内的成本指标；效益指标，即项目持续产生收益、资金覆盖倍数达标的经济效益指标，项目具有公益性、有效改善了当地居民生活环境的社会效益指标，项目

建设完工后持续发挥效益的可持续影响效益指标；满意度指标，即减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生的服务对象满意度。项目在建设过程中，将直接和间接的创造大量就业岗位，建成后将带动周边经济的发展。

通过对本项目进行了同类案例分析，同时进行了市场研判，确保市场需求，本项目绩效目标与现实需求相匹配，综合认为本项目绩效目标设置科学合理。

8.纳入事前绩效评价的事项

项目单位已针对本项目组织实施事前绩效评估：论证项目实施的必要性、公益性、收益性，项目建设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，并从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

浠水县收购存量商品房项目
专项债券信息披露文件

一、 区域概况

（一）黄冈市概况

黄冈，古称黄州，湖北省辖地级市，武汉城市圈城市之一。黄冈地处鄂东、大别山南麓、长江中游北岸，京九铁路中段，楚头吴尾和鄂、豫、皖、赣四省交界，与武汉山水相连；地势自北向南逐渐倾斜，东北部与豫皖交界为大别山脉。

截至2020年，全市共辖1个市辖区、2个县级市、7个县，总面积17,400平方千米。根据第七次全国人口普查数据，截至2020年11月1日零时，常住人口5,882,719人。

2023年，全市经济总量预计达到2884.68亿元，按不变价格计算，增速6.0%。全市一般公共预算收入完成177.76亿元，同比增长26.2%，完成年度预期目标的105.3%，其中地方税收收入完成119.11亿元，同比增长19.7%。一般公共预算收入和地方税收收入规模及增幅均居全省前列。全市一般公共预算支出646.14亿元，同比增长15.4%，规模位列全省第4，其中民生支出526.4亿元，同比增长16.6%，占一般公共预算支出比重为81.5%。

2024年全市地区生产总值3216.65亿元，按不变价格计算，同比增长6.2%，分产业看，第一产业增加值606.48亿元，增长3.2%；第

二产业增加值 1062.79 亿元，增长 7.7%；第三产业增加值 1547.38 亿元，增长 6.2%。2024 年全市全口径财政收入完成 294.96 亿元，同比增长 2.4%，其中：一般公共预算收入完成 188.03 亿元，同比增长 5.8%。全市财政总支出完成 1078.53 亿元，同比增长 10.8%，其中：一般公共预算支出完成 715.55 亿元；政府性基金预算支出 60.57 亿元。

2025 年，根据地区生产总值统一核算结果，全市实现生产总值 3303.59 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.1%。分产业看，第一产业增加值 579.44 亿元，增长 2.9%；第二产业增加值 1067.52 亿元，增长 4.1%；第三产业增加值 1656.63 亿元，增长 6.6%。一般公共预算收入为 205.60 亿元，同比增长 9.3%，其中：地方税收收入完成 121.49 亿元，地方一般公共预算支出 771.4 亿元，同比增长 7.8%。

表 1-1 黄冈市财政经济数据

单位：亿元

项目	**2023 年**	**2024 年**	**2025 年**
1.地区生产总值（GDP）	2,884.68	3,216.65	3,303.59
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,473.00	40,324.00	42,220.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	19,436.00	20,553.00	21,709.00
4.地方财政总收入	279.23	294.96	304.40
4.1 地方公共预算收入	177.76	188.03	205.60
其中：税收收入	119.11	120.08	121.49
非税收入	58.65	67.94	84.11
4.2 政府性基金收入	31.75	76.41	未公布
5.地方财政总支出	973.26	1,078.53	1,154.87
5.1 一般公共预算支出	646.14	715.55	771.4
5.2 政府性基金支出	40.81	60.57	未公布

（二）浠水县概况

浠水县位于湖北省东部，长江中游北岸，大别山南麓，是黄冈市下辖县。浠水县地处鄂东中部，南临长江，北依大别山，是武汉都市圈重点区域。境内交通便利，京九铁路、黄黄高铁贯穿南北，4 条高速、2 条国道、7 条省道纵横交错，长江水道通江达海，与鄂州花湖机场隔江相望，到武汉天河机场仅 90 分钟车程。全县户籍人口 97.19 万人，常住人口 70.46 万人。辖 12 镇、1 乡、2 处、1 区，总面积 1951.13 平方公里。浠水县历史悠久，具有“全楚文乡”之称。拥有国家 3A 级以上景区 7 家，如三角山、斗方山禅寺、白莲河水库等，省级非遗杂技多次走出国门。

2021 年全年全县实现地区生产总值 268.29 亿元，按可比价计算，同比上升 13.1%。其中，第一产业实现增加值 76.69 亿元，同比上升 11.1%；第二产业实现增加值 51.54 亿元，同比上升 14.9%；第三产业实现增加值 140.06 亿元，同比上升 13.6%。全县三次产业结构比由上年的 29.6:22.4:48 调整为 28.6:19.2:52.2。全县人均地区生产总值 37718 元。

2022 年全年全县实现地区生产总值 287.29 亿元，按可比价计算，同比增长 4.5%。其中，第一产业实现增加值 83.32 亿元，同比增长 4.3%；第二产业实现增加值 59.65 亿元，同比增长 14.9%；第三产业实现增加值 140.06 亿元，同比增长 8.3%。全县三次产业结构比由上年的 28.6:19.2:52.2 调整为三次产业比调整为 29:20.8:50.2。全县人均地区生产总值 40724 元。

2023 年全县生产总值 303.56 亿元，按不变价格计算，增长 6.2%，高于全国、全省，全市。其中，第一产业增加值 84.73 亿元，增长 4.4%；第二产业增加值 57.93 亿元，增长 5.5%；第三产业增加值 160.9 亿元，增长 7.5%。

2024 年全县地区生产总值达 349.49 亿元，同比增长 5.9%。农业是重要支柱，全县蛋鸡存笼 1860 万只，鸡蛋年产量 25 万吨，全国每 100 枚鸡蛋就有 1 枚产自浠水；同时是全国生猪调出大县、粮食生产先进县。工业以绿色新型材料、智能制造、农产品加工为主，拥有国家级专精特新“小巨人”企业 6 家，省级专精特新企业 13 家。全县一般公共预算收入完成 17.06 亿元，同比增长 24.4%，其中地方税收收入 9.46 亿元，增长 11.9%；一般公共预算支出 66.82 亿元。全年地方财政总支出 72.79 亿元（含政府性基金支出 20.50 亿元），财政运行总体平稳。金融机构人民币各项存款余额 635.97 亿元，增长 9.4%

2025 年实现地区生产总值 357.29 亿元、增长 6.2%、增速位居全市第一方阵。完成固定资产投资 150.49 亿元、增长 0.7%、增速全市第三。规上工业增加值增速 6.5%。社会消费品零售总额 202.42 亿元、增长 0.5%。一般公共预算收入增长 3.9%。城乡居民人均可支配收入分别增长 4.6%、5.7%。

浠水县财政自给能力较强，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。截至 2024 年 12 月，浠水县地方政府专项债券债务限额 55.70 亿元，浠水县地方政府

专项债券债务余额为43.50亿元。

表1-2：浠水县财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区国内生产总值	303.56	349.49	357.29
2.居民人均可支配收入(万元)	城镇3.82万元 农村2.01万元	城镇4.01万元 农村2.13万元	城镇4.18万元 农村2.26万元
3.地方财政总收入	27.44	27.28	25.79
3.1地方公共预算收入	13.72	17.06	17.73
其中：税收收入	8.45	9.46	9.85
非税收入	5.27	7.60	7.88
3.2政府性基金收入	7.32	10.22	8.06
其中：国有土地使用权出让收益	7.14	8.90	7.75
4.地方财政总支出	85.59	72.79	82.12
4.1一般公共预算支出	60.97	66.82	71.75
4.2政府性基金支出	12.61	20.50	15.83
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	7.61	9.67	7.52

二、债券情况

（一）债券名称：浠水县收购存量商品房项目专项债券

（二）发行计划：浠水县收购存量商品房项目专项债券计划发行总规模11,000.00万元，2026年拟发行11,000.00万元，发行期限为30年。

（三）兑付安排：专项债券利息按半年支付，到期一次性还本。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：浠水县收购存量商品房项目（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：浠水县安宇资产运营有限公司

3.项目概况：

本次投资估算范围为浠水县收购存量商品房项目建设过程中所需投入的资金，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、债券发行费用等。具体为：

序号	项目	估算价值（万元）	备注	比例
1	工程费用	34,749.45		93.31%
2	工程建设其他费用	1,129.16		3.03%
3	预备费用	1,076.33		2.89%
4	建设投资合计	36,954.94	（1+2+3）	99.23%
5	建设期利息	277.20		0.75%
6	债券发行费用	8.80	发行额的 0.08%	0.02%
7	总投资	37,240.94	（4+5+6）	100.00%

（二）投资计划

本项目建设期为 14 个月。具体投资计划见下表：

项目	合计（万元）	2026 年	2027 年
投资估算	37,240.94	14,790.78	22,450.16
工程费用	34,749.45	13,899.78	20,849.67
工程建设其他费用	1,129.16	451.66	677.50
预备费用	1,076.33	430.54	645.79
建设期利息	277.20	0.00	277.20
债券发行费用	8.80	8.80	0.00

（三）项目资金来源

本项目总投资为 37,240.94 元。资金来源为自有资金和发行专项债券，其中自有资金 26,240.94 万元，占总投资的 74.37%，拟申请发行专项债券 11,000.00 万元，占总投资 29.54%。

序号	资金来源	2026 年	2027 年	合计
1	资本金	3,790.78	22,450.16	26,240.94
1.1	财政安排资金	-	-	
1.2	项目单位自筹资金	3,790.78	22,450.16	26,240.94
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			

2	融资资金	11,000.00		11,000.00
2.1	专项债券资金	11,000.00		11,000.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.2	其他资金			
3	其他资金			
	合计	14,790.78	22,450.16	37,240.94

四、资金平衡

本项目计划申请专项债券 11,000.00 万元，2026 年拟发行 11,000.00 万元，发行期限为 30 年。债券到期后，本息合计 19,316.00 万元。

债券存续期间（2026-2056 年）运营总收入 33,245.16 万元，运营成本（不含折旧、摊销和运营期利息）8,040.79 万元，税费（含增值税、税金及附加和所得税）1,148.84 万元，专项债本息合计 19,316.00 万元，偿债资金（收入-运营成本-税费）24,055.53 万元，债券本息覆盖倍数为 1.25。

五、财评结果

湖北智心会计师事务所（普通合伙）认为：

1. 实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2. 项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自

求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍，且在债券本金偿还后仍有 5,016.73 万元的期末结余，达到财政部的相关规定。

3. 项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目待收购 8 处小区的存量房均已取得不动产权证，项目合法合规；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《国办发〔2024〕52 号》《建保〔2025〕10 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为 AAA。

八、潜在的风险评估

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目正常实施的政策风险及控制措施

项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、银行利率的调整、税金征收政策等。

风险控制措施：项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、银行利率的调整、税收政策等。这些因素直接影响着项目的资金流动和成本支出。例如，项目为保障性住房，具有一定的价格优势，但是针对特定人群，仍存在一定市

场风险；而银行利率的调整则会影响到项目融资成本；税收政策变化也会对项目盈利能力造成一定影响。因此，及时了解并适应国家宏观政策是保障项目顺利进行和成功实施的重要前提之一。争取当地政府的支持，按程序申报，将项目纳入全市住房管理系统统一监管，确保项目可以享受政策实惠。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1．经营管理风险

加强管理，按照规范化的企业制度、财务制度去建设，减小管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。

风险控制措施：在项目实施前期，需要充分抓好目标管理工作。这包括明确项目的整体目标和具体细化的目标，确保所有相关人员对项目的目标有清晰的认识和理解。同时，在前期策划阶段，需要进行全面、系统地规划项目在收购过程中和后期租赁过程中可能遇到的各种情况，并制定相应的解决方案。最后，在资金到位方面也要做好各项准备工作，包括申请贷款、争取政府支持等措施，以保证项目所需资金能够及时到位。只有将这些工作落实到位，才能为项目顺利实施奠定坚实基础。

2．利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目

投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1．投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对浠水县存量商品房收购及改造项目收入的预测、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。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。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2．资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，债券存续期内每半年付息一次，到期一次性还本。如果债券资金挪作他用，租赁收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规

使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

九、主管部门责任

浠水县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

浠水县住房和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1．项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

浠水城区常住人口家庭中，存在一部分中低收入家庭，他们可能因经济原因无法购买商品住房，面临住房困难。保障性住房的供给，能够为他们提供价格适中、品质可靠的住房选择，满足其基本住房需求。

（2）公益性

本项目符合《财政部发展改革委人民银行银保监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412 号）规定要求，投向领域符合地方政府专项债券支持的交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础建设、新型基础设施、国家重大战略、保障性安居工程、特殊重大项目等十一大领域。同时也符合《国家发展改革委财政部关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定（2024 年版）的通知》（发改投资〔2024〕195），其实施内容不属于专项债券负面清单。

（3）收益性

在债券存续期内，本项目偿债资金来源为债券存续期内的经营收入。项目预期运营收入总额为 33,245.16 万元，运营成本及相关税费合计为 9,189.63 万元，预计用于资金平衡相关收益为 24,055.53 万元，债券还本付息 19,316.00 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。

2．项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）项目建设投资合规性

本项目目前正在进行前期准备工作。

（2）项目成熟度

根据《产业结构调整指导目录（2019 年本）》的规定，本项目不属于限制类、淘汰类、允许类，属于鼓励类，符合国家产业政策。本项目未采用和使用国家明令淘汰、禁止使用的工艺、设备。本项目产品方案符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合当地的整体发展规划。

截至目前，正在办理其他前期手续文件。

3．项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、经营成本及折旧摊销、税费等各项费用按照相关政策文件、统计数据以及可比项目相关标准进行测算，论证充分，测算合理。因此，本项目的收入、成本及收益的预测具有合理性。

4．债券资金需求合理性

专项债券资金全部用于浠水县存量商品房收购及改造项目，建设内容符合专项债券投向领域的保障性安居工程（保障性住房）领域，符合文件要求，且本项目专项债券资金占比符合投资要求，债券资金需求合理且发行规模合理，分年发行规模、期限与项目建设进度相匹配。

5．项目偿债计划可行性和偿债风险点

发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排，包括偿债计划的人员安排、财务安排等。

本项目偿债风险点包括：投资测算不准确风险、存续债券置换不畅风险、资金管理不规范风险。以上风险点均已制定具有针对性的风险防控措施。

6．绩效目标合理性

本项目基于总体情况，制定了产出指标（数量指标：按规划设计内容完成项目建设；质量指标：项目竣工验收合格；时效指标：项目建设进度符合计划；成本指标：控制在项目概算额度内）；效益指标（经济效益指标：项目持续产生收益，资金覆盖倍数达标；社会效益指标：项目具有公益性，有效改善了当地居民生活环境；可持续影响效益指标：项目建设完工后持续发挥效益）及满意度指标（服务对象满意度：减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生）。通过对项目的立项手续的查阅及现场情况的调查，综合认为本项目绩效目标合理。

7．其他需要纳入事前绩效评价的事项

浠水县安宇资产运营有限公司已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设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；债券资金需求和资金使用计划合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面已经过论证，项目最终评估结果为“良”，符合专项债发行要求。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无。

总体结论：经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

2026年湖北省（武汉市）
中部慧谷B1#楼项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1、湖北省

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″-33°6′47″、东经108°21′42″-116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。2024年末全省常住人口5834万人，其中，城镇3871万人，乡村1963万人。城镇化率达到66.35%。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

2025年，是“十四五”收官之年。一年来，全省上下锚定支点建设目标，大力推进“支点建设七大战略”实施，统筹推进“改革创新系列行动”，省十四届人大三次会议确定的主要目标顺利实现。

经济运行稳中有进。坚持把稳增长摆在突出位置，精准应对外部冲击和内部挑战交织叠加的多重困难，推动经济持续向好、量质并进。稳的态势巩固延续，地区生产总值增长5.5%、居经济大省和中部地区前列，规上工业增加值、固定资产投资、进出口总额等主要指标增速均高于全国平均水平。进的动能持续增强，高技术制造业增加值增

长 15.5%，规上服务业营收增长 11.4%，数字经济核心产业增加值超过 6000 亿元。我省经济呈现出顶压前行、向新向优发展的良好态势。

就业和税收两大核心关切总体向好。就业总体稳定，坚持“拓展就业需求与优化就业供给”两端发力，大规模推进以乡情为纽带的楚商回乡投资兴业与外出务工人员返乡创业，大规模推进以科技为支撑的校友回归与高校师生创新创业，新增返乡创业市场经营主体 13.9 万户、带动就地就业 36.8 万人，城镇新增就业超额完成全年任务。税收持续增长，地方一般公共预算收入突破 4000 亿元、达到 4211 亿元，其中税收收入增长 3%，计算机通信、航空航天制造等新兴产业税收增长 30%以上。

2、武汉市

武汉，简称“汉”，别称“江城”，湖北省辖地级市、省会，中部六省唯一的副省级市、超大城市，国务院批复确定的中国中部地区的中心城市，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市，中部经济中心、科技创新中心、商贸物流中心、对外交往中心以及长江中游航运中心，也是中国人民解放军联勤保障部队机关驻地，全面创新改革试验区。全市下辖 13 个区，总面积 8569.15 平方千米。

武汉市地处江汉平原东部、长江中游，长江及其最大支流汉水在此交汇，形成武汉三镇（武昌、汉口、汉阳）隔江鼎立的格局，市内江河纵横、湖港交织，水域面积占全市总面积四分之一，被评为国际湿地城市。作为中国经济地理中心，武汉素有“九省通衢”之称，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽，其高铁网辐射大半个中国，可直航全球五大洲。

武汉市是楚文化的重要发祥地，春秋战国以来一直是中国南方的军事和商业重镇，元代成为湖广行省省治，明清时期被誉为“楚中第一繁盛处”和“天下四聚”之一。清末汉口开埠和洋务运动开启武汉现代化进程，使其成为近代中国重要的经济中心。武汉是辛亥革命首

义之地，近代史上数度成为全国政治、军事、文化中心。

2025 年,全市实现地区生产总值（GDP）22147.35 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.6%。其中，第一产业增加值 481.21 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 6589.72 亿元，增长 5.0%；第三产业增加值 15076.42 亿元，增长 5.9%。三次产业结构为 2.2∶29.7∶68.1。

2025 年底，全市常住人口 1386.19 万人，城镇化率达到 85.22%。年末全市户籍人口 961.34 万人，比上年增长 0.5%。全年城镇新增就业 29.90 万人，比上年多增 0.10 万人，增长 0.3%。

二、债券情况

根据计算，本项目总投资（含债券发行费用）为 5596.71 万元，其中房屋购置及装修改造成本 5290.91 万元，项目其他费用 248.60 万元，建设期利息 52.80 万元，债券发行兑付费用 4.40 万元。项目拟申请 4400.00 万元政府专项债，其余资金自筹。

项目总投资为 5596.71 万元，资金筹措主要通过项目资本金投入 1196.71 万元，其余资金 4400.00 万元拟通过发行政府专项债筹集，计划本次发行 4400.00 万元，发行期限为 30 年。

表 1-1　武汉市 30 年期债券基本情况表

债券名称	中部慧谷B1#楼项目专项债券
债券发行规模	4400.00万元
债券期限	30年期
债券利率	固定利率
付息方式	每半年支付一次
还本方式	最后一年还本

三、项目情况

（一）项目概况

此次申报的中部慧谷 B1#楼项目已经通过国浩律师（武汉）事务

所合法性审核。项目主要建设内容包括：

本项目位于东西湖区临空港开发区,环湖五路与奥林路交叉处。本次收购中部慧谷B1#楼项目的建筑面积共9756.43㎡，经装修改造后可提供186套保障性租赁房。

（二）投资计划

根据工程进度安排，具体投资进度如下表：

表1-2　投资计划表

单位：万元

序号	项　　目	合计（万元）	建设期(1年)	
			2026	2027
1	总投资	5596.71	4712.98	883.73
1.1	房屋购置及装修改造成本	5290.91	4497.27	793.64
1.2	项目其他费用	248.60	211.31	37.29
1.3	建设期利息	52.80	0.00	52.80
1.4	债券发行兑付费用	4.40	4.40	0.00
2	资金筹措	5596.71	4712.98	883.73
2.1	项目资本金	1196.71	312.98	883.73
2.1.1	用于房屋购置成本及装修改造	890.91	97.27	793.64
2.1.2	用于项目其他费用	248.60	211.31	37.29
2.1.3	用于建设期利息	52.80	0.00	52.80
2.1.4	用于债券发行兑付费用	4.40	4.40	0.00
2.2	债务资金	4400.00	4400.00	0.00
2.2.1	用于房屋购置成本及装修改造	4400.00	4400.00	0.00
2.2.2	用于项目其他费用	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00
2.2.4	用于债券发行兑付费用	0.00	0.00	0.00

（三）项目资金来源

1、项目资本金情况

本项目资本金为1196.71万元，资金来源为自筹。

2、拟发行专项债券情况

本项目总投资 5596.71 万元，其中资本金为 1196.71 万元，占比 21.38%；拟发行地方政府专项债券 4400.00 万元，占比 78.62%。由湖北省政府发行专项债券来满足，债券发行计划如下表所示：

表 1-3　债券发行计划

单位：万元

序号	发行年份	发行金额	发行期限
1	2026 年	4400.00	30 年
合计		4400.00	

四、资金平衡

（一）还款来源估算

项目建成后由武汉安居保障性住房有限公司负责收取相关经营性收入，将直接用于偿还本项目债券本息。本项目运营期内的收入主要包括保租房租金收入。

项目运营期内，项目预期收入总额为 12004.48 万元，扣除运营成本及相关税费 2732.12 万元后预计用于资金平衡相关收益为 9272.36 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍

本项目总投资 5596.71 万元，其中资本金为 1196.71 万元，占比 21.38%；拟发行地方政府专项债券 4400.00 万元，占比 78.62%。项目建设期内资金平衡情况如下表所示：

表 1-4　资金平衡情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
中部慧谷 B1#楼项目	9272.36	7568.00	4400.00	1.23

（二）债务还本付息情况

本项目含利息总投资为 5596.71 万元，其中资本金为 1196.71 万

元，其余资金 4400.00 由发行专项债券来满足，期限 30 年。

表 1-5　债务还本付息表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	计算期(年)									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	长期借款											
1.1	期初债务余额		0.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00
1.2	当期借款	4400.00	4400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	当期还本付息	7568.00	0.00	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
1.3.1	还本	4400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3.2	付息	3168.00	0.00	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
	建设期付息		0.00	52.80								
	运营期付息			52.80	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
1.4	期末借款余额		4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00

序号	项目	合计（万元）	计算期(年)										
			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	长期借款												
1.1	期初债务余额		4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00
1.2	当期借款	4400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	当期还本付息	7568.00	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60

1.3.1	还本	4400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3.2	付息	3168.00	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
	建设期付息												
	运营期付息		105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
1.4	期末借款余额		4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00

序号	项目	合计（万元）	计算期(年)									
			2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	长期借款											
1.1	期初债务余额		4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00
1.2	当期借款	4400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	当期还本付息	7568.00	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	4505.60
1.3.1	还本	4400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4400.00
1.3.2	付息	3168.00	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
	建设期付息											
	运营期付息		105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
1.4	期末借款余额		4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	0.00

结论：综上所述，经初步测算，本项目债务本息资金覆盖倍数可达1.23。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北瑞华会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本项目专项债券的信用等级为AAA。

六、法律意见

1、本次专项债券建设项目业主为依法设立且合法存续的独立法人，不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止或解散的情形。本次专项债券发行主体、额度符合财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号文中的相关规定。

2、本次专项债券募集资金拟投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，预期收益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，符合财预〔2017〕89号文等相关法律法规的规定。

3、本期债券对应投资的项目为具有一定收益的公益性项目，该项目募集资金投向为收购存量商品房用作保障性住房，经核查，债券资金用途未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，符合专项债券资金投向领域的规定。

4、根据《实施方案》及《财务评价报告》，本项目收入来源于保障性租赁住房租金收入，收入来源合法、合规。项目运营期内产生的租金收入等收益权归属于项目业主方，该公司具备合法的收益权属，能够将该收益作为专项债券的还款来源。根据《财务评价报告》，在债券存续期内，本项目对债券的本息覆盖倍数为1.23，可以实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2017〕89号文等相关法律法规

的规定。

5、本项目按建设程序取得建设用地规划许可证、不动产权证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、建设工程竣工验收备案表等关键前期手续，本所律师认为，本项目已具备实施条件。

6、为本次专项债券项目提供服务的中介机构均系依法成立，合法存续的会计师事务所和律师事务所，且均对项目出具了专业性意见，具备相应的从业资格。

7、本次专项债券发行存在一定的风险，但不构成本次专项债券申报发行的实质性法律障碍。

七、项目绩效目标

1、长期目标

通过实施本项目，完善武汉市住房保障体系，优化住房结构，使住房市场更加多元化和均衡；满足不同群体的住房需求，缓解新市民、青年人和中低收入群体的住房压力，改善人民群众的居住条件；带动建筑、装修、物业管理等相关产业的发展，增加就业机会，为城市经济注入新的活力。

2、年度目标

计划 2026 年度完成项目总投资的 85%，2027 年度完成项目总投资的 15%，项目竣工质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。

八、潜在风险评估

本项目可能存在的主要风险及拟采取的主要风险控制措施如下：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 工期

收购保租房后需对其进行装修改造，项目存在较多因素如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，都会导致拖延项目工期。如果工期拖延，工程

投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

主要风险控制措施：通过合理的工程设计、严谨的施工组织计划，制定风险管理体系，对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目如期完成。强化前期踏勘工作，减少工程设计方案变更，避免因设计方案变更造成拖延工期。加强监督，严格执行预定工期计划。

2. 工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的，事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

主要风险控制措施：本项目将严格筛选各项目设计方、施工方等，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计商和施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作。同时业主方将成立专班负责项目的建设推动工作，及时协调解决项目建设过程中发生的问题，并紧盯施工单位落实各项安全措施，确保项目按期完工，降低工程事故发生概率。

（二）影响项目收益和融资平衡结果的风险及控制措施

1. 经营风险

风险分析：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。本项目经营收入预测与基础资料是否准确可靠、项目服务水平和收费高低等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

风险控制措施：聘请专业统计预测团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注各类收费市场实际情况，争取精准可靠的预测结果。密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

2.利率波动风险

风险分析：在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

九、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、项目实施的必要性

项目的建设是加快完善住房保障体系，解决困难群众住房问题的需要；是改善人民群众的居住条件，构建和谐社会的需要；是新增大量稳定的就业岗位，维护社会稳定的需要；是维持房价稳定，促进房地产市场健康发展的需要。项目的建设是十分必要的。

2、项目的公益性

收购存量商品房建设保租房，可以充分利用现有房源，避免重复建设和资源浪费。通过优化房源配置，可以提高资源利用效率，满足更多人的住房需求。有助于消化房地产市场库存，促进房地产市场供需平衡。同时，通过收购存量商品房建设保租房，可以带动建筑、装修、物业管理等相关产业的发展，增加就业机会和经济效益。收购存量商品房建设保租房具有显著的公益性。

3、项目的收益性

本项目的直接经济收益来源于项目范围内的保障性住房的租赁收入。项目的运营能够带来一定的经济效益，其建设具有非常显著的必要性、公益性和收益性。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1、项目建设投资合规性

本项目由实施单位主导开展前期工作，过程中相关手续齐全，严格按照流程推进；正在进行项目建设工作，项目实施过程中应采取建设投资合规性风险管理措施，包括：

① 建立有效的投资流程和投资制度。

② 设置风险参数，对投资的合规风险进行控制，对于无法控制的投资合规限制，应通过加强手工监控、多人复核等措施予以控制。

③ 重点监控过程中是否存在内幕交易、利益输送和不公平对待等行为。

④ 对交易异常行为进行定义，并通过事后评估进行监控，加强对异常交易的跟踪、监测和分析。

⑤ 关注相关政策和推进方法隐含的风险。

2、项目成熟度

收购的项目均按建设程序取得建设用地规划许可证、不动产权证/土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、建设工程竣工验收备案表。项目成熟度、可靠度较高，现阶段具备一定的成熟度。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 5596.71 万元，建设资金来源为资本金 1196.71 万元、专项债券资金 4400.00 万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内经营性收入，项目的收入、成本、收益预测，主要根据同类项目及市场调查数据，对本项目运营期收入进行充分论证，合理测算收入结果。

（五）债券资金需求合理性

本次债券还本付息来源于项目自身及相关专项收入，债务风险锁

定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，不断规范地方政府债务管理。

经初步测算，本项目对债券本息的资金覆盖倍数为 1.23，覆盖倍数大于 1.1，满足还本付息要求。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，结合当前国内融资环境，专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利开展。同时，通过运营收入等后续资金回笼方式为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足本项目建成后的还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足本项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目债券为 30 年期债券，每半年支付一次利息，最后一年偿还本金。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。项目自 2027 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金专账管理，用于分期还本，偿债计划可行。

本项目拟定分年偿债，已做项目压力测试，考虑相关风险点。其他主要风险点如下：

（1）主要风险

偿债风险点：

① 经营风险

本项目与国家经济形势息息相关，如发生类似疫情或等不利变化，都可能给本项目的预计回款收益带来风险。相反，如国家经济形势向好，本项目达到预期的收益，甚至更好。

② 市场风险

主要为利率波动风险。在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利

率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

③ 财务风险

本项目工程建设投入资金较大，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

（2）主要风险控制措施

①聘请专业统计预测团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注各类收费市场实际情况，争取精准可靠的预测结果。密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

② 密切关注政府政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。

③ 针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（七）绩效目标合理性

本项目绩效目标设置明确与项目长期规划目标、年度工作目标相一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。绩效目标与项目预计解决的问题相匹配；绩效目标与现实需求相匹配；绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性；绩效指标细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核。

总体结论：经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

十、主管部门责任

武汉市财政局负责按照政府债务管理要求并根据本次发行的专

项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

武汉市住房和城市更新局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办实施单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

2026年湖北省（孝感市）
孝南区2026年收购存量住房项目（一期）专项债券
信息披露文件

一、区域情况

1.湖北省

湖北省地处长江中游，简称鄂。东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740千米，南北宽约470千米。全省土地总面积18.59万平方千米。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。全省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%。

（1）发展情况

湖北依托突出的区位与资源禀赋夯实发展根基，区位交通优势显著。作为全国内陆水陆空综合枢纽，鄂州花湖拥有亚洲首个专业货运机场联通全球；沿江高铁与米字形高铁路网落地成型，实现市市通高铁；长江黄金水道穿省而过，武汉港稳居长江中上游第一大港。科教实力位居中部前列，集聚武汉大学、华中科技大学等七十余所高校；东湖科学城、光谷科创大走廊落地建设；国家实验室建设实现突破性进展；全省高新技术企业数量超3.5万家；光谷光电子、武汉车谷两大国家级产业集群稳步发展。同

时，省内坐拥江汉平原这一国家级商品粮基地，是重要粮食产区和淡水渔业大省，粮油、畜禽、特色农林产业稳产保供。

在产业发展层面，全省遵循“一主引领、两翼驱动、全域协同”的空间布局，重点布局光电子信息、生物医药、数字经济、新能源汽车产业。其中，光谷光电子产业规模突破 6,500 亿元；武汉车谷新能源汽车产业朝着五千亿规模发展；作为两翼的襄阳立足汉江区位深耕整车与新能源汽车产业，汽车产业集群产值突破 5,000 亿元；宜昌依托长江资源夯实水电、精细化工、绿色新能源产业根基；荆州、孝感、黄冈成长为三千亿级地市经济体；仙桃、潜江、宜都等多个县域跻身千亿经济体行列。多级联动的区域经济支撑体系基本成型，产业结构持续优化升级，第三产业占比稳步提升。依托“51020”先进制造业集群与五大现代服务业集群建设，培育起光芯屏端网、新能源智能汽车、生物医药、高端装备、新材料等战略性支柱产业；商贸物流、文旅、金融成为现代服务业发展主力。依托中欧班列、江海联运、航空货运立体化通道，全省外贸规模持续扩张，高技术产品出口表现亮眼，内陆对外开放门户地位不断巩固。民生与生态领域建设成效突出，居民收入增速与地区生产总值增速基本匹配，城乡基础设施与公共服务均等化建设持续加快推进。

（2）发展目标

围绕不同阶段发展规划，湖北“十四五”相关既定目标已于 2025 年规划收官节点超额落地。按照原定规划“十四五”末全

省 GDP 目标为突破 6 万亿元，2025 年全省 GDP 实现 62,660.9 亿元，较原定计划提前一年达成经济总量目标。同时，全国科创、先进制造、商贸物流、区域金融四大中心建设落地见效，产业现代化、枢纽能级、生态治理、民生保障各项指标均圆满达标。立足“十四五”发展成果，湖北明确了至 2027 年、2030 年的中期攻坚任务。其中，2027 年力争全省 GDP 突破 7 万亿元，实现文旅综合收入突破 1.3 万亿元、规上文化企业营收达到 6,000 亿元，全面建成先进制造业集群、基本建成内陆开放枢纽；到 2030 年推动全省 GDP 向 9 万亿元冲刺，文旅总收入提升至 2 万亿元，初步打造世界级文旅目的地，中部地区战略支点建设实现关键性突破。放眼长远 2035 年远景发展方向，湖北将全力建成中部崛起核心战略支点，聚力打造现代化产业高地、内陆开放枢纽与全国生态文明示范省份、荆楚文化强省，推动人均 GDP 迈入发达经济体门槛。

（3）发展规划

湖北以《湖北省域战略规划》以及“十五五”发展规划作为顶层纲领，坚持以流域综合治理统筹新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化四化同步发展的总体思路，统筹优化国土空间、生产力、城镇与基础设施全域布局，紧扣中部崛起战略支点五大功能定位推进各项建设落地实施；在空间规划层面持续深化“一主两翼、全域协同”发展格局，加快武汉都市圈建设，在做强武汉主城的基础上推动武汉与鄂州、黄石、黄冈、孝感同城化发展，

统筹推进光谷科创大走廊、滨江数创走廊、车谷产业走廊一体化开发，襄十随神城市群依托汉江经济带重点培育全国汽车制造、装备制造产业带，宜荆荆恩城市群依托长江三峡生态禀赋，重点布局清洁能源、精细化工、文旅康养相关产业；产业专项规划方面锚定制造强省建设目标，扎实推进“51020”产业集群建设，大力培育光电子、新能源汽车、以长江存储为代表的半导体、生物医药、航空航天五大万亿级产业赛道，同步推动化工、建材、纺织等传统产业转型升级，科技创新领域以东湖科学城为核心引擎，依托光谷科创大走廊布局，聚焦芯片、高端数控机床、生物医药等关键核心技术攻关，持续夯实企业创新主体地位，在枢纽物流领域不断完善高铁网络、长江港口群、花湖航空港与高速公路路网体系，聚力建设全国内陆流通枢纽和国家商贸集散中心；生态与农业领域统筹推进流域综合治理与现代农业建设，纵深开展长江、汉江、清江全域生态整治，严守生态保护红线，打造长江经济带绿色发展示范区，立足江汉平原稳固粮食综合生产能力，延伸发展特色农产品精深加工、预制菜、乡村文旅等业态，着力建成全国现代农业示范基地。

（4）近三年财政经济情况

湖北省 2023-2025 年财政经济数据如下：

表 1-1 湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	**2023 年**	**2024 年**	**2025 年**

1.地区生产总值（GDP）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00
4.地方财政总收入	6,336.93	6,569.48	6,966.54
4.1 地方公共预算收入	3,692.26	3,937.05	4,210.55
其中：税收收入	/	/	/
非税收入	/	/	/
4.2 政府性基金收入	/	/	/
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	9,295.79	9,974.11	9,791.44
5.2 政府性基金支出	/	/	/

2.孝感市

孝感，是湖北省地级市，因东汉孝子董永卖身葬父、行孝感天动地而得名。孝感地处湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约 60 公里，距离武汉天河国际机场约 30 公里。现辖 1 区、3 县级市、3 县，1 个国家级高新技术产业开发区、5 个省级经济开发区/特色工业园，另设市临空经济区、双峰山旅游度假区 2 个市直功能区。孝感是湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员、国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力在湖北省排名前列。

（1）发展情况

孝感紧邻武汉、地处武汉都市圈核心圈层，依托汉孝同城化区位红利，近些年整体发展稳中提质，综合实力稳居湖北省第五、武汉都市圈第二位。全市立足主城崛起、县域联动的发展思路，产业、交通、城乡建设同步提速，工业连续多年跻身全国制造业百强城市，农业稳固省内粮油果蔬主产区地位，五大特色农业产

业链产值全部破百亿。依托承接武汉外溢产业资源，落地楚能新能源、首衡城、五洲特纸等一批重大产业项目。交通上实现多条公路、铁路、城际公交对接武汉，全域纳入武汉一小时生活圈。科创领域依托武汉高校资源，八成以上高新技术企业和武汉科研院所开展产学研合作，形成研发在武汉、转化落地在孝感的协作模式。民生配套持续完善，教育、医疗逐步打通汉孝资源互通渠道，生态建设稳步推进，新能源、储能产业蓬勃发展，绿色能源装机规模位居全省前列。

（2）发展目标

立足现有发展底盘，孝感锚定建设武汉都市圈副中心城市核心目标，短期以“十五五”阶段年均6%左右经济增速为导向，力争“十五五”收官经济总量向5,000亿元迈进。到2030年，全市规上工业总产值突破5,000亿元，高新技术企业扩容至1,500家。同步推动县域分级进阶，助力汉川深耕千亿产业、应城冲刺全国百强县市，其余县市跻身省内县域第一梯队。在产业升级、城乡提质、民生普惠、生态低碳等领域逐项落地细分指标，逐步建成全省支点建设重要增长极与都市圈关键动力源。

（3）发展规划

整体发展规划紧扣汉孝同城、主城崛起、全域协同三大主线。空间上坚持向东向南对接武汉、沿湖拓展主城的建设方向，优化主城六大片区布局，统筹老城更新与新城开发。产业端构建“432”现代化制造业体系，升级纺织、纸卫、盐磷化工、食品加工四大

传统产业，做强光电子、装备制造、新型能源三大新兴产业，前瞻布局生物制造、智能装备两大未来产业，同步深度嵌入汉孝随襄十汽车产业走廊，打造零部件与传感器特色产业集群。县域实行差异化定位发展，汉川对接武汉经开区共建产业合作区，应城聚焦精细化工与储能产业，云梦深耕新材料，安陆做强农副加工与装备制造，大悟、孝昌重点布局新能源、机电产业。配套完善全域高速、市域铁路、都市圈环线等路网，推进社保、医保、文旅等公共服务同城互通，同步统筹流域生态治理与和美乡村连片建设，夯实农业现代化发展底座。

（4）近三年财政经济情况

孝感市 2023-2025 年财政经济数据如下：

表 1-2 孝感市财政经济数据

单位：亿元

项目	**2023 年**	**2024 年**	**2025 年**
1.地区生产总值（GDP）	2,919.85	3,258.54	3,398.86
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,117.00	46,151.00	48,279.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,681.00	24,139.00	25,594.00
4.地方财政总收入	256.44	280.21	342.58
4.1 地方公共预算收入	162.52	184.95	211.90
其中：税收收入	129.44	140.74	155.02
非税收入	33.08	44.21	56.88
4.2 政府性基金收入	93.92	95.26	130.68
5.地方财政总支出	611.89	678.67	625.86
5.1 一般公共预算支出	459.22	512.86	457.56
5.2 政府性基金支出	152.67	165.81	168.30

3.孝南区

孝南区位于湖北省中部偏东，长江以北，大别山、桐柏山山

脉以南，江汉平原东北部。区境东邻武汉市黄陂区，南连汉川市和武汉市东西湖区，西靠云梦县，北接孝昌县，为孝感市人民政府所在地，系孝感市南大门，鄂东北交通走廊。北距北京市铁路里程 1,152 千米，南距省会武汉市铁路里程 70 千米、公路里程 62 千米，距武汉天河国际机场 45 千米，以孝感为中心半径 500 千米范围内有 60 多个大中城市 3 亿多人口，市场空间巨大，物流配送便捷。境内有 107、316 两条国道，京港澳、福银两条高速公路和京广铁路、汉十高速铁路穿境而过。府河、澴河直通长江，构成了以公路、铁路为主，水陆空配套的立体交通网络。1990-1992 年，孝感市国土面积 2,214.05 平方千米，1993 年 5 月 20 日撤市建区后孝南区辖区面积 1,018.32 平方千米。

（1）发展情况

孝南区是孝感市中心城区，为全市政治、经济、文化、交通核心枢纽，地处武汉都市圈核心圈层，紧邻武汉东西湖区、黄陂区，是汉孝同城化发展的前沿阵地，区位优势、主城优势、枢纽优势得天独厚。作为孝感主城崛起的核心载体，孝南区承载全市高端服务、科创转化、商贸流通、城市宜居等核心功能，综合实力稳居孝感市各县市区首位，是全市经济发展主引擎、都市圈协同发展引领区。

产业发展方面，孝南区构建起“传统产业提质、新兴产业赋能、未来产业蓄力”的多元产业体系，产业根基扎实稳固。传统产业以食品加工、纺织服装、轻工制造为支柱，食品产业为区域

特色优势产业，产业集聚效应显著，是孝南标志性千亿级产业赛道。新兴产业重点布局新能源、高端装备制造、新材料、现代商贸物流等领域，依托首衡城大型商贸物流枢纽、楚能新能源等重大项目落地投产，带动储能、冷链物流、高端制造产业链加速成型，产业能级持续跃升。同时，孝南区深度嵌入武汉产业配套体系，承接武汉光电子、汽车零部件等外溢配套产业，形成“武汉研发、孝南制造、就地转化”的协同发展格局，工业经济稳步增长，持续入围全省工业经济重点区县行列。

科创与农业领域特色鲜明，科创层面依托武汉高校、科研院所资源，深化产学研深度融合，落地一批科创孵化、技术转化平台，高新技术企业数量持续扩容，科创赋能产业升级成效显著。农业方面立足平原区位优势，深耕优质粮油、特色香稻、果蔬种植等特色产业，拥有全省唯一香稻科研中心，粮食产能稳定，高标准农田建设持续推进，现代农业、农产品精深加工、预制菜产业稳步发展，筑牢区域粮食安全与特色农业发展根基。

城乡建设与民生生态持续提质，全域深度融入武汉半小时通勤圈，多条主干道、城际交通与武汉无缝衔接，市域路网、城市配套不断完善，老城更新、新城开发双向推进，城市承载能力显著增强。公共服务持续对标武汉标准，教育、医疗、文旅、社保等领域同城互通持续深化，多项改革入选国家级试点。生态治理扎实推进，统筹流域综合治理、城市绿道建设、乡村生态整治，人居环境持续优化，实现经济发展与生态保护协同并进。

（2）发展目标

孝南区立足主城核心定位，紧扣孝感市建设武汉都市圈副中心城市总体目标，锚定“建设引领区、打造主引擎”核心发展方向，构建短期攻坚、中期突破、远期提质的梯度发展目标体系，全力冲刺全省县域经济第一方阵、争创全国百强区县。

短期立足“十五五”发展阶段，保持经济平稳高质量增长，年均经济增速稳定在6.5%—7%，持续壮大经济体量、优化产业结构、提升城市能级，巩固全市经济龙头地位，全面夯实汉孝同城化发展核心支撑。中期到2030年，全面实现“四个千亿”发展目标，即全区经济总量突破千亿、规上工业总产值突破千亿、食品产业营收突破千亿、五年累计固定资产投资突破1,700亿元；高新技术企业数量大幅扩容，科创转化能力、产业核心竞争力显著提升，县域综合实力跻身全省前列，武汉都市圈副中心城市引领区建设取得决定性进展。

远期到2035年，全面建成武汉都市圈高质量发展引领区、汉孝同城化融合示范区、现代化产业集聚高地、城乡融合发展样板区，基本实现产业现代化、城市精致化、城乡一体化、生态优质化，全面建成宜居宜业宜游的现代化主城新区，为孝感建成武汉都市圈副中心城市提供核心支撑，助力湖北中部崛起战略支点建设。同时，持续推动民生福祉稳步提升，城乡居民收入增速与经济增速同步，公共服务均等化、优质化水平全面达标，生态环境质量稳居区域前列。

（3）发展规划

孝南区紧扣省市发展战略，立足主城定位，以汉孝同城化、主城全域崛起、产业提质升级、城乡融合发展为核心主线，统筹国土空间、产业布局、城乡建设、生态治理、民生保障全域发展，构建层级清晰、协同高效的发展格局。

空间布局上，坚持“向东向南对接武汉、沿湖拓展主城、全域协同提质”的发展思路，优化主城六大片区功能布局，统筹老城有机更新、新城连片开发，重点推进东城新区、毛陈片区、首衡城片区一体化发展，打通区域联动发展通道。持续深化汉孝同城融合，加密汉孝快速通道、市域路网、城际交通布局，完善半小时通勤圈配套，推动基础设施、公共服务、产业载体与武汉无缝对接，全力打造汉孝同城化核心融合示范区。

产业发展上，深耕现代化产业体系建设，推动传统产业转型升级、新兴产业集聚壮大、未来产业前瞻布局。提质升级食品加工、纺织轻工、装备制造等传统优势产业，延伸产业链、提升价值链，做强千亿食品产业集群；壮大新能源、储能、高端零部件、新材料等新兴产业，依托重点企业打造区域性新能源产业集聚地；前瞻布局生物制造、智能装备、数字经济等未来产业，培育新质生产力。深度融入汉孝随襄十汽车产业走廊和武汉科创产业走廊，重点发展汽车零部件、智能传感器、科创成果转化配套产业，构建与武汉互补共生、协同发展的产业体系。

城乡与基建领域，持续完善全域交通路网体系，推进高速、

市域道路、城市主干道提档升级，完善物流枢纽配套，依托首衡城等平台打造区域性商贸冷链物流中心。推进城乡基础设施一体化，统筹供水、供电、燃气、通信等全域覆盖，持续推进和美乡村建设、高标准农田建设，夯实现代农业发展底座，延伸特色农产品精深加工、乡村文旅业态，推动城乡要素双向流动、融合发展。

科创、生态与民生领域，以科创赋能产业升级，深化与武汉高校、科研院所产学研合作，搭建科创孵化、技术转化平台，培育优质创新型企业，夯实企业创新主体地位。纵深推进流域综合治理、长江汉江生态治理、城市生态廊道建设，严守生态保护红线，打造绿色低碳发展示范区。持续推进教育、医疗、社保、文旅等公共服务同城互通、提质增效，深化重点领域改革，放大国家级改革试点成效，持续优化营商环境，全方位提升城市承载力、吸引力和综合竞争力。

（4）近三年财政经济情况

孝南区 2023-2025 年财政经济数据如下：

表 1-3 孝南区 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	414.32	485.52	505.95
2.城镇居民人均可支配收入（元）	47,356.00	49,491.00	51,901.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	26,185.00	27,908.00	29,608.00
4.地方财政总收入	43.54	46.34	55.21
4.1 地方公共预算收入	25.93	28.61	31.63
其中：税收收入	20.85	23.08	25.57

项目	2023 年	2024 年	2025 年
非税收入	5.08	5.53	6.06
4.2 政府性基金收入	23.76	17.74	23.58
其中：国有土地使用权出让收益	23.07	16.55	/
5.地方财政总支出	93.53	94.1	/
5.1 一般公共预算支出	57.39	61.85	62.49
5.2 政府性基金支出	36.14	32.25	/
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	22.5	14.3	/

4.专项债务情况和期限结构

表 1-4 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
孝南区	112.78	108.0089

表 1-5 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限（年）	债券累计余额（万元）
1	69,500.00
2	1,994.00
3	10,815.00
4	0.00
5	43,118.00
6	42,457.00
7	82,951.00
8	38,857.00
9	38,857.00
10	102,958.00
11	54,920.00
12	54,920.00
13	54,920.00
14	54,920.00
15	93,605.00
16	40,860.00
17	40,860.00
18	40,860.00
19	40,860.00
20	104,557.00
21	6,730.00

22	6,730.00
23	6,730.00
24	6,730.00
25	6,730.00
26	6,730.00
27	6,730.00
28	6,730.00
29	6,730.00
30	6,730.00
合计	1,080,089.00

二、债券情况

债券名称：孝南区2026年收购存量住房项目（一期）

债券发行规模：本次计划申请发行1,900.00万元。

债券发行期限：30年

还本付息方式：每半年付息一次，到期一次性还本。

项目收益与融资自求平衡专项债券用于孝南区2026年收购存量住房项目（一期）。

三、项目情况

（一）项目概况

项目名称：孝南区2026年收购存量住房项目（一期）

项目实施主体：孝感全欣资产运营有限公司

建设地点：孝感市孝南区。

建设内容：

本次涉及收购鸿基金色年华、天河孔雀城、鑫火国际、豫嘉盛世家园、新华时代广场、金桂园、金叶华府、港锦新

城、香槟城、水岸星城房源222套，总面积19,760.00平方米。建设内容含存量商品房收购、装修改造等。

目前，上述专项债券项目已经通过湖北朴一律师事务所合规性审核。

（二）分年度投资计划

结合本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

项目资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2026(10-12)	2027(1-9)
1	总投资使用计划	9,198.28	2,752.99	6,445.29
1.1	建设投资	9,171.58	2,751.47	6,420.11
1.2	建设期利息	25.18	-	25.18
1.3	债券发行费用	1.52	1.52	-
1.4	流动资金		-	-
2	资金筹措及使用	9,198.28	2,752.99	6,445.29
2.1	自有资金	7,298.28	852.99	6,445.29
2.1.1	用于建设投资	7,271.58	851.47	6,420.11
2.1.2	用于建设期利息	25.18	-	25.18
2.1.3	用于债券发行费用	1.52	1.52	-
2.1.4	用于流动资金	-		
2.2	专项债券资金	1,900.00	1,900.00	-
2.2.1	用于建设投资	1,900.00	1,900.00	-
2.2.2	用于建设期利息	-		
2.2.3	用于债券发行费用	-		
2.2.4	用于流动资金	-		

（三）项目资金来源

本次拟收购222套住房，装修改造后用于配租型保障性

住房。本项目总投资 9,198.28 万元，其中：工程费用 8,568.52 万元，占比 93.15%；工程其他费用 335.92 万元，占比 3.65%；基本预备费 267.14 万元，占比 2.90%；建设期利息 25.18 万元，占比 0.27%；债券发行费用 1.52 万元，占比 0.02%。

本项目总投资的 79.34%以项目自筹资金形式注入，20.66%的资金通过发行专项债券筹集。本项目自筹资金投入为 7,298.28 万元，项目专项债券筹资 1,900.00 万元。

孝南区 2026 年收购存量住房项目（一期）概况

单位：万元

项目名称	项目位置	建设内容	总投资	投资计划
孝南区 2026 年收购存量住房项目（一期）	孝感市孝南区	本次涉及收购鸿基金色年华、天河孔雀城、鑫火国际、豫嘉盛世家园、新华时代广场、金桂园、金叶华府、港锦新城、香槟城、水岸星城房源 222 套，总面积 19,760.00 平方米。建设内容含存量商品房收购、装修改造等。	9,198.28	2026-2027

孝南区 2026 年收购存量住房项目（一期）投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	资本金	项目专项债	
孝南区 2026 年收购存量住房项目（一期）	2027	9,198.28	9,198.28	7,298.28	1,900.00	3,410.51

四、资金平衡

本项目主要来源于保障性租赁住房租金收入作为还本付息来源。在本项目专项债券存续期内，运营收入累计达 6,916.98 万

元；经营成本由工资及福利费、维护费用、管理及其他费用等组成，累计达 2,818.70 万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期									
		2026(10-12)	2027(1-9)	2027(10-12)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
期初借款余额	—	-	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00
本年借款增加额	1,900.00	1,900.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	3,410.51	-	25.18	25.18	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35
其中：偿还本金	1,900.00												
支付利息	1,510.51	-	25.18	25.18	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35
期末借款余额	—	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00
债券发行费	1.52	1.52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入投资额	25.18	-	25.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入当期财务费用	1,485.33			25.18	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35

（续表）

单位：万元

项目	运营期								
	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
期初借款余额	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00
本年借款增加额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35
其中：偿还本金									
支付利息	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35
期末借款余额	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入投资额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入当期财务费用	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35

（续表）

单位：万元

项目	运营期										
	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
期初借款余额	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00
本年借款增加额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	1,950.35
其中：偿还本金											1,900.00
支付利息	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35
期末借款余额	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	-
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入投资额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入当期财务费用	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35	50.35

孝南区2026年收购存量住房项目（一期）

平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
孝南区2026年收购存量住房项目（一期）	3,832.25	3,410.51	1,900.00	1.12

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.12，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“孝南区2026年收购存量住房项目（一期）”的信用等级为AAA。

六、法律意见

湖北朴一律师事务所对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目批复尚在办理中，项目合法合规，符合收购条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《国办发〔2024〕52 号》《建保〔2025〕10 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

七、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期

拖延项目工期的因素非常多，设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2.工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的施工不当、管理不善引起的，对国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营性风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要为收入的不稳定性。

风险控制措施：在项目进入运营后，加强宣传推广，充分利用项目周边的人流量，制定具有吸引力的经营策略。

2.利率波动风险

利率风险是指在项目的经营过程中，由于利率变动直接或间接地造成项目的投资成本增加和投资收益降低的风险。本项目的开发投资主要通过专项债券等方式弥补自有资金的不足，而专项债利率存在一定浮动，一旦利率上升，项目生产运营成本就会攀升，从而导致净收益减少。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

项目建设期对环境可能造成的影响主要有施工产生的废水、扬尘、噪声、生活垃圾及施工垃圾等污染。

风险控制措施：

在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社

会的不利影响降到最低。

（四）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对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。迟延完工、通货膨胀、利率变化、材料设备涨价、工程施工管理不严以及环境和技术等方面产生的问题都是造成此风险的原因。由于本项目的建设和还贷资金的来源基于预计的项目经营收益，成本超支将给项目带来严重后果，工程超支可能会使项目的建设资金不足而引起建设、融资的困难，造成财务危机。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。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按每半年付息一次，到期一次性还本。如果债券资金挪作他用，经营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规

使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息。

八、主管部门责任

项目发起阶段：主管部门应对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目提报至财政部门，并聘请专家对项目进行审核。

项目准备阶段：在当地政府统一协调下，财政、发改、环境资源等单位相互配合，做好项目前期的准备申报工作，做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。

项目审核入库后：主管部门应做好与相关部门的审核协调工作，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：主管部门应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，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：主管部门应做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，

明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

九、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

孝南区常住人口中，部分中低收入家庭受经济条件所限，不具备购买商品住房的能力，存在阶段性住房困难问题。推进保障性住房建设，可为该类群体提供租金适宜、品质有保障的住房供给，切实满足其基本居住需求，兜牢基本民生底线，促进社会公平与和谐稳定。

（2）公益性

本项目符合《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定要求，投向领域符合地方政府专项债券支持的交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础

建设、新型基础设施、国家重大战略、保障性安居工程、特殊重大项目等十一大领域。同时也符合《国家发展改革委财政部关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定（2024 年版）的通知》（发改投资〔2024〕195），其实施内容不属于专项债券负面清单。

（3）收益性

在债券存续期内，本项目运营期营业收入合计 6,916.98 万元，可用于资金平衡的经营性收益 3,832.25 万元。在债券存续期内，专项债券本金偿还共计 1,900.00 万元，利息偿还共计 1,510.51 万元，专项债券还本付息后，期末累计净现金流结存为 446.92 万元，本项目预计债券本息资金覆盖倍数为 1.12。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

本项目目前正在进行前期准备工作。

（2）项目成熟度

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》的规定，本项目不属于限制类、淘汰类、允许类，属于鼓励类，符合国家产业政策。本项目未采用和使用国家明令淘汰、禁止使用的工艺、设备。本项目产品方案符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合当地的整体发展规划。

截至目前，已签订房屋收购意向协议。

3.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、经营成本及折旧摊销、税费等各项费用按照相关政策文件、统计数据以及可比项目相关标准进行测算，论证充分，测算合理。因此，本项目的收入、成本及收益的预测具有合理性。

4.债券资金需求合理性

专项债券资金全部用于本项目，建设内容符合专项债券投向领域的保障性安居工程（保障性住房）领域，符合文件要求，且本项目专项债券资金占比符合投资要求，债券资金需求合理且发行规模合理，分年发行规模、期限与项目建设进度相匹配。

5.项目偿债计划可行性和偿债风险点

发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排，包括偿债计划的人员安排、财务安排等。

本项目偿债风险点包括：投资测算不准确风险、存续债券置换不畅风险、资金管理不规范风险。以上风险点均已制定具有针对性的风险防控措施。

6.绩效目标合理性

本项目基于总体情况，制定了产出指标（数量指标：按规划设计内容完成项目建设；质量指标：项目竣工验收合格；时效指标：项目建设进度符合计划；成本指标：控制在项目概算额度内）；效益指标（经济效益指标：项目持续产生收益，资金覆盖倍数达标；社会效益指标：项目具有公益性，有效改善了当地居民生活

环境；可持续影响效益指标：项目建设完工后持续发挥效益）及满意度指标（服务对象满意度：减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生）。通过对项目的立项手续的查阅及现场情况的调查，综合认为本项目绩效目标合理。

7.其他需要纳入事前绩效评价的事项

孝感全欣资产运营有限公司已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设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；债券资金需求和资金使用计划合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面已经过论证，项目最终评估结果为“良”，符合专项债发行要求。

总体结论：经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

2026年湖北省（十堰市）

郧西县收购存量商品房项目

专项债券信息披露文件

一、十堰市及郧西县经济社会概况

1.湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740.00公里，南北宽约470.00公里。地跨东经108°21′42″～116°07′50″、北纬29°01′53″～33°6′47″。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市（其中3个省直管市），38个县，2个自治县，1个林区。

湖北省财政自给能力较强，2023年-2025年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在国家核定的限额以内。具体数据见下表：

表1 湖北省2023—2025年财政经济数据

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
地区生产总值增速（%）	5.70	5.20	5.50
第一产业（亿元）	5,073.38	5,462.18	5,380.66

项目	2023 年	2024 年	2025 年
第一产业占比（%）	9.09%	9.10%	8.60%
第二产业（亿元）	20,215.50	21,573.76	21,865.90
第二产业占比（%）	36.23%	35.95%	34.90%
第三产业（亿元）	30,514.74	32,977.03	35,414.34
第三产业占比（%）	54.68%	54.95%	56.50%
城镇居民人均可支配收入（元）	44,990	46,987	49,164
农村居民人均可支配收入（元）	21,293	22,580	23,921
一般公共预算收入（亿元）	7,435.70	7,233.60	7,465.40
政府性基金收入（亿元）	2,536.70	4,256.80	4,443.30

2. 十堰市概况

十堰市位于湖北省西北部，地处秦巴山区东部、汉江中上游地区，与河南西部、陕西南部、重庆东部等 3 省市边境交界。东与湖北襄阳市的保康、谷城、老河口 3 县市接壤，东北与河南南阳市的淅川县相连，北与陕西商洛市的商南、山阳、镇安 3 县相接，西与陕西安康市的白河、旬阳、平利、镇坪 4 县毗邻，南与湖北神农架和重庆市的巫溪县交界。

十堰市辖 4 县（郧西、竹山、竹溪、房县）1 市（丹江口）3 区（茅箭、张湾、郧阳）和国家级十堰经济技术开发区、武当山旅游经济特区，国土面积 2.36 万平方公里，全市总人口 320 万人（主城区人口 138 万人）。武当山、丹江水、汽车城享誉中外，是全国文明城市、国家森林城市、国家园林城市、国家生态文明建设示范市、全国“两山”实践创新基地、中国气候宜居城市。

表 2 十堰市 2023—2025 年财政经济数据

单位：人民币亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2,359.03	2,565.80	2,704.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	39,851.00	41,529.00	43,461.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,354.00	16,294.00	17,324.00
4.地方财政总收入	253.19	253.56	277.1
4.1 地方公共预算收入	139.42	154.55	166.9
其中：税收收入	97.84	100.46	110.51
非税收入	41.59	54.09	56.39
4.2 政府性基金收入	113.76	99.01	110.20
其中：国有土地使用权出让收益	108.56	91.08	105.02
5.地方财政总支出	599.71	715.05	669.94
5.1 一般公共预算支出	458.61	519.11	488.57
5.2 政府性基金支出	141.1	198.94	181.37

3.郧西县概况

郧西县位于湖北省十堰市西北部，鄂陕交界，鄂西北边塞顶点，南临汉江，北依秦岭，西南接川陕边境的大巴山脉，西南部与陕西省安康市的白河县、旬阳县接壤，西北部与陕西省商洛市的镇安县、山阳县相邻，东北部与陕西省商洛市的商南县交界，东南部与同处十堰市郧阳区为邻，是华中和西北西进东出的“桥头堡”、古漕运和茶马古道的重要驿站、古丝绸之路的重要通道，素有“秦之咽喉，楚之门户”之称。地跨东经109° 42′ ～110° 42′，北纬32° 45′ ～33° 16′ 。县境东西长115千米，南北宽55千米，总面积3509平方千米。

表 3 郧西县 2023—2025 年财政经济数据

单位：人民币亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	130.00	144.39	151.92
2.城镇居民人均可支配收入（元）	34,941.00	36,374.00	38,229.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,074.00	16,084.00	17,081.00
4.地方财政总收入	59.21	68.27	60.96
4.1 地方公共预算收入	6.86	8.00	10.02
其中：税收收入	5.39	5.60	6.11
非税收入	1.47	2.40	3.91
4.2 政府性基金收入	2.70	2.27	2.10
5.地方财政总支出	58.77	68.27	60.96
5.1 一般公共预算支出	45.31	51.60	52.18
5.2 政府性基金支出	13.46	25.49	13.71

二、债券情况

债券名称：郧西县收购存量商品房项目专项债券。

发行规模：共申请发行 4,000.00 万元专项债券，其中 2026 年计划申请发行专项债券 4,000.00 万元。

发行期限：专项债券的发行期限为 30 年。

还本付息方式：本次债券发行，利息按半年支付，本金到期一次性还本。

项目收益与融资自求平衡专项债券用于郧西县收购存量商品房项目专项债券。

三、项目情况

（一） 项目概况

1. 项目名称：郧西县收购存量商品房项目。

2. 项目实施主体：郧西县盛达房地产开发有限公司。

3. 建设规模与内容：

项目拟收购郧西县城关镇天河流域棚户区改造佘家湾安置小区、天河流域棚户区改造校场坡安置小区、天河流域棚户区改造王家坪安置小区 365 套毛坯住房用作保障性租赁住房对外出租，合计面积 39,383.00 平方米。该区域区位佳、交通便、公共服务配套全，有改造基础。

目前，上述专项债券项目已经通过湖北立丰（青山）律师事务所合规性审核。

（二） 分年度投资计划

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2026	2027	合计
1	**资本金**	**7,267.92**	**7,610.08**	**14,878.00**
1.1	财政安排资金	-	-	-
1.2	项目单位自筹资金	7,267.92	7,610.08	14,878.00
1.3	专项债券资金	-	-	-
2	**融资资金**	**4,000.00**	**-**	**4,000.00**
2.1	专项债券资金	4,000.00	-	4,000.00
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-
	合计	**11,267.92**	**7,610.08**	**18,878.00**

（三） 项目资金来源

本项目调整后的总投资为18,878.00万元，其中：建设投资18,773.20万元，建设期利息100.80万元，债券发行费用4.00万元。本项目总投资的78.81%以项目自筹资金形式注入，21.19%的资金通过发行专项债券筹集。

郧西县收购存量商品房项目概况

单位：人民币万元

项目位置	建设内容	总投资	投资计划
郧西县城关镇天河流域棚户区改造余家湾安置小区、天河流域棚户区改造校场坡安置小区、天河流域棚户区改造王家坪安置小区	项目拟收购郧西县城关镇天河流域棚户区改造余家湾安置小区、天河流域棚户区改造校场坡安置小区、天河流域棚户区改造王家坪安置小区365套毛坯住房用作保障性租赁住房对外出租，合计面积39,383.00平方米。该区域区位佳、交通便、公共服务配套全，有改造基础。	18,878.00	2026-2027

郧西县收购存量商品房项目投资资金来源

单位：人民币万元

项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
	小计	自有资金	项目专项债券	
18,878.00	18,878.00	14,878.00	4,000.00	6,973.60

四、资金平衡

本项目偿债资金来源为保障性租赁住房出租收入、物业服务费收入、停车位出租收入、充电桩充电服务费收入。项目预期收入总额为 12,919.42 万元，扣除运营成本及相关税费 4,878.79 万元后预计用于资金平衡相关收益为 8,040.64 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.15 倍。

项目专项债券融资还本付息情况

单位：人民币万元

年份	债券期初余额	当期发行	当期需还利息	当期还款	其中：利息偿还	其中：本金偿还	债券期末余额
2026	-	4,000.00	-	-	-		4,000.00
2027	4,000.00	-	100.80	100.80	100.80		4,000.00
2028	4,000.00		100.80	100.80	100.80		4,000.00
2029	4,000.00		100.80	100.80	100.80		4,000.00
2030	4,000.00		100.80	100.80	100.80		4,000.00
2031	4,000.00		100.80	100.80	100.80		4,000.00
2032	4,000.00		100.80	100.80	100.80		4,000.00
2033	4,000.00		100.80	100.80	100.80		4,000.00
2034	4,000.00		100.80	100.80	100.80		4,000.00
2035	4,000.00		100.80	100.80	100.80		4,000.00
2036	4,000.00		100.80	100.80	100.80		4,000.00
2037	4,000.00		100.80	100.80	100.80	-	4,000.00
2038	4,000.00		100.80	100.80	100.80	-	4,000.00
2039	4,000.00		100.80	100.80	100.80	-	4,000.00
2040	4,000.00		100.80	100.80	100.80	-	4,000.00

年份	债券期初余额	当期发行	当期需还利息	当期还款	其中：利息偿还	其中：本金偿还	债券期末余额
2041	4,000.00		100.80	100.80	100.80	-	4,000.00
2042	4,000.00		100.80	100.80	100.80	-	4,000.00
2043	4,000.00		100.80	100.80	100.80	-	4,000.00
2044	4,000.00		100.80	100.80	100.80	-	4,000.00
2045	4,000.00		100.80	100.80	100.80	-	4,000.00
2046	4,000.00		100.80	100.80	100.80	-	4,000.00
2047	4,000.00		100.80	100.80	100.80	-	4,000.00
2048	4,000.00		100.80	100.80	100.80	-	4,000.00
2049	4,000.00		100.80	100.80	100.80	-	4,000.00
2050	4,000.00		100.80	100.80	100.80	-	4,000.00
2051	4,000.00		100.80	100.80	100.80	-	4,000.00
2052	4,000.00		100.80	100.80	100.80	-	4,000.00
2053	4,000.00		100.80	100.80	100.80	-	4,000.00
2054	4,000.00		100.80	100.80	100.80	-	4,000.00
2055	4,000.00		100.80	100.80	100.80	-	4,000.00
2056	4,000.00		50.40	4,050.40	50.40	4,000.00	-
合计		**4,000.00**	**2,973.60**	**6,973.60**	**2,973.60**	**4,000.00**	

项目平衡情况

单位：人民币万元

预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：专项债券融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
8,040.64	6,973.60	4,000.00	1.15

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.15，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过北京亦城人合会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定郧西县收购存

量商品房项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（一）工期拖延风险

风险分析：工程拖延风险属于较低风险。拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期利息额较高，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制，通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

（二）工程事故风险

风险分析：工程事故风险属于较低风险。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资

增加等。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立符合本项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（三）经营风险

风险分析：经营风险属于较高风险。郧西县收购存量商品房项目面临多种经营风险，包括保障性租赁住房出租率波动、物业服务费收缴率不足、运营成本超支、监管政策变化以及合同履行风险。这些风险可能导致租金收入和服务费收入下降，影响项目的经济效益和运营稳定性。因此，在本项目的运营过程中，尤其要注意本项目是否能达到预计的出租水平，并采取适当的风险控制措施以应对该风险。

风险控制措施：为应对上述风险，项目可采取科学预测和灵活定价应对出租率波动；采用节能设备和长期合同控制经营成本；关注政策动态并设计灵活租赁方案适应监管变化；加强招商推广和租户管理提升出租率；以及签订合理合同并加强与客户沟通降

低合同履行风险，从而保障项目运营的稳定性和收益。

（四）利率波动风险

风险分析：利率波动风险属于较低风险。在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（五）财务风险

风险分析：财务风险属于较低风险。本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（六）现金流测算不准确风险

风险分析：现金流测算不准确风险属于较低风险。本项目融资平衡最大的风险在于对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。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资

总额出现偏差；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。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。此外，根据《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，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（七）资金管理不规范风险

风险分析：资金管理不规范风险属于较低风险。本项目债券发行期限为30年，采用按半年付息，到期一次性还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、主管部门责任

郧西县财政局（郧西县人民政府国有资产监督管理局）是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、管、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

郧西县财政局（郧西县人民政府国有资产监督管理局）是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）项目实施的必要性、公益性、收益性

1. 必要性

（1）是推动国家保障性租赁住房政策落地的需要

郧西县收购存量商品房项目的建设，响应了国家关于加快发展保障性租赁住房的战略部署。随着城市化进程的加快，郧西县城区新市民、青年人等群体的住房困难问题日益突出，现有租赁住房供给不足、结构不合理，难以满足人民群众的居住需求。根

据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号），国家提出要扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。该项目通过收购存量商品房改造为保障性租赁住房，能够有效增加房源供给，优化住房供应结构，为解决新市民、青年人住房困难提供有力支撑。

（2）是落实房地产市场平稳健康发展政策的必要举措

郧西县收购存量商品房项目符合国家关于促进房地产市场平稳健康发展的政策要求。近年来，国家持续推进房地产去库存，鼓励地方政府通过收购存量商品房用作保障性租赁住房，既消化存量房源，又补充保障性住房供给。根据《关于进一步完善住房保障体系的指导意见》等相关政策精神，明确提出要盘活存量房屋资源，拓宽保障性住房筹集渠道。通过收购存量商品房进行改造运营，项目不仅能够消化县域房地产市场库存，还能有效促进房地产市场供需平衡和良性循环，这一项目有助于提升郧西县住房保障基础设施水平，响应国家构建房地产发展新模式的总体要求，推动区域经济社会协调发展。

（3）是促进以人为核心的新型城镇化的关键措施

郧西县收购存量商品房项目对推动以人为核心的新型城镇化具有重要意义。随着郧西县城镇化进程加快，农业转移人口市民化需求日益增长，城区住房保障能力不足的问题逐步显现。根据《“十四五”新型城镇化实施方案》（2022年），国家明确指出，要完善住房保障体系，扩大保障性租赁住房供给，推动城乡

基本公共服务均等化。该项目通过收购存量商品房改造为保障性租赁住房及配套底商，提升住房保障水平，为郧西县的新型城镇化建设奠定基础。改造后的保障性租赁住房将大幅提升城市的宜居水平，支持农业转移人口市民化需求，并为实现新型城镇化目标提供基础保障。

（4）是提高居民生活质量、实现社会共同富裕的必要保障

郧西县收购存量商品房项目的实施，直接关系到改善当地居民的居住条件和公共服务配套。随着郧西县城区人口的不断增长，住房租赁市场供给不足、租金水平偏高的问题日益突出，影响了新市民、青年人等群体的生活质量。根据《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》（2023 年），国家强调要加强住房保障体系建设，改善民生，推动社会共同富裕。该项目通过收购存量商品房并提供保障性租赁住房，能够有效缓解住房困难，提升居住品质，保障居民的基本住房权益，推动地区社会可持续发展。项目的实施不仅有助于提升居民的生活质量，还能增强社会公共服务保障能力，进一步实现社会共同富裕的目标，为当地人民提供更加宜居的生活空间，助力建设和谐、美好的生活家园。

（5）项目建设是盘活存量资产、优化住房供应结构的需要

郧西县城区存在一定规模的存量商品房，部分房源长期闲置或去化困难，造成资源浪费。与此同时，城区保障性租赁住房供给不足，新市民、青年人等群体“租房难、租房贵”问题突出。通过收购存量商品房改造为保障性租赁住房及配套底商，既能够有效盘活存量房产资源，又能快速增加保障性租赁住房供给，实

现存量资产与住房保障需求的有效对接，是优化住房供应结构、促进房地产市场良性循环的重要举措。

（6）项目建设是城市可持续发展的战略要求

良好的居住环境和完善的公共服务配套是城市发展的必要条件，因此在推进城市建设的同时，更应注重住房保障与职住平衡。坚持以可持续发展为原则，正确处理好城市发展与民生保障的关系，实现居住、商业、服务等功能的良性循环，建设宜居、宜业、环境优美的现代城市是十分必要的。

开发建设须以可持续发展为原则，避免以牺牲居民居住品质为代价来换取发展的开发模式，保证城市健康发展。郧西县收购存量商品房项目是保证城市良好居住环境和完善公共服务配套的重要基础设施之一，是城市可持续发展的重要环节，也是现代化城市不可或缺的重要内容。随着保障性租赁住房的投入运营，城区住房供应结构将更加合理，新市民、青年人的居住条件将明显改善。如果不对存量商品房进行盘活利用，不仅造成资源闲置浪费，也难以满足日益增长的住房保障需求。

郧西县的总体发展目标为城市发展总体目标是以科学发展观为指导，以“两圈一带”为战略契机，以生态立县、交通强县、特色活县、工业富县、科教兴县为战略举措，以建设社会主义和谐社会为重点，充分发挥县域优势条件，稳步提高城镇化水平，实现人口、经济、配套设施等要素在空间上的集聚，加强区域间协调与地区间协作，提高全县的整体竞争力，推进和谐郧西建设进程。为了达到这一目标，也必须完善住房保障体系、改善居民

居住条件。

郧西县收购存量商品房项目的建设，能改善郧西县的投资环境和人才发展环境，提升城市形象，吸引更多的企业和人才来郧西投资兴业，是城市持续发展的需要。

因此，郧西县收购存量商品房项目的建设，将明显改善郧西县的住房保障水平和公共服务配套，提高人民的生活水平，保障人民基本居住权益，优化城市功能布局，提升郧西县的城市形象。保障性租赁住房及配套底商的运营，具有良好的社会效益和经济效益。

2. 公益性

（1）项目建设有助于改善居住条件，保障居民基本住房权益

郧西县收购存量商品房项目的实施具有重要的公益性，尤其是在改善新市民、青年人居住条件和保障基本住房权益方面。随着城区人口的增长及城镇化进程的推进，原有住房租赁市场供给不足、租金偏高，导致新市民、青年人等群体住房困难问题突出，这对居民生活质量和城市人才吸引力构成了隐患。根据《“十四五”公共服务规划》（2022 年），国家明确提出要加强住房保障体系建设，扩大保障性租赁住房供给，特别是对新市民、青年人等群体提供可负担的租赁住房。该项目通过收购存量商品房改造为保障性租赁住房，能够有效增加小户型、低租金房源供给，改善周边居住环境，降低新市民、青年人的居住成本，提升居民的

生活质量与幸福感，为住房保障民生工程提供强有力的支撑。

（2）项目建设有助于实现社会公平与社会发展

郧西县收购存量商品房项目的建设，体现了国家在住房保障领域的社会公平理念。随着城市化进程的推进，一些中小城市和县城的住房保障体系尚不完善，导致新市民、青年人等群体住房困难问题影响了人民生活质量，尤其是在一些经济较为薄弱的区域。根据《“十四五”规划纲要》（2021 年），国家提出要加大住房保障力度，推动区域协调发展，促进社会公平。郧西县通过实施收购存量商品房项目，能够提升当地的住房保障水平，解决保障性租赁住房供给不足的问题，保障居民基本居住权益，推动社会公平和可持续发展。项目将为城乡居民提供更加公平的住房保障公共服务，提升社会整体的生活质量，有力推动社会和谐发展。

3. 收益性

本项目建设不仅具有良好的社会效益，也具有较好的经济效益。项目建设产生的收益能够较好覆盖项目债券本息。

直接收益。本项目实施后，可产生运营收益，根据测算收入约为 12,919.42 万元，扣除相关成本及税费 4,878.79 万元后，可用于偿债的项目收益为 8,040.64 万元，满足资金平衡需求。

（三）项目建设投资合规性与项目成熟度

项目批复情况详见第一章（三）项目基本信息 7. 项目批复情况，项目建设具备充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部

分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

（四）项目资金来源和可到位性

项目资金筹措方式由资本金和政府专项债券构成，其中：资本金 14,878.00 万元，占总投资比例 78.81%；拟使用专项债券 4,000.00 万元，占总投资比例 21.19%。

项目目前资本金已落实，将根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

（五）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目债券存续期内收入包含保障性租赁住房出租收入、物业服务费收入、停车位出租收入、充电桩充电服务费收入，预计产生运营收入 12,919.42 万元，运营成本包含工资及福利费用、修理费、管理费及其他费用，预计产生运营成本及相关税费 4,878.79 万元。债券存续期收益预测合理性较高。

（六）债券资金需求合理性

本项目资本金比例 78.81%，满足国家发展改革委对固定资产投资项目资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 6,973.60 万元，项目收益预计为 8,040.64 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数计算为 1.15，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（七）项目偿债计划可行性和偿债风险

根据《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），本项目拟在国务院批准的发债规模限额内，计划发行4,000.00万元地方政府专项债券，其中2026年计划发行4,000.00万元，债券发行期限为30年，每半年付息一次，到期一次性还本。发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（四十一期）实际发行利率为2.27%，上浮25BP，作为2026年拟发行专项债券的测算利率，即2.52%。

项目自2028年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金专账管理，用于分期还本，偿债计划可行。

项目风险具体详见实施方案相关风险章节。

（八）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

（九）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（十）事前绩效评估结论

本项目建设投资合规，立项合规、没有重复审批。项目经过了严格的可行性论证，前置审批文件等手续较齐全，招投标较规范，设计功能实现较好，预期竣工验收的合格率较高。

本项目管理组织架构、职责分工、建设期的计划进度安排以及项目运营方案等职责清晰明确，能够有效运转，财务测算较合理。

本项目符合国家和地方债务等相关政策文件要求，资金需求较合理。

本项目偿债计划可行、风险在可控的范围内、资金来源合规、偿债计划明确可行，风险可控。

综上所述，本项目的事前绩效评估较合理。

2026年湖北省（荆门市）沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目专项债券信息披露文件

一、区域概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01'53"-33°6'47"、东经108°21'42"-116°07'50"之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

湖北省财政经济数据

单位：亿元

年份 项 目	2023年		2024年		2025年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
（一）近三年一般公共预算收支						
一般公共预算收入	163	3693	168	3938	159	4211
一般公共预算支出	1458	9299	1291	9976	1320	9795
地方政府一般债券收	888	888	749	749	947	947

入						
地方政府一般债券还本支出	7	603	36	325	39	663
转移性收入	6435		6319		6367	
转移性支出	6026		5909		6114	
（二）近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	178	2885	66	2880	55	2860
政府性基金支出	162	3955	203	4483	253	4929
地方政府专项债券收入	2268	2268	3385	3385	3551	3551
地方政府专项债券还本支出	15	830	1	846	50	2031
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13	202	13	257	3	212
国有资本经营支出	9	62	9	75	2	71

荆门市，湖北省辖地级市，位于湖北省中部，地处汉江中下游，北接襄阳市和随州市，西靠宜昌市，东临孝感市，南与荆州市、潜江市、天门市接壤，总面积12339.43平方千米；是长江中游城市群重要城市，鄂中区域性中心城市，素有“荆楚门户”之称。截至2025年末，荆门市常住人口为253.43万人。

荆门市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	2,300.63	2,448.37	2,602.26
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,543.00	45,468.00	47,833.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	25,771.40	27,450.00	29,026.00
4.地方财政总收入	194.44	196.57	179.01
4.1地方公共预算收入	122.79	132.61	145.31
其中：税收收入	84.07	84.7	92.4
非税收入	38.72	47.91	52.91

项目	2023 年	2024 年	2025 年
4.2 政府性基金收入	71.65	63.96	33.7
其中：国有土地使用权出让收益	65.93	58.92	28.44
5.地方财政总支出	419.15	472.67	396.24
5.1 一般公共预算支出	310.04	363.48	326.65
5.2 政府性基金支出	109.11	109.19	69.59
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	55.34	49.76	14.16

沙洋县，隶属于湖北省荆门市，沙洋县辖 13 个镇，1 个省级经济开发区，2 个新区，232 个行政村、44 个居民委员会。国土面积 2044 平方千米。其中耕地面积 12.76 万公顷。

沙洋县财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区国内生产总值（GDP）	325.17	333.29	346.69
2.城镇居民人均可支配收入（元）	41,746.35	43,541.00	45,849.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	26,191.00	27,815.00	29,373.00
4.政府性基金收入	12.95	13.49	14.23
其中：国有土地使用权出让收入	3.83	4.09	2.44
5.政府性基金支出	8.85	9.12	14.23
其中：国有土地使用权出让支出	6.97	7.20	/

截至 2025 年 12 月末，沙洋县地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额明细如下：

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
荆门市	437.09	380.51

其中：沙洋县	37.39	34.29

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	-
3 年期	0.72
5 年期	-
6 年期	1.15
7 年期	2.09
10 年期	12.09
15 年期	5.25
20 年期	4.67
30 年期	8.32

二、债券情况

2026 年债券情况：沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目 2026 年计划发行专项债券 2,200.00 万元。

债券名称	沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目专项债券
债券发行规模	2,200.00 万元
债券发行期限	30 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，到期一次性还本

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目

项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目	荆门市沙洋县	本项目拟收购符合标准的存量房并完成产权转移，按保障房标准改造房屋，完善小区公共配套设施等，具体为收购教育城花园小区 132 套存量商品房用于配租型保障性住房，建筑面积合计 10155.28 ㎡。	5,021.40	沙洋县利兴资产投资管理有限公司

（二）分年度投资计划

沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目

分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	总投资
沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目	2,700.00	2,321.40	5,021.40

（三）项目资金来源

沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目

投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	项目单位自筹资金	专项债券融资	
沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目	2027 年 9 月	5,021.40	5,021.40	2,821.40	2,200.00	3,850.00

四、资金平衡

沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	2,200.00	-	2,200.00	-	-

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2027 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2028 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2029 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2030 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2031 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2032 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2033 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2034 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2035 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2036 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2037 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2038 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2039 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2040 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2041 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2042 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2043 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2044 年	2,200.00	-	-	2,200.00	55.00	55.00
2045 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2046 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2047 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2048 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2049 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2050 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2051 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2052 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2053 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2054 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2055 年	2,200.00		-	2,200.00	55.00	55.00
2056 年	2,200.00		2,200.00	-	55.00	2,255.00
合计	——	2,200.00	2,200.00	——	1,650.00	3,850.00

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目	5,590.22	1,191.60	5,021.40	3,850.00	1,650.00	1.14

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.14，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北智心会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定沙洋县收购教育城花园小区用作保障性租赁住房项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）收购进度风险及控制措施

风险：一是房源匹配难，高效锁定区位、价格、户型均合适的房源挑战巨大，且大规模收购可能推高局部房价；二是产权瑕疵多，房产存在的抵押、查封等历史遗留问题会严重阻碍交易进程；三是部门协同差，涉及住建、财政、自然资源等多部门的流程若衔接不畅，将造成效率瓶颈。

措施：一是建立标准化高效机制，提前明确收购标准，建立房源数据库，并引入多家第三方评估机构快速确定公允价格，优

先开展批量收购。二是强化法律尽职调查，委托专业机构提前排查产权风险，并使用标准合同条款明确违约责任。三是成立高层级专项工作组，加强跨部门协调联动，明确各环节时限与责任，形成工作合力，确保收购效率。

（二）运营管理风险

风险：后期运营面临财务、管理和合规三大核心风险。财务上，最大的挑战在于“租金倒挂”，即保障性租赁住房的受限租金收入难以覆盖专项债本息、房屋折旧及日常运营成本，加之空置率波动，极易导致资金链断裂。管理上，收购的房源通常分散多处，致使维护成本高、效率低，且易与原小区业主产生矛盾，提升管理难度。合规上，则需持续应对消防安检、政策变动及租赁纠纷等潜在法律风险。

措施：为应对这些风险，财务上，通过“以优补劣”的差异化租金策略、积极申请财政补贴及规模化管理严控支出，以平衡资金。管理上，委托专业运营公司，并构建智能管理平台，实现线上签约、报修和能源监控，提升效率、降低成本。合规上，进行全面投保，并建立标准化消防巡查与纠纷处理流程，同时通过组织社区活动打造品牌凝聚力，从而保障项目的长期可持续运营。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致收购拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场

的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

荆门市沙洋县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负

责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

荆门市沙洋县住房和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《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），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

实施必要性：收购存量房用作保障性租赁住房，是当前形势

下化解房地产风险、保障民生福祉和促进可持续发展的必要之举。它既能快速消化市场库存，为陷入困境的房企注入现金流，防范系统性金融风险；又能高效筹集位于成熟片区的保障房源，解决新市民、青年人住房困难；同时通过盘活存量资源避免了新建带来的资源消耗与环境污染，实现了经济稳定、社会公平与环境效益的多重目标。

项目的公益性：本项目投向领域为收购存量商品房用作保障性住房-配租型保障性住房，符合财政部、住建部明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《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）中所列的负面清单内容。

项目收益性：主要来源于保障性租赁住房出租收入、物业费收入和电梯广告收入，项目收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.14倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目拟收购符合标准的存量房并完成产权转移，按保障房标准改造房屋，完善小区公共配套设施等，具体为收购教育城花园小区132套存量商品房用于配租型保障性住房，建筑面积合计10155.28㎡。

3.项目资金来源和到位可行性

根据本项目的立项批复，项目总投资 4,992.84 万元，经重新测算建设期利息及债券发行费用后项目总投资为 5,021.40 万元，其中毛坯购置成本 4,214.44 万元，占比 83.93%；装修改造费用 609.32 万元，占比 12.13%；项目其他费用 154.19 万元，占比 3.07%；静态总投资 4,977.95 万元；收购期利息 41.25 万元，占比 0.82%；债券发行费用 2.20 万元，占比 0.04%。

本项目总投资 5,021.40 万元，资金来源为项目单位自筹资金 2,821.40 万元、专项债券资金 2,200.00 万元。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

结合市场数据等对收益预测的各项假设进行分析，本项目所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

5.债券资金需要合理性

为了完成项目收购，需要部分资金给予支持。为了保证按计划完工，预计发行专项债券 2,200.00 万元，需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财政部《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 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，

不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为荆门市沙洋县利兴资产投资管理有限公司，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

7.绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

2026年湖北省（恩施州）
咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目
（一期）
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）咸丰县地理位置及财政经济情况

咸丰县位于湖北省恩施土家族、苗族自治州西南部，云贵高原东延武陵山余脉与大巴山之间，东经108°37′8″至109°20′8″，北纬29°19′28″至30°2′54″。南北长80.38公里，东西宽68.95公里。东接宣恩，东南邻来凤，南与重庆酉阳接壤，西界重庆黔江，北连利川，东北接恩施市。土地总面积2550平方公里，分别占省、州的1.3%、9.4%。县人民政府高乐山镇至州府公路里程93公里、至省府655公里。

2023年全县实现地区生产总值93.14亿元，扣除价格因素，比上年增长5.8%。地方一般公共预算收入28018万元，在地方一般公共预算收入中，税收收入21273万元。全年政府性基金收入54311万元，政府性基金支出77705万元。

2024年，咸丰县地区生产总值为108.44亿元，同比增长16.43%。居民人均可支配收入32032元，农村居民人均可支配收入11720元。地方一般公共预算收入42596万元，增长52.03%，在地方一般公共预算收入中，税收收入30559万元，增长43.65%。全年政府性基金收入61875万元，政府性基金支出61875万元。

2025年，咸丰县地区生产总值为148.56亿元，同比增长37%。居民人均可支配收入40068元，农村居民人均可支配收入17487元。地方一般公共预算收入60767万元，增长42.66%，在地方一般公共预算收入中，税收收入38052万元，增长24.52%。全年政府性基金收入16505万元，政府性基金支出16505万元。

（二）经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

2023—2025年，咸丰县经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况详见下表：

咸丰县2023—2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	93.14	108.44	148.56
2.居民人均可支配收入（元）	29,162	32,032	40,068
3.农村居民人均可支配收入（元）	11,720	13,260	17,487
4.一般公共预算收入（万元）	28,018	42,596	60,767
其中：税收收入（万元）	21,273	30,559	38,052
非税收入（万元）	6,745	12,037	22,713
5.政府性基金收入（万元）	54,311	61,875	16,505
6.政府性基金支出（万元）	77,705	61,875	16,505

（三）专项债务情况

经省政府批准，省财政厅核定咸丰县2025年政府专项债务限额57.42亿元，余额54.84亿元。

二、债券情况

咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）拟发行6,500.00万元政府专项债券，债券详细情况如下：

专项债券融资情况表

债券名称	咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）
债券发行规模	6,500.00 万元
债券发行期限	30 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年付息一次，到期一次还本

三、项目情况

（一）项目概况

咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

募投项目概况

单位：万元

项目名称	项目位置	建设内容	总投资
咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）	咸丰县佳禾·雲尚星城	本项目通过收购咸丰县佳禾·雲尚星城的 201 套 25258.46 平方米存量商品房用作保障性住房。为符合保障性住房配租要求，改造建筑面积 25258.46 平方米存量商品房为保障性住房，并完善物业配套用房 118 平方米、商业配套 259.97 平方米、公共服务配套 376.33 平方米（包含共享客厅、阅览空间、健身文体活动室等）及停车位 300 个，安装充电桩 45 个，完善给排水、供电、天然气、消防等基础设施建设	14,266.39

（二）分年度投资计划

根据本项目实施计划及工期安排，资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

募投项目分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	总投资
咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）	11,345.25	2,921.14	14,266.39

（三）项目资金来源

本项目总投资为14,266.39万元，其中，自筹资本金7,766.39万元，计划申请专项债券6,500.00万元，本次申请专项债券6,500.00万元。债券发行期限30年，发行利率为2.65%；债券到期后，本息和合计11,667.50万元。

募投项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）	2027年	14,266.39	14,266.39	7,766.39	6,500.00	11,667.50

四、资金平衡

本项目拟申请发行地方政府专项债券6,500.00万元，债券发行期限为30年。债券发行利率参照2026年湖北省政府专项债券（三十六期）30年期票面利率2.40%上浮25BP取值，则本项目发行债券利率为2.65%，每半年付息一次，到期一次还本。

募投项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	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
2026 年	-	6,500.00	-	6,500.00	-	-
2027 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2028 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2029 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2030 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2031 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2032 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2033 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2034 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2035 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2036 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2037 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2038 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2039 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2040 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2041 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2042 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2043 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2044 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2045 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2046 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2047 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2048 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2049 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2050 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2051 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2052 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2053 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2054 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2055 年	6,500.00	-	-	6,500.00	172.25	172.25
2056 年	6,500.00	-	6,500.00	-	172.25	6,672.25
合计	-	6,500.00	6,500.00	-	5,167.50	11,667.50

本项目总投资为 14,266.39 万元，其中，自筹资本金 7,766.39 万元，计划申请专项债券 6,500.00 万元。债券发行期限 30 年，发行利率为 2.65%；债券到期后，本息和合计 11,667.50 万元。

债券存续期内项目预期收入总额为19,932.18万元，扣除运营成本及相关税费5,180.42万元后预计用于资金平衡相关收益为14,751.76万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.26倍，能保证资金平衡。

募投项目收益与融资平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	计划发行额	预计融资本息	收益对融资成本覆盖倍数
咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）	19,932.18	5,180.42	14,266.39	6,500.00	11,667.50	1.26

结论：综上所述，咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.26，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期保障性住房专项债券到期不能偿还的风险较低，评定咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）影响项目正常实施的政策风险及控制措施

项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、银行利率的调整、税金征收政策等。

风险控制措施：项目主要受国家宏观调控影响，如：国家对房地产市场的政策调整、银行利率的调整、税收政策等。这些因素直接影响着项目的资金流动和成本支出。例如，项目为保障性住房，具有一定的价格优势，但是针对特定人群，仍存在一定市场风险；而银行利率的调整则会影响到项目融资成本；税收政策变化也会对项目盈利能力造成一定影响。因此，及时了解并适应国家宏观政策是保障项目顺利进行和成功实施的重要前提之一。争取当地政府的支持，按程序申报，将项目纳入全市住房管理系统统一监管，确保项目可以享受政策实惠。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营管理风险

加强管理，按照规范化的企业制度、财务制度去建设，减小管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。

风险控制措施：在项目实施前期，需要充分抓好目标管理工作。这包括明确项目的整体目标和具体细化的目标，确保所有相关人员对项目的目标有清晰地认识和理解。同时，在前期策划阶段，需要进行全面、系统地规划项目在收购过程中和后期租赁过

程中可能遇到的各种情况，并制定相应的解决方案。最后，在资金到位方面也要做好各项准备工作，包括申请贷款、争取政府支持等措施，以保证项目所需资金能够及时到位。只有将这些工作落实到位，才能为项目顺利实施奠定坚实基础。

2.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对咸丰县存量商品房收购及改造项目收入的预测、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。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。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类

型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，债券存续期内每半年付息一次，到期一次还本。如果债券资金挪作他用，租赁收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、主管部门责任

咸丰县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

咸丰县住房和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统

筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

咸丰县常住人口家庭中，存在一部分中低收入家庭，他们可能因经济原因无法购买商品住房，面临住房困难。保障性住房的供给，能够为他们提供价格适中、品质可靠的住房选择，满足其基本住房需求。

（2）公益性

本项目符合《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412 号）规定要求，投向领域符合地方政府专项债券支持的交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础建设、新型基础设施、国家重大战略、保障性安居工程、特殊重大项目等十一大领域。同时也符合《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）》要求，其实施内容不属于专项债券负面清单。

（3）收益性

在债券存续期内，本项目运营期营业收入合计19,932.18万元，可用于资金平衡的经营性收益14,751.76万元。在债券存续期内，专项债券本金偿还共计6,500.00万元，利息偿还共计5,167.50万元，专项债券还本付息后，期末累计净现金流结存为3,084.26万元，本项目预计债券本息资金覆盖倍数为1.26。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

根据《产业结构调整指导目录（2024年本）》的规定，本项目不属于限制类、淘汰类、允许类，属于鼓励类，符合国家产业政策。本项目未采用和使用国家明令淘汰、禁止使用的工艺、设备。本项目产品方案符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合当地的整体发展规划。

截至目前，正在办理其他前期手续文件。

3.项目资金来源和到位可行性分析

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

项目估算投资总规模为14,266.39万元，其中自有资金为7,766.39万元，占总投资54.44%；申请专项债券资金6,500.00万元，占总投资的45.56%。本项目目前暂未进行，也无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况

十分乐观。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据《恩施州州直保障性租赁住房租金调整通知》咸丰县改革和发展局发布的《县发展和改革局关于制定政府投资建设的停车场机动车停放服务收费标准（试行）的通知》等文件及市场调研数据，并参考同类项目案例，合理预测本项目各项收费标准。收入依据充分，收入合理。

根据项目经营特点，根据同类经营项目的数据分析，合理预测本项目的职工薪资及福利费、维护费用、水电费、管理费用等，具体明细根据咸丰县类似项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。

本项目收入为 19,932.18 万元，本项目收入主要来源于保障房租赁收入、车位出租收入、充电服务费收入。

本项目成本主要包括人员工资福利成本、水电费、维护费、管理费、装修成本、设备更新等，债券存续期内经营成本为 3,244.02 万元，税费为 1,936.40 万元。

通过项目的收入和成本测算，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性净收益 14,751.76 万元，累计支付债券本息 11,667.50 元，项目本息覆盖倍数为 1.26。项目收益与融资平衡情况如下表所示：

项目融资平衡情况表

单位：万元

项目名称	项目总投资(万元)	用于资金平衡的项目收益（万元）	债券利率（%）	期限（年）	本期计划发行额（万元）	预计融资成本（万元）	资金覆盖倍数
咸丰县收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）	14,266.39	14,751.76	2.65%	30	6,500.00	5,167.50	1.26

5.债券资金需求合理性分析

本项目资金需求总规模为14,266.39万元，资金筹措方式为自有资金及申请专项债券。其中，自有资金为7,766.39万元，占比54.44%。项目其他资金通过专项债券筹措，共计6,500.00万元，占比45.56%。

专项债券资金全部用于项目建设，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资45.56%，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划可行性

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险点

经营风险

本项目收入来源于保障房租赁收入、车位出租收入、充电服务费收入，项目收入存在不确定性，容易受经济环境、政策波动的影响，将会给项目的收益带来变动，进而影响到项目资金的平衡。

风险控制措施：

工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来运营的优质服务创造良好的硬件环境；广泛吸取省内外成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

财务风险

本项目工程建设投入资金较大。如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：

充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

7.绩效目标合理性分析

项目前期，专业团队已针对建设需求、建设内容、建设规模等方案的可行性进行论证，提出本项目的建设，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。