

2026 年湖南省益阳市政府专项债券预期收益
与融资平衡方案

湖南省益阳市本批政府专项债券涉及项目 1 个，本次拟发行赫山区政府专项债券资金 6000.00 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行 金额	发行期限 (年)
赫山区	益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目	6000	30

2026 年湖南省政府专项债券（十期） 益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性 住房项目预期收益与融资平衡方案

益阳市赫山区拟发行政府专项债券 6,000.00 万元，具体
信息如下：

项目名称：	益阳市赫山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：	10,839.00 万元
本次发行金额：	6,000.00 万元
专项债券总需求：	6,000.00 万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30 年
主管部门：	赫山区住房和城乡建设局
项目申请单位：	赫山区住房和城乡建设局
资产持有单位：	赫山区住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

赫山区，原名益阳县，1994 年改县为区，位于湘中偏北，地理坐标为：北纬 28°16′至 28°53′，东经 112°11′至 112°43′。地处洞庭湖畔，东邻湘阴、望城，南界宁乡，西接桃江，北临资水，是全市的政治、经济、文化中心，区位条件优越。区境西南为雪峰山余脉，最高点碧云峰海拔 502 米；中部地面起伏平缓，丘岗与平原相间；东北部为滨湖平原，平坦开阔，耕地连片，土壤肥沃，为全区主要农产品基地。赫山区区域总面积 1285 平方公里（不含高新区），辖 12 个乡镇 4 个街道及 1 个工业园。259 个行政自然村、50 个社区居委会。总人口 86 万，其中农业人口 56.6 万。

赫山区地区 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）	479.51	718.87	757.58
居民人均可支配收入（元）	49,732.00	51,771.00	54,095.05
一般公共预算收入	11.27	10.18	11.27
政府性基金收入	5.81	1.03	1.04
其中：国有土地出让收入	5.76	0.99	1.36
政府性基金支出	11.58	11.36	18.77
其中：国有土地出让支出	5.43	1.48	0.58

注：（来源于企业预警通中区域经济数据）

二、项目概况

（一）项目实施的必要性

1、缓解商品房库存压力，促进房地产市场健康发展

目前我国房地产市场处于调整周期，供求关系已经发生重大变化。当前在很多城市，从过去的供不应求已经过渡到供求基本平衡甚至供大于求，各地城市均出现了商品房库存积压的问题。这不仅占用了大量土地资源，还可能导致开发商资金链紧张，进而影响整个房地产市场的健康发展。通过收购存量商品房用作保障房，可以有效缓解商品房库存压力，帮助房地产企业回笼资金用于支持在建项目和保交房工作，有助于企业、项目乃至整个房地产市场的良性循环，提振市场信心。此外，收购存量商品房用作保障住房，还能带动装修、家具、家电等相关产业的发展，有助于增加就业机会，促进地方经济增长。

2、扩大保障性住房供给，提升政府公信力

保障性住房是在新形势下适应中国式现代化建设新要求，完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的一项重大改革。然而，由于土地和资金等资源的限制，保障性住房的建设往往难以满足社会的需求收购存量商品房用作保障房，可以迅速扩大保障性住房的供给，让更多低收入群体，新市民、青年人，住房有困难且收入不高的工薪收入群体以及城市需要引进的科技人员、教师、医护人员等看到改善住房条件的希望，提高他们的生活质量。政府通过收购存量商品房用作保障房，还能展示其解决民生问题的决心和能力，这不仅有助于提升政府的公信力，还可以增强民众对政府的信任和支持，有助于塑造政府积极履行社会责任的形象。

（二）项目实施的公益性

1、保障基本居住权

通过提供价格或租金低于市场水平的住房，保障中低收入群体、新市民等的基本居住需求，体现社会公平和人权保障。

2、促进社会公平

缩小住房资源分配差距，缓解因居住成本过高导致的贫富分化，维护社会稳定。

3、优化城市发展

吸引劳动力扎根城市，支撑产业发展，同时缓解高房价对消费、生育等社会问题的负面影响。

4、公共属性

政府主导建设，以非营利或微利模式运营，体现公共财政的社会责任。

（三）项目实施的平衡性

1、促进房地产市场稳定

避免过度冲击商品房市场，合理规划保障房供应比例和区域布局，防止房价剧烈波动。

2、促进房地产资源适配

动态调整保障对象标准、户型设计等，可以匹配不同群体需求，可以促进房地产资源更好的适配。

（四）项目实施计划安排

1、收购主体

益阳市凯达建设开发有限公司。

2、收购计划

首批计划收购配套成熟、价格合理、位置合适的盛益幸福家园 200 套、益阳客天下 66 套共计 266 套，收购总面积 25,745.44 m²，主要转化为配租型保障性住房。

赫山盛益幸福家园、益阳客天下项目收购明细情况表

序号	楼盘名称	楼栋	面积（m²）	套数	收购总面积（m²）	收购总价（万元）
1	盛益幸福家园	1#	94.02	55	5,171.10	2,081.36
2		2#	96.53	62	5,984.86	2,408.90
3		4#	93.69	56	5,246.64	2,111.77
4		6#	100.12	27	2,703.24	1,088.05
5	益阳客天下	C 区 12#	100.6	66	6,639.60	3,109.86
合计：				266	25,745.44	10,839.00

3、实施安排

第一阶段：开展项目前期调研和准备工作，包括市场调查、房源筛选、与开发商洽谈沟通等。

第二阶段：进行合同签订、资金筹备等工作，确保购房交易依法依规顺利推进。

第三阶段：完成房屋交付验收，并根据保障性住房标准进行统一装修改造，完善配套设施。

第四阶段：制定保障性住房分配方案，开展申请受理、审核、公示等工作，将房屋分配给符合条件的申请困难家庭。

4、运营管理安排

拟成立一家保障性住房管理公司子公司，负责赫山区保障性住房建设、运营、维护和管理。

（五）债券资金需求合理性分析

本项目计划申请政府专项债券 6,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 6,000.00 万元。根据 2026 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次 30 年期债券的预测利率为 2.81%，债券存续期间的融资本息 11,058.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 20,095.31 万元，预期总成本 5,536.05 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 14,559.26 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.32。当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.13，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.27，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

三、项目资金筹措计划

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目总投资 10,839.00 万元，2026 年投入金额 10,839.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2026 年	2026 年及以后
益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目	10,839.00	-	10,839.00	-

2026 年度，益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	-
投资金额					10,839.00		-
其中：专项债券金额					6,000.00		-
月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额		-	-	-	-	-	10,839.00
其中：专项债券金额		-	-	-	-	-	6,000.00

(二) 项目资金筹措方案

益阳市赫山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建设单位自筹、发行政府专项债券，项目总投资 10,839.00 万元，其中，资本金为 4,839.00 万元，占总投资的 44.64%。

本项目拟申请发行地方政府专项债券共计 6,000.00 万元，本次拟申请发行地方政府专项债券共计 6,000.00 万元,具体如下表所示：

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目	10,839.00	4,839.00	0.00	6,000.00	-		-	-	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目运营收入主要来源于保障房配租收入、停车场停车收入与物业管理收入。

（1）保障房配租收入

本项目改造后综合配套用房当年可出租面积为25,745.44m²。

1）出租率

计算期内，出租率按照第一年30%、第二年50%、第三年70%、第四年90%，第五年起按照100%计算。

2）出租价格

根据《益阳市保障性租赁住房建设和管理办法(征求意见稿)》第二十条，“保障性租赁住房的租金按照单个项目不高于同地段同品质市场租赁住房租金的80%确定。”本次项目选取以下案例作为价格依据：

	<p>桃花缘复式公寓, 桃花仑小学, 可做两房, 赫山庙旁, 龙...</p> <p>2室 · 55 m²</p> <p>万达广场·桃花缘</p> <p>中介经纪人: 新研房地产 张俊</p>	1200元/月
	<p>福中福附近 一园两中心 视野开阔全景落地窗 喜欢就别再...</p> <p>1室 · 44 m²</p> <p>万达广场·领座一方中心</p> <p>中介经纪人: 益阳市德兴房地产 李娟</p>	1200元/月
	<p>城市学院北门梓湖明珠 梓山府对面 现代风装修</p> <p>1室 · 45 m²</p> <p>万达广场·梓湖明珠</p> <p>中介经纪人: 益阳益好家房地产 李娟</p>	1200元/月
	<p>万达对面公寓出租1200包物业, 长租价格面谈</p> <p>1室 · 45 m²</p> <p>万达广场·梓山府公寓</p> <p>中介经纪人: 益阳门中 曹艳艳</p>	1200元/月
	<p>一方中心 复式正规一室一厅 包物业宽带 密码锁随时看</p> <p>1室 · 30 m²</p> <p>万达广场·领座一方中心</p> <p>中介经纪人: 益阳地产 张宇</p>	1680元/月

出租单价在 21.5-33.8 元/m·月。本项目出租价格拟按平均价格 23.78 元/m*·月,按 8.5 折进行计算。即 19.02 元/m*·月,转化为年租金为 228.29 元/m²。本项目选取年租金 228.29 元/m², 租金价格每三年上涨 2%。

(2) 停车收入

本项目包含车位, 预计收购商品房 266 套, 对应停车位有 266 个。根据《益阳市城区机动车停放服务收费管理实施细则》(益价服〔2014〕102 号), 旅游景点配套停车场机动车停放服务最高收费标准为每小时 3 元, 每车每天最高不得超过 20 元。本项目暂不考虑各时段停车位日周转次数, 保守估算每个车位平均每天停车费为 10 元, 计算期内价格不增长。停车位的使用率按照第一年 50%, 第二年 60%, 第三年 70%, 第四年及往后 80%进行计算。



益阳市人民政府

People's Government of Yiyang City

请输入关键字...

Q

网站首页

走进益阳

信息公开

政务服务

互动交流

政府数据

当前位置: 首页 > 信息公开 > 解读回应 > 政策解读

《益阳市停车收费实施细则》解读

中国益阳门户网 www.yiyang.gov.cn 发布时间: 2015-01-19 09:43 浏览量: 2026次 字体: A A A

停车收费如何实施? 所收资金如何管理? 拒不缴费如何处理? 1月14日, 市政府办举行新闻发布会, 通报城区道路停车服务收费管理实施细则的部分调整情况, 回应社会解需市民关注的热点问题。

道路停车收费不设上限

15分钟内免费

按照市物价局核定标准, 我市城市道路停车泊位收费标准每日7时至22时每小时5元, 不足1小时按1小时计费; 夜间22时至次日7时不收费。经调整, 改为每日8时至21时每小时5元, 15分钟内免费, 15分钟后按小时计费, 夜间21时至次日8时不收费。

由于道路临时停车泊位、公共停车场和公立医院停车泊位相对紧张, 因此收费不设上限, 减少车辆停放时间, 提高停车泊位利用率。国家机关、社会团体、旅游景点及其他公益、公用事业单位(不含公立医院)的内设停车场车辆停放收费设上限, 每车每天不超过20元; 车站、码头配套停车场每车每天最高不超过50元。

益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目预计收入合计为 20,095.31 万元，具体如下表所示：

益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目收入预测表

单位：万元

收入类别	2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
住房租赁收入	101.33	289.53	405.34	531.57	590.64	590.64	602.45	602.45	602.45	614.50
停车位出租收入	21.77	45.41	52.98	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54
合计	123.11	334.94	458.31	592.12	651.18	651.18	662.99	662.99	662.99	675.04

续：

收入类别	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
住房租赁收入	614.50	614.50	626.79	626.79	626.79	639.33	639.33	639.33	652.11	652.11
停车位出租收入	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54
合计	675.04	675.04	687.33	687.33	687.33	699.87	699.87	699.87	712.66	712.66

续：

收入类别	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 1-5 月	合计
住房租赁收入	652.11	665.15	665.15	665.15	678.46	678.46	678.46	692.03	692.03	692.03	294.11	18,315.61
停车位出租收入	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	24.88	1,779.70
合计	712.66	725.70	725.70	725.70	739.00	739.00	739.00	752.57	752.57	752.57	318.99	20,095.31

（二）项目预期成本预测

本项目经营成本包括职工薪酬、修理费用和管理及其他费用。

1、职工薪酬

本次项目预计需要工作人员 10 名，负责项目后续的管理工作，年薪酬按照 8.3 万元/人计算，每五年增长 2%。

2024年益阳市城镇非私营单位从业人员平均工资小幅增长

发布时间：2025-07-10 16:32 作者： 来源：市统计局 浏览次数：444 字体：【大】【中】【小】

2024年，益阳市城镇非私营单位从业人员年平均工资为82553元，比上年增加1491元，名义增长1.8%。其中，城镇非私营单位从业人员在岗职工年平均工资为85281元，比上年增加1075元，名义增长1.3%。2024年，益阳市城镇非私营单位从业人员年平均工资最高三个行业依次是信息传输、软件和信息技术服务业136587元，金融业114456元，电力、热力、燃气及水生产和供应业103463元。

（供稿：市局人口就业科 彭琦璐）

2、修理费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（<https://www.doc88.com/p-60499055679826.html>）等文件，本项目修理费按当年收入的 1.5%考虑。

管理及其他费用：根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（<https://www.doc88.com/p-60499055679826.html>）等文件，按当年总收入的 1%考虑。

综上所述，项目预计成本合计为 5,144.83 万元，具体情况如下：

益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目成本预测表

单位：万元

成本类别	2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
职工薪酬及福利	48.42	83.00	83.00	83.00	83.00	84.66	84.66	84.66	84.66	84.66
修理费用	1.85	5.02	6.87	8.88	9.77	9.77	9.94	9.94	9.94	10.13
税费	14.77	40.19	55.00	71.05	78.14	78.14	79.56	79.56	79.56	81.01
管理费用	1.23	3.35	4.58	5.92	6.51	6.51	6.63	6.63	6.63	6.75
合计	66.26	131.56	149.46	168.85	177.42	179.08	180.79	180.79	180.79	182.55

续：

成本类别	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
职工薪酬及福利	86.35	86.35	86.35	86.35	86.35	88.08	88.08	88.08	88.08	88.08
修理费用	10.13	10.13	10.31	10.31	10.31	10.50	10.50	10.50	10.69	10.69
税费	81.01	81.01	82.48	82.48	82.48	83.98	83.98	83.98	85.52	85.52
管理费用	6.75	6.75	6.87	6.87	6.87	7.00	7.00	7.00	7.13	7.13
合计	184.24	184.24	186.02	186.02	186.02	189.56	189.56	189.56	191.42	191.42

续：

成本类别	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 1-5 月	合计
职工薪酬及福利	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	91.64	91.64	91.64	91.64	91.64	38.95	2,622.23
修理费用	10.69	10.89	10.89	10.89	11.09	11.09	11.09	11.29	11.29	11.29	4.78	301.43

税费	85.52	87.08	87.08	87.08	88.68	88.68	88.68	90.31	90.31	90.31	38.28	2,411.43
管理费用	7.13	7.26	7.26	7.26	7.39	7.39	7.39	7.53	7.53	7.53	3.19	200.95
合计	193.18	195.06	195.06	195.06	197.00	198.79	198.79	200.76	200.76	200.76	85.20	5,536.05

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目预期总收入 20,095.31 万元，预期总成本 5,536.05 万元，项目净收益为 14,559.26 万元。

（二）项目融资还本付息情况

本项目拟申请政府专项债券 6,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券共计 6,000.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2026 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定。据此，预测利率为 2.81%，每半年付息一次，债券存续期内本息共计 10,680.60 万元。

益阳市赫山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：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新 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 5 月	0.00	6,000.00	-	6,000.00		
2026 年 11 月	6,000.00			6,000.00	84.30	84.30
2027 年	6,000.00	-	-	6,000.00	168.60	168.60
2028 年	6,000.00	-	-	6,000.00	168.60	168.60
2029 年	6,000.00	-	-	6,000.00	168.60	168.60
2030 年	6,000.00	-	-	6,000.00	168.60	168.60

2031 年	6,000.00	-	-	6,000.00	168.60	168.60
2032 年	6,000.00	-	-	6,000.00	168.60	168.60
2033 年	6,000.00	-	-	6,000.00	168.60	168.60
2034 年	6,000.00	-	-	6,000.00	168.60	168.60
2035 年	6,000.00	-	-	6,000.00	168.60	168.60
2036 年	6,000.00	-	-	6,000.00	168.60	168.60
2037 年	6,000.00	-	-	6,000.00	168.60	168.60
2038 年	6,000.00	-	-	-	-	168.60
2039 年	6,000.00	-	-	-	-	168.60
2040 年	6,000.00	- -	-	-	168.60	168.60
2041 年	6,000.00	-	-	-	-	168.60
2042 年	6,000.00	-	-	-	-	168.60
2043 年	6,000.00	-	-	-	-	168.60
2044 年	6,000.00	- -	- -	6,000.00	168.60	168.60
2045 年	6,000.00	- -	-	-	168.60	168.60
2046 年	6,000.00	- -	-	-	168.60	168.60
2047 年	6,000.00	-	-	-	-	168.60
2048 年	6,000.00	-	-	-	-	168.60
2049 年	6,000.00	-	-	-	-	168.60
2050 年	6,000.00	-	-	-	-	168.60
2051 年	6,000.00	-	-	-	-	168.60
2052 年	6,000.00	-	-	-	-	168.60
2053 年	6,000.00	-	-	-	-	168.60
2054 年	6,000.00	-	-	-	-	168.60
2055 年	6,000.00	-	-	-	-	161.40
2056 年 5 月	6,000.00	-	6,000.00	0.00	84.30	6,084.30
合计	-	6,000.00	6,000.00	-	5,058.00	11,058.00

（三）项目融资平衡情况

本项目预期总收入 20,095.31 万元，预期总成本 5,536.05 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 14,559.26 万元。相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.32。

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
益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目	14,559.26	6,000.00	11,058.00	1.32

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.32	1.50
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.32	1.27

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 1.13，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 1.27，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期									
			2026年4月	2026年4-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	现金流入	31,369.22	8,839.00	2,126.58	343.37	469.16	605.54	665.49	665.49	677.48	677.48	677.48	689.71
1.1	资本金	4,839.00	2,839.00	2,000.00									
1.2	债券资金流入	6,000.00	6,000.00				-						
1.3	运营收入	20,530.22		126.58	343.37	469.16	605.54	665.49	665.49	677.48	677.48	677.48	689.71
1.4	回收固定资产余值												
1.5	流动资金回收												
2	现金流出	25,433.05	8,839.00	150.56	300.16	318.06	337.45	346.02	347.68	349.39	349.39	349.39	351.15
2.1	建设投资	10,839.00	8,839.00										
2.2	运营成本	3,124.62		51.49	91.37	94.46	97.80	99.28	100.94	101.23	101.23	101.23	101.54
2.3	税金及附加	2,411.43		14.77	40.19	55.00	71.05	78.14	78.14	79.56	79.56	79.56	81.01
2.4	运营期利息	5,058.00		84.30	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60
2.5	债券本金	6,000.00											
3	净现金流量	5,936.17	0.00	1,976.02	43.20	151.10	268.09	319.47	317.81	328.08	328.08	328.08	338.56
4	累计净现金流量	5,936.17	0.00	1,976.02	2,019.22	2,170.33	2,438.41	2,757.88	3,075.69	3,403.78	3,731.86	4,059.95	4,398.51

续上表

序号	项目	运营期									
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	现金流入	689.71	689.71	702.18	702.18	702.18	714.91	714.91	714.91	727.89	727.89
1.1	资本金										
1.2	债券资金流入										
1.3	运营收入	689.71	689.71	702.18	702.18	702.18	714.91	714.91	714.91	727.89	727.89
1.4	回收固定资产余值										
1.5	流动资金回收										
2	现金流出	352.84	352.84	354.62	354.62	354.62	358.16	358.16	358.16	360.02	360.02
2.1	建设投资										
2.2	运营成本	103.23	103.23	103.54	103.54	103.54	105.58	105.58	105.58	105.90	105.90
2.3	税金及附加	81.01	81.01	82.48	82.48	82.48	83.98	83.98	83.98	85.52	85.52
2.4	运营期利息	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60
2.5	债券本金										
3	净现金流量	336.87	336.87	347.57	347.57	347.57	356.75	356.75	356.75	367.87	367.87
4	累计净现金流量	4,735.38	5,072.25	5,419.82	5,767.39	6,114.95	6,471.70	6,828.45	7,185.20	7,553.07	7,920.94

续

序号	项目	运营期										
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 1-5 月
1	现金流入	727.89	741.12	741.12	741.12	754.63	754.63	754.63	768.40	768.40	768.40	325.64
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	727.89	741.12	741.12	741.12	754.63	754.63	754.63	768.40	768.40	768.40	325.64
1.4	回收固定资产余 值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	361.78	363.66	363.66	363.66	365.60	367.39	367.39	369.36	369.36	369.36	6,169.50
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	107.66	107.98	107.98	107.98	108.32	110.11	110.11	110.45	110.45	110.45	46.92
2.3	税金及附加	85.52	87.08	87.08	87.08	88.68	88.68	88.68	90.31	90.31	90.31	38.28
2.4	运营期利息	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	84.30
2.5	债券本金											6,000.00
3	净现金流量	366.11	377.46	377.46	377.46	389.03	387.23	387.23	399.04	399.04	399.04	-5,843.86
4	累计净现金流量	8,287.05	8,664.51	9,041.97	9,419.43	9,808.46	10,195.69	10,582.92	10,981.96	11,380.99	11,780.03	5,936.17

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

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

风险描述：本项目存在一定的社会稳定风险，即由于收购行为对社会产生的不良影响而带来的社会冲突、社会动荡等风险，以及在建好之后收费制度上会有影响。

应对措施：在项目实施前，确保落实该项目的决策有充足的政策、法律依据；坚持履行严格的审查审批和报批程序；对项目可行性进行严谨的研究论证，充分考虑项目在时间、空间、人力、财力、物力等制约因素；完善征收工作措施及工作制度。

2、合同风险

风险描述：合同签订、履行或终止过程中，因条款缺陷、外部环境变化、履约能力不足等因素导致一方或多方遭受损失或法律纠纷。

应对措施：项目实施单位在起草合同条款时，应精心起草，从源头上开始研究可能发生的风险，避免风险产生。

（1）规范付款程序，项目的每一笔预付款先由承包方提出申请，附上完成的工程量报表，经监理审核，业主方代表把关，然后由项目负责人审批；

(2) 加强投资动态控制，实现项目预控，要随时检查投资变化，随时检查承包方的施工进度和质量情况，并注重监理方的行为变化，提高合同的执行质量。

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是赫山区住房和城乡建设局。主管部门

负责按照益阳市赫山区老城区公共服务设施提质改造项目工作要求并根据益阳市赫山区老城区公共服务设施提质改造项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行交通基础设施专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好交通基础设施专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好交通基础设施专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

本项目运营单位是赫山区住房和城乡建设局，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赫山区住房和城乡建设局，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（本页无正文，为《2026 年湖南省政府专项债券（十期）益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



益阳市赫山区财政局



益阳市赫山区住房和城乡建设局

2026 年 4 月 17 日