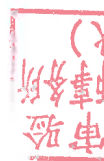


2026 年荷塘区收购存量商品房用
作保障性住房项目 001 号
预期收益与融资自求平衡
专项评价报告

和泉正（2026）专字第 0041 号



湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）





2026 年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目 001 号项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

和泉正（2026）专字第 0041 号

我们接受委托，对 2026 年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目 001 号的预期收益与融资自求平衡进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体对项目预期收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2026 年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目 001 号，预期净收益基本

能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件：预期收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）



二〇二六年四月一十七日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2026 年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目 001 号收益为基础，以预测期间的项目持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目预期收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制 2026 年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目 001 号预期收益和融资的自求平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

- （一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- （四）发行人制定可返还政府收益等能够顺利执行；
- （五）土地价格在正常范围内变动；
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目的基本情况

（一）项目概况

项目名称：2026 年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目 001 号

建设地点：位于株洲市荷塘区金科幸福小区、金山尚小区

建设内容与规模：本项目总建筑面积 22142.55 平方米。主要内容为计划收购金科幸福 365 小区及金山尚小区已建成存量商品房用作配租型保障性住房。具体如下：存量房面积共 22142.55 平方米，其中，金科幸福 365 小区已建成 89-138 平方米的存量商品房 99 套，存量房面积 11130.42 平方米；金山尚小区已建成 90-141 平方米的存量商品房 107 套，存量房面积 11012.13 平方米。

项目总投资 9626.62 万元；项目建设期间为 2026 年 5 月至 2026 年 12 月。

（二）项目总投资及资金来源

本项目资金来源主要为地方专项债和自筹资金。项目总投资为 9626.62 万元，其中：自筹资金 2626.62 万元，拟申请发行政府专项债券资金 7000.00 万元；本次拟申请发行专项债券 7000.00 万元。假设本次申请专项债资金 7000.00 万元于 2026 年 5 月到位。本期拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：人民币万元

项目名称	本期拟发行 债券时间	本期拟 发行金额	债券期限（年）	利率
2026 年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目 001 号	2026 年 5 月	7000.00	30	2.81%

四、应付本息情况

2026 年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目 001 号总投资 9626.62 万元，拟申请政府专项债券 7000.00 万元。本次拟申请发行专项债券 7000.00 万元，债券期限为 30 年，每年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据目前市场行情谨慎考虑，本期债券与后续拟发行债券的预测利率均以 2026 年 3 月相同待偿期国债收益率上浮 20% 确定，据此，本次 30 年期债券的预测利率为 2.81%，债券存续期内本息共计 12,901.00 万元。

具体情况如下：

单位：人民币万元

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
2026 年 荷塘区 收购存 量商品 房用作 保障性 住房项 目 001 号	2026 年 5 月	-	7,000.00	-	7,000.00	131.13	131.13
	2027 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2028 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2029 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2030 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2031 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2032 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2033 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2034 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2035 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2036 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2037 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7

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
	2038 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2039 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2040 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2041 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2042 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2043 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2044 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2045 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2046 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2047 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2048 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2049 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2050 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2051 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2052 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2053 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2054 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2055 年	7,000.00	-	-	7,000.00	196.7	196.7
	2056 年 5 月	7,000.00	-	7,000.00	-	65.57	7065.57
	合计	-	7,000.00	7,000.00		5,901.00	12,901.00

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告及实际情况预测出项目期间收益。

（二）产生的运营净现金流

1. 现金流入

项目拟收购的 206 套房源完成收购并完成精装修交付后，全部用于配租型保障性租赁住房。

根据《株洲市荷塘区收购存量商品房用作保障性住房实施方案》，运营到一定年限转为配售型保障性住房，承租人连续租赁配租型保障性住房满五年，且符合《株洲市保障性住房管理办法》（株建发〔2025〕1 号）规定的配售条件的，可购买承租的配租型保障性住房，但需严格实行封闭管理，禁止以任何方式转为商品房上市流通。本项目运营期前 28 年出租，运营期 28 后转为配售性

保障性住房，因此收入主要包括保障房出租收入及保障房配售收入。

(1) 保障性住房出租收入

保障性住房出租收入=出租单价*可出租面积*出租时间*出租率

本项目保障性住房不同区域、不同户型出租单价均有所区别。目前，保租房定价策略以政府限价为主，以市场租赁住房租金作为参照价格，现阶段这种定价机制的动态调整在各地落地实施将存在一定难度，定价机制有待完善。部分城市保障性租赁住房租金定价标准如下。

省/市	租金标准
广东省	租金接受政府指导，年度租金涨幅不超过 5%
浙江省、山东省、河北省、江苏省、湖南省、河南省、江西省、福建省、云南省	租金标准按低于同地段同品质的市场租赁住房评估租金执行
厦门市、赣州市、杭州市、石家庄市、邯郸市、天津市、东莞市、太原市、洛阳市	
南宁市	租金标准按不高于同地段同品质市场租赁住房评估租金的 95%执行
海南省、安徽省、吉林省	租金标准不得高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90%
南昌市、南京市、西安市、长春市	
武汉市、嘉兴市	租金标准按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 85%确定
青岛市	租金标准按照不高于同区域住房市场租金的 80%确定

根据《株洲市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的意见》（株政办发〔2022〕18号）有关要求，保障性租赁住房租金按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90%确定。在满足需求的情况下，可按保障性租赁住房租金标准面向社会出租。

(三) 租金标准。保障性租赁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。在满足需求的情况下，可按保障性租赁住房租金标准面向社会出租。

1) 保障性住房出租价格依据

根据 58 同城等网站，项目所在地周边同类型的住房出租的单价信息统计如下表。

金科幸福 365 小区房源出租信息统计表

序号	小区	户型	面积 (m2)	月租金 (元/月)	平均单价 (元 /m2/月)	装修标准
1	金科幸福 365 小区	2 室 1 厅 1 卫	72.48	1550	21.38	家电齐全、拎包入住
2	金科幸福 365 小区	1 室 2 厅 1 卫	50	1250	25	家电齐全、拎包入住

序号	小区	户型	面积 (m2)	月租金 (元/月)	平均单价 (元 /m2/月)	装修标准
3	金科幸福 365 小区	3 室 2 厅 1 卫	89.59	2250	25.11	家电齐全、拎包入住

58同城·房产

株洲房产网 > 株洲整租房 > 荷塘整租房 > 领袖天下整租房

金科幸福365 2室1厅1卫

1小时前



1550 元/月 半年付 费用明细

租赁方式: 整租

房屋类型: 2室1厅1卫 72.48 平

朝向楼层: 南 中层 / 18层

所在小区: 金科幸福365(在租 4 套)

所属区域: 荷塘 领袖天下

详细地址: 金桥路 附近高薪工作 查看地图

在线聊

打电话

房源编码: 4415535741066247

58同城·房产

株洲房产网 > 株洲整租房 > 荷塘整租房 > 领袖天下整租房

金科幸福365 1室1厅1卫

1小时前



1250 元/月 年付 费用明细

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 50 平

朝向楼层: 南 中层 / 18层

所在小区: 金科幸福365(在租 4 套)

所属区域: 荷塘 领袖天下

详细地址: 金桥路 附近高薪工作 查看地图

在线聊

打电话

房源编码: 4407303048535051

58同城·房产

株洲房产网 > 株洲租房 > 荷塘整租房 > 领袖天下整租房

金科幸福365 3室2厅1卫

1小时前



2250 元/月 押一付三 费用明细

租赁方式: 整租

房屋类型: 3室2厅1卫 89.59 平 豪华装修

朝向楼层: 南 高层 / 18层

所在小区: 金科幸福365(在租4套)

所属区域: 荷塘 领袖天下

详细地址: 金桥路 附近高新工作 查看地图

在线聊

打电话

房源编码: 4407285909777421

金山尚小区房源出租信息统计表

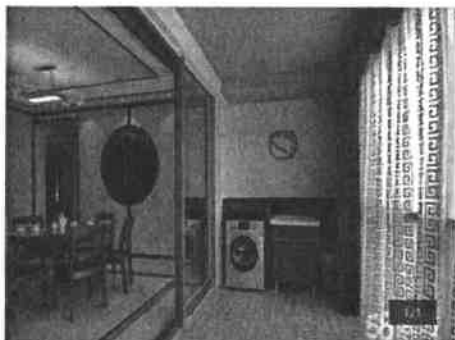
序号	小区	户型	面积 (m2)	月租金 (元/月)	平均单价 (元 /m2/月)	装修标准
1	金山尚小区	2室2厅1卫	90.54	2000	22.08	家电齐全、拎包入住
2	金山尚小区	1室1厅1卫	45	950	21.11	家电齐全、拎包入住
3	金山尚小区	1室1厅1卫	45.5	1200	26.37	家电齐全、拎包入住

58同城·房产

株洲房产网 > 株洲租房 > 荷塘整租房 > 领袖天下整租房

金山尚 2室2厅1卫

7小时前



2000 元/月 半年付 费用明细

租赁方式: 整租

房屋类型: 2室2厅1卫 90.54 平

朝向楼层: 南 高层 / 31层

所在小区: 金山尚小区(在租7套)

所属区域: 荷塘 领袖天下

详细地址: 金桥路 附近高新工作 查看地图

在线聊

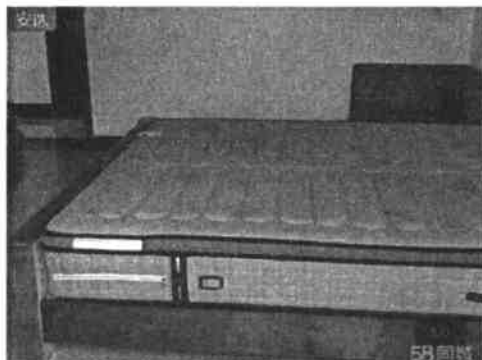
打电话

58同城·房产

株洲房产网 > 株洲租房 > 荷塘租房 > 领袖天下租房

金山尚 1室1厅1卫

01-16



950 元/月 押一付三

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 45 平 精装修

朝向楼层: 南 共4层

所在小区: 金山尚小区(在租7套)

所属区域: 荷塘 领袖天下

详细地址: 金城路 附近高新工作 直落塘



在线聊

打电话

房源编号: 4191700895997962

58同城·房产

株洲房产网 > 株洲租房 > 荷塘租房 > 领袖天下租房

金山尚 1室1厅1卫

2小时



1200 元/月 半年付

租赁方式: 整租

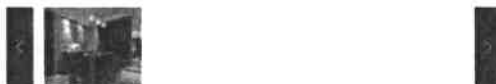
房屋类型: 1室1厅1卫 45.5 平

朝向楼层: 南 高层 / 24层

所在小区: 金山尚小区(在租7套)

所属区域: 荷塘 领袖天下

详细地址: 金城路 附近高新工作 直落塘



在线聊

打电话

房源编号: 4407333120404495

本项目收购金科幸福 365 小区及金山尚小区 206 套合计面积 22142.55 平方米，出租给满足条件的住户，根据周边同地段同品质住房租赁价格，预计本项目市场租金如下表所示。

本项目定价依据				
序号	名称	市场较低租金标准（元/㎡/月）	本项目租金定价（元/㎡/月）	备注
1	金科幸福 365 小区	21.38	18.9	低于市场价 9 折，租金保持不变，不作递增
2	金山尚小区	21.11	18.9	

2) 价格涨幅依据

本项目考虑到运营期物价增长等因素，谨慎考虑，出租价格不增长。

3) 出租率依据

从需求基础来看，荷塘区保障性住房核心需求群体规模大、需求刚性强。2024 年末，荷塘区常住人口 34.25 万人，城镇化率达 98.25%，对应城镇常住人口 34.25 万人，城市化水平高且居住需求集中；全年城镇新增就业 9313 人，新市民、青年人及低收入家庭作为保障性住房的主要覆盖群体，规模持续扩大。新增就业人员多为外地来株或本地刚就业的青年人，普遍面临住房支付压力，低收入家庭则长期存在基本居住保障需求，两类群体共同构成了保障性住房的稳定需求来源，为出租率提供了坚实支撑。

现有供给缺口：根据株洲市荷塘区住房和城乡建设局关于株洲市荷塘区 2026 年年度住房需求数量摸底表，2026 年预计新增保障性租赁住房需求 550 人，考虑到保障性租赁住房均为 1 居室的小户型，结合户均规模，预计需要新增保障性住房约 550 套，目前尚无投入使用的保障性住房，急需通过新增房源存量商品房用作保障性住房填补。本项目投入使用后新增保障性住房约 206 套远小于需求缺口，从市场竞争力来看，项目租金定价的比较优势进一步巩固出租率水平。本项目租金按 18.90 元/㎡/月执行，不超过荷塘区周边市场租金（20.00~30.00 元/㎡/月）的 90%，显著低于市场化租赁价格，对价格敏感型需求群体（新市民、低收入家庭）具备极强的吸引力，能够快速吸引符合条件的租户入住。

附件 1

株洲市 2026 年度住房需求数量摸底表

	统计配租型保障性住房需求数（人）	配售型保障性住房需求数（人）	人才房、青年公寓、职工宿舍（人）
荷塘区	550	0	0
/	/	/	/
/	/	/	/
/	/	/	/
/	/	/	/
/	/	/	/
/	/	/	/
/	/	/	/
/	/	/	/
填表说明：统计配租型保障性住房需求的人群，应在市城区保租房所在区无房或住房面积低于家庭人均 15 平方米，正常缴纳养老保险，与用人单位签订了劳动合同；统计配售型保障性住房需求的人群，应在市城区无房或住房面积低于家庭人均 15 平方米；取得市城区户籍 3 年以上，取得市城区户籍不满 3 年的，须在市城区连续缴纳养老保险 36 个月以上；年满 22 周岁；家庭人均收入不高于本市上年度城镇居民人均可支配收入的 1.5 倍；市重点产业急需紧缺人才以及高级技师不受户籍和收入限制。注：配售型保障性住房不得以任何形式上市交易。（县镇配租配售标准，按本地标准统计）			

同时，结合保障性住房运营的普遍规律，考虑到项目启动初期存在租户咨询、资格审核、签约入驻的培育周期，以及运营全程中少量租户因收入变化、居住需求调整等因素导致的空置情况，对出租率进行分阶段设定：运营期第 1~3 年为市场培育期，出租率逐步提升至稳定水平，分别按 60%、70%、80%核算；运营期第 4 年及以后项目运营模式成熟、租户口碑形成，叠加持续的需求缺口支撑，出租率进入稳定阶段，按 90%核算（预留 10%的合理空置空间，应对租户流动及房屋临时维护需求），符合保障性住房长期运营的实际情况。

4) 保障性住房出租收入

本项目保障性住房可出租面积 22142.55 m²，金科幸福 365 小区和金山尚小区按出租价格取 18.90 元/m²/月计算，谨慎考虑，出租单价不增长。运营期第 1 年~第 3 年内，出租率分别按 60%、70%、80%，运营期第 4 年及以后出租率均按 90%考虑。则整个运营期内，保障性住房出租收入为 12253.42 万元。

(2) 保障房配售收入

结合湖南省住房和城乡建设厅等 9 部门关于印发《湖南省促进房地产市场平稳健康发展若干措施》的通知（湘建房〔2025〕57 号）第（三）条“鼓励各地探索承租人连续租赁保障性住房满一定期限且符合保障性住房配售条件的，购买承租的保障性住房，但需严格实行封闭管理，禁止以任何方式转为商品房上市流通。根据《株洲市荷塘区收购存量商品房用作保障性住房实施方案》中第四条配租可转配售：支持收购存量商品房用作配租型保障性住房项目，运营管理满五年后可转为配售型保障性住房。承租人连续租赁配租型保障性住房满五年，且符合《株洲市保障性住房

管理办法》（株建发〔2025〕1号）规定的配售条件的，可购买承租的配租型保障性住房，但需严格实行封闭管理，禁止以任何方式转为商品房上市流通。

株洲市荷塘区住房和城乡建设局文件

株荷住建字〔2025〕32号

关于印发《株洲市荷塘区收购存量商品房用作 保障性住房实施方案》的通知

各乡镇（街道）、区直相关单位、株洲金科建设投资经营集团有限公司：

经区人民政府六届第67次常务会议同意，现将《株洲市荷塘区收购存量商品房用作保障性住房实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

株洲市荷塘区住房和城乡建设局

2025年10月15日



用气价格按照居民标准执行。

（四）配租可转配售。支持收购存量商品房用作配租型保障性住房项目，运营管理满五年后可转为配售型保障性住房。承租人连续租赁配租型保障性住房满五年，且符合《株洲市保障性住房管理办法》（株建发〔2025〕1号）规定的配售条件的，可购买承租的配租型保障性住房，但需严格实行封闭管理，禁止以任何方式转为商品房上市流通。

依据本项目实际运营情况及有关政策文件，预计本项目运营期前 28 年对外出租，在专项债存续期最后两年（预计 2055 年 1 月至 2056 年 5 月）转为配售型保障性住房，考虑市场行情，预计 2055 年配售率 50%，2056 年配售率 35%。

根据贝壳找房等网站，查询到荷塘区 20 年及以上房龄目前市场销售价格如下表所示：

荷塘区 20 年及以上房龄销售市场价格

序号	小区	位置	房龄（年）	精装修/毛坯	面积（m²）	总价（万元）	售价（元/m²）
1	世贸广场	荷塘区	28	精装修	70	23.8	3400
2	华润万家	荷塘区	30	精装修	90	34.5	3834
3	红旗广场	荷塘区	25	精装修	135	46.8	3467



急售！市中心世贸广场附近 路楼梯3楼大两房...

2室2厅1卫 | 70㎡ | 南北 | 中层(共6层) | 1999年建造

永红小区 | 荷塘-天鹅花园-茨菇塘路601号

王二岗 4.8分 暖居房地产

23.8万

3400元/㎡



华润万家文化路口精装小三房 出行方便 近医...

3室1厅1卫 | 90㎡ | 南北 | 中层(共6层) | 1995年建造

文化路7号院 | 荷塘-华润万家-文化路

满二年

易灿 5.0分 和美家房产

34.5万

3834元/㎡



安选 红旗广场，桂花路口，全新精装电梯大三房...

3室2厅2卫 | 135m² | 南北 | 中层(共7层) | 2000年建造

桂花路18号小区 荷塘-红旗广场-桂花路18号

吕军 5.0分 中游

46.8万

3467元/m²

根据株洲市住房和城乡建设局关于印发<<株洲市保障性住房管理办法>>的通知，第六条 用作配售型保障性住房的收购价格，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%的利润确定。通过测算同地段保障性住房重置价格预计为 3300 元/平方米，本项目运营期第 29 年保守考虑预测配售单价如下表所示：

本项目销售预测价格

序号	名称	套数	面积（m ² ）	配售单价（元/m ² ）	备注
1	金科幸福 365	99	11130.42	3300.00	价格不做增长
2	金山尚	107	11012.13	3300.00	

债券存续期内项目总收入为 18464.40 万元。测算本项目专项债存续期间运营现金流入明细如下表：

项目经营收入预测表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	项目经营收入	18464.40	200.88	351.54	401.75	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97
1	保障性住房出租收入	12253.42	200.88	351.54	401.75	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97
1.1	金科幸福 365 保障性住房出租收入	6159.39	100.98	176.71	201.95	227.19	227.19	227.19	227.19	227.19	227.19	227.19
	可出租面积 (m²)	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42
	出租率 (%)		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租价格 (元/m²·月)	市场均价的 9 折计算	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90
1.2	金山尚小区保障性住房出租收入	6094.03	99.90	174.83	199.80	224.78	224.78	224.78	224.78	224.78	224.78	224.78
	可出租面积 (m²)	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13
	出租率 (%)		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租价格 (元/m²·月)	市场均价的 9 折计算	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90
2	保障性住房配售收入	6210.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	金科幸福 365 保障性住房配售收入	3122.08										
	配售面积 (m²)	11130.42										
	配售比例 (%)	85%										
	配售单价 (元/平方米)	3300.00										
2.2	金山尚小区保障性住房配售收入	3088.90										
	配售面积 (m²)	15359.64										
	配售比例 (%)	85%										
	配售单价 (元/平方米)	3300.00										

续上表

序号	项目	合计	运营期										
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
一	项目经营收入	18464.40	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97
1	保障性住房出租收入	12253.42	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97
1.1	金科幸福365保障性住房出租收入	6159.39	227.19	227.19	227.19	227.19	227.19	227.19	227.19	227.19	227.19	227.19	227.19
	可出租面积 (m²)	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42
	出租率 (%)		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租价格 (元/m²·月)	市场均价的9折计算	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90
1.2	金山尚小区保障性住房出租收入	6094.03	224.78	224.78	224.78	224.78	224.78	224.78	224.78	224.78	224.78	224.78	224.78
	可出租面积 (m²)	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13
	出租率 (%)		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租价格 (元/m²·月)	市场均价的9折计算	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90
2	保障性住房配售收入	6210.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	金科幸福365保障性住房配售收入	3122.08											
	配售面积 (m²)	11130.42											
	配售比例 (%)	85%											
	配售单价 (元/平方米)	3300.00											
2.2	金山尚小区保障性住房配售收入	3088.90											
	配售面积 (m²)	15359.64											
	配售比例 (%)	85%											
	配售单价 (元/平方米)	3300.00											

续上表

序号	项目	合计	运营期									
			2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056年5月	
一	项目经营收入	18464.40	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97	3653.52	2557.46	
1	保障性住房出租收入	12253.42	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97	451.97			
1.1	金科幸福 365 保障性住房出租收入	6159.39	227.19	227.19	227.19	227.19	227.19	227.19	227.19			
	可出租面积（㎡）	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42	11130.42			
	出租率（%）		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%			
	出租价格（元/㎡·月）	市场均价的 9 折计算	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90			
1.2	金山尚小区保障性住房出租收入	6094.03	224.78	224.78	224.78	224.78	224.78	224.78	224.78			
	可出租面积（㎡）	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13	11012.13			
	出租率（%）		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%			
	出租价格（元/㎡·月）	市场均价的 9 折计算	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90			
2	保障性住房配售收入	6210.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3653.52	2557.46	
2.1	金科幸福 365 保障性住房配售收入	3122.08								1836.52	1285.56	
	配售面积（㎡）	11130.42								11130.42	11130.42	
	配售比例（%）	85%								50%	35%	
	配售单价（元/平方米）	3300.00								3300.00	3300.00	
2.2	金山尚小区保障性住房配售收入	3088.90								1817.00	1271.90	
	配售面积（㎡）	15359.64								11012.13	11012.13	
	配售比例（%）	85%								50%	35%	
	配售单价（元/平方米）	3300.00								3300.00	3300.00	

2. 现金流出

2026 年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目 001 号的主要成本包括经营成本和相关税费，债券存续期内，项目预计总成本为 3013.26 万元。具体如下。

(1) 职工薪酬

本项目安排新增 3 名管家及 4 名维修技术员，工资按 58,000 元/年（含福利）估算；1 名经理，工资按 80,000 元/年（包含福利）估算。同类职位案例如下所示：

物业客服主管（五险+工作餐+年终奖金） 4000-5000元 湖南省·株洲市·3-5年经验·中专/中技以上学历 五险 工作餐 月休6天 多种经营提成 提供住宿 年终奖	株洲中泰物业管理有限公司 资质已认证 家居/室内设计/装潢/物... 有限责任公司 微信扫一扫快速求职
物业工程维修电工/领班（石峰区、荷塘...） 3000-5000元 湖南省·株洲市·不限经验·不限学历 五险 工作餐	株洲市亿家物业运营管理有限公司 资质已认证 家居/室内设计/装潢/物... 有限责任公司 微信扫一扫快速求职
物业客服/客服主管（市区）（五险+工...） 3500-5500元 湖南省·株洲市·3-5年经验·大专以上学历 五险 节日福利 工作餐 年终奖	株洲市亿家物业运营管理有限公司 资质已认证 家居/室内设计/装潢/物... 有限责任公司 微信扫一扫快速求职
物业项目主任（社保+节日福利+年终奖） 5000-8000元 湖南省·株洲市·3-5年经验·本科以上学历 养老保险、医疗保险、... 五险一金	株洲你我他物业管理有限公司 资质已认证 房地产开发/建筑与工程 有限责任公司 微信扫一扫快速求职
工程物业经理（五险+工作餐+法定节假日...） 7000-8000元 湖南省·株洲市·1-3年经验·大专以上学历 五险一金 年终奖 法定节假日 节日福利 工作餐	株洲意法时尚中心有限公司 资质已认证 贸易/进出口/批发/零售 有限责任公司 微信扫一扫快速求职

参照湖南省统计局公布的《2024 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资及增速》，服务业增长速度为 1.8%，根据谨慎性原则，本项目职工薪酬增长率按每 3 年增长 5%进行测算。

(2) 维修费用

维修费一般是指企业对固定资产、低值易耗品的修理，考虑到前期房龄较小，维修费用较低，则年维修费用前 3 年按折旧的 1%估算，之后每年按折旧的 3%估算（其中固定资产按照 30 年折旧，残值率 5%，则每年折旧值为 304.84 万元）。

(3) 管理费

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

(4) 增值税、税金及附加

根据《财政部 税务总局 住房和城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部 税务总局住房和城乡建设部公告 2023 年第 70 号）、《财政部 税务总局 住房和城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告 2021 年第 24 号）等文件规定，本项目保障性住房出租收入享有税费减免政策，选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税，保障性住房配售按增值税率 9% 计算。

城建税按照增值税的 7%，印花税、教育费附加和地方教育费附加免征。

房产税：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，房产税征收税率由 12% 降至 4%。

运营期内各年成本费用如下表：

项目运营期总成本估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	职工薪酬	1798.35	48.60	48.60	48.60	51.03	51.03	51.03	53.58	53.58	53.58	56.26
2	运营管理费用	184.66	2.01	3.52	4.02	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52
3	维修费用	257.81	3.06	3.06	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18
4	税金及附加	772.44	11.11	19.43	22.21	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99
合计		3013.26	64.78	74.61	84.01	89.72	89.72	89.72	92.27	92.27	92.27	94.95

续上表

序号	项目	合计	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
1	职工薪酬	1798.35	56.26	56.26	59.07	59.07	59.07	62.02	62.02	62.02	65.12	65.12	65.12
2	运营管理费用	184.66	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52
3	维修费用	257.81	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18
4	税金及附加	772.44	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99
合计		3013.26	94.95	94.95	97.76	97.76	97.76	100.71	100.71	100.71	103.81	103.81	103.81

续上表

序号	项目	合计	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056年5月	
1	职工薪酬	1798.35	68.38	68.38	71.80	71.80	71.80	75.39	75.39	75.39	32.98	32.98
2	运营管理费用	184.66	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	36.54	25.57	25.57
3	维修费用	257.81	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	3.83	3.83
4	税金及附加	772.44	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99	55.84	39.10	39.10
合计		3013.26	107.07	107.07	110.49	110.49	110.49	114.08	114.08	176.95	101.48	101.48

3.运营期净现金流

在上述假定条件下，运营期的项目经营性净现金流量明细如下表：

单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	经营性净现金流量
2026年5月	9,626.62	9,757.75	-131.13
2027	200.88	261.48	-60.60
2028	351.54	271.31	80.23
2029	401.75	280.71	121.04
2030	451.97	286.42	165.55
2031	451.97	286.42	165.55
2032	451.97	286.42	165.55
2033	451.97	288.97	163.00
2034	451.97	288.97	163.00
2035	451.97	288.97	163.00
2036	451.97	291.65	160.32
2037	451.97	291.65	160.32
2038	451.97	291.65	160.32
2039	451.97	294.46	157.51
2040	451.97	294.46	157.51
2041	451.97	294.46	157.51
2042	451.97	297.41	154.56
2043	451.97	297.41	154.56
2044	451.97	297.41	154.56
2045	451.97	300.51	151.46
2046	451.97	300.51	151.46
2047	451.97	300.51	151.46
2048	451.97	107.07	344.90
2049	451.97	107.07	344.90
2050	451.97	110.49	341.48
2051	451.97	110.49	341.48
2052	451.97	110.49	341.48
2053	451.97	114.08	337.89
2054	451.97	114.08	337.89
2055	3,653.52	176.95	3,476.57
2056年5月	2,557.46	7,101.48	-4,544.02
小计	28,091.02	23,901.71	4,189.31

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

2026 年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目 001 号在债券存续期内，项目预期总收入 18,464.40 万元，预期总成本 3,013.26 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 15,451.14 万元。

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目净收益，项目预计从 2027 年项目偿还资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 15,451.14 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍。

单位：人民币万元

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
2026 年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目 001 号	15,451.14	7,000.00	12,901.00	1.20

（二）项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

1、稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、经营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于零即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。本项目现金流测算如下：

单位：人民币万元

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计净现金流量
2026 年 5 月		-9,626.62	9,495.49	-131.13	-131.13
2027 年	-60.60	0.00	-196.70	-257.30	-388.43
2028 年	80.23		-196.70	-116.47	-504.90
2029 年	121.04		-196.70	-75.66	-580.56
2030 年	165.55		-196.70	-31.15	-611.71
2031 年	165.55		-196.70	-31.15	-642.86
2032 年	165.55		-196.70	-31.15	-674.01
2033 年	163.00		-196.70	-33.70	-707.71
2034 年	163.00		-196.70	-33.70	-741.41
2035 年	163.00		-196.70	-33.70	-775.11
2036 年	160.32		-196.70	-36.38	-811.49

2037 年	160.32		-196.70	-36.38	-847.87
2038 年	160.32		-196.70	-36.38	-884.25
2039 年	157.51		-196.70	-39.19	-923.44
2040 年	157.51		-196.70	-39.19	-962.63
2041 年	157.51		-196.70	-39.19	-1,001.82
2042 年	154.56		-196.70	-42.14	-1,043.96
2043 年	154.56		-196.70	-42.14	-1,086.10
2044 年	154.56		-196.70	-42.14	-1,128.24
2045 年	151.46		-196.70	-45.24	-1,173.48
2046 年	151.46		-196.70	-45.24	-1,218.72
2047 年	151.46		-196.70	-45.24	-1,263.96
2048 年	344.90		-196.70	148.20	-1,115.76
2049 年	344.90		-196.70	148.20	-967.56
2050 年	341.48		-196.70	144.78	-822.78
2051 年	341.48		-196.70	144.78	-678.00
2052 年	341.48		-196.70	144.78	-533.22
2053 年	337.89		-196.70	141.19	-392.03
2054 年	337.89		-196.70	141.19	-250.84
2055 年	3476.57		-196.70	3,279.87	3,029.03
2056 年 5 月	-4544.02		-196.70	-4,740.72	-1,711.69
合计	4,320.44	-9,626.62	3,594.49	-1,711.69	-21,546.64

2、充足性

融资期内项目预期总收入 18,464.40 万元，预期总成本 3,013.26 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 15,451.14 万元，预计相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.20 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

七、收益抗压能力测试

影响本项目财务效益的敏感因素主要是经营收入、经营成本和建设投资三个方面，本项目对以上三个因素变化对所得税后财务内部收益率的影响程度作了敏感性分析。

营运期内敏感性相关测试数据如下：

单位：人民币万元			
项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	18,464.40	16,617.96	18,464.40
累计现金流出	3,013.26	3,013.26	3,314.59
累计净现金流量	15,451.14	13,604.70	15,149.81

本息合计	12,901.00	12,901.00	12,901.00
本息保障倍数	1.20	1.05	1.17

由上表分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

八、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要，另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

九、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告只供评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。



统一社会信用代码

91430111MABQ82GL38

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送公示年度报告。市场主体未按规定报送公示年度报告的, 列入经营异常名录或严重违法失信名单。国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 湖南和泉会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 陈新荣

经营范围

许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定服务; 代理记账(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)一般项目: 税务服务; 资产评估; 工程造价咨询业务; 工程管理服务; 房地产咨询; 房地产经纪; 不动产评估; 二手车鉴定评估; 土地调查和评估; 证券财务顾问服务; 市场调查; 市场营销策划; 政府采购代理服务; 技术咨询服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 技术推广服务; 软件开发; 技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

出资额 贰佰万元整

成立日期 2022年06月15日

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

登记机关



2025 年 月 日



会计师事务所

执业证书

名称：湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：陈新荣
主任会计师：
经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

组织形式：普通合伙
执业证书编号：43010166
批准执业文号：湘财会[2022]8号
批准执业日期：2022年7月8日

再次复印无效

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：湖南省财政厅

2024年12月18日

中华人民共和国财政部制





姓名 陈新荣
Full name 陈新荣
性别 男
Sex 男
出生日期 1974-08-13
Date of birth 1974-08-13
工作单位 湖南九正会计师事务所(普通合伙)
Working unit 湖南九正会计师事务所(普通合伙)
身份证号码 430223197408131838
Identity card No. 430223197408131838



年度检验登记 2017 年度任职资格检查
Annual Renewal Registration 合格专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110002770015
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 07 月 20 日
Date of Issuance /y /m /d

2017年10月换发新证





湖南

再次复印无效

注册编号: 430200090016
湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2003 年 08 月 08 日
Date of Issuance

2014.4.18 续签新证

年度检验登记
Annual Renewal Registration
2015.3.20

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2014.3.5 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南舜峰会计师事务所
湖南舜峰会计师事务所
CPA

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年6月30日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南湖南会计师事务所
湖南湖南会计师事务所
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年6月30日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南舜峰会计师事务所
湖南舜峰会计师事务所
CPA

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年6月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南舜峰会计师事务所
湖南舜峰会计师事务所
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年6月20日



姓名: 陈国元
Full name: 陈国元
出生日期: 1947-11-07
Date of Birth: 1947-11-07
工作单位: 湖南舜峰会计师事务所
Working unit: 湖南舜峰会计师事务所
身份证号码: 430102411107152
Identity card No. 430102411107152



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2017.6.21

2016.3.18

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020.6.30



2022年

2018.2.23

芦淞区收购存量商品房用作保障性住房（一期）项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告
中矩专审字（2026）第0003号

湖南中矩会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路 50 号中建智慧产业园 E39 地块 11
栋 2 层

电话：0731-89767891 邮编：410000

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：湘26PY0KZ984



芦淞区收购存量商品房用作保障性住房（一期）项目 预期收益与融资平衡

专项评价报告

中矩专审字（2026）第0003号

我们接受委托，对芦淞区收购存量商品房用作保障性住房（一期）项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的芦淞区收购存量商品房用作保障性住房（一期）项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明



（本页无正文，为《芦淞区收购存量商品房用作保障性住房（一期）
项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南中矩会计师事务所（普通合伙）



中国·长沙

中国注册会计师：



罗少军

中国注册会计师：



李阳洁

二〇二六年四月十七日



附件:

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础,以预测期间的项目持续经营建设为前提,分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测,分析项目收益和融资的自求平衡关系,保证债券正常的还本付息需要,并编制芦淞区收购存量商品房用作保障性住房项目收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化;

(三) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(四) 发行人预测的收入能够顺利执行;

(五) 预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测,即收益预测选择区间数据较低值,成本预测选择区间数据较高值;

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响;

根据我们对支持上述假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

三、项目基本情况

(一) 项目概况

- 1.项目名称: 芦淞区收购存量商品房用作保障性住房项目
- 2.建设单位: 株洲市芦淞区住房和城乡建设局
- 3.建设地点: 芦淞区



4.建设内容及规模：项目建设主要为收购位于芦淞区株董路与快速环道交汇处的诚建檀香山项目作为保障性住房，拟收购房源139套，建筑面积为17033.16m²，改造后共计新增保障性住房293套。

（二）项目总投资

本项目投资金额6,316.00万元。

（三）资金筹资方案

芦淞区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及发行政府专项债券。项目总投资6,316.00万元，其中：资本金1,316.00万元，拟申请发行政府专项债券资金5,000.00万元。

本次拟申请发行专项债券5,000.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	湖南省株洲市芦淞区	芦淞区收购存量商品房用作保障性住房项目	5,000.00	30	2.81

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.本次拟发债金额为5,000.00万元，发行期限为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，30年期债券年利率2.81%，债券偿付方式均为半年付息一次，到期本息付清，在债券存续期债券利息情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	湖南省株洲市芦淞区	芦淞区收购存量商品房用作保障性住房项目	0	5,000.00	0	4,215.00	9,215.00

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计9,215.00万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2026年5月		5,000.00		5,000.00	0.00	0.00



年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2026 年 11 月	5,000.00			5,000.00	70.25	70.25
2027 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2028 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2029 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2030 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2031 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2032 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2033 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2034 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2035 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2036 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2037 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2038 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2039 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2040 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2041 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2042 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2043 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2044 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2045 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2046 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2047 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2048 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2049 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2050 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2051 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2052 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2053 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2054 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2055 年	5,000.00			5,000.00	140.50	140.50
2056 年 5 月	5,000.00		5,000.00	0.00	70.25	5070.25
合计		5,000.00	5,000.00		4,215.00	9,215.00

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为9,215.00万元，具体情况如下：



单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	湖南省湘西土家族苗族自治州芦淞区	芦淞区收购存量商品房用作保障性住房项目	5,000.00	4,215.00	9,215.00

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）产生的运营净现金流

1. 现金流入

芦淞区GDP增长率如下：

年份	2021年	2022年	2023年	年均
增长率	7.6%	0.3%	5.4%	4.43%

本项目收入来源主要为保障性住房出租收入，出租单价年均增长率，根据县域实际情况，拟定年均增长率不超过4.43%，设定为每3年增长5%，即年均增长率为1.67%。

项目拟收购已建成存量商品房并转化为保障性住房，针对收购房源中建筑面积超过120m²的户型，将开展专项改造工作；改造完成后，预计形成293套保障性住房，总建筑面积17,033.16m²，全部用作出租。

根据调查，芦淞区同品质住房平均出租单价为22.00-24.00元/m²，根据《芦淞区收购存量商品房用作保障性住房工作方案》，保障性租赁住房租金不高于同地段、同品质市场租赁住房租金水平的90%，故本次项目配租单价按市场案例价格取低值的90%计算，则项目出租单价为22×0.9≈20元/m²/月，考虑到未来通货膨胀及物价上涨因素，每3年租金上涨5%。


部分查询出租单价如下：

序号	市场租金 (元/月 /m ²)	90%租金 (元/月 /m ²)	小区名字	来源
----	-----------------------------------	------------------------------------	------	----



序号	市场租金 (元/月 /m ²)	90%租金 (元/月 /m ²)	小区名字	来源
1	22	20	檀香山	 <p>整租 檀香山 3室2厅2卫 2200元/月 押一付一</p> <p>3室2厅2卫 100 m² 高/25层 南 整租 整租 整租 整租</p> <p>位于 麓谷·檀香山</p> <p>查看到工作地的路线时长 押一付一</p> <p>1分钟的最新房源信息</p> <p>本房源享平台保障 ></p> <p>看房保障 预约看房请速</p> <p>在线聊 打电话</p>
2	24	22	大汉希尔顿国际	 <p>58同城·房产</p> <p>大汉希尔顿国际 2室1厅1卫</p> <p>2200元/月 押一付一</p> <p>户型: 2室1厅1卫 80 m² 整租</p> <p>楼层: 高/14层</p> <p>租金: 2200元/月</p> <p>押金: 押一付一</p> <p>物业费: 另议</p> <p>在线聊 打电话</p> <p>https://zhuzhou.58.com/zufang/44590956069277x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKPQ7DIAx4dswG1MMHjhA5h6gsmUpAfgtRw-rJ1eLT11ZN1nuw3hGhA0YIs0wPZopoytZbXqYJ0RMAMQYgJGBakfo5utQ0hpZvIv-ZHG0MZFQueW79fOcERvR13XtO-w97zSVacwAAAA=&iuType=p_0&PGTID=0d300008-0044-1c6f-59be-5fcb9420e96&ClickID=56</p>
3	22	20	百江明珠	 <p>58同城·房产</p> <p>房子是新的漂亮, 百江 电梯3房小高层 停车免费</p> <p>2100元/月 押一付一</p> <p>户型: 1室1厅1卫 55 m² 整租</p> <p>楼层: 高/18层</p> <p>租金: 2100元/月</p> <p>押金: 押一付一</p> <p>物业费: 另议</p> <p>在线聊 打电话</p>



序号	市场租金 (元/月 /m ²)	90%租金 (元/月 /m ²)	小区名字	来源
				https://zhuzhou.58.com/zufang/84772609927645x.shtml?compressed_params=H4slAAAAAAAAA0XKMRKCMBAF0Nuk3r9kk1DsAag9gLOajJEC0JACTo-d7ZvX3lkBkQgfmQcamRlhSeAEAbu69lamrJ4FJPacggCeXKu2vD7dFj3PxlyPP_w2l0Vx2Xa7rf37LErO8n0_tqLbBSPwXbdyAAAA&iuType=j_l&PGTID=0d300008-0044-131e-f148-f23905d7d1e8&ClickID=9
4	23	21	中央商业广场	 <p>安居客 租房 新房 二手房 租房 商铺写字楼 装修 房产研究院 问答</p> <p>株洲安居客 > 株洲租房 > 王府井租房 > 中央商业广场 > 中央商业广场租房</p> <p>中央商业广场 王府井附近 温馨两房随时看, 提供搬家服务</p> <p>2100元/月 2室2厅 90.00平方米 整租 朝南</p> <p>室内图(7) 户型图(0) 环境图(0) 周边地图</p> <p>https://zhu.zu.anjuke.com/fangyuan/4213858615438344?isauction=1&shangquan_id=25606&psid=5b44afcbd7f48922a09e94cc8a48de89</p>

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



湘建保〔2021〕188号。

湖南省住房和城乡建设厅关于印发 《湖南省公共租赁住房管理办法》的通知

各市州、县市区人民政府，省直有关单位：。

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

···。

·····湖南省住房和城乡建设厅。

·····2021年10月9日。

公共租赁住房应满足基本的居住需求，单套建筑面积原则上
不超过60平方米。。

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

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

按照谨慎性原则，本项目运营期出租率第一年按75%，按年5%递增，最终
出租率稳定在90%。



综上所述，测算项目运营期收入明细如下表：

预期收入测算表

单位：万元

年度	保障性住房出租收入	合计
2027 年	176.30	176.30
2028 年	322.37	322.37
2029 年	342.52	342.52
2030 年	380.79	380.79
2031 年	380.79	380.79
2032 年	380.79	380.79
2033 年	399.84	399.84
2034 年	399.84	399.84
2035 年	399.84	399.84
2036 年	419.78	419.78
2037 年	419.78	419.78
2038 年	419.78	419.78
2039 年	440.81	440.81
2040 年	440.81	440.81
2041 年	440.81	440.81
2042 年	462.94	462.94
2043 年	462.94	462.94
2044 年	462.94	462.94
2045 年	486.14	486.14
2046 年	486.14	486.14
2047 年	486.14	486.14
2048 年	510.44	510.44
2049 年	510.44	510.44
2050 年	510.44	510.44
2051 年	536.01	536.01
2052 年	536.01	536.01
2053 年	536.01	536.01
2054 年	562.85	562.85
2055 年	562.85	562.85
2056 年	234.52	234.52
合计	13111.66	13111.66

2.现金流出

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

(1) 工资及福利费

本项目拟回购商品房用于配租，项目共需要新增相关工作人员3人。根据湖南省统计局数据，2024年湖南省城镇私营单位房地产业在岗职工年平均工资



52,601元/年，结合项目情况，本项目人员工资暂按5.5万元/人/年计算，秉承谨慎保守原则，运营期内工资及福利费每五年上涨3%。

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

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

说明：由于城镇私营单位的公共管理、社会保障和社会组织业，主要是一些小的区域性行业协会，如寺庙管理委员会、种猪养殖协会等，调查样本量小，代表性不足，故未在本表中列示。

(2) 外购燃料及动力费

本项目运行期能耗主要为3名专职工作人员办公所需耗水、耗电等，项目用能少。参考同类型项目外购燃料及动力费，并结合本项目实际情况，秉承谨慎保守原则，外购燃料和动力费拟按营业收入的0.5%计取。

(3) 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。

(4) 其他费用

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

(5) 税费

根据《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策公告》（财政部 税务总



局公告2023年第33号)及《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2023年第70号), 本项目免征房产税、增值税, 免收印花税、各项行政事业性收费和政府性基金, 包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育费附加等。

测算项目运营期支出明细如下表:

预期支出测算表

单位: 万元

年度	工资及福利费	外购原材料及动力费	维修费用	其他费用	合计
2027 年	9.63	0.89	3.69	0.71	14.92
2028 年	16.5	1.64	6.32	1.22	25.68
2029 年	16.5	1.74	6.32	1.23	25.79
2030 年	16.5	1.93	6.32	1.24	25.99
2031 年	16.5	1.93	6.32	1.24	25.99
2032 年	17.01	1.93	6.32	1.26	26.52
2033 年	17.01	2.03	6.32	1.27	26.63
2034 年	17.01	2.03	6.32	1.27	26.63
2035 年	17.01	2.03	6.32	1.27	26.63
2036 年	17.01	2.13	6.32	1.27	26.73
2037 年	17.52	2.13	6.32	1.3	27.27
2038 年	17.52	2.13	6.32	1.3	27.27
2039 年	17.52	2.24	6.32	1.3	27.38
2040 年	17.52	2.24	6.32	1.3	27.38
2041 年	17.52	2.24	6.32	1.3	27.38
2042 年	18.06	2.35	6.32	1.34	28.07
2043 年	18.06	2.35	6.32	1.34	28.07
2044 年	18.06	2.35	6.32	1.34	28.07
2045 年	18.06	2.47	6.32	1.34	28.19
2046 年	18.06	2.47	6.32	1.34	28.19
2047 年	18.6	2.47	6.32	1.37	28.76
2048 年	18.6	2.59	6.32	1.38	28.89
2049 年	18.6	2.59	6.32	1.38	28.89
2050 年	18.6	2.59	6.32	1.38	28.89
2051 年	18.6	2.72	6.32	1.38	29.02
2052 年	19.17	2.72	6.32	1.41	29.62
2053 年	19.17	2.72	6.32	1.41	29.62
2054 年	19.17	2.86	6.32	1.42	29.77
2055 年	19.17	2.86	6.32	1.42	29.77
2056 年	19.17	1.19	6.32	1.33	28.01
合计	527.43	66.56	186.97	39.06	820.02



3.项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2027 年	176.3	14.92	163.93
2028 年	322.37	25.68	301.36
2029 年	342.52	25.79	321.69
2030 年	380.79	25.99	360.32
2031 年	380.79	25.99	360.32
2032 年	380.79	26.52	359.79
2033 年	399.84	26.63	379.00
2034 年	399.84	26.63	379.00
2035 年	399.84	26.63	379.00
2036 年	419.78	26.73	399.13
2037 年	419.78	27.27	398.59
2038 年	419.78	27.27	398.59
2039 年	440.81	27.38	419.82
2040 年	440.81	27.38	419.82
2041 年	440.81	27.38	419.82
2042 年	462.94	28.07	441.58
2043 年	462.94	28.07	441.58
2044 年	462.94	28.07	441.58
2045 年	486.14	28.19	465.00
2046 年	486.14	28.19	465.00
2047 年	486.14	28.76	464.43
2048 年	510.44	28.89	488.95
2049 年	510.44	28.89	488.95
2050 年	510.44	28.89	488.95
2051 年	536.01	29.02	514.76
2052 年	536.01	29.62	514.16
2053 年	536.01	29.62	514.16
2054 年	562.85	29.77	541.24
2055 年	562.85	29.77	541.24
2056 年	234.52	28.01	209.91
合计	13111.66	820.02	12481.67



（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金为 12,481.67 万元，明细如下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	湖南省株洲市 芦淞区	芦淞区收购存量商品房 用作保障性住房项目	13111.66	820.02	12481.67

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

芦淞区收购存量商品房用作保障性住房项目运营期内经营性净现金流 12,481.67 万元，融资还款本息合计为 9,215.00 万元，本息保障倍数为 1.35 倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湖南省株洲市 芦淞区	芦淞区收购存量商品房 用作保障性住房项目	12,481.67	9,215.00	1.35

（二）现金流模拟分析

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



项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	现金流入	19,622.69	5,371.00	1,128.85	327.04	347.48	386.31	386.31	386.31	405.63	405.63	405.63
1	资本金流入	1,321.00	371.00	950.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金流入	5,000.00	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	运营期现金流入	13,301.69		178.85	327.04	347.48	386.31	386.31	386.31	405.63	405.63	405.63
二	现金流出	16,285.77	5,371.00	1,105.42	166.18	166.29	166.49	166.49	167.02	167.13	167.13	167.13
1	建设期资金流出	6,250.75	5,300.75	950.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营期资金流出	820.02		14.92	25.68	25.79	25.99	25.99	26.52	26.63	26.63	26.63
3	债券还本付息	9,215.00	70.25	140.50	140.50	140.50	140.50	140.50	140.50	140.50	140.50	140.50
三	现金净流量	3,336.92	0.00	23.43	160.86	181.19	219.82	219.82	219.29	238.50	238.50	238.50
四	期末累计现金结存		0.00	23.43	184.29	365.48	585.30	805.12	1,024.41	1,262.91	1,501.41	1,739.91





续上表:

序号	项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一	现金流入	19,622.69	425.86	425.86	425.86	447.20	447.20	447.20	469.65	469.65	469.65	493.19	493.19
1	资本金流入	1,321.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融投资金流入	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	运营期现金流入	13,301.69	425.86	425.86	425.86	447.20	447.20	447.20	469.65	469.65	469.65	493.19	493.19
二	现金流出	16,285.77	167.23	167.77	167.77	167.88	167.88	167.88	168.57	168.57	168.57	168.69	168.69
1	建设期资金流出	6,250.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营期资金流出	820.02	26.73	27.27	27.27	27.38	27.38	27.38	28.07	28.07	28.07	28.19	28.19
3	债券还本付息	9,215.00	140.50	140.50	140.50	140.50	140.50	140.50	140.50	140.50	140.50	140.50	140.50
三	现金净流量	3,336.92	258.63	258.09	258.09	279.32	279.32	279.32	301.08	301.08	301.08	324.50	324.50
四	期末累计现金结存		1,998.54	2,256.63	2,514.72	2,794.04	3,073.36	3,352.68	3,653.76	3,954.84	4,255.92	4,580.42	4,904.92



续上表：

序号	项目	合计	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
一	现金流入	19,622.69	493.19	517.84	517.84	517.84	543.78	543.78	543.78	571.01	571.01	237.92
1	资本金流入	1,321.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金流入	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	运营期现金流入	13,301.69	493.19	517.84	517.84	517.84	543.78	543.78	543.78	571.01	571.01	237.92
二	现金流出	16,285.77	169.26	169.39	169.39	169.39	169.52	170.12	170.12	170.27	170.27	5,098.26
1	建设期资金流出	6,250.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营期资金流出	820.02	28.76	28.89	28.89	28.89	29.02	29.62	29.62	29.77	29.77	28.01
3	债券还本付息	9,215.00	140.50	140.50	140.50	140.50	140.50	140.50	140.50	140.50	140.50	5,070.25
三	现金净流量	3,336.92	323.93	348.45	348.45	348.45	374.26	373.66	373.66	400.74	400.74	-4,860.34
四	期末累计现金结存		5,228.85	5,577.30	5,925.75	6,274.20	6,648.46	7,022.12	7,395.78	7,796.52	8,197.26	3,336.92

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。

（三）压力测试

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

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.21	1.35	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	1.35	1.35

基于上表，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1.21，能通过压力测试；当整个项目的成本上升10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为1.35，能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。





营业执照

统一社会信用代码
91430104MAE99XJ51G



电子营业执照与纸质营业执照具有同等法律效力。
市场主体应当随身携带、主动出示。
二维码信息为防伪验证信息。

名称 湖南中矩会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李阳洁

出资额 壹佰万元整

成立日期 2025年01月02日

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园E39地块11栋4层401房

经营范围 许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；一般项目：税务服务；财务咨询；资产评估；破产清算服务；企业管理；企业管理咨询；项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；招投标代理服务；政府采购代理服务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业的业务）；市场主体登记注册代理；价格鉴证评估；融资咨询服务；社会经济咨询服务（除依法须经批准的项目外，自主开展法律法规未禁止、未限制的经营活动）

说明：

1. 本营业执照于2025年06月27日14时11分51秒由李阳洁(法定代表人)留存(打印)
2. 数字签名：ADEGAEAEAsy00H4t6MCw35EF0zCSX119L-qU/XCqDU2Nn+r8C1QDh87AsEZYgIeQZ8y38S3/qUC05YhTcNNXs4bJA--

登记机关 湖南湘江新区管理委员会

2025 年 04 月 03 日



会计师事务所 执业证书

名称：湖南中矩会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：李阳洁
主任会计师：
经营场所：湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园E39地块11栋4层401房
组织形式：普通合伙
执业证书编号：43010201
批准执业文号：湘财会[2025]8号
批准执业日期：2025年3月18日



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：湖南省财政厅

2025年3月10日

中华人民共和国财政部制





姓名	李阳洁
性别	女
出生日期	1982-06-10
工作单位	湖南中延会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	430903198206100942



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 430100452626
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 04 月 29 日
Date of Issuance

2015 年 7 月 1 日 止



中国注册会计师协会

姓名 罗燕军

性别 女

出生日期 1970-05-26

工作单位 湖南中矩会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 43031119700526402X



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 430700060020
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 11 月 02 日
Date of Issuance

2008 年 3 月换证

株洲保障性租赁住房（一期）收益与融资

自求平衡专项评价报告

湘中天华审核字〔2026〕第 027 号

湖南中天华会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市天心区友谊路 528 号湘诚万兴 1913 房

株洲市天元区长江北路长江中央商务大厦 B 座 12 楼

邮编：412000

电话：0731-28521188（总机）0731-28520298（前台）

传真：0731-28520022



株洲保障性租赁住房（一期）收益与融资

自求平衡专项评价报告

湘中天华审核字〔2026〕第 027 号

我们接受委托，对株洲保障性租赁住房（一期）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制收益与融资自求平衡方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的株洲保障性租赁住房（一期）预期收益能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

Add// 株洲市天元区长江北路长江中央商务大厦B座12楼
Tel// 0731 2852 1188 Fax// 0731 2852 0022
P.C.// 412000

Add// 长沙市天心区友谊路528号万兴大厦19楼
Tel// 0731 8228 8698 Fax// 0731 8219 1995
P.C.// 410005

- 2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3.对项目有影响的相关法律法规无重大变化；
- 4.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1.项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；
- 2.项目制定的保障性住房出租、出售计划能够顺利执行，出租价格在正常范围内变动；
- 3.项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；
- 4.项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

二、应付本息情况

株洲保障性租赁住房（一期）本次拟融资 15,000.00 万元，拟发行期限 30 年，假设融资利率为 2.81%，按每半年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2026 年			15,000.00	2.81%	210.75
2027 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2028 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2029 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2030 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2031 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2032 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2033 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2034 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2035 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2036 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2037 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2038 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2039 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2040 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2041 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2042 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2043 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2044 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2045 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2046 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2047 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2048 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2049 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2050 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2051 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2052 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2053 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2054 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2055 年	15,000.00		15,000.00	2.81%	421.50
2056 年	15,000.00	15,000.00		2.81%	210.75
合计		15,000.00			12,645.00

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目净收益预测的审核，通过对项目收入、成本费用及税费的估算，在保证财政补助可按预期获得的情况下，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 35,214.62 万元。

测算结果详见后附“项目预期收益、成本及融资平衡说明”。

四、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

预期土地出让收入偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数计算如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2026 年		210.75	210.75	433.72

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2027 年		421.50	421.50	749.90
2028 年		421.50	421.50	849.22
2029 年		421.50	421.50	839.69
2030 年		421.50	421.50	839.69
2031 年		421.50	421.50	839.69
2032 年		421.50	421.50	837.75
2033 年		421.50	421.50	837.75
2034 年		421.50	421.50	837.75
2035 年		421.50	421.50	835.71
2036 年		421.50	421.50	835.71
2037 年		421.50	421.50	835.71
2038 年		421.50	421.50	833.57
2039 年		421.50	421.50	833.57
2040 年		421.50	421.50	833.57
2041 年		421.50	421.50	831.32
2042 年		421.50	421.50	831.32
2043 年		421.50	421.50	831.32
2044 年		421.50	421.50	828.96
2045 年		421.50	421.50	828.96
2046 年		421.50	421.50	828.96
2047 年		421.50	421.50	826.48
2048 年		421.50	421.50	826.48
2049 年		421.50	421.50	826.48
2050 年		421.50	421.50	823.88
2051 年		421.50	421.50	823.88
2052 年		421.50	421.50	823.88
2053 年		421.50	421.50	821.15
2054 年		421.50	421.50	821.15
2055 年		421.50	421.50	6,812.83
2056 年	15,000.00	210.75	15,210.75	4,754.52
合计	15,000.00	12,645.00	27,645.00	35,214.62
本息覆盖倍数				1.27

五、附件：项目预期收益及融资平衡说明



中国注册会计师： 

中国注册会计师： 

二〇二六年四月十七日

项目预期收益及融资平衡说明

一、本次申请债券发行的项目为株洲保障性租赁住房（一期）

二、项目评价假设

（一）一般假设

1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3.对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

4.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

1.项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

2.项目制定的保障性住房出租、出售计划能够顺利执行，出租价格在正常范围内变动；

3.项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；

4.项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

三、项目预期收益及融资平衡情况

1.项目概况

（1）项目基本信息

项目位于株洲市。

（2）项目内容与规模

项目总投资 24,248.00 万元；地点位于株洲市天元区、石峰区；项目拟于 2026 年 6 月前完成收购。本项目拟收购株洲市天元区望云印象、石峰区翰林府共 540 套存量商品房（精装），用作保障性租赁住房，总建筑面积 37818.61 平方米。

2.项目投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

项目总投资 24,248.00 万元。

(2) 资金筹措方式

株洲保障性租赁住房（一期）总投资 24,248.00 万元，其中用于项目支出的本级财政配套资金 9,248.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 15,000.00 万元，拟发行期限为 30 年。

3.项目收益预测

株洲保障性租赁住房（一期）主要收入来源于保障性住房出租收入和保障性住房出售收入。

(1) 保障性住房出租收入

本项目收购天元区望云印象、石峰区翰林府小区共 540 套存量商品房（精装修）用作保障性租赁住房，出租给满足条件的住户，根据周边同地段同品质住房租赁价格，预计本项目天元区望云印象、石峰区翰林府装修后出租的市场租金如下表所示。

天元区望云印象、石峰区翰林府出租市场价格

项目名称	总面积（m ² ）	较低市场租金标准	本项目设定租金标准	备注
		（元/m ² /月）	（元/m ² /月）	
望云印象	22,458.97	27.00	24.30	市场价 9 折，租金保持不变，不做递增
翰林府	15,359.64	21.00	18.90	

本项目收购 540 套存量房后用作保障性住房，根据项目运营计划，其中运营期前 1—28 年对外出租，专项债券到期前 2 年按比例对外销售。

本项目运营第一年保守考虑按照 70% 考虑，第二年按 80%，第三年按 90%，之后出租率每年保持 90% 不变，根据株洲市保障性住房政策，保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房租金 10% 以上，则望云印象预计出租单价为 24.30 元/平方米/月；翰林府预计出租单价为 18.90 元/平方米/月，考虑到市场行情，出租价格保持不变，不作递增，因此本项目计算期前 28 年内保障性住房出租收入为 25,650.02 万元。

(2) 保障性住房出售收入

根据本项目实际运营情况，结合国家、省及地方政策要求，本项目申请专项债券期限为30年，预计本项目在专项债存续期最后2年（预计2055年1月至2056年5月）对外出售，考虑市场行情，预计2055年出售50%，2056年预计出售35%，根据本项目的资产评估报告，结合项目周边20年以上房龄的房屋市场售价，保守考虑预测出售单价如下表所示。

本项目销售价格预测

序号	名称	套数	面积 (m ²)	出售单价 (元/m ²)	备注	备注
1	望云印象	326	22458.97	3800.00	天元区	位于湖南工业大学附近，交通便利、配套成熟
2	翰林府	214	15359.64	3500.00	石峰区	位于石峰区老工业区，周边工矿企业较多，配套成熟

综上所述：债券存续期30年内，项目总收入37,473.76万元，其中保障性住房出租收入25,650.02万元，保障性住房出售收入11,823.74万元。

预测保障性住房出租和出售收入如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	项目经营收入	37,473.76	468.19	802.61	902.93	902.93	902.93	902.93
1	保障性住房出租收入	25,650.02	468.19	802.61	902.93	902.93	902.93	902.93
1.1	望云印象（天元区）保障性住房出租收入	16,743.70	305.62	523.92	589.41	589.41	589.41	589.41
	可出租面积（m ² ）	22,458.97	22,458.97	22,458.97	22,458.97	22,458.97	22,458.97	22,458.97
	出租率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租价格（元/m ² ·月）	24.30	24.3	24.3	24.3	24.3	24.3	24.3
1.2	翰林府（石峰区）保障性住房出租收入	8,906.32	162.57	278.69	313.52	313.52	313.52	313.52
	可出租面积（m ² ）	15,359.64	15,359.64	15,359.64	15,359.64	15,359.64	15,359.64	15,359.64
	出租率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租价格（元/m ² ·月）	18.90	18.9	18.9	18.9	18.9	18.9	18.9
2	保障性住房出售收入	11,823.74						
2.1	望云印象（天元区）保障性住房出售收入	7,254.25						
	出售面积（m ² ）	22,458.97						
	出售比例（%）							

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	出售单价 (元/平方米)	3,800.00						
2.2	翰林府 (石峰区) 保障性住房出售收入	4,569.49						
	出售面积 (m ²)	15,359.64						
	出售比例 (%)							
	出售单价 (元/平方米)	3,500.00						

(续)

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	项目经营收入	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93
1	保障性住房出租收入	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93
1.1	望云印象 (天元区) 保障性住房出租收入	589.41	589.41	589.41	589.41	589.41	589.41
	可出租面积 (m ²)	22,458.97	22,458.97	22,458.97	22,458.97	22,458.97	22,458.97
	出租率 (%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租价格 (元/m ² ·月)	24.3	24.3	24.3	24.3	24.3	24.3
1.2	翰林府 (石峰区) 保障性住房出租收入	313.52	313.52	313.52	313.52	313.52	313.52
	可出租面积 (m ²)	15,359.64	15,359.64	15,359.64	15,359.64	15,359.64	15,359.64
	出租率 (%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租价格 (元/m ² ·月)	18.9	18.9	18.9	18.9	18.9	18.9
2	保障性住房出售收入	-	-	-	-	-	-
2.1	望云印象 (天元区) 保障性住房出售收入						
	出售面积 (m ²)						
	出售比例 (%)						
	出售单价 (元/平方米)						
2.2	翰林府 (石峰区) 保障性住房出售收入						
	出售面积 (m ²)						
	出售比例 (%)						
	出售单价 (元/平方米)						

(续)

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	项目经营收入	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93
1	保障性住房出租收入	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1.1	望云印象（天元区）保障性住房出租收入	589.41	589.41	589.41	589.41	589.41	589.41
	可出租面积（m ² ）	22,458.97	22,458.97	22,458.97	22,458.97	22,458.97	22,458.97
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租价格（元/m ² ·月）	24.3	24.3	24.3	24.3	24.3	24.3
1.2	翰林府（石峰区）保障性住房出租收入	313.52	313.52	313.52	313.52	313.52	313.52
	可出租面积（m ² ）	15,359.64	15,359.64	15,359.64	15,359.64	15,359.64	15,359.64
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租价格（元/m ² ·月）	18.9	18.9	18.9	18.9	18.9	18.9
2	保障性住房出售收入	-	-	-	-	-	-
2.1	望云印象（天元区）保障性住房出售收入						
	出售面积（m ² ）						
	出售比例（%）						
	出售单价（元/平方米）						
2.2	翰林府（石峰区）保障性住房出售收入						
	出售面积（m ² ）						
	出售比例（%）						
	出售单价（元/平方米）						

（续）

序号	项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一	项目经营收入	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93
1	保障性住房出租收入	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93
1.1	望云印象（天元区）保障性住房出租收入	589.41	589.41	589.41	589.41	589.41	589.41
	可出租面积（m ² ）	22,458.97	22,458.97	22,458.97	22,458.97	22,458.97	22,458.97
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租价格（元/m ² ·月）	24.3	24.3	24.3	24.3	24.3	24.3
1.2	翰林府（石峰区）保障性住房出租收入	313.52	313.52	313.52	313.52	313.52	313.52
	可出租面积（m ² ）	15,359.64	15,359.64	15,359.64	15,359.64	15,359.64	15,359.64
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租价格（元/m ² ·月）	18.9	18.9	18.9	18.9	18.9	18.9

序号	项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
2	保障性住房出售收入	-	-	-	-	-	-
2.1	望云印象（天元区）保障性住房出售收入						
	出售面积（m ² ）						
	出售比例（%）						
	出售单价（元/平方米）						
2.2	翰林府（石峰区）保障性住房出售收入						
	出售面积（m ² ）						
	出售比例（%）						
	出售单价（元/平方米）						

（续）

序号	项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	项目经营收入	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	6,955.14	4,868.60
1	保障性住房出租收入	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	-	-
1.1	望云印象（天元区）保障性住房出租收入	589.41	589.41	589.41	589.41	589.41		
	可出租面积（m ² ）	22,458.97	22,458.97	22,458.97	22,458.97	22,458.97		
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%		
	出租价格（元/m ² ·月）	24.30	24.30	24.30	24.30	24.30		
1.2	翰林府（石峰区）保障性住房出租收入	313.52	313.52	313.52	313.52	313.52		
	可出租面积（m ² ）	15,359.64	15,359.64	15,359.64	15,359.64	15,359.64		
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%		
	出租价格（元/m ² ·月）	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90		
2	保障性住房出售收入	-	-	-	-	-	6,955.14	4,868.60
2.1	望云印象（天元区）保障性住房出售收入						4,267.20	2,987.04
	出售面积（m ² ）						22,458.97	22,458.97
	出售比例（%）						50.00%	35.00%
	出售单价（元/平方米）						3,800.00	3,800.00
2.2	翰林府（石峰区）保障性住房出售收入						2,687.94	1,881.56
	出售面积（m ² ）						15,359.64	15,359.64
	出售比例（%）						0.50	0.35

序号	项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
	出售单价（元/平方米）						3,500.00	3,500.00

(3) 项目预期成本测算及依据

①经营成本

经测算，项目经营成本主要包括职工薪酬、维修费用及管理费用。

a.职工薪酬

本项目安排新增 2 名管家及 3 名维修技术员，工资按照 58,000 元/年估算；1 名经理，工资按照 80,000 元/年估算。根据谨慎性原则，本项目职工薪酬增长率按每 3 年增长 5%进行测算。

b.维修费用

维修费一般是指企业对固定资产、低值易耗品的修理，考虑到前期房龄较小，维修费用较低，则年维修费用前 3 年按折旧的 1%估算，之后每年按折旧的 2%估算（其中固定资产按照 30 年折旧，残值率 5%，则每年折旧值为 767.85 万元）。

c.管理费用

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

运营期内各年预期成本估算如下表：

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	职工薪酬	1,444.08	24.67	37.00	37.00	38.85	38.85	38.85	40.79	40.79
2	管理费用	374.74	4.68	8.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03
3	维修费用	440.32	5.12	7.68	7.68	15.36	15.36	15.36	15.36	15.36
合计		2,259.14	34.47	52.71	53.71	63.24	63.24	63.24	65.18	65.18

(续)

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	职工薪酬	40.79	42.83	42.83	42.83	44.97	44.97	44.97	47.22
2	管理费用	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03
3	维修费用	15.36	15.36	15.36	15.36	15.36	15.36	15.36	15.36
合计		65.18	67.22	67.22	67.22	69.36	69.36	69.36	71.61

(续)

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	职工薪酬	47.22	47.22	49.58	49.58	49.58	52.06	52.06	52.06
2	管理费用	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
3	维修费用	15.36	15.36	15.36	15.36	15.36	15.36	15.36	15.36
	合计	71.61	71.61	73.97	73.97	73.97	76.45	76.45	76.45

(续)

序号	项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	职工薪酬	54.67	54.67	54.67	57.40	57.40	57.40	60.27
2	管理费用	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	69.55	48.69
3	维修费用	15.36	15.36	15.36	15.36	15.36	15.36	5.12
	合计	79.06	79.06	79.06	81.79	81.79	142.31	114.08

②增值税税金及附加

a.增值税税金及附加

本项目保障性住房出租收入享有税费减免政策，选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税，保障性住房出售按增值税率 9%计算。

城建税按照增值税的 7%，印花税、教育费附加和地方教育费附加免征。

房产税：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，房产税征收税率由 12%降至 4%。

运营期内各年预期税金及附加估算如下表：

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	增值税	1,355.34	6.92	11.86	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34
2	城建税	94.87	0.48	0.83	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93
3	房产税	1,026.00	18.73	32.10	36.12	36.12	36.12	36.12	36.12	36.12
	合计	2,476.21	26.13	44.80	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40

(续)

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	增值税	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34
2	城建税	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93
3	房产税	36.12	36.12	36.12	36.12	36.12	36.12	36.12	36.12
	合计	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40

(续)

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	增值税	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34
2	城建税	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93
3	房产税	36.12	36.12	36.12	36.12	36.12	36.12	36.12	36.12
	合计	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40

(续)

序号	项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	增值税	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	574.28	401.99
2	城建税	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	40.20	28.14

序号	项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
3	房产税	36.12	36.12	36.12	36.12	36.12	-	-
	合计	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	614.48	430.13

5.项目融资平衡情况

本项目总投资 24,248.00 万元，其中本级财政配套资金 9,248.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 15,000.00 万元。上述预计收保障性住房出租和出售收入 37,473.76 万元，项目益为 35,214.62 万元。项目融资金额 15,000.00 万元，融资利息 12,645.00 万元，本息合计 27,645.00 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.27。

经上述测算，在收益预测及其依据的各项假设前提下，预计保障性住房出租和出售收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

项目现金流预测表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	现金流入	61,721.76	24,248.00	468.19	802.61	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93
1.1	资本金	9,248.00	9,248.00							
1.2	债券资金流入	15,000.00	15,000.00							
1.3	运营收入	37,473.76		468.19	802.61	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93
1.4	回收固定资产余值	-								
1.5	流动资金回收	-								
2	现金流出	40,873.39	24,248.00	271.35	519.00	525.60	535.13	535.13	535.13	537.08
2.1	建设投资	24,248.00	24,248.00							
2.2	运营成本	2,259.14		34.47	52.71	53.71	63.24	63.24	63.24	65.18
2.3	税金及附加	2,476.21		26.13	44.80	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40
2.4	运营期利息	12,645.00		210.75	421.50	421.50	421.50	421.50	421.50	421.50
2.5	债券本金	15,000.00								
2.6	净现金流量	5,093.41	-	196.84	283.61	377.33	367.80	367.80	367.80	365.86
3	累计净现金流量		-	196.84	480.44	857.77	1,225.57	1,593.37	1,961.17	2,327.03
4	现金流入	61,721.76	24,248.00	468.19	802.61	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93

(续)

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	现金流入	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93
1.1	资本金								
1.2	债券资金流入								
1.3	运营收入	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93
1.4	回收固定资产余值								
1.5	流动资金回收								
2	现金流出	537.08	539.12	539.12	539.12	541.26	541.26	541.26	543.51
2.1	建设投资								
2.2	运营成本	65.18	67.22	67.22	67.22	69.36	69.36	69.36	71.61
2.3	税金及附加	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40
2.4	运营期利息	421.50	421.50	421.50	421.50	421.50	421.50	421.50	421.50
2.5	债券本金								
2.6	净现金流量	365.86	363.82	363.82	363.82	361.68	361.68	361.68	359.43
3	累计净现金流量	3,058.74	3,422.56	3,786.38	4,150.20	4,511.87	4,873.55	5,235.22	5,594.65
4	现金流入	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93

(续)

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	现金流入	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93
1.1	资本金								
1.2	债券资金流入								
1.3	运营收入	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93
1.4	回收固定资产余值								
1.5	流动资金回收								
2	现金流出	543.51	543.51	545.87	545.87	545.87	548.35	548.35	548.35
2.1	建设投资								
2.2	运营成本	71.61	71.61	73.97	73.97	73.97	76.45	76.45	76.45
2.3	税金及附加	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40
2.4	运营期利息	421.50	421.50	421.50	421.50	421.50	421.50	421.50	421.50
2.5	债券本金								
2.6	净现金流量	359.43	359.43	357.07	357.07	357.07	354.59	354.59	354.59
3	累计净现金流量	5,954.08	6,313.51	6,670.57	7,027.64	7,384.70	7,739.29	8,093.88	8,448.46
4	现金流入	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93

(续)

序号	项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	现金流入	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	6,955.14	4,868.60
1.1	资本金							
1.2	债券资金流入							
1.3	运营收入	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	6,955.14	4,868.60
1.4	回收固定资产余值							
1.5	流动资金回收							
2	现金流出	550.95	550.95	550.95	553.68	553.68	1,178.29	15,754.96
2.1	建设投资							
2.2	运营成本	79.06	79.06	79.06	81.79	81.79	142.31	114.08
2.3	税金及附加	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	614.48	430.13
2.4	运营期利息	421.50	421.50	421.50	421.50	421.50	421.50	210.75
2.5	债券本金							15,000.00
2.6	净现金流量	351.98	351.98	351.98	349.25	349.25	5,776.85	-10,886.36
3	累计净现金流量	8,800.45	9,152.43	9,504.41	9,853.67	10,202.92	15,979.77	5,093.41
4	现金流入	902.93	902.93	902.93	902.93	902.93	6,955.14	4,868.60

株洲市保障性租赁住房（二期）项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

湘中天华审核字〔2026〕第 028 号

湖南中天华会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市天心区友谊路 528 号湘诚万兴 1913 房

株洲市天元区长江北路长江中央商务大厦 B 座 12 楼

邮编：412000

电话：0731-28521188（总机）0731-28520298（前台）

传真：0731-28520022



株洲市保障性租赁住房（二期）项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

湘中天华审核字〔2026〕第 028 号

我们接受委托，对株洲市保障性租赁住房项目（二期）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制收益与融资自求平衡方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的株洲市保障性租赁住房项目（二期）预期收益能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

- 2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3.对项目有影响的相关法律法规无重大变化；
- 4.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1.项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；
- 2.项目制定的保障房出租、出售计划能够顺利执行，出租价格在正常范围内变动；
- 3.项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；
- 4.项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

二、应付本息情况

株洲市保障性租赁住房项目（二期）本次拟融资 52,500.00 万元，拟发行期限 30 年，假设融资利率为 2.81%，按每半年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2026 年			52,500.00	2.81%	737.63
2027 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2028 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2029 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2030 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2031 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2032 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2033 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2034 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2035 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2036 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2037 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2038 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2039 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2040 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2041 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2042 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2043 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2044 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2045 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2046 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2047 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2048 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2049 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2050 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2051 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2052 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2053 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2054 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2055 年	52,500.00		52,500.00	2.81%	1,475.25
2056 年	52,500.00	52,500.00	52,500.00	2.81%	737.62
合计		52,500.00			44,257.50

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目净收益预测的审核，通过对项目收入、成本费用及税费的估算，在保证财政补助可按预期获得的情况下，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 118,974.05 万元。

测算结果详见后附“项目预期收益、成本及融资平衡说明”。

四、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

预期土地出让收入偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数计算如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2026 年		737.63	737.63	
2027 年		1,475.25	1,475.25	1,662.78
2028 年		1,475.25	1,475.25	2,545.12
2029 年		1,475.25	1,475.25	2,596.04
2030 年		1,475.25	1,475.25	2,695.28
2031 年		1,475.25	1,475.25	2,746.22
2032 年		1,475.25	1,475.25	2,794.40
2033 年		1,475.25	1,475.25	2,845.33
2034 年		1,475.25	1,475.25	2,896.25
2035 年		1,475.25	1,475.25	2,944.31
2036 年		1,475.25	1,475.25	2,995.23
2037 年		1,475.25	1,475.25	2,995.23
2038 年		1,475.25	1,475.25	2,992.22
2039 年		1,475.25	1,475.25	2,992.22
2040 年		1,475.25	1,475.25	2,992.22
2041 年		1,475.25	1,475.25	2,989.06
2042 年		1,475.25	1,475.25	2,989.06
2043 年		1,475.25	1,475.25	2,989.06
2044 年		1,475.25	1,475.25	2,985.74
2045 年		1,475.25	1,475.25	2,985.74
2046 年		1,475.25	1,475.25	2,985.74
2047 年		1,475.25	1,475.25	2,982.26
2048 年		1,475.25	1,475.25	2,982.26
2049 年		1,475.25	1,475.25	2,982.26
2050 年		1,475.25	1,475.25	2,978.60
2051 年		1,475.25	1,475.25	2,978.60
2052 年		1,475.25	1,475.25	2,978.60

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2054 年		1,475.25	1,475.25	937.81
2055 年		1,475.25	1,475.25	20,313.18
2056 年	52,500.00	737.63	53,237.63	20,248.48
合计	52,500.00	44,257.50	96,757.50	118,974.05
本息覆盖倍数				1.23

五、附件：项目预期收益及融资平衡说明

湖南中天华会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年四月十七日

项目预期收益及融资平衡说明

一、本次申请债券发行的项目为株洲市保障性租赁住房项目（二期）

二、项目评价假设

（一）一般假设

1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3.对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

4.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

1.项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

2.项目制定的保障房出租、出售计划能够顺利执行，出租价格在正常范围内变动；

3.项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；

4.项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

三、项目预期收益及融资平衡情况

1.项目概况

（1）项目基本信息

项目位于株洲市。

（2）项目内容与规模

本项目为株洲市保障性租赁住房（二期），拟于2026年5月前完成收购。拟收购1309套存量商品房（精装），用作保障性住房，分别为绿地城际空间站42套；梧桐苑269套；水木十里春风100套；翰林府47套；时代馨园169套；

绿地智慧生态城 127 套；津枫庭苑 143 套；南洲壹号 412 套可售面积 136048.06 m²。

2.项目投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

项目总投资 66,865.67 万元。

(2) 资金筹措方式

株洲市保障性租赁住房项目（二期）总投资 66,865.67 万元，其中用于项目支出的本级财政配套资金 14,365.67 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 52,500.00 万元，拟发行期限为 30 年。

3.项目收益预测

株洲市保障性租赁住房（二期）收益主要来源于保障性住房出租收入和保障性住房出售收入。

保障性住房出租收入=出租单价*可出租面积*出租时间*出租率。

根据《株洲市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的意见》（株政办发[2022]18 号）有关要求，保障性租赁住房租金按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90%确定。

本项目的建筑面积为 136,048.06 m²，全部可用来出租，根据市场调查，同小区租赁价格信息显示，租赁价格维持在 26.67~30.56 元/m²/月之间。根据谨慎性原则，结合上述文件要求，本项目配租型保障性住房租金按同小区市场租赁住房租金的 90%计，同时在此基础上，再打一定比例折扣，本项目出租价格取 22 元/m²/月。

株洲市作为长株潭都市圈的重要一极，常住人口长期稳定在 390 万左右，其中中心城区（天元、芦淞、荷塘、石峰四区）人口约 127 万。虽然整体增速低于长沙，但流动人口占比超过 25%，且呈现净流入态势。株洲是传统工业强市，拥有中车株机、株硬集团、北汽株洲基地等大型企业，每年吸纳大量技能型外来务工人员及新就业大学生。这部分人群收入有限、短期内购房困难，是保障性租赁住房的核心客群。据第三方机构监测，目前株洲市场化租赁住房的整体出租率在 75% - 85% 之间，保障性租赁住房相比市场化房源拥有三大优势：租金低于同地段市场价 10%、租期稳定、运营管理规范。因此，其出租率天然高于市场中低端产品。据株洲市住建局关于 2025 株洲市公租房、保障性租赁住房摸底表，全市

符合保障条件（新市民、青年人、产业工人等）的潜在需求家庭超过7万户，而现有公租房及保障性租赁住房合计约6万套，存在较大缺口，预计“十五五期间”新增保障性租赁住房需求7758套。

保守估计，起始出租率拟按75.00%计算，后逐年递增1.50%，出租率达到90.00%，将不再递增。预计本项目在专项债存续期最后两年（预计2055年1月至2056年4月）对外出售。每年出售45%。运营期内各年收入如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年
一	营业收入	130,754.02	1,795.83	2,747.63	2,801.50	2,855.38
1	保障性住房出租收入(万元)	87,898.88	1,795.83	2,747.63	2,801.50	2,855.38
	出租单价（元/m ² /月）		22.00	22.00	22.00	22.00
	可出租面积		136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06
	出租率		75.00%	76.50%	78.00%	79.50%
2	保障性住房出售收入	42,855.14				
	出售单价（元/m ² ）		3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
	可出售面积		136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06
	出售率		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	营业收入	2,909.25	2,963.13	3,017.00	3,070.88	3,124.75
1	保障性住房出租收入(万元)	2,909.25	2,963.13	3,017.00	3,070.88	3,124.75
	出租单价（元/m ² /月）	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	可出租面积	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06
	出租率	81.00%	82.50%	84.00%	85.50%	87.00%
2	保障性住房出售收入					
	出售单价（元/m ² ）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
	可出售面积	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06
	出售率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一	营业收入	3,178.63	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50
1	保障性住房出租收入(万元)	3,178.63	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50
	出租单价（元/m ² /月）	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	可出租面积	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06
	出租率	88.50%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	保障性住房出售收入					
	出售单价（元/m ² ）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
	可出售面积	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06
	出售率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	营业收入	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50
1	保障性住房出租收入(万元)	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50
	出租单价 (元/m ² /月)	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	可出租面积	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	保障性住房出售收入					
	出售单价 (元/m ²)	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
	可出售面积	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06
	出售率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一	营业收入	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50
1	保障性住房出租收入(万元)	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50
	出租单价 (元/m ² /月)	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	可出租面积	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	保障性住房出售收入						
	出售单价 (元/m ²)	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
	可出售面积	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06
	出售率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	营业收入	3,232.50	3,232.50	3,232.50	1,077.50	21,575.73	21,451.81
1	保障性住房出租收入(万元)	3,232.50	3,232.50	3,232.50	1,077.50	148.16	24.24
	出租单价 (元/m ² /月)	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	可出租面积	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06	74,826.43	12,244.33
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	保障性住房出售收入					21,427.57	21,427.57
	出售单价 (元/m ²)	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
	可出售面积	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06	136,048.06
	出售率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	45.00%	45.00%

4.项目预期成本测算及依据

项目经营成本主要包括职工薪酬、维修费用及管理费用。

①职工薪酬

本项目安排新增 2 名管家及 4 名维修技术员，工资按照 60,000 元/年估算；2 名经理，工资按照 80,000 元/年估算。参照湖南省统计局公布的《2024 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资及增速》，服务业增长速度为 1.8%，根据谨慎性

原则，本项目职工薪酬增长率按每3年增长5%进行测算。

②维修费用

维修费用一般是指企业对固定资产、低值易耗品的修理，考虑到前期房龄较小，维修费用较低，则年维修费用前3年按折旧的2%估算，之后每年按折旧的5%估算。

③管理费用

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，本项目根据项目经营内容，管理费按照收入的2%计算。

运营期内各年成本费用如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	职工薪酬	1,973.11	34.67	52.00	52.00	54.60	54.60
2	管理费用	2,615.08	35.92	54.95	56.03	57.11	58.19
3	维修费用	2,615.08	35.92	54.95	56.03	57.11	58.19
合计		7,203.27	106.51	161.90	164.06	168.82	170.98

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	职工薪酬	54.60	57.33	57.33	57.33	60.20	60.20
2	管理费用	59.26	60.34	61.42	62.50	63.57	64.65
3	维修费用	59.26	60.34	61.42	62.50	63.57	64.65
合计		173.12	178.01	180.17	182.33	187.34	189.50

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	职工薪酬	60.20	63.21	63.21	63.21	66.37	66.37
2	管理费用	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65
3	维修费用	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65
合计		189.50	192.51	192.51	192.51	195.67	195.67

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	职工薪酬	66.37	69.69	69.69	69.69	73.17	73.17	73.17
2	管理费用	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65
3	维修费用	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65
合计		195.67	198.99	198.99	198.99	202.47	202.47	202.47

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1	职工薪酬	76.83	76.83	76.83	80.67	80.67	80.67	28.23
2	管理费用	64.65	64.65	64.65	64.65	21.55	431.51	429.04
3	维修费用	64.65	64.65	64.65	64.65	21.55	431.51	429.04
合计		206.13	206.13	206.13	209.97	123.77	943.69	886.31

④相关税费

根据《财政部税务总局 住房和城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告 2023 年第 70 号）、《财政部 税务总局 住房和城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告 2021 年第 24 号）等文件规定，本项目保障性住房出租收入选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税，城建税按照增值税的 7%，教育费附加和地方教育费附加免征。

房产税：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，房产税征收税率由 12% 降至 4%。

运营期内各年相关税费如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	增值税	1,932.33	26.54	40.61	41.40	42.20	42.99
2	城建税	135.26	1.86	2.84	2.90	2.95	3.01
3	房产税	5,230.16	71.83	109.91	112.06	114.22	116.37
合计		7,297.75	100.23	153.35	156.36	159.37	162.37

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	增值税	43.79	44.59	45.38	46.18	46.97	47.77
2	城建税	3.07	3.12	3.18	3.23	3.29	3.34
3	房产税	118.53	120.68	122.84	124.99	127.15	129.30
合计		165.38	168.39	171.39	174.40	177.41	180.41

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	增值税	47.77	47.77	47.77	47.77	47.77	47.77
2	城市维护建设税	3.34	3.34	3.34	3.34	3.34	3.34
3	教育费附加	129.30	129.30	129.30	129.30	129.30	129.30
合计		180.41	180.41	180.41	180.41	180.41	180.41

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	增值税	47.77	47.77	47.77	47.77	47.77	47.77
2	城市维护建设税	3.34	3.34	3.34	3.34	3.34	3.34
3	教育费附加	129.30	129.30	129.30	129.30	129.30	129.30
合计		180.41	180.41	180.41	180.41	180.41	180.41

(续)

单位: 人民币万元

序号	项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
1	增值税	47.77	47.77	47.77	47.77
2	城市维护建设税	3.34	3.34	3.34	3.34
3	教育费附加	129.30	129.30	129.30	129.30
合计		180.41	180.41	180.41	180.41

(续)

单位: 人民币万元

序号	项目	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	增值税	47.77	15.92	318.85	317.02
2	城市维护建设税	3.34	1.11	22.32	22.19
3	教育费附加	129.30	43.10	863.03	858.07
合计		180.41	60.14	1,204.20	1,197.29

5.项目融资平衡情况

本项目总投资 66,865.67 万元, 其中本级财政配套资金 14,365.67 万元, 拟申请发行政府专项债券资金 52,500.00 万元。株洲市保障性租赁住房(二期) 本项目偿债资金来源为保障性住房出租收入、出售收入。预计用于融资平衡的相关收益为 118,974.05 万元。项目融资金额 52,500.00 万元, 融资利息 44,257.50 万元, 本息合计 96,757.50 万元。预计保障性住房出租收入、出售收入对融资成本覆盖倍数为 1.23。

经上述测算, 在收益预测及其依据的各项假设前提下, 预计保障性住房出租收入和保障性住房出售收入能够合理保障偿还融资本金和利息, 实现项目收益和融资自求平衡。

项目现金流预测表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	运营期			
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	130,754.02	1,795.83	2,747.63	2,801.50	2,855.38	2,909.25
1.1	资本金	14,365.67	14,365.67				
1.2	债券资金流入	52,500.00	52,500.00				
1.3	其他融资资金流入	-					
1.4	运营收入	130,754.02	1,795.83	2,747.63	2,801.50	2,855.38	2,909.25
1.5	回收固定资产余值	-					
1.6	流动资金回收	-					
2	现金流出	111,258.53	944.36	1,790.51	1,795.67	1,803.43	1,808.60
2.1	建设投资	-					
2.2	运营成本	7,203.28	106.51	161.90	164.06	168.82	170.98
2.3	税金及附加	7,297.75	100.23	153.35	156.36	159.37	162.37
2.5	债券利息	44,257.50	737.63	1,475.25	1,475.25	1,475.25	1,475.25
2.6	债券本金	52,500.00					
3	净现金流量	-					
4	累计净现金流量	19,495.49	851.47	957.12	1,005.83	1,051.95	1,100.65

(续)

单位: 人民币万元

序号	项目	运营期						
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	现金流入	2,963.13	3,017.00	3,070.88	3,124.75	3,178.63	3,232.50	3,232.50
1.1	资本金							
1.2	债券资金流入							
1.3	其他融资资金流入							
1.4	运营收入	2,963.13	3,017.00	3,070.88	3,124.75	3,178.63	3,232.50	3,232.50
1.5	回收固定资产余值							
1.6	流动资金回收							
2	现金流出	1,813.75	1,821.65	1,826.81	1,831.98	1,840.00	1,845.16	1,845.16
2.1	建设投资							
2.2	运营成本	173.12	178.01	180.17	182.33	187.34	189.50	189.50
2.3	税金及附加	165.38	168.39	171.39	174.40	177.41	180.41	180.41
2.5	债券利息	1,475.25	1,475.25	1,475.25	1,475.25	1,475.25	1,475.25	1,475.25
2.6	债券本金							
3	净现金流量							
4	累计净现金流量	1,149.38	1,195.35	1,244.07	1,292.77	1,338.63	1,387.34	1,387.34

(续)

单位: 人民币万元

序号	项目	运营期						
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	现金流入	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50
1.1	资本金							
1.2	债券资金流入							
1.3	其他融资资金流入							
1.4	运营收入	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50
1.5	回收固定资产余值							
1.6	流动资金回收							
2	现金流出	1,848.17	1,848.17	1,848.17	1,851.33	1,851.33	1,851.33	1,854.65
2.1	建设投资							
2.2	运营成本	192.51	192.51	192.51	195.67	195.67	195.67	198.99
2.3	税金及附加	180.41	180.41	180.41	180.41	180.41	180.41	180.41
2.5	债券利息	1,475.25	1,475.25	1,475.25	1,475.25	1,475.25	1,475.25	1,475.25
2.6	债券本金							
3	净现金流量							
4	累计净现金流量	1,384.33	1,384.33	1,384.33	1,381.17	1,381.17	1,381.17	1,377.85

(续)

单位: 人民币万元

序号	项目	运营期							
		2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	
1	现金流入	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50	
1.1	资本金								
1.2	债券资金流入								
1.3	其他融资资金流入								
1.4	运营收入	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50	3,232.50	
1.5	回收固定资产余值								
1.6	流动资金回收								
2	现金流出	1,854.65	1,854.65	1,858.13	1,858.13	1,858.13	1,861.79	1,861.79	
2.1	建设投资								
2.2	运营成本	198.99	198.99	202.47	202.47	202.47	206.13	206.13	
2.3	税金及附加	180.41	180.41	180.41	180.41	180.41	180.41	180.41	
2.5	债券利息	1,475.25	1,475.25	1,475.25	1,475.25	1,475.25	1,475.25	1,475.25	
2.6	债券本金								
3	净现金流量								
4	累计净现金流量	1,377.85	1,377.85	1,374.37	1,374.37	1,374.37	1,370.71	1,370.71	

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	运营期				
		2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	现金流入	3,232.50	3,232.50	1,077.50	21,575.73	21,451.81
1.1	资本金					
1.2	债券资金流入					
1.3	其他融资资金流入					
1.4	运营收入	3,232.50	3,232.50	1,077.50	21,575.73	21,451.81
1.5	回收固定资产余值					
1.6	流动资金回收					
2	现金流出	1,861.79	1,865.63	1,659.16	3,623.15	55,321.22
2.1	建设投资					
2.2	运营成本	206.13	209.97	123.77	943.69	886.31
2.3	税金及附加	180.41	180.41	60.14	1,204.20	1,197.29
2.5	债券利息	1,475.25	1,475.25	1,475.25	1,475.25	737.63
2.6	债券本金					52,500.00
3	净现金流量					
4	累计净现金流量	1,370.71	1,366.87	-581.66	17,952.58	-33,869.41

湖南中鑫和顺会计师事务所（普通合伙）

关于株洲市石峰区 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目 001

收益与融资自求平衡专项评价报告

中鑫和顺专审字（2026）第 00014 号

湖南中鑫和顺会计师事务所（普通合伙）
关于株洲市石峰区 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目 001
收益与融资自求平衡专项评价报告

中鑫和顺专审字（2026）第 00014 号

我们接受委托，对株洲市石峰区 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目 001 专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关建设项目的建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的株洲市石峰区 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目 001，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下：

1、应付本息情况

（1）本项目拟申请政府专项债券 7,200.00 万元，假设 30 年利率为 2.81%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2026 年 5 月	-	7,200.00		7,200.00	2.81%		-

年度	期初本金	本期增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息
2026 年 11 月	7,200.00			7,200.00	2.81%	101.16	101.16
2027 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2028 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2029 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2030 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2031 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2032 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2033 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2034 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2035 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2036 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2037 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2038 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2039 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2040 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2041 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2042 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2043 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2044 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2045 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2046 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2047 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2048 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2049 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2050 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2051 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2052 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32

年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2053 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2054 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2055 年	7,200.00			7,200.00	2.81%	202.32	202.32
2056 年 5 月	7,200.00		7,200.00	-	2.81%	101.16	7,301.16
合计		7,200.00	7,200.00			6,069.60	13,269.60

2、项目产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本项目收入来源为保障性住房出租收入。

株洲市石峰区 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目 001 收入分类数量依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对收入的安排进行测算，收入单价或价格则依照市场价格或可研报告或相关政策文件确定。

（2）项目融资期间产生的现金净流入

株洲市石峰区 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目 001 的收益则以项目预测完工后对外产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：人民币万元

序号	项目	运营收益
1	株洲市石峰区 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目 001	15,815.19
	合计	15,815.19

3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

本项目覆盖倍数为 1.19，具体预测计算见下表。

整体本息覆盖倍数计算表：

年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2026 年	-	101.16	101.16		-
2027 年	-	202.32	202.32	276.28	276.28
2028 年	-	202.32	202.32	482.73	482.73
2029 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08

年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2030 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2031 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2032 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2033 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2034 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2035 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2036 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2037 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2038 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2039 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2040 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2041 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2042 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2043 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2044 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2045 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2046 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2047 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2048 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2049 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2050 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2051 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2052 年		202.32	202.32	551.08	551.08
2053 年		202.32	202.32	551.08	551.08
2054 年		202.32	202.32	551.08	551.08
2055 年		202.32	202.32	547.85	547.85
2056 年	7,200.00	101.16	7,301.16	180.25	180.25

年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
合计	7,200.00	6,069.60	13,269.60	15,815.19	15,815.19
本息覆盖倍数					1.19

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件:项目收益及现金流入预测说明

湖南中鑫和顺会计师事务所
(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2026 年 4 月 17 日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

（一）项目概述

株洲市石峰区 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目 001，拟收购株洲市石峰区启辰家园存量商品房 370 套，总建筑面积 32751.65 平方米，房屋面积区间 50 平方米-140 平方米（其中：50-60 平方米 4 套、70-90 平方米 361 套、120-140 平方米 5 套）。2026 年 5 月开始，到 2027 年 4 月全部工程完工。项目总投资 13,194.62 万元，项目收入为保障性住房出租收入。

（二）实施主体

本项目实施单位基本情况如下：

机构名称：株洲市石峰区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：114302040061820286

机构性质：机关

机构地址：湖南省株洲市石峰区铜藕路 170 号

（三）项目类型

项目类型为园区项目。

（四）融资计划

本项目拟申请政府专项债券 7,200.00 万元，假设 30 年利率为 2.81%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本。

二、项目收入预测

项目营业收入主要分为：保障性住房出租收入。

收入预测情况如下：

（1）保障性住房租金收入

本项目收购启辰家园 370 套存量房后用作保障性住房，2027 年至 2056 年出租，合计可租面积 32751.65 平方米。

根据 2024-2025 年租赁保障性住房申请人群数量（全区累积申请并获保障性住房补贴分别为 600-800 户、900-1250 户<含实物配租与补贴>），基于谨慎原则本项目出租率第 1

年按 70%，第二年按 80%，之后每年保持 90%不变。

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”。根据保障性住房需求，按照市场化、法治化原则收购存量商品住房用作保障性住房，严禁新增地方政府隐性债务。因此本项目根据实际案例价格进行保守估算，同时参考“贝壳”“象盒”“58 同城”发布的租赁标准以及项目周边市场行情调查，采用低于市场价格的单价拟定出租价格，按 18.50 元/平方米/月单价进行测算。

租金市场调查表

序号	项目位置	出租单价（元/m ² /月）	价格来源
1	启辰家园	20.42	贝壳
2	启辰家园	20.00	贝壳
3	启辰家园	19.83	贝壳

	整租 万达红旗商圈精装三房拎包入住免费停车. 3室 120 m ² 恒基芙蓉小镇 启辰家园 来自经纪人: 思玲房产 高莹	10-13 2450元/月
	整租 新出！北站路 启辰家园精装三房 3室 120 m ² 恒基芙蓉小镇 启辰家园 来自经纪人: 格优美房产 冯小宁	2400元/月
	整租 田心立交桥附近！楼梯房2楼 实拍图片的精装修三房 3室 120 m ² 恒基芙蓉小镇 启辰家园 来自经纪人: 格优美房产 罗青园	10-16 2380元/月

株洲市石峰区 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目 001 收入预测

单位：万元

项目	建设期	2027 年 5-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
保障性住房租金收入		339.31	581.67	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38
出租面积		32,751.65	32,751.65	32,751.65	32,751.65	32,751.65	32,751.65	32,751.65
出租单价（元/m ² /月）		18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50
出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
合计		339.31	581.67	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38

续上表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
保障性住房租金收入	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38
出租面积	32,751.65	32,751.65	32,751.65	32,751.65	32,751.65	32,751.65	32,751.65	32,751.65
出租单价（元/m ² /月）	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
合计	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38

续上表：

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
保障性住房租金收入	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38
出租面积	32,751.65	32,751.65	32,751.65	32,751.65	32,751.65	32,751.65	32,751.65	32,751.65
出租单价（元/m ² /月）	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
合计	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38

续上表：

项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
保障性住房租金收入	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	218.13	18,807.37
出租面积	32,751.65	32,751.65	32,751.65	32,751.65	32,751.65	32,751.65	32,751.65	
出租单价（元/m ² /月）	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
合计	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	218.13	18,807.37

依上表预测，拟融资期 2026 年至 2056 年期间，株洲市石峰区 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目 001 取得运营收入 18,807.37 万元。

三、项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位：人民币万元

项目名称	工程费用	工程建设其他费用	其他费用	建设期利息	合计
株洲市石峰区 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目 001	2,620.13		10,480.53	93.96	13,194.62

其中，拟融资期限 2026 年至 2056 年期间项目投资计划如下：

单位：人民币万元

项目名称	2026 年	2027 年	合计
株洲市石峰区 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目 001	13,194.62		13,194.62

2、项目运营期间营业成本

株洲市石峰区 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目 001 建设项目主要成本包括外购材料动力费、人员工资及福利费、维修维护费用、管理费用与税金及附加。

（1）外购燃料动力费

根据《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》，按生产要素法估算总成本费用时，考虑行业和项目特点，外购燃料动力费参照同类工程的实际情况，按年收入的 1-2% 估算，本项目外购燃料动力费按照年收入的 1% 计算。

（2）人员工资及福利费

株洲市石峰区 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目 001 共需要相关工作人员 7 人，人均工资福利参照株洲市 2025 年城镇居民人均可支配收入 6.13 万元上浮 20% 计算，年工资为 7.36 万元/人。（详见湖南省统计局发布）

（3）维修维护费用

本项目主要为基础设施维修维护，根据《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》及项目实际情况，按固定资产投资折旧的 3% 暂估，本项目按残值率 5% 计提，折旧年限按 30 年。

（4）管理费用

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

（5）税费

1) 增值税

①销项增值税：根据《财政部税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(2021 年第 24 号公告)住房租赁企业向个人出租保障性租赁住房，可选择简易计税方法，按 5% 征收率减按 1.5% 缴纳增值税。

②进项增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》本项目工程费用及维修维护费用进项增值税率以 9% 计列，设备购置进项增值税率以 13% 计列。

③应交增值税：本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

2) 税金及附加

①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。

②《关于保障性住房有关税费政策的公告》(财政部税务总局住房城乡建设部公告 2023 年第 70 号)明确保障性住房项目免收教育费附加和地方教育附加。

③房产税：根据《财政部税务总局住房城乡建设部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)第二条规定: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。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保障性租赁住房，比照适用第二条规定的房产税政策。

④印花税：保障性住房租赁期间签订的租赁合同，按照租金收入的 1‰ 计缴印花税。

具体预测如下：

单位：万元

项目	建设期	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
外购燃料动力费		3.39	5.82	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54
人员工资及福利费		34.35	51.52	51.52	51.52	51.52	51.52	51.52
维修维护费用		8.30	12.45	12.45	12.45	12.45	12.45	12.45
管理费用		3.39	5.82	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54
税费		13.60	23.33	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25
合计		63.03	98.94	103.30	103.30	103.30	103.30	103.30

续上表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
外购燃料动力费	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54
人员工资及福利费	51.52	51.52	51.52	51.52	51.52	51.52	51.52	51.52
维修维护费用	12.45	12.45	12.45	12.45	12.45	12.45	12.45	12.45
管理费用	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54
税费	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25
合计	103.30	103.30	103.30	103.30	103.30	103.30	103.30	103.30

续上表：

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
外购燃料动力费	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54
人员工资及福利费	51.52	51.52	51.52	51.52	51.52	51.52	51.52	51.52

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
维修维护费用	12.45	12.45	12.45	12.45	12.45	12.45	12.45	12.45
管理费用	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54
税费	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25
合计	103.30	103.30	103.30	103.30	103.30	103.30	103.30	103.30

续上表:

项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
外购燃料动力费	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	2.18	187.97
人员工资及福利费	51.52	51.52	51.52	51.52	51.52	51.52	17.17	1,494.08
维修维护费用	12.45	12.45	12.45	12.45	12.45	12.45	4.15	361.05
管理费用	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	2.18	187.97
税费	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25	29.48	12.20	761.11
合计	103.30	103.30	103.30	103.30	103.30	106.53	37.88	2,992.18

根据项目运营期间营业成本预测表计算,拟融资期 2026 年至 2056 年期间,项目营业成本预测金额为 2,992.18 万元。

3、项目融资期间的财务费用

① 项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位:人民币万元

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2026 年	-	101.16	101.16
2027 年	-	202.32	202.32
2028 年	-	202.32	202.32
2029 年	-	202.32	202.32
2030 年	-	202.32	202.32
2031 年	-	202.32	202.32
2032 年	-	202.32	202.32

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2033 年	-	202.32	202.32
2034 年	-	202.32	202.32
2035 年	-	202.32	202.32
2036 年	-	202.32	202.32
2037 年	-	202.32	202.32
2038 年	-	202.32	202.32
2039 年	-	202.32	202.32
2040 年	-	202.32	202.32
2041 年	-	202.32	202.32
2042 年	-	202.32	202.32
2043 年	-	202.32	202.32
2044 年	-	202.32	202.32
2045 年	-	202.32	202.32
2046 年	-	202.32	202.32
2047 年	-	202.32	202.32
2048 年	-	202.32	202.32
2049 年	-	202.32	202.32
2050 年	-	202.32	202.32
2051 年	-	202.32	202.32
2052 年	-	202.32	202.32
2053 年	-	202.32	202.32
2054 年	-	202.32	202.32
2055 年	-	202.32	202.32
2056 年	7,200.00	101.16	7,301.16
合计	7,200.00	6,069.60	13,269.60

② 支付本金利息预测评价

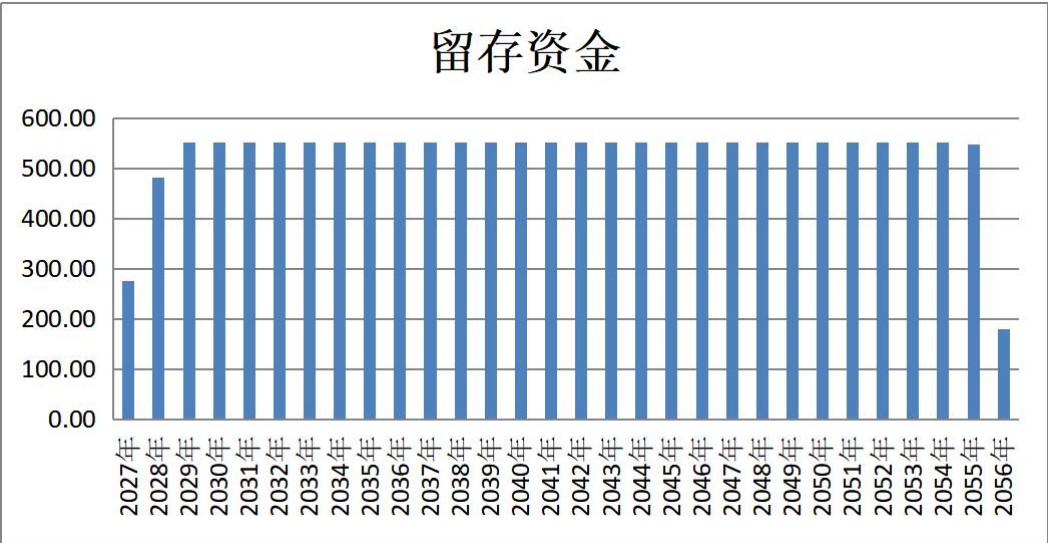
上述本金和利息按发行计划暂定测算，利息计入专项债存续期间财务费用，发行金额和利率水平均为发行计划数据，我们认定上述本金和利息支付预测存在合理依据。需

要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：

- A、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- B、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- D、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影。

四、项目期间资金留存分布图

单位：人民币万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度均产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

五、还本付息保障程度分析

株洲市石峰区 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目 001 整体本息覆盖倍数为 1.19，自 2026 年至 2056 年期间共需偿还融资的本金 7,200.00 万元，利息 6,069.60 万元，针对本次融资的本息保障倍数为均高于 1.10，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

(1) 项目覆盖倍数

序号	项目	预计用于项目资金平衡的运营收益	发行债券本息和	运营收益对债券本息的覆盖倍数
1	株洲市石峰区 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目 001	15,815.19	13,269.60	1.19

序号	项目	预计用于项目资金平衡的运营收益	发行债券本息和	运营收益对债券本息的覆盖倍数
	合计	15,815.19	13,269.60	1.19

（2）株洲市石峰区 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目 001 整体本息覆盖倍数计算表：

单位：人民币万元

年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2026 年	-	101.16	101.16		-
2027 年	-	202.32	202.32	276.28	276.28
2028 年	-	202.32	202.32	482.73	482.73
2029 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2030 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2031 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2032 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2033 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2034 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2035 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2036 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2037 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2038 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2039 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2040 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2041 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2042 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2043 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2044 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2045 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2046 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08

年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2047 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2048 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2049 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2050 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2051 年	-	202.32	202.32	551.08	551.08
2052 年		202.32	202.32	551.08	551.08
2053 年		202.32	202.32	551.08	551.08
2054 年		202.32	202.32	551.08	551.08
2055 年		202.32	202.32	547.85	547.85
2056 年	7,200.00	101.16	7,301.16	180.25	180.25
合计	7,200.00	6,069.60	13,269.60	15,815.19	15,815.19
本息覆盖倍数					1.19

六、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	1.05	1.19	1.33
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.21	1.19	1.17

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 1.05，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 1.17，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。

七、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。

项目现金流预测表

单位：万元

项目	建设期	运营期						
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	13,194.62	339.31	581.67	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38
资本金	5,994.62							
债券资金流入	7,200.00							
运营收入		339.31	581.67	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	13,194.62	265.35	301.26	305.62	305.62	305.62	305.62	305.62
建设投资	13,093.46							
运营成本		49.43	75.61	77.05	77.05	77.05	77.05	77.05
税金及附加		13.60	23.33	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25
债券利息	101.16	202.32	202.32	202.32	202.32	202.32	202.32	202.32
债券本金						-		
净现金流量	-	73.96	280.41	348.76	348.76	348.76	348.76	348.76
累计净现金流量	-	73.96	354.37	703.13	1,051.89	1,400.65	1,749.41	2,098.17

续上表：

项目	运营期							
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
现金流入	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38
资本金								
债券资金流入								
运营收入	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38

项目	运营期							
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	305.62	305.62	305.62	305.62	305.62	305.62	305.62	305.62
建设投资								
运营成本	77.05	77.05	77.05	77.05	77.05	77.05	77.05	77.05
税金及附加	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25
运营期利息	202.32	202.32	202.32	202.32	202.32	202.32	202.32	202.32
债券本金								
净现金流量	348.76	348.76	348.76	348.76	348.76	348.76	348.76	348.76
累计净现金流量	2,446.93	2,795.69	3,144.45	3,493.21	3,841.97	4,190.73	4,539.49	4,888.25

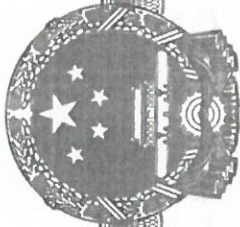
续上表：

项目	运营期							
	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
现金流入	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38
资本金								
债券资金流入								
运营收入	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	305.62	305.62	305.62	305.62	305.62	305.62	305.62	305.62
建设投资								
运营成本	77.05	77.05	77.05	77.05	77.05	77.05	77.05	77.05
税金及附加	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25
运营期利息	202.32	202.32	202.32	202.32	202.32	202.32	202.32	202.32
债券本金	-							
净现金流量	348.76	348.76	348.76	348.76	348.76	348.76	348.76	348.76

项目	运营期							
	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
累计净现金流量	5,237.01	5,585.77	5,934.53	6,283.29	6,632.05	6,980.81	7,329.57	7,678.33

续上表:

项目	运营期							合计
	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	
现金流入	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	218.13	32,001.99
资本金								5,994.62
债券资金流入								7,200.00
运营收入	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	654.38	218.13	18,807.37
回收固定资产余值								-
流动资金回收								-
回收土地余值								-
现金流出	305.62	305.62	305.62	305.62	305.62	308.85	7,339.04	29,355.24
建设投资								13,093.46
运营成本	77.05	77.05	77.05	77.05	77.05	77.05	25.68	2,231.07
税金及附加	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25	29.48	12.20	761.11
运营期利息	202.32	202.32	202.32	202.32	202.32	202.32	101.16	6,069.60
债券本金							7,200.00	7,200.00
净现金流量	348.76	348.76	348.76	348.76	348.76	345.53	-7,120.91	2,646.75
累计净现金流量	8,027.09	8,375.85	8,724.61	9,073.37	9,422.13	9,767.66	2,646.75	2,646.75



照 执 业 证

统一—社会信用代码

91430111MADB RU8Q32

(副)本

提示: 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知; 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。

名称

出资额 贰佰万元整

类型

成立日期 2024年02月05日

执行事务合伙人

主要经营场所

长沙市雨花区井湾子街道迎新路499号坤颐
商务中心2栋20层2024号

围
堤
加
固

许可项目：注册税务师业务；代理记账；司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务咨询；财政资金管理；工程造价咨询服务；企业管理咨询；企业管理；法律事务；不含依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动。）

与原件一致



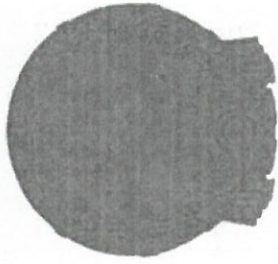
登记机关

2025年2月27日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局



会计师事务所 执业证书

名称：湖南中鑫和顺会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李书英

主任会计师：

经营场所：长沙市雨花区井湾子街道迎新路49
9号坤颐商务中心2栋20层2024号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010041

批准执业文号：湘财会【2024】11号

批准执业日期：2024年3月13日



与原件一致

说明

- 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：湖南省财政厅

2025年3月10日

中华人民共和国财政部制





姓名	李书英
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1961-01-23
Date of birth	
工作单位	湖南中融和顺会计师事务所
Working unit	
身份证号码	430302196101231042
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 430100120003
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 12 月 08 日
Date of Issuance 12 /m /d

2016年4月26日换发新证

与原件一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



李书强 430100120003

6

7

湖南中鑫和顺东会计师事务所有限公司于2024年3月13日
更名为“湖南中鑫和顺东会计师事务所(普通合伙)”

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/ /

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to



与原件一致



姓名 贺冰
Full name 贺冰
性别 女
Sex 女
出生日期 1977-07-28
Date of birth 1977-07-28
工作单位 湖南中鑫和顺会计师事务所
Working unit 湖南中鑫和顺会计师事务所
身份证号码 430403197707280046
Identity card No. 430403197707280046



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



430100410007



证书编号: 430100410007
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 湖南省注册会计师协会

发证日期: 2023 年 03 月 21 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

与原件一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d

江南中鑫和顺会计师事务所有限公司于2014年5月
13日更名为“江南中鑫和顺会计师事务所(普通合伙)”

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

与原件一致



**2026 年湖南省政府专项债券
株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住
房项目（二期）
项目收益与融资资金自求平衡
专项评价报告**

合普咨询字[2026]20 号

湖南合普会计师事务所(普通合伙)
中国·长沙

2026 年湖南省政府专项债券 株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（二 期）收益与融资资金自求平衡 专项评价报告

合普咨询字[2026]20 号

我们接受委托，对 2026 年湖南省政府专项债券株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（二期）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本财务评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2026 年湖南省政府专项债券株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（二期），预期净收益基本能够保障偿还融资

本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南合普会计师事务所（普通合伙）

2026年4月17日



附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(以下简称“通知”),提出在法定专项债务限额内,鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券,积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券,以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求,我们对2026年湖南省政府专项债券株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目(二期)(以下简称“项目”)如下内容进行评价:

一、数据预测的前提假设及评价

(一)国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三)对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(四)发行人预测的收入能够顺利执行;

(五)预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测,即收益预测选择区间数据较低值,成本预测选择区间数据较高值;

(六)无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

根据我们对支持上述假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

二、项目的基本情况

(一) 项目概况

1、项目名称:株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目(二期)

2、债券名称:2026年湖南省政府专项债券(十期)

3、项目主管部门:株洲市天元区住房和城乡建设局

4、项目申请单位:株洲市天元区锦兴住房租赁有限公司

5、资产持有单位:株洲市天元区锦兴住房租赁有限公司

6、实施地点:株洲市天元区

7、实施内容:

株洲市天元区锦兴住房租赁有限公司作为实施主体,拟收购株洲市天元区高科·文渊阁、神农大厦、高科·万丰上院-西郡共339套存量商品房(精装修),用作保障性租赁住房,总建筑面积24511.36平方米。

(二) 项目总投资

本项目总投资为14,791.30万元,其中申请专项债券资金9,500.00万元,占总投资的64.23%;自有资金和上级财政补助资金5,291.30万,占项目总投资的35.77%。

(三) 资金筹资方案

本项目计划筹集资金14,791.30万元,其中:自有资金和上级财政补助资金5,291.30万元,申请政府专项债券9,500.00万元(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%),未来拟继续申请发行0万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源						本次拟发行专项 债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券 金额	本次拟发行专项 债券金额	其中：用作资本金 金额	未来拟发行专项 债券金额	其中：用作资本金 金额	其他融资
株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（二期）	14791.30	5291.30	0	9500.00	0	0	0	0
借款还本付息计划详见附表。								
								30 年

三、项目总体评价

(一) 项目收入预测

本项目收入主要包括保障房出租收入及保障房出售收入。收入的预测依据和单价情况如下:

(1) 保障性住房出租收入

保障性住房出租收入=出租单价*可出租面积*出租时间*出租率

本项目保障性住房不同区域、不同户型出租单价均有所区别。目前,保租房定价策略以政府限价为主,以市场租赁住房租金作为参照价格,现阶段这种定价机制的动态调整在各地落地实施将存在一定难度,定价机制有待完善。部分城市保障性租赁住房租金定价标准如下。

省/市	租金标准
广东省	租金接受政府指导,年度租金涨幅不超过 5%
浙江省、山东省、河北省、江苏省、湖南省、河南省、江西省、福建省、云南省 厦门市、赣州市、杭州市、石家庄市、邯郸市、天津市、东莞市、太原市、洛阳市	租金标准按低于同地段同品质的市场租赁住房评估租金执行
南宁市	租金标准按不高于同地段同品质市场租赁住房评估租金的 95% 执行
海南省、安徽省、吉林省 南昌市、南京市、西安市、长春市	租金标准不得高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90%
武汉市、嘉兴市	租金标准按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 85% 确定
青岛市	租金标准按照不高于同区域住房市场租金的 80% 确定

根据《株洲市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的意见》(株政办发〔2022〕18号)有关要求,保障性租赁住房租金按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90% 确定。在满足需求的情况下,可按保障性租赁住房租金标准面向社会出租。

(三) 租金标准。保障性租赁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。在满足需求的情况下,可按保障性租赁住房租金标准面向社会出租。

根据贝壳找房等网站,项目所在小区同类型的住房出租的单价信息统计如下表:

高科文渊阁房源出租信息统计表

序号	小区	户型	面积 (m ²)	月租金 (元/月)	平均单价 (元/m ² /月)	装修标准
1	高科文渊阁	1室1厅1卫	50	1400	24.00	家电齐全、拎包入住
2	高科文渊阁	1室0厅1卫	50	1200	28.00	家电齐全、拎包入住
3	高科文渊阁	1室1厅1卫	60	1500	25.00	家电齐全、拎包入住

整租·高科文渊阁 1室1厅 南/北

房源编号: 2025-12-29

房屋类型: 公寓

房源编号: ZH021002113951270275383296

贝壳官方投诉电话: 10100166



1400 元/月

整租 整租

租住方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 50.00m² 精装修

朝向楼层: 南/北 中楼层/33层

更多详情: [用户协议](#)



黄海生

房产经纪人

电话咨询

在线咨询



电话扫码或微信扫码

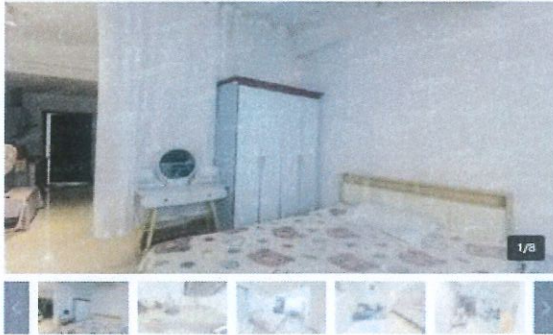
随时联系看房

整租•高科文渊阁 1室0厅 南/北

房源维护时间: 2025-12-30

房源核验编号: ZHUZHOU2117164159106809056

房东官方联系电话: 18106168



1200 元/月

分享 关注房源

新上 随时看房

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室0厅1卫 50.00㎡

朝向楼层: 南/北 中楼层/22层

更多信息: 用户风险提示



曹浩天

德佑 经纪人

电话咨询

在线咨询



电话咨询无看房费
微信扫码免费拨打

整租•高科文渊阁 1室1厅 南

房源维护时间: 2025-12-29

房源核验编号: ZHUZHOU2074604327197962208

房东官方联系电话: 18106168



1500 元/月

分享 关注房源

精选

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 60.00㎡ 精装修

朝向楼层: 南 高楼层/16层

更多信息: 用户风险提示



安晓云

德佑 经纪人

电话咨询

在线咨询



电话咨询无看房费
微信扫码免费拨打

神农大厦房源出租信息统计表

序号	小区	户型	面积 (m²)	月租金 (元/月)	平均单价 (元/m²/月)	装修标准
1	神农大厦	1室1厅1卫	49	1400	28.57	家电齐全、拎包入住
2	神农大厦	1室1厅1卫	48	1500	31.25	家电齐全、拎包入住
3	神农大厦	1室1厅1卫	60	1800	30	家电齐全、拎包入住

请输入区域 高教园小区开始找房

整租•神农大厦 1室1厅 东南

房源维护时间: 2025-12-16
房源编号: ZHUZHOU2096216335657730043



1400 元/月

装修: 精装修
租房方式: 整租
房屋类型: 1室1厅1卫 49.00㎡ 精装修
朝向: 东南 中楼层/26层
更多信息: [用户风险提示](#)

尹陈龙
德佑 经纪人

电话咨询 在线咨询

房屋信息 房源描述 费用详情 位置周边 附近房源 推荐房源 电话咨询

请输入区域 高教园小区开始找房

整租•神农大厦 1室1厅 东

房源维护时间: 2025-12-16
房源编号: ZHUZHOU2109855613604950016



1500 元/月

装修: 精装修
租房方式: 整租
房屋类型: 1室1厅1卫 48.00㎡ 精装修
朝向: 东 低楼层/26层
更多信息: [用户风险提示](#)

罗林
德佑 经纪人

电话咨询 在线咨询

房屋信息 房源描述 费用详情 位置周边 附近房源 推荐房源 电话咨询

请输入区域 高教园小区开始找房

整租•神农大厦 1室1厅 南/北

房源维护时间: 2025-12-18
房源编号: ZHUZHOU1971865577215492096



1800 元/月

装修: 精装修
租房方式: 整租
房屋类型: 1室1厅1卫 60.00㎡ 精装修
朝向: 南/北 低楼层/29层
更多信息: [用户风险提示](#)

刘先志
德佑 经纪人

电话咨询 在线咨询

房屋信息 房源描述 费用详情 位置周边 附近房源 推荐房源 电话咨询

高科·万丰上院 - 西郡房源出租信息统计表

序号	小区	户型	面积 (m²)	月租金 (元/月)	装修标准	租金单价(元/平方米)
1	高科万丰 万丰上院	1室0厅1 卫	48	1000	家电齐全、拎包入住	20.83

序号	小区	户型	面积 (m ²)	月租金 (元/月)	装修标准	租金单价(元/ 平方米)
2	高科万丰 万丰上院	1室1厅1 卫	55	1250	家电齐全、拎包 入住	22.72
3	高科万丰 万丰上院	1室1厅1 卫	55	1200	家电齐全、拎包 入住	21.82

整租·高科万丰上院 1室0厅 东南

房源维护时间: 2025-10-23

房源核验编号: ZHUZHOU2015002561244823552

贝壳官方投诉电话: 1010618



1000 元/月

分享 关注房源

整租 随时看房

租赁方式: 整租
房屋类型: 1室0厅1卫 48.00m² 精装修
朝向楼层: 东南 中楼层/15层
更多信息: [用户风险提示](#)

何奕欣
德佑 经纪人

电话咨询

在线咨询



电话咨询无需登录
微信扫码免费拨打

房屋信息

房源描述

费用详情

位置周边

附近房源

推荐房源

电话咨询

预约看房

整租·高科万丰上院 1室1厅 南/北

房源维护时间: 2026-03-21

房源核验编号: ZHUZHOU2146147342938537984

贝壳官方



1250 元/月

新上 精装

租赁方式: 整租
房屋类型: 1室1厅1卫 55.00m² 精装修
朝向楼层: 南/北 低楼层/15层
更多信息: [用户风险提示](#)

王玲艳
德佑 经纪人

电话咨询

在线咨询

整租·高科万丰上院 1室1厅 南

房源维护时间: 2025-10-24

房源核验编号: ZHUZHOU2083862753327448064

贝壳官方投诉电话: 10106188



1200 元/月

分享 关注房源

整租 随时看房

租赁方式: 整租
房屋类型: 1室1厅1卫 55.00m² 精装修
朝向楼层: 南 高楼层/15层
更多信息: [用户风险提示](#)

陈勇
德佑 经纪人

电话咨询

在线咨询



电话咨询无需登录
微信扫码免费拨打

房屋信息

房源描述

费用详情

位置周边

附近房源

推荐房源

电话咨询

预约看房

本项目收购株洲高科房地产开发有限公司开发的高科·文渊阁、神农大厦、高科·万丰上院-西郡三个楼盘精装修 339 套，总建筑面积 24511.36 平方米，出租给满足条件的住户，根据周边同地段同品质住房租赁价格，预计本项目市场租金如下表所示：

本项目定价依据

序号	名称	市场较低租金标准(元/ m ² /月)	本项目租金定价(元/ m ² /月)	备注
1	高科·文渊阁	24.00	21.60	低于市场价 9 折，租金保持不变，不做递增
2	神农大厦	28.57	25.20	
3	高科·万丰上院 - 西郡	20	18.00	

目前本项目投入使用后新增保障性住房 339 套，保守考虑本项目运营后出租率第 1 年按 70%，第二年按 80%，第三年按 90%，之后出租率每年保持 90% 不变。根据株洲市保障性住房政策，保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房租金 10% 以上，本项目出租租金在市场价格基础上打 9 折，考虑到市场行情，租金每年不考虑上涨。计算本项目运营期前 28 年内保障性住房出租收入为 17031.05 万元。

(2) 保障房出售收入

结合湖南省住房和城乡建设厅等 9 部门关于印发《湖南省促进房地产市场平稳健康发展若干措施》的通知（湘建房〔2025〕57 号）第（三）条“鼓励各地探索承租人连续租赁保障性住房满一定期限且符合保障性住房配售条件的，购买承租的保障性住房，但需严格实行封闭管理，禁止以任何方式转为商品房上市流通。根据《株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房实施方案》中第四条配租可转配售：支持收购存量商品房用作配租型保障性住房项目，运营管理满五年后可转为配售型保障

性住房。承租人连续租赁配租型保障性住房满五年，且符合《株洲市保障性住房管理办法》(株建发〔2025〕1号)规定的配售条件的，可购买承租的配租型保障性住房，但需严格实行封闭管理，禁止以任何方式转为商品房上市流通。

株洲市天元区住房和城乡建设局文件

株天建〔2025〕130号

签发人：王兴涛

关于印发《株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房实施方案》的通知

各乡镇（街道）、区直相关单位、湖南高科投资控股集团有限公司：

经区人民政府同意，现将《株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

株洲市天元区住房和城乡建设局

2025年10月15日



(四)配租可转配售。支持收购存量商品房用作配租型保障性住房项目，运营管理满五年后可转为配售型保障性住房。承租人连续租赁配租型保障性住房满五年，且符合《株洲市保障性住房管理办法》（株建发〔2025〕1号）规定的配售条件的，可购买承租的配租型保障性住房，但需严格实行封闭管理，禁止以任何方式转为商品房上市流通。

依据本项目实际运营情况及有关政策文件，预计本项目运营期前 28 年对外出租，在专项债存续期最后两年（预计 2055 年 1 月至 2056 年 5 月）对外配售，考虑市场行情，预计 2055 年预计配售比例 45%，2056 年预计配售比例 40%。

根据贝壳找房等网站，查询到天元区 20 年及以上房龄目前市场出售价格如下表所示：

天元区 20 年及以上房龄销售市场价格

序号	小区	位置	房龄（年）	精装修/毛坯	面积（平方米）	总价（万元）	售价（元/平方米）
1	耀华新村	株洲天元区	27	精装修	120	62	5167
2	湘银星城	株洲天元区	20	精装修	112	56	5000
3	佳兆业金域天下	株洲天元区	24	精装修	90.14	45	4993
4	花园三村	株洲天元区	24	精装修	125.81	61.8	4913



耀华新村, 中间楼层 全新装修, 只需58万

📍 耀华楼

🏠 中楼层 (共8层) | 1998年 | 3室2厅 | 120平米 | 南

☆ 2人关注 / 1年前发布

VR看装修

关注

62万

5,167元/平



湘银星城 (恒大华府) 3室1厅 南

📍 湘银星城 (恒大华府)

🏠 高楼层 (共33层) | 2005年 | 3室1厅 | 112.01平米 | 南

☆ 1人关注 / 22天前发布

VR看装修 随时看房

56万

5,000元/平



栗雨湖 佳兆业三期 精装三房 拎包入住

📍 佳兆业全城天下三期

🏠 低楼层 (共33层) | 2001年 | 3室2厅 | 90.14平米 | 南

☆ 8人关注 / 1年前发布

满五年 VR看装修

45万

4,993元/平



此房精装 带老白鹤, 建宁, 价格便宜, 拎包入住。

📍 花园三村

🏠 低楼层 (共9层) | 2001年 | 3室2厅 | 125.81平米 | 南

☆ 1人关注 / 1月前发布

满两年 VR看装修 随时看房

关注

61.8万

4,913元/平

根据株洲市住房和城乡建设局关于印发<<株洲市保障性住房管理办法>>的通知, 第六条 用作配售型保障性住房的收购价格, 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%的利润确定, 通过测算同地段保障性住房重置价格, 本项目保守考虑预测配售单价如下表所示:

本项目配售预测价格

序号	名称	套数	面积 (m²)	预计配售比例	配售单价 (元/m²)	备注
1	高科·文渊阁	89	5319.21	85%	3800.00	价格不做
2	神农大厦	214	14230.88	85%	3800.00	

序号	名称	套数	面积 (m²)	预计配售比例	配售单价 (元/m²)	备注
3	高科·万丰上院-西 郡	36	4961.27	85%	3500.00	增长

综上所述：债券存续期 30 年内，项目总收入 24821.70 万元，其中保障性住房出租收入 17031.05 万元，保障性住房配售收入 7790.65 万元。

按照前述收入测算依据，株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（二期）收入具体情况如下：

株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（二期）

预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期															
			2026年11月	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
—	营业收入	24821.7	78.8	540.3	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85
1	出租收入	17031.05	78.8	540.3	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85
1.1	高科文渊阁保障性住房出租收入	3476.82	16.09	110.3	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09
	可出租面积（m²）	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21
	出租单价（元/m²/月）	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6
	出租比例		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2	神农大厦保障性住房出租收入	10851.85	50.21	344.27	387.31	387.31	387.31	387.31	387.31	387.31	387.31	387.31	387.31	387.31	387.31	387.31	387.31	387.31
	可出租面积（m²）	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88
	出租单价（元/m²/月）	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2
	出租比例		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	高科·万丰上院－西郡保障性住房出租收入	2702.38	12.5	85.73	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45
	可出租面积（m²）	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27
	出租单价（元/m²/月）	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	出租比例		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	保障性住房配售收入	7790.65																
2.1	高科文渊阁保障性住房配售收入	1718.1																
	配售面积（m²）	5319.21																
	配售比例（%）	85%																
	配售单价（元/平方米）	3800																
2.2	神农大厦保障性住房配售收入	4596.57																

序号	项目	合计	经营期															
			2026年11月	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
	配售面积（m²）	14230.88																
	配售比例（%）	85%																
	配售单价（元/平方米）	3800																
2.3	高科·万丰上院－西郡保障性住房配售收入	1475.98																
	配售面积（m²）	4961.27																
	配售比例（%）	85%																
	配售单价（元/平方米）	3500																

续表

序号	项目	合计	经营期														
			2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056年5月
一	营业收入	24821.7	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	4124.46	3666.19
1	出租收入	17031.05	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	0	0
1.1	高科文渊阁保障性住房出租收入	3476.82	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09		
	可出租面积（m²）	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21	5319.21		
	出租单价（元/m²/月）	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6		
	出租比例		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%		
1.2	神农大厦保障性住房出租收入	10851.85	387.31	387.31	387.31	387.31	387.31	387.31	387.31	387.31	387.31	387.31	387.31	387.31	387.31		
	可出租面积（m²）	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88	14230.88		
	出租单价（元/m²/月）	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2		
	出租比例		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%		
1.3	高科·万丰上院－西郡保障性住房出租收入	2702.38	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45		
	可出租面积（m²）	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27	4961.27		
	出租单价（元/m²/月）	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18		
	出租比例		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%		
2	保障性住房配售收入	7790.65														4124.46	3666.19

序号	项目	合计	经营期														
			2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056年5月
2.1	高科文渊阁保障性住房配售收入	1718.1														909.58	808.52
	配售面积（m²）	5319.21														5319.21	5319.21
	配售比例（%）	85%														0.45	0.4
	配售单价（元/平方米）	3800														3800	3800
2.2	神农大厦保障性住房配售收入	4596.57														2433.48	2163.09
	配售面积（m²）	14230.88														14230.88	14230.88
	配售比例（%）	85%														0.45	0.4
	配售单价（元/平方米）	3800														3800	3800
2.3	高科·万丰上院－西郡配售收入	1475.98														781.4	694.58
	配售面积（m²）	4961.27														4961.27	4961.27
	配售比例（%）	85%														0.45	0.4
	配售单价（元/平方米）	3500														3500	3500

（二）项目预期成本预测

1.经测算本项目运营总成本主要包括职工薪酬、维修费用、管理费用等。具体分析如下：

（1）职工薪酬

本项目安排新增2名管家及4名维修技术员，工资按60,000元/年（含福利）估算；2名经理，工资按照80,000元/年（包含福利）估算，本项目职工薪酬增长率按每3年增长3%进行测算。

（2）管理费

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

（3）维修费

维修费一般是指企业对固定资产、低值易耗品的修理，考虑到前期房龄较小，维修费用较低，则年维修费用前3年按折旧额的2%估算，之后每年按折旧额的5%估算（其中固定资产按照30年折旧，残值率5%，则每年折旧值为776.19万）。

2、增值税税金及附加

根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2023年第70号）、《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告2021年第24号）等文件规定，本项目保障性住房出租收入享有税费减免政策，选择适用简

易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税，保障性住房配售按增值税率 9%计算。城建税按照增值税的 7%，印花税、教育费附加和地方教育费附加免征。

房产税：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，房产税征收税率由 12%降至 4%。

株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（二期）

项目成本测算表

单位：万元

序号	项 目	合 计	经营期															
			2026年11月	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	管理费用	249.04	1.58	5.4	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08
2	人员工资	1788.47	8.67	52	52	53.56	53.56	53.56	55.17	55.17	55.17	56.83	56.83	56.83	58.53	58.53	58.53	60.29
3	维修费用	670.87	1.29	7.76	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29
4	税金及附加	1056.74	1.71	11.69	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15
	合计	3765.12	13.25	76.85	94.52	96.08	96.08	96.08	97.69	97.69	97.69	99.35	99.35	99.35	101.05	101.05	101.05	102.81

续表

序号	项 目	合 计	经营期														
			2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056年6月
1	管理费用	249.04	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	41.24	36.66	
2	人员工资	1788.47	60.29	60.29	62.1	62.1	63.96	63.96	63.96	65.88	65.88	65.88	67.86	69.9	72	37.08	
3	维修费用	670.87	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	9.7	
4	税金及附加	1056.74	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	364.39	323.9	
	合 计	3765.12	102.81	102.81	104.62	104.62	106.48	106.48	106.48	108.4	108.4	108.4	110.38	112.42	500.92	407.34	

(三) 项目运营期间损益

债券存续期内，项目总收入 24821.70 万元（其中保障性住房出租收入 17031.05 万元，保障性住房配售收入 7790.65 万元）预计运营成本为 3765.12 万元，项目净收益 21056.58 万元。

(四) 项目收益与融资自求平衡性评价

株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（二期）偿债资金来源为保障性住房出租收入、配售收入。考虑到运营成本后预计用于融资平衡的相关收益为 21056.58 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.20。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（二期）	21056.58	9500.00	17508.50	1.20

(五) 压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	24821.70	22339.53	24821.70
累计现金流出	3765.12	3765.12	4141.63
累计净现金	21056.58	18574.41	20680.07
本息合计	17508.50	17508.50	17508.50
本息保障倍数	1.20	1.06	1.18

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.06，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.18，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（六）现金流模拟分析

项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，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：

株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（二期）

现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期									
				2026 年 11 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	39613.00	14791.30	78.80	540.30	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85
1.1	资本金	5291.30	5291.30										
1.2	债券资金流入	9500.00	9500.00										
1.3	其他融资资金流入	0.00	0.00										
1.4	运营收入	24821.70	0.00	78.80	540.30	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85
1.5	回收固定资产余 值	0.00											
1.6	流动资金回收	-											
2	现金流出	21273.62	0.00	191.22	343.80	361.47	363.03	363.03	363.03	364.64	364.64	364.64	366.30
2.1	建设投资	0.00	0.00										
2.2	运营成本	2708.38	0.00	11.54	65.16	81.37	82.93	82.93	82.93	84.54	84.54	84.54	86.20
2.3	增值税、税金及 附加	1056.74	0.00	1.71	11.69	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15
2.4	债券利息	8008.50	0.00	177.97	266.95	266.95	266.95	266.95	266.95	266.95	266.95	266.95	266.95
2.5	债券本金	9500.00											
2.6	其他融资本金	0.00											
3	净现金流量	18339.38	14791.30	-112.42	196.50	246.38	244.82	244.82	244.82	243.21	243.21	243.21	241.55
4	累计净现金流量		14791.30	14678.88	14875.38	15121.76	15366.58	15611.40	15856.22	16099.43	16342.64	16585.85	16827.40

续表

序号	项目	合计	运营期										
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	现金流入	39613.00	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85
1.1	资本金	5291.30											
1.2	债券资金流入	9500.00											
1.3	其他融资资金流入	0.00											
1.4	运营收入	24821.70	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85
1.5	回收固定资产余值	0.00											
1.6	流动资金回收	-											
2	现金流出	21273.62	366.30	366.30	368.00	368.00	368.00	369.76	369.76	369.76	371.57	371.57	371.57
2.1	建设投资	0.00											
2.2	运营成本	2708.38	86.20	86.20	87.90	87.90	87.90	89.66	89.66	89.66	91.47	91.47	91.47
2.3	增值税、税金及附加	1056.74	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15
2.4	债券利息	8008.50	266.95	266.95	266.95	266.95	266.95	266.95	266.95	266.95	266.95	266.95	266.95
2.5	债券本金	9500.00											
2.6	其他融资本金	0.00											
3	净现金流量	18339.38	241.55	241.55	239.85	239.85	239.85	238.09	238.09	238.09	236.28	236.28	236.28
4	累计净现金流量		17068.95	17310.50	17550.35	17790.20	18030.05	18268.14	18506.23	18744.32	18980.60	19216.88	19453.16

续表

序号	项目	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 6 月
1	现金流入	39613.00	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	4124.46	3666.19
1.1	资本金	5291.30										
1.2	债券资金流入	9500.00										

序号	项目	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 6 月
1.3	其他融资资金流入	0.00										
1.4	运营收入	24821.70	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	607.85	4124.46	3666.19
1.5	回收固定资产余值	0.00										0
1.6	流动资金回收	-										
2	现金流出	21273.62	373.43	373.43	373.43	375.35	375.35	375.35	377.33	379.37	767.87	9996.32
2.1	建设投资	0.00										
2.2	运营成本	2708.38	93.33	93.33	93.33	95.25	95.25	95.25	97.23	99.27	136.53	83.44
2.3	增值税、税金及附加	1056.74	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	364.39	323.90
2.4	债券利息	8008.50	266.95	266.95	266.95	266.95	266.95	266.95	266.95	266.95	266.95	88.98
2.5	债券本金	9500.00										9500.00
2.6	其他融资本金	0.00										
3	净现金流量	18339.38	234.42	234.42	234.42	232.50	232.50	232.50	230.52	228.48	3356.59	-6330.13
4	累计净现金流量		19687.58	19922.00	20156.42	20388.92	20621.42	20853.92	21084.44	21312.92	24669.51	18339.38

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额充足，项目流动性风险较小。

四、潜在风险评估

1、政策风险

风险描述：保障性租赁住房政策调整：政府对保障性租赁住房的政策可能发生变化，如补贴政策、分配政策等，影响项目的实施和收益。

应对措施：密切关注政策动态：安排专人负责跟踪保障性租赁住房相关政策的变化，及时了解政策调整方向和内容。与政府主管部门、行业协会等保持密切沟通，获取最新政策信息；提前做好预案：针对可能出现的政策调整，制定相应的预案。例如，如果补贴政策发生变化，可以考虑调整项目的资金来源或运营模式；如果规划变更，及时与相关部门沟通协调，争取最小化影响；加强与政府合作：积极参与政府组织的保障性租赁住房项目建设和管理活动，与政府建立良好的合作关系。通过合作，提高项目对政策变化的适应能力，同时也能为项目争取更多的支持和资源。

2、市场风险

风险描述：资市场需求变化：保障性租赁住房的市场需求可能发生变化，如需求减少、竞争加剧等，影响项目的收益。

应对措施：优化项目定位和营销策略：根据市场需求变化，及时调整保障性租赁住房项目的定位和营销策略。提高项目的竞争力，吸引更多的符合要求的租户，降低市场需求变化带来的风险。

3、管理风险

风险描述：将商品房转为保障性住房后，其后续的管理、维护以

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

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

4、社会公平性风险

风险描述：在房源选择和分配过程中，如何确保公平公正是一个挑战。不当的分配机制可能引发社会不满，激化社会矛盾。

应对措施：建立公平分配体系。制定科学的分配标准和透明的分配流程，通过公开摇号、积分制等方式进行分配，确保住房资源能够公平地分配给真正需要的居民。

五、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

六、使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、

有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能有评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

七、报告附表

附表：项目专项债券还本付息情况表

附表：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	计算期	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
株洲市天元区保障性租赁住房（二期）	2026年5月	0	9500	0	9500	177.97	177.97
	2027	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2028	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2029	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2030	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2031	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2032	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2033	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2034	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2035	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2036	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2037	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2038	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2039	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2040	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2041	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2042	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2043	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2044	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2045	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2046	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2047	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2048	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2049	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2050	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2051	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2052	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2053	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2054	9500	0	0	9500	266.95	266.95

项目	计算期	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
	2055	9500	0	0	9500	266.95	266.95
	2056年5月	9500	0	9500	0	88.98	9588.98
	合计		0	9500		8008.50	17508.50



营业执照

统一社会信用代码

91430104MABMD8AG2T

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本)

副本编号: 1-1



名称

湖南合普会计师事务所(普通合伙)

类型

普通合伙企业

执行事务合伙人

彭远云

经营范围

许可项目: 注册会计师业务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 税务服务; 资产评估; 破产清算服务; 财务咨询(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

出资额

贰佰万元整

成立日期

2022年05月25日

主要经营场所

湖南省长沙市天心区天心一路1199号生产厂房8栋第二层6号至15号

湖南合普会计师事务所(普通合伙)
业务报告附件专用

登记机关

2024 年 8 月 26 日



会计师事务所

执业证书



名称：湖南合普会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：彭远云

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市天心区天心区中意一路1199号生产厂房8栋第二层6号至15号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010173

批准执业文号：湘财会[2022]21号

批准执业日期：2022年11月21日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



湖南合普会计师事务所（普通合伙）
业务报告附件专用

发证机关：湖南省财政厅

2023年12月25日



中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

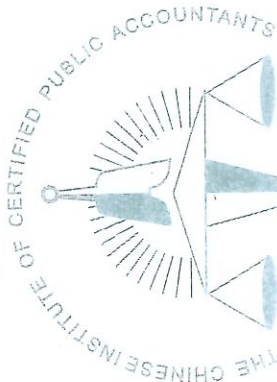
证书编号: 310000060882
No. of Certificate

批准注册协会: 广东普注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 06 月 05 日
Date of Issuance



彭远云 310000060882



中国注册会计师



湖南汉阳中元会计师事务所 (普通合伙)

注册会计师工作单位变更事项登记 注册税务师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

立德会计师事务所
(普通合伙)

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022 年 9 月 19 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南汉阳中元

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022 年 10 月 8 日

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南汉阳中元

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022 年 11 月 23 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南汉阳中元
(普通合伙)

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022 年 11 月 23 日

姓名 彭远云

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1985-07-08

Date of birth

工作单位 立信会计师事务所 (特殊普通

合伙) 广东分所

Working unit

身份证号码 432522198507085175

Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湘能卓信会计师事务所
(普通合伙)
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020年6月11日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南合普会计师事务所
(普通合伙)
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020年6月11日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日

湖南合普会计师事务所 (普通合伙)
业务报告附件专用



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2023.7

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



黄平

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

1979-09-06

湘能卓信会计师事务所有限公司

432322197909067011

**2026 年湖南省政府专项债券
株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住
房项目（一期）
项目收益与融资资金自求平衡
专项评价报告**

瑞合咨询字[2026] 5 号

湖南瑞合会计师事务所(普通合伙)
中国·长沙

2026 年湖南省政府专项债券

株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

瑞合咨询字[2026]5 号

我们接受委托，对 2026 年湖南省政府专项债券株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本财务评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2026 年湖南省政府专项债券株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（一期），预期净收益基本能够保障偿还融资

本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南瑞合会计师事务所（普通合伙）

2026年4月17日



附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(以下简称“通知”),提出在法定专项债务限额内,鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券,积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券,以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求,我们对2026年湖南省政府专项债券株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目(一期)(以下简称“项目”)如下内容进行评价:

一、数据预测的前提假设及评价

(一)国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三)对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(四)发行人预测的收入能够顺利执行;

(五)预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测,即收益预测选择区间数据较低值,成本预测选择区间数据较高值;

(六)无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

根据我们对支持上述假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

二、项目的基本情况

(一) 项目概况

- 1、项目名称: 株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目(一期)
- 2、债券名称: 2026 年湖南省政府专项债券(十期)
- 3、项目主管部门: 株洲市天元区住房和城乡建设局
- 4、项目申请单位: 株洲市天元区锦兴住房租赁有限公司
- 5、资产持有单位: 株洲市天元区锦兴住房租赁有限公司
- 6、实施地点: 株洲市天元区
- 7、实施内容:

株洲市天元区锦兴住房租赁有限公司作为实施主体, 拟收购株洲市天元区高科·万丰上院-西郡 228 套存量商品房(精装修), 用作保障性租赁住房, 总建筑面积 13625.16 平方米。

(二) 项目总投资

本项目投资总额为 6,276.36 万元, 其中申请专项债券资金 4,600.00 万元, 占总投资的 73.29%; 自有资金和上级财政补助资金 1,676.36 万, 占项目总投资的 26.71%。

(三) 资金筹资方案

本项目计划筹集资金 6,276.36 万元, 其中: 自有资金和上级财政补助资金 1,676.36 万元, 申请政府专项债券 4,600.00 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%), 未来拟继续申请发行 0 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）	6,276.36	1,676.36	-	4,600.00	-	-	-	-	30 年

借款还本付息计划详见附表。

三、项目总体评价

(一) 项目收入预测

本项目收入主要包括保障房出租收入及保障房出售收入。收入的预测依据和单价情况如下:

(1) 保障性住房出租收入

保障性住房出租收入=出租单价*可出租面积*出租时间*出租率

本项目保障性住房不同区域、不同户型出租单价均有所区别。目前,保租房定价策略以政府限价为主,以市场租赁住房租金作为参照价格,现阶段这种定价机制的动态调整在各地落地实施将存在一定难度,定价机制有待完善。部分城市保障性租赁住房租金定价标准如下。

省/市	租金标准
广东省	租金接受政府指导,年度租金涨幅不超过5%
浙江省、山东省、河北省、江苏省、湖南省、河南省、江西省、福建省、云南省 厦门市、赣州市、杭州市、石家庄市、邯郸市、天津市、东莞市、太原市、洛阳市	租金标准按低于同地段同品质的市场租赁住房评估租金执行
南宁市	租金标准按不高于同地段同品质市场租赁住房评估租金的95%执行
海南省、安徽省、吉林省 南昌市、南京市、西安市、长春市	租金标准不得高于同地段同品质市场租赁住房租金的90%
武汉市、嘉兴市	租金标准按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的85%确定
青岛市	租金标准按照不高于同区域住房市场租金的80%确定

根据《株洲市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的意见》(株政办发〔2022〕18号)有关要求,保障性租赁住房租金按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的90%确定。在满足需求的情况下,可按保障性租赁住房租金标准面向社会出租。

(三) 租金标准。保障性租赁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。在满足需求的情况下，可按保障性租赁住房租金标准面向社会出租。

根据 58 同城、贝壳找房等网站，项目所在地周边同类型的住房出租的单价信息统计如下表：

高科·万丰上院-西郡及附近房源出租信息统计表

序号	小区	户型	面积 (平方米)	月租金 (不含物业费) (元/月)	装修配套	租金单价 (元/平方米)
1	高科万丰万丰上院	1 室 0 厅 1 卫	48	1000	家电齐全、拎包入住，无 WiFi	20.83
2	高科万丰万丰上院	1 室 1 厅 1 卫	37.65	1050	家电齐全、拎包入住，无 WiFi	27.88
3	高科万丰万丰上院	1 室 1 厅 1 卫	55	1200	家电齐全、拎包入住，无 WiFi	21.82

整租·高科万丰上院 1室0厅 东南

房源维护时间：2025-10-23

房源核验编号：ZHJZHOU2015002561244623552

贝壳官方投诉电话：1010616



1000 元/月

分享 关注房源

编辑 随时看房

租赁方式：整租
房屋类型：1室0厅1卫 48.00㎡ 精装修
朝向/楼层：东南 中楼层/15层
更多信息：用户风险提示



何奕歆
德佑 经纪人

电话咨询

在线咨询



电话咨询无需登录
微信扫码免费拨打

房屋信息

房源描述

费用详情

位置周边

附近房源

推荐房源

电话咨询

预约看房

整租·高科万丰上院 1室1厅 南

房源维护时间: 2025-10-26

房源核验编号: ZHUZHOU2071239060822687744

贝壳官方投诉电话: 10106188



1050 元/月

分享 关注房源

精修

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 37.65㎡ 精装修

朝向楼层: 南 高楼层/15层

更多信息: [用户风险提示](#)



彭亮

德佑 经纪人

电话咨询

在线咨询



电话咨询无需登录
微信扫码免费拨打

整租·高科万丰上院 1室1厅 南

房源维护时间: 2025-10-24

房源核验编号: ZHUZHOU2083862753327448064

贝壳官方投诉电话: 10106188



1200 元/月

分享 关注房源

精修

随时看房

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 55.00㎡ 精装修

朝向楼层: 南 高楼层/15层

更多信息: [用户风险提示](#)



陈勇

德佑 经纪人

电话咨询

在线咨询



电话咨询无需登录
微信扫码免费拨打

房屋信息

房源描述

费用详情

位置周边

附近房源

推荐房源

电话咨询

预约看房

本项目收购收购株洲高科房地产开发有限公司开发的高科·万丰上院-西郡 228 套，总建筑面积 13625.16 平方米，出租给满足条件的住户，根据周边同地段同品质住房租赁价格，预计本项目市场租金如下表所示。

本项目定价依据

序号	名称	市场较低租金标准 (元/㎡/月)	本项目的出租租金(元 /㎡/月)	备注
1	高科·万丰上院-西郡	20.00	18.00	市场价 9 折，租金保持不变，不做递增

本项目收购 228 套存量房后用作保障性住房，专项债存续期为 30 年，根据项目运营计划，其中运营期前 1-28 年对外出租，专项债券到期前 2 年按比例对外销售。

本项目投入运营预计可提供保障性租赁住房 228 套，合计可出租面积 13625.16 平方米，根据株洲市天元区住房和城乡建设局关于株洲市天元区 2026 年年度住房需求数量摸底表，情况如下：天元区已开展新市民、青年人、人才、低收入家庭等群体的住房需求情况摸底，配租型需求 1072 人，配售型 26 人，人才房青年公寓等 1517 人，配售型轮候库 6 人。存在较大的需求缺口。

本项目投入运营预计可提供保障性租赁住房 228 套，合计可出租面积 13625.16 平方米，根据株洲市天元区 2026 年年度住房需求数量摸底表，按照保守考虑出租率第 1 年按 70%，第二年按 80%，第三年按 90%，之后出租率每年保持 90% 不变。根据株洲市保障性住房政策，保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房租金 10% 以上，则本项目预计出租单价为 18 元/平方米/月，考虑到市场行情，租金每年不考虑上涨。计算本项目运营期前 28 年内保障性住房出租收入为 7489.94 万元。

（2）保障房出售收入

结合湖南省住房和城乡建设厅等 9 部门关于印发《湖南省促进房地产市场平稳健康发展若干措施》的通知（湘建房〔2025〕57 号）第（三）条“鼓励各地探索承租人连续租赁保障性住房满一定期限且符合保障性住房配售条件的，购买承租的保障性住房，但需严格实行封闭管理，禁止以任何方式转为商品房上市流通。根据《株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房实施方案》中第四条配租可转配售：支持收购存量商

商品房用作配租型保障性住房项目，运营管理满五年后可转为配售型保障性住房。承租人连续租赁配租型保障性住房满五年，且符合《株洲市保障性住房管理办法》(株建发〔2025〕1号)规定的配售条件的，可购买承租的配租型保障性住房，但需严格实行封闭管理，禁止以任何方式转为商品房上市流通。

株洲市天元区住房和城乡建设局文件

株天建〔2025〕130号

签发人：王兴涛

关于印发《株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房实施方案》的通知

各乡镇（街道）、区直相关单位、湖南高科投资控股集团有限公司：

经区人民政府同意，现将《株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

株洲市天元区住房和城乡建设局

2025年10月15日



(四)配租可转配售。支持收购存量商品房用作配租型保障性住房项目，运营管理满五年后可转为配售型保障性住房。承租人连续租赁配租型保障性住房满五年，且符合《株洲市保障性住房管理办法》（株建发〔2025〕1号）规定的配售条件的，可购买承租的配租型保障性住房，但需严格实行封闭管理，禁止以任何方式转为商品房上市流通。

依据本项目实际运营情况及有关政策文件，预计本项目运营期前 28 年对外出租，在专项债存续期最后两年（预计 2055 年 1 月至 2056 年 5 月）对外出售，考虑市场行情，预计 2055 年出售 50%，2056 年预计出售 35%，根据 58 同城、贝壳找房等网站，查询到天元区 20 年及以上房龄目前市场销售价格如下表所示：

天元区 20 年及以上房龄销售市场价格

序号	小区	位置	房龄 (年)	精装修/ 毛坯	面积 (平方米)	总价 (万元)	售价 (元/平方 米)
1	耀华新村	株洲 天元区	27	精装修	120	62	5167
2	湘银星城	株洲 天元区	20	精装修	112	56	5000
3	佳兆业金 域天下	株洲 天元区	24	精装修	90.14	45	4993
4	花园三村	株洲 天元区	24	精装修	125.81	61.8	4913



耀华新村, 中间楼层 全新装修, 只需58万

📍 耀华楼

🏠 中楼层 (共8层) | 1998年 | 3室2厅 | 120平米 | 南

☆ 2人关注 / 1年前发布

VR看装修

62万

5,167元/平



湘银星城 (恒大华府) 3室1厅 南

📍 湘银星城 (恒大华府)

🏠 高楼层 (共33层) | 2005年 | 3室1厅 | 112.01平米 | 南

☆ 1人关注 / 22天前发布

VR看装修

随时看房

56万

5,000元/平



栗雨湖 佳兆业三期 精装三房 拎包入住

📍 佳兆业金城天下三期

🏠 低楼层 (共33层) | 2001年 | 3室2厅 | 90.14平米 | 南

☆ 8人关注 / 1年前发布

满五年

VR看装修

45万

4,993元/平



此房精装 带老白鹤, 建宁, 价格便宜, 拎包入住。

📍 花园三村

🏠 低楼层 (共9层) | 2001年 | 3室2厅 | 125.81平米 | 南

☆ 1人关注 / 1月前发布

满两年

VR看装修

随时看房

61.8万

4,913元/平

结合项目周边 20 年以上房龄的房屋市场售价, 本项目保守考虑预测出售单价如下表所示:

本项目销售预测价格

序号	名称	套数	面积 (m ²)	出售单价 (元/m ²)	备注
1	高科·万丰上院-西郡	228	13625.16	3800.00	

综上所述: 债券存续期 30 年内, 项目总收入 11890.86 万元, 其中保障性住房出租收入 7489.94 万元, 保障性住房出售收入 4400.92 万元。

株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）

预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期														
			2026年 7月	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	营业收入	11,890.86	103.01	235.44	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87
1	保障性住房出租收入	7,489.94	103.01	235.44	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87
	可出租面积（m²）	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16
	出租单价（元/m²/月）	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	出租比例		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	保障性住房出售收入	4,400.92															
	出售面积（m²）	13,625.16															
	出售比例（%）	85%															
	出售单价（元/平米）	3800															

续表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期															
			2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056 年 4 月
一	营业收入	11,890.86	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	2329.9	2071.02
1	保障性住房出租收入	7489.94	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87		
	可出租面积（㎡）	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16	13,625.16		
	出租单价（元/㎡/月）	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18		
	出租比例		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%		
2	保障性住房出售收入	4400.92															2,588.78	1,812.14
	出售面积（㎡）	13,625.16															13,625.16	13,625.16
	出售比例（%）	85%															0.5	0.35
	出售单价（元/平米）	3800															3800	3800

（二）项目预期经营成本预测

1.经测算本项目运营总成本主要包括职工薪酬、维修费用、管理费用等。具体分析如下：

（1）职工薪酬

本项目安排新增 1 名管家及 1 名维修技术员，工资按 58,000 元/年（含福利）估算；1 名经理，工资按照 80,000 元/年（包含福利）估算，本项目职工薪酬增长率按每 3 年增长 3%进行测算。

（2）管理费

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

（3）维修费

维修费一般是指企业对固定资产、低值易耗品的修理，考虑到前期房龄较小，维修费用较低，则年维修费用前 3 年按折旧的 2%估算，之后每年按折旧的 5%估算（其中固定资产按照 30 年折旧，残值率 5%，则每年折旧值为 198.75 万）。

2、增值税税金及附加

根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2023 年第 70 号）、《财政部 税务总局 住房城乡建设部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）等文件规定，本项目保障性住房出租收入享有税费减免政策，选择适用简易

计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税，保障性住房出售按增值税率 9%计算。城建税按照增值税的 7%，印花税、教育费附加和地方教育费附加免征。

房产税：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，房产税征收税率由 12%降至 4%。

运营期内各年预期成本估算如下表：

株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）

预期成本测算表

单位：万元

序 号	项 目	合 计	经营期																
			2026 年7月	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	
1	管理费用	118.94	1.03	2.35	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	
2	人员工资	671.2	9.8	19.6	19.6	20.19	20.19	20.19	20.8	20.8	20.8	21.42	21.42	21.42	22.06	22.06	22.06	22.72	
3	维修费用	170.85	0.99	1.99	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	
4	税金及附加	749.29	5.78	13.2	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	
	合计	1710.28	17.6	37.14	43.05	43.64	43.64	43.64	44.25	44.25	44.25	44.87	44.87	44.87	45.51	45.51	45.51	46.17	

续表

序号	项 目	合 计	经营期								经营期							
			2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056 年 2 月	
1	管理费用	118.94	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	23.3	20.71		
2	人员工资	671.2	22.72	22.72	23.4	23.4	24.1	24.1	24.1	24.82	24.82	24.82	25.56	26.33	27.12	4.66		
3	维修费用	170.85	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	0.99		
4	税金及附加	749.29	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	174.51	155.12		

序号	项 目	合 计	经 营 期								经 营 期							
			2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056 年 2 月	
	合 计	1710.28	46.17	46.17	46.85	46.85	47.55	47.55	47.55	48.27	48.27	48.27	49.01	49.78	230.89	181.48		

(三) 项目运营期间损益

债券存续期内，项目总收入 11890.86 万元（其中保障性住房出租收入 7489.94 万元，保障性住房出售收入 4400.92 万元）预计运营成本为 1710.28 万元，项目净收益 10180.58 万元。

(四) 项目收益与融资自求平衡性评价

株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）偿债资金来源为保障性住房出租收入、出售收入。考虑到运营成本后预计用于融资平衡的相关收益为 10180.58 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.20。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）	10180.58	4600.00	8477.80	1.20

(五) 压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目压力测试表

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	11890.86	10701.77	11890.86
累计现金流出	1710.28	1710.28	1881.31
累计净现金	10180.58	8991.49	10009.55
本息合计	8477.80	8477.80	8477.80
本息保障倍数	1.20	1.06	1.18

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.06，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.18，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（六）现金流模拟分析

项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，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：

株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）

现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期									
				2026年7月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	现金流入	18167.22	6276.36	103.01	235.44	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87
1.1	资本金	1676.36	1676.36										
1.2	债券资金流入	4600.00	4600.00										
1.3	其他融资资金流入	0.00	0.00										
1.4	运营收入	11890.86	0.00	103.01	235.44	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87
1.5	回收固定资产余值	0.00											
1.6	流动资金回收	-											
2	现金流出	16464.44	6276.36	103.77	166.40	172.31	172.90	172.90	172.90	173.51	173.51	173.51	174.13
2.1	建设投资	6276.36	6276.36										
2.2	运营成本	960.99	0.00	11.82	23.94	28.21	28.80	28.80	28.80	29.41	29.41	29.41	30.03
2.3	增值税、税金及附加	749.29	0.00	5.78	13.20	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84
2.4	债券利息	3877.80	0.00	86.17	129.26	129.26	129.26	129.26	129.26	129.26	129.26	129.26	129.26
2.5	债券本金	4600.00											
2.6	其他融资本金	0.00											
3	净现金流量	1702.78	0.00	-0.76	69.04	92.56	91.97	91.97	91.97	91.36	91.36	91.36	90.74
4	累计净现金流量		0.00	-0.76	68.28	160.84	252.81	344.78	436.75	528.11	619.47	710.83	801.57

续表

序号	项目	合计	运营期										
			2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	现金流入	18167.22	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87
1.1	资本金	1676.36											
1.2	债券资金流入	4600.00											
1.3	其他融资资金流入	0.00											
1.4	运营收入	11890.86	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87
1.5	回收固定资产余值	0.00											

序号	项目	合计	运营期										
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1.6	流动资金回收	-											
2	现金流出	16464.44	174.13	174.13	174.77	174.77	174.77	175.43	175.43	175.43	176.11	176.11	176.11
2.1	建设投资	6276.36											
2.2	运营成本	960.99	30.03	30.03	30.67	30.67	30.67	31.33	31.33	31.33	32.01	32.01	32.01
2.3	增值税、税金及附加	749.29	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84
2.4	债券利息	3877.80	129.26	129.26	129.26	129.26	129.26	129.26	129.26	129.26	129.26	129.26	129.26
2.5	债券本金	4600.00											
2.6	其他融资本金	0.00											
3	净现金流量	1702.78	90.74	90.74	90.10	90.10	90.10	89.44	89.44	89.44	88.76	88.76	88.76
4	累计净现金流量		892.31	983.05	1073.15	1163.25	1253.35	1342.79	1432.23	1521.67	1610.43	1699.19	1787.95

续表

序号	项目	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 4 月
1	现金流入	18167.22	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	2329.90	2071.02
1.1	资本金	1676.36										
1.2	债券资金流入	4600.00										
1.3	其他融资资金流入	0.00										
1.4	运营收入	11890.86	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	264.87	2329.90	2071.02
1.5	回收固定资产余 值	0.00										0
1.6	流动资金回收	-										
2	现金流出	16464.44	176.81	176.81	176.81	177.53	177.53	177.53	178.27	179.04	360.15	4824.57
2.1	建设投资	6276.36										
2.2	运营成本	960.99	32.71	32.71	32.71	33.43	33.43	33.43	34.17	34.94	56.38	26.36
2.3	增值税、税金及 附加	749.29	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	174.51	155.12
2.4	债券利息	3877.80	129.26	129.26	129.26	129.26	129.26	129.26	129.26	129.26	129.26	43.09
2.5	债券本金	4600.00										4600.00
2.6	其他融资本金	0.00										

序号	项目	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 4 月
3	净现金流量	1702.78	88.06	88.06	88.06	87.34	87.34	87.34	86.60	85.83	1969.75	-2753.55
4	累计净现金流量		1876.01	1964.07	2052.13	2139.47	2226.81	2314.15	2400.75	2486.58	4456.33	1702.78

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额充足，项目流动性风险较小。

四、潜在风险评估

1、政策风险

风险描述：保障性租赁住房政策调整：政府对保障性租赁住房的政策可能发生变化，如补贴政策、分配政策等，影响项目的实施和收益。

应对措施：密切关注政策动态：安排专人负责跟踪保障性租赁住房相关政策的变化，及时了解政策调整方向和内容。与政府主管部门、行业协会等保持密切沟通，获取最新政策信息。提前做好预案：针对可能出现的政策调整，制定相应的预案。例如，如果补贴政策发生变化，可以考虑调整项目的资金来源或运营模式；如果规划变更，要及时与相关部门沟通协调，争取最小化影响。加强与政府合作：积极参与政府组织的保障性租赁住房项目建设和管理活动，与政府建立良好的合作关系。通过合作，提高项目对政策变化的适应能力，同时也能为项目争取更多的支持和资源。

2、市场风险

风险描述：市场需求变化：保障性租赁住房的市场需求可能发生变化，如需求减少、竞争加剧等，影响项目的收益。

应对措施：优化项目定位和营销策略：根据市场需求变化，及时调整保障性租赁住房项目的定位和营销策略。提高项目的竞争力，吸引更多的符合要求的租户，降低市场需求变化带来的风险。

3、管理风险

风险描述：将商品房转为保障性住房后，其后续的管理、维护以

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

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

4、社会公平性风险

风险描述：在房源选择和分配过程中，如何确保公平公正是一个挑战。不当的分配机制可能引发社会不满，激化社会矛盾。

应对措施：建立公平分配体系。制定科学的分配标准和透明的分配流程，通过公开摇号、积分制等方式进行分配，确保住房资源能够公平地分配给真正需要的居民。

五、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

六、使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、

有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能有评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

七、报告附表

附表：项目专项债券还本付息情况表

附表：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	计算期	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
株洲市天元区保障性租赁住房（一期）	2026年5月	0	4600	0	4600	86.17	86.17
	2027	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2028	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2029	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2030	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2031	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2032	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2033	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2034	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2035	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2036	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2037	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2038	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2039	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2040	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2041	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2042	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2043	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2044	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2045	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2046	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2047	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2048	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2049	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2050	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2051	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2052	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2053	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2054	4600	0	0	4600	129.26	129.26

项目	计算期	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
	2055	4600	0	0	4600	129.26	129.26
	2056年5月	4600	0	4600	0	43.09	4643.09
	合计		0	4600		3877.8	8477.8



营业执照

统一社会信用代码

91430112MAD26UNC13



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解登记、监
管、许可、监
管信息。

副本编号: 1-1
(副 本)



名称 湖南瑞合会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 崔晶晶

出资额 贰佰万元整

成立日期 2023年10月13日

主要经营场所 湖南省长沙市天心区中意一路1199号生产
厂房第8栋第二层31号、32号

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 税务服务; 财务咨询; 价格鉴证评估; 工程造价咨询业务; 资产评估; 破产清算服务; 企业管理; 财政资金项目预算绩效评价服务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

登记机关

湖南瑞合会计师事务所(普通合伙)
业务报告附件专用

2024 年 5 月 11 日



会计师事务所

执业证书



名称：湖南瑞合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：崔晶晶

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市天心区中意一路1199号生产厂房第8栋第二层31号、32号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010179

批准执业文号：湘财会[2023]15号

批准执业日期：2023年11月20日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：湖南省财政厅

2024年5月29日

中华人民共和国财政部制

湖南瑞合会计师事务所(普通合伙)
业务报告附件专用





崔晶晶 430100600093

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格。继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 430100600093
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017 年 1 月 01 日
Date of Issuance

2018年12月改普通合伙



湖南瑞合会计师事务所(普通合伙)
业务报告附件专用

年 月 日
y m d



姓名	崔晶晶
Sex	女
出生日期	1990-06-29
工作单位	湖南瑞合会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	430411199006291024





隆余粮 430200010003

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal

证书编号: 430200010003
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1994 年 5 月 1 日
Date of Issuance



湖南瑞会会计师事务所(普通合伙)
业务报告附件专用

年 月 日



姓名 隆余粮
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1965-01-11
Date of birth
工作单位 湖南瑞会会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 430104196501113010
Identity card No

