吉首市公共租赁住房特许经营权出让项目

实施方案

实施单位：吉首市住房和城乡建设局（吉首市人民防空办公室）

编制单位：宏诚国际工程咨询有限公司

2022 年 10 月

目 录

一、 项目名称 1

二、 项目实施机构 1

三、 项目实施背景及必要性 1

(一) 项目实施背景 1

(二) 项目实施的必要性 4

四、 国内相关案例 6

(一) 案例一：楚雄高新区公共租赁房屋特许经营项目 6

(二) 案例二：哈尔滨市公租房特许经营权转让项目 7

(三) 案例三：姚安县公共租赁房屋特许经营项目 8

五、 项目建设规模、投资总额、实施进度 10

(一) 项目建设规模 10

(二) 投资总额 10

(三) 实施进度 16

六、 投资回报、价格及其测算 16

(一) 基础数据 16

(二) 项目预期收益 16

(三) 项目估算成本 18

(四) 盈利能力分析 18

七、 特许经营协议框架草案及特许经营期限 19

(一) 特许经营协议框架草案 19

(二) 特许经营期限 20

八、 特许经营者应当具备的条件及选择方式 20

(一) 特许经营者应当具备的条件 20

(二) 选择方式 20

九、 政府承诺和保障 21

十、 特许经营期限届满后资产处置方式 21

十一、 应当明确的其他事项 21

(一) 特许经营协议变更和终止 21

(二) 争议解决 22

(三) 法律责任 23

为确保吉首市11241户（建筑面积648965.54平方米）公共租赁住房特许经营权出让项目工作顺利推进，盘活公共租赁住房存量资产，规范公共租赁住房市场经营行为，提升运营管理服务质量，促进公共租赁住房事业持续发展。根据有关法律法规及相关行业政策的规定，结合吉首市实际情况，制定本方案。

一、项目名称

吉首市公共租赁住房特许经营权出让项目

二、项目实施机构

实施单位：吉首市住房和城乡建设局（吉首市人民防空办公室）

地址：吉首市乾州新区市政大楼

社会信用代码：11433101006694357Y

三、项目实施背景及必要性

(一) 项目实施背景

（1）《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》

2022年5月25日，国务院办公厅印发《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号），以下简称《意见》。

《意见》重点领域。一是**重点盘活存量规模较大、当前收益较好或增长潜力较大的基础设施项目资产**，包括交通、水利、清洁能源、**保障性租赁住房**、水电气热等市政设施、生态环保、产业园区、仓储物流、旅游、新型基础设施等。

《意见》(二)重点区域。一是推动建设任务重、投资需求强、存量规模大、资产质量好的地区，积极盘活存量资产，筹集建设资金，支持新项目建设，牢牢守住风险底线。二是**推动地方政府债务率较高、财政收支平衡压力较大的地区，加快盘活存量资产，稳妥化解地方政府债务风险，提升财政可持续能力**，合理支持新项目建设。

《意见》 (三)重点企业。盘活存量资产对参与的各类市场主体一视同仁。引导支持基础设施存量资产多、建设任务重、负债率较高的国有企业，把盘活存量资产作为国有资产保值增值以及防范债务风险、筹集建设资金、优化资产结构的重要手段，选择适合的存量资产，采取多种方式予以盘活。鼓励民营企业根据实际情况，参与盘活国有存量资产，积极盘活自身存量资产，将回收资金用于再投资，降低企业经营风险，促进持续健康发展。

（2）《基础设施和公用事业特许经营管理办法》

2015 年 6 月 1 日，中华人民共和国国家发展和改革委员会 中华人民共和国财政部 中华人民共和国住房和城乡建设部 中华人民共和国交通运输部 中华人民共和国水利部

中国人民银行联合公布《基础设施和公用事业特许经营管理办法》（国家发改委第25号令），以下简称《办法》。

《办法》第三条：本办法所称基础设施和公用事业特许经营，是指**政府采用竞争方式依法授权中华人民共和国境内外的法人或者其他组织，通过协议明确权利义务和风险分担，约定其在一定期限和范围内投资建设运营基础设施和公用事业并获得收益，提供公共产品或者公共服务**。

《办法》第五条：基础设施和公用事业特许经营可以采取以下方式：

1) 在一定期限内，政府授予特许经营者投资新建或改扩建、运营基础设施和公用事业，期限届满移交政府；

2) 在一定期限内，政府授予特许经营者投资新建或改扩建、拥有并运营基础设施和公用事业，期限届满移交政府；

《办法》第六条：基础设施和公用事业**特许经营期限**应当根据行业特点、所提供公共产品或服务需求、项目生命周期、投资回收期等综合因素确定，**最长不超过30年**。

（3）《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》

2016年6月3日，国务院办公厅印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2021〕22号），以下简称《意见》。

《意见》完善公共租赁住房。推进公租房货币化，提高公租房运营保障能力。在城镇稳定就业的外来务工人员、新

就业大学生和青年医生、青年教师等专业技术人员，凡符合条件的应纳入公租房保障范围。**鼓励地方政府采取购买服务或政府和社会资本合作（PPP）模式，将现有政府投资和管理的公租房交由专业化、社会化企业运营管理。**

（4）《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》

2015 年 1 月 14 日，国家住房城乡建设部印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》(建房[2015]4 号)，以下简称《意见》。

《意见》指出：**培育和发展住房租赁市场**，有利于完善住房供应体系，解决不同需求居民住房问题；有利于拓宽公共租赁住房房源渠道，完善住房保障体系；**有利于盘活存量房源，提高资源利用效率**；有利于新型城镇化建设，促进人口有序流动；有利于加强和改进社会管理和服务，提高社会治理能力。**各级住房城乡建设主管部门要切实把握当前有利机遇，加快推进住房租赁市场发展。**

(二) 项目实施的必要性

（1）项目实施是盘活存量资产扩大有效投资的需要

盘活存量公共租赁住房属于国家当前重点支持的收益较好、增长潜力较大的基础设施项目，有利于推动债务率较高、财政收支平衡压力较大的地方政府化解政府债务风险，提升财政可持续能力。吉首市现有公共租赁住房 14090 户，建筑面积 798644.76 平方米，产权归属市住保中心、市教体

局、市卫健局、市经开区、市华泰公司及各乡镇府等。因缺乏统一的专业运营管理，公租房空置率较高，每年实收租金相对应收租金的比例较低，吉首市现有公租房没有发挥出应有的价值，盘活现有公租房能够一定程度地解决吉首市财政收支平衡压力，有助于推动吉首市新项目建设，扩大有效投资，拉动内需。

（2）项目实施是解决低收入群体租赁住房的需要

吉首市公共租赁住房的需求潜力较大，随着土地市场化配置进程下住房价格的上涨，许多低收入群体可能买不起房，只能以较低的租金价格取得住房使用权，低收入群体中有相当比重的人群职业特征为产业工人、商业服务业人员和个体经营户，这部分群体对居住场所的选择往往跟随工作地点的变动而迁移，体现出较强的流动性，因而中短期的公共租赁住房更符合其住房要求，并有助于减少生活、出行的附加成本；部分住房困难的低收入群体是刚进入社会的毕业生或打工白领，这部分群体处于暂时性的购买力不足阶段，需要过渡性的公共租赁住房以满足短期内的居住需求。

（3）项目实施是提高公租房管理服务水平的需要

目前吉首市公共租赁住房存在的一个重要问题是没有专业运营管理公司来经营，公租房租赁市场信息不通畅，公租房的管理服务质量差，导致许多有租房需求的人们不能租到合适的房子，增加了他们的生活成本，公租房管理服务不

到位导致承租方住房体验感差，容易激发各种社会矛盾。

本次通过出让公共租赁住房特许经营权，引进国内专业的运营管理公司对吉首市公共租赁住房进行管理运营，能够提高公租房租赁市场化水平，有助于有公租房需求的人们更好的选择适合自己的房子，降低生活成本。专业的服务能够提高他们的生活幸福感，促进社会主义和谐社会发展。

四、国内相关案例

目前国内公共租赁住房特许经营权出让模式比较成熟，中国政府采购网及地方公共资源交易网有多个公共租赁住房特许经营权转让项目的网挂案例。

(一) 案例一：楚雄高新区公共租赁房屋特许经营项目

（1）项目概况

1) 项目编号：JR2022T023;

2) 项目名称：楚雄高新区公共租赁房屋特许经营项目竞争性谈判公告;

3) 采购方式：竞争性谈判;

4) 预算金额：19631.0600000 万元（人民币）;

5) 合同履行期限：30 年，项目无建设内容，特许经营期 30 年;

6) 开启时间：时间：2022 年 06 月 14 日 15 点 00 分（北京时间）;

7) 地点：楚雄高新技术产业开发区规划建设管理部会议室。

（2）网挂平台：中国政府采购网。

(二) 案例二：哈尔滨市公租房特许经营权转让项目

（1）项目概况

1) 项目名称：哈尔滨市公租房特许经营权转让项目；

2) 项目概况：哈尔滨市道里、道外、南岗、香坊、平房和松北 6 个主城区内的 217 个小区内的公共租赁住房（以下简称“公租房”） 32082 套，建筑面积 1561722.07 ㎡；

3) 项目地点：哈尔滨市；

4) 招标范围：包括房屋查验接收、入住退出登记、房屋使用巡查、日常维修、安全管理、租金收缴、档案管理、综

合管理等内容；

5) 特许经营期限：25 年；

6) 社会资本保障：项目公司提交投标保函、履约保函和移交保函组成；

7) 定标方法：票决定标法（详见招标文件）；

8) 标段划分：本项目划分为 1 个标段；

9) 招标控制价：109700 万元；

10) 质量标准：达到住房城乡建设部关于发布行业标准《公共租赁住房运行管理标准》合格。

（2）网挂平台：黑龙江省公共资源交易网

(三) 案例三：姚安县公共租赁房屋特许经营项目

（1）项目概况

1) 标的名称：姚安县公共租赁房屋特许经营项目成交结果公告；

2) 项目编号：JR2021T002（招标文件编号：JR2021T002）；

3) 中标（成交）信息

供应商名称：姚安县瑞姚资产管理有限公司

供应商地址：姚安县栋川镇前街 88 号

中标（成交）金额：10600.0000000（万元）

4) 主要标的信息

序号	供应商名称	服务名称	服务范围	服务要求	服务时间	服务标准
1	姚安县瑞姚资产管理有限公司	姚安县公共租赁房屋特许经营项目	本包段附件范围内（详见附件）所属的公共租赁住房特许经营权转让	，特许经营范围包括：清单范围内所属公共租赁住房的经营管理及相关周边工作的开展和经营。	30年，项目无建设内容	满足合同要求

（2）网挂平台：中国政府采购网。

五、项目建设规模、投资总额、实施进度

(一) 项目建设规模

本次公共租赁住房特许经营权出让数量共 69 处房产，包括 11241 户，建筑面积 648965.54 平方米。

(二) 投资总额

根据湖南恒基房地产土地资产评估有限公司提供的《吉首市住房和城乡建设局（吉首市人民防空办公室）拟转让收益权所涉及的相关房地产十年租金收益权价值资产评估报告》（湘恒基评报字[2022]第 Z-170 号）：拟转让收益权所涉及的吉首市望江坳公租房等 69 处房产（11241 户、建筑面积 648965.54 平方米）**十年租金收益权价值：25844.09 万元（大写：人民币：贰亿伍仟捌佰肆拾肆万零玖佰元整）**。具体资产情况及价值详见下表。

表 1-1　资产评估申报明细表

序号	项目名称	地理位置	责任单位	户数	建筑面积（㎡）	租金价格（元/㎡/月）	评估价值（元）	备注	资产使用状况
1	漩潭廉租房	漩潭社区（州残联后面）	市保居投公司	800	54,434.83	5.00		电梯	出租
2	吉首市望江坳公租房	峒河望江坳社区	市保居投公司	144	8,713.92	5.00		楼梯	出租
3	吉首市小庄公租房	乾州小庄社区	市保居投公司	320	17,456.80	5.00		电梯	出租
4	五里牌二期公租房项目	五里牌社区	市保居投公司	504	76,260.00	5.00		电梯	出租
5	环城路一期廉租房	环城路居民点	市保居投公司	84	4,183.20	6.00		楼梯	出租
6	环城路二期廉租房	环城路(胡麻井）	市保居投公司	60	3,056.40	6.00		楼梯	出租
7	峒河公租房	水畔铭城	市保居投公司	55	1,872.24	5.00		楼梯	出租
8	峒河公租房	新城花园	市保居投公司	45	2,157.71	6.00		电梯	出租
9	机电厂廉租房	机电厂	市保居投公司	80	6,060.56	5.00		楼梯	出租
10	五里牌廉租房公租房（合建）	吉首市五里牌	市保居投公司	1380	73,677.24	5.00		楼梯	出租
11	吉首市峒河廉租房三标段(曙光)	吉首市寨阳曙光村	市保居投公司	54	3,058.00	1.20		楼梯	出租
12	吉首市乾州东区廉租住房一、二标段(AB 栋)	小庄社区	市保居投公司	320	17,456.80	5.00		电梯	出租
13	雅思学校公租房	雅溪村	市保居投公司	401	17,769.19	6.00		电梯	出租
14	桃子坪廉租房	桃子坪社区	市住保中心	104	4,808.19	5.00		楼梯	出租
15	兔儿坡一期廉租房	小溪桥社区	市住保中心	348	17,330.40	6.00		楼梯	出租
16	兔儿坡二期廉租房	小溪桥社区	市住保中心	124	4,893.47	6.00		楼梯	出租

序号	项目名称	地理位置	责任单位	户数	建筑面积（㎡）	租金价格（元/㎡/月）	评估价值（元）	备注	资产使用状况
17	田鸡塘廉租房	漩潭社区	市住保中心	528	26,294.40	5.00		楼梯	出租
18	小溪桥廉租房	州七一厂	市住保中心	76	3,734.00	5.00		楼梯	出租
19	兴隆廉租房	兴隆社区	市住保中心	204	10,159.20	5.00		楼梯	出租
20	矮寨一期廉租房	矮寨政府内	矮寨政府	36	1,781.52	1.20		楼梯	出租
21	矮寨二期廉租房	吉首市矮寨政府	矮寨政府	16	791.44	1.20		楼梯	出租
22	丹青廉租房	丹青政府内	丹青政府	48	2,416.28	1.20		楼梯	出租
23	环城路二期廉租房	丹青镇政府前 500 米	丹青政府	24	1,210.38	1.20		楼梯	出租
24	排绸廉租房	排绸乡政府内	丹青政府	48	2,413.28	1.20		楼梯	出租
25	吉首市河溪工业园公租房（二期）	丹青街上	丹青政府	32	1,913.60	1.20		楼梯	出租
26	河溪廉租房	河溪市场对面	河溪政府	48	2,362.08	1.20		楼梯	出租
27	河溪二期廉租房一标	河溪镇市场	河溪政府	60	2,979.30	1.20		楼梯	出租
28	河溪二期廉租房二标	河溪镇政府内	河溪政府	36	1,798.44	1.20		楼梯	出租
29	砂子坳二期廉租房	河溪电站	河溪政府	96	4,724.00	1.20		楼梯	出租
30	砂子坳一期廉租房二标	己略政府	己略政府	72	3,713.46	1.20		楼梯	出租
31	吉首市峒河廉租房四标段己略政府	吉首市己略政府	己略政府	48	2,418.16	1.20		楼梯	出租
32	竹园廉租房	马劲坳镇法院旁	马劲坳镇政府	48	2,418.16	1.20		楼梯	出租
33	竹园廉租房	白岩政府内	马劲坳镇政府	24	1,224.00	1.20		楼梯	出租
34	矮寨二期廉租房	白岩乡政府内	马劲坳镇政府	24	1,195.20	1.20		楼梯	出租
35	双塘廉租房	双塘水泥厂内	双塘政府	24	2,342.16	1.20		楼梯	出租

序号	项目名称	地理位置	责任单位	户数	建筑面积（㎡）	租金价格（元/㎡/月）	评估价值（元）	备注	资产使用状况
36	吉星二期廉租房一标	双塘镇政府内	双塘政府	84	3,572.96	1.20		楼梯	出租
37	吉首市河溪工业园公租房（二期）	双塘街上	双塘政府	40	2,392.00	1.20		楼梯	出租
38	排吼廉租房	排吼政府内	太平政府	30	1,498.80	1.20		楼梯	出租
39	太平廉租房	太平乡政府内	太平政府	48	2,463.84	1.20		楼梯	出租
40	竹园廉租房	竹园社区乾州烟厂	乾州办事处	40	1,992.00	1.20		楼梯	出租
41	社塘坡廉租房	社塘坡乡政府内	乾州办事处	48	2,641.00	1.20		楼梯	出租
42	吉首市漩潭廉租房一标段（社塘坡政府）	吉首市社塘坡政府	乾州办事处	48	2,198.88	1.20		楼梯	出租
43	寨阳廉租房	寨阳乡政府内	石家冲办事处	60	2,442.00	1.20		楼梯	出租
44	科技园廉租房	科技园社区	镇溪办事处	200	9,960.00	5.00		楼梯	出租
45	吉星一期廉租房	吉星社区塑料厂	镇溪办事处	102	7,015.60	6.00		楼梯	出租
46	砂子坳一期廉租房一标	砂子坳社区（大修厂）	镇溪办事处	34	2,176.40	5.00		楼梯	出租
47	吉星二期廉租房二标	双塘中学	市教体局	32	1,584.52	1.20		楼梯	出租
48	吉首市婀娜廉租房	河溪中学	市教体局	48	2,418.16	1.20		楼梯	出租
49	吉首市峒河廉租房一标段(职专)	吉首市职专	市教体局	102	4,526.64	5.00		电梯	出租
50	吉首市乾州东区廉租住房三标段(马颈坳小学)	吉首市马颈坳小学	市教体局	48	2,418.16	1.20		楼梯	出租
51	吉首市乾州东区廉租住房四标段(马颈坳中学)	吉首市马颈坳中学	市教体局	48	2,418.16	1.20		楼梯	出租
52	吉首市乾州东区廉租住	吉首市白岩学校	市教体局	48	2,418.16	1.20		楼梯	出租

序号	项目名称	地理位置	责任单位	户数	建筑面积（㎡）	租金价格（元/㎡/月）	评估价值（元）	备注	资产使用状况
	房五标段(白岩学校)								
53	吉首市漩潭廉租住房二标段(社塘坡学校)	吉首市社塘坡学校	市教体局	24	1,226.76	1.20		楼梯	出租
54	吉首市漩潭廉租住房三标段(双塘联合小学)	吉首市双塘联合小学	市教体局	20	1,209.80	1.20		楼梯	出租
55	吉首市漩潭廉租住房四标段(双塘中心完小)	吉首市双塘中心完小	市教体局	24	1,226.76	1.20		楼梯	出租
56	吉首市漩潭廉租住房五标段(丹青小学)	吉首市丹青小学	市教体局	20	1,209.80	1.20		楼梯	出租
57	吉首市漩潭廉租住房七标段(排吼学校)	吉首市排吼学校	市教体局	24	1,226.76	1.20		楼梯	出租
58	吉首市漩潭廉租住房八标段(排绸中心完小)	吉首市排绸中心完小	市教体局	24	1,498.80	1.20		楼梯	出租
59	吉首市乾东公租房	双塘新田村高级中学	市教体局	765	29,900.00	5.00		电梯	出租
60	吉首市溶江公租房	吉首市人民南路四中院内	市教体局	84	5,023.20	5.00		电梯	出租
61	吉首市兔岩公租房	乾州兔岩社区第九小学内	市教体局	96	5,740.80	5.00		电梯	出租
62	教育局项目	雅溪中学	市教体局	292	12,151.48	5.00		电梯	出租
63	教育局项目	双塘新田村吉首市高级中学	市教体局	345	18,277.54	5.00		电梯	出租
64	吉首市河溪工业园公租	吉首市河溪社区	市华泰公司	312	18,657.60	1.20		楼梯	出租

序号	项目名称	地理位置	责任单位	户数	建筑面积（㎡）	租金价格（元/㎡/月）	评估价值（元）	备注	资产使用状况
	房项目								
65	吉首市乾北公租房	社塘坡三岔坪	市华泰公司	1124	64,216.27	5.00		电梯	出租
66	吉首市乾州（吉庄工业园）公租房项目	吉庄社区	市经开区	504	32798.82	5.00		电梯	出租
67	吉首市峒河廉租房二期	峒河办事处向阳社区党校内	(组织部）市委党校	100	5773.86	5.00		电梯	出租
68	马颈坳廉租房	马颈坳卫生院	市卫健局	48	2400	1.20		楼梯	出租
69	吉首市峒河廉租房二标段(寨阳卫生院)	吉首市寨阳卫生院	市卫健局	60	3212	1.20		楼梯	出租
				11241	**648,965.54**		**258,440,900.00**		

(三) 实施进度

本次公共租赁住房特许经营权出让项目从 2022 年 10 月开始进行实施方案编制，计划 2022 年 11 月中旬完成特许经营权出让挂网，2022 年 12 月初签订出让协议合同。

六、投资回报、价格及其测算

(一) 基础数据

（1）项目计算期

本项目特许经营权出让计算期为 10 年。

（2）财务基准收益率

财务基准收益率定为 6%。

(二) 项目预期收益

项目运营收入主要包括公租房出租收入、物业管理费收入及停车位出租收入，本次特许经营期 10 年内预计总收入为 47426.71 万元。

（1）公租房出租收入

本次转让公租房共 11241 套，建筑面积 648965.54 平方米，公租房出租率运营期第 1-3 年按 80%计算，运营期第 4-6 年按 90%计算，运营期第 7-10 年按 95%计算。出租单价根据《吉首市发展和改革局关于重新规范我市公共租赁住房租金价格的通知》（吉发改发[2017]70 号）分乡镇、二类、一类公租房计取租金，分别为 1.20 元/（平方米·月）、5.00 元/

（平方米·月）、6.00 元/（平方米·月）计算；租金价格调整根据吉首市发展和改革局 吉首市住房和城乡建设局（吉首市人民防空办公室）关于印发《吉首市公共租赁住房租金管理实施细则》的通知（吉发改发[2022]266 号）第十一条：原则上公共租赁住房租金标准 3-5 年调整 1 次，本次测算按平均每三年上涨 5%考虑。

本次特许经营期 10 年内公租房租金收入为 33174.03 万元，占总收入的 69.95%。

（2）物业管理费

本次转让公租房共 11241 套，建筑面积 648965.54 平方米，物业管理费收取比例运营期第 1-3 年按出租率 80%计算，运营期第 4-6 年按出租率 90%计算，运营期第 7-10 年按出租率 95%计算。物业管理费单价根据湘西自治州发展和改革委员会《关于发布湘西自治州 2021 年版政府定价经营服务性收费目录清单》（州发改价费[2021]503 号）中其他特定服务收费第十二条：住房物业管理费按房屋面积每平方每月 0.5-4 元，本次物业费单价按 1 元/（平方米·月）计算，物业管理费价格平均每三年上涨 5%。

本次特许经营期 10 年内物业管理费收入为 7380.19 万元，占总收入的 15.56%。

（3）停车位出租收入

本次转让公租房共 11241 套，根据现场摸底调研停车位

约 3580 个，停车位配比满足湘西自治州人民政府办公室《关于印发湘西自治州城镇规划管理技术规定的通知》（州政办发〔2014〕32 号）：住宅停车位配比 1：0.3（需配比停车位 3372 个），本次按 3372 个停车位计算停车收入，计算期内出租率按 80%计算，停车位出租单价按 200 元/个·月计算，停车位出租价格平均每三年上涨 5%。

本次特许经营期 10 年内停车入位出租收入为 6872.49 万元，占总收入的 14.49%。

(三) 项目估算成本

（1）增值税、税金及附加、房产税及所得税

本次特许经营期 10 年内预计应纳增值税 1515.10 万元、城市维护建设税及教育费附加 181.81 万元、房产税 3554.36 万元、所得税 2949.92 万元。

（2）总成本费用

本次特许经营期 10 年内总成本费用包括维修维护费、工资及福利费、其他经营费及管理费用及摊销费，预计总成本费用为 30375.76 万元。

(四) 盈利能力分析

本次特许经营期 10 年内利润总额为 11799.68 万元，净利润 8849.76 万元。项目投资所得税后财务内部收益率为 7.16%，所税后财务净现值（ic＝6.00%）1109.27 万元，所得税后投资回收期为 7.50 年。项目运营财务是可行的。

七、特许经营协议框架草案及特许经营期限

(一) 特许经营协议框架草案

本项目特许经营协议具体条款由吉首市住房和城乡建设局（吉首市人民防空办公室）与特许经营权中标人商议签订，特许经营协议框架需要包括以下内容：

（1）项目名称、内容；

（2）特许经营方式、区域、范围和期限；

（3）项目公司的经营范围、注册资本、股东出资方式、出资比例、股权转让等；

（4）所提供产品或者服务的数量、质量和标准；

（5）设施权属，以及相应的维护和更新改造；

（6）监测评估；

（7）投融资期限和方式（如特许经营权中标人需融资）；

（8）收益取得方式，价格和收费标准的确定方法以及调整程序；

（9）履约担保；

（10）特许经营期内的风险分担；

（11）政府承诺和保障；

（12）应急预案和临时接管预案；

（13）特许经营期限届满后，项目及资产移交方式、程序和要求等；

（14）变更、提前终止及补偿；

（15）违约责任；

（16）争议解决方式；

（17）需要明确的其他事项。

(二) 特许经营期限

本次特许经营权出让期限为 10 年，计划从 2022 年 12 月 1 日至 2032 年 11 月 30 日止（具体起止时间以最终签订的出让合同为准）。

八、特许经营者应当具备的条件及选择方式

(一) 特许经营者应当具备的条件

（1）特许经营者必须在吉首市市场监督管理部门正式注册，且注册资金在 1000 万元以上（含 1000 万元），具有合法经营资格及独立承担民事责任能力的独立法人资格。

（2）特许经营者财务状况良好：

（3）特许经营者在吉首市内必须拥有固定的经营场所。

（4）特许经营者有完善的经营管理制度、财务管理制度、服务质量管理制度、安全生产管理制度、事故应急处置制度及管理团队等。

(二) 选择方式

按照相关法律法规，本次公共租赁住房特许经营权出让采用网挂竞争的方式选择特许经营者。

九、政府承诺和保障

吉首市人民政府承诺在特许经营协议正常运行期限内，为防止不必要的同类竞争性，不出让其他公共租赁住房特许经营权；特许经营者可以根据政府相关文件合理调整收费价格；特许经营者根据特许经营协议，需要依法办理相关手续的，有关部门在进行审核时，简化审核内容，优化办理流程，缩短办理时限。

十、特许经营期限届满后资产处置方式

特许经营期限届满后，特许经营者应当按照特许经营协议约定，以及有关法律、行政法规和规定办理公租房、资料、档案等的性能测试、评估、移交、接管、验收等手续。

特许经营期限届满后，如继续采用特许经营方式，吉首市住房和城乡建设局（吉首市人民防空办公室）根据相关办法规定重新选择特许经营者。因特许经营期限届满重新选择特许经营者的，在同等条件下，原特许经营者优先获得特许经营。新的特许经营者选定之前，吉首市住房和城乡建设局（吉首市人民防空办公室）和原特许经营者共同制定预案，保障公共公共租赁住房正常运行。

十一、应当明确的其他事项

(一) 特许经营协议变更和终止

在特许经营协议有效期内，协议内容确需变更的，协议当事人应当在协商一致基础上签订补充协议。如协议可能对特许经营项目的存续债务产生重大影响的，应当事先征求债权人同意。特许经营项目涉及直接融资行为的，应当及时做好相关信息披露。特许经营期限届满后确有必要延长的，按照有关规定经充分评估论证，协商一致并报批准后，可以延长。

在特许经营期限内，因特许经营协议一方严重违约或不可抗力等原因，导致特许经营者无法继续履行协议约定义务，或者出现特许经营协议约定的提前终止协议情形的，在与债权人协商一致后，可以提前终止协议。特许经营协议提前终止的，政府应当收回特许经营项目，并根据实际情况和协议约定给予原特许经营者相应补偿。

(二) 争议解决

吉首市住房和城乡建设局（吉首市人民防空办公室）和特许经营者就特许经营协议履行发生争议的，应当协商解决。协商达成一致的，应当签订补充协议并遵照执行。

吉首市住房和城乡建设局（吉首市人民防空办公室）和特许经营者就特许经营协议中的专业技术问题发生争议的，可以共同聘请专家或第三方机构进行调解。调解达成一致的，应当签订补充协议并遵照执行。

特许经营者认为行政机关作出的具体行政行为侵犯其

合法权益的，有陈述、申辩的权利，并可以依法提起行政复议或者行政诉讼。

特许经营协议存续期间发生争议，当事各方在争议解决过程中，应当继续履行特许经营协议义务，保证公共租赁住房正常运行。

(三) 法律责任

特许经营者违反法律、行政法规和国家强制性标准，严重危害公共利益，或者造成重大质量、安全事故或者突发环境事件的，有关部门应当责令限期改正并依法予以行政处罚；拒不改正、情节严重的，可以终止特许经营协议；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

特许经营者以欺骗、贿赂等不正当手段取得特许经营权的，应当依法收回特许经营项目，向社会公开。

吉首市住房和城乡建设局（吉首市人民防空办公室）、有关行政主管部门及其工作人员不履行法定职责、干预特许经营者正常经营活动、徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

吉首市人民政府有关部门对特许经营者及其从业人员的不良行为建立信用记录，纳入全国统一的信用信息共享交换平台。对严重违法失信行为依法予以曝光，并会同有关部门实施联合惩戒。

附表 1　项目收入与税金及附加估算表　　单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	**项目总收入**	**47426.71**	**4070.85**	**4070.85**	**4070.85**	**4723.72**	**4723.72**	**4723.72**	**5195.80**	**5195.80**	**5195.80**	**5455.59**
1	**乡镇公租房出租**	**1379.49**	**116.45**	**116.45**	**116.45**	**137.56**	**137.56**	**137.56**	**152.46**	**152.46**	**152.46**	**160.08**
	出租率		80.00%	80.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	出租面积（㎡）		101086.38	101086.38	101086.38	101086.38	101086.38	101086.38	101086.38	101086.38	101086.38	101086.38
	单价/(元/㎡·月)		1.20	1.20	1.20	1.26	1.26	1.26	1.32	1.32	1.32	1.39
	销项税额（9%）		9.62	9.62	9.62	11.36	11.36	11.36	12.59	12.59	12.59	13.22
2	**二类公租房出租**	**27945.76**	**2359.07**	**2359.07**	**2359.07**	**2786.65**	**2786.65**	**2786.65**	**3088.54**	**3088.54**	**3088.54**	**3242.97**
	出租率		80.00%	80.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	出租面积（㎡）		491473.19	491473.19	491473.19	491473.19	491473.19	491473.19	491473.19	491473.19	491473.19	491473.19
	单价/(元/㎡·月)		5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.79
	销项税额（9%）		194.79	194.79	194.79	230.09	230.09	230.09	255.02	255.02	255.02	267.77
3	**一类公租房出租**	**3848.77**	**324.90**	**324.90**	**324.90**	**383.79**	**383.79**	**383.79**	**425.36**	**425.36**	**425.36**	**446.63**
	出租率		80.00%	80.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	出租面积（㎡）		56405.97	56405.97	56405.97	56405.97	56405.97	56405.97	56405.97	56405.97	56405.97	56405.97
	单价/(元/㎡·月)		6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	6.95
	销项税额（9%）		26.83	26.83	26.83	31.69	31.69	31.69	35.12	35.12	35.12	36.88
4	**物业管理费**	**7380.19**	**623.01**	**623.01**	**623.01**	**735.93**	**735.93**	**735.93**	**815.65**	**815.65**	**815.65**	**856.43**
	出租率		80.00%	80.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	出租面积（㎡）		648965.54	648965.54	648965.54	648965.54	648965.54	648965.54	648965.54	648965.54	648965.54	648965.54
	单价/(元/㎡·月)		1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.16

序号	项目	合计	运营期									
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
	销项税额（6%）		35.26	35.26	35.26	41.66	41.66	41.66	46.17	46.17	46.17	48.48
5	**停车位出租收入**	**6872.49**	**647.42**	**647.42**	**647.42**	**679.80**	**679.80**	**679.80**	**713.78**	**713.78**	**713.78**	**749.47**
	出租率		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	车位（个）		3372.00	3372.00	3372.00	3372.00	3372.00	3372.00	3372.00	3372.00	3372.00	3372.00
	单价/(元/个·月)		200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50	231.53
	销项税额（11%）		64.16	64.16	64.16	67.37	67.37	67.37	70.74	70.74	70.74	74.27
二	**增值税金及附加**	**1696.91**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**328.47**	**448.40**	**448.40**	**471.65**
1	增值税	1515.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	293.28	400.35	400.35	421.12
2	城市维护建设税(7%)	106.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20.53	28.02	28.02	29.48
3	教育费附加及地方教育费附加(5%)	75.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14.66	20.02	20.02	21.06
三	**应纳增值税**	**1515.10**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**293.28**	**400.35**	**400.35**	**421.12**
1	销项税额	3837.94	330.65	330.65	330.65	382.16	382.16	382.16	419.63	419.63	419.63	440.61
2	进项税额	188.93	18.32	18.32	18.32	18.88	18.88	18.88	19.28	19.28	19.28	19.50
3	累计可抵扣余额		-1821.59	-1509.26	-1196.93	-833.65	-470.36	-107.08				
四	**房产税**	**3554.36**	**300.05**	**300.05**	**300.05**	**354.43**	**354.43**	**354.43**	**392.82**	**392.82**	**392.82**	**412.47**
五	**项目净收入**	**42175.44**	**3770.81**	**3770.81**	**3770.81**	**4369.29**	**4369.29**	**4369.29**	**4474.51**	**4354.58**	**4354.58**	**4571.48**

附表 2　成本费用估算表　　单位：万元

序号	项目名称	合计	运营期									
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	维修维护费用	1292.20	129.22	129.22	129.22	129.22	129.22	129.22	129.22	129.22	129.22	129.22
	进项税额（13%）		14.87	14.87	14.87	14.87	14.87	14.87	14.87	14.87	14.87	14.87
2	工资及福利费	2528.06	239.40	239.40	239.40	251.37	251.37	251.37	263.94	263.94	263.94	263.94
3	其他费用	711.40	61.06	61.06	61.06	70.86	70.86	70.86	77.94	77.94	77.94	81.83
3.1	其中：管理费	474.27	40.71	40.71	40.71	47.24	47.24	47.24	51.96	51.96	51.96	54.56
3.2	经营费用	237.13	20.35	20.35	20.35	23.62	23.62	23.62	25.98	25.98	25.98	27.28
	进项税额（6%）		3.46	3.46	3.46	4.01	4.01	4.01	4.41	4.41	4.41	4.63
4	利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	折旧费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	摊销费	25844.09	2584.41	2584.41	2584.41	2584.41	2584.41	2584.41	2584.41	2584.41	2584.41	2584.41
7	总成本费用	30375.76	3014.09	3014.09	3014.09	3035.86	3035.86	3035.86	3055.50	3055.50	3055.50	3059.40
其中	可变成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	固定成本	30375.76	3014.09	3014.09	3014.09	3035.86	3035.86	3035.86	3055.50	3055.50	3055.50	3059.40
8	经营成本	4531.67	429.68	429.68	429.68	451.45	451.45	451.45	471.10	471.10	471.10	474.99

附表 3　利润与利润分配表　　单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	项目总收入	47426.71	4070.85	4070.85	4070.85	4723.72	4723.72	4723.72	5195.80	5195.80	5195.80	5455.59
2	总成本费用	30375.76	3014.09	3014.09	3014.09	3035.86	3035.86	3035.86	3055.50	3055.50	3055.50	3059.40
3	增值税金及附加	1696.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	328.47	448.40	448.40	471.65
4	房产税	3554.36	300.05	300.05	300.05	354.43	354.43	354.43	392.82	392.82	392.82	412.47
5	利润总额	11799.68	756.71	756.71	756.71	1333.44	1333.44	1333.44	1419.00	1299.07	1299.07	1512.07
6	弥补以前年度亏损	0.00										
7	应纳税所得额	11799.68	756.71	756.71	756.71	1333.44	1333.44	1333.44	1419.00	1299.07	1299.07	1512.07
8	所得税（25%）	2949.92	189.18	189.18	189.18	333.36	333.36	333.36	354.75	324.77	324.77	378.02
9	净利润	8849.76	567.54	567.54	567.54	1000.08	1000.08	1000.08	1064.25	974.31	974.31	1134.06
10	期初未分配利润	31263.93		510.78	1021.56	1532.35	2432.42	3332.49	4232.56	5190.38	6067.26	6944.13
11	可供分配利润	40113.69	567.54	1078.32	1589.10	2532.42	3432.49	4332.56	5296.81	6164.69	7041.56	8078.19
12	提取法定盈余公积金	884.98	56.75	56.75	56.75	100.01	100.01	100.01	106.43	97.43	97.43	113.41
13	累计盈余公积	4358.75	56.75	113.51	170.26	270.27	370.28	470.28	576.71	674.14	771.57	884.98
14	可供投资者分配的利润	39228.71	510.78	1021.56	1532.35	2432.42	3332.49	4232.56	5190.38	6067.26	6944.13	7964.78
15	应付优先股股利	0.00										
16	提取任意盈余公积金	0.00										
17	应付普通股股利	0.00										
18	各投资方利润分配：	0.00										
19	未分配利润	39228.71	510.78	1021.56	1532.35	2432.42	3332.49	4232.56	5190.38	6067.26	6944.13	7964.78
20	息税前利润	11799.68	756.71	756.71	756.71	1333.44	1333.44	1333.44	1419.00	1299.07	1299.07	1512.07
21	息税折旧摊销前利润	37643.77	3341.12	3341.12	3341.12	3917.85	3917.85	3917.85	4003.41	3883.48	3883.48	4096.48

附表 4　全部投资财务现金流量表　　单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	现金流入	47426.71	4070.85	4070.85	4070.85	4723.72	4723.72	4723.72	5195.80	5195.80	5195.80	5455.59
1.1	经营收入	47426.71	4070.85	4070.85	4070.85	4723.72	4723.72	4723.72	5195.80	5195.80	5195.80	5455.59
1.2	补贴收入	0.00										
1.3	回收固定资产余值	0.00										0.00
1.4	回收流动资金	0.00										
2	现金流出	38387.77	26573.82	918.91	918.91	1139.23	1139.23	1139.23	1547.14	1637.09	1637.09	1737.13
2.1	开发建设投资	25844.09	25844.09									
2.2	经营成本	4531.67	429.68	429.68	429.68	451.45	451.45	451.45	471.10	471.10	471.10	474.99
2.3	增值税金及附加	1696.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	328.47	448.40	448.40	471.65
2.4	房产税	3554.36	300.05	300.05	300.05	354.43	354.43	354.43	392.82	392.82	392.82	412.47
2.5	调整所得税	2760.74	0.00	189.18	189.18	333.36	333.36	333.36	354.75	324.77	324.77	378.02
3	净现金流量(所得税后）	9038.94	-22502.97	3151.95	3151.95	3584.49	3584.49	3584.49	3648.66	3558.72	3558.72	3718.46
	累计净现金流量(所得税后）		-22502.97	-19351.02	-16199.08	-12614.59	-9030.10	-5445.62	-1796.96	1761.76	5320.47	9038.94
4	所得税前净现金流量	11799.68	-22502.97	3341.12	3341.12	3917.85	3917.85	3917.85	4003.41	3883.48	3883.48	4096.48
	累计所得税前净现金流量		-22502.97	-19161.84	-15820.72	-11902.87	-7985.03	-4067.18	-63.77	3819.71	7703.20	11799.68
计算指标		所得税前						所得税后				
内部收益率(FIRR)		9.07%						7.16%				
财务净现值(FNPV)		3027.64						1109.27				
投资回收期/年		7.02						7.50				
基准收益率		6.00%						6.00%				

附表 5　财务计划现金流量表　　单位：万元

序号	项目	运营期									
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
	生产负荷										
1	经营活动净现金流量	3151.95	3151.95	3151.95	3584.49	3584.49	3584.49	3648.66	3558.72	3558.72	3718.46
1.1	现金流入	4070.85	4070.85	4070.85	4723.72	4723.72	4723.72	5195.80	5195.80	5195.80	5455.59
1.1.1	经营收入	4070.85	4070.85	4070.85	4723.72	4723.72	4723.72	5195.80	5195.80	5195.80	5455.59
1.1.2	补贴收入										
1.2	现金流出	918.91	918.91	918.91	1139.23	1139.23	1139.23	1547.14	1637.09	1637.09	1737.13
1.2.1	经营成本	429.68	429.68	429.68	451.45	451.45	451.45	471.10	471.10	471.10	474.99
1.2.2	应纳增值税										
1.2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	328.47	448.40	448.40	471.65
1.2.4	房产税	300.05	300.05	300.05	354.43	354.43	354.43	392.82	392.82	392.82	412.47
1.2.5	所得税	189.18	189.18	189.18	333.36	333.36	333.36	354.75	324.77	324.77	378.02
2	投资活动净现金流量	-25844.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入										
2.2	现金流出	25844.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.1	建设投资	25844.09									
2.1.2	维持运营投资										
2.1.3	流动资金										
3	筹资活动净现金流量	25844.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	现金流入	25844.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	25844.09									

序号	项目	运营期									
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
3.1.2	维持运营投资										
3.1.3	建设投资借款	0.00									
3.1.4	流动资金借款										
3.1.5	销售回款										
3.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.1	各种利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.2	偿还长期借款本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	偿还流动资金借款本金										
3.2.4	偿还短期借款本金										
3.2.5	股利分配										
4	净现金流量	3151.95	3151.95	3151.95	3584.49	3584.49	3584.49	3648.66	3558.72	3558.72	3718.46
5	累计盈余资金	3151.95	6303.89	9455.84	13040.32	16624.81	20209.29	23857.95	27416.67	30975.38	34693.85