



2025 年湖南省长沙市政府专项债券 项目建设项目预期收益与融资平衡方案

湖南省长沙市 2025 年本批政府项目建设专项债券共涉及项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 23,000 万元，为长沙市本级项目。具体项目及本次发行金额、期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
长沙市本级	长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债长房云西府及悦香山项目	23,000	30
合 计		23,000	

长沙市市本级 2025 年专项债券
长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项
债长房云西府及悦香山项目
预期收益与融资平衡方案

长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债长房云西府及悦香山项目拟发行专项债 28,000.00 万元，本次拟发行 23,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债长房云西府及悦香山项目	2025 年湖南省政府专项债券 (三十九期)	23,000.00	30 年	长沙市住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

长沙市，是湖南省省会，首批国家历史文化名城，全国“两型社会”综合配套改革试验区、长江中游城市群和长江经济带重要的节点城市；是全国重要的综合交通枢纽，京广高铁、沪昆高铁、渝厦高铁在此交汇，2024年黄花机场吞吐量3121.80万人次，居全国第14位。下辖6个区2市1县，设有5个国家级开发区和1个国家级新区（湘江新区），全市国土总面积11,819.50平方公里，常住人口1,051.31万，2024年实现地区生产总值（GDP）15,268.78亿元。

长沙市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	13,966.10	14,331.98	15,268.78
居民人均可支配收入（元）	58,850.00	61,240.00	63,660.00
一般公共预算收入	1,202.00	1,227.07	1,264.54
政府性基金收入	1,105.53	902.83	1,241.68
其中：国有土地出让收入	1,056.72	858.28	-
一般公共预算支出	1,566.25	1,626.83	1,663.94
政府性基金支出	1,262.18	1,012.86	807.70

注：以上数据来源于长沙市财政局统计局各年发布的《长沙市全市及市本级财政预算》，

-表示该数据暂未公示。

长沙市本级 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
一般公共预算收入	472.91	522.54	502.22
政府性基金收入	462.10	444.31	576.80

其中：国有土地出让收入	461.87	-	-
政府性基金支出	494.41	315.21	768.08
其中：国有土地出让支出	-	-	-

目前，长沙市保障性住房工作围绕保障性住房数字化管理体系建设，重点推进供需两端信息化平台搭建工作。一方面，根据“精准画像、智慧决策”的部署要求，已完成保障性住房需求摸底的开发应用，通过在线问卷调查模块实现需求动态采集，为“以需定购、以需定建”提供决策支撑。另一方面，构建房源管理体系，已完成开发商意向项目库、已收购房源库的系统集成，实现意向开发商及项目与已收购的项目全要素入库，为房源精准匹配奠定数据基础。

截至目前，长沙市累计建设（筹集）公租房 11.86 万套，全市达到入住条件的公租房共 9.9 万套，已分配入住 9.2 万套。其中内五区共建成完全政府产权公租房小区 24 个，建设房屋 1.78 万套，建筑面积 88 万多平方米，已交付使用 1.69 万套，实物配租近 1.66 万户。筹集保障性租赁住房 11.05 万套，利用公积金增值收益购买公租房 1123 套。

（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
长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债长房	1、本项目拟计划于 2025 年 11 月开始收购长房云西府及悦香山的存量商品房，收购完成后进	本项目拟收购两处楼盘的存量商品房 36332.35m ² ，分别为云西府 18428.29m ² ，悦香山 17904.06m ² ，	长沙市住房和城乡建设局	

云西府及悦香山项目	<p>行装修改造，预计2026年10月底完成收购以及所有装修改造，建设期预计12个月。</p> <p>2、项目涉及两处楼盘，其中长沙云西府位于长沙市岳麓区青山路望青路口东南、长房悦香山位于长沙市岳麓区麓谷大道与咸嘉湖西路交汇处。</p> <p>3、项目总投资金额34,454.85万元，其中存量商品房购房款27,143.01万元，房屋装修款5,449.85万元，契税及其他费用1,495.96万元，建设期利息366.02万元。</p>	<p>所有房源均为毛坯商品房。</p> <p>其中长房云西府户型包括32.47m²~68.12m²，合计493套；长房悦香山户型包括38.9m²~123.57m²，合计422套。</p> <p>本项目收购房源均为毛坯商品房，均已取得土地出让、规划建设手续、不动产权证等手续，预计于2025年10月竣工备案。其中长房云西府以在建工程在银行抵押贷款4990万元，长房悦香山项目未设立权利负担。项目周边配套完善，租赁需求旺盛。</p>		
-----------	---	--	--	--

长房云西府拟收购房源情况表

楼盘名称	楼栋	总套数	单套面积	总面积	房型	意向收购价格	其他
长房云西府	D2	391	32.47	12695.77	一房	8,856.57	收购单价按照6976元/平方米，毛坯，2026年10月底前完成收购以及所有装修改造
	D2	2	33.98	67.96	一房	47.41	
	D2	6	34.06	204.36	一房	142.56	
	D2	4	45.42	181.68	一房	126.74	
	D2	20	52.24	1044.8	一房	728.85	
	D2	30	52.85	1585.5	一房	1,106.04	
	D2	6	55.45	332.7	一房	232.09	
	D2	8	68.05	544.4	一房	379.77	
	D2	26	68.12	1771.12	一房	1,235.53	
合计				18428.29		12,855.58	

长房悦香山拟收购房源情况表

楼盘名称	楼栋	总套数	单套面积	总面积	房型	意向收购价格	其他
------	----	-----	------	-----	----	--------	----

长房悦香山	11	51	38.9	1983.9	一房	1,583.15	收购单价按照7980元/平方米,毛坯,2026年10月底前完成收购以及所有装修改造
	11	1	39.5	39.5	一房	31.52	
	11	16	39.51	632.16	一房	504.46	
	11	2	39.9	79.8	一房	63.68	
	11	23	39.91	917.93	一房	732.51	
	11	17	40.08	681.36	一房	543.73	
	11	11	40.29	443.19	一房	353.67	
	11	230	40.69	9358.7	一房	7,468.24	
	11	3	44.02	132.06	一房	105.38	
	11	1	44.41	44.41	一房	35.44	
	11	19	44.42	843.98	一房	673.50	
	11	5	44.81	224.05	一房	178.79	
	11	2	48.15	96.3	一房	76.85	
	11	2	48.27	96.54	一房	77.04	
	11	24	48.67	1168.08	一房	932.13	
	11	2	50.01	100.02	一房	79.82	
	11	2	55.74	111.48	一房	88.96	
	11	2	59.25	118.5	一房	94.56	
	11	1	67.24	67.24	一房	53.66	
	11	1	84.8	84.8	一房	67.67	
	11	1	84.85	84.85	一房	67.71	
	11	1	85.24	85.24	一房	68.02	
	11	2	92.77	185.54	一房	148.06	
	11	2	100.43	200.86	一房	160.29	
	11	1	123.57	123.57	一房	98.61	
合计数				17904.06		14,287.44	

长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债长房云西府及悦香山项目已经通过湖南麓邻律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

本项目通过收购存量住房用作保障房先租后售，不仅能够缩短项目建设周期，提前产生租金收益；同时可以有效改善居民居住环境，对完善长沙市基础设施配套建设、实现长沙市城市规划具有一定的推动作用，极大地促进了长沙

市的城市化进程从而带动外资的进入、人才的聚集，为经济发展注入生机和活力，对满足人民日益增长的消费需求，促进当地经济发展具有重要作用。

经测算，本项目预期总收入 72,098.67 万元，预期总成本 8,996.04 万元，项目净收益 63,102.63 万元，债务资金 28,000.00 万元，本息覆盖倍数为 1.26 倍，项目经济效益良好。

（二）社会效益分析

1.缓解房价虚高引发的社会矛盾

当前部分区域房价虚高问题突出，普通民众“购房难”压力与日俱增，进而加剧了群众与政府间的诉求矛盾——民众对稳定居所的需求与高昂房价形成强烈反差，政府则需在市场调控与民生保障中寻找平衡点。本项目通过针对性举措，有效缓解这一尖锐矛盾，为社会和谐稳定夯实基础。

2.保障特殊群体实现安居目标

项目聚焦周边无房户、拆迁户等住房困难群体，以租赁为核心构建保障体系。这一模式让相关群体无需承担巨额购房债务，即可快速获得稳定居所，不仅解决了他们的燃眉之急，更将“住有所居”的政策理念转化为民生实效，生动践行了“立党为公、执政为民”的根本宗旨。

3.引导观念转变助力市场健康发展

长期以来，“重买轻租”的传统观念影响着民众住房消费选择，既加重个人经济负担，也易导致房地产市场供需失

衡。项目通过提供高品质租赁住房，让民众直观感受到“租房也能安居”，逐步扭转传统认知，推动形成“租购并举”的健康理念。这种转变进一步引导房地产市场摆脱对“高房价、高销量”的依赖，转向以满足实际住房需求为核心的理性发展轨道，助力行业进入良性循环。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目建设投资合规性

根据长沙市住房和城乡建设局、长沙市发展和改革委员会、长沙市财政局三方联合下发的《关于印发<利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房实施方案（试行）>的通知》，实施主体需根据收购阶段项目实际产生的费用，以及项目收购后运营阶段的租金收益、装修配套成本、运营成本资金成本、税费等情况，确定收购控制价下调幅度，作为意向收购价格。

本项目包括两个子项，其中长房云西府的建设投资依据长沙市保障性住房建设发展有限公司与长沙长房西府房地产开发有限公司签订的《收购长房云西府项目存量商品房合同》以及湖南日升房地产土地资产评估有限责任公司出具的《高新区望青路与青山路交汇处长房云西府二期共 493 套商业用途房地产预评估函》确定收购价格下调幅度为 8.61%。长房悦香山的建设投资依据长沙市保障性住房建设发展有限公司与长沙长房西府房地产开发有限公司签订的《收购长房悦香山项目存量商品房合同》以及湖南日升房地产土地资

产评估有限责任公司出具的《长沙市湘江新区长房悦香山项目共 422 套商业用途房地产预评估函》确定收购价格下调幅度为 2.43%。并按照国家相关规定缴纳税费，同时完成收购后计划进行装修出租。总计总投资 34,454.85 万元，故本项目投资金额合理合规。

2、项目成熟度情况

2024 年 4 月 27 日长沙市房地产平稳健康和安全运行协调小组下发了《收购已建成存量商品房用作保障性住房实施方案（试行）》（长平稳办发[2024]12 号）确定长沙城市发展集团有限公司和长沙房地产开发建设集团有限公司两家市属国有企业的全资子公司作为长沙市保障性住房的收购、经营和实施主体，承担长沙市收购已建成存量商品房用作保障性住房相关工作。本项目为长沙房地产开发建设集团有限公司的全资子公司长沙市保障性住房建设发展有限公司拟收购的存量商品房项目，项目已列入项目清单。目前，项目已完成搜集房源以及签订收购协议等前期工作，项目成熟度较高。

（四）债券资金需求合理性分析

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，本项目总投资 34,454.85 万元，资金来源为自有资金和申请政府专项债。其中企业自有资金 6,454.85 万元，占总投资的 18.73%；项目融资金额 28,000.00 万元，占总投资的 81.27%。申请政府专项债 28,000.00 万元，符合相关规定要求。各年

度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配。2025 年计划投资 27,143.01 万元，申请政府专项债券 23,000.00 万元，其中本次申请专项债券资金 23,000.00 万元，没有超出当年建设资金需求，专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

经财政局根据《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<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）等文件对本项目《项目绩效目标表》（见附件）和实施方案进行审核，本项目建设具有公益性，具有实施的必要性，投资计划与项目建设进度相匹配，资金筹措方案合理，项目收益预测合理，收益能够覆盖专项债券本息。因此认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，

大于本次债券发行期限 30 年。本项目所收购商品房长房云西府预计于 2025 年 10 月竣备、长房悦香山预计于 2025 年 10 月竣备，剩余使用年限长于本次债券发行期限 30 年。

(七) 项目绩效目标

长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债长房云西府及悦香山项目预期总收入 72,098.67 万元，预期总成本 8,996.04 万元，项目净收益 63,102.63 万元，拟通过发行地方政府专项债券筹措资金 28,000.00 万元，其中本次拟发行 23,000.00 万元，经测算，本息覆盖倍数为 1.26 倍，满足地方政府专项债融资自平衡要求。

项目名称	长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债 长房云西府及悦香山项目				
主管部门	长沙市住房和城乡建设局				
项目资金（万元）	资金总额：34,454.85				
	一、地方专项债券资金：28,000.00				
	二、地方配套及自筹资金：6,454.85				
项目实施进度计划	开始时间		完成时间		
	2025 年 11 月		2026 年 10 月		
项目绩效目标	本项目为长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债长房云西府及悦香山项目。 项目拟收购两处楼盘的存量商品房 36332.35m ² ，分别为云西府 18428.29m ² ，悦香山 17904.06m ² ，所有房源均为毛坯商品房。				
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	收购面积	36332.35m ²	36332.35m ²
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	建设工期	12 个月	12 个月
		成本指标	项目总投资	34,454.85 万元	≤ 34,454.85 万元
	效益指标	经济效益指标	改善居民居住环境，完善长沙市基础设施配套建设、实现长沙市城市建设规划	明显	明显改善
		社会效益指标	缓解社会矛盾，推进房地产市场走	明显	有明显效果

			上理性的发展道路		
		生态效益	建设及运营过程 固废、噪声、污水 等影响	较小	在规定值范围内
		可持续影响指标	改善小区环境，持续促进城市美化建设	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	公众社会满意度	≥90%	≥90%
主管部门审核意见	<p style="text-align: center;">同意</p> <p style="text-align: right;">审核人：</p>				

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据：

1、编制依据

（1）长沙市保障性住房建设发展有限公司与长沙长房西府房地产开发有限公司签订的《收购长房悦香山项目存量商品房合同》、《收购长房云西府项目存量商品房合同》；

（2）湖南日升房地产土地资产评估有限责任公司出具的《高新区望青路与青山路交汇处长房云西府二期共 493 套商业用途房地产预评估函》；

（3）湖南日升房地产土地资产评估有限责任公司出具的《长沙市湘江新区长房悦香山项目共 422 套商业用途房地产预评估函》；

（4）住房和城乡建设部、财政部《关于做好收购存量商品房有关工作的通知》（建保[2025]10 号）；

（5）长沙市保障性住房建设发展有限公司装修标准；

(6) 相关税法。

2、总投估算

本项目总投资 34,454.85 万元，其中收购房源费 27,143.01 万元，房屋装修款 5,449.85 万元，其他费用 1,495.96 万元（包括契税 996.07 万元，印花税 13.57 万元，维修基金 435.99 万元，产权登记费 50.33 万元），建设期利息 366.02 万元。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	技术经济指标			合计
		单位	数量	单价（元）	（万元）
一	收购房源费	m²	36,332.35	7,470.76	27,143.01
1	云西府	m²	18,428.29	6,976.00	12,855.58
2	悦香山	m²	17,904.06	7,980.00	14,287.44
二	房屋装修款	m²	36,332.35	1,500.00	5,449.85
三	其他费用	m²	36,332.35	512.49	1,861.98
(一)	税费	m²	36,332.35	411.74	1,495.96
1	契税	m²	36,332.35	274.16	996.07
2	印花税	m²	36,332.35	3.74	13.57
3	维修基金	m²	36,332.35	120.00	435.99
4	产权登记费	m²	36,332.35	13.85	50.33
(二)	建设期利息				366.02
四	总投资				34,454.85

长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债长房云西府及悦香山项目总投资 34,454.85 万元，2025 年投入金额 27,143.01 万元，2026 年投入金额 7,311.84 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
长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债长房云西府及悦香山项目	34,454.85	0	27,143.01	7,311.84

长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债长房云西府及悦香山项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入 (1-10 月)	11 月	12 月	总计
长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债长房云西府及悦香山项目	投资金额	0.00	14,287.44	12,855.57	27,143.01
	其中：专项债金额	0.00	12,000.00	11,000.00	23,000.00

(二) 项目资金筹措方案

长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债长房云西府及悦香山项目资金来源主要为企业自有资金及专项债资金。项目总投资 34,454.85 万元，其中：用于项目支出的自有资金 6,454.85 万元，占投资总额的 18.73%；拟申请发行政府专项债券资金 28,000.00 万元。长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债长房云西府及悦香山项目本次申请发行专项债券 23,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	

长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债长房云西府及悦香山项目	34,454.85	6,454.85	0.00	23,000.00	0.00	5,000.00	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

本项目收入来源主要为收购存量住房进行装修改造后的保障性住房租售收入，项目运营模式为先租后售。

1、保障性住房出租收入

本项目拟对长房云西府及悦香山的存量住房进行收购，完成收购后进行装修改造，改造后先进行保障性住房出租，其中云西府可出租面积 18,428.29m²，悦香山可出租面积 17,904.06 m²。根据调查，本项目收购楼盘周边出租价格在 34~46.33 元/m²/月。考虑到本项目属于保障性住房，根据长沙市住房和城乡建设局下发的《关于印发<长沙市保障性租赁住房项目申请、认定、申报实施细则>的通知》（长住建发[2025]10 号）规定，保障性租赁住房的租金价格不得高于周边同地段同品质市场租赁住房租金价格的 90%，故本项目暂按市场租赁价格均价的 9 折进行定价，暂定出租价格为 30 元/m²/月，每三年上涨 3%。运营期前三年的出租率依次为 70%、80%、90%，剩余年保持不变。经测算，本项目保障性住房出租收入合计 37,793.43 万元。

本项目周边租金案例如下所示：

序号	楼盘名称	租金（元/m ² /月）	地址
长房云西府及周边楼盘			

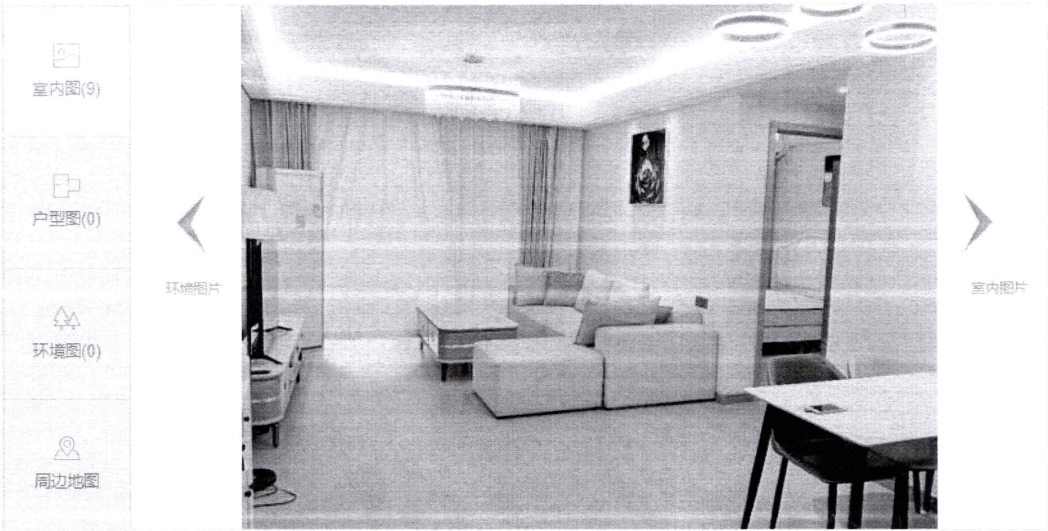
1	长丰安置小区	34	 https://cs.zu.anjuka.com/fangyuan/4238371681184777?isauction=6&shangquan_id=&legoFeeUrl=https%3A%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3DpZwY0ZnlsztdraOWUvYKwad6P1ELnWndPiYdryw6sHwhryNVmW0OmBYzmhP-uyDONvEYn1EKnHDQnHDQTEDYnWn3n10QPW9QnH9YP10LTHTKnHTkTHD_nWDkTHEQPakYnHN_rjT3PTDQP1N3PjcznjNzPHnQTHDKwbPxNDPxEY6Ry-RxNdqKib_KnEDQTEDVnEDKnTDOTgK60h7V019OP1CzxjPtPZkdxjutPLk3xjb_pgPapgClnEDQTH66rH6hrym3syEvn1cVPjTvuiY3nycdsyPWnhP-na76nAnLrEDQnHDQnHDKPjc1rjnLnHm3nHD3Pj0LP1TQTEDKTEDKsEDKTEDzwNnvwjTzEBdAP1cOsH0dwjTVwjmvnidaE191Ebc1rH0zwjcKnWczsWcYPz3QnWT8n1TKnTDkTEDQsjcQnE7exEDQnjTdPTDQnjT1rHTzTy7hujRWuWKWsyNOPynVPjwbri dBnvF6sHEYn1nLPHDLujmzmEDKPTDKmyGoERKETHnKPjDYsjEQPik3nj9YTHDKUMR_UTD1rj-6rjnYPhEkPjRWPAFb&lego_tid=afd5cf0c-e95c-44d9-b3ba-44337517d62a&psid=a842920c67f626f9148ca1d5151a74fb&cityId58=414&localName=cs&ad_type=sku_zd&gpos=36&p os=1&recomshowlog=&list_keywords=%7B%22search%22%3A%22%22%2C%22filter%22%3A%7B%22q uyu%22%3A%7B%22shangquan%22%3A%228084%22%2C%22xingzh engqu%22%3A%22415%22%7D%7D%7D&nameoflist=12&storeId=1089002&hotsku=1&isStoreRecommend=0&victoryInfos=%5B%7B%22brokerId%22%3A203790992%2C%22houseId%22%3A4238504390290439%2C%22storeId%22%3A1089002%2C%22electType%22%3A%22zd%22%2C%22extendInfos%22%3A%7B%22moreCustomerAjk%22%3A%221%22%2C%22moreCustomer58%22%3A%221%22%2C%22electType%22%3A%22zd%22%2C%22multiplyDkAjk%22%3A%221%22%2C%22multiplyDk58%22%3A%221%22%7D%7D%2C%7B%22brokerId%22%3A204280529%2C%22houseId%22%3A4239239015702536%2C%22storeId%22%3A1089002%2C%22electType%22%3A%22dk%22%2C%22extendInfos%22%3A%7B
---	--------	----	---

			%22moreCustomerAjk%22%3A%20%22%2C%22moreCustomer58%22%3A%220%22%2C%22electType%22%3A%22dk%22%2C%22multiplyDkAjk%22%3A%221%22%2C%22multiplyDk58%22%3A%221%22%7D%7D%2C%7B%22brokerId%22%3A204284120%2C%22houseId%22%3A4238514295939081%2C%22storeId%22%3A1089002%2C%22electType%22%3A%22dk%22%2C%22extendInfos%22%3A%7B%22moreCustomerAjk%22%3A%220%22%2C%22moreCustomer58%22%3A%220%22%2C%22electType%22%3A%22dk%22%2C%22multiplyDkAjk%22%3A%221%22%2C%22multiplyDk58%22%3A%221%22%7D%7D%5D
2	麓谷企业广场	46.33	https://cs.58.com/pinpaigongyu/3644837226700811x.shtml?psid=186331210230188317624139551&tid=others-68ad7273f212f&houseId=3644837226700811&dataSource=1&from=&legourl=&listSource=gy_58&iuType=p_1&PGTID=0d3111f6-01f9-47cf-7575-7d35288f7403&ClickID=3
3	凯特*梅溪紫郡	38.57	https://cs.58.com/pinpaigongyu/4057449161731077x.shtml?psid=186331210230188317624139551&tid=others-68ad7273f2204&houseId=4057449161731077&dataSource=1&from=&legourl=&listSource=gy_58&iuType=p_1&PGTID=0d3111f6-01f9-47cf-7575-7d35288f7403&ClickID=5
悦香山周边楼盘			
1	辰舍公寓（金星中路 398 号）	40	https://cs.58.com/pinpaigongyu/4185462159055885x.shtml?psid=133004003230188426859828135&tid=others-68ad75b5512cb&houseId=4185462159055885&dataSource=1&from=&legourl=&listSource=gy_58&iuType=p_1&PGTID=0d3111f6-01f7-fdcd-f9f9-cd4fcb6d410d&ClickID=1
2	悦享家公寓(咸嘉湖路 676 号)	40	https://cs.58.com/pinpaigongyu/4193451062930443x.shtml?psid=133004003230188426859828135&tid=others-68ad75b551363&houseId=4193451062930443&dataSource=1&from=&legourl=&listSource=gy_58&iuType=p_1&PGTID=0d3111f6-01f7-fdcd-f9f9-cd4fcb6d410d&ClickID=3
3	观湖公寓（岳麓区咸嘉湖路）	34.86	https://cs.zu.anjuke.com/fangyuan/4175300721532933?isauction=6&shangquan_id=&legoFeeUrl=https%3A%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump

			<p>%3Ftarget%3DpZwY0ZnlsztdraOW UvYKuaYQmHFhuWFWuBY3mH DOsHEQrjnVmHb1nadhmvcYuWT zPvcLnjNKnHDQnHDQTEDYnH0 dn1TkP1cQPHnznHn1THTKnHTkT HD_nWDkTHEQPakYnHN_rjTvnk DQP1N3Pjczn1bQPWndTHDKwbP xNDPxEY6Ry-RxNdqKib_KnEDQ TEDVnEDKnTDOTgK60h7V019O P1CzxjPtPZkdxjutPLk3xjb_0v6Gr WD_pgPapgClnEDQTyckujTznHcQ sHndnAmVPjwBmzY3uH6BsHIWu jEQRADkPjmvP9DQnHDQnHDKPj DLPHnknj0znHN1nWb1n1TQTED KTEDKsEDKTEDzwnnvwjTzEBd AP1cOsH0dwjTVwjmvnidaE191Eb c1rH0zwjcKnWczsWcYPz3QnWT8 n1TKnTDkTEDQsjcQnE7exEDQnj TdPTDQnjT1rHTzTH0vuhRWuAE 3syNYPADVpJ0Orid6uHDOsyckPv PBn1NYmynOuTDKPTDKmyGoE RKETHnKPjDYsjEQPik3njm1THD KUMR_UTD1mWEkrHmLrAubPh FbrynL&lego_tid=76fecdd8-e44a-47 99-ae19-b07cb354ac9d&psid=302db ae95a68487017aefb991b6598c0&cit yId58=414&localName=cs&ad_type =sku_zd&gpos=36&pos=1&recoms howlog=&list_keywords=%7B%22s earch%22%3A%22%22%2C%22filt er%22%3A%7B%22huxing%22%3 A%221%22%2C%22quyu%22%3A %7B%22shangquan%22%3A%2280 63%22%2C%22xingzhengqu%22% 3A%22415%22%7D%7D%7D&na meoflist=12&storeId=758613&hotsk u=1&isStoreRecommend=0&victory Infos=%5B%7B%22brokerId%22% 3A204253746%2C%22houseId%22 %3A4175466732986373%2C%22st oreId%22%3A758613%2C%22elect Type%22%3A%22muZd%22%2C% 22extendInfos%22%3A%7B%22mo reCustomerAjk%22%3A%224%22 %2C%22moreCustomer58%22%3A %224%22%2C%22electType%22% 3A%22muZd%22%2C%22multiply DkAjk%22%3A%221%22%2C%22 multiplyDk58%22%3A%221%22% 7D%7D%5D</p>
--	--	--	---

可短租押一付一 民用水电 梅溪湖步步高 兴工产业园 海凭国际 安选 人气好房

850元/月 | 1室1厅 | 25.00平方米 | 整租 | 南北 | 6号线



房屋信息

房屋编码: 4238504390290439, 更新时间: 2025年09月21日

850元/月 付1押1

户型: 1室1厅1卫

面积: 25.00平方米

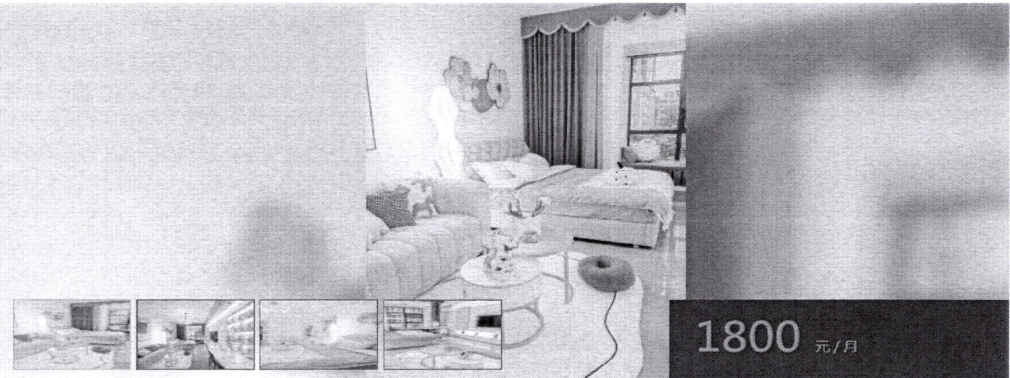
朝向: 南北

楼层: 共5层

装修: 精装修

类型: 普通住宅

小区: 长丰安置小区 (岳麓 麓谷)



1800 元/月

长沙公寓 > 岳麓公寓 > 麓谷公寓

【甄选好房】麓云路1房 麓谷企业广场 中...

- 安选 | 押一付一 | 设施齐全 | 南北通透 | 专属客服 | 房屋清洁 | 房屋维修 | 精装修
- 首次出租

收藏 | 举报



请扫右侧二维码拨打

房源描述

无看房费，实地看房无套路，心真点一个温馨的家，从一个住房开始！让生活再轻松点，灵活自由的选择是你的权利。品质，绝不因租住而打折。

一 户型正气、采光佳、布局合理、宽敞明亮。

二 居家装修、配置齐全、空间敞亮、温馨舒适。

三 房东好相处。

房屋资料

面积 38.85 m²

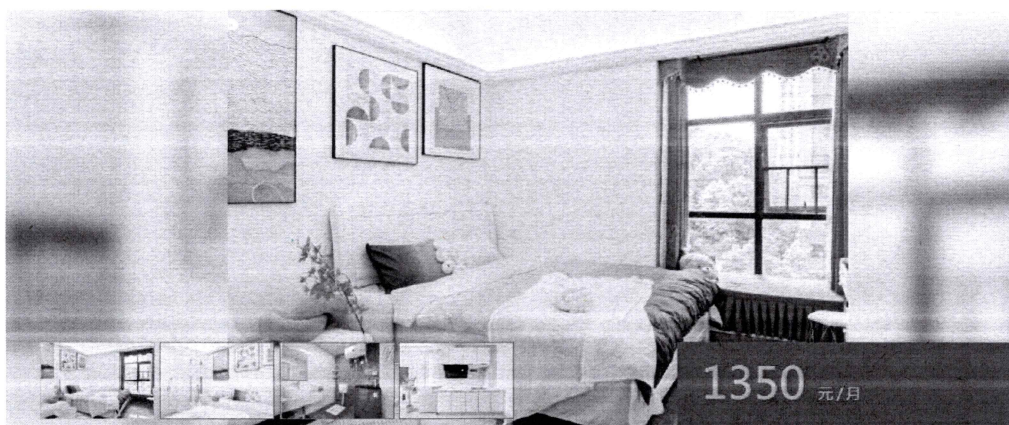
厅室 1室1厅1卫 朝南【整租】

楼层 2 / 6 层

地址 平川路271号



品牌公寓
顶鼎房屋
营业执照编号
91430104329421169G



长沙公寓 > 岳麓公寓 > 麓谷公寓

整租 实图实价 可压一付一 可短租 不用登...

安选 押一付一 设备齐全 南北通透 精装修

1350 元/月

收藏 举报



请扫右侧二维码拨打

房源描述

- 1.品牌公寓直租，公寓内部直租，无中介支出
- 2.照片本人真实拍摄，价格真实实图实价
- 3.可押一付一，可短租
- 4.家电齐全，随时拎包入住
- 5.密码锁，看房随时打我电话

房屋资料

面积 35 m²
厅室 1室1厅1卫 朝南 [整租]
楼层 4 / 6 层
地址 平川路271号



青年置家

营业执照编号

91430111MADW8YHR5A



长沙公寓 > 岳麓公寓 > 麓谷公寓

整租 | 暑假好房 白鸽咀地铁口 湘雅三医院...

安选 押一付一 设备齐全 南北通透 专属客服 房屋清洁 房屋维修 精装修

首次出租

收藏 举报



请扫右侧二维码拨打

1200 元/月

房源描述

好房下手要快。看图不如打个电话，花点时间实地走走，体验下我的服务和房子。
以诚待人，用心做事！
房型介绍：一室一厅，户型方正，采光好。
装修情况：精致装修，干净，明亮（一切如图）。
交通情况：交通方便！楼下就是公交车站（多线经过整个长

房屋资料

面积 30 m²
厅室 1室1厅1卫 朝南 [整租]
楼层 11 / 30 层
地址 金星中路398号



辰舍公寓

营业执照编号

91430103MAE74RA910



1200 元/月

收藏 喜欢

微信扫一扫

请扫右侧二维码拨打

扫码

扫码

长沙公寓 > 岳麓公寓 > 威嘉湖公寓

整租 | 整租 | 58单身公寓~可短租~可月...

安选

押一付一

设备齐全

南北通晒

专厨卫浴

南北通透

高层电梯

精装修

首次出租

房源描述

精致心来公寓!1基内装修精美,采光好宽敞明亮,家具家电,江有尽有尽情享受舒适生活2 小区环境优雅绿化面积在以上,属于成熟社区,周边配套设施齐全,购物方便,好房子难得一,为您服务是我的荣幸,为您的信息便是我的职责随时看房,24小时恭候您的来电

房屋资料

面积 30 m²
 厅室 1室1厅1卫 朝南 [整租]
 楼层 20 / 30 层
 地址 威嘉湖路676号

品牌公寓

悦享家公寓

置业顾问编码
91430111MADJ4M1X6W

实拍! 省肿瘤医院 西湖公园正规一室一厅带燃气民水民电 安选 人气好房

1500元/月 1室1厅 43.02平方米 整租 朝南 2/6号线

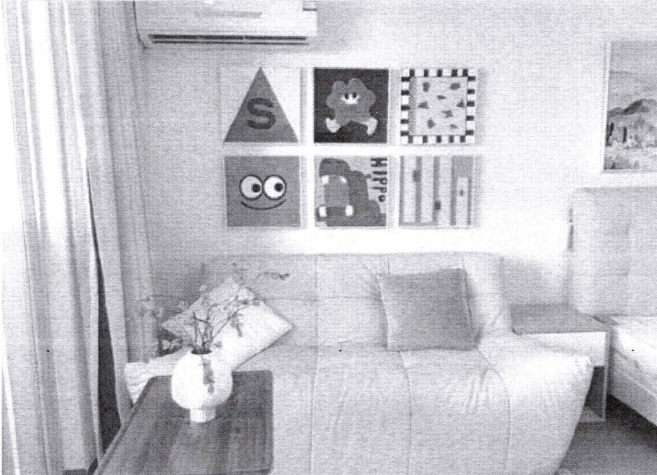
室内图(10)

户型图(0)

环境图(0)

周边地图

环境图片



房屋信息

房源核验码: 13913332603548430, 房屋编码: 4175466732986373, 更新时间: 202

1500元/月 付1押1

户型: 1室1厅1卫
 楼层: 高层(共35层)
 小区: 观湖公寓 (岳麓 威嘉湖)

面积: 43.02平方米
 装修: 精装修

朝向: 朝南
 类型: 普通住宅

长沙市住房和城乡建设局文件

长住建发〔2025〕10号

长沙市住房和城乡建设局 关于印发《长沙市保障性租赁住房项目 申请、认定、申报实施细则》的通知

各区县（市）住房和城乡建设局（住房保障服务中心）：

现将《长沙市保障性租赁住房项目申请、认定、申报实施细则》印发给你们，请认真遵照执行。



（此件主动公开）

- 1 -

于项目投入运营时间的，以项目备案时间为准。

20. 项目用途。保障性租赁住房项目租赁持续运营期限内，不得改变“租赁住房”用途，即不得作为酒店、宾馆、旅馆、民宿、商业、办公等非租赁住房用途。

21. 租赁期限。保障性租赁住房运营出租时，签署的租赁合同，原则上应作为租赁期限在6个月（含）以上的长期租赁合同；租户确有少于6个月的租赁住房需求时，租赁期限可适当放宽，但不得少于1个月。

22. 租金价格。保障性租赁住房的租金价格不得高于周边同地段同品质市场租赁住房租金价格的90%，项目投入运营后，项

- 7 -

目单位应制定租金方案并向区县（市）住房和城乡建设（住房保障）部门报备，租金方案应包含项目拟出租价格、市场评估价格并形成对比，其中：行政事业单位以及企业自建租赁住房（员工宿舍）不需要市场评估价格和对比。

2、保障性住房销售收入

根据长沙市住房和城乡建设局下发的《关于印发〈长沙市保障性租赁住房项目申请、认定、申报实施细则〉的通知》（长住建发〔2025〕10号）规定，改建改造保障性租赁住房项目租赁持续运营期限不少于8年。云西府可出售面积18,428.29m²，悦香山可售面积17,904.06 m²。本项目拟在运营期最后两年进行销售，两年出售比例分别按照80%和20%。

根据长沙市住房和城乡建设局关于《长沙市配售型保障性住房管理办法(试行)》（长住建发〔2025〕17号）之第二章第十一条：“新建保障性住房配售价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本以及不超过5%的经营利润测算确定”，本次保障房出售价格按照成本单价和装修单价（1500元/m²）确认，不考虑经营利润。其中长房云西府的成本价为8,970.94元/m²、长房悦香山的成本价为10,010.54元/m²。故拟出售价格按照长房云西府8,900.00元/m²、长房悦香山10,000.00

元/ m²。

经测算，本项目保障性住房销售收入合计 34,305.24 万元。

项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期														
			2025年	2026年1-10月	2026年11-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一	经营收入（万元）	72,098.67			152.60	1,046.37	1,177.17	1,212.48	1,212.48	1,212.48	1,248.86	1,248.86	1,248.86	1,286.32	1,286.32	1,286.32	1,324.91	1,324.91	1,324.91
（一）	保障性住房租赁收入	37,793.43			152.60	1,046.37	1,177.17	1,212.48	1,212.48	1,212.48	1,248.86	1,248.86	1,248.86	1,286.32	1,286.32	1,286.32	1,324.91	1,324.91	1,324.91
1	面积（平方）	36,332.35			25,432.65	29,065.88	32,699.12	32,699.12	32,699.12	32,699.12	32,699.12	32,699.12	32,699.12	32,699.12	32,699.12	32,699.12	32,699.12	32,699.12	32,699.12
2	单价（元/平方）	30.00			30.00	30.00	30.00	30.90	30.90	30.90	31.83	31.83	31.83	32.78	32.78	32.78	33.77	33.77	33.77
3	出租率（%）				70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
（二）	保障性住房销售收入	34,305.24																	
1	云西府	16,401.18																	
1.1	面积（平方）	18,428.29																	
1.2	单价（元/平方）																		
1.3	销售率（%）	100.00%																	
2	悦香山	17,904.06																	
1.1	面积（平方）	17,904.06																	
1.2	单价（元/平方）																		
1.3	销售率（%）	100.00%																	

(接上表)

序号	项目	合计	经营期
----	----	----	-----

		2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 3 月
一	经营收入（万元）	72,098.67	1,364.66	1,364.66	1,364.66	1,405.60	1,405.60	1,447.77	1,447.77	1,447.77	1,491.20	1,491.20	1,491.20	1,535.94	1,535.94	27,591.62	6,897.90
(一)	保障性住房租赁收入	37,793.43	1,364.66	1,364.66	1,364.66	1,405.60	1,405.60	1,447.77	1,447.77	1,447.77	1,491.20	1,491.20	1,491.20	1,535.94	1,535.94	-	-
1	面积（平方）	36,332.35	32,699.12	32,699.12	32,699.12	32,699.12	32,699.12	32,699.12	32,699.12	32,699.12	32,699.12	32,699.12	32,699.12	32,699.12	32,699.12	-	-
2	单价（元/平方）	30.00	34.78	34.78	34.78	35.82	35.82	36.90	36.90	36.90	38.00	38.00	38.00	39.14	39.14	-	-
3	出租率（%）		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%		
(二)	保障性住房销售收入	34,305.24														27,444.19	6,861.05
1	云西府	16,401.18														13,120.94	3,280.24
1.1	面积（平方）	18,428.29														18,428.29	18,428.29
1.2	单价（元/平方）															8,900.00	8,900.00
1.3	销售率（%）	100.00%														80.00%	20.00%
2	悦香山	17,904.06														14,323.25	3,580.81
1.1	面积（平方）	17,904.06														17,904.06	17,904.06
1.2	单价（元/平方）															10,000.00	10,000.00
1.3	销售率（%）	100.00%														80.00%	20.00%

(二) 项目预期成本预测

本项目的成本包括人员工资及福利、修理费用、增值税税金及附加、所得税。

1、人工工资及福利费

根据项目需求，本项目运营期定员为 10 人。参考 2024 年湖南省城镇私营单位就业人员服务业平均工资，结合当地经济发展水平，年平均工资及福利费按 6.5 万元/人/年进行计算，每五年上涨 5%。经测算，债券存续期内工资及福利费合计 2,178.23 万元。

表 1 2024 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%			
行 业	2024 年	2023 年	增长速度
合 计	60537	60277	0.4
农、林、牧、渔业	47912	45102	6.2
采矿业	68021	67960	0.1
制造业	64023	65933	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	57431	-2.4
建筑业	59972	59871	0.2
批发和零售业	56724	53415	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	58263	3.3
住宿和餐饮业	49891	47938	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	81564	1.0
金融业	88951	84575	5.2
房地产业	52601	52949	-0.7
租赁和商务服务业	59609	57170	4.3
科学研究和技术服务业	66552	64326	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	51795	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	51411	2.4
教育	53415	52470	1.8
卫生和社会工作	68951	71262	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	54607	0.8

2、维修费用

根据《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》，按生产要素法估算总成本费用时维修费是指项目全部固定资产

的维修费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，维修费参照同类工程的实际情况，维修费按租赁期折旧费的 3%估算。经测算，债券存续期内运维费用合计 577.72 万元。

3、增值税金及附加

(1) 增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》，本项目进项增值税率以 9%计列；本项目保障性住房租赁收入以及销售收入均按 9%计算；经测算，债券存续期内固定资产进项税抵扣后增值税合计 3,108.21 万元。

(2) 城市维护建设税及教育费附加：根据税法规定，本项目城市维护建设税按增值税 7%计算。

根据财政部、税务总局、住房城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2023 年第 70 号）第五条：保障性住房项目免收各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。故本项目免收教育费附加。

经测算，债券存续期内城市维护建设税及教育费附加合计 217.57 万元。

(3) 房产税

本项目保障性住房出租收入需缴纳房产税，企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化保障性住

房租赁企业出租房屋按租金收入的 4% 计算。经测算，债券存续期内房产税合计 1,511.74 万元。

(4) 印花税

根据财政部、税务总局发布的《住房城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》，对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。因此，本项目无需考虑印花税。

(5) 所得税

根据税法规定，企业所得税按利润总额的 25% 计算。经测算，本项目企业所得税在债券存续期间合计 1,402.57 万元。

具体成本测算情况如下：

项目成本预测表

序号	项目名称	合计	经营期														
			2026年 11-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
(一)	经营成本	2,755.95	14.11	84.64	84.64	84.64	84.64	87.89	87.89	87.89	87.89	87.89	91.30	91.30	91.30	91.30	91.30
1	人员工资	2,178.23	10.83	65.00	65.00	65.00	65.00	68.25	68.25	68.25	68.25	68.25	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66
2	维修费用	577.72	3.27	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64
(二)	增值税	3,108.21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	税金及附加	1,729.31	6.10	41.85	47.09	48.50	48.50	48.50	49.95	49.95	49.95	51.45	51.45	51.45	53.00	53.00	53.00
(四)	所得税	1,402.57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)	合计数	8,996.04	20.21	126.49	131.73	133.14	133.14	136.39	137.84	137.84	137.84	139.34	142.75	142.75	144.30	144.30	144.30

接上表

序号	项目名称	合计	经营期															
			2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年3月
(一)	经营成本	2,755.95	94.88	94.88	94.88	94.88	94.88	98.65	98.65	98.65	98.65	98.65	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	26.69
1	人员工资	2,178.23	75.25	75.25	75.25	75.25	79.01	79.01	79.01	79.01	79.01	79.01	82.96	82.96	82.96	82.96	82.96	21.78
2	维修费用	577.72	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	4.91
(二)	增值税	3,108.21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.02	126.82	126.82	2,266.03	566.51
(三)	税金及	1,729.31	54.59	54.59	54.59	56.22	56.22	57.91	57.91	57.91	57.91	59.65	59.65	61.19	70.31	70.31	158.62	39.66

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债长房云西府及悦香山项目预期总收入 72,098.67 万元，预期运营成本 8,996.04 万元，项目净收益 63,102.63 万元。

（二）项目融资还本付息情况

长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债长房云西府及悦香山项目，本次拟发行专项债券 23,000.00 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，30 年期债券年利率为 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。

长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债长房云西府及悦香山项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本利息合计
2025 年 11 月末		23,000.00		23,000.00	2.61%		
2026 年 3 月末	23,000.00	5,000.00		28,000.00	2.61%		
2026 年 5 月末	28,000.00			28,000.00	2.61%	300.66	300.66
2026 年 9 月末	28,000.00			28,000.00	2.61%	65.36	65.36
2026 年 11 月末	28,000.00			28,000.00	2.61%	300.66	300.66
2027 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2028 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2029 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04

2030 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2031 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2032 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2033 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2034 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2035 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2036 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2037 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2038 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2039 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2040 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2041 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2042 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2043 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2044 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2045 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2046 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2047 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2048 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2049 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2050 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2051 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2052 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2053 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2054 年	28,000.00			28,000.00	2.61%	732.04	732.04
2055 年	28,000.00		23,000.00	5,000.00	2.61%	732.04	23,732.04
2056 年 3 月	5,000.00		5,000.00	-	2.61%	65.36	5,065.36
合计	-	28,000.00	28,000.00	-	-	21,961.20	49,961.20

(三) 项目融资平衡情况

长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债长房云西府及悦香山项目偿债资金来源为保障房租赁收入和出售收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 63,102.63 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.26。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债长房云西府及悦香山项目	63,102.63	28,000.00	49,961.20	1.26

项目融资平衡情况已经通过湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

	原始	收入+10%	收入-10%	成本+10%	成本-10%
现金流入	72,098.67	79,308.54	64,888.81	72,098.67	72,098.67
现金流出	8,996.04	8,996.04	8,996.04	9,895.64	8,096.44
净收益	63,102.64	70,312.50	55,892.76	62,203.03	64,002.24
债券还本付息额	49,961.20	49,961.20	49,961.20	49,961.20	49,961.20
债券覆盖倍数	1.26	1.41	1.12	1.25	1.28

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.12，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.25，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。

综上所述，项目现金流充足，压力测试通过，偿债计划可行。

（五）现金流模拟分析

根据本项目总投资、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进行分析，本项目现金流预测见下表：

项目收益覆盖情况表

年期	经营活动净现金流量现		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2025 年				27,143.01	27,143.01	-	0.00	0.00
2026 年 1-10 月				6,945.81	7,311.83	366.02	0.00	0.00
2026 年 11-12 月	152.60	20.21				300.66	-168.27	-168.27
2027 年	1,046.37	126.49				732.04	187.84	19.57
2028 年	1,177.17	131.73				732.04	313.40	332.97
2029 年	1,212.48	133.14				732.04	347.30	680.27
2030 年	1,212.48	133.14				732.04	347.30	1,027.58
2031 年	1,212.48	136.39				732.04	344.05	1,371.63
2032 年	1,248.86	137.84				732.04	378.97	1,750.61
2033 年	1,248.86	137.84				732.04	378.97	2,129.58
2034 年	1,248.86	137.84				732.04	378.97	2,508.56
2035 年	1,286.32	139.34				732.04	414.94	2,923.50
2036 年	1,286.32	142.75				732.04	411.53	3,335.03
2037 年	1,286.32	142.75				732.04	411.53	3,746.55
2038 年	1,324.91	144.30				732.04	448.57	4,195.13
2039 年	1,324.91	144.30				732.04	448.57	4,643.70
2040 年	1,324.91	144.30				732.04	448.57	5,092.28
2041 年	1,364.66	149.47				732.04	483.15	5,575.43
2042 年	1,364.66	149.47				732.04	483.15	6,058.58
2043 年	1,364.66	149.47				732.04	483.15	6,541.73
2044 年	1,405.60	151.11				732.04	522.45	7,064.18
2045 年	1,405.60	151.11				732.04	522.45	7,586.63
2046 年	1,405.60	154.87				732.04	518.69	8,105.32
2047 年	1,447.77	156.56				732.04	559.17	8,664.49
2048 年	1,447.77	156.56				732.04	559.17	9,223.66
2049 年	1,447.77	156.56				732.04	559.17	9,782.83
2050 年	1,491.20	158.30				732.04	600.87	10,383.70
2051 年	1,491.20	162.25				732.04	596.92	10,980.61
2052 年	1,491.20	185.81				732.04	573.35	11,553.96
2053 年	1,535.94	299.73				732.04	504.16	12,058.13
2054 年	1,535.94	299.73				732.04	504.16	12,562.29
2055 年	27,444.19	3,189.90				23,732.04	522.25	13,084.54
2056 年 3 月	6,861.05	1,372.77				5,065.36	422.92	13,507.46
合计	72,098.6	8,996.0	-	34,088.8	34,454.8	49,961.2	13,507.46	

	7	4		2	5	0		
--	---	---	--	---	---	---	--	--

根据上表，本项目全部投入营运后年度累计净现金流量均大于等于 0，说明本项目收益产生的净现金流入用于还本付息的资金稳定性能够得到充分保障。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，具有较强的抗风险能力，不能还本付息的风险较小，项目收益对融资本息的覆盖倍数较高，偿债计划具备可行性。

六、潜在风险评估

经评估，本项目存在项目收益不达预期、外部协作条件不稳定等风险因素，实施单位可以通过采取合理可控的风险控制措施有效地规避、减轻相关风险的发生。故项目风险可控。

（一）管理和维护风险

风险描述：将商品房转为保障性住房后，其后续的管理、维护以及运营成本都是需要考虑的重要问题。保障性住房通常针对低收入人群，这些房产的使用和维护要求可能更高。如果没有完善的管理机制和足够的资金支持，这些房产可能因管理不善而贬值。

应对措施：完善管理机制。建立健全的保障性住房管理机制，包括物业管理、维修基金等制度，确保房产的长期有效使用。实施专业的物业管理团队，定期进行设施设备的检查和维护，确保房产长期处于良好的居住条件。

(二) 项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

(三) 外部协作条件风险

风险描述：项目的公用辅助设施如供水、供电设施，以及居住、生活服务设施等，这些辅助设施对于保持项目的建设持续性及劳动力的稳定性也起着很大的作用。

应对措施：建设单位通过与政府各职能部门做好协商，建设好相关公用辅助设施，可以降低风险。

(四) 社会风险

风险描述：本项目在建设装修过程中可能对原有部分建筑物产生一些干扰，可能会引发当地居民及组织抵触情绪，处理不当会造成矛盾，影响社会稳定。

应对措施：在规定的时间内进行施工，同时设置防尘天幕系统和自动喷淋装置，减少环境污染。

(五) 意外事故风险

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

应对措施：严格按照国家标准在施工现场配置完善的安全防护设施；建立三级安全教育培训体系，确保全员持证上岗；配备专业安全巡查队伍，实行 24 小时轮班制；建立快速响应机制，确保事故及时处置。

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

本项目主管部门是长沙市住房和城乡建设局。

主管部门负责按照长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《长沙市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债长房云西府及悦香山项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



长沙市财政局



长沙市住房和城乡建设局

2025 年 10 月 29 日