

# 湖南省岳阳市 2026 年湖南省政府专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省岳阳市 2026 年湖南省政府专项债券共涉及项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 19,000.00 万元，其中市本级 15,000.00 万元、平江县 3,000.00 万元、岳阳县 1,000.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
市本级	岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002	15,000.00	30
小计	-	15,000.00	-
平江县	平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	3,000.00	30
小计	-	3,000.00	-
岳阳县	岳阳县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	1,000.00	30
小计	-	1,000.00	-
合计	-	19,000.00	-

岳阳市本级 2026 年专项债券  
岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障  
性住房专项债券项目 002  
预期收益与融资平衡方案

岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项  
债券项目 002 拟发行 2026 年湖南省政府专项债券 15,000.00 万元，  
具体信息如下：

项目名称：	岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性 住房专项债券项目 002
债券名称：	2026 年湖南省政府专项债券【十】期
总投资：	19,763.90 万元
本次发行金额：	15,000.00 万元
专项债券总需求：	15,000.00 万元
其中：用作资本金金额	0.00 万元
本次发行期限：	30 年
主管部门：	岳阳市住房和城乡建设局
项目申请单位：	岳阳市住房和城乡建设局
资产持有单位：	岳阳市城运乐居置业有限公司

一、项目概况

(一) 区域介绍

岳阳，古称“巴陵”、又名“岳州”，湖南省地级市，第二大经济体，长江中游城市群重要成员，湖南省域副中心城市。岳阳建城始于公元前 505 年，是一座有着 2500 多年悠久历史的文化名城，因原郡治位于天岳幕阜山之南而得名。岳阳位于江南洞庭湖之滨，依长江、纳三湘四水，江湖交汇，不仅是中国南北东西交通要道、国务院首批沿江开放之重地，且是长江中游重要的区域中心城市、湖南首位门户城市。

岳阳是湖南唯一的国际贸易口岸城市，也是中国著名的港口城市。岳阳港是长江沿岸的中转型国际集装箱大港、国务院批准的启运港，并与港澳台、日韩、东盟、澳大利亚等地区、国家有定期海运直达航线和远洋接力航线，设有国家综合保税区。

岳阳市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	4,640.74	4,841.78	5,127.66
居民人均可支配收入（元）	33285	35202	36836
一般公共预算收入	185	200.15	200.20
政府性基金收入	309	271.85	233.00
其中：国有土地出让收入	267.3	178.01	143.26
政府性基金支出	356.1	330.88	322.80

其中：国有土地出让收入支出	210.6	138.05	119.68
---------------	-------	--------	--------

岳阳市本级 2022—2024 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	82	90.45	84.98
政府性基金收入	154.2	111.87	75.56
其中：国有土地出让收入	142.1	99.57	71.29
政府性基金支出	164	141.04	100.61
其中：国有土地出让收入支出	108.9	57.49	48.29

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及当地财政局

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	收购计划概况	收购房源概况	批复文件
岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量保障性住房专项债券项目 002	拟收购楼盘名称为星浩·汇景城。总投资19,763.90万元,其中收购费用16,675.14万元(单价5850.00元/m²),拟于2026年由岳阳市城运乐居置业有限公司进行收购,收购后由岳阳市城运乐居置业有限公司进行运营管理,拟用于配租型保障性住房。	拟收购房屋面积共25,654.06 m²,共 393 套。房屋面积区间为 51-113 m²,其中: 51.77 m²房屋 13 套, 52.49 m²房屋 91 套, 53.36 m²房屋 104 套, 54.87 m²房屋 104 套, 107.74 m²房屋 26 套, 110.82 m²房屋 26 套, 112.62 m²房屋 29 套。	1、关于审定 2025 年岳阳市第三批申报专项债券项目清单的请示(岳发改【2025】179 号) 2、关于以市政府名义报送收购存量商品房用作保障性住房专项债券项目相关数据的请示(岳建【2025】75 号)

拟收购房源情况表

收购实施主体	拟收购楼盘名称	楼盘位置	楼盘开发企业(所有者)	楼盘开发企业(所有者)单位性质	收购套数	收购户型	户型面积	面积
岳阳市城	星浩·汇景城	通海北	岳阳星浩置业有	民企	13	多户	51.77	673.01

运乐居置业有限公司		路与桐子岭路交汇处	限责任公司		91	型类	52.49	4,776.59
					104		53.36	5,549.44
					104		54.87	5,706.48
					26		107.74	2,801.24
					26		110.82	2,881.32
					29		112.62	3,265.98
合计					393			25,654.06

合同签订时间：专项债发行后一个月内完成正式收购合同签订，最迟在 2026 年 9 月底前完成。

已与市人才集团完成正式对接，对方就承租我司保障性住房事宜初步达成一致。

岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002 已经通过律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

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

和完善，相关配套设施的建设将带动施工、制造等行业的发展创造更多就业机会，促进经济发展。

## **（二）社会效益分析**

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

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

本项目已根据需要向社会发布收购存量商品房的征集公告平等且充分地收集了意愿。重点围绕楼盘条件、楼盘区位、权属信息、收购价格、企业意愿、经济社会效益等因素开展了论证分

析工作。事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求 15,000.00 万元在合理范围内。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件精神和绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目资金来源合理可行；项目收入、成本、

收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”。

**（六）项目存续期**

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

**（七）项目绩效目标**

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

**项目绩效目标表**

项目名称	岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002				
主管部门	岳阳市住房和城乡建设局				
项目资金 (万元)	资金总额：19,763.90 万元				
	一、专项债券资金：15,000.00 万元				
	二、其他资金：4,763.90 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	存量商品房收购	2026 年 5 月		2026 年 9 月	
项目绩效目标	1.完成项目涉及保障房的收购； 2.完成申请专项债券产生对应本金利息的上缴。 3.专项债发行后一个月内完成正式收购合同签订，最迟在 2026 年 9 月底前完成。				
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	保障房数量	套	393
			面积	平方米	25,654.06
		质量指标	收购完成率	(%)	100



		时效指标	收购完成时长	月	6
		成本指标	项目投资估算	万元	19,763.90
	效益指标	经济效益指标	项目收入	万元	34,006.55
		社会效益指标	提升公共服务能力，增加了保障性住房套数，降低居民生活成本	积极	积极
		生态效益	环境保护水平	良好	良好
		可持续影响指标	资源和能源利用效果	良好	良好
	满意度	服务对象满意度指标	群众满意度	(%)	99%

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 投资估算依据

根据评估确定星浩·汇景城收购单价 5,850.00 元/m<sup>2</sup>，收购成本合计为 15,007.63 万元。本项目拟收购房源为毛坯房，装修后方可配租，装修成本参考市场价按照 1,500 元/m<sup>2</sup> 进行估算，装修成本为 3,848.11 万元。维修基金参考市场价按 120 元/m<sup>2</sup> 进行估算，维修基金为 307.85 万元。契税按收购价的 4% 计算，契税为 600.31 万元。以上各项汇总得到本项目投资估算总额 19,763.90 万元。

项目投资估算表

单位：万元

序号	费用名称	金额（万元）	经济技术指标		
			单位	数量	指标（元/单位）
1	收购成本	15,007.63	m <sup>2</sup>	25,654.06	星浩·汇景城 5,850.00
2	装修成本	3,848.11	m <sup>2</sup>	25,654.06	1500
3	维修基金	307.85	m <sup>2</sup>	25,654.06	120
4	契税	600.31	万元	16,675.14	4%

	合计	19,763.90			
--	----	-----------	--	--	--

岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002 总投资 19,763.90 万元，2026 年投入金额 19,763.90 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
岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002	19,763.90	19,763.90

2026 年度，岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002 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	月度	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002	投资金额							19,763.90
	其中：专项债金额							15,000.00
	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额							19,763.90
	其中：专项债金额							15,000.00

## （二）项目资金筹措方案

岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002 的资金来源主要为资本金/自有资金 4,763.90 万元、政府专项债券资金 15,000.00 万元。项目总投资 19,763.90 万

元，其中：资本金 4,763.90 万元，拟申请发行政府专项债券资金 15,000.00 万元，本次拟申请发行 15,000.00 万元，未来拟申请发行 0.00 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	
岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002	19,763.90	4,763.90	-	15,000.00	-	-	-	-	30 年

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目预期收入预测

岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002 收益主要来源于保障性住房配租收入和保障性住房配售收入。

##### 1、保障性住房配租收入

本项目拟收购房屋面积共 25,654.06 m<sup>2</sup>,共 393 套。在 2026 年-2054 年，100%用于配租，在 2055 年将其中 80%部分进行配售，剩余 20%仍用于配租。

本项目配租价格以周边同类住宅出租最低价并且根据谨慎性原则，本项目租金按 15.00 元/m²/月计算，湖南近 5 年 CPI 年均涨幅 2.3%，3 年累计约 7.1%，考虑物价上涨等因素，本项目租金每 3 年上调 5%。运营期第 1 年~第 4 年内,出租率分别按 90%,92%、94%、96%，运营期第 5 年及以后出租率均按 96%考虑。

出租率参考依据

来源	项目名称	债券期数
中国债券信息网	汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园	2025 年湖南省政府专项债券(三十期)

### 1、保障性住房配租收入

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园拟收购汨罗市碧桂园小区存量商品房 16 套，总建筑面积 1739.08 m<sup>2</sup>，全部用于出租。

目前，汨罗市城区房屋出租价格在每月 20 元/m<sup>2</sup>-26.32 元/m<sup>2</sup>之间。根据《岳阳市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的通知》“保障性租赁住房由产权单位或专业化住房租赁企业具体实施运营。保障性租赁住房产权单位应当负责保障性租赁住房及其配套设施设备的维修养护，确保房屋的正常使用。市、县市区发改部门和住建部门应对保障性租赁住房租金实施监控指导，保障性租赁住房租金标准原则上控制在同地段、同品质市场租赁住房评估租金的 80%以下”。出于谨慎保守的原则，本项目租金按 15.00 元/m<sup>2</sup>/月计算，考虑物价上涨等因素，本项目租金每 3 年上调 5%。运营期第 1 年~第 4 年内，出租率分别按 90%、92%、94%、96%，运营期第 5 年及以后出租率均按 96%考虑。

### 同小区及同片区同面积户型市场租金价格

### 星浩汇景城 2室1厅1卫

1400元/月 2室1厅 80.00平方米 整租 朝南

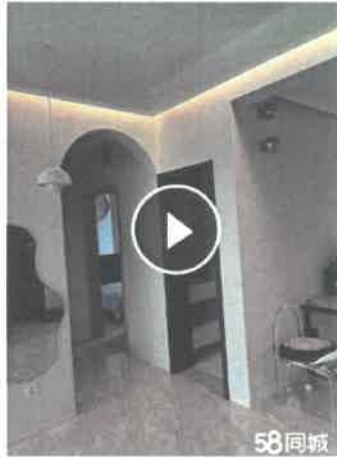
室内图(5)

户型图(0)

环境图片

环境图(0)

周边地图



室内图片

#### 房屋信息

房屋编号: 4408927614444557, 更新时间: 2026年01月20日

1400元/月 付1押1

户型: 2室1厅1卫

面积: 80.00平方米

朝向: 朝南

楼层: 高层(共33层)

装修: 精装修

小区: 星浩汇景城 (岳阳楼 商业步行街)

### 包物业包车位! 八字门中天维益家园 精装两房 品牌家居拎包入住

1600元/月 2室2厅 90.00平方米 整租 朝南

室内图(8)

户型图(1)

环境图片

环境图(0)

周边地图



室内图片

#### 房屋信息

房屋编号: 3658412904376324, 更新时间: 2026年01月16日

1600元/月 付1押1 中介费: 付1押1 服务费: 0元

户型: 2室2厅1卫

面积: 90.00平方米

朝向: 朝南

楼层: 低层(共18层)

装修: 精装修

类型: 普通住宅

小区: 中天维益家园 (岳阳楼 商业步行街)

非中介 罗王新天地 新天地美食街 罗王小学 有地下 停车厂

1000元/月 2室1厅 50.00平方米 整租 朝南

室内图(8)

户型图(0)

环境图(0)

周边地图

环境图片



室内图片

房屋信息

房屋编码: 4367316435231755, 更新时间: 2025年12月25日

1000元/月 面议 中介费: 0元 服务费: 0元

户型: 2室1厅2卫

面积: 50.00平方米

朝向: 朝南

楼层: 中层(共30层)

装修: 精装修

类型: 普通住宅

小区: 碧桂园时代城 (岳阳楼 商业步行街)

八字门迅力机电鑫公馆沃尔玛东城小学电信花园旁精装电梯两房采光

1800元/月 2室2厅 88.91平方米 整租 东向

室内图(11)

户型图(1)

环境图(0)

周边地图



房屋信息

房屋编码: 4342068932403211, 更新时间: 2026年01月12日

1800元/月 付3押2

户型: 2室2厅1卫 面积: 88.91平方米 朝向: 东南

楼层: 高层(共18层) 装修: 精装修 类型: 普通住宅

因同小区案例较少，租金价格参考同地段、同品质、同面积小区。

## 2、保障性住房配售收入

星浩汇景城项目拟收购房屋面积共 25,654.06 m<sup>2</sup>,共 393 套。在 2026 年-2054 年，100%用于配租，在 2055 年将其中 80%部分进行配售，剩余 50%仍用于配租。

配售价格以保障性住房重置价格为基础包含融资财务成本并且根据谨慎性原则打 8 折为 2025 年测算基础价，考虑每年 1% 的增长率计算 2055 年的出售单价为 10,211.30 元/m<sup>2</sup>。



### 周边同类住宅销售价格参考依据

序号	楼盘名称	位置	销售单价（元/㎡）
1	富兴御城	岳阳楼区对门山路凯旋城东南侧	10945

<https://yy.ke.com/ershoufang/104113438583.html>

岳阳购房

岳阳二手房

岳阳新房

岳阳租房

岳阳商业

分享此房源

129.4万

10945元/平米

在线咨询经纪人 随时看房

3室2厅

低楼层/共30层

南

暂无数据/晴表

118.23平米

板楼结合

小区名称

富兴御城 地图

所在区域

岳阳楼区 十五中商圈

看房时间

可看时间请咨询经纪人

联系电话

104113438583 举报

风险提示

点击查看风险提示

段志刚

4008898352 转 40711

在线问

真实存在，真实在售，真实价格，真实图片，假一赔百元。

我要举报

房源基本信息

基础属性

房屋户型  
3室2厅2卫

建筑面积  
118.23㎡

户型朝向

暂无数据

建筑类型  
板楼结合

所在位置

低楼层(共30层) 查看详情

楼层高度  
暂无数据

套内面积

暂无 查看详情内面积

房屋朝向

南

建筑结构  
钢筋混凝土

装修情况

精装

梯户比例  
两梯十户

配套设备

有

交易属性

挂牌时间  
2024年05月14日

交易状态  
暂无数据

房屋用途  
商品房

产权年限  
暂无数据

抵押情况  
无抵押

交易税费

契税约

房屋用途  
普通住宅

产权所属  
非共有

备注说明  
详情请咨询经纪人

序号	楼盘名称	位置	销售单价（元/㎡）
2	金地家园	岳阳楼区岳阳大道以南 通海路以西	9514

<https://yy.ke.com/ershoufang/104110513732.html>



[房源发布](#)
[分享此房源](#)

岳阳国际 4室2厅2卫 132平米 南北向 毛坯房

# 125万

**9470元/平米**

[查看该楼盘经纪人评价及投诉](#)

**4室2厅**  
中楼层/共26层

**南北**  
暂无数据/精装

**132平米**  
板楼

小区名称：[岳阳国际](#) [地图](#)

所在区域：[岳阳楼区](#) [十五中商圈](#)

看房时间：可看时间请咨询经纪人

联系电话：104115397504 [举报](#)

风险提示：[买卖用户风险提示](#)

**李春红** [实名认证](#)

4008898376 转 82985

[在线咨询](#)

[VR看房](#) 本房源已支持VR看房，在线看房，省时省力

[立即看房](#)

**房源基本信息**

房屋户型	房屋面积	建筑面积	建筑类型
4室2厅2卫	132㎡	暂无数据	板楼
户型结构	楼层高度	楼层数	暂无数据
暂无数据	楼层高度	楼层数	暂无数据
朝向	建筑类型	建筑类型	暂无数据
南北	建筑类型	建筑类型	暂无数据
装修情况	建筑类型	建筑类型	暂无数据
精装修	建筑类型	建筑类型	暂无数据
配套设施	建筑类型	建筑类型	暂无数据
有	建筑类型	建筑类型	暂无数据

交易条件	挂牌时间	交易税费	商品房
	2025年01月05日	交易税费	商品房
	暂无数据	房屋用途	普通住宅
	暂无数据	产权所属	非共有
	无抵押	房产性质	详情请咨询经纪人

单位：万元

2035 年	513.18	0.00	513.18
2036 年	513.18	0.00	513.18
2037 年	513.18	0.00	513.18
2038 年	538.84	0.00	538.84
2039 年	538.84	0.00	538.84
2040 年	538.84	0.00	538.84
2041 年	565.78	0.00	565.78
2042 年	565.78	0.00	565.78
2043 年	565.78	0.00	565.78
2044 年	594.07	0.00	594.07
2045 年	594.07	0.00	594.07
2046 年	594.07	0.00	594.07
2047 年	623.77	0.00	623.77
2048 年	623.77	0.00	623.77
2049 年	623.77	0.00	623.77
2050 年	654.96	0.00	654.96
2051 年	654.96	0.00	654.96
2052 年	654.96	0.00	654.96
2053 年	687.71	0.00	687.71
2054 年	687.71	0.00	687.71
2055 年	137.54	20,956.90	21,094.44
合计	16,121.89	20,956.90	34,006.55

## （二）项目预期成本预测

岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002 的主要成本包括工资及福利费、修理及维护费、管理及其他费用和税金及附加。

### 1、工资及福利费

本项目投入运营后，租售期设管理人员 2 人，普通职工 4 人。根据湖南省统计局发布的 2024 年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资水平。本项目工资按照 60,000 元/年估算，社保等福利按照 14%考虑，按照每三年 5%的涨幅增长。

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资60537元

简明信息048期

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2025-07-02 字体大小： | 打印本页

2024年，湖南省城镇<sup>[1]</sup>私营单位就业人员年平均工资为60537元，比上年增加260元、增长<sup>[2]</sup>0.4%。

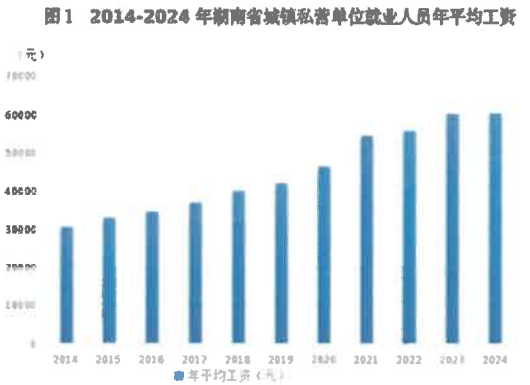


表1 2024 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

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、修理及维护费

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目修理及维护费参照同类项目的实际情况，按固定资产折旧费用的 3% 计算。

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

## 3、管理及其他费用

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，本项目根据项目经营内容，管理费按照收入的 1% 计算。

## 4、税金及附加

根据《税务总局关于延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 2026 年第 4 号），本项目免收房产税、印花税、各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。

## 项目成本预测表

单位：万元

年度	工资及福利费	修理及维护费	管理及其他费用	合计
2026 年	54.72	21.22	4.16	80.10
2027 年	54.72	21.22	4.25	80.19
2028 年	54.72	21.22	4.34	80.28
2029 年	57.46	21.22	4.65	83.33
2030 年	57.46	21.22	4.65	83.33
2031 年	57.46	21.22	4.65	83.33
2032 年	60.33	21.22	4.89	86.44
2033 年	60.33	21.22	4.89	86.44
2034 年	60.33	21.22	4.89	86.44
2035 年	63.35	21.22	5.13	89.70
2036 年	63.35	21.22	5.13	89.70
2037 年	63.35	21.22	5.13	89.70
2038 年	66.51	21.22	5.39	93.12
2039 年	66.51	21.22	5.39	93.12
2040 年	66.51	21.22	5.39	93.12
2041 年	69.84	21.22	5.66	96.72
2042 年	69.84	21.22	5.66	96.72
2043 年	69.84	21.22	5.66	96.72
2044 年	73.33	21.22	5.94	100.49
2045 年	73.33	21.22	5.94	100.49
2046 年	73.33	21.22	5.94	100.49
2047 年	77.00	21.22	6.24	104.46
2048 年	77.00	21.22	6.24	104.46
2049 年	77.00	21.22	6.24	104.46
2050 年	80.85	21.22	6.55	108.62
2051 年	80.85	21.22	6.55	108.62
2052 年	80.85	21.22	6.55	108.62
2053 年	84.89	21.22	6.88	112.99
2054 年	84.89	21.22	6.88	112.99
2055 年	84.89	21.22	210.94	317.05
合计	2,064.84	636.60	370.80	3,072.24

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002 预期总收入共计 34,006.55 万元，预期运营成本 3,072.24 万元，项目净收益 34,006.55 万元。

## （二）项目融资还本付息情况

岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002，本次拟申请发行政府专项债券 15,000.00 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 2.69%，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。

岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002 还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 金额	当年新增本 金	当年偿还本 金	期末本期 余额	应付利息	还本付息合 计
2026 年	0.00	15,000.00		15,000.00	201.75	201.75
2027 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2028 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2029 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2030 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2031 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2032 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2033 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2034 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2035 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2036 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2037 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50



2038 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2039 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2040 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2041 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2042 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2043 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2044 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2045 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2046 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2047 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2048 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2049 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2050 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2051 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2052 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2053 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2054 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2055 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2056 年	15,000.00		15,000.00	0.00	201.75	15,201.75
合计		15,000.00	15,000.00		12,105.00	27,105.00

### （三）项目融资平衡情况

岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002 偿债资金来源为保障性住房配售收入和保障性住房配租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 34,006.55 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
岳阳市城运乐居置	34,006.55	15,000.00	27,105.00	1.25

业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002				
----------------------------	--	--	--	--

项目融资平衡情况已经通过会计师事务所审计通过。

#### （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：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	37,078.79	33,370.91	37,078.79
累计现金流出	3,072.24	3,072.24	3,379.46
累计净现金	34,006.55	30,298.67	33,699.33
本息合计	27,105.00	27,105.00	27,105.00
本息保障倍数	1.25	1.12	1.24

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 1.12，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 1.24，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### （五）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

年度	现金流入			现金流出			净现金流量	期末现金结存额
	资本金流入	债券资金流入	运营期现金流入	建设期现金流出	运营期现金流出	债券还本付息		
2026年	4,763.90	15,000.00	415.60	19,562.15	80.10	201.75	335.50	335.50
2027年			424.83		80.19	403.50	-58.86	276.64
2028年			434.07		80.28	403.50	-49.71	226.93
2029年			465.47		83.33	403.50	-21.36	205.57
2030年			465.47		83.33	403.50	-21.36	184.21
2031年			465.47		83.33	403.50	-21.36	162.85
2032年			488.74		86.44	403.50	-1.20	161.65
2033年			488.74		86.44	403.50	-1.20	160.45
2034年			488.74		86.44	403.50	-1.20	159.25
2035年			513.18		89.70	403.50	19.98	179.23
2036年			513.18		89.70	403.50	19.98	199.21
2037年			513.18		89.70	403.50	19.98	219.19
2038年			538.84		93.12	403.50	42.22	261.41
2039年			538.84		93.12	403.50	42.22	303.63
2040年			538.84		93.12	403.50	42.22	345.85
2041年			565.78		96.72	403.50	65.56	411.41
2042年			565.78		96.72	403.50	65.56	476.97
2043年			565.78		96.72	403.50	65.56	542.53
2044年			594.07		100.49	403.50	90.08	632.61
2045年			594.07		100.49	403.50	90.08	722.69
2046年			594.07		100.49	403.50	90.08	812.77
2047年			623.77		104.46	403.50	115.81	928.58
2048年			623.77		104.46	403.50	115.81	1,044.39
2049年			623.77		104.46	403.50	115.81	1,160.20

单位：万元

2050 年				654.96		108.62	403.50	142.84	1,303.04
2051 年				654.96		108.62	403.50	142.84	1,445.88
2052 年				654.96		108.62	403.50	142.84	1,588.72
2053 年				687.71		112.99	403.50	171.22	1,759.94
2054 年				687.71		112.99	403.50	171.22	1,931.16
2055 年				21,094.44		317.05	403.50	20,373.89	22,305.05
2056 年							15,201.75	-15,201.75	7,103.30
合计	4,763.90	15,000.00		37,078.79	19,562.15	3,072.24	27,105.00	7,103.30	7,103.30

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

## 六、潜在风险评估

项目存在利率波动风险、成本上升风险、安全建设风险、项目完工风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

### （1）利率波动风险

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

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

### （2）成本上升风险

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

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

### （3）安全建设风险

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

### （4）项目完工风险

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

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

### （5）投资估算及资金风险的控制措施

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

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

#### （6）环境影响风险的控制措施

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

#### （7）成本波动风险的控制措施

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

#### （8）市场风险

主要指因工程量不能达到预期目标，难以实现目标收入而导致的风险。

### 七、还款保障措施

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

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

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

3、根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字 201933 号）规定，对于组合使用专项债券和市场化融资的项目，其项目收入实行分账管理。其中项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；企业项目法人单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资



资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

## 八、相关部门职责

本项目主管部门是岳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的，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是岳阳市城运乐居置业有限公司，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岳阳市城运乐居置业有限公司，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《岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002 预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2026 年 4 月 20 日

# 2026 年湖南省政府专项债券 平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性 住房项目融资平衡方案

平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目拟发行 2026 年湖南省政府专项债券 3000.00 万元，具体信息如下：

项目名称：	平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目
债券名称：	2026 年湖南省政府专项债券（十期）
总投资：	4366.43 万元
本次发行金额：	3000.00 万元
专项债券总需求：	3000.00 万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30 年
主管部门：	平江县住房和城乡建设局
项目申请单位：	湖南省常创实业投资有限公司
资产持有单位：	湖南省常创实业投资有限公司

# 一、项目概况

## （一）区域介绍

平江县，隶属湖南省岳阳市，位于湖南省东北部，汨罗江上游，东界江西省修水县、江西省铜鼓县，西邻汨罗市，南接长沙市浏阳市、长沙市长沙县，北连湖北省通城县、岳阳县，地势东南部和东北部高，西南部低，属亚热带大陆性季风气候。总面积 4125 平方千米。平江县辖 2 个街道、18 个镇、5 个乡。2025 年，全年完成地区生产总值 540.56 亿元。

### 平江县 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（亿元）	412.04	521.08	540.56
居民人均可支配收入（元）	21718	22924	24150
一般公共预算收入（亿元）	16.8	17.82	18.95
政府性基金收入（亿元）	36.03	37.89	40.1
其中：国有土地出让收入（亿元）	16.27	21.29	14.01
政府性基金支出（亿元）	24.31	25.93	31.89
其中：国有土地出让支出（亿元）	13.83	9.09	7.4

注：以上数字摘自地区国民经济和社会发展统计公报及当地财政局。

## （二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	收购内容	实施机构	批复文件
------	------	------	------	------

平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	<p>1、项目已于 2025 年 5 月 10 日签订意向收购协议，计划 2026 年 4 月完成收购工作；收购完成后进行改造，建设工期为 12 个月（2026 年 4 月-2027 年 4 月）；</p> <p>2、项目位置：平江县伍市镇府前路与学园路交汇处；</p> <p>3、项目总投资 4366.43 万元。</p>	<p>根据收购存量商品房用作保障性住房的相关要求，项目拟收购平江县远诚未央府存量商品房 85 套，收购总建筑面积 9588.12 平方米，其中：112.52 平方米 39 套、113.04 平方米 46 套，作为配租（售）型保障性住房，有效解决平江县中低收入群体、引进人才等的住房问题，满足保障性住房的需求。</p>	平江县住房和城乡建设局	<p>1、项目申请报告及项目清单表（县级人民政府盖章）；</p> <p>2、商品房收购意向协议。</p>
----------------------------	--	--	-------------	--

项目拟收购房源情况表

项目名称	小区名称	单套面积 (m²)	数量（套）	收购总面积（m²）
平江县 2026 年收 购存量商品房用 作保障性住房项 目	远诚未央府	112.52	39	4388.28
		113.04	46	5199.84
合计			85	9588.12

平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目已经通过北京盈科（长沙）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

通过盘活存量商品房资产，可以促进社会资金循环，并推动建立“配租型”住房体系，最终实现群众安居、市场稳定、经济良性循环的多赢局面。项目经济效益较好，项目计

算期内通过保障性住房出租收入可获得持续稳定的现金流，经测算，项目计算期内经营收入共计 8113.32 万元。

## **（二）社会效益分析**

### **1、改善产业工人群体和新市民等居住条件，促进社会公平**

通过收购存量商品房转化为保障性住房，平江县能够快速为产业工人、新市民和青年群体提供现成房源，直接解决其住房困难问题。同时，严格的分配机制（如“联审准入”

“动态巡查”和智能化管理系统）确保保障房分配的公平性，避免资源滥用，真正惠及目标群体。不仅缓解住房供需矛盾，还通过降低居住成本释放居民消费潜力，助力社会公平与稳定。

### **2、优化资源配置，促进房地产市场健康稳定**

收购存量商品房可有效消化市场库存，缓解房企资金压力，避免“烂尾楼”等风险，从而稳定地方房地产市场。例如，全国多地通过专项债和保障性住房再贷款支持此类收购，平江县借鉴此类经验，结合“奖补结合”政策激励项目进度和质量，既可盘活闲置房产资源，又减少新建保障房的土地和建设成本。此外，通过精准匹配中小户型和交通便利的房源，平江县能够提升保障房使用效率，推动房地产供需结构向更可持续的方向转型。

### **3、增强人才吸引力，助力县域经济高质量发展**

平江县近年来大力实施“人才强县”战略，通过人才公寓、购房补贴等政策吸引高层次人才落户。将部分存量商品房转化为保障性租赁住房，可为新引进人才提供配套完善、租金低廉的住房选择，解决其“待不久、留不住”的痛点。此举不仅提升城市对人才的吸引力，还通过优化人才居住环境促进创新和产业发展，为县域经济注入活力，形成“安居”与“乐业”的良性循环。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

本项目作为专项债项目，经本级人民政府与相关主管部门审核，前期工作手续，即申请报告、专项债项目清单表审批等主要审批工作已经完成，相关投资已经纳入平江县人民政府年度投资计划与预算范畴，符合政府投资、国家建筑工程相关法规要求。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目总投资 4366.43 万元，计划申报政府专项债券金额 3000.00 万元，占比 68.71%。项目计划投资包含目标房源的收购成本。此外，考虑存量精装房交付后结构改造成本、税费及其他费用、预备费、建设期利息，申请专项债资金能够实现全部用于项目收购资金。另外，项目预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 1.22 倍，还本付息违约风险较小。因此，本项目 3000.00 万元需求额度具有合理性。

### **（五）项目事前绩效评价结果**



根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号)、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知(财预〔2016〕155号)、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知(财预〔2021〕61号)、财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知(财预〔2020〕10号)和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》(湘办发〔2019〕10号)、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知(湘财绩〔2020〕12号)等文件精神和绩效评价相关工作要求,对平江县2026年收购存量商品房用作保障性住房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、实施周期、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。本项目通过事前绩效评估。

#### **(六) 项目存续期**

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

## (七) 项目绩效目标

项目绩效目标	(1) 根据收购存量商品房用作保障性住房的相关要求，项目拟收购平江县远诚未央府存量商品房 85 套，收购总建筑面积 9588.12 平方米，其中：112.52 平方米 39 套、113.04 平方米 46 套，作为配租（售）型保障性住房，有效解决平江县中低收入群体、引进人才等的住房问题，满足保障性住房的需求。				
	(2) 通过合理化运营，获得项目预期运营收益，实现项目收益和融资自求平衡，同时偿债风险可控。				
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	85 套 (9588.12 平方米)	该项指标分值 15 分。 实际完成率=（实际产出数/计划产出数）×100%。 实际产出数：一定时期（本年度或项目期）内项目实际提供的公共产品和服务数量。 计划产出数：项目绩效目标确定的在一定时期（本年度或项目期）内计划产出的产品或提供的服务数量。
		质量指标	房源交付质量合格率	100%	该项指标分值 16 分。
			房屋改造工程建设安全施工生产率		质量合格率=（质量达标产出数/实际产出数）×100%。
					质量达标产出数：一定时期（本年度或项目期）内实际达到既定质量标准的公共产品或服务数量。既定质量标准是指项目单位设立绩效目标时依据计划标准、行业标准、历史标准或其他标准而设定的绩效指标值。
		时效指标	改造进度	1 年	该项指标分值 12 分。 完成及时率≥90%
		成本指标	投资控制	4366.43 万元内	该项指标分值为 10 分。 不超过投资估算
	效益指标	经济效益指标	债券存续期内累计经营收入	不低于 8113.32 万元	该项指标分值为 13 分。 债券存续期内累计经营收入。
		社会效益指标	促进就业机会	不低于 20 个	该项指标值为 8 分。
		生态效益指标	改善周期	效果显著	该项指标值为 10 分。

		益指标	边环境		
		可持续影响指标	促进生态可持续	效果显著	该项指标值为 8 分。
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	该项指标值为 8 分 公众社会满意度≥90%

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 项目投资估算

##### 1、项目投资估算依据

(1) 湖南省住房和城乡建设厅关于印发《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) 财政部、税务总局发布的《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》；

(3) 《中华人民共和国印花税法》；

(4) 商品房收购意向协议；

(5) 类似工程技术经济指标。

##### 2、项目投资估算具体情况

项目总投资估算为 4366.43 万元,其中:收购成本 3787.31 万元、改造成本 253.04 万元、税费及其他费用 229.13 万元、预备费 12.65 万元、建设期利息 84.30 万元。

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目	估算投资 (万元)	单位	工程量	单位造价
一	收购成本及改造投资	4040.35	万元	9588.12	
1	改造成本	253.04	万元	9588.12	
1.1	远诚未央府小区	253.04	m <sup>2</sup>	9588.12	
	结构改造	253.04	m <sup>2</sup>	9588.12	263.91
2	存量商品房收购成本	3787.31	m <sup>2</sup>	9588.12	
	远诚未央府小区	3787.31	m <sup>2</sup>	9588.12	3950.00
二	税费及其他费用	229.13			
	契税	113.62	万元	3787.31	
	印花税	1.89	万元	3787.31	
	物业维修基金	113.62	万元	3787.31	
三	预备费	12.65	万元		(一-存量房收购成本)×5%
四	建设期利息	84.30	万元		
五	总投资	4366.43	万元		

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目总投资 4366.43 万元，2026 年计划投入金额 3951.70 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2026 年	2027 年 1-4 月
1	平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	4366.43	3951.70	414.73

其中，2026 年月度投资计划如下表所示：

2026 年度项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
投资金额				59.25	1100	1100
其中：专项债券金额					1000	1000
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
1100	118.49	118.49	118.49	118.49	118.49	3951.70
1000						3000

## （二）资金筹措方案

平江县 2026 年收购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、政府专项债券资金。项目总投资 4366.43 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 1366.43 万元，占投资总额的 31.29%；拟申请发行政府专项债券资金 3000.00 万元，占投资总额的 68.71%。本次申请发

行专项债券 3000.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 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/自筹资金	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	
平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	4366.43	1366.43	0	3000.00	0	0	0	0	30 年

四、项目收入和成本预测




（一）收入预测依据

本项目收入来源类型主要为保障性住房出租收入。经计算，本项目计算期内经营收入共计 8113.32 万元，其中：

（1）保障性住房出租价格依据

本项目保障性住房可出租总面积为 9588.12m<sup>2</sup>，根据项目小区内住房出租价格信息显示，租赁价格维持在 31.25～31.86 元/m<sup>2</sup>·月，根据《岳阳市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的通知》、《平江县公共租赁住房管理实施细则》（平政办发〔2025〕4 号）等文件，市、县市区发改部门和住建部门应对保障性租赁住房租金实施监控指导，保障性租赁住房租金标准原则上控制在同地段、同品质市场租赁住房评估租金的 80%以下，（不超过市场租金的 80%，即 25 元/m<sup>2</sup>·月），本项目位于平江县高新区位置，保守考虑，本项目出租价格取 20 元/m<sup>2</sup>·月。

项目小区内房屋租赁成交价格参考表

地址	出租价格 (元/m <sup>2</sup> ·月)	来源	案例截图
远诚未央府	31.25	58 同城	
远诚未央府	31.25	58 同城	
远诚未央府	31.86	58 同城	

(2) 保障性住房出租收入

本项目保障性住房可出租总面积为 9588.12m<sup>2</sup>，按出租价格取 20 元/m<sup>2</sup>·月计算。根据岳阳市相关文件明确要求保障性租赁住房租金“实行动态调整，调整周期原则上不超过 2 年”。参考保障性租赁住房 REITs 项目在运营预测中，普遍将租金年增长率设定在 2%左右，租金每 3 年上浮 5%符合地方监管惯例，可保障租金增长不偏离市场与保障定位。因此，

每 3 年调整一次的设置符合地方政策对动态调整周期的规定方向，也与项目建设周期相衔接。本项目按租金价格涨幅按每 3 年上浮 5%。

根据《平江县公共租赁住房管理实施细则》（平政办发〔2025〕4 号）明确规定：“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，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。这一规定为项目出租率不应低于 90% 设定了明确的本地政策底线。本项目运营期第 1 年～第 4 年内，出租率分别按 90%、92%、94%、96%，运营期第 5 年及以后出租率均按 98% 考虑。则整个运营期内，保障性住房出租收入为 8113.32 万元。

## （二）项目收入预测

综上所述，项目经营期内总收入为 8113.32 万元。按照前述收入测算依据，平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目收入具体情况如下：



项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期													
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	项目收入	8113.32		207.10	211.71	216.31	231.96	236.79	236.79	248.63	248.63	248.63	261.06	261.06	261.06	274.11	274.11
1	保障性住房出租收入	8113.32		207.10	211.71	216.31	231.96	236.79	236.79	248.63	248.63	248.63	261.06	261.06	261.06	274.11	274.11
	可租赁面积（m²）			9588.12	9588.12	9588.12	9588.12	9588.12	9588.12	9588.12	9588.12	9588.12	9588.12	9588.12	9588.12	9588.12	9588.12
	出租单价（元/m²/月）			20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31
	出租率（%）			90%	92%	94%	96%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%

续前表：

序号	项目	合计	运营期														
			第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	项目收入	8113.32	274.11	287.82	287.82	287.82	302.21	302.21	302.21	317.32	317.32	317.32	333.18	333.18	333.18	349.84	349.84
1	保障性住房出租收入	8113.32	274.11	287.82	287.82	287.82	302.21	302.21	302.21	317.32	317.32	317.32	333.18	333.18	333.18	349.84	349.84
	可租赁面积（m <sup>2</sup> ）		9588.12	9588.12	9588.12	9588.12	9588.12	9588.12	9588.12	9588.12	9588.12	9588.12	9588.12	9588.12	9588.12	9588.12	9588.12
	出租单价（元/m <sup>2</sup> /月）		24.31	25.53	25.53	25.53	26.80	26.80	26.80	28.14	28.14	28.14	29.55	29.55	29.55	31.03	31.03
	出租率（%）		98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%

### （三）项目预期成本预测

#### 1、成本费用估算说明

项目成本费用包括：职工薪酬、维护修理费、管理及其他费用、各类税费。总成本费用为 1366.80 万元。

##### （1）职工薪酬

结合同类型项目现有运营经验，本项目计划配置房屋出租的运营工作人员 4 人。结合岳阳市人民政府公布的 2024 年全年居民可支配收入 35202 元，结合本项目的职工定位，职工薪酬初始值按 55000 元/人/年计算，福利待遇按 17%，且薪酬及福利待遇每 5 年调整一次，涨幅为 5%；则运营期内职工薪酬为 849.67 万元。



The screenshot displays the official website of the Yueyang Municipal People's Government. The header includes the government's name in Chinese and English, along with navigation links for Home, City Government, Open Government, Government Services, Interactive Communication, Government Data, and Beautiful Yueyang. A search bar is located on the right. The main content area is titled 'Yueyang Overview' and 'Population, People's Life, and Social Security'. It provides the following data: 'Source: Yueyang Statistical Bureau, 2025-02-05'. 'End of the year permanent population 499.14 million people. Among them, urban population 311.42 million people, urbanization rate 62.39%. Male population 254.71 million people, accounting for 51.0%; female population 244.43 million people, accounting for 49.0%. Total population sex ratio (female = 100, male to female ratio) of 104.21.' 'Annual per capita disposable income of residents 35202 yuan, an increase of 5.8% over the previous year. Among them, urban residents' per capita disposable income 44045 yuan, an increase of 4.7%; rural residents' per capita disposable income 23178 yuan, an increase of 7.0%. The average per capita consumption expenditure of residents 25657 yuan, an increase of 5.8% over the previous year. Among them, urban residents' per capita consumption expenditure 29451 yuan, an increase of 5.2%; rural residents' per capita consumption expenditure 20498 yuan, an increase of 6.3%.'

#### 岳阳市 2024 年居民人均可支配收入参考

##### （2）维护修理费

本项目运营主要为房租出租，项目维护修理费按照固定

资产折旧额 $\times 2\%$ 计，每年维护修理费约 2.40 万元，则运营期内维护修理费共计 69.70 万元。

### （3）管理及其他费用

管理及其他费用是指为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括项目经费、工会经费和存货跌价准备等等。项目评价中常见的估算方法是按照经营性收入的百分数估算。参考同类型项目，管理费用按收入的  $0.5\% \sim 3\%$  计算，本项目按经营性收入的  $2.5\%$  计算；则运营期内，管理费用合计为 202.83 万元。

### （4）税金及附加、所得税

A、根据财政部、税务总局发布的《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》，自 2023 年 8 月 18 日至 2025 年 12 月 31 日，对公共租赁住房免征房产税。同时，对经营公共租赁住房所取得的租金收入，免征增值税。

B、根据《中华人民共和国印花税法》，本项目的印花税按  $1\%$  计；

#### C、所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法（2017 年版）》：企业所得税税率为  $25\%$ 。本项目所得税按利润总额的  $25\%$  计。

项目运营期内，各项税费合计为 244.60 万元。

（5）项目总成本：计算期内项目总成本费用 1366.80 万元。

## 项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期													
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	工资及福利费	849.67		25.74	25.74	25.74	25.74	27.03	27.03	27.03	27.03	27.03	28.38	28.38	28.38	28.38	28.38
2	维护修理费	69.70		2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
3	管理及其他费用	202.83		5.18	5.29	5.41	5.80	5.92	5.92	6.22	6.22	6.22	6.53	6.53	6.53	6.85	6.85
4	税金及附加	8.13		0.21	0.21	0.22	0.23	0.24	0.24	0.25	0.25	0.25	0.26	0.26	0.26	0.27	0.27
5	所得税	236.47												0.21	2.84	6.02	6.02
6	总成本	1366.80		33.53	33.65	33.77	34.17	35.59	35.59	35.90	35.90	35.90	37.57	37.78	40.41	43.93	43.93

续前表：

序号	项目	合计	运营期														
			第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	工资及福利费	849.67	29.80	29.80	29.80	29.80	29.80	31.29	31.29	31.29	31.29	31.29	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85
2	维护修理费	69.70	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
3	管理及其他费用	202.83	6.85	7.20	7.20	7.20	7.56	7.56	7.56	7.93	7.93	7.93	8.33	8.33	8.33	8.75	8.75
4	税金及附加	8.13	0.27	0.29	0.29	0.29	0.30	0.30	0.30	0.32	0.32	0.32	0.33	0.33	0.33	0.35	0.35
5	所得税	236.47	5.66	9.00	9.00	9.00	12.50	12.13	12.13	15.81	15.81	15.81	19.28	19.28	19.28	23.34	23.34
6	总成本	1366.80	44.99	48.68	48.68	48.68	52.56	53.68	53.68	57.75	57.75	57.75	63.20	63.20	63.20	67.69	67.69

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，项目预期现金流入 8113.32 万元，预期现金流出 1366.80 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 6746.52 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目本次拟申请政府专项债券 3000.00 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，30 年期债券年利率为 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。

综合考虑本次债券，平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息表

单位：万元

年限	债券融资部分						
	债券期初余额	债券发行	债券还本	期末余额	平均利率	付息	本息合计
2026 年 5 月		3000.00		3000.00	2.81%	56.20	56.20
2027 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2028 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2029 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2030 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2031 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2032 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2033 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2034 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2035 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2036 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2037 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30

2038 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2039 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2040 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2041 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2042 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2043 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2044 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2045 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2046 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2047 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2048 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2049 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2050 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2051 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2052 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2053 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2054 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2055 年	3000.00			3000.00	2.81%	84.30	84.30
2056 年 4 月	3000.00		3000.00		2.81%	28.10	3028.10
合计		3000.00	3000.00			2529.00	5529.00

### （三）项目融资平衡情况

本项目收入来源主要为保障性住房出租收入。预计用于融资平衡的相关收益为 6746.52 万元，项目预计融资本息 5529.00 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22。

#### 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	6746.52	3000.00	5529.00	1.22

同时，平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目融资平衡情况已经通过湖南正德联合会计师事务所（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:

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	1.07	1.22	1.37
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.22	1.20

基于上表, 收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素, 当整个项目的收入下降 10%的情况下, 对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.07, 能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下, 对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.20, 仍然能通过压力测试。总体看, 项目收益与融资能实现自求平衡, 不能还本付息的风险较小。

#### (五) 现金流模拟分析

项目建设期内所有融资拟只付息不还本, 项目计算期内按计划计息付息, 最后一年还本。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:

## 项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期													
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
<b>1</b>	<b>经营活动净现金流量</b>	<b>6746.52</b>		173.57	178.06	182.54	197.78	201.20	201.20	212.73	212.73	212.73	223.49	223.28	220.65	230.19	230.19
<b>1.1</b>	<b>现金流入</b>	<b>8113.32</b>		<b>207.10</b>	<b>211.71</b>	<b>216.31</b>	<b>231.96</b>	<b>236.79</b>	<b>236.79</b>	<b>248.63</b>	<b>248.63</b>	<b>248.63</b>	<b>261.06</b>	<b>261.06</b>	<b>261.06</b>	<b>274.11</b>	<b>274.11</b>
1.1.1	经营收入（含税）	8113.32		207.10	211.71	216.31	231.96	236.79	236.79	248.63	248.63	248.63	261.06	261.06	261.06	274.11	274.11
<b>1.2</b>	<b>现金流出</b>	<b>1366.80</b>		<b>33.53</b>	<b>33.65</b>	<b>33.77</b>	<b>34.17</b>	<b>35.59</b>	<b>35.59</b>	<b>35.90</b>	<b>35.90</b>	<b>35.90</b>	<b>37.57</b>	<b>37.78</b>	<b>40.41</b>	<b>43.93</b>	<b>43.93</b>
1.2.1	经营成本	1122.21		33.32	33.44	33.55	33.94	35.35	35.35	35.65	35.65	35.65	37.31	37.31	37.31	37.64	37.64
1.2.2	税金及附加	8.13		0.21	0.21	0.22	0.23	0.24	0.24	0.25	0.25	0.25	0.26	0.26	0.26	0.27	0.27
1.2.3	所得税	236.47												0.21	2.84	6.02	6.02
<b>2</b>	<b>投资活动净现金流量</b>	<b>-4282.13</b>	-4282.13														
<b>2.1</b>	<b>现金流入</b>																
<b>2.2</b>	<b>现金流出</b>	<b>4282.13</b>	<b>4282.13</b>														
2.2.1	建设投资	4282.13	4282.13														
2.2.2	维持运营投资																
<b>3</b>	<b>筹资活动净现金流量</b>	<b>-1162.57</b>	4282.13	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30
<b>3.1</b>	<b>现金流入</b>	<b>4366.43</b>	<b>4366.43</b>														
3.1.1	项目资本金投入	1366.43	1366.43														
3.1.2	建设投资融资	3000.00	3000.00														
<b>3.2</b>	<b>现金流出</b>	<b>5529.00</b>	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30
3.2.1	债务融资利息支出	2529.00	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30
3.2.2	偿还债务融资本金	3000.00															
<b>4</b>	<b>净现金流量</b>	<b>1301.82</b>		89.27	93.76	98.24	113.48	116.90	116.90	128.43	128.43	128.43	139.19	138.98	136.35	145.89	145.89
<b>5</b>	<b>累计盈余资金</b>			89.27	183.03	281.27	394.75	511.65	628.55	756.99	885.42	1013.85	1153.04	1292.02	1428.37	1574.26	1720.14

续前表

序号	项目	合计	运营期														
			第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	经营活动净现金流量	6746.52	229.12	239.13	239.13	239.13	249.65	248.53	248.53	259.57	259.57	259.57	269.98	269.98	269.98	282.15	282.15
1.1	现金流入	8113.32	274.11	287.82	287.82	287.82	302.21	302.21	302.21	317.32	317.32	317.32	333.18	333.18	333.18	349.84	349.84
1.1.1	经营收入（含税）	8113.32	274.11	287.82	287.82	287.82	302.21	302.21	302.21	317.32	317.32	317.32	333.18	333.18	333.18	349.84	349.84
1.2	现金流出	1366.80	44.99	48.68	48.68	48.68	52.56	53.68	53.68	57.75	57.75	57.75	63.20	63.20	63.20	67.69	67.69
1.2.1	经营成本	1122.21	39.05	39.40	39.40	39.40	39.76	41.25	41.25	41.62	41.62	41.62	43.59	43.59	43.59	44.00	44.00
1.2.2	税金及附加	8.13	0.27	0.29	0.29	0.29	0.30	0.30	0.30	0.32	0.32	0.32	0.33	0.33	0.33	0.35	0.35
1.2.3	所得税	236.47	5.66	9.00	9.00	9.00	12.50	12.13	12.13	15.81	15.81	15.81	19.28	19.28	19.28	23.34	23.34
2	投资活动净现金流量	-4282.13															
2.1	现金流入																
2.2	现金流出	4282.13															
2.2.1	建设投资	4282.13															
2.2.2	维持运营投资																
3	筹资活动净现金流量	-1162.57	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30	-84.30	-3084.30
3.1	现金流入	4366.43															
3.1.1	项目资本金投入	1366.43															
3.1.2	建设投资融资	3000.00															
3.2	现金流出	5529.00	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	3084.30
3.2.1	债务融资利息支出	2529.00	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30	84.30
3.2.2	偿还债务融资本金	3000.00															3000.00
4	净现金流量	1301.82	144.82	154.83	154.83	154.83	165.35	164.23	164.23	175.27	175.27	175.27	185.68	185.68	185.68	197.85	-2802.15
5	累计盈余资金		1864.96	2019.80	2174.63	2329.46	2494.81	2659.04	2823.27	2998.53	3173.80	3349.07	3534.75	3720.43	3906.12	4103.97	1301.82

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额充足，项目流动性风险较小。

## 六、潜在风险评估

项目存在影响项目收购、房屋改造进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

### 1、社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和改造施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目实施来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工，甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风

险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

### （1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的研究论证，合法合规，程序完备，项目收购及改造规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

### （2）对运行期环境影响的风险

项目在正常运行期间不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在很大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

### （3）其他因素引起的风险

项目在收购落地后改造建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期间也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成一定影响，带来不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项

目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期的环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生概率或消除风险，具有较高的可控性。

## 2、工程改造建设风险

风险描述：拟收购房源如为大户型房屋，允许在原有结构安全前提下实施空间优化改造。超过标准面积房屋应进行合规化改造，确保单套建筑面积误差率 $\leq 3\%$ 。工程改造建设风险是指在工程房屋居住条件和工程设计发生一定变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失，另一方面是工程过程管理不佳，导致工程质量不佳，经常需要整改等造成建设进度延长的风险。

应对措施：所选择的建设单位应具备良好的业务资质和项目建设能力，工程经验丰富，在项目启动改造时，充分考虑项目施工困难，提前做好各种预案，加强项目施工过程中的管理工作，提高工程质量，增加检查频次，确保项目安全生产，保障项目进度和质量。

## 3、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。相关收入受市场价格影响较大，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。加强项目实现收入的过程

管理，尽可能实现预期收益。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，由财政安排好政府性基金收入、专项收入偿还，确保债券本息偿还不出现风险。

#### 4、项目收购、改造完工风险

风险描述：在房源收购、改造施工过程中产生的风险，可能会出现交付标准、改造内容、施工进度和工程质量不达标的问题，影响项目如期完工，带来成本超支问题。

应对措施：针对上述可能出现的问题，项目收购主体将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对相关成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由项目单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完成。

### 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**

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

**本项目运营单位是湖南省常创实业投资有限公司**，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湖南省常创实业投资有限公司，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《平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2026 年 3 月 24 日

# 2026 年湖南省政府专项债券 岳阳县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目 融资平衡方案

岳阳县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目拟发行  
2026 年湖南省政府专项债券 1,000.00 万元。具体信息如下：

项目名称：	岳阳县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目
债券名称：	2026 年湖南省政府专项债券（十期）
总投资：	10,809.57 万元
本次发行金额：	1,000.00 万元
专项债券总需求：	7,000.00 万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30 年
主管部门：	岳阳县住房和城乡建设局
项目申请单位：	岳阳县乐盛实业有限公司
资产持有单位：	岳阳县乐盛实业有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

岳阳县地处湘北，濒临洞庭湖，东接湖北省通城县，东南连平江县，南抵汨罗市，西南以湖洲与沅江市、南县交界，西与华容县、君山区毗邻，北与临湘市、云溪区、岳阳楼区、君山区接壤。岳阳县县域总面积 2,809 平方公里，辖 14 个乡镇，总人口 72 万，其中农业人口 61 万，是一个农业大县。岳阳县交通便利快捷，物产资源丰富，发展前景广阔。建县 30 多年来，岳阳县经济社会快速发展，近几年主要经济指标增幅一直位居全市前列，多次被评为全省县域经济发展先进。

岳阳县 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)	420.19	450.00	487.72
居民人均可支配收入(元)	31,257.00	32,697.00	34316
一般公共预算收入	10.20	11.20	11.68
政府性基金收入↓	10.28	17.33	14.78
其中：国有土地出让收入	5.50	4.81	5.31
政府性基金支出	14.44	24.98	25.34
其中：国有土地出让支出	4.66	4.77	4.24

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	被收购小区名称	收购房源概况	收购及运营计划概况	批复文件
岳阳县2026年	星月湖商品房开发项目	拟收购星月湖商品房开发项目存量商品房358套，总建筑面积26814m²，收购单价为	拟于2026年10月底前由岳阳县乐盛实业	1、项目申请报告及项目

收 购 存 量 商 品 房 用 作 保 障 性 住 房 项 目		3,215.00元/m <sup>2</sup> ，房屋面积区间38m <sup>2</sup> -121m <sup>2</sup> 。	有限公司进行收购，收购后由岳阳县乐盛实业有限公司进行运营管理，2027年-2055年拟用作配租型保障性住房。拟于2026年10月底前收购并改造装修完毕，以精装房于2027年4月底前进行交付。	清单表（区级人民政府盖章）； 2、商品房收购意向协议
	汽运小区	拟收购汽运小区存量商品房36套，总建筑面积4320m <sup>2</sup> ，收购单价为3,210.00元/m <sup>2</sup> ，房屋面积均为120m <sup>2</sup> 。		
合 计		本项目拟收购存量商品房394套，总建筑面积31134m <sup>2</sup> ，项目总投资10,809.57万元，拟发行专项债券7,000.00万元。	-	-

岳阳县2026年收购存量商品房用作保障性住房项目已经通过湖南人和人（岳阳）律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

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

### （二）社会效益分析

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

目前岳阳县保障性住房体系建设仍处于发展阶段，现有保障性住房供给存在结构性矛盾。2024年，全县完成保租房建设438套、棚户区改造26套，并发放租赁补贴1800户，覆盖城镇低收入家庭及部分新就业职工。现有房源以50-70平方米小户型为主，主要分布于老城区，配套设施相对陈旧。近年来城镇化率快速提升（2024年达56.10%），城镇常住人口增至55.04万人，但保障房供给增速滞后于人口增长，供需缺口持续扩大。现有保障房存在三大突出问题：

1、覆盖率不足:保障对象仅覆盖户籍低收入群体,未将新市民、外来务工人员纳入保障范围;

2、空间错配:工业园区及新兴就业集聚区周边保障性住房供给空白;

3、管理滞后:部分房源因年久失修空置率偏高,智能化管理系统尚未全覆盖。

#### **(四) 保障性住房需求情况或轮候库情况**

经 2024 年专项调研,全县保障性住房需求呈现“三新”特征:

##### **1、需求主体新:**

新市民群体:约 3.58 万进城务工人员(占城镇常住人口 6.52%)存在租房困难;

2、新就业职工:每年新增高校毕业生及技能人才约 2800 人,65%面临“租房贵、通勤远”问题;

3、新业态从业者:快递、网约车从业者等灵活就业群体超 3000 人,急需短期周转住房。

##### **4、需求结构新:**

户型需求:90%受访者倾向 30-120 平方米家庭式住房,现有户型房源匹配度不足 40%;

5、租金预期:78%需求群体可承受租金低于 22 元/m<sup>2</sup>/月,显著低于市场均价(30-36 元/m<sup>2</sup>/月)。

##### **6、需求空间新:**

2024 年计划发放租赁补贴 1800 户,并通过年度复核动态调整保障对象,表明当前至少有 1800 户家庭通过租赁补贴形式获得保障;

星月湖商品房开发项目及汽运小区因配套完善成为首选区域,需求集中度超 60%。

### **(五) 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。

### **(六) 债券资金需求合理性分析**

项目资金来源为财政资金/自有资金及专项债券。已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审,各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配,项目专项债券总资金需求 7,000.00 万元、本年度专项债券资金需求 7,000.00 万元在合理范围内。

### **(七) 项目事前绩效评价结果**

根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34 号)、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知(财预〔2016〕155 号)、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知(财



预〔2021〕61号）、财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅 湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目资金来源合理可行；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”。

**（八）项目存续期**

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

**（九）项目绩效目标**

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

**项目绩效目标表**

项目名称	岳阳县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目		
主管部门	岳阳县住房和城乡建设局		
项目资金 (万元)	资金总额：10,809.57 万元		
	一、政府专项债券资金：7,000.00 万元		
	二、其他资金：3,809.57 万元		
项目实施进度计划	拟于 2026 年 10 月底前收购并改造装修完毕，以精装房于 2027 年 4 月底前		

	进行交付				
项目绩效目标	项目总投资拟收购存量商品房 394 套，总建筑面积 31134 m²。				
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 )	31134	
			收 购 套 数 ( 套 )	394	
		质量指标	项目收储合格 率 ( % )	100.00	
			债券资金使用 合 规 率 ( % )	100.00	
			工程验收合格 率 ( % )	100.00	
		时效指标	债券发行后 年度使用率 ( % )	100.00	
			规范披露信 息 及 时 率 ( % )	100.00	
			足额还本付 息 及 时 率 ( % )	100.00	
		成本指标	初设批复投 资 偏 离 ( ±% )	小于等于 10.00%	
	效益指标	经济效益指 标	项目实施对于 经济发展带来的 正面影响	是	
		社会效益指 标	项目实施对 新增就业、 社会带来正面 影响	是	
		社会公众或服务 对象满意度指标	社会民众满 意度 ( % )	98	

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 项目投资估算

项目投资估算具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

项目名称	投资费用	收购费用	其他费用	配售、配租前 债券利息
岳阳县 2026 年收购存量商品 房用作保障性住房项目	10,809.57	10,007.42	605.45	408.48

各项目分年度投资金额，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
岳阳县 2026 年收购存量商品 房用作保障性住房项目	10,809.57	10,809.57

（二）项目资金筹措方案

岳阳县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目的资金来源主要为财政资金 3,809.57 万元、政府专项债券资金 7,000.00 万元。项目总投资 10,809.57 万元，其中：财政资金 3,809.57 万元；拟申请发行政府专项债券资金 7,000.00 万元，本次拟申请发行 1,000.00 万元，未来拟申请发行 6,000.00 万元。

具体如下表所示：

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	
岳阳县 2026 年收 购存量商品房用	10,809.57	3,809.57	-	1,000.00	-	6,000.00	-	-	30 年

作保障性住房项目									
----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入预测

岳阳县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目收益主要来源于保障性住房配租收入及保障性住房配售收入。

1、保障性住房配租收入

本项目保障性住房可出租总面积为 31134 m<sup>2</sup>，根据项目小区周边住房出租价格信息，租赁价格维持在 30.30-34.62 元/m<sup>2</sup>·月，根据《岳阳市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的通知》，市、县市区发改部门和住建部门应对保障性租赁住房租金实施监控指导，保障性租赁住房租金标准原则上控制在同地段、同品质市场租赁住房评估租金的 80%以下即 24.24 元/m<sup>2</sup>·月。保守考虑，本项目出租价格取 20 元/m<sup>2</sup>·月。

根据岳阳市统计局发布的官方数据，2020-2024 年岳阳县 GDP 年均增长 5.0%，2020-2024 年岳阳县城乡居民人均可支配收入年均涨幅为 6.5%，其中城镇居民年均增长 5.4%，农村居民年均增长 7.7%。本项目考虑到运营期物价增长等因素，谨慎考虑，出租价格涨幅按每 5 年 5%增长（年均约 0.98%）。

出租率按第 1 年 70%、第 2 年 75%、第 3 年 80%、第 4 年 85%、第 5 年及以后 90%考虑。

项目周边房屋租赁成交价格参考表

地址	出租价格	来源	截图
----	------	----	----

岳阳县融湾新天地	32.50 元/ m²·月	58同城	<div><div>新天地，温馨但是公寓，房子家具家电齐全，拎包入住交通方便。</div><div><div>03-17</div><div></div><div>1300 元/月 整租</div></div><div><div>租赁方式：整租</div><div>房屋类型：1室1厅1卫 40 平 精装修</div><div>朝向楼层：南 高层 / 27层</div><div>所在小区：融湾新天地(14 套)</div><div>所属区域：岳阳县 岳阳城区</div><div>详细地址：长凤北路 附近(高新工作 岳阳四里)</div></div><div><div>在线咨询</div><div>打电话</div></div><div>房源编号：4495174063422475</div></div>
欣荣明珠	34.62 元/ m²·月	安居客	<div><div></div><div><div>亿丰购物广场 商超一体精装公寓房家…</div><div>1室1厅 26平米 低层(共30层)</div><div>欣荣明珠 岳阳县 岳阳城区 长凤路</div><div>整租 朝南</div><div>谈能</div></div><div>900元/月</div></div>
欣荣清华源	30.30 元/ m²·月	安居客	<div><div></div><div><div>清华源一中后门精装公寓房干净整洁</div><div>1室1厅 33平米 低层(共30层)</div><div>欣荣清华源 岳阳县 岳阳城区 荣新西路</div><div>整租 朝南 有电梯</div><div>谈能</div></div><div>1000元/月</div></div>

## 岳阳市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的通知

来源：岳阳市人民政府办公室 2023-02-01

浏览量：6326 | A+ | Aa | A- |  

YYCR—2023—01001

各县市区人民政府，岳阳经济技术开发区、城陵矶新港区、南湖新区、屈原管理区，市直各单位，中央、省属驻岳各单位：

为加快完善住房保障体系，加大保障性租赁住房供给，缓解新市民、青年人等群体住房困难，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）和《湖南省住房和城乡建设厅关于加快发展保障性租赁住房的通知》（湘建保〔2022〕2号）等精神，结合我市实际，经市人民政府同意，现就加快发展我市保障性租赁住房有关事项通知如下：

### 一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，为加快建设名副其实的省域副中心城市作出应有的贡献。

### 二、基本要求

（一）科学确定目标。市、县市区政府（管委会）根据本地经济社会发展水平、居民住房状况和收入水平等因素，坚持供需匹配，合理确定保障性租赁住房发展目标。

（二）明确保障对象。保障性租赁住房主要向无房新市民、青年人等群体供应。市、县市区政府（管委会）投资建设、企事业单位利用自有存量土地建设的保障性租赁住房，在符合本区域、本单位的保障性租赁住房需求的基础上，优先满足面向新市民、青年人等保障性租赁住房供应的群体供应。

1.利用住宅用地新建保障性租赁住房项目，开发建设单位应取得土地出让合同或划拨决定书。

2.利用非居住存量土地、集体经营性建设用地新建保障性租赁住房，应满足条件：（1）依法取得土地使用权，不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形；（2）产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例提高部分，主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；（3）设计方案应符合国家、省和本市的规范和技术标准。

3.利用闲置住宅和非居住存量房屋改建保障性租赁住房，应满足条件：（1）依法取得土地且建设手续齐全的合法建筑，不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形。存在抵押、质押等其他权利限制的，应取得相关权利人书面同意；（2）建设单位应为房屋产权人或其委托代理人；（3）改建后的保障性租赁住房项目原则上不得少于20套（间）且建筑面积不少于900平方米。房地产开发企业若有部分售出的，应征得其部分所有购房业主书面同意后后方可改建；（4）应确保房屋质量安全，具备相应的卫生、通风等条件，符合给排水、供电、消防等相关要求。

4.已建成投入运营、纳入保障性租赁住房规范管理的项目，由产权单位（运营单位）按规定向当地住建部门申请项目认定书。

（三）项目审查认定。

市、县市区住建部门在收到申请后10个工作日内完成资料初审、实地察看等工作，对符合条件的项目，按批次组织发改、资规等相关主管部门联合审查。对项目所在地区公共服务设施和交通、市政设施的承载力以及项目安全等方面进行充分评估和审核，出具审查意见，并报政府批准。对审查通过的项目发放项目认定书。

## 五、项目运营

保障性租赁住房由产权单位或专业化住房租赁企业具体实施运营。保障性租赁住房产权单位应当负责保障性租赁住房及其配套设施设备的维修养护，确保房屋的正常使用。市、县市区发改部门和住建部门应对保障性租赁住房租金实施监控指导，保障性租赁住房租金标准原则上控制在同地段、同品质市场租赁住房评估租金的80%以下。市、县市区住建部门应委托有资质的第三方评估机构对市场租赁住房租金进行评估，由投资主体或运营主体根据评估结果拟定租金标准，报项目所在地发改部门备案后执行。租金实行动态调整，调整周期原则上不超过2年。

保障性租赁住房应整体确权，不得分割登记、分割转让、分割抵押，不得上市销售或变相销售。严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。运营期满或因征收拆除以及不可抗力灭失的，产权单位可申请退出保障性租赁住房管理，按程序报批后，按有关规定进行分类处置，注销项目认定书。

## 六、支持政策

（一）落实税费等支持政策。积极争取中央、省相关资金，持续加大对保障性租赁住房的资金支持。综合利用税费手段，加大对发展保障性租赁住房的

项目预期收入测算表

单位：万元

年度	保障性住房出租收入	收入合计
2027 年	523.05	523.05
2028 年	560.41	560.41
2029 年	597.77	597.77
2030 年	635.13	635.13
2031 年	672.49	672.49
2032 年	706.12	706.12
2033 年	706.12	706.12
2034 年	706.12	706.12
2035 年	706.12	706.12
2036 年	706.12	706.12
2037 年	741.43	741.43
2038 年	741.43	741.43
2039 年	741.43	741.43
2040 年	741.43	741.43
2041 年	741.43	741.43
2042 年	778.50	778.50
2043 年	778.50	778.50
2044 年	778.50	778.50
2045 年	778.50	778.50
2046 年	778.50	778.50
2047 年	817.42	817.42
2048 年	817.42	817.42
2049 年	817.42	817.42
2050 年	817.42	817.42
2051 年	817.42	817.42
2052 年	858.29	858.29
2053 年	858.29	858.29
2054 年	858.29	858.29
2055 年	858.29	858.29
2056 年	357.62	357.62

年度	保障性住房出租收入	收入合计
合计	21,996.98	21,996.98



(二) 项目预期成本预测

岳阳县2026年收购存量商品房用作保障性住房项目的主要成本包括人员工资及福利、维修费用、管理及其他费用、外购燃料动力费、税费等。

(1) 人员工资及福利

本项目工作人员暂定15人，根据《岳阳统计数据集》(2024年-2025年)：“租赁和商务服务业从业人员平均工资为6.79万元/年”，项目所在地为县城，参照当地经济发展水平，人均年工资薪金暂按6.8万元/年、福利待遇按14%计算，且薪酬及福利待遇每5年调整一次，涨幅为5%。

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员 平均工资	在岗职工	劳务派遣 人员	在岗劳务	其他从业 人员
全市	82447	87895	56321	83867	55613
(一)农、林、牧、渔业	59901	60178	34993	59966	49346
(二)采矿业	81050	81120	84488	81266	25041
(三)制造业	86877	87203	89115	87313	40881
(四)电力、热力、燃气及水生产和供应业	94325	95716	54027	94363	86550
(五)建筑业	65085	69464	61297	67345	56207
(六)批发和零售业	62218	62580	47979	62300	57590
(七)交通运输、仓储和邮政业	77249	78333	75614	78111	46734
(八)住宿和餐饮业	49416	48480	55477	49162	53987
(九)信息传输、软件和信息技术服务业	120882	119220	100627	118195	143591
(十)金融业	81243	81527	54270	81445	55698
(十一)房地产业	68214	69567	50560	68218	67989
(十二)租赁和商务服务业	67939	70256	47116	68188	48122
(十三)科学研究和技术服务业	79886	81466	52131	80468	41667

## （2）维修费用

项目维护修理费按照固定资产折旧额 5%计提。

## （3）管理及其他费用

管理及其他费用是指为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括项目经费、工会经费等。项目评价中常见的估算是按照经营性收入的百分数估算。参考同类型项目，管理费用按收入的 0.5%~5%计算，本项目按经营性收入的 5%计算。

## （4）外购燃料动力费

本项目外购燃料动力费按照年收入的 5%计算。

## （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城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部公告 2023 年第 70 号），本项目免征房产税、增值税，免收印花税、各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。

## 项目成本预测表

单位：万元

年度	工资及福利费	修理费用	管理及其他费用	外购燃料动力费	合计
2027年	116.28	17.12	26.15	26.15	185.70
2028年	116.28	17.12	28.02	28.02	189.44
2029年	116.28	17.12	29.89	29.89	193.18
2030年	116.28	17.12	31.76	31.76	196.92
2031年	116.28	17.12	33.62	33.62	200.64
2032年	122.09	17.12	35.31	35.31	209.83
2033年	122.09	17.12	35.31	35.31	209.83
2034年	122.09	17.12	35.31	35.31	209.83
2035年	122.09	17.12	35.31	35.31	209.83
2036年	122.09	17.12	35.31	35.31	209.83
2037年	128.20	17.12	37.07	37.07	219.46
2038年	128.20	17.12	37.07	37.07	219.46
2039年	128.20	17.12	37.07	37.07	219.46
2040年	128.20	17.12	37.07	37.07	219.46
2041年	128.20	17.12	37.07	37.07	219.46
2042年	134.61	17.12	38.93	38.93	229.59
2043年	134.61	17.12	38.93	38.93	229.59
2044年	134.61	17.12	38.93	38.93	229.59
2045年	134.61	17.12	38.93	38.93	229.59
2046年	134.61	17.12	38.93	38.93	229.59
2047年	141.34	17.12	40.87	40.87	240.20
2048年	141.34	17.12	40.87	40.87	240.20
2049年	141.34	17.12	40.87	40.87	240.20
2050年	141.34	17.12	40.87	40.87	240.20
2051年	141.34	17.12	40.87	40.87	240.20
2052年	148.41	17.12	42.91	42.91	251.35
2053年	148.41	17.12	42.91	42.91	251.35
2054年	148.41	17.12	42.91	42.91	251.35
2055年	148.41	17.12	42.91	42.91	251.35
2056年	61.84	7.13	17.88	17.88	104.73
合计	3,868.08	503.61	1,099.86	1,099.86	6,571.41

五、项目融资平衡方案

(一) 项目净收益

岳阳县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目预期总收入 21,996.98 万元，预期运营成本 6,571.41 万元，项目净收益 15,425.57 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

岳阳县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目拟发行专项债券 7,000.00 万元，本次拟发行专项债券 1,000.00 万元，未来拟发行专项债,6,000.00 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，30 年期预测利率为 2.81%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

岳阳县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
岳阳县 2026 年 收购存 量商品 房用作 保障性 住房项 目	2026.05	-	1,000.00	-	1,000.00	-	-
	2026.06	1,000.00	6,000.00	-	7,000.00	-	-
	2026.11	7,000.00	-	-	7,000.00	14.05	14.05
	2026.12	7,000.00	-	-	7,000.00	84.30	84.30
	2027	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2028	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2029	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2030	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2031	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2032	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70

	2033	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2034	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2035	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2036	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2037	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2038	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2039	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2040	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2041	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2042	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2043	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2044	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2045	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2046	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2047	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2048	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2049	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2050	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2051	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2052	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2053	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2054	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2055	7,000.00	-	-	7,000.00	196.70	196.70
	2056.05	7,000.00	-	1,000.00	6,000.00	14.05	1,014.05
	2056.06	6,000.00	-	6,000.00	-	84.30	6,084.30
	合计	-	7,000.00	7,000.00	-	5,901.00	12,901.00

### （三）项目融资平衡情况

岳阳县 2026 年收购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租金收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 15,425.57 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.20。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
岳阳县 2026 年收购存量	15,425.57	7,000.00	12,901.00	1.20

商品房用作保障性住房项目				
--------------	--	--	--	--

项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）审计通过。

#### （四）压力测试

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

单因素敏感分析	-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	1.03	1.20	1.37
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.20	1.14

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 1.03；当整个项目的成本上升 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。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### （五）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	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	32,806.55	10,809.57	523.05	560.41	597.77	635.13	672.49	706.12	706.12	706.12	706.12
1	资本金流入	3,809.57	3,809.57									
2	融资资金流入	7,000.00	7,000.00									
3	运营期现金流入	21,996.98		523.05	560.41	597.77	635.13	672.49	706.12	706.12	706.12	706.12
二	现金流出	30,183.63	10,809.57	382.40	386.14	389.88	393.62	397.34	406.53	406.53	406.53	406.53
1	建设期资金流出	10,711.22	10,711.22									
2	运营期资金流出	6,571.41		185.70	189.44	193.18	196.92	200.64	209.83	209.83	209.83	209.83
3	融资还本付息	12,901.00	98.35	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70
三	现金净流量	2,622.92		140.65	174.27	207.89	241.51	275.15	299.59	299.59	299.59	299.59
四	期末累计现金结存			140.65	314.92	522.81	764.32	1,039.47	1,339.06	1,638.65	1,938.24	2,237.83

续上表：

序号	项目	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	706.12	741.43	741.43	741.43	741.43	741.43	778.50	778.50	778.50	778.50
1	资本金流入										
2	融资资金流入										
3	运营期现金流入	706.12	741.43	741.43	741.43	741.43	741.43	778.50	778.50	778.50	778.50
二	现金流出	406.53	416.16	416.16	416.16	416.16	416.16	426.29	426.29	426.29	426.29
1	建设期资金流出										
2	运营期资金流出	209.83	219.46	219.46	219.46	219.46	219.46	229.59	229.59	229.59	229.59
3	融资还本付息	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70
三	现金净流量	299.59	325.27	325.27	325.27	325.27	325.27	352.21	352.21	352.21	352.21
四	期末累计现金结存	2,537.42	2,862.69	3,187.96	3,513.23	3,838.50	4,163.77	4,515.98	4,868.19	5,220.40	5,572.61



续上表：

序号	项目	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
一	现金流入	778.50	817.42	817.42	817.42	817.42	817.42	858.29	858.29	858.29	858.29	357.62
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	778.50	817.42	817.42	817.42	817.42	817.42	858.29	858.29	858.29	858.29	357.62
二	现金流出	426.29	436.90	436.90	436.90	436.90	436.90	448.05	448.05	448.05	448.05	7,203.08
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	229.59	240.20	240.20	240.20	240.20	240.20	251.35	251.35	251.35	251.35	104.73
3	融资还本付息	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	7,098.35
三	现金净流量	352.21	380.52	380.52	380.52	380.52	380.52	410.24	410.24	410.24	410.24	-6,845.46
四	期末累计现金结存	5,924.82	6,305.34	6,685.86	7,066.38	7,446.90	7,827.42	8,237.66	8,647.90	9,058.14	9,468.38	2,622.92

## 六、潜在风险评估

### 1、项目施工进度滞后风险

项目建设过程中，可能因地质条件复杂、设计变更、施工组织不力、原材料供应短缺或价格大幅上涨、极端天气等不可抗力因素，导致实际施工进度滞后于计划工期。该情况将直接影响项目按期竣工投产，推迟收益实现时间，致使专项债券还本付息资金无法按时到位，加剧偿债压力。同时，工期延误还可能引发建设成本上升，包括人工、机械租赁等费用增加，进一步扩大项目资金缺口。

风险控制措施：强化项目前期勘察设计工作，提升设计深度与精度，最大限度减少施工阶段的设计变更；择优选用履约能力强、施工经验丰富的施工及监理单位，加强施工现场管理，严格进度监控，制定详实的赶工预案；建立健全原材料供应保障机制，适时锁定主要建材价格或设立价格波动应对基金；针对不可抗力因素，投保相应工程保险，预留应急资金和工期缓冲期，确保项目在可控范围内稳步推进。

### 2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具体表现为项目营业收入、使用者付费、政府补贴等现金流入持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

风险控制措施：在项目前期深入开展市场调研与可行性论证，科学预测收益，审慎确定收益目标；建立健全符合政策导向的价格动态调整机制，根据市场变化及时优化收费政策与运营策略；积极拓展多元化经营模式，挖掘项目附加收益潜力，全面提升项目抗风险能力和可持续运营水平。

### 3、还本付息风险

地方政府专项债券还本付息风险是专项债券融资体系中的核心风险类型，主要源于项目收益未达预期、现金流管理不到位或项目成本超支等前序风险的叠加与传导，致使项目全生命周期内形成的净现金流无法足额覆盖到期应偿付的债券本金与利息。该风险一旦发生，不仅将损害政府信用资质、削弱后续融资能力，还可能加剧地方财政压力，甚至诱发区域性系统性债务风险。

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

#### 4、利率波动风险

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

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

#### 5、成本上升风险

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

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

## 6、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

## 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**

**本项目主管部门是岳阳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 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。

本项目运营单位是岳阳县乐盛实业有限公司，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岳阳县乐盛实业有限公司，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。

（以下无正文）

(本页无正文,为《2026年湖南省政府专项债券岳阳县2026年收购存量商品房用作保障性住房项目融资平衡方案》之盖章页)



2026年4月17日