

2025 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资平衡方案

2025 年湖南省政府专项债券（三十四期）共涉及项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 100.00 万元。其中，保靖县 100.00 万元。

2025 年湖南省政府专项债券（三十五期）共涉及项目 2 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 1,900.00 万元。其中，保靖县 900.00 万元，古丈县 1,000.00 万元。

具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元，年

区域	项目名称	本次发行 金额	发行 期限
保靖县	保靖县城区停车场项目	100.00	15
保靖县	保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	900.00	30
古丈县	古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目	1,000.00	30
合计		2,000.00	

2025 年湖南省政府专项债券(三十四期) 保靖县城区停车场项目 预期收益与融资平衡方案

保靖县城区停车场项目拟发行 2025 年湖南省政府专项
债券(三十四期)100.00 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
保靖县城区停车场项目	2025 年湖南省政府专项债券(三十四期)	100.00	15 年	保靖县住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

保靖县位于云贵高原东侧，武陵山脉中段，湖南省西部，湘西土家族苗族自治州中部。东与古丈县接壤，东南与古丈县、吉首市毗至，南与吉首市、保靖县相至，西南接吉首市，西至重庆市的秀山县和龙山县，西北与秀山、龙山两县相连，北与龙山县隔酉水相望，东北与龙山县、保靖县相连。东西长 62.7 千米（程长 85 千米），南北宽 57.4 千米（程长 70 千米），全县总面积 1,745.88 平方千米。2015 年，保靖县乡镇区划调整后，下辖 2 乡 10 镇。2018 年 9 月 25 日，获得商务部“2018 年电子商务进农村综合示范县”荣誉称号。

2022-2024 年，保靖县分别实现一般公共预算收入 3.58 亿元、3.89 亿元和 4.17 亿元，政府性基金收入分别为 6.18 亿元、6.81 亿元和 8.61 亿元，其中国有土地出让收入分别为 1.05 亿元、0.34 亿元和 0.15 亿元。

2022-2024 年保靖县财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	80.49	84.12	81.01
居民人均可支配收入（元）	28,660.00	30,179.00	31,500.00
一般公共预算收入（亿元）	3.58	3.89	4.17
政府性基金收入（亿元）	6.18	6.81	8.61
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.05	0.34	0.15
政府性基金支出（亿元）	4.66	5.44	4.75
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.56	0.23	0.16

（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	主管部门	批复文件
保靖县城区停车场项目	项目总投资 9,056.42 万元，位于保靖县,建设期为 2 年，从 2025 年 5 月至 2027 年 4 月。	新建停车场 25052.03 平方米（共计 447 个停车位），改造停车场 25242.53 平方米（共计 541 个停车位），规划路边停车位共计 2381 个，新建充电桩共计 180 根以及建设标识标牌、数字城市智慧停车运营管理系统等其他配套附属工程。	保靖县住房和城乡建设局	1、《保靖县发展和改革局关于保靖县城区停车场项目可行性研究报告的批复》（保发改投资（2024）37 号）； 2、《保靖县住房和城乡建设局关于保靖县城区停车场项目初步设计方案的批复（保住初审字（（2024）36 号）》； 3、《关于保靖县城区停车场项目概算总投资的批复》（保发改概算（2024）29 号）

保靖县城区停车场项目已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。本次项目所涉及的停车场情况如下：

分类	地块编号	位置	面积 (㎡) / 个数	车位个数 (个)				停车利用 率 (%)	拟新建充电桩根数		备注
				普通 车位	机械 车位 (2 层)	大车 位	可停 车数		120KW 直流桩 (台)	7kw 交 流桩 (台)	
项目一期				1347	52	53	1452	73%			
拟新建	块地 1	锦城宾馆对面	346.17	8			8	80%			一般区域
	地块 7	白鹤公园上 209 国道边（白鹤 公园停车场）	693.74	27			27	60%	8	2	一般区域
	地块 11	创新工业园（茶叶公社）	9557.24	72			72	60%	25	2	一般区域
	地块 12	陶瓷总厂	8945.53	56		50	106	70%	15	2	一般区域
	地块 13	江西庙	494	17			17	85%	4		一般区域
拟改造	地块 28	梅花农贸市场停车停	1147.95	19		3	22	60%	5	2	公共停车场核心区域
	地块 29	南门桥停车场	1682.47	53			53	85%	15	2	公共停车场核心区域
	地块 30	梅花路高架桥停车场	6948.71	194			194	60%	30	2	一般区域
	地块 31	西溪停车场	13139.38	173			173	85%	30	2	公共停车场核心区域
机关 单位 拟改 造	地块 32	保靖县政府一会议中心	939.88	0	26		52	80%	4		一般区域
	地块 34	保靖县政府文（靠广新局边）	634.4	30			30	70%	8	2	一般区域
	地块 33	花井村部	749.74	17			17	50%	6	2	一般区域
沿路 划停	地块 16	魏竹路（圆盘移动公司后侧、 右侧车位一圆盘移动公司后	10	10			10	75%			路边停车位核心区域
			26	26			26	75%			路边停车位核心区域

分类	地块编号	位置	面积 (m²) / 个数	车位个数 (个)				停车利用 率 (%)	拟新建充电桩根数		备注
				普通 车位	机械 车位 (2 层)	大车 位	可停 车数		120KW 直流桩 (台)	7kw 交 流桩 (台)	
车位 (路 内停 车位)		侧、右侧车位)	19	19			19	75%			路边停车位核心区域
	地块 17	岳阳小学周围 (财富阳光-发 改局车位)	35	35			35	90%			路边停车位核心区域
	地块 18	鑫洋集团周边	14	14			14	75%			路边停车位核心区域
	地块 19	码头路	11	11			11	75%			路边停车位核心区域
			12	12			12	75%			路边停车位核心区域
	地块 20	北门路	26	26			26	70%			路边停车位核心区域
			18	18			18	70%			路边停车位核心区域
			11	11			11	70%			路边停车位核心区域
			21	21			21	70%			路边停车位核心区域
	地块 21	梨子园小区周围 (官登路—梨 子园小区周围车位)	20	20			20	80%			路边停车位核心区域
沿路 划停 车位 (路 内停 车位)	地块 22	锦绣名城 (锦绣名城小区通道 一线, 锦绣名城至天府酒店丁 字路口车位)	40	40			40	70%			路边停车位核心区域
			10	10			10	75%			路边停车位核心区域
	地块 23	西水北路—污水处理厂至三 叉路口人行道车位	52	52			52	60%			路边停车位核心区域
		西水北路—蓝波湾一线 (公交 车站两旁) 车位	22	22			22	75%			路边停车位核心区域

分类	地块编号	位置	面积 (m²) / 个数	车位个数 (个)				停车利用 率 (%)	拟新建充电桩根数		备注
				普通 车位	机械 车位 (2 层)	大车 位	可停 车数		120KW 直流桩 (台)	7kw 交 流桩 (台)	
		酉水北路—建材市场至屠宰场（公交车两旁车位）	25	25			25	60%			路边停车位核心区域
	地块 24	苏北线 209 国道—魏竹路—公安局—审计局车位	195	195			195	75%			路边停车位核心区域
		苏北线 209 国道—魏竹路—转盘—喜乐广场车位	70	70			70	75%			路边停车位核心区域
沿路 划停 车位 （路 内停 车位）	地块 26	魏竹路（断桥超市对面魏竹路—断桥至廉租房）	24	24			24	75%			路边停车位核心区域
	地块 27	气象局至畜牧局（朝阳路—靠电力公司围墙一侧车位）	20	20			20	85%			路边停车位核心区域
项目二期				167	50	0	217	75%			
拟新建	地块 2	谢家湾（谢家湾停车场）	1422.57	27			27	70%	10	2	一般区域
	地块 4	高架桥（高架桥停车位布置）	2181.42	132			132	70%			一般区域
	地块 5	文运路边、风筝坪大湾处（文运路地下停车库）	1411.36	8	25		58	85%			公共停车场核心区域
项目三期				1700	0	0	1700	20%			
沿路	新城区道路	保靖路 2.44 公里，洞庭路 3.4	1700	1700			1700	20%			一般区域

分类	地块编号	位置	面积 (m²) / 个数	车位个数 (个)				停车利用 率 (%)	拟新建充电桩根数		备注
				普通 车位	机械 车位 (2 层)	大车 位	可停 车数		120KW 直流桩 (台)	7kw 交 流桩 (台)	
划停 车位 (路 内停 车位)		公里, 大乡路 2.6 公里, 官登 路 2.04 公里									
建设单位配套建设部分				482	0	0	482	0%			
拟新 建	地块 3	迁陵镇-迁陵派出所东北侧	7511.68	147			147	85%			一般区域
	地块 8	迁陵镇-松桂坊前	9449.34	184			184	85%			一般区域
拟新 建	迁陵镇迁陵 东路地块二十	迁陵镇迁陵东路地块二十	16464.67	85			85	75%			一般区域
拟新 建	迁陵镇迁陵 东路地块二十 (检测中 心)	迁陵镇迁陵东路地块二十 (检 测中心)	5122.64	66			66	80%			一般区域
合计				3696	102	53	3851	28%	160	20	

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

交通项目的国民经济效益不同于其他项目，其效益主要来自时空转换。停车场项目也不例外、其“分流”作用带来道路上停车，行车的减少，路上交通量趋于正常，这是空间转移，由此引起道路服务水平提高，车速提高，带来时间与资源的节约，达到时空转移。下面对这些交通效益作具体分解：

吸引区内车辆行车密度增加效益。根据交通流三参数的基本特性，行车密度及交通流量的降低将引起行车速度的提高，会带来多方效益：①车辆速度提高，减少刹车次数，减少起动次数等，其行驶成本降低，客运货运承运方将节约运输消耗；②车速提高，使车辆周转次数增加，相当于为国民经济新增交通供给；③车速提高，旅客在途时间节约；车速提高，货物在途时间节约，资金周转加快。

停车场吸引区内行车相对顺畅，可以减少交通事故发生率，降低货损率，提高行车及行人安全。

由于车流顺畅，汽车的“三废”（即废气、噪声、振动）减少，吸引区环境优化。

停车场的建立可以带来新的就业机会。

停车场的建立可促进交通状况的改进。因而可以促进国民经济的发展，同其他交通项目一样，可以起到平抑物价，促进商品交换，改善社会分配等作用。

（二）社会效益分析

项目运营后，将大大改善保靖县交通条件，使县域日渐完善的公路交通网络尽快发挥效益，并促进当地餐饮、住宿、交通、商贸、旅游等相关产业发展，带来更大的收入效应。

项目建设的就业效应主要体现在项目建设过程中带来的临时性就业岗位的增加。项目的具体实施需要雇佣大量当地劳动力，项目建设能为所在地居民创造大量的新的就业岗位，项目对所在地居民收入的影响是积极的。

公路网络是保靖县经济发展的动脉，供配电及给排水的改善是道路网络骨架中的关节点，改良完善道路附属工程能使道路网络有效运转起来，才能真正促进地方经济社会发展。有利于城市功能的完善，将对当地文化教育卫生等方面产生一定积极的影响。项目建成运营后，将大大改善保靖县道路条件，改善群众出行条件和出行环境，对所在地基础设施和公共服务的影响也是有利的。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目资金投向领域为基础设施建设领域，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

截至目前，项目已获取可研批复、初步设计及概算批复，用地规划许可、施工许可、环评等前期手续正在有序办理，具体情况如下：

（1）《保靖县发展和改革局关于保靖县城区停车场项目可行性研究报告的批复》（保发改投资（2024）37号）；

（2）《保靖县住房和城乡建设局关于保靖县城区停车场项目初步设计方案的批复（保住初审字〔（2024）36号〕》；

（3）《关于保靖县城区停车场项目概算总投资的批复》（保发改概算(2024)29号）；

（四）债券资金需求合理性分析

项目计划申请发行政府专项债券金额 6,400.00 万元，已发行 2025 年湖南省政府专项债券（三期）6,300.00 万元，本次拟申请政府专项债券 100.00 万元，根据 2025 年 8 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 15 年期的融资利率为 2.46%，债券存续期间的融资本息 9,395.20 万元。债券存续期内，项目预期总收入 20,899.90 万元，预期总成本 8,797.54 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 12,102.36 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.29。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 1.07，能通过压力测试。当整个项目成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.19，仍然能通过压力测

试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

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，同时偿债风险可控。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。结合项目收入预测表及成本预测表，本项目在 20 年内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.29。结合项目现金流量预测表，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。因此，本项目存续期将长于专项债券发行期限，符合项目的真实偿债能力和盈利能力符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

（七）项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定，具体情况如下：

项目绩效目标

项目名称	保靖县城区停车场项目
项目实施单位	保靖县住房和城乡建设局

项目资金	资金总额9,056.42万元			
	一、地方财政配套2,656.42万元			
	二、申请专项债券6,400.00万元			
实施进度计划	开始时间		完成时间	
	2024年10月		2026年9月	
项目绩效目标	本项目实施后，将在一方面大大提高当地居民与企业的用水安全与保障，另一方面有效地避免洪涝灾害带来一系列社会问题和环境问题，保护两岸人民生命财产安全，保障城镇经济持续、稳定的发展。同时将有利于推进地区经济的发展。			
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	水利基础设施修复包括整修灌溉渠道8.3km、排洪渠3.5km、整修山塘11口、拦水坝3座；生态修复包括生态综合治理花垣河及其支流5km。	≥90%任务值
		质量指标	完工质量	≥80%
		时间指标	按时序推进工作	年度内完成
	效益指标	社会效益指标	带动当地经济收入提升	≥10%
		可持续影响指标	对全县生态环境的改善	≥15%
	满意度指标	满意度指标	受益人群满意度	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、基本编制依据

（1）《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》（湘建价〔2017〕54号）；

（2）《湖南省建筑工程概算定额》《湖南省安装工程消耗量标准》《湖南省市政工程消耗量标准》2020年版；

（3）湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省建筑工程材料预算价格编制与管理暂行办法》的通知（湘建价〔2018〕129号）；

（4）《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编（2022年度第一期）》湘建价[2022]146号；

（5）湖南省住房和城乡建设厅关于印发2020《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》的通知（湘建价〔2020〕56号）；

（6）主要材料价格按《湘西州工程造价》2024年第二期及结合市场价进行调整，设备采用现行市场价；

（7）工程建设其他费用费率和文件（详见估算汇总表备注栏）。

投资估算表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	估算价值（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	3456.83	751.65	1872.67	0.00	6081.15				
1	一期工程	1039.77	0.00	849.07	0.00	1888.84				
1.1	新建停车场	561.03	0.00	0.00	0.00	561.03	m ²	20036.68	280.00	
1.1.1	块地 1	9.69				9.69	m ²	346.17	280.00	普通车位 8 个
1.1.2	地块 7	19.42				19.42	m ²	693.74	280.00	普通车位 27 个
1.1.3	地块 11	267.60				267.60	m ²	9557.24	280.00	普通车位 72 个
1.1.4	地块 12	250.47				250.47	m ²	8945.53	280.00	普通车位 81 个，大车车位 25 个
1.1.5	地块 13	13.83				13.83	m ²	494.00	280.00	普通车位 17 个
1.2	改造停车场	463.76	0.00	0.00	0.00	463.76	m ²	25242.53	183.72	
1.2.1	地块 28	20.66				20.66	m ²	1147.95	180.00	普通车位 19 个，大车车位 3 个

序号	工程项目或费用名称	估算价值（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
1.2.2	地块 29	30.28				30.28	m ²	1682.47	180.00	普通车位 53 个
1.2.3	地块 30	125.08				125.08	m ²	6948.71	180.00	普通车位 194 个
1.2.4	地块 31	236.51				236.51	m ²	13139.38	180.00	普通车位 173 个
1.2.5	地块 32	26.32				26.32	m ²	939.88	280.00	机关单位改造，机械车位 26 个（2 层）
1.2.6	地块 34	11.42				11.42	m ²	634.40	180.00	机关单位改造，普通车位 30 个
1.2.7	地块 33	13.50				13.50	m ²	749.74	180.00	机关单位改造，普通车位 17 个
1.3	路边停车位	14.98	0.00	0.00	0.00	14.98	个	681.00	220.00	
1.3.1	老城区 11 个地块停车位划线建设工程	14.98				14.98	个	681.00	220.00	含部分配套设备安装等
1.4	数字城市智慧停车运营管理系统设备设施	0.00	0.00	849.07	0.00	849.07				
1.4.1	标识标牌			215.00		215.00	项	1.00	2150000.00	含设备购买及安装
1.4.2	数字城市智慧停车运营管理系统	0.00	0.00	634.07	0.00	634.07				

序号	工程项目或费用名称	估算价值（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
其中	数字城市智慧停车综合平台			128.00		128.00	项	1.00	1280000.00	含用户、业务、告警服务器，网络交换机，操作系统，数据库，机柜，防火墙，UPS 电源，机房租赁等
	云平台软件			70.20		70.20	项	1.00	702000.00	含数据集控中心平台，门户平台，统一认证系统软件，停车场结算系统，个人结算系统，停车场收费系统接口，路边停车系统接口，停车预约引导服务等
	路内临时停车管理子系统			28.65		28.65	项	1.00	286500.00	路内停车收费管理软件，业务服务器，操作系统，数据库，机柜，防火墙等
	路内临时停车收费管理系统硬件设备			59.89		59.89	项	1.00	598870.00	地埋式车辆检测器（地磁系统），手持 PDA，辅材等
	停车场智能管理子系统			25.00		25.00	项	1.00	250000.00	停车场管理系统，智能识别一体机，快速智能道闸，减速带，监控主机，摄像头，单臂监控杆，光纤收发器，无人值守机柜，低杆线圈，车辆检测器等
	城市停车诱导系统			114.38		114.38	项	1.00	1143800.00	二级 LED 诱导屏，三级诱导屏，P2O 红绿双基色屏体，异步控制系统，防水箱体，停车场数据采集模块，无线传输费用等

序号	工程项目或费用名称	估算价值（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
	城市停车诱导系统线材、辅材及施工			95.45		95.45	项	1.00	954480.00	电缆、电缆保护管、接地极、标志、接地装置、显示屏、牵引管、砌筑井等
	智能充电桩停车系统			51.50		51.50	项	1.00	515000.00	
	停车 APP、停车服务板块及信息化服务板块			35.00		35.00	项	1.00	350000.00	
	其他设备设施及备品备件			26.00		26.00	项	1.00	260000.00	
2	二期工程	150.03	0.00	0.00	0.00	150.03				
2.1	新建停车场	150.03	0.00	0.00	0.00	150.03	m ²	5015.35		
2.1.1	地块 2	39.83				39.83	m ²	1422.57	280.00	
2.1.2	地块 4	61.08				61.08	m ²	2181.42	280.00	
2.1.3	地块 5	49.12				49.12	m ²	1411.36	348.00	
3	三期工程	1515.08	0.00	0.00	0.00	1515.08				
3.1	停车位规划建设工程	1515.08		0.00	0.00	1515.08				
3.1.1	新城区道路路边停车位划线建设工程	37.40				37.40	个	1700.00	220.00	
3.1.2	道路供配电及其他附属设施工程	1477.68				1477.68	m ²	246280.00	60.00	

序号	工程项目或费用名称	估算价值（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
4	充电桩工程	69.70	458.81	1023.60	0.00	1552.11	台	180.00		
4.1	7kW 交流充电桩			7.60		7.60	台	20.00	3800.00	含部分基础设施
4.2	120kW 直流充电桩			640.00		640.00	台	160.00	40000.00	含部分基础设施
4.3	组合型成套箱式变压器	0.00	20.00	376.00	0.00	396.00				
4.3.1	500kVA 箱式变压器		3.00	30.00		33.00	台	3.00	100000.00	
4.3.2	1000kVA 箱式变压器		7.00	126.00		133.00	台	7.00	180000.00	
4.3.3	1250kVA 箱式变压器		10.00	220.00		230.00	台	10.00	220000.00	
4.4	电力电缆工程		327.97			327.97	m	6559.35	500.00	暂定：电力电缆 WDZ-YJY
4.5	电缆保护管		31.48			31.48	m	6559.35	48.00	暂定：DN65 镀锌钢管
4.6	电缆敷设开挖基础工程	31.24				31.24	m³	3904.90	80.00	电缆沟开挖，一般土沟，暂估
4.7	电缆敷设回填基础工程	27.29				27.29	m³	1705.78	160.00	电缆沟回填土、砂石
4.8	箱变基础	11.17				11.17	m³	192.60	580.00	暂估
4.9	充电桩遮阳避雨棚		9.36			9.36	m²	360.00	260.00	暂估
4.10	专电引入费用		60.00			60.00	公里	2.00	300000.00	
4.11	消防工程费用		10.00			10.00	项	1.00	100000.00	
5	室外工程配套附属设施工程	682.25	292.84	0.00	0.00	975.09				

序号	工程项目或费用名称	估算价值（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
5.1	场地平整及其他配套工程	571.17				571.17	m ²	87872.6 1	65.00	
5.2	室外停车场环境提质改造	111.08				111.08	m ²	20195.8 7	55.00	
5.3	室外给排水工程		151.47			151.47	m ³	20195.8 7	75.00	
5.4	室外供配电及其他工程		141.37			141.37	m ²	20195.8 7	70.00	
二	工程建设其他费				2055.60	2055.60				
1	充电设施使用费				1500.00	1500.00				
2	建设单位管理费				55.78	55.78				参：财建[2016]504号
3	招标代理费				18.42	18.42				参：湘招协[2015]6号
4	建设工程交易费				5.00	5.00				参：湘发改价[2019]366号
5	造价咨询服务费				38.19	38.19				参：湘价协[2016]25号
6	工程建设监理费				113.30	113.30				参：湘监协（2016）2号
7	可行性研究报告编制费				20.57	20.57				参：计价格[1999]1283号
8	可行性研究报告评审费				7.43	7.43				参：计价格[1999]1283号
9	工程勘察费				26.88	26.88				设计费*20%
10	设计费				134.40	134.40				参：计价格[2002]10号
11	环境影响咨询费				6.00	6.00				参：计价（2002）125号

序号	工程项目或费用名称	估算价值（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
12	劳动安全卫生评审费				9.12	9.12				工程费用*0.15%
13	水土保持评估费				8.00	8.00				暂估
14	工程质量检测费				48.65	48.65				工程费用*1%
15	工程保险费				15.20	15.20				工程费用*0.25%
16	场地准备及临时设施费				18.24	18.24				工程费用*0.3%
17	城市基础设施配套费用				30.41	30.41				工程费用*0.5%
三	预备费				663.67	663.67				
1	基本预备费				663.67	663.67				
四	建设期利息				256.00	256.00				
五	项目估算总投资	3456.83	751.65	1872.67	2975.27	9056.42				

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。

保靖县城区停车场项目总投资 9,056.42 万元，2025 年投入金额 6,500.00 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	2025 年	2026 年	2027 年
保靖县城区停车场项目	9,056.42	6,500.00	1,056.42	1,500.00

本项目将于 2025 年完成专项债资金的实际投入使用，2025 年月度投资计划如下表所示：

2025 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	-	-	-		812.50	812.50
其中：专项债券金额	-	-	-	-	800.00	800.00
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
812.50	812.50	812.50	812.50	812.50	812.50	6,500.00
800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	6,400.00

（二）资金筹措方案

本项目所需建设资金拟由申请地方政府专项债券资金和地方财政配套资金共同解决。项目总投资 9,056.42 万元，其中，用于项目支出的自有资本金 2,656.42 万元，占投资总额的 29.33%，拟申请发行政府专项债券资金 6,400.00 万元。截至目前，该项目已发行 2025 年湖南省政府专项债券（三期）6,300.00 万元，本次拟申请发行 100.00 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
		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	
保靖县城区停车场项目	9,056.42	2,656.42	6,300	100.00	-	0.00	0.00	-	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租出售的物业情况如下：

项目物业可供出租出售面积表

项目	物业性质	单位	数量
保靖县城区停车场项目	停车位	个	3,369.00
	充电桩-7KW	个	20.00
	充电桩-120KW	个	160.00

根据项目运营计划，本项目停车位全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 60%、50%、40%，第四年起恒定空置率为 40%。具体未来物业出租出售计划情况如下：

主流销售纯电轿车电池容量情况表

车型	电池容量（kwh）	电池类型
蔚来 ET7150KWh 版	150.00	磷酸铁锂电池
2023 款阿维塔 11 超长续航单电机版	116.79	三元锂电池
奔驰 EQSSUV450	111.80	三元锂电池
比亚迪唐 EV730km	108.80	磷酸铁锂电池

比亚迪唐 EV635km	108.80	三元锂电池
2021 款极能 001 超长续航单电机 WE 版	100.00	三元锂电池
2021 款秦 PLUS EV600KM 旗舰型	71.90	磷酸铁锂电池
2020 款汉 EV 超长续航版尊贵型	76.90	磷酸铁锂电池
2021 款小汽车 P7 后驱长续航智享版	80.00	三元锂电池
平均电池容量	102.78	

本项目建成后共有 180 个充电桩，180 个充电桩中有 20 个 7KW 交流充电桩，160 个 120KW 直流汽车充电桩，充电桩全部用于运营，根据市场调研得知电动汽车（快充）的额定输出功率为 60kw/h，根据以上案例资料，主流销售纯电轿车电池容量的车型有以上案例型号，电池容量的平均值为 102.78kw,根据谨慎性原则，本项目电池容量按 60kw 进行测算，则充电时间约为 0.50 小时/天/辆，考虑一个充电桩每天工作 3 小时，即充满 6 次电动汽车，年用电量=充电桩数量*60*6*365，7KW 交流充电桩，考虑一个充电桩的充满 1 次电动汽车，按每天工作 9 小时进行测算，年用电量=充电桩数量*7*9*365。

充电桩全部用于出租，假定项目运营期间的空置率恒定为 70%出租。

具体未来数量预测情况如下：

项目数量预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
停车位	数量（个）				1,348.00	1,685.00
充电桩 -7KW	数量 (KW.h)				13.80	13.80

充电桩 -120KW	数量 (KW.h)				630.72	630.72
---------------	--------------	--	--	--	--------	--------

续:

项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
停车位	数量 (个)	2,021.00	2,021.00	2,021.00	2,021.00	2,021.00
充电桩 -7KW	数量 (KW.h)	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80
充电桩 -120KW	数量 (KW.h)	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72

续:

项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
停车位	数量 (个)	2,021.00	2,021.00	2,021.00	2,021.00	2,021.00
充电桩 -7KW	数量 (KW.h)	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80
充电桩 -120KW	数量 (KW.h)	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72

续:

项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
停车位	数量 (个)	2,021.00	2,021.00	2,021.00	2,021.00	2,021.00	2,021.00
充电桩 -7KW	数量 (KW.h)	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80
充电桩 -120KW	数量 (KW.h)	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72

停车费单价：根据对现有停车情况进行市场调查，各时段停车数量占总停车数的比重，各时段停车位日周转次数（每次停车时间和每日车位利用总时长综合）如下表所示，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为 10 元。



小区停车场停车收费情况

停车时间		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	1h 以内	-	44%	4	-
2	2h 以内	5	33%	3	7.5
3	12h 以内	10	23%	2	2.5
合计					10

停车位每个车位平均每天停车费为 10 元；根据谨慎性原则，本项目停车位周转次数下浮 10%，即每年的停车费用为： $10 \times 365 \times 0.9 = 3,285.00$ 元/个/年，以后年度停车费用不考虑增长。

充电桩单价：按照国家发改委文件《关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》(发改价格〔2014〕1668 号)规定，充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。据调查目前国内公共充电桩都是由不同单位在运营管理和收费的，充电费一般是由基本电费和服务费组成

的，基本电费约 1 元左右，服务费根据各地物价局批准范围不同，大部分服务费都是限制在 1 元以内，较多是每度电收取服务费 0.8 元，也就是总价约为 1.8 元-2.0 元之间。故本项目按每度电收取服务费 0.8 元。本项目预期运营期内不考虑增长。

项目单价预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
停车位	元/个/年	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00
充电桩 -7KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
充电桩 -120KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续：

项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
停车位	元/个/年	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00
充电桩 -7KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
充电桩 -120KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续：

项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
停车位	元/个/年	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00
充电桩 -7KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
充电桩 -120KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续：

项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
停车位	元/个/年	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00
充电桩 -7KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
充电桩 -120KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

综上，保靖县城区停车场项目收益=停车位数量×停车位单价+充电桩数量×充电服务单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
停车位	-	-	-	442.82	553.52
充电桩-7KW	-	-	-	11.04	11.04
充电桩-120KW	-	-	-	504.58	504.58
合计	-	-	-	958.44	1,069.14

续上表：

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
停车位	663.90	663.90	663.90	663.90	663.90
充电桩-7KW	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04
充电桩-120KW	504.58	504.58	504.58	504.58	504.58
合计	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52

续上表：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
停车位	663.90	663.90	663.90	663.90	663.90
充电桩-7KW	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
充电桩-120KW	504.58	504.58	504.58	504.58	504.58
合计	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52

续上表:

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
停车位	663.90	663.90	663.90	663.90	663.90	663.90	11,618.74
充电桩-7KW	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04	198.72
充电桩-120KW	504.58	504.58	504.58	504.58	504.58	504.58	9082.44
合计	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	20,899.90

（二）项目运营成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、维修费用、管理费用等。

1、税费：根据现行的税法规定：不动产出租收入，一般纳税人按 9%计提销项税；服务收入，一般纳税人按 6%计提销项税；按应交增值税的 7%（县城 5%）计提城市建设税；并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加；按房屋出租、停车位收入的 12%计提房产税。

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员 15 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2023 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，居民服务工作年平均工资约为 5.14 万元，运营期第一年本项目保守按 5.2 万元估计，以后



湖南省统计局

Hunan Provincial Bureau of Statistics

[站内](#) | [站群](#) | [图片](#) | [视频](#) | [文件](#) | [互动](#) | [服务](#) | [国家数据](#)

搜索

[首页](#) | [机构职能](#) | [动态要闻](#) | [数据解读](#) | [政务公开](#) | [政务服务](#) | [互动交流](#) | [专题专栏](#)

字体大小: A A A | 打印本页

[来源：人口社科统计处]

根据测算，项目年使用电量为 202.95 万 kW·h，电价参照《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号）中规定的大工业用电电价，项目取 0.65 元/kW·h，根据测算，项目年使用水量为 6.81 万吨，水价参照保靖县发改委下发的《保发改价（2020）3 号》中规定的水价，非居民用水 4.02 元/吨，经测算年水电费为 148.15 万元。

4、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.5%估算。

5、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的 1%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

项目运营成本测算表

单位：万元

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
保靖县城区停车场项目	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬				78.00	81.90	86.00
	外购原材料						
	燃气动力				148.15	148.15	148.15
	维修费	-	-	-	45.28	45.28	45.28
	销项税	-	-	-	65.75	74.89	84.00
	税金及附加	-	-	-	55.33	68.43	81.49
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	-	-	-	9.58	10.69	11.80
	合计	-	-	-	402.09	429.34	456.72

续上表：

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
保靖县城区停车场项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	90.30	94.82	99.56	104.54	109.77
	外购原材料					
	燃气动力	148.15	148.15	148.15	148.15	148.15
	维修费	45.28	45.28	45.28	45.28	45.28
	销项税	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
	税金及附加	81.49	81.49	81.49	81.49	81.49

	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	11.80	11.80	11.80	11.80	11.80
	合计	461.02	465.54	470.28	475.26	480.49

续上表：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
保靖县城区停车场项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	115.26	121.02	127.07	133.42	140.09
	外购原材料					
	燃气动力	148.15	148.15	148.15	148.15	148.15
	维修费	45.28	45.28	45.28	45.28	45.28
	销项税	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
	税金及附加	81.49	81.49	81.49	81.49	81.49
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	11.80	11.80	11.80	11.80	11.80
	合计	485.98	491.74	497.79	504.14	510.81

续上表：

项目	成本分类	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
保靖县城区停车场项目	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	147.09	154.44	162.16	170.27	178.78	2,194.49
	外购原材料						-
	燃气动力	148.15	148.15	148.15	148.15	148.15	2,666.70
	维修费	45.28	45.28	45.28	45.28	45.28	815.04

	销项税	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	1,484.64
	税金及附加	81.49	81.49	81.49	81.49	81.49	1,427.60
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	11.80	11.80	11.80	11.80	11.80	209.07
	合计	517.81	525.16	532.88	540.99	549.50	8,797.54

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 20,899.90 万元，预期总成本 8,797.54 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 12,102.36 万元。

（二）项目融资还本付息情况

保靖县城区停车场项目共计划申请政府专项债券 6,400.00 万元，本次拟申请政府专项债券 100.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 8 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20% 进行估计，即假定 15 年期的融资利率为 2.46%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还。项目还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
保靖县城区停车场项目	2025	-	6,400.00	-	6,400.00	74.03	74.03
	2026	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2027	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2028	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2029	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2030	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2031	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2032	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2033	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2034	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2035	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2036	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2037	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33

	2038	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2039	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2040	6,400.00	-	100.00	6,300.00	150.33	250.33
	2041	6,300.00	-	-	6,300.00	148.05	148.05
	2042	6,300.00	-	-	6,300.00	148.05	148.05
	2043	6,300.00	-	-	6,300.00	148.05	148.05
	2044	6,300.00	-	-	6,300.00	148.05	148.05
	2045	6,300.00	-	6,300.00	-	74.03	6,374.03
	2046	-	-	-	-	-	-
	合计		6,400.00	6,400.00		2,995.20	9,395.20

（三）项目融资平衡情况

项目净收益即可用于融资平衡的资金为 12,102.36 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.29。

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
保靖县城区停车场项目	12,102.36	6,400.00	9,395.20	1.29

保靖县城区停车场项目融资平衡情况已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-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	1.07	1.29	1.51
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.38	1.29	1.19

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 1.07，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 1.19，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

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期								
			2024 年 及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	29,956.32	-	6,500.00	1,056.42	1,500.00	958.44	1,069.14	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52
1.1	资本金	2,656.42	-	100.00	1,056.42	1,500.00	-	-	-					
1.2	债券资金流入	6,400.00	-	6,400.00	-	-	-	-	-					
1.3	运营收入	20,899.90		-	-	-	958.44	1,069.14	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52
2	现金流出	26,874.48	-	6,500.00	1,056.42	1,500.00	552.42	579.67	607.05	611.35	615.87	620.61	625.59	630.82
2.1	建设投资	8,681.74	-	6,425.98	906.09	1,349.67	-	-	-					
2.2	运营成本	8,797.54		-	-	-	402.09	429.34	456.72	461.02	465.54	470.28	475.26	480.49
2.3	融资利息	2,995.20	-	74.03	150.33	150.33	150.33	150.33	150.33	150.33	150.33	150.33	150.33	150.33
2.4	债券本金	6,400.00					-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	3,081.85	-	-	-	-	406.02	489.47	572.47	568.17	563.65	558.91	553.93	548.70
4	累计净现金流量		-	-	-	-	406.02	895.49	1,467.96	2,036.13	2,599.78	3,158.69	3,712.62	4,261.32

续上表：

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	现金流入	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											

1.3	运营收入	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	
2	现金流出	636.31	642.07	648.12	654.47	761.14	665.86	673.21	680.93	689.04	6,923.53	
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	485.98	491.74	497.79	504.14	510.81	517.81	525.16	532.88	540.99	549.50	
2.3	融资利息	150.33	150.33	150.33	150.33	150.33	148.05	148.05	148.05	148.05	74.03	
2.4	债券本金	-	-	-	-	100.00	-	-	-	-	6,300.00	
3	净现金流量	543.21	537.45	531.40	525.05	418.38	513.66	506.31	498.59	490.48	-5,744.01	
4	累计净现金流量	4,804.53	5,341.98	5,873.38	6,398.43	6,816.81	7,330.47	7,836.78	8,335.37	8,825.85	3,081.85	

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

（一）潜在风险

1、工程建设风险

本项目建设工程量较大，涉及专业较多，项目实施内容相对繁杂，使各个承包商容易在施工过程中产生干扰而发生责任推诿、相互扯皮，影响工程进度、质量。新成立的项目组也可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。由于专业知识、专业人才及管理方面的不足和困难，工程建设以及勘探、设计、施工、材料等项目实施过程中均有可能出现产品质量问题。而面对错综复杂的环境，项目实施单位的经营策略与管理水平若不能与之适应，将会带来一定的风险。

本项目具有巨大的示范效应和社会影响。如果疏于管理、把关不严，则很可能导致工程质量存在隐患，施工质量不能满足有关设计要求、国家标准，交付使用时间大大延误。这不但会招致广大人民群众的非议，造成巨大的经济损失，更会造成不良的社会反响，不利于今后类似项目的开展实施。

本项目施工期间可能会造成道路交通阻塞，居民暂时出行困难等多方面因素，应协调好、宣传好项目建设的意义；同时施工单位应做出详尽的施工组织方案，进行交通疏导，确保居民出行安全和交通基本顺畅。

2、资金筹措风险

本项目建设资金需求大，如果资金不落实，会造成项目不能顺利实施。主要风险包括：预定的投资人没有按预定方案出资而使融资计划失败；出资人经营和投资策略发生变化，国家的法律、政治、经济环境发生变化，金融市场行情变化等导致出资人出资能力和出资意愿的变化等。

3、政策风险

项目的政策风险因素主要包括国家政策和地方政策两个方面。国家政策对项目的主要影响包括区域产业布局调整、用地出让政策改变、征地拆迁与补偿政策变化等。这些政策的变化可能会带来建设成本的增加，影响项目的实施建设。地方政策主要为省、市制定的城市总体规划、产业发展方向、环保政策，特别是当地对环境整治项目所给予的政策，这些将直接影响项目的建设。

其他政策性风险还有国家和城市的产业政策、金融政策、建筑管理、安全管理有关条例和法规、项目建设过程的各项审批手续等。

4、市场风险

主要指因经济不景气带来客运市场需求下降，或因同类竞争项目竞争使得项目旅客运输规模、收费水平不能达到预期目标，难以实现运营收入目标和利润而导致的风险。

5、环境与意外事故风险

本项目在建设过程有可能造成对环境的污染和生态环境的改变，引发环境风险；另外还会因为意外事故的发生带

来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电，人员意外伤害等等；除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目的造成严重的影响，带来潜在风险。

（二）应对措施

1、工程建设风险对策

加强项目单位自身的专业队伍建设，多渠道、多形式地吸引人才，充分发挥人才、政策、设施、环境等方面的优势，建立灵活的经营机制和内部激励机制，充分灌输质量意识，强化项目本身的设计、施工、监理的人员力量，提高对实施全过程的控制力，确保设计、施工的水平，并努力提高自身专业管理水平，抵御经营管理风险。

在确保参加投标企业的质量的基础上，选择拥有相应资质、技术力量雄厚的监理单位，严把质量关、进度关、投资关。同时，设计单位加强实施过程中的技术交底、现场配合和设计变更管理，保证设计的质量、深度达到设计任务书中的要求。采用依法招标方式选择施工单位，并且在招标过程中加强资格审查，对施工单位的业绩进行认真调查和认定，杜绝施工单位中普遍存在的挂靠现象，坚决防止工程转包和违法分包现象的发生。切实选择实力强、业绩好、信誉佳的施工企业，以降低本项目的实施风险。

2、资金筹措风险对策

针对项目资金风险，本项目可采取如下措施：

（1）建设单位需加强资金使用监管，同时配置必要的预防资金，保证项目发生较大变化情况下能够迅速投入资金以使项目正常进行。

（2）进一步加强与金融机构的沟通，确保贷款资金及时到位。

3、政策风险对策

本项目建设符合当地城市规划、土地利用规划，应加强对国家宏观经济政策、相关产业政策以及地方规定的研究，把握国家及地方政策的动态，在政策调整时，及早制定出对策，化解因政策调整而带来的风险。加强与政府相关机构的联系和沟通，及早避免相关政策带来的风险。

4、环境与意外事故风险对策

在项目建设过程中，应加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的影响。同时应考虑对停电、停水和可能事故的预防措施，还应充分考虑洪涝、地震等灾害的防范；严格按照规范搞好消防建设，加强消防教育。

5、社会风险对策

项目开工前，应做好施工组织方案，尽量减少因为施工造成的道路堵塞、噪声、施工事故等原因造成社会冲突。对周边居民造成的影响需要依靠政府、村委会，耐心做好当地居民的思想工作，争取他们的理解与支持。施工单位、建设

单位、监理单位及相关部门应做好施工过程中的安全教育、预防工作，定期检查，避免施工事故造成的社会风险。

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

本项目主管部门是指保靖县住房和城乡建设局。

主管部门负责按照保靖县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。

（以下无正文，为盖章页）

(本页无正文，为《2025 年湖南省政府专项债券(三十四)
保靖县城区停车场项目预期收益与融资平衡方案》盖章页)



2025 年 9 月 22 日

**2025 年湖南省政府专项债券（三十五期）
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）
预期收益与融资平衡方案**

保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）拟发行 2025 年湖南省政府专项债券（三十五期）900.00 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
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	2025 年湖南省政府专项债券（三十五期）	900.00	30	保靖县住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

保靖县位于云贵高原东侧，武陵山脉中段，湖南省西部，湘西土家族苗族自治州中部。东与古丈县接壤，东南与古丈县、吉首市毗至，南与吉首市、保靖县相至，西南接吉首市，西至重庆市的秀山县和龙山县，西北与秀山、龙山两县相连，北与龙山县隔酉水相望，东北与龙山县、保靖县相连。东西长 62.7 千米（程长 85 千米），南北宽 57.4 千米（程长 70 千米），全县总面积 1,745.88 平方千米。2015 年，保靖县乡镇区划调整后，下辖 2 乡 10 镇。2018 年 9 月 25 日，获得商务部“2018 年电子商务进农村综合示范县”荣誉称号。

2022-2024 年，保靖县分别实现一般公共预算收入 3.58 亿元、3.89 亿元和 4.17 亿元，政府性基金收入分别为 6.18 亿元、6.81 亿元和 8.61 亿元，其中国有土地出让收入分别为 1.05 亿元、0.34 亿元和 0.15 亿元。

2022-2024 年保靖县财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	80.49	84.12	81.01
居民人均可支配收入（元）	28,660.00	30,179.00	31,500.00
一般公共预算收入（亿元）	3.58	3.89	4.17
政府性基金收入（亿元）	6.18	6.81	8.61
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.05	0.34	0.15
政府性基金支出（亿元）	4.66	5.44	4.75
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.56	0.23	0.16

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	收购计划概况	收购房源概况	实施机构	批复文件
保靖县 2025 年收 购存量商 品房用作 保障住房 项目(第二 批)	存量商品房 339 套，总建筑面积 38813.95m ² ，其中 158 套作为配售型保障住房，建筑面积 17820.87m ² ；181 套作为配租型保障住房，建筑面积 20993.08m ² 。建设期 2025 年 7 月-2025 年 12 月	黄金商业广场 96 套，建筑面积 10641.25m ² ；金岸嘉园 16 套，建筑面积 1568.13m ² ；尚城御景 85 套，建筑面积 9496.82m ² ；财富阳光 1 套，建筑面积 85.23m ² ；浣翠苑 12 套，建筑面积 1255.48m ² ；黄金华府 1 套，建筑面积 81.09m ² ；金海世家 5 套，建筑面积 626.82；金域龙湾 3 套，建筑面积 271.66 m ² ；锦绣名城 4 套，建筑面积 436.57m ² ；喜乐广场 11 套，建筑面积 1274.13 m ² ；御江帝景 21 套，建筑面积 2148.26m ² ；万锦上品 84 套，建筑面积 10928.51m ²	保靖县住房和城乡建设局	保靖县收购存量商品房用作保障住房工作方案

保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）已经通过湖南启元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

本项目实施能有效缓解商品房库存压力，帮助房地产企业回笼资金用于支持在建项目和保交房工作，有助于企业、项目乃至整个房地产市场的良性循环，提振市场信心，促进房地产市场的健康发展。

（二）社会效益分析

项目实施不仅能有效消化当地商品房存量，减轻房企的资金压力，促进房地产市场的健康发展，让市场供需更加平衡，还能扩大保障性住房的供给，满足在乡镇工作的教师、医生、民警、公职人员及新青年等群体的住房需求，提高他们的生活质量，有助于塑造政府积极履行社会责任的形象。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目资金投向领域为保障性安居工程领域，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

项目不涉及工程建设内容，不需办理施工许可、环评等手续，项目批复文件工作正在有序进行中。

（四）债券资金需求合理性分析

项目计划申请发行政府专项债券金额 6,300.00 万元，本次拟申请政府专项债券 900.00 万元，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，本次 30 年期债券的预测利率为 2.44%，债券存续期间的融资本息 10,911.60 万元。债券存续期内，项目预期总收入 12,556.49 万元，预期总成本 297.94 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 12,258.55 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.12。当整个项目的净收益下降 10% 的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.01，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升

10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.12，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果。

经专项审核，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，同时偿债风险可控。

（六）项目存续期。

本项目本次债券存续期为 30 年，在存续期内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.12 倍。结合项目现金流量预测表，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。因此，本次债券存续期为 30 年时，本项目存续期将长于专项债券发行期限，符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

（七）项目绩效目标。

本项目在申请专项债券需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

总体目标	项目拟通过收购和转化存量房，稳定房价，促进房地产市场的健康发展。同时，快速增加保障性住房的供应，缓解特定群体的住房困难。				
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	数量指标	收购商品房面积	38813.95m ²	38813.95m ²

	指标	质量指标	资金到位率	100%	100%
			工程质量是否合格	100%	100%
		时效指标	项目建设期	8 个月	≤8 个月
		成本指标	项目总投资	10350 万元	≤10350 万元
	效益指标	社会效益指标	促进房地产市场的健康发展，让市场供需更加平衡	良好	良好
			满足人民住房需求	良好	良好
		经济效益指标	本息覆盖倍数	1.38	≥1.38
		受益对象满意度指标	社会满意度	98%	≥98%

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据

投资估算根据下列文件及资料编制：

- 1、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）；
- 2、《关于规范工程造价咨询服务收费的意见》（湘建价协〔2016〕25号）；
- 3、《湖南省招标采购行业规范收取代理服务费倡议书》；
- 4、《湖南省发展和改革委员会关于我省公共资源交易服务收费的通知》（湘发改价费规〔2024〕292号）；
- 5、前期工作费、项目建设管理费、造价咨询服务费、招标代理费等其他费用参照上列相关文件规定，并结合市场价计取；
- 6、地方专项债券年利率按 2.50% 计算；

7、住房收购价格根据《湖南省住房和城乡建设厅转发住房和城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》文件要求，以土地划拨成本和建安成本上加不超过5%的利润计算，本次收购价格利润点按5%计算，同时根据收购房源用途进行价格细微调整，各楼盘最终收购价格如下表所示：

楼盘收购价一览表

名称 \ 楼盘名称	黄金商业广场	金岸嘉园	万锦上品	金海世家
楼盘用地面积 (m ²)	15733.33	22203.34	38956.83	24653
楼盘总建筑面积 (m ²)	102100.8	114156.18	102903.87	77201
土地取得成本 (万元)	2600	3039	3030	2100
建安工程费 (元/m ²)	1950	1880	1960	1870
土地平均成本 (元/m ²)	266.67	266.21	294.45	272.02
计算收购价格 (元/m ²)	2327.5	2253.52	2367.17	2249.12
最终收购价格 (元/m ²)	配售型：2315	配售型：2246	配租型：2367	配售型：2239
	配租型：2340	配租型：2261		配租型：2259

续表：

名称 \ 楼盘名称	尚城御景	财富阳光	浣翠苑	黄金华府
楼盘用地面积 (m ²)	16000	11203.34	10956.83	10653
楼盘总建筑面积 (m ²)	104650.8	86006.18	85100.87	78141
土地取得成本 (万元)	3250	2500	2330	2200
建安工程费 (元/m ²)	1900	1840	1860	1850
土地平均成本 (元/m ²)	310.56	290.68	273.79	281.54

计算收购价格（元/m ² ）	2321.08	2237.21	2240.48	2238.12
最终收购价格（元/m ² ）	配售型：2311	配租型：2237	配售型：2232	配租型：2238
	配租型：2331		配租型：2249	

续表：

名称 \ 楼盘名称	金域龙湾	锦绣名城	喜乐广场	御江帝景
楼盘用地面积（m ² ）	16733.33	19203.34	10156.83	20653
楼盘总建筑面积（m ² ）	75200.8	79706.18	58133.87	83401
土地取得成本（万元）	2650	2819	1805	3050
建安工程费（元/m ² ）	1880	1880	1810	1870
土地平均成本（元/m ² ）	352.39	353.67	310.49	365.7
计算收购价格（元/m ² ）	2344.01	2345.36	2226.51	2347.49
最终收购价格（元/m ² ）	配售型：2344	配售型：2339	配售型：2220	配售型：2337
		配租型：2352	配租型：2233	配租型：2358

项目投资估算表

单位：万元

序号	内容名称	单位	数量	指标（元/单位）	金额（万元）	备注
一	收购商品房费用				9027.15	
1	黄金商业广场				2474.32	
1.1	配售型保障性住房	m ²	6293.34	2315	1456.91	118.31 m ² 24 套，119.1 m ² 29 套，共 53 套
1.2	保障性租赁住房	m ²	4347.91	2340	1017.41	41.37 m ² 1 套，44.82 m ² 1 套，46.05 m ² 2 套，47.4 m ² 2 套，48.84 m ² 8 套，60.66 m ² 1 套，120.87 m ² 4 套，129.7 m ² 20 套，136.49 m ² 4 套，共 43 套
2	金岸嘉园				352.53	
2.1	配售型保障性住房	m ²	1348.12	2246	302.79	96.13 m ² 4 套，96.36 m ² 10 套，共 14 套
2.2	保障性租赁住房	m ²	220.01	2261	49.74	135.31 m ² 1 套，84.7 m ² 1 套，共 2 套

3	万锦上品				2586.78	
3.1	保障性租赁住房	m²	10928.51	2367	2586.78	122.51 m² 1 套, 125.65 m² 18 套, 127.67 m² 19 套, 127.87 m² 18 套, 130.36 m² 4 套, 136.7 m² 15 套, 138.33 m² 9 套, 共 84 套
4	金海世家				141.37	
4.1	配售型保障性住房	m²	115.59	2239	25.88	115.59 m² 1 套
4.2	保障性租赁住房	m²	511.23	2259	115.49	124.86 m² 2 套, 129.8 m² 1 套, 131.71 m² 1 套, 共 4 套
5	尚城御景				2198.95	
5.1	配售型保障性住房	m²	7379.84	2311	1705.48	115.31 m² 64 套
5.2	保障性租赁住房	m²	2116.98	2331	493.47	87.63 m² 16 套, 142.98 m² 5 套, 共 21 套
6	财富阳光				19.07	
6.1	配售型保障性住房	m²	85.23	2237	19.07	85.23 m² 1 套
7	浣翠苑				281.80	
7.1	配售型保障性住房	m²	326.08	2232	72.78	109.17 m² 2 套, 107.74 m² 1 套, 共 3 套
7.2	保障性租赁住房	m²	929.4	2249	209.02	121.48 m² 1 套, 121.61 m² 2 套, 121.67 m² 1 套, 83.71 m² 1 套, 89.54 m² 3 套, 90.7 m² 1 套, 共 9 套
8	黄金华府				18.15	
8.1	保障性租赁住房	m²	81.09	2238	18.15	81.09 m² 1 套
9	金域龙湾				63.68	
9.1	配售型保障性住房	m²	271.66	2344	63.68	72.54 m² 1 套, 99.56 m² 2 套, 共 3 套
10	锦绣名城				102.27	
10.1	配售型保障性住房	m²	314.79	2339	73.63	89.98 m² 1 套, 110.55 m² 1 套, 114.26 m² 1 套, 共 3 套
10.2	保障性租赁住房	m²	121.78	2352	28.64	121.78 m² 1 套
11	喜乐广场				283.36	
11.1	配售型保障性住房	m²	881.1	2220	195.60	102.84 m² 3 套, 111.14 m² 3 套, 119.58 m² 2 套, 共 8 套
11.2	保障性租赁住房	m²	393.03	2233	87.76	131.01 m² 3 套
12	御江帝景				504.87	
12.1	配售型保障性住房	m²	805.12	2337	188.16	100.64 m² 8 套
12.2	保障性租赁住房	m²	1343.14	2358	316.71	98.76 m² 3 套, 98.78 m² 2 套, 99.11 m² 2 套, 99.25 m² 4 套, 127.04 m² 2 套, 共 13 套
二	配租型保障住房装修费用				1154.63	
1	黄金商业广场	m²	4347.91	550	239.14	室内简单装修, 含厨卫设施、床桌柜等, 满足基本入住要求
2	金岸嘉园	m²	220.01	550	12.1	室内简单装修, 含厨卫设施、床桌柜等, 满足基本入住要求
3	万锦上品	m²	10928.51	550	601.07	室内简单装修, 含厨卫设施、床桌柜等, 满足基本入住要求
4	金海世家	m²	511.23	550	28.12	室内简单装修, 含厨卫设施、床桌柜等, 满足基本入住要求

5	尚城御景	m²	2116.98	550	116.43	室内简单装修，含厨卫设施、床桌柜等，满足基本入住要求
6	浣翠苑	m²	929.4	550	51.12	室内简单装修，含厨卫设施、床桌柜等，满足基本入住要求
7	黄金华府	m²	81.09	550	4.46	室内简单装修，含厨卫设施、床桌柜等，满足基本入住要求
8	锦绣名城	m²	121.78	550	6.7	室内简单装修，含厨卫设施、床桌柜等，满足基本入住要求
9	喜乐广场	m²	393.03	550	21.62	室内简单装修，含厨卫设施、床桌柜等，满足基本入住要求
10	御江帝景	m²	1343.14	550	73.87	室内简单装修，含厨卫设施、床桌柜等，满足基本入住要求
三	其他费用				33.22	
1	前期工作费				8	
2	公共资源交易服务费				5	湘发改价费规〔2024〕292号
3	其他费用				20.22	含项目管理费、资产评估费等
四	建设期利息				135	年利率 2.5%
合计					10350	一+二+三+四

保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）总投资 10,350.00 万元，2025 年投入金额 10,350.00 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	2025 年	2026 年及以后
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	10,350.00	/	10,350.00	/

2025 年度，保靖县收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
投资金额						
其中：专项债券金额						
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
50.00	50.00	50.00	3,100.00	3,100.00	4,000.00	10,350.00
			1,800.00	2,250.00	2,250.00	6,300.00

（二）项目资金筹措方案

保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第

二批)资金来源主要为自有资金和申请发行地方政府专项债券。项目总投资 10,350.00 万元,其中:用于项目支出的资本金/自有资金 4,050.00 万元,占投资总额的 39.13%;拟申请发行政府专项债券资金 6,300.00 万元,占投资总额的 60.87%。本次申请发行专项债券 900.00 万元。

项目资金筹措表

项目名称	总投资(万元)	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	
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	10,350.00	4,050.00	5,400.00	900.00		/	/	/	30

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租出售的物业情况如下：

项目物业可供出租出售面积表

项目	物业性质	单位	数量
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	商品房出售	平方米	17,820.87
	商品房出租	平方米	20,993.08

项目可出售保障性住房 158 套，总建筑面积 17,820.87 m²，拟定运营期前三年全部销售，销售面积比例分别为 30%、30%、40%。本项目可配租保障住房 181 套，总建筑面积 20,993.08 m²全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 30%、20%、10%，第四年起全部出租。具体未来物业出租出售计划情况如下：

项目数量预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
商品房出售	数量 (m²)		5,346.26	5,346.26	7,128.35	
商品房出租	数量 (m²)		14,695.16	16,794.46	18,893.77	20,993.08

续:

项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
商品房出售	数量 (m²)					
商品房出租	数量 (m²)	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08

续:

项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
商品房出售	数量 (m²)					
商品房出租	数量 (m²)	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08

续:

项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
商品房出售	数量 (m²)					
商品房出租	数量 (m²)	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08

续:

项目	预测	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
商品房出售	数量 (m²)					
商品房出租	数量 (m²)	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08

续:

项目	预测	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
商品房出售	数量 (m²)						
商品房出租	数量 (m²)	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08



财富阳光三室两厅诚心出售可议价

3室2厅2卫 | 135m² | 南

财富阳光 保靖-保靖城区

39.8万

2949元/m²



浣翠苑三房急售可议价

3室2厅2卫 | 112m² | 南北 | 高层(共30层) | 2020年建造

浣翠苑 保靖-保靖城区

32.8万

2929元/m²



黄金商业广场三室两厅两卫

3室2厅2卫 | 132.04㎡ | 南北 | 高层(共9层) | 2017年建造
黄金商业广场 | 保靖-保靖城区-迁陵东路

39.8万

3015元/㎡



金岸嘉园三室两厅两卫诚心出售

3室2厅2卫 | 106㎡ | 东 | 中层(共30层) |
金岸嘉园 | 保靖-保靖城区

32万

3019元/㎡



金海世家小三房证件齐全 诚心出售可议价

3室2厅1卫 | 101.5㎡ | 南北 | 低层(共33层) |
金海世家 | 保靖-保靖城区

31.8万

3134元/㎡



金域龙湾3室2厅1卫价格可议

3室2厅1卫 | 100㎡ | 东 | 中层(共32层) |
金域龙湾 | 保靖-保靖城区-北门路

34万

3400元/㎡



锦绣名城三室两厅两卫视野开阔无遮挡

3室2厅2卫 | 112.88㎡ | 南 | 低层(共33层) |
锦绣名城 | 保靖-保靖城区

33.8万

2995元/㎡



尚城御景三房证件齐全诚心出售

3室2厅2卫 | 124.53㎡ | 南 | 低层(共15层) |
尚城御景 | 保靖-保靖城区

37.3万

2996元/㎡



喜乐广场四室诚心出售 可议价

4室2厅2卫 | 137.72㎡ | 西北 | 高层(共25层) |
喜乐广场 | 保靖-保靖城区

39.8万

2890元/㎡



御江帝景三室通风采光好 诚心出售

3室1厅2卫 | 119㎡ | 南 | 中层(共32层) |
御江帝景 | 保靖-保靖城区

38万

3194元/㎡

配售型住房拟定出售价格统计表

楼盘名称	拟定销售均价（元/m²）
黄金商业广场	2,665.00
金岸嘉园	2,596.00
金海世家	2,589.00
尚城御景	2,661.00
财富阳光	2,587.00
浣翠苑	2,582.00
金域龙湾	2,694.00
锦绣名城	2,689.00
喜乐广场	2,570.00
御江帝景	2,687.00

房屋出售单价：本项目参考上述案例情况，房屋出售单价按最低销售单价 2,570.00 元/平方米进行测算，根据谨慎性原则，预期运营期内不考虑增长。

拟收购楼盘市场出租价格案例

	整租 浣翠苑押一付三 2室 110m² 保靖城区 浣翠苑 来自个人房源	09-04 1200元/月
	整租押一付三 3室 130m² 保靖城区 黄金华府 来自个人房源	09-07 1400元/月
	黄金商业广场三室押一付三 3室 140m² 保靖城区 黄金商业广场 来自个人房源	08-28 1650元/月
	整租 金岸嘉园两室押一付三 2室 130m² 保靖城区 金岸嘉园 来自个人房源	09-04 1400元/月
	城区中心地段三室两厅整租 3室 128m² 保靖城区 锦绣名城	08-16 1400元/月
	整租 御江帝景简装押一付三 2室 98m² 保靖城区 御江帝景	08-15 1100元/月

配售型住房拟定出售价格统计表

楼盘位置	建筑面积 (m²)	租金 (元/月)	出租单价(元/m²·月)
浣翠苑	110.00	1,200.00	10.91
黄金华府	130.00	1,400.00	10.77
黄金商业广场	140.00	1,650.00	11.79
金岸嘉园	130.00	1,400.00	10.77
锦绣名城	128.00	1,400.00	10.94
御江帝景	98.00	1,100.00	11.22

房屋出租单价：本项目参考上述案例情况，房屋出售单价按最低出租单价 10.77 元/平方米·月并下浮 10%进行测算，根据谨慎性原则，预期运营期内不考虑增长。

综上预测该项目物业出租价格如下：

项目单价预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	
续：							
项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	
续：							
项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	
续：							
项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	
续：							
项目	预测	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	
续：							
项目	预测	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24

综上，保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项

目(第二批)收益=出售面积×出售单价+出租面积×出租单价;
则计算出本项目收益如下表:

项目收益预测表

单位: 人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年		
商品房出售	-	1,373.99	1,373.99	1,831.99	-		
商品房出租	-	189.92	217.05	244.18	271.31		
合计	-	1,563.91	1,591.04	2,076.17	271.31		
续:							
项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年		
商品房出售	-	-	-	-	-		
商品房出租	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
合计	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
续:							
项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年		
商品房出售	-	-	-	-	-		
商品房出租	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
合计	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
续:							
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年		
商品房出售	-	-	-	-	-		
商品房出租	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
合计	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
续:							
项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年		
商品房出售	-	-	-	-	-		
商品房出租	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
合计	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
续:							
项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
商品房出售	-	-	-	-	-	-	4,579.97
商品房出租	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	7,976.52
合计	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	12,556.49

(二) 项目预期成本预测

1、管理费用

包括办公费、水电费、人员工资、配租保障住房日常维护等多项费用,运营期前3年按经营收入的1%估算,后续按经营收入的3%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	管理费用	-	46.92	15.91	20.76	2.71	8.14

续：

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	管理费用	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14

续：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	管理费用	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14

续：

项目	成本分类	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	管理费用	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14

续：

项目	成本分类	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	管理费用	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14

续：

项目	成本分类	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
保靖县 2025 年收购存量商	管理费用	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	297.94

品房用作保障 住房项目（第 二批）							
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

经测算，本项目专项债券续存期内，预期总收入 12,556.49 万元，预期运营成本 297.94 万元，项目净收益 12,258.55 万元，续存期内合计本息 10,911.60 万元。

（二）项目融资还本付息情况

保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）拟申请政府专项债券 6,300.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 900.00 万元，根据 2025 年 8 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 2.44%，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。

保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
保靖县 2025 年收 购存量商 品房用作 保障住房 项目（第 二批）	2025	-	6,300.00	-	6,300.00	-	-
	2026	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2027	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2028	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2029	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2030	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2031	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2032	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2033	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2034	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72

	2035	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2036	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2037	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2038	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2039	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2040	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2041	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2042	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2043	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2044	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2045	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2046	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2047	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2048	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2049	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2050	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2051	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2052	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2053	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2054	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2055	6,300.00	-	6,300.00	-	153.72	6,453.72
	小计		6,300.00	6,300.00		4,611.60	10,911.60

（三）项目融资平衡情况

保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）偿债资金来源为配售型保障住房出售收入和配租型保障住房租赁收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 12,258.55 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.12。

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
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	12,258.55	6,300.00	10,911.60	1.12

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-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	1.01	1.12	1.24
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.12	1.12

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 1.01，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 1.12，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

本项目建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请地方政府专项债券资金现金流情况分析（建设期利息已被包含于建设总投资），本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	22,906.49	-	10,350.00	1,563.91	1,591.04	2,076.17	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31
1.1	资本金	4,050.00	-	4,050.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	6,300.00	-	6,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	12,556.49	-	-	1,563.91	1,591.04	2,076.17	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31
2	现金流出	21,559.54	-	10,350.00	200.64	169.63	174.48	156.43	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86
2.1	建设投资	10,350.00	-	10,350.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	297.94	-	-	46.92	15.91	20.76	2.71	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14
2.3	融资利息	4,611.60	-	-	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72
2.4	债券本金	6,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	1,346.95	-	-	1,363.27	1,421.41	1,901.69	114.88	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45
4	累计净现金流量		-	-	1,363.27	2,784.68	4,686.37	4,801.25	4,910.70	5,020.15	5,129.60	5,239.05	5,348.50	5,457.95

续：

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	现金流入	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31
2	现金流出	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14

2.3	融资利息	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45
4	累计净现金流量	5,567.40	5,676.85	5,786.30	5,895.75	6,005.20	6,114.65	6,224.10	6,333.55	6,443.00	6,552.45	6,661.90

续：

序号	项目	运营期										
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	现金流入	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
2	现金流出	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	6,461.86		
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14		
2.3	融资利息	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72		
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	6,300.00		
3	净现金流量	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	-6,190.55		
4	累计净现金流量	6,689.77	6,794.86	6,899.95	7,005.04	7,110.13	7,215.22	7,320.31	7,425.40	2,130.49		

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

（一）潜在风险

1、价格波动风险

政府大规模收购存量商品房可能会对市场价格产生影响。一方面，购房行为可能导致房价上涨，增加市场风险；另一方面，如果政策突然改变或停止，房价可能迅速回落，导致市场不稳定。

2、评估风险

在收购过程中，准确评估存量商品房的市场价值是一大难题。评估过高可能导致政府资金无效使用，评估过低则可能引发社会不满和法律纠纷。

3、供需错配风险

地理位置与需求错配：存量商品房的地理位置可能与实际需求不匹配，如位于城市远郊或交通不便的区域，导致供需错配。

房屋质量与功能错配：存量商品房的质量和功能设计可能无法满足保障性住房的需求，需要对房屋进行改造，增加额外成本和时间。

4、资金成本风险

高昂的购房成本：大规模收购需要大量资金支持，对地方政府构成巨大的财政压力。

后续维护和管理成本：收购后的维护和管理同样需要大量资金，管理不善可能导致房屋闲置、破损，增加财政负担。

5、政策执行风险

政策的连贯性和可持续性对住房政策至关重要。政策的调整和变动可能影响政策的实施效果，甚至导致政策失败。

6、地方财政负担加剧风险

尽管中央财政可以在一定程度上提供资金支持，但地方政府通常是具体执行主体，需要在政策实施中承担部分成本。若中央拨款不足或地方债务累积，可能导致资金链紧张，影响其他公共服务的提供。

7、实际操作难题

收购价格难题：地方要求收购房源的价格要低于近期市场成交价，但价格过低可能导致房企宁愿降价散售，增加收购难度。

租金回报率难题：地方收购后，租金回报率要达到一定标准，以覆盖项目的利息和运维成本，但当前城市租金回报率普遍较低，难以达标。

整栋收购难题：为降低运维成本，物业必须整栋收购，但实现这一要求存在难度，因为整栋未售的房源多为近年开发的项目，开发商往往不愿打折销售给政府。

（二）应对措施

1、深入摸排需求，确保以需定购

地方政府应全面摸排保障性住房的实际需求，包括配租型和配售型保障性住房的具体需求情况。根据需求分析结果，合理确定可用作保障性住房的商品房房源，确保所收购的房源能够真正满足保障性住房的要求，避免盲目收购。

2、合理定价，确保交易透明

在收购过程中，应尽量以市场公允价格进行收购，防止因过高的购房成本影响保障性住房的整体经济效益。确保所有收购的交易过程公开透明，避免潜在的利益输送和价格操控。

3、加速配售和配租，提高使用效率

对于配售型保障性住房，应努力加快房源的配售过程，防止房源在企业库存中滞留。对于配租型保障性住房，应优化租赁流程，确保租户能够及时入驻，提升住房使用效率。

4、建立长期监控和评估机制

建立机制定期监控已收购房源的使用情况和保障性住房的实际需求变化，进行适时调整。公开保障性住房的供应信息和分配情况，提升透明度和公众信任。

5、争取政策支持和配套措施

制定相关政策支持房源收购和保障性住房的配套措施，如财政补贴、税收优惠等。与房地产企业、金融机构等相关部门协调，确保政策的有效实施和资源的合理配置。

6、多元化资金来源

地方政府可以探索多元化资金来源，如利用专项债、财政补贴等方式支持收购工作。鼓励社会资本参与，通过公私合营（PPP）等模式共同推进保障性住房建设。

7、强化风险防控

在收购过程中，应坚持规范实施，防范各类风险，确保收购主体和收购过程的合规性。建立风险预警机制，及时发现和解决潜在问题，确保收购工作的顺利进行。

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

本项目主管部门是保靖县住房和城乡建设局。

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《2025 年湖南省政府专项债券（三十五期）保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）预期收益与融资平衡方案》盖章页）



2025 年 9 月 22 日

湘西州古丈县 2025 年专项债券 古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目 预期收益与融资平衡方案

古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目拟发行 2025 年专项债券 1,000.00 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
古丈县收购存量商品房 用作保障性住房项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十五期）	1,000.00	30 年	古丈县住房保障中心

一、项目概况

（一）区域介绍

古丈县是湖南省湘西土家族苗族自治州下辖县，位于湖南省西部、湘西自治州中部。武陵山脉中段，西抵保靖、东接沅陵，南连泸溪、吉首，北近永顺。横跨东经 109° 4′ 44"-110° 16′ 13"、北纬 28° 24′ 05" -28° 45′ 57"。东西宽 51.36 公里，南北长 40.52 公里，总面积 1286.47 平方千米。全县辖 5 镇 7 乡 140 个村，2021 年末全县总户数 45405 户，总人口 137185 人，总面积 1297 平方公里。

境内枝柳铁路、省道 1828 线、1801 线高等级公路贯穿南北，拥有火车客货运站 5 个，其中猛洞河火车站是地级火车站，北距张家界荷花机场 86 公里，西至铜仁大兴机场 132 公里，可直达北京、广州、成都、上海等地，酉水河航运上可达保靖、龙山里耶，下可抵凤滩、沅陵、常德等地。

2022—2024 年，古丈县分别实现一般公共预算收入 2.89 亿元、2.36 亿元和 2.66 亿元，政府性基金收入分别为 1.08 亿元、0.82 亿元和 0.52 亿元，其中国有土地出让收入分别为 1.04 亿元、0.78 亿元和 0.47 亿元。

古丈县 2022—2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	35.03	35.25	35.48
居民人均可支配收入（元）	17,218	18,318	19,366

项目	2022年	2023年	2024年
一般公共预算收入	2.89	2.36	2.66
政府性基金收入	1.08	0.82	0.52
其中：国有土地出让收入	1.04	0.78	0.47
政府性基金支出	4.34	5.22	4.07
其中：国有土地出让支出	0.72	0.29	0.06

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	收购计划概况	收购房源概况	实施机构	批复文件
古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目	1、总投资：约4,119.00万元； 2、项目地点：古丈县； 3、建设期：2025年9月至2026年8月。	项目建设主要为收购位于湘西土家族苗族自治州古丈县古阳镇树栖科古罗大道的古丈·中伟国际公馆、古丈县古阳镇城北竹溪湾的湘西武陵山片区批发大市场暨保障性住房项目A、B栋作为保障性住房，共建设159套保障性住房，建筑面积为15849.37m ² 。	古丈县住房保障中心	古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目工作方案

古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目已经通过湖南南燕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

项目通过市场化收购存量商品房，构建“收购+运营”全链条模式，形成多维效益体系。项目既可直接创造稳定收益来源，又能通过建筑装饰、建材供应、物业管理等产业链联动，带动区域消费扩容与就业增长；项目精准服务新市民、青年群体及稳定就业外来务工人员，有效提升人力资源留存率与城市人口集聚效

应；同时，项目建立税收反哺机制与专项债资金闭环，通过“成本+微利”定价与动态调整策略，确保偿债覆盖能力并降低财政补贴压力。项目兼具民生保障与经济平衡功能，既解决特定群体居住需求，又通过资源再配置激活存量资产价值，为县域城镇化与公共服务均等化提供可持续解决方案，形成社会效益与财政效益的良性互动。

（二）社会效益分析

本项目通过市场化手段盘活存量房产转化为保障性住房，其社会效益体现在三个维度：

一是民生保障与群体赋能。项目精准覆盖新就业职工、稳定务工人员等城市“新市民”群体，有效解决其住房困境。通过提供标准化居住空间与配套服务，不仅解决阶段性居住需求，更助力该群体扎根城市。该住房支持机制可降低生活成本压力，释放其消费潜力与职业技能提升空间，形成“安居——乐业——发展”的正向循环，切实增强城市包容性与人才吸引力。

二是人居环境与公共服务升级。项目实施通过扩充保障性住房，以及对原有基础设施升级，将显著改善居住社区环境品质。同步配套的物业管理标准化建设与社区服务中心完善，将推动基层治理从“住有所居”向“居有所乐”转型。通过硬件与软件的双重提升，有助于构建 15 分钟社区生活圈，让保障对象平等享受城市化发展成果。

三是社会公平与可持续发展。项目创新运用专项债资金激

活存量资产，建立“财政+市场”协同的住房保障供给新模式。通过资源再配置机制，既避免新建住房的土地资源消耗，又通过市场化运营实现资金平衡，形成可复制的保障性住房建设范式。项目产生的社会效益具有多重溢出效应，包括改善民生，促进社会稳定，优化人口结构，推动消费升级，提升城市形象，增强投资吸引力，最终构建起经济发展与社会公平互促共进的良性生态，为古丈县域城镇化高质量发展提供可持续的解决方案。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已按照规定的程序申请设立，事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

截至本方案编制之日，本项目已完成项目信息备案等前期工作，具有较高的成熟度。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求分析，本项目总投资约 4,119.00 万元，项目申请地方政府专项债 1,900.00 万元，占总投资 46.13%，符合相关规定要求。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，2025 年度项目计划投资 1,500.00 万元，申请发行地方政府专项债 1,000.00 万元；计划 2026 年申请发行地方政府专项债 900.00 万元，专项债券资金需求在合理范围内，没有超出当年建设资金需求。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据《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）、《湖南省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案》（湘政办发〔2025〕7号）、《地方政府专项债券项目审核监管工作实施细则（试行）》（湘发改投资〔2025〕174号）等有关文件精神 and 绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境影响较小，社会互适性好。

（六）项目存续期

根据《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018）规定，普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。基于相关政策及相关政府支持，预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定，情况如下：

项目绩效目标	项目主要建设内容：收购位于湘西土家族苗族自治州古丈县古阳镇树栖科古罗大道的古丈·中伟国际公馆、古丈县古阳镇城北竹溪湾的湘西武陵山片区批发大市场暨保障性住房源项目 A、B 栋作为保障性住房，共建设 159 套保障性住房，建筑面积为 15849.37m ² 。 项目实施将强化民生保障与城市功能，吸引人才企业集聚形成发展动能，提升综合竞争力，推动城市可持续发展。				
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	保障新住房建筑面积	15849.37m ²	15849.37m ²
			保障性住房套数	159 套	159 套

		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	2026 年 8 月	2026 年 8 月前
		成本指标	项目总投资	4,119.00 万元	≤4,119.00 万元
	效益指标	经济效益指标	运营期整体收入	≥4,881.15 万元	
		社会效益指标	提升县域保障性住房数量	有效提升	
			提升居民幸福度	有效提升	
		生态效益指标	改善区域居民生活环境	有效改善	
		可持续影响指标	促进社会和谐发展	有效促进	
	社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%	
	偿债风险	风险描述：项目主要收益来源于保障性住房出租、出售收入。 若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。 应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。			

三、项目投资及资金筹措计划

（一）项目投资依据

1、湖南省住房和城乡建设厅文件《关于印发 2020〈湖南省建设工程计价办法〉及〈湖南省建设工程消耗量标准〉的通知》（湘建价〔2020〕56 号）；

2、国家建设部发布的《房地产开发项目经济评价方法》投资估算办法；

3、相关有关政策、规范、标准、图集、文件；

4、相关资产评估报告等。

（二）项目投资资金

本项目估算投资约为 4,119.00 万元，详细情况如下：

项目投资估算汇总表

序号	权利人	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科 古罗大道	住宅	13187.71	3,494.00	
2	湘西武陵山片区批发 大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹 溪湾	住宅	2661.66	625.00	
合计				15849.37	4,119.00	

项目投资估算表（古丈·中伟国际公馆）

序号	权利人	坐落	用途	楼栋号	楼层	房号	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
1	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	2	1-203	97.81	2650.00	25.92
2	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	2	1-204	112.27	2650.00	29.75
3	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	2	1-205	112.27	2650.00	29.75
4	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	2	1-206	97.81	2650.00	25.92
5	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	2	1-207	97.81	2650.00	25.92
6	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	3	1-302	97.81	2650.00	25.92
7	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	3	1-303	97.81	2650.00	25.92
8	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	30	1-3004	112.27	2650.00	29.75
9	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	3	1-306	97.81	2650.00	25.92
10	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	3	1-307	97.81	2650.00	25.92
11	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	4	1-402	97.81	2650.00	25.92
12	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	4	1-403	97.81	2650.00	25.92
13	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	4	1-407	97.81	2650.00	25.92
14	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	5	1-502	97.81	2650.00	25.92
15	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	5	1-503	97.81	2650.00	25.92
16	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	5	1-506	97.81	2650.00	25.92

序号	权利人	坐落	用途	楼栋号	楼层	房号	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
17	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	5	1-507	97.81	2650.00	25.92
18	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	6	1-603	97.81	2650.00	25.92
19	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	7	1-703	97.81	2650.00	25.92
20	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	8	1-803	97.81	2650.00	25.92
21	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	11	1-1103	97.81	2650.00	25.92
22	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	11	1-1106	97.81	2650.00	25.92
23	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	11	1-1107	97.81	2650.00	25.92
24	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	12	1-1203	97.81	2650.00	25.92
25	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	13	1-1303	97.81	2650.00	25.92
26	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	13	1-1306	97.81	2650.00	25.92
27	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	14	1-1403	97.81	2650.00	25.92
28	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	14	1-1406	97.81	2650.00	25.92
29	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	15	1-1503	97.81	2650.00	25.92
30	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	15	1-1506	97.81	2650.00	25.92
31	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	16	1-1603	97.81	2650.00	25.92
32	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	16	1-1606	97.81	2650.00	25.92
33	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	17	1-1703	97.81	2650.00	25.92
34	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	18	1-1802	97.81	2650.00	25.92

序号	权利人	坐落	用途	楼栋号	楼层	房号	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
35	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	18	1-1803	97.81	2650.00	25.92
36	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	18	1-1806	97.81	2650.00	25.92
37	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	18	1-1807	97.81	2650.00	25.92
38	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	19	1-1906	97.81	2650.00	25.92
39	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	20	1-2003	97.81	2650.00	25.92
40	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	20	1-2006	97.81	2650.00	25.92
41	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	21	1-2103	97.81	2650.00	25.92
42	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	21	1-2106	97.81	2650.00	25.92
43	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	21	1-2107	97.81	2650.00	25.92
44	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	23	1-2303	97.81	2650.00	25.92
45	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	24	1-2402	97.81	2650.00	25.92
46	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	24	1-2403	97.81	2650.00	25.92
47	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	24	1-2406	97.81	2650.00	25.92
48	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	24	1-2407	97.81	2650.00	25.92
49	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	25	1-2503	97.81	2650.00	25.92
50	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	25	1-2506	97.81	2650.00	25.92
51	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	26	1-2603	97.81	2650.00	25.92
52	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	26	1-2606	97.81	2650.00	25.92

序号	权利人	坐落	用途	楼栋号	楼层	房号	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
53	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	27	1-2702	97.81	2650.00	25.92
54	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	27	1-2703	97.81	2650.00	25.92
55	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	28	1-2803	97.81	2650.00	25.92
56	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	28	1-2806	97.81	2650.00	25.92
57	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	28	1-2807	97.81	2650.00	25.92
58	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	29	1-2903	97.81	2650.00	25.92
59	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	30	1-3003	97.81	2650.00	25.92
60	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	30	1-3006	97.81	2650.00	25.92
61	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	31	1-3102	97.81	2650.00	25.92
62	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	31	1-3103	97.81	2650.00	25.92
63	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	31	1-3106	97.81	2650.00	25.92
64	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	32	1-3201	112.27	2650.00	29.75
65	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	32	1-3202	97.81	2650.00	25.92
66	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	32	1-3203	97.81	2650.00	25.92
67	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	32	1-3204	112.27	2650.00	29.75
68	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	32	1-3206	97.81	2650.00	25.92
69	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	32	1-3207	97.81	2650.00	25.92
70	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	13	1-1302	97.81	2650.00	25.92

序号	权利人	坐落	用途	楼栋号	楼层	房号	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
71	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	32	1-3205	112.27	2650.00	29.75
72	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	2	1-208	112.27	2650.00	29.75
73	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	29	1-2906	97.81	2650.00	25.92
74	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	23	1-2307	97.81	2650.00	25.92
75	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	27	1-2706	97.81	2650.00	25.92
76	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	1 栋	31	1-3107	97.81	2650.00	25.92
77	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	2 栋	2	2-201	136.65	2650.00	36.21
78	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	2 栋	2	2-202	105.15	2650.00	27.86
79	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	2 栋	2	2-203	105.15	2650.00	27.86
80	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	2 栋	3	2-302	105.15	2650.00	27.86
81	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	2 栋	3	2-303	105.15	2650.00	27.86
82	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	2 栋	4	2-402	105.15	2650.00	27.86
83	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	2 栋	4	2-403	105.15	2650.00	27.86
84	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	2 栋	24	2-2402	105.15	2650.00	27.86
85	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	2 栋	32	2-3202	105.15	2650.00	27.86
86	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	2 栋	32	2-3203	105.15	2650.00	27.86
87	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	2 栋	2	2-204	136.65	2650.00	36.21
88	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	2 栋	32	2-3204	136.65	2650.00	36.21

序号	权利人	坐落	用途	楼栋号	楼层	房号	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
89	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	1	3-103	106.11	2650.00	28.12
90	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	2	3-203	106.11	2650.00	28.12
91	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	2	3-204	106.11	2650.00	28.12
92	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	3	3-303	106.11	2650.00	28.12
93	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	3	3-304	106.11	2650.00	28.12
94	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	4	3-403	106.11	2650.00	28.12
95	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	8	3-804	106.11	2650.00	28.12
96	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	8	3-803	106.11	2650.00	28.12
97	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	10	3-1003	106.11	2650.00	28.12
98	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	11	3-1103	106.11	2650.00	28.12
99	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	14	3-1403	106.11	2650.00	28.12
100	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	14	3-1404	106.11	2650.00	28.12
101	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	18	3-1803	106.11	2650.00	28.12
102	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	18	3-1804	106.11	2650.00	28.12
103	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	21	3-2103	106.11	2650.00	28.12
104	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	21	3-2104	106.11	2650.00	28.12
105	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	22	3-2204	106.11	2650.00	28.12
106	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	23	3-2303	106.11	2650.00	28.12

序号	权利人	坐落	用途	楼栋号	楼层	房号	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
107	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	23	3-2304	106.11	2650.00	28.12
108	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	24	3-2403	106.11	2650.00	28.12
109	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	24	3-2404	106.11	2650.00	28.12
110	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	25	3-2504	106.11	2650.00	28.12
111	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	26	3-2603	106.11	2650.00	28.12
112	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	26	3-2604	106.11	2650.00	28.12
113	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	27	3-2703	106.11	2650.00	28.12
114	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	27	3-2704	106.11	2650.00	28.12
115	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	28	3-2803	106.11	2650.00	28.12
116	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	28	3-2804	106.11	2650.00	28.12
117	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	29	3-2903	106.11	2650.00	28.12
118	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	29	3-2904	106.11	2650.00	28.12
119	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	30	3-3003	106.11	2650.00	28.12
120	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	30	3-3004	106.11	2650.00	28.12
121	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	31	3-3103	106.11	2650.00	28.12
122	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	31	3-3104	106.11	2650.00	28.12
123	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	32	3-3204	106.11	2650.00	28.12
124	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	33	3-3301	123.52	2650.00	32.73

序号	权利人	坐落	用途	楼栋号	楼层	房号	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
125	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	32	3-3203	106.11	2650.00	28.12
126	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	1	3-101	123.52	2650.00	32.73
127	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	5	3-504	106.11	2650.00	28.12
128	湖南景盛房地产开发有限公司	古丈县古阳镇树栖科古罗大道	住宅	3 栋	25	3-2502	123.52	2650.00	32.73
小计							13187.71		3,494.00

项目投资估算表（湘西武陵山片区批发大市场暨保障性住房源项目 A、B 栋）

序号	权利人	坐落	用途	楼栋号	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 5 层	1503	85.86	2350.00	20.18
2	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 5 层	1504	85.86	2350.00	20.18
3	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 5 层	2503	85.86	2350.00	20.18
4	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 5 层	2504	85.86	2350.00	20.18
5	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 5 层	3503	85.86	2350.00	20.18
6	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 5 层	3504	85.86	2350.00	20.18
7	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 6 层	1603	85.86	2350.00	20.18
8	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 6 层	1604	85.86	2350.00	20.18
9	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 6 层	2603	85.86	2350.00	20.18
10	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 6 层	2604	85.86	2350.00	20.18
11	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 6 层	3603	85.86	2350.00	20.18
12	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 6 层	3604	85.86	2350.00	20.18
13	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 7 层	1704	85.86	2350.00	20.18
14	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 7 层	2703	85.86	2350.00	20.18
15	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 7 层	2704	85.86	2350.00	20.18
16	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 7 层	3703	85.86	2350.00	20.18

序号	权利人	坐落	用途	楼栋号	楼层	房号	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
17	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 7 层	3704	85.86	2350.00	20.18
18	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 8 层	1803	85.86	2350.00	20.18
19	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 8 层	1804	85.86	2350.00	20.18
20	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 8 层	2803	85.86	2350.00	20.18
21	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 8 层	3803	85.86	2350.00	20.18
22	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 9 层	3903	85.86	2350.00	20.18
23	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 10 层	11004	85.86	2350.00	20.18
24	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 11 层	31103	85.86	2350.00	20.18
25	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 12 层	21203	85.86	2350.00	20.18
26	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 12 层	21204	85.86	2350.00	20.18
27	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 13 层	11304	85.86	2350.00	20.18
28	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 14 层	11403	85.86	2350.00	20.18
29	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 14 层	21404	85.86	2350.00	20.18
30	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 14 层	31403	85.86	2350.00	20.18
31	湘西武陵山片区批发大市场有限公司	古丈县古阳镇城北竹溪湾	住宅	大市场	第 14 层	31404	85.86	2350.00	20.18
小计							2661.66		625.00

古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目总投资 4,119.00 万元，2025 年投入金额 1,500.00 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	2025 年	2026 年
古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目	4,119.00	1,500.00	2,619.00

项目投资分月计划表

2025 年度，古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	
古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目	投资金额							
	其中：专项债金额							
	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额			450.00	400.00	350.00	300.00	1,500.00
	其中：专项债金额			400.00	300.00	300.00		1,000.00

（三）项目资金筹措方案

古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目资金来源主要为资本金及政府专项债券资金。项目总投资 4,119.00 万元，其中：资本金 2,219.00 万元，占投资总额的 53.87%；拟申请发行政府专项债券资金 1,900.00 万元，占投资总额的 46.13%。2025 年申请发行专项债券 1,000.00 万元，2026 年申请发行专项债券 900.00 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	
古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目	4,119.00	2,219.00		1,000.00		900.00			30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

古丈县 GDP 增长率如下：

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
增长率	7.6%	3.6%	1.8%	2.1%	3.775%

本项目收入来源主要为保障性住房出租、出售收入，出租单价等年均增长率，根据县域实际情况，拟定年均增长率不超过 3.775%，设定为每 3 年增长 5%，即年均增长率为 1.67%。

1、保障性住房出租收入

项目主要是为收购已建成存量商品房用作保障性住房，共建设 159 套保障性住房，建筑面积为 15849.37m²，用于出租的房源为 129 套，建筑面积为 12915.07m²；剩余 30 套，建筑面积为 2934.30m² 作为配售型出售。

根据《古丈县 2025 年收购存量商品房用作保障性住房实施方案》，“保障方式主要为实物配租。配租价格不高于同地段、同品质市场租赁房屋租金水平的 90%（不含水、电、气、有线

电视、通讯和物业服务等费用）”。

古丈县2025年收购存量商品房用作保障性住房实施方案

为切实做好收购已建成存量商品房用作保障性住房工作，根据《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）、《湖南省住房和城乡建设厅关于申报存量商品房用作保障性住房年度计划任务的通知》（湘建保函〔2025〕28号）文件精神，结合我县实际，特制定本方案。

一、总体目标

通过市场化方式收购存量商品房，盘活市场资源，优化住房供应结构，增加保障性住房供给，解决我县部分新市民、青年人、工薪收入群体以及引进人才、乡镇工作的教师、医生、民警、公职人员等群体的住房困难问题，促进房地产市场平稳健康发展。

二、实施主体

经研究决定，确定县属国有企业古丈县城市建设综合开发有限责任公司作为收购主体。由古丈县城市建设综合开发有限责任公司负责，开展立项、收购工作。委托第三方专业机构开展拟收购存量商品房房屋评估、项目“一案两书”制作等工作。

（二）配租型保障性住房的保障方式

保障方式主要为实物配租。配租价格不高于同地段、同品质市场租赁房屋租金水平的90%（不含水、电、气、有线电视、通讯和物业服务等费用）。

参考相关调研数据，古丈县同小区以及同类型住房市场整

体租金水平大致在 8.90 元/月/m²~11.76 元/月/m²。按方案要求的 90%测算，保障性住房的出租单价区间应为 8.00 元/月/m²~10.58 元/月/m²。

中伟国际公馆小区：根据实地周边调研走访，中伟国际公馆小区已入住业主房屋均为自住，暂无对外出租。但该小区有部分物业为古丈县茶城发展投资有限责任公司负责管理，其中有部分物业有对外租赁，根据签订的租赁合同其出租单价约为 8.90 元/月/m²，按方案要求的 90%测算，保障性住房的出租单价区间按 8.00 元/月/m² 计取。考虑到未来通货膨胀及物价上涨因素，每 3 年租金上涨 5%。

湘西武陵山片区批发大市场小区：根据实地调研走访以及咨询小区管理人员，湘西武陵山片区批发大市场小区已入住业主房屋均为自住，暂无对外出租。同时，湘西武陵山片区批发大市场小区位于古丈县太阳城（新城）核心区域，通过跟周边住户及相关单位工作人员了解，古丈县太阳城（新城）周边范围内租房价格基本处于县城的平均水平，具体视租房内装修、家具家电等情况租金价格有些许波动，通过查询古丈县城区范围内租房价格在 8.90 元/月/m²~11.76 元/月/m²，按方案要求的 90%测算，保障性住房的出租单价区间应为 8.00 元/月/m²~10.58 元/月/m²，考虑到湘西武陵山片区批发大市场小区距离茶城北路主干道 200 米左右，且靠近古丈县城乡建设和交通运输局和古丈县税务局等，秉承谨慎保守原则，其保障性住房的出租单价区间按 7.00 元/月

/m² 计取。考虑到未来通货膨胀及物价上涨因素，每 3 年租金上涨 5%。

部分查询出租单价如下：

序号	市场租金 (元/月/m ²)	90%租金 (元/月/m ²)	小区名字	来源
1	8.90	8.0	古丈·中伟国际公馆	<div>房屋租赁合同</div> <div><div>出租人(甲方)：古丈县茶城发展投资有限责任公司</div><div>承租人(乙方)：永信和瑞工程咨询有限公司</div><div>依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成协议如下：</div><div>第一条 房屋基本情况</div><div>房屋坐落于 古罗大道重点项目指挥中心人才公寓，</div><div>房间号： 一幢一单元 604 。</div><div>第二条 房屋租赁情况</div><div>1、租赁用途： 居住</div><div>2、租赁期间乙方不得改变租赁标的的用途；</div><div>第三条 租赁期限</div><div>1、房屋租赁期自 2025 年 2 月 23 日至 2026 年 2 月 22 日，共计 1 年 0 个月。甲方应于 2025 年 2 月 23 日前将房屋按约定条件交付给乙方。经甲乙双方交验签字并移交房门钥匙后视为交付完成。</div><div>2、租赁期满或合同解除后，甲方有权收回房屋，乙方应</div><div>按照原状返还房屋及其附属物品、设备设施。甲乙双方应对</div><div>房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行验收，结</div><div>清各自应当承担的费用。</div><div>3、乙方继续承租的，应提前 15 日向甲方提出续租</div><div>要求，协商一致后双方重新签订房屋租赁合同。</div><div>第四条 租金</div><div>1、租金标准及支付方式：</div><div>租金 8500 元（小写） 捌仟伍佰元整（大写）</div><div>每年，房屋面积 80 m²，支付方式：（□现金/□转账支</div><div>票/□银行汇款）。</div><div>2、押金： 0 元，乙方应于签订合同 30 日内向</div><div>甲方支付租金及押金。合同期满后或解除合同，则甲方全额</div><div>退还押金。</div><div>第五条 其他相关费用的承担方式</div><div>租赁期内的乙方应自行承担水、电、气宽带等相关费用。</div><div>第六条 房屋维护及维修</div><div>1、甲方应保证房屋的建筑物和设备设施符合建筑、消</div><div>防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全；承租</div><div>人保证遵守国家、以及房屋所在小区的物业管理规约。</div></div>
2	11.76	10.58	县政府大院	<div>安居客 湘西 - 首页 新房 二手房 租房 商铺写字楼 海外地产</div> <div>湘西安居客 > 湘西租房 > 古丈租房 > 古丈城区租房 > 古丈县政府大院 > 古丈县政府大院租房</div> <div>古丈县政府大院 3室1厅1卫 安选</div> <div>1000元/月 3室1厅 85.00平方米 整租 朝南</div>
3	10.10	9.09	香城花园	<div>香城花园 出租主卧和三卧</div> <div>香城花园 湖南古丈县</div> <div>采光好 适合居住 商场周边 交通便利</div> <div>2室1厅1卫 100平米 0/6层 简装 朝向朝南 房龄请输入建造年代年</div>

4	9.47	8.52	其他	<div><div><div>58同城·房产</div><div>湘西房产网 > 湘西整租房 > 古丈整租房 > 古丈城区整租房</div><div>古丈城区 2室1厅1卫</div><div>10小时前</div></div><div></div><div><div>900元/月 年付</div><div>租赁方式: 整租</div><div>房屋类型: 2室1厅1卫 95 平</div><div>朝向楼层: 西 高层 / 8层</div><div>所在小区: 古丈城区</div><div>所属区域: 古丈 古丈城区</div><div>详细地址: 古丈城区 附近高薪工作 查看地图</div></div></div>
---	------	------	----	--

根据《湖南省公共租赁住房分配和运营管理办法》规定：“新建公共租赁住房从开工建设到分配入住以 3 年为一个周期，高层建筑可适当延期，期末分配入住率应达到 90%以上；单个项目竣工一年内分配入住率应达到 90%以上。”

湘建保〔2021〕188号。

。
。

湖南省住房和城乡建设厅关于印发
《湖南省公共租赁住房管理办法》的通知。

。

各市州、县市区人民政府，省直有关单位：。

经省人民政府同意，现将《湖南省公共租赁住房管理办法》
印发给你们，请认真贯彻执行。。

。。。

。

.....湖南省住房和城乡建设厅。

.....2021 年 10 月 9 日。

公共租赁住房应满足基本的居住需求，单套建筑面积原则上不超过 60 平方米。

第十条 新建的公共租赁住房从开工建设到分配入住以 3 年为一个周期，高层建筑可适当延期，期末分配入住率应达到 90% 以上；单个项目竣工后一年内分配入住率应达到 90% 以上。

第十一条 市州、县市区住房城乡建设（住房保障）部门要强化对公共租赁住房项目招标、勘察设计、施工、竣工验收等建设全过程的监督管理，严格落实各参建主体质量安全责任，强化建设单位首要责任，全面落实质量终身责任制，切实保证公共租赁住房质量安全。

按照谨慎性原则，本项目运营期出租率第一年按 80%，按年 5% 递增，最终出租率稳定在 90%。

2、保障性住房出售收入

项目共有 30 套配套性保障性住房，建筑面积为 2934.30m²，分 5 年均衡销售。参考《长沙市配售型保障性住房管理办法（试行）》规定，“保障性住房配售价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本以及不超过 5% 的经营利润测算确定，收购价格以同地段保障性住房重置价格作为参考价格上限，由实施主体按照市场化原则确定收购价格，并上报主管部门备案。”并结合《湘西自治州保障性住房管理办法（试行）（征求意见稿）》，“配售价格综合考虑贷款利息、管理费用和交易税费等，按照基本覆盖划拨土地成本、建安成本加微利的原则确定。”本项目保障性住房出售单价取评估单价 2650.00 元/m² 的

 **长沙市人民政府**
— WWW.CHANGSHA.GOV.CN —

[首页](#)

政务公开

办事服务

互动交流

[首页](#) > [政府信息公开](#) > [法定主动公开内容](#) > [重大民生信息](#) > [住房保障信息](#) > [保障性住房政策](#)

字体大小:

来源: 市司法局 发布时间: 2025-05-13 10:53

关于印发《长沙市配售型保障性住房管理办法（试行）》的通知

湘江新区开发建设局、各区县(市)住建局(住保中心),各有关单位:

《长沙市配售型保障性住房管理办法（试行）》已经市人民政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

同时，参考古丈·中伟国际公馆实际挂牌单价，以及项目周边同类型住房市场整体销售单价约在 3450.00 元/m²，本项目配售型住房销售单价低于市场价，在合理范围内。

序号	市场单价 (元/m ²)	小区名字	来源																												
1	3750.00	古丈·中伟国际公馆	<div><div><div><div><div>古丈中伟国际公馆</div><div>古丈·古丈城区-古丈县古罗大道(芙蓉学校对面)</div><div>查看地图</div></div></div><div><div>小区概况</div><div>在售房源</div><div>租房</div><div>价格行情</div><div>小区视频</div><div>户型图</div><div>实景图</div><div>周边配套</div><div>小区问答</div><div>小区解读</div></div></div><div><div><div>1/15 全部实景图片 ></div></div><div><div><div>3750元/m²</div><div>持平 比上月</div></div><div>7月挂牌均价</div><div><table border="1"><tr><td>物业类型</td><td>住宅</td><td>产权年限</td><td>70年</td></tr><tr><td>在建建面</td><td>97.16-136.2m²</td><td>在售户型</td><td>3室户型、4室户型...</td></tr><tr><td>最新开盘</td><td>2020-11-29</td><td>交房时间</td><td>暂无</td></tr><tr><td>规划户数</td><td>996</td><td>占地面积</td><td>34266.66㎡</td></tr><tr><td>容积率</td><td>3.5</td><td>绿化率</td><td>30%</td></tr><tr><td>车位数</td><td>710个</td><td>车位比</td><td>1:0.7</td></tr><tr><td>地下车位数</td><td>暂无</td><td>物业费</td><td>1.3元/m²/月</td></tr></table></div><div><div>物业公司</div><div>湖南亚空间物业管理有限公司</div><div>开发商</div><div>湖南景道房地产开发有限公司</div><div>投资商</div><div>中伟地产集团有限公司</div><div>小区地址</div><div>古丈县古罗大道（芙蓉学校对面）</div></div></div></div></div>	物业类型	住宅	产权年限	70年	在建建面	97.16-136.2m²	在售户型	3室户型、4室户型...	最新开盘	2020-11-29	交房时间	暂无	规划户数	996	占地面积	34266.66㎡	容积率	3.5	绿化率	30%	车位数	710个	车位比	1:0.7	地下车位数	暂无	物业费	1.3元/m²/月
物业类型	住宅	产权年限	70年																												
在建建面	97.16-136.2m²	在售户型	3室户型、4室户型...																												
最新开盘	2020-11-29	交房时间	暂无																												
规划户数	996	占地面积	34266.66㎡																												
容积率	3.5	绿化率	30%																												
车位数	710个	车位比	1:0.7																												
地下车位数	暂无	物业费	1.3元/m²/月																												

2	3300.00	卓良·尚书府	<p>湘西安居客 > 湘西楼盘 > 古丈县楼盘 > 卓良·尚书府</p>  <p>卓良·尚书府 现房在售</p> <p>免费咨询: 400 670 8258 转 98116</p> <p>下载app</p> <p>楼盘首页 楼盘详情 户型 相册 用户点评 问答 地图交通 楼盘</p> <p>楼盘信息</p> <p>参考售价 住宅 3300元/m²</p> <p>建筑类型 小高层</p> <p>开盘时间 2021年09月</p> <p>交房时间 2022年12月31日</p> <p>物业费用 住宅: 1.2元/m²/月</p> <p>开 发 商 古丈县卓良木业有限责任公司</p>
3	3450.00	绿香苑	<p>安居客 新房</p> <p>湘西安居客 > 湘西楼盘 > 古丈县楼盘 > 绿香苑</p> <p>请输入楼盘名或地址</p> <p>楼盘首页 楼盘详情 楼盘相册 楼盘时刻 实时动态 楼盘户型 用户点评 问答 楼盘评测 周边配套</p>  <p>绿香苑</p> <p>在售 住宅 大户型 小型社区</p> <p>价格 售价待定 周边 3450元/m²</p> <p>户型 三室(4) 全部户型</p> <p>地址 [古丈县-古丈县] 古丈古阳镇城北竹溪湾</p>

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 4,881.15 万元，具体收入预测情况如下表所示。

古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目收入预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	保障性住房出租收入（万元）	4,064.69	32.21	102.67	108.71	114.15	114.15	114.15	119.86	119.86	119.86	125.85
1.1	古丈·中伟国际公馆	3,311.50	26.25	83.67	88.59	93.02	93.02	93.02	97.67	97.67	97.67	102.54
	出租面积（m ² ）		10253.41	10253.41	10253.41	10253.41	10253.41	10253.41	10253.41	10253.41	10253.41	10253.41
	单价（m ² /元/月）		8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26
1.2	湘西武陵山片区批发大市场暨 保障性住房源项目 A、B 栋	753.19	5.96	19.00	20.12	21.13	21.13	21.13	22.19	22.19	22.19	23.31
	出租面积（m ² ）		2661.66	2661.66	2661.66	2661.66	2661.66	2661.66	2661.66	2661.66	2661.66	2661.66
	单价（m ² /元/月）		7.00	7.00	7.00	7.35	7.35	7.35	7.72	7.72	7.72	8.11
	整体出租率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	保障性住房出售收入（万元）	816.46	81.65	163.29	163.29	163.29	163.29	81.65				
2.1	古丈·中伟国际公馆	816.46	81.65	163.29	163.29	163.29	163.29	81.65				
	出售面积（m ² ）		2934.30	2934.30	2934.30	2934.30	2934.30	2934.30				
	单价（m ² /元）		2782.50	2782.50	2782.50	2782.50	2782.50	2782.50				
	可供出售比例（均衡出售）		10.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	10.00%				
3	合计	4,881.15	113.86	265.96	272.00	277.44	277.44	195.80	119.86	119.86	119.86	125.85

续上表：

序号	项目名称	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	保障性住房出租收入（万元）	4,064.69	125.85	125.85	132.13	132.13	132.13	138.79	138.79	138.79	145.73	145.73
1.1	古丈·中伟国际公馆	3,311.50	102.54	102.54	107.64	107.64	107.64	113.06	113.06	113.06	118.71	118.71
	出租面积（m ² ）		10253.41	10253.41	10253.41	10253.41	10253.41	10253.41	10253.41	10253.41	10253.41	10253.41
	单价（m ² /元/月）		9.26	9.26	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72
1.2	湘西武陵山片区批发大市场暨 保障性住房源项目 A、B 栋	753.19	23.31	23.31	24.49	24.49	24.49	25.73	25.73	25.73	27.02	27.02
	出租面积（m ² ）		2661.66	2661.66	2661.66	2661.66	2661.66	2661.66	2661.66	2661.66	2661.66	2661.66
	单价（m ² /元/月）		8.11	8.11	8.52	8.52	8.52	8.95	8.95	8.95	9.40	9.40
	整体出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	保障性住房出售收入（万元）	816.46										
2.1	古丈·中伟国际公馆	816.46										
	出售面积（m ² ）											
	单价（m ² /元）											
	可供出售比例（均衡出售）											
3	合计	4,881.15	125.85	125.85	132.13	132.13	132.13	138.79	138.79	138.79	145.73	145.73

续上表：

序号	项目名称	合计	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	保障性住房出租收入（万元）	4,064.69	145.73	153.06	153.06	153.06	160.67	160.67	160.67	168.70	168.70	168.70	44.28
1.1	古丈·中伟国际公馆	3,311.50	118.71	124.69	124.69	124.69	130.89	130.89	130.89	137.42	137.42	137.42	36.07
	出租面积（m ² ）		10253.41	10253.41	10253.41	10253.41	10253.41	10253.41	10253.41	10253.41	10253.41	10253.41	10253.41
	单价（m ² /元/月）		10.72	11.26	11.26	11.26	11.82	11.82	11.82	12.41	12.41	12.41	13.03
1.2	湘西武陵山片区批发大市场暨 保障性住房源项目 A、B 栋	753.19	27.02	28.37	28.37	28.37	29.78	29.78	29.78	31.28	31.28	31.28	8.21
	出租面积（m ² ）		2661.66	2661.66	2661.66	2661.66	2661.66	2661.66	2661.66	2661.66	2661.66	2661.66	2661.66
	单价（m ² /元/月）		9.40	9.87	9.87	9.87	10.36	10.36	10.36	10.88	10.88	10.88	11.42
	整体出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	保障性住房出售收入（万元）	816.46											
2.1	古丈·中伟国际公馆	816.46											
	出售面积（m ² ）												
	单价（m ² /元）												
	可供出售比例（均衡出售）												
3	合计	4,881.15	145.73	153.06	153.06	153.06	160.67	160.67	160.67	168.70	168.70	168.70	44.28

（二）项目预期成本预测

成本主要为运营成本，包括直接工资及福利费、外购燃料及动力费、维修费用、其他费用等。

1、工资及福利费

本项目拟配置 4 名专职工作人员，参照 2023 年湘西州城镇私营单位从业人员年平均工资，租赁和商务服务工作年平均工资约为 4.27 万元，保守考虑，其人员工资福利按 5.50 万元/年计算，考虑到通货膨胀等因素，秉承谨慎保守原则，拟定年度工资标准拟按每 3 年增长 5.0%进行考虑。

2023年湘西州城镇私营单位就业人员年平均工资

	单位：元，%	
行业	2023年	增长
总计	45176	-0.8
(一)农、林、牧、渔业	30084	-29.3
(二)采矿业	44905	0.6
(三)制造业	46526	1.8
(四)电力、热力、燃气及水生产和供应业	51507	13.5
(五)建筑业	46532	-4.0
(六)批发和零售业	43258	-1.9
(七)交通运输、仓储和邮政业	46492	-7.3
(八)住宿和餐饮业	38089	4.0
(九)信息传输、软件和信息技术服务业	63270	9.1
(十)金融业	-	-
(十一)房地产业	54636	9.2
(十二)租赁和商务服务业	42709	-2.0
(十三)科学研究和技术服务业	59007	47.7
(十四)水利、环境和公共设施管理业	61256	-5.4
(十五)居民服务、修理和其他服务业	37537	-34.4
(十六)教育	35260	1.1
(十七)卫生和社会工作	58579	6.4
(十八)文化、体育和娱乐业	48893	27.6
(十九)公共管理、社会保障和社会组织	-	-

2、外购燃料及动力费

本项目运行期能耗主要为 4 名专职工作人员办公所需耗水、耗电等，项目用能少。参考同类型项目外购燃料及动力费，并结合本项目实际情况，秉承谨慎保守原则，外购燃料和动力费拟按营业收入的 0.5%计取。

3、维修费用

参考《建设项目经济评价方法参数》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，结合项目实际情况，本项目维修维护费按照总投资的 1‰估算。

4、其他费用

主要包含差旅费、培训费、邮电通讯费等其他管理经费，参考行业标准及同类项目，本项目管理费暂按照上述运营成本的 5%计取。

5、税费

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）及《财政部 税务总局住房和城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告 2023 年第 70 号），本项目免征房产税、增值税，免收印花税、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。

经预测，债券存续期内运营总成本为 1,019.64 万元，预测情况如下表所示。

古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目成本预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	工资及福利费	824.82	7.33	22.00	22.00	23.12	23.12	23.12	24.28	24.28	24.28	25.48	25.48	25.48	26.76	26.76	26.76
2	外购燃料及动力费	24.40	0.57	1.33	1.36	1.39	1.39	0.98	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66
3	维修费用	121.88	1.37	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12
4	其他费用	48.54	0.46	1.37	1.37	1.43	1.43	1.41	1.45	1.45	1.45	1.51	1.51	1.51	1.58	1.58	1.58
5	经营成本	1,019.64	9.73	28.82	28.85	30.06	30.06	29.63	30.45	30.45	30.45	31.74	31.74	31.74	33.12	33.12	33.12

续上表：

序号	项目名称	合计	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	工资及福利费	824.82	28.08	28.08	28.08	29.48	29.48	29.48	30.96	30.96	30.96	32.52	32.52	32.52	34.16	34.16	34.16	8.97
2	外购燃料及动力费	24.40	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77	0.77	0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.22
3	维修费用	121.88	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	1.03
4	其他费用	48.54	1.64	1.64	1.64	1.72	1.72	1.72	1.79	1.79	1.79	1.87	1.87	1.87	1.96	1.96	1.96	0.51
5	经营成本	1,019.64	34.53	34.53	34.53	36.05	36.05	36.05	37.64	37.64	37.64	39.31	39.31	39.31	41.08	41.08	41.08	10.73

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目预期总收入 4,881.15 万元，预期运营成本 1,019.64 万元，项目净收益 3,861.51 万元。

（二）项目融资还本付息情况

古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目已发行政府专项债券 0.00 万元；2025 年 9 月拟发行专项债券 1,000.00 万元，计划 2026 年 3 月拟发行专项债券 900.00 万元，根据 2025 年 8 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 2.44%，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。

古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	当年偿还利息	还本付息
2025 年 9 月		1,000.00		1,000.00		0.00
2026 年 3 月	1,000.00	900.00		1,900.00	12.20	12.20
2026 年 9 月	1,900.00			1,900.00	23.18	23.18
2027 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2028 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2029 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2030 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36

2031 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2032 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2033 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2034 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2035 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2036 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2037 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2038 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2039 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2040 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2041 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2042 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2043 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2044 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2045 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2046 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2047 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2048 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2049 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2050 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2051 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2052 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2053 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2054 年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2055 年 9 月	1,900.00		1,000.00	900.00	46.36	1046.36
2056 年 3 月	900.00		900.00	0.00	10.98	910.98
合计		1,900.00	1,900.00		1,390.80	3,290.80

（三）项目融资平衡情况

古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目偿债资金来源为保障性住房出租和出售收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 3,861.51 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.17。

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
古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目	3,861.51	1,900.00	3,290.80	1.17

项目融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）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：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总收入	1.03	1.17	1.32
成本变动敏感性分析			
项目总支出	1.20	1.17	1.14

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，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 1.03，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.14，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

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，本项目现金流量表预测如下表所示。

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	现金流入	9,000.15	1,500.00	2,732.86	265.96	272.00	277.44	277.44	195.80	119.86	119.86	119.86	125.85
1	资本金流入	2,219.00	500.00	1,719.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金流入	1,900.00	1,000.00	900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	运营期现金流入	4,881.15	0.00	113.86	265.96	272.00	277.44	277.44	195.80	119.86	119.86	119.86	125.85
二	现金流出	8,429.44	1,500.00	2,664.11	75.18	75.21	76.42	76.42	75.99	76.81	76.81	76.81	78.10
1	建设期资金流出	4,119.00	1,500.00	2,619.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营期资金流出	1,019.64	0.00	9.73	28.82	28.85	30.06	30.06	29.63	30.45	30.45	30.45	31.74
3	融资还本付息	3,290.80	0.00	35.38	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36
三	现金净流量	570.71	0.00	68.75	190.78	196.79	201.02	201.02	119.81	43.05	43.05	43.05	47.75
四	期末累计现金结存		0.00	68.75	259.53	456.32	657.34	858.36	978.17	1,021.22	1,064.27	1,107.32	1,155.07

续上表：

序号	项目名称	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	现金流入	9,000.15	125.85	125.85	132.13	132.13	132.13	138.79	138.79	138.79	145.73	145.73	145.73
1	资本金流入	2,219.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金流入	1,900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	运营期现金流入	4,881.15	125.85	125.85	132.13	132.13	132.13	138.79	138.79	138.79	145.73	145.73	145.73
二	现金流出	8,429.44	78.10	78.10	79.48	79.48	79.48	80.89	80.89	80.89	82.41	82.41	82.41
1	建设期资金流出	4,119.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营期资金流出	1,019.64	31.74	31.74	33.12	33.12	33.12	34.53	34.53	34.53	36.05	36.05	36.05
3	融资还本付息	3,290.80	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36
三	现金净流量	570.71	47.75	47.75	52.65	52.65	52.65	57.90	57.90	57.90	63.32	63.32	63.32
四	期末累计现金结存		1,202.82	1,250.57	1,303.22	1,355.87	1,408.52	1,466.42	1,524.32	1,582.22	1,645.54	1,708.86	1,772.18

续上表：

序号	项目名称	合计	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
一	现金流入	9,000.15	153.06	153.06	153.06	160.67	160.67	160.67	168.70	168.70	168.70	44.28
1	资本金流入	2,219.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金流入	1,900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	运营期现金流入	4,881.15	153.06	153.06	153.06	160.67	160.67	160.67	168.70	168.70	168.70	44.28
二	现金流出	8,429.44	84.00	84.00	84.00	85.67	85.67	85.67	87.44	87.44	1,087.44	921.71
1	建设期资金流出	4,119.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营期资金流出	1,019.64	37.64	37.64	37.64	39.31	39.31	39.31	41.08	41.08	41.08	10.73
3	融资还本付息	3,290.80	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	1,046.36	910.98
三	现金净流量	570.71	69.06	69.06	69.06	75.00	75.00	75.00	81.26	81.26	-918.74	-877.43
四	期末累计现金结存		1,841.24	1,910.30	1,979.36	2,054.36	2,129.36	2,204.36	2,285.62	2,366.88	1,448.14	570.71

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

项目存在影响项目建设进度或运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过项目业主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。

（一）社会稳定风险

风险描述：项目通过收购存量商品房形成混居社区，可能引发原业主与保障对象群体的阶层差异矛盾。具体表现为：原有商品房业主对小区品质下降的担忧，包括物业费收缴标准调整、公共资源使用冲突等；新入住保障群体可能因收入水平、生活习惯差异与原业主产生隔阂，甚至出现“住房隔离”现象。若社区管理机制不完善，可能演变为群体性矛盾。

应对措施：项目构建“双轨并行+多元共治”的治理体系，在保留原有物业管理体系，确保业主服务连续性的基础上，设立保障房专项管理委员会专项对接租户需求，形成“双轨制”服务架构；通过组建包含原业主与租户代表的社区议事会，搭建“新老共治”决策平台，并定期开展“邻里节”“技能交换”等融合活动促进群体互动；在物质保障层面，建立物业费分级补贴机制避免原业主服务标准降低，同时设立小区更新基金用于公共区域智能化改造，既维持小区品质又平衡不同群体利益。该体系通过制度创新与资源整合，将潜在阶层矛盾转化为共建共享的社区发展机遇，为混居社区治理提供可复制的解决方案。同时积极与居

民沟通，确保项目对民众生活、工作的影响降至最低。加强政策的宣传，做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因项目工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关法律、法规、政策、文件的相关标准，依然公开项目信息，切实维护相关群体的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。协调协助施工单位负责人和工程所在地的居委会负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

（二）执行风险

风险描述：市场价值评估是核心难题，评估过高易致财政资金低效使用，过低则可能引发社会矛盾或法律纠纷；供需错配问题突出，部分房源或因地理位置偏远、交通不便，或因房屋质量、功能设计不符合保障性住房需求（如户型、配套不匹配），需额外改造，增加成本与时间。其次，大规模收购需较大额资金，对地方财政形成较大压力，后续维护管理不善易致房屋闲置破损，进一步加重财政负担。最后，实际操作中，收购价格需低于市场价，但房企可能因利润过低选择散售，增加收购难度；租金回报率需覆盖利息与运维成本，但当前城市租金回报率普遍较低，难以达标；为降低运维成本需整栋收购，但近年开发的整栋未售房源开发商多不愿打折出售，执行难度较大。

应对措施：地方政府需系统开展需求摸排，精准定位配租型与配售型保障性住房的实际缺口，以此为依据确定收购房源规模与类型，避免盲目扩张；收购环节应坚持市场导向，以公允价格为核心定价原则，兼顾财政可承受性与市场合理性，同时强化交易流程透明度，防范利益输送风险；运营阶段需加速房源流转，通过优化配售流程、简化租赁手续等措施缩短房源滞留周期，提升住房使用效率；建立长效动态监控机制，定期跟踪已收购房源使用状况及保障性住房需求变化，结合公开透明的信息披露，形成“需求——供给——调整”的良性循环；政策层面需强化配套支持，通过财政补贴、税收优惠等工具降低运营成本，并加强与房企、金融机构协同，保障资源合理配置；资金端探索多元化融资渠道，包括专项债等模式，缓解地方财政压力；风险防控贯穿全程，严格规范收购主体与流程合规性，构建风险预警机制，及时识别并化解潜在问题，确保项目可持续推进。

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要收益来源于保障性住房出租和出售收入。

若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。

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

本项目主管部门是古丈县住房保障中心。

主管部门负责按照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《古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



古丈县财政局



古丈县住房保障中心

2025年9月22日