

湖南省岳阳市 2025 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资平衡方案

湖南省岳阳市 2025 年湖南省政府专项债券共涉及项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 18,700.00 万元，其中湘阴县 12,200.00 万元、汨罗市 6,500.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
湘阴县	湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目	12,200.00	30
小计	-	12,200.00	-
汨罗市	汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园	200.00	30
汨罗市	汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002- 黄金佳园	6,300.00	30
小计	-	6,500.00	-
合计	-	18,700.00	-

岳阳市汨罗市 2025 年专项债券

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性
住房项目 002-汨罗市碧桂园

预期收益与融资平衡方案

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目
002-汨罗市碧桂园拟发行专项债券 400.00 万元，本次拟发行
200.00 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
汨罗市 2025 年 专项债收购存 量商品房用作 保障性住房项 目 002-汨罗市 碧桂园	2025 年湖南省政府专 项债券（三十九期）	200.00	30	汨罗市住房和城乡 建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

汨罗位于湖南省东北部，属幕阜山脉与洞庭湖平原的过渡地带，西临洞庭湖。地处东经 112°51'-113°27'，北纬 28°28'-29°27' 之间。处湖南省东北部，紧靠洞庭湖东畔、汨罗江下游。汨罗市东部、东南部分别与长沙市长沙县、望城区接壤，西邻湘阴县和沅江县，北接岳阳县，东北与平江县交界。汨罗位于长沙市与岳阳市的中点，处在“长株潭一小时经济圈”内，交通便利，京广铁路、107 国道、京珠高速公路、武广高速铁路、汨罗江、省道 201 线、G240 纵穿南北,S308 线、湘慧线横贯东西。2024 年，全年实现地区生产总值 486.40 亿元。

汨罗市 2022 年-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）	490.71	564	481.40
居民人均可支配收入（元）	32423.32	35702	36174
一般公共预算收入	15.06	15.67	15.63
政府性基金收入	25.96	22.71	11.46
其中：国有土地出让收入	24.07	13.28	7.54
政府性基金支出	33.55	35.02	24.86
其中：国有土地出让支出	17.07	16.36	7.13

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及当地财政局

(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
汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园	拟收购楼盘名称为汨罗市碧桂园小区。总投资 607.35 万元，其中收购费用 434.77 万元（单价 2,500.00 元/㎡），拟于 2025 年由汨罗市佳湘实业发展有限公司进行收购，收购后由汨罗市佳湘实业发展有限公司进行运营管理，拟用于配租型保障性住房。拟发行专项债券 400.00 万元。	拟本项目拟收购汨罗市碧桂园小区存量商品房 16 套，总建筑面积 1739.08 m²，房屋面积区间 95.63 m²-141.19 m²，其中：95.63 m² 房屋 1 套；95.74 m² 房屋 1 套；95.90 m² 房屋 2 套；96 m² 房屋 3 套；110.78 m² 房屋 4 套；118.06 m² 房屋 1 套；118.25 m² 房屋 1 套；118.40 m² 房屋 1 套；128.89 m² 房屋 1 套；141.19 m² 房屋 1 套。拟以精装房进行交付，交付时间为 2025 年 12 月底。	汨罗市住房和城乡建设局	1、项目申请报告及项目清单表(县级人民政府盖章)； 2、商品房收购意向协议

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园已经通过湖南人和人（岳阳）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

项目的实施有助于推动已建成存量商品房去库存，盘活存量资源，防范化解房地产风险，促进房地产市场的平稳健康发展。相比新建保障性住房，利用存量商品房可减少大规模土地征收、拆迁补偿以及前期基础设施建设等费用，能有效节省资金，提高资金利用效率。保障性住房的增加解决了中低收入群体的住房问题，减轻了他们的住房支出压力，使这些群体有更多的可支配收入。

入用于其他消费，如教育、医疗、娱乐等，从而拉动内需，促进消费增长。项目的实施和运营过程还会带动城市基础设施的建设和完善，相关配套设施的建设将带动施工、制造等行业的发展，创造更多就业机会，促进经济发展。

（二）社会效益分析

住房是基本的生活需求，关乎人的尊严和基本权利。项目的实施能快速增加保障性住房的供应量，加大保障性住房供给力度，满足更多中低收入家庭、新市民、青年人等群体的刚性住房需求，完善住房保障体系，实现居者有其屋，推动社会公平正义的实现，维护社会稳定。存量商品房的地理位置、基础设施和配套设施往往较为完善，可让保障对象享受到更好的居住条件，提升居民的幸福感和生活品质，有效减少因住房问题引发的社会矛盾，促进社会和谐。加大保障房的供给还有利于地区对于人才的吸引，保障房的供应为人才提供了长期、稳定的居住场所，避免了因频繁更换租房或面临房价波动导致购房计划受阻等情况带来的不稳定因素，让其能够更专注于工作，提高工作效率，增强对所在城市的归属感，有助于人才更好地融入城市生活，实现个人发展与城市发展的良性互动。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已根据需要向社会发布收购存量商品房的征集公告，平等且充分地收集了意愿。重点围绕楼盘条件、楼盘区位、权属信息、收购价格、企业意愿、经济社会效益等因素开展了论证分析工作。事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求 400.00 万元在合理范围内。

（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”。

(六) 项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

(七) 项目绩效目标

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

项目绩效目标表

项目名称	汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园				
项目实施单位	汨罗市住房和城乡建设局	项目负责人	周权广	联系电话	15576055566
项目资金 (万元)	资金总额：607.35 万元				
	一、政府专项债券资金：400.00 万元				
	二、本级财政配套资金：207.35 万元				
项目实施进度计划	2025 年 9 月-2025 年 12 月				
项目绩效目标	本项目拟收购汨罗市碧桂园小区存量商品房 16 套，总建筑面积 1739.08 m²，房屋面积区间 95.63 m²-141.19 m²，配套完成房屋室内装饰装修等附属工程。				

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	数量指标	收购面积（m²）	1739.08	1739.08
		质量指标	项目收储合格率（%）	100.00	100.00
			债券资金使用合规率（%）	100.00	100.00
			工程验收合格率（%）	100.00	100.00
		时效指标	债券发行后年度使用率（%）	100.00	100.00
			规范披露信息及时率（%）	100.00	100.00
			足额还本付息及时率（%）	100.00	100.00
		成本指标	初设批复投资偏离（±%）	小于等于 10.00%	小于等于 10.00%
	效益指标	经济效益指标	提供就业岗位	为当地居民提供大量工作岗位	
		社会效益指标	促进社会公平	为低收入群众提供住房保障，促进社会公平	
		社会公众或服务对象满意度指标	社会民众满意度（%）	98	
偿债风险	风险描述：项目主要收益来源于保障性住房的出租收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。 应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。				

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

.

项目投资估算具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

项目名称	投资费用	收购费用	改造及装修费用	预备费	配售、配租前债券利息
汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园	607.35	434.77	154.78	7.74	10.06

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园总投资 607.35 万元，2025 年投入金额 607.35 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年
汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园	607.35	607.35

（二）项目资金筹措方案

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园的资金来源主要为资本金/自有资金 207.35 万元、政府专项债券资金 200.00 万元。项目总投资 607.35 万元，其中：资本金 207.35 万元，拟申请发行政府专项债券资金 200.00 万元，已于 2025 年 9 月发行 2025 年湖南省政府专项债券（三十期）200.0 万元，本次拟申请发行 200.00 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	
汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园	607.35	207.35	200.00	200.00	-	-	-	-	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园收益主要来源于保障性住房配租收入。

1、保障性住房配租收入



汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园拟收购汨罗市碧桂园小区存量商品房 16 套，总建筑面积 1739.08 m²，全部用于出租。

目前，汨罗市城区房屋出租价格在每月 20 元/m²-26.32 元/m²之间。根据《岳阳市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的通知》“保障性租赁住房由产权单位或专业化住房租赁企业具体实施运营。保障性租赁住房产权单位应当负责保障性租赁住房及其配套设施设备的维修养护，确保房屋的正常使用。市、县市区发改部门和住建部门应对保障性租赁住房租金实施监控

指导，保障性租赁住房租金标准原则上控制在同地段、同品质市场租赁住房评估租金的 80%以下”。出于谨慎保守的原则，本项目租金按 15.00 元/m²/月计算，考虑物价上涨等因素，本项目租金每 3 年上调 5%。运营期第 1 年~第 4 年内，出租率分别按 90%、92%、94%、96%，运营期第 5 年及以后出租率均按 96%考虑。

序号	地点	单价 (元/m²/月)	网址
1	汨罗市城区碧桂园	26.32	https://yy.58.com/zufang/82878863847259x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKOW7EIAwA0dtQ2xhvTOEDpM4BIgvQZqVVfoSC2yddNNWTPv6yInKkIMTeS5Q4AHAgIOEB3bK1WsasAUA-jNFLQPYkri62fo9mq_7T0fvrZyZ8ctkum7Z2pqLgLM9X34vuNxpmtXVxAAAA&iuType=p_0&PGTID=0d300008-07a5-1a30-e4e0-9639f0260b8e&ClickID=35
<div> <div> <div>58同城·房产</div> <div>岳阳房产网 > 岳阳整租房 > 汨罗整租房 > 汨罗城区整租房</div> <div>汨罗碧桂园 2室1厅1卫</div> <div>04-25</div> </div> <div>  <div> <div>1500 元/月 半年付</div> <div> <div>租赁方式: 整租</div> <div>房屋类型: 2室1厅1卫 57 平</div> <div>朝向楼层: 南 共2层</div> <div>所在小区: 汨罗碧桂园(在租 14 套)</div> <div>所属区域: 汨罗 汨罗城区</div> <div>详细地址: 汨罗江大道辅路 附近高新工作 查看地图</div> </div> </div> </div> </div>			
2	汨罗碧桂园	22.50	https://yy.58.com/zufang/84597786416477x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKOW6EMAwA0dukdmI7TuMDUO8BVhaJAAnxCylYe-jQVE-aumT1JECQKAYE5MjChBEBGMXNe6tlyEoHpCgEXkISL-zqbNt0Ntt0Hc_eP78z-jeX7bbf3q6xKDjL_7sfRY8HA1Po2XEAAAA=&iuType=p_0&PGTID=0d3090a7-0033-aeae-979c-61e386f5f9b7&ClickID=26

<div> <div>58同城·房产</div> <div>岳阳房产网 > 岳阳整租房 > 汨罗整租房 > 汨罗城区整租房</div> <div>汨罗碧桂园 3室1厅1卫</div> <div>15分钟前</div> </div> <div>  <div> <div>2900 元/月 年付</div> <div>租赁方式： 整租</div> <div>房屋类型： 3室1厅1卫 128.89 平</div> <div>朝向楼层： 南 低层 / 30层</div> <div>所在小区： 汨罗碧桂园(在租 12 套)</div> <div>所属区域： 汨罗 汨罗城区</div> <div>详细地址： 汨罗江大道辅路 附近高薪工作 查看地图</div> </div> </div>			
3	汨罗市城区友阿悦玺	21.43	https://yy.58.com/zufang/52158718922660x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0WKOWrAIBAFb2Ptrv9iD5A6BwiLSgyE_IyFt49deDDDwKtbIkBvUYIDRB98MBoGAeSwKGereUqEz mh0WilvrAG0ohY-1rvxQXu8e_97nBWMicQvz2d7YiYpOC1vvzJdHzAJ71JxAAAA&iuType=p_0&PGTID=0d300008-07a5-150f-6162-278eb0009ff8&ClickID=13
<div> <div>58同城·房产</div> <div>岳阳房产网 > 岳阳整租房 > 汨罗整租房 > 汨罗城区整租房</div> <div>友阿悦玺 2室1厅1卫</div> <div>1天前</div> </div> <div>  <div> <div>1500 元/月 押一付三</div> <div>租赁方式： 整租</div> <div>房屋类型： 2室1厅1卫 70 平 精装修</div> <div>朝向楼层： 南 中层 / 22层</div> <div>所在小区： 友阿悦玺(在租 14 套)</div> <div>所属区域： 汨罗 汨罗城区</div> <div>详细地址： 汨罗江大道 附近高薪工作 查看地图</div> </div> </div>			
4	汨罗城区	20	https://yy.58.com/zufang/83393474911067x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKMQ6DMAxA0dtk1s4sEHY04BKquJCIIhtCEDt4et49f7bcmGIBgRkIkUR2ASVRIEhVOYA29lyhZhjLdjjKwKPIQ2-_b-dt9sXT69_vueE0nIvfi9t-rGATPz-Pci-0XD4c1q28AAA A=&iuType=p_0&PGTID=0d300008-0033-abf5-ccbe-d3e1c7555bb0&ClickID=39
<div> <div>58同城·房产</div> <div>岳阳房产网 > 岳阳整租房 > 汨罗整租房</div> <div>汨罗 2室1厅1卫</div> <div>05-24</div> </div> <div>  <div> <div>1000 元/月 半年付</div> <div>租赁方式： 整租</div> <div>房屋类型： 2室1厅1卫 50 平 精装修</div> <div>朝向楼层： 南 共5层</div> <div>所在小区： 汨罗</div> <div>所属区域： 汨罗</div> <div>详细地址： 汨罗 附近高薪工作 查看地图</div> </div> </div>			
5	汨罗新村	20	https://yy.58.com/zufang/83350581353181x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKPQ6AIAxA4dswtyDQDj2AswcwjRA1Mf4hA7fXzbzpS15Zk2D0CEAE1jJGCJ6Ig2XHXTTLUUVuk3QQGBzGwEjesjdI0X2-qu6yTVdrv7_Z4ZdJ-uhwIHvKakbT-LQzy_kCNwMQH3EAAAA=&iuType=p_0&PGTID=0d300008-0033-a803-b84b-

c34ab7e630e9&ClickID=34			
<div><div><div>58同城·房产</div><div>岳阳房产网 > 岳阳整租 > 汨罗整租 > 汨罗城区整租</div><div>汨罗新一村 2室1厅1卫</div><div>05-20</div></div><div></div><div><div>1000 元/月 半年付 费用明细</div><div>租赁方式：整租</div><div>房屋类型：2室1厅1卫 50 平 精装修</div><div>朝向楼层：南 共5层</div><div>所在小区：汨罗新一村(在租 2 套)</div><div>所属区域：汨罗 汨罗城区</div><div>详细地址：屈原大道 附近高薪工作 查看地图</div></div></div>			
6	汨罗市城区金江学府	20.27	https://yy.58.com/zufang/82881803167578x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKOW6EMAwA0duktuMYnMIHoN4DrCwSARLiF1Lk9tChqZ40ZUmKyJGCEHsvUWIPwIGAhHt0815LHpIGgAhesMOAnQd2ZbZtOqttuo5na5_fmfdNJBvtt9drzArO0v9uR9bjAUevKr5xAAAA&iuType=p_0&PGTID=0d300008-07a5-1a30-e4e0-9639f0260b8e&ClickID=31
<div><div><div>58同城·房产</div><div>岳阳房产网 > 岳阳整租 > 汨罗整租 > 汨罗城区整租</div><div>金江学府 2室2厅1卫</div><div>04-24</div></div><div></div><div><div>1500 元/月 半年付</div><div>租赁方式：整租</div><div>房屋类型：2室2厅1卫 74 平 精装修</div><div>朝向楼层：南 高层 / 8层</div><div>所在小区：金江学府(在租 8 套)</div><div>所属区域：汨罗 汨罗城区</div><div>详细地址：人民东路 附近高薪工作 查看地图</div></div></div>			

项目收入预测表

单位：万元

年度	配租收入	收入合计
2026年	28.17	28.17
2027年	28.80	28.80
2028年	29.43	29.43
2029年	31.55	31.55
2030年	31.55	31.55
2031年	31.55	31.55
2032年	33.13	33.13
2033年	33.13	33.13

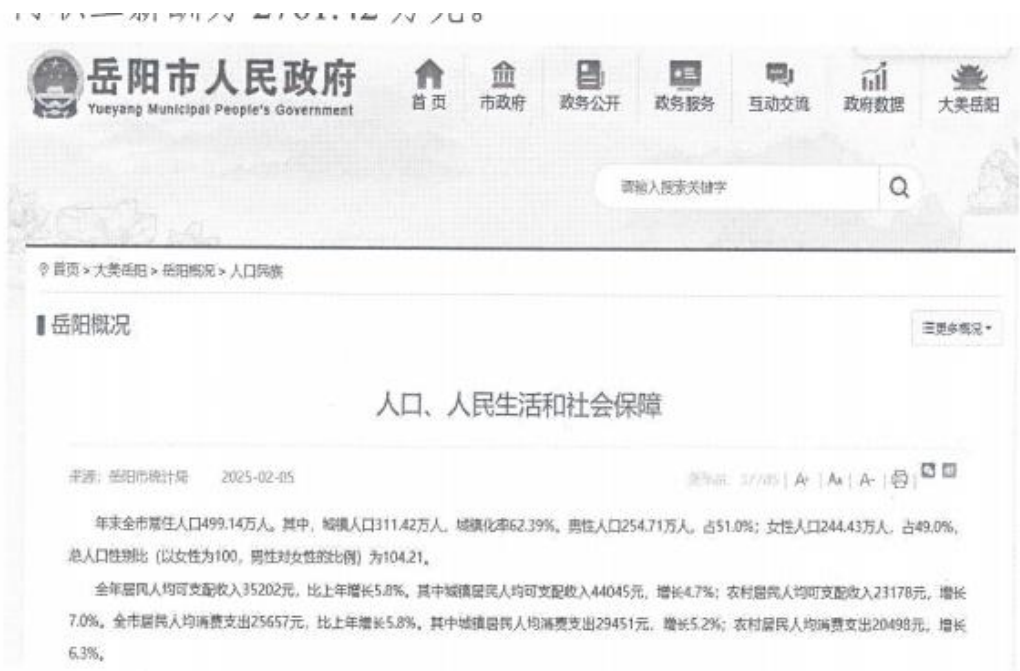
年度	配租收入	收入合计
2034年	33.13	33.13
2035年	34.79	34.79
2036年	34.79	34.79
2037年	34.79	34.79
2038年	36.53	36.53
2039年	36.53	36.53
2040年	36.53	36.53
2041年	38.35	38.35
2042年	38.35	38.35
2043年	38.35	38.35
2044年	40.27	40.27
2045年	40.27	40.27
2046年	40.27	40.27
2047年	42.29	42.29
2048年	42.29	42.29
2049年	42.29	42.29
2050年	44.40	44.40
2051年	44.40	44.40
2052年	44.40	44.40
2053年	46.62	46.62
2054年	46.62	46.62
2055年	42.73	42.73
合计	1,126.30	1,126.30

（二）项目预期成本预测

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园的主要成本包括职工薪酬、维护修理费、管理及其他费用、各类税费。

1、职工薪酬

本项目投入运营后，设技术管理人员 1 人，工资及福利费按 5 万元/人/年计算，工资及福利每 3 年上调 5%。福利费按 17%测算。



岳阳市 2024 年居民人均可支配收入参考

2、修理及维护费

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，修理费是指项目全部固定资产的修理

费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目修理及维护费参照同类项目的实际情况，按固定资产折旧费用的 3%计算。

本项目取值	参考依据
设备维修费按固定资产折旧费用的 3%计算	维护修理费用按固定资产折旧费用的 1-3%估算

3、其他管理费用

主要包括办公费、培训费等，结合本项目实际情况，暂定管理费用按人员工资及福利费的 15%进行测算。

4、税金及附加

根据《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 33 号）及《财政部 税务总局 住房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），本项目免征房产税、增值税，免收印花税、各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。

项目成本预测表

单位：万元

年度	工资及福利	修理及维护费	管理及其他费用	合计
2026年	5.85	0.60	0.88	7.33
2027年	5.85	0.60	0.88	7.33
2028年	5.85	0.60	0.88	7.33

年度	工资及福利	修理及维护费	管理及其他费用	合计
2029年	6.14	0.60	0.92	7.66
2030年	6.14	0.60	0.92	7.66
2031年	6.14	0.60	0.92	7.66
2032年	6.45	0.60	0.97	8.02
2033年	6.45	0.60	0.97	8.02
2034年	6.45	0.60	0.97	8.02
2035年	6.77	0.60	1.02	8.39
2036年	6.77	0.60	1.02	8.39
2037年	6.77	0.60	1.02	8.39
2038年	7.11	0.60	1.07	8.78
2039年	7.11	0.60	1.07	8.78
2040年	7.11	0.60	1.07	8.78
2041年	7.47	0.60	1.12	9.19
2042年	7.47	0.60	1.12	9.19
2043年	7.47	0.60	1.12	9.19
2044年	7.84	0.60	1.18	9.62
2045年	7.84	0.60	1.18	9.62
2046年	7.84	0.60	1.18	9.62
2047年	8.23	0.60	1.23	10.06
2048年	8.23	0.60	1.23	10.06
2049年	8.23	0.60	1.23	10.06
2050年	8.64	0.60	1.30	10.54
2051年	8.64	0.60	1.30	10.54
2052年	8.64	0.60	1.30	10.54
2053年	9.08	0.60	1.36	11.04
2054年	9.08	0.60	1.36	11.04

年度	工资及福利	修理及维护费	管理及其他费用	合计
2055年	8.32	0.55	1.25	10.12
合计	219.98	17.95	33.04	270.97

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园预期总收入共计 1,126.30 万元，预期运营成本 270.97 万元，项目净收益 855.33 万元。

（二）项目融资还本付息情况

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园，拟申请发行政府专项债券 400.00 万元，已于 2025 年 9 月发行 200.00 万元，发行利率 2.42%，本次拟申请发行政府专项债券 200.00 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。

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园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	年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
汨罗市 2025 年 专项债 收购存量商品 房用作保障性 住房项目 002- 汨罗市碧桂园	2025.09	-	200.00	-	200.00	-	-
	2025.11	200.00	200.00	-	400.00	-	-
	2026	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2027	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2028	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2029	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2030	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2031	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2032	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2033	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2034	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2035	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2036	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2037	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2038	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2039	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2040	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2041	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2042	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2043	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2044	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2045	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2046	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2047	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2048	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2049	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2050	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2051	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2052	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2053	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2054	400.00	-	-	400.00	10.06	10.06
	2055.03	400.00	-	-	400.00	2.42	2.42
	2055.05	400.00	-	-	400.00	2.61	2.61
	2055.09	400.00	-	200.00	200.00	2.42	202.42
	2055.11	200.00	-	200.00	-	2.61	202.61
	合计	-	400.00	400.00	-	301.80	701.80

（三）项目融资平衡情况

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园偿债资金来源为保障性住房配租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 855.33 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22。

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
汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园	855.33	200.00	701.80	1.22

项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（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：

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	1.06	1.22	1.38
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.22	1.18

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖

倍数为 1.06，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.18，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

本项目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
一	现金流入	1,733.65	607.65	28.17	28.80	29.43	31.55	31.55	31.55	33.13	33.13	33.13
1	资本金流入	207.35	207.35									
2	融资资金流入	400.00	400.00									
3	运营期现金流入	1,126.30		28.17	28.80	29.43	31.55	31.55	31.55	33.13	33.13	33.13
二	现金流出	1,580.12	607.35	17.39	17.39	17.39	17.72	17.72	17.72	18.08	18.08	18.08
1	建设期资金流出	607.35	607.35									
2	运营期资金流出	270.97		7.33	7.33	7.33	7.66	7.66	7.66	8.02	8.02	8.02
3	融资还本付息	701.80		10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06
三	现金净流量	153.53		10.78	11.41	12.04	13.83	13.83	13.83	15.05	15.05	15.05
四	期末累计现金结存			10.78	22.19	34.23	48.06	61.89	75.72	90.77	105.82	120.87

续上表：

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一	现金流入	34.79	34.79	34.79	36.53	36.53	36.53	38.35	38.35	38.35	40.27
1	资本金流入										
2	融资资金流入										
3	运营期现金流入	34.79	34.79	34.79	36.53	36.53	36.53	38.35	38.35	38.35	40.27
二	现金流出	18.45	18.45	18.45	18.84	18.84	18.84	19.25	19.25	19.25	19.68
1	建设期资金流出										
2	运营期资金流出	8.39	8.39	8.39	8.78	8.78	8.78	9.19	9.19	9.19	9.62
3	融资还本付息	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06
三	现金净流量	16.34	16.34	16.34	17.69	17.69	17.69	19.10	19.10	19.10	20.59
四	期末累计现金结存	137.21	153.55	169.89	187.58	205.27	222.96	242.06	261.16	280.26	300.85

续上表：

序号	项目	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一	现金流入	40.27	40.27	42.29	42.29	42.29	44.40	44.40	44.40	46.62	46.62	42.73
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	40.27	40.27	42.29	42.29	42.29	44.40	44.40	44.40	46.62	46.62	42.73
二	现金流出	19.68	19.68	20.12	20.12	20.12	20.60	20.60	20.60	21.10	21.10	420.18
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	9.62	9.62	10.06	10.06	10.06	10.54	10.54	10.54	11.04	11.04	10.12
3	融资还本付息	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	410.06
三	现金净流量	20.59	20.59	22.17	22.17	22.17	23.80	23.80	23.80	25.52	25.52	-377.45
四	期末累计现金结存	321.44	342.03	364.20	386.37	408.54	432.34	456.14	479.94	505.46	530.98	153.53

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

项目存在利率波动风险、成本上升风险、安全建设风险、项目完工风险等因素，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）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（2）成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（3）安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故，将对项目的正常经营产生不利影响。

（4）项目完工风险

在建设施工过程中产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。

风险控制措施：应该根据该工程质量总目标编制质量计划，并制定质量控制点，招标相应资质的监理公司进行监理，聘请专业设计院进行部位验收、中途质量验收、竣工验收，从而规避这方面的风险。

（5）投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，

做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

（6）环境影响风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度：同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

（7）成本波动风险的控制措施

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

（8）市场风险

主要指因工程量不能达到预期目标，难以实现目标收入而导致的风险。

七、还款保障措施

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

还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是指汨罗市住房和城乡建设局。

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

（以下无正文）

(本页无正文，为《岳阳市汨罗市 2025 年专项债券汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园预期收益与融资平衡方案》盖章页)



2025 年 10 月 30 日

岳阳市汨罗市 2025 年专项债券
汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性
住房项目 002-黄金佳园
预期收益与融资平衡方案

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目
002-黄金佳园拟发行专项债券 6,300.00 万元，本次拟发行 6,300.00
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
汨罗市 2025 年 专项债收购存 量商品房用作 保障性住房项 目 002-黄金佳 园	2025 年湖南省政府专 项债券（三十九期）	6,300.00	30	汨罗市住房和城乡 建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

汨罗位于湖南省东北部，属幕阜山脉与洞庭湖平原的过渡地带，西临洞庭湖。地处东经 112°51'-113°27'，北纬 28°28'-29°27' 之间。处湖南省东北部，紧靠洞庭湖东畔、汨罗江下游。汨罗市东部、东南部分别与长沙市长沙县、望城区接壤，西邻湘阴县和沅江县，北接岳阳县，东北与平江县交界。汨罗位于长沙市与岳阳市的中点，处在“长株潭一小时经济圈”内，交通便利，京广铁路、107 国道、京珠高速公路、武广高速铁路、汨罗江、省道 201 线、G240 纵穿南北,S308 线、湘慧线横贯东西。2024 年，全年实现地区生产总值 486.40 亿元。

汨罗市 2022 年-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）	490.71	564	481.40
居民人均可支配收入（元）	32423.32	35702	36174
一般公共预算收入	15.06	15.67	15.63
政府性基金收入	25.96	22.71	11.46
其中：国有土地出让收入	24.07	13.28	7.54
政府性基金支出	33.55	35.02	24.86
其中：国有土地出让支出	17.07	16.36	7.13

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及当地财政局

(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
汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园	拟收购楼盘名称为汨罗市黄金佳园。总投资 7,823.14 万元，其中收购费用 5,609.88 万元（单价 2,300.00 元/m²），拟于 2025 年由汨罗市佳湘实业发展有限公司进行收购，收购后由汨罗市佳湘实业发展有限公司进行运营管理，拟用于配租型保障性住房。拟发行专项债券 6,300.00 万元。	本项目拟收购汨罗市黄金佳园小区存量商品房 173 套，总建筑面积 24390.80m²，房屋面积区间 140.07m²-141.20m²；配套房屋室内装饰装修等附属工程。拟以精装房进行交付，交付时间为 2025 年 12 月底。	汨罗市住房和城乡建设局	1、项目申请报告及项目清单表(县级人民政府盖章); 2、商品房收购意向协议

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园已经通过湖南人和人（岳阳）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

项目的实施有助于推动已建成存量商品房去库存，盘活存量资源，防范化解房地产风险，促进房地产市场的平稳健康发展。相比新建保障性住房，利用存量商品房可减少大规模土地征收、拆迁补偿以及前期基础设施建设等费用，能有效节省资金，提高资金利用效率。保障性住房的增加解决了中低收入群体的住房问题，减轻了他们的住房支出压力，使这些群体有更多的可支配收入。

入用于其他消费，如教育、医疗、娱乐等，从而拉动内需，促进消费增长。项目的实施和运营过程还会带动城市基础设施的建设和完善，相关配套设施的建设将带动施工、制造等行业的发展，创造更多就业机会，促进经济发展。

（二）社会效益分析

住房是基本的生活需求，关乎人的尊严和基本权利。项目的实施能快速增加保障性住房的供应量，加大保障性住房供给力度，满足更多中低收入家庭、新市民、青年人等群体的刚性住房需求，完善住房保障体系，实现居者有其屋，推动社会公平正义的实现，维护社会稳定。存量商品房的地理位置、基础设施和配套设施往往较为完善，可让保障对象享受到更好的居住条件，提升居民的幸福感和生活品质，有效减少因住房问题引发的社会矛盾，促进社会和谐。加大保障房的供给还有利于地区对于人才的吸引，保障房的供应为人才提供了长期、稳定的居住场所，避免了因频繁更换租房或面临房价波动导致购房计划受阻等情况带来的不稳定因素，让其能够更专注于工作，提高工作效率，增强对所在城市的归属感，有助于人才更好地融入城市生活，实现个人发展与城市发展的良性互动。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已根据需要向社会发布收购存量商品房的征集公告，平等且充分地收集了意愿。重点围绕楼盘条件、楼盘区位、权属信息、收购价格、企业意愿、经济社会效益等因素开展了论证分析工作。事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求 6,300.00 万元在合理范围内。

（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”。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标表

项目名称	汨罗市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市黄金佳园				
项目实施单位	汨罗市住房和城乡建设局	项目负责人	周权广	联系电话	15576055566
项目资金（万元）	资金总额：7,823.14 万元				
	一、政府专项债券资金：6300.00 万元				
	二、本级财政配套资金：1,523.14 万元				
项目实施进度计划	2025 年 10 月-2025 年 12 月				
项目绩效目标	本项目拟收购汨罗市黄金佳园小区存量商品房 173 套，总建筑面积 24390.80m²，房屋面积区间 140.07m²-141.20m²；配套房屋室内装饰装修等附属工程。				
项目绩效指	一级指	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准

标	标				
	产出指标	数量指标	收购面积（m²）	24390.80	24390.80
		质量指标	项目收储合格率（%）	100.00	100.00
			债券资金使用合规率（%）	100.00	100.00
			工程验收合格率（%）	100.00	100.00
		时效指标	债券发行后年度使用率（%）	100.00	100.00
			规范披露信息及 时率（%）	100.00	100.00
			足额还本付息及 时率（%）	100.00	100.00
		成本指标	初设批复投资偏离（±%）	小于等于 10.00%	小于等于 10.00%
	效益指标	经济效益指标	提供就业岗位	为当地居民提供大量工作岗位	
		社会效益指标	促进社会公平	为低收入群众提供住房保障，促进社会公平	
社会公众或服务对象满意度指标		社会民众满意度（%）	98		
偿债风险	风险描述：项目主要收益来源于保障性住房的出租收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。 应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。				

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

项目投资估算具体如下表所示：
项目投资估算表

单位：万元

项目名称	投资费用	收购费用	改造及装 修费用	预备费	配售、配租前 债券利息
汨罗市 2025 年专项债收购 存量商品房用作保障性住 房项目 002-黄金佳园	7,823.14	5,609.88	1,951.26	97.56	164.43

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目

002-黄金佳园总投资 7,823.14 万元，2025 年投入金额 7,823.14 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年
汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园	7,823.14	7,823.14

(二) 项目资金筹措方案

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园的资金来源主要为资本金/自有资金 1,523.14 万元、政府专项债券资金 6,300.00 万元。项目总投资 7,823.14 万元，其中：资本金 1,523.14 万元，拟申请发行政府专项债券资金 6,300.00 万元，本次拟申请发行 6,300.00 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	
汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园	7,823.14	1,523.14	-	6,300.00	-	-	-	-	30 年

四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入预测





汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园收益主要来源于保障性住房配租收入。




1、保障性住房配租收入

汨罗市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市黄金佳园拟收购汨罗市黄金佳园小区存量商品房 173 套，总建筑面积 24390.80 m²，房屋面积区间 140.07 m²-141.20 m²，全部用于出租。

目前，汨罗市城区房屋出租价格在每月 20 元/m²-26.32 元/m²之间。根据根据《岳阳市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的通知》“保障性租赁住房由产权单位或专业化住房租赁企业具体实施运营。保障性租赁住房产权单位应当负责保障性租赁住房及其配套设施设备的维修养护，确保房屋的正常使用。市、县市区发改部门和住建部门应对保障性租赁住房租金实施监控指导，保障性租赁住房租金标准原则上控制在同地段、同品质市场租赁住房评估租金的 80%以下”。出于谨慎保守的原则，本项目租金按 15.00 元/m²/月计算，考虑物价上涨等因素，本项目租金每 3 年上调 5%。运营期第 1 年~第 3 年内，出租率分别按 70%、75%、80%，运营期第 3 年及以后出租率均按 80%考虑。

序号	地点	单价 (元/m ² /	网址
----	----	---------------------------	----

		月)	
1	汨罗市黄金佳园	22.31	https://yy.58.com/zufang/84597444744797x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0WKOQ7DIBAAf0O97AHb7ANS5wHRyqA4UuQjmILfmy6aakbTPsUiZ2BQTKhAkiQLUyIAoRzWvbf6KMaI OhsqEapEDW317X123-y7nGP8fc4UJ6H45c-9_5ZqELy8rnFUO24xyWNFcQAAAA=&iuType=p_0&PGTID=0d3090a7-0033-aeae-979c-61e386f5f9b7&ClickID=32
<div> <div>  <p>岳阳房产网 > 岳阳整租房 > 汨罗整租房 > 汨罗城区整租房</p> <p>黄金佳园 3室2厅2卫</p> <p>1小时前</p> </div> <div>  <div> <p>3150 元/月 押一付一</p> <p>租赁方式：整租</p> <p>房屋类型：3室2厅2卫 141.2 平</p> <p>朝向楼层：南 低层 / 20层</p> <p>所在小区：黄金佳园(在租 2 套)</p> <p>所属区域：汨罗 汨罗城区</p> <p>详细地址：罗城大道 附近高薪工作 查看地图</p> </div> </div> </div>			
2	汨罗市黄金佳园	22.35	https://yy.58.com/zufang/84597595633755x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKPQ6AIAx A4dswF9qCDj2AswcwDRA1Mf4hA7fXzbzpS15Zk1gKQNCrdwjIngMTegRgDGY5aslDEnKu89RzH6x1AmfKovt8Vd1li1drv78Z7ZdJ-uh41DtmAaNpetqZ5XwBf3QKynEAAAA=&iuType=p_0&PGTID=0d3090a7-0033-aeae-979c-61e386f5f9b7&ClickID=37
<div> <div>  <p>岳阳房产网 > 岳阳整租房 > 汨罗整租房 > 汨罗城区整租房</p> <p>黄金佳园 4室1厅1卫</p> <p>1小时前</p> </div> <div>  <div> <p>3150 元/月 押一付三</p> <p>租赁方式：整租</p> <p>房屋类型：4室1厅1卫 140.94 平 简单装修</p> <p>朝向楼层：南 中层 / 18层</p> <p>所在小区：黄金佳园(在租 2 套)</p> <p>所属区域：汨罗 汨罗城区</p> <p>详细地址：罗城大道 附近高薪工作 查看地图</p> </div> </div> </div>			
3	汨罗城区	20	https://yy.58.com/zufang/58568901622294x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0WKOw6AIAxAb8MstEg79ADOHsA0QtTE-EMGbq9Ovje95OUligUILaG3zhETB0eWkZnJk5n3klMXBXzA8OIAGbEBk2fdprPoJut41vr3N9tXE_XWfi_XmKQxGoe7HkmOB127QMZxAAAA&iuType=p_0&PGTID=0d300008-07a5-19e7-d3c6-252aca5d8181&ClickID=32

<div><div>58同城·房产</div><div>岳阳房产网 > 岳阳整租房 > 汨罗整租房 > 汨罗城区整租房</div><div>汨罗城区 1室0厅1卫</div><div>05-05</div></div> <div><div><div>600元/月</div><div>押一付三</div></div><div>租赁方式: 整租</div><div>房屋类型: 1室0厅1卫 30 平 精装修</div><div>朝向楼层: 南 共5层</div><div>所在小区: 汨罗城区</div><div>所属区域: 汨罗 汨罗城区</div><div>详细地址: 汨罗城区 附近高薪工作 查看地图</div></div>			
4	汨罗市城区碧桂园	26.32	https://yy.58.com/zufang/82878863847259x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKOW7EIAwA0dtQ2xhvTOEDpM4BIgvQQzqVVfoSC2yddNNWtpv6yInKkIMTeS5Q4AHAgIOEB3bK1WsasAUA-jNFLQPYkri62fo9mq_7T0fvZyZ8ctkum7Z2pqLgLM9X34vuNxpmtXVxAAAA&iuType=p_0&PGTID=0d300008-07a5-1a30-e4e0-9639f0260b8e&ClickID=35
<div><div>58同城·房产</div><div>岳阳房产网 > 岳阳整租房 > 汨罗整租房 > 汨罗城区整租房</div><div>汨罗碧桂园 2室1厅1卫</div><div>04-25</div></div> <div><div><div>1500元/月</div><div>半年付</div></div><div>租赁方式: 整租</div><div>房屋类型: 2室1厅1卫 57 平</div><div>朝向楼层: 南 共2层</div><div>所在小区: 汨罗碧桂园(在租 14 套)</div><div>所属区域: 汨罗 汨罗城区</div><div>详细地址: 汨罗江大道辅路 附近高薪工作 查看地图</div></div>			
5	汨罗市城区金江学府	20.27	https://yy.58.com/zufang/82881803167578x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKOW6EMAwA0duktuMYnMIHoN4DrCwSARLiF1Lk9tChqZ40ZUmKyJGCEHsvUWIPwIGAhHt0815LHpIGgAhesMOAnQd2ZbZtOqtuo5na5_fmfdNJBvtt9drzArO0v9uR9bjAUevKr5xAAAA&iuType=p_0&PGTID=0d300008-07a5-1a30-e4e0-9639f0260b8e&ClickID=31
<div><div>58同城·房产</div><div>岳阳房产网 > 岳阳整租房 > 汨罗整租房 > 汨罗城区整租房</div><div>金江学府 2室2厅1卫</div><div>04-24</div></div> <div><div><div>1500元/月</div><div>半年付</div></div><div>租赁方式: 整租</div><div>房屋类型: 2室2厅1卫 74 平 精装修</div><div>朝向楼层: 南 高层 / 8层</div><div>所在小区: 金江学府(在租 8 套)</div><div>所属区域: 汨罗 汨罗城区</div><div>详细地址: 人民东路 附近高薪工作 查看地图</div></div>			

项目收入预测表

单位：万元

年度	配租收入	收入合计
2026年	307.32	307.32
2027年	329.28	329.28
2028年	351.13	351.13
2029年	368.79	368.79
2030年	368.79	368.79
2031年	368.79	368.79
2032年	387.23	387.23
2033年	387.23	387.23
2034年	387.23	387.23
2035年	406.59	406.59
2036年	406.59	406.59
2037年	406.59	406.59
2038年	426.92	426.92
2039年	426.92	426.92
2040年	426.92	426.92
2041年	448.27	448.27
2042年	448.27	448.27
2043年	448.27	448.27
2044年	470.68	470.68
2045年	470.68	470.68
2046年	470.68	470.68
2047年	494.21	494.21
2048年	494.21	494.21
2049年	494.21	494.21
2050年	518.92	518.92
2051年	518.92	518.92
2052年	518.92	518.92
2053年	544.87	544.87
2054年	544.87	544.87
2055年	499.46	499.46

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，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目修理及维护费参照同类项目的实际情况，按固定资产折旧费用的 3% 计算。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧额的 3%	1、参考行业修理费为固定资产原值的 1%-3%； 2、按折旧额的 3%-5% 计提

3、其他管理费用

主要包括办公费、培训费等，结合本项目实际情况，暂定管理费用按人员工资及福利费的 15% 进行测算。

4、税金及附加

根据《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 33 号）及《财政部 税务总局 住房和城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告 2023 年第 70 号），本项目免征房产税、增值税，免收印花税、各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。

项目成本预测表

单位：万元

年度	工资及福利	修理及维护费	管理及其他费用	合计
----	-------	--------	---------	----

年度	工资及福利	修理及维护费	管理及其他费用	合计
2026年	10.00	5.57	1.50	17.07
2027年	10.00	5.57	1.50	17.07
2028年	10.00	5.57	1.50	17.07
2029年	10.00	5.57	1.50	17.07
2030年	10.00	5.57	1.50	17.07
2031年	10.50	5.57	1.58	17.65
2032年	10.50	5.57	1.58	17.65
2033年	10.50	5.57	1.58	17.65
2034年	10.50	5.57	1.58	17.65
2035年	10.50	5.57	1.58	17.65
2036年	11.03	5.57	1.65	18.25
2037年	11.03	5.57	1.65	18.25
2038年	11.03	5.57	1.65	18.25
2039年	11.03	5.57	1.65	18.25
2040年	11.03	5.57	1.65	18.25
2041年	11.58	5.57	1.74	18.89
2042年	11.58	5.57	1.74	18.89
2043年	11.58	5.57	1.74	18.89
2044年	11.58	5.57	1.74	18.89
2045年	11.58	5.57	1.74	18.89
2046年	12.16	5.57	1.82	19.55
2047年	12.16	5.57	1.82	19.55
2048年	12.16	5.57	1.82	19.55
2049年	12.16	5.57	1.82	19.55
2050年	12.16	5.57	1.82	19.55
2051年	12.76	5.57	1.91	20.24

年度	工资及福利	修理及维护费	管理及其他费用	合计
2052年	12.76	5.57	1.91	20.24
2053年	12.76	5.57	1.91	20.24
2054年	12.76	5.57	1.91	20.24
2055年	11.70	5.10	1.76	18.56
合计	339.09	166.63	50.85	556.57

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园预期总收入共计 13,141.86 万元，预期运营成本 556.57 万元，项目净收益 12,585.29 万元。

（二）项目融资还本付息情况

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园，拟申请发行政府专项债券 6,300.00 万元，发行利率 2.44%，本次拟申请发行政府专项债券 6,300.00 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。

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园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	年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
汨罗市 2025 年 专项债 收购存 量商品 房用作 保障性 住房项目 002- 黄金佳 园	2025.11	-	6,300.00	-	6,300.00	-	-
	2026	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2027	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2028	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2029	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2030	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2031	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2032	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2033	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2034	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2035	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2036	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2037	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2038	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2039	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2040	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2041	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2042	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2043	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2044	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2045	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2046	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2047	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2048	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2049	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2050	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2051	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2052	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2053	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2054	6,300.00	-	-	6,300.00	164.43	164.43
	2055.05	6,300.00	-	-	6,300.00	82.22	82.22
	2055.11	6,300.00	-	6,300.00	-	82.22	6,382.22
	合计	-	6,300.00	6,300.00	-	4,932.90	11,232.90

（三）项目融资平衡情况

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园偿债资金来源为保障性住房配租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 12,585.29 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.12。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园	12,585.29	6,300.00	11,232.90	1.12

项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（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：

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	1.00	1.12	1.24
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.12	1.12

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖

倍数为 1.00，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.12，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

本项目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
一	现金流入	20,965.00	7,823.14	307.32	329.28	351.23	368.79	368.79	368.79	387.23	387.23	387.23
1	资本金流入	1,523.14	1,523.14									
2	融资资金流入	6,300.00	6,300.00									
3	运营期现金流入	13,141.86		307.32	329.28	351.23	368.79	368.79	368.79	387.23	387.23	387.23
二	现金流出	19,612.61	7,823.14	181.50	181.50	181.50	181.50	181.50	182.08	182.08	182.08	182.08
1	建设期资金流出	7,823.14	7,823.14									
2	运营期资金流出	556.57		17.07	17.07	17.07	17.07	17.07	17.65	17.65	17.65	17.65
3	融资还本付息	11,232.90		164.43	164.43	164.43	164.43	164.43	164.43	164.43	164.43	164.43
三	现金净流量	1,352.39		125.82	147.78	169.73	187.29	187.29	186.71	205.15	205.15	205.15
四	期末累计现金结存			125.82	273.60	443.33	630.62	817.91	1,004.62	1,209.77	1,414.92	1,620.07

续上表：

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一	现金流入	406.59	406.59	406.59	426.92	426.92	426.92	448.27	448.27	448.27	470.68
1	资本金流入										
2	融资资金流入										
3	运营期现金流入	406.59	406.59	406.59	426.92	426.92	426.92	448.27	448.27	448.27	470.68
二	现金流出	182.08	182.68	182.68	182.68	182.68	182.68	183.32	183.32	183.32	183.32
1	建设期资金流出										
2	运营期资金流出	17.65	18.25	18.25	18.25	18.25	18.25	18.89	18.89	18.89	18.89
3	融资还本付息	164.43	164.43	164.43	164.43	164.43	164.43	164.43	164.43	164.43	164.43
三	现金净流量	224.51	223.91	223.91	244.24	244.24	244.24	264.95	264.95	264.95	287.36
四	期末累计现金结存	1,844.58	2,068.49	2,292.40	2,536.64	2,780.88	3,025.12	3,290.07	3,555.02	3,819.97	4,107.33

续上表：

序号	项目	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一	现金流入	470.68	470.68	494.21	494.21	494.21	518.92	518.92	518.92	544.87	544.87	499.46
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	470.68	470.68	494.21	494.21	494.21	518.92	518.92	518.92	544.87	544.87	499.46
二	现金流出	183.32	183.98	183.98	183.98	183.98	183.98	184.67	184.67	184.67	184.67	6,482.99
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	18.89	19.55	19.55	19.55	19.55	19.55	20.24	20.24	20.24	20.24	18.56
3	融资还本付息	164.43	164.43	164.43	164.43	164.43	164.43	164.43	164.43	164.43	164.43	6,464.43
三	现金净流量	287.36	286.70	310.23	310.23	310.23	334.94	334.25	334.25	360.20	360.20	-5,983.53
四	期末累计现金结存	4,394.69	4,681.39	4,991.62	5,301.85	5,612.08	5,947.02	6,281.27	6,615.52	6,975.72	7,335.92	1,352.39

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

项目存在利率波动风险、成本上升风险、安全建设风险、项目完工风险等因素，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）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（2）成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（3）安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故，将对项目的正常经营产生不利影响。

（4）项目完工风险

在建设施工过程中产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。

风险控制措施：应该根据该工程质量总目标编制质量计划，并制定质量控制点，招标相应资质的监理公司进行监理，聘请专业设计院进行部位验收、中途质量验收、竣工验收，从而规避这方面的风险。

（5）投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，

做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

（6）环境影响风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度：同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

（7）成本波动风险的控制措施

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

（8）市场风险

主要指因工程量不能达到预期目标，难以实现目标收入而导致的风险。

七、还款保障措施

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

还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是指汨罗市住房和城乡建设局。

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

（以下无正文）

(本页无正文，为《岳阳市汨罗市 2025 年专项债券汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园预期收益与融资平衡方案》盖章页)



汨罗市财政局



汨罗市住房和城乡建设局

2025 年 10 月 30 日

岳阳市湘阴县 2025 年专项债券
湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目
目
预期收益与融资平衡方案

湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目拟发行专项债券 20,000.00 万元，本次拟发行 12,200.00 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
湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十九期）	12,200.00	30	湘阴县住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

湘阴县，湖南省岳阳市下辖县，位于湖南省东北部，居湘资两水尾闾、南洞庭湖滨，湘江自南向北贯穿全境，把全县分为东西两部，东部为丘陵岗地，西部为滨湖平原，湘阴县总面积 1,541 平方公里，总人口 70.7 万人，辖 14 个镇 1 街道，地处长沙、岳阳、益阳三市五县中心，紧邻湖南省省会长沙，县城距长沙中心城区 38 公里，处于“长株潭”半小时经济圈内，湘阴县是“长株潭”地区沿湘江、过洞庭湖、经长江出海的必经通道，既是“长株潭”城市群沿江北上在洞庭湖的“大码头”，也是岳阳和武汉城市圈对接“长株潭”城市群的“桥头堡”。

湘阴县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	401.44	421.78	476.39
居民人均可支配收入（元）	39908	41624	43139
一般公共预算收入	25.9	25.6	25.03
政府性基金收入	33	34	30
其中：国有土地出让收入	32.6	24.7	20
政府性基金支出	37.4	46.6	50.28
其中：国有土地出让支出	32.2	25.3	18.79

注：湘阴县年度国民经济和社会发展统计公报及湘阴县年度政府财政总决算说明及相关表格

(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
湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目	拟收购楼盘名称为芙蓉豪庭，收购费用为499.56万元，拟于2025年由湘阴湘江城市运营发展有限公司进行收购，收购后由湘阴湘江城市运营发展有限公司进行运营管理，拟用于配租型保障性住房。	本项目拟收购芙蓉豪庭存量商品房14套，总建筑面积 1,451.98 m²，房屋面积区间 97.86 m²-124.90 m²。	湘阴县住房和城乡建设局	1、项目申请报告及项目清单表(县级人民政府盖章); 2、商品房收购意向协议
	拟收购楼盘名称为华禹·水晶湾，收购费用为3,391.32万元，拟于2025年由湘阴湘江城市运营发展有限公司进行收购，收购后由湘阴湘江城市运营发展有限公司进行运营管理，拟用于配租型保障性住房。	本项目拟收购华禹·水晶湾存量商品房 94 套，总建筑面积 9,974.48 m²，房屋面积区间 83.80 m²-141.90 m²。		
	拟收购楼盘名称为湘阴县金龙定向限价商品房建设项目，收购费用为6,215.59万元，拟于2025年由湘阴湘江城市运营发展有限公司进行收购，收购后由湘阴湘江城市运营发展有限公司进行运营管理，拟用于配租型保障性住房。	本项目拟收购湘阴县金龙定向限价商品房建设项目存量商品房 115 套，总建筑面积 12,492.09 m²，房屋面积区间 28.34 m²-141.99 m²。		
	拟收购楼盘名称为湘阴恒大溪上桃花源，收购费用为2,990.60万元，拟于2025年由湘阴湘江城市运营发展有限公司进行收购，收购后由湘阴湘江城市运营发展有限公司进行运营管理，拟用于配租型保障性住房。	本项目拟收购湘阴恒大溪上桃花源存量商品房 159 套，总建筑面积 8,544.57 m²，房屋面积区间 52.15 m²-80.23 m²。		
	拟收购楼盘名称为湘阴恒大御湖庄园，收购费用为12,892.40万元，拟于2025年由湘阴湘江城市运营发展有限公司进行收购，收购后由湘阴湘江城市运营发展有限公司进行运营管理，拟用于配租型保障性住房。	本项目拟收购湘阴恒大御湖庄园存量商品房 373 套，总建筑面积 9,974.48 m²，房屋面积区间 69.20 m²-108.42 m²。		
合计	总投资30,042.56万元，其中收购费用25,989.47万元，拟发行专项债券20,000.00万元。	拟收购房屋面积共 69,298.55 m²,共755套。拟以精装房进行交付，交付时间为 2026 年 6 月底。	-	-

湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目已经通过湖南人和人（岳阳）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目的实施有助于推动已建成存量商品房去库存，盘活存量资源，防范化解房地产风险，促进房地产市场的平稳健康发展。相比新建保障性住房，利用存量商品房可减少大规模土地征收、拆迁补偿以及前期基础设施建设等费用，能有效节省资金，提高资金利用效率。保障性住房的增加解决了中低收入群体的住房问题，减轻了他们的住房支出压力，使这些群体有更多的可支配收入用于其他消费，如教育、医疗、娱乐等，从而拉动内需，促进消费增长。项目的实施和运营过程还会带动城市基础设施的建设和完善，相关配套设施的建设将带动施工、制造等行业的发展，创造更多就业机会，促进经济发展。

（二）社会效益分析

住房是基本的生活需求，关乎人的尊严和基本权利。项目的实施能快速增加保障性住房的供应量，加大保障性住房供给力度，满足更多中低收入家庭、新市民、青年人等群体的刚性住房需求，完善住房保障体系，实现居者有其屋，推动社会公平正义的实现，维护社会稳定。存量商品房的地理位置、基础设施和配套设施往

往较为完善，可让保障对象享受到更好的居住条件，提升居民的幸福感和生活品质，有效减少因住房问题引发的社会矛盾，促进社会和谐。加大保障房的供给还有利于地区对于人才的吸引，保障房的供应为人才提供了长期、稳定的居住场所，避免了因频繁更换租房或面临房价波动导致购房计划受阻等情况带来的不稳定因素，让其能够更专注于工作，提高工作效率，增强对所在城市的归属感，有助于人才更好地融入城市生活，实现个人发展与城市发展的良性互动。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已根据需要向社会发布收购存量商品房的征集公告，平等且充分地收集了意愿。重点围绕楼盘条件、楼盘区位、权属信息、收购价格、企业意愿、经济社会效益等因素开展了论证分析工作。事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目专项债券资金总需求 20,000.00 万元、本年度专项债券资金需求 12,200.00 万元在合理范围内。

（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”。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标表

项目名称	湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目				
主管部门	湘阴县住房和城乡建设局				
项目实施单位	湘阴县住房和城乡建设局	联系电话			
项目资金 (万元)	资金总额 30,042.56 万元				
	一、政府专项债券资金：20,000.00 万元				
	二、其他资金：10,042.56 万元				
项目实施进度 计划	开始时间			完成时间	
	2025 年 10 月			2026 年 6 月	
项目绩效目标	本项目拟收购 755 套商品房,收购总面积为 69298.55 m²,项目总投资为 30,042.56 万元,项目建成后可以满足城镇无自有产权住房或人均住房面积较低的困难群体的基本住房需求,推动湘阴县建立房地产发展新模式,提升湘阴县住房保障能力和水平,更好保障和改善民生。				
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	总面积	69298.55 m²	69298.55 m²
			总套数	755 套	755 套
		质量指标	合格率	=100%	=100%
		成本指标	总投资	30,042.56 万元	≤ 30,042.56 万元
	效益指标	经济效益指标	有利于促进供给侧结构性改革	项目的实行的核心目的有两个,一是可实现稳投资,二是解决供给侧有效需求尚未得到满足的问题、拉动消费。	
			有助于提升社会存量的质量,增加社会财务存量	项目的实行在增加当期 GDP 的同时,增加了社会财富的存量,解决了经济增长重增量轻存量的现象,使得历年积累的社会财富随着经济增长而递增。项目的实施也有助于缓解经济下行压力,形成新的经济增长点,实现地区经济稳定增长。	

		社会效益指标	对所在地居民收入的影响	一是减少夹心层人群无力购房所产生的社会矛盾，二是可以引导鼓励低收入人群租房，就业人员和外地务工人员能够通过租赁而解决住房困难问题，减轻其购买住房的经济压力。	
			对所在地文化教育卫生等方面的影响	项目建成后，将大大改善商品房无人居民，而造成资源浪费的局面，项目建设能够大大促进本地现代生活方式和文明的引进，对当地文化教育卫生观念等都具有积极的影响。	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

项目投资估算具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

项目名称	投资费用	收购费用	改造及装修费用	工程建设其他费用	预备费	配售、配租前债券利息
湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目	30,042.56	25,989.47	3,222.38	140.56	168.15	522.00

湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目总投资 30,042.56 万元，2025 年投入金额 30,042.56 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年
------	-----	--------	--------

湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目	30,042.56	18,305.22	11,703.34
----------------------------	-----------	-----------	-----------

(二) 项目资金筹措方案

湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目的资金来源主要为资本金/自有资金 10,042.56 万元、政府专项债券资金 20,000.00 万元。项目总投资 30,042.56 万元，其中：资本金 10,042.56 万元，拟申请发行政府专项债券资金 20,000.00 万元，本次拟申请发行 12,200.00 万元，未来拟申请发行 7,800.00 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	
湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目	30,042.56	10,042.56	-	12,200.00	-	7,800.00	-	-	30 年

四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入预测

湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目收益主要来源于保障性住房配租收入。

1、保障性住房配租收入

湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目拟收购芙蓉豪庭、华禹·水晶湾、湘阴县金龙定向限价商品房建设项目、

湘阴恒大溪上桃花源、湘阴恒大御湖庄园存量商品房 755 套，总建筑面积 69298.55 m²，全部用于出租。

根据对周边市场调研以及 58 同城网站查询同类型保障性住房租赁价格为 30.19-50.00 元/m²/年，结合湖南省发展和改革委员会、湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省公共租赁住房租金管理办法》的通知（湘发改价费规〔2022〕745 号），按市场最低租赁价格为基准且低于最低价格案例的 70%计。基于谨慎原则，结合湘阴县实际，本项目租赁单价按 21 元/月/m²估算，价格每 5 年上涨 5%。项目经营期内第 1 年出租率按照 65%计算，第 2 年按 70%，第 3 年按 75%，第四年按 80%，第五年按 85%，自第六年起均按 90%计算。

序号	名称	位置	面积（m ² ）	租金（元/月）	租金 （元/m ² ·月）
1	湘阴恒大溪上桃花源	湘阴县洋沙湖片区	53	1600	30.19
2	湘阴恒大御湖庄园	湘阴县洋沙湖片区	93	2900	31.18
3	新世纪商贸城	湘阴县城区	20	1000	50.00
4	湘御华府	湘阴县城区	24	800	33.33
5	文泰新城	湘阴县城区	50	1700	34.00
6	佳境怡苑	湘阴县城区	40	1398	34.95

注：数据来源于“58”同城、安居客等网络数据统计



恒大溪上桃花源 1室1厅1卫

1室1厅 | 53平米 | 中层(共28层)

恒大溪上桃花源 湘阴城区 | 市中心 | 剡溪南路,近弥勒大道

整租 朝南 有电梯

1600元/月

	恒大御湖庄园 3室3厅2卫 3室3厅 93平米 高层(共27层) 恒大御湖庄园 湘阴城区 市中心 中联大道 整租 朝南	2900元/月
	新世纪大道旁电梯精装有厨房 拎包入住... 1室0厅 20平米 低层(共18层) 新世纪商贸城 湘阴城区 市中心 新世纪大道 整租 南北 有电梯	1000元/月
	湘御华府 1室1厅1卫 1室1厅 24平米 高层(共30层) 湘御华府 湘阴城区-市中心 通道路 整租 朝南 有电梯	800元/月
	文泰新城 1室1厅1卫 50平 电梯房 精... 1室1厅 50平米 中层(共20层) 文泰新城 湘阴城区 市中心 新世纪大道 整租 南北 有电梯 张征	1700元/月
	湘阴城中心 酒店式套房 可短租 40平... 1室1厅 40平米 高层(共6层) 佳境怡苑 湘阴城区 市中心 江东路 整租 南北 有电梯 卢余华	1398元/月

项目收入预测表

单位：万元

年度	配租收入	收入合计
2026年	567.56	567.56
2027年	1,222.43	1,222.43
2028年	1,309.74	1,309.74
2029年	1,397.06	1,397.06

年度	配租收入	收入合计
2030年	1,484.37	1,484.37
2031年	1,650.28	1,650.28
2032年	1,650.28	1,650.28
2033年	1,650.28	1,650.28
2034年	1,650.28	1,650.28
2035年	1,650.28	1,650.28
2036年	1,732.79	1,732.79
2037年	1,732.79	1,732.79
2038年	1,732.79	1,732.79
2039年	1,732.79	1,732.79
2040年	1,732.79	1,732.79
2041年	1,819.43	1,819.43
2042年	1,819.43	1,819.43
2043年	1,819.43	1,819.43
2044年	1,819.43	1,819.43
2045年	1,819.43	1,819.43
2046年	1,910.40	1,910.40
2047年	1,910.40	1,910.40
2048年	1,910.40	1,910.40
2049年	1,910.40	1,910.40
2050年	1,910.40	1,910.40
2051年	2,005.92	2,005.92
2052年	2,005.92	2,005.92
2053年	2,005.92	2,005.92
2054年	2,005.92	2,005.92
2055 年	2,005.92	2,005.92
2056 年	526.55	526.55
合计	52,101.81	52,101.81

(二) 项目预期成本预测

湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目的主要成本包括职工薪酬、维护修理费、管理及其他费用、各类税费。

1、职工薪酬

本项目负荷定员共 20 人，根据《岳阳统计年鉴》(2023 年)，岳阳市租赁和商务服务业从业人员平均工资为 5.33 万元/年，本项目按工资及福利费按 6.5 万元/人/年计算。本项目工资按照每 3 年增长 5%考虑。

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员 平均工资	在岗职工	劳务派遣 人员	在岗劳务	其他从业 人员
合计	55603	55799	50336	55703	49065
(一)农、林、牧、渔业	52611	52770	43373	52680	44269
(二)采矿业	54696	54672	55703	54676	61417
(三)制造业	55779	55906	50473	55853	48186
(四)电力、热力、燃气及水生产和供应业	52836	53081	54620	53083	18237
(五)建筑业	56206	56636	62531	56859	44543
(六)批发和零售业	54882	54999	32133	54872	55899
(七)交通运输、仓储和邮政业	56748	56818	54876	56808	54248
(八)住宿和餐饮业	44913	44934	51878	45014	34958
(九)信息传输、软件和信息技术服务业	59630	59562	55685	59555	88501
(十)金融业	73941	73998	37822	73941	0
(十一)房地产业	52611	52730	58871	52907	41354
(十二)租赁和商务服务业	53300	53978	42291	53274	60155

2、维护费用

项目维护维修费用根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)及《项目可行性研究报告编制指南》，结合项目性质及运

行特点，本项目修理费按固定资产折旧费用的 5%计算。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧额的 5%	1、参考行业修理费为固定资产原值的 3%-5%； 2、按折旧额的 5%-25%计提

3、管理及其他费用

参考同类项目的费用水平，本项目管理及其他费用按收入 3%估算。

4、税金及附加

根据《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 33 号)及《财政部 税务总局 住房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)，本项目免征房产税、增值税，免收印花税、各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。

项目成本预测表

单位：万元

年度	工资及福利费	维护费用	管理及其他费用	合计
2026年	65.00	23.76	17.03	105.79
2027年	130.00	47.51	36.67	214.18
2028年	130.00	47.51	39.29	216.80
2029年	136.50	47.51	41.91	225.92
2030年	136.50	47.51	44.53	228.54

年度	工资及福利费	维护费用	管理及其他费用	合计
2031年	136.50	47.51	49.51	233.52
2032年	143.33	47.51	49.51	240.35
2033年	143.33	47.51	49.51	240.35
2034年	143.33	47.51	49.51	240.35
2035年	150.49	47.51	49.51	247.51
2036年	150.49	47.51	51.98	249.98
2037年	150.49	47.51	51.98	249.98
2038年	158.02	47.51	51.98	257.51
2039年	158.02	47.51	51.98	257.51
2040年	158.02	47.51	51.98	257.51
2041年	165.92	47.51	54.58	268.01
2042年	165.92	47.51	54.58	268.01
2043年	165.92	47.51	54.58	268.01
2044年	174.21	47.51	54.58	276.30
2045年	174.21	47.51	54.58	276.30
2046年	174.21	47.51	57.31	279.03
2047年	182.92	47.51	57.31	287.74
2048年	182.92	47.51	57.31	287.74
2049年	182.92	47.51	57.31	287.74
2050年	192.07	47.51	57.31	296.89
2051年	192.07	47.51	60.18	299.76
2052年	192.07	47.51	60.18	299.76
2053年	201.67	47.51	60.18	309.36
2054年	201.67	47.51	60.18	309.36
2055年	52.94	11.89	15.80	80.63
合计	4,893.33	1,415.20	1,563.03	7,871.56

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目预期总收入共计 52,101.81 万元，预期运营成本 7,871.56 万元，项目净收益 44,230.25 万元。

（二）项目融资还本付息情况

湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目，拟申请发行政府专项债券 20,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 12,200.00 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。

湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
湘阴县 2025 年 收购存 量商品 房用于 保障性	2025.11	-	12,200.00	-	12,200.00	-	-
	2026.01	12,200.00	7,800.00	-	20,000.00	-	-
	2026.05	20,000.00	-	-	20,000.00	159.21	159.21
	2026.07	20,000.00	-	-	20,000.00	101.79	101.79
	2026.11	20,000.00	-	-	20,000.00	159.21	159.21
	2027	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00

住房项目	2028	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2029	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2030	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2031	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2032	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2033	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2034	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2035	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2036	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2037	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2038	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2039	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2040	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2041	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2042	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2043	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2044	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2045	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2046	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2047	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2048	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2049	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2050	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2051	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2052	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2053	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2054	20,000.00	-	-	20,000.00	522.00	522.00
	2055.01	20,000.00	-	-	20,000.00	101.79	101.79
	2055.05	20,000.00	-	-	20,000.00	159.21	159.21
	2055.07	20,000.00	-	-	20,000.00	101.79	101.79
	2055.11	20,000.00	-	12,200.00	7,800.00	159.21	12,359.21
	2056.01	7,800.00	-	7,800.00	-	101.79	7,901.79
	合计	-	20,000.00	20,000.00	-	15,660.00	35,660.00

（三）项目融资平衡情况

湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目偿债资金来源为保障性住房配租收入，考虑运营成本后，预计用于融资

平衡的相关收益为 44,230.25 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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
湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目	44,230.25	20,000.00	35,660.00	1.24

项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（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：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.24	1.39
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.24	1.22

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.09，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.22，仍然能通过压力测试。

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
一	现金流入	82,144.37	18,325.96	12,284.16	1,222.43	1,309.74	1,397.06	1,484.37	1,650.28	1,650.28	1,650.28	1,650.28
1	资本金流入	10,042.56	6,125.96	3,916.60								
2	融资资金流入	20,000.00	12,200.00	7,800.00								
3	运营期现金流入	52,101.81		567.56	1,222.43	1,309.74	1,397.06	1,484.37	1,650.28	1,650.28	1,650.28	1,650.28
二	现金流出	73,364.02	18,325.96	12,032.51	736.24	738.86	747.98	750.60	755.58	762.41	762.41	762.41
1	建设期资金流出	29,832.46	18,325.96	11,506.49								
2	运营期资金流出	7,871.56		105.81	214.24	216.86	225.98	228.60	233.58	240.41	240.41	240.41
3	融资还本付息	35,660.00		420.21	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00
三	现金净流量	8,780.36		251.65	486.19	570.88	649.08	733.77	894.70	887.87	887.87	887.87
四	期末累计现金结存			251.65	737.84	1,308.72	1,957.80	2,691.57	3,586.27	4,474.14	5,362.01	6,249.88

续上表：

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	1,650.28	1,732.79	1,732.79	1,732.79	1,732.79	1,732.79	1,819.43	1,819.43	1,819.43	1,819.43	1,819.43
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	1,650.28	1,732.79	1,732.79	1,732.79	1,732.79	1,732.79	1,819.43	1,819.43	1,819.43	1,819.43	1,819.43
二	现金流出	769.57	772.04	772.04	779.57	779.57	779.57	790.07	790.07	790.07	798.36	798.36
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	247.57	250.04	250.04	257.57	257.57	257.57	268.07	268.07	268.07	276.36	276.36
3	融资还本付息	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00
三	现金净流量	880.71	960.75	960.75	953.22	953.22	953.22	1,029.36	1,029.36	1,029.36	1,021.07	1,021.07
四	期末累计现金结存	7,130.59	8,091.34	9,052.09	10,005.31	10,958.53	11,911.75	12,941.11	13,970.47	14,999.83	16,020.90	17,041.97

续上表：

序号	项目	2046 年	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	1,910.40	1,910.40	1,910.40	1,910.40	1,910.40	2,005.92	2,005.92	2,005.92	2,005.92	2,005.92	526.55
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	1,910.40	1,910.40	1,910.40	1,910.40	1,910.40	2,005.92	2,005.92	2,005.92	2,005.92	2,005.92	526.55
二	现金流出	801.09	809.80	809.80	809.80	818.95	821.82	821.82	831.42	831.42	13,031.42	7,982.42
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	279.09	287.80	287.80	287.80	296.95	299.82	299.82	309.42	309.42	309.42	80.63
3	融资还本付息	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	12,722.00	7,901.79
三	现金净流量	1,109.31	1,100.60	1,100.60	1,100.60	1,091.45	1,184.10	1,184.10	1,174.50	1,174.50	-11,025.50	-7,455.87
四	期末累计现金结存	18,151.28	19,251.88	20,352.48	21,453.08	22,544.53	23,728.63	24,912.73	26,087.23	27,261.73	16,236.23	8,780.36

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

项目存在利率波动风险、成本上升风险、安全建设风险、项目完工风险等因素，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）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（2）成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（3）安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故，将对项目的正常经营产生不利影响。

（4）项目完工风险

在建设施工过程中产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。

风险控制措施：应该根据该工程质量总目标编制质量计划，并制定质量控制点，招标相应资质的监理公司进行监理，聘请专业设计院进行部位验收、中途质量验收、竣工验收，从而规避这方面的风险。

（5）投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，

做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

（6）环境影响风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度：同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

（7）成本波动风险的控制措施

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

（8）市场风险

主要指因工程量不能达到预期目标，难以实现目标收入而导致的风险。

七、还款保障措施

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

还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是指湘阴县住房和城乡建设局。

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

（以下无正文）

（本页无正文，为《岳阳市湘阴县 2025 年专项债券湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目预期收益与融资平衡方案》盖章页）



2025 年 10 月 30 日