

湖南省永州市 2026 年专项债券  
项目预期收益与融资平衡方案

湖南省永州市 2026 年专项债券（收购存量商品房用作保障房专项债券项目）共涉及项目 4 个，本次拟发行政府专项债券资金总额 27600 万元。其中永州市本级 22600 万元，零陵区 3200 万元，东安县 1800 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行 金额	发行期限 (年)
永州市本级	永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	11600	30
永州市本级	永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目	11000	30
零陵区	永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房	3200	30
东安县	东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	1800	30
合计		27600	

# 永州市 2026 年专项债券

## 永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目预期收益与融资平衡方案

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目拟发行专项债券 20000.00 万元，本次发行专项债券 11600.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称：	永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目
债券名称：	2026 年湖南省专项债券（十期）
总投资：	23416.33 万元
本次发行金额：	11600.00 万元
其中：	用作资本金金额 0 万元
专项债券总需求：	20,000 万元（含本次发行金额）
其中：	用作资本金金额 0 万元（含本次用作资本金金额）
本次发行期限：	30 年
主管部门：	永州市住房和城乡建设局
项目申请单位：	永州市潇湘安居工程有限责任公司
资产持有单位：	永州市潇湘安居工程有限责任公司

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

永州东连郴州市，南界广东省清远市、广西壮族自治区贺州市，西接广西壮族自治区桂林市，北邻衡阳市、邵阳市。湘江经西向东穿越零祁盆地，潇水自南至北纵贯全境，地理坐标介于北纬  $24^{\circ}39'$  至  $26^{\circ}51'$ ，东经  $111^{\circ}06'$  至  $112^{\circ}21'$  之间，南北相距最长 245 千米，东西相间最宽 144 千米，土地总面积 2.24 万平方千米。常住人口 507.62 万人。

永州市下辖 2 个区（零陵区、冷水滩区）、8 个县（双牌县、东安县、道县、宁远县、新田县、蓝山县、江永县、江华瑶族自治县）、代管 1 个县级市（祁阳市），另设有回龙圩、金洞 2 个管理区。

永州市风能、光能、水能资源总量居全省前列，其中风能资源“十四五”期间获批开发规模全省第一；稀土、锰、锂、铷、铯等矿藏保有储量居全省首位。全市现有 34 处国家级文物保护单位、7 项国家级非物质文化遗产、1 个国家级风景名胜区分区（九嶷山）、8 个国家 4A 级景区，素有“锦绣潇湘”的美誉。永州是湖南乃至全国重要的粮食、蔬菜、油茶、生猪等绿色农产品生产基地。拥有的粤港澳大湾区“菜篮子”生产基地和加工企业居全国第一，湖南农副产品集中验放场

（道县）列为全国第一批 6 个粤港澳大湾区“菜篮子”供应配送分中心之一，“永州之野”为湖南省首个市级农业公用品牌。

初步测算，全年全市地区生产总值 2692.57 亿元，比上

年增长 5.3%。其中，第一产业 469.34 亿元，增长 3.0%，第二产业 888.58 亿元，增长 6.1%，第三产业 1334.65 亿元，增长 5.7%。人均地区生产总值 53346 元，增长 6.6%。

第一产业增加值占地区生产总值比重为 17.4%，第二产业增加值比重为 33.0%，第三产业增加值比重为 49.6%。第一、二、三次产业对全市经济增长的贡献率分别为 10.7%、38.1%、51.2%，分别拉动全市 GDP 增长 0.6 个、2.0 个、2.7 个百分点。民营经济完成增加值 1953.14 亿元，占 GDP 比重为 72.5%，同比增长 5.6%，高于 GDP 增速 0.3 个百分点。

永州地区 2021-2024 年财政经济数据

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	2,410.28	2,549.41	2,692.57
居民人均可支配收入（元）	27,301	28,781	30,424
一般公共预算收入	158.58	163.3	161.26
政府性基金收入	270.17	235.29	150.05
其中：国有土地出让收入	265.55	221.84	138.68
政府性基金支出	365.74	328.01	267.10
其中：国有土地出让支出	238.81	183.02	119.82

注：数据来源于永州市 2022-2024年国民经济和社会发展统计公报。



## （二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	收购计划概况	收购房源概况	批复文件
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	项目总投资额为 23416.33 万元；项目地点位于永州市冷水滩区永城·文昌广场、永城·将军华府、永城·双洲雅苑。	本项目共 3 个小区，含有公寓、住宅，总建筑面积 61581.49 m <sup>2</sup> ，存量商品房共 1016 套，	

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目已经通过湖南湘腾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

根据《永州市 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，2023 年，全年全社会建筑业增加值 159.05 亿元，比上年增长 3.7%。房屋建筑施工面积 1458.51 万平方米，下降 8.3%，其中，新开工面积 263.49 万平方米，下降 34.7%，房屋建筑竣工面积 178.18 万平方米，增长 8.0%。全年房地产开发投资比上年下降 8.9%。商品房销售面积 444.32 万平方米，下降 24.2%。其中，住宅销售面积 409.14 万平方米，下降 22.2%。商品房销售额 200.42 亿元，下降 29.7%。其中，住宅销售额 183.61 亿元，下降 25.2%。年末商品房待售面积 8.12 万平方米，下降 63.5%。

房地产行业持续低迷，商品房市场形成了大量积压，不仅容易诱发系统性金融风险，还会影响社会稳定。通过消化存量商品房，有助于平衡房地产市场供需，促进市场稳定。

本项目的实施可以有效利用永州市现有住房资源，减少新建住房对土地资源的占用，降低资源浪费。且存量房收购相比新建住房，在土地、建筑资源以及资金上的投入更低，能够提高资源利用效率。预期总收入可达 56435.26 万元，项目净收益 41632.22 万元。

## （二）社会效益分析

本项目的实施将改善永州市保障性住房的品质，提升城市吸引力，实施单位应加强与政府部门的沟通和协调，积极争取更多的国家政策扶持与资金支持，通过大数据系统进行数据比对，精准识别满足要求的人群，确保资源的合理分配，了解民情民意，取得全社会的广泛支持。

项目的建设通过提供新的优质住房条件，直接提升了永州市居民的居住环境，使得居民享有更舒适、安全的居住空间。通过提供保障性住房，提升了中低收入群体的社会福利，有助于缓解社会住房矛盾，促进社会稳定与和谐，提高居民的满意度和安全感，减少因住房问题引发的社会问题，促进社会的和谐稳定。

## （三）项目投资合规性与项目成熟度

### 1、项目合规性

本项目符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

### 2、项目成熟度

目前，项目已完成前期永州市本级收购存量商品房用作

配租型保障性住房项目的全面摸底调研和项目选址，正稳步推进相关行政审批手续进程，项目成熟度较高。

#### （四）债券资金需求合理性分析

##### 1、债券资金需求合理性

本项目总投资 23416.33 万元，均为商品房购置费，共计 23416.33 万元，其中永城·文昌广场购置费用 6648.96 万元，永城·将军华府（#1）购置费用 10718.1 万元，永城·将军华府（#2）购置费用 5320.02 万元，永城·双洲雅苑购置费用 729.25 万元。实施单位自筹 3416.33 万元，申请发行地方政府专项债券 20000.00 万元，本次申请金额为 11600.00 万元，主要用于购置永城·文昌广场、永城·将军华府（#2）、永城·双洲雅苑三个项目全部房产。根据 2025 年 12 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%，债券存续期间的融资本息 36140.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 56435.26 万元，运营期经营成本 3956.87 万元，营业税金及附加 2375.93 万元，所得税 4659.53 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 45442.93 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.26，能通过压力测试。当整个项目的收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，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 1.10，当整个项目的收入下降 5% 的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.18，当整个项目的收入上升 5% 的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.34，当整个项目的收入上

升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.41，均能通过压力测试。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。综上，本项目的债券需求具备合理性。

## 2、专项债利率可行性分析

本项目专项债利率根据 2025 年 12 月相同待偿期国债收益率算术平均值为上浮 20%进行预测，预测利率为 2.69%。

## 3、运营期合理性分析

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目设定 30 年运营期，主要是为了确保财政可持续性、覆盖投资回收周期，并符合国家保障性住房长期封闭管理政策导向。首先，30 年运营期能有效匹配收购成本和后续维护的资金需求，通过长期租金收入分摊初始投入（如收购价款），避免短期财政压力过大；尤其在地方政府专项债等融资工具的应用中，这一期限有助于实现现金流平衡，确保项目在低租金政策下（如保障对象支付的租金通常低于市场水平）仍能维持运营，同时通过敏感性测试验证极端情况下的偿债能力。其次，该期限与保障性住房封闭管理原则高度契合，根据国务院《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14 号），配租型项目需严格禁止资产流入商品房市场，30 年运营期能锁定房源保障属性，防止中途转让或商业化，确保住房困难群体（如工薪收入者）的长期稳定供给。总之，30 年设定并非随意而为，而是综合考虑项目全生命周

期收益特征、财政承受能力和政策合规性的结果，旨在实现“以需定购、封闭管理”的目标，平衡政府、投资者和保障对象的多方利益。

#### （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；项目回购投资合规性和项目成熟度高；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”，建议予以入库。

#### （六）项目存续期

鉴于本项目为收购存量商品房用作配租型保障性住房项目，运营期为30年，因此预测本项目存续期限为30年。等于本项目发债年限30年。

## (七) 项目绩效目标

**永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目绩效目标表**

项目名称	永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目				
主管部门及其编码	永州市住房和城乡建设局    编码：11431100006579439K				
项目实施单位	永州市潇湘安居工程有限责任公司	项目负责人	王波	联系电话	18607498217
项目资金 (万元)	资金总额：23416.33 万元				
	一、专项债券资金：20000.00 万元				
	二、其他资金：3416.33 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 1 月		2026 年 12 月	
项目绩效目标	1.完成项目涉及存量商品房的收购；2.完成申请专项债券产生对应本金利息的上缴。				
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	户室套数	套	1016
			建筑面积	平方米	61581.49
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	商品房收购完成时长	月	12
		成本指标	项目投资概算	万元	23416.33
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	57281.79
			促进经济发展	\	有助于平衡房地产市场供需，促进市场稳定
		社会效益指标	满足城市发展的长期需求	\	可以吸引和留住人才，促进城市发展
			改善人民居住环境	\	有效改善
		可持续影响指标	综合影响力	\	城市形象持续提升
		社会公众或服务对象满意度指标	服务对象满意度	(%)	99

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### （一）投资估算依据：

- 1、委托方提供的相关数据资料；
- 2、参照项目所在地同类型、同规模建筑技术经济指标编制；
- 3、根据 2025 年 12 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%。

本项目总投资 23416.33 万元。均为商品房购置费，共计 23416.33 万元，其中永城·文昌广场购置费用 6648.96 万元，永城·将军华府（#1）购置费用 10718.1 万元，永城·将军华府（#1）购置费用 5320.02 万元，永城·双洲雅苑购置费用 729.25 万元。本项目无建设期，不涉及工程费用、工程其他费用、预备费、建设期利息等费用计取。本项目自有资金 3416.33 万元，申请政府专项债券资金 20000.00 万元。本次申请金额 11600.00 万元，主要用于购置永城·文昌广场、永城·将军华府（#2）、永城·双洲雅苑三个项目全部房产共计 12698.23 万元，自有资金使用 1098.23 万元。

项目投资估算表

单位: 万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费 (万元)	安装工程费 (万元)	设备购置费 (万元)	其他费用 (万元)	合计 (万元)	单位	数量	指标 (元)	备注
一	商品房购置费	23416.33	0.00	0.00	0.00	23416.33	m <sup>2</sup>	61581.49		总投资占比 100%
1	永城·文昌广场购置费用	6648.96	0.00	0.00	0.00	6648.96	m <sup>2</sup>	16832.82		本次发债购置
2	永城·将军华府 (#1) 购置费用	10718.1	0.00	0.00	0.00	10718.1	m <sup>2</sup>	28967.84		上次发债购置
3	永城·将军华府 (#2) 购置费用	5320.02	0.00	0.00	0.00	5320.02	m <sup>2</sup>	14378.43		本次发债购置
4	永城·双洲雅苑购置费用	729.25	0.00	0.00	0.00	729.25	m <sup>2</sup>	1402.40		本次发债购置
二	建设投资	23416.33	0.00	0.00	0.00	23416.33	项	1		总投资占比 100%
三	项目总投资	万元				23416.33	项	1		总投资占比 100%
1	自有资金	万元				3416.33				占总投资的 14.59%
2	项目融资总额	万元				20000.00				占总投资的 85.41%
2.1	第1年融资	万元				20000.00				
2.2	第2年融资	万元				0				



项目房源评估明细表

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	永城·文昌 广场产权证	1-401	办公	49.01	3756	18.41
2		1-402	办公	48.65	3756	18.27
3		1-403	办公	48.65	3756	18.27
4		1-404	办公	48.65	3756	18.27
5		1-405	办公	48.65	3756	18.27
6		1-406	办公	48.65	3756	18.27
7		1-407	办公	48.65	3756	18.27
8		1-408	办公	49.01	3756	18.41
9		1-409	办公	103.49	3756	38.87
10		1-410	办公	49.01	3756	18.41
11		1-411	办公	48.64	3756	18.27
12		1-412	办公	48.64	3756	18.27
13		1-413	办公	48.64	3756	18.27
14		1-414	办公	48.64	3756	18.27
15		1-415	办公	48.64	3756	18.27
16		1-416	办公	48.64	3756	18.27
17		1-417	办公	49.01	3756	18.41
18		1-418	办公	53.63	3756	20.14
19		1-419	办公	53.63	3756	20.14
20	湘(2024) 永州市不动产权第 0046420号	1-501	办公	49.01	3771	18.48
21		1-502	办公	48.65	3771	18.35
22		1-503	办公	48.65	3771	18.35
23		1-504	办公	48.65	3771	18.35
24		1-505	办公	48.65	3771	18.35
25		1-506	办公	48.65	3771	18.35
26		1-507	办公	48.65	3771	18.35
27		1-508	办公	49.01	3771	18.48
28		1-509	办公	103.49	3771	39.03
29		1-510	办公	49.01	3771	18.48
30		1-511	办公	48.64	3771	18.34
31		1-512	办公	48.64	3771	18.34
32		1-513	办公	48.64	3771	18.34
33		1-514	办公	48.64	3771	18.34
34		1-515	办公	48.64	3771	18.34
35		1-516	办公	48.64	3771	18.34
36		1-517	办公	49.01	3771	18.48
37		1-518	办公	53.63	3771	20.22
38		1-519	办公	53.63	3771	20.22
39		1-601	办公	49.01	3786	18.56

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
40		1-602	办公	48.65	3786	18.42
41		1-603	办公	48.65	3786	18.42
42		1-604	办公	48.65	3786	18.42
43		1-605	办公	48.65	3786	18.42
44		1-606	办公	48.65	3786	18.42
45		1-607	办公	48.65	3786	18.42
46		1-608	办公	49.01	3786	18.56
47		1-609	办公	103.49	3786	39.18
48		1-610	办公	49.01	3786	18.56
49		1-611	办公	48.64	3786	18.42
50		1-612	办公	48.64	3786	18.42
51		1-613	办公	48.64	3786	18.42
52		1-614	办公	48.64	3786	18.42
53		1-615	办公	48.64	3786	18.42
54		1-616	办公	48.64	3786	18.42
55		1-617	办公	49.01	3786	18.56
56		1-618	办公	53.63	3786	20.30
57		1-619	办公	53.63	3786	20.30
58		1-701	办公	49.01	3801	18.63
59		1-702	办公	48.65	3801	18.49
60		1-703	办公	48.65	3801	18.49
61		1-704	办公	48.65	3801	18.49
62		1-705	办公	48.65	3801	18.49
63		1-706	办公	48.65	3801	18.49
64		1-707	办公	48.65	3801	18.49
65		1-708	办公	49.01	3801	18.63
66		1-709	办公	103.49	3801	39.34
67		1-710	办公	49.01	3801	18.63
68		1-711	办公	48.64	3801	18.49
69		1-712	办公	48.64	3801	18.49
70		1-713	办公	48.64	3801	18.49
71		1-714	办公	48.64	3801	18.49
72		1-715	办公	48.64	3801	18.49
73		1-716	办公	48.64	3801	18.49
74		1-717	办公	49.01	3801	18.63
75		1-718	办公	53.63	3801	20.38
76		1-719	办公	53.63	3801	20.38
77		1-801	办公	49.01	3816	18.70
78		1-802	办公	48.65	3816	18.56
79		1-803	办公	48.65	3816	18.56
80		1-804	办公	48.65	3816	18.56

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
81		1-805	办公	48.65	3816	18.56
82		1-806	办公	48.65	3816	18.56
83		1-807	办公	48.65	3816	18.56
84		1-808	办公	49.01	3816	18.70
85		1-809	办公	103.49	3816	39.49
86		1-810	办公	49.01	3816	18.70
87		1-811	办公	48.64	3816	18.56
88		1-812	办公	48.64	3816	18.56
89		1-813	办公	48.64	3816	18.56
90		1-814	办公	48.64	3816	18.56
91		1-815	办公	48.64	3816	18.56
92		1-816	办公	48.64	3816	18.56
93		1-817	办公	49.01	3816	18.70
94		1-818	办公	53.63	3816	20.47
95		1-819	办公	53.63	3816	20.47
96		1-901	办公	49.01	3831	18.78
97		1-902	办公	48.65	3831	18.64
98		1-903	办公	48.65	3831	18.64
99		1-904	办公	48.65	3831	18.64
100		1-905	办公	48.65	3831	18.64
101		1-906	办公	48.65	3831	18.64
102		1-907	办公	48.65	3831	18.64
103		1-908	办公	49.01	3831	18.78
104		1-909	办公	103.49	3831	39.65
105		1-910	办公	49.01	3831	18.78
106		1-911	办公	48.64	3831	18.63
107		1-912	办公	48.64	3831	18.63
108		1-913	办公	48.64	3831	18.63
109		1-914	办公	48.64	3831	18.63
110		1-915	办公	48.64	3831	18.63
111		1-916	办公	48.64	3831	18.63
112		1-917	办公	49.01	3831	18.78
113		1-918	办公	53.63	3831	20.55
114		1-919	办公	53.63	3831	20.55
115		1-1001	办公	49.01	3846	18.85
116		1-1002	办公	48.65	3866	18.81
117		1-1003	办公	48.65	3886	18.91
118		1-1004	办公	48.65	3906	19.00
119		1-1005	办公	48.65	3926	19.10
120		1-1006	办公	48.65	3946	19.20
121		1-1007	办公	48.65	3966	19.29

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
122		1-1008	办公	49.01	3966	19.44
123		1-1009	办公	103.49	3966	41.04
124		1-1010	办公	49.01	3966	19.44
125		1-1011	办公	48.64	3966	19.29
126		1-1012	办公	48.64	3966	19.29
127		1-1013	办公	48.64	3966	19.29
128		1-1014	办公	48.64	3966	19.29
129		1-1015	办公	48.64	3966	19.29
130		1-1016	办公	48.64	3966	19.29
131		1-1017	办公	49.01	3966	19.44
132		1-1018	办公	53.63	3966	21.27
133		1-1019	办公	53.63	3966	21.27
134		1-1101	办公	49.01	3981	19.51
135		1-1102	办公	48.65	3981	19.37
136		1-1103	办公	48.65	3981	19.37
137		1-1104	办公	48.65	3981	19.37
138		1-1105	办公	48.65	3981	19.37
139		1-1106	办公	48.65	3981	19.37
140		1-1107	办公	48.65	3981	19.37
141		1-1108	办公	49.01	3981	19.51
142		1-1109	办公	103.49	3981	41.20
143		1-1110	办公	49.01	3981	19.51
144		1-1111	办公	48.64	3981	19.36
145		1-1112	办公	48.64	3981	19.36
146		1-1113	办公	48.64	3981	19.36
147		1-1114	办公	48.64	3981	19.36
148		1-1115	办公	48.64	3981	19.36
149		1-1116	办公	48.64	3981	19.36
150		1-1117	办公	49.01	3981	19.51
151		1-1118	办公	53.63	3981	21.35
152		1-1119	办公	53.63	3981	21.35
153		1-1201	办公	48.98	3996	19.57
154		1-1202	办公	48.61	3996	19.42
155		1-1203	办公	48.61	3996	19.42
156		1-1204	办公	48.61	3996	19.42
157		1-1205	办公	48.61	3996	19.42
158		1-1206	办公	48.61	3996	19.42
159		1-1207	办公	48.61	3996	19.42
160		1-1208	办公	48.98	3996	19.57
161		1-1209	办公	103.42	3996	41.33
162		1-1210	办公	48.98	3996	19.57

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
163		1-1211	办公	48.60	3996	19.42
164		1-1212	办公	48.60	3996	19.42
165		1-1213	办公	48.60	3996	19.42
166		1-1214	办公	48.60	3996	19.42
167		1-1215	办公	48.60	3996	19.42
168		1-1216	办公	48.60	3996	19.42
169		1-1217	办公	48.98	3996	19.57
170		1-1218	办公	53.59	3996	21.41
171		1-1219	办公	53.59	3996	21.41
172		1-1301	办公	48.98	4011	19.65
173		1-1302	办公	48.61	4011	19.50
174		1-1303	办公	48.61	4011	19.50
175		1-1304	办公	48.61	4011	19.50
176		1-1305	办公	48.61	4011	19.50
177		1-1306	办公	48.61	4011	19.50
178		1-1307	办公	48.61	4011	19.50
179		1-1308	办公	48.98	4011	19.65
180		1-1309	办公	103.42	4011	41.48
181		1-1310	办公	48.98	4011	19.65
182		1-1311	办公	48.60	4011	19.49
183		1-1312	办公	48.60	4011	19.49
184		1-1313	办公	48.60	4011	19.49
185		1-1314	办公	48.60	4011	19.49
186		1-1315	办公	48.60	4011	19.49
187		1-1316	办公	48.60	4011	19.49
188		1-1317	办公	48.98	4011	19.65
189		1-1318	办公	53.59	4011	21.49
190		1-1319	办公	53.59	4011	21.49
191		1-1401	商业服务	48.97	4014	19.66
192		1-1402	商业服务	48.59	4014	19.50
193		1-1403	商业服务	48.59	4014	19.50
194		1-1404	商业服务	48.59	4014	19.50
195		1-1405	商业服务	48.59	4014	19.50
196		1-1406	商业服务	48.59	4014	19.50
197		1-1407	商业服务	48.59	4014	19.50
198		1-1408	商业服务	48.97	4014	19.66
199		1-1409	商业服务	51.76	4014	20.78
200		1-1410	商业服务	51.76	4014	20.78
201		1-1411	商业服务	48.97	4014	19.66
202		1-1412	商业服务	48.59	4014	19.50
203		1-1413	商业服务	48.59	4014	19.50

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
204		1-1414	商业服务	48.59	4014	19.50
205		1-1415	商业服务	48.59	4014	19.50
206		1-1416	商业服务	48.59	4014	19.50
207		1-1417	商业服务	48.59	4014	19.50
208		1-1418	商业服务	48.97	4014	19.66
209		1-1419	商业服务	54.33	4014	21.81
210		1-1420	商业服务	53.05	4014	21.29
211		1-1501	商业服务	48.97	4029	19.73
212		1-1502	商业服务	48.59	4029	19.58
213		1-1503	商业服务	48.59	4029	19.58
214		1-1504	商业服务	48.59	4029	19.58
215		1-1505	商业服务	48.59	4029	19.58
216		1-1506	商业服务	48.59	4029	19.58
217		1-1507	商业服务	48.59	4029	19.58
218		1-1508	商业服务	48.97	4029	19.73
219		1-1509	商业服务	51.76	4029	20.85
220		1-1510	商业服务	51.76	4029	20.85
221		1-1511	商业服务	48.97	4029	19.73
222		1-1512	商业服务	48.59	4029	19.58
223		1-1513	商业服务	48.59	4029	19.58
224		1-1514	商业服务	48.59	4029	19.58
225		1-1515	商业服务	48.59	4029	19.58
226		1-1516	商业服务	48.59	4029	19.58
227		1-1517	商业服务	48.59	4029	19.58
228		1-1518	商业服务	48.97	4029	19.73
229		1-1519	商业服务	54.33	4029	21.89
230		1-1520	商业服务	53.05	4029	21.37
231		1-1601	商业服务	48.97	4044	19.80
232		1-1602	商业服务	48.59	4044	19.65
233		1-1603	商业服务	48.59	4044	19.65
234		1-1604	商业服务	48.59	4044	19.65
235		1-1605	商业服务	48.59	4044	19.65
236		1-1606	商业服务	48.59	4044	19.65
237		1-1607	商业服务	48.59	4044	19.65
238		1-1608	商业服务	48.97	4044	19.80
239		1-1609	商业服务	51.76	4044	20.93
240		1-1610	商业服务	51.76	4044	20.93
241		1-1611	商业服务	48.97	4044	19.80
242		1-1612	商业服务	48.59	4044	19.65
243		1-1613	商业服务	48.59	4044	19.65
244		1-1614	商业服务	48.59	4044	19.65

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
245		1-1615	商业服务	48.59	4044	19.65
246		1-1616	商业服务	48.59	4044	19.65
247		1-1617	商业服务	48.59	4044	19.65
248		1-1618	商业服务	48.97	4044	19.80
249		1-1619	商业服务	54.33	4044	21.97
250		1-1620	商业服务	53.05	4044	21.45
251		1-1701	商业服务	48.97	4064	19.90
252		1-1702	商业服务	48.59	4064	19.75
253		1-1703	商业服务	48.59	4064	19.75
254		1-1704	商业服务	48.59	4064	19.75
255		1-1705	商业服务	48.59	4064	19.75
256		1-1706	商业服务	48.59	4064	19.75
257		1-1707	商业服务	48.59	4064	19.75
258		1-1708	商业服务	48.97	4064	19.90
259		1-1709	商业服务	51.76	4064	21.04
260		1-1710	商业服务	51.76	4064	21.04
261		1-1711	商业服务	48.97	4064	19.90
262		1-1712	商业服务	48.59	4064	19.75
263		1-1713	商业服务	48.59	4064	19.75
264		1-1714	商业服务	48.59	4064	19.75
265		1-1715	商业服务	48.59	4064	19.75
266		1-1716	商业服务	48.59	4064	19.75
267		1-1717	商业服务	48.59	4064	19.75
268		1-1718	商业服务	48.97	4064	19.90
269		1-1719	商业服务	54.33	4064	22.08
270		1-1720	商业服务	53.05	4064	21.56
271		1-1801	商业服务	48.97	4084	20.00
272		1-1802	商业服务	48.59	4084	19.84
273		1-1803	商业服务	48.59	4084	19.84
274		1-1804	商业服务	48.59	4084	19.84
275		1-1805	商业服务	48.59	4084	19.84
276		1-1806	商业服务	48.59	4084	19.84
277		1-1807	商业服务	48.59	4084	19.84
278		1-1808	商业服务	48.97	4084	20.00
279		1-1809	商业服务	51.76	4084	21.14
280		1-1810	商业服务	51.76	4084	21.14
281		1-1811	商业服务	48.97	4084	20.00
282		1-1812	商业服务	48.59	4084	19.84
283		1-1813	商业服务	48.59	4084	19.84
284		1-1814	商业服务	48.59	4084	19.84
285		1-1815	商业服务	48.59	4084	19.84

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
286		1-1816	商业服务	48.59	4084	19.84
287		1-1817	商业服务	48.59	4084	19.84
288		1-1818	商业服务	48.97	4084	20.00
289		1-1819	商业服务	54.33	4084	22.19
290		1-1820	商业、金融、信息	53.05	4084	21.67
291		1-1901	商业服务	48.97	4099	20.07
292		1-1902	商业服务	48.59	4099	19.92
293		1-1903	商业服务	48.59	4099	19.92
294		1-1904	商业服务	48.59	4099	19.92
295		1-1905	商业服务	48.59	4099	19.92
296		1-1906	商业服务	48.59	4099	19.92
297		1-1907	商业服务	48.59	4099	19.92
298		1-1908	商业服务	48.97	4099	20.07
299		1-1909	商业服务	51.76	4099	21.22
300		1-1910	商业服务	51.76	4099	21.22
301		1-1911	商业服务	48.97	4099	20.07
302		1-1912	商业服务	48.59	4099	19.92
303		1-1913	商业服务	48.59	4099	19.92
304		1-1914	商业服务	48.59	4099	19.92
305		1-1915	商业服务	48.59	4099	19.92
306		1-1916	商业服务	48.59	4099	19.92
307		1-1917	商业服务	48.59	4099	19.92
308		1-1918	商业服务	48.97	4099	20.07
309		1-1919	商业服务	54.33	4099	22.27
310		1-1920	商业服务	53.05	4099	21.75
311		1-2001	商业服务	48.97	4122	20.19
312		1-2002	商业服务	48.59	4122	20.03
313		1-2003	商业服务	48.59	4122	20.03
314		1-2004	商业服务	48.59	4122	20.03
315		1-2005	商业服务	48.59	4122	20.03
316		1-2006	商业服务	48.59	4122	20.03
317		1-2007	商业服务	48.59	4122	20.03
318		1-2008	商业服务	48.97	4122	20.19
319		1-2009	商业服务	51.76	4122	21.34
320		1-2010	商业服务	51.76	4122	21.34
321		1-2011	商业服务	48.97	4122	20.19
322		1-2012	商业服务	48.59	4122	20.03
323		1-2013	商业服务	48.59	4122	20.03
324		1-2014	商业服务	48.59	4122	20.03
325		1-2015	商业服务	48.59	4122	20.03



序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
326		1-2016	商业服务	48.59	4122	20.03
327		1-2017	商业服务	48.59	4122	20.03
328		1-2018	商业服务	48.97	4122	20.19
329		1-2019	商业服务	54.33	4123	22.40
330		1-2020	商业服务	53.05	4123	21.87
小计	永城·文昌广场			16832.82	-	6648.96
331	永城·将军 华府（#1） 产权证  湘（2019） 冷水滩不 动产权第 0014916 号	1-501	保障性住房	75.40	3517	26.52
332		1-502	保障性住房	75.40	3517	26.52
333		1-503	保障性住房	61.86	3517	21.76
334		1-504	保障性住房	63.39	3517	22.29
335		1-505	保障性住房	63.39	3517	22.29
336		1-506	保障性住房	63.39	3517	22.29
337		1-507	保障性住房	63.39	3517	22.29
338		1-508	保障性住房	63.39	3517	22.29
339		1-509	保障性住房	67.52	3517	23.75
340		1-510	保障性住房	70.70	3517	24.87
341		1-511	保障性住房	65.93	3517	23.19
342		1-512	保障性住房	65.93	3517	23.19
343		1-513	保障性住房	70.70	3517	24.87
344		1-514	保障性住房	67.52	3517	23.75
345		1-515	保障性住房	63.39	3517	22.29
346		1-516	保障性住房	63.39	3517	22.29
347		1-517	保障性住房	63.39	3517	22.29
348		1-518	保障性住房	63.39	3517	22.29
349		1-519	保障性住房	63.39	3517	22.29
350		1-520	保障性住房	61.86	3517	21.76
351		1-601	保障性住房	75.40	3532	26.63
352		1-602	保障性住房	75.40	3532	26.63
353		1-603	保障性住房	61.86	3532	21.85
354		1-604	保障性住房	63.39	3532	22.39
355		1-605	保障性住房	63.39	3532	22.39
356		1-606	保障性住房	63.39	3532	22.39
357		1-607	保障性住房	63.39	3532	22.39
358		1-608	保障性住房	63.39	3532	22.39
359		1-609	保障性住房	67.52	3532	23.85
360		1-610	保障性住房	70.70	3532	24.97
361		1-611	保障性住房	65.93	3532	23.29
362		1-612	保障性住房	65.93	3532	23.29
363		1-613	保障性住房	70.70	3532	24.97
364		1-614	保障性住房	67.52	3532	23.85
365		1-615	保障性住房	63.39	3532	22.39

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
366		1-616	保障性住房	63.39	3532	22.39
367		1-617	保障性住房	63.39	3532	22.39
368		1-618	保障性住房	63.39	3532	22.39
369		1-619	保障性住房	63.39	3532	22.39
370		1-620	保障性住房	61.86	3547	21.94
371		1-701	保障性住房	75.40	3562	26.86
372		1-702	保障性住房	75.40	3562	26.86
373		1-703	保障性住房	61.86	3562	22.03
374		1-704	保障性住房	63.39	3562	22.58
375		1-705	保障性住房	63.39	3562	22.58
376		1-706	保障性住房	63.39	3562	22.58
377		1-707	保障性住房	63.39	3562	22.58
378		1-708	保障性住房	63.39	3562	22.58
379		1-709	保障性住房	67.52	3562	24.05
380		1-710	保障性住房	70.70	3562	25.18
381		1-711	保障性住房	65.93	3562	23.48
382		1-712	保障性住房	65.93	3562	23.48
383		1-713	保障性住房	70.70	3562	25.18
384		1-714	保障性住房	67.52	3562	24.05
385		1-715	保障性住房	63.39	3562	22.58
386		1-716	保障性住房	63.39	3562	22.58
387		1-717	保障性住房	63.39	3562	22.58
388		1-718	保障性住房	63.39	3562	22.58
389		1-719	保障性住房	63.39	3562	22.58
390		1-720	保障性住房	61.86	3562	22.03
391		1-801	保障性住房	75.40	3577	26.97
392		1-802	保障性住房	75.40	3577	26.97
393		1-803	保障性住房	61.86	3577	22.13
394		1-804	保障性住房	63.39	3577	22.67
395		1-805	保障性住房	63.39	3577	22.67
396		1-806	保障性住房	63.39	3577	22.67
397		1-807	保障性住房	63.39	3577	22.67
398		1-808	保障性住房	63.39	3577	22.67
399		1-809	保障性住房	67.52	3577	24.15
400		1-810	保障性住房	70.70	3577	25.29
401		1-811	保障性住房	65.93	3577	23.58
402		1-812	保障性住房	65.93	3577	23.58
403		1-813	保障性住房	70.70	3577	25.29
404		1-814	保障性住房	67.52	3577	24.15
405		1-815	保障性住房	63.39	3577	22.67
406		1-816	保障性住房	63.39	3577	22.67

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
407		1-817	保障性住房	63.39	3577	22.67
408		1-818	保障性住房	63.39	3577	22.67
409		1-819	保障性住房	63.39	3577	22.67
410		1-820	保障性住房	61.86	3577	22.13
411		1-901	保障性住房	75.40	3592	27.08
412		1-902	保障性住房	75.40	3592	27.08
413		1-903	保障性住房	61.86	3592	22.22
414		1-904	保障性住房	63.39	3592	22.77
415		1-905	保障性住房	63.39	3592	22.77
416		1-906	保障性住房	63.39	3592	22.77
417		1-907	保障性住房	63.39	3592	22.77
418		1-908	保障性住房	63.39	3592	22.77
419		1-909	保障性住房	67.52	3592	24.25
420		1-910	保障性住房	70.70	3592	25.40
421		1-911	保障性住房	65.93	3592	23.68
422		1-912	保障性住房	65.93	3592	23.68
423		1-913	保障性住房	70.70	3592	25.40
424		1-914	保障性住房	67.52	3592	24.25
425		1-915	保障性住房	63.39	3592	22.77
426		1-916	保障性住房	63.39	3592	22.77
427		1-917	保障性住房	63.39	3592	22.77
428		1-918	保障性住房	63.39	3592	22.77
429		1-919	保障性住房	63.39	3592	22.77
430		1-920	保障性住房	61.86	3592	22.22
431		1-1001	保障性住房	75.40	3622	27.31
432		1-1002	保障性住房	75.40	3622	27.31
433		1-1003	保障性住房	61.86	3622	22.41
434		1-1004	保障性住房	63.39	3622	22.96
435		1-1005	保障性住房	63.39	3622	22.96
436		1-1006	保障性住房	63.39	3622	22.96
437		1-1007	保障性住房	63.39	3622	22.96
438		1-1008	保障性住房	63.39	3622	22.96
439		1-1009	保障性住房	67.52	3622	24.46
440		1-1010	保障性住房	70.70	3622	25.61
441		1-1011	保障性住房	65.93	3622	23.88
442		1-1012	保障性住房	65.93	3622	23.88
443		1-1013	保障性住房	70.70	3622	25.61
444		1-1014	保障性住房	67.52	3622	24.46
445		1-1015	保障性住房	63.39	3622	22.96
446		1-1016	保障性住房	63.39	3622	22.96
447		1-1017	保障性住房	63.39	3622	22.96

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
448		1-1018	保障性住房	63.39	3622	22.96
449		1-1019	保障性住房	63.39	3622	22.96
450		1-1020	保障性住房	61.86	3622	22.41
451		1-1101	保障性住房	75.40	3637	27.42
452		1-1102	保障性住房	75.40	3637	27.42
453		1-1103	保障性住房	61.86	3637	22.50
454		1-1104	保障性住房	63.39	3637	23.05
455		1-1105	保障性住房	63.39	3637	23.05
456		1-1106	保障性住房	63.39	3637	23.05
457		1-1107	保障性住房	63.39	3637	23.05
458		1-1108	保障性住房	63.39	3637	23.05
459		1-1109	保障性住房	67.52	3637	24.56
460		1-1110	保障性住房	70.70	3637	25.71
461		1-1111	保障性住房	65.93	3637	23.98
462		1-1112	保障性住房	65.93	3637	23.98
463		1-1113	保障性住房	70.70	3637	25.71
464		1-1114	保障性住房	67.52	3637	24.56
465		1-1115	保障性住房	63.39	3637	23.05
466		1-1116	保障性住房	63.39	3637	23.05
467		1-1117	保障性住房	63.39	3637	23.05
468		1-1118	保障性住房	63.39	3637	23.05
469		1-1119	保障性住房	63.39	3637	23.05
470		1-1120	保障性住房	61.86	3637	22.50
471		1-1201	保障性住房	75.40	3652	27.54
472		1-1202	保障性住房	75.40	3652	27.54
473		1-1203	保障性住房	61.86	3652	22.59
474		1-1204	保障性住房	63.39	3652	23.15
475		1-1205	保障性住房	63.39	3652	23.15
476		1-1206	保障性住房	63.39	3652	23.15
477		1-1207	保障性住房	63.39	3652	23.15
478		1-1208	保障性住房	63.39	3652	23.15
479		1-1209	保障性住房	67.52	3652	24.66
480		1-1210	保障性住房	70.70	3652	25.82
481		1-1211	保障性住房	65.93	3652	24.08
482		1-1212	保障性住房	65.93	3652	24.08
483		1-1213	保障性住房	70.70	3652	25.82
484		1-1214	保障性住房	67.52	3652	24.66
485		1-1215	保障性住房	63.39	3652	23.15
486		1-1216	保障性住房	63.39	3652	23.15
487		1-1217	保障性住房	63.39	3652	23.15
488		1-1218	保障性住房	63.39	3652	23.15

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
489		1-1219	保障性住房	63.39	3652	23.15
490		1-1220	保障性住房	61.86	3652	22.59
491		1-1301	保障性住房	75.40	3667	27.65
492		1-1302	保障性住房	75.40	3667	27.65
493		1-1303	保障性住房	61.86	3667	22.68
494		1-1304	保障性住房	63.39	3667	23.25
495		1-1305	保障性住房	63.39	3667	23.25
496		1-1306	保障性住房	63.39	3667	23.25
497		1-1307	保障性住房	63.39	3667	23.25
498		1-1308	保障性住房	63.39	3667	23.25
499		1-1309	保障性住房	67.52	3667	24.76
500		1-1310	保障性住房	70.70	3667	25.93
501		1-1311	保障性住房	65.93	3667	24.18
502		1-1312	保障性住房	65.93	3667	24.18
503		1-1313	保障性住房	70.70	3667	25.93
504		1-1314	保障性住房	67.52	3667	24.76
505		1-1315	保障性住房	63.39	3667	23.25
506		1-1316	保障性住房	63.39	3667	23.25
507		1-1317	保障性住房	63.39	3667	23.25
508		1-1318	保障性住房	63.39	3667	23.25
509		1-1319	保障性住房	63.39	3667	23.25
510		1-1320	保障性住房	61.86	3667	22.68
511		1-1401	保障性住房	75.40	3682	27.76
512		1-1402	保障性住房	75.40	3682	27.76
513		1-1403	保障性住房	61.86	3682	22.78
514		1-1404	保障性住房	63.39	3682	23.34
515		1-1405	保障性住房	63.39	3682	23.34
516		1-1406	保障性住房	63.39	3682	23.34
517		1-1407	保障性住房	63.39	3682	23.34
518		1-1408	保障性住房	63.39	3682	23.34
519		1-1409	保障性住房	67.52	3682	24.86
520		1-1410	保障性住房	70.70	3682	26.03
521		1-1411	保障性住房	65.93	3682	24.28
522		1-1412	保障性住房	65.93	3682	24.28
523		1-1413	保障性住房	70.70	3682	26.03
524		1-1414	保障性住房	67.52	3682	24.86
525		1-1415	保障性住房	63.39	3682	23.34
526		1-1416	保障性住房	63.39	3682	23.34
527		1-1417	保障性住房	63.39	3682	23.34
528		1-1418	保障性住房	63.39	3682	23.34
529		1-1419	保障性住房	63.39	3682	23.34

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
530		1-1420	保障性住房	61.86	3682	22.78
531		1-1501	保障性住房	75.40	3697	27.88
532		1-1502	保障性住房	75.40	3697	27.88
533		1-1503	保障性住房	61.86	3697	22.87
534		1-1504	保障性住房	63.39	3697	23.44
535		1-1505	保障性住房	63.39	3697	23.44
536		1-1506	保障性住房	63.39	3697	23.44
537		1-1507	保障性住房	63.39	3697	23.44
538		1-1508	保障性住房	63.39	3697	23.44
539		1-1509	保障性住房	67.52	3697	24.96
540		1-1510	保障性住房	70.70	3697	26.14
541		1-1511	保障性住房	65.93	3697	24.37
542		1-1512	保障性住房	65.93	3697	24.37
543		1-1513	保障性住房	70.70	3697	26.14
544		1-1514	保障性住房	67.52	3697	24.96
545		1-1515	保障性住房	63.39	3697	23.44
546		1-1516	保障性住房	63.39	3697	23.44
547		1-1517	保障性住房	63.39	3697	23.44
548		1-1518	保障性住房	63.39	3697	23.44
549		1-1519	保障性住房	63.39	3697	23.44
550		1-1520	保障性住房	61.86	3697	22.87
551		1-1601	保障性住房	75.40	3697	27.88
552		1-1602	保障性住房	75.40	3697	27.88
553		1-1603	保障性住房	61.86	3697	22.87
554		1-1604	保障性住房	63.39	3697	23.44
555		1-1605	保障性住房	63.39	3697	23.44
556		1-1606	保障性住房	63.39	3697	23.44
557		1-1607	保障性住房	63.39	3697	23.44
558		1-1608	保障性住房	63.39	3697	23.44
559		1-1609	保障性住房	67.52	3712	25.06
560		1-1610	保障性住房	70.70	3712	26.24
561		1-1611	保障性住房	65.93	3712	24.47
562		1-1612	保障性住房	65.93	3712	24.47
563		1-1613	保障性住房	70.70	3712	26.24
564		1-1614	保障性住房	67.52	3712	25.06
565		1-1615	保障性住房	63.39	3712	23.53
566		1-1616	保障性住房	63.39	3712	23.53
567		1-1617	保障性住房	63.39	3712	23.53
568		1-1618	保障性住房	63.39	3712	23.53
569		1-1619	保障性住房	63.39	3712	23.53
570		1-1620	保障性住房	61.86	3712	22.96

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
571		1-1701	保障性住房	75.40	3727	28.10
572		1-1702	保障性住房	75.40	3727	28.10
573		1-1703	保障性住房	61.86	3727	23.06
574		1-1704	保障性住房	63.39	3727	23.63
575		1-1705	保障性住房	63.39	3727	23.63
576		1-1706	保障性住房	63.39	3727	23.63
577		1-1707	保障性住房	63.39	3727	23.63
578		1-1708	保障性住房	63.39	3727	23.63
579		1-1709	保障性住房	67.52	3727	25.16
580		1-1710	保障性住房	70.70	3727	26.35
581		1-1711	保障性住房	65.93	3727	24.57
582		1-1712	保障性住房	65.93	3727	24.57
583		1-1713	保障性住房	70.70	3727	26.35
584		1-1714	保障性住房	67.52	3727	25.16
585		1-1715	保障性住房	63.39	3727	23.63
586		1-1716	保障性住房	63.39	3727	23.63
587		1-1717	保障性住房	63.39	3727	23.63
588		1-1718	保障性住房	63.39	3727	23.63
589		1-1719	保障性住房	63.39	3727	23.63
590		1-1720	保障性住房	61.86	3727	23.06
591		1-1801	保障性住房	75.40	3742	28.21
592		1-1802	保障性住房	75.40	3742	28.21
593		1-1803	保障性住房	61.86	3742	23.15
594		1-1804	保障性住房	63.39	3742	23.72
595		1-1805	保障性住房	63.39	3742	23.72
596		1-1806	保障性住房	63.39	3742	23.72
597		1-1807	保障性住房	63.39	3742	23.72
598		1-1808	保障性住房	63.39	3742	23.72
599		1-1809	保障性住房	67.52	3742	25.27
600		1-1810	保障性住房	70.70	3742	26.46
601		1-1811	保障性住房	65.93	3742	24.67
602		1-1812	保障性住房	65.93	3742	24.67
603		1-1813	保障性住房	70.70	3742	26.46
604		1-1814	保障性住房	67.52	3742	25.27
605		1-1815	保障性住房	63.39	3742	23.72
606		1-1816	保障性住房	63.39	3742	23.72
607		1-1817	保障性住房	63.39	3742	23.72
608		1-1818	保障性住房	63.39	3742	23.72
609		1-1819	保障性住房	63.39	3742	23.72
610		1-1820	保障性住房	61.86	3742	23.15
611		1-1901	保障性住房	75.40	3757	28.33

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
612		1-1902	保障性住房	75.40	3757	28.33
613		1-1903	保障性住房	61.86	3757	23.24
614		1-1904	保障性住房	63.39	3757	23.82
615		1-1905	保障性住房	63.39	3757	23.82
616		1-1906	保障性住房	63.39	3757	23.82
617		1-1907	保障性住房	63.39	3757	23.82
618		1-1908	保障性住房	63.39	3757	23.82
619		1-1909	保障性住房	67.52	3757	25.37
620		1-1910	保障性住房	70.70	3757	26.56
621		1-1911	保障性住房	65.93	3757	24.77
622		1-1912	保障性住房	65.93	3757	24.77
623		1-1913	保障性住房	70.70	3757	26.56
624		1-1914	保障性住房	67.52	3757	25.37
625		1-1915	保障性住房	63.39	3757	23.82
626		1-1916	保障性住房	63.39	3757	23.82
627		1-1917	保障性住房	63.39	3757	23.82
628		1-1918	保障性住房	63.39	3757	23.82
629		1-1919	保障性住房	63.39	3757	23.82
630		1-1920	保障性住房	61.86	3757	23.24
631		1-2001	保障性住房	75.40	3772	28.44
632		1-2002	保障性住房	75.40	3772	28.44
633		1-2003	保障性住房	61.86	3772	23.33
634		1-2004	保障性住房	63.39	3772	23.91
635		1-2005	保障性住房	63.39	3772	23.91
636		1-2006	保障性住房	63.39	3772	23.91
637		1-2007	保障性住房	63.39	3772	23.91
638		1-2008	保障性住房	63.39	3772	23.91
639		1-2009	保障性住房	67.52	3772	25.47
640		1-2010	保障性住房	70.70	3772	26.67
641		1-2011	保障性住房	65.93	3772	24.87
642		1-2012	保障性住房	65.93	3772	24.87
643		1-2013	保障性住房	70.70	3772	26.67
644		1-2014	保障性住房	67.52	3772	25.47
645		1-2015	保障性住房	63.39	3772	23.91
646		1-2016	保障性住房	63.39	3772	23.91
647		1-2017	保障性住房	63.39	3772	23.91
648		1-2018	保障性住房	63.39	3772	23.91
649		1-2019	保障性住房	63.39	3772	23.91
650		1-2020	保障性住房	61.86	3772	23.33
651		1-2101	保障性住房	75.40	3787	28.55
652		1-2102	保障性住房	75.40	3787	28.55



序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
653		1-2103	保障性住房	61.86	3787	23.43
654		1-2104	保障性住房	63.39	3787	24.01
655		1-2105	保障性住房	63.39	3787	24.01
656		1-2106	保障性住房	63.39	3787	24.01
657		1-2107	保障性住房	63.39	3787	24.01
658		1-2108	保障性住房	63.39	3787	24.01
659		1-2109	保障性住房	67.52	3787	25.57
660		1-2110	保障性住房	70.70	3787	26.77
661		1-2111	保障性住房	65.93	3787	24.97
662		1-2112	保障性住房	65.93	3787	24.97
663		1-2113	保障性住房	70.70	3787	26.77
664		1-2114	保障性住房	67.52	3787	25.57
665		1-2115	保障性住房	63.39	3787	24.01
666		1-2116	保障性住房	63.39	3787	24.01
667		1-2117	保障性住房	63.39	3787	24.01
668		1-2118	保障性住房	63.39	3787	24.01
669		1-2119	保障性住房	63.39	3787	24.01
670		1-2120	保障性住房	61.86	3787	23.43
671		1-2201	保障性住房	75.40	3802	28.67
672		1-2202	保障性住房	75.40	3802	28.67
673		1-2203	保障性住房	61.86	3802	23.52
674		1-2204	保障性住房	63.39	3802	24.10
675		1-2205	保障性住房	63.39	3802	24.10
676		1-2206	保障性住房	63.39	3802	24.10
677		1-2207	保障性住房	63.39	3802	24.10
678		1-2208	保障性住房	63.39	3802	24.10
679		1-2209	保障性住房	67.52	3802	25.67
680		1-2210	保障性住房	70.70	3802	26.88
681		1-2211	保障性住房	65.93	3802	25.07
682		1-2212	保障性住房	65.93	3802	25.07
683		1-2213	保障性住房	70.70	3802	26.88
684		1-2214	保障性住房	67.52	3802	25.67
685		1-2215	保障性住房	63.39	3802	24.10
686		1-2216	保障性住房	63.39	3802	24.10
687		1-2217	保障性住房	63.39	3802	24.10
688		1-2218	保障性住房	63.39	3802	24.10
689		1-2219	保障性住房	63.39	3802	24.10
690		1-2220	保障性住房	61.86	3802	23.52
691		1-2301	保障性住房	75.40	3817	28.78
692		1-2302	保障性住房	75.40	3817	28.78
693		1-2303	保障性住房	61.86	3817	23.61

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
694		1-2304	保障性住房	63.39	3817	24.20
695		1-2305	保障性住房	63.39	3817	24.20
696		1-2306	保障性住房	63.39	3817	24.20
697		1-2307	保障性住房	63.39	3817	24.20
698		1-2308	保障性住房	63.39	3817	24.20
699		1-2309	保障性住房	67.52	3817	25.77
700		1-2310	保障性住房	70.70	3817	26.99
701		1-2311	保障性住房	65.93	3817	25.17
702		1-2312	保障性住房	65.93	3817	25.17
703		1-2313	保障性住房	70.70	3817	26.99
704		1-2314	保障性住房	67.52	3817	25.77
705		1-2315	保障性住房	63.39	3817	24.20
706		1-2316	保障性住房	63.39	3817	24.20
707		1-2317	保障性住房	63.39	3817	24.20
708		1-2318	保障性住房	63.39	3817	24.20
709		1-2319	保障性住房	63.39	3817	24.20
710		1-2320	保障性住房	61.86	3817	23.61
711		1-2401	保障性住房	75.40	3832	28.89
712		1-2402	保障性住房	75.40	3832	28.89
713		1-2403	保障性住房	61.86	3832	23.70
714		1-2404	保障性住房	63.39	3832	24.29
715		1-2405	保障性住房	63.39	3832	24.29
716		1-2406	保障性住房	63.39	3832	24.29
717		1-2407	保障性住房	63.39	3832	24.29
718		1-2408	保障性住房	63.39	3832	24.29
719		1-2409	保障性住房	67.52	3832	25.87
720		1-2410	保障性住房	70.70	3832	27.09
721		1-2411	保障性住房	65.93	3832	25.26
722		1-2412	保障性住房	65.93	3832	25.26
723		1-2413	保障性住房	70.70	3832	27.09
724		1-2414	保障性住房	67.52	3832	25.87
725		1-2415	保障性住房	63.39	3832	24.29
726		1-2416	保障性住房	63.39	3832	24.29
727		1-2417	保障性住房	63.39	3832	24.29
728		1-2418	保障性住房	63.39	3832	24.29
729		1-2419	保障性住房	63.39	3832	24.29
730		1-2420	保障性住房	61.86	3832	23.70
731		1-2501	保障性住房	75.40	3847	29.01
732		1-2502	保障性住房	75.40	3847	29.01
733		1-2503	保障性住房	61.86	3847	23.80
734		1-2504	保障性住房	63.39	3847	24.39

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
735		1-2505	保障性住房	63.39	3847	24.39
736		1-2506	保障性住房	63.39	3847	24.39
737		1-2507	保障性住房	63.39	3847	24.39
738		1-2508	保障性住房	63.39	3847	24.39
739		1-2509	保障性住房	67.52	3847	25.97
740		1-2510	保障性住房	70.70	3847	27.20
741		1-2511	保障性住房	65.93	3847	25.36
742		1-2512	保障性住房	65.93	3847	25.36
743		1-2513	保障性住房	70.70	3847	27.20
744		1-2514	保障性住房	67.52	3847	25.97
745		1-2515	保障性住房	63.39	3847	24.39
746		1-2516	保障性住房	63.39	3847	24.39
747		1-2517	保障性住房	63.39	3847	24.39
748		1-2518	保障性住房	63.39	3847	24.39
749		1-2519	保障性住房	63.39	3847	24.39
750		1-2520	保障性住房	61.86	3847	23.80
751		1-2601	保障性住房	75.40	3872	29.19
752		1-2602	保障性住房	75.40	3872	29.19
753		1-2603	保障性住房	61.86	3872	23.95
754		1-2604	保障性住房	63.39	3872	24.54
755		1-2605	保障性住房	63.39	3872	24.54
756		1-2606	保障性住房	63.39	3872	24.54
757		1-2607	保障性住房	63.39	3872	24.54
758		1-2608	保障性住房	63.39	3872	24.54
759		1-2609	保障性住房	67.52	3872	26.14
760		1-2610	保障性住房	70.70	3871	27.37
761		1-2611	保障性住房	65.93	3871	25.52
762		1-2612	保障性住房	65.93	3871	25.52
763		1-2613	保障性住房	70.70	3871	27.37
764		1-2614	保障性住房	67.52	3873	26.15
765		1-2615	保障性住房	63.39	3873	24.55
766		1-2616	保障性住房	63.39	3873	24.55
767		1-2617	保障性住房	63.39	3873	24.55
768		1-2618	保障性住房	63.39	3873	24.55
769		1-2619	保障性住房	63.39	3873	24.55
770		1-2620	保障性住房	61.86	3873	23.96
小计	永城·将军华府 (#1)			28967.84	-	10718.10
771	永城·将军 华府 (#2)	2-1601	商业、金融、信息	60.62	3241	19.65
772		2-1602	商业、金融、信息	62.05	3241	20.11
773		2-1603	商业、金融、信息	62.05	3241	20.11
774		2-1604	商业、金融、信息	62.05	3241	20.11
775		2-1605	商业、金融、信息	62.05	3241	20.11

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
776	湘(2019) 冷水滩不动产权第 0014916号	2-1606	商业、金融、信息	62.05	3241	20.11
777		2-1607	商业、金融、信息	66.7	3241	21.62
778		2-1608	商业、金融、信息	69.85	3241	22.64
779		2-1609	商业、金融、信息	64.63	3241	20.95
780		2-1610	商业、金融、信息	64.63	3241	20.95
781		2-1611	商业、金融、信息	69.85	3241	22.64
782		2-1612	商业、金融、信息	66.7	3241	21.62
783		2-1613	商业、金融、信息	62.05	3241	20.11
784		2-1614	商业、金融、信息	62.05	3241	20.11
785		2-1615	商业、金融、信息	62.05	3241	20.11
786		2-1616	商业、金融、信息	62.05	3241	20.11
787		2-1617	商业、金融、信息	62.05	3241	20.11
788		2-1618	商业、金融、信息	60.62	3241	19.65
789		2-1619	商业、金融、信息	80.96	3241	26.24
790		2-1620	商业、金融、信息	82.07	3241	26.60
791		2-1701	商业、金融、信息	60.62	3243	19.66
792		2-1702	商业、金融、信息	62.05	3243	20.12
793		2-1703	商业、金融、信息	62.05	3243	20.12
794		2-1704	商业、金融、信息	62.05	3243	20.12
795		2-1705	商业、金融、信息	62.05	3243	20.12
796		2-1706	商业、金融、信息	62.05	3243	20.12
797		2-1707	商业、金融、信息	66.70	3243	21.63
798		2-1708	商业、金融、信息	69.85	3243	22.65
799		2-1709	商业、金融、信息	64.63	3243	20.96
800		2-1710	商业、金融、信息	64.63	3243	20.96
801		2-1711	商业、金融、信息	69.85	3243	22.65
802		2-1712	商业、金融、信息	66.70	3243	21.63
803		2-1713	商业、金融、信息	62.05	3243	20.12
804		2-1714	商业、金融、信息	62.05	3243	20.12
805		2-1715	商业、金融、信息	62.05	3243	20.12
806		2-1716	商业、金融、信息	62.05	3243	20.12
807		2-1717	商业、金融、信息	62.05	3243	20.12
808		2-1718	商业、金融、信息	60.62	3243	19.66
809		2-1719	商业、金融、信息	80.96	3243	26.26
810		2-1720	商业、金融、信息	82.07	3243	26.62
811		2-1801	商业、金融、信息	60.62	3742	22.68
812		2-1802	商业、金融、信息	62.05	3742	23.22
813		2-1803	商业、金融、信息	62.05	3742	23.22
814		2-1804	商业、金融、信息	62.05	3742	23.22
815		2-1805	商业、金融、信息	62.05	3742	23.22
816		2-1806	商业、金融、信息	62.05	3742	23.22
817		2-1807	商业、金融、信息	66.70	3742	24.96
818		2-1808	商业、金融、信息	69.85	3742	26.14
819		2-1809	商业、金融、信息	64.63	3742	24.18
820		2-1810	商业、金融、信息	64.63	3742	24.18
821		2-1811	商业、金融、信息	69.85	3742	26.14

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
822		2-1812	商业、金融、信息	66.70	3742	24.96
823		2-1813	商业、金融、信息	62.05	3742	23.22
824		2-1814	商业、金融、信息	62.05	3742	23.22
825		2-1815	商业、金融、信息	62.05	3742	23.22
826		2-1816	商业、金融、信息	62.05	3742	23.22
827		2-1817	商业、金融、信息	62.05	3742	23.22
828		2-1818	商业、金融、信息	60.62	3742	22.68
829		2-1819	商业、金融、信息	80.96	3742	30.30
830		2-1820	商业、金融、信息	82.07	3742	30.71
831		2-1901	商业、金融、信息	60.62	3757	22.77
832		2-1902	商业、金融、信息	62.05	3757	23.31
833		2-1903	商业、金融、信息	62.05	3757	23.31
834		2-1904	商业、金融、信息	62.05	3757	23.31
835		2-1905	商业、金融、信息	62.05	3757	23.31
836		2-1906	商业、金融、信息	62.05	3757	23.31
837		2-1907	商业、金融、信息	66.70	3757	25.06
838		2-1908	商业、金融、信息	69.85	3757	26.24
839		2-1909	商业、金融、信息	64.63	3757	24.28
840		2-1910	商业、金融、信息	64.63	3757	24.28
841		2-1911	商业、金融、信息	69.85	3757	26.24
842		2-1912	商业、金融、信息	66.70	3757	25.06
843		2-1913	商业、金融、信息	62.05	3757	23.31
844		2-1914	商业、金融、信息	62.05	3757	23.31
845		2-1915	商业、金融、信息	62.05	3757	23.31
846		2-1916	商业、金融、信息	62.05	3757	23.31
847		2-1917	商业、金融、信息	62.05	3757	23.31
848		2-1918	商业、金融、信息	60.62	3757	22.77
849		2-1919	商业、金融、信息	80.96	3757	30.42
850		2-1920	商业、金融、信息	82.07	3757	30.83
851		2-2001	商业、金融、信息	60.62	3772	22.87
852		2-2002	商业、金融、信息	62.05	3772	23.41
853		2-2003	商业、金融、信息	62.05	3772	23.41
854		2-2004	商业、金融、信息	62.05	3772	23.41
855		2-2005	商业、金融、信息	62.05	3772	23.41
856		2-2006	商业、金融、信息	62.05	3772	23.41
857		2-2007	商业、金融、信息	66.70	3772	25.16
858		2-2008	商业、金融、信息	69.85	3772	26.35
859		2-2009	商业、金融、信息	64.63	3772	24.38
860		2-2010	商业、金融、信息	64.63	3772	24.38
861		2-2011	商业、金融、信息	69.85	3772	26.35
862		2-2012	商业、金融、信息	66.70	3772	25.16
863		2-2013	商业、金融、信息	62.05	3772	23.41
864		2-2014	商业、金融、信息	62.05	3772	23.41
865		2-2015	商业、金融、信息	62.05	3772	23.41
866		2-2016	商业、金融、信息	62.05	3772	23.41
867		2-2017	商业、金融、信息	62.05	3772	23.41

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
868		2-2018	商业、金融、信息	60.62	3772	22.87
869		2-2019	商业、金融、信息	80.96	3772	30.54
870		2-2020	商业、金融、信息	82.07	3772	30.96
871		2-2101	商业、金融、信息	60.62	3787	22.96
872		2-2102	商业、金融、信息	62.05	3787	23.50
873		2-2103	商业、金融、信息	62.05	3787	23.50
874		2-2104	商业、金融、信息	62.05	3787	23.50
875		2-2105	商业、金融、信息	62.05	3787	23.50
876		2-2106	商业、金融、信息	62.05	3787	23.50
877		2-2107	商业、金融、信息	66.70	3787	25.26
878		2-2108	商业、金融、信息	69.85	3787	26.45
879		2-2109	商业、金融、信息	64.63	3787	24.48
880		2-2110	商业、金融、信息	64.63	3787	24.48
881		2-2111	商业、金融、信息	69.85	3787	26.45
882		2-2112	商业、金融、信息	66.70	3787	25.26
883		2-2113	商业、金融、信息	62.05	3787	23.50
884		2-2114	商业、金融、信息	62.05	3787	23.50
885		2-2115	商业、金融、信息	62.05	3787	23.50
886		2-2116	商业、金融、信息	62.05	3787	23.50
887		2-2117	商业、金融、信息	62.05	3787	23.50
888		2-2118	商业、金融、信息	60.62	3787	22.96
889		2-2119	商业、金融、信息	80.96	3787	30.66
890		2-2120	商业、金融、信息	82.07	3787	31.08
891		2-2201	商业、金融、信息	60.62	3802	23.05
892		2-2202	商业、金融、信息	62.05	3802	23.59
893		2-2203	商业、金融、信息	62.05	3802	23.59
894		2-2204	商业、金融、信息	62.05	3802	23.59
895		2-2205	商业、金融、信息	62.05	3802	23.59
896		2-2206	商业、金融、信息	62.05	3802	23.59
897		2-2207	商业、金融、信息	66.70	3802	25.36
898		2-2208	商业、金融、信息	69.85	3802	26.56
899		2-2209	商业、金融、信息	64.63	3802	24.57
900		2-2210	商业、金融、信息	64.63	3802	24.57
901		2-2211	商业、金融、信息	69.85	3802	26.56
902		2-2212	商业、金融、信息	66.70	3802	25.36
903		2-2213	商业、金融、信息	62.05	3802	23.59
904		2-2214	商业、金融、信息	62.05	3802	23.59
905		2-2215	商业、金融、信息	62.05	3802	23.59
906		2-2216	商业、金融、信息	62.05	3802	23.59
907		2-2217	商业、金融、信息	62.05	3802	23.59
908		2-2218	商业、金融、信息	60.62	3802	23.05
909		2-2219	商业、金融、信息	80.96	3802	30.78
910		2-2220	商业、金融、信息	82.07	3802	31.20
911		2-2301	商业、金融、信息	60.62	3817	23.14
912		2-2302	商业、金融、信息	62.05	3817	23.68
913		2-2303	商业、金融、信息	62.05	3817	23.68

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
914		2-2304	商业、金融、信息	62.05	3817	23.68
915		2-2305	商业、金融、信息	62.05	3817	23.68
916		2-2306	商业、金融、信息	62.05	3817	23.68
917		2-2307	商业、金融、信息	66.70	3817	25.46
918		2-2308	商业、金融、信息	69.85	3817	26.66
919		2-2309	商业、金融、信息	64.63	3817	24.67
920		2-2310	商业、金融、信息	64.63	3817	24.67
921		2-2311	商业、金融、信息	69.85	3817	26.66
922		2-2312	商业、金融、信息	66.70	3817	25.46
923		2-2313	商业、金融、信息	62.05	3817	23.68
924		2-2314	商业、金融、信息	62.05	3817	23.68
925		2-2315	商业、金融、信息	62.05	3817	23.68
926		2-2316	商业、金融、信息	62.05	3817	23.68
927		2-2317	商业、金融、信息	62.05	3817	23.68
928		2-2318	商业、金融、信息	60.62	3817	23.14
929		2-2319	商业、金融、信息	80.96	3817	30.90
930		2-2320	商业、金融、信息	82.07	3817	31.33
931		2-2401	商业、金融、信息	60.62	3834	23.24
932		2-2402	商业、金融、信息	62.05	3834	23.79
933		2-2403	商业、金融、信息	62.05	3834	23.79
934		2-2404	商业、金融、信息	62.05	3834	23.79
935		2-2405	商业、金融、信息	62.05	3834	23.79
936		2-2406	商业、金融、信息	62.05	3834	23.79
937		2-2407	商业、金融、信息	66.70	3834	25.57
938		2-2408	商业、金融、信息	69.85	3834	26.78
939		2-2409	商业、金融、信息	64.63	3834	24.78
940		2-2410	商业、金融、信息	64.63	3834	24.78
941		2-2411	商业、金融、信息	69.85	3834	26.78
942		2-2412	商业、金融、信息	66.70	3834	25.57
943		2-2413	商业、金融、信息	62.05	3834	23.79
944		2-2414	商业、金融、信息	62.05	3834	23.79
945		2-2415	商业、金融、信息	62.05	3834	23.79
946		2-2416	商业、金融、信息	62.05	3834	23.79
947		2-2417	商业、金融、信息	62.05	3834	23.79
948		2-2418	商业、金融、信息	60.62	3834	23.24
949		2-2419	商业、金融、信息	80.96	3834	31.04
950		2-2420	商业、金融、信息	82.07	3834	31.47
951		2-2501	商业、金融、信息	60.62	3850	23.34
952		2-2502	商业、金融、信息	62.05	3850	23.89
953		2-2503	商业、金融、信息	62.05	3850	23.89
954		2-2504	商业、金融、信息	62.05	3850	23.89
955		2-2505	商业、金融、信息	62.05	3850	23.89
956		2-2506	商业、金融、信息	62.05	3850	23.89
957		2-2507	商业、金融、信息	66.70	3850	25.68
958		2-2508	商业、金融、信息	69.85	3850	26.89
959		2-2509	商业、金融、信息	64.63	3850	24.88

序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
960		2-2510	商业、金融、信息	64.63	3850	24.88
961		2-2511	商业、金融、信息	69.85	3850	26.89
962		2-2512	商业、金融、信息	66.70	3850	25.68
963		2-2513	商业、金融、信息	62.05	3850	23.89
964		2-2514	商业、金融、信息	62.05	3850	23.89
965		2-2515	商业、金融、信息	62.05	3850	23.89
966		2-2516	商业、金融、信息	62.05	3850	23.89
967		2-2517	商业、金融、信息	62.05	3850	23.89
968		2-2518	商业、金融、信息	60.62	3850	23.34
969		2-2519	商业、金融、信息	80.96	3850	31.17
970		2-2520	商业、金融、信息	82.07	3850	31.60
971		2-2601	商业、金融、信息	60.62	3855	23.37
972		2-2602	商业、金融、信息	62.05	3855	23.92
973		2-2603	商业、金融、信息	62.05	3855	23.92
974		2-2604	商业、金融、信息	62.05	3855	23.92
975		2-2605	商业、金融、信息	62.05	3855	23.92
976		2-2606	商业、金融、信息	62.05	3855	23.92
977		2-2607	商业、金融、信息	66.70	3855	25.71
978		2-2608	商业、金融、信息	69.85	3855	26.93
979		2-2609	商业、金融、信息	64.63	3855	24.91
980		2-2610	商业、金融、信息	64.63	3855	24.91
981		2-2611	商业、金融、信息	69.85	3855	26.93
982		2-2612	商业、金融、信息	66.70	3855	25.71
983		2-2613	商业、金融、信息	62.05	3855	23.92
984		2-2614	商业、金融、信息	62.05	3855	23.92
985		2-2615	商业、金融、信息	62.05	3855	23.92
986		2-2616	商业、金融、信息	62.05	3855	23.92
987		2-2617	商业、金融、信息	62.05	3855	23.92
988		2-2618	商业、金融、信息	60.62	3855	23.37
989		2-2619	商业、金融、信息	80.96	3855	31.21
990		2-2620	商业、金融、信息	82.07	3855	31.64
小计	永城·将军华府（#2）			14378.43	-	5320.02
991	湘（2024） 永州市不动产权第 0044171号	1-2-202	住宅	87.65	5020	44
992		1-2-302	住宅	87.65	5020	44
993		1-2-402	住宅	87.65	5040	44.18
994		1-2-502	住宅	87.65	5059	44.34
995		1-2-602	住宅	87.65	5079	44.52
996		1-2-702	住宅	87.65	5099	44.69
997		1-2-802	住宅	87.65	5119	44.87
998		1-2-1202	住宅	87.65	5199	45.57
999		1-2-1302	住宅	87.65	5220	45.75
1000		1-2-1402	住宅	87.65	5239	45.92
1001		1-2-1502	住宅	87.65	5261	46.11
1002		1-2-1602	住宅	87.65	5282	46.3
1003		1-2-1802	住宅	87.65	5322	46.65



序号	权证号	户室号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1004		1-2-2202	住宅	87.65	5394	47.28
1005		1-2-2402	住宅	87.65	5414	47.45
1006		1-2-2502	住宅	87.65	5433	47.62
小计	永城·双洲雅苑			1402.4	-	729.25
合计	-			61581.49	-	23416.33

实施期间：项目计划开始实施日期为 2026 年 1 月，预计于 2026 年 12 月前完成收购。

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目总投资 23416.33 万元，2025 年投入金额 10718.10 万元，本次申请金额 11600.00 万元，主要用于购置永城·文昌广场、永城·将军华府（#2）、永城·双洲雅苑三个项目全部房产共计 12698.23 万元，自有资金使用 1098.23 万元，分年投资金额，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	前期投入	2025 年	2026 年
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	23416.33	0.00	10718.10	12698.23

2026 年度，永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目分月投资计划具体如下表所示：

**项目投资分月计划表（2026 年）**

单位：万元

项目名称	总投资金额	1-3 月	4 月	5-9 月	10 月	11 月	12 月	2026 年合计
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	投资金额	0.00	12698.23	0.00	0.00	0.00	0.00	12698.23
	其中： 专项债金额	0.00	11600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11600.00

## （二）项目资金筹措方案

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目资金来源主要为自有资金 3416.33 万元和政府专项债券资金 20000.00 万元。项目总投资 23416.33 万元，其中：用于项目支出的自有资金 3416.33 万元，占投资总额的 14.59%；拟申请发行政府专项债券资金 20000.00 万元；本次申请发行专项债券 11600.00 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	
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	23416.33	3416.33	8400.00	11600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30 年

## 四、项目收入和成本预测

### （一）项目预期收入预测

本项目的收入主要是公寓房屋租赁收入及住宅房屋租赁收入。

## 1、公寓房屋租赁收入

因收购小区多为自住房极少有出租的挂网信息，通过对永州市市场调研，参考与本项目购置小区同地段、同品质、类似面积的小区。类似公寓出租的价格在 22.0-22.7 元/m<sup>2</sup>/月之间，根据上述数据审慎考虑本项目公寓出租价格按 20 元/m<sup>2</sup>/月测算较为合理。本项目集中在冷水滩区，以冷水滩区为例，出租案例如下：

### 58同城·房产

永州房产网 · 永州房屋出租 · 冷水滩房屋出租 · 帝王广场房屋出租

河东瑞凰名都 奥斯卡旁公寓出租 价格实惠手慢无

04-31



1100 元/月 押一付一

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 50 平 精装修

朝向楼层: 南北 中层 / 32层

所在小区: 瑞凰名都 在租 11 套

所属区域: 冷水滩 帝王广场

详细地址: 育才路 附近汽车站 查看地图

### 58同城·房产

永州房产网 · 永州房屋出租 · 冷水滩房屋出租 · 尚东公寓房屋出租

尚东公寓 1室1厅1卫

17小时前



1100 元/月 押一付三

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 50 平 精装修

朝向楼层: 南 高层 / 20层

所在小区: 尚东公寓 在租 31 套

所属区域: 冷水滩 尚东公寓

详细地址: 河东育才路 附近汽车站 查看地图

中邦世纪广场 精装修公寓一室一厅 家电齐全，拎包入住

01-18



1000 元/月 押一付三

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 44 平 精装修

朝向楼层: 南 中层 / 31层

所在小区: 中邦世纪广场(在途60部)

所属区域: 冷水滩 帝王广场

详细地址: 湘永路 附近设施工作 查看地图

## 2、住宅房屋租赁收入

因收购小区多为自住房极少有出租的挂网信息，通过对永州市市场调研，参考与本项目购置小区同地段、同品质、类似面积的小区。类似住宅房屋出租的价格在 22.6-24.0 元/m<sup>2</sup>/月之间，根据上述数据审慎考虑本项目住宅房屋出租价格按 22 元/m<sup>2</sup>/月测算较为合理。

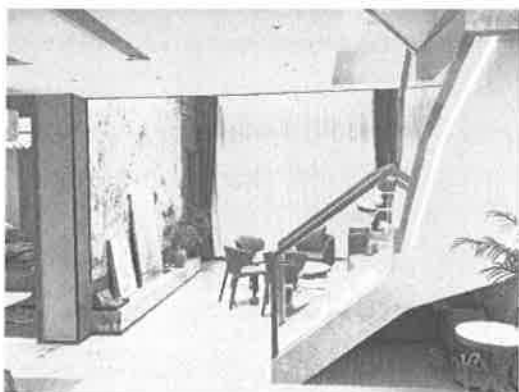
本项目集中在冷水滩区，以冷水滩区为例，出租案例如下：

58同城·房产

永州房产网 > 永州房屋出租 > 冷水滩房屋出租 > 万达广场租房

复式楼出租 万达隔壁 阳光美城 新小区 家具家电全新 密码锁

04-09



3000 元/月 押一付三

租赁方式: 整租

房屋类型: 3室2厅2卫 125 平 豪华装修

朝向楼层: 南 低层 / 30层

所在小区: 阳光美城(在途60部)

所属区域: 冷水滩 万达广场

详细地址: 富源路 附近设施工作 查看地图

58同城·房产

永州房产网，永州租房网，永州二手房网，永州公寓网

京华和梅湾旁的小区房，家具家电齐全，拎包入住

04-09



2500 元/月 押二付三

租赁方式: 整租

房屋类型: 3室2厅2卫 110 平 精装修

朝向楼层: 南北 中层 / 26层

所在小区: 永城京华雅郡(在租4套)

所属区域: 冷水滩 潇湘公园

详细地址: 梅湾路 附近高新工作 查看地图

58同城·房产

永州房产网，永州租房网，冷水滩租房网，冷水滩房产网

愿景国际广场 3室2厅1卫

20小时前



1900 元/月 押一付三

租赁方式: 整租

房屋类型: 3室2厅1卫 84 平 精装修

朝向楼层: 南 高层 / 19层

所在小区: 愿景国际广场(在租130套)

所属区域: 冷水滩 愿景广场

详细地址: 梧桐路 附近高新工作 查看地图

按照前述收入测算依据，项目运营期间总营业收入为57281.79 万元，具体情况如下：

序号	项目名称	合计 (万元)	经营期															
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	营业收入（含增值税）	57281.79	695.23	1481.32	1481.32	1555.38	1555.38	1555.38	1633.16	1633.16	1633.16	1714.78	1714.78	1714.78	1800.54	1800.54	1800.54	1890.61
1	公寓房屋租赁收入	55866.98	695.23	1444.30	1444.30	1516.51	1516.51	1516.51	1592.34	1592.34	1592.34	1671.92	1671.92	1671.92	1755.54	1755.54	1755.54	1843.36
	租赁面积（m²）		28967.84	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09
	租赁单价（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	24.31	25.53
2	住宅房屋租赁收入	1414.81	0.00	37.02	37.02	38.87	38.87	38.87	40.82	40.82	40.82	42.86	42.86	42.86	45.00	45.00	45.00	47.25
	租赁面积（m²）		0	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4
	租赁单价（元/m²/月）		22.00	22.00	22.00	23.10	23.10	23.10	24.26	24.26	24.26	25.47	25.47	25.47	26.74	26.74	26.74	28.08
二	增值税	846.53	10.27	21.89	21.89	22.99	22.99	22.99	24.14	24.14	24.14	25.34	25.34	25.34	26.61	26.61	26.61	27.94
1	销项税金	846.53	10.27	21.89	21.89	22.99	22.99	22.99	24.14	24.14	24.14	25.34	25.34	25.34	26.61	26.61	26.61	27.94
2	进项税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	固定资产抵扣税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	营业税金及附加	2375.93	28.84	61.44	61.44	64.52	64.52	64.52	67.74	67.74	67.74	71.12	71.12	71.12	74.68	74.68	74.68	78.43
1	营业税	0.00																
2	消费税	0.00																
3	城市维护建设税（7%）	59.25	0.72	1.53	1.53	1.61	1.61	1.61	1.69	1.69	1.69	1.77	1.77	1.77	1.86	1.86	1.86	1.96
4	教育费附加（7%）	59.25	0.72	1.53	1.53	1.61	1.61	1.61	1.69	1.69	1.69	1.77	1.77	1.77	1.86	1.86	1.86	1.96
5	土地增值税	0.00																
6	房产税（12%）	2257.43	27.40	58.38	58.38	61.30	61.30	61.30	64.36	64.36	64.36	67.58	67.58	67.58	70.96	70.96	70.96	74.51
四	营业收入（不含增值税）	56435.26	684.96	1459.43	1459.43	1532.39	1532.39	1532.39	1609.02	1609.02	1609.02	1689.44	1689.44	1689.44	1773.93	1773.93	1773.93	1862.67

续上表

序号	项目名称	合计 (万元)	经营期														
			2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
一	营业收入（含增值税）	57281.79	1890.61	1890.61	1985.12	1985.12	2084.37	2084.37	2084.37	2188.65	2188.65	2188.65	2297.97	2297.97	2297.97	2297.97	2172.18
1	公寓房屋租赁收入	55866.98	1843.36	1843.36	1935.50	1935.50	2032.27	2032.27	2032.27	2133.95	2133.95	2133.95	2240.54	2240.54	2240.54	2240.54	2117.36
	租赁面积（㎡）		60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09	60179.09
	租赁单价（元/㎡/月）		25.53	25.53	26.80	26.80	28.14	28.14	28.14	29.55	29.55	29.55	31.03	31.03	31.03	31.03	29.32
2	住宅房屋租赁收入	1414.81	47.25	47.25	49.62	49.62	52.10	52.10	52.10	54.70	54.70	54.70	57.43	57.43	57.43	57.43	54.82
	租赁面积（㎡）		1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4	1402.4
	租赁单价（元/㎡/月）		28.08	28.08	29.48	29.48	30.96	30.96	30.96	32.51	32.51	32.51	34.13	34.13	34.13	34.13	32.58
二	增值税	846.53	27.94	27.94	29.34	29.34	30.80	30.80	30.80	32.34	32.34	32.34	33.96	33.96	33.96	33.96	32.10
1	销项税金	846.53	27.94	27.94	29.34	29.34	30.80	30.80	30.80	32.34	32.34	32.34	33.96	33.96	33.96	33.96	32.10
2	进项税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	固定资产抵扣税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	营业税金及附加	2375.93	78.43	78.43	82.33	82.33	86.46	86.46	86.46	90.77	90.77	90.77	95.32	95.32	95.32	95.32	90.10
1	营业税	0.00															
2	消费税	0.00															
3	城市维护建设税（7%）	59.25	1.96	1.96	2.05	2.05	2.16	2.16	2.16	2.26	2.26	2.26	2.38	2.38	2.38	2.38	2.25
4	教育费附加（7%）	59.25	1.96	1.96	2.05	2.05	2.16	2.16	2.16	2.26	2.26	2.26	2.38	2.38	2.38	2.38	2.25
5	土地增值税	0.00															
6	房产税（12%）	2257.43	74.51	74.51	78.23	78.23	82.14	82.14	82.14	86.25	86.25	86.25	90.56	90.56	90.56	90.56	85.60
四	营业收入（不含增值税）	56435.26	1862.67	1862.67	1955.78	1955.78	2053.57	2053.57	2053.57	2156.31	2156.31	2156.31	2264.01	2264.01	2264.01	2264.01	2140.08

## 项目预期收入测算表

单位：万元

序号	收入类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	公寓房屋租赁收入	695.23	1444.30	1444.30	1516.51	1516.51
2	住宅房屋租赁收入	0.00	37.02	37.02	38.87	38.87

续上表

序号	收入类型	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	公寓房屋租赁收入	1516.51	1592.34	1592.34	1592.34	1671.92
2	住宅房屋租赁收入	38.87	40.82	40.82	40.82	42.86

续上表

序号	收入类型	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	公寓房屋租赁收入	1671.92	1671.92	1755.54	1755.54	1755.54
2	住宅房屋租赁收入	42.86	42.86	45.00	45.00	45.00

续上表

序号	收入类型	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	公寓房屋租赁收入	1843.36	1843.36	1843.36	1935.50	1935.50
2	住宅房屋租赁收入	47.25	47.25	47.25	49.62	49.62

续上表

序号	收入类型	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
1	公寓房屋租赁收入	1935.50	2032.27	2032.27	2032.27	2133.95	2133.95
2	住宅房屋租赁收入	49.62	52.10	52.10	52.10	54.70	54.70

续上表

序号	收入类型	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
1	公寓房屋租赁收入	2133.95	2240.54	2240.54	2240.54	2117.36	55866.98
2	住宅房屋租赁收入	54.70	57.43	57.43	57.43	54.82	1414.81
3	合计						57281.79

## (二) 项目预期成本预测

本项目的成本包括人员工资、维修费用、管理费用，债券存续期内，项目预计总成本为 3956.87 万元。

### 1、人员工资



本项目劳动定员 3 人，工资按照 6 万元/年计算。工资年均涨幅按 3% 计算，福利费按工资的 14% 计算，债券存续期总工资支出为 1054.82 万元。

## 2、管理费用

本项目按运营收入的 2.0% 计算。

## 3、修理费

本项目按建设投资的 0.10% 计算。

## 4、维护更新费。

本项目按建设投资的 0.10% 计算。

## 项目运营成本测算表

单位：万元

序号	收入类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	工资及福利费用	20.52	21.14	21.77	22.42	23.10
2	管理费用	13.70	29.19	29.19	30.65	30.65
3	修理费	11.71	11.71	11.71	24.59	24.59
4	维护更新费用	11.71	11.71	11.71	24.59	24.59
5	合计	57.64	73.75	74.38	102.25	102.93

续上表

序号	收入类型	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	工资及福利费用	23.79	24.50	25.24	25.99	26.78
2	管理费用	30.65	32.18	32.18	32.18	33.79
3	修理费	24.59	25.82	25.82	25.82	27.11
4	维护更新费用	24.59	25.82	25.82	25.82	27.11
5	合计	103.62	108.32	109.06	109.81	114.79

续上表

序号	收入类型	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	工资及福利费用	27.58	28.41	29.25	30.13	31.04
2	管理费用	33.79	33.79	35.48	35.48	35.48
3	修理费	27.11	27.11	28.46	28.46	28.46
4	维护更新费用	27.11	27.11	28.46	28.46	28.46
5	合计	115.59	116.42	121.65	122.53	123.44

续上表

序号	收入类型	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	工资及福利费用	31.97	32.92	33.92	36.72	37.80
2	管理费用	37.25	37.25	37.25	39.12	39.12
3	修理费	29.89	29.89	29.89	31.38	31.38
4	维护更新费用	29.89	29.89	29.89	31.38	31.38
5	合计	129.00	129.95	130.95	138.60	139.68

续上表

序号	收入类型	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
1	工资及福利费用	39.10	40.18	41.47	42.55	43.85	45.14
2	管理费用	39.12	41.07	41.07	41.07	43.13	43.13
3	修理费	31.38	32.95	32.95	32.95	34.60	34.60
4	维护更新费用	31.38	32.95	32.95	32.95	34.60	34.60
5	合计	140.98	147.15	148.44	149.52	156.18	157.47

续上表

序号	收入类型	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
1	工资及福利费用	46.66	47.95	49.46	50.98	52.49	1054.82
2	管理费用	43.13	45.28	45.28	45.28	42.80	1128.73
3	修理费	34.60	36.33	36.33	36.33	38.14	886.66
4	维护更新费用	34.60	36.33	36.33	36.33	38.14	886.66
5	合计	158.99	165.89	167.40	168.92	171.57	3956.87

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目预期总收入 56435.26 万元，总成本 10992.33 万元，项目净收益 45442.93 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目拟发行专项债券 20000.00 万元，本次发行专项债 11600.00 万元，根据 2025 年 12 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%，债券偿付方式为每一年付息一次，到期一次性还本。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 余额	本期发债	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付 利息	还本付息 合计
2025 年		8,400		8,400.00	2.69%		
2026 年	8,400.00	11,600		20,000.00	2.69%	225.96	225.96
2027 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00

年度	期初本金 余额	本期发债	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付 利息	还本付息 合计
2036 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2045 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2046 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2047 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2048 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2049 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2050 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2051 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2052 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2053 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2054 年	20,000.00			20,000.00	2.69%	538.00	538.00
2055 年	20,000.00		8,400.00	11600	2.69%	538.00	8,938.00
2056 年	11,600.00		11,600.00	0	2.69%	312.04	11,912.04
合计						16140.00	36140.00

### （三）项目融资平衡情况

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目偿债资金来源为公寓房屋租赁收入及住宅房屋租赁收入，债券存续期内项目预期收入总额为 56435.26 万元，运营期经营成本 3956.87 万元，营业税金及附加 2375.93 万元，所得

税 4659.53 万元，项目净收益 45442.93 万元。相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.26 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	45442.93	20000.00	36140.00	1.26

项目融资平衡情况已经通过湖南和泉正会计师事务所（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：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动敏感性分析					
项目总收入（万元）	1.10	1.18	1.26	1.34	1.41

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 1.10，当整个项目的收入下降 5%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.18，当整个项目的收入上升 5%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.34，当整个项目的收入上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.41，均能通过压力测试。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：

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期															
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	现金流入	57281.79	695.23	1481.32	1481.32	1555.38	1555.38	1555.38	1633.16	1633.16	1633.16	1714.78	1714.78	1714.78	1800.54	1800.54	1800.54	1890.61
1.1	营业收入	56435.26	684.96	1459.43	1459.43	1532.39	1532.39	1532.39	1609.02	1609.02	1609.02	1689.44	1689.44	1689.44	1773.93	1773.93	1773.93	1862.67
1.2	增值税销项税额	846.53	10.27	21.89	21.89	22.99	22.99	22.99	24.14	24.14	24.14	25.34	25.34	25.34	26.61	26.61	26.61	27.94
1.3	增值税退税	0.00																
1.4	回收资产余值	0.00																
1.5	回收流动资金	0.00																
2	现金流出	30595.66	23513.08	157.08	157.71	189.76	190.44	191.13	200.20	200.94	201.69	211.25	212.05	212.88	222.94	223.82	224.73	235.37
2.1	建设投资	23416.33	23416.33															
2.2	流动资金	0.00																
2.3	经营成本	3956.87	57.64	73.75	74.38	102.25	102.93	103.62	108.32	109.06	109.81	114.79	115.59	116.42	121.65	122.53	123.44	129.00
2.4	增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	增值税	814.43	10.27	21.89	21.89	22.99	22.99	22.99	24.14	24.14	24.14	25.34	25.34	25.34	26.61	26.61	26.61	27.94
2.6	营业税金及附加	2285.83	28.84	61.44	61.44	64.52	64.52	64.52	67.74	67.74	67.74	71.12	71.12	71.12	74.68	74.68	74.68	78.43
2.7	维持运营投资	0.00																
3	所得税前净现金流量（1-2）	24807.72	-22817.85	1324.24	1323.61	1365.62	1364.94	1364.25	1432.96	1432.22	1431.47	1503.53	1502.73	1501.90	1577.60	1576.72	1575.81	1655.24
4	累计所得税前净现金流量		-22817.85	-21493.61	-20170.00	-18804.38	-17439.44	-16075.19	-14642.23	-13210.01	-11778.54	-10275.01	-8772.28	-7270.38	-5692.78	-4116.06	-2540.25	-885.01
5	所得税前净现值	14730.02	-22480.64	1285.39	1265.79	1286.67	1267.02	1247.66	1291.14	1271.40	1251.95	1295.54	1275.72	1256.17	1299.99	1280.06	1260.41	1304.38
6	累计所得税前净现值		-22480.64	-21195.25	-19929.46	-18642.80	-17375.78	-16128.11	-14836.98	-13565.58	-12313.63	-11018.09	-9742.37	-8486.20	-7186.21	-5906.15	-4645.74	-3341.36
7	调整所得税	8348.52	26.04	207.48	207.32	217.82	217.65	217.48	234.66	234.47	234.28	252.30	252.10	251.89	270.82	270.60	270.37	290.23
8	所得税后净现金流量（3-7）	16459.20	-22843.89	1116.76	1116.29	1147.80	1147.29	1146.77	1198.30	1197.75	1197.19	1251.23	1250.63	1250.01	1306.78	1306.12	1305.44	1365.01
9	累计所得税后净现金流量		-22843.89	-21727.13	-20610.84	-19463.04	-18315.75	-17168.98	-15970.68	-14772.93	-13575.74	-12324.51	-11073.88	-9823.87	-8517.09	-7210.97	-5905.53	-4540.52
10	所得税后净现值	8247.89	-22506.30	1084.00	1067.53	1081.44	1064.98	1048.77	1079.70	1063.26	1047.05	1078.14	1061.70	1045.49	1076.82	1060.37	1044.16	1075.67
11	累计所得税后净现值		-22506.30	-21422.30	-20354.77	-19273.33	-18208.35	-17159.58	-16079.88	-15016.63	-13969.57	-12891.43	-11829.73	-10784.23	-9707.41	-8647.04	-7602.88	-6527.21



续上表

序号	项目	合计	经营期														
			2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	现金流入	57281.79	1890.61	1890.61	1985.12	1985.12	1985.12	2084.37	2084.37	2084.37	2188.65	2188.65	2188.65	2297.97	2297.97	2297.97	2172.18
1.1	营业收入	56435.26	1862.67	1862.67	1955.78	1955.78	1955.78	2053.57	2053.57	2053.57	2156.31	2156.31	2156.31	2264.01	2264.01	2264.01	2140.08
1.2	增值税销项税额	846.53	27.94	27.94	29.34	29.34	29.34	30.80	30.80	30.80	32.34	32.34	32.34	33.96	33.96	33.96	32.10
1.3	增值税退税	0.00															
1.4	回收资产余值	0.00															0.00
1.5	回收流动资金	0.00															
2	现金流出	30595.66	236.32	237.32	250.27	251.35	252.65	264.41	265.70	266.78	279.29	280.58	282.10	295.17	296.68	298.20	293.77
2.1	建设投资	23416.33															
2.2	流动资金	0.00															
2.3	经营成本	3956.87	129.95	130.95	138.60	139.68	140.98	147.15	148.44	149.52	156.18	157.47	158.99	165.89	167.40	168.92	171.57
2.4	增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	增值税	814.43	27.94	27.94	29.34	29.34	29.34	30.80	30.80	30.80	32.34	32.34	32.34	33.96	33.96	33.96	32.10
2.6	营业税金及附加	2285.83	78.43	78.43	82.33	82.33	82.33	86.46	86.46	86.46	90.77	90.77	90.77	95.32	95.32	95.32	90.10
2.7	维持运营投资	0.00															
3	所得税前净现金流量（1-2）	24807.72	1654.29	1653.29	1734.85	1733.77	1732.47	1819.96	1818.67	1817.59	1909.36	1908.07	1906.55	2002.80	2001.29	1999.77	1878.41
4	累计所得税前净现金流量		769.28	2422.57	4157.42	5891.19	7623.66	9443.62	11262.29	13079.88	14989.24	16897.31	18803.86	20806.66	22807.95	24807.72	26686.13
5	所得税前净现值	14730.02	1284.37	1264.62	1307.40	1287.27	1267.30	1311.62	1291.32	1271.48	1315.94	1295.62	1275.45	1320.04	1299.56	1279.38	1183.98
6	累计所得税前净现值		-2056.99	-792.37	515.02	1802.30	3069.60	4381.22	5672.54	6944.03	8259.97	9555.59	10831.04	12151.08	13450.64	14730.02	15913.99
7	调整所得税	8348.52	289.99	289.74	310.13	309.86	309.53	331.41	331.08	330.81	353.76	353.43	353.05	377.12	376.74	376.36	346.02
8	所得税后净现金流量（3-7）	16459.20	1364.30	1363.55	1424.72	1423.91	1422.94	1488.55	1487.59	1486.78	1555.60	1554.64	1553.50	1625.68	1624.55	1623.41	1532.39
9	累计所得税后净现金流量		-3176.22	-1812.67	-387.95	1035.96	2458.90	3947.45	5435.04	6921.82	8477.42	10032.06	11585.56	13211.24	14835.79	16459.20	17991.59
10	所得税后净现值	8247.89	1059.22	1043.00	1073.68	1057.21	1040.88	1072.78	1056.24	1040.07	1072.13	1055.63	1039.27	1071.48	1054.92	1038.60	965.88
11	累计所得税后净现值		-5467.99	-4424.99	-3351.31	-2294.10	-1253.23	-180.45	875.80	1915.87	2988.00	4043.63	5082.90	6154.38	7209.30	8247.89	9213.77

## 六、潜在风险评估

项目存在影响项目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。

### （一）社会稳定风险

风险描述：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。保障性住房的政策也在不断完善和调整，如果未来对配租型保障性住房的准入条件、租金标准、运营管理等方面做出重大调整，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

应对措施：建议在规划过程中考虑经济社会环境中的不确定因素、重视规划思维与技术方法的融合以提高规划的适应性。规划时综合平衡国家、群众等各方利益，充分估计不同保障性住房的社会成本。

### （二）项目进度风险

风险描述：由于本次发债收购存量商品房，目前已完成前期永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目的全面摸底调研和项目选址，正稳步推进相关行政审批手续进程。因本项目无建设期，影响本项目进度的风险主要体现在资本金是否充足和专项债券资金对项目的影响。

应对措施：积极推进相关行政审批手续，筹措项目所需资本金，保证收购存量商品房顺利进行。

### （三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：收购存量商品房用作配租型保障性住房项目专项债券以公寓房屋租赁收入及住宅房屋租赁收入作为偿债基础，而近些年来房地产市场经历了持续的波动，因此预计租赁的公寓和住宅租金收入可能受到保障性住房的政策以及市场波动的影响，导致最终的公寓房屋租赁收入及住宅房屋租赁收入与预期不符。

应对措施：此次永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目覆盖倍数较高，且经多方论证项目可行性较高，即使在收益受到负面影响的情况下依旧具有较高的还款能力。若出现无法到期偿还债券本金情况，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行保障性住房专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

## 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**

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

本项目运营单位是永州市潇湘安居工程有限责任公司，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永州市潇湘安居工程有限责任公司，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《永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



永州市住房和城乡建设局



2026年04月20日



# 永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目融资平衡方案

永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目拟发行湖南省政府专项债券11,000.00万元，具体信息如下：

项目名称：	永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目
债券名称：	2026 年湖南省政府专项债券【十】期
总投资：	12,664.98 万元
本次发行金额：	11,000.00 万元
专项债券总需求：	11,000.00 万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30 年
主管部门：	永州市住房和城乡建设局
项目申请单位：	永州市潇湘安居工程有限责任公司
资产持有单位：	永州市潇湘安居工程有限责任公司



## 一、项目概况

### （一）区域介绍

湖南省永州市区原名湖南省零陵县，永州整个城市由南北两个城区，即零陵区和冷水滩区组成，潇湘二水纵贯市区，六座大桥连接两岸，风光旖旎，有“锦绣潇湘”之称。永州市位于湖南省西南部，湘江经西向东穿越零祁盆地（永祁盆地），潇水由南至北纵贯全境；两水汇于永州市区（零冷城区）。永州市东接郴州市，东南抵广东省清远市，西南达广西壮族自治区贺州市，西连广西壮族自治区桂林市，西北挨邵阳市，东北靠衡阳市。永州地区地理坐标为东经 111°06'-112°21'、北纬 24°39'-26°51'。南北相距最长 245 千米，东西相间最宽 144 千米。地区总面积 22,441.43 平方千米（即 2.24 万平方千米），地区户籍人口 630 万人；其中永州市辖区面积 3200 平方千米，市辖区户籍人口 110 多万，市辖区城市人口 60 多万。

### 永州市 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（GDP）	2,410.28	2,495.83	2,692.57
居民人均可支配收入（元）	27,220.00	28,781.00	30,424.00
一般公共预算收入	158.58	163.3	161.26
政府性基金收入	270.17	235.29	150.05
其中：国有土地出让收入	265.55	221.84	138.68
政府性基金支出	365.74	328.01	267.1
其中：国有土地出让支出	238.81	183.02	119.82

永州市本级 2022—2024 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	414.47	424.92	455.76
一般预算收入	26.23	29.14	29.43
政府性基金收入	82.2	64.12	44.23
其中：国有土地出让收入	79.54	58.62	41.64
政府性基金支出	109.64	70.38	70.81
其中：国有土地出让支出	76.88	63.03	41.92

注：数据来自湖南省统计局及永州市财政局。

(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
永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目	项目总投资12,664.98万元，其中收购费用11,642.51万元，永州市住房和城乡建设局指定永州市永州市潇湘安居工程有限责任公司于2026年内进行收购，收购后由永州市永州市潇湘安居工程有限责任公司进行运营管理，80%用于配售，剩余20%用于配租。	本项目拟收购存量商品房面积共35943.47m²,其中潇湘丽景238套，建筑面积24818.07m²；文昌广场99套，建筑面积11418.51m²；珊瑚湾9套，建筑面积706.89m²。房屋面积区间为78-120m²。	1、项目申请报告及项目清单表（市级人民政府盖章）； 2、商品房收购意向协议

永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目已经通过湖南湘腾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

项目建设规模较大，建设期可为当地提供大量劳务工作机会，可增加地方收入，对稳定社会秩序具有重大意义；项目建设

需要大量建筑材料，对发展当地经济，提高人民生活水平作用也很大；项目建成后，将增加物业管理等就业岗位需大量劳务人员。

## **（二）社会效益分析**

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且能够与完善永州市住房保障体系，有利于满足当地人民的住房需要，对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

### **1、前期工作开展情况**

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

## **（四）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，项目本年度专项债券资金需求 11,000.00 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 and 绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目资金来源合理可行；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”。

#### **（六）项目存续期**

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年，本项目测算建设期及运营期共 30 年具有合理性。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	永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目				
主管部门及其编码	永州市住房和城乡建设局 编码：11431100006579439K				
项目实施单位	永州市潇湘安居工程有限责任公司	项目负责人	王波	联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额：12,664.98 万元				
	一、政府专项债券资金：11000.00 万元				
	二、自筹资金：1,664.98 万元				
项目实施进度计划	项目于 2026 年 3 月开始，到 2027 年 2 月全部工程完工交付				
项目绩效目标	项目总投资 11,642.51 万元，拟购买房屋面积共 35943.47m <sup>2</sup> ，潇湘丽景 238 套，建筑面积 24818.07m <sup>2</sup> ；文昌广场 99 套，建筑面积 1118.51m <sup>2</sup> ；珊瑚湾 9 套，建筑面积 706.89m <sup>2</sup> 。房屋面积区间为 78-120 平米。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	收购面积 (m <sup>2</sup> )	35943.47	
		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	是	

			带来的正面影响		
		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）投资估算依据

项目投资估算具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	收购费用	装修费用	配租、配售 前利息
永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目	12,664.98	11,642.51	718.87	303.60

永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目总投资 12,664.98 万元，2026 年投入金额 12,664.98 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
永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目	12,664.98	12,664.98

#### （二）项目资金筹措方案

永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目的资金来源主要为资本金/自有资金 1,664.98 万元、政府专项债券

资金 11,000.00 万元。项目总投资 12,664.98 万元，其中：资本金 1,664.98 万元，拟申请发行政府专项债券资金 11,000.00 万元，本次拟全部发行。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目	12,664.98	1,664.98	-	11,000.00	-	-	-	-	30 年

四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入预测

永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目收益主要来源于保障性住房配售收入和保障性住房配租收入。

永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目潇湘丽景小区 238 套房源 24,818.07m<sup>2</sup>、文昌广场小区 9#栋 58 套房源 5,916.58m<sup>2</sup>，遵循采取“配售、配租相结合”原则，运营期前 28 年全部用于配租，自运营期 29 年起分 2 年配售完毕，其余 5,208.82m<sup>2</sup>用于配租，因而其收益主要来源于住房配售收入和住房配租收入。

1、住房配售收入

本项目拟购买房屋面积共 35943.47m<sup>2</sup>,潇湘丽景 238 套，建筑面积 24818.07m<sup>2</sup>；文昌广场 99 套，建筑面积 1118.51m<sup>2</sup>；珊瑚湾 9 套，建筑面积 706.89m<sup>2</sup>。房屋面积区间为 78-120m<sup>2</sup>。潇湘丽景小区 238 套房源 24,818.07m<sup>2</sup>、文昌广场小区 9#栋 58 套房源 5,916.58m<sup>2</sup>，遵循采取“配售、配租相结合”原则，运营期前 28 年全部用于配租，自运营期 29 年起分 2 年配售，目前周边同类住宅销售价格为：森林壹品小区 4300 元/m<sup>2</sup>、嘉信悦郡小区 4000 元/m<sup>2</sup>、岳麓名城 4930 元/m<sup>2</sup>。本项目配售价格按配售房源的收购价格加 5%的毛利确认，潇湘丽景小区按 3570 元/m<sup>2</sup>、文昌广场小区 9#栋按 3040 元/m<sup>2</sup>配售，配售价格分别为周边同类住宅市场销售价格低位的 89.25%、76%。经测算，运营期内项目住房出售收入合计为 10,658.70 万元。

周边同类地段住宅销售价格参考依据

序号	项目名称	项目位置	销售单价（元/m <sup>2</sup> ）
1	书香华庭 （建筑年代 2022 年）	冷水滩区新四中旁	4143



案例截图	<div><div><div>58同城·房产</div><div>永州58同城·永州房产·冷水滩二手房·冷水滩二手房·冷水滩二手房·冷水滩二手房·冷水滩二手房</div></div><div><div>新四中旁 家装九层新 带300平露台 户型方正实用 随时过户</div><div>58同城·房产</div></div><div><div></div><div><div>29万</div><div>4141.0元/㎡</div><div>首付及税费另谈</div></div><div><div>2室1厅1卫</div><div>70㎡</div><div>南北</div></div><div><div>低层(共20层)</div><div>精装修</div><div>2023年竣工/普通住宅</div></div><div><div>唯一住房</div><div>有电梯</div><div>有露台</div></div><div><div>所属小区</div><div>书香华庭(冷水滩)</div><div>地理位置</div></div><div><div>所属区域</div><div>冷水滩 新四中</div></div><div><div>周林红 4.8分</div><div>资深房产经纪人</div></div><div></div></div></div>		
序号	项目名称	项目位置	销售单价 (元/㎡)
2	十里江湾 (建筑年代 2021 年)	冷水滩-经开区	3964
案例截图	<div><div><div>58同城·房产</div><div>永州58同城·永州房产·冷水滩二手房·冷水滩二手房·冷水滩二手房·冷水滩二手房·冷水滩二手房</div></div><div><div>十里江湾 一梯一户 五房带车位 南北通透 三个阳台</div><div>58同城·房产</div></div><div><div></div><div><div>65.8万</div><div>3964.0元/㎡</div><div>首付及税费另谈</div></div><div><div>5室2厅2卫</div><div>166㎡</div><div>南北</div></div><div><div>中层(共32层)</div><div>毛坯</div><div>2018年竣工/普通住宅</div></div><div><div>满二年</div><div>有电梯</div></div><div><div>所属小区</div><div>十里江湾</div><div>地理位置</div></div><div><div>所属区域</div><div>冷水滩 经开区</div></div><div><div>刘婷 4.9分</div><div>佣金≤1.0% 华文地产</div></div><div></div></div></div>		
序号	项目名称	项目位置	销售单价 (元/㎡)
3	云恒至尊 (建筑年代 2016 年)	冷水滩区永州大市场	3782

58同城·房产

湘江西路旁江景房三室二卫性价比高配套齐全,



45万

3782.0元/m²

3室2厅2卫

119m²

南北

2019年竣工/普通住宅

刘军艳 4.3分

案例截图

2、住房出租收入

目前本项目房屋租金暂无同小区同面积市场租金价格参考，目前本项目所在地永州市冷水滩区同地段、同品质、类似面积租房价格约为 20~30 元/m²/月，考虑谨慎性原则和项目公益性，本项目配租价格按 18 元/m²/月计算，每 5 年上浮 5%。经测算，运营期内项目住房出租收入合计为 25,063.49 万元。

周边同类地段住宅出租价格参考依据

序号	住房位置	面积（m²）	租金总价（元）	租金单价（元/m²/月）
1	金河水岸 （建筑年代 2014 年）	50.00	1300.00	26.00

案例截图	<div><div>58同城·房产</div><div>永州房产网 &gt; 永州租房网 &gt; 冷水滩租房网 &gt; 帝王广场租房网</div><div>金河水岸温馨小房出租</div><div>02-21</div></div> <div><div><div><div>&lt;</div><div><div>&gt;</div></div></div><div><div>1300元/月</div><div>押一付三</div><div>租赁方式: 整租</div><div>房屋类型: 1室1厅1卫 50 平 精装修</div><div>朝向楼层: 南 高层 / 30层</div><div>所在小区: 金河水岸(西面 3套)</div><div>所属区域: 冷水滩 帝王广场</div><div>详细地址: 沿江东路 碧桂园金岸二期 壹号院旁</div><div>在线聊</div><div>打电话</div></div></div></div>			
	序号	住房位置	面积 (m²)	租金总价 (元)
2	愿景国际广场 (建筑年代 2016 年)	90.00	1800.00	20.00

案例截图	<div><div>58同城·房产</div><div>永州房产网 &gt; 永州租房网 &gt; 冷水滩租房网 &gt; 愿景国际租房网</div><div>愿景国际3房2厅出租，家装9.8成新，随时拎包入住</div><div>03-07</div></div> <div><div><div><div>&lt;</div><div><div>&gt;</div></div></div><div><div>1800元/月</div><div>押二付三</div><div>租赁方式: 整租</div><div>房屋类型: 3室2厅1卫 90 平 精装修</div><div>朝向楼层: 南 高层 / 33层</div><div>所在小区: 愿景国际广场(西面 100 套)</div><div>所属区域: 冷水滩 愿景广场</div><div>详细地址: 梧桐路 碧桂园金岸二期 壹号院旁</div><div>在线聊</div><div>打电话</div></div></div></div>			
	序号	住房位置	面积 (m²)	租金总价 (元)
3	岳麓青城万达广场 (建筑年代 2023 年)	37.00	799.00	21.59

案例截图

58同城·房产

58同城·房产 > 岳阳岳城 > 岳城·岳城 > 岳城·岳城

万达岳城1室一厅一卫出租发票799一个月系统真实房子

07-20



799 元/月 押二付半年

租赁方式 整租

房屋类型 1室1厅1卫 37 平 精装修

朝向/楼层 东 中层 / 28层

所在小区 岳城·岳城(在电 123 路)

所属区域 冷水滩 万达广场

详细地址 永州大道 附近高新工作 查看地图



在线聊

打电话

3、收入合计

本项目暂不考虑其他收入，计算期内本项目收入合计  
34,854.70 万元。具体如下表所示：



收入合计	850.81	850.81	850.81	850.81	850.81	893.35	893.35	893.35	893.35	893.35	938.01	938.01
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

续表 2:

项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 2 月	合计
租赁收入	938.01	938.01	938.01	984.91	984.91	984.91	590.95	196.98	32.83	24,196.00
面积	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	
单价	21.88	21.88	21.88	22.97	22.97	22.97	22.97	22.97	22.97	
租赁率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	60%	20%	20%	
销售收入							5,329.35	5,329.35		10,658.70
单价										
销售面积							15,367.33	15,367.33		
收入合计	938.01	938.01	938.01	984.91	984.91	984.91	5,920.30	5,526.33	32.83	34,854.70

## (二) 项目预期成本预测

永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目的总成本费用主要项目出售分摊成本费用、包括人员工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、其他管理费用。

### 1、项目出售分摊成本费用

遵循权责发生制原则，根据本项目的房屋租售比，对出售部分所占的投资成本按比例分摊建设成本费用。

### 2、工资及福利费

本项目投入运营后，租售期设管理人员 1 人，普通职工 2 人。租赁期设管理人员 1 人，参考当地基本工资水平，管理人员工资为 6 万元/年；普通职工工资为 4 万元/年，福利费按工资的 10% 计算。工资涨幅参考当地近三年社平工资涨幅情况，按照三年 5% 的涨幅增长。

行业	Item	Number of Staff and Workers on the Job	#国有单位 State-owned Units	#其他内资单位 Other Domestic Units
总计	Total	99480	110464	92223
农、林、牧、渔业	Agriculture, Forestry, Farming of Animals and Fishing	64765	70924	58077
农业	Agriculture	48495	80781	43606
林业	Forestry	64980	66591	52092

湖南统计年鉴

	A	B	C	D	E
103	生态保护和环境治理业	Environmental Management	81677	86738	75327
104	公共设施管理业	Management of Public Establishment	62977	68850	51507
105	土地管理业	Land Management	109433	78033	114341
106	居民服务、修理和其他服务业	Resident Services and Other Services	85788	82265	87643
107	居民服务业	Resident Services	104060	91447	106557
108	机动车、电子产品和日用产品修理业	Motor, Electronic Products and Daily Products Repair Service	68560	65688	68095
109	其他服务业	Other Services	43623	59108	41845
110	教育	Education	101333	108998	63971
111	卫生和社会工作	Health and Social Work	129100	133520	86721
112	卫生	Health	131358	134828	92800
113	社会工作	Social Work	62953	70772	53131

### 3、外购燃料和动力费

本项目仅考虑公共区域产生的水电费，参考同类项目，本项目水电费按职工工资及福利费的 10% 计算。水电费随着工资及福利费同比例按照每三年 5% 的涨幅进行增长。

### 4、修理费

修理费包括对各项设施的日常维护保养等，按照固定资产折旧费用的 5% 计算。

### 5、其他管理费用

其他管理费主要包括办公费、会务费、差旅费、咨询费及其他费用等。参考同类项目，本项目其他管理费按职工工资及福利费的 25% 计算。其他管理费随着工资及福利费同比例按照每三年 5% 的涨幅进行增长。

### 6、税金及附加



本项目增值税税率为 9%。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别按应纳增值税的 7%、3%、2%计征。

住房房产税税率 4%。

所得税税率 25%。

经测算，运营期内成本费用为 7,577.09 万元，其中运营费用为 883.78 万元经营税金及附加 1,233.42 万元，所得税 5,885.56 万元。具体如下表所示：

项目成本预测表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
工资及福利费		6.60	6.60	6.93	6.93	6.93	7.28	7.28	7.28	7.64	7.64
外购燃料和动力费		0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.76	0.76
修理费		11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92
管理费用	-	1.65	1.65	1.73	1.73	1.73	1.82	1.82	1.82	1.91	1.91
房产税	-	25.72	30.87	30.87	30.87	32.41	32.41	32.41	32.41	32.41	34.03
增值税											
合计	-	46.55	51.70	52.14	52.14	53.69	54.15	54.15	54.15	54.65	56.27
税金及附加预计								-	-	-	-
企业所得税		87.90	117.40	117.40	117.40	126.25	126.25	126.25	126.25	126.25	135.54
税费合计	-	87.90	117.40	117.40	117.40	126.25	126.25	126.25	126.25	126.25	135.54
税费及成本合计	-	134.45	169.10	169.54	169.54	179.93	180.40	180.40	180.40	180.89	191.81

续表 1:

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
工资及福利费	7.64	8.02	8.02	8.02	8.42	8.42	8.42	8.84	20.64	20.64	21.67
外购燃料和动力费	0.76	0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.88	2.06	2.06	2.17
修理费	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92
管理费用	1.91	2.01	2.01	2.01	2.11	2.11	2.11	2.21	5.16	5.16	5.42



## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目预期总收入 34,854.70 万元，预期运营成本 7,577.09 万元，项目净收益 27,277.61 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目，本次拟申请发行政府专项债券 11,000.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 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%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

永州市本级收购存量商品房用作配售型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	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
永州市本 级 2025 年收购存 量商品房 用作配售 型保障性 住房项目	2026.03	-	11,000.00	-	11,000.00	-	-
	2026.09	11,000.00	-	-	11,000.00	154.55	154.55
	2027	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
	2028	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
	2029	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
	2030	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
	2031	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
	2032	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
	2033	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1

2034	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2035	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2036	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2037	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2038	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2039	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2040	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2041	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2042	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2043	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2044	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2045	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2046	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2047	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2048	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2049	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2050	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2051	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2052	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2053	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2054	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2055	11,000.00	-	-	11,000.00	309.1	309.1
2056.03	11,000.00	-	11,000.00	-	154.55	11154.55
合计	-	11,000.00	11,000.00	-	9,273.00	20,273.00

### （三）项目融资平衡情况

永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目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 27,277.61 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.36。

#### 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
------	---------------	----------	----------	-------------------------

永州市本级 2026 年 收购存量商品房用 作配售型保障性住 房项目	27,277.61	11,000.00	20,273.00	1.35
---	-----------	-----------	-----------	------

项目融资平衡情况已经通过湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）审计通过。

#### （四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.36	1.47
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.36	1.35

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 1.24，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 1.35，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### （五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、年初资金余额		-0.00	205.04	504.05	802.61	1,101.18	1,427.94	1,754.23	2,080.51	2,406.80	2,732.60
二、本年现金流入											
1、资本金流入	642.51	1,022.47									
2、债券资金流入	11,000.00										
3、土地使用权出让金流入											
4、项目专项收入流入	-	508.64	602.61	602.17	602.17	630.36	629.89	629.89	629.89	629.40	659.00
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	11,642.51	1,531.11	602.61	602.17	602.17	630.36	629.89	629.89	629.89	629.40	659.00
三、专项投资现金流出	11,642.51	1,022.47	-	-	-						
四、专项债券现金流出											
1、本次债券利息	-	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60
2、本次债券本金归还											
合计	-	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60
五、年度项目现金收支净额	-0.00	205.04	299.01	298.57	298.57	326.76	326.29	326.29	326.29	325.80	355.40
六、本年资金结余	-0.00	205.04	504.05	802.61	1,101.18	1,427.94	1,754.23	2,080.51	2,406.80	2,732.60	3,088.00
七、资金保障倍数	1.36										

续表 1:

年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------







## 六、潜在风险评估

### 1、政策风险

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、主管部门责任

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

本项目运营单位是永州市潇湘安居工程有限责任公司，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、运营陈本管控，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永州市潇湘安居工程有限责任公司，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《永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目融资平衡方案》盖章页）



2026 年 04 月 20 日





# 2026 年湖南省政府专项债券 永州市零陵区收购存量商品房用作保障性 住房融资平衡方案

永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房拟发行2026年湖南省政府专项债券3,200.00万元，具体信息如下：

项目名称：	永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房
债券名称：	2026 年湖南省政府专项债券（十期）
总投资：	6,065.48 万元
本次发行金额：	3,200.00 万元
专项债券总需求：	3,200.00 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：	永州市零陵区住房和城乡建设局
项目申请单位：	永州利新公共服务有限公司
资产持有单位：	永州利新公共服务有限公司

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

零陵区，是永州市辖区，为永州市两个城区之一，位于湖南省南部，北与冷水滩区、东与祁阳县、南与双牌县、西与东安县、广西全州县接壤。零陵区是湖南唯一与两广接壤的地区，市区到广州仅 400 多里，是“沿海的内地，内地的前沿”，是内地直达两广、两南的重要通道。零陵区下辖 4 个街道、8 个镇、4 个乡，总面积 1,962 平方千米，总人口 63.84 万人。零陵是一座具有两千多年历史的文明古城，是湖南四大历史文化名城之一。

近几年，零陵区的发展总体情况稳中向好、稳居前列，但后续运行的压力大于预期，存在新增长点缺失、部分先行指标低迷、经济效益下滑等问题。零陵区将继续推动全面从严治党，深化作风建设，不断增强履职能力，持续提升服务水平，为全区经济社会高质量发展提供强有力的保障，推动全区各项工作干在实处，走在前列，当好全市改革发展排头兵。坚持推动高质量发展，大力实施“开放兴区、产业强区”战略，深入开展“四个主题年”活动，全力打好“三大攻坚战”，加快建设开放文明富裕幸福美丽新零陵，为全面建成小康社会收官打下决定性基础。

零陵区2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（GDP）	275.39	296.71	311.65

居民人均可支配收入（元）	34,791.04	36683	38,700
一般公共预算收入	45.01	44.57	43.07
政府性基金收入	44.30	28.12	27.15
其中：国有土地出让收入	27.11	11.68	7.45
政府性基金支出	33.40	23.19	16.6
其中：国有土地出让支出	18.13	11.65	6.4

注：表格中数据来自于零陵区财政局当年预算公开数据

## （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
永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房	<p>1、策划启动与协议锁定阶段：2025 年 10 月已签订收购协议。</p> <p>2、收购落地阶段：计划 2026 年 3 月份申请发行专项债，1-9 月份完成竣工验收，签订正式收购合同，支付收购资金和交付。</p> <p>3、收房分配阶段：2026 年 11 月份迅速完成配租，办理产权移交登记。</p>	<p>该项目总投资 <b>6,065.48 万元</b>（项目收购价格为 <b>5,974.13 万元</b>，建设期利息为 <b>91.35 万元</b>），预计收购南都公寓、古郡嘉苑两个项目中的房源 144 套 12849.00 m<sup>2</sup>。具体情况如下：</p> <p>1、南都公寓项目。由永州市城鑫保障性安居工程投资建设开发有限公司开发建设，在零陵区荔枝东路南侧。拟出售用作保障性住房的房源共计 49 套，建筑面积 60 m<sup>2</sup> 以内的 48 套，119.76 m<sup>2</sup> 1 套；总面积 1999.76 平方米，建安毛坯房均价 2687.64 元/平方米，装饰装修均价 700 元/m<sup>2</sup>，总价 6,774,466.97 元。已完不动产总证办理。</p> <p>2、古郡嘉苑项目。由永州市潇湘古郡置业有限责任公司开发建设，在零陵区沙洲西路。拟出售用作保障性住房的房源共计 95 套，建筑面积 90-120 m<sup>2</sup> 95 套，总面积 10849.24 平方米，建安毛坯房均价 4182.08 元/平方米，装饰装修均价 700 元/m<sup>2</sup>，总价 52,966,857.62 元。已完成不动产总证办理。</p>	

永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房已经通过湖南人和人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**

房地产行业对城市经济发展和就业稳定有着重要的贡献。收购存量房可以促进城市经济发展和就业稳定，一方面，收购行为可以稳定房地产市场，避免市场出现大幅波动，从而保障城市经济的稳定发展。另一方面，收购行为也可以带动相关产业链的发展，创造更多的就业机会。

### **（二）社会效益分析**

大力推进收购存量商品房用作保障性住房，既有利于增加保障性住房供给，完善当地住房保障体系，更有利于推动已建成存量商品房去库存、助力房地产市场健康发展，盘活存量资源、加大保障性住房供给，配合保交房攻坚战和“白名单”机制，防范化解房地产风险。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

零陵区人民政府同意实施永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房，已履行政府投资项目决策程序。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

该项目总投资 6,065.48 万元，拟申请发行政府专项债券资金 3,200.00 万元，项目专项债券资金需求以项目收益能够偿还的债券本息为限确定。项目专项债券资金需求合理。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

零陵区人民政府组织发改、财政等相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，本项目既有利于增加保障性住房供给，完善当地住房保障体系，更有利于推动已建成存量商品房去库存、助力房地产市场健康发展，盘活存量资源、加大保障性住房供给，配合保交房攻坚战和“白名单”机制，防范化解房地产风险。因此项目建设十分必要；项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

**（六）项目存续期**

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018)，普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。本项目建成的建筑物属普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，因此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 30 年，因此 30 年运营期是合理可行的。

**（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定后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目名称	永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房
项目实施单位	永州利新公共服务有限公司
项目资金	资金总额 6,065.48 万元

	一、地方财政配套 2,865.48 万元					
	二、 申请专项债券 3,200.00 万元					
实施进度计划	开始时间		完成时间			
	2025 年 10 月		2026 年 11 月			
项目绩效目标	本项目既有利于增加保障性住房供给，完善当地住房保障体系，更有利于推动已建成存量商品房去库存、助力房地产市场健康发展，盘活存量资源、加大保障性住房供给，配合保交房攻坚战和“白名单”机制，防范化解房地产风险。					
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	产出数量	收购存量房数量		套	144
		产出质量	项目质量检测达标率		100%	100%
			项目验收合格率		100%	100%
		产出时效	项目完工及时率		100%	100%
			项目验收与结算及时率		100%	100%
		产出成本	预算控制		不超预算金额	
	效益指标	实施效益	经济效益	运营期收入	万元	7,830.99
			社会效益	促进城市经济快速发展	长期有效	长期有效
				有效解决低收入群众住房困难	长期有效	长期有效
			生态效益	改善了区域人居环境	长期有效	长期有效
			可持续影响	运营管护机制	长期有效	长期有效
				工程设计年限	≥50 年	50 年
		满意度	受益对象满意度	社会公众满意度	≥95%	≥95%
				居民满意度	≥95%	≥95%

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算依据：

总投资估算详细情况如下：

根据关于印发《利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房工作指引》的通知等文件要求，收购价格根据资产评估事务所评估毛坯房市场价值后，由收购主体与房地产开发企业依法依规协商确定，总投资为 6,065.48 万元（该

项目收购价格为 5,974.13 万元，建设期利息为 91.35 万元），具体情况如下：

十、评估结论

根据永州市城鑫保障性安居工程投资建设开发有限公司的委托，本次对位于永州市零陵区荔枝东路南侧商住楼共四十九套，建筑面积合计为 1999.76 平方米的房地产的市场价值评估采用市场比较法和收益法：

在评估基准日 2025 年 9 月 15 日的市场价值为¥5,374,635.00 元（大写：人民币伍佰叁拾柒万肆仟陆佰叁拾伍元整）详见下表：

房地产估价结果一览表

估价对象序号	户室号	用途	户室结构	面积(m²)	评估单价(元)	评估总价(元)	户型
--------	-----	----	------	--------	---------	---------	----

九、评估结论：

根据永州市潇湘古郡置业有限责任公司的委托，本次对位于永州市零陵区沙洲西路古郡嘉苑 4#栋共玖拾伍套房产，建筑面积合计为 10849.24 平方米的房地产的市场价值评估

永州市潇湘古郡置业有限责任公司资产评估报告

采用市场比较法：

在评估基准日 2025 年 9 月 15 日的市场价值为¥45,372,389.00 元（大写：人民币肆仟伍佰叁拾柒万贰仟叁佰捌拾玖元整），详见下表：



序号	项目名称	市州	县市区	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	收购面积（m²）	收购套数	收购户型	户型面积（m²）	收购单位面积价格（元/m²）	交付标准（精装/毛坯）	预计竣工验收交付时间	拟收购用途（公租房、保租房、配售型）
1	永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房	永州市	零陵区	永州利新公共服务有限公司	南都公寓	永州市零陵区荔枝东路南侧商住楼	永州市城鑫保障性安居工程投资建设有限公司	国企	1880	48	一室一厅一卫	34.66-45.29	3387.64	简装	2026年9月	保租房
									119.76	1	三室两厅两卫	119.76	3387.64	简装	2026年9月	保租房

					古郡嘉苑	永州市零陵区沙洲西路	永州市潇古郡置业有限公司	国企	10849.24	95	三室两厅两卫	107.01-114.52	4882.08	简装	2026 年 9 月	保租房
--	--	--	--	--	------	------------	--------------	----	----------	----	--------	---------------	---------	----	------------	-----

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房总投资 6,065.48 万元，2026 年投入金额 6,065.48 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投资	2026 年
永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房	6,065.48	0.00	6,065.48

项目投资分月计划表

2026 年度，永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房	投资金额	0	0	0	0	54.08	3,811.40	2,200.00
	其中：专项债金额	0	0	0	0	0	1,200.00	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	0	0	0	0	0	0	6,065.48
	其中：专项债金额	0	0	0	0	0	0	3,200.00

## （二）资金筹措方案

永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。

项目总投资 6,065.48 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 2,865.48 万元，占总投资金额比例 47.24%；拟申请发行政府专项债券资金 3,200.00 万元。永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 3,200.00 万元，未来拟继续申请发行 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	
永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房	6,065.48	2,865.48	0.00	3,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30 年

## 四、预期收益

### （一）项目收入预测

本项目收益来源为保障性住房出租收入。

#### 1、保障性住房出租收入

根据永州市住房和城乡建设局关于印发《永州市保障性住房管理办法（试行）》的通知（永住建发〔2025〕21号）：“第十二条 配租型保障性住房租金按不高于同地段同品质

市场租赁住房租金的 90%评估确定”。

YZCR—2025—14001

# 永州市住房和城乡建设局文件

永住建发〔2025〕21号

## 永州市住房和城乡建设局 关于印发《永州市保障性住房管理办法 (试行)》的通知

市直各有关单位、各县(市)区住建局(住保中心):

《永州市保障性住房管理办法(试行)》已经市人民政府同意,现印发给你们,请结合实际认真贯彻执行。



#### 第四章 轮候与定价

**第十一条** 对申请保障性住房且符合条件的家庭实行轮候配租配售制度。轮候配租配售制度是指对经审核符合条件的家庭按照申请顺序等方式确定其轮候顺序，并按轮候顺序配租配售住房的制度。对符合保障性住房保障条件的伤病残退役军人、消防救援人员、城镇残疾人家庭、城市见义勇为家庭、省部级以上劳模家庭、生育两孩及以上的家庭、计划生育特殊家庭、引进人才等，在同等条件下，可优先配租配售。轮候期限由住房城乡建设部门结合当地实际确定。

**第十二条** 配租型保障性住房租金按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90% 评估确定。

通过收购存量商品房用作配租型保障性住房的收购价格由项目实施主体与房地产开发企业依法依规协商确定，也可以由有评估资质的评估机构评估确定；通过收购存量商品房用作配售型的保障性住房收购价格应以同地段保障性住房重置价格为参考上限，即划拨土地成本和建安成本、加不超过 5% 的利润确

6

根据上述文件精神，收购的商品房所在小区为新建小区，未有房屋出租，无同小区同面积市场租金价格参考，因此本项目根据当地同地段、同品质、类似面积租房市场参考价的 90% 考虑，同时考虑全国房价行情公开信息显示零陵区平均房租为 13.55 元/平方米/月，本项目保守估计约 12 元/平方米/月。

根据《湖南省关于加快发展保障性租赁住房的通知》（湘建保〔2022〕2 号），保租房租金低于同地段同品质市场租金，实行动态调整，多地细则（邵阳年均涨幅约 3%-5%、新晃年均涨幅约 3%）明确年涨幅不超 5%。根据零陵区

2023 年 GDP 增速 5.1%、2024 年 GDP 增速 5.2%年，保守预测未来出租单价每三年上涨 5%。该涨幅低于政策规定上限（保租房年涨 $\leq 5\%$ ）。

序号		小区位置	出租单价（元/平方米/月）	折扣单价（元/平方米/月）（按市场出租单价 90% 考虑
1	恒嘉天天向上	永州市零陵区阳明大道，近沙洲西路	14. 29	12. 86
2	鑫龙城上城	永州市零陵区荔枝东路，近沙洲西路	14. 29	12. 86
3	耀江豪庭	永州市零陵区荔枝东路南侧，近沙洲西路	14. 14	12. 72
4	鑫龙城上城	永州市零陵区荔枝东路，近沙洲西路	13. 91	12. 52



永州 [切换城市 长沙]58APP58首页

登录 / 注册个人中心商家中心帮助中心联系客服

58同城·房产

永州房产网 > 永州整租房 > 零陵整租房 > 红星美凯龙整租房

恒嘉天天向上 2室2厅1卫

01-03

1400元/月押一付三

租赁方式: 整租

房屋类型: 2室2厅1卫 98 平

朝向楼层: 南 低层 / 21层

所在小区: 恒嘉天天向上(在租 15 套)

所属区域: 零陵 红星美凯龙

详细地址: 阳明大道 附近高薪工作 查看地图

梦(个人)

已实名认证

用微信扫码打电话

在线聊

打电话

房源编码: 4308570906090702

永州 [切换城市 长沙]58APP58首页

登录 / 注册个人中心

58同城·房产

永州房产网 > 永州整租房 > 零陵整租房 > 红星美凯龙整租房

华天酒店旁 精装公寓一室一厅 家具家电齐全 免费停车

6小时前

800元/月押一付三

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 56 平 精装修

朝向楼层: 南 高层 / 26层

所在小区: 鑫龙城上城(在租 51 套)

所属区域: 零陵 红星美凯龙

详细地址: 荔枝东路 附近高薪工作 查看地图

在线聊

打电话

房源编码: 4378785470096389



永州安居客 > 永州租房 > 零陵租房 > 红星美凯龙租房 > 耀江豪庭 > 耀江豪庭租房

### 耀江豪庭电梯中层，精装修三室两厅，南北通透家具家电齐全拎包入住

1400元/月 | 3室2厅 | 99.00平方米 | 整租 | 南北



#### 房屋信息

房屋编码: 4326150695411725, 更新时间: 2025年11月18日

1400元/月 半年付

户型: 3室2厅1卫

面积: 99.00平方米

朝向: 南北

楼层: 中层(共27层)

装修: 精装修

类型: 普通住宅

小区: 耀江豪庭 (零陵 红星美凯龙)

永州安居客 > 永州租房 > 零陵租房 > 红星美凯龙租房 > 鑫龙城上城 > 鑫龙城上城租房

### 城上城精装3室 带车位 115平 租金1600

1600元/月 | 3室2厅 | 115.00平方米 | 整租 | 南北



#### 房屋信息

房屋编码: 4324743920069643, 更新时间: 2025年12月07日

1600元/月 付3押2

户型: 3室2厅2卫

面积: 115.00平方米

朝向: 南北

楼层: 高层(共27层)

装修: 精装修

类型: 普通住宅

小区: 鑫龙城上城 (零陵 红星美凯龙)

具体收益如下表:

永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	保障性住房出租收入	7,830.99	30.84	185.03	194.28	194.28	203.99	203.99	214.19	214.19	224.90	224.90	236.14
	出租面积（元/平方米/月）		12.00	12.00	12.60	12.60	13.23	13.23	13.89	13.89	14.59	14.59	15.32
	出租面积（平方米）		12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00
二	合计	7,830.99	30.84	185.03	194.28	194.28	203.99	203.99	214.19	214.19	224.90	224.90	236.14

续上表：

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	保障性住房出租收入	236.14	247.95	247.95	260.35	260.35	273.37	273.37	287.04	287.04	301.39
	出租面积（元/平方米/月）	15.32	16.08	16.08	16.89	16.89	17.73	17.73	18.62	18.62	19.55
	出租面积（平方米）	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00

二	合计	236.14	247.95	247.95	260.35	260.35	273.37	273.37	287.04	287.04	301.39
---	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

续上表：

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	保障性住房出租收入	301.39	316.46	316.46	332.28	332.28	348.89	348.89	366.34	366.34
	出租面积（元/平方米/月）	19.55	20.52	20.52	21.55	21.55	22.63	22.63	23.76	23.76
	出租面积(平方米)	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00
二	合计	301.39	316.46	316.46	332.28	332.28	348.89	348.89	366.34	366.34

## （二）项目成本预测

本项目的成本包括管理费用和相关税费等。

1、管理费用：按运营收入的 1%考虑；

2、税费：

（1）根据财政部、税务总局、住房城乡建设部发布了《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号），本项目出租收入按 5% 计算增值税。

（2）城市建设维护税，按应交增值税的 5%计算。

（3）教育费附加，按应交增值税的 3%计算。

（4）地方教育费附加，按应交增值税的 2%计算。

如下：

永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	运营成本	78.31		0.31	1.85	1.94	1.94	2.04	2.04	2.14	2.14	2.25	2.25
	管理费用	78.31		0.31	1.85	1.94	1.94	2.04	2.04	2.14	2.14	2.25	2.25
二	增值税金及附加	410.19		1.62	9.69	10.18	10.18	10.69	10.69	11.22	11.22	11.78	11.78
	增值税及附加	410.19		1.62	9.69	10.18	10.18	10.69	10.69	11.22	11.22	11.78	11.78
三	合计	488.50		1.92	11.54	12.12	12.12	12.73	12.73	13.36	13.36	14.03	14.03

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	运营成本	2.36	2.36	2.48	2.48	2.60	2.60	2.73	2.73	2.87	2.87
	管理费用	2.36	2.36	2.48	2.48	2.60	2.60	2.73	2.73	2.87	2.87
二	增值税金及附加	12.37	12.37	12.99	12.99	13.64	13.64	14.32	14.32	15.04	15.04
	增值税及附加	12.37	12.37	12.99	12.99	13.64	13.64	14.32	14.32	15.04	15.04
三	合计	14.73	14.73	15.47	15.47	16.24	16.24	17.05	17.05	17.91	17.91

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
一	运营成本	3.01	3.01	3.16	3.16	3.32	3.32	3.49	3.49	3.66	3.66
	管理费用	3.01	3.01	3.16	3.16	3.32	3.32	3.49	3.49	3.66	3.66
二	增值税金及 附加	15.79	15.79	16.58	16.58	17.41	17.41	18.28	18.28	19.19	19.19
	增值税及附 加	15.79	15.79	16.58	16.58	17.41	17.41	18.28	18.28	19.19	19.19
三	合计	18.80	18.80	19.74	19.74	20.73	20.73	21.76	21.76	22.85	22.85

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房预期总收入 7,830.99 万元，预期总成本 488.50 万元，项目净收益 7,342.48 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房，已发行政府专项债券 0.00 万元；本次拟发行专项债券 3,200.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 30 年，根据 2026 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 2.81%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房还本付息情况如下表所示：

永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房	2026 年 5 月	0.00	3,200.00		3,200.00	0.00	0.00
	2026 年 11 月	3,200.00			3,200.00	44.96	44.96
	2027 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2028 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2029 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2030 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2031 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92

	2032 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2033 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2034 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2035 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2036 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2037 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2038 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2039 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2040 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2041 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2042 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2043 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2044 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2045 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2046 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2047 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2048 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2049 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2050 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2051 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2052 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2053 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2054 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2055 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2056 年 5 月	3,200.00		3,200.00	0.00	44.96	3,244.96
	合计		3,200.00	3,200.00		2,697.60	5,897.60



### （三）项目融资平衡情况

永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房偿债资金来源为保障性住房出租收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 7,342.48 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

#### 永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房

##### 收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房	7,342.48	3,200.00	5,897.60	1.24

永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房融资平衡情况已经通过湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）审计通过。

### （四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.11	1.24	1.38
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.24	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 1.11，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**

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

永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	13,896.47	0.00	6,096.32	185.03	194.28	194.28	203.99	203.99	214.19	214.19	224.90	224.90
1.1	资本金	2,865.48	0.00	2,865.48									
1.2	债券资金流入	3,200.00		3,200.00									
1.3	运营收入	7,830.99		30.84	185.03	194.28	194.28	203.99	203.99	214.19	214.19	224.90	224.90
1.4	回收固定资产余值	0.00											
1.5	流动资金回收	0.00											
2	现金流出	12,406.62	0.00	6,067.40	101.46	102.04	102.04	102.65	102.65	103.28	103.28	103.95	103.95
2.1	建设投资	6,065.48	0.00	6,065.48									
2.2	运营成本	78.31		0.31	1.85	1.94	1.94	2.04	2.04	2.14	2.14	2.25	2.25
2.3	税金及附加	410.19		1.62	9.69	10.18	10.18	10.69	10.69	11.22	11.22	11.78	11.78
2.4	运营期利息	2,652.64			89.92	89.92	89.92	89.92	89.92	89.92	89.92	89.92	89.92
2.5	债券本金	3,200.00											

3	净现金流量	1,489.84		28.91	83.56	92.24	92.24	101.35	101.35	110.91	110.91	120.95	120.95
4	累计净现金流量		0.00	28.91	112.48	204.72	296.95	398.30	499.64	610.55	721.46	842.41	963.36

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
1	现金流入	236.14	236.14	247.95	247.95	260.35	260.35	273.37	273.37	287.04	287.04
1.1	资本金										
1.2	债券资金流入										
1.3	运营收入	236.14	236.14	247.95	247.95	260.35	260.35	273.37	273.37	287.04	287.04
1.4	回收固定资产余 值										
1.5	流动资金回收										
2	现金流出	104.65	104.65	105.39	105.39	106.16	106.16	106.97	106.97	107.83	107.83
2.1	建设投资										
2.2	运营成本	2.36	2.36	2.48	2.48	2.60	2.60	2.73	2.73	2.87	2.87
2.3	税金及附加	12.37	12.37	12.99	12.99	13.64	13.64	14.32	14.32	15.04	15.04
2.4	运营期利息	89.92	89.92	89.92	89.92	89.92	89.92	89.92	89.92	89.92	89.92
2.5	债券本金										
3	净现金流量	131.49	131.49	142.56	142.56	154.19	154.19	166.39	166.39	179.21	179.21
4	累计净现金流量	1,094.86	1,226.35	1,368.91	1,511.48	1,665.67	1,819.86	1,986.25	2,152.64	2,331.85	2,511.06

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
1	现金流入	301.39	301.39	316.46	316.46	332.28	332.28	348.89	348.89	366.34	366.34	0.00
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	301.39	301.39	316.46	316.46	332.28	332.28	348.89	348.89	366.34	366.34	0.00
1.4	回收固定资产 余值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	108.72	108.72	109.66	109.66	110.65	110.65	111.68	111.68	112.77	112.77	3,244.96
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	3.01	3.01	3.16	3.16	3.32	3.32	3.49	3.49	3.66	3.66	0.00
2.3	税金及附加	15.79	15.79	16.58	16.58	17.41	17.41	18.28	18.28	19.19	19.19	0.00
2.4	运营期利息	89.92	89.92	89.92	89.92	89.92	89.92	89.92	89.92	89.92	89.92	44.96
2.5	债券本金											3,200.00
3	净现金流量	192.67	192.67	206.80	206.80	221.63	221.63	237.21	237.21	253.57	253.57	-3,244.96
4	累计净现金流量	2,703.73	2,896.40	3,103.19	3,309.99	3,531.62	3,753.25	3,990.46	4,227.67	4,481.24	4,734.80	1,489.84

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

## **六、潜在风险评估**

项目存在影响项目施工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，社会稳定问题的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。对工程项目建设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**

经前面的分析和说明，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，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、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）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、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

项目在落地建设过程中，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、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。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几率或消除风险，具有较高的可控性。

## 2、工程建设风险

风险描述：该类风险具体表现为工程自然条件风险、资金风险、外部条件风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程自然条件风险是指工程的地质、水文及其它自然条件在工程实施中发生重大变化，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；外部条件风险是指交通运输、供水、供电、排污、电信等外部条件发生重大变化，致使项目建设受到重大影响带来的风险；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

应对措施：对于工程自然条件风险，项目建设开始前，应按基建项目程序进行规范的地质勘察、灾害评估、水土条件评价等，根据评价结论采取必要的防范措施，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于外部条件风险，地方政府应做好各配套项目的协调工作，制定应对外部条件发生意外事故的预案，规避因外部条件发生意外带来的风险；对于政策和管理风险，湖南各级政府已把各地市基础设施建设工作放在重要和突出的位置，深度学习和把控项目各环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的



项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

### **3、项目收益与预期存在差异风险**

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

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

### **4、还本付息风险**

风险描述：专项债多为到期一次还本，部分专项债项目收益测算偏乐观，实际运营中因招商引资不足、市场需求变化等因素，收益未达预期，难以覆盖本息。

应对措施：建立完善的债券发行制度，按照项目建设的具体进度，正确掌握各项资金需求，正确规划年度的申报规模，促进年度偿债规模顺利过渡，减少债务集中偿还的风险。要以项目收益和偿债期限相匹配的原则为基础，正确规划债券发行的期限，明确建设周期较长或者是经营初期收益较少造成的风

险问题，正确分配年度本息偿还的金额，防止在项目初期运营阶段产生偿债困难的问题。其次，设置完善的专项偿债备付金制度，分析是否存在收益和本息偿还存在不匹配的情况，加强对于偿债还本付息的保障，减少后续偿债风险。

## 七、还款保障措施

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

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

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是永州市零陵区住房和城乡建设局，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。

本项目运营单位是永州利新公共服务有限公司，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永州利新公共服务有限公司，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《永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

永州市零陵区财政局



永州市零陵区住房和城乡建设局



2026 年 4 月 17 日

# 2026 年湖南省政府专项债券

## 东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目融资平衡方案

【东安县 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【1,800.00】万元，具体信息如下：

项目名称：	东安县 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)
本次发行金额：	1,800.00
专项债券总需求：	1,800.00
其中：用作资本金金额：	/
本次发行期限：	30 年
主管部门：	东安县住房和城乡建设局
项目申请单位：	东安广利实业发展有限公司
资产持有单位：	东安广利实业发展有限公司





## 一、项目概况

### （一）区域介绍

东安县位于湖南省西南部，湘江入湘第一县，扼湘南门户，东连衡山、南壤零陵、西望桂林、北枕崑山，隶属永州市，总面积 2219 平方公里，常住人口约 49 万，是汉、瑶、壮等多民族聚居地，非遗文化与红色基因深度交融。这里地处越城岭余脉，森林覆盖率达 70%，坐拥舜皇山国家森林公园、紫水国家湿地公园等生态瑰宝，黄金洞省级森林公园与千年古樟群相映成趣，获评国家生态文明建设示范县、“中国天然氧吧”等称号。

作为红军长征翻越的第一座难翻大山——老山界的所在地，陆定一《老山界》一文使其声名远播，红军村的无名烈士墓与“陆公亭”承载着红色记忆，形成“舜皇山自然风光+老山界红色文化”的融合旅游模式。同时，以“千年湘菜魂”东安鸡为代表的非遗文化熠熠生辉，其制作技艺入选省级非遗，全产业链年产值达 13 亿元，带动近 2 万人就业。经济上形成三大支柱：生态农业以东安鸡、33 万亩油茶（年产值 9.41 亿元）、186 万羽蛋鸡养殖为核心；生态旅游年总收入超 30 亿元；吉他制造等轻工产业加速聚集，依托泉南高速、二广高速及湘桂铁路，成为湘南兼具生态魅力与产业活力的县域标杆。

截至 2025 年，东安县保障性住房以公共租赁住房为核心，覆盖白牙市镇龙溪西路、岔路口格润光伏产业园、启德学校后侧等区域，主要包括华强小区 94 套楼梯房、保障性

住房 C 区 140 套住房及隆鑫二期 132 套电梯房，户型涵盖一居室至两室一厅，面积 35-55 平方米不等。2024 年发布的分配方案中，通过三轮摇号机制分配房源，对孤老残等特殊困难家庭实行优先选房，轮候期内符合条件家庭可领取租赁补贴。从供需情况看，近年住房保障需求持续旺盛，2024 年单次分配房源达 366 套及零星住房，仍需通过轮候机制保障公平，轮候信息全程公开，未中签家庭自动进入下一轮分配序列，当前轮候库规模持续维持在较高水平。

(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
东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	计划收购位于东安县名为徐福天誉、徐福桃花源等 69 套住房房产，总建筑面积 7,603.90 平方米	计划收购住房房产 69 套，均为简装房，其中： 徐福天誉项目房源：120 m² 的三室两厅的住房 16 套、107.07 m² 的两室两厅的住房 18 套、107.03 m² 的两室两厅的住房 30 套； 徐福桃花源项目房源：120.00 m² 的三室两厅的住房 1 套、103.27-111.35 m² 的两室两厅的住房 4 套。	《东安县收购存量商品房用作保障性住房工作方案》、《东安县收购存量商品房用作保障性住房管理办法》、《东安县收购存量商品房用作保障性住房实施方案》、《东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目存量房产的评估报告》、《2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债项目清单表》

【东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目】已经通过【北京市兰台（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

保障性租赁住房是专门用于人才就业的生活配套租赁公寓，解决人才在某个城市创业时的过渡周转用房。保障性租赁住房是专门为人才就业提供过渡周转用房的生活配套租赁公寓，它解决了高层次人才在城市中找房困难的问题，降低了他们的生活成本，提供了更好的生活环境和工作条件，促进了人才的流动，增加了城市的吸引力，间接带动城市经济发展。项目投入运营后通过出租也能产生一定的经济效益。

### （二）社会效益分析

本项目旨在建设现代、安全、方便的公租房，房间内配套设施齐全，项目建成后将很大程度地改善东安县“夹心层”群众的生活环境，具有良好的社会效益。在未来的发展中，保障性租赁住房将在各个城市中起到重要的作用，为人才的创新创业提供更好的支持和保障。

### （三）项目投资合规性与项目成熟度

#### 1、项目合规性

本项目投资具备合规性。

#### 2、项目成熟度

本项目已申报更新湖南省住房和城乡建设厅关于申报收购存量商品房用作保障性住房 2025 年度计划任务、已完成东安县收购存量商品房用作保障性住房管理办法的承诺

函文件、东安县收购存量商品房用作保障性住房工作方案、东安县收购存量商品房用作保障性住房实施方案、拟收购存量商品房市场价格的评估报告、关于项目存量商品房收购的意向协议书、项目事前绩效评估报告、项目预期收益与融资平衡方案以及其他批复和证件（若有）我单位将积极完善和办理。

#### （四）债券需求合理性分析

本项目拟 2026 年 5 月申请政府专项债券 1,800.00 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，本次发行 30 年期专项债券利率为 2.81%，债券存续期间的融资本息 3,317.40 万元。债券存续期内，项目预期总收入 5,886.79 万元，预期总成本 1,560.60 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 4,326.19 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.30。当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.19，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

#### （五）项目事前绩效评价结果

东安县财政局根据《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《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）等文件对项目《项目绩效目标表》和项目实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

#### （六）项目存续期

在设计使用年限内，结构和结构构件在正常维护条件下应能保持其使用功能，而不需进行大修加固。设计使用年限应按现行国家标准《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068确定：（1）临时性结构，设计使用年限为5年，（2）易于替换的结构构件，设计使用年限为25年，（3）普通房屋和构筑物，设计使用年限为50年，（4）纪念性建筑和特别重要的建筑结构，设计使用年限为100年。若建设单位提出更高要求，也可按建设单位的要求确定。本项目建筑属于房屋和构筑物，因此预测本项目存续期限为50年。

#### （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	东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目				
实施机构	东安县住房保障服务中心		建设期	2026 年 5 月—2026 年 5 月	
资金金额 (万元)	实施期资金总额	2661.37			
	其中：资本金	861.37			
	债券资金	1,800.00			
总体目标	实施期总目标				
	计划收购住房房产 69 套，均为简装房，其中： 徐福天誉项目房源：120 m²的三室两厅的住房 16 套、107.07 m²的两室两厅的住房 18 套、107.03 m²的两室两厅的住房 30 套； 徐福桃花源项目房源：120.00 m²的三室两厅的住房 1 套、103.27-111.35 m²的两室两厅的住房 4 套。				
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	备注
	效益指标	数量指标	总建筑面积（m²）	7603.90	
		质量指标	项目建成合格率(%)	100	
			债券资金使用合规率(%)	100	
			工程验收合格率(%)	100	
		时效指标	债券发行后年度使用率(%)	100	
			规范披露信息及时率(%)	100	
			足额还本付息及时率(%)	100	
			按期竣工验收时间(%)	100	
		成本指标	初设批复投资偏离(±%)	小于等于 10%	
		社会效益	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	
			社会民众满意度(%)	98	
		经济效益	项目实施对经济发展带来的正面影响	是	

### 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

本项目投资估算金额为 2661.37 万元。总投资估算详细情况如下：

#### 项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	收购房源费	运营管理费	其他费	经济技术指标	合计
----	---------	-------	-------	-----	--------	----



				用	单	数量	指标 (元/m²)	
1	徐福天誉	2470.36	0.00	0.00	m²	7058.16	3500	2470.36
2	徐福桃花源	191.01	0.00	0.00	m²	545.74	3500	191.01
合计		2661.37	0.00	0.00	m²	7603.90	/	2661.37

【东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目】  
 总投资【2661.37】万元，【2026 年】投入金额【2661.37】  
 万元，分年度投资金额，具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名 称	总投资	前期投入	2026 年	2027 年及 以后
东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	2661.37	0.00	2661.37	0.00

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

项目分月度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1-4 月	5 月	· · ·	12 月	合计
东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	投资金额		61.37	2600.00			2,661.37
	其中：专项债金额			1,800.00			1,800.00

## （二）资金筹措方案

【东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目】  
 的资金来源主要为资本金/自有资金，发行政府专项债券【1，

800.00】万元。项目总投资【2661.37】万元，其中，用于项目支出的资本金【861.37】万元，占投资总额【32.36】%。拟发行政府专项债券资金【1,800.00】万元，占投资总额【67.63】%。本次申请发行专项债券【1,800.00】万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政资金	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	
东安县2026年收购存量商品房用作保障性住房项目	2661.37	861.37	0.00	1,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30年

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）收入预测依据

本项目主要收入来源为保障性住房出租收入。

##### 1、保障性住房出租收入

本项目拟收购东安县存量商品房作为保障性住房出租，总收购建筑面积 25967.56 m²。

根据《湖南省公共租赁住房租金管理办法》（湘发改价费规〔2022〕745号）第五条“由政府投资筹集并运营管理的公共租赁住房租金实行政府定价”、第七条“具体标准由公共租赁住房的所有权人或其委托的运营管理机构确定，并报送同级发展改革部门和住房城乡建设部门审查同意后向



社会公布实施。市场租金水平评估由住房城乡建设部门按有关规定组织评定或其委托第三方评估机构评估测算后组织认定，市场租金评估周期原则上不低于3年”。

根据市场调查，东安县城城区住房租赁价格在30.00~37.50元/m<sup>2</sup>·月之间。根据谨慎性原则，本项目保障性租赁住房出租单价按23元/m<sup>2</sup>·月计算。

目前保障性租赁住房仍是市场上的稀缺资源，往往供不应求。预计运营期第一年出租率为70.00%，后续每年上涨5%，增至95%后不再增长。相关案例如下：



东安县徐福天誉三室两厅两卫125平 全新家装  
新小区 品牌家具家电

价格方式： 3750元/月    整租

房屋类型： 3室2厅2卫 125 平 精装修

朝向楼层： 南北 中层 / 26层

所在小区： 徐福天誉(在租4套)

所属区域： 东安县

详细地址： 徐福天誉    附近高薪工作    查看地图

中介费： 半月租金

服务费： 0元

在线聊

打电话





安选

58同城

1/11

**4500** 元/月    半年付 费用明细

租赁方式: 整租

房屋类型: 3室2厅2卫 144 平 精装修

朝向楼层: 南 高层 / 28层

所在小区: 徐福天誉小区(合租4套)

所属区域: 东安 东安区

详细地址: 东安县 附近高薪工作 查看地图

在线聊

打电话

3000元/月    2室2厅    80.00平方米    整租    朝南

室内图(0)

户图(1)

环境图(0)

周边地图



环境图片

室内图片

李美凤

等级: ★★★★★

房源: 1000

评分: 98.2    94.0    60.6

房源    服务    评价

公司: 东安优家房产经纪有限公司

门店: 优家房产门店

公司执照编号: 314311228484848484

微信扫码联系

微信扫码联系

## (二) 项目收入预测

按照前述收入测算依据, 东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目在债券存续期内预计总收入为 5,886.79 万元。具体收入测算情况如下:



项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	合计	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业收入	5,886.79	146.91	167.89	188.88	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
保障性住房出租收入	5,886.79	146.91	167.89	188.88	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
出租面积（㎡）		7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90
出租单价（元/㎡×月）		23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00
出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

续上表：

项目名称	合计	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
营业收入	5,886.79	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
保障性住房出租收入	5,886.79	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
出租面积（㎡）		7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90
出租单价（元/㎡·月）		23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00
出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

续上表：

项目名称	合计	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
营业收入	5,886.79	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
保障性住房出租收入	5,886.79	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
出租面积（㎡）		7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90

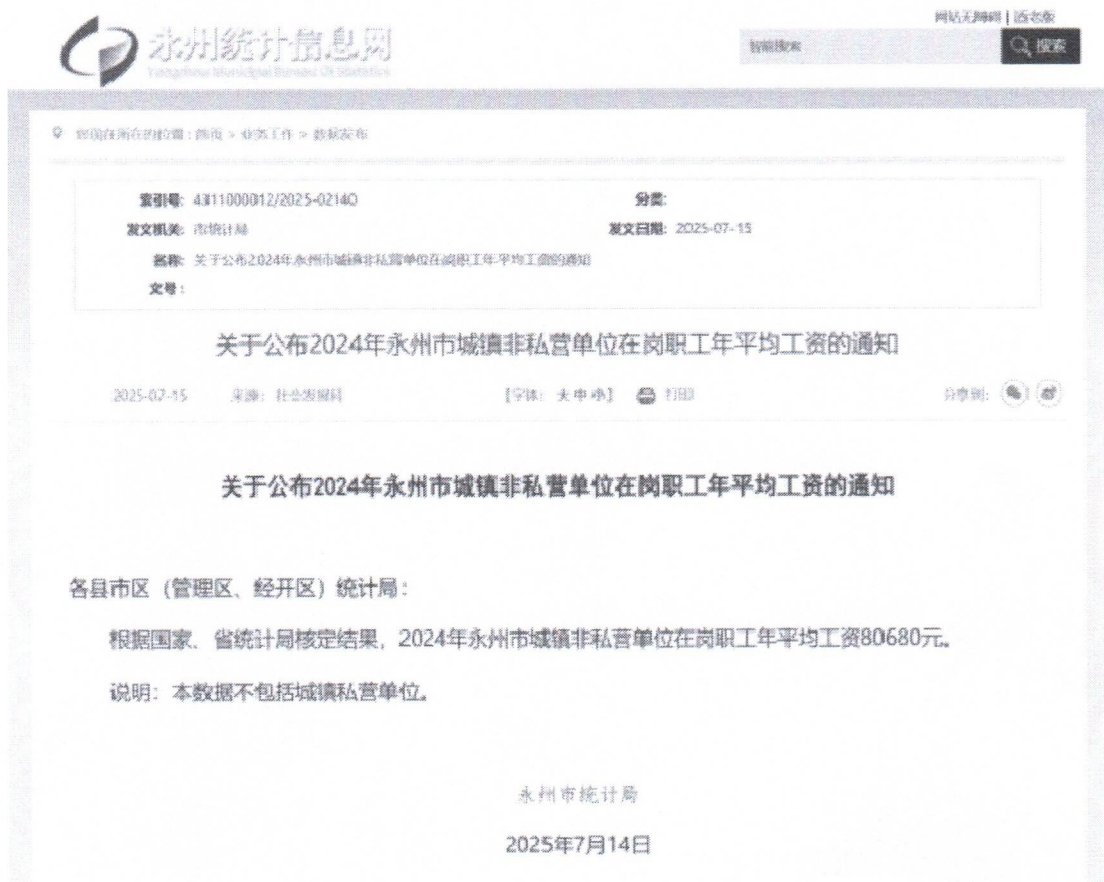
出租单价（元/m²·月）		23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00
出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%



### （三）项目预期成本预测

本项目主要成本包括人员工资及福利费、维修费用、管理及其他费、外购燃料动力费、税费，具体如下：

1. 工资及福利费：本项目工作人员定员 3 人。经查询永州市统计局官网，参照 2024 年度永州市城镇非私营单位在岗职工平均薪酬 8.07 万元/年，按本项目工作类型及谨慎性原则预测，暂定本项目工作人员平均年工资为 8.00 万元/年，每年增长 1%。



The screenshot shows the 'Yongzhou Statistical Information Network' (永州统计信息网) website. The page displays a notice titled '关于公布2024年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资的通知' (Notice on the publication of the average annual wage of on-the-job employees in non-private units in urban areas of Yongzhou City for 2024). The notice is dated 2025-07-15 and is issued by the Yongzhou Statistical Bureau. It states that the average annual wage for on-the-job employees in non-private units in urban areas of Yongzhou City for 2024 is 80680 yuan. The notice also includes a link to the full text and a download button.

永州统计信息网  
Yongzhou Statistical Information Network

智能搜索 搜索

您现在的位置: 首页 > 政务公开 > 数据发布

索引号: 4311000012/2025-02140 分类: 发文机关: 市统计局 发文日期: 2025-07-15  
标题: 关于公布2024年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资的通知  
文号:

关于公布2024年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资的通知

2025-07-15 来源: 社会服务科 [字体: 大 中 小] 打印 分享到:

关于公布2024年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资的通知

各县市区（管理区、经开区）统计局：

根据国家、省统计局核定结果，2024年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资80680元。

说明：本数据不包括城镇私营单位。

永州市统计局  
2025年7月14日

数据来源：宁远县统计局

### 2、维修费用

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。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 5%估算。

### 3、管理及其他费用

管理及其他费用暂按照收入的 3%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 2%计算。

### 5、税费

增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额。其中：销项税额根据财税〔2018〕32 号文规定计算，在计算增值税销项税额时的计算公式为：增值税销项税额=本项目测算收入·增值税税率。城市维护建设税根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》按 7%的税率计算。教育费附加按 5%计算。房产税税率按 12%计算。

综上所述，债券存续期内，项目预计总成本为 1,560.60 万元。具体如下：



项目预期成本测算表

单位：万元

项目名称	合计	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
运营成本	1,560.60	35.78	37.07	38.36	39.13	39.38	39.63	39.88	40.14	40.39	40.65
人员工资及福利非	813.49	24.00	24.24	24.48	24.73	24.97	25.22	25.48	25.73	25.99	26.25
外购燃料及动力费	114.08	2.94	3.36	3.78	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99
维护维修费用	133.07	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44
管理费用	171.12	4.41	5.04	5.67	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98
税费	304.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表：

项目名称	合计	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
运营成本	1,560.60	56.90	57.17	57.43	57.70	57.98	58.25	58.53	58.81	59.10	59.38
人员工资及福利非	813.49	26.51	26.78	27.04	27.31	27.59	27.86	28.14	28.42	28.71	28.99
外购燃料及动力费	114.08	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99
维护维修费用	133.07	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44
管理费用	171.12	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98
税费	304.82	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99

续上表：

项目名称	合计	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
运营成本	1,560.60	59.67	59.97	60.26	60.56	60.86	61.17	61.48	61.79	62.10	41.07

人员工资及福利非	813.49	29.28	29.58	29.87	30.17	30.47	30.78	31.09	31.40	31.71	10.68
外购燃料及动力费	114.08	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99
维护维修费用	133.07	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44
管理费用	171.12	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98
税费	304.82	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99



## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 5,886.79 万元，预期总成本 1,560.60 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 4,326.19 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目本次计划在 2026 年 5 月融资金额 1,800.00 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2026 年 3 月份 30 年国债收益率上浮 20%，即 2.81%进行测算，期限 30 年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	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
2026 年 5 月	0.00	1,800.00	0.00	1,800.00	0.00	0.00
2026 年 11 月	1,800.00		0.00	1,800.00	25.29	25.29
2027 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2028 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2029 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2030 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2031 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2032 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2033 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2034 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2035 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58

2036 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2037 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2038 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2039 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2040 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2041 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2042 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2043 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2044 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2045 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2046 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2047 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2048 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2049 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2050 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2051 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2052 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2053 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2054 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2055 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2056 年 5 月	1,800.00		1,800.00	0.00	25.29	1,825.29
合计		1,800.00	1,800.00		1,517.40	3,317.40

### （三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源于保障性住房出租收入。预计用于融资平衡的相关收益为 4,326.19 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.30。

#### 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
东安县 2026 年收购	4,326.19	1,800.00	3,317.40	1.30



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

#### （四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.30	1.43
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.45	1.30	1.19

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 1.17，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 1.19，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### （五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位: 万元

项目名称	合计	建设期	运营期									
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
现金流入	8,548.16	2,661.37	146.91	167.89	188.88	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
资本金	861.37	861.37	0.00	0.00	0.00							
债券资金	1,800.00	1,800.00	0.00	0.00	0.00							
营业收入	5,886.79	0.00	146.91	167.89	188.88	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
回收固定资产 产余值	0.00											
流动资金回 收	0.00											
现金流出	7,473.01	2,661.37	86.36	87.65	88.94	89.71	89.96	90.21	90.46	90.72	90.97	91.23
建设投资	2,636.08	2,636.08	0.00	0.00	0.00							
运营成本	1,519.53	0.00	35.78	37.07	38.36	39.13	39.38	39.63	39.88	40.14	40.39	40.65
债券利息支 出	1,517.40	25.29	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58
债券本金偿 还	1,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净现金流量	1,075.14	0.00	60.55	80.24	99.94	109.66	109.42	109.17	108.91	108.66	108.40	108.14
累计净现金 流量		0.00	60.55	140.79	240.73	350.39	459.81	568.97	677.89	786.54	894.95	1,003.09



续上表:

项目名称	合计	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
现金流入	8,548.16	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
资本金	861.37										
债券资金	1,800.00										
营业收入	5,886.79	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
回收固定资产余 值	0.00										
流动资金回收	0.00										
现金流出	7,473.01	107.48	107.75	108.01	108.28	108.56	108.83	109.11	109.39	109.68	109.96
建设投资	2,636.08										
运营成本	1,519.53	56.90	57.17	57.43	57.70	57.98	58.25	58.53	58.81	59.10	59.38
债券利息支出	1,517.40	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58
债券本金偿还	1,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净现金流量	1,075.14	91.89	91.63	91.36	91.09	90.82	90.54	90.26	89.98	89.70	89.41
累计净现金流量		1,094.98	1,186.61	1,277.97	1,369.06	1,459.88	1,550.42	1,640.68	1,730.66	1,820.36	1,909.77

续上表:

项目名称	合计	运营期									
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
现金流入	8,548.16	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
资本金	861.37										
债券资金	1,800.00										
营业收入	5,886.79	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
回收固定资产余 值	0.00										
流动资金回收	0.00										
现金流出	7,473.01	110.25	110.55	110.84	111.14	111.44	111.75	112.06	112.37	112.68	1,825.29
建设投资	2,636.08										
运营成本	1,519.53	59.67	59.97	60.26	60.56	60.86	61.17	61.48	61.79	62.10	0.00
债券利息支出	1,517.40	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	25.29
债券本金偿还	1,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,800.00
净现金流量	1,075.14	89.12	88.83	88.53	88.23	87.93	87.63	87.32	87.01	86.69	-1,625.92
累计净现金流量		1,998.89	2,087.72	2,176.25	2,264.48	2,352.41	2,440.04	2,527.36	2,614.37	2,701.06	1,075.14

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



## 六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工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、工程建设风险

风险描述：建设项目的投资估算中计列一定的预备费，但可能出现工程设计和施工方案的变化，设备、劳动力、材料及机械使用费市场价格的提高以及有关取费标准的变动，存在投资增加的风险。

应对措施：在设计、施工和采购的各个环节按照工程招标法的规定，尽最大可能优化方案，实行招投标，建立多渠道风险化解机制，以确保项目的工程质量和建设安全。

### 2、项目可能造成环境破坏的风险

风险内容：项目在建设期可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃土石方、生态破坏的影响等，项目在运营期间可能对环境产生的影响主要包括汽车尾气、粉尘、噪声、事故风险等对环境的影响。

应对措施：建设期间严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，施工建设过程中所产生的垃圾，废弃土石方，粉尘等有可能污染周围环境的，采取相对应措施及时处理，不随意倾倒。

### 3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目受市场影响具有不确定性。

应对措施：要求施工单位倒排工期，加快项目建设进度，务必于合同工期内完工，尽早实现收益。

## 七、还款保障措施

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

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

## 八、主管部门责任

本项目主管部门是指东安县住房和城乡建设局以及东



安县人民政府确定的主管部门。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。

本项目运营单位是东安广利实业发展有限公司，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东安广利实业发展有限公司，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《东安县 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 3 月 20 日



