

2026 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资平衡方案

2026 年湖南省政府专项债券（十期）共涉及项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 7,600.00 万元。其中，永顺县 3,200.00 万元，花垣县 2,200.00 万元，龙山县 2,200.00 万元。

具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元，年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
永顺县	永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	3,200.00	30
花垣县	花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目	2,200.00	30
龙山县	龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目	2,200.00	30
合计		7,600.00	

**2026 年湖南省政府专项债券（十期）
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目
预期收益与融资平衡方案**

湘西州永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目拟发行 2026 年湖南省政府专项债券（十期）3,200.00 万元，具体信息如下：

项目名称：	永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目
债券名称：	2026 年湖南省政府专项债券（十期）
总投资：	8,631.98 万元
本次发行金额：	3,200.00 万元
专项债券总需求：	5,200.00 万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30 年
主管部门：	永顺县住房和城乡建设局
项目申请单位：	永顺县住房和城乡建设局
资产持有单位：	永顺县住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

永顺县位于湘西自治州北部，地处中西部结合地带的武陵山脉中段，辖区总面积 3,810.63 平方公里，辖 23 个乡镇，304 个村（居）委员会。永顺县列入西部大开发范围，可以享受国家、省、州有关民族区域自治、西部开发等方面的优惠政策。旅游资源丰富，主要景点有芙蓉镇、猛洞河漂流、猛洞河平湖景区、小溪国家级自然保护区等。2018 年 9 月 25 日，获得商务部“2018 年电子商务进农村综合示范县”荣誉称号。2018 年 10 月 22 日，入选 2018 年全国农村一、二、三产业融合发展先导区创建名单。

2025 年全县实现地区生产总值 115.40 亿元，2023-2025 年，永顺县分别实现一般公共预算收入 6.15 亿元、6.32 亿元和 6.73 亿元，政府性基金收入分别为 1.98 亿元、0.89 亿元和 2.21 亿元，其中国有土地出让收入分别为 1.82 亿元、0.75 亿元和 1.97 亿元。

永顺县 2023-2025 年财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	102.36	110.08	115.40
居民人均可支配收入（元）	28,669.00	29729.00	31,186.00
一般公共预算收入（亿元）	6.15	6.32	6.73
政府性基金收入（亿元）	1.98	0.89	2.21
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.82	0.75	1.97
政府性基金支出（亿元）	13.11	6.93	9.15

其中：国有土地出让支出（亿元）	1.86	0.45	0.83
-----------------	------	------	------

（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
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	拟收购芙蓉首府存量商品房200套，建筑面积26115.06平方米。配套完成室内水、电等配套装修工程。	本项目建筑面积为77100.7平方米，其中商业100间，共8886.08平方米，住宅548户，共68214.62平方米。本项目商业已售38间，共2692.62平方米，还剩62间未售，剩余6193.46平方米。本项目住宅已售268户，共32768.27平方米，还剩280户未售，剩余35446.35平方米	永顺县住房和城乡建设局	-

永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

1、是提高资源利用率的需要

利用现有的空置房屋作为保障性住房，避免了资源的浪费。这不仅能够更有效地使用已经建成的房产资源，还能减少因新建保障房而带来的土地和资源消耗。

2、是加快解决住房问题的需要

通常新建保障性住房项目从选址到交付需要较长的时间，而将符合条件的存量商品房直接转化为保障性住房，能够大大缩短受保障群体解决居住问题的等待时间。

3、项目建设有利于多层次解决部分群体的住房需求的需要

随着城市化进程的加快，新市民、青年人以及低收入家庭对住房的需求日益增长。通过收购存量商品房并将其转变为保障性住房，可以快速增加保障性住房的供应量，满足不同层次人群的住房需求，这都严重影响该部分居民的生活和工作。由于住房得不到解决，就业人员难以稳定，就业人员引进困难，这也成为目前乡镇经济发展的最大障碍之一，严重挫伤了乡镇办公人员的工作积极性。建设一批以乡镇为主体的保障性住房，重点解决距家较远、单位住宿有困难及部分经济困难群体的住房问题，以吸引和留住人才，促进城乡融合发展。

综上，保障性住房是在新形势下适应中国式现代化建设新要求，完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的一项重大改革。然而，由于土地和资金等资源的限制，保障性住房的建设往往难以满足社会的需求。收购存量商品房用作保障房，可以迅速扩大保障性住房的供给，让更多低收入群体，新市民、青年人，住房有困难且收入不高的工薪收入群体以及城市需要引进的科技人员、教师、医护人员等看到改善住房条件的希望，提高他们的生活质量。政府通过收购存量商品房用作保障房，还能展示其解决民生问题的决心和能力，这不仅有助于提升政府的公信力，还可以增强民众对政府的信任和支持，有助于塑造政府积极履行社会责任的形象。本项目建设具备一定必要性。

（一）经济效益分析

1、对房地产市场的影响

去库存：通过政府购买市场上滞销的商品房，可以有效减少市场的库存压力，提高市场流动性。价格稳定：在高库存的压力下，房价可能会因为供需失衡而面临下行压力。政府收购可以起到一定的支撑作用，有助于维持市场价格的稳定。投资信心：这一举措可能提振投资者对市场的信心，促进更多的投资和交易活动。

2、对开发商及业主的影响

现金流改善：对于开发商来说，政府的收购可以帮助他们快速回笼资金，缓解财务压力，尤其是在销售不景气的情况下。市场预期：然而，这也可能导致一些开发商对未来市场前景持观望态度，从而减缓新房建设的速度

3、长期经济发展

就业机会：如果政策执行得当，相关产业如建筑、装修等也可能因此得到发展，创造更多就业机会市场转型：该政策可能引导市场向更加理性、可持续的发展模式转变，推动整个行业的健康发展。

（二）社会效益分析

本项目实施符合国家及地方房地产发展政策及民生规划。项目实施不仅能有效消化当地商品房存量，减轻房企的资金压力，促进房地产市场的健康发展，让市场供需更加平衡，还能扩大保障性住房的供给，满足在乡镇工作的教师、

医生、民警、公职人员等群体的住房需求，提高他们的生活质量，有助于塑造政府积极履行社会责任的形象。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目资金投向领域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

本项目前期手续正有序办理中。

（四）债券资金需求合理性分析

项目计划申请发行政府专项债券金额 5,200.00 万元，本次拟申请政府专项债券 3,200.00 万元，根据 2026 年 3 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 30 年期的融资利率为 2.81%，债券存续期间的融资本息 9,583.60 万元。债券存续期内，项目预期总收入 20,918.26 万元，预期总成本 6,887.03 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 14,031.23 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.46。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 1.25，能通过压力测试。当整个项目成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.39，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

本项目建设内容符合专项债资金投向领域，债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时偿债风险可控。

（六）项目存续期。

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。结合项目收入预测表及成本预测表，本项目在 30 年内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.46。结合项目现金流量预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。因此，本项目存续期将长于专项债券发行期限，符合项目的真实偿债能力和盈利能力符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

（七）项目绩效目标。

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

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据：

本项目投资估算依据如下：

（1）湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省建设工程材料价格信息管理办法》的通知（湘建建〔2023〕22 号）；

（2）湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知（湘建价〔

2019〕47号）；

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

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

（5）《湖南省建设工程造价管理总站关于发布2024年湖南省建设工程人工费指数的通知》湘建价建〔2024〕20号；

（6）〈湖南省房屋建筑与装饰工程概算消耗量标准〉〈湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准〉的通知》（湘建建〔2024〕19号）；

（7）湘建价（2017）54号文即《湖南省政府投资项目估算指标》；

（8）执行湘建价（2020）56号文（湖南省建设工程计价法、湘建价（2016）72号文、134号文、160号文（关于增值税条件下计费程序和计费标准及社会保险计费标准）；

（9）主要材料价格按《湘西州工程定价》2025年158期市场综合价。

（10）工程建设其他费用费率和文件（详见估算汇总表备注栏）；

（11）预备费按收购商品房费用、装修费用及其他费用之和的2%估算；

（12）住房收购价格根据《湖南省住房和城乡建设厅转发住房城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》文件要求，以土地划拨成本和建安成本上加不超过 5%的利润计算，本次收购价格利润点按 5%计算；

总投资估算详细情况如下：

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其它费用	合计（万元）	单位	数量	单价(元)	
一	工程费用	8283.69	0.00	0.00	0.00	8283.69	m²	26115.06	3172.00	
(一)	收购商品房	7239.09	0.00	0.00	0.00	7239.09	m²	26115.06	2772.00	
1	芙蓉首府	7239.09				7239.09	m²	26115.06	2772.00	
(二)	装饰装修工程	1044.60	0.00	0.00	0.00	1044.60	m²	26115.06	400.00	
1	芙蓉首府	1044.60				1044.60	m²	26115.06	400.00	室内简单装修,满足基本入住要求
二	工程建设其他费用				122.96	122.96				
1	建设单位管理费				47.76	47.76				参：财建[2016]504 号
2	项目前期咨询服务费				24.87	24.87				参：计价格[1999]1283 号文
3	造价咨询服务费				40.63	40.63				参：湘价协[2016]25 号
4	建设工程交易费				5.00	5.00				参：湘发改价费规（2024）292 号
5	招标代理费				4.69	4.69				
三	预备费				168.13	168.13				
四	建设期利息				57.20	57.20				
五	项目估算总投资	8283.69	0.00	0.00	348.29	8631.98	m²	26115.06	3305.37	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。其中，征地拆迁工作由永顺县土地依法征收工作小组办公室或相应职能部门实施。永顺县城市公交枢纽建设项目总投资8,631.98万元，2026年投入金额6,000.00万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	8,631.98	2,631.98	6,000.00

项目投资分月计划表

2026 年度，永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
投资金额	-	-	-	-	780.00	780.00
其中：专项债券金额	-	-	-	-	680.00	680.00
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	6,000.00
680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	5,200.00

（二）项目资金筹措方案

永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目资金来源拟由申请地方政府专项债券资金和地方财政配套资金共同解决。项目总投资 8,631.98 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 3,431.98 万元，占投资总额的 39.76%；拟申请发行政府专项债券资金 5,200.00 万元，本次申请发行专项债券 3,200.00 万元，未来拟继续申请发行 2,000.00 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	
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	8,631.98	3,431.98	-	3,200.00	-	2,000.00	-	-	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租出售的物业情况如下：

项目物业可供出租出售面积表

项目	物业性质	单位	数量
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	保障房	平方米	26,115.06

根据项目运营计划，本项目物业中房屋全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 30%、20%、10%，第四年起恒定空置率为 10%出租。

项目数量预测表

项目	预测	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
房屋出租	出租 (m ²)		18,280.54	20,892.05	23,503.55	23,503.55	
续:							
项目	预测	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
房屋出租	出租 (m ²)	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55	
续:							
项目	预测	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
房屋出租	出租 (m ²)	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55	
续:							
项目	预测	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
房屋出租	出租 (m ²)	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55	
续:							
项目	预测	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	
房屋出租	出租 (m ²)	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55	
续:							
项目	预测	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
房屋出租	出租 (m ²)	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55

房屋出租单价：本项目租金参考周边县市房屋的出租价格，具体情况如下：

出租案例表

序号	物业	区位	成交单价 (元/m ² /月)	类别
1	住房出租	永顺县	25.00	出租
2	住房出租	永顺县	26.67	出租
3	住房出租	永顺县	80.00	出租

王村公馆 1室1厅1卫

04-24



1400 元/月 押一付一

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 56 平 精装修

朝向楼层: 南 共5层

所在小区: 王村公馆(在租 2 套)

所属区域: 永顺 永顺城区

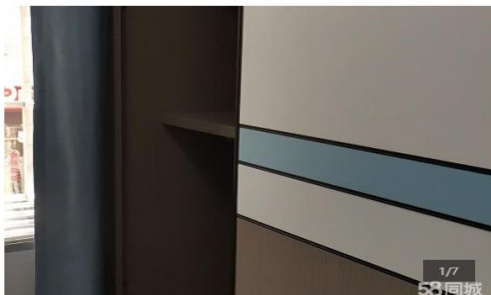
详细地址: 芙蓉路 [附近高薪工作](#) [查看地图](#)

在线聊

打电话

府正街 3室1厅1卫

04-24



1600 元/月 押一付一

租赁方式: 整租

房屋类型: 3室1厅1卫 60 平

朝向楼层: 南 共5层

所在小区: 府正街

所属区域: 永顺 永顺城区

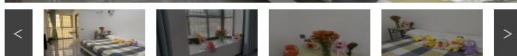
详细地址: 府正街 [附近高薪工作](#) [查看地图](#)

在线聊

打电话

永顺财富中心 1室0厅1卫

04-24



800 元/月 押一付一

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室0厅1卫 10 平 简单装修

朝向楼层: 南 低层 / 24层

所在小区: 永顺财富中心(在租 6 套)

所属区域: 永顺 永顺城区

详细地址: 溪洲路 [附近高薪工作](#) [查看地图](#)

在线聊

打电话

本项目参考上述案例情况，并根据谨慎性原则，房屋出租的价格为最低价格进行测算：即 25.00 元/m²/月，本项目预期运营期内不考虑增长。

综上预测该项目各业务价格如下：

项目单价预测表

项目	单位	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
房屋出租	元/平方米/年	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
续：							
项目	单位	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
房屋出租	元/平方米/年	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
续：							
项目	单位	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
房屋出租	元/平方米/年	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
续：							
项目	单位	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
房屋出租	元/平方米/年	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
续：							
项目	单位	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	
房屋出租	元/平方米/年	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
续：							
项目	单位	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
房屋出租	元/平方 米/年	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

综上，永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目收益=房屋出租面积×出租单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
房屋出租	-	548.42	626.76	705.11	705.11
合计	-	548.42	626.76	705.11	705.11
续：					
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年

房屋出租	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11		
合计	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11		
续:							
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年		
房屋出租	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11		
合计	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11		
续:							
项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年		
房屋出租	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11		
合计	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11		
续:							
项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年		
房屋出租	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11		
合计	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11		
续:							
项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
房屋出租	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	20,918.26
合计	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	20,918.26

（二）项目预期成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、营业成本、销售费用、管理费用等。

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

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员 4 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2024 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，租赁和商务服务业工作年平均工资约为 5.96 万元，运营期第一年本项目保守按 5.97 万元估计，以后年度工资标准按照年 2%考虑增长。

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

3、外购原材料

外购燃料主要是用水和用电的消耗，由于本项目物业全部用于出租，所出租物业产生的水费电费能源消耗由企业自行缴纳，本项目由于资产管理和公共部分产生的少量水电费在运营管理费中统筹考虑，不再单独计算。

4、燃料及动力费

根据测算，项目年使用电量为 3.05 万 kW·h，电价参照《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号）中规定的大工业用电电价，项目取 0.65 元/kW·h，根据测算，项目年使用水量为 1.01 万吨，水价参照吉首市物价局下发的《关于调整吉首市城区供水价格实行居民生活用水阶梯水价的通知》（吉价〔2015〕18 号）中规定的水价，非居民用水 5 元/吨，经测算年水电费为 7.03 万元。

5、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.5%估算。

6、管理费用

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

则计算出本项目的运营成本如下：

项目	成本分类	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	23.88	24.36	24.85	25.35	23.88
	外购原材料	-	-	-	-	-
	燃气动力	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03
	维修费	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16
	销项税	45.28	51.75	58.22	58.22	45.28
	税金及附加	64.90	74.18	83.45	83.45	64.90
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	5.48	6.27	7.05	7.05	5.48
	合计	189.73	206.75	223.76	224.26	189.73

续：

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
----	------	--------	--------	--------	--------	--------

永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	25.86	26.38	26.91	27.45	28.00
	外购原材料	-	-	-	-	-
	燃气动力	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03
	维修费	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16
	销项税	58.22	58.22	58.22	58.22	58.22
	税金及附加	83.45	83.45	83.45	83.45	83.45
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05
	合计	224.77	225.29	225.82	226.36	226.91

续：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	28.56	29.13	29.71	30.30	30.91
	外购原材料	-	-	-	-	-
	燃气动力	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03
	维修费	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16
	销项税	58.22	58.22	58.22	58.22	58.22
	税金及附加	83.45	83.45	83.45	83.45	83.45
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05
	合计	227.47	228.04	228.62	229.21	229.82

续：

项目	成本分类	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	31.53	32.16	32.80	33.46	34.13
	外购原材料	-	-	-	-	-
	燃气动力	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03
	维修费	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16
	销项税	58.22	58.22	58.22	58.22	58.22
	税金及附加	83.45	83.45	83.45	83.45	83.45
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05
	合计	230.44	231.07	231.71	232.37	233.04

续：

项目	成本分类	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	34.81	35.51	36.22	36.94	37.68
	外购原材料	-	-	-	-	-
	燃气动力	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03

	维修费	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16
	销项税	58.22	58.22	58.22	58.22	58.22
	税金及附加	83.45	83.45	83.45	83.45	83.45
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05
	合计	233.72	234.42	235.13	235.85	236.59

续：

项目	成本分类	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	营业成本	-	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	38.43	39.20	39.98	40.78	41.60	42.43	969.31
	外购原材料	-	-	-	-	-	-	-
	燃气动力	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03	210.90
	维修费	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	1,294.80
	销项税	58.22	58.22	58.22	58.22	58.22	58.22	1,727.19
	税金及附加	83.45	83.45	83.45	83.45	83.45	83.45	2,475.68
	销售费用	-	-	-	-	-	-	-
	管理费用	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	209.15
	合计	237.34	238.11	238.89	239.69	240.51	241.34	6,887.03

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目预期总收入 20,918.26 万元，预期运营成本 6,887.03 万元，项目净收益 14,031.23 万元。

（二）项目融资还本付息情况

永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目本次拟发行专项债券 3,200.00 万元，未来拟发行专项债券 2,000.00 万元，根据 2026 年 3 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，预测利率为 2.81%，建设期债券利息由自有资金统筹安排，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。

专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
-------	----------	------	------	------	------

本批次拟融资	3,200.00	2026 年 4 月	30 年期	2.81%	每半年付息一次，到期一次还本
下批次拟融资	2,000.00	2026 年 7 月	30 年期	2.81%	每半年付息一次，到期一次还本
合计	5,200.00				

永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	2026-4		3,200.00	-	3,200.00		
	2026-7	3,200.00	2,000.00	-	5,200.00	44.96	44.96
	2027	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2028	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2029	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2030	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2031	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2032	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2033	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2034	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2035	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2036	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2037	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2038	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2039	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2040	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2041	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2042	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2043	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2044	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2045	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2046	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2047	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2048	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2049	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12

2050	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
2051	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
2052	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
2053	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
2054	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
2055	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
2056	5,200.00	-	5,200.00	-	101.16	5,301.16
小计		5,200.00	5,200.00		4,383.60	9,583.60

（三）项目融资平衡情况

项目净收益即可用于融资平衡的资金为 14,031.23 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.46。

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
永顺县收购存量商品房用作保障性住房	14,031.23	5,200.00	9,583.60	1.46

项目融资平衡情况已经通过大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.46	1.68
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.54	1.46	1.39

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 1.25，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 1.39，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2025 年 及以前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	29,550.24	2,631.98	6,000.00	548.42	626.76	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11
1.1	资本金	3,431.98	2,631.98	800.00	-	-	-	-					
1.2	债券资金流入	5,200.00	-	5,200.00	-	-	-	-					
1.3	运营收入	20,918.26		-	548.42	626.76	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11
2	现金流出	25,057.65	2,631.98	6,000.00	335.85	352.87	369.88	370.38	370.89	371.41	371.94	372.48	373.03
2.1	建设投资	8,587.02	2,631.98	5,955.04	-	-	-	-					
2.2	运营成本	6,887.03		-	189.73	206.75	223.76	224.26	224.77	225.29	225.82	226.36	226.91
2.3	融资利息	4,383.60	-	44.96	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12
2.4	债券本金	5,200.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	4,492.59	-	-	212.57	273.89	335.23	334.73	334.22	333.70	333.17	332.63	332.08
4	累计净现金流量		-	-	212.57	486.46	821.69	1,156.42	1,490.64	1,824.34	2,157.51	2,490.14	2,822.22

续：

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	现金流入	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11
2	现金流出	373.59	374.16	374.74	375.33	375.94	376.56	377.19	377.83	378.49	379.16	379.84
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	227.47	228.04	228.62	229.21	229.82	230.44	231.07	231.71	232.37	233.04	233.72
2.3	融资利息	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	331.52	330.95	330.37	329.78	329.17	328.55	327.92	327.28	326.62	325.95	325.27
4	累计净现金流量	3,153.74	3,484.69	3,815.06	4,144.84	4,474.01	4,802.56	5,130.48	5,457.76	5,784.38	6,110.33	6,435.60

续：

序号	项目	运营期										
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	现金流入	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	
2	现金流出	380.54	381.25	381.97	382.71	383.46	384.23	385.01	385.81	386.63	5,542.50	
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	234.42	235.13	235.85	236.59	237.34	238.11	238.89	239.69	240.51	241.34	
2.3	融资利息	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	101.16	
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,200.00	
3	净现金流量	324.57	323.86	323.14	322.40	321.65	320.88	320.10	319.30	318.48	-4,837.39	
4	累计净现金流量	6,760.17	7,084.03	7,407.17	7,729.57	8,051.22	8,372.10	8,692.20	9,011.50	9,329.98	4,492.59	

六、潜在风险评估

（一）潜在风险

1、财务风险资金压力：政府或实施主体需一次性支付大量资金收购存量房，若财政资金不足或融资渠道受限，可能引发债务风险。定价争议：存量房收购价格若高于市场公允价值（如政策要求溢价去库存），可能造成公共资源浪费；若价格过低，则难以推动开发商配合，导致项目停滞。后续维护成本：部分存量房可能存在建筑老化、配套设施不足等问题，改造和维护成本可能超出预算。

2、市场风险干扰市场价格机制：大规模集中收购可能短期内推高局部区域房价，扰乱市场供需平衡。房企道德风险：开发商可能借机高价去库存，甚至将滞销、低质房源转嫁政府，加剧市场资源错配。长期供需失衡：若过度依赖存量房转化，可能削弱新建保障房的动力，导致未来保障房供应不足。

3、房屋质量与合规风险建筑质量隐：存量商品房可能存在设计缺陷、施工质量问题或未达保障房标准（如户型、采光、消防等），需额外投入整改。产权与法律纠纷：部分房源可能存在产权不清晰（如抵押、查封）、土地性质不符（如商业用地改住宅用途）等问题，导致后续分配困难。

4、政策与法律风险政策变动风险：房地产调控政策、土地管理法规或保障房分配规则的调整可能影响项目可持

续性。合规性争议：收购程序若未公开透明（如未通过公开招标或评估），可能引发社会对权力寻租的质疑。

5、社会风险原居民与新住户矛盾：商品房社区突然引入大量保障房住户，可能因生活习惯差异、公共资源挤占等问题引发社区矛盾。分配公平性争议：保障房分配标准不明确或执行不公，可能引发公众对政府公信力的质疑。

6、运营管理风险区域错配风险：收购房源的地理位置可能与低收入群体就业、教育需求不匹配，导致空置率高或使用效率低下。物业管理难题：商品房小区物业费标准通常高于传统保障房，低收入群体可能无力承担，导致后续管理混乱。

7、长期可持续性风险经济周期波动：若房地产市场下行，存量房资产价值缩水，可能造成国有资产贬值。人口流动影响：城市人口结构变化（如老龄化、产业转移）可能导致保障房需求与供给不匹配。

（二）应对措施

1、建立科学评估机制

精准需求匹配：通过大数据分析保障房需求分布（区域、户型、价格），避免盲目收购。

房屋质量筛查：引入第三方机构对存量房进行建筑质量、产权合规性评估，剔除高风险房源。

2、创新资金筹措与退出机制

多元化融资：探索 REITs、政策性银行专项贷款等工具，分散财政压力。

动态定价模型：结合市场评估价、开发商去化压力、财政承受能力综合定价，避免单边让利。

3、完善政策与法律保障

明确权责边界：制定收购标准、分配规则和退出机制，确保程序公开透明。

政策协同：与户籍、教育、医疗等公共服务政策联动，提升保障房吸引力。

4、强化社区融合与运营管理

混合居住模式：控制单一社区内保障房比例（如不超过20%），促进社会融合。

差异化补贴：对低收入群体提供物业费补贴，或引入社会化物业公司降低运营成本。

5、动态监测与调整

建立风险预警系统：定期评估房源使用率、住户满意度、资产价值波动等指标。

灵活退出机制：允许符合条件的保障房逐步回归商品房市场，避免资产长期沉淀。

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、主管部门责任

本项目主管部门是永顺县住房和城乡建设局。

主管部门负责按照湖南省政府 2026 年度专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《2026 年湖南省政府专项债券(十期)
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目预期收益与融
资平衡方案》之盖章页)



永顺县住房和城乡建设局



永顺县财政局

2026 年 4 月 17 日

2026 年湖南省政府专项债券 花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商 品房用作保障性住房项目 融资平衡方案

花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目拟发行 2026 年湖南省政府专项债券 2,200.00 万元，具体信息如下：

项目名称：	花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目
债券名称：	2026 年湖南省政府专项债券（十期）
总投资：	2,605.96 万元
本次发行金额：	2,200.00 万元
专项债券总需求：	2,200.00 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：	花垣县住房和城乡建设局
项目申请单位：	花垣县住房保障服务中心
资产持有单位：	花垣县夕拾资产经营有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

花垣县位于湖南西部，地处湘、黔、渝三省市交界处素有“一脚踏三省”之称，东接保靖、吉首，南连凤凰，西至贵州松桃、重庆秀山，北近保靖，是文学大师沈从文笔下《边城》原型地和全国“精准扶贫”首倡地。全县总面积 1.109 平方公里，辖 12 个乡镇 217 个村 24 个社区（居委会），总人口 31.5 万人，其中苗族人口占 77.3%，是苗族聚居县、革命老区县、国家扶贫开发工作重点县。2020 年 2 月 29 日，湖南省人民政府同意花垣县退出贫困县。

花垣交通条件便利，209、319 国道贯穿全境，包茂高速张花高速在此交汇，有花垣、花垣东、花垣西三个高速互通：湘西机场位于花垣境内正在建设中，将于 2020 年建成通航。

花垣矿产资源丰富，已探明锰、锌、页岩气等矿产 20 余种：其中锰矿储量居全省第一、全国第二，铅锌矿储量居全省第二、全国第三，2011 年新探明铅锌矿远景储量 1300 万金属吨，潜在价值上千亿元，有“东方锰都”“有色金属之乡”美誉。花垣民族文化浓郁，“苗族赶秋”列入联合国非遗名录拥有苗族古歌等 5 项国家级非物质文化遗产保护项目苗族武术等 12 项省级非物质文化遗产保护项目，自古有“百里苗乡”之称。花垣自然风光秀美，拥有 1 个国家历史文化名镇（边城镇）、1

个国家 AAA 级旅游景区（边城茶峒）、1 个国家湿地公园（古苗河）。因此，花垣县发展现代物流园区建设既有地域和交通优势，又有物质基础。

花垣县 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（GDP）	82.38	81.03	86.18
居民人均可支配收入（元）	21324	22409	23851
一般公共预算收入	7.04	7.13	7.58
政府性基金收入	0.78	0.84	0.40
其中：国有土地出让收入	0.70	0.80	0.29
政府性基金支出	5.10	4.24	8.47
其中：国有土地出让支出	0.09	0.54	0.32

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	收购计划概况	收购房源概况	批复文件
花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目	总投资为 2,605.96 万元；项目地点位于花垣县城北方达家园小区 1#栋、2#栋、3#栋。	项目建设主要是收购花垣县方达家园小区已建成存量商品房用作保障性住房，共收购 58 套，总建筑面积为 6,868.63 m ² 。	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目已经通过湖南南燕律师事务所合法性审查。

花垣县历年累计建设保障性住房 5897 套，总投资 40580.8845 万元。根据《湖南省住房和城乡建设厅转发住房城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》文件要求结合花垣县实际摸底调查情况，花垣县有保障性住房需求的群体主要集中在乡镇工作的教师、医生、民警、公职人员等，在县城主要是引进人才、新市民、青年人等群体有保障性住房需求，约 400 人。本项目可提供 58 套保障性住房。

本项目采用配租 30 年后转配售的方式，购买承租的保障性住房需严格实行封闭管理，禁止以任何方式转为商品房上市流通。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目的实施将有效盘活存量商品房资源，避免资源闲置浪费，促进房地产市场的供需平衡，稳定房价，为房地产市场的平稳健康发展提供有力支撑。通过收购存量商品房并将其改造为保障性住房，能够快速形成有效供给，满足中低收入群体的住房需求，减少新建住房对土地资源的占用，节约建设成本和时间。同时，保障性住房的建设和运营将带动相关产业的发展，如建筑、装修、物业管理等，创造大量就业机会，促进经济增长。此外，项目运营期间将为地方政府带来稳定的现金流，增

强财政收入的可持续性，为后续公共服务的提供和基础设施建设提供资金支持。

（二）社会效益分析

本项目将显著改善花垣县中低收入群体的居住条件，提升居民的生活质量和幸福感。保障性住房的供给能够缓解住房供需矛盾，为城市新市民、青年群体和中低收入家庭提供安居之所，促进社会公平与和谐稳定。通过改善居住环境，居民的生活品质得到提升，社区凝聚力增强，有利于形成良好的社会氛围。此外，保障性住房的建设与运营还将带动周边基础设施的完善和公共服务水平的提升，如教育、医疗、交通等，进一步优化城市功能布局，提升城市整体形象和吸引力，促进城市的可持续发展。同时，项目的实施有助于落实国家和地方关于保障性住房建设的政策要求，推动住房保障体系的完善，为实现全体人民住有所居的目标贡献力量。

综上所述，本项目在经济和社会两个层面均具有显著的效益，不仅能够促进房地产市场的平稳健康发展，带动相关产业发展，增加财政收入，还能有效改善居民居住条件，促进社会公平与和谐稳定，推动城市的可持续发展，具有重要的战略意义和现实价值。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

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

2、项目成熟度

本项目已完成湖南省 2026 年保障性住房建设项目信息备案等前期工作，项目成熟度高。

（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，本项目申请发行政府专项债券资金 2,200.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）、《湖南省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案》（湘政办发〔2025〕7 号）、《地方政府专项债券项目审核监管工作实施细则（试行）》（湘发改投资〔2025〕174 号）等有关文件精神 and 绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境影响较小，社会互适

性好。

（六）项目存续期

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，本项目为收购已建成存量商品房，结合项目自身实际情况，保守估计本项目存续期限为 40 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	项目建设主要是收购花垣县方达家园小区已建成存量商品房用作保障性住房，共收购 58 套，总建筑面积为 6,868.63 m ² 。				
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	总建筑面积	6,868.63 m ²	6,868.63 m ²
			保障房	58 套	58 套
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	2026 年 7 月	不晚于 2026 年 7 月
		成本指标	项目总投资	2,605.96 万元	≤2,605.96 万元
	效益指标	经济效益指标	推动区域经济增长	推动花垣县高质量发展，改善区域投资环境具有重要的意义。	
		社会效益指标	提升住房保障水平	满足花垣县新近毕业大学生、新市民、青年人等群体住房需求。	
		生态效益指标	节约土地和降低能耗	项目建设采用规范化、标准化的设计和施工方式，可以有效地节约土地资源，避免了对生态环境的破	

				坏，有利于保护土地资源；项目建设采用先进的节能技术和环保设备，可以有效地降低能耗和排放，减少对环境的污染和影响，有利于保护生态环境。	
		可持续影响指标	提高资源利用效率	项目建设采用科学合理的设计和配置，可以提高资源的利用效率，降低资源的浪费和损失，有利于保护生态环境和可持续发展。	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥95%	≥95%
偿债风险	<p>风险描述：项目主要收益来源于保障房出租收入、销售收入。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）项目总投资

1、编制依据

（1）《湖南省建设工程计价办法》《湖南省建设工程消耗量标准》湘建价〔2020〕56号；

（2）《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》（湘建价〔2016〕160号）；

（3）湘建价〔2016〕72号文《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》《关于增值税条件下材料价格与使用的规定》；

(4) 国家建设部发布的《房地产开发项目经济评价方法》投资估算办法；

(5) 国家现行的政策法规及建设单位提供的有关资料。

2、项目总投资

花垣县飞翔置业有限公司“方达家园”项目破产清算一案，破产财产于 2025 年 12 月 6 日二次拍卖后均已流拍。按照破产财产分配方案，流拍后按照流拍价格实行实物分配，58 套商品房价值 21939100 元。本次收购费用按商品房价值 2,193.84 万元计，收购商品房为毛坯，进行改造简装，按 600.00 元/m²进行估算，改造简装费用为 412.12 万元，则本项目总投资为 2,605.96 万元。

本项目共收购存量商品房 58 套，总建筑面积为 6,868.63 m²，总投资为 2,605.96 万元，单位面积投资为 3,794.00 元/m²，其中收购费用 2,193.84 万元，单位面积投资为 3,194.00 元/m²；改造简装费用 412.12 万元，单位面积投资为 600.00 元/m²。

情况说明

花垣县飞翔置业有限公司”方达家园”项目破产清算一案，破产财产于 2025 年 12 月 6 日二次拍卖后均已流拍。按照破产财产分配方案，流拍后按照流拍价格实行实物分配,58 套商品房价值 21939100 元。

特此说明

附件：花垣县收购存量商品房用作保障性住房房源清单



花垣县飞翔置业有限公司破产管理人



2026 年 1 月 19 日

花垣县商品房

序号	栋号	房号	用途	户型	面积	评估单价	评估总价	备注
1	1	201	住宅	三房两厅两卫	114.31	3200	365,800	
2	1	402	住宅	三房两厅两卫	114.31	3200	365,800	
3	1	1001	住宅	三房两厅两卫	114.31	3200	365,800	
4	1	1401	住宅	三房两厅两卫	114.31	3260	372,700	
5	1	1402	住宅	三房两厅两卫	114.31	3260	372,700	
6	1	1801	住宅	三房两厅两卫	114.31	3260	372,700	
7	1	1802	住宅	三房两厅两卫	114.31	3260	372,700	
8	1	2202	住宅	三房两厅两卫	114.31	3330	380,700	
9	1	2401	住宅	三房两厅两卫	114.31	3330	380,700	
10	1	2402	住宅	三房两厅两卫	114.31	3330	380,700	
11	1	2501	住宅	三房两厅两卫	114.31	3330	380,700	
12	1	2502	住宅	三房两厅两卫	114.31	3330	380,700	
13	1	2602	住宅	三房两厅两卫	114.31	3330	380,700	
14	1	2701	住宅	三房两厅两卫	114.31	3330	380,700	
15	1	2702	住宅	三房两厅两卫	114.31	3330	380,700	
16	1	2802	住宅	三房两厅两卫	114.31	3330	380,700	
17	1	2901	住宅	三房两厅两卫	114.31	3330	380,700	
18	1	2902	住宅	三房两厅两卫	114.31	3330	380,700	
19	1	3001	住宅	三房两厅两卫	114.31	3140	358,900	
20	1	3002	住宅	三房两厅两卫	114.31	3140	358,900	
21	2	201	住宅	三房两厅两卫	114.09	3200	365,100	
22	2	202	住宅	三房两厅两卫	114.09	3200	365,100	
23	2	301	住宅	三房两厅两卫	114.09	3200	365,100	
24	2	302	住宅	三房两厅两卫	114.09	3200	365,100	
25	2	502	住宅	三房两厅两卫	114.09	3200	365,100	
26	2	802	住宅	三房两厅两卫	114.09	3200	365,100	
27	2	1401	住宅	三房两厅两卫	114.09	3260	371,900	
28	2	1402	住宅	三房两厅两卫	114.09	3260	371,900	
29	2	1701	住宅	三房两厅两卫	114.09	3260	371,900	
30	2	1801	住宅	三房两厅两卫	114.09	3260	371,900	
31	2	1802	住宅	三房两厅两卫	114.09	3260	371,900	
32	2	2301	住宅	三房两厅两卫	114.09	3330	379,900	
33	2	2401	住宅	三房两厅两卫	114.09	3330	379,900	
34	2	2501	住宅	三房两厅两卫	114.09	3330	379,900	
35	2	2701	住宅	三房两厅两卫	114.09	3330	379,900	
36	2	2801	住宅	三房两厅两卫	114.09	3330	379,900	
37	2	2901	住宅	三房两厅两卫	114.09	3330	379,900	
38	2	2902	住宅	三房两厅两卫	114.09	3330	379,900	
39	2	3001	住宅	三房两厅两卫	114.09	3330	379,900	
40	2	3002	住宅	三房两厅两卫	114.09	3330	379,900	
41	2	3102	住宅	三房两厅两卫	114.09	3330	379,900	
42	3	205	住宅	三房两厅两卫	128.62	3010	387,100	
43	3	206	住宅	三房两厅两卫	128.62	3010	387,100	
44	3	306	住宅	三房两厅两卫	128.62	3010	387,100	
45	3	406	住宅	三房两厅两卫	128.62	3010	387,100	
46	3	407	住宅	三房两厅两卫	128.62	3010	387,100	
47	3	506	住宅	三房两厅两卫	128.62	3010	387,100	
48	3	507	住宅	三房两厅两卫	128.62	3010	387,100	
49	3	606	住宅	三房两厅两卫	128.62	3010	387,100	
50	3	607	住宅	三房两厅两卫	128.62	3010	387,100	
51	3	707	住宅	三房两厅两卫	128.62	3010	387,100	
52	3	806	住宅	三房两厅两卫	128.62	3010	387,100	
53	3	807	住宅	三房两厅两卫	128.62	3010	387,100	
54	3	906	住宅	三房两厅两卫	128.62	3010	387,100	
55	3	907	住宅	三房两厅两卫	128.62	3010	387,100	
56	3	1007	住宅	三房两厅两卫	128.62	3010	387,100	
57	3	1106	住宅	三房两厅两卫	128.62	3070	394,900	
58	3	1107	住宅	三房两厅两卫	128.62	3070	394,900	
合计					6868.63	均价3194元	21939100	
花垣县飞翔置业有限责任公司(盖章)								
年 月 日								

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目总投资 2,605.96 万元，2026 年投入金额 2,605.96 万元，分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2026 年
花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目	2,605.96	2,605.96

2026 年度，花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目分月投资计划具体如下表所示：

投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目	投资金额					1,200.00	1,000.00	405.96
	其中：专项债金额					1,200.00	1,000.00	
	月份	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计	
	投资金额						2,605.96	
	其中：专项债金额						2,200.00	

（二）资金筹措方案

花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目建设所需资金来源为自有资金及发行政府专项债券。项目总投资 2,605.96 万元，其中：自有资金 405.96 万元，

占投资总额的 15.58%；拟申请发行政府专项债券 2,200.00 万元，占投资总额的 84.42%，本次拟申请发行政府专项债券 2,200.00 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	
花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目	2,605.96	405.96	0.00	2,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目收入来源主要为保障房出租收入及销售收入。

1、保障房出租收入

根据《花垣县收购存量商品房用作保障性住房实施方案》，保障性租赁住房租金不高于同地段、同品质市场租赁房屋租金水平的 90%，租金不包括租赁期间实际发生的水、电、气、有线电视、通讯和物业服务等费用。

本项目保障房可用于出租面积为 6,868.63 平方米，前三年

出租率按 70%、80%、90%，此后均按 90%考虑。根据市场调查，周边小区租赁价格为 14.4-19.0 元/平方米·月，租赁价格应按照不高于市场价格 90%进行取费；根据房屋出租协议，本项目方达家园小区租赁价格 14.86 元/平方米·月。谨慎原则，暂定按市场价格 85%进行取费，即 12 元/平方米·月。

根据湖南国调信息网公布的湘西州 CPI 指数（如下表所示），2019-2024 年湘西州年平均 CPI 指数为 101.13，每五年增长率为 $(1+1.13\%)^5-1=5.80\%$ ，根据统计公报，2019-2024 年花垣县 GDP 年均增长率为 3.64%，谨慎考虑，本项目单价每五年按 5%进行增长。

湘西州 CPI 指数：

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
CPI 指数	103.1	102.9	100	101.5	99.7	99.6	101.13

花垣县 GDP 增长率：

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
增长率	6.10%	5.20%	9.30%	1.40%	1.80%	-5.60%	3.64%

序号	地址	房型	计算租金（元/㎡/月）	依据
----	----	----	-------------	----

序号	地址	房型	计算租金 (元/㎡/月)	依据
1	城市中央小区	1室1卫, 47.23平方米	19	 <p>安居客 湘西 · 首页 新房 二手房 租房 商铺写字楼 房产研究院 房价</p> <p>湘西安居客 > 湘西租房 > 花垣租房 > 城市中央 > 城市中央租房</p> <p>城市中央 1室0厅1卫</p> <p>900元/月 1室0厅 47.23平方米 整租 朝南</p> <p>室内图(6)</p> <p>户型图(0)</p> <p>环境图(0)</p> <p>周边地图</p> <p>室内图片</p>
2	花垣小区	1室1卫, 25平方米	16	 <p>安居客 湘西 · 首页 新房 二手房 租房 商铺写字楼 房产研究院 房价</p> <p>湘西安居客 > 湘西租房 > 花垣租房 > 花垣 > 花垣租房</p> <p>花垣 1室0厅1卫 安逸</p> <p>400元/月 1室0厅 25.00平方米 整租 朝南</p> <p>室内图(2)</p> <p>户型图(0)</p> <p>环境图(0)</p> <p>周边地图</p> <p>环境图片</p> <p>室内图片</p>
3	寰宇天成	3室2厅2卫, 125平方米	14.4	 <p>安居客 湘西 · 首页 新房 二手房 租房 商铺写字楼 房产研究院 房价</p> <p>湘西安居客 > 湘西租房 > 花垣租房 > 花垣城区租房 > 寰宇天成 > 寰宇天成租房</p> <p>寰宇天成 3室2厅2卫</p> <p>1800元/月 3室2厅 125.00平方米 整租 朝南</p> <p>室内图(1)</p> <p>户型图(0)</p> <p>环境图(0)</p> <p>周边地图</p> <p>环境图片</p> <p>室内图片</p> <p>房屋信息</p> <p>房屋编码: 382801728837705, 更新时间: 2026年01月19日</p> <p>1800元/月 年付</p> <p>户型: 3室2厅2卫</p> <p>楼层: 低层(共28层)</p> <p>面积: 125.00平方米</p> <p>装修: 简单装修</p> <p>朝向: 朝南</p> <p>小区: 寰宇天成 (花垣 花垣城区)</p>

房屋出租协议

合同编号：

甲 方（出租人）

姓 名：石 身份证号：5

联系电话：15874

乙 方（承租人）

姓 名：龚 身份证号：

联系电话：

经甲、乙双方协商一致，甲方自愿将花垣县城北大道方达家园小区1栋2单元户室装修房（148平方米、三室两厅一厨一卫）出租给乙方，达成协议如下：

第一条 租赁期限

租赁期限自2025年10月1日起至2026年9月30日止，共计12个月/年。租赁期满，乙方如需续租，应提前30日书面通知甲方，双方另行协商续租事宜。

第二条 租金及支付方式

1、月租金：人民币2200元（大写：贰仟贰佰元整），租金不含水、电、燃气、物业等其他费用。

2、支付方式：乙方按年付一次性向甲方支付租金现金（含微信转账）。

第三条 押金

乙方于签订本合同时，向甲方支付房屋租赁押金人民币3000元（大写：叁仟圆），作为履约担保。租赁期满，乙方结清所有费用（水、电、燃气、物业等）并完好交还房屋及附属设施，甲方于5日内无息退还押金。

第四条 房屋使用及维护

1、乙方应按房屋现状合理使用，不得擅自改变房屋结构、损坏装修及附属设施（如家电、家具、墙面等）。

2、租赁期间，房屋日常维修（如家电故障、管道堵塞等）由乙方负责；因乙方使用不当造成的损坏，由乙方承担维修或赔偿责任。

3、乙方承担租赁期间产生的水、电、燃气、物业、网络等相关费用，按相关部门规定及时缴纳。

第五条 违约责任

1、乙方逾期支付租金的，每逾期一日，按应付租金的0.5%支付违约金；逾期超过15日，甲方有权解除合同并没收押金。

2、甲方擅自解除合同或提前收回房屋的，应双倍退还押金，并赔偿乙方实际损失。

3、乙方擅自转租、转借房屋或改变房屋用途的，甲方有权解除合同，没收押金并要求乙方赔偿损失。

第六条 其他约定

1、本合同未尽事宜，双方可另行协商并签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、因履行本合同发生的争议，双方应协商解决；协商不成的，可向房屋所在地人民法院提起诉讼。

3、本合同一式两份，甲乙双方各执一份，签字（或按手印）后生效。

甲方（签字/按手印）：



日期：2025 年 9 月 30 日

乙方（签字/按手印）：



日期：2025 年 9 月 30 日

2、保障房销售收入

根据《湖南省住房和城乡建设厅等九部门关于印发<湖南省促进房地产市场平稳健康发展若干措施>的通知》（湘建房〔2025〕57号）规定，“鼓励各地探索承租人连续租赁保障性住房满一定期限，且符合保障性住房配售条件的，购买承租的保障性住房，但需严格实行封闭管理，禁止以任何方式转为商品房上市流通”。本项目楼盘在《花垣县收购存量商品房用作保障性住房工作方案》中配租转配售的具体项目名单中。

本项目采用配租 30 年后转配售的方式，结合房屋属性及现行建设标准，配售价格按成本价测算，根据湖南圆通房地产土地资产评估有限公司对成本价（划拨土地成本和建安成本以及不超过 5% 的利润）进行评估，在价值时点毛坯房的估价结果总价为 2,086.65 万元，单价为 3,038.00 元/m²，收购后进行装修，装修单价为 600.00 元/平方米，则成本价（含装修）为 3,638.00 元/m²，谨慎考虑，拟定配售价格按 3,600.00 元/m²，总建筑面积 6,868.63 m²，销售总收入 2,472.71 万元。

致估价委托人函

花垣县住房和城乡建设局：

承蒙委托，我公司秉着客观、公正、独立的原则，对收购用作配售型保障性住房的花垣县飞翔置业有限责任公司拥有的位于花垣县花垣镇城北（方达家园1栋、2栋、3栋）部分房地产（共计58套、用途为住宅、总建筑面积6868.63 m²）在价值时点的重置价值（价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加不超过5%的利润）进行了评估。

估价目的：为估价委托人了解房地产重置价值提供参考意见。

估价对象：依据《不动产权证书》[湘(2024)花垣县不动产权第0002684号、湘(2024)花垣县不动产权第0002686号、湘(2024)花垣县不动产权第0000827号]，房地产权利人为花垣县飞翔置业有限责任公司，坐落为花垣县花垣镇城北。本次受托评估建筑面积合计6868.63 m²（共计58套），估价范围包括建筑物及其土地使用权。详情如下：

估价对象概况一览表

序号	楼栋	房号	建筑类型	建筑面积（m ² ）
1	1	201	住宅	114.31
2	1	402	住宅	114.31
3	1	1001	住宅	114.31

价值类型：市场价值（价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加不超过5%的利润测算）。

估价结果：我公司遵照有关法律法规、政策文件、估价标准，根据估价委托人所提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价作业程序，采用科学合理的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象进行了分析、测算和判断，在满足本次估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点2026年2月4日的估价结果为：（币种：人民币）

总价合计：2086.65万元。

大写金额：贰仟零捌拾陆万陆仟伍佰元整。

详见《估价对象结果明细表》。

54	3	906	住宅	128.62	3038	39.07
55	3	907	住宅	128.62	3038	39.07
56	3	1007	住宅	128.62	3038	39.07
57	3	1106	住宅	128.62	3038	39.07
58	3	1107	住宅	128.62	3038	39.07
合计				6868.63	-	2086.65

特别提示：

1. 本评估结论仅为了了解房地产重置价值提供参考，不得用于其他经济

第 5 页

湖南圆通房地产土地资产评估有限公司

行为；不作为价值实现可能性的保证。

特此函告！

湖南圆通房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二六年一月二日



（二）项目预期收入预测

根据上述收入预测依据，花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 5,447.41 万元，具体收入预测情况如下表：

预期收入测算表

单位：万元

	项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	经营收入合计	5,447.41	46. 16	79. 13	89. 02	89. 02	89. 02	93. 47	93. 47	93. 47	93. 47
1	保障房出租收入	2,974.70	46.16	79.13	89.02	89.02	89.02	93.47	93.47	93.47	93.47
	建筑面积（m ² ）		6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63
	出租价格（元/月/m ² ）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	12.60
	出租率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	保障房销售收入	2,472.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	销售建筑面积（m ² ）										
	销售价格（元/m ² ）										

续上表：

	项目名称	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	经营收入合计	93. 47	98. 14	98. 14	98. 14	98. 14	98. 14	103. 05	103. 05	103. 05	103. 05	103. 05
1	保障房出租收入	93.47	98.14	98.14	98.14	98.14	98.14	103.05	103.05	103.05	103.05	103.05
	建筑面积（m ² ）	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63
	出租价格（元/月/m ² ）	12.60	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.89	13.89	13.89	13.89	13.89
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	保障房销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	销售建筑面积（m ² ）											
	销售价格（元/m ² ）											

续上表：

	项目名称	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	经营收入合计	108. 20	108. 20	108. 20	108. 20	108. 20	113. 61	113. 61	113. 61	113. 61	113. 61	2,472. 71
1	保障房出租收入	108.20	108.20	108.20	108.20	108.20	113.61	113.61	113.61	113.61	113.61	
	建筑面积（m²）	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	
	出租价格（元/月/m²）	14.59	14.59	14.59	14.59	14.59	15.32	15.32	15.32	15.32	15.32	
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
2	保障房销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,472.71
	销售建筑面积（m²）											6,868.63
	销售价格（元/m²）											3,600.00

（三）项目预期成本依据

花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目的主要成本为运营成本及相关税费，运营成本主要包括工资及福利费、维修费及其他费用。

1、运营成本估算

（1）工资及福利费

本项目日常运营需配备工作人员 2 人。根据湖南省统计局发布的《2024 年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资》，租赁和商务服务业年平均收入约为 59609 元，考虑其他福利费及年底绩效工资等，根据成本多估的谨慎性原则，项目进入运营期后年人均工资及福利费按 6 万元计，上浮比例为每五年 5%。

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

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

（2）维修费用

包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定及项目实际情况，按固定资产折旧额的 4%估算。

（3）其他费用

主要包括管理费用、营业费用等，结合本项目实际情况，暂按收入的 1%进行测算。

2、税金及附加

本项目税金及附加包括增值税和附加税。根据《财政部税务总局公告 2023 年第 33 号》，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税、房产税。

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

（四）项目预期成本预测

本项目在债券存续期内总成本预计 528.64 万元。具体成本预测依据及明细见下：

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	项目总成本合计	528.64	9.67	14.61	14.71	14.71	14.71	15.35	15.35	15.35	15.35	15.35
二	项目运营成本合计	528.64	9.67	14.61	14.71	14.71	14.71	15.35	15.35	15.35	15.35	15.35
1	工资及福利费	420.10	8.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60
1.1	人员数量		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.2	工资及福利费		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.30	6.30
2	维修费用	54.06	1.21	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82
3	其他费用	54.47	0.46	0.79	0.89	0.89	0.89	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93

续前表：

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
一	项目总成本合计	528.64	16.03	16.03	16.03	16.03	16.03	16.74	16.74	16.74	16.74	16.74
二	项目运营成本合计	528.64	16.03	16.03	16.03	16.03	16.03	16.74	16.74	16.74	16.74	16.74
1	工资及福利费	420.10	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.89	13.89	13.89	13.89	13.89
1.1	人员数量		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

1.2	工资及福利费		6.62	6.62	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95	6.95	6.95	6.95
2	维修费用	54.06	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82
3	其他费用	54.47	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03

续前表：

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
一	项目总成本合计	528.64	17.49	17.49	17.49	17.49	17.49	18.27	18.27	18.27	18.27	18.27
二	项目运营成本合计	528.64	17.49	17.49	17.49	17.49	17.49	18.27	18.27	18.27	18.27	18.27
1	工资及福利费	420.10	14.59	14.59	14.59	14.59	14.59	15.32	15.32	15.32	15.32	15.32
1.1	人员数量		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.2	工资及福利费		7.29	7.29	7.29	7.29	7.29	7.66	7.66	7.66	7.66	7.66
2	维修费用	54.06	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82
3	其他费用	54.47	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

根据上述预测，本项目计算期内总收入（含税）为 5,447.41 万元，总成本费用（含税） 528.64 万元，净利润 4,918.77 万元。

（二）项目融资还本付息情况

本次拟申请政府专项债券 2,200.00 万元，未来拟发行专项债券 0 万元，根据 2026 年 3 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 2.81%。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还本付息情况如下表：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	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	当年偿还利息	当年还本付息合计
花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目	2026 年 5 月		2,200.00		2,200.00		
	2026 年 11 月	2,200.00			2,200.00	30.91	30.91
	2027 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2028 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2029 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2030 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2031 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2032 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2033 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2034 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82

项目名称	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	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2035 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2036 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2037 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2038 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2039 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2040 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2041 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2042 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2043 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2044 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2045 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2046 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2047 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2048 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2049 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2050 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2051 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2052 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2053 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2054 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2055 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2056 年 5 月	2,200.00		2,200.00	0.00	30.91	2,230.91
	合计		2,200.00	2,200.00		1,854.60	4,054.60

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金主要来源为保障房收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 4,918.77 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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
花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目	4,918.77	2,200.00	4,054.60	1.21

项目融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）审计

（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	1.08	1.21	1.35
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.21	1.20

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 1.08，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 1.20，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

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流量表预测如下表所示：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	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	8053.37	2652.12	79.13	89.02	89.02	89.02	93.47	93.47	93.47	93.47	93.47
1	资本金流入	405.96	405.96									
2	融资资金流入	2200.00	2200.00									
3	运营期现金流入	5447.41	46.16	79.13	89.02	89.02	89.02	93.47	93.47	93.47	93.47	93.47
二	现金流出	7189.20	2646.54	76.43	76.53	76.53	76.53	77.17	77.17	77.17	77.17	77.17
1	建设期资金流出	2605.96	2605.96									
2	运营期资金流出	528.64	9.67	14.61	14.71	14.71	14.71	15.35	15.35	15.35	15.35	15.35
3	融资还本付息	4054.60	30.91	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82
三	现金净流量	864.17	5.58	2.70	12.49	12.49	12.49	16.30	16.30	16.30	16.30	16.30
四	期末累计现金结存		5.58	8.28	20.77	33.26	45.75	62.05	78.35	94.65	110.95	127.25

续上表：

序号	项目名称	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	98.14	98.14	98.14	98.14	98.14	103.05	103.05	103.05	103.05	103.05
1	资本金流入										
2	融资资金流入										
3	运营期现金流入	98.14	98.14	98.14	98.14	98.14	103.05	103.05	103.05	103.05	103.05
二	现金流出	77.85	77.85	77.85	77.85	77.85	78.56	78.56	78.56	78.56	78.56
1	建设期资金流出										
2	运营期资金流出	16.03	16.03	16.03	16.03	16.03	16.74	16.74	16.74	16.74	16.74
3	融资还本付息	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82
三	现金净流量	20.29	20.29	20.29	20.29	20.29	24.49	24.49	24.49	24.49	24.49
四	期末累计现金结存	147.54	167.83	188.12	208.41	228.70	253.19	277.68	302.17	326.66	351.15

续上表：

序号	项目名称	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	108.20	108.20	108.20	108.20	108.20	113.61	113.61	113.61	113.61	113.61	2472.71
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	108.20	108.20	108.20	108.20	108.20	113.61	113.61	113.61	113.61	113.61	2472.71
二	现金流出	79.31	79.31	79.31	79.31	79.31	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09	2271.74
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	17.49	17.49	17.49	17.49	17.49	18.27	18.27	18.27	18.27	18.27	40.83
3	融资还本付息	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	2230.91
三	现金净流量	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	200.97
四	期末累计现金结存	380.04	408.93	437.82	466.71	495.60	529.12	562.64	596.16	629.68	663.20	864.17

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

项目存在影响商品房产权问题、质量与安全问题、质量与安全问题、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，通过项目业主单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

（一）商品房产权问题

风险描述：存量商品房的产权关系复杂，可能存在产权纠纷、权属不清等问题。在收购过程中，如果未能充分了解房源的产权情况，可能会导致后续的纠纷和法律风险。因此，在收购前需要对房源的产权情况进行充分的调查和确认。

应对措施：在收购前，应充分了解房源的产权情况，进行全面的产权调查和确认。对于存在产权纠纷或权属不清的房源，应谨慎处理或采取法律手段解决纠纷，确保收购的房源产权清晰、无纠纷。

（二）商品房质量与安全风险

风险描述：部分存量商品房由于建设时间长、建筑质量不达标或存在安全隐患等问题，可能不适合作为保障性住房。在

收购过程中，需要对房源的质量和安全的全面的检查和评估，确保其符合保障性住房的标准和要求。

应对措施：在收购过程中，应对房源的质量和安全的全面的检查和评估。对于存在质量不达标或安全隐患的房源，应拒绝收购或采取相应的整改措施。同时，应建立完善的质量和安全管理体系统，确保保障性住房的质量和安全的。

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目收入主要来源于保障房出租收入及销售收入。

收入受市场价格和地区整体发展情况影响，若经济发展不及预期，整体地区发展情况一般，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

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

七、还款保障措施

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

项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

本项目主管部门是花垣县住房和城乡建设局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，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的，汇总本级政府本

行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是花垣县住房保障服务中心，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花垣县夕拾资产经营有限公司，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《湘西州花垣县 2026 年专项债券花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



花垣县财政局



花垣县住房和城乡建设局

2026 年 4 月 17 日

2026 年湖南省政府专项债券 龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商 品房用作保障性住房项目 融资平衡方案

龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目拟发行 2026 年湖南省政府专项债券 2,200.00 万元，具体信息如下：

项目名称：	龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量 商品房用作保障性住房项目
债券名称：	2026 年湖南省政府专项债券（十期）
总投资：	4,497.00 万元
本次发行金额：	2,200.00 万元
专项债券总需求：	2,200.00 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：	龙山县住房和城乡建设局
项目申请单位：	龙山县住房保障服务中心
资产持有单位：	龙山县兴安城建开发有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

龙山县位于湖南省西部，全县辖 21 个乡镇、397 个村，总人口 60.64 万人，其中以土家族为主的少数民族集居地是国家扶贫重点县和全省 11 个深度贫困县之一。龙山县是土家族的发祥地之一，土家族织锦技艺、土家族摆手舞等 6 个项目列入国家级非物质文化遗产名录，有国家级代表性传承人 6 人。龙山县有“乌龙山国家地质公园”“岩溶地质的百科全书”洛塔石林、“南方空中草原”八面山、“佛教圣地”太平山等自然风光；水利、森林、草场等自然资源丰富；煤炭、紫砂陶、石英砂、大理石、页岩气等矿产储量巨大；森林覆盖率达 71.2%，是湖南省首个林业碳汇工程试点县。

龙山县 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（GDP）	116.13	118.08	121.6
居民人均可支配收入（元）	19901	21067	22289
一般公共预算收入	12.05	12.49	12.72
政府性基金收入	2.74	1.63	5.09
其中：国有土地出让收入	2.47	1.42	1.2
政府性基金支出	14.26	7.62	11.04
其中：国有土地出让支出	1.66	0.28	0.57

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	收购计划概况	收购房源概况	批复文件
龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目	收购存量商品房 116 套，总建筑面积 11299.00 m ² ，收购后进行简装，作为配租型保障住房。总投资为 4,497.00 万元。	项目建设主要是收购龙山县华塘坝龙凤商居城三期已建成存量商品房用作保障性住房，共收购 116 套，总建筑面积为 11299.00 m ² 。	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目已经通过湖南南燕律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目的实施将有效盘活存量商品房资源，避免资源闲置浪费，促进房地产市场的供需平衡，稳定房价，为房地产市场的平稳健康发展提供有力支撑。通过收购存量商品房并将其改造为保障性住房，能够快速形成有效供给，满足中低收入群体的住房需求，减少新建住房对土地资源的占用，节约建设成本和时间。同时，保障性住房的建设和运营将带动相关产业的发展，如建筑、装修、物业管理等，创造大量就业机会，促进经济增长。此外，项目运营值将为地方政府带来稳定的现金流，增强财政收入的可持续性，为续公共服务的提供和基础设施建设提供资金支持。

（二）社会效益分析

本项目将显著改善龙山县中低收入群体的居住条件，提升居民的生活质量和幸福感。保障性住房的供给能够缓解住房供需矛盾，为城市新市民、青年群体和中低收入家庭提供安居之所，促进社会公平与和谐稳定。通过改善居住环境，居民的生活品质得到提升，社区凝聚力增强，有利于形成良好的社会氛围。此外，保障性住房的建设与运营还将带动周边基础设施的完善和公共服务水平的提升，如教育、医疗、交通等，进一步优化城市功能布局，提升城市整体形象和吸引力，促进城市的可持续发展。同时，项目的实施有助于落实国家和地方关于保障性住房建设的政策要求，推动住房保障体系的完善，为实现全体人民住有所居的目标贡献力量。

综上所述，本项目在经济和社会两个层面均具有显著的效益，不仅能够促进房地产市场的平稳健康发展，带动相关产业发展，增加财政收入，还能有效改善居民居住条件，促进社会公平与和谐稳定，推动城市的可持续发展，具有重要的战略意义和现实价值。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

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

项目投资合规。

2、项目成熟度

本项目已完成湖南省 2026 年保障性住房建设项目信息备案等前期工作，项目成熟度高。

（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，本项目申请发行政府专项债券资金 2,200.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52 号)、《湖南省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案》(湘政办发〔2025〕7 号)、《地方政府专项债券项目审核监管工作实施细则(试行)》(湘发改投资〔2025〕174 号)等有关文件精神 and 绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境影响较小，社会互适性好。

（六）项目存续期

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，本项目为收购已建成存量商品房，结合项目自身实际情况，保守估计本项目项目存续期限为 40 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	项目建设主要是收购龙山县华塘坝龙凤商居城三期已建成存量商品房用作保障性住房，共收购 116 套，总建筑面积为 11299.00 m ² 。				
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	总建筑面积	11299 m ²	11299 m ²
			地面停车位	50 个	50 个
			保障房	116 套	116 套
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	2026 年 8 月	不晚于 2026 年 8 月
		成本指标	项目总投资	4,497.00 万元	≤ 4,497.00 万元
	效益指标	经济效益指标	推动区域经济增长	推动龙山县高质量发展，改善区域投资环境具有重要的意义。	
		社会效益指标	提升住房保障水平	满足龙山县新近毕业大学生、新市民、青年人等群体住房需求。	
		生态效益指标	节约土地和降低能耗	项目建设采用规范化、标准化的设计和施工方式，可以有效地节约土地资源，避免了对生态环境的破坏，有利于保护土地资源；项目建设采用先进的	

				节能技术和环保设备，可以有效地降低能耗和排放，减少对环境的污染和影响，有利于保护生态环境。	
		可持续影响指标	提高资源利用效率	项目建设采用科学合理的设计和配置，可以提高资源的利用效率，降低资源的浪费和损失，有利于保护生态环境和可持续发展。	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥95%	≥95%
偿债风险	<p>风险描述：项目主要收益来源于保障房出租收入。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）项目总投资

1、编制依据

（1）《湖南省建设工程计价办法》《湖南省建设工程消耗量标准》湘建价〔2020〕56号；

（2）《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》（湘建价〔2016〕160号）；

（3）湘建价〔2016〕72号文《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》《关于增值税条件下材料价格与使用的规定》；

(4) 国家建设部发布的《房地产开发项目经济评价方法》投资估算办法;

(5) 国家现行的政策法规及建设单位提供的有关资料。

2、项目总投资

本项目共收购存量商品房 116 套，总投资为 4,497.00 万元，其中收购费用 3,706.07 万元，平均单价为 3,280 元/m²；简装费用 790.93 万元，平均单价为 700 元/m²。

估价评估结果一览表

币种：人民币

序号	产权人	坐落	所在层/总	房号	结构	用途	建筑面积 (m²)	单价 (元/m²)	总价 (万元)
1	龙山县保障性安居工程建设有限责任公司	龙山县华塘街道办事处岳麓大道与青年路交叉口处	2/25	201	钢筋混凝土	住宅	117.49	3280	38.54
2			2/25	203	钢筋混凝土	住宅	88.77	3280	29.12
3			3/25	303	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
4			3/25	304	钢筋混凝土	住宅	88.77	3280	29.12
5			3/25	306	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
6			4/25	401	钢筋混凝土	住宅	117.49	3280	38.54
7			4/25	402	钢筋混凝土	住宅	118.38	3280	38.83
8			4/25	403	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
9			4/25	404	钢筋混凝土	住宅	88.77	3280	29.12
10			4/25	405	钢筋混凝土	住宅	89.98	3280	29.51
11			4/25	406	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
12			5/25	502	钢筋混凝土	住宅	118.38	3280	38.83
13			5/25	503	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
14			5/25	504	钢筋混凝土	住宅	88.77	3280	29.12
15			5/25	505	钢筋混凝土	住宅	89.98	3280	29.51
16			5/25	506	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
17			6/25	601	钢筋混凝土	住宅	117.49	3280	38.54
18			6/25	602	钢筋混凝土	住宅	118.38	3280	38.83
19			6/25	603	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
20			6/25	604	钢筋混凝土	住宅	88.77	3280	29.12
21			6/25	605	钢筋混凝土	住宅	89.98	3280	29.51
22			6/25	606	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
23			7/25	701	钢筋混凝土	住宅	117.49	3280	38.54
24			7/25	702	钢筋混凝土	住宅	118.38	3280	38.83
25			7/25	703	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
26			7/25	705	钢筋混凝土	住宅	89.98	3280	29.51
27			7/25	706	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
28			8/25	801	钢筋混凝土	住宅	117.49	3280	38.54

29			8/25	802	钢筋混凝土	住宅	118.38	3280	38.83
30			8/25	803	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
31	龙山县保障性安居工程建设有限责任公司	龙山县华塘街道办事处岳麓大道与青年路交叉口处	8/25	804	钢筋混凝土	住宅	88.77	3280	29.12
32			8/25	805	钢筋混凝土	住宅	89.98	3280	29.51
33			8/25	806	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
34			9/25	902	钢筋混凝土	住宅	118.38	3280	38.83
35			9/25	903	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
36			9/25	904	钢筋混凝土	住宅	88.77	3280	29.12
37			9/25	905	钢筋混凝土	住宅	89.98	3280	29.51
38			10/25	1002	钢筋混凝土	住宅	118.38	3280	38.83
39			10/25	1003	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
40			10/25	1004	钢筋混凝土	住宅	88.77	3280	29.12
41			10/25	1005	钢筋混凝土	住宅	89.98	3280	29.51
42			10/25	1006	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
43			11/25	1101	钢筋混凝土	住宅	117.49	3280	38.54
44			11/25	1102	钢筋混凝土	住宅	118.38	3280	38.83
45			11/25	1103	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
46			11/25	1104	钢筋混凝土	住宅	88.77	3280	29.12
47			11/25	1105	钢筋混凝土	住宅	89.98	3280	29.51
48			11/25	1106	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
49			12/25	1201	钢筋混凝土	住宅	117.49	3280	38.54
50			12/25	1202	钢筋混凝土	住宅	118.38	3280	38.83
51			12/25	1203	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
52			12/25	1205	钢筋混凝土	住宅	89.98	3280	29.51
53			12/25	1206	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
54			13/25	1302	钢筋混凝土	住宅	118.38	3280	38.83
55			13/25	1303	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
56			13/25	1304	钢筋混凝土	住宅	88.77	3280	29.12
57			13/25	1305	钢筋混凝土	住宅	89.98	3280	29.51
58			13/25	1306	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
59			14/25	1402	钢筋混凝土	住宅	118.38	3280	38.83
60			14/25	1403	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43

61			14/25	1404	钢筋混凝土	住宅	88.77	3280	29.12
62			14/25	1405	钢筋混凝土	住宅	89.98	3280	29.51
63			14/25	1406	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
64			15/25	1501	钢筋混凝土	住宅	117.49	3280	38.54
65	龙山县保障性安居工程建设有限责任公司	龙山县华塘街道办事处岳麓大道与青年路交叉口处	15/25	1502	钢筋混凝土	住宅	118.38	3280	38.83
66			15/25	1503	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
67			15/25	1504	钢筋混凝土	住宅	88.77	3280	29.12
68			15/25	1505	钢筋混凝土	住宅	89.98	3280	29.51
69			16/25	1603	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
70			16/25	1604	钢筋混凝土	住宅	88.77	3280	29.12
71			16/25	1605	钢筋混凝土	住宅	89.98	3280	29.51
72			16/25	1606	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
73			17/25	1701	钢筋混凝土	住宅	117.49	3280	38.54
74			17/25	1702	钢筋混凝土	住宅	118.38	3280	38.83
75			17/25	1703	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
76			17/25	1704	钢筋混凝土	住宅	88.77	3280	29.12
77			17/25	1705	钢筋混凝土	住宅	89.98	3280	29.51
78			17/25	1706	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
79			18/25	1802	钢筋混凝土	住宅	118.38	3280	38.83
80			18/25	1803	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
81			18/25	1804	钢筋混凝土	住宅	88.77	3280	29.12
82			18/25	1805	钢筋混凝土	住宅	89.98	3280	29.51
83			18/25	1806	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
84			19/25	1901	钢筋混凝土	住宅	117.49	3280	38.54
85			19/25	1902	钢筋混凝土	住宅	118.38	3280	38.83
86			19/25	1903	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
87			19/25	1904	钢筋混凝土	住宅	88.77	3280	29.12
88			19/25	1905	钢筋混凝土	住宅	89.98	3280	29.51
89			19/25	1906	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
90			20/25	2001	钢筋混凝土	住宅	117.49	3280	38.54
91			20/25	2002	钢筋混凝土	住宅	118.38	3280	38.83
92			20/25	2003	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43

93	龙山县保障性安居工程建设有限责任公司	龙山县华塘街道办事处岳麓大道与青年路交叉口处	20/25	2004	钢筋混凝土	住宅	88.77	3280	29.12
94			20/25	2005	钢筋混凝土	住宅	89.98	3280	29.51
95			20/25	2006	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
96			21/25	2102	钢筋混凝土	住宅	118.38	3280	38.83
97			21/25	2103	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
98			21/25	2104	钢筋混凝土	住宅	88.77	3280	29.12
99			21/25	2105	钢筋混凝土	住宅	89.98	3280	29.51
100			21/25	2106	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
101			22/25	2203	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
102			22/25	2204	钢筋混凝土	住宅	88.77	3280	29.12
103			22/25	2205	钢筋混凝土	住宅	89.98	3280	29.51
104			22/25	2206	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
105			23/25	2301	钢筋混凝土	住宅	117.49	3280	38.54
106			23/25	2302	钢筋混凝土	住宅	118.38	3280	38.83
107			23/25	2303	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
108			23/25	2304	钢筋混凝土	住宅	88.77	3280	29.12
109			23/25	2305	钢筋混凝土	住宅	89.98	3280	29.51
110			23/25	2306	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43
111			24/25	2401	钢筋混凝土	住宅	117.49	3280	38.54
112	24/25	2402	钢筋混凝土	住宅	118.38	3280	38.83		
113	24/25	2403	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43		
114	24/25	2404	钢筋混凝土	住宅	88.77	3280	29.12		
115	24/25	2405	钢筋混凝土	住宅	89.98	3280	29.51		
116	24/25	2406	钢筋混凝土	住宅	89.73	3280	29.43		
合计							11299.0		3706.07

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
王艳岭	1320110097		2025 年 09 月 24 日
黄孝纪	3320110165		2025 年 09 月 24 日

十二、实地查勘期

2025 年 07 月 16 日

十三、估价作业期

2025 年 07 月 16 日-2025 年 09 月 24 日

十四、估价报告应用的有效期

本报告自完成估价报告日 2025 年 09 月 24 日起壹年内有效，但在市场状况变化很大的场合，估价报告应用的有效期不超过半年。

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目总投资 4,497.00 万元，2026 年投入金额 4,497.00 万元，分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2026 年
龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目	4,497.00	4,497.00

2026 年度，龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目分月投资计划具体如下表所示：

投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目	投资金额					1,500.00	1,000.00	1,000.00
	其中：专项债金额					1,200.00	1,000.00	
	月份	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计	
	投资金额	997.00					4,497.00	
	其中：专项债金额						2,200.00	

（二）资金筹措方案

龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目建设所需资金来源为财政配套资金及发行政府专

项债券。项目总投资 4,497.00 万元，其中：财政配套资金 2,297.00 万元，占投资总额的 51.08%；拟申请发行政府专项债券 2,200.00 万元，占投资总额的 48.92%，本次拟申请发行政府专项债券 2,200.00 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	
龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目	4,497.00	2,297.00	0.00	2,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目收入来源主要为保障房出租收入。

1、保障房出租收入

根据《龙山县保障性住房管理办法》，保障性租赁住房租金不高于同地段、同品质市场租赁住房租金水平的 85%，租金不包括租赁期间实际发生的水、电、气、有线电视、通讯和物业服务等费用。

本项目保障房可用于出租面积为 11299.00 平方米，根据龙山县实际摸底调查情况，在县城主要是引进人才、新市民、青年人等群体有保障性住房需求，约 1038 人，其中对配租型保障性住房需求为 577 人，本项目可提供 116 套配租型保障性住房。结合区域住房租赁市场实际情况及审慎性原则，运营期前三年出租率为 70%、80%、90%，此后均按 90%考虑。根据市场调查，华塘坝龙凤商居城一期、二期以及周边小区租赁价格为 20-25 元/平方米·月。本项目租价格按照低于市场价格 85 %进行取费，谨慎原则，暂定按市场价格 70%进行取费，即 14 元/平方米·月。


根据湖南国调信息网公布的湘西州 CPI 指数（如下表所示），2019-2024 年湘西州年平均 CPI 指数为 101.13，每五年增长率为 $(1+1.13\%)^5-1=5.80\%$ ，根据统计公报，2019-2024 年龙山县 GDP 年均增长率为 4.97%，谨慎考虑，本项目单价每五年按 5%进行增长。

湘西州 CPI 指数：

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
CPI 指数	103.1	102.9	100	101.5	99.7	99.6	101.13

龙山县 GDP 增长率：

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
增长率	8.00%	3.10%	8.40%	4.00%	4.50%	1.80%	4.97%

序号	地址	房型	计算租金 (元/㎡/月)	依据
1	龙凤华塘商居城	2室1厅1卫, 75平方米	20	<p>58同城·房产 湖南房产网 > 湖南租房 > 长沙租房 > 长沙周边租房</p> <p>龙凤华塘商居城 2室1厅1卫 06-13</p>  <p>1500 元/月 半年付</p> <p>租赁方式: 整租</p> <p>房屋类型: 2室1厅1卫 75 平 简单装修</p> <p>朝向楼层: 北 中层 / 18层</p> <p>所在小区: 龙凤华塘商居城(约7套)</p> <p>所属区域: 龙山 龙山城区</p> <p>详细地址: 岳麓大道近山南路 附近公交站 查看地图</p> <p>在线聊 打电话</p>
2	龙凤华塘商居城	2室1厅1卫, 70平方米	25.7	<p>58同城·房产 湖南房产网 > 湖南租房 > 长沙租房 > 长沙周边租房</p> <p>龙凤华塘商居城 2室2厅1卫 07-14</p>  <p>1800 元/月 年付 费用明细</p> <p>租赁方式: 整租</p> <p>房屋类型: 2室2厅1卫 70 平 精装修</p> <p>朝向楼层: 东 高层 / 18层</p> <p>所在小区: 龙凤华塘商居城(约7套)</p> <p>所属区域: 龙山 龙山城区</p> <p>详细地址: 岳麓大道近山南路 附近公交站 查看地图</p> <p>在线聊 打电话</p>
3	华塘	2室1厅1卫, 60平方米	20	<p>58同城·房产 湖南房产网 > 湖南租房 > 长沙租房 > 长沙周边租房</p> <p>华塘 2室1厅1卫 07-01</p>  <p>1200 元/月 年付 费用明细</p> <p>租赁方式: 整租</p> <p>房屋类型: 2室1厅1卫 60 平 精装修</p> <p>朝向楼层: 东 高层 / 12层</p> <p>所在小区: 华塘</p> <p>所属区域: 龙山 龙山城区</p> <p>详细地址: 华塘 附近公交站 查看地图</p> <p>在线聊 打电话</p>
4	岳麓大道二小区	2室2厅1卫, 68平方米	25	<p>58同城·房产 湖南房产网 > 湖南租房 > 长沙租房 > 长沙周边租房</p> <p>岳麓大道二小区 2室2厅1卫 07-10</p>  <p>1700 元/月 押一付三 费用明细</p> <p>租赁方式: 整租</p> <p>房屋类型: 2室2厅1卫 68 平</p> <p>朝向楼层: 东 高层 / 12层</p> <p>所在小区: 岳麓大道二小区(约3套)</p> <p>所属区域: 龙山 龙山城区</p> <p>详细地址: 岳麓大道 附近公交站 查看地图</p> <p>在线聊 打电话</p>

（二）项目预期收入预测

根据上述收入预测依据，龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 5,760.06 万元，具体收入预测情况如下表：

预期收入测算表

单位：万元

	项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	经营收入合计	5,760.06	44.29	151.86	170.84	170.84	170.84	179.38	179.38	179.38	179.38
1	公租房出租收入	5,760.06	44.29	151.86	170.84	170.84	170.84	179.38	179.38	179.38	179.38
	建筑面积（m ² ）		11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00
	出租价格（元/月/m ² ）		14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.70	14.70	14.70	14.70
	出租率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

续上表：

	项目名称	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	经营收入合计	179.38	188.35	188.35	188.35	188.35	188.35	197.77	197.77	197.77	197.77	197.77
1	公租房出租收入	179.38	188.35	188.35	188.35	188.35	188.35	197.77	197.77	197.77	197.77	197.77
	建筑面积（m ² ）	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00
	出租价格（元/月/m ² ）	14.70	15.44	15.44	15.44	15.44	15.44	16.21	16.21	16.21	16.21	16.21
	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%

续上表：

	项目名称	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	经营收入合计	207.66	207.66	207.66	207.66	207.66	218.04	218.04	218.04	218.04	218.04	95.39
1	公租房出租收入	207.66	207.66	207.66	207.66	207.66	218.04	218.04	218.04	218.04	218.04	95.39
	建筑面积（m ² ）	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00
	出租价格（元/月/m ² ）	17.02	17.02	17.02	17.02	17.02	17.87	17.87	17.87	17.87	17.87	18.76
	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%

（三）项目预期成本依据

龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目的主要成本为运营成本及相关税费，运营成本主要包括工资及福利费、维修费及其他费用。

1、运营成本估算

（1）工资及福利费

本项目需配备安保人员、环卫等工作员工，定员 2 人，根据湖南省统计局发布的《2024 年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资》，租赁和商务服务业年平均收入约为 59609 元，考虑其他福利费及年底绩效工资等，根据成本多估的谨慎性原则，项目进入运营期后年人均工资及福利费按 6 万元计，上浮比例为每五年 5%。

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

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

（2）维修费用

包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定及项目实际情况，按固定资产折旧额的 5%估算。

（3）其他费用

主要包括管理费用、营业费用等，结合本项目实际情况，暂按收入的 2%进行测算。

2、税金及附加

包括增值税及附加、房产税、所得税。

（1）增值税及附加

根据本项目经营业务及现行会计制度，从营业收入中直接

扣除的税金及附加主要有增值税、城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加。

销项税：建筑出租收入按 9%计征增值税。

进项税：本项目建安工程费用按增值税率 9%、设备购置费按增值税率 13%、工程建设其他费用按增值税 6%、预备费按增值税率 9%计算。

新建资产进项税抵扣：根据《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）规定：自 2019 年 4 月 1 日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号）第一条第（四）项第 1 点、第二条第（一）项第 1 点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自 2019 年 4 月税款所属期起从销项税额中抵扣。

城市维护建设税：按 5%比例缴纳城市维护建设税。

教育附加税和地方教育费：财政部、国家税务总局、住房城乡建设部三部门发布公告保障性住房实施税费减免政策，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。

（2）房产税

根据《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》财政部税务总局公告 2023 年第 33 号，对经营公租房所取得的

租金收入，免征增值税。

（3）所得税

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

（四）项目预期成本预测

本项目在债券存续期内总成本预计 733.60 万元。具体成本预测依据及明细见下：

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	项目总成本合计	733.60	11.50	18.96	19.34	19.34	19.34	20.11	20.11	20.11	20.11	20.11
二	项目运营成本合计	631.70	11.50	18.96	19.34	19.34	19.34	20.11	20.11	20.11	20.11	20.11
1	工资及福利费	399.89	8.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60
1.1	人员数量		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.2	工资及福利费		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.30	6.30
2	维修费用	116.60	2.61	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92
3	其他费用	115.20	0.89	3.04	3.42	3.42	3.42	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59
三	税费	101.90										
1	销项税	475.61	3.66	12.54	14.11	14.11	14.11	14.81	14.81	14.81	14.81	14.81
2	进项税	384.64	371.61	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
3	增值税	90.97										
4	城建税	10.93										
5	房产税											

续前表：

序号	项目名称	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	项目总成本合计	20.92	20.92	20.92	20.92	20.92	21.76	21.76	21.76	21.76	21.76
二	项目运营成本合计	20.92	20.92	20.92	20.92	20.92	21.76	21.76	21.76	21.76	21.76
1	工资及福利费	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.89	13.89	13.89	13.89	13.89
1.1	人员数量	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.2	工资及福利费	6.62	6.62	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95	6.95	6.95	6.95
2	维修费用	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92
3	其他费用	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96
三	税费										
1	销项税	15.55	15.55	15.55	15.55	15.55	16.33	16.33	16.33	16.33	16.33
2	进项税	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44
3	增值税										
4	城建税、教育附加等										
5	房产税										

续前表：

序号	项目名称	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	项目总成本合计	22.66	22.66	22.66	22.66	22.66	38.07	43.26	43.26	43.26	38.15	11.87
二	项目运营成本合计	22.66	22.66	22.66	22.66	22.66	23.60	23.60	23.60	23.60	18.49	3.08
1	工资及福利费	14.59	14.59	14.59	14.59	14.59	15.32	15.32	15.32	15.32	10.21	0.85
1.1	人员数量	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.2	工资及福利费	7.29	7.29	7.29	7.29	7.29	7.66	7.66	7.66	7.66	7.66	7.66
2	维修费用	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	0.33
3	其他费用	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15	4.36	4.36	4.36	4.36	4.36	1.91
三	税费						14.47	19.66	19.66	19.66	19.66	8.79
1	销项税	17.15	17.15	17.15	17.15	17.15	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	7.88
2	进项税	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.03
3	增值税						12.92	17.55	17.55	17.55	17.55	7.85
4	城建税、教育附加等						1.55	2.11	2.11	2.11	2.11	0.94
5	房产税											

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

根据上述预测，本项目计算期内总收入（含税）为 5,760.06 万元，总成本费用（含税） 733.60 万元，净利润 5,026.46 万元。

（二）项目融资还本付息情况

本次拟申请政府专项债券2,200.00万元，建设期债券利息由财政资金归还，运营期债券利息由项目自身收益归还，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还。债券预测利率以2026年3月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定，本次预测利率为 2.81%。还本付息情况如下表：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	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	当年偿还利息	当年还本付息合计
龙山县2026年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性	2026年5月		2,200.00		2,200.00		
	2026年11月	2,200.00			2,200.00	30.91	30.91
	2027年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2028年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2029年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2030年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2031年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2032年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2033年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2034年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82

项目名称	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	当年偿还利息	当年还本付息合计
住房项目	2035 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2036 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2037 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2038 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2039 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2040 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2041 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2042 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2043 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2044 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2045 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2046 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2047 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2048 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2049 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2050 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2051 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2052 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2053 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2054 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2055 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
	2056 年 5 月	2,200.00		2,200.00	0.00	30.91	2,230.91
	合计		2,200.00	0.00		1,854.60	4,054.60

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金主要来源为保障房收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 5,026.46 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
龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目	5,026.46	2,200.00	4,054.60	1.24

项目融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）审计。

（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	1.10	1.24	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	1.24	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 1.10，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

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流量表预

测如下表所示:

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	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	10257.06	4541.29	151.86	170.84	170.84	170.84	179.38	179.38	179.38	179.38	179.38
1	资本金流入	2297.00	2297.00									
2	融资资金流入	2200.00	2200.00									
3	运营期现金流入	5760.06	44.29	151.86	170.84	170.84	170.84	179.38	179.38	179.38	179.38	179.38
二	现金流出	9285.20	4539.41	80.78	81.16	81.16	81.16	81.93	81.93	81.93	81.93	81.93
1	建设期资金流出	4497.00	4497.00									
2	运营期资金流出	733.60	11.50	18.96	19.34	19.34	19.34	20.11	20.11	20.11	20.11	20.11
3	融资还本付息	4054.60	30.91	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82
三	现金净流量	971.86	1.88	71.08	89.68	89.68	89.68	97.45	97.45	97.45	97.45	97.45
四	期末累计现金结存		1.88	72.96	162.64	252.32	342.00	439.45	536.90	634.35	731.80	829.25

续上表：

序号	项目名称	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	188.35	188.35	188.35	188.35	188.35	197.77	197.77	197.77	197.77	197.77
1	资本金流入										
2	融资资金流入										
3	运营期现金流入	188.35	188.35	188.35	188.35	188.35	197.77	197.77	197.77	197.77	197.77

序号	项目名称	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
二	现金流出	82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	83.58	83.58	83.58	83.58	83.58
1	建设期资金流出										
2	运营期资金流出	20.92	20.92	20.92	20.92	20.92	21.76	21.76	21.76	21.76	21.76
3	融资还本付息	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82
三	现金净流量	105.61	105.61	105.61	105.61	105.61	114.19	114.19	114.19	114.19	114.19
四	期末累计现金结存	934.86	1040.47	1146.08	1251.69	1357.30	1471.49	1585.68	1699.87	1814.06	1928.25

续上表：

序号	项目名称	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	207.66	207.66	207.66	207.66	207.66	218.04	218.04	218.04	218.04	218.04	95.39
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	207.66	207.66	207.66	207.66	207.66	218.04	218.04	218.04	218.04	218.04	95.39
二	现金流出	84.48	84.48	84.48	84.48	84.48	99.89	105.08	105.08	105.08	99.97	2242.78
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	22.66	22.66	22.66	22.66	22.66	38.07	43.26	43.26	43.26	38.15	11.87
3	融资还本付息	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	2230.91
三	现金净流量	123.18	123.18	123.18	123.18	123.18	118.15	112.96	112.96	112.96	118.07	-2147.39
四	期末累计现金结存	2051.43	2174.61	2297.79	2420.97	2544.15	2662.30	2775.26	2888.22	3001.18	3119.25	971.86

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

项目存在影响商品房产权问题、质量与安全问题、质量与安全问题、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，通过项目业主单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

（一）商品房产权问题

风险描述：存量商品房的产权关系复杂，可能存在产权纠纷、权属不清等问题。在收购过程中，如果未能充分了解房源的产权情况，可能会导致后续的纠纷和法律风险。因此，在收购前需要对房源的产权情况进行充分的调查和确认。

应对措施：在收购前，应充分了解房源的产权情况，进行全面的产权调查和确认。对于存在产权纠纷或权属不清的房源，应谨慎处理或采取法律手段解决纠纷，确保收购的房源产权清晰、无纠纷。

（二）商品房质量与安全风险

风险描述：部分存量商品房由于建设时间长、建筑质量不达标或存在安全隐患等问题，可能不适合作为保障性住房。在

收购过程中，需要对房源的质量和安全的全面的检查和评估，确保其符合保障性住房的标准和要求。

应对措施：在收购过程中，应对房源的质量和安全的全面的检查和评估。对于存在质量不达标或安全隐患的房源，应拒绝收购或采取相应的整改措施。同时，应建立完善的质量和安全管理体系统，确保保障性住房的质量和安全的。

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目收入主要来源于保障房出租收入。

收入受市场价格和地区整体发展情况影响，若经济发展不及预期，整体地区发展情况一般，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

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

七、还款保障措施

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

入实现项目收支平衡。

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

本项目主管部门是龙山县住房和城乡建设局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，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。

本项目龙山县住房保障服务中心，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持，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龙山县兴安城建开发有限公司，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《2026 年湖南省政府专项债券龙山县
2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目
预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2026 年 4 月 18 日