

湖南省永州市 2025 年专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省永州市 2025 年专项债券（项目建设）共涉及项目 2 个，本次拟发行政府专项债券资金总额 10200 万元。其中市本级 8400 万元，新田县 1800 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限 (年)
永州市本级	永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	8400	30
新田县	新田县建筑垃圾资源化利用建设项目	1800	30
合计		10200	

永州市 2025 年专项债券

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目预期收益与融资平衡方案

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目拟发行专项债券 20000.00 万元,本次发行专项债券 8400.00 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
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	2025 年湖南省政府专项债券(三十九期)	8400.00	30 年	永州市住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

永州东连郴州市，南界广东省清远市、广西壮族自治区贺州市，西接广西壮族自治区桂林市，北邻衡阳市、邵阳市。湘江经西向东穿越零祁盆地，潇水自南至北纵贯全境，地理坐标介于北纬 $24^{\circ}39'$ 至 $26^{\circ}51'$ ，东经 $111^{\circ}06'$ 至 $112^{\circ}21'$ 之间，南北相距最长 245 千米，东西相间最宽 144 千米，土地总面积 2.24 万平方千米。常住人口 507.62 万人。

永州市下辖 2 个区（零陵区、冷水滩区）、8 个县（双牌县、东安县、道县、宁远县、新田县、蓝山县、江永县、江华瑶族自治县）、代管 1 个县级市（祁阳市），另设有回龙圩、金洞 2 个管理区。

永州市风能、光能、水能资源总量居全省前列，其中风能资源“十四五”期间获批开发规模全省第一；稀土、锰、锂、铷、铯等矿藏保有储量居全省首位。全市现有 34 处国家级文物保护单位、7 项国家级非物质文化遗产、1 个国家级风景名胜区（九嶷山）、8 个国家 4A 级景区，素有“锦绣潇湘”的美誉。永州是湖南乃至全国重要的粮食、蔬菜、油茶、生猪等绿色农产品生产基地。拥有的粤港澳大湾区“菜篮子”生产基地和加工企业居全国第一，湖南农副产品集中验放场（道县）列为全国第一批 6 个粤港澳大湾区“菜篮子”供应配送分中心之一，“永州之野”为湖南省首个市级农业公用品牌。

初步测算，全年全市地区生产总值 2692.57 亿元，比上年增长 5.3%。其中，第一产业 469.34 亿元，增长 3.0%，第二产业 888.58 亿元，增长 6.1%，第三产业 1334.65 亿元，增长 5.7%。人均地区生产总值 53346 元，增长 6.6%。

第一产业增加值占地区生产总值比重为 17.4%，第二产业增加值比重为 33.0%，第三产业增加值比重为 49.6%。第一、二、三次产业对全市经济增长的贡献率分别为 10.7%、38.1%、51.2%，分别拉动全市 GDP 增长 0.6 个、2.0 个、2.7 个百分点。民营经济完成增加值 1953.14 亿元，占 GDP 比重为 72.5%，同比增长 5.6%，高于 GDP 增速 0.3 个百分点。

永州地区 2021-2024 年财政经济数据

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	2410.28	2,495.83	2692.57
居民人均可支配收入（元）	27220.00	39380	30424
一般公共预算收入	158.58	163.3	161.26
政府性基金收入	270.17	235.29	-
其中：国有土地出让收入	265.55	221.84	-
政府性基金支出	365.74	328.01	-
其中：国有土地出让支出	238.81	183.02	-

注：数据来源于永州市 2022-2024年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
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	项目总投资额为23416.33万元；项目地点位于永州市冷水滩区永城·文昌广场、永城·将军华府、永城·双洲雅苑。	本项目共3个小区，含有公寓、住宅，总建筑面积61581.49 m ² ，存量商品房共1016套，	永州市住房和城乡建设局	

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目已经通过湖南湘军麓和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

根据《永州市 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，2023 年，全年全社会建筑业增加值 159.05 亿元，比上年增长 3.7%。房屋建筑施工面积 1458.51 万平方米，下降 8.3%，其中，新开工面积 263.49 万平方米，下降 34.7%，房屋建筑竣工面积 178.18 万平方米，增长 8.0%。全年房地产开发投资比上年下降 8.9%。商品房销售面积 444.32 万平方米，下降 24.2%。其中，住宅销售面积 409.14 万平方米，下降 22.2%。商品房销售额 200.42 亿元，下降 29.7%。其中，住宅销售额 183.61 亿元，下降 25.2%。年末商品房待售面积 8.12 万平方米，下降 63.5%。

房地产行业持续低迷，商品房市场形成了大量积压，不

仅容易诱发系统性金融风险，还会影响社会稳定。通过消化存量商品房，有助于平衡房地产市场供需，促进市场稳定。本项目的实施可以有效利用永州市现有住房资源，减少新建住房对土地资源的占用，降低资源浪费。且存量房收购相比新建住房，在土地、建筑资源以及资金上的投入更低，能够提高资源利用效率。预期总收入可达 48652.80 万元，项目净收益 38974.02 万元。

（二）社会效益分析

本项目的实施将改善永州市保障性住房的品质，提升城市吸引力，实施单位应加强与政府部门的沟通和协调，积极争取更多的国家政策扶持与资金支持，通过大数据系统进行数据比对，精准识别满足要求的人群，确保资源的合理分配，了解民情民意，取得全社会的广泛支持。

项目的建设通过提供新的优质住房条件，直接提升了永州市居民的居住环境，使得居民享有更舒适、安全的居住空间。通过提供保障性住房，提升了中低收入群体的社会福利，有助于缓解社会住房矛盾，促进社会稳定与和谐，提高居民的满意度和安全感，减少因住房问题引发的社会问题，促进社会的和谐稳定。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目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

目前，项目已完成前期永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目的全面摸底调研和项目选址，正稳步推进相关行政审批手续进程，项目成熟度较高。

（四）债券资金需求合理性分析

1、债券资金需求合理性

本项目总投资 23416.33 万元，均为商品房购置费，共计 23416.33 万元，其中永城·文昌广场购置费用 6648.96 万元，永城·将军华府（#1）购置费用 10718.1 万元，永城·将军华府（#1）购置费用 5320.02 万元，永城·双洲雅苑购置费用 729.25 万元。实施单位自筹 3416.33 万元，申请发行地方政府专项债券 20000.00 万元，本次申请金额为 8400.00 万元，主要用于购置永城·将军华府（#1），后续发行 11600.00 万元专项债券。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%，债券存续期间的融资本息 34640.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 48652.80 万元，运营期经营成本 3656.76 万元，营业税金及附加 2048.39 万元，所得税 3973.63 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 38974.02 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.13，能通过压力测试。当整个项目的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 1.01，当整个项目的收入下降 5% 的情况下，对总融资本息资金的覆

盖倍数为 1.07，当整个项目的收入上升 5%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.18，当整个项目的收入上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.24，均能通过压力测试。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。综上，本项目的债券需求具备合理性。

2、专项债利率可行性分析

本项目专项债利率根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值为上浮 20%进行预测，预测利率为 2.44%。

3、运营期合理性分析

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目设定 30 年运营期，主要是为了确保财政可持续性、覆盖投资回收周期，并符合国家保障性住房长期封闭管理政策导向。首先，30 年运营期能有效匹配收购成本和后续维护的资金需求，通过长期租金收入分摊初始投入（如收购价款），避免短期财政压力过大；尤其在地方政府专项债等融资工具的应用中，这一期限有助于实现现金流平衡，确保项目在低租金政策下（如保障对象支付的租金通常低于市场水平）仍能维持运营，同时通过敏感性测试验证极端情况下的偿债能力。其次，该期限与保障性住房封闭管理原则高度契合，根据国务院《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14 号），配租型项目需严格禁止资产流入商品房市场，30 年运营期能锁定房源保障属性，防止中途转让或商业

化，确保住房困难群体（如工薪收入者）的长期稳定供给。总之，30 年设定并非随意而为，而是综合考虑项目全生命周期收益特征、财政承受能力和政策合规性的结果，旨在实现“以需定购、封闭管理”的目标，平衡政府、投资者和保障对象的多方利益。

（五）项目事前绩效评价结果

根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155 号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）、财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10 号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10 号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12 号）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目回购投资合规性和项目成熟度高；项目资金来源合理可行；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”，建议予以入库。

（六）项目存续期

鉴于本项目为收购存量商品房用作配租型保障性住房项目，运营期为 30 年，因此预测本项目存续期限为 30 年。均大于本项目发债年限 5 年。

(七) 项目绩效目标

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目绩效目标表

项目名称	永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目				
主管部门及其编码	永州市潇湘安居工程有限责任公司				
项目实施单位	永州市潇湘安居工程有限责任公司	项目负责人	王波	联系电话	18607498217
项目资金 (万元)	资金总额：23416.33 万元				
	一、专项债券资金：20000.00 万元				
	二、其他资金：3416.33 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	存量商品房收购	2025 年 9 月		2025 年 12 月	
项目绩效目标	1.完成项目涉及存量商品房的收购；2.完成申请专项债券产生对应本金利息的上缴。				
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	户室套数	套	1016
			建筑面积	平方米	61581.49
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	商品房收购完成时长	月	4
		成本指标	项目投资概算	万元	23416.33
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	48652.80
			促进经济发展	\	有助于平衡房地产市场供需，

					促进市场 稳定
		社会效益指标	满足城市发展的 长期需求	\	可以吸引 和留住人 才，促进城 市发展
			改善人民居住 环境	\	有效改善
		可持续影响 指标	综合影响力	\	城市形象 持续提升
		社会公众或服务 对象满意度 指标	服务对象满意 度	(%)	99

三、项目投资估算及资金筹措计划

(一) 投资估算依据：

- 1、委托方提供的相关数据资料；
- 2、参照项目所在地同类型、同规模建筑技术经济指标编制；
- 3、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%。

本项目总投资 23416.33 万元。均为商品房购置费，共计 23416.33 万元，其中永城·文昌广场购置费用 6648.96 万元，永城·将军华府(#1)购置费用 10718.1 万元，永城·将军华府(#1)购置费用 5320.02 万元，永城·双洲雅苑购置费用 729.25 万元。本项目无建设期，不涉及工程费用、工程其他费用、预备费、建设期利息等费用计取。本项目自有资金 3416.33 万元，申请政府专项债券资金 20000.00 万元。

本次申请金额 8400.00 万元，主要用于购置永城·将军华府（#1）全部房产共计 10718.10 万元，自有资金使用 2318.10 万元。后续发行 11600.00 万元。本次发债详细购买户型见下表标黄部分：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费 (万元)	安装工程费 (万元)	设备购置费 (万元)	其他费用 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	指标 (元)	备注
一	商品房购置费	23416.33	0.00	0.00	0.00	23416.33	m ²	61581.49		总投资占比 100%
1	永城·文昌广场购置费用	6648.96	0.00	0.00	0.00	6648.96	m ²	16832.82		
2	永城·将军华府（#1） 购置费用	10718.1	0.00	0.00	0.00	10718.1	m ²	28967.84		本次发债购置
3	永城·将军华府（#2） 购置费用	5320.02	0.00	0.00	0.00	5320.02	m ²	14378.43		
4	永城·双洲雅苑购置费用	729.25	0.00	0.00	0.00	729.25	m ²	1402.40		
二	建设投资	23416.33	0.00	0.00	0.00	23416.33	项	1		总投资占比 100%
三	项目总投资	万元				23416.33	项	1		总投资占比 100%
1	自有资金	万元				3416.33				占总投资的 14.59%
2	项目融资总额	万元				20000.00				占总投资的 85.41%
2.1	第1年融资	万元				20000.00				
2.2	第2年融资	万元				0				

项目房源评估明细表

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	永城·文昌广场产权证 湘(2024)永州市不动产权第0046420号	1-401	办公	49.01	3756	18.41
2		1-402	办公	48.65	3756	18.27
3		1-403	办公	48.65	3756	18.27
4		1-404	办公	48.65	3756	18.27
5		1-405	办公	48.65	3756	18.27
6		1-406	办公	48.65	3756	18.27
7		1-407	办公	48.65	3756	18.27
8		1-408	办公	49.01	3756	18.41
9		1-409	办公	103.49	3756	38.87
10		1-410	办公	49.01	3756	18.41
11		1-411	办公	48.64	3756	18.27
12		1-412	办公	48.64	3756	18.27
13		1-413	办公	48.64	3756	18.27
14		1-414	办公	48.64	3756	18.27
15		1-415	办公	48.64	3756	18.27
16		1-416	办公	48.64	3756	18.27
17		1-417	办公	49.01	3756	18.41
18		1-418	办公	53.63	3756	20.14
19		1-419	办公	53.63	3756	20.14
20		1-501	办公	49.01	3771	18.48
21		1-502	办公	48.65	3771	18.35
22		1-503	办公	48.65	3771	18.35
23		1-504	办公	48.65	3771	18.35
24		1-505	办公	48.65	3771	18.35
25		1-506	办公	48.65	3771	18.35
26		1-507	办公	48.65	3771	18.35
27		1-508	办公	49.01	3771	18.48
28		1-509	办公	103.49	3771	39.03
29		1-510	办公	49.01	3771	18.48
30		1-511	办公	48.64	3771	18.34
31		1-512	办公	48.64	3771	18.34
32		1-513	办公	48.64	3771	18.34
33		1-514	办公	48.64	3771	18.34
34		1-515	办公	48.64	3771	18.34
35		1-516	办公	48.64	3771	18.34
36		1-517	办公	49.01	3771	18.48
37		1-518	办公	53.63	3771	20.22
38		1-519	办公	53.63	3771	20.22
39		1-601	办公	49.01	3786	18.56

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
40		1-602	办公	48.65	3786	18.42
41		1-603	办公	48.65	3786	18.42
42		1-604	办公	48.65	3786	18.42
43		1-605	办公	48.65	3786	18.42
44		1-606	办公	48.65	3786	18.42
45		1-607	办公	48.65	3786	18.42
46		1-608	办公	49.01	3786	18.56
47		1-609	办公	103.49	3786	39.18
48		1-610	办公	49.01	3786	18.56
49		1-611	办公	48.64	3786	18.42
50		1-612	办公	48.64	3786	18.42
51		1-613	办公	48.64	3786	18.42
52		1-614	办公	48.64	3786	18.42
53		1-615	办公	48.64	3786	18.42
54		1-616	办公	48.64	3786	18.42
55		1-617	办公	49.01	3786	18.56
56		1-618	办公	53.63	3786	20.30
57		1-619	办公	53.63	3786	20.30
58		1-701	办公	49.01	3801	18.63
59		1-702	办公	48.65	3801	18.49
60		1-703	办公	48.65	3801	18.49
61		1-704	办公	48.65	3801	18.49
62		1-705	办公	48.65	3801	18.49
63		1-706	办公	48.65	3801	18.49
64		1-707	办公	48.65	3801	18.49
65		1-708	办公	49.01	3801	18.63
66		1-709	办公	103.49	3801	39.34
67		1-710	办公	49.01	3801	18.63
68		1-711	办公	48.64	3801	18.49
69		1-712	办公	48.64	3801	18.49
70		1-713	办公	48.64	3801	18.49
71		1-714	办公	48.64	3801	18.49
72		1-715	办公	48.64	3801	18.49
73		1-716	办公	48.64	3801	18.49
74		1-717	办公	49.01	3801	18.63
75		1-718	办公	53.63	3801	20.38
76		1-719	办公	53.63	3801	20.38
77		1-801	办公	49.01	3816	18.70
78		1-802	办公	48.65	3816	18.56
79		1-803	办公	48.65	3816	18.56
80		1-804	办公	48.65	3816	18.56

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
81		1-805	办公	48.65	3816	18.56
82		1-806	办公	48.65	3816	18.56
83		1-807	办公	48.65	3816	18.56
84		1-808	办公	49.01	3816	18.70
85		1-809	办公	103.49	3816	39.49
86		1-810	办公	49.01	3816	18.70
87		1-811	办公	48.64	3816	18.56
88		1-812	办公	48.64	3816	18.56
89		1-813	办公	48.64	3816	18.56
90		1-814	办公	48.64	3816	18.56
91		1-815	办公	48.64	3816	18.56
92		1-816	办公	48.64	3816	18.56
93		1-817	办公	49.01	3816	18.70
94		1-818	办公	53.63	3816	20.47
95		1-819	办公	53.63	3816	20.47
96		1-901	办公	49.01	3831	18.78
97		1-902	办公	48.65	3831	18.64
98		1-903	办公	48.65	3831	18.64
99		1-904	办公	48.65	3831	18.64
100		1-905	办公	48.65	3831	18.64
101		1-906	办公	48.65	3831	18.64
102		1-907	办公	48.65	3831	18.64
103		1-908	办公	49.01	3831	18.78
104		1-909	办公	103.49	3831	39.65
105		1-910	办公	49.01	3831	18.78
106		1-911	办公	48.64	3831	18.63
107		1-912	办公	48.64	3831	18.63
108		1-913	办公	48.64	3831	18.63
109		1-914	办公	48.64	3831	18.63
110		1-915	办公	48.64	3831	18.63
111		1-916	办公	48.64	3831	18.63
112		1-917	办公	49.01	3831	18.78
113		1-918	办公	53.63	3831	20.55
114		1-919	办公	53.63	3831	20.55
115		1-1001	办公	49.01	3846	18.85
116		1-1002	办公	48.65	3866	18.81
117		1-1003	办公	48.65	3886	18.91
118		1-1004	办公	48.65	3906	19.00
119		1-1005	办公	48.65	3926	19.10
120		1-1006	办公	48.65	3946	19.20
121		1-1007	办公	48.65	3966	19.29

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
122		1-1008	办公	49.01	3966	19.44
123		1-1009	办公	103.49	3966	41.04
124		1-1010	办公	49.01	3966	19.44
125		1-1011	办公	48.64	3966	19.29
126		1-1012	办公	48.64	3966	19.29
127		1-1013	办公	48.64	3966	19.29
128		1-1014	办公	48.64	3966	19.29
129		1-1015	办公	48.64	3966	19.29
130		1-1016	办公	48.64	3966	19.29
131		1-1017	办公	49.01	3966	19.44
132		1-1018	办公	53.63	3966	21.27
133		1-1019	办公	53.63	3966	21.27
134		1-1101	办公	49.01	3981	19.51
135		1-1102	办公	48.65	3981	19.37
136		1-1103	办公	48.65	3981	19.37
137		1-1104	办公	48.65	3981	19.37
138		1-1105	办公	48.65	3981	19.37
139		1-1106	办公	48.65	3981	19.37
140		1-1107	办公	48.65	3981	19.37
141		1-1108	办公	49.01	3981	19.51
142		1-1109	办公	103.49	3981	41.20
143		1-1110	办公	49.01	3981	19.51
144		1-1111	办公	48.64	3981	19.36
145		1-1112	办公	48.64	3981	19.36
146		1-1113	办公	48.64	3981	19.36
147		1-1114	办公	48.64	3981	19.36
148		1-1115	办公	48.64	3981	19.36
149		1-1116	办公	48.64	3981	19.36
150		1-1117	办公	49.01	3981	19.51
151		1-1118	办公	53.63	3981	21.35
152		1-1119	办公	53.63	3981	21.35
153		1-1201	办公	48.98	3996	19.57
154		1-1202	办公	48.61	3996	19.42
155		1-1203	办公	48.61	3996	19.42
156		1-1204	办公	48.61	3996	19.42
157		1-1205	办公	48.61	3996	19.42
158		1-1206	办公	48.61	3996	19.42
159		1-1207	办公	48.61	3996	19.42
160		1-1208	办公	48.98	3996	19.57
161		1-1209	办公	103.42	3996	41.33
162		1-1210	办公	48.98	3996	19.57

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
163		1-1211	办公	48.60	3996	19.42
164		1-1212	办公	48.60	3996	19.42
165		1-1213	办公	48.60	3996	19.42
166		1-1214	办公	48.60	3996	19.42
167		1-1215	办公	48.60	3996	19.42
168		1-1216	办公	48.60	3996	19.42
169		1-1217	办公	48.98	3996	19.57
170		1-1218	办公	53.59	3996	21.41
171		1-1219	办公	53.59	3996	21.41
172		1-1301	办公	48.98	4011	19.65
173		1-1302	办公	48.61	4011	19.50
174		1-1303	办公	48.61	4011	19.50
175		1-1304	办公	48.61	4011	19.50
176		1-1305	办公	48.61	4011	19.50
177		1-1306	办公	48.61	4011	19.50
178		1-1307	办公	48.61	4011	19.50
179		1-1308	办公	48.98	4011	19.65
180		1-1309	办公	103.42	4011	41.48
181		1-1310	办公	48.98	4011	19.65
182		1-1311	办公	48.60	4011	19.49
183		1-1312	办公	48.60	4011	19.49
184		1-1313	办公	48.60	4011	19.49
185		1-1314	办公	48.60	4011	19.49
186		1-1315	办公	48.60	4011	19.49
187		1-1316	办公	48.60	4011	19.49
188		1-1317	办公	48.98	4011	19.65
189		1-1318	办公	53.59	4011	21.49
190		1-1319	办公	53.59	4011	21.49
191		1-1401	商业服务	48.97	4014	19.66
192		1-1402	商业服务	48.59	4014	19.50
193		1-1403	商业服务	48.59	4014	19.50
194		1-1404	商业服务	48.59	4014	19.50
195		1-1405	商业服务	48.59	4014	19.50
196		1-1406	商业服务	48.59	4014	19.50
197		1-1407	商业服务	48.59	4014	19.50
198		1-1408	商业服务	48.97	4014	19.66
199		1-1409	商业服务	51.76	4014	20.78
200		1-1410	商业服务	51.76	4014	20.78
201		1-1411	商业服务	48.97	4014	19.66
202		1-1412	商业服务	48.59	4014	19.50
203		1-1413	商业服务	48.59	4014	19.50

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
204		1-1414	商业服务	48.59	4014	19.50
205		1-1415	商业服务	48.59	4014	19.50
206		1-1416	商业服务	48.59	4014	19.50
207		1-1417	商业服务	48.59	4014	19.50
208		1-1418	商业服务	48.97	4014	19.66
209		1-1419	商业服务	54.33	4014	21.81
210		1-1420	商业服务	53.05	4014	21.29
211		1-1501	商业服务	48.97	4029	19.73
212		1-1502	商业服务	48.59	4029	19.58
213		1-1503	商业服务	48.59	4029	19.58
214		1-1504	商业服务	48.59	4029	19.58
215		1-1505	商业服务	48.59	4029	19.58
216		1-1506	商业服务	48.59	4029	19.58
217		1-1507	商业服务	48.59	4029	19.58
218		1-1508	商业服务	48.97	4029	19.73
219		1-1509	商业服务	51.76	4029	20.85
220		1-1510	商业服务	51.76	4029	20.85
221		1-1511	商业服务	48.97	4029	19.73
222		1-1512	商业服务	48.59	4029	19.58
223		1-1513	商业服务	48.59	4029	19.58
224		1-1514	商业服务	48.59	4029	19.58
225		1-1515	商业服务	48.59	4029	19.58
226		1-1516	商业服务	48.59	4029	19.58
227		1-1517	商业服务	48.59	4029	19.58
228		1-1518	商业服务	48.97	4029	19.73
229		1-1519	商业服务	54.33	4029	21.89
230		1-1520	商业服务	53.05	4029	21.37
231		1-1601	商业服务	48.97	4044	19.80
232		1-1602	商业服务	48.59	4044	19.65
233		1-1603	商业服务	48.59	4044	19.65
234		1-1604	商业服务	48.59	4044	19.65
235		1-1605	商业服务	48.59	4044	19.65
236		1-1606	商业服务	48.59	4044	19.65
237		1-1607	商业服务	48.59	4044	19.65
238		1-1608	商业服务	48.97	4044	19.80
239		1-1609	商业服务	51.76	4044	20.93
240		1-1610	商业服务	51.76	4044	20.93
241		1-1611	商业服务	48.97	4044	19.80
242		1-1612	商业服务	48.59	4044	19.65
243		1-1613	商业服务	48.59	4044	19.65
244		1-1614	商业服务	48.59	4044	19.65

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
245		1-1615	商业服务	48.59	4044	19.65
246		1-1616	商业服务	48.59	4044	19.65
247		1-1617	商业服务	48.59	4044	19.65
248		1-1618	商业服务	48.97	4044	19.80
249		1-1619	商业服务	54.33	4044	21.97
250		1-1620	商业服务	53.05	4044	21.45
251		1-1701	商业服务	48.97	4064	19.90
252		1-1702	商业服务	48.59	4064	19.75
253		1-1703	商业服务	48.59	4064	19.75
254		1-1704	商业服务	48.59	4064	19.75
255		1-1705	商业服务	48.59	4064	19.75
256		1-1706	商业服务	48.59	4064	19.75
257		1-1707	商业服务	48.59	4064	19.75
258		1-1708	商业服务	48.97	4064	19.90
259		1-1709	商业服务	51.76	4064	21.04
260		1-1710	商业服务	51.76	4064	21.04
261		1-1711	商业服务	48.97	4064	19.90
262		1-1712	商业服务	48.59	4064	19.75
263		1-1713	商业服务	48.59	4064	19.75
264		1-1714	商业服务	48.59	4064	19.75
265		1-1715	商业服务	48.59	4064	19.75
266		1-1716	商业服务	48.59	4064	19.75
267		1-1717	商业服务	48.59	4064	19.75
268		1-1718	商业服务	48.97	4064	19.90
269		1-1719	商业服务	54.33	4064	22.08
270		1-1720	商业服务	53.05	4064	21.56
271		1-1801	商业服务	48.97	4084	20.00
272		1-1802	商业服务	48.59	4084	19.84
273		1-1803	商业服务	48.59	4084	19.84
274		1-1804	商业服务	48.59	4084	19.84
275		1-1805	商业服务	48.59	4084	19.84
276		1-1806	商业服务	48.59	4084	19.84
277		1-1807	商业服务	48.59	4084	19.84
278		1-1808	商业服务	48.97	4084	20.00
279		1-1809	商业服务	51.76	4084	21.14
280		1-1810	商业服务	51.76	4084	21.14
281		1-1811	商业服务	48.97	4084	20.00
282		1-1812	商业服务	48.59	4084	19.84
283		1-1813	商业服务	48.59	4084	19.84
284		1-1814	商业服务	48.59	4084	19.84
285		1-1815	商业服务	48.59	4084	19.84

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
286		1-1816	商业服务	48.59	4084	19.84
287		1-1817	商业服务	48.59	4084	19.84
288		1-1818	商业服务	48.97	4084	20.00
289		1-1819	商业服务	54.33	4084	22.19
290		1-1820	商业、金融、信息	53.05	4084	21.67
291		1-1901	商业服务	48.97	4099	20.07
292		1-1902	商业服务	48.59	4099	19.92
293		1-1903	商业服务	48.59	4099	19.92
294		1-1904	商业服务	48.59	4099	19.92
295		1-1905	商业服务	48.59	4099	19.92
296		1-1906	商业服务	48.59	4099	19.92
297		1-1907	商业服务	48.59	4099	19.92
298		1-1908	商业服务	48.97	4099	20.07
299		1-1909	商业服务	51.76	4099	21.22
300		1-1910	商业服务	51.76	4099	21.22
301		1-1911	商业服务	48.97	4099	20.07
302		1-1912	商业服务	48.59	4099	19.92
303		1-1913	商业服务	48.59	4099	19.92
304		1-1914	商业服务	48.59	4099	19.92
305		1-1915	商业服务	48.59	4099	19.92
306		1-1916	商业服务	48.59	4099	19.92
307		1-1917	商业服务	48.59	4099	19.92
308		1-1918	商业服务	48.97	4099	20.07
309		1-1919	商业服务	54.33	4099	22.27
310		1-1920	商业服务	53.05	4099	21.75
311		1-2001	商业服务	48.97	4122	20.19
312		1-2002	商业服务	48.59	4122	20.03
313		1-2003	商业服务	48.59	4122	20.03
314		1-2004	商业服务	48.59	4122	20.03
315		1-2005	商业服务	48.59	4122	20.03
316		1-2006	商业服务	48.59	4122	20.03
317		1-2007	商业服务	48.59	4122	20.03
318		1-2008	商业服务	48.97	4122	20.19
319		1-2009	商业服务	51.76	4122	21.34
320		1-2010	商业服务	51.76	4122	21.34
321		1-2011	商业服务	48.97	4122	20.19
322		1-2012	商业服务	48.59	4122	20.03
323		1-2013	商业服务	48.59	4122	20.03
324		1-2014	商业服务	48.59	4122	20.03
325		1-2015	商业服务	48.59	4122	20.03

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
326		1-2016	商业服务	48.59	4122	20.03
327		1-2017	商业服务	48.59	4122	20.03
328		1-2018	商业服务	48.97	4122	20.19
329		1-2019	商业服务	54.33	4123	22.40
330		1-2020	商业服务	53.05	4123	21.87
小计	永城·文昌广场			16832.82	-	6648.96
331	永城·将军华府 (#1)产权证 湘(2019)冷水滩不动产权第0014916号	1-501	保障性住房	75.40	3517	26.52
332		1-502	保障性住房	75.40	3517	26.52
333		1-503	保障性住房	61.86	3517	21.76
334		1-504	保障性住房	63.39	3517	22.29
335		1-505	保障性住房	63.39	3517	22.29
336		1-506	保障性住房	63.39	3517	22.29
337		1-507	保障性住房	63.39	3517	22.29
338		1-508	保障性住房	63.39	3517	22.29
339		1-509	保障性住房	67.52	3517	23.75
340		1-510	保障性住房	70.70	3517	24.87
341		1-511	保障性住房	65.93	3517	23.19
342		1-512	保障性住房	65.93	3517	23.19
343		1-513	保障性住房	70.70	3517	24.87
344		1-514	保障性住房	67.52	3517	23.75
345		1-515	保障性住房	63.39	3517	22.29
346		1-516	保障性住房	63.39	3517	22.29
347		1-517	保障性住房	63.39	3517	22.29
348		1-518	保障性住房	63.39	3517	22.29
349		1-519	保障性住房	63.39	3517	22.29
350		1-520	保障性住房	61.86	3517	21.76
351		1-601	保障性住房	75.40	3532	26.63
352		1-602	保障性住房	75.40	3532	26.63
353		1-603	保障性住房	61.86	3532	21.85
354		1-604	保障性住房	63.39	3532	22.39
355		1-605	保障性住房	63.39	3532	22.39
356		1-606	保障性住房	63.39	3532	22.39
357		1-607	保障性住房	63.39	3532	22.39
358		1-608	保障性住房	63.39	3532	22.39
359		1-609	保障性住房	67.52	3532	23.85
360		1-610	保障性住房	70.70	3532	24.97
361		1-611	保障性住房	65.93	3532	23.29
362		1-612	保障性住房	65.93	3532	23.29
363		1-613	保障性住房	70.70	3532	24.97
364		1-614	保障性住房	67.52	3532	23.85
365		1-615	保障性住房	63.39	3532	22.39

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
366		1-616	保障性住房	63.39	3532	22.39
367		1-617	保障性住房	63.39	3532	22.39
368		1-618	保障性住房	63.39	3532	22.39
369		1-619	保障性住房	63.39	3532	22.39
370		1-620	保障性住房	61.86	3547	21.94
371		1-701	保障性住房	75.40	3562	26.86
372		1-702	保障性住房	75.40	3562	26.86
373		1-703	保障性住房	61.86	3562	22.03
374		1-704	保障性住房	63.39	3562	22.58
375		1-705	保障性住房	63.39	3562	22.58
376		1-706	保障性住房	63.39	3562	22.58
377		1-707	保障性住房	63.39	3562	22.58
378		1-708	保障性住房	63.39	3562	22.58
379		1-709	保障性住房	67.52	3562	24.05
380		1-710	保障性住房	70.70	3562	25.18
381		1-711	保障性住房	65.93	3562	23.48
382		1-712	保障性住房	65.93	3562	23.48
383		1-713	保障性住房	70.70	3562	25.18
384		1-714	保障性住房	67.52	3562	24.05
385		1-715	保障性住房	63.39	3562	22.58
386		1-716	保障性住房	63.39	3562	22.58
387		1-717	保障性住房	63.39	3562	22.58
388		1-718	保障性住房	63.39	3562	22.58
389		1-719	保障性住房	63.39	3562	22.58
390		1-720	保障性住房	61.86	3562	22.03
391		1-801	保障性住房	75.40	3577	26.97
392		1-802	保障性住房	75.40	3577	26.97
393		1-803	保障性住房	61.86	3577	22.13
394		1-804	保障性住房	63.39	3577	22.67
395		1-805	保障性住房	63.39	3577	22.67
396		1-806	保障性住房	63.39	3577	22.67
397		1-807	保障性住房	63.39	3577	22.67
398		1-808	保障性住房	63.39	3577	22.67
399		1-809	保障性住房	67.52	3577	24.15
400		1-810	保障性住房	70.70	3577	25.29
401		1-811	保障性住房	65.93	3577	23.58
402		1-812	保障性住房	65.93	3577	23.58
403		1-813	保障性住房	70.70	3577	25.29
404		1-814	保障性住房	67.52	3577	24.15
405		1-815	保障性住房	63.39	3577	22.67
406		1-816	保障性住房	63.39	3577	22.67

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
407		1-817	保障性住房	63.39	3577	22.67
408		1-818	保障性住房	63.39	3577	22.67
409		1-819	保障性住房	63.39	3577	22.67
410		1-820	保障性住房	61.86	3577	22.13
411		1-901	保障性住房	75.40	3592	27.08
412		1-902	保障性住房	75.40	3592	27.08
413		1-903	保障性住房	61.86	3592	22.22
414		1-904	保障性住房	63.39	3592	22.77
415		1-905	保障性住房	63.39	3592	22.77
416		1-906	保障性住房	63.39	3592	22.77
417		1-907	保障性住房	63.39	3592	22.77
418		1-908	保障性住房	63.39	3592	22.77
419		1-909	保障性住房	67.52	3592	24.25
420		1-910	保障性住房	70.70	3592	25.40
421		1-911	保障性住房	65.93	3592	23.68
422		1-912	保障性住房	65.93	3592	23.68
423		1-913	保障性住房	70.70	3592	25.40
424		1-914	保障性住房	67.52	3592	24.25
425		1-915	保障性住房	63.39	3592	22.77
426		1-916	保障性住房	63.39	3592	22.77
427		1-917	保障性住房	63.39	3592	22.77
428		1-918	保障性住房	63.39	3592	22.77
429		1-919	保障性住房	63.39	3592	22.77
430		1-920	保障性住房	61.86	3592	22.22
431		1-1001	保障性住房	75.40	3622	27.31
432		1-1002	保障性住房	75.40	3622	27.31
433		1-1003	保障性住房	61.86	3622	22.41
434		1-1004	保障性住房	63.39	3622	22.96
435		1-1005	保障性住房	63.39	3622	22.96
436		1-1006	保障性住房	63.39	3622	22.96
437		1-1007	保障性住房	63.39	3622	22.96
438		1-1008	保障性住房	63.39	3622	22.96
439		1-1009	保障性住房	67.52	3622	24.46
440		1-1010	保障性住房	70.70	3622	25.61
441		1-1011	保障性住房	65.93	3622	23.88
442		1-1012	保障性住房	65.93	3622	23.88
443		1-1013	保障性住房	70.70	3622	25.61
444		1-1014	保障性住房	67.52	3622	24.46
445		1-1015	保障性住房	63.39	3622	22.96
446		1-1016	保障性住房	63.39	3622	22.96
447		1-1017	保障性住房	63.39	3622	22.96

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
448		1-1018	保障性住房	63.39	3622	22.96
449		1-1019	保障性住房	63.39	3622	22.96
450		1-1020	保障性住房	61.86	3622	22.41
451		1-1101	保障性住房	75.40	3637	27.42
452		1-1102	保障性住房	75.40	3637	27.42
453		1-1103	保障性住房	61.86	3637	22.50
454		1-1104	保障性住房	63.39	3637	23.05
455		1-1105	保障性住房	63.39	3637	23.05
456		1-1106	保障性住房	63.39	3637	23.05
457		1-1107	保障性住房	63.39	3637	23.05
458		1-1108	保障性住房	63.39	3637	23.05
459		1-1109	保障性住房	67.52	3637	24.56
460		1-1110	保障性住房	70.70	3637	25.71
461		1-1111	保障性住房	65.93	3637	23.98
462		1-1112	保障性住房	65.93	3637	23.98
463		1-1113	保障性住房	70.70	3637	25.71
464		1-1114	保障性住房	67.52	3637	24.56
465		1-1115	保障性住房	63.39	3637	23.05
466		1-1116	保障性住房	63.39	3637	23.05
467		1-1117	保障性住房	63.39	3637	23.05
468		1-1118	保障性住房	63.39	3637	23.05
469		1-1119	保障性住房	63.39	3637	23.05
470		1-1120	保障性住房	61.86	3637	22.50
471		1-1201	保障性住房	75.40	3652	27.54
472		1-1202	保障性住房	75.40	3652	27.54
473		1-1203	保障性住房	61.86	3652	22.59
474		1-1204	保障性住房	63.39	3652	23.15
475		1-1205	保障性住房	63.39	3652	23.15
476		1-1206	保障性住房	63.39	3652	23.15
477		1-1207	保障性住房	63.39	3652	23.15
478		1-1208	保障性住房	63.39	3652	23.15
479		1-1209	保障性住房	67.52	3652	24.66
480		1-1210	保障性住房	70.70	3652	25.82
481		1-1211	保障性住房	65.93	3652	24.08
482		1-1212	保障性住房	65.93	3652	24.08
483		1-1213	保障性住房	70.70	3652	25.82
484		1-1214	保障性住房	67.52	3652	24.66
485		1-1215	保障性住房	63.39	3652	23.15
486		1-1216	保障性住房	63.39	3652	23.15
487		1-1217	保障性住房	63.39	3652	23.15
488		1-1218	保障性住房	63.39	3652	23.15

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
489		1-1219	保障性住房	63.39	3652	23.15
490		1-1220	保障性住房	61.86	3652	22.59
491		1-1301	保障性住房	75.40	3667	27.65
492		1-1302	保障性住房	75.40	3667	27.65
493		1-1303	保障性住房	61.86	3667	22.68
494		1-1304	保障性住房	63.39	3667	23.25
495		1-1305	保障性住房	63.39	3667	23.25
496		1-1306	保障性住房	63.39	3667	23.25
497		1-1307	保障性住房	63.39	3667	23.25
498		1-1308	保障性住房	63.39	3667	23.25
499		1-1309	保障性住房	67.52	3667	24.76
500		1-1310	保障性住房	70.70	3667	25.93
501		1-1311	保障性住房	65.93	3667	24.18
502		1-1312	保障性住房	65.93	3667	24.18
503		1-1313	保障性住房	70.70	3667	25.93
504		1-1314	保障性住房	67.52	3667	24.76
505		1-1315	保障性住房	63.39	3667	23.25
506		1-1316	保障性住房	63.39	3667	23.25
507		1-1317	保障性住房	63.39	3667	23.25
508		1-1318	保障性住房	63.39	3667	23.25
509		1-1319	保障性住房	63.39	3667	23.25
510		1-1320	保障性住房	61.86	3667	22.68
511		1-1401	保障性住房	75.40	3682	27.76
512		1-1402	保障性住房	75.40	3682	27.76
513		1-1403	保障性住房	61.86	3682	22.78
514		1-1404	保障性住房	63.39	3682	23.34
515		1-1405	保障性住房	63.39	3682	23.34
516		1-1406	保障性住房	63.39	3682	23.34
517		1-1407	保障性住房	63.39	3682	23.34
518		1-1408	保障性住房	63.39	3682	23.34
519		1-1409	保障性住房	67.52	3682	24.86
520		1-1410	保障性住房	70.70	3682	26.03
521		1-1411	保障性住房	65.93	3682	24.28
522		1-1412	保障性住房	65.93	3682	24.28
523		1-1413	保障性住房	70.70	3682	26.03
524		1-1414	保障性住房	67.52	3682	24.86
525		1-1415	保障性住房	63.39	3682	23.34
526		1-1416	保障性住房	63.39	3682	23.34
527		1-1417	保障性住房	63.39	3682	23.34
528		1-1418	保障性住房	63.39	3682	23.34
529		1-1419	保障性住房	63.39	3682	23.34

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
530		1-1420	保障性住房	61.86	3682	22.78
531		1-1501	保障性住房	75.40	3697	27.88
532		1-1502	保障性住房	75.40	3697	27.88
533		1-1503	保障性住房	61.86	3697	22.87
534		1-1504	保障性住房	63.39	3697	23.44
535		1-1505	保障性住房	63.39	3697	23.44
536		1-1506	保障性住房	63.39	3697	23.44
537		1-1507	保障性住房	63.39	3697	23.44
538		1-1508	保障性住房	63.39	3697	23.44
539		1-1509	保障性住房	67.52	3697	24.96
540		1-1510	保障性住房	70.70	3697	26.14
541		1-1511	保障性住房	65.93	3697	24.37
542		1-1512	保障性住房	65.93	3697	24.37
543		1-1513	保障性住房	70.70	3697	26.14
544		1-1514	保障性住房	67.52	3697	24.96
545		1-1515	保障性住房	63.39	3697	23.44
546		1-1516	保障性住房	63.39	3697	23.44
547		1-1517	保障性住房	63.39	3697	23.44
548		1-1518	保障性住房	63.39	3697	23.44
549		1-1519	保障性住房	63.39	3697	23.44
550		1-1520	保障性住房	61.86	3697	22.87
551		1-1601	保障性住房	75.40	3697	27.88
552		1-1602	保障性住房	75.40	3697	27.88
553		1-1603	保障性住房	61.86	3697	22.87
554		1-1604	保障性住房	63.39	3697	23.44
555		1-1605	保障性住房	63.39	3697	23.44
556		1-1606	保障性住房	63.39	3697	23.44
557		1-1607	保障性住房	63.39	3697	23.44
558		1-1608	保障性住房	63.39	3697	23.44
559		1-1609	保障性住房	67.52	3712	25.06
560		1-1610	保障性住房	70.70	3712	26.24
561		1-1611	保障性住房	65.93	3712	24.47
562		1-1612	保障性住房	65.93	3712	24.47
563		1-1613	保障性住房	70.70	3712	26.24
564		1-1614	保障性住房	67.52	3712	25.06
565		1-1615	保障性住房	63.39	3712	23.53
566		1-1616	保障性住房	63.39	3712	23.53
567		1-1617	保障性住房	63.39	3712	23.53
568		1-1618	保障性住房	63.39	3712	23.53
569		1-1619	保障性住房	63.39	3712	23.53
570		1-1620	保障性住房	61.86	3712	22.96

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
571		1-1701	保障性住房	75.40	3727	28.10
572		1-1702	保障性住房	75.40	3727	28.10
573		1-1703	保障性住房	61.86	3727	23.06
574		1-1704	保障性住房	63.39	3727	23.63
575		1-1705	保障性住房	63.39	3727	23.63
576		1-1706	保障性住房	63.39	3727	23.63
577		1-1707	保障性住房	63.39	3727	23.63
578		1-1708	保障性住房	63.39	3727	23.63
579		1-1709	保障性住房	67.52	3727	25.16
580		1-1710	保障性住房	70.70	3727	26.35
581		1-1711	保障性住房	65.93	3727	24.57
582		1-1712	保障性住房	65.93	3727	24.57
583		1-1713	保障性住房	70.70	3727	26.35
584		1-1714	保障性住房	67.52	3727	25.16
585		1-1715	保障性住房	63.39	3727	23.63
586		1-1716	保障性住房	63.39	3727	23.63
587		1-1717	保障性住房	63.39	3727	23.63
588		1-1718	保障性住房	63.39	3727	23.63
589		1-1719	保障性住房	63.39	3727	23.63
590		1-1720	保障性住房	61.86	3727	23.06
591		1-1801	保障性住房	75.40	3742	28.21
592		1-1802	保障性住房	75.40	3742	28.21
593		1-1803	保障性住房	61.86	3742	23.15
594		1-1804	保障性住房	63.39	3742	23.72
595		1-1805	保障性住房	63.39	3742	23.72
596		1-1806	保障性住房	63.39	3742	23.72
597		1-1807	保障性住房	63.39	3742	23.72
598		1-1808	保障性住房	63.39	3742	23.72
599		1-1809	保障性住房	67.52	3742	25.27
600		1-1810	保障性住房	70.70	3742	26.46
601		1-1811	保障性住房	65.93	3742	24.67
602		1-1812	保障性住房	65.93	3742	24.67
603		1-1813	保障性住房	70.70	3742	26.46
604		1-1814	保障性住房	67.52	3742	25.27
605		1-1815	保障性住房	63.39	3742	23.72
606		1-1816	保障性住房	63.39	3742	23.72
607		1-1817	保障性住房	63.39	3742	23.72
608		1-1818	保障性住房	63.39	3742	23.72
609		1-1819	保障性住房	63.39	3742	23.72
610		1-1820	保障性住房	61.86	3742	23.15
611		1-1901	保障性住房	75.40	3757	28.33

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
612		1-1902	保障性住房	75.40	3757	28.33
613		1-1903	保障性住房	61.86	3757	23.24
614		1-1904	保障性住房	63.39	3757	23.82
615		1-1905	保障性住房	63.39	3757	23.82
616		1-1906	保障性住房	63.39	3757	23.82
617		1-1907	保障性住房	63.39	3757	23.82
618		1-1908	保障性住房	63.39	3757	23.82
619		1-1909	保障性住房	67.52	3757	25.37
620		1-1910	保障性住房	70.70	3757	26.56
621		1-1911	保障性住房	65.93	3757	24.77
622		1-1912	保障性住房	65.93	3757	24.77
623		1-1913	保障性住房	70.70	3757	26.56
624		1-1914	保障性住房	67.52	3757	25.37
625		1-1915	保障性住房	63.39	3757	23.82
626		1-1916	保障性住房	63.39	3757	23.82
627		1-1917	保障性住房	63.39	3757	23.82
628		1-1918	保障性住房	63.39	3757	23.82
629		1-1919	保障性住房	63.39	3757	23.82
630		1-1920	保障性住房	61.86	3757	23.24
631		1-2001	保障性住房	75.40	3772	28.44
632		1-2002	保障性住房	75.40	3772	28.44
633		1-2003	保障性住房	61.86	3772	23.33
634		1-2004	保障性住房	63.39	3772	23.91
635		1-2005	保障性住房	63.39	3772	23.91
636		1-2006	保障性住房	63.39	3772	23.91
637		1-2007	保障性住房	63.39	3772	23.91
638		1-2008	保障性住房	63.39	3772	23.91
639		1-2009	保障性住房	67.52	3772	25.47
640		1-2010	保障性住房	70.70	3772	26.67
641		1-2011	保障性住房	65.93	3772	24.87
642		1-2012	保障性住房	65.93	3772	24.87
643		1-2013	保障性住房	70.70	3772	26.67
644		1-2014	保障性住房	67.52	3772	25.47
645		1-2015	保障性住房	63.39	3772	23.91
646		1-2016	保障性住房	63.39	3772	23.91
647		1-2017	保障性住房	63.39	3772	23.91
648		1-2018	保障性住房	63.39	3772	23.91
649		1-2019	保障性住房	63.39	3772	23.91
650		1-2020	保障性住房	61.86	3772	23.33
651		1-2101	保障性住房	75.40	3787	28.55
652		1-2102	保障性住房	75.40	3787	28.55

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
653		1-2103	保障性住房	61.86	3787	23.43
654		1-2104	保障性住房	63.39	3787	24.01
655		1-2105	保障性住房	63.39	3787	24.01
656		1-2106	保障性住房	63.39	3787	24.01
657		1-2107	保障性住房	63.39	3787	24.01
658		1-2108	保障性住房	63.39	3787	24.01
659		1-2109	保障性住房	67.52	3787	25.57
660		1-2110	保障性住房	70.70	3787	26.77
661		1-2111	保障性住房	65.93	3787	24.97
662		1-2112	保障性住房	65.93	3787	24.97
663		1-2113	保障性住房	70.70	3787	26.77
664		1-2114	保障性住房	67.52	3787	25.57
665		1-2115	保障性住房	63.39	3787	24.01
666		1-2116	保障性住房	63.39	3787	24.01
667		1-2117	保障性住房	63.39	3787	24.01
668		1-2118	保障性住房	63.39	3787	24.01
669		1-2119	保障性住房	63.39	3787	24.01
670		1-2120	保障性住房	61.86	3787	23.43
671		1-2201	保障性住房	75.40	3802	28.67
672		1-2202	保障性住房	75.40	3802	28.67
673		1-2203	保障性住房	61.86	3802	23.52
674		1-2204	保障性住房	63.39	3802	24.10
675		1-2205	保障性住房	63.39	3802	24.10
676		1-2206	保障性住房	63.39	3802	24.10
677		1-2207	保障性住房	63.39	3802	24.10
678		1-2208	保障性住房	63.39	3802	24.10
679		1-2209	保障性住房	67.52	3802	25.67
680		1-2210	保障性住房	70.70	3802	26.88
681		1-2211	保障性住房	65.93	3802	25.07
682		1-2212	保障性住房	65.93	3802	25.07
683		1-2213	保障性住房	70.70	3802	26.88
684		1-2214	保障性住房	67.52	3802	25.67
685		1-2215	保障性住房	63.39	3802	24.10
686		1-2216	保障性住房	63.39	3802	24.10
687		1-2217	保障性住房	63.39	3802	24.10
688		1-2218	保障性住房	63.39	3802	24.10
689		1-2219	保障性住房	63.39	3802	24.10
690		1-2220	保障性住房	61.86	3802	23.52
691		1-2301	保障性住房	75.40	3817	28.78
692		1-2302	保障性住房	75.40	3817	28.78
693		1-2303	保障性住房	61.86	3817	23.61

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
694		1-2304	保障性住房	63.39	3817	24.20
695		1-2305	保障性住房	63.39	3817	24.20
696		1-2306	保障性住房	63.39	3817	24.20
697		1-2307	保障性住房	63.39	3817	24.20
698		1-2308	保障性住房	63.39	3817	24.20
699		1-2309	保障性住房	67.52	3817	25.77
700		1-2310	保障性住房	70.70	3817	26.99
701		1-2311	保障性住房	65.93	3817	25.17
702		1-2312	保障性住房	65.93	3817	25.17
703		1-2313	保障性住房	70.70	3817	26.99
704		1-2314	保障性住房	67.52	3817	25.77
705		1-2315	保障性住房	63.39	3817	24.20
706		1-2316	保障性住房	63.39	3817	24.20
707		1-2317	保障性住房	63.39	3817	24.20
708		1-2318	保障性住房	63.39	3817	24.20
709		1-2319	保障性住房	63.39	3817	24.20
710		1-2320	保障性住房	61.86	3817	23.61
711		1-2401	保障性住房	75.40	3832	28.89
712		1-2402	保障性住房	75.40	3832	28.89
713		1-2403	保障性住房	61.86	3832	23.70
714		1-2404	保障性住房	63.39	3832	24.29
715		1-2405	保障性住房	63.39	3832	24.29
716		1-2406	保障性住房	63.39	3832	24.29
717		1-2407	保障性住房	63.39	3832	24.29
718		1-2408	保障性住房	63.39	3832	24.29
719		1-2409	保障性住房	67.52	3832	25.87
720		1-2410	保障性住房	70.70	3832	27.09
721		1-2411	保障性住房	65.93	3832	25.26
722		1-2412	保障性住房	65.93	3832	25.26
723		1-2413	保障性住房	70.70	3832	27.09
724		1-2414	保障性住房	67.52	3832	25.87
725		1-2415	保障性住房	63.39	3832	24.29
726		1-2416	保障性住房	63.39	3832	24.29
727		1-2417	保障性住房	63.39	3832	24.29
728		1-2418	保障性住房	63.39	3832	24.29
729		1-2419	保障性住房	63.39	3832	24.29
730		1-2420	保障性住房	61.86	3832	23.70
731		1-2501	保障性住房	75.40	3847	29.01
732		1-2502	保障性住房	75.40	3847	29.01
733		1-2503	保障性住房	61.86	3847	23.80
734		1-2504	保障性住房	63.39	3847	24.39

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
735		1-2505	保障性住房	63.39	3847	24.39
736		1-2506	保障性住房	63.39	3847	24.39
737		1-2507	保障性住房	63.39	3847	24.39
738		1-2508	保障性住房	63.39	3847	24.39
739		1-2509	保障性住房	67.52	3847	25.97
740		1-2510	保障性住房	70.70	3847	27.20
741		1-2511	保障性住房	65.93	3847	25.36
742		1-2512	保障性住房	65.93	3847	25.36
743		1-2513	保障性住房	70.70	3847	27.20
744		1-2514	保障性住房	67.52	3847	25.97
745		1-2515	保障性住房	63.39	3847	24.39
746		1-2516	保障性住房	63.39	3847	24.39
747		1-2517	保障性住房	63.39	3847	24.39
748		1-2518	保障性住房	63.39	3847	24.39
749		1-2519	保障性住房	63.39	3847	24.39
750		1-2520	保障性住房	61.86	3847	23.80
751		1-2601	保障性住房	75.40	3872	29.19
752		1-2602	保障性住房	75.40	3872	29.19
753		1-2603	保障性住房	61.86	3872	23.95
754		1-2604	保障性住房	63.39	3872	24.54
755		1-2605	保障性住房	63.39	3872	24.54
756		1-2606	保障性住房	63.39	3872	24.54
757		1-2607	保障性住房	63.39	3872	24.54
758		1-2608	保障性住房	63.39	3872	24.54
759		1-2609	保障性住房	67.52	3872	26.14
760		1-2610	保障性住房	70.70	3871	27.37
761		1-2611	保障性住房	65.93	3871	25.52
762		1-2612	保障性住房	65.93	3871	25.52
763		1-2613	保障性住房	70.70	3871	27.37
764		1-2614	保障性住房	67.52	3873	26.15
765		1-2615	保障性住房	63.39	3873	24.55
766		1-2616	保障性住房	63.39	3873	24.55
767		1-2617	保障性住房	63.39	3873	24.55
768		1-2618	保障性住房	63.39	3873	24.55
769		1-2619	保障性住房	63.39	3873	24.55
770		1-2620	保障性住房	61.86	3873	23.96
小计	永城·将军华府(＃1)			28967.84	-	10718.10
771	永城·将军华府	2-1601	商业、金融、信息	60.62	3241	19.65
772		2-1602	商业、金融、信息	62.05	3241	20.11
773		2-1603	商业、金融、信息	62.05	3241	20.11
774		2-1604	商业、金融、信息	62.05	3241	20.11

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
775	(湘(2019)冷水滩不动产权第0014916号)	2-1605	商业、金融、信息	62.05	3241	20.11
776		2-1606	商业、金融、信息	62.05	3241	20.11
777		2-1607	商业、金融、信息	66.7	3241	21.62
778		2-1608	商业、金融、信息	69.85	3241	22.64
779		2-1609	商业、金融、信息	64.63	3241	20.95
780		2-1610	商业、金融、信息	64.63	3241	20.95
781		2-1611	商业、金融、信息	69.85	3241	22.64
782		2-1612	商业、金融、信息	66.7	3241	21.62
783		2-1613	商业、金融、信息	62.05	3241	20.11
784		2-1614	商业、金融、信息	62.05	3241	20.11
785		2-1615	商业、金融、信息	62.05	3241	20.11
786		2-1616	商业、金融、信息	62.05	3241	20.11
787		2-1617	商业、金融、信息	62.05	3241	20.11
788		2-1618	商业、金融、信息	60.62	3241	19.65
789		2-1619	商业、金融、信息	80.96	3241	26.24
790		2-1620	商业、金融、信息	82.07	3241	26.60
791		2-1701	商业、金融、信息	60.62	3243	19.66
792		2-1702	商业、金融、信息	62.05	3243	20.12
793		2-1703	商业、金融、信息	62.05	3243	20.12
794		2-1704	商业、金融、信息	62.05	3243	20.12
795		2-1705	商业、金融、信息	62.05	3243	20.12
796		2-1706	商业、金融、信息	62.05	3243	20.12
797		2-1707	商业、金融、信息	66.70	3243	21.63
798		2-1708	商业、金融、信息	69.85	3243	22.65
799		2-1709	商业、金融、信息	64.63	3243	20.96
800		2-1710	商业、金融、信息	64.63	3243	20.96
801		2-1711	商业、金融、信息	69.85	3243	22.65
802		2-1712	商业、金融、信息	66.70	3243	21.63
803		2-1713	商业、金融、信息	62.05	3243	20.12
804		2-1714	商业、金融、信息	62.05	3243	20.12
805		2-1715	商业、金融、信息	62.05	3243	20.12
806		2-1716	商业、金融、信息	62.05	3243	20.12
807		2-1717	商业、金融、信息	62.05	3243	20.12
808		2-1718	商业、金融、信息	60.62	3243	19.66
809		2-1719	商业、金融、信息	80.96	3243	26.26
810		2-1720	商业、金融、信息	82.07	3243	26.62
811		2-1801	商业、金融、信息	60.62	3742	22.68
812		2-1802	商业、金融、信息	62.05	3742	23.22
813		2-1803	商业、金融、信息	62.05	3742	23.22
814		2-1804	商业、金融、信息	62.05	3742	23.22
815		2-1805	商业、金融、信息	62.05	3742	23.22

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
816		2-1806	商业、金融、信息	62.05	3742	23.22
817		2-1807	商业、金融、信息	66.70	3742	24.96
818		2-1808	商业、金融、信息	69.85	3742	26.14
819		2-1809	商业、金融、信息	64.63	3742	24.18
820		2-1810	商业、金融、信息	64.63	3742	24.18
821		2-1811	商业、金融、信息	69.85	3742	26.14
822		2-1812	商业、金融、信息	66.70	3742	24.96
823		2-1813	商业、金融、信息	62.05	3742	23.22
824		2-1814	商业、金融、信息	62.05	3742	23.22
825		2-1815	商业、金融、信息	62.05	3742	23.22
826		2-1816	商业、金融、信息	62.05	3742	23.22
827		2-1817	商业、金融、信息	62.05	3742	23.22
828		2-1818	商业、金融、信息	60.62	3742	22.68
829		2-1819	商业、金融、信息	80.96	3742	30.30
830		2-1820	商业、金融、信息	82.07	3742	30.71
831		2-1901	商业、金融、信息	60.62	3757	22.77
832		2-1902	商业、金融、信息	62.05	3757	23.31
833		2-1903	商业、金融、信息	62.05	3757	23.31
834		2-1904	商业、金融、信息	62.05	3757	23.31
835		2-1905	商业、金融、信息	62.05	3757	23.31
836		2-1906	商业、金融、信息	62.05	3757	23.31
837		2-1907	商业、金融、信息	66.70	3757	25.06
838		2-1908	商业、金融、信息	69.85	3757	26.24
839		2-1909	商业、金融、信息	64.63	3757	24.28
840		2-1910	商业、金融、信息	64.63	3757	24.28
841		2-1911	商业、金融、信息	69.85	3757	26.24
842		2-1912	商业、金融、信息	66.70	3757	25.06
843		2-1913	商业、金融、信息	62.05	3757	23.31
844		2-1914	商业、金融、信息	62.05	3757	23.31
845		2-1915	商业、金融、信息	62.05	3757	23.31
846		2-1916	商业、金融、信息	62.05	3757	23.31
847		2-1917	商业、金融、信息	62.05	3757	23.31
848		2-1918	商业、金融、信息	60.62	3757	22.77
849		2-1919	商业、金融、信息	80.96	3757	30.42
850		2-1920	商业、金融、信息	82.07	3757	30.83
851		2-2001	商业、金融、信息	60.62	3772	22.87
852		2-2002	商业、金融、信息	62.05	3772	23.41
853		2-2003	商业、金融、信息	62.05	3772	23.41
854		2-2004	商业、金融、信息	62.05	3772	23.41
855		2-2005	商业、金融、信息	62.05	3772	23.41
856		2-2006	商业、金融、信息	62.05	3772	23.41

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
857		2-2007	商业、金融、信息	66.70	3772	25.16
858		2-2008	商业、金融、信息	69.85	3772	26.35
859		2-2009	商业、金融、信息	64.63	3772	24.38
860		2-2010	商业、金融、信息	64.63	3772	24.38
861		2-2011	商业、金融、信息	69.85	3772	26.35
862		2-2012	商业、金融、信息	66.70	3772	25.16
863		2-2013	商业、金融、信息	62.05	3772	23.41
864		2-2014	商业、金融、信息	62.05	3772	23.41
865		2-2015	商业、金融、信息	62.05	3772	23.41
866		2-2016	商业、金融、信息	62.05	3772	23.41
867		2-2017	商业、金融、信息	62.05	3772	23.41
868		2-2018	商业、金融、信息	60.62	3772	22.87
869		2-2019	商业、金融、信息	80.96	3772	30.54
870		2-2020	商业、金融、信息	82.07	3772	30.96
871		2-2101	商业、金融、信息	60.62	3787	22.96
872		2-2102	商业、金融、信息	62.05	3787	23.50
873		2-2103	商业、金融、信息	62.05	3787	23.50
874		2-2104	商业、金融、信息	62.05	3787	23.50
875		2-2105	商业、金融、信息	62.05	3787	23.50
876		2-2106	商业、金融、信息	62.05	3787	23.50
877		2-2107	商业、金融、信息	66.70	3787	25.26
878		2-2108	商业、金融、信息	69.85	3787	26.45
879		2-2109	商业、金融、信息	64.63	3787	24.48
880		2-2110	商业、金融、信息	64.63	3787	24.48
881		2-2111	商业、金融、信息	69.85	3787	26.45
882		2-2112	商业、金融、信息	66.70	3787	25.26
883		2-2113	商业、金融、信息	62.05	3787	23.50
884		2-2114	商业、金融、信息	62.05	3787	23.50
885		2-2115	商业、金融、信息	62.05	3787	23.50
886		2-2116	商业、金融、信息	62.05	3787	23.50
887		2-2117	商业、金融、信息	62.05	3787	23.50
888		2-2118	商业、金融、信息	60.62	3787	22.96
889		2-2119	商业、金融、信息	80.96	3787	30.66
890		2-2120	商业、金融、信息	82.07	3787	31.08
891		2-2201	商业、金融、信息	60.62	3802	23.05
892		2-2202	商业、金融、信息	62.05	3802	23.59
893		2-2203	商业、金融、信息	62.05	3802	23.59
894		2-2204	商业、金融、信息	62.05	3802	23.59
895		2-2205	商业、金融、信息	62.05	3802	23.59
896		2-2206	商业、金融、信息	62.05	3802	23.59
897		2-2207	商业、金融、信息	66.70	3802	25.36

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
898		2-2208	商业、金融、信息	69.85	3802	26.56
899		2-2209	商业、金融、信息	64.63	3802	24.57
900		2-2210	商业、金融、信息	64.63	3802	24.57
901		2-2211	商业、金融、信息	69.85	3802	26.56
902		2-2212	商业、金融、信息	66.70	3802	25.36
903		2-2213	商业、金融、信息	62.05	3802	23.59
904		2-2214	商业、金融、信息	62.05	3802	23.59
905		2-2215	商业、金融、信息	62.05	3802	23.59
906		2-2216	商业、金融、信息	62.05	3802	23.59
907		2-2217	商业、金融、信息	62.05	3802	23.59
908		2-2218	商业、金融、信息	60.62	3802	23.05
909		2-2219	商业、金融、信息	80.96	3802	30.78
910		2-2220	商业、金融、信息	82.07	3802	31.20
911		2-2301	商业、金融、信息	60.62	3817	23.14
912		2-2302	商业、金融、信息	62.05	3817	23.68
913		2-2303	商业、金融、信息	62.05	3817	23.68
914		2-2304	商业、金融、信息	62.05	3817	23.68
915		2-2305	商业、金融、信息	62.05	3817	23.68
916		2-2306	商业、金融、信息	62.05	3817	23.68
917		2-2307	商业、金融、信息	66.70	3817	25.46
918		2-2308	商业、金融、信息	69.85	3817	26.66
919		2-2309	商业、金融、信息	64.63	3817	24.67
920		2-2310	商业、金融、信息	64.63	3817	24.67
921		2-2311	商业、金融、信息	69.85	3817	26.66
922		2-2312	商业、金融、信息	66.70	3817	25.46
923		2-2313	商业、金融、信息	62.05	3817	23.68
924		2-2314	商业、金融、信息	62.05	3817	23.68
925		2-2315	商业、金融、信息	62.05	3817	23.68
926		2-2316	商业、金融、信息	62.05	3817	23.68
927		2-2317	商业、金融、信息	62.05	3817	23.68
928		2-2318	商业、金融、信息	60.62	3817	23.14
929		2-2319	商业、金融、信息	80.96	3817	30.90
930		2-2320	商业、金融、信息	82.07	3817	31.33
931		2-2401	商业、金融、信息	60.62	3834	23.24
932		2-2402	商业、金融、信息	62.05	3834	23.79
933		2-2403	商业、金融、信息	62.05	3834	23.79
934		2-2404	商业、金融、信息	62.05	3834	23.79
935		2-2405	商业、金融、信息	62.05	3834	23.79
936		2-2406	商业、金融、信息	62.05	3834	23.79
937		2-2407	商业、金融、信息	66.70	3834	25.57
938		2-2408	商业、金融、信息	69.85	3834	26.78

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
939		2-2409	商业、金融、信息	64.63	3834	24.78
940		2-2410	商业、金融、信息	64.63	3834	24.78
941		2-2411	商业、金融、信息	69.85	3834	26.78
942		2-2412	商业、金融、信息	66.70	3834	25.57
943		2-2413	商业、金融、信息	62.05	3834	23.79
944		2-2414	商业、金融、信息	62.05	3834	23.79
945		2-2415	商业、金融、信息	62.05	3834	23.79
946		2-2416	商业、金融、信息	62.05	3834	23.79
947		2-2417	商业、金融、信息	62.05	3834	23.79
948		2-2418	商业、金融、信息	60.62	3834	23.24
949		2-2419	商业、金融、信息	80.96	3834	31.04
950		2-2420	商业、金融、信息	82.07	3834	31.47
951		2-2501	商业、金融、信息	60.62	3850	23.34
952		2-2502	商业、金融、信息	62.05	3850	23.89
953		2-2503	商业、金融、信息	62.05	3850	23.89
954		2-2504	商业、金融、信息	62.05	3850	23.89
955		2-2505	商业、金融、信息	62.05	3850	23.89
956		2-2506	商业、金融、信息	62.05	3850	23.89
957		2-2507	商业、金融、信息	66.70	3850	25.68
958		2-2508	商业、金融、信息	69.85	3850	26.89
959		2-2509	商业、金融、信息	64.63	3850	24.88
960		2-2510	商业、金融、信息	64.63	3850	24.88
961		2-2511	商业、金融、信息	69.85	3850	26.89
962		2-2512	商业、金融、信息	66.70	3850	25.68
963		2-2513	商业、金融、信息	62.05	3850	23.89
964		2-2514	商业、金融、信息	62.05	3850	23.89
965		2-2515	商业、金融、信息	62.05	3850	23.89
966		2-2516	商业、金融、信息	62.05	3850	23.89
967		2-2517	商业、金融、信息	62.05	3850	23.89
968		2-2518	商业、金融、信息	60.62	3850	23.34
969		2-2519	商业、金融、信息	80.96	3850	31.17
970		2-2520	商业、金融、信息	82.07	3850	31.60
971		2-2601	商业、金融、信息	60.62	3855	23.37
972		2-2602	商业、金融、信息	62.05	3855	23.92
973		2-2603	商业、金融、信息	62.05	3855	23.92
974		2-2604	商业、金融、信息	62.05	3855	23.92
975		2-2605	商业、金融、信息	62.05	3855	23.92
976		2-2606	商业、金融、信息	62.05	3855	23.92
977		2-2607	商业、金融、信息	66.70	3855	25.71
978		2-2608	商业、金融、信息	69.85	3855	26.93
979		2-2609	商业、金融、信息	64.63	3855	24.91

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
980		2-2610	商业、金融、信息	64.63	3855	24.91
981		2-2611	商业、金融、信息	69.85	3855	26.93
982		2-2612	商业、金融、信息	66.70	3855	25.71
983		2-2613	商业、金融、信息	62.05	3855	23.92
984		2-2614	商业、金融、信息	62.05	3855	23.92
985		2-2615	商业、金融、信息	62.05	3855	23.92
986		2-2616	商业、金融、信息	62.05	3855	23.92
987		2-2617	商业、金融、信息	62.05	3855	23.92
988		2-2618	商业、金融、信息	60.62	3855	23.37
989		2-2619	商业、金融、信息	80.96	3855	31.21
990		2-2620	商业、金融、信息	82.07	3855	31.64
小计	永城·将军华府（#2）			14378.43	-	5320.02
991	湘（2024） 永州市不动产权第 0044171 号	1-2-202	住宅	87.65	5020	44
992		1-2-302	住宅	87.65	5020	44
993		1-2-402	住宅	87.65	5040	44.18
994		1-2-502	住宅	87.65	5059	44.34
995		1-2-602	住宅	87.65	5079	44.52
996		1-2-702	住宅	87.65	5099	44.69
997		1-2-802	住宅	87.65	5119	44.87
998		1-2-1202	住宅	87.65	5199	45.57
999		1-2-1302	住宅	87.65	5220	45.75
1000		1-2-1402	住宅	87.65	5239	45.92
1001		1-2-1502	住宅	87.65	5261	46.11
1002		1-2-1602	住宅	87.65	5282	46.3
1003		1-2-1802	住宅	87.65	5322	46.65
1004		1-2-2202	住宅	87.65	5394	47.28
1005		1-2-2402	住宅	87.65	5414	47.45
1006		1-2-2502	住宅	87.65	5433	47.62
小计	永城·双洲雅苑			1402.4	-	729.25
合计	-			61581.49	-	23416.33

实施期间：项目计划开始实施日期为 2025 年 9 月，预计于 2025 年 12 月前完成收购。

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目总投资 23416.33 万元，2025 年投入金额 23416.33 万元，本次申请金额 8400.00 万元，主要用于购置永城·将军华府（#1）全部房产共计 10718.10 万元，自有资金使用 2318.10 万元，分年投资金额，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	2027 年	2028 年
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	23416.33	0.00	23416.33	488.00	488.00	488.00

项目投资分年计划表续表

单位：万元

项目名称	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00

项目投资分年计划表续表

单位：万元

项目名称	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00

项目投资分年计划表续表

单位：万元

项目名称	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00

项目投资分年计划表续表

单位：万元

项目名称	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00

2025-2026 年度，永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表（2025 年）

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入 (1-8 月)	9 月	10 月	11 月	12 月	2025 年 合计
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	投资金额	0.00	10718.10	12698.23	0.00	0.00	23416.33
	其中： 专项债金额	0.00	8400.00	11600.00	0.00	0.00	20000.00

（二）项目资金筹措方案

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目资金来源主要为自有资金 3416.33 万元和政府专项债券资金 20000.00 万元。项目总投资 23416.33 万元，其中：用于项目支出的自有资金 3416.33 万元，占投资总额的 14.59%；拟申请发行政府专项债券资金 20000.00 万元；本次申请发行专项债券 8400.00 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	
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	23416.33	3416.33	0.00	8400.00	0.00	11600.00	0.00	0.00	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目的收入主要是公寓房屋租赁收入及住宅房屋租赁收入。

1、公寓房屋租赁收入

因收购小区多为自住房极少有出租的挂网信息，通过对永州市市场调研，参考相同类型及地段的小区。类似公寓出租的价格在 22.0-22.7 元/m²/月之间，根据上述数据审慎考虑本项目公寓出租价格按 18 元/m²/月测算较为合理。

本项目集中在冷水滩区，以冷水滩区为例，出租案例如下：

58同城·房产

永州房产网 > 永州整租租房 > 冷水滩整租租房 > 帝王广场整租租房

河东瑞景名都 奥斯卡旁公寓出租 价格实惠手慢无

04-01



1100 元/月 押一付一

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 50 平 精装修

朝向楼层: 南北 中层 / 32层

所在小区: 瑞景名都(在租 11 套)

所属区域: 冷水滩 帝王广场

详细地址: 育才路 附近高薪工作 查看地图

58同城·房产

永州房产网 > 永州整租租房 > 冷水滩整租租房 > 尚东公寓整租租房

尚东公寓 1室1厅1卫

17小时前



1100 元/月 押一付三

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 50 平 精装修

朝向楼层: 南 高层 / 20层

所在小区: 尚东公寓(在租 51 套)

所属区域: 冷水滩 潇湘公园

详细地址: 河东育才路 附近高薪工作 查看地图

中邦世纪广场 精装修公寓一室一厅 家电齐全, 拎包入住

03-29



1000 元/月 押一付三

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 44 平 精装修

朝向楼层: 南 中层 / 31层

所在小区: 中邦世纪广场 在租 60 套

所属区域: 冷水滩 帝王广场

详细地址: 湘永路 附近房产工作 查看地图

数据来源: 58 同城

2、住宅房屋租赁收入

因收购小区多为自住房极少有出租的挂网信息，通过对永州市市场调研，参考相同类型及地段的小区。类似住宅房屋出租的价格在 22.6-24.0 元/m²/月之间，根据上述数据审慎考虑本项目住宅房屋出租价格按 20 元/m²/月测算较为合理。

本项目集中在冷水滩区，以冷水滩区为例，出租案例如下：

58 同城·房产

永州房产网 > 永州租房 > 冷水滩租房 > 万达广场租房

复式楼出租 万达隔壁 阳光美城 新小区 家具家电全新 密码锁

04-09



3000 元/月 半年付

租赁方式: 整租

房屋类型: 3室2厅2卫 125 平 豪华装修

朝向楼层: 南 低层 / 30层

所在小区: 阳光美城 在租 3 套

所属区域: 冷水滩 万达广场

详细地址: 富源路 附近房产工作 查看地图

58同城·房产

永州房产网 > 永州租房 > 冷水滩租房 > 潇湘公园租房

京华和梅湾旁的小区房，家具家电齐全，拎包入住
04-09



2500 元/月 押二付三
租赁方式: 整租
房屋类型: 3室2厅2卫 110 平 精装修
朝向楼层: 南北 中层 / 26层
所在小区: 永城京华雅郡(在租 4 套)
所属区域: 冷水滩 潇湘公园
详细地址: 梅湾路 附近高薪工作 查看地图

58同城·房产

永州房产网 > 永州租房 > 冷水滩租房 > 愿景国际广场租房

愿景国际广场 3室2厅1卫
20小时前



1900 元/月 半年付
租赁方式: 整租
房屋类型: 3室2厅1卫 84 平 精装修
朝向楼层: 南 高层 / 19层
所在小区: 愿景国际广场(在租 130 套)
所属区域: 冷水滩 愿景广场
详细地址: 梧桐路 附近高薪工作 查看地图

数据来源：58 同城

按照前述收入测算依据，项目运营期间总营业收入为
49382.57 万元，具体情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	收入类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	公寓房屋租赁收入	363.59	1299.87	1299.87	1364.86	1364.86
2	住宅房屋租赁收入	33.66	33.66	33.66	35.34	35.34

续上表

序号	收入类型	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	公寓房屋租赁收入	1364.86	1433.10	1433.10	1433.10	1504.73
2	住宅房屋租赁收入	35.34	37.11	37.11	37.11	38.96

续上表

序号	收入类型	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	公寓房屋租赁收入	1504.73	1504.73	1579.99	1579.99	1579.99
2	住宅房屋租赁收入	38.96	38.96	40.91	40.91	40.91

续上表

序号	收入类型	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	公寓房屋租赁收入	1659.02	1659.02	1659.02	1741.95	1741.95
2	住宅房屋租赁收入	42.96	42.96	42.96	45.10	45.10

续上表

序号	收入类型	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	公寓房屋租赁收入	1741.95	1829.04	1829.04	1829.04	1920.56
2	住宅房屋租赁收入	45.10	47.36	47.36	47.36	49.73

续上表

序号	收入类型	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	合计
1	公寓房屋租赁收入	1920.56	1920.56	2016.49	2016.49	2016.49	48112.55
2	住宅房屋租赁收入	49.73	49.73	52.21	52.21	52.21	1270.02
3	合计						49382.57

(二) 项目预期成本预测

本项目的主要成本包括人员工资、维修费用、管理费用，债券存续期内，项目预计总成本为 3656.76 万元。

1、人员工资

本项目劳动定员 3 人，工资按照 6 万元/年计算。工资年均涨幅按 3% 计算，福利费按工资的 14% 计算，债券存续期总工资支出为 986.67 万元。

2、管理费用

本项目按运营收入的 1.0% 计算。

3、修理费

本项目按建设投资的 0.10% 计算。

4、维护更新费。

本项目按建设投资的 0.10% 计算。

项目运营成本测算表

单位：万元

序号	收入类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	工资及福利费用	20.52	21.14	21.77	22.42	23.10
2	管理费用	7.83	26.28	26.28	27.59	27.59
3	修理费	11.71	11.71	11.71	24.59	24.59
4	维护更新费用	11.71	11.71	11.71	24.59	24.59
5	合计	51.77	70.84	71.47	99.19	99.87

续上表

序号	收入类型	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	工资及福利费用	23.79	24.50	25.24	25.99	26.78
2	管理费用	27.59	28.97	28.97	28.97	30.42
3	修理费	24.59	25.82	25.82	25.82	27.11
4	维护更新费用	24.59	25.82	25.82	25.82	27.11
5	合计	100.56	105.11	105.85	106.60	111.42

续上表

序号	收入类型	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	工资及福利费用	27.58	28.41	29.25	30.13	31.04
2	管理费用	30.42	30.42	31.94	31.94	31.94
3	修理费	27.11	27.11	28.46	28.46	28.46
4	维护更新费用	27.11	27.11	28.46	28.46	28.46
5	合计	112.22	113.05	118.11	118.99	119.90

续上表

序号	收入类型	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	工资及福利费用	31.97	32.92	33.92	35.62	36.67
2	管理费用	33.54	33.54	33.54	35.21	35.21
3	修理费	29.89	29.89	29.89	31.38	31.38
4	维护更新费用	29.89	29.89	29.89	31.38	31.38
5	合计	125.29	126.24	127.24	133.59	134.64

续上表

序号	收入类型	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	工资及福利费用	37.92	38.98	40.22	41.28	42.53
2	管理费用	35.21	36.97	36.97	36.97	38.82
3	修理费	31.38	32.95	32.95	32.95	34.60
4	维护更新费用	31.38	32.95	32.95	32.95	34.60
5	合计	135.89	141.85	143.09	144.15	150.55

续上表

序号	收入类型	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	合计
1	工资及福利费用	43.79	45.25	46.51	47.98	49.45	986.67
2	管理费用	38.82	38.82	40.76	40.76	40.76	973.05
3	修理费	34.60	34.60	36.33	36.33	36.33	848.52
4	维护更新费用	34.60	34.60	36.33	36.33	36.33	848.52
5	合计	151.81	153.27	159.93	161.40	162.87	3656.76

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目预期总收入 48652.80 万元，总成本 9678.78 万元，项目净收益 38974.02 万元。

（二）项目融资还本付息情况

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目拟发行专项债券 20000.00 万元，本次发行专项债 8400.00 万元，根据 2025 年 08 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。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 余额	本期发债	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付 利息	还本付息 合计
2025 年		8,400.00		20,000.00	2.44%		
2026 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00

年度	期初本金 余额	本期发债	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付 利息	还本付息 合计
2036 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2045 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2046 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2047 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2048 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2049 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2050 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2051 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2052 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2053 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2054 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2055 年	20,000.00		20,000.00	0	2.44%	488.00	20488.00
合计						14640.00	34640.00

(三) 项目融资平衡情况

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目偿债资金来源为公寓房屋租赁收入及住宅房屋租赁收入，债券存续期内项目预期收入总额为 48652.80 万元，运营期经营成本 3656.76 万元，营业税金及附加 2048.39 万元，所得税 3973.63 万元，项目净收益 38974.02 万元。相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.13 倍。

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
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	38974.02	20000.00	34640.00	1.13

项目融资平衡情况已经通过湖南和泉正会计师事务所（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债务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%	-5%	0%	5%	10%
收入变动敏感性分析					
项目总收入（万元）	1.01	1.07	1.13	1.18	1.24

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要因素敏感因素，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 1.01，当整个项目的收入下降 5%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.07，当整个项目的收入上升 5%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.18，当整个项目的收入上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.24，均能通过压力测试。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

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	经营期							
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
1	现金流入	397.25	1333.53	1333.53	1400.20	1400.20	1400.20	1470.21	
1.1	营业收入	391.38	1313.82	1313.82	1379.51	1379.51	1379.51	1448.48	
1.2	增值税销项税额	5.87	19.71	19.71	20.69	20.69	20.69	21.73	
1.3	增值税退税								
1.4	回收资产余值								
1.5	回收流动资金								
2	现金流出	23490.45	145.86	146.49	177.96	178.64	179.33	187.82	
2.1	建设投资	23416.33							
2.2	流动资金								
2.3	经营成本	51.77	70.84	71.47	99.19	99.87	100.56	105.11	
2.4	增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.5	增值税	5.87	19.71	19.71	20.69	20.69	20.69	21.73	
2.6	营业税金及附加	16.48	55.31	55.31	58.08	58.08	58.08	60.98	
2.7	维持运营投资								
3	所得税前净现金流量（1-2）	-23093.20	1187.67	1187.04	1222.24	1221.56	1220.87	1282.39	

4	累计所得税前净现金流量	-23093.20	-21905.53	-20718.49	-19496.25	-18274.69	-17053.82	-15771.43
5	所得税前净现值	-22751.92	1152.83	1135.19	1151.58	1133.93	1116.54	1155.47
6	累计所得税前净现值	-22751.92	-21599.10	-20463.91	-19312.34	-18178.41	-17061.87	-15906.40
7	调整所得税	0.00	173.33	173.18	181.98	181.81	181.63	197.01
8	所得税后净现金流量（3-7）	-23093.20	1014.34	1013.86	1040.26	1039.75	1039.24	1085.38
9	累计所得税后净现金流量	-23093.20	-22078.86	-21065.00	-20024.74	-18984.99	-17945.75	-16860.37
10	所得税后净现值	-22751.92	984.58	969.57	980.12	965.16	950.43	977.96
11	累计所得税后净现值	-22751.92	-21767.34	-20797.77	-19817.65	-18852.50	-17902.07	-16924.11

续上表

序号	项目	经营期							
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	现金流入	1470.21	1470.21	1543.69	1543.69	1543.69	1620.90	1620.90	1620.90
1.1	营业收入	1448.48	1448.48	1520.88	1520.88	1520.88	1596.95	1596.95	1596.95
1.2	增值税销项税额	21.73	21.73	22.81	22.81	22.81	23.95	23.95	23.95
1.3	增值税退税								
1.4	回收资产余值								
1.5	回收流动资金								
2	现金流出	188.56	189.31	198.27	199.07	199.90	209.30	210.18	211.09
2.1	建设投资								

2.2	流动资金																
2.3	经营成本	105.85	106.60	111.42	112.22	113.05	118.11	118.99									
2.4	增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00									
2.5	增值税	21.73	21.73	22.81	22.81	22.81	23.95	23.95									
2.6	营业税金及附加	60.98	60.98	64.04	64.04	64.04	67.24	67.24									
2.7	维持运营投资																
3	所得税前净现金流量（1-2）	1281.65	1280.90	1345.42	1344.62	1343.79	1411.60	1410.72									
4	累计所得税前净现金流量	-14489.78	-13208.88	-11863.46	-10518.84	-9175.05	-7763.45	-6352.73									
5	所得税前净现值	1137.74	1120.27	1159.30	1141.49	1123.93	1163.20	1145.29									
6	累计所得税前净现值	-14768.67	-13648.40	-12489.10	-11347.61	-10223.68	-9060.48	-7915.19									
7	调整所得税	196.83	196.64	212.77	212.57	212.36	229.32	229.10									
8	所得税后净现金流量（3-7）	1084.82	1084.26	1132.65	1132.05	1131.43	1182.28	1181.62									
9	累计所得税后净现金流量	-15775.55	-14691.29	-13558.64	-12426.59	-11295.16	-10112.88	-8931.26									
10	所得税后净现值	963.01	948.29	975.97	961.03	946.31	974.23	959.30									
11	累计所得税后净现值	-15961.10	-15012.82	-14036.85	-13075.82	-12129.50	-11155.27	-10195.97									

续上表

序号	项目	经营期								
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	现金流入	1470.21	1470.21	1543.69	1543.69	1543.69	1620.90	1620.90	1620.90	1470.21

1.1	营业收入	1448.48	1448.48	1520.88	1520.88	1520.88	1520.88	1520.88	1596.95	1596.95	1596.95	1596.95	1448.48
1.2	增值税销项税额	21.73	21.73	22.81	22.81	22.81	22.81	22.81	23.95	23.95	23.95	23.95	21.73
1.3	增值税退税												
1.4	回收资产余值												
1.5	回收流动资金												
2	现金流出	188.56	189.31	198.27	199.07	199.90	209.30	210.18	211.09	211.09	211.09	188.56	
2.1	建设投资												
2.2	流动资金												
2.3	经营成本	105.85	106.60	111.42	112.22	113.05	118.11	118.99	119.90	119.90	119.90	105.85	
2.4	增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.5	增值税	21.73	21.73	22.81	22.81	22.81	23.95	23.95	23.95	23.95	23.95	21.73	
2.6	营业税金及附加	60.98	60.98	64.04	64.04	64.04	67.24	67.24	67.24	67.24	67.24	60.98	
2.7	维持运营投资												
3	所得税前净现金流量 (1-2)	1281.65	1280.90	1345.42	1344.62	1343.79	1411.60	1410.72	1409.81	1409.81	1409.81	1281.65	
4	累计所得税前净现金流量	-14489.78	-13208.88	-11863.46	-10518.84	-9175.05	-7763.45	-6352.73	-4942.92	-4942.92	-4942.92	-14489.78	
5	所得税前净现值	1137.74	1120.27	1159.30	1141.49	1123.93	1163.20	1145.29	1127.64	1127.64	1127.64	1137.74	
6	累计所得税前净现值	-14768.67	-13648.40	-12489.10	-11347.61	-10223.68	-9060.48	-7915.19	-6787.55	-6787.55	-6787.55	-14768.67	
7	调整所得税	196.83	196.64	212.77	212.57	212.36	229.32	229.10	228.87	228.87	228.87	196.83	
8	所得税后净现金流量 (3-7)	1084.82	1084.26	1132.65	1132.05	1131.43	1182.28	1181.62	1180.94	1180.94	1180.94	1084.82	

9	累计所得税后净现金流量	-15775.55	-14691.29	-13558.64	-12426.59	-11295.16	-10112.88	-8931.26	-7750.32	-15775.55
10	所得税后净现值	963.01	948.29	975.97	961.03	946.31	974.23	959.30	944.58	963.01
11	累计所得税后净现值	-15961.10	-15012.82	-14036.85	-13075.82	-12129.50	-11155.27	-10195.97	-9251.40	-15961.10

续上表

序号	项目	经营期							合计
		2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年		
1	现金流入	1970.29	1970.29	1970.29	2068.70	2068.70	10654.83	57968.70	
1.1	营业收入	1941.17	1941.17	1941.17	2038.13	2038.13	2038.13	48652.80	
1.2	增值税销项税额	29.12	29.12	29.12	30.57	30.57	30.57	729.77	
1.3	增值税退税							0.00	
1.4	回收资产余值						8586.13	8586.13	
1.5	回收流动资金							0.00	
2	现金流出	261.40	262.66	264.12	276.31	277.78	279.25	29851.25	
2.1	建设投资							23416.33	
2.2	流动资金							0.00	
2.3	经营成本	150.55	151.81	153.27	159.93	161.40	162.87	3656.76	
2.4	增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.5	增值税	29.12	29.12	29.12	30.57	30.57	30.57	729.77	
2.6	营业税金及附加	81.73	81.73	81.73	85.81	85.81	85.81	2048.39	

六、潜在风险评估

项目存在影响项目进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

（一）社会稳定风险

风险描述：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。保障性住房的政策也在不断完善和调整，如果未来对配租型保障性住房的准入条件、租金标准、运营管理等方面做出重大调整，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

应对措施：建议在规划过程中考虑经济社会环境中的不确定因素、重视规划思维与技术方法的融合以提高规划的适应性。规划时综合平衡国家、群众等各方利益，充分估计不同保障性住房的社会成本。

（二）项目进度风险

风险描述：由于本次发债收购存量商品房，目前已完成前期永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目的全面摸底调研和项目选址，正稳步推进相关行政审批手续进程。因本项目无建设期，影响本项目进度的风险主要体现在资本金是否充足和专项债券资金对项目的影晌。

应对措施：积极推进相关行政审批手续，筹措项目所需资本金，保证收购存量商品房顺利进行。

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：收购存量商品房用作配租型保障性住房项目专项债券以公寓房屋租赁收入及住宅房屋租赁收入作为偿债基础，而近些年来房地产市场经历了持续的波动，因此预计租赁的公寓和住宅租金收入可能受到保障性住房的政策以及市场波动的影响，导致最终的公寓房屋租赁收入及住宅房屋租赁收入与预期不符。

应对措施：此次永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目覆盖倍数较高，且经多方论证项目可行性较高，即使在收益受到负面影响的情况下依旧具有较高的还款能力。若出现无法到期偿还债券本金情况，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行保障性住房专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地

方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

本项目主管部门是永州市住房和城乡建设局。

永州市潇湘安居工程有限责任公司负责按照永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房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回购进度，如期实现专项收入等后续工作。

（本页无正文，为《永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



永州市财政局



永州市住房和城乡建设局

2025年10月30日

2025 年湖南省政府专项债券 新田县建筑垃圾资源化利用建设项目 融资平衡方案

新田县建筑垃圾资源化利用建设项目本次拟发行专项债券
1800.00 万元，具体信息如下：

项目名称：	新田县建筑垃圾资源化利用建设项目
债券名称：	2025 年湖南省政府专项债券（三十九期）
总投资：	7147.57 万元
本次发行金额：	1800.00 万元
专项债券总需求：	4500.00 万元
其中：用作资本金金额	0 万元
本次发行期限：	30 年

主管部门：

新田县城市管理和综合执法局

项目申请单位：

新田县城市管理和综合执法局

资产持有单位：

新田县城市管理和综合执法局



一、项目概况

（一）区域介绍

新田县位于湖南省南部，地跨东经 $112^{\circ} 02' - 112^{\circ} 33'$ ，北纬 $25^{\circ} 40' - 26^{\circ} 06'$ ，属于永州市辖县，东接桂阳，南邻嘉禾，西界宁远，北毗祁阳、常宁，周边有郴州、永州、衡阳三个地区中心城市。新田县辖 10 个镇、1 个民族乡、2 个街道、230 个行政村（社区），总面积 1022.40 平方公里，总人口 45 万。20 世纪六十年代末，新田人民艰苦奋斗自力更生的壮举，赢得了一代伟人“南有新田”的高度赞誉。

新田县围绕“三高四新”战略，突出新材料新能源主导产业、稀土资源及传统产业，主动承接沿海产业转移，积极融入粤港澳大湾区，以开放增强发展活力，“放管服”改革多次获省市表彰，发展环境持续优化。全县现有高速连接线 2 条、国省道 5 条，通过二广高速、许广高速融入长沙、广州、桂林 4 小时经济圈。桂新高速、永清怀高铁启动实施后，新田打造内陆地区开放新高地即将开创新局面。

2024 年全县地区生产总值 1124891 万元，同比增长 7.1%。其中，第一产业增加值 278472 万元，同比增长 2.4%；第二产业增加值 219924 万元，同比增长 15%；第三产业增加值 626495 万元，同比增长 6.6%。人均地区生产总值 34067 元，同比增长 8.8%。三次产业结构比调整为 24.8:19.6:55.7。一、二、三产业对经济增长贡献率分别为 20.3%、31%和 48.7%，一、二、三产

业分别拉动 GDP 增长 0.67、2.82 和 3.61 个百分点。

新田县 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	93.50	98.86	112.49
居民人均可支配收入(元)	20067.00	21292.00	22641.00
一般预算收入	6.59	6.94	7.15
政府性基金收入	10.77	13.73	2.63
其中：国有土地出让收入	10.69	12.22	11.31
政府性基金支出	14.57	16.23	21.94
其中：国有土地出让支出	9.85	8.54	9.89

数据来源：新田县统计局、新田县财政局等部门官方网站。

(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	批复文件
新田县建筑垃圾资源化利用建设项目	本项目预计总投资 7147.57 万元，建设地点位于新田县中山街道。项目建设期 24 个月，拟于 2025 年 11 月开工，至 2027 年 10 月完工。	本项目总用地面积 111 亩，总建筑面积 23950 m²。拟建 1 座年处理约 30 万吨建筑垃圾的资源化利用基地，年利用规模 25.5 万吨，年生产再生骨料 17.9 万吨以及再生砖 9.6 万吨。主要建设内容为：建设再生骨料加工车间 15232 m²、回收分拣仓库 6508 m²、配套服务用房 2210 m²，原料产品存储场坪 54031 m²，配套完善场地内供排水、环保设施、垃圾粉碎处理设备等附属工程。	1、新田县发展和改革局《关于新田县建筑垃圾资源化利用建设项目可行性研究报告调整报告的批复》（新发改审批〔2025〕8 号）； 2、新田县住房和城乡建设局《关于新田县建筑垃圾资源化利用建设项目初步设计批复》（新住建初设批〔2025〕26 号）； 3、新田县发展和改革局《关于新田县建筑垃圾资源化利用建设项目概算总投资的批复》（新发改概审〔2025〕11 号） 4、《建设用地规划许可证》（新田地字第 431128202500014）； 5、《建设工程规划许可证》（新田建字第 431128202500017 号）； 6、《建筑工程施工许可审批单》（编号：431128202511030101）。

新田县建筑垃圾资源化利用建设项目已经通过湖南众铭律师事务所律师合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目为建筑垃圾资源化利用产业平台项目，项目在建设过程中雇佣当地大量的劳动力，将产生收入效应，项目运营后园区吸引专业环保企业入驻，利用园区基础设施，通过建筑垃圾处理生产再生建材，企业投入成本降低，预计未来建筑市场的需求总量极高，项目实施将提升新田县环保体系建设，推动上下游企业的持续进步和发展。同时本项目能够将区域内建筑材料进行资源化利用，在解决建筑垃圾对生态环境危害的同时发展循环经济，推进建筑垃圾再生产品的推广和应用，为城市创造新的经济价值，为区域带来较好的经济效益，助力区域经济绿色发展。

（二）社会效益分析

本项目符合新田县循环经济发展战略，对推进当地产业结构升级，促进县域经济高质量发展具有重要作用，具有明显的社会效益和经济效益。项目实施将推动区域产业结构升级。项目建成后有利于推动新田县生态循环经济的创新模式，有助于完善建筑垃圾资源利用体系。项目将为环保和资源化生产型企业可持续发展提供优质平台、为承接新材料创业企业筑巢引凤。同时本项目的建设可增加当地就业岗位，在项目运营期会带动周边物流、餐饮、住宿、零售等商贸服务行业就业，为当地提供一定数量的间接就业机会。就业机会的增加，可提高就业者

生活水平，改善生活质量，增加社会稳定因素。同时，从社会环境和经济环境角度看，项目的建设可为新田县经济建设起到良好的促进和推动作用。项目的建设充分利用当地的产业基础、区域条件和人才技术优势，最大限度地满足国内外市场需要，符合国家和湖南省环保产业发展方向，具有良好的环境效益和社会效益。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目投资合规性

本项目建设内容不包括《地方政府专项债券禁止类项目清单》的相关内容，投向领域不属于专项债券投向领域“负面清单”，符合地方政府专项债券的管理要求，具备合规性。

2、相关批复材料如下：

（1）新田县发展和改革局文件《关于新田县建筑垃圾资源化利用建设项目可行性研究调整报告的批复》（新发改审批〔2025〕8号）；

（2）新田县住房和城乡建设局《关于新田县建筑垃圾资源化利用建设项目初步设计的批复》（新住建初设批〔2025〕26号）；

（3）新田县发展和改革局文件《关于新田县建筑垃圾资源化利用建设项目概算总投资的批复》（新发改概审〔2025〕11号）。

3、项目目前已具备开工条件，相关开工文件包括：

《建设用地规划许可证》（新田地字第 431128202500014）；

《建设工程规划许可证》（新田建字第 431128202500017 号）；

《建筑工程施工许可审批单》（编号：431128202511030101）。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目拟申请政府专项债券共 4500.00 万元，本次拟发行专项债券 1800.00 万元，未来拟发行专项债券 2700.00 万元。本次发行政府专项债券利率根据 2025 年 9 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，即本次 30 年期债券的预测利率为 2.61%。本项目债券存续期间的融资本息总计 8023.50 万元。债券存续期内，项目预期总收入 17950.60 万元，预期总成本 6693.18 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 11257.42 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.40。当整个项目的运营收入下降 10% 时，债券本息资金的覆盖倍数为 1.18，能通过压力测试。当整个项目运营成本上升 10% 情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.32，仍然能通过压力测试。从总体来看，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

新田县人民政府组织发改、财政等相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公

众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，该项目建设符合国家及地方相关规划和政策，能够充分发挥社会效益，拉动经济发展，进一步搞活经济并创造良好的投资环境，能够推动新田县经济发展，促进市场平等竞争和健康发展，项目建设十分必要；项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件，对推进社会主义现代化建设的意义重大。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018），建筑物设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期为 50 年。本次债券发行期限为 30 年，预测项目存续期限大于专项债券发行期限。同时，结合项目收入预测表及成本预测表，项目使用者付费来源稳定，该项目在债券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 1.40，因此，本次债券的存续期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，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：

项目绩效目标表

项目填报单位：新田县城市管理和综合执法局

项目名称	新田县建筑垃圾资源化利用建设项目
主管部门	新田县城市管理和综合执法局

项目资金 (万元)	资金总额 7147.57 万元				
	一、政府专项债券资金：4500.00 万元				
	二、其他资金：2647.57 万元				
项目实施进度 计划	开始时间			完成时间	
	2025 年 11 月			2027 年 10 月	
项目绩效目标	本项目总用地面积 111 亩，总建筑面积 23950 m²。拟建 1 座年处理约 30 万吨建筑垃圾的资源化利用基地，年利用规模 25.5 万吨，年生产再生骨料 17.9 万吨以及再生砖 9.6 万吨。主要建设内容为：建设再生骨料加工车间 15232 m²、回收分拣仓库 6508 m²、配套服务用房 2210 m²，原料产品存储场坪 54031 m²，配套完善场地内供排水、环保设施、垃圾粉碎处理设备等附属工程。				
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	数量与规模指标	再生骨料加工车间	平方米	15232
			回收分拣仓库	平方米	6508
			综合服务用房	平方米	2210
			原料产品存储场坪	平方米	54031
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			建筑质量合格率	100%	100%
		时效指标	工程完工及时率	100%	100%
			工程验收与结算及时率	100%	100%
	效益指标	经济效益指标	促进经济增长，增加就业岗位	效果显著	
		社会效益指标	改善人民生活条件	效果显著	
		可持续影响指标	可持续运营	达成预期目标	达成预期目标
			推动区域全面协调发展	达成预期目标	达成预期目标
		社会公众或服务对象满意度指标	区域辐射人群满意度	≥90%	≥90%
			区域生活居民满意度	≥95%	≥95%
主管部门审核 意见	本项目建设符合国家及地方相关规划和政策，能够充分发挥社会经济效益，绩效目标设置合理，拟同意实施该项目。				
审核部门：					

三、项目投资估算及资金筹措计划

(一) 投资估算依据

1、投资估算编制依据

(1) 《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》《湖南省市

政工程消耗量标准》《湖南省安装工程消耗量标准》《湖南省建筑工程消耗量标准》；

(2)《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》(湘建价〔2017〕54号)；

(3)预备费用：以工程费用、设备及工器具购置费和工程其他费用(不含存量资产)为基数，考虑到项目工程量的计算误差，项目基本预备费、涨价预备费均按照工程费用+工程建设其他费用的5%计算；

(4)委托单位提供的各类合同或协议及其他技术经济资料。

2、编制方法

(1)设备购置：设备原价按现行市场价格计算，由各相关专业提供，不足部分根据近期类似工程报价或合同价格进行估价。

(2)安装工程：根据设备购置费及设备安装类似工程决算，以指标形式计入。

(3)材料价格均以当地最新建筑材料价格编制，并考虑保管、运输、施工等综合因素计取。

3、其他费用说明

(1)建设单位管理服务费参照《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504号文)计取；

(2)前期咨询费按照计价格〔1999〕1283号可行性研究报告编制费计取；

(3)环境影响评价费按照计价格〔2002〕125号文计取；

(4) 设计费参照《工程勘察设计收费管理规定》(审价价格〔2002〕10号文)计算;

(5) 勘察费根据《工程勘察设计收费管理规定》(计价格〔2002〕10号文)计取按照设计费的20%计取;

(6) 工程建设监理费参照湘监协〔2016〕2号文计取;

(7) 招标代理服务费等参照湘招协〔2015〕6号文计取;

4、总投资估算结果

项目估算总投资7147.57万元,其中工程费用5449.00万元,工程建设其他费用1132.55万元,预备费329.08万元,建设期利息236.94万元。项目投资估算表如下:

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量 指标（元/单位）
一	工程费用	4610.00	0.00	839.00	0.00	5449.00		
1.1	再生骨料加工车间	2079.63	0.00	435.65	0.00	2515.28	m²	15232.00
1.1.1	再生骨料加工车间建筑工程	1593.97				1593.97	m²	15232.00 1046.46
1.1.2	再生骨料加工车间装饰工程	485.66				485.66	m²	15232.00 318.84
1.1.3	再生骨料加工车间电气工程			90.99		90.99	m²	15232.00 59.736
1.1.4	再生骨料加工车间给排水工程			101.98		101.98	m²	15232.00 66.95
1.1.5	再生骨料加工车间消防工程			92.60		92.60	m²	15232.00 60.79
1.1.6	再生骨料加工车间弱电工程			24.54		24.54	m²	15232.00 16.11
1.1.7	再生骨料加工车间暖通工程			125.54		125.54	m²	15232.00 82.42
1.2	回收分拣仓库	887.81	0.00	210.65	0.00	1098.46	m²	6508.00 1687.88
1.2.1	回收分拣仓库建筑工程	703.91				703.91	m²	6508.00 1081.61
1.2.2	回收分拣仓库装饰工程	183.90				183.90	m²	6508.00 282.58
1.2.3	回收分拣仓库电气工程			45.52		45.52	m²	6508.00 69.94
1.2.4	回收分拣仓库给排水工程			50.99		50.99	m²	6508.00 78.35
1.2.5	回收分拣仓库消防工程			46.30		46.30	m²	6508.00 71.15
1.2.6	回收分拣仓库弱电工程			24.53		24.53	m²	6508.00 37.69
1.2.7	回收分拣仓库暖通工程			43.31		43.31	m²	6508.00 66.55
1.3	配套服务用房	533.11	0.00	90.96	0.00	624.07	m²	2210.00 2823.85

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量
1.3.1	配套服务用房建筑工程	368.57				368.57	m ²	2210.00
1.3.2	配套服务用房装饰工程	164.54				164.54	m ²	2210.00
1.3.3	配套服务用房电气工程			15.20		15.20	m ²	2210.00
1.3.4	配套服务用房给排水工程			9.97		9.97	m ²	2210.00
1.3.5	配套服务用房消防工程			10.34		10.34	m ²	2210.00
1.3.6	配套服务用房弱电工程			12.27		12.27	m ²	2210.00
1.3.7	配套服务用房暖通工程			43.18		43.18	m ²	2210.00
1.4	总图工程	705.19	0.00	101.74	0.00	806.93		
1.4.1	道路及场坪硬化	207.51				207.51	m ²	5688.00
1.4.2	场地整理	59.68				59.68	m ²	20000.00
1.4.3	绿化工程	36.38				36.38	m ²	1819.00
1.4.4	围墙工程大门及岗亭	72.81				72.81	米	1088.00
1.4.5	室外给排水			101.74		101.74	m ²	20000.00
1.4.6	室外电气工程	261.76				261.76	m ²	20000.00
1.4.7	停车位改造	67.05				67.05	m ²	2235.00
1.5	其它工程	404.26				404.26	m ²	54031.00
1.5.1	原料产品存储场坪	404.26				404.26	m ²	54031.00
二	工程建设其他费				1132.55	1132.55		
一	建设用地费				700.00	700.00		

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量 指标 (元/单位)
2	建设项目管理费				42.88	42.88	万元	5449.00
3	工程监理费				86.81	86.81	万元	5449.00
4	建设项目前期工作咨询费				19.36	19.36	万元	7147.57
5	工程设计费				88.82	88.82	万元	5449.00
6	工程勘察费				22.20	22.20	万元	5449.00
7	招标代理费				10.76	10.76	万元	5449.00
8	环境影响咨询服务费				3.66	3.66	万元	5449.00
9	造价咨询费				40.62	40.62	万元	5449.00
10	水土保持费				16.06	16.06	万元	5449.00
11	场地准备及临时设施费				27.40	27.40	万元	5449.00
12	工程保险费				16.44	16.44	万元	5449.00
13	工程质量监督费				10.96	10.96	万元	5449.00
14	工程质量检测费				19.18	19.18	万元	5449.00
15	劳动安全卫生评审费				27.40	27.40	万元	5449.00
三	预备费				329.08	329.08		
1	基本预备费				329.08	329.08	万元	6581.55
四	建设期利息				236.94	236.94		
五	流动资金				0.00	0.00		
六	总投资 (一+二+三+四+五)	4610.00	0.00	839.00	1698.57	7147.57		

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。

新田县建筑垃圾资源化利用建设项目总投资 7147.57 万元，2025 年投入金额 3385.00 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
新田县建筑垃圾资源化利用建设项目	7147.57		3385.00	3762.57
其中：专项债券资金	4500.00		1800.00	2700.00

2025 年度，新田县建筑垃圾资源化利用建设项目分月投资计划具体如下表所示：

2025 年度项目投资分月计划表

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	
新田县建筑垃圾资源化利用建设项目	投资金额							
	其中：专项债券金额							
	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额					1600.00	1785.00	3385.00
	其中：专项债券金额					900.00	900.00	1800.00

（二）项目资金筹措方案

新田县建筑垃圾资源化利用建设项目的资金来源主要为资本金和政府专项债券资金。项目总投资 7147.57 万元，其中：用于项目支出的资本金 2647.57 万元，占投资总额的 37.04%；拟申请发行政府专项债券资金 4500.00 万元，占投资总额的 62.96%。新田县建筑垃圾资源化利用建设项目本次申请发行专项债券

1800.00 万元，未来拟继续申请发行 2700.00 万元具体如下表所示：

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	
新田县建筑垃圾资源化利用建设项目	7147.57	2647.57		1800.00		2700.00			30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目债券存续期为 30 年，收入主要来源为厂房仓库出租收入、综合服务用房出租收入、停车服务费收入和充电服务费收入。


1、厂房仓库出租收入

本项目拟将再生骨料加工车间和回收分拣仓库进行出租，出租面积共计 21740 m²，其中再生骨料加工车间 15232 m²、回收分拣仓库 6508 m²。参考新田周边市县同类用房出租情况，出租价格在 25.2~36 元/平方米/月，本项目厂房仓库运营期第 1 年出租价格审慎考虑按 20 元/m²/月，以后每 3 年增长 5% 计算，出租率运营期第 1 至 3 年分别按 60%、65%、70% 计算，第 4 年及以后出租率均按 70% 计算。

序号	位置	租赁价格(元/平方米/月)	备注
1	冷水滩区	36	 永州市冷水滩区凤凰园工业园区内厂房招租 零段 永州市冷水滩区凤凰园工业园区内厂房招租交通便利, 地理位置优越, 大车挂车随便出入, 有德思部, 叫车方便此德思部见即有效欢迎来电咨询300平方米, 400平方米, 500平方米大小都个人/厂房出租 1.2元/m²/天 500m²
2	新田县	25.2	 四层厂房仓库 幼儿园出租 出租: 新田 新田冷水滩凤凰园工业园区 1988m² 0.84元/m²/天 11-29
3	新田县	26.7	 小型加工工厂2楼, 附近菜市场, 停车场, 工业园 出租: 新田 新田冷水滩凤凰园工业园区 270m² 0.89元/m²/天 31-32
4	新田县	26.4	 省道路口门面厂房出租 出租: 新田 新田冷水滩凤凰园工业园区 600m² 0.88元/m²/天 33-34




2、综合服务用房出租

本项目拟将综合服务用房进行出租, 出租面积2210平方米。参考新田周边市县同类用房出租情况, 出租价格在30.6~46.8元/平方米/月, 本项目综合服务用房运营期第1年出租价格按25元/平方米/月, 以后每3年增长5%计算, 出租率运营期第1至3年分别按60%、65%、70%计算, 第4年及以后出租率均按70%计算。

序号	位置	租赁价格(元/平方米/月)	备注
1	新田县	42.6	旺铺急转(文化路10号) 新田·新田城区 文化路10号 经营中 临街门面 1层 临街门面 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 外露台 45 m² 1920元/月 1.42元/m²/天
2	新田县	46.8	房屋一楼双门面84平方 新田·新田城区 文化路 经营中 临街门面 1层 临街门面 临街 可餐饮 上水 下水 80m² 3750元/月 1.56元/m²/天
3	新田县	44.4	旺铺转让, 临近一中 新田·新田城区 张秀梅街的坤源(中国) 经营中 商业门面 1层 商业门面 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 外露台 45 m² 2000元/月 1.48元/m²/天
4	冷水滩区	30.6	 顺景国际式写字楼租一层事两层空间 冷水滩·源顺广场 顺景国际 可容纳13-26工位 商业门面 1层(共12层) A1楼 临街门面 商业门面 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 外露台 85 m² 1.02元/m²/天 2.68元/月

3、停车服务费收入

本项目共设置停车位 72 个。根据《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）第十一条，政府财政性资金、城市建设投资（交通投资）公司投资的停车场和市政工程附属停车场机动车停放服务收费实行政府指导价。同时参考永州当地其他类似停车场停车收费情况，本项目运营期停车服务按 200 元/个/月。使用率运营期第 1 至 3 年分别按 40%、50%、60% 计算，第 4 年及使用以后使用率均按 60% 计算。考虑通货膨胀因素，停车服务费每 3 年增长 5%。

序号	案例	价格 (元/个/月)
1	 怡筑苑车库出租，简单装修 车位: 56 个 面积: 56m² 租金: 0.24 元/m²/天 405 元/月	400
2	 滨江御园小区车位出租 车位: 12 个 面积: 12m² 租金: 0.63 元/m²/天 225 元/月	225
3	 环宇第一楼，产权车位，半年起租，价格合适 车位: 9 个 面积: 9m² 租金: 0.96 元/m²/天 260 元/月	260

4、充电服务费收入

(1) 价格依据

根据湖南省发展和改革委员会出具的湘发改价商〔2018〕407 号文件《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》和《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

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，每千瓦时标准为0.80元，按用电度数收取。”电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

考虑到当地充电桩市场收费行情并参照已发行债券的相同类型项目（0.50元/千瓦时），本项目充电服务收费标准按0.45元/千瓦时保守估计，运营期间充电收费价格不上涨。

湘发改价商〔2018〕407号

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：

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格。2020年前，暂免收基本电费。

（二）其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

（三）电动汽车充换电设施用电执行峰谷分时电价政策。鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电，提高电力系统利用效率，降低充电成本。

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。



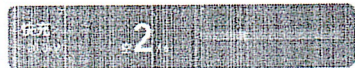


（二）、当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充换电设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。

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。

项目周边充电桩服务费收费信息表

序号	充电站名称	充电桩服务费 (元/kwh)	调研截图	
1	国家电网汽车充电站 (永州新田县政府)	0.5	<div><div><div>国家电网汽车充电站(永州新田县政府) 充电站</div><div>小程</div><div>营业时间 周一至周五 00:00-24:00 详情></div><div>直线514.7公里</div><div>湖南省永州市新田县泉峰路</div><div><div><div></div></div><div>地图</div><div>电话</div></div><div></div><div>电站信息</div><div>近5分钟内有人充电</div><div></div><div>参照修车场收费标准</div><div>e充电></div><div>¥1.34/度</div><div>18:00-23:00 02度</div></div></div>	<div><div>< 充电价格详情 e充电</div><div>快充</div><div><div>00:00-07:00 峰段</div><div>参考价¥0.87/度</div><div>电费: ¥0.37/度 服务费: ¥0.50/度</div></div><div><div>07:00-11:00</div><div>参考价¥1.34/度</div><div>电费: ¥0.84/度 服务费: ¥0.50/度</div></div><div><div>11:00-14:00</div><div>参考价¥1.82/度</div><div>电费: ¥1.32/度 服务费: ¥0.50/度</div></div><div><div>14:00-18:00</div><div>参考价¥1.34/度</div><div>当前计费时段</div><div>电费: ¥0.84/度 服务费: ¥0.50/度</div></div><div><div>18:00-23:00</div><div>参考价¥1.82/度</div><div>电费: ¥1.32/度 服务费: ¥0.50/度</div></div><div><div>23:00-23:59 谷段</div><div>参考价¥0.87/度</div><div>电费: ¥0.37/度 服务费: ¥0.50/度</div></div><div>充电费用由e充电为您提供, 请以充电站的实际费用为准, 温馨提示: 公示数据仅供参考></div></div>
2	国家电网汽车充电站 (永州新田滨湖西路)	0.5	<div><div><div>国家电网汽车充电站(永州新田滨湖西路)</div><div>充电站</div><div>营业时间 周一至周五 00:00-24:00 详情></div><div>直线515.6公里</div><div>湖南省永州市新田县滨湖西路国家电网公司运维站</div><div><div><div></div></div><div>地图</div><div>电话</div></div><div></div><div>电站信息</div><div>近5分钟内有人充电</div><div></div><div>e充电></div><div>¥1.34/度</div><div>18:00-23:00 02度</div></div></div>	<div><div>< 充电价格详情 e充电</div><div>快充</div><div><div>00:00-07:00 峰段</div><div>参考价¥0.87/度</div><div>电费: ¥0.37/度 服务费: ¥0.50/度</div></div><div><div>07:00-11:00</div><div>参考价¥1.34/度</div><div>电费: ¥0.84/度 服务费: ¥0.50/度</div></div><div><div>11:00-14:00</div><div>参考价¥1.82/度</div><div>电费: ¥1.32/度 服务费: ¥0.50/度</div></div><div><div>14:00-18:00</div><div>参考价¥1.34/度</div><div>当前计费时段</div><div>电费: ¥0.84/度 服务费: ¥0.50/度</div></div><div><div>18:00-23:00</div><div>参考价¥1.82/度</div><div>电费: ¥1.32/度 服务费: ¥0.50/度</div></div><div><div>23:00-23:59 谷段</div><div>参考价¥0.87/度</div><div>电费: ¥0.37/度 服务费: ¥0.50/度</div></div><div>充电费用由e充电为您提供, 请以充电站的实际费用为准, 温馨提示: 公示数据仅供参考></div></div>
3	车电网汽车充电站 (新田燃气)	0.5	<div><div><div>车电网汽车充电站(新田燃气) 充电站</div><div>大功率</div><div>营业时间 周一至周五 00:00-24:00 详情></div><div>直线512.4公里</div><div>湖南省永州市新田县泉峰路新田燃气CNG加气站</div><div><div><div></div></div><div>地图</div><div>电话</div></div><div></div><div>电站信息</div><div>近5分钟内有人充电</div><div></div><div>停车收费: 按实际收费</div><div>充电价格参考</div><div>¥1.32/度</div><div>18:00-23:00 02度</div></div></div>	<div><div>< 充电价格详情 车电网</div><div>快充</div><div><div>00:00-07:00 峰段</div><div>参考价¥0.86/度</div><div>电费: ¥0.36/度 服务费: ¥0.50/度</div></div><div><div>07:00-11:00</div><div>参考价¥1.32/度</div><div>电费: ¥0.82/度 服务费: ¥0.50/度</div></div><div><div>11:00-14:00</div><div>参考价¥1.78/度</div><div>电费: ¥1.28/度 服务费: ¥0.50/度</div></div><div><div>14:00-18:00</div><div>参考价¥1.32/度</div><div>当前计费时段</div><div>电费: ¥0.82/度 服务费: ¥0.50/度</div></div><div><div>18:00-23:00</div><div>参考价¥1.78/度</div><div>电费: ¥1.28/度 服务费: ¥0.50/度</div></div><div><div>23:00-23:59 谷段</div><div>参考价¥0.86/度</div><div>电费: ¥0.36/度 服务费: ¥0.50/度</div></div><div>充电费用由车电网为您提供, 请以充电站的实际费用为准。</div></div>

(2) 充电桩数量及使用率

根据 2024 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》，2023 年直流公用桩平均时间利用率为 13.1%，交流公用桩平均时间利用率为 6.7%。

表2-9 36座城市中心城区直流交流充电桩年度变化对比

桩类型	直流公用桩		交流公用桩	
	2023年	2022年	2023年	2022年
平均时间利用率	13.1%	14.0%	6.7%	5.2%

本项目新增 120kW 直流双枪智能充电桩共 21 个。根据目前电动汽车推广普及速度，依照谨慎性原则，充电桩时间利用率运营期第一年按 5%计取，每年充电桩的时间利用率在上一年使用率的基础上增加 1%，充电桩时间利用率增长至 9%后保持不变，年经营天数按 365 天计算。

（二）项目收入预测

本项目运营期内营业总收入合计 17950.60 万元，其中厂房仓库出租收入 13350.22 万元、综合服务用房出租收入 1696.42 万元、停车服务费收入 377.57 万元、充电服务费收入 2526.39 万元，详细如下表所示。

新田县建筑垃圾资源化利用建设项目收入预测表

序号	项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	营业收入	17950.60		0.00	68.24	450.48	491.55	522.58	532.51	532.51	554.66	554.66	554.66
1.1	厂房仓库出租	13350.22			52.18	339.14	365.23	383.49	383.49	383.49	402.67	402.67	402.67
	可出租面积 (m ²)				21740.00	21740.00	21740.00	21740.00	21740.00	21740.00	21740.00	21740.00	21740.00
	单价 (元/m ² ·月)				20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05
	出租率				60%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
1.2	综合服务用房出租	1696.42			6.63	43.10	46.41	48.73	48.73	48.73	51.16	51.16	51.16
	可出租面积 (m ²)				2210.00	2210.00	2210.00	2210.00	2210.00	2210.00	2210.00	2210.00	2210.00
	单价 (元/m ² ·月)				25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
	出租率				60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
1.3	停车服务费	377.57			1.15	8.64	10.37	10.89	10.89	10.89	11.43	11.43	11.43
	停车位 (个)				72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	单价 (元/个·月)				200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50
	使用率				40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
1.4	充电服务费	2526.39			8.28	59.60	69.54	79.47	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40
	120kw 充电桩 (个)				21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
	单价 (元/度)				0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	使用率				5.00%	6.00%	7.00%	8.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%
2	销项税额	1554.41			5.87	38.91	42.58	45.45	46.59	46.59	48.40	48.40	48.40

续表：

序号	项目名称	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	营业收入	17950.60	577.88	577.88	577.88	602.36	602.36	602.36	628.09	628.09	628.09	655.09
1.1	厂房仓库出租	13350.22	422.76	422.76	422.76	443.94	443.94	443.94	466.22	466.22	466.22	489.59
	可出租面积 (m ²)		21740.00	21740.00	21740.00	21740.00	21740.00	21740.00	21740.00	21740.00	21740.00	21740.00
	单价 (元/m ² ·月)		23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.81
	出租率		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
1.2	综合服务用房出租	1696.42	53.72	53.72	53.72	56.42	56.42	56.42	59.24	59.24	59.24	62.21
	可出租面积 (m ²)		2210.00	2210.00	2210.00	2210.00	2210.00	2210.00	2210.00	2210.00	2210.00	2210.00
	单价 (元/m ² ·月)		28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51
	出租率		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
1.3	停车服务费	377.57	12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	13.89
	停车位 (个)		72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	单价 (元/个·月)		231.53	231.53	231.53	243.11	243.11	243.11	255.27	255.27	255.27	268.03
	使用率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
1.4	充电服务费	2526.39	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40
	120kw 充电桩 (个)		21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
	单价 (元/度)		0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	使用率		9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%
2	销项税额	1554.41	50.31	50.31	50.31	52.31	52.31	52.31	54.42	54.42	54.42	56.63

续表:

序号	项目名称	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
1	营业收入	17950.60	655.09	655.09	683.38	683.38	683.38	713.12	713.12	713.12	744.35	744.35	620.29
1.1	厂房仓库出租	13350.22	489.59	489.59	514.06	514.06	514.06	539.81	539.81	539.81	566.84	566.84	472.37
	可出租面积 (m^2)		21740.00	21740.00	21740.00	21740.00	21740.00	21740.00	21740.00	21740.00	21740.00	21740.00	21740.00
	单价(元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)		26.81	26.81	28.15	28.15	28.15	29.56	29.56	29.56	31.04	31.04	31.04
	出租率		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
1.2	综合服务用房 出租	1696.42	62.21	62.21	65.33	65.33	65.33	68.59	68.59	68.59	72.03	72.03	60.02
	可出租面积 (m^2)		2210.00	2210.00	2210.00	2210.00	2210.00	2210.00	2210.00	2210.00	2210.00	2210.00	2210.00
	单价(元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)		33.51	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95	36.95	36.95	38.80	38.80	38.80
	出租率		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
1.3	停车服务费	377.57	13.89	13.89	14.59	14.59	14.59	15.32	15.32	15.32	16.08	16.08	13.40
	停车位(个)		72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	单价(元/个·月)		268.03	268.03	281.43	281.43	281.43	295.50	295.50	295.50	310.28	310.28	310.28
	使用率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
1.4	充电服务费	2526.39	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	74.50
	120kw 充电桩 (个)		21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
	单价(元/度)		0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	使用率		9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%
2	销项税额	1554.41	56.63	56.63	58.95	58.95	58.95	61.39	61.39	61.39	63.95	63.95	53.29

(三) 项目预期成本预测

本项目经营成本主要包括运营成本及相关税费，运营成本包括工资及福利费、外购燃料及动力费、维修费、其他费用等，相关税费包括增值税、印花税、城市建设维护费、教育费附加、地方教育费附加等。

1、外购燃料及动力费

根据本项目运营所需电力消耗量和水消耗量，测算项目运营所需水电费。本项目用电量 21.57kW·h，年用水量 0.34 万吨。

电费根据国家电网湖南省分公司公布的《国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表》，参考 10kV 工商业用电单价取 0.82 元/度。水价根据新田县城区水费收费标准，参考非居民用水终端价格取 4.08 元/立方米。

表 1:

国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

(执行时间: 2024 年 12 月 1 日—2024 年 12 月 31 日)

用电类别	电压等级	电价单位 (元/千瓦时)	其中				分时电价(元/千瓦时)				《国网》目录电价	
			上网电价	上网环节线损	输配电环节	系统运行费	尖峰时段	高峰时段	平峰时段	低谷时段	最大容量(元/千瓦·月)	容量电费(元/千瓦·月)
工商业用电	普通工业	10kV 及以下	0.6501		0.0420		1.2561	1.8555	0.6603	0.2512	30.6	15.1
		10kV 及以下	0.6841		0.1040		1.2901	1.8545	0.6944	0.2543	30.6	15.1
		10kV 及以下	0.7214		0.1254		1.3569	1.8195	0.7204	0.1129	31.6	21.1
		10kV 及以下	0.7704		0.1491		1.3602	1.8126	0.7504	0.1270	32.8	22.1
	普通工业	10kV 及以下	0.8101	0.0420	0.0501	0.0100	1.3598	1.8159	0.7204	0.1209		
		10kV 及以下	0.7701		0.0500		1.3501	1.8159	0.7204	0.1209		
		10kV 及以下	0.7301		0.0500		1.3501	1.8159	0.7204	0.1209		
		10kV 及以下	0.6901		0.0500		1.3501	1.8159	0.7204	0.1209		
		10kV 及以下	0.6501		0.0500		1.3501	1.8159	0.7204	0.1209		
		10kV 及以下	0.6101		0.0500		1.3501	1.8159	0.7204	0.1209		

注 1: 上述电价均含政府性基金及附加, 其中, 上网电价含基金 0.105 分, 输配电环节含基金 0.0420 分, 系统运行费含基金 0.0100 分, 容量电费含基金 0.0100 分。
注 2: 分时电价按《国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表》(湘电价〔2024〕848 号) 执行, 尖峰时段: 11:00-14:00, 18:00-20:00; 高峰时段: 09:00-11:00, 14:00-18:00; 平峰时段: 08:00-09:00, 11:00-14:00, 18:00-20:00; 低谷时段: 22:00-06:00。
注 3: 对于工商业用户, 容量电费按《国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表》(湘电价〔2024〕848 号) 执行, 尖峰时段: 11:00-14:00, 18:00-20:00; 高峰时段: 09:00-11:00, 14:00-18:00; 平峰时段: 08:00-09:00, 11:00-14:00, 18:00-20:00; 低谷时段: 22:00-06:00。

新田县城区供水价格、水资源费、污水处理费、垃圾处理费

收 费 标 准

分类	水价 元/m ³	水资源 费元/m ³	污水处理 费元/m ³	垃圾处理 费元/m ³	合计元 /m ³	类 型	行 业
居民生活用水	1.83	0.02	0.80	0.30	2.95		住宅居民生活用水、学校用水
非居民生活用水	2.76	0.02	1.00	0.30	4.08	机 关	各类行政、事业单位
						部 队	部队用水
						医 院	非营利性医疗单位用水
						公 益 公用事业	市政、公园、环卫、绿化、消防等用水
						工 业	1、各类工业生产、交通、邮电等企业用水
							2、机关、部队、学校的营业性等用水
						商 业	1、各类商店、商场、门店等用水
							2、机关、部队、学校的营业性等用水
						文 化	电影院、剧院、照相馆、游泳池等用水
						医 院	营利性医疗单位用水
特种行业用水	7.38	0.02	1.40	0.30	9.10	建 筑	建筑施工等用水
						金融保险	银行、证券、保险、期货业等用水
						服务业	宾馆、餐厅、招待所、洗染业等用水
							歌舞厅、酒吧、茶厅、洗浴、足浴、美容
							美发、健身娱乐场所、洗车行业等用水

水价依据：新价函【2013】20号文件：从2013年10月1日起调整城区供水价格、污水处理费，开征垃圾处理费（由自来水公司代收）

2、工资及福利费

根据项目可研，本项目拟配置管理人员 5 人。参照湖南省统计局公布的《湖南统计年鉴 2024》，新田县的职工年平均薪资水平为 4.85 万元/人·年。基于谨慎性原则，本项目工资及福利费按 8.00 万元/人·年计算，考虑每三年上浮 5%。



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 (2023)

市县名称	Cities and Counties	在岗职工工资总额			在岗职工年平均工资			在岗职工 年平均工资 发展速度 (上年=1)
		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	
芙蓉区	Furong District	988757	944434	44324	83814	82937	108159	104.4
天心区	Tianxin District	2368575	2254424	114152	108453	111134	73452	108.3
蓝山县	Lanshan County	136721	112703	24018	53906	52685	60483	98.0
新田县	Xintian County	45341	43074	2268	48452	48495	47637	117.8

3、修理及维护费

参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，按照生产要素法估算总成本费用时，修理及维护费可直接按固定资产原值或当年折旧费用的一定百分数估算。根据项目特点，本项目修理及维护费按照固定资产折旧费的 20%比例计取。

4、其他费用

主要为其他管理费用等，参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，其他费用可按前述所有成本之和的 5%~10%计取，本项目暂按前述所有成本之和的 10%计算其他费用。

5、税费说明

（1）增值税销项

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）等相关税费文件，本项目停车服务的增值税税率为 6%；厂房仓库和综合服务用房租赁收入的增值税税率为 9%；充电服务收入的增值税税率为 13%。

（2）增值税进项

本项目总投资中建筑工程增值税率 9%，设备购置增值税率 13%，工程建设其他费用增值税率 6%。本项目运营成本中燃料

动力费、修理及维护费增值税率 13%，其他费用增值税率 6%。

（3）应交增值税

为增值税销项与增值税进项的差额。

（4）房产税

按不动产出租收入的 12%计算。

（5）税金及附加

- 1）印花税：按当年营业收入的 0.05%计算；
- 2）城市维护建设税：按应缴增值税的 5%计算；
- 3）教育费附加：按应缴增值税的 3%计算；
- 4）地方教育费附加：按应缴增值税的 2%计算。

（四）项目成本预测

本项目运营期内营业总支出合计 6693.18 万元，其中运营成本 4228.14 万元，相关税费 2465.04 万元，详细如下表所示。

新田县建筑垃圾资源化利用建设项目运营成本测算表

单位: 万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	运营成本	4228.14			22.35	134.10	134.10	136.30	136.30	136.30	138.61	138.61	138.61
1.1	燃料动力费	553.03			3.18	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07
1.2	工资及福利费	1468.39			6.67	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10
1.3	修理及维护费	1822.36			10.47	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84
1.4	其他费用（管理费）	384.36			2.03	12.19	12.19	12.39	12.39	12.39	12.60	12.60	12.60
2	相关税费	2465.04			6.50	42.31	45.57	47.84	47.85	47.85	50.24	50.24	50.24
2.1	增值税	726.82			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.1	销项税额	1554.41			5.87	38.91	42.58	45.45	46.59	46.59	48.40	48.40	48.40
2.1.2	进项税额	294.94			1.68	10.11	10.11	10.12	10.12	10.12	10.13	10.13	10.13
2.1.3	可抵扣固定资产进项税	532.65			4.19	28.80	32.47	35.33	36.47	36.47	38.27	38.27	38.27
2.2	税金及附加	1738.22			6.50	42.31	45.57	47.84	47.85	47.85	50.24	50.24	50.24
2.2.1	印花税	8.99			0.03	0.23	0.25	0.26	0.27	0.27	0.28	0.28	0.28
2.2.2	城市建设维护费	36.35			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	教育费附加	21.80			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.4	地方教育费附加	14.56			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.5	房产税	1656.52			6.47	42.08	45.32	47.58	47.58	47.58	49.96	49.96	49.96
3	总成本合计	6693.18			28.85	176.41	179.67	184.14	184.15	184.15	188.85	188.85	188.85

续表:

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	运营成本	4228.14	141.04	141.04	141.04	143.59	143.59	143.59	146.27	146.27	146.27	149.07
1.1	燃料动力费	553.03	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07
1.2	工资及福利费	1468.39	46.31	46.31	46.31	48.63	48.63	48.63	51.06	51.06	51.06	53.61
1.3	修理及维护费	1822.36	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84
1.4	其他费用 (管理费)	384.36	12.82	12.82	12.82	13.05	13.05	13.05	13.30	13.30	13.30	13.55
2	相关税费	2465.04	52.75	52.75	52.75	55.39	55.39	58.49	106.84	106.84	106.84	112.16
2.1	增值税	726.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.82	44.25	44.25	44.25	46.44
2.1.1	销项税额	1554.41	50.31	50.31	50.31	52.31	52.31	52.31	54.42	54.42	54.42	56.63
2.1.2	进项税额	294.94	10.15	10.15	10.15	10.16	10.16	10.16	10.17	10.17	10.17	10.19
2.1.3	可抵扣固定资产进项税	532.65	40.16	40.16	40.16	42.15	42.15	39.33	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	税金及附加	1738.22	52.75	52.75	52.75	55.39	55.39	55.67	62.59	62.59	62.59	65.72
2.2.1	印花税	8.99	0.29	0.29	0.29	0.30	0.30	0.30	0.31	0.31	0.31	0.33
2.2.2	城市建设维护费	36.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.14	2.21	2.21	2.21	2.32
2.2.3	教育费附加	21.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.08	1.33	1.33	1.33	1.39
2.2.4	地方教育费附加	14.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.06	0.89	0.89	0.89	0.93
2.2.5	房产税	1656.52	52.46	52.46	52.46	55.09	55.09	55.09	57.85	57.85	57.85	60.75
3	总成本合计	6693.18	193.79	193.79	193.79	198.98	198.98	202.08	253.11	253.11	253.11	261.23

续表:

序号	项目	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
1	运营成本	4228.14	149.07	149.07	152.02	152.02	152.02	155.11	155.11	155.11	158.37	158.37	134.82
1.1	燃料动力费	553.03	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	15.89
1.2	工资及福利费	1468.39	53.61	53.61	56.29	56.29	56.29	59.10	59.10	59.10	62.06	62.06	54.30
1.3	修理及维护费	1822.36	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	52.37
1.4	其他费用(管理费)	384.36	13.55	13.55	13.82	13.82	13.82	14.10	14.10	14.10	14.40	14.40	12.26
2	相关税费	2465.04	112.16	112.16	117.76	117.76	117.76	123.63	123.63	123.63	129.78	129.78	108.15
2.1	增值税	726.82	46.44	46.44	48.75	48.75	48.75	51.17	51.17	51.17	53.71	53.71	44.75
2.1.1	销项税额	1554.41	56.63	56.63	58.95	58.95	58.95	61.39	61.39	61.39	63.95	63.95	53.29
2.1.2	进项税额	294.94	10.19	10.19	10.20	10.20	10.20	10.22	10.22	10.22	10.24	10.24	8.54
2.1.3	可抵扣固定资产进项税	532.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	税金及附加	1738.22	65.72	65.72	69.01	69.01	69.01	72.46	72.46	72.46	76.07	76.07	63.40
2.2.1	印花税	8.99	0.33	0.33	0.34	0.34	0.34	0.36	0.36	0.36	0.37	0.37	0.31
2.2.2	城市建设维护费	36.35	2.32	2.32	2.44	2.44	2.44	2.56	2.56	2.56	2.69	2.69	2.24
2.2.3	教育费附加	21.80	1.39	1.39	1.46	1.46	1.46	1.54	1.54	1.54	1.61	1.61	1.34
2.2.4	地方教育费附加	14.56	0.93	0.93	0.98	0.98	0.98	1.02	1.02	1.02	1.07	1.07	0.90
2.2.5	房产税	1656.52	60.75	60.75	63.79	63.79	63.79	66.98	66.98	66.98	70.33	70.33	58.61
3	总成本合计	6693.18	261.23	261.23	269.78	269.78	269.78	278.74	278.74	278.74	288.15	288.15	242.97

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

新田县建筑垃圾资源化利用建设项目预期总收入 17950.60 万元，预期运营总成本 6693.18 万元，项目净收益 11257.42 万元。

（二）项目融资还本付息情况

新田县建筑垃圾资源化利用建设项目本次拟发行专项债券 1800.00 万元，未来拟发行专项债券 2700.00 万元，根据 2025 年 9 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 2.61%，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。

新田县建筑垃圾资源化利用建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息	当期还本付息合计
新田县建筑垃圾资源化利用建设项目	2025 年 11 月	0.00	1800.00		1800.00	7.83	7.83
	2026 年 3 月	1800.00	2700.00		4500.00	105.71	105.71
	2027 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2028 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2029 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2030 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2031 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2032 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2033 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息	当期还本付息合计
	2034 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2035 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2036 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2037 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2038 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2039 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2040 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2041 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2042 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2043 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2044 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2045 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2046 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2047 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2048 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2049 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2050 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2051 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2052 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2053 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2054 年	4500.00			4500.00	117.45	117.45
	2055 年 10 月	4500.00		1800.00	2700.00	97.88	1897.88
	2056 年 2 月	2700.00		2700.00	0.00	23.48	2723.48
	合计	0.00	4500.00	0.00	-	3523.50	8023.50

（三）项目融资平衡情况

新田县建筑垃圾资源化利用建设项目偿债资金来源为厂房仓库出租收入、综合服务用房出租收入、停车服务费收入和充电服务费收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 11257.42 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.40。

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	项目预计融资利息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
新田县建筑垃圾资源化利用建设项目	11257.42	4500.00	3523.50	1.40

项目融资平衡情况已经通过湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司审计通过。

(四) 压力测试

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

新田县建筑垃圾资源化利用建设项目压力测试表

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	1.18	1.40	1.63
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.40	1.32

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的总收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.18，能通过压力测试。当整个项目的总成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.32，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

(五) 现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、

成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，
本项目现金流预测见下表。

新田县建筑垃圾资源化利用建设项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入	25098.17	3385.00	3562.57	268.24	450.48	491.55	522.58	532.51	532.51	554.66	554.66	554.66
1	资本金流入	2647.57	1585.00	862.57	200.00								
2	融资资金流入	4500.00	1800.00	2700.00									
3	运营期现金流入	17950.60		0	68.24	450.48	491.55	522.58	532.51	532.51	554.66	554.66	554.66
二	现金流出	21645.01	3385.00	3554.74	248.43	293.86	297.12	301.59	301.60	301.60	306.30	306.30	306.30
1	建设期资金流出	6928.33	3377.17	3449.03	102.13								
2	运营期资金流出	6693.18		0	28.85	176.41	179.67	184.14	184.15	184.15	188.85	188.85	188.85
3	融资还本付息	8023.50	7.83	105.71	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45
三	现金净流量	3453.16	0.00	7.83	19.81	156.62	194.43	220.99	230.91	230.91	248.36	248.36	248.36
四	期末累计现金结存	103820.33	0.00	7.83	27.64	184.26	378.69	599.68	830.59	1061.50	1309.86	1558.22	1806.58

续表:

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入	25098.17	577.88	577.88	577.88	602.36	602.36	602.36	628.09	628.09	628.09	655.09	655.09
1	资本金流入	2647.57											
2	融资资金流入	4500.00											
3	运营期现金流入	17950.60	577.88	577.88	577.88	602.36	602.36	602.36	628.09	628.09	628.09	655.09	655.09
二	现金流出	21645.01	311.24	311.24	311.24	316.43	316.43	319.53	370.56	370.56	370.56	378.68	378.68
1	建设期资金流出	6928.33											
2	运营期资金流出	6693.18	193.79	193.79	193.79	198.98	198.98	202.08	253.11	253.11	253.11	261.23	261.23
3	融资还本付息	8023.50	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45
三	现金净流量	3453.16	266.64	266.64	266.64	285.93	285.93	282.83	257.53	257.53	257.53	276.41	276.41
四	期末累计现金结存	103820.33	2073.22	2339.86	2606.50	2892.43	3178.36	3461.19	3718.72	3976.25	4233.78	4510.19	4786.60

续表:

序号	项目	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	现金流入	25098.17	655.09	683.38	683.38	683.38	713.12	713.12	713.12	744.35	744.35	620.29
1	资本金流入	2647.57										
2	融投资金流入	4500.00										
3	运营期现金流入	17950.60	655.09	683.38	683.38	683.38	713.12	713.12	713.12	744.35	744.35	620.29
二	现金流出	21645.01	378.68	387.23	387.23	387.23	396.19	396.19	396.19	405.60	2186.03	2966.45
1	建设期资金流出	6928.33										
2	运营期资金流出	6693.18	261.23	269.78	269.78	269.78	278.74	278.74	278.74	288.15	288.15	242.97
3	融资还本付息	8023.50	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	1897.88	2723.48
三	现金净流量	3453.16	276.41	296.15	296.15	296.15	316.93	316.93	316.93	338.75	-1441.68	-2346.16
四	期末累计现金结存	103820.33	5063.01	5359.16	5655.31	5951.46	6268.39	6585.32	6902.25	7241.00	5799.32	3453.16

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

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素,通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生,经评估项目风险可控。

1、进度风险分析

风险描述: 在项目规划建设期间,可能存在天气等不确定因素导致工程进度缓慢,引起进度风险,为此需要认真分析可能影响进度的主要因素,制定对策,确保工程如期如质完成。

应对措施: 抓紧有利的气象条件时期施工;采用权威水文地质勘察报告,必要时重新勘察;通过创新融资模式来摆脱依赖财政融资与银行信贷资金的融资局面;加强项目管理,精心组织承包方施工;加强与规划单位联系,降低因双方沟通不及时造成的变更;对规划设计方案进行专家评审,及时发现问题;健全招投标制度,优中选优;加强与施工承包方的协调沟通,提高工作效率;加强监理工作。

2、投资风险分析

风险描述: 本项目投资风险可能产生于工程建设过程中,使得投资突破预算。投资超预算的主要原因有两个。一是工程项目外原因,包括建筑材料和机械涨价、工资标准提高、运输费用增加、自然灾害工程项目内原因;二是工程项目内原因,

包括工程投资计划不当、工程管理组织不当、投资控制措施不力、施工合同管理混乱、设计不当引起成本上升。

应对措施：运用合同条件转移风险；优化竞标机制，通过竞争降低成本；精心设计投资计划，合理确定资金结构与投放次序，降低资金成本；加强项目管理和合同管理，防止人为因素造成投资增加；优化方案设计，在安全可靠条件下选择经济适用型方案。

3、质量风险分析

风险描述：对于具体的工程项目，由于其具有不同的技术性能和施工程序，因而有不同的质量风险，但从整体上看，与进度风险相类似，引起质量风险问题的原因大致也可以从项目环境、业主、设计和施工方来寻找。

应对措施：组织由建筑专家参加的设计小组进行方案设计，并通过其他建筑专家的论证；业主与设计单位多沟通、多讨论，预防由于设计单位对信息了解不充分而引起设计缺陷甚至错误；可能性很小，但仍需要与设计单位多沟通、多讨论；加强对施工单位的监督；采用权威地质勘察报告，必要时重新勘察；加强地基处理工程设计与监理；健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格现象；健全招标投标制度，优中选优；加强监理。

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿

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

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

3、根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）规定，对于组合使用专项债券和市场化融资的项目，其项目收入实行分账管理。其中项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；企业项目法人单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的

专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

八、相关部门责任

本项目主管部门是新田县城市管理和综合执法局，负责根据专项债券项目融资平衡方案 and 实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是新田县城市管理和综合执法局，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支出，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是新田县城市管理和综合执法局，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

(本页无正文，为《新田县建筑垃圾资源化利用建设项目
融资平衡方案》之盖章页)



新田县财政局



新田县城市管理和综合执法局

2025 年 10 月 30 日