

津市市公租房建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

2025 年 7 月



津市市公租房建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对津市市公租房建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的审核依据是《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》。项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的津市市公租房建设项目（以下简称“本项目”），预期项目净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。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；

项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

二、项目应付本息情况

津市市公租房建设项目计划申请政府专项债券 8,000.00 万元。截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0.00 万元；本次拟申请发行政府专项债券资金 1,000.00 万元，发行期限 30 年；未来拟申请发行政府专项债券资金 7,000.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，30 年期债券的预测利率为 2.23%。债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。利息每半年支付一次，债券本金到期一次归还。本项目应还本付息情况如下：

津市市公租房建设项目
还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当期还本付息合计
津市市公租房建设项目	2025 年 7 月	0.00	1,000.00		1,000.00	0.00	0.00
	2026 年	1,000.00	7,000.00		8,000.00	100.35	100.35
	2027 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2028 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2029 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2030 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2031 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2032 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2033 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2034 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2035 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2036 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2037 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2038 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2039 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2040 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2041 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2042 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2043 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2044 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2045 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2046 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2047 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2048 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2049 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2050 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2051 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2052 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40

项目	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当期还本付息合计
	2053 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2054 年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2055 年 1 月	8,000.00			8,000.00	89.20	89.20
	2055 年 7 月	8,000.00		1,000.00	7,000.00	89.20	1,089.20
	2056 年	7,000.00		7,000.00	0.00	78.05	7,078.05
	合计		8,000.00	8,000.00		5,352.00	13,352.00

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 17,063.96 万元。

测算结果详见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收入为项目运营收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预期项目收益偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年		0.00	0.00	
2026 年		100.35	100.35	
2027 年		178.40	178.40	242.11
2028 年		178.40	178.40	522.18
2029 年		178.40	178.40	560.60
2030 年		178.40	178.40	563.74
2031 年		178.40	178.40	566.91
2032 年		178.40	178.40	570.09

年度	融资偿付本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2033 年		178.40	178.40	573.29
2034 年		178.40	178.40	576.52
2035 年		178.40	178.40	579.76
2036 年		178.40	178.40	583.02
2037 年		178.40	178.40	586.31
2038 年		178.40	178.40	589.61
2039 年		178.40	178.40	592.94
2040 年		178.40	178.40	596.29
2041 年		178.40	178.40	599.65
2042 年		178.40	178.40	603.04
2043 年		178.40	178.40	606.45
2044 年		178.40	178.40	609.89
2045 年		178.40	178.40	613.34
2046 年		178.40	178.40	616.82
2047 年		178.40	178.40	620.31
2048 年		178.40	178.40	623.83
2049 年		178.40	178.40	627.37
2050 年		178.40	178.40	630.94
2051 年		178.40	178.40	634.52
2052 年		178.40	178.40	638.13
2053 年		178.40	178.40	641.76
2054 年		178.40	178.40	645.42
2055 年	1,000.00	178.40	1,178.40	649.10
2056 年	7,000.00	78.05	7,078.05	
合计	8,000.00	5,352.00	13,352.00	17,063.96
本息覆盖倍数				1.28

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提

下，本次评价的津市市公租房建设项目，预期项目净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。

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

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）


中国注册会计师 

中国注册会计师 

2025 年 7 月 14 日

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

项目拟对津市市公租房进行改扩建,总建筑面积约 3.4 万平方米,涉及公租房套数 760 套。主要包括公租房等土建工程的建设。同时配套建设地面停车位 200 个,充电桩 60 个,并完善给排水、供配电、消防、暖通、道路等基础设施。

(二) 实施主体

津市市住房保障服务中心

(三) 项目类型

0904 公共租赁住房

(四) 融资计划

项目拟申请发行政府专项债券资金 8,000.00 万元。截至目前,已发行政府专项债券 0.00 万元,本次拟申请发行政府专项债券资金 1,000.00 万元,未来拟继续申请发行 7,000.00 万元。

二、项目现金流入预测

本项目收入来源主要为公租房出租收入、停车位收入、充电桩服务收入。

(一) 公租房出租收入

根据常德市住房和城乡建设局印发的《常德市保障性租赁住房运营管理办法》: 保租房租金标准应根据不同房源类型合理确定,但不得超过合同签订时最新发布的地段、同类型、同品质租赁住房市场租金参考价的80%。初次定价前,运营管理机构应委托专业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。政府投资的保租房租金由发展改革部门会同市住房和城乡建设部门分类分档确定。



您的位置: 首页 > 政务公开 > 政府公报 > 2023年 > 2023年第10-11期(总第188期)11月30日出版 > 市政府部门文件

常德市住房和城乡建设局关于印发《常德市保障性租赁住房运营管理办法》的通知

2023-11-01 18:02 来源: 市住房和城乡建设局

字号: 大 中 小 打印 分享

CDCR—2023—13008

各县市区住房和城乡建设局、住房保障服务中心,常德经济技术开发区建设管理局,常德高新技术产业开发区建设局,柳叶湖旅游度假区住房和城乡建设局,西湖、西洞庭管理区住房和城乡建设局、西湖管理区房地产管理局,桃花源旅游度假区市政基础设施管理办公室,各有关单位:

现将《常德市保障性租赁住房运营管理办法》印发给你们,请认真贯彻执行。

常德市住房和城乡建设局

2023年11月1日

常德市保障性租赁住房运营管理办法

第五章 费用管理

第十八条 保障性租赁住房租金标准应根据不同房源类型合理确定,但不得超过合同签订时最新发布的同地段、同类型、同品质租赁住房市场租金参考价的80%。初次定价前,运营管理机构应委托专业估价机构对项目同地段同品质租赁住房租金进行评估。政府投资的保障性租赁住房由市发展改革部门会同市住房和城乡建设部门分类价格确定。

鼓励乡镇(街道)保障性住房所有权人或其授权的乡镇(街道)运营管理机构自主决定降低租金标准,租金标准原则上每月每平方米不高于5元。

第十九条 保障性租赁住房运营管理机构与承租人签订的租赁合同约定的方式交纳,运营管理机构不得向承租人变相收取中介费、服务费等其他费用。承租人应按时交纳房屋租金和房屋使用过程中发生的物业服务、水、电、气、网络、电视等费用。承租人家庭成员缴存的住房公积金可优先提取用于支付保障性住房租金。

本项目公租房可用于出租面积为 34000.00 平方米,前三年出租率按 80%、85%、90%,此后均按 90%考虑。

根据市场调查,参考津市市同类型周边小区收费单价,本项目出租价格按照低于市场价格80%进行取费,暂定取费为15.5元/平方米·月,考虑通货膨胀、自然上涨等因素,根据2022-2024年《湖南统计年鉴》常德市CPI指数近三年平均值约为100.63%,本项目收费标准保守估计按每年增长0.63%估算。



合租 | 建筑勘察设计院宿舍 1室0厅1卫

次卧(1室) 10㎡
津澧大道 建筑勘察设计院宿舍
来自个人房源

380元/月



整租 | 家居建材广场 2室2厅1卫

2室 57㎡
津澧大道 家居建材广场
来自个人房源

1300元/月



整租 | 产权巷 1室0厅1卫

1室 18㎡
大润发 产权巷
来自个人房源

400元/月

（二）停车位收入

本项目建设完成后新增普通停车位200个。

据湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知（湘发改价费规〔2020〕801号、湘发改价调〔2019〕217号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，白天5元/时，夜间1元/时，不足1小时按1小时计算，每车每天最高收费不得超过20元。

关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知

湖南省发展和改革委员会 fgw.hunan.gov.cn 时间：2020年11月20日 11:21 【字体：大 中 小】

湖南省发展和改革委员会 关于印发《湖南省机动车停放服务收费 管理办法》的通知

湘发改价费规〔2020〕801号

各州市发展和改革委员会：

为贯彻落实《优化营商环境条例》（国务院令722号）的有关规定，深化“放管服”改革，按照《湖南省定价目录》授权市、县发展改革部门的定价权限，便于各地根据实际情况发挥价格杠杆作用，合理调控停车需求，我委对《湖南省机动车停放服务收费管理办法》进行了修订。现印发如下，请认真遵照执行。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

湖南省发展和改革委员会

2020年10月25日



湖南省发展和改革委员会文件

湘发改价调〔2019〕217号

湖南省发展和改革委员会 关于印发《湖南省机动车停放服务收费 管理办法》的通知

各市州发改委：

为进一步完善我省机动车停放服务收费政策，发挥价格杠杆作用提高停车资源利用效率，规范停车服务和收费行为，维护市场秩序，我委在充分征求意见的基础上对《湖南省机动车停放服务收费管理办法》进行了修订。现将修订后的《湖南省机动车停放服务收费管理办法》印发你们，请认真遵照执行。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

湖南省发展和改革委员会

3、国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位（不含公立医院）机动车停放服务最高收费标准

时间	方式	每小时	每次
白天		5	10
夜间		1	5
备注：1、停车位足够来往车辆正常停放周转的，不得对与办理业务有关车辆收取停车费。 2、办理业务并能提供相关凭证的车辆免费。 3、鼓励办公场所停车场在非办公时间向社会错峰开放，但每车每天最高收费不得超过20元。 4、不足1小时按1小时计算，每次按12小时计算。			



本项目采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况，结合停车位日周转次数（根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算）来对停车位的日收费收入进行测算。如下表：

项目停车收费预测表

白天时段		收费	比例	周转次数	收入测算
1	0.5-1h	5	22%	4	4.40
2	1-2h	10	30%	3	9.00
3	2-3h	15	12%	2	3.60
4	3-4h	20	10%	2	4.00
5	4-5h	20	8%	1	1.60
6	5-6h	20	6%	1	1.20
7	6-7h	20	3%	1	0.60
8	7-8h	20	3%	1	0.60
9	8-9h	20	2%	0	0.00

白天时段		收费	比例	周转次数	收入 测算
10	9-10h	20	2%	0	0.00
11	10-11h	20	1%	0	0.00
12	11-12h	20	1%	0	0.00
夜晚时段		收费	比例	周转次数	收入 测算
1	0.5h-1h	1	57%	3	1.71
2	1h-2h	2	26%	2	1.04
3	2h-3h	3	9%	1	0.27
4	3h-4h	4	5%	1	0.20
5	4h 以上	5	3%	0	0.00
		合计			23.82

本项目为小区停车位，收费保守估计按预测收费的80%考虑，即19.06 元/个·天测算。根据2022-2024年《湖南统计年鉴》常德市CPI指数近三年平均值约为100.63%，本项目收费标准保守估计按每年增长0.63%估算。停车位使用率运营期前三年为80%、85%、90%，之后保持90%不变。

（三）充电桩服务收入

本项目新增充电桩共60个。目前市面上新能源车电池容量普遍在10-100kWh，本项目按平均每个充电桩每车次充电量30kWh。

《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2015〕340号）执行，每千瓦时上限标准为0.8元，按用电度数收取。”根据津市市区域内实际情况，充电服务费按0.8元/度计算。

根据我国住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室、中国城市规划设计研究院，联合四维图新旗下新能源出行智能服务公司满电出行，共同编制完成的2021年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》显示，目前我国汽车充电桩单桩年均使用率约为34.9%，其中湖南长沙市汽车充电桩单桩年均使用率约为29%。本项目汽车充电桩单桩

年均使用率根据长沙市汽车充电桩单桩年均使用率并结合本项目当地实际情况暂保守按10%预估，则单桩收入约为 $30*0.8*24*365*10\%/10000=2.102$ 万元/年。

**湖南省发展和改革委员会
关于我省电动汽车用电价格政策
有关问题的通知**

各相关单位：

为促进电动汽车推广应用，根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(发改价格[2014]1668号)精神，现就我省电动汽车充电设施用电价格及充换电服务费有关事项通知如下：

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

(一)、2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

(二)、当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充换电设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。

三、加强价格政策执行情况监管

对不执行我省电动汽车充换电设施用电以及充换电服务费价格政策的行为，各级价格主管部门将依法予以查处。

特此通知。



湖南省

发展和改革委员会

2018年5月25日

按照前述收入测算依据，计算出津市市公租房建设项目债券存续期内总收入约25,187.90万元，项目收入具体情况如下：

预期收入测算表

项目	单位	合计	2025-2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1. 停车场收入	万元	3,893.34		55.64	118.99	126.78	127.58	128.38	129.19	130.01	130.82	131.65
停车位数量	个			200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
收费标准	元/个/天			19.06	19.18	19.30	19.42	19.54	19.66	19.79	19.91	20.04
使用率				80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2. 充电桩收入	万元	3,595.10		63.07	126.14	126.14	126.14	126.14	126.14	126.14	126.14	126.14
充电桩数量	个			60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
收费标准	万元/年			2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102
3. 公租房出租收入	万元	17,699.45		252.96	540.93	576.35	579.99	583.64	587.32	591.02	594.74	598.49
出租面积	万m²			3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40
收费标准	元/m²/月			15.50	15.60	15.70	15.79	15.89	15.99	16.10	16.20	16.30
出租率				80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4. 合计	万元	25,187.90		371.68	786.06	829.28	833.71	838.17	842.65	847.17	851.71	856.28

续上表:

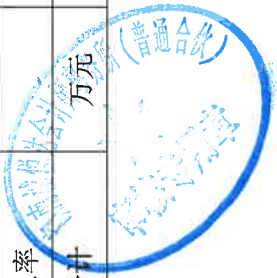
项目	单位	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1. 停车场收入	万元	132.48	133.31	134.15	135.00	135.85	136.70	137.57	138.43	139.30	140.18
停车位数量	个	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

项目	单位	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
收费标准	元/个/天	20.16	20.29	20.42	20.55	20.68	20.81	20.94	21.07	21.20	21.34
使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.充电桩收入	万元	126.14	126.14	126.14	126.14	126.14	126.14	126.14	126.14	126.14	126.14
充电桩数量	个	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
收费标准	万元/年	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102
3.公租房出租收入	万元	602.26	606.05	609.87	613.71	617.58	621.47	625.38	629.32	633.29	637.28
出租面积	万m²	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40
收费标准	元/m²/月	16.40	16.50	16.61	16.71	16.82	16.92	17.03	17.14	17.25	17.36
出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4.合计	万元	860.88	865.51	870.17	874.85	879.57	884.32	889.09	893.90	898.74	903.60

续上表:

项目	单位	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
1.停车场收入	万元	141.06	141.95	142.85	143.75	144.65	145.56	146.48	147.40	148.33	149.27
停车位数量	个	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
收费标准	元/个/天	21.47	21.61	21.74	21.88	22.02	22.16	22.30	22.44	22.58	22.72
使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.充电桩收入	万元	126.14	126.14	126.14	126.14	126.14	126.14	126.14	126.14	126.14	126.14
充电桩数量	个	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
收费标准	万元/年	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102

项目	单位	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
3.公租房出租收入	万元	641.29	645.33	649.40	653.49	657.61	661.75	665.92	670.11	674.34	678.58
出租面积	万m²	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40
收费标准	元/m²/月	17.46	17.57	17.69	17.80	17.91	18.02	18.14	18.25	18.36	18.48
出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4.合计	万元	908.50	913.43	918.39	923.38	928.40	933.46	938.54	943.66	948.81	954.00



三、项目现金流出预测

本项目的成本包括运营成本和税金及附加，运营成本包括工资及福利费、维护维修费、其他费用等。

(一) 运营成本

1. 工资及福利费

本项目拟配置人员 20 人，根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14% 的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14% 计。工资及福利费参考《湖南统计年鉴 2024》关于津市市平均工资水平，结合本项目具体情况，按每人 6.3 万元/年进行暂估，每年上涨 0.63%。

计 局
查总队 编

湖南统计年鉴 2024



22-3 “四上”企业在岗职工工资总额和年平均工资(2023年)

Total Wages and Average Annual Wages of Employees On the Job in "Four Scale" Enterprises (

市县名称 Cities and Counties	在岗职工工资总额			在岗职工年平均工资		
	(万元) Total Wages of Staff and Workers on the Job (10 000 yuan)	内资单位 Domestic Invested Units	港澳台、外商 投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign	(元) Average Annual Wages of Staff and Workers on the Job (yuan)	内资单位 Domestic Invested Units	港澳台、外商 投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign
津市市 Jinshi City	169257	160150	9107	62337	61419	84562

2. 维护修理费

本项目建筑物及设备维护维修费根据《企业会计准则——固定资产》和《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)，按项目工程费用的 0.5% 估算。

建设项目经济评价方法与参数

(第三版)

国家发展改革委

发布

建设部

4) 固定资产修理费的估算。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。

修理费允许直接在成本中列支,如果当期发生的修理费用数额较大,可实行预提或摊销的办法。

当按“生产要素法”估算总成本费用时,固定资产修理费系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。在生产运营的各年中,修理费率的取值,一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率,开始取较低值,以后取较高值。

3. 管理及其他费用

项目运营性支出主要办公经费、管理支出等费用,根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》,管理及其他费用通常按照各成本要素之和(扣除财务费用)的8%-12%计取。根据类似项目经验,本项目管理及其他费用按以上费用合计的10%计算。

(二) 相关税费

1. 增值税: 本项目不动产租赁收入增值税率按9%、充电桩收入按6%计。

2. 房产税: 根据《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的

公告》 财政部税务总局公告 2023 年第 33 号，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。

3. 税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 5%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费。

按照前述成本测算依据，计算出津市市公租房建设项目债券存续期内总成本约 8,123.94 万元，项目成本具体情况如下：

项目预期成本测算表

项目	单位	合计	2025-2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
工资及福利费	万元	3,932.33		63.00	126.79	127.59	128.40	129.21	130.02	130.84	131.66	132.49
维护修理费	万元	1,466.68		25.73	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46
管理费用	万元	539.90		8.87	17.83	17.91	17.99	18.07	18.15	18.23	18.31	18.40
经营成本合计	万元	5,938.91		97.60	196.08	196.96	197.84	198.73	199.63	200.53	201.44	202.35
税金及附加	万元	2,185.03		31.96	67.79	71.72	72.12	72.52	72.93	73.34	73.75	74.17
合计	万元	8,123.94		129.56	263.87	268.68	269.96	271.26	272.56	273.87	275.19	276.52

续上表:

项目	单位	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
工资及福利费	万元	133.33	134.17	135.01	135.86	136.72	137.58	138.45	139.32	140.20	141.08
维护修理费	万元	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46
管理费用	万元	18.48	18.56	18.65	18.73	18.82	18.90	18.99	19.08	19.17	19.25
经营成本合计	万元	203.27	204.19	205.12	206.06	207.00	207.95	208.90	209.86	210.82	211.80
税金及附加	万元	74.59	75.01	75.43	75.86	76.28	76.72	77.15	77.59	78.03	78.47
合计	万元	277.86	279.20	280.55	281.91	283.28	284.66	286.05	287.45	288.85	290.26



续上表:

项目	单位	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
工资及福利费	万元	141.97	142.86	143.76	144.67	145.58	146.50	147.42	148.35	149.28	150.22
维护修理费	万元	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46
管理费用	万元	19.34	19.43	19.52	19.61	19.70	19.80	19.89	19.98	20.07	20.17
经营成本合计	万元	212.77	213.76	214.75	215.74	216.75	217.76	218.77	219.79	220.82	221.86
税金及附加	万元	78.91	79.36	79.81	80.26	80.72	81.18	81.64	82.11	82.57	83.04
合计	万元	291.69	293.12	294.56	296.01	297.47	298.93	300.41	301.90	303.39	304.90

四、项目净现金流入预测

债券存续期内，津市市公租房建设项目预期净收益 17,063.96 万元。

五、还本付息的测算

津市市公租房建设项目计划申请政府专项债券 8,000.00 万元。截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0.00 万元；本次拟申请发行政府专项债券资金 1,000.00 万元，发行期限 30 年；未来拟申请发行政府专项债券资金 7,000.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，30 年期债券的预测利率为 2.23%。

债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。预计用于融资平衡的相关收益为 17,063.96 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.28。

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，津市市公租房建设项目预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

六、敏感性分析

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

单因素敏感性分析	-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	1.09	1.28	1.47
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.28	1.22

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 1.09，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 1.22，仍然能通过压力测试。

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的津市市公租房建设项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

七、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告只供评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。



统一社会信用代码
91430104MA4PAGWA0B

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 1. 本营业执照于2017年12月15日至2017年12月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知; 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后 20 个工作日内需向社会公示。



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 湖南诚悦会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 陈英

出资额 贰佰万元整

成立日期 2017 年 12 月 15 日

主要经营场所 湖南省长沙市岳麓区洋湖街道和顺路 269 号
绿景新苑 8 栋 401 号

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; 信息咨询服务; 会议及展览服务; 社会稳定风险评估; 企业管理咨询; 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); 业务培训 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。



登记机关

2025 年 7 月 2 日

再复印无效

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

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：湖南诚悦会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：陈英
主任会计师：
经营场所：长沙市岳麓区和顺路269号绿景欣苑8栋401房
组织形式：普通合伙
执业证书编号：43010096
批准执业文号：湘财会函（2018）5号
批准执业日期：2018年1月19日

此复印件与原件一致
再复印无效

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：湖南省财政厅

2018年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制





姓 Full name	吕萍
性 Sex	女
出 Date of birth	1978-10-23
工 Work unit	湖南悦达会计师事务所
身 Identity card	430204197810233067



年度检验登记一致
Annual Renewal Registration
再复印无效

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



吕萍 430200180008

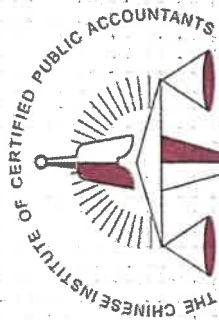
年 月 日
/ /

证书编号:
No. of Certificate 430200180008

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2005 年 10 月 25 日

2018年3月换发新证



中国注册会计师

姓名 Full name 黄伯泉
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1978-12-18
 工作单位 Working unit 湖南成悦达会计师事务所
 身份证书号码 Identity card No. 430481497812180572



此复印件与原件一致
 年度检验登记 Annual Renewal Registration
 再复印无效
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 430100960004
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021 年 11 月 19 日
Date of Issuance

黄伯泉 430100960004

年 月 日
/y /m /d