

湖南省衡阳市 2026 年湖南省项目专项债券
预期收益与融资平衡方案

湖南省衡阳市 2026 年本批项目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 42000 万元。其中南岳区 7500 万元，衡山县 4500 万元，耒阳市 30000 万元。具体项目及本次拟发行金额、期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	发行金额	发行期限
南岳区	衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目	7500	30
衡山县	衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目	4500	30
耒阳市	耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目	30000	30
合计		42000	

2026 年湖南省政府专项债券
衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目
项目融资平衡方案

衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目
拟发行 2026 年湖南省政府专项债券 7500.00 万元，具体信息
如下：

项目名称：	衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目
债券名称：	2026 年湖南省政府专项债券（十期）
总投资：	13028.00 万元
本次发行金额：	7500.00 万元
专项债券总需求：	7500.00 万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30 年
主管部门：	南岳区城乡建设和交通运输局
项目申请单位：	南岳区城乡建设和交通运输局
资产持有单位：	衡阳市南岳农村和城市建设投资开发有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

南岳区位于湖南省中部偏东南，地处湘江之西北的湘中丘陵山区，衡阳市区之北侧，以南岳古镇为中心，北、东、南三面被衡山县环绕，西面与衡阳县界牌镇毗邻。介于东经 $112^{\circ} 33' 44''$ — $112^{\circ} 46' 34''$ ，北纬 $27^{\circ} 11' 29''$ — $27^{\circ} 20' 5''$ 之间，区境东西长 15.60 千米，南北宽 10.05 千米，总面积 181.5 平方千米，为湖南省面积最小的县级区。

南岳区地处衡山山脉中心，地形复杂，以山地、丘陵为主，兼有岗地。南岳区属中亚热带季风湿润气候，四季分明，常年主导风向为东北风，年平均气温为 17.5°C ，无霜期平均为 283 天，年均降水量山脚为 1440 毫米，山顶为 2045.48 毫米。南岳区境土地种类分为红壤、山地黄壤、山地黄棕壤、水稻土、山地草甸地（菜园土）五个种类，六个亚类。因南岳衡山气候垂直变化大，土壤垂直分布明显。

目前南岳区的常住人口为 7.09 万人，其中城镇人口 5.3 万，乡村人口 1.79 万。

南岳区现有保障性租赁住房 544 套，已配租 525 套，有 19 套无法达到配租条件故暂时空置。经前期摸底调查我区开发项目商品房库存 1107 套，面积 15.85 万平方米。

经统计历年来我区城市人均住房建筑面积 15 平方米以下的低收入家庭、中等偏下收入家庭、大中专院校毕业生、新就业不满 5 年的职工、在我区有稳定劳务关系的外来务工

人员和新市民、青年人住房困难家庭等保障性租赁住房申请数约 850 户，保障性租赁住房房源存在约 200 套缺口。

南岳区 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）	58.14	63.28	67.37
居民人均可支配收入（元）	53733	55882	58241
一般公共预算收入	4.75	5.98	6.29
政府性基金收入	5.37	1.57	1.91
其中：国有土地出让收入	5.32	1.55	1.82
政府性基金支出	6.68	5.77	4.52
其中：国有土地出让支出	4.58	3.98	1.03

数据来源：南岳区财政局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目	建设地点：南岳区； 项目总投资：13028.00 万元； 建设期限：建设期 1 年，2026 年 3 月—2027 年 2 月。	项目涉及 2 个小区（盛世华府、云峰国府），共收购存量商品房 226 套，总建筑面积 21999.84 m ² ，并配套完成房屋室内装饰装修等附属工程。其中：盛世华府 176 套 15323.78 m ² ，云峰国府 50 套 6676.06 m ² ，收购车位 50 个。	南岳区城乡建设和交通运输局	衡阳市南岳区人民政府区长办公会议纪要 岳政办纪〔2026〕1 号

衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目已经通过湖南五湖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

一方面，地方政府可以通过出售或出租保障性住房，获

得稳定的财政收入。另一方面，保障性住房项目的建设和运营，可以带动周边地区的经济发展和土地增值，进一步提升政府的财政收入。同时，对于房地产企业而言，通过参与保障性住房项目，可以消化存量房源，回笼资金，有助于企业和项目的良性循环。此外，随着保障性住房政策的不断完善和市场需求的增加，保障性住房项目的投资价值也将进一步提升。

（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。

项目不涉及工程建设内容，不需办理施工许可、环评等手续，项目已取得衡阳市南岳区人民政府区长办公会议纪要岳政办纪〔2026〕1号。

（四）债券资金需求合理性分析

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，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，本年度项目专项债券资金需求 7500.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果。

本项目从立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、实施方案可行性、筹资合规性共五个方面的分析，对本项目进行事前绩效评估，并且结合项目融资平衡方案分析投融资规模、前期手续、建设周期、后续融资计划。经评估，本项目收入预测依据可靠，预期收入测算和预期成本测算、运营成本测算合理；项目净收益、融资还本付息和现金流模拟分析等合理。经评估，本项目通过事前绩效评估。

（六）项目存续期。

项目存续期限。本项目为长期持续运营项目，专项债发

行期限为 2026 年，专项债券申请发行年限为 30 年，由此可见，存续期限高于专项债券发行期限。

经评审，本项目存续期限不短于专项债券发行期限，存续期限合理。

（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：

项目名称	衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目				
主管部门	南岳区城乡建设和交通运输局				
项目实施单位	衡阳市南岳农村和城市建设投资开发有限公司	项目负责人	陈向华	联系电话	13974705898
项目资金（万元）	资金总额：13028.00				
	一、地方政府债券资金：7500.00				
	二、其他资金：5528.00				
项目实施进度计划	2026 年 3 月-2027 年 2 月				
项目绩效目标	项目涉及 2 个小区，共收购存量商品房 226 套，总建筑面积 21999.84 m²，并配套完成房屋室内装饰装修等附属工程。其中：盛世华府 176 套 15323.78 m²，云峰国府 50 套 6676.06 m²，收购车位 50 个。				
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）	21999.84	100%
			收购套数（套）	226	100%
		质量指标	质量合格率（%）	100	100
		时效指标	债券发行后年度使用率（%）	100	100
			规范披露信息及 时率（%）	100	100
			足额还本付息及 时率（%）	100	100
		成本指标	预算成本控制请 款	≤13028.00 万元	100%

	效益指标	经济效益指标	存续期间整体收入	≥18120.01 万元	100%
		社会效益指标	促进社会公平	效果显著	
		生态效益指标	改善周边环境	效果显著	
		可持续影响指标	促进社会和谐	效果显著	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资及资金筹措计划

(一) 投资依据

1、本项目总投资依据下列文件及资料编制：

(1) 《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准(2020)》
《湖南省安装工程消耗量标准(2020)》、《湖南省市政工程消耗量标准(2020)》；

(2) 《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)；

(3)《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)；

(4) 专门机构发布的建设工程造价费用构成、估算指标、计算方法及其他有关计算工程造价的文件；

(5) 预备费：按照工程费用与其他费用之和的 1.5% 计算。

2、总投资详细情况如下：

项目总投资 13028.00 万元，收购费用 10371.75 万元，装修费用 2453.75 万元，建设期利息 202.50 万元。总投资详细情况如下：

总投资情况如下：

序号	内容名称	单位	数量	指标（元/m²）	金额（万元）
一	收购费用	m²	21999.84		10371.75
1	盛世华府	m²	15323.78	5200	7968.37
2	云峰国府	m²	6676.06	3600	2403.38
二	装修及改造费用		21999.84		2453.75
1	盛世华府	m²	15323.78	1078	1651.90
2	云峰国府	m²	6676.06	901.5	601.85
3	收购停车位	个	50.00	40000	200.00
三	建设期利息				202.50
合计					13028.00

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分

衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目总投资 13028.00 万元，2026 年投入金额 10422.00 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	2026	2027
衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目	13028.00	10422.00	2606.00

项目投资分月计划表

2026 年度，衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1月	2月	3月	4月	5月	6月
衡阳市南岳区2026年收购存量商品房用作保障房项目	投资金额						1300.00	1300.00
	其中：专项债金额						937.00	937.00

项目名称	总投资金额	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
衡阳市南岳区2026年收购存量商品房用作保障房项目	投资金额	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1322.00	10422.00
	其中：专项债金额	937.00	937.00	937.00	937.00	937.00	941.00	7500.00

（二）项目资金筹措方案

衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目总投资 13028.00 万元。项目资金来源主要为：用于项目支出的资本金/自有资金 5528.00 万元，占投资总额的 42.43%；拟申请发行政府专项债券资金 7500.00 万元；拟市场化融资 0 万元。衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目本次申请发行专项债券 7500.00 万元，未来拟继续申请发行 0 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	
衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目	13028.00	5528.00	0.00	7500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目收入主要来源于保障性住房租赁收入、销售收入、停车费收入。收入的预测依据和单价情况如下：

1、保障性住房租赁收入

本项目的收购面积为 21999.84 m²，改造完成后全部用于

出租。根据《衡阳市城区保障性租赁住房管理办法》保租房租金标准应根据不同房源类型合理确定，租金不得超过同地段、同类型、同品质租赁住房市场租金的 80%。考虑到项目无同小区同面积市场租金价格作为参考，本项目租金价格以同地段、同品质、类似面积租房价格的 80%做为参考。综合考虑小区区位、周边配套、出行条件及小区环境等因素，本项目配租单价为 10 元/m².月。

房源周边同类型房源租赁单价

出租单价：12.5 元/m².月	
<div><div><div>衡阳 [切换城市 长沙] 58APP 58首页</div><div>登录 / 注册 个人中心 商家中心</div></div><div><div>58同城·房产</div><div>衡阳房产网 > 衡阳整租房 > 南岳整租房 > 南岳城区整租房</div><div>盛世华府(南岳) 2室2厅1卫</div><div>5分钟前</div></div><div><div><div><div>1/2 58同城</div></div><div><div></div></div></div><div><div>1150 元/月 年付</div><div>租赁方式：整租</div><div>房屋类型：2室2厅1卫 92 平</div><div>朝向楼层：南 高层 / 10层</div><div>所在小区：盛世华府(南岳)(在租 1 套)</div><div>所属区域：南岳 南岳城区</div><div>详细地址：禹王路 附近高薪工作 查看地图</div></div><div><div>在线聊</div><div>打电话</div></div><div>房源编码：4505958037953537</div></div></div>	
https://hy.58.com/zufang/86764067828061x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKsRHDIAwAwG2oJYRAFBogdQbI6QwX0mA7mILtnS7t349PURTJlkjek-cUUvSAJAgxsmv7HPVRNDBwZgFKmYkpudGsv89pXfvazrb-8NuEgcgVu-y5z-9WFZyV17WOqscNxCJJPHIAAAA=&iuType=p_0&PGTID=0d300008-0039-7423-8e68-3ffcc14c3b4c&ClickID=10	
出租单价：27.35 元/m².月	

衡阳【吃喝玩乐】58APP58数据

登录/注册个人中心商家中心

58同城·房产

衡阳房产网 > 衡阳租房 > 南岳租房 > 南岳城区租房

云峰国府 3室2厅2卫

2025-12-17



图片待拍摄

3500元/月

年付

费用明细

租赁方式:

整租

房屋类型:

3室2厅2卫 128 平 毛坯

朝向楼层:

南 低层 / 15层

所在小区:

云峰国府(在租 2 套)

所属区域:

南岳 南岳城区

详细地址:

黄金路

附近工作地点

查看地图

在线聊

打电话

房源编码: 4367506744009728

https://hy.58.com/zufang/85682417093850x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKsRHDIAwAwG2oJSQjKDRA6gyQ0xnOuMF2MAXbO13av-97VhTPgIkWTyjIIJE8YooSkqvH6OWVlSnIAkGYAZL46Hq1tl3Dmra5XnX-4bcJmchlu-19jO9aFJlzz3PoucDzZnhYHIAAAA=&iuType=p_0&PGTID=0d300008-0039-72d2-2d1e-20fddd5d0ccc&ClickID=36

出租单价: 22.86 元/m².月

58同城·房产

衡阳房产网 > 衡阳租房 > 南岳租房 > 南岳城区租房

祝融路288号小区 1室1厅1卫

14小时前



1/4

1600元/月

年付

租赁方式:

整租

房屋类型:

1室1厅1卫 70 平 毛坯

朝向楼层:

南 地下 / 6层

所在小区:

祝融路288号小区(在租 1 套)

所属区域:

南岳 南岳城区

详细地址:

祝融路288号

附近工作地点

查看地图

在线聊

打电话

房源编码: 4349011611344907

https://hy.58.com/zufang/85537923870042x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKOxLDIAxF0d1Q85BimUILSJ0FZDSGCW7wB1Owe7tLd-fMbWtSSGCPSK9AELCXmQIQZ5miK1tv-Z2UiaMHJoD4KXGtWP0d3arWsRxI_OG5CUzkk1322fq5ZPX00vcae9b9BgHVdK1yA AAA&iuType=p_0&PGTID=0d300008-0039-72d2-2d1e-20fddd5d0ccc&ClickID=5

参考南岳区直管公租房 544 套，入住率 97%，本项目运营期第一年出租率按 70%，第二年出租率按 80%，第三年及以后按 90% 计算。

考虑物价上涨等因素，根据南岳区近三年国内生产总值（GDP）平均增速 5.0%（2023 年 4.9%，2024 年 4.8%，2025 年 5.3%），本项目收费标准每五年上涨 5%。

2、保障性住房销售收入

本项目可出售面积为 21999.84 m²，于项目计算期最后 3 年出售，第 1 年出售 30%，第 2 年出售 30%，第 3 年出售 40%。出于谨慎性原则，本项目销售单价参考南岳区目前房屋销售价格，同时考虑到住房和装修的折旧，本项目销售均价按照本项目单位面积收购价值计算，即盛世华府按照 5200 元/m²、云峰国府按照 3600 元/m²。与此同时，本项目从 2054 年开始配租收入计算已扣除长租转售部分的房产面积。



云峰国府

[南岳 南岳] 衡阳市南岳区黄金路新人民法院西侧

户型: 3室/4室 | 建筑面积: 121.91-147.9m²

在售 住宅 高绿化率 双阳台 主卧套房 大户型

均价 **4680** 元/m²



盛世华府

[南岳 南岳] 衡阳市南岳区禹王路与方广路交汇处 (南...)

户型: 3室/4室 | 建筑面积: 138-143m²

在售 住宅 车位充足 双阳台 主卧套房 装修交付

均价 **6500** 元/m²

3. 停车费收入

参照南岳区政府定价的经营服务性收费目录清单：国家机关、社会团体及其他公益、公用企事业单位（不含公立医

院)面向公众开放的内设停车场:计时收费:白天每小时 5 元,夜间每小时 1 元;计次收费:白天每次 10 元,夜间每次 5 元。全天最高收费不得超过 20 元。

南岳区政府定价的经营服务性收费目录清单

民 生 费		机场、车站、码头、公 交枢纽站及轨道交通换 乘站、利用公共资源建 设的旅游景点配套停车 场	机场实行计时收费的1小时内最高收费标准8元， 1小时后每增加1小时按低于5元标准收取。实 行计次收费的每次不得超过10元。进入机场停车 场停放的车辆每天每车最高不超过50元。	湘发改价费规 〔2020〕801号、 湘发改价调规 〔2021〕131号	省发展改 革委、部 分授权 市、县人 民政府制 定	公安交警 部门、民 用航空部 门、交通 运输部门	是	否	否	准许成本 加合理收 益
	二、机动 车停放服 务收费	国家机关、社会团体及 其他公益、公用事业 单位（不含公立医院） 面向公众开放的内设停 车场；	计时收费：白天每小时5元，夜间每小时1元；计 次收费：白天每次10元，夜间每次5元。全天最 高收费不得超过20元。	湘发改价费规 〔2020〕801号、 衡发改价服 〔2017〕4号	授权市、 县人民政 府制定	城管、住 建部门	是	否	否	准许成本 加合理收 益
		公立医院面向公众开放 的内设停车场；	白天：每小时5元；夜间：每小时1元。	湘发改价费规 〔2020〕801号、 衡发改价服 〔2017〕4号	授权市、 县人民政 府制定	城管、住 建部门	是	否	否	准许成本 加合理收 益
		城市繁华区域公共停车 场；	白天：每小时5元；夜间：每小时2元。	湘发改价费规 〔2020〕801号、 衡发改价服 〔2017〕4号	授权市、 县人民政 府制定	城管、住 建部门	是	否	否	准许成本 加合理收 益
		道路临时停车泊位	咪表收费：按每个车位10分钟计时收费，每10 分钟1元，不足10分钟，按10分钟计费。人工值 守收费：按小时计时收费，每个车位每小时5 元，不足1小时的按1小时计费。	湘发改价费规 〔2020〕801号、 衡发改价服 〔2017〕4号	授权市、 县人民政 府制定	公安交 警、城管 部门	是	否	否	准许成本 加合理收 益

考虑项目所在地的停车需求实际情况和居民对停车收费的接受度，本项目停车位收费按 10 元/个.天收取。

考虑物价上涨等因素，根据南岳区近三年国内生产总值（GDP）平均增速 5.0%（2023 年 4.9%，2024 年 4.8%，2025 年 5.3%），本项目收费标准每五年上涨 5%。

收费方式		收费标准 (元/小时)	时间段	24 小时限价
计时	半小时内	免费	8:00-20:00	15
	超过半小时	2.5		
	夜间半小时	免费	20:00-8:00	5
	超过半小时	1		

以上收入 2027 年计算 10 个月，为 2027 年 3 月-2027 年

12 月；

以上收入 2056 年计算 4 个月，为 2056 年 1 月-2056 年 4 月。

经测算，计算期内，项目营业收入为 18120.01 万元。

本项目收入来源合理，属于本项目产生。

衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目收入预测表

单位：万元

序号	名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	营业收入	18120.01		158.87	218.50	246.73	248.55	248.55	260.98	260.98	260.98	260.98	260.98	274.15	274.15	274.15	274.15
1	租赁收入	2244.41		46.55	64.09	72.10	72.10	72.10	75.71	75.71	75.71	75.71	75.71	79.53	79.53	79.53	79.53
	出租面积（m²）			6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06
	单位租金（元/m²/月）			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.03
	出租率（%）			70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	年度经营时间（年）			0.83	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2	租赁收入	5151.61		106.84	147.11	165.50	165.50	165.50	173.77	173.77	173.77	173.77	173.77	182.54	182.54	182.54	182.54
	出租面积（m²）			15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78
	单位租金（元/m²/月）			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.03
	出租率（%）			70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	年度经营时间（年）			0.83	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3	销售收入	7968.37															
	销售面积（m²）																
	销售单价（元/m²）																
4	销售收入	2403.39															
	销售面积（m²）																

序号	名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	销售单价（元/ m ² ）																
5	停车收入	352.2 3		5.48	7.30	9.13	10.95	10.95	11.50	11.50	11.50	11.50	11.50	12.08	12.08	12.08	12.08
	数量（个）			50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	价格（元/天）			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.03

续上表

序号	名称	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	营业收入	274.1 5	287.8 2	287.8 2	287.8 2	287.8 2	287.8 2	302.2 4	302.2 4	302.2 4	302.2 4	302.2 4	317.3 9	317.3 9	3337. 90	3246 .88	4153 .30
1	租赁收入	79.53	83.49	83.49	83.49	83.49	83.49	87.68	87.68	87.68	87.68	87.68	92.07	92.07	64.45	36.8 3	0.00
	出租面积 (m²)	6676. 06	6676. 06	6676. 06	6676. 06	6676. 06	6676. 06	6676. 06	6676. 06	6676. 06	6676. 06	6676. 06	6676. 06	6676. 06	4673. 24	2670. 42	0.00
	单位租金 (元/ m²/月)	11.03	11.58	11.58	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	12.77	12.77
	出租率 (%)	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %
	年度经营时间 (年)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33
2	租赁收入	182.5 4	191.6 5	191.6 5	191.6 5	191.6 5	191.6 5	201.2 4	201.2 4	201.2 4	201.2 4	201.2 4	211.3 4	211.3 4	147.9 4	84.5 4	0.00
	出租面积 (m²)	15323 .78	15323 .78	15323 .78	15323 .78	15323 .78	15323 .78	15323 .78	15323 .78	15323 .78	15323 .78	15323 .78	15323 .78	15323 .78	10726 .65	6129. 52	0.00
	单位租金 (元/ m²/月)	11.03	11.58	11.58	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	12.77	12.77
	出租率 (%)	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %
	年度经营时间 (年)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33
3	销售收入														2390. 51	2390 .51	3187 .35
	销售面积 (m²)														4597. 13	4597. 13	6129. 52
	销售单价 (元/ m²)														5200. 00	5200. 00	5200. 00
4	销售收入														721.0 2	721. 02	961. 35
	销售面积 (m²)														2002. 82	2002. 82	2670. 42
	销售单价 (元/														3600.	3600.	3600.

序号	名称	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
	m²)														00	00	00
5	停车收入	12.08	12.68	12.68	12.68	12.68	12.68	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.98	13.98	13.98	13.98	4.60
	数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	价格（元/天）	11.03	11.58	11.58	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	12.77	12.77

（二）项目预期成本预测

本项目的主要成本包括工资及福利费、管理费用、维修费用和税金及附加等。

1、工资及福利费

本项目投入运营后，新增技术管理人员 1 人，其余从衡阳市南岳农村和城市建设投资开发有限公司现有员工中调配。根据 2024 年湖南省城镇私营单位（租赁和商务服务业）就业人员年平均工资为 59609.00 元，考虑到福利等各项费用，本项目人均职工薪酬拟按 6.50 万元/年计算。

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

考虑物价上涨等因素，根据南岳区近三年国内生产总值（GDP）平均增速 5.0%（2023 年 4.9%，2024 年 4.8%，2025

年 5.3%)，本项目收费标准每五年上涨 5%。

2、管理费用

管理费用主要系日常经营中产生的其他管理费用。按照国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版，国家发改委，建设部，中国计划出版社），项目完成投入使用后，预计每年管理费用为收入的 1%计。

3、修理费

项目建成后为保证建筑物的完好和设备正常运转，每年需进行维修维护。按照国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版，国家发改委，建设部，中国计划出版社）规定，修理费按照折旧费的 2%预计。

考虑物价上涨等因素，根据南岳区近三年国内生产总值（GDP）平均增速 5.0%（2023 年 4.9%，2024 年 4.8%，2025 年 5.3%），本项目收费标准每五年上涨 5%。

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。

以上成本 2027 年计算 10 个月，为 2027 年 3 月-2027 年

12 月；

以上成本 2056 年计算 4 个月，为 2056 年 1 月-2056 年 4 月。

债券存续期内运营总支出预计 545.04 万元，其中运营成本 545.04 万元，相关税费 0.00 万元。

衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目成本预测如下：

衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目成本预测表

单位：万元

序号	名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	经营成本	545.04	0.00	10.74	13.21	13.49	13.51	13.51	14.19	14.19	14.19	14.19	14.19	14.90	14.90	14.90	14.90
1.1	人员工资及福利	214.58	0.00	5.40	6.50	6.50	6.50	6.50	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	7.17	7.17	7.17	7.17
1.2	维护费用	149.26	0.00	3.75	4.52	4.52	4.52	4.52	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75	4.99	4.99	4.99	4.99
1.3	管理费用	181.20	0.00	1.59	2.19	2.47	2.49	2.49	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61	2.74	2.74	2.74	2.74
2	增值税及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		545.04	0.00	10.74	13.21	13.49	13.51	13.51	14.19	14.19	14.19	14.19	14.19	14.90	14.90	14.90	14.90

续上表

序号	名称	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
1	经营成本	14.90	15.65	15.65	15.65	15.65	15.65	16.43	16.43	16.43	16.43	16.43	17.26	17.26	47.47	46.56	46.18
1.1	人员工资及福利	7.17	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53	7.91	7.91	7.91	7.91	7.91	8.31	8.31	8.31	8.31	2.74
1.2	维护费用	4.99	5.24	5.24	5.24	5.24	5.24	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.78	5.78	5.78	5.78	1.91
1.3	管理费用	2.74	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02	3.17	3.17	33.38	32.47	41.53
2	增值税及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	14.90	15.65	15.65	15.65	15.65	15.65	16.43	16.43	16.43	16.43	16.43	17.26	17.26	47.47	46.56	46.18

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目预期总收入 18120.01 万元，预期运营成本 545.04 万元，项目净收益 17574.97 万元。

（二）项目融资还本付息情况

衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目，本次拟发行专项债券 7500.00 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。

衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障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
衡阳市 南岳区 2026 年 收购存 量商品 房用作 保障房 项目	2026 年 5 月	0.00	7500.00		7500.00	140.50	140.50
	2027 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2028 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2029 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2030 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2031 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2032 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2033 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2034 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2035 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2036 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2037 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2038 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
	2039 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2040 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2041 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2042 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2043 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2044 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2045 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2046 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2047 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2048 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2049 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2050 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2051 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2052 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2053 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2054 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2055 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2056 年 4 月	7500.00		7500.00	0.00	70.25	7570.25
	合计	-		7500.00	-	6322.50	13822.50

（三）项目融资平衡情况

衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目偿债资金来源为保障性住房租赁收入、销售收入、停车费收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 17574.97 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.27。

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
衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目	17574.97	7500.00	13822.50	1.27

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：

敏感性分析表

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	1.14	1.27	1.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.27	1.27

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 1.14，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 1.27，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

项目建设期内所有融资只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请债券资金情况进行分析，债券存续期内，项目累计净现金流量均大于 0，详见下表。

项目投资现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	现金流入	31148 .01	10422 .00	2764 .87	218. 50	246. 73	248. 55	248. 55	260. 98	260. 98	260. 98	260. 98	260. 98	274. 15	274. 15	274. 15	274. 15
1. 1	资本金	5528. 00	2922. 00	2606 .00													
1. 2	债券资金 流入	7500. 00	7500. 00														
1. 3	经营收入	18120 .01	0.00	158. 87	218. 50	246. 73	248. 55	248. 55	260. 98	260. 98	260. 98	260. 98	260. 98	274. 15	274. 15	274. 15	274. 15
1. 4	回收资产 余值	0.00															
2	现金流出	27219 .91	10422 .00	2792 .36	223. 96	224. 24	224. 26	224. 26	224. 94	224. 94	224. 94	224. 94	224. 94	225. 65	225. 65	225. 65	225. 65
2. 1	建设投资	12852 .37	10281 .50	2570 .87													
2. 2	应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 4	经营成本	545.0 4	0.00	10.7 4	13.2 1	13.4 9	13.5 1	13.5 1	14.1 9	14.1 9	14.1 9	14.1 9	14.1 9	14.9 0	14.9 0	14.9 0	14.9 0
2. 5	债券利息	6322. 50	140.5 0	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75
2. 6	偿还债券 本金	7500. 00															

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
3	净现金流量	3928.10	0.00	-27.49	-5.46	22.49	24.29	24.29	36.04	36.04	36.04	36.04	36.04	48.50	48.50	48.50	48.50
4	累计净现金流量	3928.10	0.00	-27.49	-32.95	-10.46	13.83	38.12	74.16	110.20	146.24	182.28	218.32	266.82	315.32	363.82	412.32

(续表)

序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	现金流入	274. 15	287. 82	287. 82	287. 82	287. 82	287. 82	302. 24	302. 24	302. 24	302. 24	302. 24	317. 39	317. 39	3337 .90	3246 .88	4153. 30
1. 1	资本金																
1. 2	债券资金 流入																
1. 3	经营收入	274. 15	287. 82	287. 82	287. 82	287. 82	287. 82	302. 24	302. 24	302. 24	302. 24	302. 24	317. 39	317. 39	3337 .90	3246 .88	4153. 30
1. 4	回收资产 余值																
2	现金流出	225. 65	226. 40	226. 40	226. 40	226. 40	226. 40	227. 18	227. 18	227. 18	227. 18	227. 18	228. 01	228. 01	258. 22	257. 31	7616. 43
2. 1	建设投资																
2. 2	应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 4	经营成本	14.9 0	15.6 5	15.6 5	15.6 5	15.6 5	15.6 5	16.4 3	16.4 3	16.4 3	16.4 3	16.4 3	17.2 6	17.2 6	47.4 7	46.5 6	46.18
2. 5	债券利息	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	210. 75	70.25
2. 6	偿还债券 本金																7500. 00
3	净现金流量	48.5 0	61.4 2	61.4 2	61.4 2	61.4 2	61.4 2	75.0 6	75.0 6	75.0 6	75.0 6	75.0 6	89.3 8	89.3 8	3079 .68	2989 .57	-3463 .13

序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
4	累计净现金流量	460. 82	522. 24	583. 66	645. 08	706. 50	767. 92	842. 98	918. 04	993. 10	1068 .16	1143 .22	1232 .60	1321 .98	4401 .66	7391 .23	3928. 10

六、潜在风险评估

1、社会稳定风险

风险描述：该类风险具体表现为项目实施产生的环境污染、噪音等相关利益群体生活就业等方面造成影响。若项目建设期间管理不到位，未妥善采取相应防范措施，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制项目的有序进行。

应对措施：对项目进行全面的社会稳定风险评估，在评价过程中，使用科学有效的方法，注重对相关群体切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。加强政策的宣传，装修做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关法律、法规、政策、文件的相关标准，依法公开项目信息，切实维护相关群体的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。

2、工程建设风险

风险描述：该类风险具体表现为资金风险、外部条件风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；外部条件

风险是指交通运输、供水、供电、排污、电信等外部条件发生重大变化，致使项目建设受到重大影响带来的风险；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

应对措施：对于资金风险，项目单位应采取一切措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于外部条件风险，地方政府应做好各配套项目的协调工作，制定应对外部条件发生意外事故的预案，规避因外部条件发生意外带来的风险；对于策和管理风险，湖南各级政府已把各地市基础设施建设工作放在重要和突出的位置，深度学习和把控项目各环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，装修施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：该类风险具体表现为市场供求风险、价格浮

动风险等方面问题。市场供求风险是指由于市场实际的供应量与需求量不平衡或与预测数量不匹配导致的差异风险；价格浮动风险是指由于市场实际价格与预期价格差异产生的风险。

应对措施：项目前期策划应对市场情况进行充分调研，分析判断市场需求、价格等变化趋势，合理确定项目建设规模、供给量及价格；项目运行期间则应定期核查实际情况与预期目标的匹配程度，及时做好防范、应急及调整措施。

4、项目还本付息风险

风险描述：该类风险主要表现为现金流错配、利率风险，其中施工延误和收益不及预期是导致还本付息困难的根本原因。现金流错配风险是指项目收益回款周期与债券本息偿还期限不匹配，例如收益为日常零星收入，而偿债为年度或半年度大额支出。利率风险主要是指债券市场环境变化，导致债券发行利率上升、融资成本增加。

应对措施：设立严格监管的偿债资金专户，并建立强制性的资金归集制度，确保项目运营收益优先用于偿还债券本息；在项目建设期间，政府可根据项目实施情况灵活调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息；加强项目管理和财务管理，保持合理的资产负债比例，并提升资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、产业政策及证券发行债券政策的变化，及时调整策略，以控制项目融资平衡风险。必要时，可动态调整债券发行期限、还款

方式及时间，优化期限配比和还款计划，加快资金周转，适当提高流动比率，充分盘活资金，利用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

综上评估，衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目潜在风险管控措施科学有效。

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

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

本项目运营单位是南岳区城乡建设和交通运输局，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，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衡阳市南岳农村和城市建设投资开发有限公司，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《衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



南岳区城乡建设和交通运输局



2026 年 4 月 17 日

2026 年湖南省政府专项债券
衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目
项目融资平衡方案

衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目拟发行
2026 年湖南省政府专项债券 4500.00 万元，具体信息如下：

项目名称：	衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目
债券名称：	2026 年湖南省政府专项债券（十期）
总投资：	6967.00 万元
本次发行金额：	4500.00 万元
专项债券总需求：	4500.00 万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30 年
主管部门：	衡山县住房和城乡建设局
项目申请单位：	衡山县环锐基础设施建设有限公司
资产持有单位：	衡山县环锐基础设施建设有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

衡阳市是湖南省下辖地级市，湖南省省域副中心城市，湘南地区中心城市，下辖雁峰区、石鼓区、珠晖区、蒸湘区、南岳区 5 个市辖区，衡阳县、衡南县、衡山县、衡东县、祁东县 5 个县，代管耒阳市、常宁市 2 市。衡阳市位于湖南省中南部，湘江中游，衡山之南，东邻株洲市攸县，南接郴州市安仁县、永兴县、桂阳县，西毗永州市冷水滩区、祁阳县以及邵阳市邵东县，北靠娄底市双峰县和湘潭市湘潭县，总面积 15310 平方公里，城区横跨湘江，是湖南省以及中南地区重要的交通枢纽之一。

衡山县，隶属湖南省衡阳市，地处湖南中部偏东、湘江中游，因境内有衡山而得名。东临衡东县，南接衡南县，西界衡阳县、双峰县，北抵湘潭县，中部环绕衡阳市南岳区。地理坐标：东经 112° 27′ ~112° 57′ ，北纬 26° 58′ ~27° 28′ 。南北长 54.5 公里，东西宽 48 公里，总面积 935.5 平方公里。2020 年 11 月，被评为第十届湖南省拥军优属拥政爱民模范县（市）。2021 年 1 月 29 日，入选湖南省人民政府公布的 2020 年度真抓实干成效明显的地区名单。

近年来，衡山县始终聚焦新市民、新青年等群体的阶段性住房难题，将保障性租赁住房建设作为民生工程的重要抓手，全力推进住房保障体系完善，持续提升群众居住品质。2024 年，衡山县锚定住房保障精准化目标，计划建设保障性

租赁住房 837 套，房源广泛覆盖学校、医院、高新区企业等就业密集场所，精准匹配新就业大学生、青年教师、产业工人等群体的居住需求。截至 2024 年 10 月，全县已完成衡山县开云镇中心学校保障性租赁住房等 9 个项目的验收工作，累计交付合格房源 350 余套。此外，还发放住房租赁补贴约 400 户、共计 80 余万元，全方位筑牢住房保障网，为社会稳定与县域高质量发展提供了有力支撑。

衡山县 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）	212.6727	251.77	255.03
居民人均可支配收入（元）	城镇居民 44747 元 农村居民 30180 元	城镇居民 46895 元 农村居民 31961 元	城镇居民 48912 元 农村居民 33847 元
一般公共预算收入	13.44	14.57	10.71
政府性基金收入	3.97	0.86	0.89
其中：国有土地出让收入	3.78	0.7	0.73
政府性基金支出	8.87	11.01	8.71
其中：国有土地出让支出	3.58	1.01	1.27

注：数据来源于衡山县财政局。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目	建设地点： 衡山县； 项目总投资： 6967.00 万元； 建设期限： 建设期 1 年，2026 年 5 月—2027 年 4 月。	项目涉及 1 个小区（衡山县开云南路 A2 组团 4、5 号楼），共收购存量商品房 130 套，总建筑面积 16494.19 m²，并配套完成房屋室内装饰装修等附属工程。其中：115.83 m² 户型 49 套，127.24 m² 户型 44 套，141.08 m² 户型 37 套。	衡山县住房和城乡建设局	衡山县人民政府县长办公会议纪要

衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目已经通过湖南五湖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

一方面，地方政府可以通过出售或出租保障性住房，获得稳定的财政收入。另一方面，保障性住房项目的建设和运营，可以带动周边地区的经济发展和土地增值，进一步提升政府的财政收入。同时，对于房地产企业而言，通过参与保障性住房项目，可以消化存量房源，回笼资金，有助于企业和项目的良性循环。此外，随着保障性住房政策的不断完善和市场需求的增加，保障性住房项目的投资价值也将进一步提升。

（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。

项目不涉及工程建设内容，不需办理施工许可、环评等手续，项目已取得衡山县人民政府县长办公会议纪要。

（四）债券资金需求合理性分析

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，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，本年度项目专项债券资金需求 4500.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果。

本项目从立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、实施方案可行性、筹资合规性共五个方面的分析，对本项目进行事前绩效评估，并且结合项目融资平衡方案分析投融资规模、前期手续、建设周期、后续融资计划。经评估，本项

目收入预测依据可靠，预期收入测算和预期成本测算、运营成本测算合理；项目净收益、融资还本付息和现金流模拟分析等合理。经评估，本项目通过事前绩效评估。

（六）项目存续期。

项目存续期限。本项目为长期持续运营项目，专项债发行期限为 2026 年，专项债券申请发行年限为 30 年，由此可见，存续期限高于专项债券发行期限。

经评审，本项目存续期限不短于专项债券发行期限，存续期限合理。

（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：

项目名称	衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目				
主管部门	衡山县住房和城乡建设局				
项目实施单位	衡山县环锐基础设施建设有限公司	项目负责人	王也辣	联系电话	15616677776
项目资金（万元）	资金总额：6967.00				
	一、地方政府债券资金：4500.00				
	二、其他资金：2467.00				
项目实施进度计划	2026 年 5 月—2027 年 4 月				
项目绩效目标	项目涉及 1 个小区（衡山县开云南路 A2 组团 4、5 号楼），共收购存量商品房 130 套，总建筑面积 16494.19 m²，并配套完成房屋室内装饰装修等附属工程。其中：115.83 m²户型 49 套，127.24 m²户型 44 套，141.08 m²户型 37 套。				
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（m ² ）	16494.19	100%
			收购套数（套）	130	100%
		质量指标	质量合格率（%）	100	100
		时效指标	债券发行后年度使用率（%）	100	100
			规范披露信息及时率（%）	100	100
			足额还本付息及时率（%）	100	100
		成本指标	预算成本控制请款	≤6967.00万元	100%
	效益指标	经济效益指标	存续期间整体收入	≥11116.79万元	100%
		社会效益指标	促进社会公平	效果显著	
		生态效益指标	改善周边环境	效果显著	
		可持续影响指标	促进社会和谐	效果显著	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资及资金筹措计划

（一）投资依据

1.本项目总投资依据下列文件及资料编制：

（1）《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准(2020)》《湖南省安装工程消耗量标准（2020)》、《湖南省市政工程消耗量标准（2020)》；

（2）《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)；

（3）《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)；

(4) 专门机构发布的建设工程造价费用构成、估算指标、计算方法及其他有关计算工程造价的文件;

2.总投资详细情况如下:

项目总投资 6967.00 万元,收购费用 5591.53 万元,装修费用 1253.53 万元,建设期利息 121.94 万元。总投资详细情况如下:

总投资情况如下:

序号	内容名称	单位	数量	指标 (元/m²)	金额 (万元)
一	收购费用	m²	16494.19	3390.00	5591.53
二	装修及改造费用	m²	16494.19	759.98	1253.53
三	建设期利息				121.94
	合计				6967.00

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分

衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目总投资 6967.00 万元,2026 年投入金额 5574.00 万元,分年投资计划具体如下表所示:

项目投资分年计划表

单位: 万元

项目名称	总投资	前期投入	2026 年	2027
衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目	6967.00	0.00	5574.00	1393.00

项目投资分月计划表

2026 年度,衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目分月投资计划具体如下表所示:

单位：万元

项目名称	总投资 金额	前期 投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
衡山县 2026 年 收购存量商品房 用作保障房项目	投资 金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	696.00	696.00
	其中：专 项债金 额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	562.00	562.00

项目 名称	总投 资金 额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
衡山县 2026 年收 购存量商 品房用作保 障房项目	投资 金额	696.00	696.00	696.00	696.00	696.00	702.00	5574.00
	其中： 专项 债金 额	562.00	562.00	562.00	562.00	562.00	566.00	4500.00

(二) 项目资金筹措方案

衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目总投资 6967.00 万元。资金来源主要为：用于项目支出的资本金/自有资金 2467.00 万元，占投资总额的 35.41%；拟申请发行政府专项债券资金 4500.00 万元。衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目本次申请发行专项债券 4500.00 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 额	未来拟 发行专 项债券 金额	其中： 用作 资本金 额	其他 融资	
衡山县 2026 年 收购存 量商品	6967.00	2467.00	0.00	4500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30 年

房用作 保障房 项目									
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测








衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目收入主要来源于保障性住房租赁收入、销售收入。收入的预测依据和单价情况如下：

1.保障性住房租赁收入

本项目的收购面积为 16494.19 m²，改造完成后全部用于出租。根据《衡阳市城区保障性租赁住房管理办法》保租房租金标准应根据不同房源类型合理确定，租金不得超过同地段、同类型、同品质租赁住房市场租金的 80%。考虑到项目无同小区同面积市场租金价格作为参考，本项目租金价格以同地段、同品质、类似面积租房价格的 80%作为参考。综合考虑小区区位、周边配套、出行条件及小区环境等因素，本项目配租单价为 9.5 元/m².月计取。

房源周边同类型房源租赁单价

出租单价：12.52 元/m ² .月（衡山县开云南路 A2 组团 4、5 号楼）
--

<div>衡阳 [切换城市 长沙] 58APP 58首页</div> <div>登录 / 注册 个人中心 商家中心</div>	
<div><div>58同城·房产</div><div>衡阳房产网 > 衡阳整租房 > 衡山整租房 > 衡山城区整租房</div><div>衡山城区 2室1厅1卫</div><div>1小时前</div><div><div><div>1/1</div></div><div><div><</div><div></div><div>></div></div></div><div><div>1450元/月 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 115.83 平 精装修</div><div>朝向楼层: 南 高层 / 18层</div><div>所在小区: 衡山城区</div><div>所属区域: 衡山 衡山城区</div><div>详细地址: 衡山城区 附近高薪工作 查看地图</div><div><div>在线聊</div><div>打电话</div></div></div><div>房源编码: 4505110208715787</div></div>	
https://hy.58.com/zufang/86757444162012x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKOxKFIAwAwNtQJ4FALHIA63eANxIhxMYfUnh77Wx3ti1ZESlgChHJE0cBPzCBsJCPrm69lTFrYGBEeD0hJ0muVVvno9uqtU1HvT94t0eU4LJd9tv6ORUFZ_1_3XvR_QHKCzPfcgAAAA=&iuType=p_0&PGTID=0d3090a7-0782-02eb-c208-6dbfa283b882&ClickID=25	
出租单价: 12.00 元/m².月	
<div><div>衡山城区 2室2厅1卫</div><div>1天前</div><div><div><div>1/5</div></div><div><div><</div><div></div><div></div><div></div><div></div><div>></div></div></div><div><div>900元/月 年付</div><div>租赁方式: 整租</div><div>房屋类型: 2室2厅1卫 75 平</div><div>朝向楼层: 南 低层 / 6层</div><div>所在小区: 衡山城区</div><div>所属区域: 衡山 衡山城区</div><div>详细地址: 衡山城区 附近高薪工作 查看地图</div><div><div>在线聊</div><div>打电话</div></div></div></div>	
https://hy.58.com/zufang/3681633997201421x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKuQ3DMAwAwG1Um58pFhwgdQYICEuI0viJrMLbG6nSHq5_igMJo6AREiibsKGKkGbF1LbR66M4zRlmIjPFCRgh9Rbr-xixeuVL0a4_DZA5lTijOc2vk1KUV5nddefb8Br8AkFnIAAAA=&iuType=p_0&PGTID=0d3090a7-0782-0296-148e-f2df25305576&ClickID=10	
出租单价: 15.65 元/m².月	

衡阳房产网 > 衡阳整租房 > 衡山整租房 > 衡山城区整租房

五一中路8号楼 3室2厅1卫

01-07



1800 元/月 押二付一

租赁方式: 整租

房屋类型: 3室2厅1卫 115 平 豪华装修

朝向楼层: 南北 中层 / 7层

所在小区: 五一中路8号楼(在租 1 套)

所属区域: 衡山 衡山城区

详细地址: 五一中路8号 [附近高薪工作](#) [查看地图](#)

在线聊

打电话

https://hy.58.com/zufang/85340482825562x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKOxKEIAwA0NtQExIJKXKArT2AkwFGbPwsUnh7t9v2zetbUWBmDCApIDB59iRJmCFKdO0YvX6KEgZkFJg4TkARXW-2r9ewXVvPV3v-8NsIkMgVu20-xjdX9c7Kcj9n1fMFrWV9nXIAAA A=&iuType=p_0&PGTID=0d300008-0782-0ab3-d101-3af54fa1ab1c&ClickID=31

颜色分配说明
 可售
已售
不可售
冻结
在建工程抵押
现房抵押

选择楼层

16

预售范围
 户室共【6】套

1601

1602

1603

1604

1605

1606

个人预购商品房预告[已受理]
 个人抵押按揭
 在建工程抵押信息
 开发公司信息
 项目、栋信息

购房人姓名
 证件类型
 证件号码
 联系方式

联系地址
 户口所在地
 国籍
 手机

合同编号
 购房人类型
 邮政编码
 抵押
 冻结

代理人姓名
 证件类型
 证件号码
 联系方式

卖方代理人
 证件类型
 证件号码
 联系方式

首付款
 付款方式
 付款描述

交房期限
 办证期限
 监管银行

备注信息
 签约日期
 签约时间

房屋结构	房屋用途	户室面积	套内面积	分摊面积	户控面积	成交金额	成交单价
钢筋混凝土	住宅	127.24	102.15	25.09	0.00	471,806.00	3,708.00

共有人姓名
 共有人类型
 证件类型
 证件号码
 关系
 占有份额
 占有面积

唐清雨
 个人
 身份证
 430423199602287043
 夫妻
 共同共有



颜色分配说明

可售 ☐ 已售 ☐ 不可售 ☐ 冻结 ☐ 在建工程抵押 ☐ 现房抵押 ☐

选择楼层 12

预售范围 户室共【6】套

1201	1202	1203	1204	1205	1206
------	------	------	------	------	------

个人认购商品房预告[已受理] | 个人抵押按揭[已受理] | 在建工程抵押信息 | 开发公司信息 | 项目、栋信息 |

购房人姓名	谭泽香	证件类型	身份证	证件号码	430423197803063223	联系方式	13989740732	
联系地址	湖南省衡山县永和乡		户口所在地	本市	国籍	中国	手机	13989740732
合同编号	202300181204	购房人类型	个人	邮政编码		抵押	<input checked="" type="checkbox"/> 冻结 <input type="checkbox"/>	
代理人姓名		证件类型		证件号码		联系方式		
卖方代理人	曹波	证件类型		证件号码	06191	联系方式	15897341518	
首付款	146537	付款方式	银行按揭	付款描述	首付款146537元于签合同同时支付，剩			
交房期限	2024/10/30	办证期限	2026/10/30	监管银行	湖南衡山农村商业银行股份有限公司			
备注信息				签约日期	2024/02/05	签约时间	10:04:51	

房屋结构	房屋用途	户室面积	套内面积	分摊面积	户控面积	成交金额	成交单价
钢筋混凝土	住宅	127.24	102.15	25.09	0.00	458,537.00	3,588.00

共有人姓名	共有人类型	证件类型	证件号码	关系	占有份额	占有面积
谭业各	个人	身份证	430423197705073217	夫妻	共同共有	0

1601	1602	1603	1604	1605	1606
------	------	------	------	------	------

个人预购商品房预告(已受理)
个人抵押按揭
在建工程抵押信息
开发公司信息
项目、栋信息

购房人姓名	证件类型	证件号码	联系方式	
侯建林	身份证	430423197104104719	15873456411	
联系地址	湖南省衡山县开云镇	户口所在地	本市	国籍
			中国	手机
			18397722578	
合同编号	202300181605	购房人类型	个人	抵押
				<input type="checkbox"/> 冻结 <input checked="" type="checkbox"/>
代理人姓名	证件类型	证件号码	联系方式	
卖方代理人	曹波	证件类型	证件号码	15897341518
首付款	296699	付款方式	分期付款	付款描述
				首付款296699于签订合同时支付,余款2
交房期限	2025/09/30	办证期限	2027/09/30	监管银行
				湖南衡山农村商业银行股份有限公司
备注信息				
	签约日期	2025/08/22	签约时间	10:01:15

房屋结构	房屋用途	户室面积	套内面积	分摊面积	户控面积	成交金额	成交单价
钢筋混凝土	住宅	115.83	92.99	22.84	0.00	496,699.00	4,288.17

1	共有人姓名	共有人类型	证件类型	证件号码	关系	占有份额	占有
1	侯建林	个人	身份证	430423197201170021	夫妻	共同共有	

本项目运营期第一年出租率按 70%，第二年出租率按 80%，第三年及以后按 95%计算。

考虑物价上涨等因素，根据衡山县近三年国内生产总值（GDP）平均增速 5.5%（2023 年 6.50%，2024 年 7.0%，2025 年 3%），本项目收费标准每五年上涨 5%。

2.保障性住房销售收入

本项目可出售面积为 16494.19 m²，于项目计算期最后 3 年出售，第 1 年出售 30%，第 2 年出售 30%，第 3 年出售 40%。出于谨慎性原则，本项目销售单价参考衡山县目前房屋销售价格，同时考虑到住房和装修的折旧，本项目销售均价按照

本项目单位面积收购价值计算，即 3390.00 元/m²。与此同时，本项目从 2054 年开始，配租收入计算已扣除长租转售部分的房产面积。



泰宇·盛世名都

[衡山 衡山] 湖南省衡山县开云镇康城路43号

户型：3室/4室 | 建筑面积：100.8-140.92m²

在售 住宅 主卧套房 卧室全朝南 大户型 低总价

均价**4800**元/m²



盛豪世纪城

[衡山 衡山] 衡山开云镇衡山大道与工业路交汇处（麓...)

户型：3室/4室 | 建筑面积：89.3-138m²

售罄 住宅 高绿化率 学校 配套纯熟 大户型

售价待定
周边均价**5200**元/m²



万象·开云府

[衡山 衡山] 衡山大道旁，泉贤小学对面

户型：3室/4室/6室 | 建筑面积：113-158m²

在售 住宅 双阳台 主卧套房 卧室全朝南 大户型

均价**5200**元/m²

以上收入 2027 年计算 8 个月，为 2027 年 5 月—2027 年 12 月；

以上收入 2056 年计算 4 个月，为 2056 年 1 月—2056 年 4 月。

经测算，计算期内，项目营业收入为 11116.79 万元。
本项目收入来源合理，属于本项目产生。

衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目收入预测表

单位：万元

序号	名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	营业收入	11116.79		88.19	150.43	178.63	178.63	178.63	187.66	187.66	187.66	187.66	187.66	197.06	197.06	197.06	197.06
1	租赁收入	5525.26		88.19	150.43	178.63	178.63	178.63	187.66	187.66	187.66	187.66	187.66	197.06	197.06	197.06	197.06
	出租面积（㎡）			16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19
	单位租金（元/㎡/月）			9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.98	9.98	9.98	9.98	9.98	10.48	10.48	10.48	10.48
	出租率（%）			70.00%	80.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	年度经营时间（年）			0.67	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2	销售收入	5591.53															
	销售面积（㎡）																
	销售单价（元/㎡）																

（续表）

序号	名称	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	营业收入	197.06	206.84	206.84	206.84	206.84	206.84	217.18	217.18	217.18	217.18	217.18	228.08	228.08	1837.12	1768.69	2236.61
1	租赁收入	197.06	206.84	206.84	206.84	206.84	206.84	217.18	217.18	217.18	217.18	217.18	228.08	228.08	159.66	91.23	0.00
	出租面积（㎡）	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	11545.93	6597.67	0.00
	单位租金（元/㎡/月）	10.48	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.55	11.55	11.55	11.55	11.55	12.13	12.13	12.13	12.13	12.13
	出租率（%）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	年度经营时间（年）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33
2	销售收入														1677.46	1677.46	2236.61
	销售面积（㎡）														4948.26	4948.26	6597.67
	销售单价（元/㎡）														3390.00	3390.00	3390.00

（二）项目预期成本预测

本项目的主要成本包括工资及福利费、管理费用、维修费用和税金及附加等。

1、工资及福利费

本项目投入运营后，设技术管理人员 2 人，根据 2024 年湖南省城镇私营单位（租赁和商务服务业）就业人员年平均工资为 59609.00 元，考虑到福利等各项费用，本项目人均职工薪酬拟按 6.50 万元/年计算。

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

考虑物价上涨等因素，根据衡山县近三年国内生产总值（GDP）平均增速 5.5%（2023 年 6.50%，2024 年 7.0%，2025 年 3%），本项目收费标准每五年上涨 5%。

2.管理费用

管理费用主要系日常经营中产生的其他管理费用。按照国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版，国家发展改革委，建设部，中国计划出版社），项目完成投入使用后，预计每年管理费用为收入的 1%计。

3.修理费

项目建成后为保证建筑物的完好和设备正常运转，每年需进行维修维护。按照国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版，国家发展改革委，建设部，中国计划出版社）规定，修理费按照折旧费的 2%预计。

考虑物价上涨等因素，根据衡山县近三年国内生产总值（GDP）平均增速 5.5%（2023 年 6.50%，2024 年 7.0%，2025 年 3%），本项目收费标准每五年上涨 5%。

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。

债券存续期内运营总支出预计 591.94 万元，其中运营成本 591.94 万元，相关税费 0.00 万元。

衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目成本预测如下：

衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目成本预测表

单位：万元

序号	名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	经营成本	591.94	0.00	11.22	16.13	16.42	16.42	16.42	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	18.10	18.10	18.10	18.10
1.1	人员工资及福利	426.69	0.00	8.71	13.00	13.00	13.00	13.00	13.65	13.65	13.65	13.65	13.65	14.33	14.33	14.33	14.33
1.2	维护费用	54.06	0.00	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.80	1.80	1.80	1.80
1.3	管理费用	111.19	0.00	0.88	1.50	1.79	1.79	1.79	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.97	1.97	1.97	1.97
2	增值税及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		591.94	0.00	11.22	16.13	16.42	16.42	16.42	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	18.10	18.10	18.10	18.10

（续表）

序号	名称	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	经营成本	18.10	19.01	19.01	19.01	19.01	19.01	19.95	19.95	19.95	19.95	19.95	20.95	20.95	37.04	36.36	28.53
1.1	人员工资及福利	14.33	15.05	15.05	15.05	15.05	15.05	15.80	15.80	15.80	15.80	15.80	16.59	16.59	16.59	16.59	5.47
1.2	维护费用	1.80	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	2.08	2.08	2.08	2.08	0.69
1.3	管理费用	1.97	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07	2.17	2.17	2.17	2.17	2.17	2.28	2.28	18.37	17.69	22.37
2	增值税及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		18.10	19.01	19.01	19.01	19.01	19.01	19.95	19.95	19.95	19.95	19.95	20.95	20.95	37.04	36.36	28.53

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目预期总收入 11116.79 万元，预期运营成本 591.94 万元，项目净收益 10524.85 万元。

（二）项目融资还本付息情况

衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 4500.00 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。

衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障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
衡山县 2026 年 收购存 量商品 房用作 保障房 项目	2026 年 5 月	0.00	4500.00		4500.00	84.30	84.30
	2027 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2028 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2029 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2030 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2031 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2032 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2033 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2034 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2035 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2036 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2037 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2038 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
	2039 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2040 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2041 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2042 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2043 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2044 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2045 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2046 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2047 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2048 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2049 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2050 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2051 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2052 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2053 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2054 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2055 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2056 年 4 月	4500.00		4500.00	0.00	42.15	4542.15
	合计	-		4500.00	-	3793.50	8293.50

（三）项目融资平衡情况

衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目偿债资金来源为保障性住房租赁收入、销售收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 10524.85 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.27。

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
衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目	10524.85	4500.00	8293.50	1.27

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：

敏感性分析表

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	1.14	1.27	1.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.27	1.26

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 1.14，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 1.26，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

项目建设期内所有融资只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请债券资金情况进行分析，债券存续期内，项目累计净现金流量均大于 0，详见下表。

项目投资现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	现金流入	18083.79	5574.00	1481.19	150.43	178.63	178.63	178.63	187.66	187.66	187.66	187.66	187.66	197.06	197.06	197.06	197.06
1.1	资本金	2467.00	1074.00	1393.00													
1.2	债券资金流入	4500.00	4500.00														
1.3	经营收入	11116.79	0.00	88.19	150.43	178.63	178.63	178.63	187.66	187.66	187.66	187.66	187.66	197.06	197.06	197.06	197.06
1.4	回收资产余值	0.00															
2	现金流出	15747.06	5574.00	1509.59	142.58	142.87	142.87	142.87	143.69	143.69	143.69	143.69	143.69	144.55	144.55	144.55	144.55
2.1	建设投资	6861.62	5489.70	1371.92													
2.2	应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	经营成本	591.94	0.00	11.22	16.13	16.42	16.42	16.42	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	18.10	18.10	18.10	18.10
2.5	债券利息	3793.50	84.30	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45
2.6	偿还债券本金	4500.00															
3	净现金流量	2336.73	0.00	-28.40	7.85	35.76	35.76	35.76	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	52.51	52.51	52.51	52.51
4	累计净现金流量	2336.73	0.00	-28.40	-20.55	15.21	50.97	86.73	130.70	174.67	218.64	262.61	306.58	359.09	411.60	464.11	516.62

(续表)

序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	现金流入	197.06	206.84	206.84	206.84	206.84	206.84	217.18	217.18	217.18	217.18	217.18	228.08	228.08	1837.12	1768.69	2236.61
1.1	资本金																
1.2	债券资金流入																
1.3	经营收入	197.06	206.84	206.84	206.84	206.84	206.84	217.18	217.18	217.18	217.18	217.18	228.08	228.08	1837.12	1768.69	2236.61
1.4	回收资产余值																
2	现金流出	144.55	145.46	145.46	145.46	145.46	145.46	146.40	146.40	146.40	146.40	146.40	147.40	147.40	163.49	162.81	4570.68
2.1	建设投资																
2.2	应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	经营成本	18.10	19.01	19.01	19.01	19.01	19.01	19.95	19.95	19.95	19.95	19.95	20.95	20.95	37.04	36.36	28.53
2.5	债券利息	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	42.15
2.6	偿还债券本金																4500.00
3	净现金流量	52.51	61.38	61.38	61.38	61.38	61.38	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	80.68	80.68	1673.63	1605.88	-2334.07
4	累计净现金流量	569.13	630.51	691.89	753.27	814.65	876.03	946.81	1017.59	1088.37	1159.15	1229.93	1310.61	1391.29	3064.92	4670.80	2336.73

六、潜在风险评估

1. 社会稳定风险

风险描述：该类风险具体表现为项目实施产生的环境污染、噪声等对相关利益群体生活就业等方面造成影响。若项目建设期间管理不到位，未妥善采取相应防范措施，项目当地原居民、单位将对项目进展产生负面情绪，甚至抵制项目的有序进行。

应对措施：对项目进行全面的社会稳定风险评估，在评价过程中，使用科学有效的方法，注重对相关群体切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。加强政策的宣传，装修做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关法律法规、政策、文件的相关标准，依法公开项目信息，切实维护相关群体的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。

2. 工程建设风险

风险描述：该类风险具体表现为资金风险、外部条件风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；外部条件

风险是指交通运输、供水、供电、排污、电信等外部条件发生重大变化，致使项目建设受到重大影响带来的风险；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

应对措施：对于资金风险，项目单位应采取一切措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于外部条件风险，地方政府应做好各配套项目的协调工作，制定应对外部条件发生意外事故的预案，规避因外部条件发生意外带来的风险；对于政策和管理风险，湖南各级政府已把各地市基础设施建设工作放在重要和突出的位置，深度学习和把控项目各环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，装修施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：该类风险具体表现为市场供求风险、价格浮

动风险等方面问题。市场供求风险是指由于市场实际的供应量与需求量不平衡或与预测数量不匹配导致的差异风险；价格浮动风险是指由于市场实际价格与预期价格差异产生的风险。

应对措施：项目前期策划应对市场情况进行充分调研，分析判断市场需求、价格等变化趋势，合理确定项目建设规模、供给量及价格；项目运行期间应定期核查实际情况与预期目标的匹配程度，及时做好防范、应急及调整措施。

4.项目还本付息风险

风险描述：该类风险主要表现为现金流错配、利率风险，其中施工延误和收益不及预期是导致还本付息困难的根本原因。现金流错配风险是指项目收益回款周期与债券本息偿还期限不匹配，例如收益为日常零星收入，而偿债为年度或半年度大额支出。利率风险主要是指债券市场环境变化，导致债券发行利率上升、融资成本增加。

应对措施：设立严格监管的偿债资金专户，并建立强制性的资金归集制度，确保项目运营收益优先用于偿还债券本息；在项目建设期间，政府可根据项目实施情况灵活调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息；加强项目管理和财务管理，保持合理的资产负债比例，并提升资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、产业政策及证券发行债券政策的变化，及时调整策略，以控制项目融资平衡风险。必要时，可动态调整债券发行期限、还款

方式及时间，优化期限配比和还款计划，加快资金周转，适当提高流动比率，充分盘活资金，利用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

综上评估，衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目潜在风险管控措施科学有效。

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

本项目主管部门是衡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。

本项目运营单位是衡山县环锐基础设施建设有限公司，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衡山县环锐基础设施建设有限公司，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《衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2026 年湖南省政府专项债券 【耒阳市 2026 年收购存量商品房用作 保障性租赁住房项目】融资平衡方案

【耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目】拟发行 2026 年湖南省政府专项债券【30000.00】万元，具体信息如下：

项目名称：	耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目
债券名称：	2026 年湖南省政府专项债券【十】期
总投资：	43069.00 万元
本次发行金额：	30000.00 万元
专项债券总需求：	30000.00 万元（含本次发行金额）
其中：用作资本金金额	0.00 万元（含本次用作资本金金额）
本次发行期限：	30 年
主管部门：	耒阳市住房和城乡建设局
项目申请单位：	耒阳市实用住宅开发有限公司
资产持有单位：	耒阳市实用住宅开发有限公司



目录

一、项目概况	1
(一) 区域介绍	1
(二) 项目基本信息	2
二、经济社会效益分析	2
(一) 经济效益分析	2
(二) 社会效益分析	4
(三) 项目投资合规性与项目成熟度	6
(四) 债券资金需求合理性分析	6
(五) 项目事前绩效评价结果	7
(六) 项目存续期	7
(七) 项目绩效目标	8
三、项目投资估算及资金筹措计划	8
(一) 投资估算依据	9
(二) 项目资金筹措方案	12
四、项目收入和成本预测	12
(一) 项目预期收入预测	12
(二) 项目预期成本预测	23
五、项目融资平衡情况	27

(一) 项目净收益	27
(二) 项目融资还本付息情况	27
(三) 项目融资平衡情况	27
(四) 压力测试	29
(五) 现金流模拟分析	29
六、潜在风险评估	33
七、还款保障措施	35
八、相关部门职责	35
九、附件	38
(一) 收购房源信息总表	38

一、项目概况

（一）区域介绍

耒阳市位于湖南省东南部，衡阳盆地南端，五岭山脉北面，东北邻安仁县，东南及南面连永兴县，地处东经 $112^{\circ}38'$ ~ $113^{\circ}13'$ ，北纬 $26^{\circ}08'$ ~ $26^{\circ}43'$ 。总面积 2656 平方千米，总人口 130 万，市区常住人口 36 万人，为湖南省九座中等城市之一。改革开放以来特别是近几年，耒阳坚持以发展为第一要务，着力优化经济发展环境，大力实施开放带动战略，致力打造“三湘明珠”，社会、经济已进入发展的快车道。耒阳南临广东，是湖南省经济战略重点“五区一廊”的南大门，是内陆地区主动接受粤、港、澳经济辐射、积极承接珠三角产业转移的前沿地。水陆空交通俱全，京广铁路、107 国道、京珠高速公路纵穿南北，连通闽南、赣南、湘南的 1817 省道横贯东西，武广高速铁路穿越全境，并设耒阳站；耒水、舂陵江四季通航；枫冲机场拟军民两用。耒阳去长沙只需 45 分钟，北上武汉、南下广州只需将近 2 小时，已经进入“高铁时代”，融入“粤湘鄂三小时”经济圈。

2024 年，耒阳市地区生产总值（GDP）518.5 亿元，增长 5.3%。一二三产业增加值分别完成 72.18 亿元、147.15 亿元、299.17 亿元，分别增长 3.4%、9.7%、5.3%。按平均常住人口计算，人均地区生产总值 47263 元，增长 13.2%。三次产业结构比调整为 13.9:28.4:57.7。

耒阳市 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）	465.50	518.50	538.61
居民人均可支配收入（元）	38222	40149	42208
一般公共预算收入	19.10	20.10	17.3
政府性基金收入	14.31	8.99	4.83
其中：国有土地出让收入	14.02	7.04	1.6
政府性基金支出	20.29	14.80	10.67
其中：国有土地出让支出	15.37	8.78	1.43

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施单位
耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目	本项目位于耒阳市，项目估算总投资为43069.00万元，预计建设期为12个月，为2026年1月—2026年12月。	项目共收购12个小区，收购套数为765套，总建筑面积为91045.34m²，收购商品房后进行装修。	耒阳市实用住宅开发有限公司

本项目涉及收购存量商品房 765 套，共计约 91045.34 m²。

【耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目】已经通过【湖南湘之说（自贸区长沙片区）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

1、对居民收入和就业影响

项目实施后，对当地居民就业和收入的影响主要反映在三个方面，一是项目在建设过程中需要雇佣一些当地劳动

力，从而产生收入效应，其收入规模通过劳动力成本体现出来。二是项目建成后，将带来区域综合服务设施、餐饮业、社区服务业、公共服务业等城市产业的发展，从而为当地居民带来大量的就业岗位。三是项目建设需要大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料，对当地的相关行业具有带动作用，从而增加新的就业机会和收入机会。

总体来说，项目实施后项目地及周边居民在短期内收入会比较丰厚，长期来看收入稳定有保障。

2、对不同利益群体影响

项目的利益相关群体主要包括：（1）项目当地政府；（2）原居住居民；（3）项目建设单位；（4）施工单位；（5）工程评估、审计等相关单位。本项目为科创服务基地及配套基础设施建设项目，科创服务可以增加就业岗位，配套基础设施方便人民群众出行，符合当地政府和居民的需求，原居住居民都支持本项目建设。同时，以上利益相关群体都能获得相关利益，也是项目受益者。

3、对所在地经济发展的影响

首先，投资于公共租赁住房的建设会带动建筑业和相关产业的发展，创造就业机会。其次，通过减少住房成本，居民可释放出更多的消费需求，推动综合服务设施活动增长。研究表明，公共租赁住房制度的实施对国内生产总值的贡献是可观的。再次，通过规划和管理住房供应，减少住房市场

的波动，增强市场稳定性。这有助于吸引外来投资和增加综合服务设施活动，为城市创造更可持续的发展机会。

（二）社会效益分析

1、有利于提升青年群体的社会获得感和城市融入感新市民和青年人规模大，活力和创造力强，是社会的有生力量。目前，大城市青年新市民的购房能力很大程度上取决于原生家庭的经济支持，住房资源代际依赖不断增强，这种社会趋势一定程度上削弱了青年群体的积极性和主动性，青年群体住房获取的代际分层，会影响青年对社会整体的公平认知。保障性租赁住房为尚处于人生起步阶段的青年群体提供过渡性住房，一方面会减轻青年群体过渡期的住房压力，为其更好地投入社会生产和创造过程中提供保障，提升其城市融入感和稳定性。另一方面，保障性租赁住房在自有住房、租房之外，为青年群体开辟了另外一条满足其住房需求的渠道，这也会从社会整体层面减轻人们对于持有自有住房的紧迫感，有利于降低社会对于自有住房的焦虑感，进而提高青年对社会公平的认知度，提高青年新市民的获得感。同时，居住舒适性和稳定性的改善，会让青年群体有更加长远的职业规划，有利于释放青年群体的活力和创造力，赋予城市新动力，也为我国产业结构的升级和高质量发展奠定了一定的基础。

2、有利于优化租赁住房市场供需结构

从房地产业本身的发展规律来说，由于房地产市场的区域性、垄断性和市场信息的不对称，房地产市场很难达到供求平衡的状态。虽然价格等市场机制会产生调整房地产供求之间非均衡态的作用，但随着诸多市场因素的发展变化，原有的均衡状态将不断被打破，房地产市场供求之间的不平衡性将长期存在。住房作为房地产市场最大比例的一部分，供需总量的失衡矛盾最为明显。具体到住房租赁市场，我国已经从总量短缺转为结构性不足。根据第七次全国人口普查数据，2020年，我国平均每个家庭户的人口为2.62人，比2010年减少0.48人。随着我国家庭人口规模的持续缩小，对位于就业密集区或交通便捷地区、适合青年新市民的小户型房源需求不断增加。此外，我国大城市现有的共有产权房和公租房一般位于郊区或者较为偏远的地区，长时间的通勤成本也不利于申请者的职住平衡。加快发展保障性租赁住房，在城市中心城区、产业鹤城区、交通便捷的地区和其他就业密集区提供小户型、低租金的保障性租赁住房，不仅有利于优化住房保障系统，而且有利于优化住房租赁市场供给，促进住房租赁市场更加完善发展。此外，职住的相对均衡化，不但有利于避免早晚“钟摆式”交通流，而且也有利于形成青年群体集聚创新氛围。

3、有利于稳定预期，平抑房价走势，促进房地产市场稳健发展

青年新市民的首套住房刚需是房地产市场需求的重要组成部分。为青年新市民提供保障性租赁住房，能够缓解青年新市民对拥有自有住房的焦虑，有助于青年新市民根据自身购买力，合理释放购房需求，为房地产市场平稳健康的发展提供支撑。同时，保障性租赁住房由于其交通便捷、职住平衡和租金较低等特征，相比青年新市民急于购买的首套自有住房更加具有舒适度，因此可能会逐渐改变人们对于过早拥有自有住房的执念，这也会平滑住房市场预期，平抑房价走势，为其健康平稳发展奠定一定基础，而且也有利于构建房地产市场与国民经济之间的和谐局面。另外，引导多渠道、多主体供给保障性租赁住房，未来随着大量保障性租赁住房进入市场，其对房地产市场的供需结构的进一步改变，会不断稳定房地产市场预期，稳固“房主不炒”定位，促进房地产市场平稳健康发展，促进经济转型升级和高质量发展。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

通过对项目实施政策依据及申报债券需求合理性分析、项目建设涉及前期手续完备性审核，以及资金平衡方案科学性、合理性测算可知，项目开展事前绩效评估且结果符合债券资金申报要求。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 43069.00 万元，拟总计申请发行地方政府专项债券 30000.00 万元，债券发行额度占总投资 69.66%，

本次拟申请发行 30000.00 万元，融资平衡方案中本息覆盖倍数为 1.19，因此本项目专项债券资金额度需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

本项目的实施化解商品房库存压力，盘活存量资产，同时增加保障性租赁住房供给，是重要的民生问题，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

项目的实施将有效促进区域内经济的发展，增强区域辐射力和带动力，不断提高城市知名度和竞争力，是实现城乡协调发展的重大举措，具有良好的经济和社会效益。同时，本项目实施符合国家、省级保障性住房发展规划要求。本项目的建设规模和内容充分考虑了当地实际需求，具有良好的区位优势，可操作性强，组织管理措施到位，项目切实可行。

（六）项目存续期

鉴于本项目为收购存量商品房项目，根据建筑类型不同，民用住宅建筑产权年限为 70 年，商用房屋建筑为 40 年，均大于本项目发债年限 30 年。

（七）项目绩效目标

项目绩效目标表

项目名称	耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目				
主管部门	耒阳市住房和城乡建设局				
项目实施单位	耒阳市实用住宅开发有限公司				
项目资金 (万元)	资金总额 43069.00 万元				
	一、专项债券资金 30000.00 万元				
	二、自筹资金：13069.00 万元				
项目绩效目标	<p>中长期目标:本项目的实施化解商品房库存压力，盘活存量资产，同时增加保障性租赁住房供给，是重要的民生问题，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。</p> <p>目标 1: 2026 年 12 月完成该项目，项目共收购 12 个小区，收购套数为 765 套，总建筑面积为 91045.34 m²，收购商品房后进行装修。</p> <p>目标 2: 项目计算期预计获取 71377.86 万元的收益，保障项目偿债资金来源、融资与项目收益平衡。</p>				
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	收购存量商品房套数	765 套	765 套
			收购存量商品房面积	91045.34 m ²	91045.34 m ²
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			工程质量是否合格	100%	100%
		时效指标	完成收购存量商品房	1 年	1 年
		成本指标	项目总投资	43069.00 万元	43069.00 万元
	效益指标	经济效益指标	本息覆盖倍数	1.19	≥1.1
		社会效益指标	促进房地产市场健康发展	良好	良好
			满足人民住房需求	良好	良好
		社会公众或服务对象满意度指标	受益群众满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据

（1）《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准（2020）》、《湖南省安装工程消耗量标准（2020）》、《湖南省市政工程消耗量标准（2020）》；

（2）《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）；

（3）《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）；

（4）专门机构发布的建设工程造价费用构成、估算指标、计算方法及其他有关计算工程造价的文件；

（5）基本预备费：按照工程费用与其他费用之和的 5% 计算。

（6）装修费用参考

国内头部装修平台土巴兔发布的《2025 年全包装修每平方米价格及预算清单解析》中，明确将 800-1200 元/m²划分为“基础/简单全包装修”的标准区间，本项目考虑耒阳市地区因素保守按照 960 元/m²的简装标准进行估算。



2025年全包装修价格区间解析

基础装修 (800 - 1200元/m²)：适合出租房或短期过渡，包含水电改造、墙面刷漆、地砖铺贴等基础项目，主材选用经济型品牌。

中档装修 (1200 - 1800元/m²)：主流自住选择，采用环保主材，增加定制柜体、吊顶设计，施工工艺更精细。

高端装修 (2000 - 3000元/m²及以上)：进口材料、智能家居系统及专业设计团队服务，适合别墅或品质需求业主。

项目总投资 43069.00 万元，收购存量商品房费用 31744.41 万元，装修费用 8740.35 万元，预备费 2024.24 万元，建设期利息 560.00 万元。

具体如下表所示：

投资估算表

序号	工程或费用名称	单位	数量	指标(元/单位)	估 算 总 值 (万元)		备注
					其他费用	合计	
一	工程费用				40484.76	40484.76	
1	收购费用	平方米	91045.34	3437	31744.41	31744.41	
1.1	合兴顺湖城	平方米	7247.78	3760	2725.17	2725.17	
1.2	锦绣山湖	平方米	611.57	2990	182.86	182.86	
1.3	外滩锦都	平方米	97.61	3775	36.85	36.85	
1.4	水东江小区	平方米	15665.61	3149	4933.10	4933.10	
1.5	金谷水郡	平方米	11940.37	3638	4343.91	4343.91	
1.6	聂洲 22 组商住楼（半岛南湾）	平方米	11985.34	3178	3808.94	3808.94	
1.7	滨江 1 号花苑	平方米	3462.29	3332	1153.64	1153.64	

1.8	花伴里	平方米	6653.86	3530	2348.81	2348.81	
1.9	芳丽花苑二期	平方米	2849.63	3278	934.11	934.11	
1.10	迎宾华府	平方米	10656.91	3738	3983.55	3983.55	
1.11	禧公馆	平方米	4291.75	3030	1300.40	1300.40	
1.12	合兴新城	平方米	15582.62	3846	5993.08	5993.08	
2	简装费用	平方米	91045.34	960	8740.35	8740.35	
二	其他费用				2831.24	2831.24	
1	基本预备费				2024.24	2024.24	
2	建设期利息				560.00	560.00	
三	项目总投资				43069.00	43069.00	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

来阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目
项目总投资 43069.00 万元，2026 年投入金额 43069.00 万元，
分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2026 年	2026 年及以后
来阳市 2026 年收购存量商品房 用作保障性租赁住房项目	43069.00	0.00	43069.00	0.00

2026 年度，【来阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目】分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
来阳市 2026 年收 购存量商 品房用作 保障性租 赁住房项	投资金额					43069.00	
	其中：专项债金额					30000.00	
	月份	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月

目	投资金额						
	其中：专项债金额						

（二）项目资金筹措方案

【耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目】资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。项目总投资【43069.00】万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金【13069.00】万元，占投资总额的【30.34】%；拟申请发行政府专项债券资金【30000.00】万元。本次申请发行专项债券【30000.00】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	
耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目	43069.00	13069.00	0.00	30000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目收益主要来源于保障性住房出租收入和保障性住房出售收入。

1、保障性住房出租收入

本项目可出租面积为 91045.34m²，在测算保障性住房出租收入时按运营期第一年 90%，第二年 95%，第三年及以后按 98%的出租率保持不变。

由于本项目收购房源大部分还未正式交房，网上暂无可查的租房信息，因此，本项目将参照耒阳市同地段、同品质租房价格水平进行分区域预测。

本项目共计收购 765 套房源，涉及 12 个小区。

(1) 芳丽花苑二期

芳丽花苑二期最近可比小区为鸿泰国际、华飞翰林苑和领秀佳园，根据网上可查租金均价约为 14.62 元/m²，合计收购 23 套，占比 3.01%。

序号	小区名称	出租面积	租金（元/月）	出租单价（元/m ² ·月）
1	领秀佳园	78.00	1300.00	16.67
2	鸿泰国际	70.00	1200.00	17.14
3	鸿泰国际	140.00	1800.00	12.86
4	华飞翰林院	108.00	1300.00	12.04
5	华飞翰林院	90.00	1300.00	14.44
			均价	14.63



德泰隆路 2房2厅出租 家具家电齐全直...

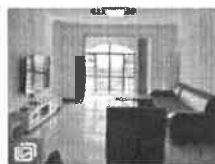
2室1厅 70平米 中层(共22层)

鸿泰国际 耒阳 五星牌 德泰隆大道468号

整租 朝南 有电梯

周建琦

1200元/月



德泰隆路鸿泰国际小区，精装3房2厅...

3室2厅 140平米 高层(共31层)

鸿泰国际 耒阳 五星牌 德泰隆大道468号

整租 南北 有电梯

匡云林

1800元/月



华飞翰林苑 3室2厅1卫

3室 · 108m² · 华飞翰林苑 · 耒阳城区

南北通透 配套齐全 精装修

1300 元/月



出租德泰隆路小区精装电梯两房，家电齐全，拎包入住。

2室 · 90m² · 华飞翰林苑 · 耒阳城区

有阳台 南北通透 配套齐全 精装修

1300 元/月



德泰隆路领秀佳园旁电梯二房一厅一卫精装修家具家电齐全拎...

2室 · 78m² · 领秀佳园 · 耒阳城区

有阳台 南北通透 配套齐全 精装修

1300 元/月

(2) 合兴新城和迎宾华府

合兴新城最近可比小区为友谊新城，根据网上可查租金均价约为 13.59 元/m²，合计收购 220 套，占比 28.76%。

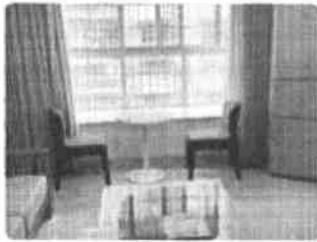


友谊新城 2室1厅1卫

2室 · 65m² · 友谊新城 · 耒阳城区

南北通透 配套齐全 首次出租

900 元/月



友谊新城小区，精装一室一厅一厨一卫，拎包入住。

1室 · 60m² · 友谊新城 · 耒阳城区

独卫一居 配套齐全 精装修 随时看房

800 元/月

(3) 禧公馆

禧公馆最近可比小区为金碧花苑，根据网上可查租金均价约为 13.85 元/m²，合计收购 36 套，占比 4.71%。



整租 | 新城一路，金碧花苑3房2厅2卫，家具家电齐全

3室 · 130.0 m²

耒阳城区 金碧花苑(耒阳市)

来自经纪人: 优享 刘小利

1800 元/月



整租 | 金碧花苑(耒阳市) 3室2厅2卫

3室 · 130 m²

耒阳城区 金碧花苑(耒阳市)

来自个人房源

1800 元/月

(4) 聂洲 22 组商住楼（半岛南湾和滨江 1 号花苑

聂洲 22 组商住楼（半岛南湾）最近可比小区为金碧花苑，根据网上可查租金均价约为 13.97 元/m²，合计收购 120 套，占比 15.69%。

序号	小区名称	出租面积	租金（元/月）	出租单价（元/m ² ·月）
4	和谐南苑	129	1600	12.4
5	和谐南苑	120	1700	14.17
6	天安花苑	120	1600	13.33
7	天安花苑	85	1400	16.47
8	和谐花苑	126	1700	13.49
				13.97



和谐花苑3房2厅，家具家电齐全

3室·126m²·和谐花苑·耒阳城区

有阳台 配套齐全 精装修 随时看房

1700 元/月



整租 | 金南和谐南苑小区电梯三房二厅二卫精装修家具家...

3室 129 m²

耒阳城区 和谐南苑

来自经纪人: 周球平

1600 元/月



整租 | 和谐花园3房2厅2卫出租 家具家电齐全直接拎包入住

3室 120 m²

耒阳城区 和谐南苑

来自经纪人: 耒阳市小小球中介 周建琦

1700 元/月



整租 | 金南和谐南苑小区3房2厅2卫出租

3室 120 m²

耒阳城区 天安花苑

来自经纪人: 耒阳市小小球中介 周建琦

1600 元/月



整租 | 天安花苑 2室2厅1卫

2室 85 m²

耒阳城区 天安花苑

来自个人房源

1400 元/月

(5) 水东江小区

聂洲 22 组商住楼（半岛南湾）最近可比小区为铜锣湾壹号，根据网上可查租金均价约为 14.94 元/m²，合计收购 127 套，占比 16.60%。



铜锣洲壹号 2室1厅1卫

2室 · 87m² · 铜锣洲壹号 · 耒阳城区

配套齐全 精装修

1300 元/月

(6) 合兴顺湖城、锦绣山湖、外滩锦都、金谷水郡、花伴里

合兴顺湖城、锦绣山湖、外滩锦都、金谷水郡和花伴里等 5 个小区最近可比小区为平安和润园、兴业家园、书香雅苑、白沙御城等小区，根据网上可查租金均价约为 15.02 元/m²，合计收购 239 套，占比 31.24%。

序号	小区名称	出租面积	租金（元/月）	出租单价（元/m ² ·月）
1	平安和润园	75.00	1300.00	17.33
2	平安和润园	120.00	1600.00	13.33
3	兴业家园	120.00	1500.00	12.50
4	书香雅苑	80.00	1180.00	14.75
5	白沙御城	117.00	1500.00	12.82
6	合兴顺湖城	48.00	750.00	15.63
7	金谷水郡	80.00	1500.00	18.75
			均价	15.02



平安和润园 2室2厅1卫

2室 · 75m² · 平安和润园 · 耒阳城区

1300 元/月



平安和润园小区房，家电齐全

3室 · 120m² · 平安和润园 · 耒阳城区

有阳台 配套齐全 首次出租 精装修

1600 元/月



火车站附近兴业家园，精装三房出租，可以拎包入住

3室 · 125m² · 兴业家园 · 耒阳城区

有阳台 配套齐全 精装修 随时看房

1500 元/月



书香雅苑 2室2厅1卫

2室 · 80m² · 书香雅苑 · 耒阳城区

押一付一 在线签约

1180 元/月



白沙御城电梯2房，家具家电齐全

2室 · 117.0m² · 白沙御城 · 耒阳城区

有阳台 配套齐全 精装修 随时看房

1500 元/月



整租 | 合兴顺湖城 1室1厅1卫

1室 · 48m² · 合兴顺湖城 耒阳城区

南北通透 在线签约 配套齐全 精装修

750 元/月

距耒阳西站约0.33km

附近租房



高铁片区 金谷水郡精装2房拎包入住 首次发租

2室2厅/80m²/南

性价比高

1550 元/月

在线问

打电话

位于“金谷水郡”

距此296米 >

综上，根据各区域收购存量房占比，通过加权平均的方式，可算出收购区域内均价为 14.36 元/m²。本项目经过谨慎考虑，按照 11.50 元/m²估算配租单价，约为市场价格的 80%，并考虑每三年上涨 6%。

2、保障性住房出售收入

根据《耒阳市收购存量商品房用作保障性住房工作方案》和《耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房实施方案》中：“收购已建成存量商品房作为保障性住房，提供配租住房保障，租赁期满后可再用作配售保障”。

本项目可出售面积为 91045.34m²，于项目计算期最后一年出售，考虑到住房和装修的折旧，出于谨慎性原则，出售价格按收购均价的 80%，收购均价为 3437.00 元/m²，本项目出售价格按 2749.60 元/m² 预测。

综上，预计债券存续期内总收入为 71503.80 万元。

耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目
收入预测表

序号	项目	合计	建设期	运营期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
一	营业收入	71503.80		1130.78	1193.60	1231.30	1305.18	1305.18	1305.18	1383.49	1383.49	1383.49	1466.49	1466.49	1466.49	1554.48	1554.48	
1	保障性住房出租收入	46469.97		1130.78	1193.60	1231.30	1305.18	1305.18	1305.18	1383.49	1383.49	1383.49	1466.49	1466.49	1466.49	1554.48	1554.48	
1.1	出租率			90%	95%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	
1.2	出租面积			91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	
1.3	出租单价 (元/㎡·月)			11.50	11.50	11.50	12.19	12.19	12.19	12.92	12.92	12.92	13.70	13.70	13.70	14.52	14.52	
2	保障性住房出售收入	25033.83		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	出售比例			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
2.2	出售面积			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2.3	出售单价 (元/㎡)			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

序 号	项 目	运营期														
		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
一	营业收入	1554.48	1647.75	1647.75	1647.75	1746.62	1746.62	1746.62	1851.42	1851.42	1851.42	1962.50	1962.50	1962.50	2080.25	27114.08
1	保障性住房出租收入	1554.48	1647.75	1647.75	1647.75	1746.62	1746.62	1746.62	1851.42	1851.42	1851.42	1962.50	1962.50	1962.50	2080.25	2080.25
1.1	出租率	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
1.2	出租面积	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34	91045.34
1.3	出租单价（元/㎡·月）	14.52	15.39	15.39	15.39	16.31	16.31	16.31	17.29	17.29	17.29	18.33	18.33	18.33	19.43	19.43
2	保障性住房销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25033.83
2.1	出售比例	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
2.2	出售面积	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91045
2.3	出售单价（元/㎡）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2749.60

(二) 项目预期成本预测

本项目的成本包括工资及福利费、管理费用、其他运营费用等。根据可比案例，测算如下：

(1) 工资及福利费：根据衡阳市人力资源和社会保障局于 2024 年 10 月发布的《衡阳市 2024 年人力资源市场工资价位和人工成本信息报告》，其中住宿业上四分位数(75%)工资为 4080 元/月。本项目按照报告中不低于上四分位数工资水平考虑。预计新增员工人数 12 人，年均工资 50000 元/人（月均工资 4166.67 元/人），新增管理人员 1 人，年均工资 60000 元/人（月），福利费按工资的 25%计算，并考虑每五年增长 5%。

第二部分：衡阳市人力资源市场工资价位

一、整体工资价位

(一) 分行业工资价位

序号	行业门类—大类	分位值（单位：元/月）				
		10%	25%	50%	75%	90%
40	住宿和餐饮业	2346	2629	3193	4200	5800
41	住宿业	2300	2546	3100	4080	5534
42	餐饮业	2400	2800	3250	4748	6100

4. 上四分位数（75%）：表示样本中有75%的数据小于此数值，反映市场的较高水平。

(2) 管理费用：包括劳务费、办公用品费、水电费、办公场地费、证照办理费等，参考衡阳市及湖南省内保障性

住房、租赁住房项目运营管理的可比案例，同时参考行业内管理费用收费标准，如《镇雄县公共租赁住房管理办法》公共租赁住房的管理费每年按租金收入的 5%计提，考虑本项目情况按 5%计提；

镇雄县人民政府关于印发《镇雄县公共租赁住房管理办法》的通知

镇政规〔2025〕1号

各乡镇人民政府、街道办事处，县直有关部门：

经县十七届人民政府第40次常务会议审议通过，现将《镇雄县公共租赁住房管理办法》印发你们，请严格遵照执行。

镇雄县人民政府

2025年2月28日

第六章 运营管理

第四十四条 镇雄县人民政府可根据实际，推广政府购买公共租赁住房分配运营管理服务，推动企业和其他机构参与公共租赁住房运营管理，提升公共租赁住房运营管理专业化、规范化水平，增强群众满意度。

第四十五条 政府投资的公共租赁住房的租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维修维护、管理等。

第四十六条 公共租赁住房产权单位应当建立专项维修资金用于住宅共用部位、共用设施设备保修期后的维修、更新和改造，并负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保正常使用。

公共租赁住房的房屋主体及配套设施设备维修、维护资金每年按租金收入的12%计提；公共租赁住房的管理费每年按租金收入的5%计提，计提资金实行专项管理，专款专用，结余部分可用于偿还公共租赁住房贷款本息。

镇雄县住房和城乡建设部门每年要科学编报年度收支预、决算，上报同级财政及县级主管部门作为经费列支依据。

第四十七条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位不得改变公共租赁住房的性质、用途及其配套设施的规划用途。

（3）销售费用：主要包括广告宣传、销售代理等，根据房地产及保障性住房行业销售费用计提标准，普通商品房销售费用通常按销售收入的 2%-5%计提，保障性住房因销售流程规范、客户群体明确，行业普遍按 2%-3%计提。同时参考房地产估价师教材《理论与方法》（2018 版）第八章销售费用的解读，本项目结合耒阳市保障性住房销售的实际流程按 3%计提；

第八章 成本法及其运用

第二节 房地产价格构成

销售费用：

销售费用也称为销售成本，是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、样板房或样板间建设费、销售人员费用或者销售代理费等。为便于投资利息的测算，销售费用应区分为销售之前发生的费用和与销售同时发生的费用。广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、样板房或样板间建设费一般是在销售之前发生的，销售代理费一般是与销售同时发生的。销售费用通常按照开发完成后的房地产价值的一定比例来测算，如为开发完成后的房地产价值的3%。

（4）修理费用：根据《保障性住房运营管理规范》及国内租赁住房、保障性住房项目运营案例，房屋修缮费用普遍按经营性收入的 0.8%-1.2%计提，结合本项目为新建/交投初期项目，建筑老化率较低，故按审慎原则取区间的 1%计提日常修缮费用。

综上，预计债券存续期内运营总成本为 5594.86 万元。

预期成本测算表

序号	项目	合计	建设期	运营期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	经营成本	5594.86		127.73	130.24	131.75	138.83	138.83	138.83	146.30	146.30	146.30	154.16	154.16	162.46	162.46		
1.1	管理费用	1394.10		33.92	35.81	36.94	39.16	39.16	39.16	41.50	41.50	41.50	43.99	43.99	46.63	46.63		
1.2	销售费用	751.01																
1.3	工资及福利费	2985.04		82.50	82.50	82.50	86.63	86.63	86.63	90.96	90.96	90.96	95.50	95.50	100.28	100.28		
1.4	维修费用	464.70		11.31	11.94	12.31	13.05	13.05	13.05	13.83	13.83	13.83	14.66	14.66	15.54	15.54		

序号	项目	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1	经营成本	162.46	171.20	171.20	171.20	180.42	180.42	180.42	190.14	190.14	190.14	200.39	200.39	200.39	211.19	962.21
1.1	管理费用	46.63	49.43	49.43	49.43	52.40	52.40	52.40	55.54	55.54	55.54	58.88	58.88	58.88	62.41	62.41
1.2	销售费用															751.01
1.3	工资及福利费	100.28	105.29	105.29	105.29	110.56	110.56	110.56	116.09	116.09	116.09	121.89	121.89	121.89	127.98	127.98
1.4	维修费用	15.54	16.48	16.48	16.48	17.47	17.47	17.47	18.51	18.51	18.51	19.63	19.63	19.63	20.80	20.80

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

【耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目】预期总收入【71503.80】万元，预期总成本【5594.86】万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为【65908.94】万元。

(二) 项目融资还本付息情况

【耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目】，本次拟发行专项债券【30000.00】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【2.80%】，债券偿付方式为每【半】年付息一次，到期一次性还本。

【耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目】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
耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目	2026 年 5 月	0	30000	0	30000	560.00	560.00
	2027	30000	0	0	30000	840.00	840.00
	2028	30000	0	0	30000	840.00	840.00
	2029	30000	0	0	30000	840.00	840.00
	2030	30000	0	0	30000	840.00	840.00
	2031	30000	0	0	30000	840.00	840.00
	2032	30000	0	0	30000	840.00	840.00
	2033	30000	0	0	30000	840.00	840.00
	2034	30000	0	0	30000	840.00	840.00
	2035	30000	0	0	30000	840.00	840.00

2036	30000	0	0	30000	840.00	840.00
2037	30000	0	0	30000	840.00	840.00
2038	30000	0	0	30000	840.00	840.00
2039	30000	0	0	30000	840.00	840.00
2040	30000	0	0	30000	840.00	840.00
2041	30000	0	0	30000	840.00	840.00
2042	30000	0	0	30000	840.00	840.00
2043	30000	0	0	30000	840.00	840.00
2044	30000	0	0	30000	840.00	840.00
2045	30000	0	0	30000	840.00	840.00
2046	30000	0	0	30000	840.00	840.00
2047	30000	0	0	30000	840.00	840.00
2048	30000	0	0	30000	840.00	840.00
2049	30000	0	0	30000	840.00	840.00
2050	30000	0	0	30000	840.00	840.00
2051	30000	0	0	30000	840.00	840.00
2052	30000	0	0	30000	840.00	840.00
2053	30000	0	0	30000	840.00	840.00
2054	30000	0	0	30000	840.00	840.00
2055	30000	0	0	30000	840.00	840.00
2056年4月	30000	0	30000		280.00	30280.00
合计					25200.00	55200.00

（三）项目融资平衡情况

【耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目】偿债资金来源为【保障性住房出租收入】和【保障性住房出售收入】，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为【65908.94】万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为【1.19】。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资利息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目	65908.94	30000.00	25200.00	1.19

项目融资平衡情况已经通过【湖南思勤会计师事务所有限公司】审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入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	1.19	1.28
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.19	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 1.10，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 1.18，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

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年付息，到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流量表

序号	项目	合计	建设期	运营期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	现金流入	114572.80	43069.00	1130.78	1193.60	1231.30	1305.18	1305.18	1305.18	1383.49	1383.49	1383.49	1466.49	1466.49	1466.49	1554.48	1554.48	
1.1	资本金	13069.00	13069.00	0.00														
1.2	融资资金流入	30000.00	30000.00	0.00														
1.3	运营收入	71503.80	0.00	1130.78	1193.60	1231.30	1305.18	1305.18	1305.18	1383.49	1383.49	1383.49	1466.49	1466.49	1466.49	1554.48	1554.48	
2	现金流出	103023.85	43069.00	967.73	970.24	971.75	978.83	978.83	978.83	986.30	986.30	986.30	994.16	994.16	994.16	1002.46	1002.46	
2.1	建设投资	43069.00	43069.00	0.00														
2.2	运营成本	5594.86	0.00	127.73	130.24	131.75	138.83	138.83	138.83	146.30	146.30	146.30	154.16	154.16	154.16	162.46	162.46	
2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.4	专项债利息	24360.00	0.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	
2.5	专项债本金	30000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3	净现金流量	11548.94	0.00	163.05	223.36	259.55	326.35	326.35	326.35	397.19	397.19	397.19	472.33	472.33	472.33	552.02	552.02	
4	累计净现金流量		0.00	163.05	386.41	645.96	972.31	1298.65	1625.00	2022.19	2419.39	2816.58	3288.91	3761.24	4233.56	4785.58	5337.61	

序号	项目	运营期														
		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1	现金流入	1554.48	1647.75	1647.75	1647.75	1746.62	1746.62	1746.62	1851.42	1851.42	1851.42	1962.50	1962.50	1962.50	2080.25	27114.08
1.1	资本金															
1.2	融资资金流入															
1.3	运营收入	1554.48	1647.75	1647.75	1647.75	1746.62	1746.62	1746.62	1851.42	1851.42	1851.42	1962.50	1962.50	1962.50	2080.25	27114.08
2	现金流出	1002.46	1011.20	1011.20	1011.20	1020.42	1020.42	1020.42	1030.14	1030.14	1030.14	1040.39	1040.39	1040.39	1051.19	31802.21
2.1	建设投资															
2.2	运营成本	162.46	171.20	171.20	171.20	180.42	180.42	180.42	190.14	190.14	190.14	200.39	200.39	200.39	211.19	962.21
2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	专项债利息	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
2.5	专项债本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30000.00
3	净现金流量	552.02	636.55	636.55	636.55	726.20	726.20	726.20	821.28	821.28	821.28	922.11	922.11	922.11	1029.06	-4688.13
4	累计净现金流量	5889.63	6526.17	7162.72	7799.27	8525.46	9251.66	9977.86	10799.14	11620.41	12441.69	13363.80	14285.91	15208.02	16237.08	11548.94

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

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

1.管理和维护风险

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

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

2.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

3.外部协作条件风险

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

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

4.社会风险

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

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

5.意外事故风险

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

应对措施：严格按照国家标准在施工现场配置完善的安全防护设施；建立三级安全教育培训体系，确保全员持证上

岗;配备专业安全巡查队伍,实行 24 小时轮班制;建立快速响应机制,确保事故及时处置。

七、还款保障措施

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

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

八、相关部门职责

本项目主管部门是耒阳市住房和城乡建设局，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。

本项目运营单位是耒阳市实用住宅开发有限公司，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，保证还本付息资金按时到位。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耒阳市实用住宅开发有限公司，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《耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2026 年 04 月 17 日

九、附件

(一) 收购房源信息总表

序号	拟收购楼盘名称	楼盘位置	楼盘开发企业(所有者)	收购总面积 (m²)	收购套数	收购户型	户型面积 (m²)
1	合兴顺湖城	耒阳市武广新城耒阳西站顺湖公园南侧	耒阳市安豪房地产开发有限公司	51.2	1	二室二厅	51.2
				253.44	4	二室二厅	63.36
				103.78	1	三室二厅	103.78
				116.97	1	三室二厅	116.97
				939.44	8	三室二厅	117.43
				2598.86	22	三室二厅	118.13
				118.49	1	三室二厅	118.49
				119.72	1	三室二厅	119.72
				126.65	1	四室二厅	126.65
				128.49	1	四室二厅	128.49
				560.44	4	四室二厅	140.11
				2130.3	15	四室二厅	142.02
小计			7247.78	60			
2	锦绣山湖	耒阳市迎宾大道正源学校西门附近	耒阳方元豪晟置业有限公司	110.48	1	三室二厅	110.48
				111.09	1	三室二厅	111.09
				128.68	1	四室两厅	128.68
				261.32	2	四室两厅	130.66
小计			611.57	5			
3	外滩锦都	耒阳市武广新城耒阳大道与欧阳海灌渠交叉口东南角	耒阳市超翔房地产开发有限公司	97.61	1	四室两厅	97.61
小计			97.61	1			
4	水东江小区	耒阳市振兴路	耒阳市城建投物业管理有限公司	1269.24	14	一室一厅	90.66
				2526.8	20	一室一厅	126.34
				1897.05	15	一室一厅	126.47
				1772.68	14	一室一厅	126.62
				637.4	5	一室一厅	127.48
				1785.7	14	一室一厅	127.55
				1403.6	11	一室一厅	127.6

序号	拟收购楼盘名称	楼盘位置	楼盘开发企业(所有者)	收购总面积（m²）	收购套数	收购户型	户型面积（m²）
				1533.24	12	一室一厅	127.77
				2321.82	18	一室一厅	128.99
				518.08	4	一室一厅	129.52
小计				15665.61	127		
5	金谷水郡	来阳市武广新城武一北路顺湖公园北侧	来阳市深发房地产开发有限公司	99.7	2	三室二厅	49.85
				2928.13	29	三室二厅	100.97
				8319.49	79	三室二厅	105.31
				593.05	5	三室二厅	118.61
小计				11940.37	115		
6	聂洲22组商住楼（半岛南湾）	来阳市蔡子池街道办事处金南、聂洲居委会聂洲22组	来阳市中宏房地产开发有限公司	1409.04	12	三室二厅	117.42
				626.6	5	四室两厅	125.32
				502.72	4	四室两厅	125.68
				7889.74	61	四室两厅	129.34
				1557.24	12	四室两厅	129.77
小计				11985.34	94		
7	滨江一号花苑	来阳市群英南路末端西侧	来阳市恒兆房地产开发有限公司	92.94	1	三室二厅	92.94
				112.66	1	三室二厅	112.66
				114.04	1	三室二厅	114.04
				114.21	1	三室二厅	114.21
				131.49	1	四室两厅	131.49
				2896.95	21	四室两厅	137.95
小计				3462.29	26		
8	花伴里	来阳市五里牌街道办事处五里牌居委会一组	来阳市尚诚房地产开发有限公司	1112.8	10	三室二厅	111.28
				3260.18	29	三室二厅	112.42
				1021.23	9	三室二厅	113.47
				469.24	4	三室二厅	117.31
				387.66	3	四室两厅	129.22
				402.75	3	四室两厅	134.25
小计				6653.86	58		
9	芳丽花苑二期	来阳市德泰隆路东侧	来阳市富鑫房地产有限责任公司	779.59	7	三室二厅	111.37
				709.92	6	三室二厅	118.32
				791.64	6	四室两厅	131.94
				568.48	4	四室两厅	142.12
小计				2849.63	23		

序号	拟收购楼盘名称	楼盘位置	楼盘开发企业(所有者)	收购总面积 (m²)	收购套数	收购户型	户型面积 (m²)
10	迎宾华府	耒阳市迎宾大道与广厦路交汇处	湖南省明颖房地产开发有限公司	2363.02	22	三室二厅	107.41
				2474.57	23	三室二厅	107.59
				1409.43	11	四室两厅	128.13
				1421.2	11	四室两厅	129.2
				1427.25	11	四室两厅	129.75
				1561.44	12	四室两厅	130.12
小计			10656.91	90			
11	禧公馆	耒阳市神农路与城西路交叉口	耒阳鑫业房地产开发有限公司	760.2	7	三室二厅	108.6
				550.45	5	三室二厅	110.09
				220.56	2	三室二厅	110.28
				663	6	三室二厅	110.5
				378.96	3	四室两厅	126.32
				126.35	1	四室两厅	126.35
				397.2	3	四室两厅	132.4
				132.42	1	四室两厅	132.42
				132.64	1	四室两厅	132.64
				398.37	3	四室两厅	132.79
				531.6	4	四室两厅	132.9
小计			4291.75	36			
12	合兴新城	耒阳市神农北路和新城一路交汇处	耒阳市合兴宇成房地产开发有限公司	758.66	7	三室二厅	108.38
				327.48	3	三室二厅	109.16
				109.33	1	三室二厅	109.33
				219.06	2	三室二厅	109.53
				668.1	6	三室二厅	111.35
				222.72	2	三室二厅	111.36
				2132.75	19	三室二厅	112.25
				2714.4	24	三室二厅	113.1
				耒阳市合兴建业房地产开发有限公司	117.15	1	三室二厅
			243.16		2	四室两厅	121.58
			122.66		1	四室两厅	122.66
			1105.2		9	四室两厅	122.8
			122.8		1	四室两厅	122.8
			369.12		3	四室两厅	123.04
			123.41	1	四室两厅	123.41	

序号	拟收购楼盘名称	楼盘位置	楼盘开发企业(所有者)	收购总面积 (m²)	收购套数	收购户型	户型面积 (m²)
				493.84	4	四室两厅	123.46
				123.64	1	四室两厅	123.64
				989.28	8	四室两厅	123.66
				123.89	1	四室两厅	123.89
				248.16	2	四室两厅	124.08
				248.62	2	四室两厅	124.31
				777.96	6	四室两厅	129.66
				398.97	3	四室两厅	132.99
				399.03	3	四室两厅	133.01
				535.6	4	四室两厅	133.9
				134.15	1	四室两厅	134.15
				1209.42	9	四室两厅	134.38
				271.78	2	四室两厅	135.89
				272.28	2	四室两厅	136.14
小计				15582.62	130		
合计				91045.34	765		