

湖南省张家界市 2026 专项债券项目

预期收益与融资平衡方案

张家界市 2026 年共涉及 1 个项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为 6000.00 万元，其中：慈利县 6000.00 万元。具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元、年

区域	项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限
慈利县	慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目	2026 年湖南省政府专项债券（十期）	6000.00	30
合计	-		6000.00	



2026 年湖南省政府专项债券 慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性 住房项目融资平衡方案

慈利县收购民安家园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6,000.00万元，具体信息如



项目名称：	慈利县收购民安家园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：	15,015.30 万元
本次发行金额：	6,000.00 万元
专项债券总需求：	6,000.00 万元（含本次发行金额）
其中：用作资本金金额	0 万元
本次发行期限：	30 年
主管部门：	慈利县住房保障和房产市场服务中心
项目申请单位：	慈利县资产经营管理有限公司
资产持有单位：	慈利县资产经营管理有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

慈利县隶属湖南省张家界市，位于湖南省张家界市东部。处武陵山脉东部边缘，澧水中游，东北与石门县毗连，东南与桃源县接壤，西北与桑植县相邻，西南与永定区连接。慈利县境东西最大距离 72.2 公里，南北最大距离 69 公里，总面积 3480 平方公里。截至 2024 年末，慈利县常住人口为 55.37 万人。截至 2025 年 3 月，慈利县辖 2 个街道、14 个镇、10 个乡。

慈利县地处澧水中游，属湘西山区向滨湖平原过渡地带，地势自西北向东南倾斜，森林覆盖率达 66.53%，自然物种繁多，是全省百万亩中药材种植基地县。慈利县农林资源优越，是全省粮油生产大县、生猪调出大县、烤烟生产重点县、茶叶种植基地县、“1223”富硒工程实施先进县，以“硒有慈利”地方公用品牌为依托，拥有“康添牌”富硒大米、江垭银鱼、洞溪“七姊妹”辣椒、“秋收”野生葛、“云雾王”茶叶等一批知名品牌。同时，慈利县的旅游资源独特，拥有 4A 级景区 4 个，3A 级景区 2 个，国家文物保护单位 1 个，享有“中国温泉之乡”“大理石之乡”“杜仲之乡”“大鲵之乡”等美誉，是湖南省旅游强县、中国乡村旅游休闲名县、生态文明建设示范县。

2023 年至 2025 年，慈利县分别实现一般公共预算收入 8.10 亿元、8.40 亿元和 8.82 亿元。慈利县政府性基金收入分别为 3.98 亿元、3.76 亿元和 3.53 亿元；其中，国有土地出

让收入分别为 0.60 亿元、0.49 亿元和 0.42 亿元。

慈利县 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）	197.40	208.00	210.87
居民人均可支配收入（元）	23021.00	24266.00	25696.00
一般公共预算收入	8.10	8.40	8.82
政府性基金收入	3.98	3.76	3.53
其中：国有土地出让收入	0.60	0.49	0.42
政府性基金支出	10.31	7.02	11.53
其中：国有土地出让支出	0.68	0.20	0.18

注：以上数据来源慈利县财政局。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	收购计划概况	收购房源概况	实施机构	批复文件
慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目	1、总投资：约15,015.30 万元； 2、项目地点：慈利县金慈街道永安社区； 3、建设期：2026年5月至2027年5月。	项目建设内容主要为收购位于慈利县金慈街道永安社区民安家园存量商品房作为保障性住房，拟收购房源300套，建筑面积为33,741.00㎡，简装后共计形成保障性住房300套。	慈利县住房保障和房产市场服务中心	1、《关于慈利县2026年收购存量商品房用作保障性住房项目的专题会议纪要》（慈府阅〔2026〕1号）； 2、《慈利县住房保障和房产市场服务中心慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目情况说明》； 3、《房地产估价报告》（志成估字〔2025〕第0507GABC号）； 4、《慈利县2026年度城镇保障性安居工程项目财政承受能力评估报告》； 5、《慈利县收购存量商品房用作保障性租赁住房工作方案》； 6《慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目实施方案》。

慈利县收购民安家园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

项目通过市场化收购存量商品房，构建“收购+运营”全链条模式，形成多维效益体系。项目既可直接创造稳定收益来源，又能通过建筑装饰、建材供应、物业管理等产业链联动，带动区域消费扩容与就业增长；项目精准服务新市民、青年群体及稳定就业外来务工人员，有效提升人力资源留存率与城市人口集聚效应；同时，项目建立税收反哺机制与专项债资金闭环，通过“成本+微利”定价与动态调整策略，确保偿债覆盖能力并降低财政补贴压力。项目兼具民生保障与经济平衡功能，既解决特定群体居住需求，又通过资源再配置激活存量资产价值，为县域城镇化与公共服务均等化提供可持续解决方案，形成社会效益与财政效益的良性互动。

（二）社会效益分析

本项目通过市场化手段盘活存量房产转化为保障性住房，其社会效益体现在三个维度：

一是民生保障与群体赋能。项目精准覆盖新就业职工、稳定务工人员等城市“新市民”群体，有效解决其住房困境。通过提供标准化居住空间与配套服务，不仅解决阶段性居住需求，更助力该群体扎根城市。该住房支持机制可降低生活成本压力，释放其消费潜力与职业技能提升空间，形成“安居——乐业——发展”的正向循环，切实增强城市包容性与人才吸引力。

二是人居环境与公共服务升级。项目实施通过扩充保障性住房，以及对原有基础设施升级，将显著改善居住社区环

境品质。同步配套的物业管理标准化建设与社区服务中心完善，将推动基层治理从“住有所居”向“居有所乐”转型。通过硬件与软件的双重提升，有助于构建 15 分钟社区生活圈，让保障对象平等享受城市化发展成果。

三是社会公平与可持续发展。项目创新运用专项债资金激活存量资产，建立“财政+市场”协同的住房保障供给新模式。通过资源再配置机制，既避免新建住房的土地资源消耗，又通过市场化运营实现资金平衡，形成可复制的保障型住房建设范式。项目产生的社会效益具有多重溢出效应，包括改善民生，促进社会稳定，优化人口结构，推动消费升级，提升城市形象，增强投资吸引力，最终构建起经济发展与社会公平互促共进的良性生态，为慈利县域城镇化高质量发展提供可持续的解决方案。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

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。

截至本方案编制之日，本项目已完成项目信息备案等前期工作，具有较高的成熟度。

（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分析，本项目总投资约 15,015.30 万元，拟申请地方政府专项债券资金 6,000.00 万元，占总投资 39.96%，符合相关规定要求。各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，

2026 年度项目计划投资 6,318.00 万元，申请发行地方政府专项债券资金 6,000.00 万元，专项债券资金需求在合理范围内，没有超出当年建设资金需求。

（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

根据《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018）规定，普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。基于相关政策及相关政府支持，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	项目建设内容主要为收购位于慈利县金慈街道永安社区民安家园存量商品房
-------	-----------------------------------

标	作为保障性住房，拟收购房源300套，建筑面积为33,741.00m ² ，简装后共计形成保障性住房300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	保障性住房建筑面积	33,741.00m ²	33,741.00m ²
			收购商品房套数	300套	300套
			形成保障性住房套数	300套	300套
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	2027年5月	2027年5月前
		成本指标	项目总投资	15,015.30万元	≤15,015.30万元
	效益指标	经济效益指标	提供就业岗位	能提供一定数量的就业岗位	
		社会效益指标	提升县域保障性住房数量	有效提升	
			提升居民幸福度	有效提升	
		生态效益指标	改善区域居民生活环境	有效改善	
		可持续影响指标	促进社会和谐发展	有效促进	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%
偿债风险	<p>风险描述：项目主要收益来源于保障性住房出租收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。</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、项目投资及资金筹措计划

（一）项目投资依据

1、湖南省住房和城乡建设厅文件《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）；

2、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；

3、相关有关政策、规范、标准、图集、文件；

4、相关资产评估报告、收购协议等。

(二) 项目投资资金

本项目总投资为 15,015.30 万元，其中：工程费用 2,024.40 万元，工程建设其他费 12,912.60 万元，建设期利息 78.30 万元。

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	建安工程费	设备及安装工程费用	其他费用	经济技术指标			合计	备注
					单位	数量	指标 (元/m ²)		
一	工程费用	2,024.40						2,024.40	
1	装修改造费用	2,024.40			m ²	33,741.00	600.00	2,024.40	简装
二	工程建设其他费			12,912.60				12,912.60	
1	存量商品房收购费用			12,912.60	m ²	33,741.00	3,826.98	12,912.60	按评估价 95%计算
三	建设期利息			78.30				78.30	
三	总投资合计	2,024.40		12,990.90				15,015.30	一+二+三

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

根据湖南志成房地产土地资产评估有限公司出具的《预估函》，本项目评估价为 13,594.20 万元（实际按评估价的 95%收购）。

项目评估价格汇总表

序号	权利人	坐落	栋号	房号	所在层/总层数	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	慈利县银澧城镇建设开发有限公司	慈利县金慈街道永安社区民安家园	1-2栋	302	3/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
2			1-2栋	303	3/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
3			1-2栋	402	4/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
4			1-2栋	403	4/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
5			1-2栋	502	5/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
6			1-2栋	503	5/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
7			1-2栋	602	6/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
8			1-2栋	603	6/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
9			1-2栋	702	7/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
10			1-2栋	703	7/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09

序号	权利人	坐落	栋号	房号	所在层/ 总层数	房屋用途	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估价值 (万元)
11			1-2栋	802	8/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
12			1-2栋	803	8/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
13			1-2栋	902	9/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
14			1-2栋	903	9/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
15			1-2栋	1002	10/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
16			1-2栋	1003	10/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
17			1-2栋	1102	11/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
18			1-2栋	1103	11/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
19			1-2栋	1202	12/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
20			1-2栋	1203	12/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
21			1-2栋	1302	13/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
22			1-2栋	1303	13/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
23			1-2栋	1402	14/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
24			1-2栋	1403	14/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
25			1-2栋	1502	15/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
26			1-2栋	1503	15/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
27			1-2栋	1602	16/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
28			1-2栋	1603	16/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
29			1-2栋	1702	17/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
30			1-2栋	1703	17/17	住宅	114.39	4,029.00	46.09
31			3-4栋	302	3/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
32			3-4栋	303	3/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
33			3-4栋	402	4/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
34			3-4栋	403	4/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
35			3-4栋	502	5/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
36			3-4栋	503	5/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
37			3-4栋	602	6/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
38			3-4栋	603	6/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
39			3-4栋	702	7/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
40			3-4栋	703	7/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
41			3-4栋	802	8/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
42			3-4栋	803	8/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
43			3-4栋	902	9/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
44			3-4栋	903	9/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
45			3-4栋	1002	10/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
46			3-4栋	1003	10/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
47			3-4栋	1102	11/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
48			3-4栋	1103	11/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
49			3-4栋	1202	12/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
50			3-4栋	1203	12/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
51			3-4栋	1302	13/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
52			3-4栋	1303	13/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
53			3-4栋	1402	14/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
54			3-4栋	1403	14/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81

序号	权利人	坐落	栋号	房号	所在层/ 总层数	房屋用途	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/ m²)	评估价值 (万元)
55			3-4栋	1502	15/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
56			3-4栋	1503	15/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
57			3-4栋	1602	16/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
58			3-4栋	1603	16/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
59			3-4栋	1702	17/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
60			3-4栋	1703	17/17	住宅	113.71	4,029.00	45.81
61			5栋	201	2/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
62			5栋	202	2/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
63			5栋	301	3/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
64			5栋	302	3/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
65			5栋	401	4/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
66			5栋	402	4/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
67			5栋	501	5/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
68			5栋	502	5/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
69			5栋	601	6/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
70			5栋	602	6/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
71			5栋	701	7/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
72			5栋	702	7/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
73			5栋	801	8/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
74			5栋	802	8/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
75			5栋	901	9/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
76			5栋	902	9/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
77			5栋	1001	10/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
78			5栋	1002	10/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
79			5栋	1101	11/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
80			5栋	1102	11/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
81			5栋	1201	12/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
82			5栋	1202	12/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
83			5栋	1301	13/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
84			5栋	1302	13/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
85			5栋	1401	14/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
86			5栋	1402	14/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
87			5栋	1501	15/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
88			5栋	1502	15/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
89			5栋	1601	16/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
90			5栋	1602	16/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
91			5栋	1701	17/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
92			5栋	1702	17/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
93			5栋	1801	18/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
94			5栋	1802	18/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
95			5栋	1901	19/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
96			5栋	1902	19/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
97			5栋	2001	20/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
98			5栋	2002	20/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12

序号	权利人	坐落	栋号	房号	所在层/ 总层数	房屋用途	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/ m²)	评估价值 (万元)
99			5栋	2101	21/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
100			5栋	2102	21/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
101			5栋	2201	22/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
102			5栋	2202	22/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
103			5栋	2301	23/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
104			5栋	2302	23/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
105			5栋	2401	24/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
106			5栋	2402	24/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
107			5栋	2501	25/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
108			5栋	2502	25/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
109			5栋	2601	26/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
110			5栋	2602	26/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
111			5栋	2701	27/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
112			5栋	2702	27/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
113			5栋	2801	28/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
114			5栋	2802	28/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
115			5栋	2901	29/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
116			5栋	2902	29/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
117			5栋	3001	30/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
118			5栋	3002	30/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
119			5栋	3101	31/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
120			5栋	3102	31/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
121			6栋	201	2/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
122			6栋	202	2/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
123			6栋	301	3/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
124			6栋	302	3/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
125			6栋	401	4/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
126			6栋	402	4/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
127			6栋	501	5/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
128			6栋	502	5/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
129			6栋	601	6/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
130			6栋	602	6/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
131			6栋	701	7/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
132			6栋	702	7/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
133			6栋	801	8/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
134			6栋	802	8/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
135			6栋	901	9/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
136			6栋	902	9/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
137			6栋	1001	10/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
138			6栋	1002	10/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
139			6栋	1101	11/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
140			6栋	1102	11/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
141			6栋	1201	12/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
142			6栋	1202	12/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12

序号	权利人	坐落	栋号	房号	所在层/ 总层数	房屋 用途	建筑面积 (m²)	评估单 价(元/ m²)	评估价值 (万元)
143			6栋	1301	13/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
144			6栋	1302	13/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
145			6栋	1401	14/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
146			6栋	1402	14/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
147			6栋	1501	15/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
148			6栋	1502	15/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
149			6栋	1601	16/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
150			6栋	1602	16/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
151			6栋	1701	17/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
152			6栋	1702	17/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
153			6栋	1801	18/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
154			6栋	1802	18/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
155			6栋	1901	19/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
156			6栋	1902	19/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
157			6栋	2001	20/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
158			6栋	2002	20/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
159			6栋	2101	21/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
160			6栋	2102	21/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
161			6栋	2201	22/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
162			6栋	2202	22/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
163			6栋	2301	23/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
164			6栋	2302	23/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
165			6栋	2401	24/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
166			6栋	2402	24/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
167			6栋	2501	25/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
168			6栋	2502	25/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
169			6栋	2601	26/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
170			6栋	2602	26/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
171			6栋	2701	27/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
172			6栋	2702	27/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
173			6栋	2801	28/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
174			6栋	2802	28/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
175			6栋	2901	29/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
176			6栋	2902	29/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
177			6栋	3001	30/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
178			6栋	3002	30/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
179			6栋	3101	31/31	住宅	112.15	4,029.00	45.19
180			6栋	3102	31/31	住宅	111.98	4,029.00	45.12
181			7栋	201	2/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
182			7栋	202	2/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
183			7栋	301	3/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
184			7栋	302	3/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
185			7栋	401	4/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
186			7栋	402	4/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12

序号	权利人	坐落	栋号	房号	所在层/ 总层数	房屋用途	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/ m²)	评估价值 (万元)
187			7栋	501	5/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
188			7栋	502	5/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
189			7栋	601	6/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
190			7栋	602	6/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
191			7栋	701	7/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
192			7栋	702	7/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
193			7栋	801	8/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
194			7栋	802	8/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
195			7栋	901	9/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
196			7栋	902	9/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
197			7栋	1001	10/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
198			7栋	1002	10/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
199			7栋	1101	11/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
200			7栋	1102	11/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
201			7栋	1201	12/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
202			7栋	1202	12/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
203			7栋	1301	13/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
204			7栋	1302	13/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
205			7栋	1401	14/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
206			7栋	1402	14/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
207			7栋	1501	15/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
208			7栋	1502	15/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
209			7栋	1601	16/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
210			7栋	1602	16/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
211			7栋	1701	17/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
212			7栋	1702	17/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
213			7栋	1801	18/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
214			7栋	1802	18/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
215			7栋	1901	19/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
216			7栋	1902	19/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
217			7栋	2001	20/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
218			7栋	2002	20/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
219			7栋	2101	21/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
220			7栋	2102	21/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
221			7栋	2201	22/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
222			7栋	2202	22/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
223			7栋	2301	23/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
224			7栋	2302	23/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
225			7栋	2401	24/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
226			7栋	2402	24/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
227			7栋	2501	25/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
228			7栋	2502	25/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
229			7栋	2601	26/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
230			7栋	2602	26/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12

序号	权利人	坐落	栋号	房号	所在层/ 总层数	房屋用途	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/ m²)	评估价值 (万元)
231			7栋	2701	27/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
232			7栋	2702	27/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
233			7栋	2801	28/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
234			7栋	2802	28/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
235			7栋	2901	29/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
236			7栋	2902	29/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
237			7栋	3001	30/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
238			7栋	3002	30/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
239			7栋	3101	31/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
240			7栋	3102	31/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
241			8栋	201	2/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
242			8栋	202	2/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
243			8栋	301	3/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
244			8栋	302	3/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
245			8栋	401	4/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
246			8栋	402	4/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
247			8栋	501	5/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
248			8栋	502	5/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
249			8栋	601	6/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
250			8栋	602	6/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
251			8栋	701	7/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
252			8栋	702	7/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
253			8栋	801	8/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
254			8栋	802	8/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
255			8栋	901	9/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
256			8栋	902	9/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
257			8栋	1001	10/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
258			8栋	1002	10/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
259			8栋	1101	11/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
260			8栋	1102	11/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
261			8栋	1201	12/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
262			8栋	1202	12/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
263			8栋	1301	13/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
264			8栋	1302	13/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
265			8栋	1401	14/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
266			8栋	1402	14/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
267			8栋	1501	15/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
268			8栋	1502	15/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
269			8栋	1601	16/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
270			8栋	1602	16/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
271			8栋	1701	17/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
272			8栋	1702	17/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
273			8栋	1801	18/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
274			8栋	1802	18/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12

序号	权利人	坐落	栋号	房号	所在层/ 总层数	房屋用途	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/ m²)	评估价值 (万元)
275			8栋	1901	19/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
276			8栋	1902	19/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
277			8栋	2001	20/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
278			8栋	2002	20/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
279			8栋	2101	21/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
280			8栋	2102	21/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
281			8栋	2201	22/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
282			8栋	2202	22/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
283			8栋	2301	23/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
284			8栋	2302	23/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
285			8栋	2401	24/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
286			8栋	2402	24/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
287			8栋	2501	25/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
288			8栋	2502	25/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
289			8栋	2601	26/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
290			8栋	2602	26/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
291			8栋	2701	27/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
292			8栋	2702	27/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
293			8栋	2801	28/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
294			8栋	2802	28/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
295			8栋	2901	29/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
296			8栋	2902	29/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
297			8栋	3001	30/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
298			8栋	3002	30/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
299			8栋	3101	31/31	住宅	112.17	4,029.00	45.19
300			8栋	3102	31/31	住宅	112.00	4,029.00	45.12
合计	/	/	/	/	/	/	33,741.00	/	13,594.20

慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目总投资 15,015.30 万元，2026 年投入金额 6,318.00 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年	2027年
慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目	15,015.30	6,318.00	8,697.30

2026 年度，慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目分月投资计划如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入（1-4月）				5月	6月	
慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目	投资金额					2,000.00	2,000.00	
	其中：专项债金额					2,000.00	2,000.00	
	总投资金额	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
	投资金额	2,000.00	70.00	70.00	70.00	70.00	38.00	6,318.00
	其中：专项债金额	2,000.00						6,000.00

（三）项目资金筹措方案

慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目资金来源主要为自有资金及政府专项债券资金。项目总投资15,015.30万元，其中：自有资金9,015.30万元，占投资总额的60.04%；拟申请发行政府专项债券资金6,000.00万元，占投资总额的39.96%。2026年申请发行专项债券6,000.00万元。

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
		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	
慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目	15,015.30	9,015.30		6,000.00					30年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

项目拟收购已建成存量商品房并转化为保障性住房，总建筑面积33,741.00m²，全部用作出租。

1、出租单价增长

慈利县 GDP 增长率如下：

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均值
GDP（亿元）	188.6	194.82	197.40	208.00	197.21
增长率	3.72%	3.30%	1.32%	5.37%	3.43%

本项目收入来源主要为保障性住房出租收入，出租单价考虑年均增长率，根据县域实际 GDP 增长情况（2021-2024 年年均增速 3.43%），拟定年均增长率不超过 3.43%，设定为每 3 年增长 6.5%，即年均增长率为 2.17%。

2、租金定价

《张家界市保障性住房管理办法》规定：“保障性租赁住房。以单套建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，核定标准不高于同地段、同时段、同类型、同品质租赁住房市场租金的 90%。

张家界市人民政府办公室关于印发《张家界市保障性住房管理办法》的通知

作者： 时间：2024-06-11

张家界市人民政府办公室关于 印发《张家界市保障性住房管理办法》的 通 知

张政办发〔2024〕11号
ZJJCR—2024—01008

（二）保障性租赁住房。以单套建筑面积不超过70平方米的小户型为主，金核定标准不高于同地段、同时段、同类型、同品质租赁住房市场租金的90%

根据调查，慈利县民安家园小区及周边同品质住房市场

出租单价为 13.33-21.25 元/m²/月。本次项目配租单价按市场案例价格取低值的 90%计算。谨慎起见，项目出租单价按 11 元/m²/月计算，考虑到未来通货膨胀及物价上涨因素，每 3 年租金上涨 6.5%。

出租单价依据如下：

序号	地点	与本存量商品房的相对位置	市场租金（元/m ² /月）	90%租金（元/m ² /月）
1	张家界市慈利县民安家园	同小区	17.70	15.93
2	张家界市慈利县环城南路202号	3公里	21.25	19.13
3	张家界市慈利县环城南路	3公里	14.44	13.00
4	张家界市慈利县中南名门	4.5公里	20.93	18.84
5	张家界市慈利县碧水园	800米	13.33	12.00
 <div> <p>12 房</p> <p>电梯三房 家电齐全 拎包入住 随时看</p> <p>3室 113m²</p> <p>水电路区 精装修</p> <p>来自经纪人: 张家界链家房产 叶清</p> <p>2000元/月</p> </div>				
 <div> <p>环城南路202号小区 1室1厅1卫</p> <p>1室 40m²</p> <p>孝阳中路 环城南路202号小区</p> <p>来自个人房源</p> <p>850元/月</p> </div>				
 <div> <p>环城南路 1室1厅1卫</p> <p>1室 45m²</p> <p>孝阳中路 环城南路</p> <p>来自个人房源</p> <p>650元/月</p> </div>				
 <div> <p>慈一中后门边精装电梯平层公寓 民用水电天然气拎包入住</p> <p>1室 43m²</p> <p>孝阳中路 中南名门</p> <p>来自经纪人: 新安居 何国强</p> <p>900元/月</p> </div>				
 <div> <p>碧水园 1室0厅1卫</p> <p>1室 30 m²</p> <p>慈利城区 碧水园</p> <p>来自个人房源</p> <p>400元/月</p> </div>				

3、入住率

根据《湖南省公共租赁住房分配和运营管理办法》规定：“新建公共租赁住房从开工建设到分配入住以3年为一个周期，高层建筑可适当延期，期末分配入住率应达到90%以上；单个项目竣工一年内分配入住率应达到90%以上。”

湘建保〔2021〕188号。

湖南省住房和城乡建设厅关于印发 《湖南省公共租赁住房管理办法》的通知

各市州、县市区人民政府，省直有关单位：

经省人民政府同意，现将《湖南省公共租赁住房管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

.....湖南省住房和城乡建设厅。

.....2021年10月9日。

公共租赁住房应满足基本的居住需求，单套建筑面积原则上不超过 60 平方米。

第十条 新建的公共租赁住房从开工建设到分配入住以 3 年为一个周期，高层建筑可适当延期，期末分配入住率应达到 90% 以上；单个项目竣工后一年内分配入住率应达到 90% 以上。

第十一条 市州、县市区住房城乡建设（住房保障）部门要强化对公共租赁住房项目招标、勘察设计、施工、竣工验收等建设全过程的监督管理，严格落实各参建主体质量安全责任，强化建设单位首要责任，全面落实质量终身责任制，切实保证公共租赁住房质量安全。

按照谨慎性原则，本项目运营期第一年入住率按 75% 计算，以后年度每年按 5% 递增，最终出入住率达到 90% 后不再增长。

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，具体收入预测情况如下表所示：

项目收入预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	保障性住房出租收入 (万元)	15,549.81	194.85	356.30	378.57	428.90	428.90	428.90	456.96	456.96	456.96	485.02
	出租面积 (m²)		33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00
	单价 (元/m²/月)		11.00	11.00	11.00	11.77	11.77	11.77	12.54	12.54	12.54	13.31
	入住率 (%)		75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

续上表：

序号	项目名称	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	保障性住房出租收入 (万元)	15,549.81	485.02	485.02	517.09	517.09	517.09	549.16	549.16	549.16	585.23	585.23
	出租面积 (m²)		33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00
	单价 (元/m²/月)		13.31	13.31	14.19	14.19	14.19	15.07	15.07	15.07	16.06	16.06
	入住率 (%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

续上表：

序号	项目名称	合计	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
1	保障性住房出租收入 (万元)	15,549.81	585.23	621.31	621.31	621.31	661.39	661.39	661.39	705.48	705.48	293.95
	出租面积 (m²)		33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00
	单价 (元/m²/月)		16.06	17.05	17.05	17.05	18.15	18.15	18.15	19.36	19.36	19.36
	入住率 (%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

(二) 项目预期成本预测

成本主要为经营成本及税费，包括工资及福利费、外购燃料及动力费、维修维护费用、其他费用等。

1、工资及福利费

本项目拟回购商品房用于配租，项目共需要新增相关工作人员 3 人。根据湖南省统计局数据，2024 年湖南省城镇私营单位房地产业在岗职工年平均工资 52,601 元/年，结合项目情况，本项目人员工资暂按 5.5 万元/人/年计算，秉承谨慎保守原则，运营期内工资及福利费每 3 年上涨 6.5%。

表 1 2024 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

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

2、外购燃料及动力费

本项目运行期能耗主要为 3 名专职工作人员办公所需耗水、耗电等，项目用能少。参考同类型项目外购燃料及动力费，并结合本项目实际情况，秉承谨慎保守原则，外购燃料

和动力费拟按营业收入的 0.3%计取。

3、维护维修费用

参考《建设项目经济评价方法参数》，固定资产维修维护费系指项目全部固定资产的修理费，结合项目实际情况，本项目维护维修费按照总投资的 0.12%估算。

4、管理费用

主要包含差旅费、培训费、邮电通讯费等其他管理经费，参考行业标准及同类项目，本项目管理费暂按照上述经营成本的 5%计取。

5、税费

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费附加等。

预测情况如下表所示：

项目成本预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	工资及福利费	639.69	9.63	16.50	16.50	17.66	17.66	17.66	18.81	18.81	18.81	19.97
2	外购燃料及动力费	46.67	0.58	1.07	1.14	1.29	1.29	1.29	1.37	1.37	1.37	1.46
3	维护维修费用	519.57	10.51	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02
4	管理费用	60.25	1.04	1.78	1.78	1.85	1.85	1.85	1.91	1.91	1.91	1.97
5	合计	1,266.18	21.76	37.37	37.44	38.82	38.82	38.82	40.11	40.11	40.11	41.42

续上表：

序号	项目名称	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	工资及福利费	639.69	19.97	19.97	21.29	21.29	21.29	22.61	22.61	22.61	24.09	24.09
2	外购燃料及动力费	46.67	1.46	1.46	1.55	1.55	1.55	1.65	1.65	1.65	1.76	1.76
3	维护维修费用	519.57	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02
4	管理费用	60.25	1.97	1.97	2.04	2.04	2.04	2.11	2.11	2.11	2.19	2.19
5	合计	1,266.18	41.42	41.42	42.90	42.90	42.90	44.39	44.39	44.39	46.06	46.06

续上表：

序号	项目名称	合计	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
1	工资及福利费	639.69	24.09	25.58	25.58	25.58	27.23	27.23	27.23	29.04	29.04	7.26
2	外购燃料及动力费	46.67	1.76	1.86	1.86	1.86	1.98	1.98	1.98	2.12	2.12	0.88
3	维护维修费用	519.57	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	4.50
4	管理费用	60.25	2.19	2.27	2.27	2.27	2.36	2.36	2.36	2.46	2.46	0.63
5	合计	1,266.18	46.06	47.73	47.73	47.73	49.59	49.59	49.59	51.64	51.64	13.27

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目预期总收入 15,549.81 万元，预期总成本 1,266.18 万元，项目净收益 14,283.63 万元。

（二）项目融资还本付息情况

慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目已发行政府专项债券 0.00 万元；计划发行政府专项债券 6,000.00 万元，根据 2026 年 3 月国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，30 年期预测利率为 2.81%，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。

慈利县收购民安家园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

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	当年偿还利息	还本付息
2026年5月		6,000.00		6,000.00		
2026年11月	6,000.00			6,000.00	84.30	84.30
2027年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2028年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2029年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2030年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2031年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2032年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2033年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2034年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2035年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2036年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2037年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2038年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2039年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	当年偿还利息	还本付息
2040年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2041年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2042年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2043年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2044年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2045年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2046年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2047年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2048年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2049年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2050年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2051年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2052年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2053年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2054年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2055年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2056年5月	6,000.00		6,000.00	0.00	84.30	6084.30
合计		6,000.00	6,000.00		5,058.00	11,058.00

（三）项目融资平衡情况

慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目偿债资金来源为保障性住房出租收入，考虑经营成本及税金后，预计用于融资平衡的相关收益为 14,283.63 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.29。

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
慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目	14,283.63	6,000.00	11,058.00	1.29

项目融资平衡情况已经通过湖南中矩会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数

的影响，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总收入	1.15	1.29	1.43
成本变动敏感性分析			
项目总支出	1.30	1.29	1.28

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.15，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.28，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	现金流入	30,565.11	6,500.00	8,710.15	356.30	378.57	428.90	428.90	428.90	456.96	456.96	456.96
1	资本金流入	9,015.30	500.00	8,515.30								
2	融资金流入	6,000.00	6,000.00									
3	运营期现金流入	15,549.81		194.85	356.30	378.57	428.90	428.90	428.90	456.96	456.96	456.96
二	现金流出	27,255.18	6,500.00	8,705.66	205.97	206.04	207.42	207.42	207.42	208.71	208.71	208.71
1	建设期资金流出	14,931.00	6,415.70	8,515.30								
2	运营期资金流出	1,266.18		21.76	37.37	37.44	38.82	38.82	38.82	40.11	40.11	40.11
3	融资还本付息	11,058.00	84.30	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60
三	现金净流量	3,309.93		4.49	150.33	172.53	221.48	221.48	221.48	248.25	248.25	248.25
四	期末累计现金结存			4.49	154.82	327.35	548.83	770.31	991.79	1,240.04	1,488.29	1,736.54

续上表：

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	现金流入	30,565.11	485.02	485.02	485.02	517.09	517.09	517.09	549.16	549.16	549.16	585.23
1	资本金流入	9,015.30										
2	融资金流入	6,000.00										
3	运营期现金流入	15,549.81	485.02	485.02	485.02	517.09	517.09	517.09	549.16	549.16	549.16	585.23
二	现金流出	27,255.18	210.02	210.02	210.02	211.50	211.50	211.50	212.99	212.99	212.99	214.66
1	建设期资金流出	14,931.00										
2	运营期资金流出	1,266.18	41.42	41.42	41.42	42.90	42.90	42.90	44.39	44.39	44.39	46.06
3	融资还本付息	11,058.00	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60
三	现金净流量	3,309.93	275.00	275.00	275.00	305.59	305.59	305.59	336.17	336.17	336.17	370.57
四	期末累计现金结存		2,011.54	2,286.54	2,561.54	2,867.13	3,172.72	3,478.31	3,814.48	4,150.65	4,486.82	4,857.39

续上表：

序号	项目名称	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
一	现金流入	30,565.11	585.23	585.23	621.31	621.31	621.31	661.39	661.39	661.39	705.48	705.48	293.95
1	资本金流入	9,015.30											
2	融资资金流入	6,000.00											
3	运营期现金流入	15,549.81	585.23	585.23	621.31	621.31	621.31	661.39	661.39	661.39	705.48	705.48	293.95
二	现金流出	27,255.18	214.66	214.66	216.33	216.33	216.33	218.19	218.19	218.19	220.24	220.24	6,097.57
1	建设期资金流出	14,931.00											
2	运营期资金流出	1,266.18	46.06	46.06	47.73	47.73	47.73	49.59	49.59	49.59	51.64	51.64	13.27
3	融资还本付息	11,058.00	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	6,084.30
三	现金净流量	3,309.93	370.57	370.57	404.98	404.98	404.98	443.20	443.20	443.20	485.24	485.24	-5,803.62
四	期末累计现金结存		5,227.96	5,598.53	6,003.51	6,408.49	6,813.47	7,256.67	7,699.87	8,143.07	8,628.31	9,113.55	3,309.93

根据项目现金流预测表，本项目年度期末累计现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目建设进度或运营的风险、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）社会稳定风险

风险描述：项目通过收购存量商品房形成混居社区，可能引发原业主与保障对象群体的阶层差异矛盾。具体表现为：原有商品房业主对小区品质下降的担忧，包括物业费收缴标准调整、公共资源使用冲突等；新入住保障群体可能因收入水平、生活习惯差异与原业主产生隔阂，甚至出现“住房隔离”现象。若社区管理机制不完善，可能演变为群体性矛盾。

应对措施：项目构建“双轨并行+多元共治”的治理体系，在保留原有物业管理体系，确保业主服务连续性的基础上，设立保障房专项管理委员会专项对接租户需求，形成“双轨制”服务架构；通过组建包含原业主与租户代表的社区议事会，搭建“新老共治”决策平台，并定期开展“邻里节”“技能交换”等融合活动促进群体互动；在物质保障层面，建立物业费分级补贴机制避免原业主服务标准降低，同时设立小区更新基金用于公共区域智能化改造，既维持小区品质又平衡不同群体利益。该体系通过制度创新与资源整合，将潜在阶层矛盾转化为共建共享的社区发展机遇，为混居社区治理提供可复制的解决方案。同时积极与居民沟通，

确保项目对民众生活、工作的影响降至最低。加强政策的宣传，做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸等多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因项目工作影响区域稳定与和谐。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。协调协助施工单位负责人和工程所在地的居委会负责人建立联系机制，减少工程施工和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

（二）执行风险

风险描述：市场价值评估是核心难题，评估过高易导致财政资金低效使用，过低则可能引发社会矛盾或法律纠纷；供需错配问题突出，部分房源或因地理位置偏远、交通不便，或因房屋质量、功能设计不符合保障性住房需求（如户型、配套不匹配），需额外改造，增加成本与时间。其次，大规模收购需较大额资金，对地方财政形成较大压力，后续维护管理不善易致房屋闲置破损，进一步加重财政负担。最后，实际操作中，收购价格需低于市场价，但房企可能因利润过低选择散售，增加收购难度；租金回报率需覆盖利息与运维成本，但当前城市租金回报率普遍较低，难以达标；为降低运维成本需整栋收购，但近年开发的整栋未售房源开发商多不愿打折出售，执行难度较大。

应对措施：地方政府需系统开展需求摸排，精准定位配租型与配售型保障性住房的实际缺口，以此为依据确定收购房源规模与类型，避免盲目扩张；收购环节应坚持市场导向，以公允价格为核心定价原则，兼顾财政可承受性与市场合理性，同时强化交易流程透明度，防范利益输送风险；运营阶段需加速房源流转，通过优化配售流程、简化租赁手续等措施缩短房源滞留周期，提升住房使用效率；建立长效动态监控机制，定期跟踪已收购房源使用状况及保障性住房需求变化，结合公开透明的信息披露，形成“需求——供给——调整”的良性循环；政策层面需强化配套支持，通过财政补贴、税收优惠等工具降低经营成本，并加强与房企、金融机构协同，保障资源合理配置；资金端探索多元化融资渠道，包括专项债等模式，缓解地方财政压力；风险防控贯穿全程，严格规范收购主体与流程合规性，构建风险预警机制，及时识别并化解潜在问题，确保项目可持续推进。

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要收益来源于保障性住房出租收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

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

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、相关部门责任

本项目主管部门是慈利县住房保障和房产市场服务中心，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。

本项目运营单位是慈利县资产经营管理有限公司，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慈利县资产经营管理有限公司，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《慈利县收购民安家园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）



慈利县住房保障和房地产市场服务中心



2026 年 4 月 17 日