

湖南省益阳市 2021 年保障性安居工程专项债券
项目预期收益与融资平衡方案

湖南省益阳市 2021 年保障性安居工程专项债券共涉及项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 38,500.00 万元。其中，桃江县 14,100.00 万元，赫山区 16,400.00 万元，资阳区 8,000.00 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
桃江县	桃江县团山路城市棚户区改造项目	14,100.00	7
小计	-	14,100.00	-
赫山区	赫山区 2020-2021 年老旧小区改造项目	16,400.00	15
小计	-	16,400.00	-
资阳区	益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期	8,000.00	5
小计	-	8,000.00	-
合计	-	38,500.00	-

益阳市桃江县 2021 年保障性安居工程专项债券桃江县 团山路城市棚户区改造项目 预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

桃江县地处湖南省中部偏北、资江中下游，总人口 83 万，总面积 2,068 平方公里。桃江县东与益阳市区相接，西与安化县相连、北抵汉寿县，南靠宁乡县，距益阳市中心城 24 公里，距省会长沙仅 98 公里，区位优势十分明显。洛湛铁路、石长铁路、桃益一级公路、长益高速公路贯穿县境，形成了铁路、公路、水路四通八达的交通网络，交通十分便捷。

2018 年至 2020 年,生产总值分别为 271.68 亿元、271.03 亿元、279.88 亿元，实现一般公共预算收入分别为 7.57 亿元、7.95 亿元、8.28 亿元，政府性基金收入分别为 11.23 亿元、10.58 亿元、11.04 亿元，其中国有土地出让收入分别为 10.45 亿元、10.17 亿元、10.64 亿元，政府性基金支出分别为 11.14 亿元、11.16 亿元、15.16 亿元，其中：国有土地出让支出分别为 9.41 亿元、7.5 亿元、7.78 亿元。

桃江县 2018-2020 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值	271.68	271.03	279.88
一般公共预算收入	7.57	7.95	8.28
政府性基金收入	11.23	10.58	11.04
其中：国有土地出让收入	10.45	10.17	10.64
政府性基金支出	11.14	11.16	15.16

其中：国有土地出让支出	9.41	7.5	7.78
-------------	------	-----	------

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
桃江县团山路城市棚户区改造项目	本项目总投资为 21,840.00 万元，建设地点位于桃江县桃花江镇团山路。项目建设期限：2020 年 10 月-2022 年 9 月（建设期 24 个月）。	桃江县团山路城市棚户区改造项目占地面积 134.85 亩，规划拆除棚户区建筑 28000m ² ；项目规划用地面积 16000m ² ，建设棚户区安置房 31500m ² ，安置 420 户，其中货币安置户数 160 户、新建安置房 260 户。	桃江县住房和城乡建设局	《关于桃江县团山路城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（桃发改行审【2020】0268 号） 《建设工程规划许可证》（桃工副 2020134 号）

桃江县团山路城市棚户区改造项目占地面积 134.85 亩，规划拆除棚户区建筑 28000m²；项目规划用地面积 16000m²，建设棚户区安置房 31500m²，安置 420 户，其中货币安置户数 160 户、新建安置房 260 户。

经估算项目总投资 21,840.00 万元，其中工程建设投资 14,882.80 万元，综合整治及货币补偿 5,447.20 万元，预备费 1,016.50 万元，建设期其他费用 493.5 万元。

本项目相关审批材料如下：

《关于桃江县团山路城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》
（桃发改行审【2020】0268 号）

《建设工程规划许可证》（桃工副 2020134 号）

桃江县团山路城市棚户区改造项目已经通过国浩律师（长沙）事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

1、对项目所在地区居民生活水平和质量的影响

项目的建设有利于促进当地的就业，促进居民的收入，提高居民生活水平。

2、对项目所在地区居民就业的影响

项目建设规模较大，建设期可为当地提供大量劳务工作日机会，可增加地方收入，对稳定社会秩序具有重大意义；项目建设需要大量建筑材料，对发展当地经济，提高人民生活水平推动作用也很大；项目建设需配套绿化等公共工程，可以绿化城市、美化环境；项目建成后，将增加大量劳务人员。

（二）社会效益

1、有利于提高桃江居民的生活水平和生活质量

推进棚户区改造，是保障和改善民生、实现党的十七大提出“住有所居”目标的重大举措，是促进社会和谐、走中国特色城镇化道路的客观需要，也是保持经济平稳较快发展的有效途径。项目主要面向棚户区中低收入家庭和住房困难户，通过解决低收入居民住房困难问题，解决他们住房的后顾之忧。

2、有利于节约和合理利用国家资源

本项目属于棚户区改造项目，项目规划、设计、布局、建设将严格执行棚户区改造项目标准，改善小区环境，提高居民的生活水平，开发小区的经济。

3、有利于促进房地产市场平稳健康发展

中国房地产市场的现状就是：全国各地的房地产价格在逐年走高，而且是快速上涨，土地价格虚涨的泡沫、房屋空置泡沫、中国房地产开

发投资过快的泡沫和房价虚涨泡沫。这种情况下，很多低收入家庭买不起房子。不是没有房子买，是买不起，房屋空置与无房可居的矛盾越来越突出。通过棚改的实施，能够大大缓解低收入家庭的住房问题，以低价格、广覆盖为目标，解决购房需求，供大于求，房地产价格势必会平稳下来，促进房地产市场的健康发展。

4、有利于促进社会稳定

“衣、食、住、行”是人民的基本生存要求，但是由于全国 70%以上的常住人口都是中低收入家庭，没有能力购买商品房的，甚至连最起码的改善房屋破烂现状都做不到，这一现状将给社会带来一个巨大的隐患，要建立和谐社会，通过政策的支持、国家的补贴、企业的出资改善棚户区居民的住房条件，是一项一举多得的重大民生工程。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、投资计算依据

《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 15 号）；

2014 版《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》；

主要材料、设备价格为厂家询价，其它材料依据市场价格估算；
建筑材料价格依据益阳市地区近期市场价格。

2、主要项目取费标准

工程其他费包括：管理费、工程设计费、工程设计费、工程监理费等费用按相关文件取工程建安投资的 13.5%估算；预备费按工程建安投资与工程其他费之和的 5%估算。

3、土地征收拆迁依据与收费标准

《新增建设用地土地有偿使用费资金管理办法》的通知（财建〔2012〕151 号）；

《关于调整湖南省征地补偿标准通知》（湘政发〔2018〕5 号）；

《湖南省征地补偿标准》湘政发〔2009〕43 号（2018 年修订）；

《益阳市国有土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》（益政发〔2020〕10 号）。

项目总投资 21,840.00 万元，其中工程建设投资 14,882.80 万元，综合整治及货币补偿 5,447.20 万元，预备费 1,016.50 万元，建设期其他费用 493.50 万元。

项目投资估算表如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目	工程或费用（万元）	备注
一	新建部分	14882.80	
1	工程建设费用	14099.43	
2	工程建设其他费用	783.37	
二	货币补偿部分	5447.20	包含零星收回土地和拆违费用
三	预备费	1016.50	（一+二）*0.05
四	建设期利息	493.50	
五	工程总投资	21840.00	
六	增值税进项	1803.30	

七	固定资产原值	14589.50	五-六-二
---	--------	----------	-------

备注：货币补偿款已全额支付，发行人承诺不使用本次专项债券资金用于货币化安置。

桃江县团山路城市棚户区改造项目前期投入及分年度投资金额具体情况如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2020 年	2021 年	2022 年
1	桃江县团山路城市棚户区改造项目	21,840.00	1,840.00	17,000.00	3,000.00

其中，2021 年月度投资计划如下表所示：

2021 年度项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1-8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额	2,900.00	4,000.00	3,600.00	3,500.00	3,000.00	17,000.00
其中：专项 债券金额	0.00	4,000.00	3,600.00	3,500.00	3,000.00	14,100.00

（二）资金筹措方案

桃江县团山路城市棚户区改造项目已纳入棚改计划，项目总投资包括货币化安置支出 5,447.20 万元，资金来源于财政资金（货币化安置部分实际已全额支付，不会占用本次申请专项债券资金。项目实施单位可提供“桃江县团山路城市棚户区改造项目征拆明细汇总表”，“桃江县团山路城市棚户区改造项目征拆明细进账单”，“桃江县团山路城市棚户区改造项目拆迁（货币）安置补偿协议书”等佐证材料）；其他支出的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券，项目总投资 21,840.00 万元，其中，项目资本金为 7,740.00 万元。

桃江县团山路城市棚户区改造项目拟自筹 7,740.00 万元作为项目资

本金，拟申请发行地方政府专项债券共计 14,100.00 万元，本次拟申请发行 14,100.00 万元，具体如下表所示：

桃江县团山路城市棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金	计划申请发行政府专项债券金额			
桃江县团山路城市棚户区改造项目	7,740.00	14,100.00	14,100.00	2021 年湖南省保障性安居工程专项债券（六期）-2021 年湖南省政府专项债券（四十七期）	7 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

本项目的主要收益为安置征收居民后，通过对征收区域土地进行整理开发后腾空棚户区土地的出让收入、新建安置房附属商业门面租金（销售）收入及车库停车位出租（销售）收入等。

本项目涉及拆迁面积约 134.85 亩，位于县城规划区核心范围内。该拆迁区域完成征地拆迁后除安置房建设用地，市政公用设施用地外，规划集约节约土地 107.6 亩，用地性质均为居住用地。参考临近地块交易价格，预估上述集约土地市场价格约为 320 万元/亩以上，并考虑按 3 年增长 5%。

土地市场参考案例一，成交价格 311.92 万元/亩。

拍卖交易成交确认书

拍成字(2019)第8号
签订时间:2019年1月15日
签订地点:益阳市公共资源交易中心

出让人:桃江县国土资源局
拍卖人:益阳市公共资源交易中心
竞得人:贺新就

出让人于2019年1月3日至2019年1月23日在湖南省国土资源网上交易系统,对界址、空间范围为桃江县桃花江镇桃花江大道以北、金盆大道以西的2018桃让(拍)60号地块实行网上拍卖交易,该地块面积:44561.92平方米(66.84亩)。规划要求:城镇住宅用地,商业用地,计容建设面积容积率≤2.0;容积率:1.0<FAR≤3.0;建筑密度:≤30%;绿地率≥30%;建筑高度≤150米。交地标准:自受让方与出让方签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起60日内,由桃江县城市建设开发有限公司负责按拍卖成交时土地现状直接交付给受让人。其他条件详见拍卖出让文件。

贺新就以上网拍卖截止时的最高有效报价竞得该地块的国有建设用地使用权,现将有关事项确认如下:

该地块成交总价为人民币贰亿零捌佰伍拾万元整(¥20850万元)。竞得人缴纳的竞买保证金转作该地块的定金。竞得人保证在本成交确认书签订之日起15日内付清全部成交价款。逾期未足额缴纳土地出让价款的,按日加收欠缴金额1%的滞纳金。

竞得人应于《成交确认书》签订之日起十个工作日内,与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。如不按期

签订《国有建设用地使用权出让合同》和在规定的时间内不能付清全部成交价款的,均视为违约。出让人可取消竞得人的竞得资格,没收竞买保证金,并向竞得人收取成交价20%的违约金。另行出让的价格低于本次成交价的,由竞得人按实际差额支付赔偿金。

本《拍卖交易成交确认书》一式叁份,出让人、拍卖人与竞得人各执一份,均具同等法律效力,经出让人、拍卖人与竞得人盖章后生效,各方必须严格执行。

出让人:桃江县国土资源局

拍卖人:益阳市公共资源交易中心

竞得人:贺新就
联系电话:15073518688

土地市场参考案例二, 成交价格 320.86 万元/亩。

国有建设用地使用权成交确认书

根据《招标投标法》、《国有建设用地使用权出让办法》(试行)等文件要求,按照桃国土出告字【2018】6号《国有建设用地使用权拍卖出让公告》及《拍卖出让须知》规定,于2018年6月21日9时在桃江县国土资源局(县桃花江大道100号)公开拍卖16栋大会议室)举办的国有建设用地使用权拍卖出让活动中,湖南中建置业有限公司竞得【2018】拍11号(桃花江镇桃花江大道以北,胜利西路以南,石坝路以西,光明路以东)地块的国有建设用地使用权,土地用途为居住用地,面积为32865.35m²。现将有关事项确认如下:

一、该地块出让成交总价为:人民币32086万元整(¥32086万元),此成交价不包括契税、出让合同印花税、交易服务费。契税按成交价的4%、合同印花税按成交价0.05%、交易服务费按湘发改价服(2016)711号文件规定收取,由竞得人另行支付。

二、竞得人缴纳的竞买保证金(人民币)贰仟万元,转作受让地块定金。

三、竞得人须于2018年7月20日前,交清该地块出让成交价、契税、合同印花税和交易服务费,并签订《国有建设用地使用权出让合同》和《国有建设用地使用权交付确认书》。逾期未缴清成交价、契税、合同印花税、交易服务费,未签订《国有建设用地使用权出让合同》和《国有建设用地使用权交付确认书》的,视为竞得人放弃竞得资格,出让方依法解除

此《国有建设用地使用权成交确认书》,竞买保证金不予退还。

四、本成交确认书一式肆份,出让人壹份,挂牌人壹份,竞得人壹份,桃江县国土资源局财务股壹份。自出让人和竞得人签订之日起生效。

五、本成交确认书于2018年6月21日在桃江县国土资源局交易拍卖中心签订。

特此确认。

出让人:桃江县国土资源局

竞得人:

法定代表人或委托代理人(签字):

法定代表人或委托代理人(签字):

联系电话:0737-8828089

联系电话:15073518688

挂牌人:桃江县国土资源局

法定代表人或委托代理人(签字):

联系电话:0737-8889708

土地市场参考案例三, 成交价格 430 万元/亩。

国有建设用地使用权成交确认书

根据《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》等文件要求，按照桃国土出让告字【2018】6号《国有建设用地使用权拍卖出让公告》及《拍卖出让须知》规定，于2018年6月21日9时在桃江县国土资源交易中心（县城桃花江大道100号政务大楼16楼大会议室）公开拍卖国有建设用地使用权拍卖出让活动中，湖南中建房地产开发有限公司竞得【2018】拍12号（桃花江镇桃花江大道以南，胜利西路以南，金凤路以西，石坝路以东）地块的国有建设用地使用权。土地用途为居住用地，面积为22053.31m²。现将有关事项确认如下：

一、该地块出让成交总价为：人民币21600万元整（¥21600万元）。此成交价不包括契税、出让合同印花税、交易服务费、契税按成交价的4%、合同印花税按成交价的0.05%、交易服务费按拍卖成交价（2016）711号文件规定收取，由竞得人另行支付。

二、竞得人缴纳的竞买保证金（人民币）壹仟万元，转作受让地块定金。

三、竞得人须于2018年7月20日前，交清该地块出让成交价、契税、合同印花税和交易服务费，并签订《国有建设用地使用权出让合同》和《国有建设用地使用权成交确认书》。逾期未缴清成交价、契税、合同印花税、交易服务费，未签订《国有建设用地使用权出让合同》和《国有建设用地使用权成交确认书》的，视为竞得人放弃竞得资格，出让方依法解除

此《国有建设用地使用权成交确认书》，竞买保证金不予退还。

四、本成交确认书一式肆份，出让人壹份，挂牌人壹份，竞得人壹份，桃江县国土资源局财务壹份。自出让人和竞得人签订之日起生效。

五、本成交确认书于2018年6月21日在桃江县国土资源交易中心签订。

出让方：桃江县国土资源局
竞得人：湖南中建房地产开发有限公司

法定代表人或委托代理人（签字）：印光
联系电话：0737—8828089

挂牌人：桃江县国土资源交易中心
法定代表人或委托代理人（签字）：印光
联系电话：0737—8889708

本项目新建安置房部分将附带建设 7000m² 商业门面（主要为一楼门面），参考桃江一般商业门面租赁市场价格，本项目门面租赁价格取 32 元/m²·月，按平均年出租率 80% 计算，并考虑三年上浮 3 元/平方米。

商业门面桃江租赁参考案例一：

门面租赁合同

出租方（以下简称甲方）：桃江县瀚宇城市资产经营有限公司

联系电话：8788089

承租方（以下简称乙方）：郭爱超

联系电话：13873748168

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、互利的基础上，就乙方租赁甲方所有的门面进行经营订立本合同。

一、租赁门面描述

甲方将所有的座落于团山路48号门面出租给乙方，该门面使用面积：159.2 m²。

二、租赁期限

本合同租赁期限壹年，自2021年1月1日至2021年12月31日止。

三、租金及支付方式

1. 签订合同，乙方应向甲方缴纳履约保证金（2个月租金）1元，租赁期满或经甲方同意，乙方不再继续租赁的，经甲方验收，门面及其附属设施没有毁损且没有其他欠费的，甲方将履约保证金一次性无息退还押金。

2. 该门面月租金6368.00元，本合同签订时，乙方一次性缴纳租金至2021年12月31日止，租金合计柒万陆仟肆佰壹拾陆元整（¥76416.00元）。

四、甲方的权利与义务

- 甲方应在本合同约定的租赁期限首日将门面交付乙方使用。
- 在本合同约定的租赁期限内，甲方不得将乙方租用的门面转租（卖）给任何第三者。
- 甲方应提供合法的收费票据。
- 甲方应加强与水、电供应单位联系，协助乙方解决经营中水、电、气供应问题。
- 由于自然灾害等甲方不可控制原因造成门面不能继续租赁的，甲方应退还保证金和已收取但尚未到期的门面租金，乙方添置的用于经营的设备设施归乙方所有，地面、墙面、附着物归甲方，甲方不负责任何补偿。
- 租赁期满后经甲方同意，乙方不继续租赁的，甲方收回门面。乙方添置的用于经营的设备设施归乙方所有，地面、墙面、附着物归甲方，甲方不负责任何补偿。

7. 乙方不按本合同规定的期限交纳租金的，甲方有权收回门面，并按日租金的2倍收取逾期使用费。

五、乙方的权利与义务

- 乙方应严格按照本合同的约定使用门面。
- 租赁期限内，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变门面的原有结构和用途。
- 经甲方书面同意，乙方在不破坏门面主体结构基础上，可以根据营业需要对门面进行必要的装修。
- 租赁期限内，因乙方租赁门面或经营所产生的租金、水费、电费、气费、卫生费、物业管理费和综合治理费等完全由乙方承担，甲方概不负责。因甲方出租门面取得收入应负担的税费由甲方承担。
- 乙方及其工作人员必须严格按照城市行政执法、工商、卫生、食品药品监督及相关综合治理等部门的要求开展经营活动，遵守国家有关法律法规的规定，配合相关部门搞好创卫、门前三包、市容整治及综合治理等工作。如有违反有关规定的，甲方一律收回门面，所有责任完全由乙方负责。乙方添置的用于经营的设备设施归乙方所有，乙方不愿意带走或不能带走的如门面装饰等，甲方不负责任何补偿。关于“门前三包五不准”的规定及要求具体如下：

（1）容貌秩序：建筑物立面应保持整洁，门面招牌和霓虹灯要求设置，不得乱堆乱放，乱搭乱建，乱贴乱画，乱吊乱挂，乱倒乱泼，乱停车辆及损坏、擅自改动或迁移市政公用设施；不得擅自挖掘、占用人行道；不得擅自设置户外设施；不得倚门设摊、占道经营。

（2）环境卫生：负责责任区内范围内路面、地面、墙壁、橱窗、护栏、电杆、绿化带及其他市政公用设施的保洁，及时清除痰迹、污物、废弃物和积水；制止和劝阻随地吐痰、乱扔瓜果皮核（渣）、烟蒂、纸屑等行为；制止乱倒垃圾污物、污水、粪便和污染环境卫生设施等行为；负责果皮箱等环卫设施的外表美观、整洁、完好。

（3）绿化管理：负责责任区内范围内树木花草和绿化设施的保护，制止和劝阻攀折树木花草、践踏绿地、倚树搭棚挂物、损坏花草树木和绿化设施、擅自占用绿地等行为。

（4）“五不准”的内容：

“五不准”是指不准乱扔垃圾、不准损坏树木、不准乱贴乱画、不准私搭乱建、不

准店外经营。

(5)“门前三包五不准”要达到“八无”、“四有”标准。

“八无”：无占道、越门经营、无堆积物、无纸屑、烟蒂、果壳、杂物、污垢、无乱贴、乱画、乱挂、无损坏公共设施行为、无乱停放车辆、无破损、错字招牌、无内容不健康广告。

“四有”：有管理制度、有专人负责、有专(兼)职保洁人员、有卫生保洁设施。

(6)乙方要自觉接受门店所属单位、相关职能部门和甲方“门前三包五不准”专职监督员的监督检查，及时改正违反“门前三包五不准”的行为。

(7)乙方及其工作人员因违反“门前三包五不准”的规定应负的责任完全由乙方承担，甲方概不负责。

6.乙方应自觉遵守该门面原产权单位关于水、电、气、卫生、安全保卫及其他物业管理的有关规定，配合原产权单位搞好物业管理、安全保卫、水电安装及使用，及时缴纳水电费等相关费用。

7.乙方必须合法经营，不得利用该门面从事违法违规活动，不得将该门面提供任何其他第三者从事违法违规活动，也不得以任何方式将该门面抵押、质押给任何第三者。否则，甲方有权收回门面，且不退还保证金和未到期租金，由此造成的损失完全由乙方承担。

8.乙方不得擅自转租该门面。租赁期满或经甲方同意乙方因特殊原因需要转让本合同的，乙方必须将门面移交甲方，不得搬走依附在地面、墙面的附着物归甲方。未经甲方书面同意，乙方擅自将门面转租任何第三者的，甲方一经发现有权随时收回门面，保证金转为违约金，并由此给第三人和甲方造成的损失完全由乙方承担。

9.租赁期限内，乙方应合理使用并爱护门面及其附属设施，因乙方经常使用造成的自然毁损和人为损坏(卷闸门及锁具的毁损、水电气等设备设施的毁损、电表内电线及电灯的毁损等)由乙方负责维修、添置、更换。

10.由于城市规划、改造、拆迁、县政府整体开发等甲方不可控制原因造成门面不能继续租赁的，甲方应及时通知乙方，并退还已收取但尚未到期的门面租金。由此给乙方造成的其他损失，甲方不承担责任。

11.除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同约定租赁期限的最后日之前将该门面移交甲方。乙方逾期不移交门面的，甲方按每日租金的2倍收取使用费。

3

12.租赁期满，乙方需继续租赁的，在同等条件下有优先租赁权，但必须在租赁期满的一个月前提出申请，预交租金，并重新签订租赁合同。

六、其他约定

1.甲乙双方任何一方如有特殊情况需提前终止本合同的，必须提前一个月通知对方，办理相关手续。

2.本合同未尽事宜，甲乙双方可以补充协议的方式另行约定，也可通过协商解决，协商不能解决的，提交人民法院判决。

3.本合同一式两份，双方各执一份。

4.本合同双方签字后生效。

甲方：桃江县城市资产经营有限公司(盖章)

代表人(签字)：徐江

日期：2021年1月1日

乙方：彭江华

代表人(签字)：

身份证号码：432325196303023414

日期：2021年1月1日

4

商业门面桃江租赁参考案例二：

门面租赁合同

甲方：刘云海

乙方：符杰

经甲乙双方友好协商，根据国家有关法律规定，经甲、乙双方一致同意签订租赁合同，合同条款如下：

一、甲方将座落于县城固山路208号一间面积为75.6平方米的临街门面租赁给乙方，作商铺使用。

二、租期从二〇二一年元月一日起至二〇二一年十二月三十一日止(即：壹年)。

三、年租金42840元整，乙方签订合同时一次性向甲方交清租金，但甲方必须提供税务发票。

四、房屋租赁合同生效后，乙方应向甲方交付7元押金(不计利息)，合同期满押金退回。

五、乙方必须依约交付租金，如有拖欠，按拖欠额每日收取0.5%的违约金。

六、承租期内乙方在不改变和影响房屋整体结构的前提下，可进行装饰装修；期满不续租，其装饰材料由乙方自行处理，若拆除，其费用由乙方自理并恢复原状。

七、合同期内，甲方应提供水、电供应。水、电费按月按表由甲方代收。同时乙方应自觉遵守甲方的水、电管理规定，如有违反，按甲方的水电管理办理。因甲方责任停水、停电，致使乙方损失，甲方按全年租金总额0.5%支付违约金，并赔偿乙方实际损失。如乙方需增容，其手续和费用由乙方负责。

八、租赁期间，甲方应负责房屋主体结构正常维修，如委托乙方代行维修，费用由甲方负担。若甲方拖延维修或不作委托维修造成房屋毁损，造成乙方损失的由甲方赔偿。其室内的各种设施(包括门窗)维修费用均由乙方负责。

九、租赁期间房屋如因不可抗力自然灾害导致毁损，本合

同则自然终止。

十、租赁期间，乙方未经甲方同意，不得将房屋租给第三方，或改变用途，租期届满或解除合 同时，乙方需按时归还房屋给甲方，如需续租，须提前3个月与甲方协商。

十一、租赁期间，甲乙双方均不得借故解除合同，如甲方因改建、扩建要收回房屋，必须提前3个月书面通知乙方，并取得乙方同意，如乙方需退还也必须提前3个月书面通知甲方，并取得甲方同意，如甲方违约，除退还押金外另赔偿违约金7元，并赔偿不足部分损失；如乙方违约，不得要求返回押金，并赔偿不足部分损失。

十二、合同期满，乙方如需续租，在同等条件下，甲方应优先乙方。

十三、本合同未尽事宜，可经双方协商作出补充规定，补充规定与合同具有同等效力。

十四、本合同在履行中发生纠纷，应通过双方协商解决；协商不成，可诉诸人民法院处理。

十五、本合同一式肆份，甲方两份，乙方两份，合同自签订日起生效。

甲方签字：刘云海

乙方签字：符杰

2021年1月1日

本项目配套建设车位 120 个，参考其他楼盘的停车位出售价格，本项目停车位出售取 6.5 万元/车位。

停车位参考售价案例：

停车位买卖合同

卖方：(简称甲方)： 桃江金江置业有限公司

买方：(简称乙方)： 李文函

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律法规之规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买车位(库)签定本合同，以资共同信守执行。

1、乙方同意购买甲方拥有的坐落在桃江县桃花江镇镇康裕庄园 9幢 1-12 车库，车库面积为 27.36 平方米。

2、上述的交易价格为：总价人民币：68500 元整(大写：陆万捌仟伍佰元整)。本合同签定之日，乙方向甲方一性次支付人民币：陆万捌仟伍佰元整(小写：68500 元整)。

3、税费分担：定办产权过户手续所需的一切费用由乙方负责。

4、甲方保证所售该套车位产权清楚，无纠纷，未设定任何他项权利。

5、本合同一式二份。甲乙双方各执一份，双方签字生效。

6、本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定，其补充约定经双方签章与本合同同具法律效力。

甲方(签字)：



乙方(签字)：

李文函

2020年7月29日

停车位买卖合同

卖方：(简称甲方)： 桃江金江置业有限公司

买方：(简称乙方)： 杨文

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律法规之规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买车位(库)签定本合同，以资共同信守执行。

1、乙方同意购买甲方拥有的坐落在桃江县桃花江镇镇康裕庄园 9幢 1-12 车库，车库面积为 25.35 平方米。

2、上述的交易价格为：总价人民币：66500 元整(大写：陆万陆仟伍佰元整)。本合同签定之日，乙方向甲方一性次支付人民币：陆万陆仟伍佰元整(小写：66500 元整)。

3、税费分担：定办产权过户手续所需的一切费用由乙方负责。

4、甲方保证所售该套车位产权清楚，无纠纷，未设定任何他项权利。

5、本合同一式二份。甲乙双方各执一份，双方签字生效。

6、本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定，其补充约定经双方签章与本合同同具法律效力。

甲方(签字)：



乙方(签字)：

杨文

2020年10月15日

(二) 项目收入预测

桃江县团山路城市棚户区改造项目收益主要来源于土地出让收入 31,588.99 万元、商业租赁收入 986.42 万元以及停车位出售收入 3,679.25

万元，债券存续期合计营业收入 36,254.66 万元。具体如下表所示：

桃江县团山路城市棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	金额合计
土地出让收入	31,588.99	0.00	0.00	0.00	0.00	31,588.99
商业租赁	197.28	197.28	197.28	197.28	197.28	986.42
车位出售	735.85	735.85	735.85	735.85	735.85	3,679.25
合计	32,522.12	933.13	933.13	933.13	933.13	36,254.66

（三）成本预测依据

本项目项目运营期间营业成本主要为工资福利费等。

《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 15 号）；

2014 版《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》；

主要材料、设备价格为厂家询价，其它材料依据市场价格估算；

建筑材料价格依据益阳市地区近期市场价格。

（四）成本预测

本项目的成本包括营业成本、工资及福利费用及管理费用等。
债券存续期内总支出为 551.69 万元。具体如下表所示：

桃江县团山路城市棚户区改造项目预期成本测算表

单位：万元

成本类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	金额合计
营业成本	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	228.00
税金及附加	116.17	33.75	33.75	33.75	33.75	251.18
其他直接费用	65.04	1.87	1.87	1.87	1.87	72.51
合计	226.81	81.22	81.22	81.22	81.22	551.69

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，本项目预期总收入 36,254.66 万元，预期总成本 551.69 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 35,702.97 万元。

（二）项目融资还本付息情况

本项目本次拟申请政府专项债券 14,100.00 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 2021 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，本次 7 年期债券的预测利率为 3.43%。

本次拟申请债券 14,100.00 万元，债券期限为 7 年，债券利率为 3.43%，每半年付息一次，每年需偿付利息 483.63 万元。债券存续期内本息共计 17,485.41 万元。

综合考虑已有融资、本次债券，桃江县团山路城市棚户区改造项目还本付息情况如下表所示：

桃江县团山路城市棚户区改造项目还本付息情况表

单位：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
桃江县团山路城市棚户区改造项目	2021.09	-	14,100.00	-	14,100.00	-	-
	2022.03	14,100.00	-	-	14,100.00	241.82	241.82
	2022.09	14,100.00	-	-	14,100.00	241.82	241.82
	2023	14,100.00	-	-	14,100.00	483.63	483.63
	2024	14,100.00	-	-	14,100.00	483.63	483.63
	2025	14,100.00	-	-	14,100.00	483.63	483.63
	2026	14,100.00	-	-	14,100.00	483.63	483.63
	2027	14,100.00	-	-	14,100.00	483.63	483.63
	2028.03	14,100.00	-	-	14,100.00	241.82	241.82
	2028.09	14,100.00	-	14,100.00	0.00	241.82	14,341.82
	合计	-	14,100.00	14,100.00	-	3,385.41	17,485.41

（三）项目融资平衡情况

本项目预计用于融资平衡的相关收益为 35,702.97 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 2.04。

桃江县团山路城市棚户区改造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
桃江县团山路城市棚户区改造项目	35,702.97	14,100.00	17,485.41	2.04

同时，桃江县团山路城市棚户区改造项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.94	2.04	2.15
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.04	2.04	2.04

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 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.94，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.04，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，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

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	现金流入	60,409.90	18,840.00	3,000.00	34,501.44	1,017.11	1,017.11	1,017.11	1,017.11
1.1	资本金	7,740.00	4,740.00	3,000.00					
1.2	债券资金流入	14,100.00	14,100.00	-					
1.3	运营收入	38,569.90	-	-	34,501.44	1,017.11	1,017.11	1,017.11	1,017.11
1.4	回收固定资产余值	0.00							
1.5	流动资金回收	0.00							
2	现金流出	39,877.10	19,323.63	3,483.63	710.44	564.85	564.85	564.85	14,664.85
2.1	建设投资	21,840.00	18,840.00	3,000.00					
2.2	运营成本	300.51	-	-	110.64	47.47	47.47	47.47	47.47
	应交增值税	0.00			-	-	-	-	-
	税金及附加	251.18	-	-	116.17	33.75	33.75	33.75	33.75
2.4	运营期利息	3,385.41	483.63	483.63	483.63	483.63	483.63	483.63	483.63
2.5	债券本金	14,100.00							14,100.00
3	净现金流量	20,532.80	-483.63	-483.63	33,791.00	452.27	452.27	452.27	-13,647.73
4	累计净现金流量	20,532.80	-483.63	-967.26	32,823.74	33,276.00	33,728.27	34,180.54	20,532.80

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

六、潜在风险评估

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、市场风险

风险描述：本项目的效益主要是城市低收入家庭的住房条件得到根本改善，主要依靠经济发展作为支撑。目前我国的经济发展和房地产业产生了一些不稳定因素，但在国家实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策的影响下，区域经济保持平稳较快增长，但仍不能排除在今后一段时间有可能会间接影响本项目的实施。因此本项目在某种程度上来说还是存在一定的市场风险。

应对措施：加大宣传力度；合理规划，有计划改造住房；提供一些优惠政策；加快区域经济发展，带动周边的辐射，给居民提供一个良好的市场预期。

2、社会风险

风险描述：本项目的征地拆迁范围大，影响范围较大，若在拆迁过程中处理不当，容易带来社会风险。主要表现为拆迁职工不同意拆迁补偿标准而进行上访或拒拆，导致建设期的延长、建设成本的上升以及社会的不良影响增加。

应对措施：

（1）为使建设本项目工作顺利进行，在加强地方政府领导的同时，制定开发项目的各项工作制度，来保证此项目的顺利实施。

(2) 本项目施工前，项目部及时召开附近居民代表会，通报项目建设情况、建设规模，是否会产生扰民问题，一旦发生这样问题，如何及时协调处理等问题与居民进行沟通，取得居民的支持，并制定切实可行的预防措施进行管理。

(3) 项目改造过程中尤其注意周边居民的安全，其主要是在操作者产生的不安全行为当中，由于不知正确的操作方法，为了施工速度而省略了必要的操作步骤，应按科学的作业标准规范人的行为，有利于控制人的不安全行为，减少人的失误。

①制定作业标准。②作业标准必须考虑到人的身体运动特点和规律、作业场地布置、使用工具设备、操作幅度等，应符合人机学的要求。③使用工具与设备尽可能使用专用工具代替徒手操作。

(4) 增加融资渠道，积极筹措资金，所得款项全部投入项目的工程建设。

3、完工风险

风险描述：完工风险是本项目开发建设投资的风险之一，在项目的建设阶段，存在各种不确定性因素，如施工单位单方面违约行为，气候严重变化带来的工期延期等，具体表现形式为：工期延误风险、成本超支风险、质量风险，极端情况下，项目迫于停工、放弃。

应对措施：从思想上重视对完工风险的认识；加强项目招投标管理工作；加强合同管理；加强工程监理；加强资金管理；引入社会监督机制，加大对项目的监督活动。

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

本项目主管部门是指桃江县住房和城乡建设局及本级政府确定的其他主管部门。

主管部门负责按照棚户区改造专项债券项目要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区棚户区改造专项债券项目库，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，做好棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚户区改造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。

(本页无正文，为益阳市桃江县 2021 年保障性安居工程专项债券桃江县团山路城市棚户区改造项目预期收益与融资平衡方案盖章页)



桃江县财政局



桃江县住房和城乡建设局 (桃江县人民防空办公室)

2021 年 9 月 2 日

益阳市赫山区 2021 年保障性安居工程专项债券

赫山区 2020-2021 年老旧小区改造项目

预期收益与融资平衡方案

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 $28^{\circ} 16'$ 至 $28^{\circ} 53'$ ，东经 $112^{\circ} 11'$ 至 $112^{\circ} 43'$ 。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。

赫山是湖南省长株潭“两型社会”综合配套改革实验区的重要组成部分，是益阳对接长沙和承接沿海产业梯度转移的桥头堡，是湘中北水陆通衢。长张高速、319 国道和 308 省道穿境而过，石长铁路与洛湛铁路在境内交汇，银城大道成为“长株潭 1 小时经济圈”的重要通道。正在建设的长益轻轨、石长复线、绕城高速等交通动脉，将进一步完善赫山的交通网络。区境水系发达，有长度 5 公里以上河流 40 条，多数自南或西南流向北及东北，分属于资水、湘水水系。全区水资源总量 333.28 亿立方米，水能总蕴藏量 15346 千瓦，可开发

量 5722 千瓦。全区可利用水面 93880 亩，水产品年产量达 16000 余吨。全区森林覆盖率达 69%。植物资源种类丰富，共有 1530 种，其中木本植物 858 种，竹类植物 44 种，藤本植物 82 种，草本植物 546 种（具有经济价值的水生植物 29 种）。全区植被类型主要有：常绿栎类林，落叶常绿阔叶混交林，次生混交林，以马尾松、杉木为主的针叶林，以毛竹、水竹、黄杆竹、桂竹、苦竹为主的竹林，以水杉、枫杨为主的防护林，以油茶、果园为主的经济林，灌丛、草甸、沼泽，水生植被等十个类型。当中属竹林资源最丰富，总面积 19 万亩，立竹蓄积 2580 万根，资源蓄积量位居全省第五。区内主要矿产有十余种，具有工业开采价值的有锰、砂金、钒、石煤、石灰岩等。赤铁矿地质远景储量 922 万吨，褐铁矿 150 万吨，锰矿 13 万吨，烟煤 416.7 万吨，柴煤 235.8 万吨，石煤远景储量 9 亿吨，铜 800 万吨，石灰岩 2.5 亿吨，金分布于龙光桥、石笋、沧水铺、新市渡、樊家庙等地。赫山素有“鱼米之乡”、“竹乡”之称，松花皮蛋、西湖咸蛋、水竹凉席、小郁竹器等曾为朝廷贡品，闻名遐迩。年粮食播种面积 100 多万亩，年出栏生猪 100 万多头，是全国重要的商品粮、棉、鱼、猪、茶、竹生产基地，是全国产粮大县，先后五次被评为国家粮食生产先进县，连续七年获全国生猪调出大县奖励，2010 年获全国粮食生产先进县标兵之殊荣。

赫山已形成了电子、医药、机械、建材、大米、包装、食品、纺织、竹器、商贸等 10 大支柱产业。构建以龙岭工业园为核心，以沧水铺、衡龙桥、泉交河塑编包装工业小区，龙光桥、新市渡机械制造

和兰溪粮食产业园为支撑的“一园带多区”工业布局。初步形成了以艾华电子为龙头的电子产业，以汉森制药为龙头的医药产业，以粒粒晶米业为龙头的食品产业，以华翔变压器为龙头的机械制造产业，以裕敬鞋业为龙头的制鞋产业，以成美塑业为龙头的包装产业，以龙源纺织为龙头的纺织产业。商贸业以商业步行街为龙头，益阳茶业市场、十洲路汽车贸易市场、中奇家居市场、银城市场等专业市场相得益彰。2005 年被评为全国八个“未来五至十年最具台商投资价值的城市”之一；2006 年，被评为“浙商（省外）投资潜力城市”；2008 年，被商务部确定为“加工贸易梯度转移重点承接地”；2009 年成为全省新农村社会养老保险试点第一区、全省首批实施国家基本药物制度试点区。2013 年获全国生猪调出大县奖励，被评为全国平安农机示范县、全省县域经济发展先进县（区）、全省粮食生产标兵县、省级药品安全示范县。

2018 年，是全面贯彻党的十九大精神开局之年，是全面打响赫山“四大品牌”推进之年。一年来，在区委、区政府的正确领导下，我们坚持抓重点、补短板、强弱项，突出稳增长、惠民生、守底线，攻坚克难、爬坡过坎，区域经济发展保持稳中有进、进中趋优态势。生产总值持续增长。

赫山区 2018-2020 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（GDP）	375.16	394.89	408.35
居民人均可支配收入（元）	29,809.00	32,402.00	34420.00

一般公共预算收入	21.8316	22.02	21.21
政府性基金收入	5.69	7.07	11.41
其中：国有土地出让收入	5.51	6.56	11.37
政府性基金支出	5.64	6.62	14.44
其中：国有土地出让支出	4.64	6.05	12.48

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
赫山区 2020-2021 年老旧小区改造项目	项目总投资 43475.31 万元,本项目位于益阳市赫山区, 涵盖梓山苑小区、粮运家属区、兴旺老旧小区等 84 个老旧小区家属区。项目建设工期为 2 年。	<p>本项目涵盖梓山苑小区、粮运家属区、兴旺老旧小区等 84 个老旧小区家属区, 涉及 351 栋 5744 户共 53.43 万 m²。建设内容主要包括: 拆除违章建筑、供排水设施改造、供电及管线、通信设施改造、翻修小区内道路、供气设施、环卫设施、照明设施、消防设施等基础类改造; 包括房屋公共部分修缮、道路和停车设施、安防和便民设施、养老设施、托幼设施、农贸设施、环境景观整治等完善类改造; 包括服务设施、智慧管理等提升类改造。具体为:</p> <p>(1) 基础类改造</p> <p>主要包括拆除违章建筑 5343.44 m²。改造供水管网 16232.00m, 新增二次供水设施 60 处, 雨污分流改造 32390.00m。改造供电及管线 13650.00m, 改造通信设施 10322.00m。翻修小区</p>	益阳市赫山区住房和城乡建设局	<p>《关于赫山区 2020-2021 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》(发改【2020】号)</p> <p>《关于老旧小区改造项目期的用地预审及规划选址意见》;《益阳市赫山区发展和改革局文件关于赫山区 2020-2021 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》益赫发改投资【2020】70 号</p>

		<p>破损道路 15828.00m。改造供气管道 8367.00m，改造垃圾收集点 75 处，新增垃圾桶 320 个。新敷路灯管线 5123.00m，新增公共照明设施 450 盏。新增消防设施 335 套。</p> <p>(2) 完善类改造</p> <p>主要包括房屋公共部分修缮 64121.22 m²，道路海绵化改造 59125.00 m²，停车场改造 68428.00 m²，新增安防监控设施 84 套，新增充电桩 550 个，改造养老设施 48465.00 m²，改造托幼设施 35796.00 m²，改造农贸设施 20543.00 m²，绿化提质改造 25459.00 m²。</p> <p>(3) 提升类改造</p> <p>主要包括新增综合信息平台 5 个，新建智慧门禁系统 351 处。</p>		
--	--	---	--	--

本专项债资金不用于货币化安置及征拆工作，当地征拆工作由当地具有征拆职能的赫山区征地拆迁小组办公室实施。

项目总投资 43475.31 万元，项目位于益阳市赫山区，涵盖梓山苑小区、粮运家属区、兴旺老旧小区等 84 个老旧家属区。项目建设工期为 2 年。本项目为赫山区老旧小区改造项目，本项目涵盖梓山苑小区、粮运家属区、兴旺老旧小区等 84 个老旧家属区，涉及 351 栋 5744 户共 53.43 万 m²。建设内容主要包括：拆除违章建筑、供排水设施改造、供电及管线、通信设施改造、翻修小区

内道路、供气设施、环卫设施、照明设施、消防设施等基础类改造；包括房屋公共部分修缮、道路和停车设施、安防和便民设施、养老设施、托幼设施、农贸设施、环境景观整治等完善类改造；包括服务设施、智慧管理等提升类改造。具体为：

（1）基础类改造

主要包括拆除违章建筑 5343.44 m²。改造供水管网 16232.00m，新增二次供水设施 60 处，雨污分流改造 32390.00m。改造供电及管线 13650.00m，改造通信设施 10322.00m。翻修小区破损道路 15828.00m。改造供气管道 8367.00m，改造垃圾收集点 75 处，新增垃圾桶 320 个。新敷路灯管线 5123.00m，新增公共照明设施 450 盏。新增消防设施 335 套。

（2）完善类改造

主要包括房屋公共部分修缮 64121.22 m²，道路海绵化改造 59125.00 m²，停车场改造 68428.00 m²，新增安防监控设施 84 套，新增充电桩 550 个，改造养老设施 48465.00 m²，改造托幼设施 35796.00 m²，改造农贸设施 20543.00 m²，绿化提质改造 25459.00 m²。

（3）提升类改造

主要包括新增综合信息平台 5 个，新建智慧门禁系统 351 处。。各道路及和祥家园安置房主要技术标准见下表 1-1 及 1-2:

表 1-1：主要技术指标表

序号	名称	单位	数量	备注
----	----	----	----	----

序号	名称	单位	数量	备注
项目技术指标				
一	改造老旧家属区	个	84.00	
1	改造房屋	栋	351.00	
2	户数	户	5744.00	
3	建筑面积	m²	534343.50	
二	基础类改造			
1	拆除违章建筑	m²	5343.44	
2	改造供水管网	m	16232.00	
3	新增二次供水设施	处	60.00	
4	雨污分流改造	m	32390.00	
5	改造供电及管线	m	13650.00	
6	改造通信设施	m	10322.00	
7	翻修小区破损道路	m²	23742.00	
8	改造供气管道	m	8367.00	
9	改造垃圾收集点	个	75.00	
10	新增垃圾桶	个	320.00	
11	新敷路灯管线	m	5123.00	
12	新增公共照明设施	盏	450.00	
13	新增消防设施	套	335.00	
三	完善类改造			
1	房屋公共部分修缮	m²	64121.22	
2	海绵化改造	m²	59125.00	
3	停车场改造	m²	68428.00	
4	充电桩	个	550.00	
5	新增安防监控设施	套	84.00	
6	改造养老设施	m²	48465.00	
7	改造托幼设施	m²	35796.00	

序号	名称	单位	数量	备注
8	改造农贸市场	m²	20543.00	
9	绿化提质	m²	25459.00	
四	提升类改造			
1	综合信息平台	处	5.00	
2	新建智慧门禁系统	处	351.00	
3	特色风貌	处		

项目投资 43475.31 万元，其中：工程费用 38236.76 万元，工程建设其他费用 1868.79 万元，预备费 2005.28 万元，建设期其他费用 1364.48 万元。本项目相关审批材料如下：

《关于赫山区 2020-2021 年老旧小区改造可行性研究报告的批复》
(益东行审投[2020]1 号)

《关于赫山区老旧小区改造的用地预审及规划选址意见》；

《益阳市赫山区发展和改革局文件关于赫山区 2020-2021 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》益赫发改投资【2020】70 号
赫山区老旧小区改造已经通过国浩律师（长沙）事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

（1）有效拉动投资，带动相关行业需求提升

老旧小区改造有助于拉动有效投资，改造内容既包含房地产开发投资，也包含市政基建投资，另外，相关原材料和设备类的需求增加也将带动制造业需求提升。

（2）开拓消费新模式，创造发展新动能

老旧小区改造引入社会资金参与社区养老、托幼、医疗、助餐、超市、文体等公共服务设施建设改造，开拓幼儿消费、绿色消费等新消费模式，持续有效地为小区和社会创造新动能。。

（二）社会效益分析

（1）极大改善人居环境

对老旧小区进行整治，一直以来都是政府着力推进的民生工程。目前，列入整治的老旧小区推进工作顺利，小区环境变好了，道路畅通了，房屋变新了，为居民营造了良好的生活环境。随着老旧小区改造提升工作的推进，将会进一步改善周边环境并提升居住品质，切实增强辖区居民的获得感和幸福感。

（2）极大盘活存量资源

老旧小区房屋修缮及加装电梯，能使旧房住户的居住生活质量得到改善，住户安心居住，也提升了楼房的品位，减轻许多住户为购新房而带来的经济压力，促进社会安定和谐，也给城市管理带来方便。同时，相对于新建房屋，老旧小区改造代价相对小，把上万套旧住房改造成经济功能完善的住房，等于为社会增加了巨大的财富，使旧住宅的社会效益大大增加。

（3）促进和谐社区的构建

建设和谐社会最基本的单元是建设文明和谐社区。老旧小区改造既为老百姓解决了实际生活出行难题，又可借此把社区、邻里居民组织起来，在协商讨论和共事中，形成互谅互帮、友好和谐的关系，使构建和

谐社会不至于只是一种理念、一句口号。

序号	社会因素	影响的范围、程度	可能出现的后果	措施建议
1	对居民收入的影响	范围广，程度高	环境美化，个人素质和修养相应提升	社区加强引导
2	对居民生活水平与生活量的影响	有一定影响	建设期间可能产生一定的负影响	加强文明施工，弱化负影响
3	对居民就业的影响	有正面影响	环境质量提升，有利于吸引更多人流和物流	注意就业培训
4	对不同利益群体的影响	期望程度不同	改造期间影响周边居民出行	加强宣传
5	对弱势群体(妇女、儿童、残疾人员)的影响	有正面影响	能提高他们在社会中的就业比例	政策适当倾斜
6	对地区文化、教育、卫生的影响	范围广，程度高	有利于提高地区人口的综合素质	加强宣传
7	对地区基础设施、服务容量和城市化进程的影响	有正面影响	能增加基础设施的容量；有利于加速城市化进程	基础设施建设需更多的注意审美价值
8	对少数民族风俗习惯和宗教的影响	不影响少数民族习俗，无特别的宗教	不存在负面后果，还可作资源利用	挖掘民俗风情的旅游资源

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

投资估算编制依据

(1) 《湖南省建设工程计价办法》《湖南省建设工程消耗量标准》湘建价[2014]113 号；

(2) 《关于调整增值税税率的通知》财税[2018]32 号；

(3) 湘建价[2019]130 号《关于发布 2019 年湖南省建设工程人工工

资单价的通知》;

(4) 计价格〔2002〕10号文国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计费管理规定》的通知;

(5) [2000]湘价房字第95号关于转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知及国家计委计价格〔1999〕1283号关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知;

(6) 湘招协[2015]6号湖南省招投标协会发布《招标代理服务收费标准》的通知;

(7) 计价格[2002]125号国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知;

(8) 湘价服[2014]33号湖南省物价局关于印发《湖南省公共资源交易服务收费管理办法(试行)》的通知;

(9) 《湖南省建设工程造价管理协会关于规范工程造价咨询服务收费的意见》(湘建价协〔2016〕25号);

(10) 建设单位管理费参照财建〔2002〕394号文;

(11) 基本预备费按工程费用和其他工程费用的5%计取;

(12) 工程质量检测费参照建标[2007]164号;

(13) 类似工程技术经济指标。

项目投资估算表如下:

编号	工程项目名称	估算金额（万元）				经济指标			备注
		建安工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	工程费用	25759.16	12477.60	0.00	38236.76				
1	基础类	1331.61	7625.60	0.00	8957.21				
1.1	违章建筑	53.43			53.43	m²	5343.44	100.00	
1.2	供排水设施	66.00	4721.40	0.00	4787.40				
	供水管线		1136.24		1136.24	m	16232.00	700.00	
	二次供水设施		12.00		12.00	个	60.00	2000.00	
	雨污分流改造		3562.90		3562.90	m	32390.00	1100.00	
	更换破损井盖		10.26		10.26	个	513.00	200.00	
	改造化粪池	66.00			66.00	处	220.00	3000.00	
1.3	供电及管线		955.50		955.50	m	13650.00	700.00	
1.4	通信设施		825.76		825.76	m	10322.00	800.00	
1.5	小区内道路设施	949.68	0.00	0.00	949.68				
	整治翻修小区破损道路	949.68			949.68	m²	23742.00	400.00	
1.6	供气设施		292.85		292.85	m	8367.00	350.00	
1.7	环卫设施	37.50	6.40	0.00	43.90				
	改造垃圾收集点	37.50			37.50	处	75.00	5000.00	
	垃圾桶等		6.40		6.40	个	320.00	200.00	
1.8	照明设施	225.00	153.69	0.00	378.69				
	路灯管线		153.69		153.69	m	5123.00	300.00	
	公共照明设施	225.00			225.00	盏	450.00	5000.00	
1.9	消防设施	0.00	670.00	0.00	670.00				
	完善消防设施		670.00		670.00	套	335	20000.00	
2	完善类	24427.55	3900.00	0.00	28327.55				
2.1	房屋公共部分修缮	2564.85			2564.85	m²	64121.22	400.00	
2.2	道路和停车设施	4075.70	1100.00	0.00	5175.70				
	道路海绵化改造	2365.00			2365.00	m²	59125.00	400.00	
	停车场	1710.70			1710.70	m²	68428.00	250.00	
	充电桩		1100.00		1100.00	个	550.00	20000.00	
2.3	安防和便民设施	16768.64	2800.00	0.00	19568.64				
	小区监控设施		2100.00		2100.00	套	84	250000.00	
	休闲座椅等		700.00		700.00	套	350.00	20000.00	
	养老设施	7754.40			7754.40	m²	48465.00	1600.00	
	托幼设施	5727.36			5727.36	m²	35796.00	1600.00	
	农贸设施	3286.88			3286.88	m²	20543.00	1600.00	
2.4	环境景观整治	1018.36	0.00	0.00	1018.36				
	绿化提质	1018.36			1018.36	m²	25459.00	400.00	
3	提升类	0.00	952.00	0.00	952.00				
3.1	服务设施		100.00		100.00	处	50	20000.00	
3.2	智慧管理	0.00	852.00	0.00	852.00				
	服务信息平台		150.00		150.00	个	5.00	300000.00	

编号	工程项目名称	估算金额（万元）				经济指标			备注
		建安工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
	智能门禁系统		702.00		702.00	处	351.00	20000.00	
二	工程建设其他费用			1868.79	1868.79				
1	建设单位管理费			168.71	168.71				参考财建[2016]504号
2	建设工程监理费			397.81	397.81				参考湘监协[2016]2号文
3	建设项目前期工作咨询费			14.40	14.40				参考计价格[1999]1283号
4	工程勘察费			214.13	214.13				参考计价格[2002]10号
5	设计费			489.43	489.43				参考计价格[2002]10号
6	概算审核费			4.59	4.59				参考湘建价协[2016]25号
7	工程量清单编制费			31.44	31.44				参考湘建价协[2016]25号
9	工程量清单审查			19.13	19.13				参考湘建价协[2016]25号
10	结算审查费			19.13	19.13				参考湘建价协[2016]25号
11	水保方案编制费			7.65	7.65				保监[2005]22号
12	环境影响咨询服务费			3.42	3.42				参考计价格[2002]125号
13	工程保险费			114.71	114.71				建标[2007]164号
14	质量检验费			28.68	28.68				建标[2007]164号
15	招标代理费			32.77	32.77				参考湘招协[2015]6号
16	劳动安全卫生评审费			114.71	114.71				建标[2007]164号
17	场地准备及临时设施费			191.18	191.18				建标[2007]164号
18	公共资源交易服务收费			16.89	16.89				参考湘价服[2014]33号
三	预备费			2005.28	2005.28				
1	基本预备费			2005.28	2005.28				(一+二)*5%
四	建设期其他费用				1364.48				
五	总投资				43475.31				

本次益阳市赫山区老旧小区改造项目前期投入及分年度投资金额具体情况如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2021 年	2022
1	赫山区老旧小区改造项目	43,475.31	21,737.66	21,737.66

其中，2021 年月度投资计划如下表所示：

2021 年度项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1-8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	2021 年合计
投资金额	2,337.66	8,000.00	5,000.00	3,000.00	3,400.00	21,737.66
其中：专项债券金额	0.00	8,000.00	5,000.00	3,000.00	400.00	16,400.00

（二）资金筹措方案

益阳市赫山区老旧小区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券，项目总投资 43,475.31 万元，其中，项目资本金为 27,075.31 万元。

本项目拟自筹 27,075.31 万元作为项目资本金，拟对外融资 16,400.00 万元，具体如下表所示：

赫山区老旧小区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府	其他融资			

			专项债券 金额				
1	赫山区 2020-2021 老 旧小区改造项 目	27,075.31	16,400.00		16,400.00	2021 年湖南省 保障性安居工 程专项债券 (八期)-2021 年湖南省政府 专项债券(四 十九期)	15 年
	合计	27,075.31	16,400.00		16,400.00		15 年

四、项目收入和成本预测

(一) 收入预测依据

赫山区老旧小区的可比案例有：益阳东部新区四方山片城镇老旧小区（时光怀旧小镇）改造建设项目，南县老旧小区建设项目，湘潭市韶山市城镇老旧小区改造等。综合调研后，基于谨慎性原则确定：

1、物业管理费

根据对当地周边区域类似项目的市场调研，从下表可知，住宅物业管理费价格在 0.8-1.5 元/m²/月之间，商业物业管理费价格在 1.2-2.2 元/m²/月之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计，本项目住宅物业管理费价格为 1.0 元/m²/月，商业物业管理费价格为 1.5 元/m²/月。

表10-1 项目周边物业管理费价格信息表

序号	项目	价格（元/m ² /年）	备注
1	天平小区	0.8	住宅
2	全丰小区	1.0	住宅
3	同升小区	1.2	住宅
4	十洲小区	1.5	住宅
5	万达广场	2.2	商业
6	中信大厦	1.5	商业
7	金源大厦	1.2	商业

2、停车位出租价格

根据对当地周边区域类似项目的市场调研，从下表可知，住宅停车位停车综合收费价格在 300-600 元/个/月之间，本项目停车位主要为小区停车位，由于小区住户较多，车位配比少，车位使用供不应求。小区车位在优先满足业主停车需求外，空闲时段同时对外开放，考虑特色及区位因素，保守估计，本项目停车位出租单价 220 元/个/月计。

表10-2 项目周边小区停车收费信息表

序号	项目	收费标准	折合天（元/个/天）	备注
1	银城壹号	按《益阳停车收费实施细则》标准实施	30	整体承包经营
2	卧龙岗小区	300-450 元/个/月	10-15（未考虑对外开放产生收入）	出租给业主，同时空闲时段对外开放
3	德丰小区	350-600 元/个/月	11-20（未考虑对外开放产生收入）	出租给业主，同时空闲时段对外开放

3、广告费

根据对当地周边区域类似项目的市场调研，从下表可知，赫山区及周边小区出入口广告位出租价格在 800~1200 元/个/月之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计，本项目出入口广告位出租价格为 1000 元/个/月。

表10-4 项目周边广告价格信息表

序号	项目	价格（元/个/月）	备注
1	天平小区	800	出入口广告
2	全丰小区	1000	出入口广告
3	德丰小区	1200	出入口广告

4、养老设施、托幼设施出租收入

本项目拟改造养老设施 40 个，面积在 800-1400 m²之间，平均每个面积约 1211.63 m²。拟改造托幼设施 29 个，面积在 825-1458 m²之间，平均每个面积约 1234.34 m²。养老设施整体出租给益阳光辉颐养健康产业有限公司、益阳馨逸养老服务发展有限公司等从事养老服务企业、公司。托幼设施整体租赁给从事托幼行业的企业、个人等。养老设施、托幼设施参照周边养老、托幼设施出租标准。根据对当地周

边区域类似项目的市场调研，从下表可知，益阳市及周边养老设施根据面积大小整体出租价格在 11.5~198 万元/个/年之间（折合每平方米价格为 280-420 元/m²/年），托幼设施根据面积大小整体出租价格在 24.7~120 万元/个/年之间（折合每平方米价格为 300-480 元/m²/年），考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计，本项目养老设施整体出租价格平均每个为 40 万元/年/个（折合每平方米价格为 330 元/m²/年）、托幼设施整体出租价格平均每个 40 万元/年/个（折合每平方米价格为 330 元/m²/年）。

表10-5 项目周边养老设施出租价格信息表

序号	项目	面积（m ² ）	整体租赁价格（万元/个/年）	折合每平方米价格（元/m ² /年）
1	爱龄居照护养老服务机构	653	22.8	350
2	康雅智慧医养服务中心	880	36.9	420
3	龙山港社区养老院	412	11.5	280
4	赫山区家家乐养老公寓	6000	198	330
5	益阳市雅趣宫养老院	2000	66	330

表10-6 项目周边托幼设施出租价格信息表

序号	项目	面积（m ² ）	整体租赁价格（万元/个/年）	折合每平方米价格（元/m ² /年）
1	爱思乐托育早教中心	1000	38	380
2	达自然呦呦托育中心	825	24.7	300
3	欢乐米奇幼教桃花仑国际园	1200	57.6	480
4	金贝贝双语艺术亲子园	1500	67.5	450
5	益阳新爱婴早教中心	2400	91.2	380
6	益阳珀尔早教	3000	120	400

5、农贸设施出租收入

农贸设施参照周边农贸设施出租标准。根据对当地周边区域类似项目的市场调研，从下表可知，益阳市及周边农贸设施出租价格在 320~450 元/m²/年之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计，本项目农贸设施出租价格为 350 元/m²/年。

表10-7 项目周边住宅出租价格信息表

序号	项目	位置	价格（元/m ² /年）
----	----	----	-------------------------

序号	项目	位置	价格（元/㎡/年）
1	左家仑农贸市场	益阳市资阳区	320
2	桥南农贸市场	益阳市赫山区	450
3	赫山农贸市场	益阳市赫山区	420

（二）项目收入预测

项目经营收入主要包括六方面：物管收入、停车服务费收入、广告位出租收入、养老托幼设施出租收入和农贸设施出租收入。债券存续期内本项目收入合计 56,592.10 万元。

赫山区老旧小区改造项目预期收入及测算表

单位：万元

收入类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
物管收入	635.16	635.16	635.16	635.16	635.16	635.16	635.16
停车服务费收入	331.45	364.60	397.74	430.89	464.03	522.04	556.84
广告位出租收入	129.47	147.96	166.46	175.71	175.71	184.49	184.49
养老、托幼设施出租收入	1,709.73	1,953.98	2,198.23	2,320.35	2,393.63	2,513.31	2,513.31
农贸设施出租收入	445.40	509.03	572.66	604.47	623.56	654.74	654.74
合计	3,251.21	3,610.73	3,970.25	4,166.58	4,292.09	4,509.74	4,544.54
收入类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	金额合计
物管收入	635.16	635.16	635.16	635.16	635.16	635.16	8,257.08
停车服务费收入	591.64	626.45	626.45	657.77	657.77	657.77	6,885.44
广告位出租收入	184.49	184.49	184.49	193.72	193.72	193.72	2,298.92
养老、托幼设施出租收入	2,513.31	2,513.31	2,513.31	2,638.98	2,638.98	2,638.98	31,059.40
农贸设施出租收入	654.74	654.74	654.74	687.48	687.48	687.48	8,091.26
合计	4,579.34	4,614.15	4,614.15	4,813.11	4,813.11	4,813.11	56,592.10

（三）项目预期成本预测依据

项目总成本费用按照《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定进行估算。

项目成本费用包括：职工薪酬、折旧摊销费、小区维护费、物业管理成本、广告位维护成本、管理及其他费用、财务费用。

（1）职工薪酬：项目共需要相关工作人员 120 人，本项目属于居民服务、修理和其他服务业，参考益阳市 2019 年平均薪酬数据(6.98 万元)及居民服务、修理和其他服务业平均薪酬（4.86 万元），本项目人均工资福利按 5.5 万元/年计算，考虑 14%的福利，3%的社保。

益阳市 2019 年在岗职工平均薪酬表

行业	人均薪酬(元)
总计	69867
农、林、牧、渔业	47805
采矿业	45088
制造业	55359
电力、热力、燃气及水生产和供应业	83932
建筑业	51215
批发和零售业	65106
交通运输、仓储和邮政业	70880
住宿和餐饮业	42771
信息传输、软件和信息技术服务业	86341
金融业	107026
房地产业	70430
租赁和商务服务业	58367
科学研究和技术服务业	79679
水利、环境和公共设施管理业	59805
居民服务、修理和其他服务业	48619
教育	76366
卫生和社会工作	87895
文化、体育和娱乐业	54682
公共管理、社会保障和社会组织	74530

(2) 小区维护费：参照周边住宅小区维护情况，按当期折旧摊销的 10%计；

项目周边住宅小区维护费情况表

序号	项目	维护费（万元/年）	按折旧摊销占比
1	德丰小区	80	5%
2	全丰小区	75	7%
3	桃永小区	68	10%

(3) 物业管理成本：物业管理成本主要包括管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等，物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，物业管理区域清洁卫生费用，物业管理区域绿化养护费用，办公费用，物业管理区域秩序维护费用等，根据周边住宅小区物业管理成本情况，物业成本约占物业收入比值在 45%-62%之间，其中人员工资及福利占比约在 35%-42%之间，其他物业管理成本占比约在 10%-20%之间。本项目物业管理成本按物业服务收入的 15%计（本项目管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等已在职工薪酬中考虑，此处不包含）。

项目周边住宅小区物业管理成本情况表

序号	项目	物业成本占物业收入比值	其中	
			人员工资及福利占比	其他物业成本占比
1	德丰小区	59%	41%	18%
2	桃永小区	62%	42%	20%
3	全丰小区	45%	35%	10%

(4) 广告位维护成本：根据周边物业广告收入及维护情况，广告位维护成本约占收入比值在 8%-15%之间，本项目广告位维护成本按广告费的 10%计；

项目周边广告位维护成本情况表

序号	项目	广告收入（万元/年）	广告维护成本（万元/年）	占比
1	益秀园小区	25	2	8%
2	德丰小区	30	3	10%

3	桃永小区	60	9	15%
---	------	----	---	-----

(5) 管理及其他费用：管理及其他费用主要包括办公费、差旅费、运输费、保险费、租赁费、咨询费、诉讼费、其他等，参照同类型项目，按经营性收入的 3% 计。

同类型项目管理及其他费用情况表

序号	项目	管理及其他费用占经营性收入的比值
1	岳阳楼区 2021 年老旧小区改造（一期）建设项目	2%
2	津市市 2020-2021 年老旧小区提质改造建设项目	3%
3	桃源县 2020-2021 年老旧小区改造建设项目	3%

（四）项目成本预测

本项目成本目运营期间营业成本主要为职工薪酬、小区维护费、物业管理成本、广告位维护成本。债券存续期内本项目成本合计14,579.27 万元。

赫山区老旧小区改造项目运营成本测算表

单位：万元

成本类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
营业成本	1,116.75	1,118.59	1,120.44	1,121.37	1,121.37	1,122.25	1,122.25
税金及附加	-	-	-2,295.61	529.68	546.47	575.16	578.68
其他费用	97.54	108.32	119.11	125.00	128.76	135.29	136.34
合计	1,214.28	1,226.92	-1,056.06	1,776.05	1,796.60	1,832.70	1,837.26
成本类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	金额合计
营业成本	1,122.25	1,122.25	1,122.25	1,123.17	1,123.17	1,123.17	14,579.27
税金及附加	582.19	585.69	585.69	612.84	612.84	612.84	3,526.48
其他费用	137.38	138.42	138.42	144.39	144.39	144.39	1,697.76
合计	1,841.81	1,846.36	1,846.36	1,880.40	1,880.40	1,880.40	19,803.51

项目运营期间营业成本主要为小区维护费、物业管理成本、职工薪酬、广告位维护成本，预测如下：

单位：万元

成本类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
职工薪酬	772.20	772.20	772.20	772.20	772.20	772.20	772.20
小区维护费	268.08	268.08	268.08	268.08	268.08	268.08	268.08
物业管理成本	63.52	63.52	63.52	63.52	63.52	63.52	63.52
广告位维护成本	12.95	14.80	16.65	17.57	17.57	18.45	18.45
合计	1,116.75	1,118.59	1,120.44	1,121.37	1,121.37	1,122.25	1,122.25
成本类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	金额合计
职工薪酬	772.20	772.20	772.20	772.20	772.20	772.20	10,038.60
小区维护费	268.08	268.08	268.08	268.08	268.08	268.08	3,485.07
物业管理成本	63.52	63.52	63.52	63.52	63.52	63.52	825.71
广告位维护成本	18.45	18.45	18.45	19.37	19.37	19.37	229.89
合计	1,122.25	1,122.25	1,122.25	1,123.17	1,123.17	1,123.17	14,579.27

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 56,592.10 万元，预期经营成本及税费 19,803.51 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 36,788.59 万元。

（三）项目融资还本付息情况

本项目本次拟申请政府专项债券 16,400.00 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 2021 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮一定比例。本次 15 年期债券的预测利率为 3.88%。

本次拟申请债券 16,400.00 万元，债券期限为 15 年，债券利率为 3.88%，每半年付息一次，每年需偿付利息 636.32 万元，债券存续期内本息共计 25,944.80 万元。

综合考虑本次债券和未来融资，赫山区老旧小区改造项目还本付息情况如下表所示：

赫山区老旧小区改造项目还本付息情况表

单位：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
赫山区老旧小区改造项目	2021.09		16,400.00		16,400.00	-	-
	2022	16,400.00	-	-	16,400.00	636.32	636.32
	2023	16,400.00	-	-	16,400.00	636.32	636.32
	2024	16,400.00	-	-	16,400.00	636.32	636.32
	2025	16,400.00	-	-	16,400.00	636.32	636.32
	2026	16,400.00	-	-	16,400.00	636.32	636.32
	2027	16,400.00	-	-	16,400.00	636.32	636.32

2028	16,400.00	-	-	16,400.00	636.32	636.32
2029	16,400.00	-	-	16,400.00	636.32	636.32
2030	16,400.00	-	-	16,400.00	636.32	636.32
2031	16,400.00	-	-	16,400.00	636.32	636.32
2032	16,400.00	-	-	16,400.00	636.32	636.32
2033	16,400.00	-	-	16,400.00	636.32	636.32
2034	16,400.00	-	-	16,400.00	636.32	636.32
2035	16,400.00	-	-	16,400.00	636.32	636.32
2036.03	16,400.00			16,400.00	318.16	318.16
2036.09	16,400.00		16,400.00	0.00	3318.16	16,7318.16
合计	-	16,400.00	16,400.00	-	9,544.80	25,944.80

（三）项目融资平衡情况

债券存续期内，项目预期总收入 56,592.10 万元，预期经营成本及税费 19,803.51 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 36,788.59 万元。相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.42。

赫山区老旧小区改造一期收益覆盖情况表

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
赫山区老旧小区改造项目	36,788.59	16,400.00	25,944.80	1.42

同时，赫山区老旧小区改造项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-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	1.20	1.42	1.64
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.42	1.34

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 1.20，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 1.34，可通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、营业收入、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。

现金流量预测

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期							
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	106,479.00	21,737.66	21,737.66	3,610.97	4,015.16	4,419.35	4,639.51	4,780.01	5,023.28	5,061.22	5,099.15
1.1	资本金	27,075.31	5,337.66	21,737.66								
1.2	债券资金流入	16,400.00	16,400.00									
1.3	运营收入	63,003.69	-	-	3,610.97	4,015.16	4,419.35	4,639.51	4,780.01	5,023.28	5,061.22	5,099.15
1.4	回收固定资产余值	0.00										
1.5	流动资金回收	0.00										
2	现金流出	91,099.63	21,737.66	21,737.66	1,850.60	1,863.24	-2,469.40	2,885.30	2,920.84	2,982.56	2,990.26	2,997.94
2.1	建设投资	43,475.31	21,101.34	21,101.34								
2.2	运营成本	16,277.03	-	-	1,214.28	1,226.92	1,239.55	1,246.37	1,250.13	1,257.54	1,258.58	1,259.63
2.3	增值税	3,148.65			-	-	-2,049.65	472.93	487.92	513.54	516.68	519.81
2.4	税金及附加	3,526.48	-	-	-	-	-2,295.61	529.68	546.47	575.16	578.68	582.19
2.5	运营期利息	9,544.80	636.32	636.32	636.32	636.32	636.32	636.32	636.32	636.32	636.32	636.32

2.6	债券本金	16,400.00										
3	净现金流量	15,379.38	-	-	1,760.37	2,151.93	6,888.75	1,754.22	1,859.17	2,040.72	2,070.95	2,101.21
4	累计净现金流量	15,379.38	-	-	1,760.37	3,912.30	10,801.04	12,555.26	14,414.43	16,455.14	18,526.10	20,627.30

续上表

序号	项目	经营期				
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	5,137.09	5,137.09	5,360.29	5,360.29	5,360.29
1.1	资本金					
1.2	债券资金流入					
1.3	运营收入	5,137.09	5,137.09	5,360.29	5,360.29	5,360.29
1.4	回收固定资产余值					
1.5	流动资金回收					
2	现金流出	3,005.62	3,005.62	3,063.90	3,063.90	19,463.90
2.1	建设投资					
2.2	运营成本	1,260.67	1,260.67	1,267.56	1,267.56	1,267.56
2.3	增值税	522.94	522.94	547.18	547.18	547.18
2.4	税金及附加	585.69	585.69	612.84	612.84	612.84
2.5	运营期利息	636.32	636.32	636.32	636.32	636.32
2.6	债券本金					16,400.00
3	净现金流量	2,131.47	2,131.47	2,296.38	2,296.38	-14,103.62
4	累计净现金流量	22,758.77	24,890.23	27,186.61	29,482.99	15,379.38

根据项目现金流量预测表，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

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：在征地过程中，社会稳定风险衍生于相关利益群体对征地项目的抗拒，这种抗拒有多种表现形式，如上访、暴力对抗甚至群众示威等。因此，对征地项目所涉及的影响社会稳定的风险进行界定，应认真分析征地实施后群众可能引发的异议，遭遇到的损失或不适应，这些异议、损失或不适应即为引起社会不稳定的风险。

应对措施：在项目前期工作时考虑好项目对周边社会群体所产生的不良影响，做好项目的前期社会调查工作，分析好项目实施与当地社会环境变化的关系，公平公正进行项目的拆迁工作，做好项目被拆迁居民的安置工作，避免引发社会问题，保证项目的顺利实施。

2、工程建设风险

风险描述：工程建设风险是指在工程地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失，另一方面是工程过程管理不佳，导致工程质量不佳，经常需要整改等造成建设进度延长的风险。

应对措施：所选择的建设单位应具备良好的业务资质和项目建设能力，工程经验丰富，在项目启动建设时，充分考虑项目施工困难，

提前做好各种预案,加强项目施工过程中的管理工作,提高工程质量,增加检查频次,确保项目安全生产,保障项目进度和质量。

七、还款保障措施

按照《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。市县财政将按照《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

本项目主管部门是指益阳市赫山区住房和城乡建设局及本级政府确定的主管部门。

主管部门负责按照老旧小区改造专项债券项目要求并根据项目建设任务、成本等因素,建立本地区老旧小区改造专项债券项目库,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,做好老旧小区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接,配合做好老旧小区改造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。

(本页无正文，为益阳市赫山区 2021 年保障性安居工程专项债券赫山区 2020-2021 年老旧小区改造项目预期收益与融资平衡方案盖章页)



益阳市赫山区财政局



益阳市赫山区住房和城乡建设局

2021 年 9 月 1 日

益阳市资阳区 2021 年保障性安居工程专项债券 益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期 预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

资阳区，湖南省益阳市市辖区，位于资水北岸、洞庭湖南岸，以资水主航道与赫山区划界而治，因位于资水北岸得名；资阳区位于东经 $110^{\circ} 43' 02''$ ~ $112^{\circ} 55' 48''$ ，北纬 $27^{\circ} 58' 38''$ ~ $29^{\circ} 31' 42''$ ，总面积 572.4 平方千米，气候型为亚热带季风气候，四季分明，年平均气温 16.9°C ；据 2020 年 5 月政府网站显示，资阳区下辖 2 个街道、5 个镇和 1 个乡，另设有 1 个省级工业园区；截至 2019 年末，资阳区常住人口达 42.23 万，常住人口城镇化率为 59.55%。

益阳区位优势，交通便捷。益阳是长株潭都市区副中心城市和洞庭湖生态经济区中心城市，已纳入长株潭都市区区域范围。长益高速公路、石长铁路、319 国道穿越境内，是省会长沙通往大西南的要道。水路经洞庭湖、内通湘、资、沅、澧四水，外达长沙各口岸。湘黔铁路穿越安化县境，洛（洛阳）—湛（湛江）铁路线在益阳设立枢纽站，长益常高铁路线已开工建设。

益阳农业发展得天独厚。全市十大家产品产区中，有不少被定为国家级的商品粮基地、商品棉基地、商品鱼基地及综合商品基地。益阳工业已形成纺织、电力、化工、煤炭、机械、电子、建材、冶金、造纸、仪器等 34 个行业，以麻纺、造纸、食品、电子工业最具特色。主要名优工业产品有橡胶机械、柴油机、编织机、汽车灯泡、三氧化二锑、苎麻产品和肉类仪器等 210 多种。益阳产业完善，特色鲜明。全市已基本形成以食品加工、装备制造、电子信息、生物医药及新能源、新材料等为主的现代产业体系，培育了汉森制药、艾华电子、克

明面业、太阳鸟游艇、奥士康、宇晶机器等一批知名上市企业。

益阳市近年来不断推进第二产业发展，通过实施“东进战略”，主动承接长株潭技术扩散，在电力能源、装备制造、电子信息、食品加工、新材料等产业方面有了较为快速的发展，先后引进了中核集团、中冶集团、中国五矿集团、中国国电集团、中联重科、三一重工、吉林化纤等重要企业，产业升级获得明显进步。

资阳区 2018-2020 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（GDP）	162.38	176.53	187.44
居民人均可支配收入（元）	27,783.00	30,121.00	32,711.00
一般公共预算收入	9.02	10.01	10.4
政府性基金收入	5.41	7.81	2.85
其中：国有土地出让收入	5.39	4.06	2.77
政府性基金支出	5.44	8.23	4.68
其中：国有土地出让支出	5.26	4.94	4.29

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期	项目总 投资 25,056.89 万元，项目位于益阳市资阳区城东片区，距益阳火车站约 6 公里、距益阳汽车北站约 500 米、距益阳市政府约 4 公里、资阳区政府约 1 公里。项目 2020 年 9 月开工到 2022 年 8 月竣工，建设工期为 2 年。	此棚改项目已纳入省级棚改计划。本项目为益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设 项目一期，新建和祥家园安置房及其配套工程，和祥家园安置房规划用地面积 36123.40 m²，总建筑面积 81787.4 m²，地面建筑 73425.2 m²。	资阳区住房和 城乡建设局	《关于变更益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建 设项目一期可行性 研究报告的批复》益 资发改审【2021】28 号 《关于益阳市资阳 区城东片区棚改配 套基础设施建 设项目一期可行性研究 报告的批复》（益资 发改【2020】119

				号); 《关于益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期的用地预审及规划选址意见》
--	--	--	--	---

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，先期征地拆迁工作已由益阳市资阳区土地依法征收工作领导小组办公室实施，不涉及使用本期债券募集资金。

项目总投资 25,056.89 万元，项目位于益阳市资阳区城东片区，距益阳火车站约 6 公里、距益阳汽车北站约 500 米、距益阳市政府约 4 公里、资阳区政府约 1 公里。项目 2020 年 9 月开工到 2022 年 8 月竣工，建设工期为 2 年。

本项目为益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期，主要建设内容为新建和祥家园安置房及其配套工程，和祥家园安置房规划用地面积 36123.40 m²，总建筑面积 81787.4 m²，地面建筑 73425.2 m²。

安置房主要技术标准如下表所示：

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	规划用地面积	m ²	36123.4	合54.19亩
2	总建筑面积	m ²	81787.4	
2.1	地上建筑	m ²	73425.4	
2.1.1	配套附属	m ²	3417.11	
2.1.2	住宅	m ²	69257.80	
2.1.2.1	实物安置	m ²	8857.80	实物安置135户
2.1.2.2	出售	m ²	46000.00	货币安置701户
2.1.2.3	公租房	m ²	14400.00	公租房240户
2.1.3	公建配套	m ²	750.29	
2.2	地下室	m ²	8362.2	不计容
3	计容建筑面积	m ²	73425.2	
4	不计容建筑面积	m ²	8362.2	

5	建筑基底面积	m ²	7256.41	
6	建筑密度	%	24.5	
7	容积率	/	2.46	
8	绿地面积	m ²	10837.02	
9	绿地率	%	36.3	
10	住宅户数	户	1076	
10.1	安置住户	户	836	其中实物安置135户， 货币安置701户
10.2	公租房	户	240	
11	机动车停车位	个	519	
11.1	其中：地上停车位	个	104	
11.2	地下停车位	个	415	

项目投资 25,056.89 万元，其中：工程费用 21686.66 万元，工程建设其他费用 1593.70 万元，预备费 1164.02 万元，建设期其他费用 612.50 万元。本项目相关审批材料如下：

《关于变更益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期可行性研究报告的批复》益资发改审【2021】28 号

《关于益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期可行性研究报告的批复》（益资发改【2020】119 号）

《关于益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期的用地预审及规划选址意见》

益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期已经通过国浩律师（长沙）事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目的建设将带动信息、建筑、运输、园林等相关行业的发展，对促进城市经济繁荣、改善城市投资环境，全面提升城市形象、进一步规范城市规划管理和有序建设均能起到相应的作用，对改善城市风貌，打造功能新区、推动地方经济实现良性增长具有积极的作用。

（二）社会效益分析

项目的实施将有效地改善区域交通条件和基础设施环境，有利于推动益阳文化振兴，极大的提高当地的经济社会发展水平，是一项重大的民生工程。因此，项目的建设具有非常显著的社会效益。

序号	社会因素	影响的范围、程度	可能出现的后果	措施建议
----	------	----------	---------	------

1	对居民收入的影响	范围广，程度高	环境美化，个人素质和修养相应提升	社区加强引导
2	对居民生活水平与生活质量的影响	有一定影响	建设期间可能产生一定的负影响	加强文明施工，弱化负影响
3	对居民就业的影响	有正面影响	环境质量提升，有利于吸引更多人流和物流	注意就业培训
4	对不同利益群体的影响	期望程度不同	改造期间影响周边居民出行	加强宣传
5	对弱势群体(妇女、儿童、残疾人员)的影响	有正面影响	能提高他们在社会中的就业比例	政策适当倾斜
6	对地区文化、教育、卫生的影响	范围广，程度高	有利于提高地区人口的综合素质	加强宣传
7	对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响	有正面影响	能增加基础设施的容量；有利于加速城市化进程	基础设施建设需更多的注意审美价值
8	对少数民族风俗习惯和宗教的影响	不影响少数民族习俗，无特别的宗教	不存在负面后果，还可作资源利用	挖掘民俗风情的旅游资源

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

投资估算编制依据

1、工程费用

(1) 土建工程投资指标参照益阳市同类建筑按《湖南省建设工程工程量清单计价办法》(2009 版)(建筑工程、装饰工程)，并参照当前益阳市建材的物价水平和建筑市场的供需情况，综合测算；

(2) 给排水、供电、通风空调等工程投资指标参照益阳市同类工程按《湖南省建筑安装工程预算定额》(2014 版)，并结合当前益阳市的物价水平和建筑市场供需情况，综合测算；

(3)《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);

(4) 其他相关资料。

2、工程建设其他费，计算依据如下：

(1) 建设用地费：本项目不计算建设用地费；

(2) 建设单位管理费：财政部财建[2016]504 号；

(3) 建设工程监理费：发改价格[2007]670 号；

(4) 前期工作咨询费：国家计委计价格[1999]1283 号；

(5) 工程勘察费：按设计费 30.00%计；

(6) 工程设计费：发改价格[2015]299 号；

(7)环境影响咨询服务费：国家计委、国家环保总局计价格[2002]125号；

(8) 劳动安全卫生评审费：以工程费用为基数，费率为 0.30%；

(9) 场地准备及临时设施费：以工程费用为基数，费率为 1.00%；

(10) 工程保险费：以工程费用为基数，费率为 0.40%；

(11) 招标代理服务费率：国家计委计价格[2002]1980 号，但根据实际情况招标代理服务费由中标单位承担，因此估算中不计算；

(12) 工程量清单编制费：湘价服[2009]81 号；

3、预备费：只计算基本预备费，以工程费用和工程建设其他费用（扣除建设用地费）为基数按 5.00% 计算。

4、建设期其他费用：根据年度融资余额按 4.50% 年利率计算。

项目投资估算表如下：

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	工程量	单位造价 （元）	总投资比例	备注
一	工程费用	19092.62	2398.85	195.20		21686.66				86.55%	
1	主体建筑工程	18420.34	2290.05			20710.38					
1.1	商业	915.79	95.68			1011.46	m²	3417.11	2960		
1.1.1	土建	642.42				642.42	m²	3417.11	1880		
1.1.2	装饰	273.37				273.37	m²	3417.11	800		
1.1.3	安装		95.68			95.68	m²	3417.11	280		
1.2	住宅	15098.20	1939.22			17037.42	m²	69257.80	2460		
1.2.1	土建	11635.31				11635.31	m²	69257.80	1680		
1.2.2	装饰	3462.89				3462.89	m²	69257.80	500		
1.2.3	安装		1939.22			1939.22	m²	69257.80	280		
1.3	公建配套	148.56	21.01			169.57	m²	750.29	2260		
1.3.1	土建	103.54				103.54	m²	750.29	1380		
1.3.2	装饰	45.02				45.02	m²	750.29	600		
1.3.3	安装		21.01			21.01	m²	750.29	280		
1.4	地下室	2257.79	234.14			2491.94	m²	8362.20	2980		
1.4.1	土建	1923.31				1923.31	m²	8362.20	2300		
1.4.2	装饰	334.49				334.49	m²	8362.20	400		
1.4.3	安装		234.14			234.14	m²	8362.20	280		
2	总图及附属工程	672.28	108.80	195.20		976.28					
2.1	室外给排水及消防	72.25				72.25	m²	36123.40	20		

2.2	室外电气及照明工程	72.25				72.25	m²	36123.40	20		
2.3	高低压配电系统工程		76.80	179.20		256.00	KVA	3200.00	800		
2.4	绿化景观	86.70				86.70	m²	10837.02	80		
2.5	道路	258.67				258.67	m²	9580.27	270		
2.6	停车场	82.64				82.64	m²	3756.25	220		
2.7	通透式围墙	45.60				45.60	m	760.00	600		
2.8	土石方	54.18				54.18	m³	21673.80	25		
2.9	智能停车系统			16.00		16.00	套	1	160000		
2.10	雨水收集系统		20.00			20.00	项	1	200000		
2.11	标示标牌		12.00			12.00	项	1	120000		
二	工程建设其他费用				1593.70	1593.70				6.36%	估算依据
1	建设单位管理费				308.14	308.14					财建[2016]504号
2	前期工作咨询费				41.73	41.73					依据发改价格[2015]299号 文按市场价收取
3	建设工程监理费				272.97	272.97					依据湘监协[2016]2号按市 场价收取
4	工程勘察费				98.51	98.51					设计费*0.25
5	工程设计费				394.04	394.04					依据发改价格[2015]299号 文按市场价收取
6	环境影响咨询服务费				15.42	15.42					依据发改价格[2015]299号 文按市场价收取
7	劳动安全卫生评审费				21.69	21.69					一*0.1%
8	场地准备及临时设施费				108.43	108.43					一*0.5%
9	工程保险费				65.06	65.06					一*0.3%

10	招标代理服务费				46.34	46.34					湘招协[2015]6号
11	工程造价咨询费				216.87	216.87					湘价协(2016)25号
12	建设工程交易服务费				4.50	4.50					湘发改价费[2019]363号
三	预备费				1164.02	1164.02				4.65%	
1	基本预备费				1164.02	1164.02					(一+二)*5%
2	价差预备费										
四	建设投资	19092.62	195.20	2398.85	2757.72	24444.39				97.56%	一+二+三
五	建设期其他费用				612.50	612.50				2.44%	地方专项债券13000万元
六	项目总投资	19092.62	195.20	2398.85	3370.22	25056.89				100%	四+五

本次益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期前期投入及分年度投资金额具体情况如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期费用	2021	2022
1	益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期	25,056.89	5,056.89	15,000.00	5,000.00

其中，2021 年月度投资计划如下表所示：

2021 年度项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1-8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额	500.00	4,500.00	2,500.00	2,500.00	5,000.00	15,000.00
其中：专项 债券金额	0.00	4,500.00	2,500.00	2,500.00	3,500.00	13,000.00

（二）资金筹措方案

益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券，项目总投资 25,056.89 万元，其中，项目资本金为 12,056.89 万元。

本项目资本金来源为财政资金，计划申请发行政府专项债券金额 13,000.00 万元，具体如下表所示：

益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请 发行政府 专项债券 金额	本次申请 发行政府 专项债券 名称	本次申请 发行政府 专项债券 期限
		资本金	计划申请发行政府 专项债券金额	其他 融资			
1	益阳市资阳区城东片区棚改配套基	12,056.89	13,000.00		8,000.00	2021 年湖南省保障性安居工	5 年

	基础设施建设 项目一期建 设项目					程专项债 券（五期） -2021 年 湖南省政 府专项债 券（四十 六期）	
	合计	12,056.89	13,000.00		8,000.00		5 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

1、安置房出售收入

本项目安置房共计54857.8m²，836套。其中，实物安置135套，建筑面积8857.8m²；货币安置701套，建筑面积46000m²。根据益阳地区房地产市场行情，该区域住房均价已达到5600元/m²以上。考虑到安置房的特殊性质，本项目住房出售价格按3800元/m²估算。依据湘建保函[2021]3号文，资阳区2021年棚改下达任务中安置户数为815户以及往年余留的安置户未买房人员，安置房836户供不应求。

1) 区域商业住宅房价

通过58同城上寻找，得到该区域住房均价已达到5600元/m²以上。





2) 同类型安置房“愿景·朗悦府”5号楼以市场比较法对比分析

依据益资棚改发办【2020】2号文件可知“愿景·朗悦府”5号楼安置房均价在4600元/m²。通过区域因素对该项目安置房售价进行修正，得到本项目住房出售均价价格按3800元/m²进行估算。

地价区域因素指标说明、优劣程度及修正系数表

因素	因子	对比指标描述	对比优劣度	修正系数(%)
繁华程度	距离商服中心距离	距益阳桥北商业街远约1200米	较劣	-4.6
交通条件	临近道路状况	朗悦府临主干道，项目临路为次干道	较劣	-3.5
	距最近公交站点距离	项目地离公交站较远	较劣	-4.0
	距最近汽车站距离	距益阳北站远约1500米	较劣	0
	距最近火车站距离	距益阳站约8公里	一致	0
基础设施状况	供水状况	都100%	一致	0
	排水状况	都较好	一致	0
	供电状况	都100%	一致	0
	供气状况	都100%	一致	0
人口状况	人口密度	人口较稠密	一致	0
小区配套	配套基础设施	对比朗悦府较差	较劣	-6.5
对比售价		4600元/m ²	3800元/m ²	

2、配套辅助用房出租收入

本项目配套辅助用房共计4167.4m²，根据益阳地区房地产租赁市场行情，该区域配套用房租赁价格已达到50元/m²月以上。本项目配套辅助用房租赁价格按50元/m²月估算。

3、公租房出租收入

本项目有公租房240套，每套面积60m²，共计14400m²公租房。根据公共租赁住房租金标准：严格按照益阳市发展和改革委员会、益阳市住房和城乡建设局《关于调整我市中心城区公共租赁住房租金标准的通知》（益发改价调〔2019〕315号）批准的价格执行，电梯房不分楼层为每月5.5元/m²。

4、物业收入

本项目建成后，将统一物业服务收费标准。物业收费单位为益阳市资阳区城市建设投资开发有限公司或其全资出资成立的子公司。参考《湖南省物业管理服务收费服务等级标准》，并通过调研项目周边同类物业费情况（资阳区玉马庄安置小区物业收费标准），本项目拟建商住建筑面积73425.2m²，建设完成后按1.5元/平方米/月收取物业费，不考虑增长。

5、停车位收入

本项目和祥小区拟建停车位519个，依照5元/小时计算停车位收入（一天不超过25元），平均停车时长10小时/天，车位空置率为90%，全年按365天计算。

参考益阳市物价局《益阳市城区机动车停放服务收费管理实施细则》规定，收费标准为每小时5元（不足1小时按1小时计费），夜间22时至第二天早上7时免收停车费。结合项目实际情况，本项目白天停车12小时车辆占比按30%计算，计算期第2年停车服务费单价为 $12 \times 5 \times 30\% = 18$ 元/个·天，单价每3年增长5%，本项目计算期第2~4年使用率分别为70%、80%、90%，第5年后保持第4年的使用率水平（即正常年份空置率10.00%）

充电桩服务费收入

本项目和祥家园考虑停车场配置充电桩10个，快充（功率40kw）和慢充（功率7kw）按7:3配置，每天按充电3小时时间计算，日充电量为 $3 \times (40 \times 70\% + 7 \times 30\%) = 90.30$ 千瓦时。

《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商[2015]340号）执行，每千瓦时上限标准为0.8元，按用电度数收取。”根据当地实际情况，计算期第3年充电服务费单价按0.6元/千瓦时计算，单价每3年增长5%，电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。计算期第2~3年使用率分别为70%，第4年后保持第4年的使用率水平（即正常年份空置率20.00%）。

6、广告投放收入

为提高项目经济效益，将在本次项目建设的1个小区入口醒目位置设置立柱、大牌和LED显示屏广告位。通过实地调查同类型小区及主干道广告收入情况，详见表12-1。益阳市资阳区同类型小区立柱广告位租金为20.8~25.8万元/年·根，大牌广告位租金为20~40万元/年·面，LED显示屏广告位租金为30~50万元/年·块。

本项目共设置立柱广告位6根，租金按20万元/根·年；大牌广告位5面，租金按36万元/面·年；LED显示屏广告位5块，租金按40万元/块·年。单价每4年增长5%，广告位出租率按80%计算。

表 12-1 同类型位置广告位价格参考表

序号	小区名称	立柱广告单价	大牌广告单价	LED广告单价	备注
1	资阳区马良小区	15.8万元/根.年	15万元/面.年	50万元/块.年	实地调查
2	资阳区资江明珠小区	10.8万元/根.年	20万元/面.年	35万元/块.年	实地调查
3	资阳区文昌阁社区	15万元/根.年	12万元/面.年	30万元/块.年	实地调查
4	资阳区大汉资江城	12万元/根.年	18万元/面.年	40万元/块.年	实地调查
5	资阳区幸福小区	12万元/根.年	12万元/面.年	30万元/块.年	实地调查

（二）项目收入预测

项目经营收入主要包括五方面：物业收入、停车位收入、安置房出售收入、租金收入、广告位投放收入。债券存续期内本项目收入合计 49,226.12 万元。

益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期预期收入及测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2023 年	2024 年	2025 年	合计
益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目（一期）	物业收入	123.41	123.41	123.41	370.23
	停车位收入	2,531.56	2,893.21	3,254.86	8,679.63
	安置房出售收入	19,124.74	19,124.74	0.00	38,249.48
	租金收入	275.29	275.29	275.29	825.87
	广告位投放收入	366.97	366.97	366.97	1,100.91

	小计	22,421.97	22,783.62	4,020.53	49,226.12
--	----	-----------	-----------	----------	-----------

（三）项目预期成本预测依据

项目总成本费用按照《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定进行估算。包括：管理费用、修理费用、税金及附加。

1、员工工资

本项目运营期的劳动定员按照 15 人考虑，根据当地的工资水平，由“薪酬网”数据（<https://www.xinchou.com/AverageWage/430900>）可知，益阳市 2020 年平均工资为 5660.67 元/月，年均工资 67928 元/年，参考该数据，本项目职工工资按 6.8 万元/年考虑，福利费按照工资的 14%估算。每 2 年增长 5%。

2、管理费用

本项目运营后，需要承担小区服务费、公共设施维护费等管理费用，按收入总额的 3%估算。

3、固定资产维护费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，设定经营期每年修理费用按固定资产原值的 0.25%计算。

4、税金及附加

本项目税金及附加主要为增值税、城建税以及教育费附加。根据相关法律法规，按收入的 9%计算销项税额；本项目工程费用共计 39027.09 万元，按 9%的增值税率计算可抵扣进项税额为 3222.42 万元。城建税与教育费附加按应纳增值税的 7%计算。

（四）项目成本预测

本项目成本目运营期间成本主要为营业成本 1,652.02 万元、税金及附加 2,942.11 万元。债券存续期内本项目成本合计 4,594.13 万元。

益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期运营成本及 税费测算表

单位：万元

成本类别	2023 年	2024 年	2025 年	合计
营业成本	669.00	676.23	306.79	1,652.02
税金及附加	182.48	2,325.47	434.16	2,942.11
合计	851.48	3,001.7	740.95	4,594.13

项目运营期间营业成本主要为修理费等，预测如下：

单位：万元

成本类别	2023 年	2024 年	2025 年	合计
维护费用	104.28	104.28	104.28	312.85
管理费用	448.44	455.67	80.41	984.52
工资及福利	116.28	116.28	122.09	354.65
合计	669.00	676.23	306.79	1,652.02

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 49,226.12 万元，预期总成本 4,594.13 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 44,631.99 万元。

（三）项目融资还本付息情况

本项目总共拟申请政府专项债券 13,000.00 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 2021 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮一定比例。本次 5 年期债券的预测利率为 3.24%。

本次拟申请债券 8,000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率为 3.24%，每半年付息一次，每年需偿付利息 259.20 万元，债券存续期内本息共计 9,296.00 万元。

未来拟申请债券 5,000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率为 3.24%，每半年付息一次，每年需偿付利息 162.00 万元，债券存续期内本息共计 5,810.00 万元。

益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期还本付息情况如下表所示：

益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期还本付息情况表

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
2021.09	-	8,000.00	-	8,000.00	-	-
2021.12	8,000.00	5,000.00	-	13,000.00	-	-

2022 年	13,000.00	-	-	13,000.00	421.20	421.20
2023 年	13,000.00	-	-	13,000.00	421.20	421.20
2024 年	13,000.00	-	-	13,000.00	421.20	421.20
2025 年	13,000.00	-	-	13,000.00	421.20	421.20
2026.03	13,000.00	-	-	13,000.00	129.60	129.60
2026.06	13,000.00	-	-	13,000.00	81.00	81.00
2026.09	13,000.00	-	8,000.00	5,000.00	129.60	8,129.60
2026.12	5,000.00	-	5,000.00	0.00	81.00	5,081.00
合计	-	13,000.00	13,000.00	-	2,106.00	15,106.00

（三）项目融资平衡情况

债券存续期内，项目预期总收入 49,226.12 万元，预期总成本 4,594.13 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 44,631.99 万元。相关收益对融资本息的覆盖倍数为 2.95。

益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期收益覆盖情况表

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
益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期	44,631.99	13,000.00	15,106.00	2.95

同时，益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	2.79	2.95	3.12
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.97	2.95	2.94

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 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.79，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.94，可通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，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。

现金流量预测

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期		
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	现金流入	83,090.88	20,056.89	5,000.00	26,630.56	27,024.76	4,378.68
1.1	资本金	12,056.88	12,056.89				
1.2	债券资金流入	13,000.00	8,000.00	5,000.00			
1.3	运营收入	58,034.00	-	-	26,630.56	27,024.76	4,378.68
1.4	回收固定资产余值	0.00					
1.5	流动资金回收	0.00					
2	现金流出	44,400.99	20,039.99	4,983.10	1,515.86	3,666.10	14,162.15
2.1	建设投资	25,056.88	19,618.79	4,561.90			
2.2	运营成本	1,732.55	-	-	709.26	716.50	306.79
2.3	应交增值税	0.00			-	-	-
2.4	税金及附加	3,347.97	-	-	385.40	2,528.41	434.16
2.5	运营期利息	2,106.00	421.20	421.20	421.20	421.20	421.20
2.6	债券本金	13,000.00					13,000.00
3	净现金流量	38,723.69	16.90	16.90	25,114.70	23,358.66	-9,783.47
4	累计净现金流量	38,723.69	16.90	33.80	25,148.50	48,507.16	38,723.69

根据项目现金流量预测表,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

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：在征地过程中，社会稳定风险衍生于相关利益群体对征地项目的抗拒，这种抗拒有多种表现形式，如上访、暴力对抗甚至群众示威等。因此，对征地项目所涉及的影响社会稳定的风险进行界定，应认真分析征地实施后群众可能引发的异议，遭遇到的损失或不适应，这些异议、损失或不适应即为引起社会不稳定的风险。

应对措施：在项目前期工作时考虑好项目对周边社会群体所产生的不良影响，做好项目的前期社会调查工作，分析好项目实施与当地社会环境变化的关系，公平公正进行项目的拆迁工作，做好项目被拆迁居民的安置工作，避免引发社会问题，保证项目的顺利实施。

2、工程建设风险

风险描述：工程建设风险是指在工程地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失，另一方面是工程过程管理不佳，导致工程质量不佳，经常需要整改等造成建设进度延长的风险。

应对措施：所选择的建设单位应具备良好的业务资质和项目建设能力，工程经验丰富，在项目启动建设时，充分考虑项目施工困难，提前做好各种预案，加强项目施工过程中的管理工作，提高工程质量，

增加检查频次，确保项目安全生产，保障项目进度和质量。

七、还款保障措施

按照《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。市县财政将按照《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

本项目主管部门是指资阳区住房和城乡建设局及本级政府确定的主管部门。

主管部门负责按照保障性安居工程专项债券项目要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区保障性安居工程专项债券项目库，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，做好保障性安居工程专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好保障性安居工程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。

(本页无正文，为益阳市资阳区 2021 年保障性安居工程专项债券
资阳区域东片区棚改配套基础设施建设项目一期预期收益与融资平
衡方案之盖章页)

益阳市资阳区财政局



益阳市资阳区住房和城乡建设局



2021 年 9 月 1 日