

湖南省娄底市 2026 年湖南省政府专项债券 项目融资平衡方案

湖南省娄底市 2026 年湖南省政府专项债券共涉及项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 11,000.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
娄星区	福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目	11,000.00	30
小计	-	11,000.00	-
合计	-	11,000.00	-

2026 年湖南省政府专项债券 福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目 融资平衡方案

福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目拟发行 2026 年湖南省政府专项债券 11,000.00 万元。具体信息如下：

项目名称：	福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目
债券名称：	2026 年湖南省政府专项债券（十期）
总投资：	16,177.89 万元
本次发行金额：	11,000.00 万元
专项债券总需求：	11,000.00 万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30 年
主管部门：	娄底市娄星区住房和城乡建设局
项目申请单位：	娄底市鑫悦城市运营管理有限公司
资产持有单位：	娄底市鑫悦城市运营管理有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

娄星区位于湖南省中部，是娄底市唯一县级区。地理坐标为东经 111° 56′ -112° 03′ ，北纬 27° 41′ -27° 47′ 。东与湘乡市接壤，南与双峰县相连，西与涟源市毗邻，北同宁乡县交界。东西横跨 23.9 千米，南北纵长 14.2 千米。总面积 630.02 平方公里。

娄底区位优势，交通便捷。地处湖南几何中心，是南北通达、东西连贯的要衢，是环长株潭城市群一小时经济圈的重要城市。沪昆铁路和沪昆高铁横穿东西，洛湛铁路和娄邵铁路纵贯南北，成为湖南重要的“十字型”铁路枢纽。沪昆高速公路、娄怀高速、长韶娄高速公路、二广高速公路、娄衡高速公路、益娄高速相继全面贯通，娄底大道、龙琅高速、娄醴高速相继规划开工建设，娄底即将步入“高速”时代。娄底通用机场建设进入准备阶段，随着高速、高铁、航空等基础建设的全面推进，娄底已成为环长株潭城市群中极具发展潜力与活力的重要节点城市。

娄星区 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（GDP）	727.85	784.48	819.37
城乡居民人均可支配收入（万元）	4.31	4.6967	4.9081
一般预算收入	10.09	8.79	9.32
政府性基金收入	3.10	4.63	1.67
其中：国有土地出让收入	2.86	2.49	0.92
政府性基金支出	17.81	11.20	9.92

其中：国有土地出让支出	0.34	0.02	0.79
-------------	------	------	------

注：以上数据由娄底市娄星区财政局提供

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	收购计划概况	收购房源概况	批复文件
福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目	拟收购楼盘名称为福源小区。总投资16,177.89万元，其中收购费用12,125.96万元（单价3,384.21元/m²），拟于2026年由娄底市鑫悦城市运营管理有限公司进行收购，收购后由娄底市鑫悦城市运营管理有限公司进行运营管理，拟用于配租型保障性住房。拟发行专项债券11,000.00万元。	拟本项目拟收购福源小区存量商品房 268 套，总建筑面积35830.94 m²，房屋面积区间109.33 m²-140.38 m²。拟以精装房进行交付，交付时间为2026 年 10 月底。	1、项目申请报告及项目清单表（区级人民政府盖章）； 2、商品房收购意向协议

福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目已经通过湖南金凯华律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

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

（二）社会效益分析

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

提高工作效率，增强对所在城市的归属感，有助于人才更好地融入城市生活，实现个人发展与城市发展的良性互动。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

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

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为财政资金/自有资金及专项债券。已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求 11,000.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅 湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政

府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目资金来源合理可行；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”。

（六）项目存续期

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

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标表

项目名称	福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目				
主管部门及其编码	娄底市住房和城乡建设局 编码：114313000064982095				
项目实施单位	娄底市鑫悦城市运营管理有限公司				
项目资金 (万元)	资金总额：16,177.89 万元				
	一、政府专项债券资金：11,000.00 万元				
	二、其他资金：5,177.89 万元				
项目实施进度计划	项目拟于 2026 年完成收购				
项目绩效目标	项目总投资 16,177.89 万元，项目收购总建筑面积 35830.94 平方米，包含 3 室 2 厅 2 卫 268 套。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	收 购 面 积 (m²)	35830.94	

			收 购 套 数 (套)	268	
		质量指标	项目收储合格 率 (%)	100.00	
			债券资金使用 合 规 率 (%)	100.00	
			工程验收合格 率 (%)	100.00	
		时效指标	债券发行后 年度使用率 (%)	100.00	
			规范披露信 息 及 时 率 (%)	100.00	
			足额还本付 息 及 时 率 (%)	100.00	
	效益指标	成本指标	初设批复投 资 偏 离 (± %)	小于等于 10.00%	
		经济效益指 标	项目实施对于 经济发展带来的 正面影响	是	
		社会效益指 标	项目实施对 新增就业、 社会带来正面 影响	是	
		社会公众或 服务对象满 意度指标	社会民众满 意度 (%)	98	

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

项目投资估算具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

项目名称	投资费用	收购费用	改造及装修费	税费及其他费	预备费	配售、配租前
------	------	------	--------	--------	-----	--------

			用	用		债券利息
福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目	16,177.89	12,125.96	2,508.17	1,109.25	125.41	309.10

各项目分年度投资金额，具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2026 年
福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目	16,177.89	16,177.89

（二）项目资金筹措方案

福源小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财政资金 5,177.89 万元、政府专项债券资金 11,000.00 万元。项目总投资 16,177.89 万元，其中：财政资金 5,177.89 万元；拟申请发行政府专项债券资金 11,000.00 万元，本次拟申请发行 11,000.00 万元。

具体如下表所示：

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目	16,177.89	5,177.89	-	11,000.00	-	-	-	-	30 年

四、项目收入和成本预测




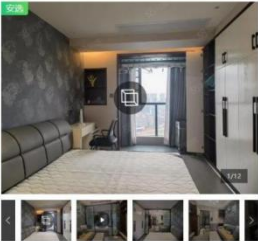
（一）项目预期收入预测

福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目收益主要来源于保障性住房租金收入。

本项目保障性住房可出租总面积为 35830.94 m²，鉴于收购小区竣工交付时间较短，当前入住及交房存量有限，暂未形成有效的租赁市场案例，因此本次测算参考小区周边区域内同类型、同品质住宅小区的租赁交易实例，以进行合理市场价值测算。根据项目同地区住房出租价格信息显示，租赁价格维持在 24.31~27.08 元/m²/月，根据《娄底市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》：保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 80%。本项目按照周边同类型租赁住房平均单价的 80% 计算，保守计算暂定出租价格为 19 元/m²/月。根据娄底市近三年国民经济和社会发展统计公报相关数据显示：2022-2024 年的 GDP 增长率分别为 4.80%、5.00%、5.40%，3 年平均增长率为 5.07%，谨慎性考虑，以近三年双峰县地区全年 GDP 同比增长率预估本项目配套用房出租及出售每三年增长 5%每 3 年上涨 5%。根据《娄底市公共租赁住房管理办法》：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。运营期第一年出租率按 85%，从第 2 年开始按 90%测算。

① 周边区域内同类型、同品质住宅小区的租赁交易实例：

地址	出租价格（元/	来源	案例截图
----	---------	----	------

	m ² ·月)		
鸿浩达吉星广场(秀石街)	25.00	象盒	 <div> <p>1000 元/月</p> <p>户型: 0室0厅0卫 楼层: 高层 面积: 约40平米</p> <p>装修: 简单装修 朝向: 南 建成年代: 2013年</p> <p>中介: 湖南链家房产经纪有限公司</p> <p>区域: 新市区 - 新市区</p> <p>电话: 1821020495147 在线咨询</p> <p>发布日期: 2021-06-29</p> </div>
吉星花园	27.08	象盒	 <div> <p>1300 元/月</p> <p>户型: 1室1厅1卫 楼层: 高层 面积: 约48平米</p> <p>装修: 高档装修 朝向: 南 建成年代: 2013年</p> <p>中介: 湖南链家房产经纪有限公司</p> <p>区域: 新市区 - 新市区</p> <p>电话: 1821010401515 在线咨询</p> <p>发布日期: 2021-10-10</p> </div>
五江碧桂园城市广场	24.31	象盒	 <div> <p>3500 元/月</p> <p>户型: 4室2厅2卫 楼层: 高层 面积: 约144平米</p> <p>装修: 豪华装修 朝向: 南 建成年代: 2012年</p> <p>中介: 五江碧桂园房产经纪有限公司</p> <p>区域: 新市区 - 五江碧桂园城市广场</p> <p>电话: 18200754044 在线咨询</p> <p>发布日期: 2020-07-04</p> </div>
五江碧桂园城市广场	27.08	58 同城	<p>有免费停车屋学校旁五江碧桂园豪装房民水民电拎包入住</p> <p>4小时前</p>  <div> <p>1300 元/月 面议</p> <p>租赁方式: 整租</p> <p>房屋类型: 1室1厅1卫 48.0 平 豪华装修</p> <p>朝向楼层: 南 高层 / 28层</p> <p>所在小区: 五江碧桂园城市广场(约160亩)</p> <p>所属区域: 娄底 城郊</p> <p>详细地址: 扶衡路,近早元路 附近配套设施 查看地图</p> <p>在线聊 打电话</p> </div>

② 按周边案例 80%计算的依据:

娄底市人民政府办公室 关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

各县市区人民政府，娄底经开区管委会，市政府各工作部门、各直属机构，有关企事业单位：

为规范保障性租赁住房管理，鼓励和支持市场主体投资建设保障性租赁住房，有效解决新市民、青年人等群体阶段性住房困难问题，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）和《湖南省住房和城乡建设厅关于加快发展保障性租赁住房的通知》（湘建保〔2022〕2号）精神，经市人民政府同意，结合我市实际，提出如下实施意见。

一、总体要求

四、项目运营

（一）运营主体

保障性租赁住房由其产权单位或其委托的运营管理单位运营管理。

（二）准入退出

保障性租赁住房出租方案由运营单位确定，并接受所在县市区住建（住保）部门的监管。承租人承租保障性租赁住房准入条件不设收入线，原则上应在项目所在辖区的城区或园区无自有住房（由个人诚信申报）；承租人在项目所在辖区的城区或园区持有自有住房后应退出保障性租赁住房。

（三）配租

保障性租赁住房由申请人或申请人所在单位统一向运营单位提出书面申请，并提供相关证明材料。经项目运营单位审核后，双方签订租赁合同。运营单位应及时向项目所在地的县市区住建（住保）部门办理租赁合同备案。

（四）租金管理

保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准不高于同地段同品质市场租赁住房租金的80%。

③ 出租率依据：

娄底市住房和城乡建设局关于印发《娄底市公共租赁住房管理办法》的通知

发布时间：2024-03-31 11:01 浏览量：950 【字体：大 中 小】

娄底市住房和城乡建设局
关于印发《娄底市公共租赁住房管理办法》的
通 知
娄建发〔2024〕2号
登记号 LDCR—2024—15001

各县市区人民政府，娄底经开区管委会，市直有关单位，中央、省属驻娄有关单位：

经市人民政府同意，现将《娄底市公共租赁住房管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

娄底市住房和城乡建设局

2024年2月23日

娄底市公共租赁住房管理办法

第二章 房源筹集

第六条 市、县市区人民政府（含娄底经开区管委会）应综合考虑经济发展水平和公共租赁住房需求等因素，合理编制公共租赁住房建设规划和年度建设计划，需新增建设用地的纳入土地利用年度计划、土地供应和储备计划申报。

市、县市区人民政府（含娄底经开区管委会）对列入本地区年度建设计划的公共租赁住房项目，要落实好土地、资金、税费等各项支持政策，确保公共租赁住房建设工作顺利实施，鼓励社会力量投资和经营公共租赁住房。

第七条 市、县市区人民政府（含娄底经开区管委会）筹集公共租赁住房应科学规划、合理布局，尽可能安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域，并同步做好小区内外市政配套设施建设。

第八条 公共租赁住房通过集中新建、配建、改建、购买、长期租赁等方式筹集，可由政府投资，也可由政府提供政策支持、社会力量投资。

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，并根据本地城镇中、低收入住房困难家庭实际需求，合理确定户型结构。

第九条 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。

第十条 各地住房和城乡建设（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。

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
保障性住房租金收入	687.95	773.95	773.95	812.65	812.65	812.65	853.28
出租面积	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94
出租单价（元/㎡/月）	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05
出租率	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
合计	687.95	773.95	773.95	812.65	812.65	812.65	853.28

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	853.28	853.28	895.85	895.85	895.85	940.73	940.73	940.73
出租面积	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94
出租单价（元/m²/月）	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
合计	853.28	853.28	895.85	895.85	895.85	940.73	940.73	940.73

续上表:

[illegible]

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
合计	987.95	987.95	987.95	1,037.48	1,037.48	1,037.48	1,089.33	1,089.33

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	1089.33	1143.9	1143.9	1143.9	1201.17	1201.17	500.49	28,422.19
出租面积	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	
出租单价 (元/m²/月)	28.15	29.56	29.56	29.56	31.04	31.04	31.04	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
合计	1,089.33	1,143.90	1,143.90	1,143.90	1,201.17	1,201.17	500.49	28,422.19

(二) 项目预期成本预测

福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目的主要成本包括工资及福利费、维护费、管理费用、税金及附加等。

(1) 工资及福利费

项目运营后，正常年份需要专职工作人员 3 人（不涉及物业管理相关人员，主要为日常管理和收取租金），根据《娄底市统计局关于发布 2024 年城镇非私营单位年平均工资的通知》，租赁和商务服务业的人均工资为 5.05 万元，本项目人均工资及福利按 6 万元/年计算。

2024年娄底市城镇非私营单位分行业从业人员年平均工资情况

	单位：元	
	从业人员	在岗职工
合计	82469	84410
农、林、牧、渔业	63606	64389
采矿业	63185	62598
制造业	102039	104119
电力、热力、燃气及水生产和供应业	110773	112202
建筑业	61124	60895
批发和零售业	75099	74968
交通运输、仓储和邮政业	81123	82238
住宿和餐饮业	48531	48531
信息传输、软件和信息技术服务业	144651	146472
金融业	110220	144015
房地产业	56228	56368
租赁和商务服务业	50489	50491
科学研究和技术服务业	84694	85706
水利、环境和公共设施管理业	68906	69644
居民服务、修理和其他服务业	67305	67358
教育	77302	78183
卫生和社会工作	100567	102450
文化、体育和娱乐业	61715	62890
公共管理、社会保障和社会组织	83583	83846

(2) 租赁及家电家具维修费

本项目所指的“租赁及家电家具维修费”是针对租户在租赁期间因正常使用导致的房屋附属设施、家具家电损坏而产生的维修费用，包括：家具家电的非人为故意轻微损坏修复；房

本项目取值	参考依据
维修费按资产品质提升改造费用的 2%计算	参考同类项目运营期成本构成情况（一般为资产品质提升改造费用的 1%-2%）

本项目其他费用包括办公费工会经费、职工教育经费、差旅费、运输费、物料消耗、低值易耗品、劳动保险费等，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，参考同类项目运营期成本构成情况一般为营业收入的 1%，本项目保守估计按项目总收入的 1%估算。

(4) 税金及附加

项目成本预测表

[illegible]

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
管理费用	6.88	7.74	7.74	8.13	8.13	8.13	8.53
税费	39.08	43.96	43.96	46.16	46.16	46.16	48.47
合计	114.12	119.86	119.86	122.45	122.45	122.45	125.16

续上表:

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
工资及福利费	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
租赁及家电维修费	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16
管理费用	8.53	8.53	8.96	8.96	8.96	9.41	9.41	9.41
税费	48.47	48.47	50.88	50.88	50.88	53.44	53.44	53.44
合计	125.16	125.16	128.00	128.00	128.00	131.01	131.01	131.01

续上表:

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
工资及福利费	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
租赁及家电维修费	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16
管理费用	9.88	9.88	9.88	10.37	10.37	10.37	10.89	10.89
税费	56.12	56.12	56.12	58.93	58.93	58.93	61.87	61.87
合计	134.16	134.16	134.16	137.46	137.46	137.46	140.92	140.92

续上表:

项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
工资及福利费	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	7.50	529.50
租赁及家电维修费	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	20.90	1,475.54
管理费用	10.89	11.44	11.44	11.44	12.01	12.01	5.00	284.21
税费	61.87	64.98	64.98	64.98	68.23	68.23	28.44	1,614.45
合计	140.92	144.58	144.58	144.58	148.40	148.40	61.84	3,903.70

五、项目融资平衡方案

(一) 项目净收益

福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目预期总收入 28,422.19 万元，预期运营成本 3,903.70 万元，项目净收益 24,518.49 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目本次拟发行专项债券 11,000.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，根据 2026 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，30 年期预测利率为 2.81%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
福源小区收购 存量商品房用 作保障 性住房 项目	2026.05	-	11,000.00	-	11,000.00	-	-
	2026.11	11,000.00	-	-	11,000.00	154.55	154.55
	2027	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2028	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2029	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2030	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2031	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2032	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2033	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2034	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2035	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2036	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2037	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10

	2038	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2039	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2040	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2041	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2042	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2043	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2044	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2045	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2046	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2047	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2048	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2049	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2050	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2051	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2052	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2053	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2054	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2055	11,000.00	-	-	11,000.00	309.10	309.10
	2056.05	11,000.00	-	11,000.00	-	154.55	11,154.55
	合计	-	11,000.00	11,000.00	-	9,273.00	20,273.00

（三）项目融资平衡情况

福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目偿债资金来源为保障性住房租金收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 24,518.49 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目	24,518.49	11,000.00	20,273.00	1.21

项目融资平衡情况已经通过鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.07	1.21	1.33
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.21	1.19

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.07；当整个项目的成本上升 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.19，能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目	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	16,177.89	687.95	773.95	773.95	812.65	812.65	812.65	853.28
资本金	5,177.89							
债券资金流入	11,000.00							
运营收入		687.95	773.95	773.95	812.65	812.65	812.65	853.28
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	16,177.89	423.22	428.96	428.96	431.55	431.55	431.55	434.26
建设投资	16,023.34							
运营成本		75.04	75.90	75.90	76.29	76.29	76.29	76.69
税金及附加		39.08	43.96	43.96	46.16	46.16	46.16	48.47
债券利息	154.55	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10
债券本金						-		
净现金流量	-	264.73	344.99	344.99	381.10	381.10	381.10	419.02
累计净现金流量	-	264.73	609.72	954.71	1,335.81	1,716.91	2,098.01	2,517.03

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	853.28	853.28	895.85	895.85	895.85	940.73	940.73	940.73
资本金								
债券资金流入								
运营收入	853.28	853.28	895.85	895.85	895.85	940.73	940.73	940.73
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	434.26	434.26	437.10	437.10	437.10	440.11	440.11	440.11
建设投资								
运营成本	76.69	76.69	77.12	77.12	77.12	77.57	77.57	77.57
税金及附加	48.47	48.47	50.88	50.88	50.88	53.44	53.44	53.44
运营期利息	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10
债券本金								
净现金流量	419.02	419.02	458.75	458.75	458.75	500.62	500.62	500.62
累计净现金流量	2,936.05	3,355.07	3,813.82	4,272.57	4,731.32	5,231.94	5,732.56	6,233.18

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	987.95	987.95	987.95	1,037.48	1,037.48	1,037.48	1,089.33	1,089.33

项目	运营期							合计
	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	
债券资金流入								11,000.00
运营收入	1,089.33	1,143.90	1,143.90	1,143.90	1,201.17	1,201.17	500.49	28,422.19
回收固定资产余值								-
流动资金回收								-
回收土地余值								-
现金流出	450.02	453.68	453.68	453.68	457.50	457.50	11,216.39	40,200.04
建设投资								16,023.34
运营成本	79.05	79.60	79.60	79.60	80.17	80.17	33.40	2,289.25
税金及附加	61.87	64.98	64.98	64.98	68.23	68.23	28.44	1,614.45
运营期利息	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10	154.55	9,273.00
债券本金						-	11,000.00	11,000.00
净现金流量	639.31	690.22	690.22	690.22	743.67	743.67	-10,715.90	4,400.04
累计净现金流量	11,557.94	12,248.16	12,938.38	13,628.60	14,372.27	15,115.94	4,400.04	4,400.04

六、潜在风险评估

1、项目施工进度滞后风险

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

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

2、项目收益不及预期风险

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

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

3、还本付息风险

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

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

4、利率波动风险

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

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

5、成本上升风险

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

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

6、投资估算及资金风险的控制措施

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

七、还款保障措施

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

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

八、相关部门职责

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

本项目运营单位是娄底市鑫悦城市运营管理有限公司，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是娄底市鑫悦城市运营管理有限公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

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



娄底市娄星区住房和城乡建设局



2026年4月17日