

湖南省湘西州 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

湘西州 2021 年保障性安居工程专项债券共涉及项目 1 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 1,200.00 万元。其中凤凰县 1,200.00 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、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
凤凰县	凤凰县老旧小区改造工程	1,200.00	15
合计	-	12,00.00	-

湘西州凤凰县 2021 年保障性安居工程专项债券

凤凰县老旧小区改造项目

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

凤凰县位于湖南省西部，云贵高原东侧，武陵山区腹地，总面积 1,745 平方公里，辖 17 个乡镇，截至 2017 年末全县总人口 43.18 万人，常住人口 32.99 万人（城镇人口 12.62 万人，农村人口 20.37 万人，全县城镇化率为 38.25%）。在总人口中，少数民族人口 34.11 万人，占总人口的 78.99%。

几年来，在县委、县政府的正确领导下，全县上下团结奋斗，攻坚克难，奋力拼搏，继续瞄准高寒山区精准脱贫试点县、国际旅游目的地、知名生态文化公园和“山上山下”全面建成小康社会总目标，坚持以精准脱贫、全域旅游总揽经济社会发展全局，县域经济持续稳步健康发展，脱贫攻坚取得实质性进展，文化旅游全域发展和转型升级不断加快，城乡面貌明显改观，民生福祉不断增进，进一步促进了县域经济社会持续健康发展，推动凤凰发展进入新时代。

2018-2020 年，凤凰县分别实现一般公共预算收入 8.58 亿元、8.03 亿元和 7.81 亿元，政府性基金收入分别为 10.08 亿元、10.36 亿元和 6.11 亿元。

2018-2020 年凤凰县财政经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	81.03	87.88	81.05
城镇居民人均可支配收入（元）	24,696.00	26,771.00	28,003.00

农村居民人均可支配收入（元）	10,129	11,102	12,368
一般公共预算收入（亿元）	8.58	8.03	7.81
政府性基金收入（亿元）	10.08	10.36	6.11
其中：国有土地出让收入（亿元）	9.03	6.33	5.91
政府性基金支出（亿元）	8.59	7.38	6.11
其中：国有土地出让支出（亿元）	7.94	4.18	5.91

（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	主管机构	批复文件
凤凰县老旧小区改造项目	项目总投资15,402.58万元，建设期间为2020年6月-2021年12月	<p>本项目主要包括5个子项目：</p> <p>1、2019年城镇老旧小区改造项目；</p> <p>2、沱江镇民俗园片区老旧小区改造项目；</p> <p>3、2020年城镇老旧小区改造项目</p> <p>4、2020年气象局宿舍片区老旧小区改造配套基础设施建设项目；</p> <p>5、2020年南华片区老旧小区改造配套基础设施建设项目。</p>	凤凰县住房和城乡建设局	<p>《凤凰县发展和改革局关于凤凰县2019年城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（凤发改字〔2020〕62号）、《凤凰县发展和改革局关于凤凰县沱江镇民俗园片区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（凤发改字〔2020〕71号）、《凤凰县发展和改革局关于凤凰县2020年城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（凤发改字〔2020〕139号）、《凤凰县发展和改革局关于凤凰县2020年气象局宿舍片区老旧小区改造配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（凤发改字〔2020〕173号）、《凤凰县发展和改革局关于凤凰县2020年南华片区老旧小区改造配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（凤发改字〔2020〕270号）；《湖南省住房和城乡建设厅湖南省财政厅关于开展省级城镇老旧小区改造试点的通知》（湘建城〔2020〕4号）；《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号433123202009240101）；《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第凤规2007019号）；《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第凤规2009026号）；《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第凤规2101004号）；《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号433123202103220301）《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第凤规2101005号）；凤凰县2019城镇老旧小区改造项目《建设项目环境影响登记表》（备案号202043312300000003）；环评备案：凤凰县2020</p>

			年城镇老旧小区改造项目《建设项目环境影响登记表》（备案号 202043312300000017）；沱江镇民俗片区老旧小区改造项目《建设项目环境影响登记表》（备案号 202043312300000016）；南华片区老旧小区改造配套基础设施建设项目《建设项目环境影响登记表》（备案号 202043312300000047）；气象局宿舍片区老旧小区改造建设项目《建设项目环境影响登记表》（备案号 202043312300000029）；《关于凤凰县 2019 年城镇老旧小区改造项目土地使用和规划情况的说明》；《关于凤凰县 2020 年城镇老旧小区改造项目土地使用和规划情况的说明》；《关于凤凰县沱江镇民俗片区老旧小区改造项目土地使用和规划情况的说明》；《关于凤凰县 2020 年南华片区老旧小区改造配套基础设施建设项目土地使用和规划情况的说明》；《关于凤凰县 2020 年气象局宿舍片区住宅小区改造配套基础设施建设项目土地使用和规划情况的说明》
--	--	--	--

经核查，本项目是在原有小区基础上进行改造，不涉及新增用地，故无需获取《国有土地使用证》和《建设用地规划许可证》，国土部门已对此情况作出相应说明。

凤凰县老旧小区改造项目包括 5 个子项目：

1、凤凰县 2019 年城镇老旧小区改造项目，由凤凰县 32 个老旧小区改造配套基础设施建设和地埋式垃圾收集设施共 33 个子项目组成。主要建设内容包括麻石地面、化粪池清淤、路灯、围墙、停车位、暗沟、给排水等基础设施完善和公共环境整治建设；

2、凤凰县沱江镇民俗园片区老旧小区改造项目，建设内容包括排水管网 7.4 公里，燃气管道 3 公里，道路 5 公里，绿化 2450 平方米，排水箱涵清淤及维修 400 米，路灯建设、停车位、屋面防水改造以及景观建设等工程建设；

3、凤凰县 2020 年城镇老旧小区改造项目，由三王阁社区、新田垌社区以及沙湾社区老旧小区改造等 3 个子项目组成。主要建设内容有：地面及路面改造 8800m²，排水沟清淤及改造 4400m²，燃气管网 5700m，化粪池清理 88 座，强弱电入地及规范整理，立面整治 15160m²，屋面防水改造 13450m²，违章建筑拆除 2000m²，水井维修整治 5 处以及护栏 400m 等工程建设；

4、凤凰县 2020 年气象局宿舍片区老旧小区改造配套基础设施建设项目，建设内容包括道路改造 3000m，排水系统改造 4500m，燃气管道 3200m，危旧围墙改造 1200m，绿化 2600m²，垃圾收集点 4 个，化粪池 8 个，路灯 65 盏，麻石地面改造 5800m² 以及强弱电线路改造 5500m 等工程建设；

5、凤凰县 2020 年南华片区老旧小区改造配套基础设施建设项目，建设内容包括道路改造 4200m，排水管道改造 4600m，供水管道改造 4400m，危旧围墙改造 1200m，绿化 3500m²，垃圾收集点 4 个，路灯 84 盏，消防设施 12 套以及电路改造 6000m 等工程建设。

本项目的建设将有助于改善项目区的环境，解决老旧小区的基础设施不完善的问题。凤凰县近几年的发展无不得益于城市基础设施的改善、环境形象的提升。通过完善项目区基础建设，提高区域服务质量，确保老旧小区居民安居乐业。本着对人民负责的态度，站在凤凰县长远发展大局的高度，改善老旧小区居民居住条件，进而提升项目区的环境吸引

力，赢得新一轮发展机遇。

凤凰县老旧小区改造项目已经通过湖南启元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

1、项目建设有利于改善投资环境，吸引外资

凤凰县城老旧小区建造于上世纪 90 年代，老旧小区内没有配套的燃气供应管道设施。生活的便利性直接影响到居民的生活质量及生活水平满意度，直接影响了城市投资环境和居民正常生活、工作环境，制约了城市经济的发展。而项目建设有利于改善老旧社区面貌、提升老旧社区形象、提高居民群众获得感和幸福感，改善投资环境，吸引外资。

2、项目建设有利地区经济发展

本项目的建设有利于拉动凤凰县的经济增长，是凤凰县建设发展的客观要求，同时将有效地增强招商引资的竞争力，强力推进项目引进工作；并有利于改善凤凰县老旧社区的环境，满足资源节约型经济社会的发展要求，大力促进凤凰县“科学跨越、富民强县”战略的实施，对促进凤凰县经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。。

（二）社会效益分析

1、改造城镇老旧小区，不仅是一个群众愿望强烈的民生工程，同时也是一个发展工程。“它既是一项民生工程，同时也是一个非常有效的稳投资举措，同时还可以通过外部环

境的改造和基础设施的改造、服务设施的健全，拉动居民改善自己家的室内设施，是一项一举多得的工作。”

项目建设有利于改善老旧小区设施条件和人居环境，同时也为凤凰县其它老旧小区改造探索、积累经验。

2、凤凰县部分老旧小区一是管网破旧，上下水、电网、煤气、光纤等设施缺失，老化严重；二是公共服务缺失，比如养老、物业、文化娱乐、健身、车辆存放等；三是公共环境较差，包括道路破损、秩序混乱、私搭乱建等，不少居民都期望能够通过老旧小区改造来改善居住环境，为改善老旧小区居民居住条件，增强居民获得感、幸福感和安全感，促进社会和谐。

3、促进党和政府同群众的密切关系项目建设的实施为党和政府关心社会基层群众生活建立了纽带和桥梁。使群众更加热爱党和政府，热爱社会主义，拥护改革开放和建设和谐社会，从而更加密切党群关系和提高政府威信。

4、有利于激发群众工作热情，促进国家经济建设和社会发展。项目建设使广大群众充满对美好生活的希望，对未来生活充满信心。大家体会到党的伟大和社会主义祖国的强盛，从而激发广大群众工作热情，为创造更加美好生活而努力。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、投资估算依据

投资估算根据下列文件及资料编制：

（1）建设项目投资估算方法、建设项目可行性研究报告编制内容深度规定及国家的相关政策法规；

（2）建筑工程费用依据湖南省建筑工程最新概算定额和凤凰县当地造价水平估算，其中包括建筑物的简单装修费；

（3）建设单位管理费，按财建〔2016〕504号文计算；

（4）建设项目前期工作咨询费，按国家发展计划委员会[计价格(1999)1283号]文计算；

（5）环境影响咨询费，按国家发展计划委员会[计价格(2002)125号]文计算；

（6）工程勘察费，按国家发展计划委员会、建设部[计价格(2002)10号]文计算；

（7）工程设计费，按国家发展计划委员会和建设部[计价格(2002)10]号文计算；

（8）场地准备及临时设施费，临时设施费一般单独核算，按工程费用的1%计算；

（9）工程监理费，按国家发展与改革委员会[发改价格(2007)670号]文计算；

（10）工程质量监督费，按工程费用的适当比例计算；

（11）施工图审查费。按设计费的5%计算；

（12）招标代理服务费，按国家计委[计价格(2002)1980号]文计算；

(13) 预备费按工程费用加上工程建设其他费用的适当比例估算。

2、投资估算情况

凤凰县老旧小区改造项目投资估算表

单位：万元

序号	子项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	总投资
1	凤凰县 2019 年城镇老旧小区改造项目	3,350.19	593.16	285.47	4,228.82
2	凤凰县沱江镇民俗园片区老旧小区改造项目	3,030.14	303.25	266.67	3,600.05
3	凤凰县 2020 年城镇老旧小区改造项目	3,364.70	425.39	303.21	4,093.29
4	凤凰县 2020 年气象局宿舍片区老旧小区改造配套基础设施建设项目	1,342.20	153.41	119.65	1,615.26
5	凤凰县 2020 年南华片区老旧小区改造配套基础设施建设项目	1,554.72	172.28	138.16	1,865.16
	合计	12,641.95	1,647.49	1,113.16	15,402.58

凤凰县 2019 年城镇老旧小区改造项目投资估算表

序号	工程或费用名称	建安工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	第一部分 建筑工程费用	3350.19	0.00	0.00	3350.19
1	凤凰县京都商贸城小区改造工程	131.70	0.00	0.00	131.70
2	凤凰县影视城小区改造工程	46.33	0.00	0.00	46.33
3	凤凰县大地商贸城环境整治工程	60.94	0.00	0.00	60.94
4	凤凰县机械厂宿舍小区改造工程	74.45	0.00	0.00	74.45
5	凤凰县棉麻宿舍小区改造工程	65.32	0.00	0.00	65.32
6	凤凰县纺织品公司宿舍小区改造工程	127.56	0.00	0.00	127.56
7	凤凰县五文化宿舍小区改造工程	114.28	0.00	0.00	114.28
8	凤凰县副食品公司宿舍小区改造工程	121.77	0.00	0.00	121.77
9	凤凰县南华商场宿舍小区改造工程	77.65	0.00	0.00	77.65
10	凤凰县建委宿舍小区改造工程	114.08	0.00	0.00	114.08
11	凤凰县猫儿口电站宿舍小区改造工程	77.73	0.00	0.00	77.73
12	凤凰县旅游商贸城小区改造工程	174.58	0.00	0.00	174.58
13	凤凰县国土局宿舍小区改造工程	111.35	0.00	0.00	111.35
14	凤凰县进修学校宿舍小区改造工程	141.62	0.00	0.00	141.62
15	凤凰县环境保护局宿舍小区改造工程	93.80	0.00	0.00	93.80

序号	工程或费用名称	建安工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
16	凤凰县审计局宿舍小区改造工程	96.74	0.00	0.00	96.74
17	凤凰县财政局宿舍小区改造工程	127.61	0.00	0.00	127.61
18	凤凰县教育与体育局宿舍小区改造工程	274.56	0.00	0.00	274.56
19	凤凰县疾病预防控制中心宿舍小区改造工程	186.28	0.00	0.00	186.28
20	凤凰县企业局宿舍小区改造工程	129.14	0.00	0.00	129.14
21	凤凰县物价局宿舍小区改造工程	90.94	0.00	0.00	90.94
22	凤凰县妇幼保健院小区改造工程	27.03	0.00	0.00	27.03
23	凤凰县城管大队小区改造工程	12.09	0.00	0.00	12.09
24	凤凰县人社局宿舍小区改造工程	38.16	0.00	0.00	38.16
25	凤凰县煤建公司宿舍小区改造工程	34.90	0.00	0.00	34.90
26	凤凰县交通警察大队小区改造工程	110.64	0.00	0.00	110.64
27	凤凰县水利发电总站小区改造工程	46.81	0.00	0.00	46.81
28	凤凰县环卫局小区改造工程	28.86	0.00	0.00	28.86
29	凤凰县开发公司小区改造工程	34.36	0.00	0.00	34.36
30	凤凰县信用联社小区改造工程	20.79	0.00	0.00	20.79
31	凤凰县市政公司小区改造工程	19.79	0.00	0.00	19.79
32	凤凰县工程公司宿舍小区改造工程	163.31	0.00	0.00	163.31
33	地理式垃圾收集设施	375.00	0.00	0.00	375.00
二	第二部分 工程建设其他费用				
1	前期工作费			132.22	132.22
2	建设单位管理费			59.50	59.50
3	工程建设监理费			98.18	98.18
4	环境影响咨询费			46.30	46.30
5	工程设计费			91.29	91.29
6	勘察费			60.86	60.86
7	招标代理费			30.43	30.43
8	工程保险费			29.75	29.75
9	工程质量监督费			14.88	14.88
10	场地准备及临时设施费			29.75	29.75
三	第三部分 预备费				285.47
四	工程估算总投资				4228.82

凤凰县沱江镇民俗园片区老旧小区改造项目投资估算表

序号	工程或费用名称	建安工程费	设备购置费及安装费	其他费用	合计
一	第一部分 建筑工程费用	2703.68	326.46	0.00	3030.14
1	排水管网	888.00	177.60		1065.60

序号	工程或费用名称	建安工程费	设备购置费及 安装费	其他费用	合计
2	燃气管网	420.00	84.00		504.00
3	道路	290.00	58.00		348.00
4	绿化	34.30	6.86		41.16
5	排水箱涵清淤及维修	40.00			40.00
6	停车位	0.96			0.96
7	路灯	214.20			214.20
8	屋面防水改造	120.00			120.00
9	景观建设	350.00			350.00
10	土石方工程	346.22	0.00	0.00	346.22
10.1	土石方开挖	58.81			58.81
10.2	回填方	14.41			14.41
10.3	余方弃置	13.00			13.00
10.4	路面恢复	260.00			260.00
二	第二部分 工程建设其他费用			303.25	303.25
1	前期工作费			8.21	8.21
2	建设单位管理费			50.45	50.45
3	工程建设监理费			78.82	78.82
4	环境影响咨询费			5.20	5.20
5	工程设计费			62.87	62.87
6	勘察费			41.91	41.91
7	招标代理费			4.27	4.27
8	工程保险费			6.06	6.06
9	工程质量监督费			15.15	15.15
10	场地准备及临时设施费			30.30	30.30
三	第三部分 预备费				266.67
四	工程估算总投资				3600.05

凤凰县 2020 年城镇老旧小区改造项目投资估算表

序号	工程或费用名称	建安工程费	设备购置费及 安装费	其他费用	合计
一	第一部分 建筑工程费用	3364.70	0.00	0.00	3364.70
1	三王阁社区老旧小区改造	1257.90	0.00	0.00	1257.90
2	新田垌社区老旧小区改造	1781.90	0.00	0.00	1781.90
3	沙湾社区老旧小区改造	324.90	0.00	0.00	324.90
二	第二部分 工程建设其他费用			425.39	425.39
1	前期工作费			16.35	16.35
2	建设单位管理费			62.10	62.10

序号	工程或费用名称	建安工程费	设备购置费及 安装费	其他费用	合计
3	工程建设监理费			95.88	95.88
4	环境影响咨询费			11.60	11.60
5	工程设计费			125.35	125.35
6	勘察费			37.60	37.60
7	招标代理费			19.31	19.31
8	工程保险费			6.73	6.73
9	工程质量监督费			16.82	16.82
10	场地准备及临时设施费			33.65	33.65
三	第三部分 预备费				303.21
四	工程估算总投资				4093.29

凤凰县 2020 年气象局宿舍片区老旧小区改造配套基础设施建设

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	建安工程费	设备购置及安 装费	其他费用	合计
一	第一部分 建筑工程费用	1342.20	0.00	0.00	1342.20
1	道路改造	165.00			165.00
2	排水系统改造	202.50			202.50
3	燃气管道	192.00			192.00
4	危旧围墙改造	60.00			60.00
5	绿化	31.20			31.20
6	垃圾收集点	1.20			1.20
7	化粪池	16.00			16.00
8	路灯	18.20			18.20
9	麻石地面改造	243.60			243.60
10	强弱电线路改造	412.50			412.50
二	第二部分 工程建设其他费用			153.41	153.41
1	前期工作费			10.00	10.00
2	建设单位管理费			25.13	25.13
3	工程建设监理费			38.31	38.31
4	环境影响咨询费			3.60	3.60
5	工程设计费			29.95	29.95
6	勘察费			19.97	19.97
7	招标代理费			3.63	3.63
8	工程保险费			2.68	2.68
9	工程质量监督费			6.71	6.71
10	场地准备及临时设施费			13.42	13.42

序号	工程或费用名称	建安工程费	设备购置及安装费	其他费用	合计
三	第三部分 预备费				119.65
四	工程估算总投资				1615.26

凤凰县 2020 年南华片区老旧小区改造配套基础设施建设项目

投资估算表

序号	工程或费用名称	建安工程费	设备购置及安装费	其他费用	合计
一	第一部分 建筑工程费用	1554.72	0.00	0.00	1554.72
1	道路改造	231.00			231.00
2	排水管道改造	207.00			207.00
3	供水管网改造	264.00			264.00
4	危旧围墙改造	60.00			60.00
5	绿化	42.00			42.00
6	垃圾收集点	1.20			1.20
7	路灯	23.52			23.52
8	消防设施	6.00			6.00
9	电路改造	720.00			720.00
二	第二部分 工程建设其他费用			172.28	172.28
1	前期工作费			9.83	9.83
2	建设单位管理费			28.32	28.32
3	工程建设监理费			43.41	43.41
4	环境影响咨询费			3.60	3.60
5	工程设计费			34.10	34.10
6	勘察费			22.73	22.73
7	招标代理费			3.86	3.86
8	工程保险费			3.11	3.11
9	工程质量监督费			7.77	7.77
10	场地准备及临时设施费			15.55	15.55
三	第三部分 预备费				138.16
四	工程估算总投资				1865.16

3、项目具体投资计划

项目具体投资计划如下表所示：

凤凰县老旧小区改造项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2020 年及以前	2021 年
凤凰县老旧小区改造项目	15,402.58	6,202.58	9,200.00

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	3,900.00	2,600.00	2,700.00	-	-	9,200.00
其中：专项债券金额	2,000.00	2,600.00	2,700.00	-	-	7,300.00

注：其中计划使用的 7,300.00 万元专项债券资金中包括 2021 年 8 月已发行的 6,100.00 万元专项债券金额。

（二）资金筹措方案

凤凰县老旧小区改造项目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 15,402.58 万元，其中，用于项目支出的自有资本金 7,202.58 万元（资本金已全部到位），拟申请发行政府专项债券资金 8,200.00 万元。截至目前，该项目已于 2021 年 8 月发行政府专项债券 6,100.00 万元，本次拟申请发行 1,200.00 万元，预计 2022 年发行政府专项债券 900.00 万元。

凤凰县老旧小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	其他融资			
凤凰县老旧小区改造项目	7,202.58	8,200.00	-	1,200.00	2021 年湖南省保障性安居工程专项债	15 年

					券（八期）-2021 年 湖南省政府专项债 券（四十九期）	
--	--	--	--	--	-------------------------------------	--

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

1、项目数量预测

根据可研报告及规划文件，项目建设完项目完成后可为 107.14 万 m² 住户提供物业服务，物业由项目单位自营。本项目数量预测情况如下表：

项目数量预测表

项目	预测	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
物业服务	服 务 面 积 (万m²)	107.14	107.14	107.14	107.14	107.14	
续：							
项目	预测	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
物业服务	服务面积(万 m²)	107.14	107.14	107.14	107.14	107.14	
续：							
项目	预测	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
物业服务	服 务 面 积 (万m²)	107.14	107.14	107.14	107.14	107.14	107.14

2、项目单价预测

（1）物业服务单价：根据《湖南省物业服务收费管理办法》，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序，周边小区物业费情况如下：

序号	小区名称	物业费标准
1	凤凰星城	1.0 元/平方米/月
2	翰林一品	1.2 元/平方米/月

3	诚信佳苑	1.2 元/平方米/月
---	------	-------------

保守估计本项目按照 0.8 元/平方米/月收取物业费，即 9.6 元/平方米/年，不考虑增长。综上预测各项目单价如下：

项目完成后收入项目单价预测表

项目	预测	2023 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
物业服务	元/年	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60

续：

项目	预测	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
物业服务	元/年	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60

续：

项目	预测	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
物业服务	元/年	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60

（二）项目收入预测

综上，凤凰县老旧小区改造项目收益=物业服务面积×物业服务单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
物业服务	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58
合计	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58

续：

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
物业服务	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58
合计	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58

续：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
物业服务	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	16,457.32
合计	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	16,457.32

注：合计数尾差系四舍五入造成，下同。

（三）项目预期成本预测

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经

营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

本项目付现的运营成本主要包括税金、营业成本、管理费用等。根据现行的税法规定：实现的物业服务收入一般纳税人按 6%计提销项税；按应交增值税的县城 5%计提城市建设税，并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加。

营业成本、销售费用、管理费用等选取湘西洲不同地区公租房、廉价房州的成本数据进行参考，项目单位提供的三个地区的廉租房、公租房 2020 年财务报表数据如下：

地区	吉首市新隆社区廉租房	花垣县花垣镇廉租房	龙山县红岩溪镇公租房
营业收入	70,427.00	60,823.00	62,744.00
营业成本	1,487.00	1,284.00	1,325.00
其中：折旧费	100.00	85.00	88.00
销售费用	165.00	140.00	147.00
其中：折旧费	11.00	9.00	10.00
管理费用	132.00	110.00	117.00
其中：折旧费	9.00	7.00	8.00

通过计算得出各付现成本费用比率如下：

地区	销售成本率	销售费用/营业总收入	管理费用/营业总收入
吉首市新隆社区廉租房	2.11%	0.23%	0.19%
花垣县花垣镇廉租房	1.97%	0.27%	0.16%
龙山县红岩溪镇公租房	2.36%	0.21%	0.23%
算术平均值	2.15%	0.24%	0.19%

为便于计算，各指标取整，即预测项目运营期内营业成

本按收入的为 2%计取，销售费用按收入的 0.5%计取，管理费用收入的 0.5%计取。则计算出本项目的运营成本如下：

项目成本预测表

单位：万元

项目	成本分类	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
凤凰县老旧小区改造项目	营业成本	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57
	销项税	58.22	58.22	58.22	58.22	58.22	58.22
	税金及附加	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82
	销售费用	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14
	管理费用	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14
	合计	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90
续：							
项目	成本分类	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
凤凰县老旧小区改造项目	营业成本	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57	
	销项税	58.22	58.22	58.22	58.22	58.22	
	税金及附加	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	
	销售费用	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14	
	管理费用	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14	
	合计	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	
续：							
项目	成本分类	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
凤凰县老旧小区改造项目	营业成本	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57	329.15
	销项税	58.22	58.22	58.22	58.22	58.22	931.55
	税金及附加	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	93.15
	销售费用	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14	82.29
	管理费用	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14	82.29
	合计	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	1,518.42

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 16,457.32 万元，预期总成本 1,518.42 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 14,938.90 万元。

（二）项目融资还本付息情况

凤凰县老旧小区改造项目拟申请政府专项债券 8,200.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还。本项目已于 2021 年 8 月发行政府专项债券 6,100.00 万元，发行利率 3.38%，每年需偿付利息 206.18 万元，债券存续期内本息共计 9,192.70 万元

本次拟申请政府专项债券 1,200.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2021 年 8 月份 15 年期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，即 3.88%。据此测算，本次十五年期债券每年需偿付利息 46.56 万元，债券存续期内本息共计 1,898.40 万元。预计 2022 年发行 15 年期政府专项债券 900.00 万元，预测利率为 3.88%，每年需偿付利息 34.92 万元，债券存续期内本息共计 1,423.80 万元。

凤凰县老旧小区改造项目还本付息情况如下表所示：

凤凰县老旧小区改造项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年份	期初本金金额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息
凤凰县老旧小区改造项目	2021.8		6,100.00		6,100.00		
	2021.9	6,100.00	1,200.00		7,300.00		
	2022.2	7,300.00			7,300.00	103.09	103.09
	2022.3	7,300.00			7,300.00	23.28	23.28
	2022.8	7,300.00			7,300.00	103.09	103.09
	2022.9	7,300.00	900.00		8,200.00	23.28	23.28
	2023	8,200.00			8,200.00	287.66	287.66
	2024	8,200.00			8,200.00	287.66	287.66
	2025	8,200.00			8,200.00	287.66	287.66
	2026	8,200.00			8,200.00	287.66	287.66

	2027	8,200.00			8,200.00	287.66	287.66
	2028	8,200.00			8,200.00	287.66	287.66
	2029	8,200.00			8,200.00	287.66	287.66
	2030	8,200.00			8,200.00	287.66	287.66
	2031	8,200.00			8,200.00	287.66	287.66
	2032	8,200.00			8,200.00	287.66	287.66
	2033	8,200.00			8,200.00	287.66	287.66
	2034	8,200.00			8,200.00	287.66	287.66
	2035	8,200.00			8,200.00	287.66	287.66
	2036	8,200.00		7,300.00	900.00	287.66	7,587.66
	2037	900.00		900.00	-	34.92	934.92
	合计					4,314.90	12,514.90

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为项目净收益，预计用于融资平衡的相关收益为 14,938.90 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.19。

凤凰县老旧小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
凤凰县老旧小区改造项目	14,938.90	8,200.00	12,514.90	1.19

同时，凤凰县老旧小区改造项目融资平衡情况已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

在项目的实际项目净收益比预期项目净收益下降 10%，以及实际项目融资成本比预期项目融资成本上升 10%两种压力情景下，覆盖倍数压力测试结果如下：

压力情景	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
无	1.19
1、净收益下降 10%	1.07
2、预期融资成本上升 10%	1.15

基于上表，当项目的实际项目净收益比预期项目净收益下降 10%时，覆盖倍数为 1.07，仍能有效覆盖项目融资本息；当实际项目融资成本比预期项目融资成本上升 10%时，覆盖倍数为 1.15，仍能有效覆盖项目融资本息。

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，对项目申请新增地方政府专项债券资金现金流情况分析，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																
			2020 年 及以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
1	现金流入	31,859.90	6,202.58	8,300.00	1,928.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	
1.1	资本金	7,202.58	6,202.58	1,000.00																	
1.2	债券资金流入	8,200.00		7,300.00	900.00	-															
1.3	运营收入	16,457.32		-	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	
2	现金流出	29,435.90	6,202.58	9,200.00	347.64	382.56	382.56	382.56	382.56	382.56	382.56	382.56	382.56	382.56	382.56	382.56	382.56	382.56	7,682.56	1,029.82	
2.1	建设投资	15,402.58	6,202.58	9,200.00	-	-															
2.2	运营成本	1,518.42		-	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	
2.3	运营期利息	4,314.90			252.74	287.66	287.66	287.66	287.66	287.66	287.66	287.66	287.66	287.66	287.66	287.66	287.66	287.66	287.66	34.92	
2.4	债券本金	8,200.00									-	-	-	-	-	-	-	-	7,300.00	900.00	
3	净现金流量	2,424.00	-	-900.00	1,580.94	646.02	646.02	646.02	646.02	646.02	646.02	646.02	646.02	646.02	646.02	646.02	646.02	646.02	-6,653.98	-1.24	
4	累计净现金流量			-900.00	680.94	1,326.96	1,972.98	2,619.00	3,265.03	3,911.05	4,557.07	5,203.09	5,849.11	6,495.13	7,141.15	7,787.17	8,433.19	9,079.22	2,425.24	2,424.00	

注：建设期利息已包括在项目总投资范围内。

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。

八、主管部门责任

本项目主管部门是指凤凰县住房和城乡建设局。

主管部门负责按照凤凰县老旧小区改造项目工作要求并根据工程建设任务、成本等因素，建立本地区发行凤凰县老旧小区改造项目库，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，做好凤凰县老旧小区改造项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好凤凰县老旧小区改造项目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，为《湘西州凤凰县 2021 年保障性安居工程专项债券凤凰县老旧小区改造项目预期收益与融资平衡方案》盖章页）

（本页无正文，为《湘西州凤凰县 2021 年保障性安居工程专项债券凤凰县老旧小区改造项目预期收益与融资平衡方案》盖章页）

凤凰县财政局



凤凰县住房和城乡建设局



2021 年 9 月 2 日