

湖南省长沙市 2023 年保障性安居工程专项债券 项目预期收益与融资平衡方案



湖南省长沙市 2023 年保障性安居工程专项债券共涉及项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 50,000.00 万元，其中湘江新区（岳麓区）10,000.00 万元，雨花区 20,000.00 万元，芙蓉区 20,000.00 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限 (年)
湘江新区 (岳麓区)	长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目 (一期)	10,000.00	5
雨花区	长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目	20,000.00	5
芙蓉区	芙蓉区东湖村城中村改造项目	20,000.00	5
合计		50,000.00	

长沙市本级 2023 年保障性安居工程专项债券 长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目 (一期) 预期收益与融资平衡方案

长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目(一期)拟发行
保障性安居工程专项债券 10,000.00 万元,具体信息如下:

单位: 万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行 期限	实施机构
长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目(一期)	2023湖南省保障性安居工程专项债券(一期)-2023年湖南省政府专项债券(二十四期)	10,000.00	5 年	湖南湘江新区管理委员会

湖南
财政

一、项目概况

（一）区域介绍

长沙市，是湖南省省会，首批国家历史文化名城、全国“两型社会”综合配套改革试验区、长江中游城市群和长江经济带重要的节点城市；是全国重要的综合交通枢纽，京广高铁、沪昆高铁、渝厦高铁在此交汇，2022年黄花机场吞吐量1998.3万人次、居中部第1位、全国第12位。下辖6个区2市1县，设有5个国家级开发区和1个国家级新区（湘江新区），全市国土总面积11,819.50平方公里，常住人口1,004.79万人，2022年实现地区生产总值（GDP）13,966.10亿元。

长沙市 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020年	2021年	2022年
地区生产总值（GDP）	12,142.52	13,270.70	13,966.10
城乡居民人均可支配收入（元）	57,971.00	55,587.00	58,850.00
一般公共预算收入	1,100.09	1,200.00	1201.80
政府性基金收入	1,093.41	1,120.00	1,065.25
其中：国有土地出让收入	1,043.61	1,197.00	暂未公开
一般公共预算支出	1,328.58	1,323.00	1,548.53
政府性基金支出	809.53	1,037.93	1,289.27
其中：国有土地出让支出	12,142.52	13,270.70	暂未公开

长沙市本级 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020年	2021年	2022年
一般预算收入	448.32	475.22	479.00
政府性基金收入	602.28	576.65	462.10
其中：国有土地出让收入	676.51	587.09	461.87
政府性基金支出	615.63	520.10	494.41
其中：国有土地出让支出	336.03	403.35	暂未公开

注：2022年支出数据为快报数，以决算数为准

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
长沙市麓谷青山、山城中改造项目（一期）	本项目位于长沙市岳麓区望岳街道、天顶街道范围内；项目总投资为180,490.86万元，征收安置拟采取实物安置方式，建设期限3年9个月，已于2020年4月开工，预计于2023年12月结束。	项目建设内容主要包括征地拆迁补偿、安置、安置房建设等方面内容。本项目总用地面积404.95亩，总建筑面积为144,548.02平方米。	湖南湘江新区管理委员会	《长沙市岳麓区发展和改革局关于岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）建设立项的批复》（岳发改投字〔2018〕118号）； 《长沙市岳麓区发展和改革局关于岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（岳发改投字〔2018〕119号）； 《湖南省住房和城乡建设厅、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅关于下达2020年保障性安居工程建设计划任务的通知》（湘建保〔2020〕24号）； 《关于下达2022年保障性租赁住房、公租房建设及棚户区改造计划任务的通知》（湘建保函〔2022〕2号）。 《不动产权证书》（湘（2021）长沙市不动产权第0196981号）； 《关于藕塘村安置保障房项目初步设计概算审查的批复》（岳发改概字〔2021〕10号） 《建设用地规划许可证》（地字第430101202120053号）； 《建设工程规划许可证》（建字第430101202120261； 2023年棚改任务（湘建保函）（2023）6号； 建筑工程施工许可证编号：430191202204110101。

注：根据生态环境部发布的（部令第16号）《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》，此项目不纳入建设环境影响评价管理，故此项目无需环评。

长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）已经通过湖南人和人律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、促进经济发展，改善投资环境。上述项目建成将会促进本地区基础设施的改进，如：周边道路的建设、供电、供气、给排水以及服务网点的增加等。同时，项目建设能够促进社会经济发展，提升城市品位和人居环境，增加社会服务容量，进一步改善项目周边的开发投资环境，将在很大程度上对长沙市本级快速发展起到积极的配合作用，从整体上进一步提升区域的核心竞争力，进一步提升其整体形象。

2、提升土地使用价值，提升发展竞争力。通过对长沙市本级棚户区进行改造，将腾出的土地进行科学规划开发，将彻底改变土地现状，极大提升土地使用价值，提高单位面积的产出效益，优化交通运输条件，规范房产交易；按照中长期建设规划要求，有利于长沙市本级整体发展，可优化城市卫生环境，提高城市品位和发展竞争力。

3、盘活地区经济，缩小贫富差距。从宏观上看，能够合理解决当地居民拆迁安置补偿问题，实现社会和谐与稳定。同时改

善当地基础设施、经济状况和发展基础，为当地经济社会发展奠定良好的基础，因此，项目能够缩小当地与发达地区的贫富差距。

从微观上看，项目为当地普通劳动者提供大量的就业机会，能够扩大项目周边农民就业，促进农村劳动力的转移以及解决部分城镇下岗职工再就业问题，增加其收入，缩小当地居民间的贫富差距。同时，项目通过招商引资，引进企业，提高农民收入水平。

（二）社会效益分析

1、着力落实国家关于湖南省加快新型城镇化建设的要求。城镇化是伴随工业化发展、非农产业在城镇集聚、农村人口向城镇集中的自然历史过程，是人类社会发展的客观趋势，是国家现代化的重要标志。根据国家新型城镇化规划（2014-2020年），该规划提出培育发展长江中游城市群在内的中西部地区城市群，使之成为推进国土空间均衡开发、引领区域经济发展的重要增长极。鼓励引导产业项目在资源环境承载力强、发展潜力大的中小城市和区域布局，依托优势资源发展特色产业，夯实产业基础。加强市政基础设施和公共服务设施建设。2012年11月，湖南省人民政府出台《湖南省推进新型城镇化实施纲要》，纲要提出：以科学发展观为统领，以人口城镇化为核心，以城乡一体化为方向，大力提升城镇化水平和发展质量，坚持以人为本和改善民生，大力创造宜居宜业环境；加强城乡规划监管，消除“城中村”现象，提高基础设施建设投入产出效益。因此，本项目的建设是落

实国家和湖南省关于加快新型城镇化建设的需要。

2、解决社会发展矛盾，促进社会稳定发展。“城中村”是城市的一块“夹缝地”，这种独特的地位和现象，必然会带来一系列的社会问题，恶劣的生活条件使城中村孕育着深刻的社会矛盾，成为极易发生群体冲突的地区，影响着社会的稳定。通过城中村的改造，变无序为有序，不仅使城中村群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。因此，改善城中村居民人居条件，是解决社会发展矛盾，促进社会稳定发展的需要。

3、改善居住条件，提升城市品位。城中村改造是棚户

区改造的重要内容，在城中村里，其居住人员复杂，素质参差不齐；管理无序，社会治安问题突出；住房零乱，土地资源利用率低；基础设施落后，防灾救护能力不足；违法建设严重，乱搭乱建成风，居民居住环境差。按照长沙市人民政府《关于加快推进城中村改造工作的意见》的总体要求：以城市出形象、村民得实惠为出发点和落脚点，结合全市城乡结合部综合整治工作，以中心城区的村为重点，由内及外，全面谋划，加快推进全市城中村改造工作。用5年左右的时间，通过城中村改造，全面完成城中村村民生产生活安置，全面完成城中村隙地招商改造，使城中村村级管理模式得到根本转变，城中村村民融入城市生活，城中村环境大幅改善，城市建设品质得到有效提升。本项目的建设，是改善居民住房条件，提升城市品位的需要。

4、促进湘江新区的建设与发展。2007年12月14日，国务院批准长株潭城市群为全国两型社会建设综合配套改革试验区，长沙市成立大河西先导区。2014年，经湖南省委研究同意、省政府批复，长沙大河西先导区更名为湘江新区并按原方式运作。湘江新区规划范围与原长沙大河西先导区一致，包括岳麓区全境以及望城区、宁乡县部分区域，总面积1200平方公里。2016年12月，湖南湘江新区管委会正式公布《湖南湘江新区“十三五”发展规划》，未来5年，新区将努力打造生态、智慧、人文、宜居的都市田园新区，挺进国家级新区第一方阵。岳麓区作为湘江新区核心区，城中村普遍存在的土地集约利用底低、生活环境差、环境保护有待提高等问题成为湘江新区发展道路上必须解决的问题。因此，岳麓区青山、谷山片城中村的改造，是湘江新区及岳麓区建设、发展的需要。

5、解决就业问题，缓解社会压力。上述项目开发实施涉及到项目区域周边拆迁和基础设施建设工作，拟在五年内开发建设完成，期间可吸纳大量劳动力。同时在项目建成后，也将提供一些社区服务工作，在一定程度上可以解决当地部分就业问题，缓解就业压力，带来较好的社会效益。

综上所述，城中村改造项目的实施是改善民生，促进社会和谐发展的重大举措；是完善城市功能、促进城市发展的客观要求，项目对增加当地就业岗位、居民收入水平具有积极的促进作用，对促进当地高新技术产业发展、产业结构升级、经济增长具有积

极的作用，对促进宏观层面和微观层面的社会发展具有积极作用。项目与当地文化、教育、卫生、技术具有良好的互适性；与当地政府、承办机构、信贷机构、施工单位等利益群体具有互适性，对于社会公平具有积极的促进作用。从整体上讲项目的社会评价是正面的、积极的。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目的投向领域为保障性安居工程中的棚户区改造，不涉及负面清单领域；

（2）项目已取得《长沙市岳麓区发展和改革局关于岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）建设立项的批复》（岳发改投字〔2018〕118号）、《长沙市岳麓区发展和改革局关于岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（岳发改投字〔2018〕119号）、《湖南省住房和城乡建设厅、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅关于下达2020年保障性安居工程建设计划任务的通知》（湘建保[2020]24号）、《关于下达2022年保障性租赁住房、公租房建设及棚户区改造计划任务的通知》（湘建保函【2022】2号）、《不动产权证书》（湘（2021）长沙市不动产权第0196981号）、《关于藕塘村安置保障房项目初步设计概算审查的批复》（岳发改概字〔2021〕10号）、《建设用地规划许可证》（地字第430101202120053号）、《建设工程规划许可证》（建字第430101202120261号）。此项目不纳入建设环境影响评价管理，故此项目无需环评。

项目建设期限 3 年 9 个月，已于 2020 年 4 月开工，预计于 2023 年 12 月结束。

（四）债券资金需求合理性分析

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本年度项目专项债券资金需求 10,000.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

根据财政部关于引发《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）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预[2021]209）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，该项目项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目投资合规性与项目成熟度高；项目资金来源和到位可行；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”。

（六）项目存续期

项目使用标准年限为 50 年，在设计使用年限内，结构和结构构件在正常维护条件下应能保持其使用功能，而不需进行大修加固，符合使用年限长于债券存续期要求。（1）工程结构设计使用年限依据《建筑结构荷载规范》GB50009-2012 确定。活载根据房屋建筑使用功能，依据《建筑结构荷载规范》GB50009-2012

确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年。（2）路面设计采用双轮组单轴荷载 100kN（BZZ-100）作为标准轴载，设计使用年限为 10 年。

（七）项目绩效目标

项目名称	长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）				
主管单位及其编码	长沙市岳麓区城乡和建设局 11430104006142114A				
项目资金	资金总额： 180490.86 万元				
	一、地方政府专项债券资金： 64500 万元				
	二、其他资金： 115990.86 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	可研审批、勘探、设计，三通一平	2020 年 1 月		2020 年 4 月	
	征地拆迁、安置房主体工程	2020 年 4 月		2023 年 4 月	
	建筑外装饰、室内装饰及安装工程	2023 年 4 月		2023 年 10 月	
	完成所有户外工程、配套设施等，全部收尾交付使用	2023 年 10 月		2024 年 3 月	
项目绩效目标	本项目建设内容主要包括安置房建设、保障性物业非住房、托儿所、物业用房、社区服务用房、地下车库及人防工程等。				
项目效益指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	安置面积	93897 平米	93897 平米
			保障性物业非住房	22279.3 平米	22279.3 平米
			地下停车位	823 个	823 个
		质量指标	合格率	≥95%	≥95%
		时效指标	完工时间	4 年	4 年
		成本指标	工程费用	59056 万元	59056 万元
			工程建设其他费	7099 万元	7099 万元
			预备费	12803 万元	12803 万元

项目效益指标	效益指标	经济效益指标	债券存续期内项目总收入	191351 万元	191351 万元
		社会效益指标	提高当地居民生活水平	长期有效	长期有效
		生态效益指标	美化城市环境	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	改善城市投资环境	长期有效	长期有效
			提升区域核心竞争力	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	群众满意度	99%	99%

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据：

长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）投资估算依据如下：

（1）建筑、装饰装修、安装和室外工程依据 2014 年《湖南省建设工程消耗量标准》，道路工程依据 2014 年《湖南省市政工程消耗量标准》。

（2）建筑、装饰、安装、市政工程人工费执行湘建价[2017]165 号文，关于发布 2017 年湖南省建设工程人工工资单价的通知，建安工程人工工资按 100.00 元/工日计取，装饰工程人工工资按 120.00 元/工计取。

（3）建筑、装饰、安装、市政工程费依据湘建价[2016]160 号文《关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定》，材料价格参照《长沙建设造价》2018 年第 6 期计取。

(4) 其它费用计列了建设单位管理费、项目前期工作咨询费、勘察设计费、工程监理费、工程质量检测费、工程造价编制审核费、建设工程交易服务费、场地准备及临时设施费、环境影响评价费、水土保持评价费等。

(5) 预备费按工程费用和工程建设其他费用之和的 8% 计算。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)					
		工程费	工程建设其他费	征地拆迁费	预备费	建设期利息	合计
一	征地拆迁、安置费	59,056.59	7,099.30	99,046.38	12,411.89	0.00	177,614.16
(一)	征地拆迁费	0.00	0.00	99,046.38	0.00	0.00	99,046.38
1	青山路地块	0.00	0.00	20,979.44	0.00	0.00	20,979.44
2	湖南湘江新区 2020 第二批次建设用地 (天顶) 地块	0.00	0.00	21,696.65	0.00	0.00	21,696.65
3	湖南湘江新区 2017 年第九批次项目 (荷塘坡安置地) 地块	0.00	0.00	39,186.85	0.00	0.00	39,186.85
4	安置房及配套项目地块	0.00	0.00	17,183.44	0.00	0.00	17,183.44
(二)	安置房安置	59,056.59	7,099.30	0.00	12,803.89	0.00	78,959.78
二	建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00	2,484.70	2,484.70
三	项目投入总资金	59,056.59	7,099.30	99,046.38	12,803.89	2,484.70	180,490.86

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置

及土地储备，也不用于无收益部分。

长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）总投资180,490.86万元，2023年投入金额60,490.86万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2023 年	2024 年及以后
长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）	180,490.86	120,000.00	60,490.86	0.00

2023 年度，长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月
长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）	投资金额	120,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	其中：专项债金额		0.00	0.00	1,100.00	2,514.00	2,100.00
			6 月	7 月	8 月	9 月	10 月
	投资金额		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	其中：专项债金额		4,286.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			11 月	12 月			合计
	投资金额		5,000.00	5,490.86			60,490.86
	其中：专项债金额		0.00	0.00			10,000.00

（三）项目资金筹措方案

长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）资金来

源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 180,490.86 万元，其中：用于项目支出的资本金 115,990.86 万元，占投资总额的 64.26%；拟申请发行政府专项债券资金 64,500.00 万元。长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）已于 2021 年发行“2021 年湖南省保障性安居工程专项债券（一期）-2021 年湖南省政府专项债券（二十六期）” 34,500.00 万元，发行利率 2.83%；已于 2022 年发行“2022 年湖南省保障性安居工程专项债券（十二期）-2022 年湖南省政府专项债券（五十四期）” 20,000.00 万元，发行利率 2.66%，本次申请发行专项债券 10,000.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）	180,490.86	115,990.86	54,500.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

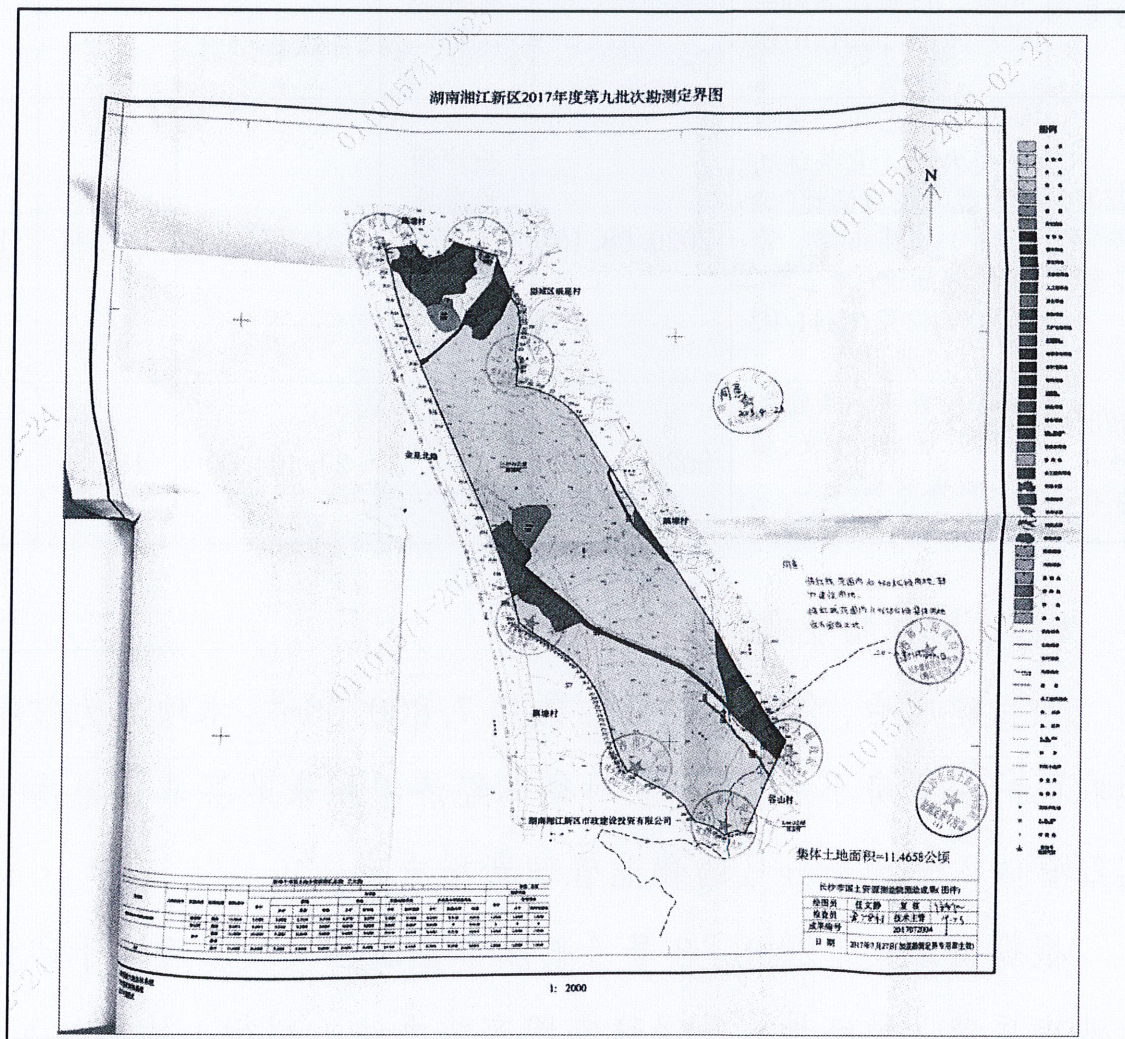
（1）收入预测依据

岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）主要收入来源

于土地出让收入、保障性物业非住房、停车位销售收入。

1、土地出让收入

岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）红线图如下：



本项目可出让土地面积 173.00 亩，根据最近一期长沙市岳麓区部分土地挂牌出让成交信息，本项目改造完成后土地挂牌出让价格参考以下土地成交单价，即按照 1,050.00 万元/亩测算。

近年来岳麓区商住土地成交一览表

序号	地块编号	位置	成交日期	竞得人	成交价 (万元)	出让面积 (亩)	成交单价 (万元/亩)
1	[2022] 长沙市 018 号	岳麓区连山路两厢，东临翠荷路、北临莲塘路、南临南三环绿化带，西临洋湖再生水厂(Y06-H091、H101 地块)	2022.03.30	中建信和地产有限公司	166,319.00	154.96	1,073.30
2	[2020] 长沙市 049 号	位于岳麓区内，东临潭州大道、北临连山路、南临绕城高速(南三环)临连山路、南临绕城高速(南三环)(Y06-H262/H341/H342 地块)	2020.08.10	长沙润利房地产开发有限公司	121,478.00	101.24	1,199.90
3	[2022] 长沙市 019 号	岳麓区咸嘉湖街道润泽园社区(桐梓坡、望城坡管理单元C03-B94-3 地块)	2022.04.12	金地(集团)股份有限公司	27,404.00	18.55	1,477.30

2、保障性物业非住房

项目建成后，保障性物业非住房 7,800.00m²，本项目为被征地农民的安置房小区，由原农村集体经济组织来购买非住宅房屋，其经营收入作为新社区的物业管理费用支出。

根据岳政发〔2008〕8号《长沙市岳麓区人民政府关于印发长沙市岳麓区被征地农民保障安置实施办法（暂行）的通知》，保障性物业非住房按 1400 元/ m² 计算。

长沙市岳麓区人民政府文件

岳政发[2008]8号

长沙市岳麓区人民政府 关于印发《长沙市岳麓区被征地农户保障住房 安置实施办法（暂行）》的通知

各街道办事处、乡（镇）人民政府，岳麓山风景名胜区麓山景区管理处、桔洲景区管理处，科技园创业服务中心、含浦科教产业园，区直机关各单位：

现将《长沙市岳麓区被征地农户保障住房安置实施办法（暂行）》印发给你们，请遵照执行。

（二）被征地农户由原农村集体经济组织按建筑面积每人5平方米购买保障性物业非住房，购买价格均为1400元/平方米。保障性物业非住房由小区业主委员会经营或委托专业物业公司经营，其经营收入作为新社区的物业管理费用支出，并用于缴纳被征地农户安置房屋维修基金。

3、停车位销售收入

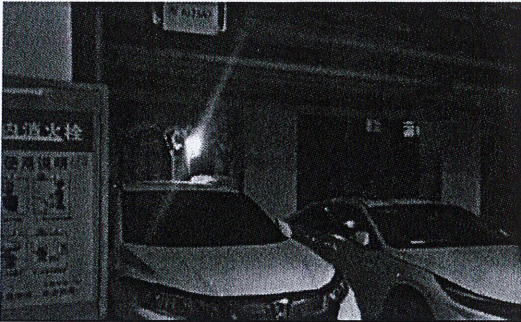
本项目可销售地下停车位658.00个，通过对岳麓区房地产市场情况的调查与分析研究，参考58同城查询的项目附近车位出售价格（见下表）销售价格按120,000.00元/个。

58同城·房产

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙车位出售 > 岳麓车位出售 > 保利麓谷林语车位出售

(出售) F区22栋电梯附近, 带产权车位, 靠柱子, 半独立

价格可面议 随时可看 更新于2023-03-02 1人浏览




15 万元 5252.1元/m² (价格可面议)

28.56m² 地下车库

建筑面积 车位类型

区 域: 岳麓区 - 保利麓谷林语

地 址: 湖南省长沙市岳麓区桐梓坡西路408号

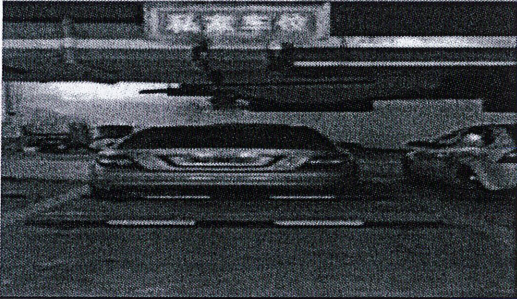
 许女士 个人

58同城·房产

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙车位出售 > 开福车位出售 > 北辰三角洲车位出售

(出售) 顺天海岸12区55号车位G027

价格可面议 更新于2022-12-11 16人已浏览




13 万元 8125元/m² (价格可面议)

16m² 地下车库

建筑面积 车位类型

区 域: 开福区 - 北辰三角洲

地 址: 湖南省长沙市开福区福城路98号 地图

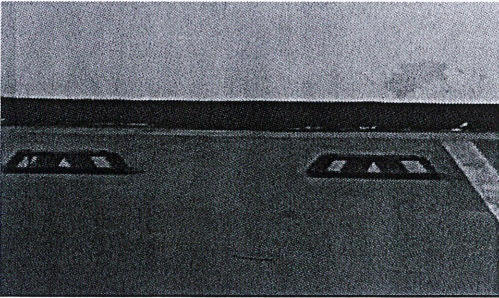
 马先生 个人

58同城·房产

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙车位出售 > 雨花车位出售 > 圣塘车位出售

(出售) 旭辉国际广场住宅负一层车位

随时可看 价格可面议 更新于2023-03-04 353人已浏览




13.5 万元 1.13万/m² (价格可面议)

12m² 地下车库

建筑面积 车位类型

区 域: 雨花区 - 圣塘

地 址: 湖南省长沙市雨花区劳动东路220号与万家丽...

 女士 个人

项目周边车位出售价格

地点	面积（平方米）	售价（万元/个）
岳麓区观沙岭德润园小区	22.00	17.00
岳麓区华润橡树湾	13.00	16.00
岳麓区市政府恒大华府	13.00	17.50

（2）项目收入预测

根据上述收入预测依据长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为190,638.00万元，具体收入预测情况如下表：

序号	项目	合计	建设期			经营期			
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一	销售收入	190,638.00				63,527.00	64,111.00	31,500.00	31,500.00
1	土地出让收入	181,650.00				59,325.00	59,325.00	31,500.00	31,500.00
	出让面积	173.00				56.50	56.50	30.00	30.00
	出让价格					1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00
2	保障性物业非住房	1,092.00				602.00	490.00		
	数量（m ² ）	7,800.00				4,300.00	3,500.00		
	单价（元/m ² ）					1400.00	1400.00		
3	停车位收入	7,896.00				3,600.00	4,296.00		
	数量（个）	658.00				300.00	358.00		
	单价（元/个）					120000.00	120000.00		

（二）项目预期成本预测

项目建成运营后，影响本次债券还本付息的支出包括经营成本和应交税费。

1. 经营成本预测

依据可研报告及相关参考文件,经营成本主要包括管理费用、销售费用、土地出让计提资金。

相类似项目成本支出依据表:

项目名称	管理费用	销售费用	财务费用
长沙市芙蓉区东屯村城中村改造项目	1%	1%	4%
宁乡县城南片区棚户区改造项目	1%	1%	5.9%*1.3
岳麓山国家大学科技城(东核)安置小区一期项目	0.5%	1%	6%

(1) 管理费用

管理费用是项目为管理运营过程所发生的各种费用。参照同行业的统计资料,依据最高标准按销售收入的 1%估算。

(2) 销售费用

销售费用主要包括销售广告费、销售代理、工资及其他费用。根据项目的具体情况,综合按销售收入的 2%估算。

(3) 土地计提资金

本项目土地计提资金包括轨道交通发展专项资金与土地出让计提资金。

轨道交通发展专项资金:本项目按土地出让收入的 3%计提轨道交通发展专项资金。(参照长沙市财政局文件长财办〔2019〕11 号关于印发《从土地出让收入中统筹轨道交通发展专项资金的实施方案》的通知)。

土地出让计提资金：根据《湖南省财政厅湖南省国土资源厅关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》（湘财综〔2007〕65号）、《湖南省财政厅湖南省国土资源厅关于湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》（湘财建〔2004〕46号）、《湖南省人民政府办公厅转发省劳动保障厅关于做好被征地农民就业培训和社会保障工作指导意见的通知》（湘政办发〔2007〕35号）、《湖南省财政厅湖南省水利厅关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（湘财综〔2011〕36号）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《湖南省人民政府关于加强保障性安居工程建设的意见》（湘政发〔2011〕11号）等相关文件，本项目涉及国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征收农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金的计提。根据法规要求，上述部分计提资金根据土地出让平衡收益、土地出让纯收益计提，因项目相关土地尚未完成全部出让流程，无法预知项目收益情况，从而无法计算计提金额，故根据历史交易数据，按照挂牌价的30%进行估算。

2. 应交税费预测

本项目涉及税费为增值税及其附加税、房产税、所得税。

（1）增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《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）等相关法律法规，本项目销售收入适用增值税率为 9%项目工程建设费用、预备费适用增值税率 9%；工程建设其他费用适用增值税率 6%。

（2）城建税：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》中相关规定，本项目按增值税的 5%缴纳城市维护建设税。

（3）教育费附加、地方教育附加：根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》（国发〔2011〕22 号）相关规定，本项目按增值税的 3%缴纳教育费附加，按增值税的 2%缴纳地方教育附加。

（4）企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》，本项目按应纳税所得额的 25%缴纳企业所得税。

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期			
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	经营成本	60,395.79				19,762.64	19,780.16	10,426.50	10,426.50
1	建设成本	178,006.16	60,000.00	59,023.65	58,982.51				
2	销售费用	179.76				84.04	95.72		
3	管理费用	1,906.38				635.27	641.11	315.00	315.00
4	土地出让计提资金(3%+30%)	58,309.65				19,043.33	19,043.33	10,111.50	10,111.50
二	应交税费	1,022.83							1,022.83

序号	项目	合计	建设期			经营期			
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	税金及附加	109.59							109.59
1.1	城市维护建设税	63.93							63.93
1.2	教育附加	45.66							45.66
2	应纳增值税	913.24							913.24
2.1	销项税额(9%)	17,157.42				5,717.43	5,769.99	2,835.00	2,835.00
2.2	经营期进项税额								
2.3	建设期进项税额(9%)	16,244.18				5,717.43	5,769.99	2,835.00	1,921.76
2.4	可抵扣进项税额	16,244.18	5,400.00	5,400.00	5,444.18				
三	运营总成本	61,418.62				19,762.64	19,780.16	10,426.50	11,449.33

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）预期总收入 190,638.00 万元，预期总成本 61,418.62 万元，项目净收益 129,219.38 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期），2021 年已发行政府专项债券 34,500.00 万元，发行债券利率为 2.83%；2022 年已发行政府专项债券 20,000.00 万元，发行债券利率为 2.66%；本次拟发行专项债券 10,000.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00

万元，根据 2023 年 1 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 3.24%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	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
岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）	2021 年	0.00	34,500.00	0.00	34,500.00	0.00	0.00
	2022 年	34,500.00	20,000.00	0.00	54,500.00	976.35	976.35
	2023 年	54,500.00	10,000.00	0.00	64,500.00	1,508.35	1,508.35
	2024 年	64,500.00	-	0.00	64,500.00	1,833.35	1,833.35
	2025 年	64,500.00	-	0.00	64,500.00	1,833.35	1,833.35
	2026 年	64,500.00	-	34,500.00	30,000.00	1,833.35	36,333.35
	2027 年	30,000.00	-	20,000.00	10,000.00	857.00	20,857.00
	2028 年	10,000.00	-	10,000.00	0.00	325.00	10,325.00
	合计	-	64,500.00	-	-	9,166.75	73,666.75

（三）项目融资平衡情况

岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）偿债资金来源为土地出让收入、保障性物业非住房、停车场收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 129,219.38 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.75。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）	129,219.38	64,500.00	73,666.75	1.75

项目融资平衡情况已经通过湖南华辉会计师事务所有限责任公司审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	190,638.00	171,574.20	190,638.00
累计现金流出	61,418.62	61,418.62	67,560.48
累计净现金	129,219.38	110,155.58	123,077.52
本息合计	73,666.75	73,666.75	73,666.75
本息保障倍数	1.75	1.50	1.67

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.50，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.67，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付

息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，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：

项目现金流测算表

单位：万元

年度	经营活动 净现金流量	投资活动 净现金流量	筹资活动 净现金流量	净现金流量	累计 净现金流量
2021 年		-60,000.00	60,000.00		
2022 年		-59,023.65	59,023.65		
2023 年		-58,982.51	58,982.51		
2024 年	43,764.37		-1,833.35	41,931.02	41,931.02
2025 年	44,330.85		-1,833.35	42,497.50	84,428.51
2026 年	21,073.50		-36,333.35	-15,259.85	69,168.66
2027 年	20,050.67		-20,857.00	-806.33	68,362.33
2028 年			-10,325.00	-10,325.00	58,037.33
合计	129,219.38	-178,006.16	106,824.11	58,037.33	

六、潜在风险评估

项目存在政策环境风险、工程建设风险、项目收益与预期存在差异风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

1、政策环境风险

风险描述：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。在本次项目的开发期间，国家宏观经济政策、产业政策、环保政策、地方扶持优惠政策及棚户区改造管理政策的变化，都可能对棚户区改造项目的实施运营及收入产生直接影响，从而影响债券存续期内项目收益。

应对措施：密切关注国家政策和宏观经济形势的变化趋势，提前做好预案，尽量减轻对项目的不利影响。按时推进项目，提高项目实施效率，缩短经营建设周期，降低未来政策风险。

2、工程建设风险

风险描述：本次棚户区改造项目涉及项目众多、投资规模大、建设周期较长，在项目建设期间相关要素的变化将对项目的总体运营、收支产生重大影响。在项目建设期内，若出现资金未能及时足额到位，原材料、人力成本、征拆补偿标准的大幅变化，或遭遇不可抗拒的自然灾害等情形时，都有可能影响到建设工期，并致使实际建设成本超出工程概预算。

应对措施：做好资金规划，为项目实施提供有利保障；合理安排工期，加强组织协调，确保项目按计划推进、顺利实施、及时完工；实施前，在深入研究、分析的基础上，充分评估项目各项成本变化的风险及财政承受能力。实施过程中，按照规定标准执行，将项目各项成本控制在合理水平。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：土地出让收入是本期专项债券主要偿债来源，出让收入的波动在很大程度也将影响本次债券的偿付能力。受国内外经济形势变化等因素的影响，房地产价格增速放缓，土地高溢价出让的情况减少，土地市场的供需更加平衡，作为项目收益的土地出让收入存在不能完全实现预期的风险。

应对措施：加强对房地产市场的宏观调控，适时调整土地供应时机和供应量，保持土地价格稳定；如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号）规定，在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，待项目收入实现后再予以归还。

七、还款保障措施

1、根据《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）规定，专项债务应当有偿

还计划和稳定的偿还资金来源。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。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《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)规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《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)规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。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。

八、主管部门责任

本项目主管部门是湖南湘江新区管理委员会。

主管部门负责按照保障性安居工程专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务

管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（本页无正文，为《长沙市本级 2023 年保障性安居工程专项债券长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

湖南湘江新区管理委员会财政金融局



湖南湘江新区管理委员会



2023 年 3 月 13 日



2023 年雨花区保障性安居工程专项债券 长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目 预期收益与融资平衡方案

长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目拟发行保障性安居工程类型专项债券 20,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
长沙市雨花区 新宇东升家园 保障性住房项目	2023 年湖南省 保障性安居工程专项债券（一期）-2023 年湖南省政府专项债券（二十四期）	20,000.00 万元	5 年	长沙市雨花区 城市人居环境局

一、项目概况

(一) 区域介绍

长沙市雨花区名源自长沙城东南古佛道圣地之名雨花亭。它地处湖南省长沙市区东南方向，是长沙市六个市辖区之一，它北连芙蓉区，西接天心区，东部和南部与长沙县相邻。雨花区是省会长沙的“东南门户”，总面积 292.2 平方公里，辖 12 个街道、1 个镇（跳马镇）、1 个省级工业园区（雨花经济开发区）、1 个市级物流产业园区（雨花现代商务产业园区）。长沙市雨花区区位优势明显，京广、沪昆两条高铁大动脉在雨花交汇，可直达全国 20 余个省会城市、直辖市。雨花区经济发展情况良好，2021 年全年完成地区生产总值 2,360 亿元，同比增长 7.6%，位列长沙六区 GDP 排名榜首，主要指标稳居中部省会城区前列，综合实力位居全国百强区第 18 位，排名中部地区首位；全面小康连续 5 年保持全省一类地区第一。

长沙雨花区 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	21,93.24	2360.02	2478
居民人均可支配收入(元)	62,403	66,958	70,239
一般公共预算收入	65.11	80.19	79.16
政府性基金收入	52.82	33.01	20.26
其中:国有土地出让收入	40.31	25.28	12.49
政府性基金支出	52.82	33.01	20.02
其中:国有土地出让支出	40.31	25.28	12.49

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目	<p>1、项目总投资 143,000.00 万元;</p> <p>2、项目地点: 本项目地处湖南省长沙市雨花区 14 号路以南、15 号路以北、新花侯路以西、黎托路以东。</p> <p>3、项目建设期为 3 年,自 2021 年 6 月至 2024 年 5 月。</p>	<p>项目规划总居住户数 1515 户、总居住人数 4829 人(包含安置农民总人数 2703 人);项目规划总用地面积 175192 m²(合 262.79 亩);项目规划总建设用地面积 105193.46 m²(合 157.79 亩),净建设用地面积 80673.42 m²(合 121.01 亩);总建筑面积 308729.61 m²,其中地上建筑面积 246478.41 m²、地下建筑面积 62251.2 m²;地上包括住宅 221854.05 m²、非住宅房屋 13865.85 m²、幼儿园 3600 m²、物管用房 1414.5 m²、社区用房 2890.5 m²、架空层及屋顶机房 2275.5 m²、门卫、公厕、垃圾站 171.9 m²、消防控制室与变配电室 406.11 m²;计容建筑面积 246478.41 m²;建筑基底面积 15294 m²,容积率 3.0,建筑密度 19.0%,绿地率 40.02%,机动车停车位 1366 个(其中地上 136 个、地下 1230 个)</p>	长沙市雨花区城市人居环境局	<p>1. 长沙市雨花区发展和改革局《关于星城新宇·黎兴苑农民保障住房建设项目的批复》(雨发改投[2015]29 号)</p> <p>2. 长沙市雨花区发展和改革局《关于批准星城新宇·黎兴苑农民保障性住房建设项目更改项目名称的批复》(雨发改投[2017]131 号)</p> <p>3. 长沙市雨花区发展和改革局《关于星城新宇·东升家园项目可行性研究报告的批复》(雨发改投[2018]169 号)</p> <p>4. 长沙市雨花区发展和改革局《关于调整星城新宇·东升家园项目可行性研究报告的批复》(雨发改投[2019]170 号)</p> <p>5. 湖南省住房和城乡建设厅、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅、湖南省自然资源厅《关于下达 2022 年保障性租赁住房、公租房建设及棚户区改造计划任务的通知》(湘建保函[2022]2 号)</p> <p>6. 长沙市自然资源和规划局高铁新城分局《中华人民共和国建设工程规划许可证》(建字第 430111202120103 号)</p> <p>7. 长沙市自然资源和规划局高铁新城分局《中华人民共和国建设工程规划许可证》(建字第 430111202120104 号)</p> <p>8. 长沙市自然资源和规划局《不动产权证书》,编号:湘(2021)长沙市不动产权第 0091180 号</p> <p>9. 长沙市自然资源和规划局《中</p>

				华人民共和国建设用地区划许可 证》（地字第 430111202020010 号） 10. 长沙市雨花区住房和城乡建 设局《中华人民共和国建筑工程 施工许可证》（编号： 430111202204240101）
--	--	--	--	---

1、项目拟建地点

本项目地处湖南省长沙市雨花区 14 号路以南、15 号路以北、新花侯路以西、黎托路以东。

2、项目建设背景

（1）主城区发展规划

根据《长沙市城市总体规划(2003-2020)(2014 年修订版)》，根据《规划》，未来都市区将划分为中心分区、省府分区、新世纪分区、圭塘河分区、麓山分区、麓谷分区、市府分区、星马分区、安沙分区、黄花分区、金霞分区、丁字分区、高星分区、坪浦分区、暮云分区、跳马分区、黄梨分区、空港分区 18 个分区。长沙市市域范围内将形成 1 个中心城市(长沙都市区)，2 个副中心城市（浏阳城区、宁乡城区）、71 个建制镇，其中中心镇 29 个，一般建制镇 42 个。其中，浏阳城区工业以烟花生产及其辅助工业为主，相应发展农副产品加工、医药工业及先进制造业；宁乡城区工业以食品、机械、化工、建材等为主。

城市空间结构规划为沿多条生长轴线拓展城市发展空间，构筑“一轴两带多中心、一主两次五组团”的城市空间结构。一轴即湘江发展轴；两带即北部发展廊带和南部发展廊带；多中心即一个城市主中心、两个城市副中心、五个组团中心；一

主为城市主体；两次为岳麓片区、星马片区；五组团为暮云组团、金霞组团、坪浦组团、空港组团、黄黎组团。

“一主两次五组团”的城市空间结构，既要保持长沙历史文化名城的风貌，又要突出“山水洲城、一江两岸”的城市总体形象。

（2）武广新城控制性详细规划

根据《武广新城控制性详细规划》，长沙高铁新城定位为未来城市副中心，有长沙东部“客厅”和“新浦东”的美称，位于长沙市东南部、浏阳河畔，规划范围北至浏阳河及黄花机场高速公路，东至长沙县黄兴大道，南至雨花区湘府东路，西至京港澳高速公路，总用地面积 46.9 平方公里。

长沙高铁新城产业发展规划定位为：充分发挥“一带一部”的区位优势和高铁枢纽带来的人流、物流、信息流、资金流等集聚优势，着眼于国际视野，立足于高端发展，有效整合高铁枢纽、总部会展、浏阳河文化三大核心要素，将长沙高铁新城建设成为设施配套完善、生态环境优美、发展活力强劲的具有国际品质的现代产业集聚区。

长沙高铁新城处于京广和沪昆两条高铁交会的黄金十字枢纽，成为集高铁、地铁、磁浮、城铁、公交、长途汽车等多种交通工具零换乘的交通枢纽，也是长沙东部开放型经济的重要组成部分和临空经济示范区的重要组团，将建成区域开放桥头堡、省会城市副中心、现代产业集聚区。

本项目长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目项目建

设地点位于雨花区 14 号路以南，15 号路以北，新花侯路以西，黎托路以东，处于长沙高铁南站附近位置，位属长沙高铁新城片区。

（3）长沙市安置房发展状况

①改革开放以后，中国逐步放开了原有对人口流动的控制，大量农民工流向了城市，同时加快了城市化的进程。可谓“追梦改革万里春，农民潮涌作工人。荒滩野岭高楼起，立体网联城市群。”（左河水诗）。但是，正在进行中的城市化也给中国经济、社会的持续、快速、健康发展带来了一系列的矛盾。随着我国城市化的不断推进，由于土地资源的稀缺性，必然有一些农村集体土地转为城市建设用地，而导致农民土地、建筑物被征拆而需要建设安置房进行安置。

同时，安置房工程有效促进了经济增长。2009 年以来，房地产业在地方经济中的支柱产业地位和龙头产业地位日益突出。大力度地推进安置房工程，促进了房地产开发投资和项目新开工，有效摆脱了国际金融危机的束缚，促使了房地产市场的健康发展，主城区将继续加大棚改货币化安置力度，货币化安置比例将不低于 80%。

②安置房工程有效拉动了住房消费。住房的建设和消费具有“产业链长、关联度高”的特点，可以带动建筑、家电、家具等 50 多个行业的消费。通过安置房工程来启动住房消费，是“拉动内需、促进消费”最直接、最有效的手段。城镇化的核心是将农民变成产业工人，这要以城市带农村、工业融农业、

公司带农户、生产促生态，有地农民因为征拆而形成的住房需求，同时因为城市发展需求而促进消费。

③安置房工程有效提升了城市品位。城市中农民积聚区是市容环境较差的地区，也是各项配套设施普遍落后的地带，安置房工程的实施，在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境的再造工程，能够在短时间内有效提升城市品位。在推进安置房的过程中，坚持土地集约开发利用，注重对拆迁地块先行详细规划，科学布局建筑物，合理安排城市的公用设施和环境绿化等，积极引进战略投资商进行重新开发，既能加快土地资源的优化配置，提升城市整体形象，又能够为区域经济的永续发展奠定坚实基础。

3、项目概况

(1) 建设内容及建设规模

项目规划总居住户数 1515 户、总居住人数 4829 人（包含安置农民总人数 2703 人）；项目规划总用地面积 175192 m²（合 262.79 亩）；项目规划总建设用地面积 105193.46 m²（合 157.79 亩），净建设用地面积 80673.42 m²（合 121.01 亩）；总建筑面积 308729.61 m²，其中地上建筑面积 246478.41 m²、地下建筑面积 62251.2 m²；地上包括住宅 221854.05 m²、非住宅房屋 13865.85 m²、幼儿园 3600 m²、物管用房 1414.5 m²、社区用房 2890.5 m²、架空层及屋顶机房 2275.5 m²、门卫、公厕、垃圾站 171.9 m²、消防控制室与变配电室 406.11 m²；计容建筑面积 246478.41 m²；建筑基底面积 15294 m²，容积率 3.0，建筑密度 19.0%，绿地率

40.02%，机动车停车位 1366 个（其中地上 136 个、地下 1230 个）。

（2）项目周期

项目建设期为 3 年，自 2021 年 6 月至 2024 年 5 月。

根据湖南省住房和城乡建设厅、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅、湖南省自然资源厅湘建保函[2022]2 号文《关于下达 2022 年保障性租赁住房、公租房建设及棚户区改造计划任务的通知》，新宇东升家园保障性住房项目已纳入该计划。

新宇东升家园保障性住房项目已经通过上海建纬（长沙）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

长沙高铁新城是国家级空铁复合枢纽、长沙对外开放新高地、品质长沙新标杆、更是五大理念示范区。高铁新城位于长沙市东南部，规划范围北至浏阳河及黄花机场高速公路、东至长沙县黄兴大道、南至湘府东路、西至京港澳高速公路，总用地面积 46.9 平方公里。以杜花路一中轴大道为发展主轴，立足高铁枢纽和会展中心“双引擎”，规划打造高铁商务区、会展功能区、园博文旅游三大片区，形成“一轴两带三片”的空间格局。

本项目位于高铁新城片区，根据《长沙市人民政府关于明确长沙市征地补偿安置有关问题的通知》（长政发（2020）14

号)文件规定,农民安置房按照建筑面积每人 80 平方米和非住房面积 5 平方米进行安置。参考目前正在建的农民安置房容积率等指标,考虑到边山村现有农业人员,加上预计的独生子女、半边户及近 5 年内人口自然增长,本项目共需安置人员 2703 人通过本项目的实施,有利于加快推进长沙高铁新城片区的经济发展。

(二)社会效益分析

住房问题是重要的民生问题。近年来,党中央、国务院高度重视解决城市居民的住房问题。2007 年,国务院印发了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》作为维护群众利益的重要工作,作为政府公共服务的一项重要职责,要多渠道解决低收入家庭的住房困难。

意见下发以来,各地区、各部门做了大量工作,初步建立了以租赁补贴为主、实物配租为辅的廉租住房制度。但是,住房和城乡建设部门同有关部门编制的规划显示,目前,全国还有 700 多万户低收入家庭面临住房困难。对此,规划明确,用 3 年左右的时间,采取租赁补贴和实物配租的方式予以解决。同时,作为被拆迁农民的住房问题,农民安置房的建设也是必需的。

针对国内经济形势的发展变化,国家出台了进一步扩大内需、促进经济增长的十项措施,农民安置房建设作为安排的重点,国家要求地方切实加大资金投入,加快新城镇建设工程,

组织实施农民安置房建设工程，扩大农村危房改造试点。

国家发改委负责人强调，多策并举之下，加快建设农民安置房建设工程，这将大大加速“住有所居”目标的实现，促进和推动建设和谐社会。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

新宇东升家园保障性住房项目已取得下列审批文件：

1、长沙市雨花区发展和改革局《关于星城新宇·黎兴苑农民保障住房建设项目的批复》

2015年4月2日，长沙市雨花区发展和改革局向长沙市雨花城市建设投资集团有限公司出具《关于星城新宇·黎兴苑农民保障住房建设项目的批复》（雨发改投[2015]29号），同意建设星城新宇·黎兴苑农民保障住房建设项目，项目单位为长沙市雨花城市建设投资集团有限公司，项目建设地点为黎托路以东、规划14号路以南、新花侯路以西、规划12号路以北。

2、长沙市雨花区发展和改革局《关于批准星城新宇·黎兴苑农民保障性住房建设项目更改项目名称的批复》

2017年6月28日，长沙市雨花区发展和改革局向长沙市雨花城市建设投资集团有限公司出具《关于批准星城新宇·黎兴苑农民保障性住房建设项目更改项目名称的批复》（雨发改投[2017]131号），同意项目名称由星城新宇·黎兴苑农民保障性住房变更为星城新宇·东升家园，项目建设地点黎托路以东、规划14号路以南、新花侯路以西、规划15号路以北，项目建

设单位为长沙市雨花城市建设投资集团有限公司。

3、长沙市雨花区发展和改革局《关于星城新宇·东升家园项目可行性研究报告的批复》

2018年9月3日，长沙市雨花区发展和改革局向长沙市雨花城市建设投资集团有限公司出具《关于星城新宇·东升家园项目可行性研究报告的批复》（雨发改投[2018]169号），同意建设星城新宇·东升家园项目，项目建设单位为长沙市雨花城市建设投资集团有限公司，项目建设地点为雨花区14号路以南、15号路以北、新花侯路以西、黎托路以东，处于长沙高铁南站附近位置。项目主要建设内容为保障性住房及相关配套基础设施。项目总投资估算为85136.55万元。

4、长沙市雨花区发展和改革局《关于调整星城新宇·东升家园项目可行性研究报告的批复》

2019年11月15日，长沙市雨花区发展和改革局向长沙市雨花城市建设投资集团有限公司出具《关于调整星城新宇·东升家园项目可行性研究报告的批复》（雨发改投[2019]170号），同意项目进行调整，调整后的主要建设内容为保障性住房及相关配套基础设施，总投资估算为143000.00万元。

5、湖南省住房和城乡建设厅、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅、湖南省自然资源厅《关于下达2022年保障性租赁住房、公租房建设及棚户区改造计划任务的通知》

2022年1月10日，湖南省住房和城乡建设厅、湖南省发展

和改革委员会、湖南省财政厅、湖南省自然资源厅《关于下达2022年保障性租赁住房、公租房建设及棚户区改造计划任务的通知》（湘建保函[2022]2号），新宇东升家园保障房（边山村城中村）被纳入该计划，其对应的棚户区安置住房建设项目名称为新宇东升家园。

6、《中华人民共和国建设工程规划许可证》

2022年3月4日，长沙市自然资源和规划局高铁新城分局为星城新宇·东升家园（1#-8#栋）颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第430111202120103号），其中载明

（1）建设单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

（2）建设项目名称：星城新宇·东升家园（1#-8#）；（3）建设位置：东山街道新花侯路与15号路交汇处西北角；（4）建设规模：133920.55平方米。

7、《中华人民共和国建设工程规划许可证》

2022年3月4日，长沙市自然资源和规划局高铁新城分局为星城新宇·东升家园（9#-11#、12#幼儿园、14#、15#栋、地下室）颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第430111202120104号），其中载明：（1）建设单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司；（2）建设项目名称：星城新宇·东升家园（9#-11#、12#幼儿园、14#、15#栋、地下室）；（3）建设位置：雨花区东山街道新花侯路与15号路交汇处西北角

（4）建设规模：73680.14平方米。

8、《不动产权证书》

2021年4月2日，长沙市自然资源和规划局向长沙市雨花城市建设投资集团有限公司颁发《不动产权证书》，编号：湘（2021）长沙市不动产权第0091180号。其中载明：（1）权利人：权利人长沙市雨花城市建设投资集团有限公司；（2）共有情况：单独所有；（3）坐落：雨花区花侯路；（4）权利类型：国有建设用地使用权；（5）权利性质：划拨；（6）用途：住宅用地；（7）面积：53089.26平方米。

9、《中华人民共和国建设用地规划许可证》

2020年9月25日，长沙市自然资源和规划局为项目颁发《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第430111202020010号），其中载明：（1）建设单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司；（2）用地位置：黎托路以东、新花侯路以西；（3）用地面积：53091.65平方米。

10、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》

2022年4月24日，长沙市雨花区住房和城乡建设局为项目颁发《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：430111202204240101）

（四）债券资金需求合理性分析

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目专项债券资金需求合计7,0000.00万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

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）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）等文件精神和绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目投资合规性与项目成熟度高；项目资金来源和到位可行；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”。

（六）项目存续期

本工程设计使用年限为50年，在设计使用年限内，结构和结构构件在正常维护条件下应能保持其使用功能，而不需进行大修加固，符合使用年限长于债券存续期要求。工程设计依据如下：

《建筑设计防火规范》GB50016-2014；

《民用建筑设计通则》GB50352-2005；

《城市居住区规划设计规范》GB50180-93（2016年版）；

《住宅设计规范》GB50096-2011；

《住宅建筑规范》GB50368-2005；

《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-2014；

《托儿所、幼儿园建筑设计规范》JGJ39-2016；

《商店建筑设计规范》(JGJ48-2014)

《建筑地面设计规范》GB50037-2013;

《屋面工程技术规范》GB50345-2012;

《无障碍设计规范》GB50763-2012;

《外墙内保温工程技术规范》JGJT261-2011;

《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-95(2001年修订本);

《长沙市绿色建筑设计基本规定》(2015年版);

《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016年版);

《工程建设标准强制性条文(房屋建筑部分)》(2013年版);

《建筑外门窗气密、水密、抗风压性能分级及检测方法》GB/T7106-2008;

《长沙市城市规划管理技术规定》长政发[2016]1号;

长沙市规划信息服务中心提供的规划依据图;

建设单位发布的招标文件;

建设单位提供的电子版现状地形图;

国家及地方的其它相关设计规范及规定。

(七) 项目绩效目标

项目绩效目标表

单位: 万元

项目名称	长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目
主管部门	长沙市雨花区城市人居环境局
项目资金	资金总额: 143,000.00 万元

(万元)	一、地方政府债券资金：70000 万元				
	二、资本金：73000 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	主体建设	2021 年 6 月		2024 年 5 月	
项目绩效目标	总建筑面积 308729.61 m²，其中地上建筑面积 246478.41 m²、地下建筑面积 62251.2 m²；地上包括保障房 221854.05 m²、非住宅配套房屋 13865.85 m²（根据长政发[2020]14 号，拆迁安置户房屋中保障房与非住宅配套房屋建筑需按 80 比 5 的比例建设）、幼儿园 3600 m²、物管用房 1414.5 m²、社区用房 2890.5 m²、架空层及屋顶机房 2275.5 m²、门卫、公厕、垃圾站 171.9 m²、消防控制室与变配电室 406.11 m²；计容建筑面积 246478.41 m²；建筑基底面积 15294 m²，容积率 3.0，建筑密度 19.0%，绿地率 40.02%，机动车停车位 1366 个（其中地上 136 个、地下 1230 个）				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	资产形成	按计划建设完成	完成率 ≥ 90%
			资金支出	按计划投入资金	完成率 ≥ 90%
		质量指标	质量合格率	100%	100%
		时效指标	项目建设进度	按计划实施	完成及时率 ≥ 90%
		成本指标	1、建设成本 2、运营成本	1、建设成本节约率 2、运营成本节约率	建设成本运营成本在估算范围内
	效益指标	经济效益指标	运营收入	1、出租率 2、实收租金/应收租金率	收益覆盖债务本息
		社会效益指标	实现被征地农民安置	效果显著	
		生态效益指标	提土地产出，节约土地	效果显著	
			可持续影响指标	促进长株潭一体化，区域经济发展；增加居民就业机会，提高居民经济收入	效果显著
		社会公众或服务对象满意度指标	拆迁居民安置户数	满意	

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、项目投资估算依据

新宇东升家园保障性住房项目投资估算依据如下：

- 1) 《市政工程投资估算编制办法》(建标〔2007〕164号)；
- 2) 《市政工程投资估算指标》（建标〔2007〕163号）；
- 3) 《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013版）
- 4) 《湖南省市政工程消耗量标准》（2020年）；
- 5) 《湖南省安装工程消耗量标准》（2020年）；
- 6) 《湖南省园林工程消耗量标准》（2020年）；
- 7) 施工所需配套设备，按生产厂家询价资料估算；
- 8) 湘建价〔2014〕112号文，关于发布湖南省各市州建设工程人工工资单价的通知；
- 9) 工程建设其他费用：包括建设管理费、监理服务费、前期工作咨询费、工程设计费、工程勘察费、工程造价咨询费、招标代理服务费、交易服务费、环境影响咨询费、工程保险费、场地准备及临时设施费、质量检测费等，其他费用按相关文件的费率估算；
- 10) 预备费按工程费用、工程其它费用（不含土地费用）的10%进行估算；
- 11) 建设单位提供的有关资料。

新宇东升家园保障性住房项目项目总投资143,000.00万元，其中：工程费用95,180.57万元，工程建设其他费用37,003.03万元，预备费用10,816.40万元。

项目投资构成情况表如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	80236.5	13584.07	1360		95180.57
(一)	主要建筑表	71668.21	13584.07			85252.28
1	保障房楼	47698.62	9761.58	0		57460.2
1.1	土建工程	35496.65				35496.65
1.2	装饰装修工程	12201.97				12201.97
1.3	电气工程（含弱电）		5768.21			5768.21
1.4	给排水工程		1774.83			1774.83
1.5	消防工程		1331.12			1331.12
1.6	通风工程		887.42			887.42
2	非住宅配套房屋	2981.16	610.1			3591.26
2.1	土建工程	2218.54				2218.54
2.2	装饰装修工程	762.62				762.62
2.3	电气工程（含弱电）		360.51			360.51
2.4	给排水工程		110.93			110.93
2.5	消防工程		83.2			83.2
2.6	通风工程		55.46			55.46
3	物管用房、消防控制室、变配电室	391.43	80.1			471.53
3.1	土建工程	291.3				291.3
3.2	装饰装修工程	100.13				100.13
3.3	电气工程（含弱电）		47.34			47.34
3.4	给排水工程		14.56			14.56
3.5	消防工程		10.92			10.92
3.6	通风工程		7.28			7.28

4	幼儿园	774	158.4			932.4
4.1	土建工程	576				576
4.2	装饰装修工程	198				198
4.3	电气工程（含弱电）		93.6			93.6
4.4	给排水工程		28.8			28.8
4.5	消防工程		21.6			21.6
4.6	通风工程		14.4			14.4
5	社区办公用房	621.46	127.17			748.63
5.1	土建工程	462.48				462.48
5.2	装饰装修工程	158.98				158.98
5.3	电气工程（含弱电）		75.15			75.15
5.4	给排水工程		23.12			23.12
5.5	消防工程		17.34			17.34
5.6	通风工程		11.56			11.56
6	架空层及屋顶机房	489.23	100.11			589.34
6.1	土建工程	364.08				364.08
6.2	装饰装修工程	125.15				125.15
6.3	电气工程（含弱电）		59.16			59.16
6.4	给排水工程		18.2			18.2
6.5	消防工程		13.65			13.65
6.6	通风工程		9.1			9.1
7	门卫、公厕、垃圾站	36.95	7.57			44.52
7.1	土建工程	27.5				27.5
7.2	装饰装修工程	9.45				9.45
7.3	电气工程（含弱电）		4.47			4.47
7.4	给排水工程		1.38			1.38
7.5	消防工程		1.03			1.03
7.6	通风工程		0.69			0.69

8	地下室	18675.36	2739.04			21414.4
8.1	土建工程	16807.82				16807.82
8.2	装饰装修工程	1867.54				1867.54
8.3	电气工程（含弱电）		1805.28			1805.28
8.4	给排水工程		498.01			498.01
8.5	消防工程		249			249
8.6	通风工程		186.75			186.75
						0
(二)	电梯购置费			1360		1360
(三)	室外配套工程	8568.3	0	0	0	8568.29
1	土地平整费用	957.18				957.18
2	室外给排水工程	999.34				999.34
3	总平面电力管网	809.99				809.99
4	弱电及监控系统	736.35				736.35
5	室外消防设施	631.16				631.16
6	绿化工程	774.85				774.85
7	道路、广场等硬化铺装	1051.15				1051.15
8	亮化工程	1576.72				1576.72
9	环卫及其他配套设施	80				80
10	健身休闲设施	788.36				788.36
11	停车位	163.2				163.2
二	工程其他费用				31403.03	31403.03
1	土地费用				18419.56	18419.56
1.1	土地取得费				18419.56	18419.56
2	建设管理费				857.23	857.23
3	监理服务费				1486.12	1486.12
4	前期工作咨询费				1219.26	1219.26
5	工程设计费				1589.52	1589.52

6	工程勘察费				349.31	349.31
7	工程造价咨询费				1069.83	1069.83
8	交易服务费				31.41	31.41
9	环境影响咨询费				52.35	52.35
10	工程保险费				285.54	285.54
11	场地准备及临时设施费				475.9	475.9
12	质量检测费				95.18	95.18
13	报建费					
13.1	报建费（保障房及配套）				5471.82	5471.82
三	预备费				10816.4	10816.4
1	基本预备费				10816.4	10816.4
四	建设投资合计	80236.5	13584.07	1360	42219.4 3	137400.0 0
五	建设期利息				5600.00	5600.00
六	总投资合计	80236.5	13584.07	1360	47819.4 3	143000.0 0

长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目总投资为143,000.00万元，2023年及以后投入金额88,000.00万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2023年	2024年及以后
长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目	143,000.00	55,000.00	55,000.00	33,000.00

2023 年度，新宇东升家园保障性住房项目本次拟发行专项债券 20,000.00 万元, 分月投资计划具体如下表所示:

2023 年度项目投资分月计划表

单位: 万元

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
投资金额	3,000.00	3,000.00	4,000.00	6,000.00	7,000.00	7,000.00
其中: 专项 债券金额	0	0	0	6,000.00	7,000.00	7,000.00
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	2023 年合 计
5,000.00	5,000.00	3,000.00	2,000.00	5,000.00	5,000.00	55,000.00
0	0	0	0	0	0	20,000.00

(二) 资金筹措方案

长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目的资金来源主要为单位资本金和发行政府专项债券。项目总投资 143,000.00 万元, 其中资本金 73,000.00 万元, 申请发行湖南省地方专项债券 70,000.00 万元。

新宇东升家园保障性住房项目资金筹措表

单位: 万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中: 用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中: 用作资本金金额	其他融资	
长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目	143,000.00	73,000.00	50,000.00	20,000.00	-	0	-	-	5 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

1、收入预测分类

本项目经营收入包括土地使用权出让收入、住宅配套商业销售收入和地下停车位出售收入等。

2、收入预测数据评价

（1）土地使用权出让收入

根据《长沙市人民政府关于明确长沙市征地补偿安置有关问题的通知》（长政发（2020）14号），本项目可将土地使用权出让收入用于项目还款。建设完成预计可腾地 105 亩用于出让，调查周边土地市场，近期同类土地成交案例如下：

序号	地块	区域	总面积 (m^2)	占地面积 (亩)	成交总价 (万元)	土地单价 (万元/ 亩)	数据来源
1	雨花区武广片区	雨花区	36,928.18	55.39	71,000.00	1,281.82	长沙公共资源交易电子服务平台
2	雨花区洞井街道天华村	雨花区	58,483.47	87.72	121,100.00	1,380.53	
3	雨花区黎托街道和红旗路	雨花区	64,999.23	97.49	95,000.00	974.46	

供地结果信息

行政区: 湖南省长沙市本级				电子监管号: 4301002021B01239			
项目名称: 住宅项目 (N01-A331、A32地块)							
项目位置: 雨花区武广片区							
面积(m²): 36928.18				土地来源: 现有建设用地			
土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地				供地方式: 挂牌出让			
土地使用年限: 70				行业分类: 房地产业			
土地级别: 三级				成交价格(万元): 71000			
支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注	
分期支付约定:	1	2021-07-04		35500		--	
	2	2021-09-04		35500		--	
土地使用权人: 长沙中泛置业有限公司							
约定容积率:	下限:	1	上限:	1.8	约定交地时间:	2021-09-09	
约定开工时间:	2022-09-09			约定竣工时间:	2025-09-09		
实际开工时间:	--			实际竣工时间:	--		
批准单位: 长沙市自然资源和规划局				合同签订日期: 2021-06-04			

公告保存

供地结果信息

行政区: 湖南省长沙市本级				电子监管号: 4301002022B00196					
项目名称: 雨花区红星片区天华营开区B8、B12地块挂牌项目									
项目位置: 雨花区洞井街道天华村									
面积(m²): 58483.47				土地来源: 现有建设用地					
土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地				供地方式: 挂牌出让					
土地使用年限: 70				行业分类: 房地产业					
土地级别: 四级				成交价格(万元): 121100					
分期支付约定:		支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注	
		1		2022-02-03		60550		--	
		2		2022-07-04		60550		--	
土地使用权人: 长沙润星置业有限责任公司									
约定容积率:		下限:	1	上限:	1.8	约定交地时间: 2022-07-11			
约定开工时间: 2023-07-11						约定竣工时间: 2026-07-11			
实际开工时间: --						实际竣工时间: --			
批准单位: 长沙市自然资源和规划局						合同签订日期: 2022-01-04			

公告保存

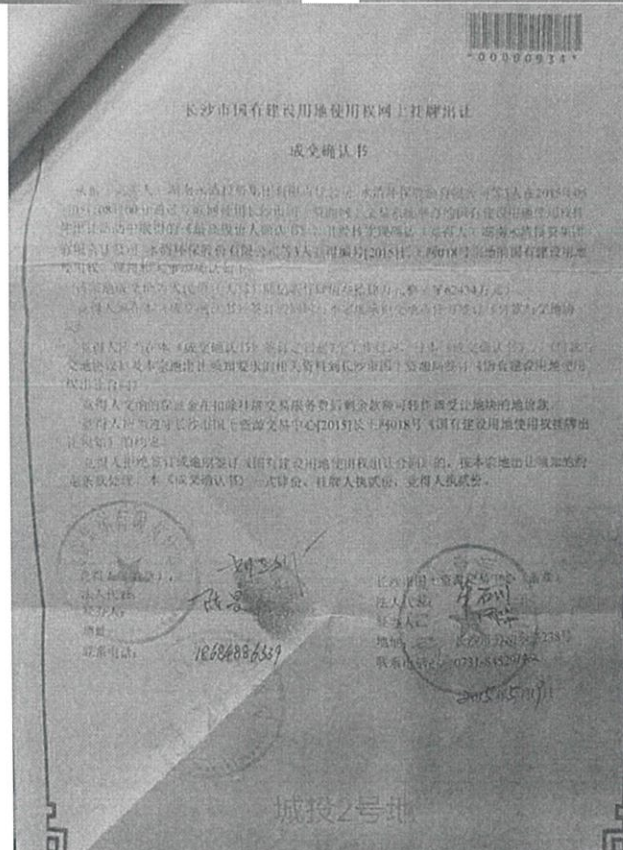
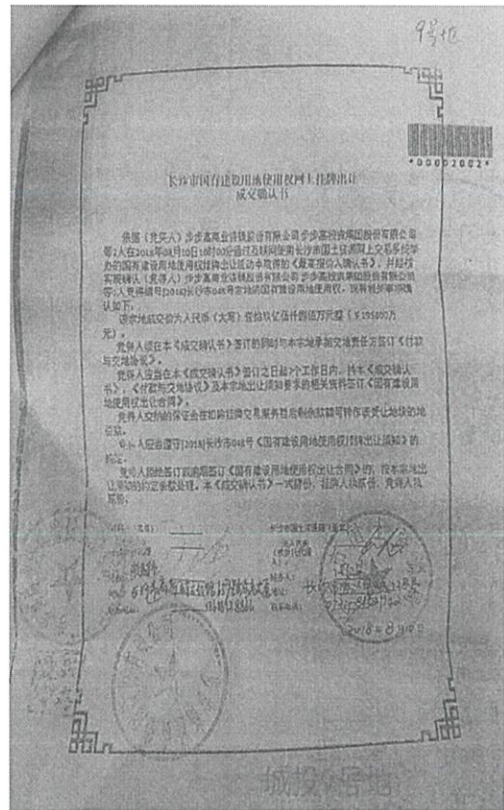
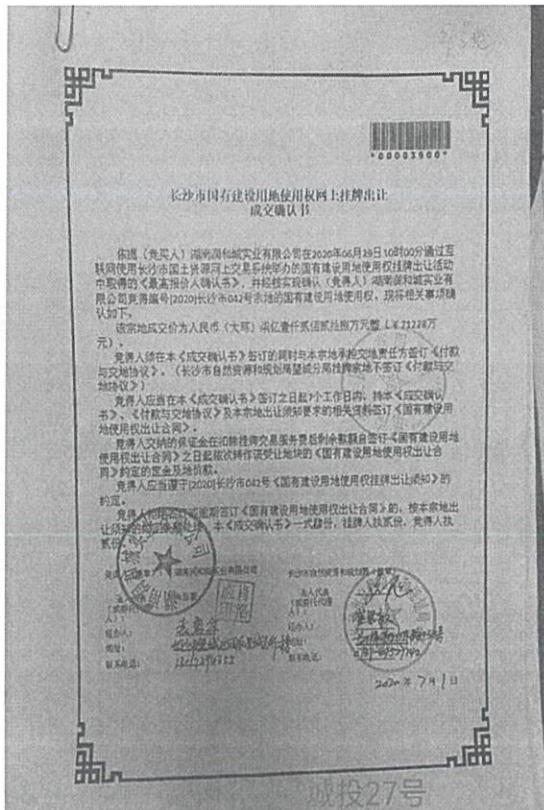
供地结果信息

行政区: 湖南省长沙市本级	电子监管号: 4301002022B00176		
项目名称: 雨花城投6号地块			
项目位置: 雨花区黎托街道和红旗路			
面积(m²): 64999.23	土地来源: 现有建设用地		
土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式: 挂牌出让		
土地使用年限: 70	行业分类: 房地产业		
土地级别: 三级	成交价格(万元): 95000		
支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
分期支付约定: 1	2022-02-03	47500	--
2	2022-04-04	47500	--
土地使用权人: 长沙北辰房地产有限公司			
约定容积率: 下限: 1	上限: 1.8	约定交地时间: 2022-04-11	
约定开工时间: 2023-04-11		约定竣工时间: 2026-04-11	
实际开工时间: --		实际竣工时间: --	
批准单位: 长沙市自然资源和规划局	合同签订日期: 2022-01-04		
公告保存			

根据上述案列，本项目土地出让单价暂定为 1000 万/亩。

土地返还案例

地块编号	成交价	土地返还收款	返还比例
[2020]长沙市 042 号宗地	71228	43296.47	60.79%
[2018]长沙市 048 号宗地	195800	130074.93	66.43%
[2015]长土网 018 号宗地	62434	42382.53	67.88%



各年土地出让的返还比例都有不同，目前暂无硬性文件规

定具体返还比例。但根据上述案列，近年来土地返还收入比列保持在 60%左右，因此本项目土地返还收入比例暂定为 60%

(2) 住宅及配套非住宅房屋出售收入

本项目的住房和非住宅房屋属于土地拆迁安置对象保障住房，房屋全部由土地拆迁安置对象申购。根据长沙市雨花区人民政府关于印发《长沙市雨花区农村拆迁户保障住房建设及申购暂行办法》的通知（雨政发〔2008〕54 号），本项目集体经济组织成员申购保障住房的均价为 1,200.00 元/平方米，集体经济组织购买非住宅房屋的价格为 1,400.00 元/平方米。文件截图如下：

<div>长沙市雨花区人民政府文件</div> <div>雨政发〔2008〕54 号</div> <div>长沙市雨花区人民政府 关于印发《长沙市雨花区农村拆迁户保障住房建设 及申购暂行办法》的通知</div> <div>各街道办事处、乡、镇人民政府，区直各部门、单位： 《长沙市雨花区农村拆迁户保障住房建设及申购暂行办法》 已经区人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。</div> <div>二〇〇八年十一月十四日</div>	<div>长沙市雨花区农村拆迁户保障住房 建设及申购暂行办法</div> <div>第一条 根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《长沙市征地补偿安置条例》、《长沙市征地补偿实施办法》及长政发〔2008〕30 号文件等法律法规和相关文件的规定，制定本办法。</div> <div>第二条 区征地办公室负责办理保障住房建设用地指标，编制保障住房小区规划，制定各保障住房小区的具体建设方案，审定拟安置人口，拟建户型及建筑面积等，并协同各街道(乡、镇)、村将保障住房分配给拆迁户。</div> <div>雨花区城市建设投资有限责任公司负责办理保障住房建设用地手续，并对安置地进行融资或开发，以筹措保障住房的建设资金和社保资金，按照区征地办提供的保障住房建设规划方案，具体组织实施，提供房源。</div> <div>区国土局负责提供各项目拆迁补偿安置人口数(含独生子女、半边户及其非农配偶等)。</div> <div>区计生局负责审核拆迁安置对象独生子女证的合法有效性。</div> <div>各街道(乡、镇)、村负责组织拆迁户配合区征地办及区城建投资公司选择户型，收集意见，负责房源分配等。</div> <div>第三条 保障住房原则上按规划为小高层或高层住宅，基本</div>
---	---

<p>户型为 80m²、120 m²、140 m² 三种，供购房人选择。各类户型产权面积与设计面积原则上正负偏差不得超过 2 m²，具体户型以大多数拆迁房屋户意见为准，并结合规划要求，科学合理地进行优化设计。</p> <p>保障住房小区内的基础设施配套项目、社区服务功能等按照规划要求配套到位，保障住房参照本市《经济适用房》标准和惯例进行建设和交房。</p> <p>第四条 建设单位代购购房户办理《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，办理两证的相关税费按政策规定执行，雨花区人民政府为购房户向上级争取最优优惠政策。</p> <p>管道燃气、通信、数字电视的建设费用列入建设成本，管道燃气的开户费和开通费、数字电视（含机顶盒）等的开通费按市场惯例由购房户承担。</p> <p>第五条 保障住房的申购对象、购房面积及价格。</p> <p>保障住房的申购对象为实行货币安置的被征地农村集体经济组织成员及其他经区认定的农村人口。申购对象的确认以项目实施公告规定的耕地期限为准，之后新增加的人口不享受购房指标。</p> <div><p>保障住房按建筑面积每人 80m² 由申购对象购买，另由原农村集体经济组织按建筑面积每人 5m² 购买非住宅房屋，其经营收入作为新社区的物业管理费用支出，保障住房的购买均价为 1200 元/m²，5m² 非住宅房屋均价为 1400 元/m²。</p></div>	<p>户型、购房对象、优惠面积及价格等按“公开、公平、公正”的原则全部予以公示，接受社会监督。对违反《申购办法》的有关规定不按程序办理、玩忽职守、营私舞弊、滥用职权的责任人，依法给予行政处分；对负有责任的单位给予通报批评。</p> <p>第十三条 本办法自公布之日起执行。原雨政发[2007]28 号《关于黎托新社区经济住房建设的意见》，雨政发[2007]59 号《关于印发〈黎托规划新区经济住房申购办法〉的通知》，雨政发[2007]60 号《关于印发〈黎托规划新区第一期经济住房申购办法实施细则〉的通知》同时废止。本办法由雨花区人民政府负责解释，如遇上级政策调整和客观情况发生重大变化，区人民政府再行制定相应的申购办法。</p> <p>附件：本办法所涉及的相关名词解释</p> <p>主题词： 城乡建设 安置 办法 通知</p> <p>长沙市雨花区人民政府办公室 2008 年 11 月 14 日印发 共印 150 份</p>
--	---

(3) 地下停车位出售收入

本项目可销售地下停车位 1230 个，通过对雨花区房地产市场情况的调查与分析研究，参考 58 同城查询的项目附近车位销售价格（见下表），本项目地下车位销售价格暂按 70,000.00 元/个计算，单价每年增长 5%。

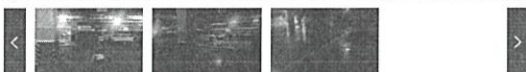
周边车位出售价格

地址	售价（元/个）	来源
美洲故事	9.8	58 同城
瑞宁花园	10.8	58 同城
丰升德润小区	10	58 同城
阳光锦城	12	58 同城

(出售) 地下车位, 位置好, 靠近电梯

更新于2022-04-05 104人已浏览

☆ 收藏 0人气



9.8 万元 9800元/m²

10m²
建筑面积

暂无数据
车位类型

面议
首付

区 城: 雨花区 - 圭塘

地 址: 长沙市雨花区万家丽中路三段189号美洲故事...

地图

罗女士
个人
已在58注册12年
已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

(出售) 瑞宁花园好位置车位出售

更新于2022-02-21 83人已浏览

☆ 收藏 0人气 举报



10.8 万元 1.08万/m²

10m²
建筑面积

暂无数据
车位类型

面议
首付

区 城: 雨花区 - 桂花公园

地 址: 佳禾瑞宁花园

地图

黄女士
个人
已在58注册11年
已实名认证



微信扫码咨询

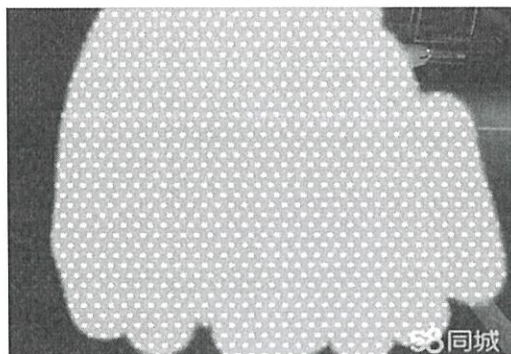
电话联系TA

在线沟通

(出售) 车位出售丰升德润小区北区13栋电梯口

更新于2022-01-31 28人已浏览

☆ 收藏 0人气 举报



10 万元 4166.67元/m²

24m²
建筑面积

暂无数据
车位类型

面议
首付

区 城: 雨花区 - 圭塘

地 址: 长沙市雨花区圭塘路650号

地图

陈先生
个人
已在58注册6年
已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

(出售) 低价出售阳光锦城车位

更新于2022-03-20 17人已浏览

☆ 收藏 0人气 举报



12 万元 8000元/m²

15m²
建筑面积

暂无数据
车位类型

面议
首付

区域: 雨花区 - 雨花亭

地址: 长沙市雨花区金地阳光锦城 [地图](#)

宋女士
个人
已在58注册4年
已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA



在线沟通

概况

描述

图片

位置

猜你喜欢

(二) 项目预期收入预测

长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目的建设期 2021 年 6 月至 2024 年 5 月, 测算运营期为 2024 年至 2027 年, 按照前述收入测算依据, 新宇东升家园保障性住房项目收入为土地出让返还收入、保障房及非物业配套建筑销售收入、地下停车位出售收入, 债券存续期内项目总收入为 100,817.52 万元, 收入测算表如下

项目收入预测表

单位：万元

名称	项目	2024	2025	2026	2027	合计
长沙市雨花区新宇 东升家园 保障性住房项目	经营收入	25043.42	25151.05	30316.88	20306.17	100817.52
	销售收入	25043.42	25151.05	30316.88	20306.17	100817.52
	销售比例	0.25	0.25	0.3	0.2	1
	住宅销售收入	6655.62	6655.62	7986.75	5324.5	26622.49
	销售面积（m ² ）	55463.5125	55463.5125	66556.215	44370.81	221854.05
	销售单价（元/m ² ）	1200	1200	1200	1200	
	非住宅房屋销售收入	485.3	485.3	582.37	388.24	1941.21
	销售面积（m ² ）	3466.46	3466.46	4159.76	2773.17	13865.85
	销售单价（元/m ² ）	1400	1400	1400	1400	
	土地返还收入	15750	15750	18900	12600	63000
	返还比例	0.6	0.6	0.6	0.6	
	销售面积（亩）	26.25	26.25	31.5	21	105
	销售单价（万元/亩）	1000	1000	1000	1000	
	停车位收入	2152.5	2260.13	2847.76	1993.43	9253.82
	数量	307.5	307.5	369	246	1230
	销售单价（元/个）	70000	73500	77175	81033.75	

（三）项目预期成本预测依据

总成本费用包括销售费用及管理费用，本项目属于保障性安居工程棚改项目，无需过多广告投入等营销费用，人员成本包括在销售费用中。本项目运营成本费用主要包括经营成本及增值税与税金及附加，具体如下：

1、经营成本

（1）销售费用

销售费用是指企业销售商品和材料、提供劳务的过程中发生的各种费用。本项目销售产品为土地使用权及安置房物业，根据销售内容及保守性原则，按其销售收入的 2%估算。

（2）管理费用

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据财政部《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504 号）和《中华人民共和国企业会计制度》同时根据项目经营内容，按经营收入的 1%估算。依据如下：

项目建设管理费总额控制数费率表			
单位：万元			
工程总概算	费率(%)	算 例	
		工程总概算	项目建设管理费
1000 以下	2	1000	$1000 \times 2\% = 20$
1001—5000	1.5	5000	$20 + (5000 - 1000) \times 1.5\% = 80$
5001—10000	1.2	10000	$80 + (10000 - 5000) \times 1.2\% = 140$
10001—50000	1	50000	$140 + (50000 - 10000) \times 1\% = 540$
50001—100000	0.8	100000	$540 + (100000 - 50000) \times 0.8\% = 940$
100000 以上	0.4	200000	$940 + (200000 - 100000) \times 0.4\% = 1340$

2、税金及附加

该项目税收涉及所得税、增值税金及附加。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）、《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《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），本项目住宅及配套商业的销售收入和停车位出售收入征收增值税税率为9%。

税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加及房产税、土地使用税、印花税等相关税费。

城市维护建设税：以纳税人实际缴纳的增值税的税额为计税依据，依法计征的一种税。《中华人民共和国城市维护建设

税暂行条例》第四条规定纳税人所在地在市区的，税率为 7%。

$$\text{城市维护建设税} = \text{应交增值税} \times 7\%$$

教育费附加及地方教育附加：根据《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》，教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。

《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》规定地方教育附加征收标准统一为单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人）实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 2%。

$$\text{教育费附加及地方教育附加} = \text{应交增值税} \times 5\%。$$

（四）项目预期成本预测

债券存续期内，项目预计总成本为 1,764.52 万元，具体测算如下：

项目成本测算表

单位：万元

名称	年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
长沙市雨花区新宇东升 家园保障性住房项目	销售费用（2%）	185.87	188.02	228.34	154.12	756.35
	管理费用（1%）	250.43	251.51	303.17	203.06	1,008.17
	合计	436.30	439.53	531.51	357.18	1,764.52

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目在债券存续期内，项目预期总收入 100,817.52 万元，预期总成本 1,764.52 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 99,053.00 万元。

（二）项目融资还本付息情况

长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目专项债拟分三期发行，2022 年 5 月已发行 30,000.00 万元，发行年利率为 2.66%；2022 年 6 月已发行 20,000.00 万元，发行年利率为 2.71%；本期计划于 2023 年发行 20,000.00 万元，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，设定五年期债券年利率 3.25%，发行利息按每年支付一次，本金到期一次性偿还。债券存续期内本息共计 79,950.00 万元。

综合考虑，新宇东升家园保障性住房项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2022 年		50,000.00		50,000.00		-
2023 年	50,000.00	20,000.00		70,000.00	1,340.00	1,340.00
2024 年	70,000.00			70,000.00	1,990.00	1,990.00
2025 年	70,000.00			70,000.00	1,990.00	1,990.00
2026 年	70,000.00			70,000.00	1,990.00	1,990.00
2027 年	70,000.00		50,000.00	20,000.00	1,990.00	51,990.00
2028 年	20,000.00		20,000.00	-	650.00	20,650.00
合计		70,000.00	70,000.00		9,950.00	79,950.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为项目净收益，项目预计从 2024 年开始产生收益，为简便计算过程，假设每年年初一次性取得当年收益，项目预期总收入 100,817.52 万元，预期总成本 1,764.52 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 99,053.00 万元。预计相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

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	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目	99,053.00	70,000.00	79,950.00	1.24

同时，长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所审计通过。

（四）压力测试

影响本项目财务效益的敏感因素主要是经营收入、经营成本和建设投资三个方面，本项目对以上三个因素变化对所得税后财务内部收益率的影响程度作了压力测试。

压力测试表

单位：万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计经营现金流入	100,817.52	90,735.77	100,817.52
累计经营现金流出	1,764.52	1,764.52	1,940.97
累计净经营现金	99,053.00	88,971.25	98,876.55
本息合计	79,950.00	79,950.00	79,950.00
本息保障倍数	1.24	1.11	1.24

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.11 能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.24，仍然能通过压力测试。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，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：

项目现金流量表

单位：万元

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计盈余资金
2022 年		-55,000.00	55,000.00		
2023 年		-53,660.00	53,660.00		
2024 年	24,607.12	-31,010.00	31,010.00	24,607.12	24,607.12
2025 年	24,711.52		-1,990.00	22,721.52	47,328.64
2026 年	29,785.37		-1,990.00	27,795.37	75,124.01
2027 年	19,948.99		-51,990.00	-32,041.01	43,083.00
2028 年			-20,650.00	-20,650.00	22,433.00
小 计	99,053.00	-139,670.00	63,050.00	22,433.00	

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。

六、潜在风险评估

1、项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

2、对施工期环境影响不适应的风险

根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在地基过程，即地基过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。施工期内，须严格按照有关规

定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

3、对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

4、其他因素引起的风险

有些项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。这会对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如发生这些情况，为防止事态恶化须立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

七、还款保障措施

1、根据《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）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。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。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《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）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《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）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。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。

八、主管部门责任

长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目主管单位是长沙市雨花区城市人居环境局。

项目主管部门将负责按照长沙市（雨花区）本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行保障性安居工程专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、

收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好保障性安居工程专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好保障性安居工程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，如期实现专项收入等后续工作。

（本页无正文，为《2023 年雨花区保障性安居工程专项债券长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）





2023 年湖南省保障性安居工程专项债券 芙蓉区东湖村城中村改造项目 预期收益与融资平衡方案

芙蓉区东湖村城中村改造项目拟发行保障性安居工程专项债券 20,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
芙蓉区东湖村城中村改造项目	2023 年湖南省保障性安居工程专项债券（一期）-2023 年湖南省政府专项债券（二十四期）	20,000.00 万元	5 年	长沙市芙蓉区城市人居环境局

2023 年湖南省保障性安居工程专项债券 芙蓉区东湖村城中村改造项目 预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

芙蓉区是湖南省会长沙市的中心城区，区域面积 42.8 平方公里，常住人口 60 多万，下辖 13 个街道、1 个省级园区（隆平高科技园）。1949 年 10 月，长沙市人民政府设置城东区，成立城东区公所。1960 年 5 月改设为天心阁人民公社，1961 年 9 月复名为城东区，1968 年 9 月改设为东区，1996 年 7 月撤销东区，设立芙蓉区。2011 年底实施街道行政区划调整，下辖 13 个街道。可以用三句话高度概括芙蓉区的过去、现在和将来：是浓缩中国城市发展历程的代表性城区；是彰显湖南经济社会发展成就的标志性城区；是引领长沙未来发展方向的示范性城区。芙蓉区是全省金融机构最密集的区域，已形成较为完整的金融产业体系，并影响、辐射、服务全省经济社会发展。

芙蓉区因湖南省有“芙蓉国”的雅称，且地处湖南省的政治、经济、文化、商贸、信息中心而得名。芙蓉区是浓缩中国城市发展历程的代表性城区，聚集了彰显长沙历史文化底蕴的相当大一部分精华。马王堆汉墓、走马楼简牍等考古发现闻名中外，宝南街、都正街等历史街巷纵横密布，程潜公馆、礅石山房等名人故宅保存完好，定王台、化龙池等古迹名址延续至今。

长沙市芙蓉区 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020年	2021年	2022年
地区生产总值	1,163.28	1,268.24	1327.16
居民人均可支配收入（元）	61,985.00	66,342.00	69,574.00
一般预算收入	40.70	36.93	38.33
政府性基金收入	15.39	13.15	19.55
其中：国有土地出让收入	6.18	6.67	12.48
政府性基金支出	15.39	12.07	19.39
其中：国有土地出让支出	6.18	6.67	13.48

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
芙蓉区东湖村城中村改造项目	<p>1、项目总投资 257,647.05 万元；</p> <p>2、项目地点位于芙蓉区隆平新区东湖村，项目范围为科教路以东，芙蓉区界以西，滨河路以北，纬十四路以南；</p> <p>3、项目建设期间为 2020 年 7 月至 2024 年 6 月。</p>	<p>本项目改造范围内土地性质为集体用地，项目总用地面积为 1108.9 亩，涉及拆迁建筑面积为 136800 平方米，全部为住宅面积；涉及拆迁户数为 628 户，涉及拆迁人数为 2860 人，安置方式全部为实物安置，安置房安置人数 2860 人。</p> <p>本项目在拆迁地原址新建安置房小区，安置小区总用地面积 86821 平方米，</p>	长沙市芙蓉区城市人居环境局	<p>1、长沙市芙蓉区发展和改革局文件（芙发改投〔2020〕112 号）；</p> <p>2、《建设工程施工许可证》（编号：430102202103170101），430102202111020101，430102202205260101；</p> <p>3、《国土证》（长国用（2013）第 006669 号）</p> <p>4、《建设项目选址意见书》（建规〔选〕字第长规选〔2017〕0008 号）；</p> <p>5、长沙市芙蓉区环境保护局《关于芙蓉生态新城四号安置小区一期项目环境影响报告表的批复》（长芙环评[2017]25 号）</p> <p>6、《建设用地规划许可证》（建规〔地〕字第划〔2017〕0104 号）；</p> <p>7、《建设用地规划许可证》（地字第：430101202110164）；</p> <p>8、《建设用地规划许可证》（地</p>

		总建筑面积为280261平方米，其中：住宅建筑面积228800平方米，物管用房14300平方米，地下车库面积37161平方米。建筑物占地面积26046平方米，建筑密度30%；容积率2.8；绿化面积26046平方米，绿化率30%。建停车位1062个。		字第：430101202210012） 9、《初步设计》（芙蓉审批（2019）300100013号，芙蓉审批（2021）300100005号，芙蓉审批（2021）300100003号，芙蓉审批（2021）300100012号，芙蓉审批字（2018）300100006号）； 10、《建筑工程规划许可证》（编号：430101202110203，430101202110204，建字第430101202210090号，建1〔2018〕0134号，建2〔2018〕0142号，建字第430101202010728号）
--	--	--	--	---

2022年6月28日，湖南省住房和城乡建设厅湖南省发展和改革委员会湖南省财政厅湖南省自然资源厅向湖南省各市州住建局、发改委、财政局、长沙市城市人居环境局印发《湖南省住房和城乡建设厅等四部门关于调整2022年部分保障性安居工程项目的通知》（湘建保〔2022〕132号），芙蓉区东湖村城中村改造项目被列入2022年湖南省棚户区改造及公租房建设计划，已申报2023年湖南省棚户区改造及公租房建设计划，2023年申报当年度改造户数35户，总投资11550万元，建设面积7770平方米。

本期债券募集资金不用于偿还棚改债务，本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备。其中，拆迁（含土地平整）、征地工作分别由长沙市征地服务中心、土地储备中心实施。

1、项目拟建地点

项目建设地点位于芙蓉区隆平新区东湖村，项目范围为科

教路以东，芙蓉区界以西，滨河路以北，纬十四路以南。

2、项目建设背景

(1) 长沙市总体规划背景

根据《长沙市城市总体规划(2003-2020)(2014年修订版)》，根据《规划》，未来都市区将划分为中心分区、省府分区、新世纪分区、圭塘河分区、麓山分区、麓谷分区、市府分区、星马分区、安沙分区、黄花分区、金霞分区、丁字分区、高星分区、坪浦分区、暮云分区、跳马分区、黄梨分区、空港分区18个分区。长沙市市域范围内将形成1个中心城市(长沙都市区)，2个副中心城市(浏阳城区、宁乡城区)、71个建制镇，其中中心镇29个，一般建制镇42个。其中，浏阳城区工业以烟花生产及其辅助工业为主，相应发展农副产品加工、医药工业及先进制造业；宁乡城区工业以食品、机械、化工、建材等为主。

城市空间结构规划为沿多条生长轴线拓展城市发展空间，构筑“一轴两带多中心、一主两次五组团”的城市空间结构。一轴即湘江发展轴；两带即北部发展廊带和南部发展廊带；多中心即一个城市主中心、两个城市副中心、五个组团中心；一主为城市主体；两次为岳麓片区、星马片区；五组团为暮云组团、金霞组团、坪浦组团、空港组团、黄梨组团。

“一主两次五组团”的城市空间结构，既要保持长沙历史文化名城的风貌，又要突出“山水洲城、一江两岸”的城市总体形象。

(2) 长沙市城中村改造现状

随着长沙城区的不断扩大，过去的城乡结合部逐步变成了新城区，其中尚未开发的部分区域，成为一处处被城市包围的农村，沿用着农村的原有管理模式和生活方式。城乡并存的二元结构造成省会城市长沙一大新的“景观”，即伴生出一个新的城市单元---“城中村”。这些城市狭缝中的地带，也曾一度成为城市建设“被遗忘的角落”。在城中村里，其居住建筑多为原居民自行随意建设，建筑密度高，建筑间距小，居民为了各自利益，又使私搭乱建现象极为严重，“握手楼”、“一线天”等现象随处可见；且建筑层数以2层为主，极大地浪费了土地资源；由于建设过程中缺乏统一规划，布局混乱，导致道路、给排水、医疗、教育等基础配套设施建设极不完善，已与现代化城市建设格格不入。

2010年，长沙市人民政府出台关于《推进城中村改造试点工作的意见》，以统筹推进城乡一体化进程，加快了“城中村”改造试点工作，确定了首批共7个城中村进行试点改造。2014年2月，长沙市住房保障局召开长沙棚户区改造工作研究会议，就城中村改造工作推进过程中遇到的问题逐一探讨。同年，长沙召开城中村改造工作会议，下发《关于加快推进城中村改造工作的意见（征求意见稿）》，会上，长沙市委副书记、市长胡衡华强调说：“最核心的是让老百姓得实惠，要坚持阳光操作，让他们分享城市发展的成果。”胡衡华表示：“要加快推进现有14个试点村集体资产过户、集体土地房屋处置工作，还要新增5到10个村进行试点改造，明年对20个左右村进行改

造，到 2018 年左右，力争三环以内 84 个城中村中，经自主申报纳入改造范围的村，全面实现改造，并形成较为完善的城中村改造模式。”

经过多年的积极改造，当前长沙市仍有 123 个城中村。2018 年 1 月 1 日，在长沙市政协十二届二次会议上，民建长沙市委提交集体提案建议，全面建设现代化长沙，推动高质量发展的新征程中，加快长沙市城中村改造。4 月 24 日，长沙市政府办公厅下发了《关于下达 2018 年城中村改造计划任务的通知》，明确提出，将力争 3 至 4 年完成一批城中村改造的思路，全面推进城中村改造工作。

（3）长沙芙蓉区隆平新区城中村改造背景及现状

随着长沙市城乡经济的迅猛发展，城区建设用地的快速扩张，越来越多的城市周边村庄被开发成高档商住区，本项目“城中村”逐渐变成城市海洋中的一座“孤岛”、城市发展中“被遗忘的角落”。

住房零乱，土地资源利用率低。该区域内建筑原是依地形地势或分得的宅基地位置而建，基本无统一规划，布局混乱。建筑毫无章法，建筑高度以 2 层为主，容积率超低，极大地浪费了土地资源。

基础设施落后，防灾救护能力不足。区内道路狭窄、曲折，布局不合理也不成系统，无法满足人、车通行及停车的基本要求，给排水基础设施薄弱，一旦发生火警或暴雨等灾害，消防、救护等车辆难以入出；缺乏排涝、排污设施，明沟暗渠不畅、

水质黑臭；住房外围空间狭窄、环境恶劣，与现代市民生活需求相差甚远。

管理无序，社会治安问题突出。该区域属“城区管不着、街道管不了、乡镇管不住”的“三不管”地带，村内居民现在少部种菜，闲时临时打工，多数除从集体经济组织分红外，普遍以出租房屋为业。低廉的房租吸引了大量的打工者和流动人员，给治安管理等造成了很大的压力。

长沙芙蓉区隆平新区城中村的现实状况及与全区的发展态势愈来愈不协调，城中村的改造需求也愈来愈迫切。

3、项目概况

（1）建设内容及建设规模

本项目改造范围内土地性质为集体用地，项目总用地面积为 1108.9 亩，涉及拆迁建筑面积为 136800 平方米，全部为住宅面积；涉及拆迁户数为 628 户，涉及拆迁人数为 2860 人，安置方式全部为实物安置，安置房安置人数 2860 人。

本项目在拆迁地原址新建安置房小区，安置小区总用地面积 86821 平方米，总建筑面积为 280261 平方米，其中：住宅建筑面积 228800 平方米，物管用房 14300 平方米，地下车库面积 37161 平方米。建筑物占地面积 26046 平方米，建筑密度 30%；容积率 2.8；绿化面积 26046 平方米，绿化率 30%。建停车位 1062 个。

（2）项目周期

项目建设期为 4 年，自 2020 年 7 月至 2024 年 6 月。

芙蓉区东湖村城中村改造项目已经通过上海建纬（长沙）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、促进经济发展，改善投资环境。上述项目建成将会促进本地区基础设施的改进，如：周边道路的建设、供电、供气、给排水以及服务网点的增加等。同时，项目建设能够促进社会经济发展，提升城市品位和人居环境，增加社会服务容量，进一步改善项目周边的开发投资环境，将在很大程度上对长沙市本级快速发展起到积极的配合作用，从整体上进一步提升区域的核心竞争力，进一步提升其整体形象。

2、提升土地使用价值，提升发展竞争力。通过对长沙市本级城中村进行改造，将腾出的土地进行科学规划开发，将彻底改变土地现状，极大提升土地使用价值，提高单位面积的产出效益，优化交通运输条件，规范房产交易；按照中长期建设规划要求，有利于长沙市本级整体发展，可优化城市卫生环境，提高城市品位和发展竞争力。

（二）社会效益分析

1、解决住房困难，提高生活质量。城中村改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正。从拥挤、环境恶劣的城中村，到宽敞、设备完善的高楼，城中村改造项目的实施改善了困难群众恶劣的居住和生活条件，提高了群众的生活质量，改变了他们的精神风貌，也增强了他们对家庭、

社会的责任感和对美好生活的信心。对城中村居民来说，城中村改造意味着崭新生活的开始，他们对个人、家庭以及国家发展的信心，悄然汇聚成实现中国梦的强大力量。

2、解决就业问题，缓解社会压力。上述项目开发实施涉及到项目区域周边拆迁和基础设施建设工作，建设期间可吸纳大量劳动力。同时在项目建成后，也将提供一些社区服务工作，在一定程度上可以解决当地部分就业问题，缓解就业压力，带来较好的社会效益。

3、改善城区面貌，促进和谐发展。城中村改造项目在改善城区落后面貌、提升和完善城市功能的同时，还可优化配置土地资源，促进土地合理利用。城中村改造对土地进行大规模的整合，把面积较小、缺乏规模效益的地块进行并转，以充分发挥土地的规模效益。城中村改造项目在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。

综上所述，芙蓉区东湖村城中村改造项目的实施对本地区的经济社会发展具有十分积极的意义。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目所属领域

芙蓉区东湖村城中村改造项目属于保障性安居工程领域。

（2）项目行政审批手续情况

已于 2020 年 4 月 23 日取得《关于同意芙蓉区东湖村城中村改造项目立项的批复》（芙发改投〔2020〕62 号）；

已于 2020 年 7 月 20 日取得《关于芙蓉区东湖村城中村改

造项目可行性研究报告的批复》（芙发改投〔2020〕112号）；

已取得《建设工程施工许可证》（编号：430102202103170101，430102202111020101，430102202205260101）；《国土证》（长国用（2013）第006669号）；《建设项目选址意见书》（建规〔选〕字第长规选〔2017〕0008号）；长沙市芙蓉区环境保护局《关于芙蓉生态新城四号安置小区一期项目环境影响报告表的批复》（长芙环评〔2017〕25号）；《建设用地规划许可证》（建规〔地〕字第划〔2017〕0104号，地字第：430101202110164，地字第：430101202210012）；《初步设计》（芙审批许（2019）300100013号，芙审批许（2021）300100005号，芙审批许（2021）300100003号，芙审批许（2021）300100012号，芙审批许字（2018）300100006号）；《建筑工程规划许可证》（编号：430101202110203，430101202110204，建字第430101202210090号，建1〔2018〕0134号，建2〔2018〕0142号，建字第430101202010728号）。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源由项目资本金、债券融资两部分构成，项目总投资257,647.05万元，其中申请地方政府专项债券100,000.00万元，占总投资38.81%；项目资本金157,647.05万元，占总投资61.19%。

该项目有债券资金需求，且该项目已编制详细的“资金使用计划表”和“项目绩效目标申报表”，债券资金需求和资金使用计划具备合理性，项目资金需求和总体绩效目标、年度绩效目标

相匹配。

（五）项目事前绩效评价结果

本项目已进行事前绩效评估并出具《事前绩效评估报告》，经分析，本项目建设内容符合专项债资金投向领域，债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。该项目事前绩效评估的总体意见为：建议支持。

（六）项目存续期

根据《芙蓉区东湖村城中村改造项目》可行性研究报告，依据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068-2018，本项目主体结构设计使用年限为 50 年。

（七）项目绩效目标

项目绩效目标表

项目名称	芙蓉区东湖村城中村改造项目		
主管部门及其编码	长沙市芙蓉区城市人居环境局		
项目资金 (万元)	资金总额：257,647.05		
	一、申请政府专项债资金：100,000.00		
	二、财政资金：157,647.05		
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间	完成时间
	1、完成策划、可研、设计、招标、施工前准备等前期工作	2020 年 7 月	2020 年 10 月
	2、完成各子项建设，并竣工验收	2020 年 11 月	2024 年 6 月
项目绩效目标	本项目改造范围内土地性质为集体用地，项目总用地面积为 1108.9 亩，涉及拆迁建筑面积为 136800 平方米，全部为住宅面积；涉及拆迁户数为 628 户，涉及拆迁人数为 2860 人，安置方式全部为实物安置，安置房安置人数 2860 人。 本项目在拆迁地原址新建安置房小区，安置小区总用地面积 86821 平方米，总建筑面积为 280261 平方米，其中：住宅建筑面积 228800 平方米，物管		

	用房 14300 平方米，地下车库面积 37161 平方米。建筑物占地面积 26046 平方米，建筑密度 30%；容积率 2.8；绿化面积 26046 平方米，绿化率 30%。 建停车位 1062 个。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	建设安置房面积	280,261 m²	280,261 m²
			安置户数	628 户	628 户
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			建筑质量是否合格	100%	100%
		时效指标	建设工期	4 年	4 年
		成本指标	项目建设总投资成本	257,647.05	257,647.05
			项目融资变动率	≤5%	≤5%
	效益指标	经济效益指标	项目总收入	160,037.31	160,037.31
			项目还本付息	及时足额	及时足额
		社会效益指标	基础设施完善度	大幅提升	大幅提升
			改善区域投资环境	有效改善	有效改善
		生态效益指标	城市环境改善度	大幅提升	大幅提升
		可持续影响指标	可持续运营	达成预期目标	达成预期目标
			推动区域全面协调发展	达成预期目标	达成预期目标
		社会公众或服务对象满意度指标	区域辐射人群满意度	≥90%	≥90%
			区域生活居民满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、项目投资估算依据

（1）法律法规依据

① 《长沙市人民政府关于调整征收农村集体土地地上附着物及青苗补偿标准的通知》（长政发〔2013〕23号）

② 《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市人民政府令第103号）

③ 《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发〔2018〕5号）

④ 《长沙市被征地农民就业培训和社会保障办法》（长政发〔2008〕12号）

⑤ 《关于鼓励被征地农民采取购买团购商品房方式安置的实施办法》

⑥ 各专业提供的基础条件。

（2）取价依据

1）工程费用

① 建筑、装饰装修、安装和室外工程依据2014年《湖南省建设工程消耗量标准》，道路工程依据2014年《湖南省市政工程消耗量标准》。

② 建筑、装饰、安装、市政工程人工费执行湘建价[2017]165号文，关于发布2017年湖南省建设工程人工工资单价的通知，建安工程人工工资按100元/工日计取，装饰工程人工工资按120元/工日计取。

③ 建筑、装饰、安装、市政工程费依据湘建价[2016]160号文《关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定》，材料价格参照《长沙建设造价》2018年第1期计取。

2) 工程建设其他费用

其它费用计列了建设单位管理费、项目前期工作咨询费、勘察设计费、工程监理费、工程质量检测费、工程造价编制审核费、建设工程交易服务费、场地准备及临时设施费、环境影响评价费、水土保持评价费等。

3) 预备费

预备费按工程费用和工程建设其他费用之和的 10% 计算。

2、项目投资估算具体情况

芙蓉区东湖村城中村改造项目总投资金额 257,647.05 万元，其中项目资本金 157,647.05 万元，将随项目实施进度逐步投入。项目投资构成情况表如下：

东湖村安置小区建设投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费 (万元)	安装工程费 (万元)	设备购置费 (万元)	其他费用 (万元)	合计(万元)	单位	数量	指标(元)	备注
一	工程费用	64632.19	16036.4	819.31	0	81487.9				
(一)	建筑工程	62294.75	12295.97	0	0	74590.72	m²	280261		
1	住宅	51159.68	10177.52	0	0	61337.2	m²	228800		
1.1	土建工程	37431.68				37431.68	m²	228800	1636	
1.2	装饰装修工程	13728				13728	m²	228800	600	
1.3	电气工程(含弱电)		3775.2			3775.2	m²	228800	165	
1.4	给排水工程		2745.6			2745.6	m²	228800	120	
1.5	消防工程		2104.96			2104.96	m²	228800	92	
1.6	燃气工程		572			572	m²	228800	25	
1.7	电梯安装工程		960			960	台	24	400000	
1.8	屋顶水箱		19.76			19.76	个	13	15200	
2	物管用房	3197.48	539.11			3736.59	m²	14300		
2.1	土建工程	2339.48				2339.48	m²	14300	1636	
2.2	装饰装修工程	858				858	m²	14300	600	

2.3	电气工程（含弱电）		235.95			235.95	m²	14300	165	
2.4	给排水工程		171.6			171.6	m²	14300	120	
2.5	消防工程		131.56			131.56	m²	14300	92	
3	地下车库	7937.59	1579.34			9516.93	m²	37161		
3.1	土建工程	7194.37				7194.37	m²	37161	1936	
3.2	装饰装修工程	743.22				743.22	m²	37161	200	
3.3	电气工程（含弱电）		613.16			613.16	m²	37161	165	
3.4	给排水工程		445.93			445.93	m²	37161	120	
3.5	消防工程		520.25			520.25	m²	37161	140	
(二)	室外配套工程	2337.44	3740.43	819.31	0	6897.18				
1	土石方工程	520.93				520.93	m²	86821	60	
2	室外给排水工程		1041.85			1041.85	m²	86821	120	
3	总平面电力管网		781.39			781.39	m²	86821	90	
4	弱电及监控系统		390.69			390.69	m²	86821	45	
5	室外消防设施		729.3			729.3	m²	86821	84	
6	小区绿化工程		677.2			677.2	m²	26046	260	
7	道路、地上停车位及广场等硬化铺装	1472.51				1472.51	m²	34729	424	
8	小区亮化工程			729.31		729.31	m²	34729	210	

9	环卫及其他配套设施			90		90	项	1	900000	
10	高低压配电设施		120			120	项	1	1200000	
11	小区道路工程（沥青砼）	344				344	m	8600	400	
二	工程其他费用				12073.03	12073.03				估算依据
1	建设管理费				735.02	735.02				财建[2016]504号
2	监理服务费				448.42	448.42	m²	280261	16	湘监协[2016]2号
3	前期工作咨询费				554.93	554.93				计价格[1999]1283号
4	工程设计费				672.63	672.63	m²	280261	24	计价格[2002]10号文
5	工程勘察费				299.06	299.06				工程设计费×22%
6	工程造价咨询费				671.46	671.46				湘建价协〔2016〕25号
7	环境影响咨询费				28.52	28.52				计价格[2002]125号文、 发改价格[2011]534号
8	工程保险费				244.46	244.46				建安工程费×0.3%
9	场地准备及临时设施费				407.23	407.23				建安工程费×0.5%
10	质量检测费				81.49	81.49				建安工程费×0.1%
11	人防易地建设费				2100.38	2100.38	m²	243100	86.4	湘价费〔2014〕60号、湘 发改价费〔2016〕405号
12.1	报建费（住宅及其他）				5829.43	5829.43	m²	280261	208	按上年商品房均价的 2.4%计算
三	预备费				9356.09	9356.09				

1	基本预备费				9356.09	9356.09	万元	93560.93	10%	(一+二)*10%
四	合计	64632.19	16036.4	819.31	21429.12	102917.02				一+二+三

征拆费用估算表

序号	项目	单位	数量	单价 (元)	补偿总价 (万元)	备注
一	土地补偿费		1108.9		10286.96	
1	耕地 (水田)	亩	155.03	118800	1841.76	湘政发〔2018〕5号
2	耕地 (旱地)	亩	304.06	99000	3010.19	
3	园地	亩	126.41	79200	1001.17	
4	林地	亩	212.91	79200	1686.25	
6	其他农用地 (农村道路、坑塘水面、沟渠、田坎)	亩	136.51	99000	1351.45	
7	建设用地 (农村宅基地)	亩	91.59	99000	906.74	
8	未利用地 (其他草地)	亩	82.39	59400	489.4	
二	青苗、苗木、林木补偿费		798.41		236.71	
1	耕地 (水田)	亩	155.03	3200	49.61	长政发〔2018〕17号
2	耕地 (旱地)	亩	304.06	2250	68.41	
3	园地	亩	126.41	4000	50.56	

4	林地	亩	212.91	3200	68.13	
三	征地审批税费				12493.43	
1	新增建设用地有偿使用费	m²	739267	80	5914.14	财综[2006]48号、财综[2009]24号
2	耕地开垦费(水田)	亩	155.03	78000	1209.23	湘政办发[2019]38号
3	耕地开垦费(旱地)	亩	304.06	52000	1581.11	
4	耕地占用税(耕地)	m²	306057	60	1836.34	《湖南省人民代表大会常务委员会关于湖南省耕地占用税适用税额的决定》、《中华人民共和国耕地占用税法》
5	耕地占用税(园地、林地、其他草地、未利用地)	m²	372147	32	1190.87	
6	水利建设基金	m²	739267	8	591.41	湘政发[2011]27号
7	森林植被恢复费	m²	141939	12	170.33	湘财综〔2018〕44号
四	房屋拆迁及设施补偿费				57684.37	
1	房屋建筑物拆迁费	m²	136800	960	13132.8	长政发〔2018〕17号
2	装饰装修补偿费	m²	136800	710	9712.8	
3	购房补助费(第一、二层)	m²	95760	1280	12257.28	
4	购房补助费(第三层)	m²	41040	640	2626.56	
5	房屋搬迁补助费	m²	136800	20	273.6	
6	房屋过渡补助费	m²	136800	240	3283.2	
7	按期拆迁房屋奖励费	m²	136800	260	3556.80	
8	按期倒房腾地奖励费	户	628	80000	5024.00	

9	按期腾地奖	亩	1108.9	15000	1663.35	
10	室外设施	栋	628	64000	4019.20	
11	生产用房（为农业服务）	m²	62800	190	1193.20	
12	农业工具、牲畜	户	628	2460	154.49	
13	其他农用地	亩	136.51	1600	21.84	
14	集体设施杆线迁移	亩	1108.9	3200	354.85	
15	机械拆除费	m²	136800	30	410.40	
五	社保补助费		2860		49197.60	
1	第一年龄段	人	270	8000	216	长政发[2014]48 号
2	第二年龄段	人	1490	163272	24327.53	
3	第三年龄段	人	350	179599.2	6285.97	
4	第四年龄段	人	750	244908	18368.1	
六	征地拆迁相关费用				6210.96	
1	征地拆迁服务费	万元	68208.04	1.5%	1023.12	长政办函[2013]22 号、芜政办纪[2010]10 号
2	拆迁工作协调资金	万元	68208.04	2.5%	1705.20	
3	概(结)算调整资金	万元	68208.04	3.0%	2046.24	
4	拆除工程	m²	136800	50	684	
5	渣土外运	m²	136800	30	410.4	

6	土地整理	m²	68400	50	342	
七	合计	亩	1108.9		136110.03	一+二+三+四+五+六

总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				
		工程费	工程建设其他费	预备费	建设期利息	合计
一	征地拆迁费、安置费	81,487.90	148,183.06	9,356.09		239,027.05
(一)	征地拆迁补偿费		136,110.03			136,110.03
(二)	安置费	81,487.90	12,073.03	9,356.09		102,917.02
1	货币安置					0.00
2	安置房安置	81,487.90	12,073.03	9,356.09		102,917.02
2.1	安置房建设工程费	81,487.90				81,487.90
2.2	安置房工程建设其他费		12,073.03			12,073.03
2.3	安置房建设预备费			9,356.09		9,356.09
二	建设期利息				18,620.00	18,620.00
三	项目投入总资金	81,487.90	148,183.06	9,356.09	18,620.00	257,647.05

上述项目前期已投资金额为 123,900.00 万元，未来尚需投资金额为 133,947.05 万元。具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2023 年	2024 年及以后
芙蓉区东湖村城中村改造项目	257,647.05	123,900.00	82,351.00	51,396.05

其中，2023 年月度投资计划如下表所示。2023 年拟申请发行专项债券 43,800.00 万元，本次拟申请发行 20,000.00 万元。本年后续再发行 23,800.00 万元：

2023 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
芙蓉区东湖村城中村改造项目	投资金额	0.00	0.00	6,250.00	10,500.00	16,000.00	12,000.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	5,000.00	10,000.00	15,000.00	13,800.00
	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	2023 年合计
	14,046.00	2,782.00	3,166.00	2,692.00	2,555.00	12,360.00	82,351.00
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,800.00

（二）资金筹措方案

芙蓉区东湖村城中村改造项目的资金来源主要为项目资本金和发行政府专项债券。项目总投资 257,647.05 万元，其中：项目资本金 157,647.05 万元；拟申请发行政府专项债券资金 100,000.00 万元，其中，2022 年 6 月已发行专项债券 14,000.00 元，2023 年拟申请发行专项债券 43,800.00 万元，本次拟申请发行 20,000.00 万元。本年后续再发行 23,800.00 万元，2024 年拟

申请 42,200.00 万元。

芙蓉区东湖村城中村改造项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
芙蓉区东湖村城中村改造项目	257,647.05	157,647.05	14,000.00	20,000.00	0	66,000.00	0	0	5 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

芙蓉区东湖村城中村改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入、地下停车位销售收入，预计用于资金平衡的相关收益为 154,002.30 万元。

1、土地使用权出让收入

通过选取与本项目周边的 3 个地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次城中村改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

东湖村城中村项目可比地价信息

地块	土地位置	出让面积（亩）	土地总价（万元）	土地单价（万元/亩）	来源
[2021]长沙市 141 号	芙蓉区杉木村	99.69	117250	1176.09	长沙公共资源交易电子服务平台
[2021]长沙市 127 号	芙蓉区杉木村	40.58	44630	1099.77	
[2020]长沙市 064 号	芙蓉区马王堆中路与远大一路交会处西北角	38.39	67000	1745.36	
合计/均价		178.66	228880	1281.07	

可比案例图：

[2021]长沙市 141 号

资源编号	[2021]长沙市141号	挂牌起始时间	2021-12-12 09:00:00
		挂牌截止时间	2021-12-22 09:00:00
挂牌申请单位	长沙市自然资源和规划局		
资源位置	芙蓉区杉木村		
出让面积(平方米)	66463.32	容积率	≤2.8
规划用途	居住用地	出让年限	70
起始价(万元)	117250	竞买保证金(万元)	23450
竞价增加幅度(万元)	1173	住宅(毛还)最高销售均价(元/平方米)	13480
最高限价(万元)	128970	成交价(万元)	117250
竞得人	长沙龙湖房地产开发有限公司、中南华韵发展有限公司	成交时间	2021-12-24 10:54:21

[2021]长沙市 127 号

资源编号	[2021]长沙市127号	挂牌起始时间	2021-10-06 08:00:00
		挂牌截止时间	2021-10-19 09:00:00
挂牌申请单位	长沙市自然资源和规划局		
资源位置	芙蓉区杉木村		
出让面积(平方米)	27054.24	容积率	≤2.5
规划用途	居住用地	出让年限	70
起始价(万元)	44630	竞买保证金(万元)	24546
竞价增加幅度(万元)	450	住宅(毛还)最高销售均价(元/平方米)	13300
最高限价(万元)	49100	成交价(万元)	44630
竞得人	长沙市房地产开发有限公司	成交时间	2021-10-22 10:46:21

[2020]长沙市 064 号

资源编号	[2020]长沙市064号(恢复挂牌)	挂牌起始时间	2020-11-14 08:00:00
		挂牌截止时间	2020-11-24 10:00:00
挂牌申请单位	长沙市自然资源和规划局		
资源位置	芙蓉区马王堆中路与远大一路交会处西北角		
出让面积(平方米)	25591.79	容积率	≤3.9
规划用途	居住用地、商业服务业设施用地	出让年限	商业40年、住宅70年
起始价(万元)	67000	竞买保证金(万元)	33500
竞价增加幅度(万元)	670	住宅(毛还)最高销售均价(元/平方米)	13800
最高限价(万元)	/	成交价(万元)	67000
竞得人	长沙房产(集团)有限公司	成交时间	2020-11-25 15:22:11

可比地块土地出让单价在 1099.77-1745.36 万元/亩之间，根据审慎原则，本项目可出让土地地价按 2021 年为 1,080 万元/亩估算。

在遵照谨慎原则下，本项目的土地出让价格的增长率预测根据“中国地价信息服务平台”中长沙地价增长率数据，长沙市地价增长率在 2020 年第 1 季度为 0.48%，第 2 季度为 0.72%，本次按全年增长率为 2.4%估算。

项目完成拆迁后，除安置房建设用地与绿化用地等，预计可用于债券本息平衡相关出让土地估算为 200 亩。

根据国家及当地实际情况，因本项目土地交易内容是项目建设单位代表政府进行的土地一级市场交易，根据《湖南省财政厅湖南省国土资源厅关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》（湘财综〔2007〕65号）、《湖南省财政厅湖南省国土资源厅关于湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》（湘财建〔2004〕46号）、《湖南省人民政府办公厅转发省劳动保障厅关于做好被征地农民就业培训和社会保障工作指导意见的通知》（湘政发办〔2007〕35号）、《湖南省财政厅湖南省水利厅关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（湘财综〔2011〕36号）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕63号）、《湖南省人民政府关于加强保障性安居工程建设的意见》（湘政发〔2011〕11号）等相关文件，本项目涉及国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征收农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金的计提。根据法规要求，上述部分计提资金根据土地出让平衡收益、土地出让纯收益计提，本项目谨遵保守原

则，暂按土地出让总收入的 40%缴纳政府性基金和专项资金，土地出让收入按土地销售收入的 60%估算。

2、停车位销售收入

调查地块周边地下停车位售价，结果如下表所示。

可比案例调查表

地址	售价（万元/个）	来源
融圣国际负一楼标准停车位出售	12.80	拍卖公告
芙蓉区定王大厦连排车位	8.50	拍卖公告
芙蓉区新世纪家园南区 C 区 6 栋小区车库	13.20	拍卖公告



案例图

根据以上案例，本项目属于公益性项目，让利于民，地下车位单价按 2021 年为 80,000.00 元/个估算。

（二）项目预期收入预测

芙蓉区东湖村城中村改造项目的建设期 2020 年 7 月至 2024 年 6 月，测算运营期为 2023 年至 2029 年，按照前述收入测算依据，芙蓉区东湖村城中村改造项目债券存续期内项目总收入为 154,002.30 万元，收入测算表如下：

项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
一	经营收入	154,002.30	0.00	0.00	0.00	424.00	36,573.20	37,384.10	30,943.28	15,861.80	16,220.36	16,595.56
1	土地销售收入（计提60%）	145,506.30				0	34789.2	35624.1	29183.28	14941.8	15300.36	15667.56
1.1	销售比例	100%					25%	25%	20%	10%	10%	10%
1.2	销售土地面积（亩）	200				0.00	50.00	50.00	40.00	20.00	20.00	20.00
1.3	销售单价（万元/亩）			1080	1,105.92	1,132.46	1,159.64	1,187.47	1,215.97	1,245.15	1,275.03	1,305.63
2	地下车位销售收入	8,496.00			0	424	1784	1760	1760	920	920	928
2.2	销售数量（个）	1,062.00			0.00	53.00	223.00	220.00	220.00	115.00	115.00	116.00
2.3	销售单价（万元/个）					8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00

（三）项目预期成本预测依据

本项目运营总成本主要包括经营成本、增值税与税金及附加，具体如下：

1、经营成本

总成本费用包括销售费用及管理费用，本项目属于保障性安居工程棚改项目，无需过多广告投入等营销费用，人员成本包括在销售费用中。

（1）销售费用

销售费用是指企业销售商品和材料、提供劳务的过程中发生的各种费用。本项目销售产品为土地使用权，根据销售内容，按营业收入的 0.1%估算。

（2）管理费用

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，本项目根据项目经营内容，按营业收入的 0.1%估算。

2、增值税

（1）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）、《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《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)，本项目地下车位销售收入征收增值税税率为 9%。

应扣缴税额=含税销售额÷（1+税率）×税率。

（2）进项税抵扣

进项税额，是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额。

本项目建设期进项税来自各类资产所含的增值税额。

项目投资进项税分析

序号	项目	投资额(万元)	进项税率	进项税	资产净值(万元)	备注
一	固定资产	257647.05		7411.74	250235.31	
1	建筑工程费	81487.9	9%	6728.36	74759.54	
2	征地拆迁费用	136110.03	0%	0	136110.03	
3	工程其他费用	12073.03	6%	683.38	11389.65	不含土地费用
4	预备费	9356.09	0%	0	9356.09	
5	建设期利息	18620	0%	0	18620	
三	其他资产	0	0%	0	0	
	合计	257647.05		7411.74	250235.31	

（3）扣缴增值税额

扣缴增值税额按销项税额减进项税额计算，进项税额计算说明如下。

进项税额 = 当期进项税+从上期转入的可抵扣进项税。

从上期转入的可抵扣进项税 = 上年结转下期抵扣进项税

结转下期抵扣进项税 = 进项税 - 销项税

当期销项税额小于当期进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。

本项目地下车位销售收入销项税额为 701.49 万元，可抵扣的进项税额为 7411.74 万元，高于销项税额，抵扣后应缴增值税为 0.00 万元，由于本项目计算收入与成本均为不含税收入与不含税成本，因此应缴增值税额未计入财务分析。

3、税金及附加

附加税包括：城市维护建设税、教育费附加。其中：城市维护建设税税率纳税人所在地为市的，税率为 7%；教育附加费(含地方教育费附加)征收 5%。

地下车位销售收入应缴纳土地增值税，本次按 3%预缴。

本项目土地出让收入已缴纳政府性基金和专项资金，因此应缴增值税额和税金及附加未计入财务分析。

（四）项目预期成本预测

债券存续期内，项目预计总成本为 562.86 万元，具体测算如下：

项目运营总成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
一	经营成本	307.98	0	0	0	0.84	73.14	74.76	61.88	31.72	32.44	33.2
1	销售费用（0.1%）	153.99	0	0	0	0.42	36.57	37.38	30.94	15.86	16.22	16.6
2	管理费用（0.1%）	153.99	0.00	0.00	0.00	0.42	36.57	37.38	30.94	15.86	16.22	16.60
二	增值税	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	701.49	0.00	0.00	0.00	35.01	147.30	145.32	145.32	75.96	75.96	76.62
1.1.1	销项税[/（1+6%）*6%]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.2	销项税[/（1+9%）*9%]	701.49	0.00	0.00	0.00	35.01	147.30	145.32	145.32	75.96	75.96	76.62
1.1.3	销项税[/（1+13%）*13%]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	进项税额	701.49	0.00	0.00	0.00	35.01	147.30	145.32	145.32	75.96	75.96	76.62
1.2.1	固定资产抵扣进项税	701.49	0.00	0.00	0.00	35.01	147.30	145.32	145.32	75.96	75.96	76.62
1.2.2	流通过程产生进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	进项税额留抵					5,420.68	5,273.38	5,128.06	4,982.74	4,906.78	4,830.82	4,754.20
三	税金及附加	254.88	0.00	0.00	0.00	12.72	53.52	52.80	52.80	27.60	27.60	27.84
1	城市建设维护税(7%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	教育费附加(3%+2%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税(12%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	土地增值税（3%）	254.88	0	0	0	12.72	53.52	52.8	52.8	27.6	27.6	27.84
四	总成本合计	562.86				13.56	126.66	127.56	114.68	59.32	60.04	61.04

综上所述，芙蓉区东湖村城中村改造项目在债券存续期内，项目预期总收入 154,002.30 万元，预期总成本 562.86 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 153,439.44 万元。

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

芙蓉区东湖村城中村改造项目在债券存续期内，项目预期总收入 154,002.30 万元，预期总成本 562.86 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 153,439.44 万元。

（二）项目融资还本付息情况

芙蓉区东湖村城中村改造项目总投资金额为 257,647.05 万元，拟申请发行政府专项债券资金 100,000.00 万元，其中：2022 年 6 月已发行专项债券 14,000.00 元，发行利率为 3.07%，债券期限为 5 年，每年付息一次，2023 年拟申请发行专项债券 43,800.00 万元，本次拟申请发行 20,000.00，本年后续再发行 23,800.00 万元，债券期限为 5 年，每年付息一次，预计 2024 年拟申请续发 42,200.00 万元，债券期限为 5 年，每年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金。

根据目前市场行情谨慎考虑，本期债券的预测利率以 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率上浮 20% 确定，据此，本次及后续 5 年期债券的预测利率为 3.25%，债券存续期内本息共计 116,124.00 万元。

综合考虑，芙蓉区东湖村城中村改造项目还本付息情况如下表所示：

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
2022 年 6 月	-	14,000.00	-	14,000.00	-	-
2023 年 3 月	14,000.00	20,000.00	-	34,000.00	-	-
2023 年 4 月	34,000.00	23,800.00	-	57,800.00	-	-
2023 年 6 月	57,800.00	-	-	57,800.00	429.80	429.80
2024 年 2 月	57,800.00	42,200.00	-	100,000.00	-	-
2024 年 3 月	100,000.00	-	-	100,000.00	650.00	650.00
2024 年 4 月	100,000.00	-	-	100,000.00	773.50	773.50
2024 年 6 月	100,000.00	-	-	100,000.00	429.80	429.80
2025 年	100,000.00	-	-	100,000.00	3,224.80	3,224.80
2026 年	100,000.00	-	-	100,000.00	3,224.80	3,224.80
2027 年 2 月	100,000.00	-	-	100,000.00	1,371.50	1,371.50
2027 年 3 月	100,000.00	-	-	100,000.00	650.00	650.00
2027 年 4 月	100,000.00	-	-	100,000.00	773.50	773.50
2027 年 6 月	100,000.00	-	14,000.00	86,000.00	429.80	14,429.80
2028 年 2 月	86,000.00	-	-	86,000.00	1,371.50	1,371.50
2028 年 3 月	86,000.00	-	20,000.00	66,000.00	650.00	20,650.00
2028 年 4 月	66,000.00	-	23,800.00	42,200.00	773.50	24,573.50
2029 年 2 月	42,200.00	-	42,200.00	-	1,371.50	43,571.50
合计	-	100,000.00	100,000.00	-	16,124.00	116,124.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为项目净收益，项目预期总收入 154,002.30 万元，预期总成本 562.86 万元，预计用于资金平衡相关收益为 153,439.44 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.32 倍。

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	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
芙蓉区东湖村城中村改造项目	153,439.44	100,000.00	116,124.00	1.32

同时，芙蓉区东湖村城中村改造项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所审计通过。

（四）压力测试

影响本项目财务效益的敏感因素主要是经营收入、经营成本两个方面，本项目对以上两个因素变化对所得税后财务内部收益率的影响程度作了敏感性分析。

敏感性分析表

单位：%

单因素敏感性分析	-10%	0	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.32	1.45
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.32	1.32	1.32

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.19，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.32，仍然能通过压力测试。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，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：

项目现金流量表

单位：万元

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计盈余资金
2020 年		-58,900.00	58,900.00		
2021 年		-50,000.00	50,000.00		
2022 年		-15,000.00	15,000.00		
2023 年	410.44	-81,209.45	81,209.45	410.44	410.44
2024 年	36,446.54	-48,857.00	48,857.00	36,446.54	36,856.98
2025 年	37,256.54		-3,224.80	34,031.74	70,888.72
2026 年	30,828.59		-3,224.80	27,603.80	98,492.52
2027 年	15,802.48		-17,224.80	-1,422.32	97,070.20
2028 年	16,160.32		-45,883.25	-29,722.93	67,347.27
2029 年	16,534.53		-42,885.75	-26,351.23	40,996.04
小计	153,439.44	-253,966.45	141,523.05	40,996.04	

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

六、潜在风险评估

1、项目风险

建设项目的风险一般包括市场风险、资源风险、技术风险、工程风险、资金风险、政策风险、外部协助条件风险、社会风险、其他风险等 9 个方面。根据该项目的情况，可能存在的风险

险主要有：技术风险、工程风险和外部协助条件风险三个方面。

1) 技术风险

技术风险包括两个方面，一是工程设计考虑的设计方案不尽合理，使用时达不到功能要求；另外设计考虑问题不够周全，有漏项或缺项，致使工程反复而变动施工计划，申请追加投资等情况。

2) 工程风险

工程风险包括工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资额增加、工期拖长。

3) 外部协助条件风险

外部协作条件风险主要是供电、交通、给排水、通讯、消防等市政基础配套设施是否具备和完善，如果上述条件不具备，将会大大增加项目的投资，延误项目工期，对项目的建设和实施带来不利。

2、其他风险分析

(1) 政策风险

本项目为芙蓉区东湖村城中村改造项目工程，属于建设工程。尽管本项目政策上无风险，但还可以在政策允许的范围内，尽量争取到政府给予的优惠政策和扶植资金，为企业与社会发展创造更加良好的条件。

(2) 法律风险及对策

工程项目涉及的法律风险主要是安全生产、环境保护、经营活动等，活动中有可能存在违法行为。因此本项目建设安全、

环境保护等到方案将按国家有关的规定进行评估、报批，经政府职能验收达标后方投入运行，将风险降至最低。

（3）项目建设风险及对策

本项目建设使用钢材、水泥、木材，并采购生产设备和使用大量人工，在本项目建设和生产过程中会发生建材、设备、人工费等涨价风险。控制此风险对策：

1）留足预备费，做好询价，科学管理，采取招标方式，可减少建设风险；

2）原材料价格波动带来的风险，可采取内部挖潜，降低费用，将供应链带来的风险内部消化。还可与重要的上游供货商结成战略合作联盟，共同面对风险，把风险降到最低。

（4）管理风险及对策

项目单位在前期工程积累了不少的工程建设管理经验，工程管理风险不大。对于工程建设过程中存在的管理风险，采取第三方进行项目管理或工程监理，强化工程建设投资、质量、进度的控制，以专业和法律方式降低工程建设的风险管理。

七、还款保障措施

1、根据《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）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。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。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收

入实现项目收支平衡。

2、根据《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）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《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）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。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。

八、主管部门责任

芙蓉区东湖村城中村改造项目主管单位是长沙市芙蓉区城市人居环境局。

项目主管部门将负责按照长沙市芙蓉区本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行保障性安居工程专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好保障性安居工程专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好保障性安居工程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，如期实现专项收入等后续工作。

（本页无正文，为《2023 年湖南省保障性安居工程专项债券芙蓉区东湖村城中村改造项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



长沙市芙蓉区城市人居环境局



长沙市芙蓉区财政局

2023 年 3 月 13 日