

湖南省常德市 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

湖南省常德市 2021 年保障性安居工程专项债券共涉及项目 4 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 62,000.00 万元。其中常德市本级 24,000.00 万元，鼎城区 18,000.00 万元，汉寿县 20,000.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
市本级	建民巷棚户区改造项目	22,000.00	10 年
市本级	西湖管理区老旧小区改造项目	2,000.00	15 年
小计	-	24,000.00	-
鼎城区	鼎城区城镇老旧小区改造建设	18,000.00	15 年
小计	-	18,000.00	-
汉寿县	汉寿县老旧小区改造工程	20,000.00	20 年
小计	-	20,000.00	-
合计	-	62,000.00	-

**常德市本级 2021 年保障性安居工程专项债券
建民巷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

常德市是湖南省下辖的地级市，省域副中心城市。常德市位于湖南北部，江南洞庭湖西侧，武陵山下，史称“川黔咽喉，云贵门户”，是长江经济带、环洞庭湖生态经济圈的重要城市。常德市先后荣获全国文明城市、中国优秀旅游城市、国家卫生城市、国家园林城市、中国首届魅力城市、国际花园城市、全国交通管理模范城市、国家环境保护模范城市、中华诗词之市等称号。常德市辖两区六县及一个县级市，辖区总面积 18,189.80 平方公里。2018-2020 年，常德市分别实现一般公共预算收入 174.38 亿元、183.5 亿元、187.9 亿元，政府性基金收入分别实现 121.31 亿元、224.01 亿元、253.89 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

总体上看，全市经济运行各项主要指标表现良好，在全省和副省级城市中实现了争先进位。

常德市 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）	3,394.20	3,624.20	3749.10
居民人均可支配收入（元）	22,465.00	33,896.00	35,469.00

一般公共预算收入	174.38	183.50	187.90
政府性基金收入	121.31	224.01	253.89
其中：国有土地出让收入	114.94	216.85	247.36
政府性基金支出	101.99	172.97	245.47
其中：国有土地出让支出	93.41	127.88	142.61

（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
建民巷棚户区改造项目	1、项目总投资金额为40,500.00万元； 2、项目地点位于常德市武陵区丹阳街道建民巷社区； 3、项目建设期间为2021年-2022年。	项目区规划总用地面积29620平方米（合44.43亩），建筑占地面积4026平方米，总建筑面积94000平方米。其中地上建筑面积70790平方米（安置房面积32480平方米，商品房面积32745平方米，商业面积4505平方米，配套面积1060平方米），地下建筑面积23210平方米。主要包括1栋30F住宅楼、2栋27F（局部2F）商住楼、1栋27F（局部3F）商住楼、1栋30F（局部2F）商住楼的建设。同时包括项目区内道路及场地硬化、供配电、给排水、绿化及消防等配套设施的建设。设置停车位1150个，其中地上停车位120个，地下停车位1030个。	常德市住房和城乡建设局	1.常德市发展和改革委员会《关于建民巷棚户区改造项目可行性研究报告的批复》。

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁（或土地平整）工作由常德市土地依法征收工作领导小组办公室（或当地土储中心等相应部门）实施。

建民巷棚户区改造项目地点位于常德市武陵区丹阳街道建民巷社区，项目建设期为 2021 年至 2022 年。

本项目建设规模及内容为：规划总用地面积 29620 平方米（合 44.43 亩），建筑占地面积 4026 平方米，总建筑面积 94000 平方米。其中地上建筑面积 70790 平方米（安置房面积 32480 平方米，商品房面积 32745 平方米，商业面积 4505 平方米，配套面积 1060 平方米），地下建筑面积 23210 平方米。主要包括 1 栋 30F 住宅楼、2 栋 27F（局部 2F）商住楼、1 栋 27F（局部 3F）商住楼、1 栋 30F（局部 2F）商住楼的建设。同时包括项目区内道路及场地硬化、供配电、给排水、绿化及消防等配套设施的建设。设置停车位 1150 个，其中地上停车位 120 个，地下停车位 1030 个。

建民巷棚户区改造项目已经通过湖南途顺律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目实施后，一是项目在建设过程中需要雇佣一些当地劳动力，从而产生收入效应，其收入规模通过劳动力成本体现出来。二是项目建成后，将带来区域房地产业、商业、餐饮业、社区服务业、公共服务业等城市产业的发展，从而为当地居民带来大量的就业岗位。三是项目建设需要大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料，对当地的相关行业具有带动作用，从而增加新的就业机会和收入机会。四是

项目建设提升了城区面貌，改善了投资环境，有利于招商引资，将对区域经济和社会发展起到一定的积极作用，从而在宏观层面上为当地居民创造更多的就业机会和收入机会。

（二）社会效益分析

一是有利于改善群众出行条件，美化城区形象，项目中的道路改造为群众的出行带来便利，并能有效减少行车事故发生率；项目通过对沿街建筑的立面风貌改造，使各小区以全新的形象展示在当地居民面前，改善城市形象。

二是加快城市化建设，改善小区人居环境，项目的建设极大地改善了小区整体交通条件以及通信、通电、通网、给排水等条件，加快了城市化的建设，同时改善了街道内投资环境，为当地的第三产业发展提供了有利的条件。

三是有利于完善公共服务配套设施，提升社区服务水平。目前，棚户区功能性、适老设施难以满足居民使用需求。由于受当时的生活水平限制，绝大多数棚户区管理用房、社区文体活动中心、养老设施、机动车停车位等功能性设施缺失或规模较小。因此，在改造工程推进过程中，亟需增配社区行政、社区文化体育、社区福利设施与公共绿地总量，改善公共空间和环境品质。项目建成后，有利于完善小区公共服务配套设施，推进社区服务体系建设，从而解决区域公共配套设施供给能力薄弱等问题。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、项目投资估算依据

建民巷棚户区改造项目投资估算依据如下：

（1）土建工程

- ①《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
 - ②关于印发 2020《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》（湘建价[2020]56 号）；
 - ③《湖南省建设工程消耗量标准》（2020 年版）；
 - ④《湖南省建设工程计价办法》（2020 年版）；
 - ⑤《关于执行〈湖南省建筑工程计价办法〉的补充通知》（湘建价[2015]35 号）；
 - ⑥湖南省住房和城乡建设厅《关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知》（湘建价[2019]47 号）；
 - ⑦《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》（湘建价[2017]54 号）；
 - ⑧主要建筑材料价格执行常德市 2020 年第 4 期动态基价；
 - ⑨主要安装材料执行常德市 2020 年安装工程主要材料预算价格第 1 期；
 - ⑩国家现行的政策法规及建设单位提供的有关资料；
- 结合以上文件，按相应文件进行调整，并借鉴当地同类工程造价。

（2）其它费用

①前期工作咨询费按“国家计委计价格[1999]1283 号文”、“国家计委计价格[2002]125 号文”、“湖南省物价局、计划委员会湘价房[2000]95 号文”和“湘价服[2009]81 号文”估算；

②工程勘察费按“国家计委及建设部计价格[2002]10 号文”估算；

③工程设计费按“国家计委及建设部计价格[2002]10 号文”估算；

④建设单位管理费按“国家财政部财建 [2016]504 号文；

⑤工程监理费按“国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670 号文”估算；

⑥《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》及《关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定》（湘建价[2016]72 号）；

⑦《关于取消建筑行业劳保基金与增加社会保险费有关事项的通知》（湘建价[2016]134 号）；

⑧《关于调整建设工程社会保险费计费标准的通知》（湘建价[2019]61 号文）。

（3）预备费

根据本工程复杂程度，基本预备费按第一、二部分费用之和的 5%估算。

2、项目投资估算具体情况

建民巷棚户区改造项目总投资金额 40,500.00 万元，其中工程费用 29,900.00 万元，工程建设及其他费用 2,390.00 万元，预备费 1,614.00 万元，征地拆迁费用 4,316.00 万元，建设期利息 2,280.00 万元，将随项目实施进度逐步投入。项目投资构成情况表如下：

项目投资构成情况表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估 算 价 值 (万元)					技术经济指标			占投资额(%)	备注
		建筑工程费用	设备购置费用	安装工程费用	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
一	第一部分工程费用										
1.1	建安工程					27353	m2	94000		68.3	
1.1.1	建筑工程					24909	m2	94000			
	其中：安置房	7958				7958	m2	32480	2450		
	商品房	8186				8186	m2	32745	2500		
	商业	1126				1126	m2	4505	2500		
	配套	212				212	m2	1060	2000		
	地下停车库	7427				7427	m2	23210	3200		
1.1.2	室内电气工程			846		846	m2	94000	90		含动力配电及照明
1.1.3	室内给排水及消防工程			1128		1128	m2	94000	120		
1.1.4	室内弱电工程			470		470	m2	94000	50		含电讯、网络、自动报警等
1.2	总图					1691				4.22	
1.2.1	土方工程	696				696	m3	139260	50		
1.2.2	道路及场地硬化	499				499	m2	16636.1	300		考虑透水铺砖
1.2.3	围墙	40				40	m	1000	400		
1.2.4	室外水电	294				294	m2	25594	115		
1.2.5	绿化	161				161	m2	8957.9	180		
1.3	屋顶绿化	367				367	m2	11480	320		
1.4	电梯费用		490			490	台	14	350000	1.22	
	第一部分工程费用合计					29900				74.66	
二	第二部分其他工程费用										
2.1	建设单位管理费				397	397					
2.2	工程建设监理费				299	299					

序号	工程或费用名称	估 算 价 值 (万元)					技术经济指标			占投资额(%)	备注
		建筑工程费用	设备购置费用	安装工程费用	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2.3	勘察设计费				808	808					
2.5	施工图审查费				10	10					
2.6	各种报建费				357	357					
2.7	劳保基金				508	508					
2.8	其他费用				11	11					
	第二部分其他工程费用合计					2390				5.96	
	第一、第二部分费用合计					32290				80.62	
三	第三部分：预备费					1614				4.03	
3.1	基本预备费				1614	1614					
四	征地拆迁补偿费用				4316	4316				10.78	
五	建设期利息				2280	2280				4.57	
五	工程估算总投资					40500				100	一+二+三+四

上述项目前期已投资金额为 0.00 万元，未来尚需投资金额为 40,500.00 万元。具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	2021 年	2022 年
建民巷棚户区改造项目	40,500.00	25,000.00	15,500.00

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

项目名称	月度	1-8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
建民巷棚户区改造项目	投资金额	1000	6500	6500	6500	4500	25,000.00
	其中：专项债券金额		6000	6000	6000	4000	22,000.00

（二）资金筹措方案

建民巷棚户区改造项目的资金来源主要为财政自有资金和发行地方政府专项债券。项目总投资 40,500.00 万元，其中：财政资金 18,500.00 万元；拟申请发行地方政府专项债券资金 22,000.00 万元；其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行 0.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券金额 22,000.00 万元，未来拟申请发行 0.00 万元。

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	拟申请发行政府专项债券期限
	财政资金	计划申请发行政府专项	其他融资			

		债券金额				
建民巷棚户区改造项目	18,500.00	22,000.00	-	22,000.00	2021 年湖南省保障性安居工程专项债券（七期） -2021 年湖南省政府专项债券（四十八期）	10 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

建民巷棚户区改造项目收入主要来源于商品房销售收入、商业门面出租收入、地下车位销售收入。收入的预测依据和单价情况如下：

1、出售价格：通过网络查询，可知常德市武陵区其他区域住宅、商铺及车库出售价格，本项目以此为参照，结合本项目实际情况确定本项目出售价格。

（1）住宅出售价格约为 7300-8000 元/平方米。本项目商品房取 7500 元/平方米，安置房略低，取 6500 元/平方米。



经泽·新街坊 品牌房企 刚需推荐

普通住宅 小高层住宅 高层住宅

武陵区 | 0条点评

尾盘 宜居生态 低密居所

均价 **7500** 元/m²

400-0736-100 转 8866



奥园誉景湾

小高层住宅 | 建面约 51.1-138.36m²

武陵区 | 0条点评


在售 大户型 项目在建 装修交付 高绿化率

均价 **8000** 元/m²

“孔雀公主”杨丽萍亲临老西门 老西门成常德文化胜地 0人团购

	金恒·柳玥臺 [武陵 武陵] 常德·柳叶湖·环湖路与玉盘路交汇处 户型：2室/3室/4室/别墅 建筑面积：110-180m² 待售 住宅 大平层 高绿化率 大型社区 低容积率 大户型	售价待定 周边均价 7332 元/m²
	旭辉国际新城 [武陵 武陵] 湖南省常德市武陵建设东路与碑吉边路... 户型：2室/3室/4室 建筑面积：71-180m² 在售 住宅 项目在建 热评楼盘 大户型 VR看房 热搜盘	均价 7500 元/m²
	常德金科天宸 [武陵 武陵] 常德市武陵青年路与稻香路交汇处 户型：3室/4室 建筑面积：106.07-133.02m² 待售 住宅 南北通透 大阳台 大户型 VR看房 品牌开发商	售价待定 周边均价 7646 元/m²

（2）商铺出租价格约为 2.78-4.63 元/平方米·天（即 83.4-138.90 元/平方米·月）。本项目暂按 110 元/平方米·月出租。

	君华御庭小区门口盈利超市低价转让（邦铺快转 找店免...) 武陵-火车站 君华御庭-常德市武陵区 经营中 临街门面 1层 徐志鹏 常德邦铺快转 临街门面 临街 可明火 上水	60m² 建筑面积 5000元/月 2.78元/m²/天	今天
	正新鸡排加奶茶店整体转让价格面议 武陵-宏大 宏达宾馆-常德市武陵区 经营中 临街门面 1层 临街门面 临街 可餐饮 上水	36m² 建筑面积 4000元/月 3.7元/m²/天	今天
	成熟商业街转角铺 双门头 展示面大气 小区菜市场人流... 武陵-武陵周边 武陵区-常德市武陵区 空置中 临街门面 1层 免租3个月 临街门面 临街 可明火 下水	70m² 建筑面积 7000元/月 3.33元/m²/天	今天
	文理学院后街加盟奶茶店低价转让（邦铺快转 找店免费） 武陵-文理学院 赞茶(长源路店)-常德市武陵区 经营中 临街门面 1层 徐志鹏 常德邦铺快转 临街门面 临街 可餐饮 可明火	30m² 建筑面积 4167元/月 4.63元/m²/天	今天

(3) 车库出售价格约为 7-15 万元/个，本项目暂按 10 万元/个出售。

	锦都豪苑稀有带杂物套间车库低价出售。 武陵-步行街 锦都豪苑	24m ² 建筑面积	13.8万 单价 5750元/m ²	1天前
	出售人民西路雅福园小区车库 常德-武陵 雅福园-1栋	26m ² 建筑面积	15万 单价 5769.23元/m ²	07-25
	车库位置好，离进出口很近 常德-武陵 万建-紫庭	25m ² 建筑面积	7万 单价 2800元/m ²	15小时前
	公园世家地下车位。。 武陵-白马湖 公园世家	2m ² 建筑面积	12万 单价 6万/m ²	06-30
	武陵区三闾恒盛华府车库出售 武陵-三闾 恒盛华府	32m ² 建筑面积	11万 单价 3437.5元/m ²	06-16

2、收入

本项目主要收入来源为商品房出售、商业门面出租、地下车位出售收入。本项目需拆迁房屋面积约 24580 平方米，涉及 636 户，全部采用产权置换方式安置。拆迁户安置后可出售的房屋面积为：商品房面积 32745 平方米，商业面积 4505 平方米。可出售地下车位数量为 1030 个。根据销售计划，本项目分三年售完。

(1) 商品房销售收入

商品房可售面积为 32745 平方米，参照周边房屋出售市场价格，本项目销售价格按 8000 元/平方米计。

(2) 商业门面出租收入

本项目商业门面面积为 4505 平方米，根据周边商铺出

租价格，本项目按 110 元/平方米·月，租赁率按 90%计。

（3）地下车位出售收入

本项目共设地下车位 1030 个，参照周边车位出售价格，本项目按 10 万元/个出售。

综上，本项目计算期内总收入为 40,777.52 万元。

（二）项目预期收入预测

按照前述收入测算依据，建民巷棚户区改造项目收入具体情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
商品房销售收入	9,168.60	9,168.60	7,858.80						26,196.00
商业门面出租收入	535.19	535.19	535.19	535.19	535.19	535.19	535.19	535.19	4,281.52
地下车位销售收入	3,430.00	3,430.00	3,440.00						10,300.00
合计	13,133.79	13,133.79	11,833.99	535.19	535.19	535.19	535.19	535.19	40,777.52

按照上述测算，建民巷棚户区改造项目在债券存续期内，预计可产生收入 40,777.52 万元。

（三）项目预期成本预测

1、运营成本

根据《建民巷棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目的运营成本包括销售费用。债券存续期内，项目预计运营成本为 407.77 万元。具体如下：

（1）销售费用：按销售收入的 1%考虑，分年度计算。

（2）管理费用：按出租收入的 1%考虑，分年度计算。

2、税金及附加

（1）城市维护建设税、教育费附加：城市维护建设税按照增值税的 7%缴纳，教育费附加按照增值税的 5%缴纳。

（3）土地增值税：按照销售收入的 3%测算。

（4）印花税：按照收入的 0.05%测算。

（5）房产税：按照出租收入的 12%测算。

建民巷棚户区改造项目的税金及附加在债券存续期内合计为 2,940.73 万元。

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
销售费用	125.99	125.99	112.99	-	-	-	-	-	364.97
管理费用	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	42.80
城建税	-	-	53.41	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	70.26
教育费附加	-	-	38.15	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	50.20
印花税	6.57	6.57	5.92	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	20.41
土地增值税	788.03	788.03	710.04						2,286.10
房产税	64.22	64.22	64.22	64.22	64.22	64.22	64.22	64.22	513.76
合计	990.16	990.16	990.08	75.62	75.62	75.62	75.62	75.62	3,348.50

综上所述，建民巷棚户区改造项目在债券存续期内预期总收入 40,777.52 万元，预期总成本 3,348.50 万元；项目净收益即可用于融资平衡的资金为 37,429.02 万元。

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 40,777.52 万元，预期总成本 3,348.50 万元；项目净收益即可用于融资平衡的资金为 37,429.02 万元。

（二）项目融资还本付息情况

建民巷棚户区改造项目总投资金额为 40,500.00 万元，拟申请政府专项债券 22,000.00 万元，其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 22,000.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券 0.00 万元，为 10 年期，于 2031 年到期，每半年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金。对于本次拟发行的 22,000.00 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2021 年 8 月份 10 年期国债收益率上浮 20%，即 3.43% 进行测算，则债券存续期内本息共计 29,546.00 万元。

综合考虑本次申请融资与后续拟申请融资情况，建民巷棚户区改造项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	本期融资利率	应付利息
2021 年 9 月		22,000.00		22,000.00	3.43%	
2022 年 3 月	22,000.00			22,000.00	3.43%	377.30

年度	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	本期融资利率	应付利息
2022年9月	22,000.00			22,000.00	3.43%	377.30
2023年	22,000.00			22,000.00	3.43%	754.60
2024年	22,000.00			22,000.00	3.43%	754.60
2025年	22,000.00			22,000.00	3.43%	754.60
2026年	22,000.00			22,000.00	3.43%	754.60
2027年	22,000.00			22,000.00	3.43%	754.60
2028年	22,000.00			22,000.00	3.43%	754.60
2029年	22,000.00			22,000.00	3.43%	754.60
2030年	22,000.00			22,000.00	3.43%	754.60
2031年3月	22,000.00		-	22,000.00	3.43%	377.30
2031年9月	22,000.00		22,000.00	-	3.43%	377.30
合计		22,000.00	22,000.00			7,546.00

（三）项目融资平衡情况

建民巷棚户区改造项目预计用于融资平衡的相关收益为37,429.02万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.27。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
建民巷棚户区改造项目	37,429.02	22,000.00	29,546.00	1.27

同时，建民巷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	1.20	1.27	1.34
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.27	1.26

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 1.20，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 1.26，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

项目	建设期		运营期			
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
现金流入	25,000.00	15,500.00	13,133.79	13,133.79	11,833.99	535.19
资本金	3,000.00	15,500.00				
债券资金流入	22,000.00	-				
运营收入		-	13,133.79	13,133.79	11,833.99	535.19
回收固定资产余值						
流动资金回收						
回收土地余值						
现金流出	25,000.00	15,500.00	1,744.76	1,744.76	1,744.68	830.22
建设投资	25,000.00	14,745.40				

运营成本		-	131.34	131.34	118.34	5.35
税金及附加			858.82	858.82	871.74	70.27
运营期利息		754.60	754.60	754.60	754.60	754.60
债券本金						
净现金流量	-	-	11,389.03	11,389.03	10,089.31	-295.03
累计净现金流量	-	-	11,389.03	22,778.06	32,867.37	32,572.34

续上表：

项目	运营期					合计
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
现金流入	535.19	535.19	535.19	535.19	-	81,277.52
资本金						18,500.00
债券资金流入						22,000.00
运营收入	535.19	535.19	535.19	535.19	-	40,777.52
回收固定资产余值						0.00
流动资金回收						0.00
回收土地余值						0.00
现金流出	830.22	830.22	830.22	830.22	22,754.60	72,639.90
建设投资						39,745.40
运营成本	5.35	5.35	5.35	5.35	-	407.77
税金及附加	70.27	70.27	70.27	70.27	-	2,940.73
运营期利息	754.60	754.60	754.60	754.60	754.60	7,546.00
债券本金					22,000.00	22,000.00
净现金流量	-295.03	-295.03	-295.03	-295.03	-22,754.60	8,637.62
累计净现金流量	32,277.31	31,982.28	31,687.25	31,392.22	8,637.62	8,637.62

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、社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题的出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发

社会稳定风险的可能性不存在。

（2）项目对占地方案及补偿标准不满的风险

该项目用地为国有土地。项目用地区域内涉及一定量拆迁工作，项目占地对单一个人或单位有影响，涉及第三方利益，存在对占地方案或补偿标准不满的风险，通过公开补偿方案，合理赔偿，此项风险可以得到控制。

（3）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（4）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会

治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹措不到位或者其他原因未能使项目如期运营。同时存在收益风险，收益的风险主要源于相关销售收入、出租收入价格水平风险。项目所在地价格及租金水平直接影响项目的总体收益水平。

应对措施：积极筹措项目建设资金并对项目的进度进行有效的监督管理。加大商铺等门面的招商引流，保障预期收益水平。

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常德市武陵区住房和城乡建设局，项目主管部门将负责按照建民巷棚户区改造项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行棚改项目专项债券项目库，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。

(以下无正文)

(本页无正文，为《常德市本级2021年保障性安居工程专项债券建民巷棚户区改造项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



常德市财政局



常德市住房和城乡建设局

2021年9月2日

**常德市本级 2021 年保障性安居工程专项债券
西湖管理区老旧小区改造
项目预期收益与融资平衡方案**

一、项目概况

（一）区域介绍

常德市是湖南省下辖的地级市，省域副中心城市。常德市位于湖南北部，江南洞庭湖西侧，武陵山下，史称“川黔咽喉，云贵门户”，是长江经济带、环洞庭湖生态经济圈的重要城市。常德市先后荣获全国文明城市、中国优秀旅游城市、国家卫生城市、国家园林城市、中国首届魅力城市、国际花园城市、全国交通管理模范城市、国家环境保护模范城市、中华诗词之市等称号。常德市辖两区六县及一个县级市，辖区总面积 18,189.80 平方公里。2018-2020 年，常德市分别实现一般公共预算收入 174.38 亿元、183.5 亿元、187.9 亿元，政府性基金收入分别实现 121.31 亿元、224.01 亿元、253.89 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

总体上看，全市经济运行各项主要指标表现良好，在全省和副省级城市中实现了争先进位。

常德市 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）	3,394.20	3,624.20	3749.10
居民人均可支配收入（元）	22,465.00	33,896.00	35,469.00

一般公共预算收入	174.38	183.50	187.90
政府性基金收入	121.31	224.01	253.89
其中：国有土地出让收入	114.94	216.85	247.36
政府性基金支出	101.99	172.97	245.47
其中：国有土地出让支出	93.41	127.88	142.61

（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
西湖管理区老旧小区改造项目	1、项目总投资金额为10,500.00万元； 2、项目地点位于常德市西湖管理区； 3、项目建设期间为2021年-2022年。	项目主要建设内容为基础改造工程、环境工程和城市提升改造工程三个部分。（1）基础改造工程：主要为房屋修复修缮及配套基础设施改造以及小区外配套基础设施建造。保留建筑的综合整治，部分建筑新建和改扩建，市政管网管线，部分房屋拆除，绿化景观停车场等基础配套设施建设。（2）环境工程：主要为城市绿化、亮化工程。（3）城市提升改造工程：主要为中小型文体休闲广场、城市生态停车场建设，户外广告整治及路识路标更新等。	常德市西湖管理区住房和城乡建设局	1.西湖管理区发展改革统计局《关于西湖管理区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（西发改投[2020]35号）。 2、西湖管理区自然资源局《关于西湖管理区老旧小区改造项目国有土地使用证办理情况的说明》。 3、西湖管理区自然资源局《关于西湖管理区老旧小区改造项目的用地说明》

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁（或土地平整）工作由常德市西湖管理区土地依法征收工作领导小组办公室（或当地土储中心等相应部门）实施。

西湖管理区老旧小区改造项目地点位于常德市西湖管理区西湖镇，项目建设期为2021年至2022年。

本项目建设规模及内容为：1、基础改造工程：（1）房屋修复修缮工程：修复修缮建筑面积 45000 平方米；（2）房屋维修加固 80 栋；（3）屋面维修 100000 平方米；（4）电梯安装 20 台；（5）水、电、气改造 11 处；（6）下水道的管网 20km。（7）新增物管用房 1650 平方米；（8）道路工程 12km；（9）停车位配套建设 8000 平方米；（10）配备垃圾分类收集点，购置 600 个小型垃圾桶和 11 辆小型垃圾车；（11）微型消防站 4 处，日间照料中心 11 处，建筑面积 1800 平方米；（12）改造公厕 11 个，建筑面积 825 平方米。2、环境工程：绿化工程 24000 平方米，路灯 450 盏。3、城市提升改造工程：（1）中小型文体休闲广场 5 个，建筑面积 2500 平方米；（2）城市生态停车场改造面积 30000 平方米，规划车位 1200 个，配套充电桩等设备；（3）对片区建筑外立面、粉饰、规范设置广告、店面招牌、空调外罩等，整治建筑立面面积为 30000 平方米。

西湖管理区老旧小区改造项目已经通过湖南途顺律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目实施后，一是项目在建设过程中需要雇佣一些当地劳动力，从而产生收入效应，其收入规模通过劳动力成本体现出来。二是项目建成后，将带来区域房地产业、商业、餐饮业、社区服务业、公共服务业等城市产业的发展，从而

为当地居民带来大量的就业岗位。三是项目建设需要大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料，对当地的相关行业具有带动作用，从而增加新的就业机会和收入机会。四是项目建设提升了城区面貌，改善了投资环境，有利于招商引资，将对区域经济和社会发展起到一定的积极作用，从而在宏观层面上为当地居民创造更多的就业机会和收入机会。

（二）社会效益分析

一是有利于改善群众出行条件，美化城区形象，项目中的道路改造为群众的出行带来便利，并能有效减少行车事故发生率；项目通过对沿街建筑的立面风貌改造，使各小区以全新的形象展示在当地居民面前，改善城市形象。

二是加快城市化建设，改善小区人居环境，项目的建设极大地改善了小区整体交通条件以及通信、通电、通网、给排水等条件，加快了城市化的建设，同时改善了街道内投资环境，为当地的第三产业发展提供了有利的条件。

三是有利于完善公共服务配套设施，提升社区服务水平。目前，老旧小区功能性、适老设施难以满足居民使用需求。由于受当时的生活水平限制，绝大多数老旧小区管理用房、社区文体活动中心、养老设施、机动车停车位等功能性设施缺失或规模较小。因此，在改造工程推进过程中，亟需增配社区行政、社区文化体育、社区福利设施与公共绿地总量，改善公共空间和环境品质。项目建成后，有利于完善小区公共服务配套设施，推进社区服务体系建设和，从而解决区

域公共配套设施供给能力薄弱等问题。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、项目投资估算依据

西湖管理区老旧小区改造项目投资估算依据如下：

（1）土建工程

- ①《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- ②关于印发 2020《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》（湘建价[2020]56 号）；
- ③《湖南省建设工程消耗量标准》（2020 年版）；
- ④《湖南省建设工程计价办法》（2020 年版）；
- ⑤《关于执行〈湖南省建筑工程计价办法〉的补充通知》（湘建价[2015]35 号）；
- ⑥湖南省住房和城乡建设厅《关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知》（湘建价[2019]47 号）；
- ⑦《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》（湘建价[2017]54 号）；
- ⑧主要建筑材料价格执行常德市 2020 年第 4 期动态基价；
- ⑨主要安装材料执行常德市 2020 年安装工程主要材料预算价格第 1 期；

⑩国家现行的政策法规及建设单位提供的有关资料；
结合以上文件，按相应文件进行调整，并借鉴当地同类工程造价。

（2）其它费用

①前期工作咨询费按“国家计委计价格[1999]1283 号文”、“国家计委计价格[2002]125 号文”、“湖南省物价局、计划委员会湘价房[2000]95 号文”和“湘价服[2009]81 号文”估算；

②工程勘察费按“国家计委及建设部计价格[2002]10 号文”估算；

③工程设计费按“国家计委及建设部计价格[2002]10 号文”估算；

④建设单位管理费按“国家财政部财建 [2016]504 号文；

⑤工程监理费按“国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670 号文”估算；

⑥《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》及《关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定》（湘建价[2016]72 号）；

⑦《关于取消建筑行业劳保基金与增加社会保险费有关事项的通知》（湘建价[2016]134 号）；

⑧《关于调整建设工程社会保险费计费标准的通知》（湘建价[2019]61 号文）。

（3）预备费

根据本工程复杂程度，基本预备费按第一、二部分费用之和的 5%估算。

2、项目投资估算具体情况

西湖管理区老旧小区改造项目总投资金额 10,500.00 万元,其中工程费用 9,066.50 万元,工程建设及其他费用 519.50 万元,预备费 479.30 万元,建设期利息 434.70 万元,将随项目实施进度逐步投入。项目投资构成情况表如下:

项目投资构成情况表

单位：万元

序 号	工程或费用名称	估 算 价 值 (万元)					技术经济指标			占投 资额 (%)	备注
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 费用	其他 费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
一	第一部分工程费用										
(一)	基础改造工程					6761.00				64.39	
1	房屋改造					4350.00					
1.1	房屋立面维修改造	2250.00				2250.00	m²	45000.00	500		
1.2	房屋维修加固	800.00				800.00	栋	80.00	100000		
1.3	屋面维修	1000.00				1000.00	m²	100000.00	100		
1.4	电梯工程			300.00		300.00	台	20	150000		
2	基础设施改造					2411.00					
2.1	小区内基础设施					1406.50					
2.1.1	物管用房	280.50				280.50	m²	1650.00	1700		
2.1.2	小区道路工程	300.00				300.00	km	12	250000		
2.1.3	小区人行道	240.00				240.00	km	12	200000		
2.1.4	水、电、气改造	198.00				198.00	处	11	180000		
2.1.5	下水道管网更换	300.00				300.00	km	20	150000		
2.1.6	化粪池	88.00				88.00	处	11	80000		
2.2	小区外配套基础设施					1004.50					
2.2.1	停车场配套建设	280.00				280.00	m²	8000.00	350		
2.2.2	微型消防站	80.00				80.00	处	4.00	200000		
2.2.3	日间照料中心	396.00				396.00	m²	1800.00	2200		
2.2.4	公共厕所	165.00				165.00	m²	825.00	2000		
2.2.5	垃圾分类收集点					83.50					
2.2.5.1	小型垃圾桶			12.00		12.00	个	600	200		
2.2.5.2	小型垃圾车			71.50		71.50	辆	11	65000		
(二)	环境工程					610.50				5.81	
1	绿化工程	480.00				480.00	m²	24000.00	200		
2	亮化工程			130.50		130.50	盏	450.00	2900		
(三)	城市提升改造工程					1695.00				16.14	
3.1	中小型文体休闲广场	125.00				125.00	m²	2500.00	500		
3.2	城市生态停车场改造	600.00				600.00	m²	30000.00	200		

序 号	工程或费用名称	估 算 价 值 (万元)					技术经济指标			占投资额 (%)	备注
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 费用	其他 费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
3.3	充电桩		26.25	148.75		175.00	个	50	35000		
3.4	路识路标	30.00				30.00	个	100	3000		
3.5	广告牌整治	765.00				765.00	m ²	30000.00	255		
	第一部分工程费用合计					9066.50				86.35	
二	第二部分工程建设其他费用										
2.1	建设单位管理费				90.67	90.67					财建[2016]504 号文
2.2	工程建设监理费				99.14	99.14					常财办发[2017]68 号文
2.3	可行性研究报告编制费				28.59	28.59					计价格 [1999] 1283 号文
2.4	工程勘察设计费				179.88	179.88					计价格[2002]10 号文
2.5	造价咨询费				7.50	7.50					常财办发[2017]68 号文
2.6	工程测绘费				8.74	8.74					常财办发[2017]68 号文
2.7	检测费				29.75	29.75					常财办发[2017]68 号文
2.8	安全措施费用				16.17	16.17					估算
2.9	建筑工人实名制费				45.33	45.33					湘建价函〔2019〕269 号文
2.10	其他费用				13.73	13.73					
	第二部分工程建设其他费用合计					519.50				4.95	
	第一、二部分费用合计					9586.00				91.30	一+二
三	第三部分：预备费										
4.1	基本预备费					479.30				4.56	(一+二)×5%
	第三部分预备费合计					479.30					
四	第四部分建设期利息					434.70				4.14	
	工程估算总投资					10500.00				100.00	一+二+三+四

上述项目前期已投资金额为 0.00 万元，未来尚需投资金额为 10,500.00 万元。具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	2021 年	2022 年
西湖管理区老旧小区改造项目	10,500.00	5,177.55	5,322.45

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

项目名称	月度	1-8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
西湖管理区老旧小区改造项目	投资金额	2,800	600.00	600.00	600.00	577.55	5,177.55
	其中：专项债券金额		500.00	500.00	500.00	500.00	2,000.00

（二）资金筹措方案

西湖管理区老旧小区改造项目的资金来源主要为财政自有资金和发行地方政府专项债券。项目总投资 10,500.00 万元，其中：财政资金 3,500.00 万元；拟申请发行地方政府专项债券资金 7,000.00 万元；其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行 0.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券金额 2,000.00 万元，未来拟申请发行 5,000.00 万元。

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	本次申请发行政府专项债券	拟申请发行政府专项债券期
	财政资金	计划申请发行政府专项	其他融资			

		债券金额		金额	名称	限
西湖管理区 老旧小区改 造项目	3,500.00	7,000.00	-	2,000.00	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

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

西湖管理区老旧小区改造项目收入主要来源于停车场收入、物业管理收入、商铺出租收入、日间照料中心收入、广告牌收入。收入的预测依据和单价情况如下：

1、停车场收入

本项目停车场共 1200 个停车位，每个停车位按照平均每天收入 20 元进行估算（根据《常德市物价局关于调整市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的通知》常价函[2014]42 号的有关规定），停车场在第 3 年开始正式运营，正式运营期出租率前两年分别按 50%、55%假定，自运营期第 3 年起出租率均按 60%假定。本项目考虑每天 08:00-22:00 经营，即每天经营 14 个小时。

2、物业管理收入

本项目共改造 11 个老旧小区、130 栋住宅、2072 户住户，涉及建筑面积共 189400 平方米，根据《常德市发展和改革委员会 常德市住房和城乡建设局关于印发常德市前期物业服务收费实施细则的通知》（常发改价调[2020]609 号）

有关规定，多层无电梯房物业服务费：0.95 元/平方米/月；
电梯房物业服务费 1.5 元/平方米/月；本项目为老旧小区，有
部分住宅加装电梯，因此，根据本项目实际情况，物业管理
费暂按 1 元/m²·月计。

3、商铺出租收入

本项目建成后可供出租的商铺面积为 9470.00 平方米，
租金标准根据市场调查结果确定，本次通过 58 同城查询常
德市汉寿县商铺出租情况，以挂网的门面出租信息作为本项
目的可比案例。

	小姐姐看到自己做副业半年后的收入，竟然喜极而泣 汉寿-珍兴西路 湖南省常德市汉寿县芙蓉西路 经营中 临街门面 1层 刁啸虎 天行地产 免租1个月 临街门面 临街 可明火 上水	15m ² 建筑面积	600元/月 1.33元/m ² /天	广告
	站在风口 你也能起飞 火爆长沙的星贩零食店 零食优选... 汉寿-珍兴西路 汉寿 南岳路 空置中 商业街店铺 1层 免租1个月 商业街店铺 临街 上水	85m ² 建筑面积	3000元/月 1.18元/m ² /天	今天
	一中旁的门面，有意可前来看房 常德-汉寿 书院路 空置中 其他 2层 免租1个月 其他 临街 可明火	40m ² 建筑面积	2000元/月 1.67元/m ² /天	06-26
	南岳路与龙阳大道交叉路口 常德-汉寿 南岳路/龙阳中路(路口) 经营中 其他 1层 其他 临街	50m ² 建筑面积	2150元/月 1.43元/m ² /天	08-16
	临街，北临沧浪西路，南临南岳路 汉寿-珍兴西路 城壕街 空置中 临街门面 免租1个月 临街门面 临街 可明火	70m ² 建筑面积	3000元/月 1.43元/m ² /天	08-11
	周边热闹，流动人口多，周边居住的人多适合做生意 常德-汉寿 新环境房产(南星路店) 空置中 商业街店铺 免租1个月 商业街店铺 临街	39m ² 建筑面积	1500元/月 1.28元/m ² /天	06-22

汉寿县商铺出租价格可比案例表

序号	商铺位置	出租价格	备注
1	汉寿县芙蓉西路临街门面	40 元/平方米·月	
2	汉寿县南岳路临街门面	35 元/平方米·月	
3	汉寿一中附近门面	50 元/平方米·月	
4	南岳路与龙阳大道交叉路口临街门面	43 元/平方米·月	
5	汉寿新环境房产南星路临街门面	38 元/平方米·月	

参照同类案例，考虑到老旧小区为老城区，区域人流量较大，商业繁荣，因此，本项目出租价格暂按 30 元/m²·月（合 360 元/m²·年）计算。

4、日间照料中心收入

本项目共建设 11 个日间照料中心，每个中心照料能力为 20 人，参照同类案例，为保守起见，暂按每人每月 1500 元估算。日间照料中心在第 3 年开始正式运营，正式运营期出租率前三年分别按 35%、40%假定，自运营期第 3 年起出租率均按 45%假定。

常德市主要养老机构价格可比案例表

序号	养老机构名称	经营规模	收住对象	服务收费	备注
1	常德康福莱颐养院	800 张	自理、半自理、全护理、特护	2300-4500 元/月	民办
2	常德市福寿颐康园	700 张	自理、半自理、全护理、特护	2000-3900 元/月	民办
3	常德市夕阳红颐养院	300 张	自理、半自理、全护理	2000-3880 元/月	民办
4	金秋养生院	100 张	自理、半自理、全护理、特护	2000-4300 元/月	民办
5	和生源·国际银龄社区	738 张	自理、半自理、介护	2150-9550 元/月	民办
6	常德市社会福利院	250 张	自理、半自理、全护理、特护	600-1200 元/月	公办
7	常德市武陵区 红卫敬老院	50 张	自理	2000-4300 元/月	公办
8	常德市武陵区 竹根潭老年公寓	50 张	自理	2000-4000 元/月	公办
9	常德市武陵区 鑫鑫老年公寓	50 张	自理	2000-4250 元/月	公办
10	常德市武陵区 东江乡敬老院	50 张	自理	1800-4000 元/月	公办

11	常德市武陵区 南坪乡敬老院	50 张	自理	2200-4300 元/月	公办
12	常德市武陵区 岁月流金敬老院	50 张	自理	2100-4200 元/月	公办
13	常德市武陵区 芦山敬老院	50 张	自理	2000-4300 元/月	公办
14	常德市武陵区 金秋园老年公寓	50 张	自理	2000-4300 元/月	公办
15	常德市武陵区柳叶湖 旅游度假区养老院	50 张	自理	2000-4300 元/月	公办
16	常德市武陵区托老院	50 张	自理	2080-4200 元/月	公办
17	常德市武陵区 安心颐养院	50 张	自理	2150-3800 元/月	公办
18	常德市武陵区绿野山庄	50 张	自理	2000-4300 元/月	公办
19	常德市武陵区 福星养老院	100 张	自理	2000-4300 元/月	民办
20	常德市武陵区 仙源福利服务中心	200 张	自理	2000-4300 元/月	民办
21	鼎城红云街道德安社区 日间照料中心	50 张	自理	1000-1600 元/月	公办
22	武陵区嘉乐园日间照料中 心	50 张	自理	1000-1800 元/月	公办
23	柳叶湖街道双桥社区居 家养老服务中心	20 张	自理、半自理	1000-1500 元/月	公办
24	戴家岗社区居家养服务 老中心	20 张	自理、半自理	1000-1500 元/月	公办

5、广告牌收入

本项目共建设广告牌 140 个，租金根据市场询价结果确定，本次通过 58 同城及户外宝等平台查询常德市广告牌出租情况，以询价信息作为本项目的可比案例。

广告牌出租可比案例表

序号	商铺位置	出租价格	备注
1	鼎城区鼎城路久光国际商厦	7 万元/年	
2	武陵区天润联华超市	6 万元/年	
3	鼎城区建材市场附近	6 万元/年	
4	鼎城桥南市场	5 万元/年	
5	汉寿县汽车站附近	5 万元/年	
6	汉寿县商业街附近	6 万元/年	

鉴于上述询价结果，本项目广告位出租价格参考常德市各地区广告位收费价格，并结合本项目实际情况，本项目单个广告牌租金暂按 5 万元/年计算。广告牌在第 3 年开始正式运营，正式运营期出租率前三年分别按 35%、40%、45% 假定，自运营期第 4 年起出租率均按 50% 假定。

（二）项目预期收入预测

按照前述收入测算依据，西湖管理区老旧小区改造项目收入具体情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
停车场收入	401.83	442.02	482.2	482.2	482.2	482.2	482.2
物业管理收入	214.42	214.42	214.42	214.42	214.42	214.42	214.42
商铺出租收入	312.77	312.77	312.77	312.77	312.77	312.77	312.77
日间照料中心收入	130.75	149.43	168.11	168.11	168.11	168.11	168.11
广告牌收入	224.77	256.88	288.99	321.10	321.10	321.10	321.10
合计	1,284.54	1,375.52	1,466.49	1,498.60	1,498.60	1,498.60	1,498.60

(续)

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
停车场收入	482.2	482.2	482.2	482.2	482.2	482.2	6,148.05
物业管理收入	214.42	214.42	214.42	214.42	214.42	214.42	2,787.46
商铺出租收入	312.77	312.77	312.77	312.77	312.77	312.77	4,066.01
日间照料中心收入	168.11	168.11	168.11	168.11	168.11	168.11	2,129.39
广告牌收入	321.10	321.10	321.10	321.10	321.10	321.10	3,981.64
合计	1,498.60	1,498.60	1,498.60	1,498.60	1,498.60	1,498.60	19,112.55

按照上述测算，西湖管理区老旧小区改造项目在债券存续期内，预计可产生收入 19,112.55 万元。

（三）项目预期成本预测

1、运营成本

根据《西湖管理区老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目的运营成本包括原材料费用、燃料及动力费用、工资及福利费用、管理费用、修理费。债券存续期内，项目预计运营成本为 2,944.20 万元。具体如下：

（1）原材料费用

主要为日间照料中心的原材料采购，根据类型相同项目取值（通过询问及现场调研同类日间照料中心、养老机构得到经验值，确定日间照料中心原材料采购成本比例），按总营业收入的 20%计算。

（2）燃料及动力费用

本项目达产年满负荷用电量为 46.16 万 kwh（主要为小区道路、日间照料中心、公厕、广告牌用电），根据 2021 常德招商指南，电价取 0.563 元/kW/h，用水量 5.71 万吨（主要为小区道路及绿化浇灌用水），根据 2021 常德招商指南规定，常德市居民生活用水价格为 1.81 元/吨，代收污水处理费后，每立方米合计到户价格为 2.76 元，因此，水价取 2.76 元/吨。

供水价格案例表

类型	供水价格（元/m ³ ）		代征污水处理费(元/m ³)	合计
居民生活用水	第一级	1.81	0.95	2.76
	第二级	2.72		3.67
	第三级	5.43		6.38
非居民用水	2.72		1.4	4.12
特种行业用水	7.24		1.4	8.64

类型	电度电价（元/千瓦·时）					容（需）量电价	
	不满 1KV	1-10KV	35-110KV	110KV	220KV 及以上	最大需量 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630	/	/	/	/
一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403	/	/	/
大工业用电	/	0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887	/	/	/

（3）工资及福利费用

项目运营后，正常年份共需相关工作人员 20 人，人均工资福利按 4.8 万元/年计算（参照 2021 常德招商指南规定），福利按工资的 14% 估算。

人工工资案例表

员工级别	工资范围（元/月）
非熟练工	2000-2500
熟练工	2500-3000
一般技术人员	2800-3000
高级技术人员	3000+
普通管理人员	3500+
中级管理人员	4000+
高级管理人员	6000+

（4）管理费用

本项目管理费用按总收入的 0.5% 估算。

（5）修理费

修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 10% 估算，项目正常年修理费为 35.18 万元。

2、税金及附加

（1）增值税：本项目建安工程费用进项增值税率以 9% 计列，其他费用进项增值税率以 6% 计列。本项目的停车位收入、商铺出租收入、广告收入按照增值税率以 9% 计列，物业管理收入、日间照料中心收入按照增值税率 6% 计列，经营成本进项增值税率以 6% 计列。

（2）城市维护建设税、教育费附加：按照增值税的 5% 缴纳城市维护建设税，按照增值税的 5% 缴纳教育费附加。

（3）房产税：按照租金收入的 12% 缴纳房产税。

(4) 印花税：按租金收入的 0.5‰ 缴纳。

西湖管理区老旧小区改造项目的税金及附加在债券存续期内合计为 568.90 万元。

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
原材料费用	26.15	29.89	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62
外购燃料及动力费	41.75	41.75	41.75	41.75	41.75	41.75	41.75
工资及福利费	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44
其他费用	6.42	6.88	7.33	7.49	7.49	7.49	7.49
修理费	35.18	35.18	35.18	35.18	35.18	35.18	35.18
税金及附加	37.69	37.69	37.69	37.69	37.69	37.69	42.58
合计	256.63	260.83	265.01	265.17	265.17	265.17	270.06

(续)

项目名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
原材料费用	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	425.86
外购燃料及动力费	41.75	41.75	41.75	41.75	41.75	41.75	542.75
工资及福利费	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	1,422.72

其他费用	7.49	7.49	7.49	7.49	7.49	7.49	95.53
修理费	35.18	35.18	35.18	35.18	35.18	35.18	457.34
税金及附加	50.03	50.03	50.03	50.03	50.03	50.03	568.90
合计	277.51	277.51	277.51	277.51	277.51	277.51	3,513.10

综上所述，西湖管理区老旧小区改造项目在债券存续期内预期总收入 19,112.55 万元，预期总成本 3,513.10 万元；项目净收益即可用于融资平衡的资金为 15,599.45 万元。

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 19,112.55 万元，预期总成本 3,513.10 万元；项目净收益即可用于融资平衡的资金为 15,599.45 万元。

（二）项目融资还本付息情况

西湖管理区老旧小区改造项目总投资金额为 10,500.00 万元，拟申请政府专项债券 7,000.00 万元，其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 2,000.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券 5,000.00 万元，均为 15 年期，分别于 2036 年及 2037 年到期，每半年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金。对于本次拟发行的 2,000.00 万元以及后续拟发行的 5,000.00 万元，按照根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2021 年 8 月份 15 年期国债收益率上浮 20%，即 3.88% 进行测算，则债券存续期内本息共计 11,074.00 万元。

综合考虑本次申请融资与后续拟申请融资情况，西湖管理区老旧小区改造项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	本期融资利率	应付利息
2021 年 9 月		2,000.00		2,000.00	3.88%	

年度	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	本期融资利率	应付利息
2022 年 1 月	2,000.00	5,000.00		7,000.00	3.88%	
2022 年 3 月	7,000.00			7,000.00	3.88%	38.80
2022 年 7 月	7,000.00			7,000.00	3.88%	97.00
2022 年 9 月	7,000.00			7,000.00	3.88%	38.80
2023 年	7,000.00			7,000.00	3.88%	271.60
2024 年	7,000.00			7,000.00	3.88%	271.60
2025 年	7,000.00			7,000.00	3.88%	271.60
2026 年	7,000.00			7,000.00	3.88%	271.60
2027 年	7,000.00			7,000.00	3.88%	271.60
2028 年	7,000.00			7,000.00	3.88%	271.60
2029 年	7,000.00			7,000.00	3.88%	271.60
2030 年	7,000.00			7,000.00	3.88%	271.60
2031 年	7,000.00			7,000.00	3.88%	271.60
2032 年	7,000.00			7,000.00	3.88%	271.60
2033 年	7,000.00			7,000.00	3.88%	271.60
2034 年	7,000.00			7,000.00	3.88%	271.60
2035 年	7,000.00			7,000.00	3.88%	271.60
2036 年 1 月	7,000.00			7,000.00	3.88%	97.00
2036 年 3 月	7,000.00			7,000.00	3.88%	38.80
2036 年 7 月	7,000.00			7,000.00	3.88%	97.00
2036 年 9 月	7,000.00		2,000.00	5,000.00	3.88%	38.80
2037 年 1 月	5,000.00		5,000.00	-	3.88%	97.00
合计		7,000.00	7,000.00			4,074.00

（三）项目融资平衡情况

西湖管理区老旧小区改造项目预计用于融资平衡的相关收益为 15,599.45 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.41 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
西湖管理区老旧小区改造项目	15,599.45	7,000.00	11,074.00	1.41

同时，西湖管理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	-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	1.32	1.41	1.49
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.42	1.41	1.39

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 1.32，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 1.39，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

项目	建设期		运营期			
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
现金流入	5,177.55	5,322.45	1,284.54	1,375.52	1,466.49	1,498.60
资本金	3,177.55	322.45				
债券资金流入	2,000.00	5,000.00				
运营收入		-	1,284.54	1,375.52	1,466.49	1,498.60
回收固定资产余值						
流动资金回收						
回收土地余值						
现金流出	5,177.55	5,322.45	528.23	532.43	536.61	536.77
建设投资	5,177.55	5,147.85				
运营成本			218.94	223.14	227.32	227.48
税金及附加			37.69	37.69	37.69	37.69
运营期利息	-	174.60	271.60	271.60	271.60	271.60
债券本金						
净现金流量	-	-	756.31	843.09	929.88	961.83
累计净现金流量	-	-	756.31	1,599.40	2,529.28	3,491.11

续上表：

项目	运营期					
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入	1,498.60	1,498.60	1,498.60	1,498.60	1,498.60	1,498.60
资本金						
债券资金流入						
运营收入	1,498.60	1,498.60	1,498.60	1,498.60	1,498.60	1,498.60
回收固定资产余值						
流动资金回收						
回收土地余值						
现金流出	536.77	536.77	541.66	549.11	549.11	549.11
建设投资						
运营成本	227.48	227.48	227.48	227.48	227.48	227.48
税金及附加	37.69	37.69	42.58	50.03	50.03	50.03
运营期利息	271.60	271.60	271.60	271.60	271.60	271.60
债券本金						

净现金流量	961.83	961.83	956.94	949.49	949.49	949.49
累计净现金流量	4,452.94	5,414.77	6,371.71	7,321.20	8,270.69	9,220.18

续上表：

项目	运营期					合计
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
现金流入	1,498.60	1,498.60	1,498.60	-	-	29,612.55
资本金						3,500.00
债券资金流入						7,000.00
运营收入	1,498.60	1,498.60	1,498.60	-	-	19,112.55
回收固定资产余值						0.00
流动资金回收						0.00
回收土地余值						0.00
现金流出	549.11	549.11	549.11	2,271.60	5,097.00	19,815.50
建设投资						10,325.40
运营成本	227.48	227.48	227.48	-		2,944.20
税金及附加	50.03	50.03	50.03	-		568.90
运营期利息	271.60	271.60	271.60	271.60	97.00	4,074.00
债券本金				2,000.00	5,000.00	7,000.00
净现金流量	949.49	949.49	949.49	-2,271.60	-5,097.00	4,700.05
累计净现金流量	10,169.67	11,119.16	12,068.65	9,797.05	4,700.05	4,700.05

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、社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种

方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题的出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）项目对占地方案及补偿标准不满的风险

该项目用地为国有土地。项目用地区域内涉及一定量拆

迁工作，项目占地对单一个人或单位有影响，涉及第三方利益，存在对占地方案或补偿标准不满的风险，通过公开补偿方案，合理赔偿，此项风险可以得到控制。

（3）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（4）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹措不到位或者其他原因未能使项目如期运营。同时存在收益风险，收益的风险主要源于相关物业收费、停车位出租及相关商铺及广告牌租金水平、日间照料中心价格水平风险。项目所在地租金及物业收费水平直接影响项目的总体收益水平。

应对措施：积极筹措项目建设资金并对项目的进度进行有效的监督管理。将小区改造后的效果告知项目涉及的老旧小区居民，提高老旧小区居民缴纳物业费的积极性，加大商铺等门面的招商引流，保障预期收益水平。

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常德市西湖管理区住房和城乡建设局，项目主管部门将负责按照西湖管理区老旧小区改造项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《常德市本级 2021 年保障性安居工程专项债券西湖管理区老旧小区改造项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



常德市西湖管理区住房和城乡建设局



2021 年 9 月 2 日

常德市鼎城区 2021 年保障性安居工程专项债券

鼎城区城镇老旧小区改造建设

项目预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

鼎城区，原名常德县，古称朗州，位于锦绣江南的洞庭湖西滨。自秦置县以来，已有 2200 多年历史，区内多次发现大溪文化、龙山文化、屈家岭文化和皂市文化遗址。中原文化与湖湘文化在此相互交融，使鼎城成为“文物之邦”，名胜古迹众多，有莱公甘泉、鹤湖翔羽、龙门古洞、阳山雄峙、天子义岗、金霞夕照、沧浪仙山、花溪仙池等名胜。2019 年 3 月，鼎城区位列第一批革命文物保护利用片区分县名单。目前，鼎城区共辖 18 个乡镇，4 个农林场，4 个街道办事处，总面积 2344 平方公里，人口 75.68 万人。2018 年至 2020 年，鼎城区分别完成一般公共预算收入 22.52 亿元、15.39 亿元和 16.40 亿元；政府性基金收入分别完成 5.59 亿元、9.99 亿元和 21.37 亿元。

常德市鼎城区 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）	336.8	363	384.8
一般公共预算收入	22.52	15.39	16.40
政府性基金收入	5.59	9.99	21.37
其中：国有土地出让收入	5.2842	9.6615	20.97

政府性基金支出	5.9850	7.4041	18.41
其中：国有土地出让支出	5.2028	5.9928	11.00

（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
鼎城区城镇老旧小区改造建设	1、项目总投资45,000.00万元； 2、本项目建设地点为常德市鼎城区，共涉及84个小区、599栋住宅、9718户住户、1212700平方米建筑面积； 3、项目建设期间为2021年至2023年。	常德市鼎城区城镇老旧小区改造建设项目位于常德市鼎城区，共涉及84个小区、599栋住宅、9718户住户、1212700平方米建筑面积。	常德市鼎城区住房保障服务中心	1、《关于鼎城区城镇老旧小区改造建设项目可行性研究报告的批复》（常鼎发改审【2020】138号）；

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁（或土地平整）工作由鼎城区土地依法征收工作领导小组办公室（或当地土储中心等相应部门）实施。

常德市鼎城区城镇老旧小区改造建设项目位于常德市鼎城区，共涉及84个小区、599栋住宅、9718户住户、1212700平方米建筑面积。基础改造工程：基础改造工程主要为房屋修复修缮及配套设施改造以及小区外配套基础设施建造。包括建筑的综合整治，部分建筑修缮，市政管网管线，绿化景观停车场等基础配套设施建设。环境工程：主要为城市绿化、亮化工程。城市提升改造工程：包括中小型文体休闲广场、城市生态停车场建设，户外广告整治及路识路标更新等。

常德市鼎城区城镇老旧小区改造建设项目已经通过湖南途顺律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

经济效益方面，本项目实施期间将需要大量的建筑、物流、建材、咨询设计等服务，提供了当地乃至外来务工人员就业机会。本项目的建设，有利于居民获取更多的就业机会，增加收入。

（二）社会效益分析

本项目是政府得民心、百姓得实惠、经济得发展的德政工程、民心工程。项目建设不仅有利于改善民生，促进社会和谐，而且有利于保持经济平稳较快发展，加快转变经济发展方式，促进房地产市场健康发展。

（1）项目有利于提高所在地区居民的收入

本项目为项目区居民提供了新的就业机会。同时，通过人口集中和居住环境的改善，以及生活水平的提高，居民的消费水平相应提高，也为影响区的居民增加了就业机会。

（2）项目有利于所在地区居民生活水平和生活质量的提高

本项目的建设从根本上改善了鼎城区老旧小区住宅条件，从而提高了居民的生活水平和生活质量。

（3）项目对所在地区弱势群体、不同利益群体的影响

鼎城区老旧小区居民大多数属于低收入弱势群体，本项目的建设有利于加快解决老旧小区配套基础设施落后等问题，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提

高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

（4）项目对所在地区文化、教育事业的影响

项目建设由于人口集中，对项目区的文化、教育服务设施的服务能力提出了更高的要求，需要加强建设，影响程度较好。

（5）项目对所在地区少数民族风俗习惯和宗教的影响

项目的建设不会引起民族矛盾、宗教纠纷，有利于社会稳定，影响程度一般。

（6）项目对当地基础设施、社会服务容量和城镇化进程的影响

项目建设符合当地发展规划要求，对改善当地基础设施以及提高社会服务容量、推进城镇化进程有较好的影响。

本项目的建设既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，是政府应尽的职责，是民心工程、德政工程，同时也是一项“和谐”工程。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、项目投资估算依据

（1）土建工程

1) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

2) 关于印发 2020《湖南省建设工程计价办法》及《湖

南省建设工程消耗量标准》（湘建价[2020]56号）；

3) 《湖南省建设工程消耗量标准》（2020年版）；

4) 《湖南省建设工程计价办法》（2020年版）；

5) 《关于执行〈湖南省建筑工程计价办法〉的补充通知》（湘建价[2015]35号）；

6) 湖南省住房和城乡建设厅《关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知》（湘建价[2019]47号）；

7) 《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》（湘建价[2017]54号）；

8) 主要建筑材料价格执行常德市 2020 年第 4 期动态基价；

9) 主要安装材料执行常德市 2020 年安装工程主要材料预算价格第 1 期；

10) 国家现行的政策法规及建设单位提供的有关资料；
结合以上文件，按相应文件进行调整，并借鉴当地同类工程造价。

（2）工程建设其他费用

1) 前期工作咨询费按“湖南省物价局、计划委员会湘价房[2000]95号文”和“湘价服[2009]81号文”估算；

2) 勘察设计费按“国家计委及建设部计价格[2002]10号文”估算；

3) 建设单位管理费按“国家财政部财建[2016]504号文”

估算；

4) 工程监理费按“国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670 号文”估算；

5) 造价咨询费、工程测绘费、检测费、环境影响报告编制费、水土保持方案编制费按“常财办发[2017]68 号”估算。

6) 《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》及《关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定》（湘建价[2016]72 号）；

7) 《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》（湘建价[2016]160 号）；

8) 《关于调整建设工程社会保险费计费标准的通知》（湘建价[2019]61 号文）。

（3）预备费

根据本工程复杂程度，基本预备费按第一、二部分费用之和的 5%估算。

2、项目投资估算具体情况

鼎城区城镇老旧小区改造建设项目总投资金额 45,000.00 万元，其中工程费用 36,837.72 万元，工程建设其他费用 2,590.85 万元，预告费用 1,971.43 万元，建设期利息 3,600.00 万元，将随项目实施进度逐步投入。项目投资构成情况表如下：

项目投资构成情况表

单位：万元

序 号	工程或费用名称	估 算 价 值 （万元）					技术经济指标			占投资 额（%）	备注
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其它 费用	合计	单位	数量	指标 （元/单 位）		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
一	第一部分工程费用	32096.70	439.60	4301.42		36837.72					
(一)	基础改造工程					27801.10					
1	房屋改造					9300.00					
1.1	房屋立面维修改造	3000.00				3000.00	m ²	60000.00	500.00		
1.2	房屋维修加固	1000.00				1000.00	栋	100.00	100000.00		
1.3	屋面维修	3900.00				3900.00	m ²	150000.00	260.00		
1.4	电梯工程			1400.00		1400.00	台	70.00	200000.00		
2	基础设施改造					18501.10					
2.1	小区内基础设施					11064.00					
2.1.1	物管用房	1197.00				1197.00	m ²	7980.00	1500.00		
2.1.2	小区道路工程	2205.00				2205.00	km	88.20	250000.00		
2.1.3	小区人行道	3528.00				3528.00	km	176.40	200000.00		
2.1.4	水、电、气改造	1512.00				1512.00	处	84.00	180000.00		
2.1.5	下水道管网更换	1950.00				1950.00	km	130.00	150000.00		
2.1.6	化粪池	672.00				672.00	处	84.00	80000.00		

序 号	工程或费用名称	估 算 价 值 （万元）					技术经济指标			占投资 额（%）	备注
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其它 费用	合计	单位	数量	指标 （元/单 位）		
2.2	小区外配套基础设施					7437.10					
2.2.1	停车场配套建设	2047.50				2047.50	m ²	58500.00	350.00		
2.2.2	微型消防站	1000.00				1000.00	处	50.00	200000.00		
2.2.3	日间照料中心	2970.00				2970.00	m ²	13500	2200.00		
2.2.4	公共厕所	800.00				800.00	m ²	4000.00	2000.00		
2.2.5	垃圾收集站	600.00				600.00	处	30.00	200000.00		
2.2.6	垃圾分类收集设施		19.60			19.60	个	700.00	280.00		分类垃圾桶
(二)	环境工程					1529.42					
1	绿化工程	1008.00				1008.00	m ²	42000.00	240.00		
2	亮化工程			521.42		521.42	盏	1798.00	2900.00		
(三)	城市提升改造工程					7507.20					
3.1	中小型文体休闲广场	500.00				500.00	m ²	10000.00	500.00		
3.2	城市生态停车场改造	1760.00				1760.00	m ²	80000.00	220.00		
3.3	充电桩		420.00	2380.00		2800.00	个	800.00	35000.00		
3.4	路识路标	107.20				107.20	个	320.00	3350.00		
3.5	广告牌整治	2340.00				2340.00	m ²	90000.00	260.00		
	第一部分工程费用合计					36837.72				81.86	
二	第二部分工程建设其他费用										
2.1	建设单位管理费				490.00	490.00					
2.2	建设工程监理费				658.43	658.43					

序 号	工程或费用名称	估 算 价 值 （万元）					技术经济指标			占投资 额（%）	备注
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其它 费用	合计	单位	数量	指标 （元/单 位）		
2.3	可行性研究报告编制费				69.13	69.13					
2.4	勘察设计费				976.97	976.97					
2.5	造价咨询费				63.79	63.79					
2.6	工程测绘费				76.91	76.91					
2.7	检测费				205.35	205.35					
2.8	环境影响报告编制费				24.11	24.11					
2.90	水土保持方案编制费				20.11	20.11					
2.1	其它费用				6.05	6.05					
	第二部分工程建设其他费用 合计					2590.85				5.76	
	第一、二部分费用合计					39428.57				87.62	一+二
三	第三部分预备费										
3.1	基本预备费				1971.43	1971.43					
	第三部分预备费合计					1971.43				4.38	（一+二）×5%
四	建设期利息				3600.00	3600.00				8.00	
五	工程估算总投资					45000.00				100.00	一+二+三+四

上述项目前期已投资金额为 0.00 万元，未来尚需投资金额为 45,000.00 万元。具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2021 年	2022 年及以后
鼎城区城镇老旧小区改造建设	45,000.00	-	18,310.50	26,689.50

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

项目名称	月度	1-8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
鼎城区城镇老旧小区改造建设	投资金额	310.5	4000	4000	4000	6000	18310.50
	其中：专项债券金额		4000	4000	4000	6000	18000.00

（二）资金筹措方案

鼎城区城镇老旧小区改造建设的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 45,000.00 万元，其中：财政资金 9,000.00 万元；拟申请发行政府专项债券资金 36,000.00 万元；其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行 18,000.00 万元，未来拟申请发行 18,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元、年

项目名称	资金来源			本次申请发行政府	本次申请发行政府专项	拟申请发行政府专
	财政资金	计划申请发	其他融资			

		行政府专项 债券金额		专项债券 金额	债券名称	项债券期 限
鼎城区城镇 老旧小区改 造建设	9,000.00	36,000.00	-	18,000.00	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

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

本项目建成后，收入来源主要为停车场收入、物业管理收入、商铺出租收入、广告牌收入。

1、停车场收入

本项目停车场共 3200 个停车位，每个停车位按照平均每天收入 20 元进行估算（根据《常德市物价局关于调整市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的通知》常价函[2014]42 号的有关规定），停车场在第 3 年开始正式运营，正式运营期出租率前两年分别按 50%、55%假定，自运营期第 3 年起出租率均按 60%假定。本项目考虑每天 08:00-22:00 经营，即每天经营 14 个小时。计算期内停车场收入 19,931.05 万元。

2、物业管理收入

本项目共改造 84 个老旧小区、599 栋住宅、9718 户住户，涉及建筑面积共 1212700 平方米，根据《常德市发展和改革委员会 常德市住房和城乡建设局关于印发常德市前期物业服务收费实施细则的通知》（常发改价调[2020]609 号）

有关规定，多层无电梯房物业服务费：0.95 元/平方米/月；
电梯房物业服务费 1.5 元/平方米/月；本项目为老旧小区，
有部分住宅加装电梯，因此，根据本项目实际情况，物业管理
费暂按 1 元/m².月计。计算期内物业管理收入总额为
16,474.44 万元。

3、商铺出租收入

本项目建成后可供出租的商铺面积为 60635 平方米，租金标准根据市场调查结果确定，本次通过 58 同城查询常德市鼎城区商铺出租情况，以挂网的门面出租信息作为本项目的可比案例。



地段好，临街商铺，学校正对门

常德·鼎城 | 鼎城区善卷中学 | 空置中

商业街店铺

67m²
建筑面积

2500元/月
日租金 1.24元/m²/天

商业街店铺 可餐饮 外摆区

07-09



原始门面招租，价格面议

鼎城·桥南总站 | 广德大药房(005店) | 空置中

临街门面 1层

100m²
建筑面积

5800元/月
日租金 1.93元/m²/天

免租1个月 临街门面 临街 下水

07-11



同德大学学校当街门面 旺铺 适合各类行业

鼎城·桥南总站 | 湖南应用技术学院 | 空置中

临街门面 1层

120m²
建筑面积

4583元/月
日租金 1.27元/m²/天

临街门面 临街 外摆区

06-29



门面出租，公路边，十字路口

鼎城·桥南总站 | 大菠萝网咖(金鑫店) | 经营中

商业街店铺 1层

110m²
建筑面积

4500元/月
日租金 1.36元/m²/天

免租1个月 商业街店铺 临街 上水 下水

07-11

鼎城区商铺出租价格可比案例表

序号	商铺位置	出租价格	备注
1	鼎城区善卷中学对面	38 元/平方米·月	
2	鼎城区桥南总站附近	60 元/平方米·月	
3	鼎城区湖南应用技术学院附近	39 元/平方米·月	

4	鼎城区桥南总站附近	42 元/平方米·月	
---	-----------	------------	--

参照同类案例，考虑到老旧小区为老城区，区域人流量较大，商业繁荣，因此，本项目出租价格暂按 40 元/m²·月（合 480 元/m²·年）计算。计算期内商铺出租收入总额为 32,042.04 万元。

4、广告牌收入

本项目共建设广告牌 386 个，租金根据市场询价结果确定，本次通过 58 同城及户外宝等平台查询常德市广告牌出租情况，以询价信息作为本项目的可比案例。

广告牌出租可比案例表

序号	商铺位置	出租价格	备注
1	鼎城区鼎城路久光国际商厦	7 万元/年	
2	武陵区天润联华超市	6 万元/年	
3	鼎城区建材市场附近	6 万元/年	

鉴于上述询价结果，本项目广告位出租价格参考常德市广告位收费价格，并结合本项目实际情况，本项目单个广告牌租金暂按 6 万元/年计算。运营期出租率前 2 年分别按 60%、70%假定，自运营期第 3 年起出租率均按 80%假定。计算期内广告牌收入总额为 19,760.40 万元。

鼎城区城镇老旧小区改造建设预期收入测算表

单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
停车场收入	1,285.87	1,500.18	1,714.50	1,714.50	1,714.50	1,714.50
物业管理收入	1,372.87	1,372.87	1,372.87	1,372.87	1,372.87	1,372.87
底层商铺出租收入	2,670.17	2,670.17	2,670.17	2,670.17	2,670.17	2,670.17
广告牌收入	1,274.86	1,487.34	1,699.82	1,699.82	1,699.82	1,699.82
合计	6,603.77	7,030.56	7,457.36	7,457.36	7,457.36	7,457.36

续上表：

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
停车场收入	1,714.50	1,714.50	1,714.50	1,714.50	1,714.50	1,714.50	19,931.05
物业管理收入	1,372.87	1,372.87	1,372.87	1,372.87	1,372.87	1,372.87	16,474.44
底层商铺出租收入	2,670.17	2,670.17	2,670.17	2,670.17	2,670.17	2,670.17	32,042.04
广告牌收入	1,699.82	1,699.82	1,699.82	1,699.82	1,699.82	1,699.82	19,760.40
合计	7,457.36	7,457.36	7,457.36	7,457.36	7,457.36	7,457.36	88,207.93

(三) 项目预期成本依据

本项目成本费用按照《方法和参数》（第三版）规定进行估算。包括：工资及福利费用、管理费用、燃料及动力费用、修理费。

1、原材料费用

主要为日间照料中心的原材料采购，根据类型相同项目取值，按总营业收入的 20% 计算。

2、燃料及动力费用

本项目达产年满负荷用电量为 147.49 万 kwh（主要为小区道路、日间照料中心、公厕、广告牌用电），电价取 1.2 元/kW/h，用水量 61.60 万吨（主要为小区道路及绿化浇灌用水），水价 3.0 元/吨。

3、工资及福利费用

根据常德市人社局发布《关于常德市 2019 年调整最低工资标准的通知》，从 2019 年 10 月 1 日起，常德市调整全日制就业劳动者月最低工资标准为 1540 元。项目运营后，正常年份共需相关工作人员 30 人，参照《常德市招商指南 2021》人均工资福利按 6 万元/年计算，福利按工资的 14% 估算。



 人工 / LABOR COST	
员工级别	工资范围 (元/月)
非熟练工	2000-2500
熟练工	2500-3000
一般技术人员	2800-3000
高级技术人员	3000+
普通管理人员	3500+
中级管理人员	4000+
高级管理人员	6000+

4、其他费用

包括营业费用、其他管理费用等。计算期内其他费用总额为 1,424.13 万元。

5、修理费

修理费参照《现代咨询方法与实务》计算方法及同类工程的实际情况,按折旧费的 10%估算。计算期内共计 1,875.36 万元。

(四) 项目预期成本预测

鼎城区城镇老旧小区改造建设运营成本测算表

单位：万元

成本项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
外购燃料及动力费	361.79	361.79	361.79	361.79	361.79	361.79	361.79
工资及福利费	34.2	34.2	34.2	34.2	34.2	34.2	34.2
其他费用	106.04	112.64	119.24	120.69	120.69	120.69	120.69
修理费	156.28	156.28	156.28	156.28	156.28	156.28	156.28
运营成本合计	658.31	664.91	671.51	672.96	672.96	672.96	672.96

续上表：

成本项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
外购燃料及动力费	361.79	361.79	361.79	361.79	361.79	4341.48
工资及福利费	34.2	34.2	34.2	34.2	34.2	410.40
其他费用	120.69	120.69	120.69	120.69	120.69	1424.13
修理费	156.28	156.28	156.28	156.28	156.28	1875.36
运营成本合计	672.96	672.96	672.96	672.96	672.96	8051.37

常德市鼎城区城镇老旧小区改造建设项目相关税费预测表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
营业收入		6603.77	7030.56	7457.36	7457.36	7457.36	7457.36
销项税额		553.15	591.56	629.98	629.98	629.98	629.98
进项税额	3255.57						
应纳增值税金额							409.05
城建市维护建设税							28.63
教育费附加							20.45
合计应缴纳税费							49.08

续上表：

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
营业收入	7457.36	7457.36	7457.36	7457.36	7457.36	7457.36	88207.93
销项税额	629.98	629.98	629.98	629.98	629.98	629.98	7444.51
进项税额							3255.57
应纳增值税金额	629.98	629.98	629.98	629.98	629.98	629.98	4188.91
城建市维护建设税	44.10	44.10	44.10	44.10	44.10	44.10	293.23
教育费附加	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	209.45
合计应缴纳税费	75.60	75.60	75.60	75.60	75.60	75.60	502.68

综上所述，鼎城区城镇老旧小区改造建设在债券存续期内预期总收入 88,207.93 万元；项目净收益即可用于融资平衡的资金 79,653.88 万元。

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 88,207.93 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 79,653.88 万元。

（二）项目融资还本付息情况

鼎城区城镇老旧小区改造建设拟申请政府专项债券 36,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 18,000.00 万元，未来拟继续申请政府专项债 18,000.00 万元，每半年付息，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次政府专项债券的预测利率按照 2021 年 8 月份 15 年期国债收益率上浮 20%，即本次 15 年期债券的预测利率为 3.88%。截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0.00 万元。债券存续期内本息共计 56,952.00 万元。偿还资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 79,653.88 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.40 倍。

综合考虑本次申请融资和后续拟申请融资情况，鼎城区城镇老旧小区改造建设还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	本期融资利率	应付利息
----	--------	------	--------	--------	--------	------

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	本期融资利率	应付利息
2021 年 9 月		18,000.00		18,000.00	3.88%	
2022 年 1 月	18,000.00	18,000.00		36,000.00	3.88%	
2022 年 3 月	36,000.00			36,000.00	3.88%	349.20
2022 年 7 月	36,000.00			36,000.00	3.88%	349.20
2022 年 9 月	36,000.00			36,000.00	3.88%	349.20
2023 年	36,000.00			36,000.00	3.88%	1,396.80
2024 年	36,000.00			36,000.00	3.88%	1,396.80
2025 年	36,000.00			36,000.00	3.88%	1,396.80
2026 年	36,000.00			36,000.00	3.88%	1,396.80
2027 年	36,000.00			36,000.00	3.88%	1,396.80
2028 年	36,000.00			36,000.00	3.88%	1,396.80
2029 年	36,000.00			36,000.00	3.88%	1,396.80
2030 年	36,000.00			36,000.00	3.88%	1,396.80
2031 年	36,000.00			36,000.00	3.88%	1,396.80
2032 年	36,000.00			36,000.00	3.88%	1,396.80
2033 年	36,000.00			36,000.00	3.88%	1,396.80
2034 年	36,000.00			36,000.00	3.88%	1,396.80
2035 年	36,000.00			36,000.00	3.88%	1,396.80
2036 年 1 月	36,000.00			36,000.00	3.88%	349.20
2036 年 3 月	36,000.00			36,000.00	3.88%	349.20
2036 年 7 月	36,000.00			36,000.00	3.88%	349.20
2036 年 9 月	36,000.00		18,000.00	18,000.00	3.88%	349.20
2037 年 1 月	18,000.00		18,000.00	-	3.88%	349.20
合计		36,000.00	36,000.00			20,952.00

(三) 项目融资平衡情况

项目预计从 2024 年开始产生收益，债券存续期内项目预期总收入为 88,207.93 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 79,653.88 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.40 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金	项目预计融资	项目预计融资	项目相关收益
------	--------	--------	--------	--------

	平衡的相关收益	本金	本息	对融资本息覆盖倍数
鼎城区城镇老旧小区改造建设	79,653.88	36,000.00	56,952.00	1.40

同时，鼎城区城镇老旧小区改造建设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	1.32	1.40	1.48
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.41	1.40	1.39

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 1.32，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 1.39，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

项目	建设期			运营期		
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
现金流入	18,310.50	18,310.50	8,379.00	6,603.77	7,030.56	7,457.36
资本金	310.50	310.50	8,379.00			
债券资金流入	18,000.00	18,000.00				
运营收入		-	-	6,603.77	7,030.56	7,457.36
回收固定资产余值						
流动资金回收						
回收土地余值						
现金流出	18,310.50	18,310.50	8,379.00	2,055.11	2,061.71	2,068.31
建设投资	18,310.50	17,262.90	6,982.20			
运营成本		-	-	658.31	664.91	671.51
税金及附加		-	-	-	-	-
运营期利息		1,047.60	1,396.80	1,396.80	1,396.80	1,396.80
债券本金						
净现金流量	-	-	-	4,548.66	4,968.85	5,389.05
累计净现金流量	-	-	-	4,548.66	9,517.51	14,906.56

续上表：

项目		运营期				
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入	7,457.36	7,457.36	7,457.36	7,457.36	7,457.36	7,457.36
资本金						
债券资金流入						
运营收入	7,457.36	7,457.36	7,457.36	7,457.36	7,457.36	7,457.36
回收固定资产余值						
流动资金回收						
回收土地余值						
现金流出	2,069.76	2,069.76	2,118.84	2,145.36	2,145.36	2,145.36
建设投资						
运营成本	672.96	672.96	672.96	672.96	672.96	672.96
税金及附加	-	-	49.08	75.60	75.60	75.60
运营期利息	1,396.80	1,396.80	1,396.80	1,396.80	1,396.80	1,396.80
债券本金						
净现金流量	5,387.60	5,387.60	5,338.52	5,312.00	5,312.00	5,312.00
累计净现金流量	20,294.16	25,681.76	31,020.28	36,332.28	41,644.28	46,956.28

续上表：

项目	运营期					
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
现金流入	7,457.36	7,457.36	7,457.36	-	-	133,207.93

资本金						9,000.00
债券资金流入						36,000.00
运营收入	7,457.36	7,457.36	7,457.36	-	-	88,207.93
回收固定资产余值						
流动资金回收						-
回收土地余值						-
现金流出	2,145.36	2,145.36	2,145.36	19,396.80	18,349.20	108,061.65
建设投资						42,555.60
运营成本	672.96	672.96	672.96	-	-	8,051.37
税金及附加	75.60	75.60	75.60	-	-	502.68
运营期利息	1,396.80	1,396.80	1,396.80	1,396.80	349.20	20,952.00
债券本金				18,000.00	18,000.00	36,000.00
净现金流量	5,312.00	5,312.00	5,312.00	-19,396.80	-18,349.20	25,146.28
累计净现金流量	52,268.28	57,580.28	62,892.28	43,495.48	25,146.28	25,146.28

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、社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下,社会稳定问题出现的症结是发起者为了维护合法利益,表达诉求的一种方式之一,本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件,其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏;对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施:根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断,并结合本项目对工程的具体要求进行评价,本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面:

(1) 项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明,本项目有充分的政策、法律依据,坚持严格的审查审批和报批程序,并经过严谨科学的可行性研究论证,立项合法,程序完备,建设规模、设计方案合理可行。因此,因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

(2) 对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放,项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响,不会引发上访或群体性事件,所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

(3) 其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳

定风险降到最低。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

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。

3、根据《中共中央办公厅 国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）规定，对于组合使用专项债券和市场化融资的项目，其项目收入实行分账管理。其中项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；企业项目法人单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

八、主管部门责任

本项目主管部门是常德市鼎城区住房保障服务中心，项目主管部门将负责按照常德市鼎城区本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行社会事业专项债券项目库，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。

（以下无正文）

（本页无正文，为《常德市鼎城区 2021 年保障性安居工程专项债券鼎城区城镇老旧小区改造**建设**项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



常德市鼎城区住房保障服务中心



2021 年 9 月 2 日

常德市汉寿县 2021 年保障性安居工程专项债券

汉寿县老旧小区改造工程

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

汉寿县位于洞庭湖西滨，沅澧水尾间，是常德市的南大门；全县辖 21 个乡镇（街道）1 个高新区管委会，278 个行政村（社区），总面积 2,021 平方公里；全县地势南高北低，平湖区、丘陵区、山区各占 1/3；自古就是“西楚唇齿，云贵门户”，现在陆上交通可通过石长铁路、319 国道、205 省道和长常、长张、长吉、常岳、二广 5 条高速，南到两广，北达京冀，西至成渝，东抵沪杭。水路可通过沅澧二水直达重庆、上海。空中交通可依托毗邻不足 30 分钟车程的常德桃花源机场，直飞北京、广州、深圳、上海、昆明等地；2018 年至 2020 年，汉寿县分别实现一般公共预算收入 7.40 亿元、8.37 亿元和 9.15 亿元，政府性基金收入分别为 0.69 亿元、0.66 亿元和 2.11 亿元。

汉寿县 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（GDP）	297.73	303.08	316.31
一般公共预算收入	7.40	8.37	9.15
政府性基金收入	0.69	0.66	2.11
其中：国有土地出让收入	0.40	0.40	1.85
政府性基金支出	2.61	4.94	6.48
其中：国有土地出让支出	1.90	3.99	2.07

（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
汉寿县老旧小区改造工程	1、项目总投资 39,798.40 万元； 2、项目地点位于汉寿县龙阳街道的 65 个老旧小区； 3、项目建设期为 2020 年 6 月-2022 年 5 月。	本项目将对汉寿县 65 个老旧小区进行改造，改造的内容包含老年人日间照料中心、托幼所、便民超市、小区内部停车位、运动器材、垃圾收集点以及广场的增建，小区立面、给排水管网、电力通信、小区周边配套市政道路、小区内部道路、屋面防水、绿化、围墙改造。	汉寿县国有资产经营管理中心	1、《关于汉寿县老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》（汉发改投[2020]29 号）； 2、《关于汉寿县老旧小区改造工程用地预审与选址意见的函》； 3、《关于汉寿县老旧小区改造工程环境影响报告表的批复》（常环建（2）[2020]4 号）

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁（或土地平整）工作由汉寿县土地依法征收工作领导小组办公室（或当地土储中心等相应部门）实施。

汉寿县老旧小区改造工程地点位于汉寿县龙阳街道的 65 个老旧小区，本项目涉及改造 65 个老旧小区改造，共计户数 4755 户，建筑面积约 38.30 万平方米，项目建设期 2 年。66 个小区改造情况详见下表：

65 个小区改造情况汇总表

序号	小区名称	涉及户数（户）	小区内楼栋数（栋）	总建筑面积（万平方米）	建成时间	房屋性质
1	县委宿舍	157	9	1.4	1985 年	公房
2	县政府宿舍	162	7	1.5	1993 年	公房
3	县人大宿舍	28	6	0.2	1987 年	公房
4	县政协宿舍	41	3	0.3	1984 年	公房
5	住建局宿舍	98	5	0.9	1988 年	公房
6	科技局宿舍	20	4	0.2	1979 年	公房
7	供销社宿舍	48	4	0.4	1982 年	公房
8	农机局宿舍	46	3	0.5	1987 年	公房

9	房管局宿舍	70	6	0.7	1986 年	公房
10	公安局宿舍	60	4	0.5	1983 年	公房
11	审计局宿舍	40	3	0.4	1989 年	公房
12	司法局宿舍	60	3	0.5	1992 年	公房
13	城东一组直管公房	41	4	0.3	1985 年	保障房
14	向阳组直管公房	36	1	0.3	1993 年	保障房
15	东润花苑廉租房	366	7	1.8	1998 年	保障房
16	老财政局宿舍	30	3	0.3	1994 年	公房
17	环保局宿舍	48	2	0.4	1991 年	公房
18	畜牧水产局宿舍	96	6	0.8	1989 年	公房
19	老民政局宿舍	20	2	0.2	1982 年	公房
20	老计委宿舍	36	3	0.3	1985 年	公房
21	物价局宿舍	32	3	0.3	1991 年	公房
22	粮食局宿舍	36	3	0.3	1987 年	公房
23	商务局宿舍	35	2	0.2	1982 年	公房
24	教育局宿舍	78	4	0.6	1987 年	公房
25	老文化馆宿舍	13	2	0.1	1978 年	公房
26	党校宿舍	76	4	0.6	1986 年	公房
27	农业局宿舍	90	6	0.8	1990 年	公房
28	电影公司宿舍	10	1	0.1	1988 年	公房
29	湘运院内宿舍	185	7	1.4	1989 年	公房
30	芦苇研究所宿舍	25	2	0.2	1993 年	公房
31	湖州局宿舍	82	4	0.7	1991 年	公房
32	挖泥船队宿舍	76	4	0.6	1980 年	公房
33	水电安装公司宿舍	58	3	0.5	1986 年	公房
34	宏福园小区	80	4	0.7	1999 年	商品房
35	种子公司宿舍	60	3	0.4	1987 年	公房
36	再生公司宿舍	48	3	0.3	1992 年	公房
37	饮食公司宿舍	78	3	0.6	1985 年	公房
38	药械宿舍	60	3	0.5	1986 年	公房
39	石油公司宿舍	56	3	0.5	1983 年	公房
40	日杂宿舍	70	3	0.5	1987 年	公房

41	煤建宿舍	78	4	0.6	1983 年	公房
42	温馨家园（原电机厂）	102	4	0.9	1997 年	商品房
43	五交化公司院落	70	4	0.5	1983 年	公房
44	木兰小区宿舍	72	3	0.5	1988 年	商品房
45	矫形医院	82	4	0.7	1985 年	公房
46	丰登圆小区	159	7	1.3	1994 年	商品房
47	商贸城小区	105	5	0.9	1995 年	商品房
48	旺粮小区	46	3	0.4	1989 年	公房
49	纬九路片区（1）	28	6	0.2	1987 年	公房
50	纬九路片区（2）	41	3	0.3	1984 年	公房
51	纬九路片区（3）	98	5	0.9	1988 年	公房
52	纬九路片区（4）	20	2	0.2	1982 年	公房
53	纬九路片区（5）	46	3	0.3	1981 年	公房
54	纬九路片区（6）	20	4	0.2	1979 年	公房
55	南星路片区（1）	48	2	0.4	1991 年	公房
56	南星路片区（2）	96	6	0.8	1989 年	公房
57	南星路片区（3）	78	4	0.6	1987 年	公房
58	南星路片区（4）	60	3	0.5	1985 年	公房
59	南星路片区（5）	80	6	0.6	1982 年	公房
60	鸿运街片区（1）	76	4	0.6	1986 年	公房
61	鸿运街片区（2）	185	7	1.4	1989 年	公房
62	鸿运街片区（3）	60	3	0.4	1987 年	公房
63	鸿运街片区（4）	90	6	0.8	1990 年	公房
64	鸿运街片区（5）	80	4	0.7	1999 年	商品房
65	鸿运街片区（6）	184	8	1.8	1997 年	商品房
合计		4755	262	38.3		

老旧小区改造，有助于抑制改善性购房需求，也有助于改变老房拆迁预期，对二手房价格炒作釜底抽薪，对“稳房价，稳预期”的政策导向发挥积极作用。2019 年 6 月 19 日召开的国务院常务会议继续强调，城镇老旧小区改造还要继续推进。根

据住建部相关数据，全国老旧小区近 16 万个，涉及居民超过 4,200 万户，建筑面积约为 40 亿平方米。

汉寿县老旧小区改造工程已经通过湖南途顺律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目实施后，一是项目在建设过程中需要雇佣一些当地劳动力，从而产生收入效应，其收入规模通过劳动力成本体现出来。二是项目建成后，将带来区域房地产业、商业、餐饮业、社区服务业、公共服务业等城市产业的发展，从而为当地居民带来大量的就业岗位。三是项目建设需要大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料，对当地的相关行业具有带动作用，从而增加新的就业机会和收入机会。四是项目建设提升了汉寿县城面貌，改善了投资环境，有利于招商引资，将对区域经济和社会发展起到一定的积极作用，从而在宏观层面上为当地居民创造更多的就业机会和收入机会。

（二）社会效益分析

一是有利于改善群众出行条件，美化城区形象 项目中的道路改造为群众的出行带来便利，并能有效减少行车事故发生率；灯具设施的改善实施能够有力的保证夜晚出行的安全性，也为城区的夜晚带来一道靓丽的风景，美化城区形象；项目通过对沿街建筑的立面风貌改造，使各小区以全新的形象展示在当地居民面前，改善城市形象。

二是加快城市化建设，改善小区人居环境，项目的建设极大地改善了小区整体交通条件以及通信、通电、通网、给排水等条件，加快了城市化的建设，同时改善了街道内投资环境，为当地的第三产业发展提供了有利的条件。

三是有利于完善公共服务配套设施，提升社区服务水平。目前，老旧小区功能性、适老设施难以满足居民使用需求。由于受当时的生活水平限制，绝大多数老旧小区管理用房、社区文体活动中心、养老设施、机动车停车位等功能性设施缺失或规模较小。因此，在改造工程推进过程中，亟需增配社区行政、社区文化体育、社区福利设施与公共绿地总量，改善公共空间和环境品质。项目建成后，有利于完善小区公共服务配套设施，推进社区服务体系建设，从而解决区域公共配套设施供给能力薄弱等问题。

三、项目投资估算及资金筹措方案

1、投资估算依据

- (1) 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2007）。
- (2) 国家发展改革委员会、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、国家及地方现行有关政策、规定及费用标准。
- (3) 建筑方案、设计说明及有关资料。
- (4) 《湖南省建筑工程消耗量标准》（2014年版）。
- (5) 《湖南省安装工程消耗量标准》（2014年版）。
- (6) 《建设工程造价咨询规范》GB/T51095-2015。

(7) 关于印发《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》的通知（湘建价[2017]54 号）。

(8) 主材价格按 2019 年第 6 期<<常德建设造价>>及市场询价取定，《常德建设造价》缺项部分按市场价计入。

(9) 有关生产及销售厂家对设备及工器具的报价和设备及工器具的市场价格信息。

(10) 工程建设其他费计算依据如下：

①建设单位管理费：参考财政部财建[2016]504 号；

②建设工程监理费：参考湘监协[2016]2 号；

③前期工作咨询费：参考计价格[1999]1283；

④工程勘察费：参照计价格[2002]10 号及市场价；

⑤工程设计费：参照计价格[2002]10 号及市场价；

⑥工程量清单计价编制费、竣工结算审核费：参考湘建价协〔2016〕25 号及市场价；

(11) 预备费：计算基本预备费以及涨价预备费，以建安工程费用和工程建设其他费用为基数按 6%~7%计算。

2、项目投资估算具体情况

汉寿县老旧小区改造工程总投资 39,798.40 万元，其中工程费用 33,104.22 万元，工程建设其他费用 2,959.72 万元，预备费 2,408.46 万元，其他费用 1,326.00 万元，将随项目实施进度逐步投入。项目投资构成情况表如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	估算金额	增值税进项	单位	数 量	指 标 (元)	占总投 资比例 (%)	备注
一	工程费用	29273.64	3442.44	388.14	0.00	33104.22	2745.98				83.18%	
1	水电路管网改造	3568.64	892.16			4460.80	368.32					
1.1	供水管网改造					0.00						
1.1.1	供水主管	624.00	156.00			780.00		m	19500	400		DN150 球墨铸铁管
1.1.2	配水支管	873.60	218.40			1092.00		m	39000	280		DN100 球墨铸铁管
1.1.3	分户支管	624.00	156.00			780.00		m	52000	150		dn75, PPR
1.1.4	进户管	416.00	104.00			520.00		m	65000	80		dn40, PPR
1.2	电力改造					0.00						
1.2.1	强电改造					0.00						
1.2.1.1	电缆井	135.2	33.8			169.00		个	1300	1300		
1.2.1.2	更换电缆	217.5	54.375			271.88		m	52000	52.28		VV22-4*150MM
1.2.1.3	电缆保护管	16.9	4.225			21.13		m	8450	25		CPVC-110
1.2.1.4	电缆保护管	10.4	2.6			13.00		m	13000	10		CPVC-50
1.2.2	弱电改造					0.00						
1.2.2.1	更换光缆	54.08	13.52			67.60		km	52	13000		
1.2.2.2	拆除原光缆	6.24	1.56			7.80		km	52	1500		
1.2.2.3	分光箱	10.4	2.6			13.00		个	260	500		
1.2.2.4	光缆交接箱	135.2	33.8			169.00		个	130	13000		

1.2.2.5	光缆测试	9.36	2.34			11.70		段	390	300		
序号	工程项目或费用名称	建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	估算金额	增值税进项	单位	数量	指标(元)	总投资比例(%)	备注
1.2.2.6	配管	8.32	2.08			10.40		m	2600	40		UPVC
1.2.2.7	水平导向钻进	33.8	8.45			42.25		m	650	650		24φ24 硅芯管
1.2.2.8	挖运土方	54.6	13.65			68.25		m³	19500	35		
1.2.2.9	混凝土包封	67.6	16.9			84.50		m³	1300	650		
1.2.2.10	混凝土路面恢复	37.44	9.36			46.80		m³	2340	200		30cm
1.2.2.11	检查井	234	58.5			292.50		个	975	3000		
2	排水管网改造	3796.00	786.50			4582.50	378.37					
2.1	HDPE 双壁波纹管	1872.00	468.00			2340.00		m	46800	500		DN300
2.2	管道疏通	104.00	26.00			130.00		m	6500	200		
2.3	排水检查井	780.00	195.00			975.00		座	3900	2500		
2.4	雨水口	390.00	97.50			487.50		个	3250	1500		
2.5	化粪池	650.00				650.00		座	260	25000		
3	屋面防水	3250.00				3250.00	268.35	m²	325000	100		
4	绿化	585.00				585.00	48.30	m²	39000	150		
5	建筑立面改造	858.00	214.50			1072.50	88.56					
5.1	门店招牌统一	78.00	19.50			97.50		个	6500	150		
5.2	立面清洗	780.00	195.00			975.00		m²	48750	200		
6	道路改造	10579.58	1266.14	0		11845.72	978.09					
6.1	小区周边市政道路改造					0.00						
6.1.1	路面工程					0.00						
6.1.1.1	修复破损路面	1284.64				1284.64		m²	64232	200		

序号	工程项目或费用名称	建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	估算金额	增值税进项	单位	数量	指标(元)	总投资比例(%)	备注
6.1.1.2	路面白改黑	2919				2919.00		m²	116760	250		
6.1.2	路缘石	400.32				400.32		m	33360	120		
6.1.3	人行道改造	900.72				900.72		m²	50040	180		
6.1.4	管网改造					0.00						
6.1.4.1	雨水管	1067.52	266.88			1334.40		m	16680	800		
6.1.4.2	污水管	1334.4	333.6			1668.00		m	16680	1000		
6.1.5	电力改造					0.00						
6.1.5.1	路灯	709.12	177.3			886.42		盏	1108	8000		
6.1.5.2	电缆	75.06	75.06			150.12		m	33360	45		
6.1.5.3	变电器、配电箱		307.14			307.14		套	6	500000		
6.1.6	交通设施					0.00						
6.1.6.1	交通标示		53.62			53.62		套	179	3000		
6.1.6.2	路面标线		52.54			52.54		m²	2919	180		
6.1.7	绿化	1000.8				1000.80		m²	50040	200		
6.2	小区内部道路改造					0.00						
6.2.1	道路清除	48				48.00		m²	16000	30		
6.2.2	新建道路	840				840.00		m²	28000	300		
7	广场	480				480.00	39.63	m²	12000	400		
8	老年人日间照料中心	780				780.00	64.40	m²	3900	2000		
9	托幼所	1400				1400.00	115.60	m²	7000	2000		
10	便民超市	3000				3000.00	247.71	m²	15000	2000		

序号	工程项目或费用名称	建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	估算金额	增值税进项	单位	数量	指标(元)	总投资比例(%)	备注
11	垃圾收集点	75				75.00	6.19	个	65			
12	停车场	849.42	283.14	283.14		1415.70	126.09	m²	47190	300		1430 个车位, 600 个生态停车位, 630 个普通停车位
13	运动器材			105		105.00	12.08	项	35	30000		
14	围墙	52				52.00	4.29	m	1300	400		
二	工程建设其他费用				2959.72	2959.72	165.14				7.44%	
1	建设单位管理费				456.56	456.56	25.84	万元				财建[2016]504号
2	施工监理服务收费				204.84	204.84	11.59	万元				湘监协[2016]2号
3	概算审核				30.4	30.4	1.72	万元				湘建价协[2016]25号
4	编制工程量清单及清单计价				139.18	139.18	7.88	万元				湘建价协[2016]25号
5	审核工程量清单及清单计价				106.11	106.11	6.01	万元				湘建价协[2016]25号
6	勘察费				221.55	221.55	12.54	万元				建标[2007]164号
7	设计费				886.22	886.22	50.16	万元				计价格[2002]10#
8	建设工程交易服务费(业主 40%)				12.11	12.11		万元				湘发改价服[2016]147 号
9	可行性研究报告编制费				86.7	86.7	4.91	万元				计价格

												[1999]1283
10	环境影响咨询服务费				18.29	18.29	1.04	万元				计价格[2002]125号
11	劳动安全卫生评审费				30.1	30.1		万元				建标[2007]164号
12	建设单位的临时设施费				602.08	602.08	34.08	万元				建标[2007]164号
序号	工程项目或费用名称	建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	估算金额	增值税进项	单位	数量	指标(元)	总投资比例(%)	备注
13	工程保险费				120.42	120.42	6.82	万元				建标[2007]164号
14	质量检测费				45.16	45.16	2.56	万元				湘建价[2009]3号
三	预备费				2408.46	2408.46					6.05%	
1	基本预备费				2408.46	2408.46		万元				
四	建设投资	29273.64	3442.44	388.14	5368.18	38472.40	2911.12				96.67%	
五	建设期利息				1326.00	1326.00					3.33%	
六	项目总投资	29273.64	3442.44	388.14	6694.18	39798.40	2911.12				100.00%	

上述项目前期已投资 8,000.00 万元，分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2021 年	2022 年及以后年度
汉寿县老旧小区改造工程	39,798.40	8,000.00	25,000.00	6,798.40

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

项目名称	月度	1-8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
汉寿县老旧小区改造工程	投资金额	3000	8000	8000	6000		25000
	其中：专项债券金额		6000	8000	6000		20000

（二）资金筹措方案

汉寿县老旧小区改造工程的资金来源主要为财政自有资金和发行政府专项债券。项目总投资 39,798.40 万元，其中，财政资金 19,798.40 万元；拟申请发行政府专项债券资金 20,000.00 万元，本次申请发行政府专项债券资金 20,000.00 万元。

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	其他融资			
汉寿县老旧小区改造工程	19,798.40	20,000.00	0.00	20,000.00	2021 年湖南省保障性安居工程专项债券(九期)-2021 年湖南省政府专项债券	20 年

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			
					(五十期)	

四、项目收入和成本预测

(一) 收入预测依据

根据《汉寿县老旧小区改造工程可行性研究报告》，汉寿县老旧小区改造工程收入主要包括停车位收入、超市租金收入以及广告位收入。

收入预测具体情况如下：

1、停车位收入

本项目建成后将提供停车位 1430 个，参考《湖南省机动车停放服务收费管理办法》和汉寿县发展和改革局文件《汉寿县发展和改革局关于县妇幼保健院内停车场收费标准的批复》（汉发改价费[2018]97 号）进行计算。机动车白天 30 分钟以上 3 小时以内的按每车每次 5 元收取，每超过 1 小时加收 5 元，最高收费 20 元；夜间收费每小时 1 元（晚上 22:00 至次日早上 7:00），不足 1 小时按 1 小时计算，最高收费 5 元。

考虑本项目为各老旧小区的特点，每个车位上午 7:00—晚上 22:00 期间共 15 小时，夜间按每车位平均收费 2 元估算。假设：

(1) 停车 0.5 小时以内车辆比例为 5%，不收费；

(2) 停车在 0.5-1 小时，比例为 15%，每车收费 5 元，每个车位年收费为：

$$365 \text{ 天} \times 15 \text{ 小时/天} \times 5 \text{ 元/小时} \times 15\% = 4106.25 \text{ 元}$$

(3) 停车在 1-3 小时(平均 2 小时周转一次), 比例为 40%, 每车收费 5 元, 每个车位年收费为:

$$365 \text{ 天} \times 15 \text{ 小时/天} \div 2 \text{ 次} \times 5 \text{ 元/小时} \times 40\% = 5475.00 \text{ 元}$$

(4) 停车在 3-5 小时, 比例为 28%, 其中: 4-5 小时的比例为 14%, 每车收费 15 元, 3-4 小时的比例为 14%, 每车收费 10 元, 每车位年收费为:

$$365 \text{ 天} \times 15 \text{ 小时/天} \div 5 \text{ 次} \times 15 \text{ 元/次} \times 14\% + 365 \text{ 天} \times 15 \text{ 小时/天} \div 4 \text{ 次} \times 10 \text{ 元/次} \times 14\% = 4215.75 \text{ 元}$$

(5) 停车在 6 小时及以上, 比例为 12%, 其中: 6-7.5 小时的比例为 6%, 每车收费 20 元, 7.5-15 小时的比例为 6%, 每车收费 20 元, 每车位年收费为:

$$365 \text{ 天} \times 20 \text{ 元/次} \times 2 \text{ 次} \times 6\% + 365 \text{ 天} \times 20 \text{ 元/次} \times 6\% = 1314.00 \text{ 元}$$

(6) 夜间停车平均收费 2 元, 每车位年收入为:

$$365 \text{ 天} \times 2 \text{ 元} = 730.00 \text{ 元}$$

以上合计第一年每车位停车年收入为 15841.00 元, 经营期前四年车位利用率为 50%、60%、70%、80%, 以后年度保持不变。停车费以后每 5 年按 5% 进行增长。

2、超市租金收入

本项目可供出租面积为 15000.00 m², 我们以在汉寿县挂网的商铺门面出租信息作为可比案例, 取平均值修复后作为本项目估算依据。挂网交易信息如下:

①汉寿花木兰蔬菜批发市场临街门面, 租金为 105 元/m².月

<https://changde.58.com/shangpu/46912025446416x.shtml?prd=o0Nutm4x3QSWDmDoqquFrmdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2082697573114886&gpos=15&keyword=&PGTID=0d300000-0019-e757-5c97-c68f7ce6b3af&ClickID=19>)

58同城·房产

常德58同城 > 常德房产信息 > 常德商铺转让 > 汉寿商铺转让

(转让) 位置俱佳, 可24小时营业, 蔬菜海鲜水果早餐皆可

餐饮美食 临街门面 临街 可餐饮 可明火 更新于2021-07-17 15人已浏览

5250元/月 转让费: 3.8万元 询问具体转让内容?

50m² 建筑面积 **临街门面** 物业类型 **12个月** 剩余租期

区 域: 汉寿县 地 址: 花木兰蔬菜批发市场 地图

史先生 个人 已在58注册1年 已实名认证

电话联系TA

②汉寿珍兴西路新西套市场商业街店铺临街门面, 租金为100 元/m².月 (58 同城网

<https://changde.58.com/shangpu/43994330777882x.shtml?prd=MEQiiHID%2FM93FFRMwpNSQWdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=1709232655440909&gpos=28&keyword=&PGTID=0d300000-0019-e757-5c97-c68f7ce6b3af&ClickID=34>)

(出租) 临街门面经营多年, 不缺客户

商业街店铺 新房 临街 上水 下水 外摆区 更新于2021-07-03 57人已浏览

☆ 收藏
0人气

2500 元/月 3.33元/m²/天

25m²
建筑面积商业街店铺
物业类型12个月
起租期

区域: 汉寿县-珍兴西路

地址: 汉寿县新西套市场 地图



李姐

个人

已在58注册7年

已实名认证



微信扫码

电话联系TA

在线聊

③汉寿老城区十字街辰阳中路 108 号临街门面, 租金为 65.1 元/m².月 (58 同城网)

<https://changde.58.com/shangpu/46910435094040x.shtml?prd=1ZSZYh%2BKwvqAP%2BoyZQ%2BCqGdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2082494007286797&gpos=16&keyword=&PGTID=0d300000-0019-e757-5c97-c68f7ce6b3af&ClickID=39>

(出租) 房东出租汉寿老城区十字街辰阳中路108号毛彬烟酒临街门面

临街门面 临街 上水 下水 更新于2021-07-17 11人已浏览

☆ 收藏
0人气 举报

3000 元/月 2.17元/m²/天

46m²
建筑面积临街门面
物业类型12个月
起租期

区域: 汉寿县-珍兴西路

地址: 汉寿县非税收入征收管理局 地图



刘先生

个人

已在58注册6年

已实名认证



微信扫码

电话联系TA

在线聊

以上案例平均租金为 90 元/m².月, 结合本项目实际情况, 保守估计, 取租金为 75 元/m².月, 租金以后每三年按 5%进行增

长。

3、广告收入

本项目设置大型广告屏 12 个，同时还设置有 120 个灯箱广告。广告位价格根据市场调查结果确定，我们以在常德地区挂网的广告位信息作为可比案例，取平均值修复后作为本项目估算依据。挂网交易信息如下：

大型广告屏

我们参照汉寿县城市公用资产经营管理有限公司与湖南锦绣装饰广告有限公司 2014 年 12 月 8 日签订的《广告位经营使用权拍卖转让合同》，合同中转让的广告类型为 T 型广告位和三角型广告位，均为大型广告屏，安装在汉寿大道东西侧和银水湖公园入口，数量为 14 个，年租金为 144.6 万元，平均单个广告屏年租金为 10.32 万元，本项目取整按 10 万元估算，12 个广告屏年收入为 120 万元，详见如下合同附件。

广告位经营使用权拍卖转让合同

甲方:汉寿县城市公用资产经营管理有限公司(以下简称甲方)

乙方:湖南锦绣装饰广告有限公司

汉寿县龙腾广告装饰广告有限公司(以下简称乙方)

甲方采取根据相关的法律、法规、政策以“公开竞价,价高者得”的公开竞价方式,对本合同第一条提及的广告位以公开拍卖方式进行出租。

乙方按照拍卖文件规定的时间及地点,支付了拍卖保证金,参加拍卖并以最高应价成为本合同第一条提及的广告位的承租人。

为此,甲乙双方本着公开、公平、公正和诚信的原则,特签订合同如下,共同遵守执行。

一、户外广告位基本情况

广告位位置、数量、规格:

标段	广告类型	位置	数量(个)	广告牌规格:	使用年限(年)
1	T型广告位	汉寿大道(东侧)	5	高度18米,广告面21m×7m	10
	三角形广告位	汉寿大道(东侧)	2	高度20米,广告面21m×7m	10
2	T型广告位	汉寿大道(西侧)	5	高度18米,广告面21m×7m	10
3	T型LED广告位	银水湖公园入口	2	规格以规划局审批为准	10

1

二、转让期限

本合同项下户外广告位的用途为发布广告,经营使用权转让期限为十年,原则上自2014年12月8日至2025年3月7日止(因减免3个月建设期租金,故转让期延长3个月)。

三、经营权转让费用

乙方先预交25万元作为履约保证金,拍卖成交后15日内再缴纳一年租金144.6万元,第二年再一年一交租金,第四年开始租金每年递增5%。乙方按30年使用寿命进行单体立柱户外广告位设计,由其全额投资建设、经营,并纳入国有资产管理,10年经营期满(起止日内)乙方将本合同项下户外广告位资产所有权无偿移交给甲方。如甲方户外广告位继续对外招租,在同等条件下,乙方有优先承租权。

四、双方的权利与义务

(一)甲方负责本合同项下户外广告位的征地品补工作,负责本合同所述户外广告位的前期规划、设置审批手续,协助乙方做好电力报装手续,相关费用由乙方负责。

(二)甲方负责本合同项下户外广告位的治安、经营环境维护。在合作经营期间,新S205汉寿大道沿线公共资源户外广告设置严格按照汉寿县户外广告设置专项规划执行,不允许第三方设置户外广告。

(三)乙方需在拍卖成交后3个月之内将建立好广告牌

2

(此3个月免交租金),逾期广告牌未建设完成,超过期限的租金不予减免。

(四)本合同项下广告位,在合同期限10年内,若甲方因广告位产权纠纷造成问题或损失,由甲方承担因本纠纷产生的全部损害赔偿赔偿责任;给乙方造成损失的,由甲方承担乙方的全部赔偿责任。

(五)本合同项下广告位设置、设计、施工图纸须经甲方及规划部门评审通过,乙方严格按通过评审后的图纸进行施工。工程质量符合现行有关施工质量验收规范,达到合格工程标准。广告位制作、安装、维护保养、电费、更换等由乙方自行负责,进行完全自主商业经营并享有全部广告收益。在转让给乙方经营期间所有由相关广告位而产生的经济责任及安全责任均由乙方全部负责,与甲方无关。

(六)合同所述广告位,乙方应负责其发布内容的真实合法性,所发布的广告内容由乙方自行向工商部门审批,因广告内容造成的纠纷由乙方全权负责。

(七)乙方未经甲方许可不得擅自转让和赠予本合同项下户外广告位经营使用权。

(八)当合同解除条件成立时,甲方有权单方面解除合同。

五、违约责任

(一)在合同期限10年内,甲乙双方不能无故终止合同,但如因台风、地震、市政或城市规划要求等不可抗力造成一方

3

115

或双方不能履行合同的,该一方或双方对不可抗力造成的损失免责,并应友好协商,签订终止协议;乙方预交的费用,甲方按剩余天数在合同终止后十五日内返还给乙方。如因上述不可抗力造成广告位损毁需原址重建的另行协商,签订补充合同。

(二)乙方未能按合同约定的时间向甲方支付当年度租金,逾期1天,按照当年度应交租金的万分之五向甲方支付滞纳金;无正当理由,逾期40个工作日,视为乙方违约,甲方有权终止或解除本合同,并没收履约保证金,同时甲方相关损失由乙方全部承担。

(三)甲方因产权纠纷或其它原因导致乙方无法设置广告设施视为违约,应退还履约保证金,并支付给乙方违约金,违约金按合同法执行。

(四)乙方未按甲方规定的形式和要求来设置广告设施的,甲方有权责令乙方限期整改,若乙方不按期整改,甲方有权拆除,拆除费用由乙方负责。因乙方设置广告施工过程中或今后广告设施在使用过程中损坏周边环境或公益设施的,乙方应负责赔偿。

六、合同的变更和解除

(一)本合同签订后的变更须以双方法定代表人(或授权代理人)正式订立书面变更协议的方式进行;任何未经另一方签字并盖章认可的变更通知均不发生合同变更的效力。

(二)本合同约定的10年转让经营期限,届满前3个月,

4

116

经双方协商同意，可以续签合同，在同等条件下，乙方享有优先权。

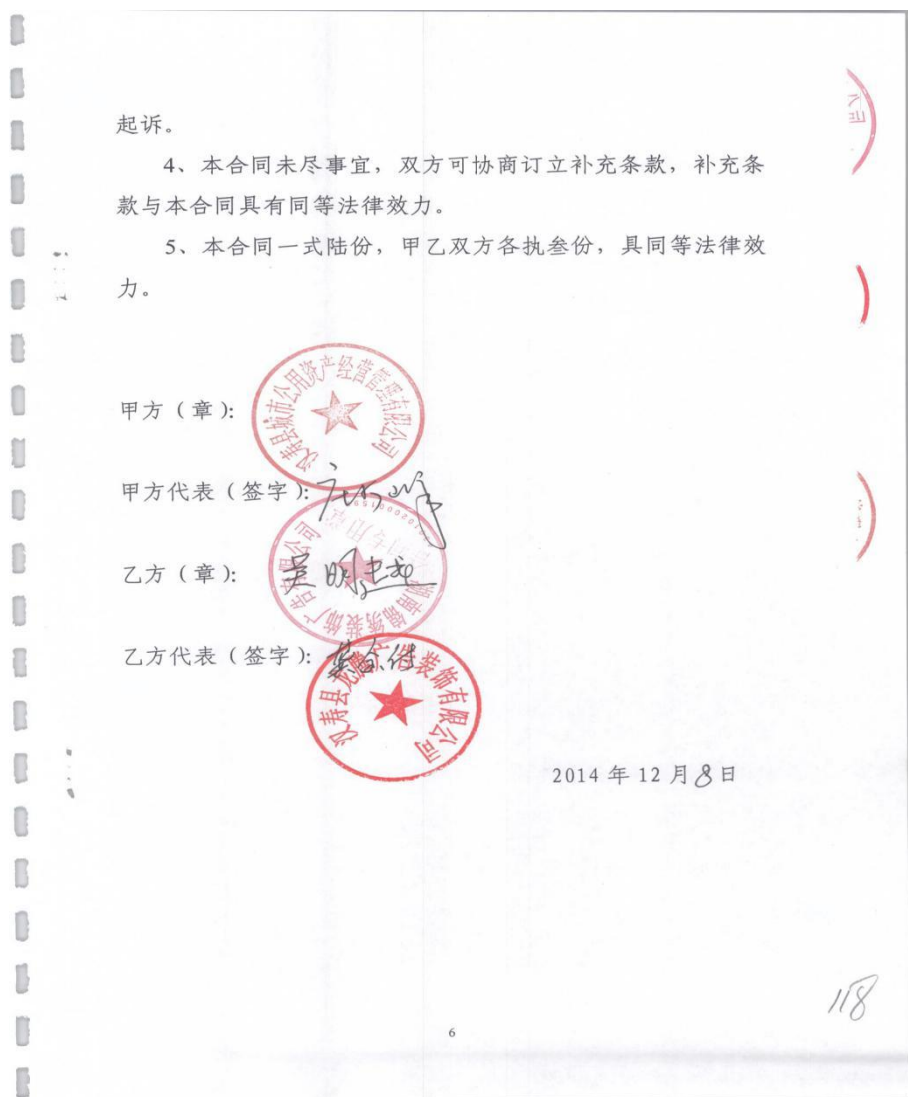
（三）合同解除应当签订书面协议。本合同签订后，任何一方未有法定理由或者本合同规定事由，不得擅自解除合同。

（四）乙方有下列情形之一的，甲方有权单方面解除本合同，乙方必须在合同解除之日起七日内按甲方要求将现场清理完毕，恢复原状：

- 1、未经甲方同意，乙方擅自转让和赠予全部或部分本合同项下户外广告位经营使用权；
- 2、因违反广告管理法规被工商行政管理机关告诫或处罚三次以上（含三次）的；
- 3、乙方未按合同规定时间支付年度租金的；
- 4、乙方未经甲方同意，擅自扩大版面，影响和损害周边环境或他人利益的。

七、 合同生效及其它

- 1、本合同自双方法定代表人（或授权代理人）签字并加盖公司印章后生效。
- 2、本合同所涉及广告位经营使用权拍卖成交确认为本合同组成部分，广告位经营使用权年租金以确认书的成交价格为依据确定。
- 3、本合同在履行中发生争议，由甲乙双方协商解决。协商不成时，提交常德仲裁委员会进行仲裁或向汉寿县人民法院



(2) 灯箱广告

①常德市社区电梯门贴广告，刊例价 4320 元/月。

常德市社区电梯门贴广告

人气122 | 更新时间 2020-05-12



刊例价：1080元/周/块

所在地区：湖南>常德

资源类型：楼宇>墙贴/门贴

资源规格：90cm (L) *38cm (H)

资源标签：电梯媒体 住宅楼 商务楼 常德小区广告 常德电梯广告

资源文档下载

加入询价单

②常德市商超出入口灯箱广告，刊例价 1920 元/月。

常德市商超出入口灯箱广告

● 人气25 | 更新时间 2020-04-20



刊例价：480元/面/周

所在地区：湖南>常德

资源类型：商超/卖场>灯箱

资源规格：383mm (L) *1622mm (H)

资源标签：武陵区 华润万家

资源文档下载

加入询价单

按上图归纳如下表：

序号	名称	性质和用途	地址	价格（元/月）	信息来源
1	电梯门贴	广告	常德市社区电梯门	4320	易播网（广告信息查询平台）
2	灯箱广告位	广告	常德市超市出入口	1920	
平均				3120	

以上灯箱广告平均价格为 3120 元/月，考虑到本项目地处汉寿县城，故灯箱广告按平均数的 40% 价格考虑，取整后按 1200 元/月估算。

（二）项目收入预测

根据《汉寿县老旧小区改造工程可行性研究报告》，汉寿县老旧小区改造工程建设期为 2020 年 6 月至 2022 年 5 月，测算运营期为 2022 年至 2041 年。按照前述收入测算依据，汉寿县老旧小区改造工程收入具体情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	收入类别	运营期合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	停车位收入	34,582.66	1,039.11	1,246.93	1,454.76	1,662.58	1,662.58	1,745.71	1,745.71
	停车位个数		1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00
	单价（元/个·年）		15,841.00	15,841.00	15,841.00	15,841.00	15,841.00	16,633.05	16,633.05
	车位利用率		50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%
2	超市租金收入	28,592.56	1,238.53	1,238.53	1,238.53	1,300.46	1,300.46	1,300.46	1,365.52
	铺位面积（m ² ）		15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	单价（元/m ² ·月）		75.00	75.00	75.00	78.75	78.75	78.75	82.69
3	广告位收入	5,372.40	268.62	268.62	268.62	268.62	268.62	268.62	268.62
	其中：大型广告		110.09	110.09	110.09	110.09	110.09	110.09	110.09
	其中：灯箱广告		158.53	158.53	158.53	158.53	158.53	158.53	158.53
	合计	68,547.62	2,546.26	2,754.08	2,961.91	3,231.66	3,231.66	3,314.79	3,379.85

续上表：

序号	收入类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
----	------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1	停车位收入	1,745.71	1,745.71	1,745.71	1,832.99	1,832.99	1,832.99	1,832.99	1,832.99
	停车位个数	1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00
	单价（元/个·年）	16,633.05	16,633.05	16,633.05	17,464.70	17,464.70	17,464.70	17,464.70	17,464.70
	车位利用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	超市租金收入	1,365.52	1,365.52	1,433.72	1,433.72	1,433.72	1,505.39	1,505.39	1,505.39
	铺位面积（m ² ）	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	单价（元/m ² ·月）	82.69	82.69	86.82	86.82	86.82	91.16	91.16	91.16
3	广告位收入	268.62	268.62	268.62	268.62	268.62	268.62	268.62	268.62
	其中：大型广告	110.09	110.09	110.09	110.09	110.09	110.09	110.09	110.09
	其中：灯箱广告	158.53	158.53	158.53	158.53	158.53	158.53	158.53	158.53
	合计	3,379.85	3,379.85	3,448.05	3,535.33	3,535.33	3,607.00	3,607.00	3,607.00

续上表

序号	收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	停车位收入	1,924.64	1,924.64	1,924.64	1,924.64	1,924.64

	停车位个数	1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00
	单价（元/个·年）	18,337.94	18,337.94	18,337.94	18,337.94	18,337.94
	车位利用率	80%	80%	80%	80%	80%
2	超市租金收入	1,580.70	1,580.70	1,580.70	1,659.80	1,659.80
	铺位面积（m ² ）	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	单价（元/m ² ·月）	95.72	95.72	95.72	100.51	100.51
	广告位收入	268.62	268.62	268.62	268.62	268.62
3	其中：大型广告	110.09	110.09	110.09	110.09	110.09
	其中：灯箱广告	158.53	158.53	158.53	158.53	158.53
	合计	3,773.96	3,773.96	3,773.96	3,853.06	3,853.06

按照上述测算，汉寿县老旧小区改造工程在债券存续期内，预计可产生收入 **68,547.62** 万元。

（三）项目预期成本预测

1、运营成本

根据《汉寿县老旧小区改造工程可行性研究报告》，项目的主要成本包括：工资及福利费、修理费及其他费用，债券存续期内，项目预计运营成本为 3,844.74 万元。具体分析如下：

（1）工资及福利费

根据《汉寿县老旧小区改造工程可行性研究报告》，年均工资及福利费按照 6 万元/人·年，本项目拟安排人员 10 人，则每年工资及福利费为 60.00 万元，以后每年按 1%进行增长。汉寿县老旧小区改造工程的工资及福利费在债券存续期内合计为 1,321.17 万元。

（2）修理费

根据《汉寿县老旧小区改造工程可行性研究报告》，修理费按固定资产折旧费用的 5%计取，其中建筑物、构筑物按 30 年折旧，残值率为 5%；设备类固定资产按 10 年进行折旧，残值率为 5%。汉寿县老旧小区改造工程的修理费在债券存续期内合计为 1,152.60 万元。

（3）其他费用

本项目其他费用按照收入的 2%计算，汉寿县老旧小区改造工程的其他费用在债券存续期内合计 1,370.97 万元。

2、税金及附加

（1）增值税：本项目建安工程费用进项增值税率以 9%计列，其他费用进项增值税率以 6%计列。本项目的停车位收入、超市

出租收入、广告收入按照增值税率以 9%计列，经营成本进项增值税率以 6%计列。

（2）城市维护建设税、教育费附加：按照增值税的 5%缴纳城市维护建设税，按照增值税的 5%缴纳教育费附加。

（3）房产税：按照租金收入的 12%缴纳房产税。

（4）印花税：按租金收入的 0.5‰缴纳。

汉寿县老旧小区改造工程的税金及附加在债券存续期内合计为 3,750.26 万元。

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

序号	项目	运营期合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	工资及福利费	1,321.17	60.00	60.60	61.21	61.82	62.44	63.06
2	其他费用	1,370.97	50.93	55.08	59.24	64.63	64.63	66.30
3	修理费	1,152.60	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63
4	税金及附加	3,750.26	148.62	148.62	148.62	156.06	156.06	156.06
合计		7,595.00	317.18	321.93	326.70	340.14	340.76	343.05

续上表

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	工资及福利费	63.69	64.33	64.97	65.62	66.28	66.94	67.61
2	其他费用	67.60	67.60	67.60	68.96	70.71	70.71	72.14
3	修理费	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63
4	税金及附加	163.86	163.86	163.86	172.05	190.75	203.87	213.11
合计		352.78	353.42	354.06	364.26	385.37	399.15	410.49

续上表

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1	工资及福利费	68.29	68.97	69.66	70.36	71.06	71.77	72.49
2	其他费用	72.14	72.14	75.48	75.48	75.48	77.06	77.06
3	修理费	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63
4	税金及附加	213.11	213.11	223.64	223.64	223.64	233.86	233.86
合计		411.17	411.85	426.41	427.11	427.81	440.32	441.04

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 68,547.62 万元，预期总支出合计 7,595.00 万元，项目净收益即可用于资金平衡的相关收益为 60,952.62 万元。

（二）项目融资还本付息情况

汉寿县老旧小区改造工程总投资 39,798.40 万元，拟申请政府专项债券 20,000.00 万元。本次申请政府专项债券 20,000.00 万元，发行期限 20 年，根据目前市场行情谨慎考虑，本次专项债券预测利率以 2021 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均数上浮 20% 确定，据此，本次 20 年期债券的预测利率为 3.93%，每年需偿付利息 786.00 万元，债券存续期内本息合计 35,720.00 万元。偿还资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 60,952.62 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.71 倍。

综合考虑项目融资情况，汉寿县老旧小区改造工程还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	20 年期融资利率	应付利息
2021 年 9 月		20,000.00		20,000.00	3.93%	
2022 年 3 月	20,000.00			20,000.00	3.93%	393.00
2022 年 9 月	20,000.00			20,000.00	3.93%	393.00
2023 年	20,000.00			20,000.00	3.93%	786.00

2024 年	20,000.00			20,000.00	3.93%	786.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	3.93%	786.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	3.93%	786.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	3.93%	786.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	3.93%	786.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	3.93%	786.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	3.93%	786.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	3.93%	786.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	3.93%	786.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	3.93%	786.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	3.93%	786.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	3.93%	786.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	3.93%	786.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	3.93%	786.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	3.93%	786.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	3.93%	786.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	3.93%	786.00
2041 年 3 月	20,000.00			20,000.00	3.93%	393.00
2041 年 9 月	20,000.00		20,000.00		3.93%	393.00
合计		20,000.00	20,000.00			15,720.00

（三）项目融资平衡情况

汉寿县老旧小区改造工程预计用于融资平衡的相关收益为 60,952.62 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.71。

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	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
汉寿县老旧小区改造工程	60,952.62	20,000.00	35,720.00	1.71

同时，汉寿县老旧小区改造工程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	1.61	1.71	1.80
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.71	1.71	1.70

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 1.61，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 1.70，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

项目	建设期			运营期				
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
现金流入	8,000.00	25,000.00	9,344.66	2,754.08	2,961.91	3,231.66	3,231.66	3,314.79
资本金	8,000.00	5,000.00	6,798.40					
债券资金流入		20,000.00						
运营收入			2,546.26	2,754.08	2,961.91	3,231.66	3,231.66	3,314.79
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	8,000.00	25,000.00	7,115.58	1,107.93	1,112.70	1,126.14	1,126.76	1,129.05
建设投资	8,000.00	25,000.00	6,012.40					
运营成本			168.56	173.31	178.08	184.08	184.70	186.99
税金及附加			148.62	148.62	148.62	156.06	156.06	156.06
运营期利息			786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00
债券本金								
净现金流量	-	-	2,229.08	1,646.15	1,849.21	2,105.52	2,104.90	2,185.74
累计净现金流量	-	-	2,229.08	3,875.23	5,724.44	7,829.96	9,934.86	12,120.60

续上表：

项目	运营期							
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入	3,379.85	3,379.85	3,379.85	3,448.05	3,535.33	3,535.33	3,607.00	3,607.00
资本金								
债券资金流入								
运营收入	3,379.85	3,379.85	3,379.85	3,448.05	3,535.33	3,535.33	3,607.00	3,607.00
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	1,138.78	1,139.42	1,140.06	1,150.26	1,171.37	1,185.15	1,196.49	1,197.17

建设投资								
运营成本	188.92	189.56	190.20	192.21	194.62	195.28	197.38	198.06
税金及附加	163.86	163.86	163.86	172.05	190.75	203.87	213.11	213.11
运营期利息	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00
债券本金								
净现金流量	2,241.07	2,240.43	2,239.79	2,297.79	2,363.96	2,350.18	2,410.51	2,409.83
累计净现金流量	14,361.67	16,602.10	18,841.89	21,139.68	23,503.64	25,853.82	28,264.33	30,674.16

续上表：

项目	运营期						合计
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
现金流入	3,607.00	3,773.96	3,773.96	3,773.96	3,853.06	3,853.06	108,346.02
资本金							19,798.40
债券资金流入							20,000.00
运营收入	3,607.00	3,773.96	3,773.96	3,773.96	3,853.06	3,853.06	68,547.62
回收固定资产余值						-	0.00
流动资金回收							0.00
回收土地余值							0.00
现金流出	1,197.85	1,212.41	1,213.11	1,213.81	1,226.32	21,227.04	82,327.40
建设投资							39,012.40
运营成本	198.74	202.77	203.47	204.17	206.46	207.18	3,844.74
税金及附加	213.11	223.64	223.64	223.64	233.86	233.86	3,750.26
运营期利息	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	15,720.00
债券本金						20,000.00	20,000.00
净现金流量	2,409.15	2,561.55	2,560.85	2,560.15	2,626.74	-17,373.98	26,018.62
累计净现金流量	33,083.31	35,644.86	38,205.71	40,765.86	43,392.60	26,018.62	26,018.62

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、社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题的出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，

本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）项目对占地方案及补偿标准不满的风险

该项目用地为国有土地。项目用地区域内涉及一定量拆迁工作，项目占地对单一个人或单位有影响，涉及第三方利益，存在对占地方案或补偿标准不满的风险，通过公开补偿方案，合理赔偿，此项风险可以得到控制。

（3）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（4）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行

造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹措不到位或者其他原因未能使项目如期运营。同时存在收益风险，收益的风险主要源于相关物业收费、停车位出租及相关房屋租金水平风险。项目所在地租金及物业收费水平直接影响项目的总体收益水平。

应对措施：积极筹措项目建设资金并对项目的进度进行有效的监督管理。将小区改造后的效果告知项目涉及的老旧小区居民，提高老旧小区居民缴纳物业费的积极性，加大广告牌及健身场所、养老院、便民市场等门面的招商引流，保障预期收益水平。

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。

3、根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）规定，对于组合使用专项债券和市场化融资的项目，其项目收入实行分账管理。其中项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；企业项目法人单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

八、主管部门责任

汉寿县老旧小区改造工程的主管部门是汉寿县住房和城乡建设局。项目主管部门将负责按照本次老旧小区改造债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行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。

（以下无正文）

（本页无正文，为《常德市汉寿县 2021 年保障性安居工程专项债券汉寿县老旧小区改造工程预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2021 年 9 月 2 日