

湖南省郴州市 2026 年专项债券项目预期收益与融资平衡方案

郴州市 2026 年新增专项债券拟发行 1 个项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为 8200 万元，其中永兴县 8200 万元。具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行 金额	发行期限
永兴县	永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目	8200	30
合计	-	8200	

2026 年湖南省政府专项债券 永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房 住房项目预期收益与融资平衡方案

永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目拟发行 2026 年湖南省政府专项债券 8,200.00 万元，具体信息如下：

项目名称：	永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目
债券名称：	2026 年湖南省政府专项债券（十期）
总投资：	13,973.95 万元
本次发行金额：	8,200.00 万元
专项债券总需求：	8,200.00 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：	永兴县住房和城乡建设局
项目申请单位：	永兴县住房保障服务中心
资产持有单位：	永兴春华工贸有限公司、永兴银都恒达实业有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

永兴县地处湖南省东南部、郴州地区北陲。县境北接耒阳市，南连苏仙区，东北、东南、西南依次与安仁、资兴、桂阳三县毗邻。县境距首都北京铁路里程 1860 公里，距省会长沙 280 公里，距郴州市 40 公里，距南粤广州 445 公里。京广铁路、京珠高速公路、G107、S212 纵横境内，耒水上游的便江四季通航。

2024 年永兴县实现地区生产总值(GDP)为 434.3 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.1%，两年平均增长 5.8%。其中，第一产业增加值 42.6 亿元，同比增长 2.6%;第二产业增加值 169.1 亿元，同比增长 7.0%;第三产业增加值 222.5 亿元，同比增长 6.0%。。三次产业结构比为 9.8:39.0:51.2，三次产业分别拉动全县经济同比增长 0.3、2.8 和 3.0 个百分点。2024 年末永兴县户籍总人口 68.15 万人。全县常住人口 52.40 万人。其中，城镇人口 30.14 万人，乡村人口 22.26 万人。城镇化率 57.52%，比上年提高 0.95 个百分点。全县人口出生率 4.4%，死亡率 4.1%，人口自然同比增长率 0.3%。

永兴县目前拥有保障性住房 4382 套，已分配 4277 套，空置 105 套地处较偏远的城乡结合部区域，不能满足申请保障性住房对象的住房及工作需求。截止目前保障性住房轮候库有 216 户，以家庭申请的居多。县域保障性住房房源不足，不能满足新市民、新青年住房需求。

永兴县 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（GDP）	398.13	434.30	460.70
居民人均可支配收入（元）	34,492.00	36,424.00	38,166.00
一般公共预算收入	20.14	20.68	21.52
政府性基金收入	8.78	7.73	7.17
其中：国有土地出让收入	6.87	6.02	6.42
政府性基金支出	16.22	17.62	16.81
其中：国有土地出让支出	5.89	6.00	6.23

注：数据来源为财政局

（二）项目基本情况

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
永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目	项目总投资为 13,973.95 万元。拟收购沙子江小区存量商品房 236 套，建筑面积 27876.05 平方米；裕泰名都(三期)小区存量商品房 100 套，总建筑面积 11280.79 平方米(附带停车位 230 个，7KW 充电桩 20 个)，共建设 336 套房屋总建筑面积 39,156.84 平方米，用作保障性租赁住房配租，委托专业物业公司管理。项目实施期为 9 个月，2025	本项目收购的沙子江小区位于郴州市永兴县便江街道惠民路，裕泰名都(三期)小区位于永兴县便江街道永兴大道。小区交通、配套及公共服务条件符合保障房选址要求，存量商品房房屋产权清晰，房屋建筑质量合格，收购的房屋单套建筑面积符合小区整体规划标准。	1.永兴县人民政府《永兴县 2026 年收购存量房作为保障性住房申报地方专项债入库项目情况报告》； 2.永兴县人民政府《永兴县人民政府关于征集收购存量商品房用作保障性住房房源的通告》； 3.永兴县人民政府办公室《永兴县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房工作方案》； 4.2026 年郴州市永兴县收购存量商品房用作保障性住房专项债项目清单表 5.永兴县人民政府办公室《永兴县保障性租赁住房管理办法》； 6.永兴县 2025 年收购存量商品房

	<p>年12月至2026年8月。</p> <p>（住房交付时间为2026年8月）</p> <p>（具体信息见项目投资估算表）</p>		<p>用作保障性住房实施方案；</p> <p>7.永兴县存量商品房意向收购协议-沙子江小区；</p> <p>8.永兴县存量商品房意向收购协议-裕泰铭都</p> <p>9.商品房预售许可证（预许字〔2023〕第0001号）裕泰铭都三期10栋；</p> <p>10.商品房预售许可证（预许字〔2024〕第0001号）裕泰铭都三期20栋；</p> <p>11.商品房预售许可证（预许字〔2023〕第0003号）裕泰铭都三期21栋；</p> <p>12.商品房预售许可证（预许字〔2023〕第0002号）裕泰铭都三期22栋；</p> <p>13.不动产权证书（湘〔2022〕永兴县不动产权第0020506号）；</p> <p>14.宗地图；</p> <p>15.备案通知书（（永兴）登字〔2024〕第7182号）；</p> <p>16.永兴县2025年收购存量商品房用作保障性住房(>120 m²户型)改造实施方案。</p> <p>（具体产权信息见项目投资估算表）</p>
--	--	--	--

永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目已经通过湖南金州律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目的建设，面向城市中低收入住房困难家庭、新就业职

工和有稳定职业并在城市居住一定年限的外来务工人员，有利于改善这类人群的住房条件，推动其安家立业，从而推动郴州市的经济发展。

项目的建设不仅能带动区域经济在建材、交通、劳务及物资供应等方面的发展，同时对促进区域经济都有着重要的作用。项目的建设是提升城市形象和城市品位的需要，扩建保障性住房以及对其进行基础设施的改造建设，改善小区的环境品质，对提升基层公共设施、公共服务、小区管理的档次和水准，使保障性住房品质高端化、服务优质化、治理多元化等方面的提升均具有重要意义。此外，本项目建设完成后存续期内的整体收入预期 23,227.11 万元，上缴税收预期 1,279.44 万元。

（二）社会效益分析

1、本项目的建设能解决低收入人群的住房问题，还能让小区重新焕发新的生机，让人民群众拥有更多的获得感、更强的幸福感。通过扩建保障性住房以及对原有基础设施改造，铺设沥青道路、完善排水设施、照明设施、燃气管道设施等关系到民生基础的改造，保障了低收入居民基本的生活质量。通过配套生活设施的完善，包括道路和停车设施改扩建、环境景观整治，完善小区功能配套，为居民生活提供便利，丰富了小区居民服务供给、提升了居民生活品质、改善了保障性住房人居环境。

2、本项目的建设是政府执政为民，以人为本，改善民生，不断改善人民群众人居环境的具体体现。既为低收入人群解决

了实际生活难题，又可借此把社区、邻里居民组织起来，在协商讨论和共事中，形成互谅互帮、友好和谐的关系，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障，为进一步提升永兴县的城市形象做出一定贡献；有利于促进城市风貌协调，美化周边形象，具有较好的社会效益。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已按照规定的程序申请设立，事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。截止方案编制之日，项目收购主体已与永兴春华工贸有限公司、永兴银都恒达实业有限公司签订商品房意向收购协议。

截止方案编制之日，本项目已完成湖南省保障性租赁住房建设项目信息备案等前期工作。

（四）债券资金需求合理性分析

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，本项目总投资 13,973.95 万元，项目融资资金 8,200.00 万元，占总投资的 58.68%，其中申请政府专项债券金额 8,200.00 万元，符合相关规定要求。各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，可有效确保所需资金按时到位。2026 年计划投资 12,600.00 万元，申请政府专项债券 8,200.00 万元（其中本次申请债券资金 8,200.00 万元），没有超出当年建设资金需求，专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

在郴州市财政局、永兴县财政局的指导下，永兴县住房和城乡建设局对永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目，从项目实施政策依据及申报债券需求合理性、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性、资金平衡方案科学性及其合理性等方面开展事前绩效评估，评估结论为，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

《湖南省住房和城乡建设厅转发住房城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》、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年度计划任务的通知》提出了收购已建成存量商品房用作保障性住房的概念，坚持以需定购，在收购主体、收购价格等方面给予城市政府更大自主权。允许各市县因城施策，自行明确地方国有企业作为收购主体,收购面积原则上不超过普通商品房,收购价格合适。

国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见（国办发〔2021〕22号）的指导思想为：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不

是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。2021年12月，中央经济工作会议表示，“要坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展”。

根据住房和城乡建设部发布的《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）第3.2条规定，普通建筑和构筑物的设计使用年限为50年。基于多项政策和政府的支持，结合项目自身实际情况，保守估计本项目预计存续期38年，大于债券存续期30年。

（七）项目绩效目标

永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目绩效目标如下表：

项目名称	永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目		
主管部门及其编码	永兴县住房和城乡建设局		
项目资金（万元）	资金总额：13,973.95		
	一、政府专项债券资金：8,200.00		
	二、其他资金：5,773.95		
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间	完成时间
	1.完成前期准备工作，完成收购已建成存量商品房用作保障性租赁住房	2025年12月	2026年7月
	2.工程竣工验收	2026年8月	2026年8月

项目绩效目标	通过项目实施改善民生、完善城市功能，吸引企业和人才入驻，形成集聚效应，提升城市综合竞争力，促进城市发展。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	保障性住房建筑面积	39156.84m ²	计划标准
			共建成保障性住房	336套	计划标准
		质量指标	保障性住房建筑面积验收合格率	100%	计划标准
		时效指标	保障性住房建筑面积竣工及时率	100%	计划标准
		成本指标	预算成本控制情况	≤13,973.95万元	计划标准
	效益指标	经济效益指标	存续期内的整体收入	≥23,227.11万元	计划标准
		社会效益指标	有效提升区域保障住房数量	有效提升	计划标准
			有效提高当地居民幸福度	有效提高	计划标准
		可持续影响指标	有效改善当地居民居住条件	有效改善	计划标准
		社会公众或服务对象满意度指标	社会公众满意度	≥95%	计划标准

三、项目投资估算及资金筹措计划

(一) 投资估算依据:

1、《湖南省建设工程计价办法》《湖南省建设工程消耗量标准》湘建价[2020]56号;

2、国家建设部发布的《房地产开发项目经济评价方法》投资估算办法;

3、国家现行的政策法规及建设单位提供的有关资料;

永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目

总投资估算详细情况如下:

项目投资估算表（沙子江小区）

序号	权利人	坐落	不动产单元号	不动产权证号	建筑面积 /数量	规划用途	评估单 价 (元/ ㎡)	评估总 价 (万元)
1	永兴银都恒达 实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江 小区 C 区第 C-11 栋 704 室	431023010027GB001 76F00050033	湘（2020）永兴县不动 产权第 0007783 号	125.53	成套住宅	3012	37.81
2	永兴银都恒达 实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江 小区 B 区第 42 栋 406 室	431023010027GB001 75F00140007	湘（2020）永兴县不动 产权第 0007471 号	119.38	成套住宅	3012	35.96
3	永兴银都恒达 实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江 小区 B 区第 43 栋 602 室	431023010027GB001 75F00330015	湘（2020）永兴县不动 产权第 0007453 号	114.40	成套住宅	3012	34.46
4	永兴银都恒达 实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江 小区 C 区第 C-10 栋 702 室	431023010027GB001 76F00040023	湘（2020）永兴县不动 产权第 0007781 号	125.82	成套住宅	3012	37.90
5	永兴银都恒达 实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江 小区 B 区第 38 栋 601 室	431023010027GB001 75F00500030	湘（2020）永兴县不动 产权第 0007505 号	120.05	成套住宅	3012	36.16
6	永兴银都恒达 实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江 小区 C 区第 C-8 栋 703 室	431023010027GB001 76F00380022	湘（2020）永兴县不动 产权第 0007529 号	129.44	成套住宅	3012	38.99
7	永兴银都恒达 实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江 小区 B 区第 B-36 栋 604 室	431023010027GB001 75F00460149	湘（2020）永兴县不动 产权第 0007439 号	66.47	成套住宅	3012	20.02
8	永兴银都恒达 实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江 小区 B 区第 B-2 栋 703 室	431023010027GB001 75F00030076	湘（2020）永兴县不动 产权第 0007552 号	119.99	成套住宅	3012	36.14
9	永兴银都恒达 实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江 小区 C 区第 C-9 栋 701 室	431023010027GB001 76F00010036	湘（2020）永兴县不动 产权第 0007534 号	120.76	成套住宅	3012	36.37
10	永兴银都恒达 实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江 小区 B 区第 B-2 栋 704 室	431023010027GB001 75F00030075	湘（2020）永兴县不动 产权第 0007551 号	119.99	成套住宅	3012	36.14

11	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-9栋702室	431023010027GB00176F00010035	湘(2020)永兴县不动产权第0007528号	120.76	成套住宅	3012	36.37
12	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-48栋606室	431023010027GB00175F00440091	湘(2020)永兴县不动产权第0007436号	66.47	成套住宅	3012	20.02
13	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第37栋203室	431023010027GB00175F00470015	湘(2020)永兴县不动产权第0007472号	120.51	成套住宅	3012	36.30
14	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-9栋703室	431023010027GB00176F00010034	湘(2020)永兴县不动产权第0007527号	120.76	成套住宅	3012	36.37
15	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-4栋707室	431023010027GB00175F00060086	湘(2020)永兴县不动产权第0007549号	64.61	成套住宅	3012	19.46
16	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-14栋701室	431023010027GB00175F00190072	湘(2020)永兴县不动产权第0007548号	123.66	成套住宅	3012	37.25
17	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区65栋601室	431023010027GB00175F00620031	湘(2020)永兴县不动产权第0007434号	101.49	成套住宅	3012	30.57
18	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第37栋502室	431023010027GB00175F00470035	湘(2020)永兴县不动产权第0007473号	120.51	成套住宅	3012	36.30
19	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-27栋703室	431023010027GB00175F00280046	湘(2020)永兴县不动产权第0007543号	124.85	成套住宅	3012	37.60
20	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-28栋701室	431023010027GB00175F00290024	湘(2020)永兴县不动产权第0007545号	130.44	成套住宅	3012	39.29
21	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-28栋703室	431023010027GB00175F00290022	湘(2020)永兴县不动产权第0007550号	125.63	成套住宅	3012	37.84
22	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-29栋703室	431023010027GB00175F00300034	湘(2020)永兴县不动产权第0007542号	130.26	成套住宅	3012	39.23
23	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第37栋504室	431023010027GB00175F00470033	湘(2020)永兴县不动产权第0007485号	120.51	成套住宅	3012	36.30

24	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第39栋403室	431023010027GB00175F00520030	湘(2020)永兴县不动产权第0007438号	121.14	成套住宅	3012	36.49
25	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第39栋504室	431023010027GB00175F00520037	湘(2020)永兴县不动产权第0007442号	121.14	成套住宅	3012	36.49
26	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第43栋703室	431023010027GB00175F00330018	湘(2020)永兴县不动产权第0007506号	114.40	成套住宅	3012	34.46
27	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第43栋704室	431023010027GB00175F00330017	湘(2020)永兴县不动产权第0007510号	118.47	成套住宅	3012	35.68
28	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第41栋501室	431023010027GB00175F00410018	湘(2020)永兴县不动产权第0007452号	118.56	成套住宅	3012	35.71
29	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第39栋704室	431023010027GB00175F00520053	湘(2020)永兴县不动产权第0007430号	121.14	成套住宅	3012	36.49
30	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-13栋705室	431023010027GB00176F00100032	湘(2020)永兴县不动产权第0007785号	131.47	成套住宅	3012	39.60
31	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-13栋702室	431023010027GB00176F00100035	湘(2020)永兴县不动产权第0007786号	131.47	成套住宅	3012	39.60
32	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第39栋702室	431023010027GB00175F00520055	湘(2020)永兴县不动产权第0007429号	115.48	成套住宅	3012	34.78
33	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-13栋703室	431023010027GB00176F00100034	湘(2020)永兴县不动产权第0007787号	131.47	成套住宅	3012	39.60
34	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第5栋703室	431023010027GB00175F00070046	湘(2020)永兴县不动产权第0007465号	130.22	成套住宅	3012	39.22
35	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第33栋705室	431023010027GB00175F00390032	湘(2020)永兴县不动产权第0007423号	122.28	成套住宅	3012	36.83
36	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第37栋701室	431023010027GB00175F00470048	湘(2020)永兴县不动产权第0007421号	120.51	成套住宅	3012	36.30

37	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第37栋703室	431023010027GB00175F00470046	湘(2020)永兴县不动产权第0007413号	120.51	成套住宅	3012	36.30
38	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-1栋704室	431023010027GB00176F00270021	湘(2020)永兴县不动产权第0007516号	125.48	成套住宅	3012	37.79
39	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-4栋704室	431023010027GB00176F00320033	湘(2020)永兴县不动产权第0007520号	120.76	成套住宅	3012	36.37
40	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第41栋506室	431023010027GB00175F00410013	湘(2020)永兴县不动产权第0007455号	118.56	成套住宅	3012	35.71
41	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第37栋603室	431023010027GB00175F00470040	湘(2020)永兴县不动产权第0007462号	120.51	成套住宅	3012	36.30
42	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-4栋706室	431023010027GB00176F00320031	湘(2020)永兴县不动产权第0007515号	120.76	成套住宅	3012	36.37
43	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第37栋404室	431023010027GB00175F00470027	湘(2020)永兴县不动产权第0007478号	120.51	成套住宅	3012	36.30
44	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第39栋607室	431023010027GB00175F00520042	湘(2020)永兴县不动产权第0007493号	115.48	成套住宅	3012	34.78
45	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-10栋701室	431023010027GB00176F00040024	湘(2020)永兴县不动产权第0007780号	125.82	成套住宅	3012	37.90
46	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第39栋706室	431023010027GB00175F00520051	湘(2020)永兴县不动产权第0007428号	115.48	成套住宅	3012	34.78
47	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第43栋701室	431023010027GB00175F00330020	湘(2020)永兴县不动产权第0007416号	118.47	成套住宅	3012	35.68
48	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-46栋607室	431023010027GB00176F00160210	湘(2020)永兴县不动产权第0007500号	124.83	成套住宅	3012	37.60
49	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第66栋602室	431023010027GB00175F00010009	湘(2020)永兴县不动产权第0007503号	66.00	成套住宅	3012	19.88

50	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 C 区第 C-14 栋 705 室	431023010027GB00176F00110032	湘(2020)永兴县不动产权第 0007691 号	134.70	成套住宅	3012	40.57
51	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 B 区第 6 栋 707 室	431023010027GB00175F00080086	湘(2020)永兴县不动产权第 0007464 号	131.55	成套住宅	3012	39.62
52	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 C 区第 C-46 栋 608 室	431023010027GB00176F00160209	湘(2020)永兴县不动产权第 0007501 号	124.83	成套住宅	3012	37.60
53	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 C 区第 C-21 栋 702 室	431023010027GB00176F00030035	湘(2020)永兴县不动产权第 0007688 号	68.37	成套住宅	3012	20.59
54	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 B 区第 40 栋 606 室	431023010027GB00175F00540031	湘(2020)永兴县不动产权第 0007757 号	118.72	成套住宅	3012	35.76
55	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 C 区第 C-4 栋 703 室	431023010027GB00176F00320034	湘(2020)永兴县不动产权第 0007523 号	120.76	成套住宅	3012	36.37
56	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 B 区第 37 栋 605 室	431023010027GB00175F00470038	湘(2020)永兴县不动产权第 0007460 号	120.51	成套住宅	3012	36.30
57	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 C 区第 C-6 栋 703 室	431023010027GB00176F00350034	湘(2020)永兴县不动产权第 0007511 号	129.60	成套住宅	3012	39.04
58	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 B 区第 B-34 栋 703 室	431023010027GB00175F00430158	湘(2020)永兴县不动产权第 0007682 号	112.75	成套住宅	3012	33.96
59	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 B 区第 B-48 栋 707 室	431023010027GB00175F00440098	湘(2020)永兴县不动产权第 0007731 号	112.75	成套住宅	3012	33.96
60	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 B 区第 B-34 栋 704 室	431023010027GB00175F00430157	湘(2020)永兴县不动产权第 0007681 号	112.75	成套住宅	3012	33.96
61	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 B 区第 B-54 栋 701 室	431023010027GB00175F00530012	湘(2020)永兴县不动产权第 0007722 号	107.47	成套住宅	3012	32.37
62	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 B 区第 B-36 栋 702 室	431023010027GB00175F00460159	湘(2020)永兴县不动产权第 0007629 号	112.75	成套住宅	3012	33.96

63	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-56栋702室	431023010027GB00175F00560025	湘(2020)永兴县不动产权第0007716号	108.43	成套住宅	3012	32.66
64	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第41栋605室	431023010027GB00175F00410020	湘(2020)永兴县不动产权第0007753号	118.56	成套住宅	3012	35.71
65	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-36栋708室	431023010027GB00175F00460153	湘(2020)永兴县不动产权第0007622号	112.75	成套住宅	3012	33.96
66	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-46栋704室	431023010027GB00175F00360157	湘(2020)永兴县不动产权第0007618号	112.75	成套住宅	3012	33.96
67	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-48栋701室	431023010027GB00175F00440104	湘(2020)永兴县不动产权第0007737号	112.75	成套住宅	3012	33.96
68	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-48栋705室	431023010027GB00175F00440100	湘(2020)永兴县不动产权第0007733号	112.75	成套住宅	3012	33.96
69	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-34栋707室	431023010027GB00175F00430154	湘(2020)永兴县不动产权第0007678号	112.75	成套住宅	3012	33.96
70	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-48栋708室	431023010027GB00175F00440097	湘(2020)永兴县不动产权第0007730号	112.75	成套住宅	3012	33.96
71	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-50栋702室	431023010027GB00175F00420023	湘(2020)永兴县不动产权第0007729号	68.58	成套住宅	3012	20.66
72	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-51栋702室	431023010027GB00175F00480025	湘(2020)永兴县不动产权第0007727号	107.47	成套住宅	3012	32.37
73	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-51栋701室	431023010027GB00175F00480026	湘(2020)永兴县不动产权第0007728号	107.47	成套住宅	3012	32.37
74	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-46栋705室	431023010027GB00175F00360156	湘(2020)永兴县不动产权第0007617号	112.75	成套住宅	3012	33.96
75	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-46栋706室	431023010027GB00175F00360155	湘(2020)永兴县不动产权第0007675号	112.75	成套住宅	3012	33.96

76	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第38栋701室	431023010027GB00175F00500034	湘(2020)永兴县不动产权第0007764号	120.05	成套住宅	3012	36.16
77	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第38栋704室	431023010027GB00175F00500031	湘(2020)永兴县不动产权第0007759号	120.05	成套住宅	3012	36.16
78	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-36栋701室	431023010027GB00175F00460160	湘(2020)永兴县不动产权第0007630号	112.75	成套住宅	3012	33.96
79	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第41栋602室	431023010027GB00175F00410023	湘(2020)永兴县不动产权第0007756号	118.56	成套住宅	3012	35.71
80	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第41栋606室	431023010027GB00175F00410019	湘(2020)永兴县不动产权第0007752号	118.56	成套住宅	3012	35.71
81	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第42栋701室	431023010027GB00175F00140030	湘(2020)永兴县不动产权第0007760号	115.28	成套住宅	3012	34.72
82	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第42栋702室	431023010027GB00175F00140029	湘(2020)永兴县不动产权第0007761号	115.28	成套住宅	3012	34.72
83	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第38栋703室	431023010027GB00175F00500032	湘(2020)永兴县不动产权第0007762号	120.05	成套住宅	3012	36.16
84	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区64栋701室	431023010027GB00175F00630024	湘(2020)永兴县不动产权第0007774号	136.23	成套住宅	3012	41.03
85	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第42栋706室	431023010027GB00175F00140025	湘(2020)永兴县不动产权第0007540号	119.38	成套住宅	3012	35.96
86	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区社区管理房及附楼社区管理服务中心701室	431023010027GB00174F00010022	湘(2020)永兴县不动产权第0007407号	135.04	成套住宅	3012	40.67
87	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区社区管理房及附楼社区管理服务中心702室	431023010027GB00174F00010021	湘(2020)永兴县不动产权第0007484号	135.04	成套住宅	3012	40.67

88	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区社区管理房及附楼社区管理服务中心 703 室	431023010027GB00174F00010020	湘(2020)永兴县不动产权第 0007412 号	135.04	成套住宅	3012	40.67
89	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区社区管理房及附楼社区管理服务中心 704 室	431023010027GB00174F00010019	湘(2020)永兴县不动产权第 0007411 号	135.04	成套住宅	3012	40.67
90	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区社区管理房及附楼 701 室	431023010027GB00174F00020028	湘(2020)永兴县不动产权第 0007410 号	126.37	成套住宅	3012	38.06
91	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区社区管理房及附楼 704 室	431023010027GB00174F00020025	湘(2020)永兴县不动产权第 0007406 号	126.37	成套住宅	3012	38.06
92	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 C 区第 C-3 栋 701 室	431023010027GB00176F00300036	湘(2020)永兴县不动产权第 0007513 号	120.76	成套住宅	3012	36.37
93	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 C 区第 C-3 栋 704 室	431023010027GB00176F00300033	湘(2020)永兴县不动产权第 0007521 号	120.76	成套住宅	3012	36.37
94	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 C 区第 C-3 栋 706 室	431023010027GB00176F00300031	湘(2020)永兴县不动产权第 0007519 号	120.76	成套住宅	3012	36.37
95	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 B 区第 37 栋 602 室	431023010027GB00175F00470041	湘(2020)永兴县不动产权第 0007463 号	120.51	成套住宅	3012	36.30
96	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 C 区第 C-14 栋 703 室	431023010027GB00176F00110034	湘(2020)永兴县不动产权第 0007693 号	134.70	成套住宅	3012	40.57
97	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 B 区第 42 栋 405 室	431023010027GB00175F00140008	湘(2020)永兴县不动产权第 0007456 号	115.28	成套住宅	3012	34.72
98	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 C 区第 C-6 栋 701 室	431023010027GB00176F00350036	湘(2020)永兴县不动产权第 0007512 号	129.60	成套住宅	3012	39.04
99	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 C 区第 C-6 栋 704 室	431023010027GB00176F00350033	湘(2020)永兴县不动产权第 0007509 号	129.60	成套住宅	3012	39.04

100	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第43栋601室	431023010027GB00175F00330016	湘(2020)永兴县不动产权第0007458号	118.47	成套住宅	3012	35.68
101	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-2栋701室	431023010027GB00176F00280036	湘(2020)永兴县不动产权第0007514号	120.76	成套住宅	3012	36.37
102	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-4栋701室	431023010027GB00176F00320036	湘(2020)永兴县不动产权第0007518号	120.76	成套住宅	3012	36.37
103	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第37栋601室	431023010027GB00175F00470042	湘(2020)永兴县不动产权第0007466号	120.51	成套住宅	3012	36.30
104	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第41栋502室	431023010027GB00175F00410017	湘(2020)永兴县不动产权第0007454号	118.56	成套住宅	3012	35.71
105	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区社区管理房及附楼社区管理服务中心504室	431023010027GB00174F00010011	湘(2020)永兴县不动产权第0007468号	135.04	成套住宅	3012	40.67
106	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-7栋701室	431023010027GB00176F00370024	湘(2020)永兴县不动产权第0007525号	129.92	成套住宅	3012	39.13
107	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第43栋603室	431023010027GB00175F00330014	湘(2020)永兴县不动产权第0007449号	114.40	成套住宅	3012	34.46
108	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-8栋601室	431023010027GB00176F00380020	湘(2020)永兴县不动产权第0007446号	129.44	成套住宅	3012	38.99
109	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-7栋703室	431023010027GB00176F00370022	湘(2020)永兴县不动产权第0007533号	129.92	成套住宅	3012	39.13
110	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第39栋503室	431023010027GB00175F00520038	湘(2020)永兴县不动产权第0007440号	121.14	成套住宅	3012	36.49
111	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第38栋602室	431023010027GB00175F00500029	湘(2020)永兴县不动产权第0007504号	120.05	成套住宅	3012	36.16
112	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第38栋603室	431023010027GB00175F00500028	湘(2020)永兴县不动产权第0007502号	120.05	成套住宅	3012	36.16

113	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 C 区第 C-7 栋 704 室	431023010027GB00176F00370021	湘(2020)永兴县不动产权第 0007532 号	129.92	成套住宅	3012	39.13
114	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 C 区第 C-9 栋 605 室	431023010027GB00176F00010026	湘(2020)永兴县不动产权第 0007443 号	120.76	成套住宅	3012	36.37
115	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 C 区第 C-8 栋 701 室	431023010027GB00176F00380024	湘(2020)永兴县不动产权第 0007531 号	129.44	成套住宅	3012	38.99
116	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 B 区第 B-29 栋 702 室	431023010027GB00175F00300035	湘(2020)永兴县不动产权第 0007402 号	130.26	成套住宅	3012	39.23
117	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 B 区第 37 栋 303 室	431023010027GB00175F00470022	湘(2020)永兴县不动产权第 0007474 号	120.51	成套住宅	3012	36.30
118	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 B 区第 37 栋 403 室	431023010027GB00175F00470028	湘(2020)永兴县不动产权第 0007475 号	120.51	成套住宅	3012	36.30
119	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 B 区第 37 栋 503 室	431023010027GB00175F00470034	湘(2020)永兴县不动产权第 0007476 号	120.51	成套住宅	3012	36.30
120	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 B 区第 37 栋 506 室	431023010027GB00175F00470031	湘(2020)永兴县不动产权第 0007487 号	120.51	成套住宅	3012	36.30
121	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 B 区第 39 栋 404 室	431023010027GB00175F00520029	湘(2020)永兴县不动产权第 0007441 号	121.14	成套住宅	3012	36.49
122	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 B 区第 38 栋 604 室	431023010027GB00175F00500027	湘(2020)永兴县不动产权第 0007499 号	120.05	成套住宅	3012	36.16
123	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 B 区第 42 栋 604 室	431023010027GB00175F00140021	湘(2020)永兴县不动产权第 0007498 号	115.28	成套住宅	3012	34.72
124	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 B 区第 42 栋 703 室	431023010027GB00175F00140028	湘(2020)永兴县不动产权第 0007536 号	115.28	成套住宅	3012	34.72
125	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 B 区第 43 栋 404 室	431023010027GB00175F00330005	湘(2020)永兴县不动产权第 0007488 号	118.47	成套住宅	3012	35.68

126	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区社区管理房及附楼社区管理服务中心 604 室	431023010027GB00174F00010015	湘(2020)永兴县不动产权第 0007480 号	135.04	成套住宅	3012	40.67
127	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区社区管理房及附楼社区管理服务中心 603 室	431023010027GB00174F00010016	湘(2020)永兴县不动产权第 0007481 号	135.04	成套住宅	3012	40.67
128	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区社区管理房及附楼社区管理服务中心 602 室	431023010027GB00174F00010017	湘(2020)永兴县不动产权第 0007482 号	135.04	成套住宅	3012	40.67
129	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区社区管理房及附楼社区管理服务中心 601 室	431023010027GB00174F00010018	湘(2020)永兴县不动产权第 0007483 号	135.04	成套住宅	3012	40.67
130	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区社区管理房及附楼 604 室	431023010027GB00174F00020021	湘(2020)永兴县不动产权第 0007467 号	126.37	成套住宅	3012	38.06
131	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 C 区第 C-10 栋 703 室	431023010027GB00176F00040022	湘(2020)永兴县不动产权第 0007779 号	125.82	成套住宅	3012	37.90
132	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 C 区第 C-11 栋 701 室	431023010027GB00176F00050036	湘(2020)永兴县不动产权第 0007782 号	125.53	成套住宅	3012	37.81
133	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 B 区第 39 栋 708 室	431023010027GB00175F00520049	湘(2020)永兴县不动产权第 0007432 号	119.55	成套住宅	3012	36.01
134	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 C 区第 C-14 栋 704 室	431023010027GB00176F00110033	湘(2020)永兴县不动产权第 0007692 号	134.70	成套住宅	3012	40.57
135	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 C 区第 C-14 栋 706 室	431023010027GB00176F00110031	湘(2020)永兴县不动产权第 0007690 号	134.70	成套住宅	3012	40.57
136	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区 C 区第 C-20 栋 704 室	431023010027GB00176F00240033	湘(2020)永兴县不动产权第 0007689 号	68.37	成套住宅	3012	20.59

137	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第42栋704室	431023010027GB00175F00140027	湘(2020)永兴县不动产权第0007538号	115.28	成套住宅	3012	34.72
138	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第42栋705室	431023010027GB00175F00140026	湘(2020)永兴县不动产权第0007537号	115.28	成套住宅	3012	34.72
139	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-1栋702室	431023010027GB00176F00270023	湘(2020)永兴县不动产权第0007517号	125.48	成套住宅	3012	37.79
140	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第37栋604室	431023010027GB00175F00470039	湘(2020)永兴县不动产权第0007461号	120.51	成套住宅	3012	36.30
141	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-6栋702室	431023010027GB00176F00350035	湘(2020)永兴县不动产权第0007522号	129.60	成套住宅	3012	39.04
142	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第37栋606室	431023010027GB00175F00470037	湘(2020)永兴县不动产权第0007459号	120.51	成套住宅	3012	36.30
143	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-6栋705室	431023010027GB00176F00350032	湘(2020)永兴县不动产权第0007524号	129.60	成套住宅	3012	39.04
144	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第40栋605室	431023010027GB00175F00540032	湘(2020)永兴县不动产权第0007758号	118.72	成套住宅	3012	35.76
145	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-22栋703室	431023010027GB00176F00090022	湘(2020)永兴县不动产权第0007608号	120.67	成套住宅	3012	36.35
146	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-23栋702室	431023010027GB00176F00120035	湘(2020)永兴县不动产权第0007596号	67.11	成套住宅	3012	20.21
147	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-47栋706室	431023010027GB00175F00400155	湘(2020)永兴县不动产权第0007740号	112.75	成套住宅	3012	33.96
148	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-47栋707室	431023010027GB00175F00400154	湘(2020)永兴县不动产权第0007739号	112.75	成套住宅	3012	33.96
149	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-47栋708室	431023010027GB00175F00400153	湘(2020)永兴县不动产权第0007738号	112.75	成套住宅	3012	33.96

150	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第43栋604室	431023010027GB00175F00330013	湘(2020)永兴县不动产权第0007457号	118.47	成套住宅	3012	35.68
151	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-6栋706室	431023010027GB00176F00350031	湘(2020)永兴县不动产权第0007508号	129.60	成套住宅	3012	39.04
152	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-7栋702室	431023010027GB00176F00370023	湘(2020)永兴县不动产权第0007526号	129.92	成套住宅	3012	39.13
153	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-2栋701室	431023010027GB00175F00030078	湘(2020)永兴县不动产权第0007405号	119.99	成套住宅	3012	36.14
154	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-8栋702室	431023010027GB00176F00380023	湘(2020)永兴县不动产权第0007530号	129.44	成套住宅	3012	38.99
155	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-2栋702室	431023010027GB00175F00030077	湘(2020)永兴县不动产权第0007403号	119.99	成套住宅	3012	36.14
156	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-48栋604室	431023010027GB00175F00440093	湘(2020)永兴县不动产权第0007437号	66.47	成套住宅	3012	20.02
157	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-34栋705室	431023010027GB00175F00430156	湘(2020)永兴县不动产权第0007680号	112.75	成套住宅	3012	33.96
158	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-34栋706室	431023010027GB00175F00430155	湘(2020)永兴县不动产权第0007679号	112.75	成套住宅	3012	33.96
159	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-34栋708室	431023010027GB00175F00430153	湘(2020)永兴县不动产权第0007677号	112.75	成套住宅	3012	33.96
160	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-52栋701室	431023010027GB00175F00490026	湘(2020)永兴县不动产权第0007726号	107.47	成套住宅	3012	32.37
161	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-2栋706室	431023010027GB00175F00030073	湘(2020)永兴县不动产权第0007546号	119.99	成套住宅	3012	36.14
162	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-54栋601室	431023010027GB00175F00530010	湘(2020)永兴县不动产权第0007435号	66.94	成套住宅	3012	20.16

163	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-9栋704室	431023010027GB00176F00010033	湘(2020)永兴县不动产权第0007535号	120.76	成套住宅	3012	36.37
164	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-27栋701室	431023010027GB00175F00280048	湘(2020)永兴县不动产权第0007544号	130.82	成套住宅	3012	39.40
165	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第39栋701室	431023010027GB00175F00520056	湘(2020)永兴县不动产权第0007433号	119.55	成套住宅	3012	36.01
166	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第37栋305室	431023010027GB00175F00470020	湘(2020)永兴县不动产权第0007486号	120.51	成套住宅	3012	36.30
167	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第39栋703室	431023010027GB00175F00520054	湘(2020)永兴县不动产权第0007431号	121.14	成套住宅	3012	36.49
168	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-12栋701室	431023010027GB00176F00060024	湘(2020)永兴县不动产权第0007784号	132.70	成套住宅	3012	39.97
169	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-35栋701室	431023010027GB00175F00450160	湘(2020)永兴县不动产权第0007676号	112.75	成套住宅	3012	33.96
170	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-52栋702室	431023010027GB00175F00490025	湘(2020)永兴县不动产权第0007725号	107.47	成套住宅	3012	32.37
171	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-53栋701室	431023010027GB00175F00510026	湘(2020)永兴县不动产权第0007724号	108.43	成套住宅	3012	32.66
172	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-53栋702室	431023010027GB00175F00510025	湘(2020)永兴县不动产权第0007723号	108.43	成套住宅	3012	32.66
173	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-29栋705室	431023010027GB00175F00300032	湘(2020)永兴县不动产权第0007404号	125.45	成套住宅	3012	37.79
174	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第5栋702室	431023010027GB00175F00070047	湘(2020)永兴县不动产权第0007547号	130.22	成套住宅	3012	39.22
175	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-46栋601室	431023010027GB00176F00160216	湘(2020)永兴县不动产权第0007496号	124.83	成套住宅	3012	37.60

176	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第33栋704室	431023010027GB00175F00390033	湘(2020)永兴县不动产权第0007425号	122.28	成套住宅	3012	36.83
177	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-46栋602室	431023010027GB00176F00160215	湘(2020)永兴县不动产权第0007497号	124.83	成套住宅	3012	37.60
178	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第37栋705室	431023010027GB00175F00470044	湘(2020)永兴县不动产权第0007415号	120.51	成套住宅	3012	36.30
179	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第40栋604室	431023010027GB00175F00540033	湘(2020)永兴县不动产权第0007420号	118.72	成套住宅	3012	35.76
180	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-35栋702室	431023010027GB00175F00450159	湘(2020)永兴县不动产权第0007637号	112.75	成套住宅	3012	33.96
181	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-54栋702室	431023010027GB00175F00530011	湘(2020)永兴县不动产权第0007721号	107.47	成套住宅	3012	32.37
182	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-35栋703室	431023010027GB00175F00450158	湘(2020)永兴县不动产权第0007636号	112.75	成套住宅	3012	33.96
183	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-35栋704室	431023010027GB00175F00450157	湘(2020)永兴县不动产权第0007635号	112.75	成套住宅	3012	33.96
184	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-55栋702室	431023010027GB00175F00550025	湘(2020)永兴县不动产权第0007718号	107.47	成套住宅	3012	32.37
185	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-22栋702室	431023010027GB00176F00090023	湘(2020)永兴县不动产权第0007595号	120.67	成套住宅	3012	36.35
186	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-35栋707室	431023010027GB00175F00450154	湘(2020)永兴县不动产权第0007632号	112.75	成套住宅	3012	33.96
187	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第41栋601室	431023010027GB00175F00410024	湘(2020)永兴县不动产权第0007743号	118.56	成套住宅	3012	35.71
188	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-35栋708室	431023010027GB00175F00450153	湘(2020)永兴县不动产权第0007631号	112.75	成套住宅	3012	33.96

189	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-34栋701室	431023010027GB00175F00430160	湘(2020)永兴县不动产权第0007684号	112.75	成套住宅	3012	33.96
190	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-48栋702室	431023010027GB00175F00440103	湘(2020)永兴县不动产权第0007736号	112.75	成套住宅	3012	33.96
191	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-48栋703室	431023010027GB00175F00440102	湘(2020)永兴县不动产权第0007735号	112.75	成套住宅	3012	33.96
192	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-34栋702室	431023010027GB00175F00430159	湘(2020)永兴县不动产权第0007683号	112.75	成套住宅	3012	33.96
193	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-48栋704室	431023010027GB00175F00440101	湘(2020)永兴县不动产权第0007734号	112.75	成套住宅	3012	33.96
194	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-48栋706室	431023010027GB00175F00440099	湘(2020)永兴县不动产权第0007732号	112.75	成套住宅	3012	33.96
195	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第41栋603室	431023010027GB00175F00410022	湘(2020)永兴县不动产权第0007754号	118.56	成套住宅	3012	35.71
196	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-36栋707室	431023010027GB00175F00460154	湘(2020)永兴县不动产权第0007623号	112.75	成套住宅	3012	33.96
197	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-46栋701室	431023010027GB00175F00360160	湘(2020)永兴县不动产权第0007621号	112.75	成套住宅	3012	33.96
198	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-46栋702室	431023010027GB00175F00360159	湘(2020)永兴县不动产权第0007620号	112.75	成套住宅	3012	33.96
199	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-55栋701室	431023010027GB00175F00550026	湘(2020)永兴县不动产权第0007720号	107.47	成套住宅	3012	32.37
200	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-56栋701室	431023010027GB00175F00560026	湘(2020)永兴县不动产权第0007717号	108.43	成套住宅	3012	32.66
201	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-46栋708室	431023010027GB00175F00360153	湘(2020)永兴县不动产权第0007673号	112.75	成套住宅	3012	33.96

202	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-47栋702室	431023010027GB00175F00400159	湘(2020)永兴县不动产权第0007671号	112.75	成套住宅	3012	33.96
203	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-47栋703室	431023010027GB00175F00400158	湘(2020)永兴县不动产权第0007670号	112.75	成套住宅	3012	33.96
204	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-47栋704室	431023010027GB00175F00400157	湘(2020)永兴县不动产权第0007654号	112.75	成套住宅	3012	33.96
205	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-35栋705室	431023010027GB00175F00450156	湘(2020)永兴县不动产权第0007634号	112.75	成套住宅	3012	33.96
206	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-35栋706室	431023010027GB00175F00450155	湘(2020)永兴县不动产权第0007633号	112.75	成套住宅	3012	33.96
207	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-36栋703室	431023010027GB00175F00460158	湘(2020)永兴县不动产权第0007628号	112.75	成套住宅	3012	33.96
208	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区64栋703室	431023010027GB00175F00630022	湘(2020)永兴县不动产权第0007768号	136.23	成套住宅	3012	41.03
209	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区64栋704室	431023010027GB00175F00630021	湘(2020)永兴县不动产权第0007767号	136.23	成套住宅	3012	41.03
210	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-36栋704室	431023010027GB00175F00460157	湘(2020)永兴县不动产权第0007627号	112.75	成套住宅	3012	33.96
211	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-36栋705室	431023010027GB00175F00460156	湘(2020)永兴县不动产权第0007626号	112.75	成套住宅	3012	33.96
212	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-36栋706室	431023010027GB00175F00460155	湘(2020)永兴县不动产权第0007624号	112.75	成套住宅	3012	33.96
213	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-46栋707室	431023010027GB00175F00360154	湘(2020)永兴县不动产权第0007674号	112.75	成套住宅	3012	33.96
214	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-47栋701室	431023010027GB00175F00400160	湘(2020)永兴县不动产权第0007672号	112.75	成套住宅	3012	33.96

215	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-47栋705室	431023010027GB00175F00400156	湘(2020)永兴县不动产权第0007706号	112.75	成套住宅	3012	33.96
216	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区66栋701室	431023010027GB00175F00010012	湘(2020)永兴县不动产权第0007766号	136.92	成套住宅	3012	41.24
217	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区66栋702室	431023010027GB00175F00010011	湘(2020)永兴县不动产权第0007765号	136.92	成套住宅	3012	41.24
218	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第38栋702室	431023010027GB00175F00500033	湘(2020)永兴县不动产权第0007763号	120.05	成套住宅	3012	36.16
219	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第41栋604室	431023010027GB00175F00410021	湘(2020)永兴县不动产权第0007755号	118.56	成套住宅	3012	35.71
220	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第43栋401室	431023010027GB00175F00330008	湘(2020)永兴县不动产权第0007489号	118.47	成套住宅	3012	35.68
221	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第39栋608室	431023010027GB00175F00520041	湘(2020)永兴县不动产权第0007490号	119.55	成套住宅	3012	36.01
222	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第39栋603室	431023010027GB00175F00520046	湘(2020)永兴县不动产权第0007491号	121.14	成套住宅	3012	36.49
223	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区C区第C-10栋704室	431023010027GB00176F00040021	湘(2020)永兴县不动产权第0007778号	125.82	成套住宅	3012	37.90
224	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第39栋604室	431023010027GB00175F00520045	湘(2020)永兴县不动产权第0007492号	121.14	成套住宅	3012	36.49
225	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第39栋705室	431023010027GB00175F00520052	湘(2020)永兴县不动产权第0007427号	115.48	成套住宅	3012	34.78
226	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第6栋703室	431023010027GB00175F00080090	湘(2020)永兴县不动产权第0007539号	130.37	成套住宅	3012	39.27
227	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第6栋706室	431023010027GB00175F00080087	湘(2020)永兴县不动产权第0007541号	130.37	成套住宅	3012	39.27

228	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第39栋707室	431023010027GB00175F00520050	湘(2020)永兴县不动产权第0007426号	115.48	成套住宅	3012	34.78
229	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第43栋702室	431023010027GB00175F00330019	湘(2020)永兴县不动产权第0007507号	114.40	成套住宅	3012	34.46
230	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第37栋702室	431023010027GB00175F00470047	湘(2020)永兴县不动产权第0007419号	120.51	成套住宅	3012	36.30
231	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第40栋601室	431023010027GB00175F00540036	湘(2020)永兴县不动产权第0007424号	118.72	成套住宅	3012	35.76
232	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第40栋603室	431023010027GB00175F00540034	湘(2020)永兴县不动产权第0007422号	118.72	成套住宅	3012	35.76
233	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第37栋704室	431023010027GB00175F00470045	湘(2020)永兴县不动产权第0007414号	120.51	成套住宅	3012	36.30
234	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第37栋706室	431023010027GB00175F00470043	湘(2020)永兴县不动产权第0007417号	120.51	成套住宅	3012	36.30
235	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区第B-46栋703室	431023010027GB00175F00360158	湘(2020)永兴县不动产权第0007619号	112.75	成套住宅	3012	33.96
236	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区B区64栋702室	431023010027GB00175F00630023	湘(2020)永兴县不动产权第0007775号	136.23	成套住宅	3012	41.03
237	永兴银都恒达实业有限公司	车位	/	/	30	车位	30610	91.83
小计					27876.05			8488.07

项目投资估算表（裕泰铭都三期）

序号	权证号	权利人	共有情况	坐落	栋号	房号	建筑面积 (㎡/个)	用途	评估单价 (元/㎡)	评估总价 (万元)
1	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	201	113.81	住宅	4152	47.25
2	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	301	113.81	住宅	4152	47.25
3	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	401	113.81	住宅	4152	47.25
4	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	501	113.81	住宅	4152	47.25
5	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	601	113.81	住宅	4152	47.25
6	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	701	113.81	住宅	4152	47.25
7	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	901	113.81	住宅	4152	47.25
8	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1001	113.81	住宅	4152	47.25
9	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1101	113.81	住宅	4152	47.25
10	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1201	113.81	住宅	4152	47.25
11	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1401	113.81	住宅	4152	47.25
12	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1501	113.81	住宅	4152	47.25
13	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1601	113.81	住宅	4152	47.25
14	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1701	113.81	住宅	4152	47.25
15	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1801	113.81	住宅	4152	47.25

16	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1901	113.81	住宅	4152	47.25
17	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	2001	113.81	住宅	4152	47.25
18	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	2101	113.81	住宅	4152	47.25
19	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	2201	113.81	住宅	4152	47.25
20	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	2301	113.81	住宅	4152	47.25
21	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	2401	113.81	住宅	4152	47.25
22	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	2501	113.81	住宅	4152	47.25
23	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	2601	113.81	住宅	4152	47.25
24	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	202	123.56	住宅	4152	51.30
25	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	302	123.56	住宅	4152	51.30
26	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	402	123.56	住宅	4152	51.30
27	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	502	123.56	住宅	4152	51.30
28	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	602	123.56	住宅	4152	51.30
29	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	702	123.56	住宅	4152	51.30
30	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	802	123.56	住宅	4152	51.30
31	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	902	123.56	住宅	4152	51.30
32	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1002	123.56	住宅	4152	51.30
33	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1202	123.56	住宅	4152	51.30
34	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1302	123.56	住宅	4152	51.30
35	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1402	123.56	住宅	4152	51.30
36	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1702	123.56	住宅	4152	51.30

37	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1802	123.56	住宅	4152	51.30
38	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	2402	123.56	住宅	4152	51.30
39	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	2502	123.56	住宅	4152	51.30
40	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	2602	123.56	住宅	4152	51.30
41	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	203	122.97	住宅	4152	51.06
42	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	303	122.97	住宅	4152	51.06
43	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	403	122.97	住宅	4152	51.06
44	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	503	122.97	住宅	4152	51.06
45	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	603	122.97	住宅	4152	51.06
46	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	703	122.97	住宅	4152	51.06
47	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	803	122.97	住宅	4152	51.06
48	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1003	122.97	住宅	4152	51.06
49	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1203	122.97	住宅	4152	51.06
50	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1303	122.97	住宅	4152	51.06
51	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1403	122.97	住宅	4152	51.06
52	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1503	122.97	住宅	4152	51.06
53	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1603	122.97	住宅	4152	51.06
54	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1703	122.97	住宅	4152	51.06
55	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1803	122.97	住宅	4152	51.06
56	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	2403	122.97	住宅	4152	51.06
57	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	2603	122.97	住宅	4152	51.06

58	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	204	103.85	住宅	4152	43.12
59	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	304	103.85	住宅	4152	43.12
60	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	404	103.85	住宅	4152	43.12
61	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	504	103.85	住宅	4152	43.12
62	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	704	103.85	住宅	4152	43.12
63	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	804	103.85	住宅	4152	43.12
64	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	904	103.85	住宅	4152	43.12
65	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1004	103.85	住宅	4152	43.12
66	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1104	103.85	住宅	4152	43.12
67	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1204	103.85	住宅	4152	43.12
68	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1304	103.85	住宅	4152	43.12
69	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1404	103.85	住宅	4152	43.12
70	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1504	103.85	住宅	4152	43.12
71	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1604	103.85	住宅	4152	43.12
72	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1704	103.85	住宅	4152	43.12
73	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1804	103.85	住宅	4152	43.12
74	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	1904	103.85	住宅	4152	43.12
75	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	2004	103.85	住宅	4152	43.12
76	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	2104	103.85	住宅	4152	43.12
77	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	2204	103.85	住宅	4152	43.12
78	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	2304	103.85	住宅	4152	43.12

79	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	2404	103.85	住宅	4152	43.12
80	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	20 栋	2504	103.85	住宅	4152	43.12
81	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	10 栋 二单元	204	104.18	住宅	4152	43.26
82	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	10 栋 二单元	304	104.18	住宅	4152	43.26
83	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	10 栋 二单元	404	104.18	住宅	4152	43.26
84	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	10 栋 二单元	504	104.18	住宅	4152	43.26
85	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	10 栋 二单元	604	104.18	住宅	4152	43.26
86	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	10 栋 二单元	704	104.18	住宅	4152	43.26
87	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	10 栋 二单元	904	104.18	住宅	4152	43.26
88	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	10 栋 二单元	1104	104.18	住宅	4152	43.26
89	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	10 栋 二单元	1204	104.18	住宅	4152	43.26

90	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	10 栋 二单元	1304	104.18	住宅	4152	43.26
91	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	10 栋 二单元	1404	104.18	住宅	4152	43.26
92	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	10 栋 二单元	1504	104.18	住宅	4152	43.26
93	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	10 栋 二单元	1604	104.18	住宅	4152	43.26
94	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	10 栋 二单元	1704	104.18	住宅	4152	43.26
95	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	10 栋 二单元	1804	104.18	住宅	4152	43.26
96	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	10 栋 二单元	1904	104.18	住宅	4152	43.26
97	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	10 栋 二单元	2004	104.18	住宅	4152	43.26
98	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	10 栋 二单元	2104	104.18	住宅	4152	43.26
99	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	10 栋 二单元	2204	104.18	住宅	4152	43.26

100	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	10 栋 二单元	2304	104.18	住宅	4152	43.26
101	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	/	/	200	车位	39250	784.99
102	/	永兴春华工贸有限公司	/	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	/	/	20	充电桩	8532	17.06
小计							11280.79			5485.88

汇总表

序号	权利人	坐落	不动产 单元号	不动产权 证号	建筑面积合 计	规划用途	评估总价（万 元）
1	永兴银都恒达实业有限公司	永兴县便江街道惠民路沙子江小区	/	/	27876.05	成套住宅	8396.24
					30	车位	91.83
小计							8488.07
2	永兴春华工贸有限公司	永兴县便江街道永兴大道裕泰铭都三期	/	/	11280.79	住宅	4683.83
					200	车位	784.99
					20	充电桩	17.06
小计					39156.84		5485.88
合计							13973.95

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目总投资 13,973.95 万元，2026 年投入金额 12,600.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年
永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目	13,973.95	1,373.95	12,600.00

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

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月份	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目	投资金额	1,373.95	200.00	800.00	400.00	400.00	8,800.00	1,200.00
	其中：专项债券金额	/	/	/	/	/	7,200.00	1,000.00
		7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	2026 年合计
	投资金额	400.00	400.00	/	/	/	/	12,600.00
	其中：专项债券金额	/	/	/	/	/	/	8,200.00

（二）项目资金筹措方案

永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目的资金来源主要为资本金和政府专项债券资金。项目总投资 13,973.95 万元，其中：用于项目支出的资本金 5,773.95 万元，占投资总额

的 41.32%；拟申请发行政府专项债券资金 8,200.00 万元，本次申请发行专项债券 8,200.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债金额	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	
永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目	13,973.95	5,773.95	0.00	8,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

根据湖南国调信息网公布的郴州市 CPI 指数(如下表所示)，2019-2024 年郴州市年平均 CPI 指数为 101.28，每三年增长率为 $(1+1.28\%)^3-1=3.89\%$ 。根据郴州市统计局，2019-2024 年郴州市 GDP 年均增长率为 6.08%。

CPI 指数：

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
全年数据	103.2	102.3	100.0	101.8	100.2	100.2	101.28

GDP 增长率:

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
增长率	7.8%	3.6%	8.8%	5.7%	5.0%	5.6%	6.08%

本项目营业收入来源主要来源于保障性住房出租收入、停车位收入、充电桩收入。

1、保障性住房出租收入

项目主要是为收购已建成存量商品房用作保障性租赁住房，共建设 336 套保障性住房，建筑面积为 39156.84 平方米。

本项目参考收购商品房同小区沙子江安置小区和裕泰名都小区住房市场租金水平在 15.70 元/月/m²~22.00 元/月/m²之间。基于谨慎性原则，本项目保障性住房租赁价格取 15.00 元/月/m²。考虑通货膨胀及物价上涨因素，每 3 年租金上涨 3%。

序号	地址	安置小区租金 (元/m ² /月)	来源
1	永兴县-沙子江安置小区	16.03	

2	永兴县 -沙子 江安置 小区	16.03	
3	永兴县 -沙子 江安置 小区	16.02	
4	永兴县 -裕泰 名都	16.03	

5	永兴县 -裕泰 名都	15.70	
6	永兴县 -裕泰 名都	22.00	

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

按照谨慎性原则，本项目运营期出租率第一年按80%，第二年按85%，第三年及以后按90%计算。

《湖南省公共租赁住房分配和运营管理办法》

湖南省人民政府门户网站 www.hunan.gov.cn 发布时间: 2021-10-12 17:33 [字体: 大 中 小]

第一章 总 则

第一条 为规范公共租赁住房管理,根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》(国办发〔2011〕45号)、《公共租赁住房管理办法》(住房和城乡建设部令第11号)、《住房城乡建设部财政部国家发展改革委关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》(建保〔2013〕178号)、《住房城乡建设部关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》(建保〔2014〕91号)等有关规定,结合我省实际,制定本办法。

第二条 全省行政区域内城市和乡镇(以下简称城镇)公共租赁住房的分配、使用、退出和管理,适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房,是指限定建设标准和租金价格,面向符合规定条件的城镇低收入、中等偏下收入住房困难家庭,新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租,具有社会保障性质的住房。包括历年建设的廉租住房和公共租赁住房。

第四条 市州、县人民政府对本行政区域内公共租赁住房管理工作负总责。市州、县人民政府应建立健全住房保障管理体制机制,明确工作人员,落实工作经费。

第五条 省住房和城乡建设厅负责全省公共租赁住房管理工作的指导和监督。

市州、县市区住房和城乡建设行政主管部门负责本行政区域内公共租赁住房管理工作,其所属实施机构承担公共租赁住房管理的具体工作。各类园区应当建立健全住房保障管理工作机制。

省、市州、县市区人民政府发改、监察、财政、国土资源、人力资源社会保障、民政、公安、税务、住房公积金、工商等部门根据各自职责,负责公共租赁住房管理相关工作。

街道办事处、镇(乡)人民政府应当明确工作人员,负责公共租赁住房申请的受理和初审等工作。

第六条 公共租赁住房管理工作纳入保障性安居工程年度考核。新建的公共租赁住房从开工建设到分配入住以3年为一个周期,高层建筑可适当延期,期末分配入住率应达到90%以上,单个项目竣工后一年内分配入住率应达到90%以上。

第七条 鼓励市州、县市区人民政府采取购买服务或政府和社会资本合作(PPP)模式,将现有政府投资和管理的公租房交由专业化、社会化企业

2、停车场收入

本项目回购已建成存量商品房用作保障性租赁住房,其中附带停车位 230 个,收入可用于本项目还本付息。参考永兴县本地及附近区域小区对内停车位出租价格,单个停车位租赁价格范围为 200.00~400.00 元/个/月之间,基于谨慎性原则,本项目内部停车位按 190.00 元/个/月收费。考虑通货膨胀及物价上涨因素,每 3 年租金上涨 3%。

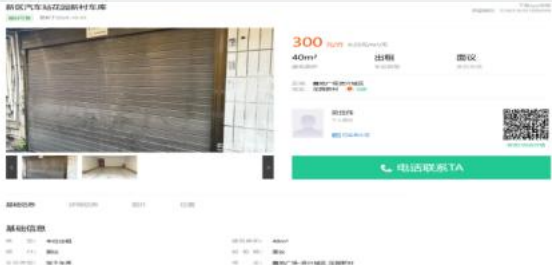


关于回购商品房附带停车位的说明

我单位回购永兴县裕泰铭都三期 10 号、20 号栋和永兴县沙子江小区 336 套商品房用于保障性住房,其中附带停车位 230 个,7KW 充电桩 20 个,停车位和充电桩取得的收入全部用于本项目还本付息。

永兴县住房保障服务中心

2025 年 4 月

项目周边停车位收费

小区	价格（元/月/个）	案例截图
资兴市-花园新村	300.00	
永兴县-嘉美花园小区	200.00	
永兴县	400.00	

参考中国停车产业《深度聚焦|万亿停车市场亟待金融活水，共探资产盘活新路径》相关数据，“全国机动车保有量已超 4.4 亿辆，汽车超 3.45 亿辆，新能源汽车增长尤为迅猛。百万级汽车保有量城市已近百个。然而，车位供给严重滞后，大中城市车位配比（约 1:0.5-0.8）远低于发达国家（约 1:1.3）”，我国汽车保有量持续增长，而停车位供给缺口巨大，多数城市存在“一位难求”现象。永兴县各小区也出现同样“停车难、停车乱”等现象。

此前，县委第三巡察组巡察县住建局时，龙山豪庭小区居民反映，该小区一直未能成立业主委员会，物业服务不到位，公共设施无人维护，停车难、停车乱，严重影响居民的生活质量。

来源：<https://mp.weixin.qq.com/s/f0f4WLFWLd1leJEBqXTcjQ>

首先，我们需认识到中国停车市场的巨大体量。全国机动车保有量已超4.4亿辆，汽车超3.45亿辆，新能源汽车增长尤为迅猛。百万级汽车保有量城市已近百个。然而，车位供给严重滞后，大中城市车位配比（约1:0.5-0.8）远低于发达国家（约1:1.3）。巨大的供需缺口预示着广阔的市场前景，预计到2025年市场规模可达1.46万亿元，公共与商业车位总量或达3.5亿个，对应着高达十万亿级的资产规模。

来源：<https://mp.weixin.qq.com/s/Lh6RfT1XMsB9OwWrE4zS0Q>

参考相关报道内容，结合永兴县当地停车位存在较大缺口等问题，基于谨慎性原则，保守估计本项目停车位出租率第一年按 70%计算，第二年按 75%计算，第三年及以后按 80%计算。



3、充电桩收入

根据湖南省发展和改革委员会发布的《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号）：2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为 0.8 元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。2020年后，国家、湖南省、郴州市均未出台相关收费标准。

本项目回购已建成存量商品房用作保障性租赁住房，其中附带 7.00kw 充电桩 20 个，收入可用于本项目还本付息。参考下表项目周边充电桩服务费收费标准，结合相关政策规定，基于谨慎性原则，本项目服务费收费标准按 0.80 元/kwh。电费按

实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

序号	停车场名称	充电桩服务费（元/kwh）	备注	
1	湖南京港澳高速永兴服务区充电桩（北京方向）	0.8		
2	国家电网汽车充电桩(湖南京港澳高速永兴服务区充电桩广东方向)	0.8		

3	驴充充汽车充电站 (艺龙君都酒店郴州永兴店)	0.8	 
---	---------------------------	-----	---

本项目充电桩种类为直流充电桩，根据 2024 年《中国主要城市充电基础设施监测报告》，直流公用桩平均桩数利用率为 66.5%，平均时间利用率为 13.1%。

服务效能指标	直流公用桩	交流公用桩
平均时间利用率	13.1%	6.7%
平均桩数利用率	66.5%	28.3%
平均周转率	4.1	0.6
平均充电时长（分钟）	46.9	158.5

根据目前电动汽车推广普及速度，依照谨慎性原则，运营期内平均桩数利用率第一年按 40%，年增长率保守按 6%计，2029 年及后续运营期间充电桩平均桩数利用率保持在 58%不变。运营期间充电桩时间利用率保持在 13%不变，全年计取 350 天；结合充电桩的实际使用寿命年限（15 年），该项收入计算至 2041 年 8 月截止。

（运营期充电桩年度收入=充电桩数量×桩数利用率×充电桩时间利用率×一日时长 24h×充电服务费×充电桩功率×天数）

永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目收入预测表

单位：万元

序号	收入类型	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	保障性住房出租收入	21,689.42	187.95	599.10	634.34	653.37	653.37	653.37	672.97	672.97	672.97
2	停车位收入	1,434.26	12.24	39.33	41.95	43.21	43.21	43.21	44.51	44.51	44.51
3	充电桩收入	103.43	1.63	5.63	6.36	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09
	合计	23,227.11	201.82	644.06	682.65	703.67	703.67	703.67	724.57	724.57	724.57

续上表:

2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
693.16	693.16	693.16	713.95	713.95	713.95	735.37	735.37	735.37	757.43	757.43
45.85	45.85	45.85	47.23	47.23	47.23	48.65	48.65	48.65	50.11	50.11
7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	4.73	-	-	-	-
746.10	746.10	746.10	768.27	768.27	768.27	788.75	784.02	784.02	807.54	807.54

续上表:

2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
757.43	780.15	780.15	780.15	803.55	803.55	803.55	827.66	827.66	827.66	355.20
50.11	51.61	51.61	51.61	53.16	53.16	53.16	54.75	54.75	54.75	23.50
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
807.54	831.76	831.76	831.76	856.71	856.71	856.71	882.41	882.41	882.41	378.70

（二）项目预期成本预测

本项目总成本费用包括：工资及福利费、维修费用、管理费用、税金及附加。

1、工资及福利费

本项目预计配备职工人员 5 人，根据职友集最新统计数据，2024 年永兴县物业工作人员平均工资 4500 元/月，即 5.40 万元/年，基于谨慎性原则，本项目员工的工资及福利费用按人均 5.80 万元/年计算，收费每三年上涨 3%。



2、维修费用

参考《建设项目经济评价方法参数》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，结合项目实际情况，本项目维修维护费按照总投资的 1‰估算。

3、管理费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》的文件要求，管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生

的各项费用，结合项目实际情况，本项目的管理费用按运营收入的 1%计取。

4、税金及附加

1) 根据财政部、税务总局和住建部联合发布的《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》，自 2021 年 10 月 1 日起，住房租赁企业向个人出租住房适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税；

2) 依据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）停车位收入的增值税税率按 9%计；充电桩收入增值税税率按 13%计。城市维护税：取增值税的 5%；教育费附加：取增值税的 3%；地方教育费附加：取增值税的 2%；

3) 根据《关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部税务总局 住房和城乡建设部公告 2023 年第 70 号），保障性住房项目免收各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。

4) 根据财政部、税务总局和住建部联合发布的《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。

永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目项目经营成本测算表

单位：万元

序号	成本类型	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	工资及福利费	993.85	9.67	29.00	29.00	29.87	29.87	29.87	30.77	30.77	30.77
2	维修费用	415.61	4.66	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97
3	管理费用	232.31	2.02	6.44	6.83	7.04	7.04	7.04	7.25	7.25	7.25
4	税金及附加	1,279.44	11.16	35.66	37.85	39.05	39.05	39.05	40.18	40.18	40.18
	小计	2,921.21	27.51	85.07	87.65	89.93	89.93	89.93	92.17	92.17	92.17

续上表:

2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
31.69	31.69	31.69	32.64	32.64	32.64	33.62	33.62	33.62	34.63	34.63
13.97	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97
7.46	7.46	7.46	7.68	7.68	7.68	7.89	7.84	7.84	8.08	8.08
41.37	41.37	41.37	42.58	42.58	42.58	43.54	42.93	42.93	44.22	44.22
94.49	94.49	94.49	96.87	96.87	96.87	99.02	98.36	98.36	100.90	100.90

续上表:

2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
34.63	35.67	35.67	35.67	36.74	36.74	36.74	37.84	37.84	37.84	15.77
13.97	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97	5.82
8.08	8.32	8.32	8.32	8.57	8.57	8.57	8.82	8.82	8.82	3.79
44.22	45.56	45.56	45.56	46.92	46.92	46.92	48.33	48.33	48.33	20.74
100.90	103.52	103.52	103.52	106.20	106.20	106.20	108.96	108.96	108.96	46.12

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目预期总收入 23,227.11 万元，预期运营成本 2,921.21 万元，项目净收益 20,305.90 万元。

（二）项目融资还本付息情况

永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目拟申请政府专项债券 8,200.00 万元，本次拟发行专项债券 8,200.00 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% 确定，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。永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目还本付息情况如下表所示：

永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房租	2026 年 5 月	-	8,200.00	-	8,200.00		-
	2026 年 11 月	8,200.00	-	-	8,200.00	115.21	115.21
	2027 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2028 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2029 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2030 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2031 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2032 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42

租赁住房项目还本付息情况表	2033 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2034 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2035 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2036 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2037 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2038 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2039 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2040 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2041 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2042 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2043 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2044 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2045 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2046 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2047 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2048 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2049 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2050 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2051 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2052 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2053 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2054 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2055 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2056 年 5 月	8,200.00	-	8,200.00	-	115.21	8,315.21
	合计	-	8,200.00	8,200.00	-	6,912.60	15,112.60

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源主要为保障性住房出租收入、停车位收入、充电桩收入等，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 20,305.90 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34 倍。

项目收益覆盖情况表

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成本覆盖倍数
永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目	20,305.90	8,200.00	15,112.60	1.34

项目融资平衡情况已经通过鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析表

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	1.19	1.34	1.50
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.34	1.32

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 1.19，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%，债券本息资金的覆盖倍数为 1.32，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，项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，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：

项目现金流量表

单位：万元

阶段 序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2025 年	2026 年 1-8 月	2026 年 9-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入	37,201.06	1,373.95	12,600.00	201.82	644.06	682.65	703.67	703.67	703.67	724.57	724.57	724.57
1	资本金流入	5,773.95	1,373.95	4,400.00									
2	融资资金流入	8,200.00	-	8,200.00									
3	运营期现金流入	23,227.11			201.82	644.06	682.65	703.67	703.67	703.67	724.57	724.57	724.57
二	现金流出	32,007.76	1,373.95	12,600.00	142.72	315.49	318.07	320.35	320.35	320.35	322.59	322.59	322.59
1	建设期资金流出	13,973.95	1,373.95	12,600.00									
2	运营期资金流出	2,921.21			27.51	85.07	87.65	89.93	89.93	89.93	92.17	92.17	92.17
3	融资还本付息	15,112.60			115.21	230.42	230.42	230.42	230.42	230.42	230.42	230.42	230.42
4	债券发行费用	-											
三	现金净流量	5,193.30	-	-	59.10	328.57	364.58	383.32	383.32	383.32	401.98	401.98	401.98
四	期末累计现金结存	190,003.63	-	-	59.10	387.67	752.25	1,135.57	1,518.89	1,902.21	2,304.19	2,706.17	3,108.15
五	项目净收益	20,305.90											

续上表:

序号	项目	合计	运营期										
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	37,201.06	746.10	746.10	746.10	768.27	768.27	768.27	788.75	784.02	784.02	807.54	807.54
1	资本金流入	5,773.95											
2	融资资金流入	8,200.00											
3	运营期现金流入	23,227.11	746.10	746.10	746.10	768.27	768.27	768.27	788.75	784.02	784.02	807.54	807.54
二	现金流出	32,007.76	324.91	324.91	324.91	327.29	327.29	327.29	329.44	328.78	328.78	331.32	331.32
1	建设期资金流出	13,973.95											
2	运营期资金流出	2,921.21	94.49	94.49	94.49	96.87	96.87	96.87	99.02	98.36	98.36	100.90	100.90
3	融资还本付息	15,112.60	230.42	230.42	230.42	230.42	230.42	230.42	230.42	230.42	230.42	230.42	230.42
4	债券发行费用	-											
三	现金净流量	5,193.30	421.19	421.19	421.19	440.98	440.98	440.98	459.31	455.24	455.24	476.22	476.22
四	期末累计现金结存	190,003.63	3,529.34	3,950.53	4,371.72	4,812.70	5,253.68	5,694.66	6,153.97	6,609.21	7,064.45	7,540.67	8,016.89
五	项目净收益	20,305.90											

续上表:

序号	项目	合计	运营期										
			2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	现金流入	37,201.06	807.54	831.76	831.76	831.76	856.71	856.71	856.71	882.41	882.41	882.41	378.70
1	资本金流入	5,773.95											
2	融资资金流入	8,200.00											
3	运营期现金流入	23,227.11	807.54	831.76	831.76	831.76	856.71	856.71	856.71	882.41	882.41	882.41	378.70
二	现金流出	32,007.76	331.32	333.94	333.94	333.94	336.62	336.62	336.62	339.38	339.38	339.38	8,361.33
1	建设期资金流出	13,973.95											
2	运营期资金流出	2,921.21	100.90	103.52	103.52	103.52	106.20	106.20	106.20	108.96	108.96	108.96	46.12
3	融资还本付息	15,112.60	230.42	230.42	230.42	230.42	230.42	230.42	230.42	230.42	230.42	230.42	8,315.21
4	债券发行费用	-											
三	现金净流量	5,193.30	476.22	497.82	497.82	497.82	520.09	520.09	520.09	543.03	543.03	543.03	-7,982.63
四	期末累计现金结存	190,003.63	8,493.11	8,990.93	9,488.75	9,986.57	10,506.66	11,026.75	11,546.84	12,089.87	12,632.90	13,175.93	5,193.30
五	项目净收益	20,305.90											

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

1、偿债计划可行性

本项目社会效益显著，得到了当地政府与居民的支持与拥护，相关组织群体也从各方面合法合规地配合本项目的建设。项目完工后，预期收入能充分满足本项目的偿债计划要求。

2、偿债风险点分析

（1）与项目建设或运营有关的风险。

1）项目建设风险

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、水文及其他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。

2) 项目运营风险

项目运营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。影响项目正常运营的风险主要包括：内部机构设置不合理、部门职责不清晰、内部控制管理机制不健全等情况导致的组织架构风险；经营活动决策机制不科学，决策程序不合理或未能有效执行导致的经营决策风险；内部岗位职责不明确、关键岗位人员胜任能力不足等导致的人力资源风险；预算管理、收支管理、政府采购管理、资产管理等方面的管理方面风险；政策法规的变动对项目的营运带来的风险；项目投资规模较大，投资的微观经济环境变化带来的风险；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；市场实际价格与预期价格差异产生的风险。

影响本项目运营收益的主要是保障性住房出租收入、停车位收入、充电桩收入。本项目在做收入测算时，各项收入都是在参考周边同类市场价和相关收费文件的基础上进行保守估算所得，整体风险较低。

(2) 影响融资平衡结果的风险。

1) 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2) 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

3、项目风险管理措施

1) 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经湖南省人民政府批准，湖南省先后印发了《中共湖南省委湖南省人民政府关于严控政府性债务增长切实防范债务风险的若干意见》（湘发〔2018〕5号）、《湖南省政府性债务风险应急预案》（湘政办发〔2018〕25号），建立湖南省人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2) 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3) 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务

应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

八、相关部门职责

本项目主管部门是永兴县住房和城乡建设局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执

行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是永兴县住房保障服务中心，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支出，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是永兴春华工贸有限公司、永兴银都恒达实业有限公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

(本页无正文，为《永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



永兴县住房和城乡建设局



2026 年 4 月 18 日