

湖南省株洲市 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

湖南省株洲市 2021 年保障性安居工程专项债券共涉及项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 3,375.00 万元。其中，石峰区 1,700.00 万元，炎陵县 1,675.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
石峰区	株洲市石峰区老旧小区改造项目	1,700.00	15 年
炎陵县	炎陵县船形乡公共租赁住房建设项目	800.00	15 年
炎陵县	炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设项目	875.00	20 年
合计		3,375.00	

湖南省株洲市石峰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

石峰区位于株洲市北部，紧邻长沙、湘潭，因石峰山得名，于 1997 年经国务院批准设立，行政面积 91.3 平方公里，总人口 26.4 万，辖 5 个街道、9 个行政村、36 个社区居委会。石峰是电力机车的摇篮。石峰区是株洲工业的发祥地，这里曾诞生了中国第一台电力机车，素有“中国电力机车摇篮”的美誉。轨道交通产业经过 80 多年的发展，拥有中车株机、中车株所、中车电机、联诚集团、九方装备等规模以上工业企业 68 家，其中过百亿企业 2 家，过十亿企业 6 家，上市公司 7 家，是全国首个轨道交通千亿产业集群，产品出口全球 70 多个国家和地区。

石峰是转型发展的热土。辖区内清水塘地区是国家“一五”“二五”期间重点布局的冶炼化工基地，高峰期曾聚集了五矿株冶、中盐株化等 261 家企业，年产值 300 多亿元。长期“高消耗、高排放、高污染”的粗放式发展模式，成为湘江污染源之一，2015 年被纳入国家老工业基地搬迁改造试点。

石峰是对外开放的窗口。石峰区交通区位优势明显，浙赣、湘黔、京广、武广等铁路干线和京珠高速、沪昆高速、时代大道等公路干道在此交汇，拥有南方地区最大的货运列车编组站——株洲北站，建有城市候机厅，经长株高速到黄花国际机场

仅需 25 分钟车程。

石峰是峰峦叠翠的福地。石峰区属于长株潭城市群两型社会建设示范区，拥有长株潭生态绿心面积 35.47 平方公里，占全区总面积的 39%，九郎山、石峰山、法华山、雪峰岭等自然山体群峰起伏、堆青叠翠，全区森林覆盖率超过 50%。

石峰区是株洲工业、科技、交通中心，北接长沙，西边湘潭，地处长、株、潭“金三角”前沿。作为国家“一五”、“二五”期间重点投资建设的老工业基地，石峰区是株洲市的工业“心脏”、湖南省新型工业化标志性区域，是新中国“电力机车的摇篮”和全国著名的冶炼化工基地。2018 年至 2020 年，石峰区分别实现一般公共预算收入 7.91 亿元、8.06 亿元和 6.31 亿元。政府性基金收入分别为 4.26 亿元、9.32 亿元和 9.33 亿元。

2018-2020 年株洲市石峰区财政经济数据

单位：亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值	273.53	300.11	310.4
居民人均可支配收入（元）	45663	49590	52069
一般公共预算收入	7.91	8.06	6.31
政府性基金收入	4.26	9.32	9.33
其中：国有土地出让收入	4.20	9.29	8.86
政府性基金支出	1.86	4.63	7.68
其中：国有土地出让支出	1.83	4.59	5.75

注：其中政府性基金收入为上级补助收入；政府性基金支出为本年支出。

(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
株洲市石峰区老旧小区改造项目	1、项目总投资 24,000.48 万元; 2、项目地点位于株洲市石峰区; 3、项目建设期间为 2020 年 5 月至 2022 年 5 月。	本项目老旧小区改造涉及楼栋 284 栋,总户数 8139 户,总建筑面积 72.025 万平方米,主要建设内容分为基础类改造、完善类改造及提升类改造。	石峰区住房和城乡建设局	《关于对株洲市石峰区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》(株石发改审〔2020〕63 号) 建筑工程施工许可证 (430200202101050199) 建筑工程施工许可证 (430200202104230401) 建筑工程施工许可证 (430200202101220301) 建筑工程施工许可证 (430200202101250201)

湖南省株洲市 2021 年株洲市石峰区老旧小区改造项目已经通过湖南誉翔律师事务所合法性审查。

(三) 项目当地整体发展现状

石峰区位于株洲市西北侧,毗邻湘潭市,是长沙-株洲-湘潭三市的结合部,是国家“一五”、“二五”期间重点投资建设的老工业基地,以有色冶金、基础化工为两大核心主导产业,全国发展循环经济第二批试点地区,长株潭城镇群“两型社会”

试验区株洲示范区。现状城市建筑建成年代久远，由于历史原因，致使房屋密度大，房屋使用年限久，房屋质量差，治安和消防隐患大，环境卫生脏乱差，亟待整体改造。本项目的实施对改善老旧小区居民的住房条件，提高城市品位，构建和谐社会、促进经济社会协调发展具有重大意义，所以本项目的建设是改善城市市容市貌、提升居民居住条件的需要。

（四）项目建设地址、内容和规模

本项目位于株洲市石峰区，改造涉及楼栋 284 栋，总户数 8139 户，总建筑面积 72.025 万平方米。主要建设内容根据内容清单主要分为：基础类改造、完善类改造、提升类改造（包含改扩翻等），主要改造内容描述如下：

1、基础类改造：拆除现有违章建构筑物、栋间门楼、岗亭及内部围墙；新增小区室外消火栓；小区可视化监控系统；对建筑漏水屋面进行防水处理，重新做防水层，有条件屋面“平改坡”；更换建筑老旧、破损落水管道；排水系统全面升级改造，有条件小区雨污合流改建雨污分流制，重新布置小区雨污流向及出水口；原排水管网的疏浚、检测，更换或新建小区范围地下老化、破损的雨污合流管道，更换老化破损的检查井座、井盖；小区道路及栋间消防通道进行修补或对破损严重部分重新填筑，加铺沥青罩层，增设交通标线；完善小区照明系统；整理建筑架空弱电管线，架空“三线”统一下地；小区杆式变压器落地改造；新增小区环卫设施（垃圾站、垃圾分类箱等）。

2、完善类改造：统一清洗建筑外立面，对建筑外立面破损严重部位进行补强、外立面重新粉刷；增加接油排烟管道；对单元门楼道进行统一粉刷，更换楼道采光窗、铸铁扶手、单元楼入口门禁，新增楼道声光控灯具、应急指示牌；小区海绵化改造；小区主干道新增人行道，实现人车分流；原水泥路缘石更换为麻石路缘石，新增或原人行道铺设透水砖，行道树增加树池，并增设玻璃钢树篦子；拆除部分花坛改停车位（沥青铺装）；小区人行道及入户口无障碍设施改造；小区入口人脸识别及机动车出入智能管理系统、小区智慧停车倒闸系统；小区口袋公园提质改造；小区绿化枝丫修整；栋间花坛修整或补种乔灌木，草皮等；室外铸铁围栏维修、翻新；护坡除险加固、美化、增加立体绿化；小区围墙修补、粉刷，改建为社区党建文化宣传阵地或透视围栏；新增小区文化宣传栏、建筑彩绘、电动车棚等；新增室外休闲健身娱乐设施；增加充电桩、智能快递柜；建筑单元加装电梯；小区闲置建筑新建便民服务用房，小区零散闲置土地新建可经营性便民服务用房和停车库。

3、提升类改造：更换破旧、锈蚀的铁质（或铝合金）防盗网、雨阳棚、凸出的防盗网，拆除并改造部分凸出的空调机位；外立面统一涂刷墙漆；单元门禁和楼栋可视对讲系统；小区智慧物业多平台合一综合系统（含购物、社区医疗、养老、托幼、快递、家政、房产租赁、缴费安装业务办理等）。

项目建设规模如下:

1、白石港路口八层楼:基础类包含屋面改造 258 m²、管线设施改造 50m, 完善类包含楼梯间翻新 855 m², 采购油烟净化器 32 台。

2、佳信小区:基础类包含屋面改造 1530 m²、排水设施改造 1444m、道路设施改造 2796 m²、管线设施改造 200m, 完善类包含增设便民设施改造 4 组、环境景观整治 100 m²、楼梯间翻新 3895 m², 采购油烟净化器 145 台, 供电改造设施(一户一表) 145 户。新建便民服务用房 280 m²。

3、曹四村:基础类包含房屋屋面改造 1183 m²、坡屋面改造 360 m²、新建雨污管网 515m、排水设施改造 1 项、室外线路整理改造 221 户、围墙改造 1 项、消防设施改造 120 套、基础设施改造 1 项, 完善类包含楼梯间翻新改造 1102.5 m²、安防便民设施 1 项、道路与停车设施 1 项、环境景观整治 1 项, 提升类包含智慧管理 1 项、特色风貌 1 项, 采购油烟净化器 221 台; 现有闲置房屋改造 334 m²。

4、起重东部小区:基础类包含屋面改造 683 m²、新建雨水管网 143m、排水设施改造 1 项、室外线路整理改造 66 户、道路设施改造 708 m²、环卫设施改造 1 项、照明设施改造 3 个、消防设施改造 8 套, 完善类包含楼梯间翻新改造 2047 m²、安防便民设施 1 项, 采购油烟净化器 66 台; 现有闲置房屋改造 600 m²。

5、谭家冲小区：基础类包含屋面改造 700 m²、坡屋面改造 415 m²、新建雨污管网 400m、排水设施改造 1 项、室外线路整理改造 1 项、道路设施改造 1085 m²、照明设施改造 3 个、消防设施改造 9 套，采购油烟净化器 74 台；新建便民服务用房 220 m²。

6、公安干警小区：基础类包含屋面改造 880 m²、排水设施改造 430m、道路设施改造 1798 m²、管线设施改造 150m，完善类包含楼梯间翻新 1033 m²、便民设施 3 组，采购油烟净化器 48 台；供电改造（一户一表）48 户；供水改造（一户一表）48 户。

7、工商银行宿舍：基础类包含屋面改造 810 m²、排水设施改造 349m、道路设施改造 3376 m²、管线设施改造 150m，完善类包含楼梯间翻新 1805 m²、便民设施 3 个、环境景观整治 75 m²，采购油烟净化器 63 台；供电改造（一户一表）63 户；供水改造（一户一表）63 户；新建便民服务用房 250 m²。

8、交警队生活区：基础类包含屋面改造 697 m²，完善类包含楼梯间翻新 920 m²、便民设施 2 项，采购油烟净化器 52 台。

9、金属公司宿舍：基础类包含屋面改造 907 m²、排水设施改造 488m、道路设施改造 1768 m²、管线设施改造 150m，完善类包含楼梯间翻新 988 m²、便民设施 5 组，采购油烟净化器 56 台；供电改造（一户一表）56 户；供水改造（一户一表）56 户。

10、化机宿舍：基础类包含屋面改造 563 m²，采购油烟净化器 22 台。

11、油毡厂宿舍：基础类包含屋面改造 210 m²、排水设施改造 331m、道路设施改造 212 m²，完善类包含楼梯间翻新改造 505 m²、便民设施 1 组，采购油烟净化器 20 台；供水改造（一户一表）20 户。

12、肉食站宿舍：基础类包含屋面改造 263 m²、排水设施改造 242m、道路设施改造 134 m²、管线设施改造 50m，完善类包含楼梯间翻新改造 813 m²，采购油烟净化器 25 台；供电改造（一户一表）25 户，供水改造（一户一表）25 户。

13、交建宿舍：基础类包含屋面改造 309 m²、排水设施改造 357m、道路设施改造 460 m²、管线设施改造 50m，完善类包含楼梯间翻新改造 758 m²、便民设施 2 组，采购油烟净化器 34 台。

14、锦云房产宿舍：基础类包含屋面改造 922 m²、排水设施改造 80m、道路设施改造 325 m²、管线设施改造 300m，完善类包含楼梯间翻新 2565 m²、便民设施 4 组，采购油烟净化器 91 台；供电改造（一户一表）91 户。现有闲置房屋改造 510 m²。

15、房产宿舍：基础类包含屋面改造 275m²、楼梯间翻新 820m²、排水设施改造 301m、道路设施改造 326m²、管线设施改造 50m，完善类包含安防便民设施改造 2 组，采购油烟净化器 39 台。

16、建材小区：基础类包含排水设施改造 334m、道路设施改造 611m²、管线设施改造 100m，完善类包含安防便民设施改

造 1 组，采购油烟净化器 24 台。

17、公安分局宿舍：基础类包含屋面改造 221m²、排水设施改造 286m、道路设施改造 175m²、管线设施改造 50m，采购油烟净化器 24 台，供水改造（一户一表）24 户。

18、老法院宿舍：基础类包含屋面改造 213m²、排水设施改造 50m、管线设施改造 100m、路面设施改造 664m²，完善类包含安防便民设施改造 1 组，采购油烟净化器 20 台，供水设施改造（一户一表）20 户。

19、收教所宿舍：基础类包含楼梯间翻新 750m²、排水设施改造 330m、管线设施改造 50m、道路设施改造 274m²，完善类包含安防便民设施改造 1 组，采购油烟净化器 24 台，供水设施改造（一户一表）24 户，供电设施改造（一户一表）24 户。

20、云田信用社：基础类包含屋面改造 464m²、楼梯间翻新 2167m²、排水设施改造 450m、管线设施改造 100m、道路设施改造 266m²，完善类包含安防便民设施改造 4 组，采购油烟净化器 72 台，供水设施改造（一户一表）12 户，供电设施改造（一户一表）36 户。

21、建材市场集资楼：基础类包含屋面改造 582m²、排水设施改造 86m、室外线路整理 1 项、道路设施改造 578m²、照明设施改造 2 个、消防设施改造 3 套，完善类包含安防便民设施改造 1 项，采购油烟净化器 42 台，供水设施改造（一户一表）42 户，供电设施改造（一户一表）42 户。

22、工商所生活区：基础类包含房屋公共部分 144 m²、排水设施改造 192m、道路设施改造 70 m²、管线设施改造 50m，完善类包含便民设施 1 组，采购油烟净化器 15 台；供电改造（一户一表）15 户。

23、工商局宿舍：基础类包含排水设施改造 878m、道路设施改造 1317 m²、管线设施改造 150m，完善类包含便民设施 2 个，采购油烟净化器 60 台；供电改造（一户一表）60 户；新建便民服务用房 200 m²。

24、海事局宿舍：基础类包含房屋公共部分 1447 m²、排水设施改造 340m、道路设施改造 469 m²、管线设施改造 50m，完善类包含便民设施 1 项，采购油烟净化器 30 台，供电改造（一户一表）30 户，供水改造（一户一表）30 户。

25、劳动局宿舍：基础类包含屋面改造 207 m²、排水设施改造 313m、道路设施改造 520 m²、管线设施改造 50m，完善类包含便民设施 1 组，采购油烟净化器 31 台。

26、华融湘江银行宿舍：基础类包含屋面改造 289 m²、楼梯间翻新改造 480 m²、消防设施改造 15 组、管线设施改造 50m，采购油烟净化器 30 台；供水改造（一户一表）30 户。

27、粮贸生活区：基础类包含房屋公共部分 191 m²、排水设施改造 221m、道路设施改造 118 m²、管线设施改造 50m，完善类包含便民设施 1 组，采购油烟净化器 20 台；供水改造（一户一表）20 户。

28、区文化楼宿舍：基础类包含房屋公共部分 418 m²、排水设施改造 288m、道路设施改造 1237 m²、管线设施 100m，完善类包含便民设施 1 组，采购油烟净化器 60 台。

29、石峰公园宿舍：基础类包含房屋公共部分改造 252 m²、排水设施改造 288m、道路设施改造 443 m²、管线设施改造 50m，完善类包含便民设施 1 组，采购油烟净化器 30 台；供电改造（一户一表）30 户，供水改造（一户一表）30 户。

30、物资局：基础类包含房屋公共部分改造 91 m²、排水设施改造 226m、管线设施改造 50m、道路设施改造 143 m²，完善类包含便民设施 1 组，采购油烟净化器 20 台。

31、金属大厦：基础类包含房屋公共部分 308 m²、排水设施改造 398m、道路设施改造 624 m²、管线设施改造 100m，完善类包含便民设施 1 组，采购油烟净化器 44 台；供电改造（一户一表）44 户，供水改造（一户一表）44 户。

32、南苑小区：基础类包含房屋公共部分改造 581 m²、排水设施改造 730m、道路设施改造 1070 m²、管线设施改造 100m，完善类包含便民设施 2 组，采购油烟净化器 72 台。

33、火炬工业楼宿舍：基础类包含屋面改造 509 m²、排水设施改造 581m、管线设施改造 100m、道路设施改造 417 m²，完善类包含便民设施 2 组，采购油烟净化器 52 台。

34、芙蓉宿舍：基础类包含屋面改造 667 m²、楼梯间翻新 1000 m²、排水设施改造 882m、管线整理 200m、道路设施改造

1450 m²，完善类包含便民设施 2 组、安防设施 5 组，采购油烟净化器 94 台。新建便民服务用房 380 m²。

35、制药厂小区：基础类包含平屋面改造 1410 m²、坡屋面改造 450 m²、危房加固 1 项、排水设施改造 1617m、道路设施改造 1223 m²，采购油烟净化器 177 台。现有闲置房屋改造 710 m²。

36、锦云小区：基础类包含房屋公共部分修缮 992 m²、排水设施改造 1 项、室外线路整理 1 项、道路设施改造 1 项、环卫设施改造 1 项、照明设施改造 6 个、消防设施改造 24 套，完善类包含房屋公共部分修缮 1680 m²、安防便民设施 1 项，提升类包含智慧管理 1 项，采购油烟净化器 72 台。

37、物资回收公司家属楼：基础类包含房屋公共部分修缮 872 m²、排水设施改造 1 项、室外线路整理 1 项、消防设施改造 3 套，完善类包含安防便民设施 1 项、环境景观整治 1 项，采购油烟净化器 45 台。

38、湘天桥百货宿舍：基础类包含房屋公共部分修缮 1 项、排水设施改造 1 项、室外线路整理 1 项、道路设施改造 125 m²、照明设施改造 3 个、环卫设施改造 1 项、消防设施改造 10 套，完善类包含楼梯间翻新 956 m²、安防便民设施 1 项，采购油烟净化器 28 台。

39、大华商店：基础类包含房屋公共部分修缮 300 m²、房屋栏杆改造 1 项、排水设施改造 1 项、室外线路整理 1 项、消

防设施改造 2 套, 采购油烟净化器 12 台, 供水改造 (一户一表) 12 户。

40、福利化工厂宿舍: 基础类包含房屋公共部分修缮 118 m²、排水设施改造 1 项、室外线路整理 1 项、道路设施改造 1 项、环卫设施改造 1 项、照明设施改造 2 个、围墙及大门改造 1 项、消防设施改造 6 套, 完善类包含楼梯间翻新 600 m²、安防便民设施 1 项, 采购油烟净化器 30 台。

41、蔬菜公司宿舍: 基础类包含房屋公共部分修缮 284 m²、排水设施改造 1 项、室外线路整理 1 项、道路设施改造 168 m²、照明设施改造 2 个、环卫设施改造 1 项、消防设施改造 16 套, 采购油烟净化器 28 台, 供电改造 (一户一表) 28 户。

42、建设北路 149-151 号: 基础类包含房屋公共部分修缮 1 项、排水设施改造 1 项、室外线路整理 1 项、道路设施改造 87 m²、照明设施改造 1 个、消防设施改造 4 套, 完善类包含楼梯间翻新 550 m²、安防便民设施 1 项, 采购油烟净化器 12 台, 供水改造 (一户一表) 12 户。

43、清水信用宿舍: 基础类包含排水设施改造 1 项、室外线路整理 1 项、道路设施改造 619 m²、照明设施改造 2 个、消防设施改造 3 套, 完善类包含楼梯间翻新 520 m², 采购油烟净化器 20 台。

44、水泥厂生活区: 基础类包含房屋公共部分修缮 2192 m²、排水设施改造 1 项、室外线路整理 1 项、道路设施改造 3967 m²、

照明设施改造 5 个、消防设施改造 15 套；完善类包含安装便民设施 1 项；采购油烟净化器 188 台。现有闲置房屋改造 320 m²。

45、新建村小区：基础类包含房屋公共部分修缮 4402 m²、排水设施改造 1480m、供水设施改造 1 项、室外线路整理 1 项、道路设施改造 6611 m²、消防设施改造 33 套，采购油烟净化器 362 台。现有闲置房屋改造 544 m²。

46、洪福花园：基础类包含屋面改造 3113 m²、新建污水管网 2512m、道路设施改造 6025 m²、室外线路整理改造 350m，完善类包含楼梯间翻新 6338 m²、安防便民设施 5 组、环境景观整治 100 m²，采购油烟净化器 301 台；现有闲置房屋改造 360 m²。

47、林化厂生活区：基础类包含屋面改造 1450 m²、供排水设施改造 556m、排水设施 2 项、室外线路整理改造 138 户、道路设施改造 2600 m²、广场鹅卵石铺贴 541 m²、活动场地铺贴 726 m²、照明设施改造 9 个、消防设施改造 10 套，完善类包含楼梯间翻新 2240 m²、岗亭翻新 1 项、安防便民设施 1 项、环境景观整治 1 项，提升类包含智慧管理 1 项，采购油烟净化器 138 台。

48、啤酒厂生活区、啤酒厂四合院：基础类包含屋面改造 1394 m²、供排水设施改造 234m、排水设施 1 项、室外线路整理 120 户、道路设施改造 683.3 m²、照明设施改造 5 个、消防设施改造 15 套，完善类包含楼梯间翻新 2160 m²、公共卫生间翻新 1 项、安防便民设施 1 项、环境景观整治 1 项，提升类包含智慧

管理 1 项、特色风貌 1 项，采购油烟净化器 120 台。

49、南峰村：基础类包含屋面改造 3274 m²、新建雨水管网 950m、污水管网改造 1 项、室外线路整理改造 1 项、道路设施改造 4721 m²、照明设施改造 10 个、消防设施改造 23 套，完善类包含楼梯间翻新改造 4650 m²、安防便民设施 1 项、环境景观整治 1 项，提升类包含智慧管理 1 项，采购油烟净化器 242 台；现有闲置房屋改造 1400 m²。

50、起重生活区：基础类包含屋面改造 5100 m²、新建污水管网 1151m、排水设施改造 1 项、道路设施改造 3966 m²、消防设施改造 40 套、室外线路整理改造 1 项、危房加固 1 项、厨卫改造 77 户，采购油烟净化器 347 台，供电改造（一户一表）30 户，供水改造（一户一表）30 户；现有闲置房屋改造 500 m²。

51、湘氮一区：基础类包含平屋面改造 10089 m²、屋面落水管改造 1692m、排水设施改造 1 项、道路加罩改造 2662 m²、新建道路 799 m²、道路附属改造 1 项；完善类包含楼梯间翻新 20272 m²。采购油烟净化器 944 台。现有闲置房屋改造 1011 m²。

52、湘氮二区：基础类包含平屋面改造 9632 m²、屋面落水管改造 1500m、排水设施改造 1 项、道路加罩改造 3560 m²、新建道路 1560 m²、道路附属改造 1 项；完善类包含楼梯间翻新 19127 m²。采购油烟净化器 662 台。现有闲置房屋改造 1944 m²。

53、湘氮新三区：基础类平屋面改造 8924 m²、屋面落水管改造 1680m、排水设施改造 1 项、道路加罩改造 15858 m²、新

建道路 8461 m²、道路附属改造 1 项；完善类包含楼梯间翻新 17224 m²。采购油烟净化器 630 台。新建便民服务用房 830 m²。

54、湘氮老三区：基础类平屋面改造 5750 m²、屋面落水管改造 516m、排水设施改造 1 项、道路加罩改造 7084 m²、新建道路 4137 m²、道路附属改造 1 项；完善类包含楼梯间翻新 8246 m²。采购油烟净化器 262 台。新建便民服务用房 410 m²。

55、老响办宿舍：建筑工程、道路工程、排水工程、景观工程、电气工程、设备采购等。

56、市酒厂宿舍：建筑工程、道路工程、排水工程、景观工程、电气工程、设备采购等。

57、石峰头一村：基础类包含屋面改造 3289 m²、排水设施改造 2181m、照明设施改造 28 组、消防设施改造 108 套、道路设施改造 8775 m²、管线设施改造 400m，完善类包含楼梯间翻新 6370 m²、安防便民设施 10 组、环境景观整治 500 m²，采购油烟净化器 456 台。（基础设施配套），基础类包含平屋面改造 2462 m²、坡屋面改造 535 m²、排水设施改造 1636m、照明设施改造 20 个、道路设施改造 11500 m²、消防设施改造 120 套、管线设施 200m，完善类包含楼梯间翻新改造 6583 m²、安防与便民设施 10 组、环境景观整治 360 m²、景观台架空人行走廊 1 项；新建便民服务用房 700 m²。

58、石峰头二村：基础类包含平屋面改造 770 m²、坡屋面改造 875 m²、排水设施改造 100m³、道路设施改造 12881 m²、

室外线路整理改造 550m，完善类包含楼梯间翻新 5643 m²、安防便民设施 5 组、环境景观整治 200 m²，采购油烟净化器 455 台；新建便民服务用房 610 m²。

59、水泥管厂生活区基础配套设施：道路工程、排水工程、景观工程、电气工程、设备采购等。道路工程主要包括新建沥青路面 1800m²，排水工程主要包括新建雨水管 1190m、污水管 905m，景观工程主要包括游步道 710m²、植草砖铺装 672m²、青石板铺地 165m²、绿化面积 1143m²，电气工程主要包括路灯 20 盏、监控 20 套；油烟净化设备采购 380 台。

60、塑料厂生活区基础配套设施：道路工程、排水工程、景观工程、电气工程、设备采购等。道路工程主要包括新建沥青路面 3200m²，排水工程主要包括新建雨水管 1276m、污水管 923m，景观工程主要包括游步道 610m²、植草砖铺装 574m²，电气工程主要包括路灯 34 盏、监控 20 套等；油烟净化设备采购 400 台。

61、响石四村（上苑、下苑、粮贸大楼）：基础类包含屋面改造 9066m²、排水设施改造 2160m、照明设施改造 5 组、道路设施改造 12262m²、管线设施改造 1000m，完善类包含楼梯间翻新 20463m²、安防便民设施改造 60 组、环境整治 1000m²，提升类包含廊架 2 个，采购油烟净化器 750 台。现有闲置房屋改造 750 m²，新建便民服务用房 500 m²。

62、塑料厂生活区房屋改造加固：建筑工程、加固工程等。

建筑工程包含平屋面翻新 5528m²、屋面天沟翻新 1620m²、屋面落水管翻新 984m、楼梯间墙面及天棚翻新 5971m²、楼梯间栏杆刷金属漆 775m² 等，加固工程主要为塑料厂平房 5#和 6# 栋、10A 改和 10B 改、6# 栋加固等。

63、水泥管厂生活区房屋改造加固：建筑工程、加固工程等。建筑工程主要包括水泥管厂生活区平屋面翻新 3192m²、屋面天沟翻新 577m²、坡屋面翻新 1084m²、屋面落水管 873m、楼梯间墙面及天棚翻新 6862m²、楼梯间栏杆刷金属漆 608m² 等，加固工程主要为水泥管厂 9# 栋加固等。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目建设和运营的直接收入效应主要通过两个方面体现：一是项目基础设施投资运营时需雇佣本地部分的劳动力，这一收入效应在项目投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来。二是项目的建设大大增大了该区域招商引资的吸引力，提高了社区商业门面的规格和档次，为当地居民提供部分内容就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应也可分为两部分，其一是固定资产投资(不包括设备投资)增加时带来的收入效应，其二是企业投产经营时带来的通过工人工资形式取得的收入。因此，本项目对当地的经济影响是积极的。

（二）社会效益分析

本项目的建设是一项深得广大干部群众拥护的公益性工程，必将得到各级党委、政府和上级部门及承办项目单位的积极支持和周边群众的大力拥护，不会对社会产生负面影响。本项目实施后，将显著改善社区环境，提升城市品位，可以更好地满足人民群众日益增长的高品质社区公共环境需求。项目与当地文化、教育、卫生、技术具有良好的互适性；与当地政府、承办机构、信贷机构、施工单位等利益群体具有互适性。

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）《湖南省建设工程计价办法》（湘建价〔2014〕113号）；

（2）《湖南省市政工程消耗量标准》（2014）；

（3）《关于发布 2017 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》（湘建价〔2017〕165 号）；

（4）主要机械材料价格：参考株洲信息价及当期市场价；机械费依据《湖南省建设工程计价办法》附录一施工机械台班费用计算；

（5）中华人民共和国财政部令第 81 号《基本建设财务规则》；

(6) 《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504号);

(7) 关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知(发改价格〔2015〕299号);

(8) 关于印发《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》的通知(湘监协〔2016〕2号);

(9) 关于转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知(湘价房字〔2000〕第95号);

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

(11) 《湖南省住房和城乡建设厅关于印发<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>的通知》(湘建价〔2016〕72号);

(12) 《湖南省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);

(13) 《湖南省住房和城乡建设厅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);

(14) 基本预备费按建安工程费与工程建设其他费总额的 5% 计算；类似工程技术经济指标；

2、项目投资估算具体情况

株洲市石峰区老旧小区改造项目总投资金额 24,000.48 万元，其中项目资本金 13,000.48 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

项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	其他费用	合计
株洲市石峰区老旧小区改造项目	20,805.60	1,588.24	1,132.54	474.10	24,000.48

项目投资估算表

单位: 万元

序号	项目名称	工程建设费	设备采购费	供电改造	供水改造	建设工程其他费	预备费	总投资	备注
一	项目建设费用汇总	17649.76	2501.78	502.01	152.04	1588.24	1132.54	23526.38	
1	石峰区老旧小区响石岭片区(白石港路口八层楼、佳信小区)改造工程	332.13	49.65	94.90		46.03	26.14	548.85	
2	石峰区老旧小区田心片区(曹四村、起重东部小区、谭家冲小区)改造工程	626.23	101.26			80.29	40.39	848.17	
3	石峰区老旧小区响石岭片区(公安干警小区、工商银行宿舍、交警队生活区、金属公司宿舍、化机宿舍、油毡厂宿舍、肉食站宿舍、交建宿舍、锦云房产宿舍)改造工程	800.51	115.29	185.22	59.47	77.63	61.91	1300.03	
4	石峰区老旧小区响石岭片区(房产宿舍、建材小区、公安分局宿舍、老法院宿舍、收教所宿舍、云田信用社、建材市场集资楼)改造工程	404.97	68.72	66.76	34.22	51.73	31.32	657.72	
5	石峰区老旧小区响石岭片区(工商所生活区、工商局宿舍、海事局宿舍、劳动局宿舍、华融湘江银行宿舍、粮贸生活区、区文化楼宿舍、石峰公园宿舍、物资局、金属大厦、南苑小区)改造工程	707.74	117.25	117.16	43.20	45.54	51.54	1082.43	

序号	项目名称	工程建设费	设备采购费	供电改造	供水改造	建设工程其他费	预备费	总投资	备注
6	石峰区老旧小区响石片区（火炬工业楼宿舍、芙蓉宿舍、制药厂小区）改造工程	565.94	90.60			45.78	35.12	737.44	
7	石峰区老旧小区清水塘片区(锦云小区、物资回收公司家属楼、湘天桥百货宿舍、大华商店、福利化工厂宿舍、蔬菜公司宿舍、建设北路 149-151 号、清水信用宿舍)改造工程	392.92	69.28	18.33	6.73	26.24	25.68	539.18	
8	石峰区老旧小区铜塘湾片区水泥厂生活区改造工程	303.73	52.73			24.56	19.05	400.06	
9	石峰区老旧小区铜塘湾片区新建村改造工程	587.18	101.54			51.42	37.01	777.15	
10	石峰区老旧小区响石岭片区洪福花园改造工程	591.22	84.43			62.57	36.91	775.14	
11	石峰区老旧小区田心片区（林化工厂生活区、啤酒厂生活区、啤酒厂四合院）改造工程	515.91	72.37			48.16	31.82	668.26	
12	石峰区老旧小区田心片区南峰村改造工程	504.45	67.88			76.38	32.44	681.15	
13	石峰区老旧小区田心片区起重生活区改造工程	742.61	97.33	19.64	8.42	96.16	48.20	1012.36	
14	石峰区老旧小区响石岭片区（湘氮一区、二区、新三区、老三区）改造工程	4909.22	700.69			369.76	298.98	6278.65	

序号	项目名称	工程建设的	设备采购费	供电改造	供水改造	建设工程其他费	预备费	总投资	备注
15	石峰区(老响办、市酒厂宿舍)改扩建工程	336.28	28.05			17.00	19.07	400.40	
16	石峰区老旧小区响石岭片区(石峰头一村、二村)改造工程	1635.23	255.54			162.16	115.49	2168.43	
17	石峰区铜塘湾片区(水泥管厂生活区基础设施)改扩建工程	742.88	106.59			66.56	45.80	961.83	
18	石峰区铜塘湾片区(塑料厂生活区基础设施)改扩建工程	832.13	112.20			87.11	51.57	1083.01	
19	石峰区老旧小区响石岭片区响石四村(上苑、下苑、粮贸大楼)改造工程	1269.09	210.38			97.93	78.87	1656.27	
20	石峰区铜塘湾片区(塑料厂生活区房屋改造加固)改扩建工程	535.21				34.07	28.46	597.74	
21	石峰区铜塘湾片区(水泥管厂生活区房屋改造加固)改扩建工程	314.18				21.16	16.77	352.11	
一	项目建设费用汇总	17649.76	2501.78	502.01	152.04	1588.24	1132.54	23526.38	
二	建设期利息							474.10	贷款 11000.00 万元, 利率 4.31%
三	项目总投资							24000.48	

上述项目前期已投资金额为 12,000.48 万元，未来尚需投资金额为 12,000.00 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	2020 年	2021 年	2022 年及以后
湖南省株洲市 2021 年株洲市石峰区老旧小区改造项目	24,000.48	950.00	11,050.48	2,700.00	9,300.00

2021 年度投资计划表

单位：万元

项目名称	月度	1-7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
株洲市石峰区老旧小区改造项目	投资金额	500.00	400.00	500.00	400.00	400.00	500.00	2,700.00

（二）资金筹措方案

株洲市石峰区老旧小区改造项目的资金来源主要为发行政府专项债券和财政资金。项目总投资 24,000.48 万元，其中，用于项目支出的资本金 13,000.48 万元，拟申请发行政府专项债券资金 11,000.00 万元，其中 2021 年拟申请政府专项债券 1,700.00 万元，未来申请政府专项债券 9,300.00 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
	财政资金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
株洲市石峰区老旧小区改造项目	13,000.48	11,000.00	0.00	1,700.00	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

根据《株洲市石峰区老旧小区改造项目可行性研究报告》，株洲市石峰区老旧小区改造项目收入主要来源于小区物业服务费、改造停车位服务收入、电梯广告收入、小区移动式广告位收入，现有闲置房屋改造后出租等。收入的预测依据和单价情况如下：

1、物业服务收入

按照老旧小区改造资金由“政府与居民、社会力量合理共担机制”的创新机制，坚持“谁受益、谁付款”，小区通过引进物业管理公司，专业服务老旧小区后期的管理。

根据居民意愿调查，大部分老旧小区居民在小区环境得到改善后愿意支付物业管理服务费，根据《湖南省物业管理服务收费服务等级标准》湘价服〔2004〕178号文及株发改发〔2019〕

27 号文（关于印发《株洲市城区物业服务收费实施意见》的通知），并结合改造后小区环境以及调研，本项目物业服务标准采用第三级，费用按 1.00 元/月/m² 计算，项目试点小区总建筑面积为 72.03 万 m²，计算物业收费面积按总面积的 95% 计，项目运营期内物业收费 963.36 万元。

序号	小区名称	物业费标准（元/月/m ² ）	入住率（物业处问询）
1	湘银小区	1.1	约 98%
2	庆云小区	1.0	92.5%
3	大湖塘一村	1.0	约 95%
4	耀华新村	1.15	约 96%

2、改造停车位服务收入

本项目改造停车位收入依据参考株洲市城区老旧小区停车收费进行预测，根据初步规划方案，项目改造后可为小区及周边改造停车位个数 5100 个，由于项目小区全部为老旧小区，入住率高，人员基数大，车辆超停车负荷，故按 100% 计取，停车位租金按 220 元/月（2640 元/个/年）包月服务（含卫生费），项目运营期内停车收费 19,274.75 万元。

序号	小区名称	停车费标准	车辆：车位（占比）
1	湘银小区	临时停车：1 个小时内免费，6 小时内 5 元，12 小时内 10 元，24 小时内 20 元。 月卡：250 元/月（含卫生费 30 元/月）	>1.5（车位无法满足车辆需求，物业表示车位已全部租售完，不计算未登记车辆，已登记车辆与车位比例约为 1.5）
2	庆云小区	临时停车：2 小时内免费，每两小时 5 元，24 小时最高收费 20 元。 月卡：280 元/月（含卫生费 30 元/月）	>1（车位无法满足车辆需求，下午车辆停满，晚上部分车辆停在小区外道路旁）
3	大湖塘一村	临时停车：2 小时内免费，12 小时内 5 元，24 小时内 10 元。 月卡：230 元/月（含卫生费 30 元/月）	>1（车位无法满足车辆需求，夜间消防通道被堵）

4	耀华新村	临时停车: 1 小时内免费, 每两小时 5 元, 24 小时最高收费 30 元。 月卡: 330 元/月 (含卫生费 30 元/月)	>1 (车位无法满足车辆需求, 三次前往小区调研均无空车位)
---	------	---	--------------------------------

3、电梯广告收入

本项目广告收入依据株洲市其他地区老旧小区电梯广告收费进行预测。项目建设便民设施(电梯)200台,每个电梯出租7个广告位,由于小区为老旧小区,入住率高,人员基数大,广告出租率高(根据现场调研,未见空闲广告位,据物业介绍,广告排挡期普遍在1个月以上,部分小区部分广告位新增广告档期需在3个月以后),广告位按150元/月计取,项目运营期内电梯广告收费3,336.10万元。

4、小区移动式广告位收入

按老旧小区小区体量广告价值成正比,人员构成直接影响广告投放类型与价值。项目老旧小区可设置停车道闸广告126处,墙面广告位或电子屏广告位158处,拟按目前市场行情停车道闸广告300元/月、墙面广告位或电子屏广告位450元/月计算(以后按每三年上涨5%估算),由于小区为老旧小区,入住率高,人员基数大,广告出租率高(根据现场调研,未见空闲广告位,据物业介绍,广告排挡期普遍在1个月以上,部分小区部分广告位新增广告档期需在3个月以后),暂定前三年出租比例为90%,之后出租比例为95%,项目运营期内移动式广告收费1,907.85万元。

序号	小区名称	调研类别				数据来源
		电梯广告收费（元/个）	停车道闸广告收费（元/个）	墙面广告或电子屏广告位收费（元/个）	出租比例	
1	湘银小区	180	330	500	未见空闲广告位	调研
2	庆云小区	150	330	450	未见空闲广告位	调研
3	大湖塘一村	150	290	480	未见空闲广告位	调研
4	耀华新村	150	300	450	未见空闲广告位	调研
5	锦吉家园	160	290	420	未见空闲广告位	调研

湖南省株洲市 2021 年株洲市石峰区老旧小区改造项目收入预测依据如下：

（二）项目预期收入预测

根据《株洲市石峰区老旧小区改造项目可行性研究报告》，株洲市石峰区老旧小区改造项目建设期为 24 个月（2020 年 5 月—2022 年 5 月），测算运营期为 2022 年至 2036 年，按照前述收入测算依据，株洲市石峰区老旧小区改造项目收入具体情况如下：

序号	项目	合计	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
一	收入	25,482.06	0	0	1,656.03	1,759.23	1,759.23	1,784.58	1,784.58	1,784.58
1	停车收入	19,274.75	0	0	1,346.40	1,346.40	1,346.40	1,346.40	1,346.40	1,346.40
	车位数 (个)		0	0	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00
	收费 (元/年/个)		0	0	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00
2	物业收费	963.36	0	0	51.32	68.42	68.42	68.42	68.42	68.42
	面积 (m²)		0	0	684,239.88	684,239.88	684,239.88	684,239.88	684,239.88	684,239.88
	平均物业费 (元/m²)		0	0	1	1	1	1	1	1
3	电梯广告收入	3,336.10	0	0	170.10	226.80	226.80	239.40	239.40	239.40
	广告位 (个)		0	0	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
	收费(元/年·个)		0	0	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
	出租比例				67.50%	90.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	小区移动式广告收入	1,907.85	0	0	88.21	117.61	117.61	130.36	130.36	130.36
4.1	停车道广告间	662.23	0	0	30.62	40.82	40.82	45.25	45.25	45.25

	广告位 (个)		0	0	126	126	126	126	126	126
	收费 (元/年/个)		0	0	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,780.00	3,780.00
	出租比例					90.00%	90.00%	90.00%	95.00%	95.00%
4.2	墙面及电子屏广告	1,245.62	0	0	57.59	76.79	76.79	85.11	85.11	85.11
	广告位 (个)		0	0	158	158	158	158	158	158
	收费 (元/年/个)		0	0	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,670.00	5,670.00	5,670.00
	出租比例				90.00%	90.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%

序号	项目	合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	收入	25,482.06	1,791.09	1,791.09	1,791.09	1,797.93	1,797.93	1,797.93	1,805.12	1,805.12	576.53
1	停车收入	19,274.75	1,346.40	1,346.40	1,346.40	1,346.40	1,346.40	1,346.40	1,346.40	1,346.40	425.15
	车位数 (个)		5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00
	收费 (元/年/个)		2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00
2	物业收费	963.36	68.42	68.42	68.42	68.42	68.42	68.42	68.42	68.42	22.58
	面积 (m²)		684,239.88	684,239.88	684,239.88	684,239.88	684,239.88	684,239.88	684,239.88	684,239.88	684,239.88
	平均物业费/(元/m²)		1	1	1	1	1	1	1	1	1

3	电梯广告收入	3,336.10	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	79.00
	广告位 (个)		1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
	收费/(元/年·个)		1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
	出租比例		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	小区移动式广告收入	1,907.85	136.87	136.87	136.87	143.71	143.71	143.71	150.9	150.9	150.9	49.8
4.1	停车场广告间	662.23	47.51	47.51	47.51	49.88	49.88	49.88	52.38	52.38	52.38	17.29
	广告位 (个)		126	126	126	126	126	126	126	126	126	126
	收费 (元/年/个)		3,969.00	3,969.00	3,969.00	4,167.45	4,167.45	4,167.45	4,375.82	4,375.82	4,375.82	4,375.82
	出租比例		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4.2	墙面及电子屏广告	1,245.62	89.36	89.36	89.36	93.83	93.83	93.83	98.52	98.52	98.52	32.51
	广告位 (个)		158	158	158	158	158	158	158	158	158	158
	收费 (元/年/个)		5,953.50	5,953.50	5,953.50	6,251.18	6,251.18	6,251.18	6,563.74	6,563.74	6,563.74	6,563.74
	出租比例		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

按照上述测算，株洲市石峰区老旧小区改造项目在债券存续期内，预计可产生收入 25,482.06 万元。

（三）项目预期成本预测

根据《株洲市石峰区老旧小区改造项目可行性研究报告》，株洲市石峰区老旧小区改造项目的主要成本包括职工薪酬、管理费用、修理费、税金及增值税，债券存续期内，项目预计总成本为 3,565.90 万元。具体如下：

1、职工薪酬

项目运营成本参照同行业情况，本项目的职工薪酬在债券存续期内合计为 2,072.41 万元。具体分析如下：

项目共需要相关工作人员 20 人，人均工资福利参照 2019 年湖南省公共设施管理行业平均工资计算，本项目按居民服务、修理和其他服务业计取，年工资为 6.68 万元/人，每三年上涨 5% 计取。（详见湖南省统计局发布 http://tjj.hunan.gov.cn/hntj/tjsj/sjfb/hnsj/202005/t20200522_12167258.html）

2、管理费用

本项目运营成本参照同行业情况（攸县老城区老旧小区改造项目一期 2%、荷塘区老旧小区及配套设施改造项目 1%），管理费用在债券存续期内按年经营收入的 2% 考虑，经测算，本项目计算期内管理费用为 509.64 万元。

3、修理费

本项目运营成本参照同行业情况（攸县老城区老旧小区改

造项目 2%、荷塘区老旧小区项目 1%)，修理费在债券存续期内按年经营收入的 2%考虑，本项目计算期内维修费用为 509.64 万元。

老旧小区调研汇总表

序号	小区名称	调研类别		数据来源
		管理费（万元/年）	维修费（万元/年）	
1	湘银小区	40	30	调研
2	庆云小区	42	50	调研
3	大湖塘一村	48	45	调研
4	耀华新村	50	40	调研
5	锦吉家园	38	48	调研

4、增值税金及附加

本项目运营成本参照同行业情况，项目的税金及附加在债券存续期内合计为 474.20 万元。具体分析如下：

主要为经营期增值税金及附加，根据 2019 年 4 月 1 日执行的最新增值税税率。其中：

1) 增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》本项目建安工程费用进项增值税率以 9%计列，其他费用（扣除土地费）进项增值税率以 6%计列。本项的停车位收入、房产类收入按照增值税率 9%计列、物业管理、广告类增值税以 6%记列，经营成本进项增值税率以 6%计列。本项目计算期内增值税为 423.40 万元。

2) 税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会 2016〔22〕号）规划，本项目税金附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费、房产税。根据税法规定，本项目按增值税 7%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费，按出租收

入 12%缴纳房产税。本项目计算期内附加税为 50.80 万元。

运营期内各年成本费用如下表:

单位: 万元

序号	项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
一	职工薪酬	0.00	0.00	100.20	133.60	133.60	140.28	140.28	140.28
二	管理费用	0.00	0.00	33.12	35.18	35.18	35.69	35.69	35.69
三	修理费	0.00	0.00	33.12	35.18	35.18	35.69	35.69	35.69
四	增值税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中	增值税(9%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	城市维护建设税(7%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	教育费附加费(5%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	房产税(12%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	0.00	0.00	166.44	203.97	203.97	211.66	211.66	211.66

序号	项目	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
一	职工薪酬	147.29	147.29	147.29	154.65	154.65	154.65	162.38	162.38	53.59	2,072.41
二	管理费用	35.82	35.82	35.82	35.96	35.96	35.96	36.10	36.10	11.53	509.64
三	修理费	35.82	35.82	35.82	35.96	35.96	35.96	36.10	36.10	11.53	509.64
四	增值税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	88.09	166.54	166.54	53.03	474.20
其中	增值税(9%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	78.65	148.70	148.70	47.35	423.40

序号	项目	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
	城市维护建设税 (7%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.51	10.41	10.41	3.31	29.64
	教育费附加费 (5%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.93	7.43	7.43	2.37	21.17
	房产税 (12%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	218.93	218.93	218.93	226.57	226.57	314.66	401.13	401.13	129.68	3,565.90

综上所述，株洲市石峰区老旧小区改造项目在债券存续期内预期总收入 25,482.06 万元；项目预计总成本为 3,565.90 万元；项目净收益即可用于融资平衡的资金为 21,916.16 万元。

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 25,482.06 万元，预期运营成本与增值税税金及附加合计 3,565.90 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 21,916.16 万元。

（二）项目融资还本付息情况

株洲市石峰区老旧小区改造项目总投资金额为 24,000.48 万元，本项目拟申请政府专项债 11,000.00 万元，其中 2021 年拟申请政府专项债券 1,700.00 万元，未来申请政府专项债券 9,300.00 万元，建设期债券利息由财政资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还，根据目前市场行情谨慎考虑，发行专项债券预测利率均以 2021 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，利率为 3.88%，每半年付一次利息。项目运营期内专项债券本息共计 17,402.00 万元。

序号	日期	标准期限（年）	国债收益率（%）
1	2021/08/02	15	3.2034
2	2021/08/03	15	3.2159
3	2021/08/04	15	3.2159
4	2021/08/05	15	3.1809
5	2021/08/06	15	3.196
6	2021/08/09	15	3.2436
7	2021/08/10	15	3.2587
8	2021/08/11	15	3.2637
9	2021/08/12	15	3.2413

10	2021/08/13	15	3.2638
11	2021/08/16	15	3.2764
12	2021/08/17	15	3.2639
13	2021/08/18	15	3.2327
14	2021/08/19	15	3.2252
15	2021/08/20	15	3.234
16	2021/08/23	15	3.2454
17	2021/08/24	15	3.2317
18	2021/08/25	15	3.2342
19	2021/08/26	15	3.2617
20	2021/08/27	15	3.2492
21	2021/08/30	15	3.2346
22	2021/08/31	15	3.2307
平均值			3.2365

数据来源：中国债券官网-<http://indices.chinabond.com.cn/>

2021年8月相同待偿期国债收益率算术平均值为3.2365%，上浮20%，约为3.88%。

株洲市石峰区老旧小区改造项目还本付息情况如下表所示：

本次发行专项债还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
株洲市石峰区老旧小区改造项目	2021年9月	0	1,700.00	0	1,700.00	0	0
	2022年2月	1,700.00	0	0	1,700.00	32.98	32.98
	2022年9月	1,700.00	0	0	1,700.00	32.98	32.98
	2023年2月	1,700.00	0	0	1,700.00	32.98	32.98
	2023年9月	1,700.00	0	0	1,700.00	32.98	32.98
	2024年2月	1,700.00	0	0	1,700.00	32.98	32.98
	2024年9月	1,700.00	0	0	1,700.00	32.98	32.98
	2025年9月	1,700.00	0	0	1,700.00	65.96	65.96
	2026年	1,700.00	0	0	1,700.00	65.96	65.96
	2027年	1,700.00	0	0	1,700.00	65.96	65.96
	2028年	1,700.00	0	0	1,700.00	65.96	65.96

2029 年	1,700.00	0	0	1,700.00	65.96	65.96
2030 年	1,700.00	0	0	1,700.00	65.96	65.96
2031 年	1,700.00	0	0	1,700.00	65.96	65.96
2032 年	1,700.00	0	0	1,700.00	65.96	65.96
2033 年	1,700.00	0	0	1,700.00	65.96	65.96
2034 年	1,700.00	0	0	1,700.00	65.96	65.96
2035 年 9 月	1,700.00	0	0	1,700.00	65.96	65.96
2036 年 9 月	1,700.00	0	1,700.00	0	65.96	1,765.96
合计	-	1,700.00	1,700.00	-	989.40	2,689.40

项目总还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
株洲市石峰区老旧小区改造项目	2021 年 9 月	0	1,700.00	0	1,700.00	0	0
	2022 年 2 月	1,700.00	0	0	1,700.00	32.98	32.98
	2022 年 9 月	1,700.00	9,300.00	0	11,000.00	32.98	32.98
	2023 年 2 月	11,000.00	0	0	11,000.00	213.40	213.40
	2023 年 9 月	11,000.00	0	0	11,000.00	213.40	213.40
	2024 年 2 月	11,000.00	0	0	11,000.00	213.40	213.40
	2024 年 9 月	11,000.00	0	0	11,000.00	213.40	213.40
	2025 年 9 月	11,000.00	0	0	11,000.00	426.80	426.80
	2026 年	11,000.00	0	0	11,000.00	426.80	426.80
	2027 年	11,000.00	0	0	11,000.00	426.80	426.80
	2028 年	11,000.00	0	0	11,000.00	426.80	426.80
	2029 年	11,000.00	0	0	11,000.00	426.80	426.80
	2030 年	11,000.00	0	0	11,000.00	426.80	426.80
	2031 年	11,000.00	0	0	11,000.00	426.80	426.80
	2032 年	11,000.00	0	0	11,000.00	426.80	426.80
	2033 年	11,000.00	0	0	11,000.00	426.80	426.80
	2034 年	11,000.00	0	0	11,000.00	426.80	426.80
	2035 年 9 月	11,000.00	0	0	11,000.00	426.80	426.80
	2036 年 9 月	11,000.00	0	1,700.00	9,300.00	426.80	2,126.80
	2037 年 9 月	9,300.00	0	9,300.00	0	360.84	9,660.84
	合计	-	11,000.00	11,000.00	-	6,402.00	17,402.00

(三) 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为小区物业服务费、改造停车位服务

收入、电梯广告收入、小区移动式广告位收入，现有闲置房屋改造后出租。项目预计从 2022 年开始产生收益，为简便计算过程，假设每年年初一次性取得当年收益，本项目债券存续期内收益总额为 25,482.06 万元，扣掉相关税费成本 3,565.90 万元后预计用于融资平衡的相关收益为 21,916.16 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.26。

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
株洲市石峰区老旧小区改造项目	21,916.16	11,000.00	17,402.00	1.26

同时，株洲市石峰区老旧小区改造项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所（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融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单位：万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	25,482.06	22,933.85	25,482.06
累计现金流出	3,565.90	3,565.90	3922.485635
累计净现金	21,916.16	19,367.96	21,559.57
本息合计	17,402.00	17,402.00	17,402.00
本息保障倍数	1.26	1.11	1.24

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资

金的覆盖倍数为 1.11，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.24，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

项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	经营活动净现金流量	0	0	1,489.59	1,555.26	1,555.26	1,572.92	1,572.92	1,572.92
1.1	现金流入	0	0	1,656.03	1,759.23	1,759.23	1,784.58	1,784.58	1,784.58
	营业收入	0	0	1,656.03	1,759.23	1,759.23	1,784.58	1,784.58	1,784.58
	补贴收入								
	其它收入								
1.2	现金流出	0	0	166.44	203.97	203.97	211.66	211.66	211.66
	经营成本	0	0	166.44	203.97	203.97	211.66	211.66	211.66
	增值税及附加	0	0	0	0	0	0	0	0
	房产税	0	0	0	0	0	0	0	0
	所得税								
2	投资活动净现金流量	-12,000.48	-2,626.73	-8,899.17	0	0	0	0	0
2.1	现金流入								
2.2	现金流出	12,000.48	2,626.73	8,899.17	0	0	0	0	0
	建设投资(建设期利息为专项债务利息)	12,000.48	2,626.73	8,899.17					
	维持运营投资								
	流动资金								

序号	项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
3	筹资活动净现金流量	12,000.48	2,667.02	9,053.62	-426.80	-426.80	-426.80	-426.80	-426.80
3.1	现金流入	12,000.48	2,700.00	9,300.00	0	0	0	0	0
	项目资本金投入	12,000.48	1,000.00	0					
	维持运营投资								
	建设投资借款	0	1,700.00	9,300.00					
	流动资金借款								
	短期借款								
3.2	现金流出	0	32.98	246.38	426.80	426.80	426.80	426.80	426.80
	各种利息支出	0	32.98	246.38	426.80	426.80	426.80	426.80	426.80
	偿还长期借款本金								
	偿还流动资金借款本金								
	偿还短期借款本金								
	股利分配								
4	净现金流量	0	40.29	1,644.04	1,128.46	1,128.46	1,146.12	1,146.12	1,146.12
5	累计盈余资金	0	40.29	1,684.33	2,812.79	3,941.25	5,087.37	6,233.49	7,379.61

序号	项目	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	经营活动净现金流量	1,572.16	1,572.16	1,572.16	1,571.36	1,571.36	1,483.27	1,403.99	1,403.99	446.85	0

序号	项目	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1.1	现金流入	1,791.09	1,791.09	1,791.09	1,797.93	1,797.93	1,797.93	1,805.12	1,805.12	576.53	0
	营业收入	1,791.09	1,791.09	1,791.09	1,797.93	1,797.93	1,797.93	1,805.12	1,805.12	576.53	0
	补贴收入										
	其它收入										
1.2	现金流出	218.93	218.93	218.93	226.57	226.57	314.66	401.13	401.13	129.68	0
	经营成本	218.93	218.93	218.93	226.57	226.57	226.57	234.58	234.58	76.65	0
	增值税及附加	0	0	0	0	0	88.09	166.54	166.54	53.03	0
	房产税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	所得税										
2	投资活动净现金流量	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1	现金流入										
2.2	现金流出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建设投资										
	维持运营投资										
	流动资金										
3	筹资活动净现金流量	-426.80	-426.80	-426.80	-426.80	-426.80	-426.80	-426.80	-426.80	-2,093.82	-9,480.42
3.1	现金流入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	项目资本金投入										

序 号	项 目	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	维持运营投资										
	建设投资借款										
	流动资金借款										
	短期借款										
3.	现金流出	426.80	426.80	426.80	426.80	426.80	426.80	426.80	426.80	2,093.82	9,480.42
2	各种利息支出	426.80	426.80	426.80	426.80	426.80	426.80	426.80	426.80	393.82	180.42
	偿还长期借款本金									1,700.00	9,300.00
	偿还流动资金借款本金										
	偿还短期借款本金										
	股利分配										
4	净现金流量	1,145.36	1,145.36	1,145.36	1,144.56	1,144.56	1,056.47	977.19	977.19	-1,646.97	-9,480.42
5	累计盈余资金	8,524.97	9,670.33	10,815.69	11,960.25	13,104.81	14,161.28	15,138.47	16,115.66	14,468.69	4,988.27

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额充足，项目流动性风险较小。

六、潜在风险评估

项目存在市场风险、工程风险、环境风险、资金风险、政策和管理风险、外部协作条件风险、社会风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

1、市场风险

市场风险主要指项目市场需求预测的不确定性带来的风险，市场风险是本项目面临的较大风险，是项目成败的关键。本项目市场风险主要是同行业竞争激烈导致市场具有不确定性。

应对措施：本项目建成后，必须以市场为导向，信息为本源，围绕区域优势产业，从产前、产中、产后和产业链进行系列开发，形成市场供销链，增强市场竞争能力。考虑到销售情况乏力情况，考虑采用以租待售模式，回收一部分资金，减少市场营销带来的风险。

2、资金风险

本工程所需资金来源为财政资金和政府专项债券，如果受经济形式的变化、经济政策的调整等，都有可能影响资金来源的可靠性、充足性和及时性。

应对措施：资金是项目建设的基本条件。项目业主应采取一切措施，确保财政资金足额、准时到位，并建立严格的

财务监管制度，项目资金必须专款专用，及时落实资金到位。通过分期滚动开发，利用已建完的销售资金作为下一期开发资金，以减少投资资金紧张的风险。

3、工程风险

本项目的工程地质和水文地质情况可能存在一些不确定性因素，因工程地质、水文地质和设计因素发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖延所造成的损失。

应对措施：项目建设场地的自然条件发生重大变化的可能性较小。项目建设开始前，应按房地产装修项目程序进行规范的环境影响评价等。根据专业部门的评价结论采取必要的防范措施，可将风险降至最低。

4、环境风险

环境影响方面的风险主要指项目在工程建设期对周围的水资源、自然环境等产生的负面影响。

应对措施：在项目建设期间，应严禁高噪声设备在休息时间作业，必要时对噪声采取消声和隔声的措施。

5、政策和管理风险

由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险。

应对措施：政策方面，目前株洲市各级政府对老旧小区改造持支持态度并出台了相关的政策，本项目建设符合国家产业政策和发展方向和株洲市发展的整体规划，不仅能带动城市发展，完善城市功能。对株洲市经济发展及社会发展

将起到积极的促进作用，因此株洲市石峰区各级主管部门对本项目比较重视，并促使本项目能够尽快实施。

从管理方面来看，要对现有管理人员进行强化培训，挑选优秀中青年骨干送往经济发达地区的市场进行针对性培养，使他们尽快成长。同时招聘，引进一批既有理论知识，又有实践经验的综合性人才，以保证项目实施和今后的运营管理有充分的人才支撑。

6、外部协作条件风险

本项目涉及层面广泛，包含政府的计划、规划、财政、国土等部门，以及使用单位、投资方、地勘、设计、施工、监理等单位等，牵扯面广，协调工作难度和工作量很大，项目各相关方之间的协调失误和拖延，都有可能造成项目的延误或损失。此外项目建设的外部配套设施（如供电、供水、道路等），若外部协调到位，可能造成项目施工无法进行。

应对措施：针对项目协作难度大、外部配套设施和配套政策常不确定的特点，项目实施过程中，建立各相关方的协调联络体系，加强沟通；通过协议、责任书等形式明确各方责任，力争外部配套设施和配套政策及时到位，杜绝推诿、拖延现象出现。

7、社会风险

社会风险是项目与所在地互适程度可能出现的问题。项目处于株洲主城区，项目的施工可能会给项目周边的居住区造成一定的影响，对当地居民带来短暂的不便。

应对措施：做好项目建设必要性的宣传工作，积极、及时地按国家和地方政府的政策规定做好补偿工作，化解前进中碰到的困难，顺利推进项目规划和建设。

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

株洲市石峰区老旧小区改造项目主管部门为石峰区住

房和城乡建设局。

项目主管部门将负责按照株洲市石峰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《株洲市石峰区老旧小区改造项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

株洲市石峰区住房和城乡建设局



株洲市石峰区财政局



2021年9月1日

湖南省株洲市 2021 保障性安居工程专项债券

炎陵县船形乡公共租赁住房建设项目

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

炎陵县原名酃县，始建于宋嘉定四年（公元 1211 年），地处湘东南边陲、井冈山西麓，因“邑有圣陵”——炎帝陵，1994 年更名为炎陵县。全县总面积 2030 平方公里，其中耕地面积 16127 公顷，林地面积 173164 公顷。总人口 20.42 万，其中农业户籍人口 16.15 万人。经合乡并村后，全县辖 10 个乡镇 120 个行政村。2018 年至 2020 年，炎陵县分别实现一般公共预算收入 3.20 亿元、3.40 亿元和 3.50 亿元。2018 年至 2020 年，炎陵县政府性基金收入分别为 0.85 亿元、3.59 亿元和 2.40 亿元；其中，国有土地出让收入分别为 0.69 亿元、3.55 亿元和 2.37 亿元。

炎陵县 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	75.17	85.59	88.50
居民人均可支配收入（元）	17377	18924	20084
一般公共预算收入	3.20	3.40	3.50
政府性基金收入	0.85	3.59	2.40
其中：国有土地出让收入	0.69	3.55	2.37
政府性基金支出	0.79	1.35	5.11

其中：国有土地出让支出	0.64	0.78	2.18
-------------	------	------	------

(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
炎陵县船形乡公共租赁住房建设项目	1、项目总投资 1,500.00 万元； 2、项目地点位于湖南省株洲市炎陵县船形乡政府机关院内； 3、项目建设期间为 2021 年 7 月至 2022 年 7 月。	拟建设 1 栋 4 F 的多层公共租赁住房、区域内给排水、供电等附属工程以及场外配套基础设施（室外道路、停车场、围墙、绿化、挡土墙、给排水工程、供电工程等其他配套设施）。	炎陵县船形乡人民政府	《关于炎陵县船形乡保障性租赁住房及配套基础设施建设项目可研报告的批复》（炎发改审〔2021〕08 号）

1、项目拟建地点

项目选址于株洲市炎陵县船形乡政府机关院内。

2、项目建设背景

随着住房制度改革的深入推进，逐步实现住房商品化，广大群众居住条件和居住环境有了较大的改善，但是船形乡镇中仍有一部分群众无力购买商品房。住房问题是重要的民生问题，是群众最关心，也是与群众利益最密切的问题。建设公共租赁住房是建设完善的住房保障体系的重要环节，是构建和谐社会的重要举措，也是关系和维护人民群众切身利益的实际行动。加快发展公共租赁住房，对于进一步完善住房保障体系，扩大住房保障范围，加大民生保障和改善力度，促进住房合理消费，调整住房供应结构，有效缓解中等偏下收入家庭阶段性居住困难，促进房地产市场平稳健康发展，

维护社会和谐稳定，具有十分重要的意义。

住房问题是关系到国计民生的经济和社会问题，为低收入者提供住房是住房保障制度重要内容，也是我国构建和谐社会的必然要求。公共租赁住房的建设是保障性住房建设的一部分，是符合政府为解决民生而制定的政策，是保障和改善民生、促进社会和谐稳定的必然要求，是调整优化住房供应结构、促进房地产市平稳健康发展的重要途径，是转变经济发展方式、增加经济发展内需动力的有效举措。项目的建设，是加快新型城镇化、城乡一体化建设，改善发展环境的需要。

现船形乡部分单身教师职工、医技人员、公安干警和领导干部住宿由各单位统一安排，住宿资源紧缺，随着镇域内科教文卫及治安管理的逐步发展，住宿问题逐日突出，部分未被安排住宿的单身职工将外出租房，这不利于统一管理，同时影响人才的稳定和长远发展。因此，保障性住房项目建设势在必行。

3、项目概况

(1) 项目建设内容与规模

本项目拟建设 1 栋 4F 的多层公共租赁住房、区域内给排水、供配电等附属工程以及场外配套基础设施（室外道路、停车场、围墙、绿化、挡土墙、给排水工程、供电工程等其他配套设施）。

本项目炎陵县船形乡保障性租赁住房及配套基础设施建设项目规划用地面积 1250 m²，在企事业单位等利用自有闲置土地建设新建 60 套保障性租赁住房，建筑面积 4000 平方米，产权属于政府。建设配套设施：便民服务厅 1300 平方米（含食堂 200 平方米），自来水管线 3000 米，电线 3000 米，停车场 3000 平方米，围墙（挡土墙）500 米以及绿化等配套设施建设。

（2）项目周期

本项目于 2021 年 7 月开始项目前期筹划的工作，2021 年 9 月动工兴建，2022 年 7 月竣工。项目建设期为 1 年，运营期 14 年。

炎陵县船形乡公共租赁住房建设项目已经通过湖南誉翔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、本项目实施后，对增强船形乡镇功能，提升船形乡镇品位，推动炎陵县社会经济和谐发展，具有重要的意义。

2、项目估算总投资 1500 万元，增加全社会固定资产的投资规模，促进国民经济增长。

3、在工程建设中需要建筑工人。因此，项目的建设将增加一定的就业岗位，缓解社会就业压力。

4、工程建设需要大量的钢材、水泥、沙石等建筑材料。

因此，项目的建设在一定程度上可带动相关产业的发展。

（二）社会效益分析

本项目充分结合相关规划，提供 60 套公共租赁房，对于解决职工住房问题，提高职工的生活质量，优化职工的居住环境，完善炎陵县住房供应体系，促进房地产市场健康发展，维护社会稳定，体现社会公平，建设和谐炎陵具有重要意义。

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

炎陵县船形乡公共租赁住房建设项目投资估算依据如下：

（1）国家发改委、建设部 2006 年 7 月颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；

（3）《关于取消、降标和放开一批涉企业经营服务性收费的通知》（湘发改价服〔2016〕144 号）；

（4）《湖南省物价局关于取消（取缔）、降标和市场化一批经营服务性收费的通知》（湘价服〔2013〕131 号）；

（5）《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>的通知》（湘建价〔2020〕56 号）；

- (6)《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);
- (7)《关于调整建设工程销项税率和材料价格综合税率计费标准的通知》(湘建价〔2019〕47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);
- (9)《市本级政府投资项目工程建设其他费用预算支出控制标准》(株财发〔2019〕16号);
- (10)《株洲建设工程造价信息》(2020年第11~12月);
- (11)工程建设其他费用取费按照现行的各有关计费规定计算;
- (12)基本预备费按5%计算;
- (13)其它相关文件、定额规范等;
- (14)类似工程技术经济指标;
- (15)建设单位提供的相关资料。

2、项目投资估算具体情况

炎陵县船形乡公共租赁住房建设项目总投资金额1,500.00万元,其中项目资本金700.00万元,将随项目实施进度逐步投入。项目投资构成情况表如下:

投资估算表

单位: 万元

序号	工程或费用名称	估算投资 (万元)			技术经济指标			备 注
		土建工程	设备购置及安装	其 他	合 计	单 位	数 量	单 价
一	工程费用	701.0	590.0		1291.0			
(一)	公共租赁住房、便民服务厅	660.0	198.0		858.0	m²	5500	1560.00
1	土建工程	660.0			660.0	m²	5500	1200
2	给排水工程		121.0		121.0	m²	5500	220
3	电气工程		77.0		77.0	m²	5500	140
(二)	配套基础设施	41.0	392.0	0.0	433.0			
1	室外供电及照明		138.0		138.0	m	3000	460
2	供水管道		60.0		60.0	m	3000	200
3	排水工程		90.0		90.0	m	3000	300
4	停车场硬化		84.0		84.0	m²	3000	280
5	围墙		20.0		20.0	m	500	400
6	室外道路及绿化改造	41.0			41.0			
二	工程建设其他费用				107.0			

序号	工程或费用名称	估算投资（万元）				技术经济指标			备 注
		土建工程	设备购置 及安装	其 他	合 计	单 位	数 量	单 价	
1	土地费用			30.0	30.0				
2	建设单位管理费			7.7	7.7				财建〔2016〕504号
3	勘察费			6.2	6.2				计价格〔2002〕10#
4	设计费（含概算编制）			19.3	19.3				计价格〔2002〕10#
5	工程监理费			18.8	18.8				湘监协〔2016〕2号
6	项目前期咨询费			1.5	1.5				计价格〔1999〕1283
7	场地准备及临时设施费			6.5	6.5	万元	1291.00	0.50%	0.5~2%
8	工程保险费			5.2	5.2	万元	1291.00	0.40%	0.40%
9	桩基检测费			1.0	1.0				湘建价〔2009〕3号文
10	质量检测费			2.6	2.6				湘建价〔2009〕3号文
11	交易服务费			0.5	0.5				湘发改价费〔2019〕366号
12	工程量清单及清单计价编制费			2.7	2.7				湘建价协〔2016〕25号
13	结算审核费			2.7	2.7				湘建价协〔2016〕25号
14	招投标代理服务费用			2.4	2.4				湘招协〔2015〕6号
三	预备费				69.9				
1	基本预备费			69.9	69.9	万元	1397.98	5%	

序号	工程或费用名称	估算投资 (万元)				技术经济指标			备 注
		土建工程	设备购置 及安装	其 他	合 计	单 位	数 量	单 价	
四	建设投资				1467.9	m ²	5500	2668.87	
五	建设期利息				32.0				
	总投资				1499.9	m ²	5500	2727.05	

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 1,500.00 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	前期投入	2021 年	2022 年及以后
炎陵县船形乡公共租赁住房建设项目	1,500.00	-	800.00	700.00

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	0.00	200.00	200.00	200.00	200.00	800.00
其中：专项债券金额	0.00	200.00	200.00	200.00	200.00	800.00

（二）资金筹措方案

炎陵县船形乡公共租赁住房建设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 1,500.00 万元，其中：财政资金 700.00 万元；拟申请发行政府专项债券资金 800.00 万元，本次拟发行政府专项债券 800.00 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
	财政资金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			

炎陵县船形乡公共租赁住房建设项目	700.00	800.00	-	800.00	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）项目预期收入预测

根据相关单位提供的资料及市场可比案例，经测算，项目收入主要为出租收入及物业管理收入，项目计算期内总收入 2,319.23 万元。

1、出租收入

本项目将建设保障性住房、便民服务厅（为周边住户提供收发快递、快捷充值、日用商品销售、房屋保洁、理发、缝纫等单项或多项服务）、食堂；，其中保障性住房 4000 m²，便民服务厅 1300 m²，食堂 200 m²（对外承包）。

其经营模式及相关价格详见下表：

1	出租	单价	规模	占比	备注
1.1	保障性住房	219 元/m ² ·年	4000 m ²	100%	价格按每两年递增 5%考虑
1.2	便民服务厅	346.75 元/m ² ·年	1300 m ²	100%	

各年度租赁进度：

序号	项目	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	以后	合计
1	保障性住房	85%	90%	95%	100%	100%	100%	-
2	便民服务厅	85%	90%	95%	100%	100%	100%	-

价格参考株洲市类似定位项目价格，如下所示：

保障性住房出租平均单价暂定为 0.6 元/m²/d, 即 219 元/m²/年, 参考依据如下表所示:

序号	区域位置	出租单价 (元/m ² /d)	价格来源
1	金色锦城	1.00	株洲 58 同城网
2	春天国际	0.71	株洲 58 同城网
3	茶陵朝阳新城	0.46	株洲 58 同城网

便民服务厅出租平均单价暂定为 0.95 元/m²/d, 即 346.75 元/m²/年, 参考依据如下所示:

序号	位置	日租金 (元/m ² /d)	来源
1	芦淞区王塔冲二村	1.00	株洲 58 同城网
2	田心公馆小区麻将馆	0.83	株洲 58 同城网
3	雪花社区紫阳小区	1.19	株洲 58 同城网

项目建成后, 可以提供 60 套公共租赁住宅, 保障性租赁住房每户按 2 人计, 结合周边住户考虑, 就餐人数定为 120 人, 食堂承包平均单价暂定为 60 元/人·年, 参考依据如下所示:

序号	位置	单价 (元/人/年)	来源
1	渌口经开区南州产业园	70	现场询价
2	湖南工业大学	80	现场询价
3	株洲市二中	70	现场询价

2、物业管理收入

本项目的物业管理将由建设单位进行管理, 物业服务费定价根据《湖南省物业服务收费管理办法》参考市场行情定价, 为 12 元/m²/年。

3、停车位收入

本项目停车场面积 3000 平米, 共建车位 70 个, 出租平

均单价暂定为 120 元/个/月，即 1440 元/个/年，参考依据如下：

序号	区域位置	出租单价（元/m²/月）	价格来源
1	石峰区响石广场	150	株洲 58 同城网
2	芦淞区大汉希尔顿国际	300	株洲 58 同城网
3	荷塘新桂广场	200	株洲 58 同城网
4	天元美的时代广场	300	株洲 58 同城网

4、广告位收入

本项目建成后将有 5 个广告位出租，租金价格定为 20000 元/个·年，参考依据如下所示：

序号	区域位置	租金（元/个·年）	来源
1	株洲市公交车站	50000	头公交
2	株洲城铁站 LED 屏	28000	传播易
3	株洲社区电梯视频广告	36036	户外宝

运营期内各年收入如下表：

单位：万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	出租收入	113.50	120.13	133.07	140.07	147.04	147.04	154.38
1.1	保障性住房	74.46	78.84	87.38	91.98	96.58	96.58	101.41
	出租量（m²）	3,400.00	3,600.00	3,800.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	出租价格（元/m²·年）	219.00	219.00	229.95	229.95	241.45	241.45	253.52
	出租规模	85.00	90.00	95.00	100.00	100.00	100.00	100.00
1.2	便民服务厅	38.32	40.57	44.97	47.33	49.70	49.70	52.18
	出租量（m³）	1,105.00	1,170.00	1,235.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
	出租价格（元/m²·年）	346.75	346.75	364.09	364.09	382.29	382.29	401.40
	出租规模	85.00	90.00	95.00	100.00	100.00	100.00	100.00
1.3	食堂承包收入	0.72	0.72	0.72	0.76	0.76	0.76	0.79
	就餐人数（人）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	价格（元/人·年）	60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
2	物业管理收入	5.41	5.72	6.04	6.36	6.36	6.36	6.36
	出租量 (m ²)	4,505.00	4,770.00	5,035.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00
	价格 (元/m ² ·年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3	停车位收入	7.06	7.63	8.47	9.07	10.00	10.64	11.17
	出租量 (个)	49.00	53.00	56.00	60.00	63.00	67.00	67.00
	出租价格 (元/个·年)	1,440.00	1,440.00	1,512.00	1,512.00	1,587.60	1,587.60	1,666.98
	出租规模	70.00	75.00	80.00	85.00	90.00	95.00	95.00
4	广告位收入	10.00	10.00	10.50	10.50	11.03	11.03	11.58
	出租量 (个)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	出租价格 (元/个·年)	20,000.00	20,000.00	21,000.00	21,000.00	22,050.00	22,050.00	23,152.50
	出租规模	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	合计	135.97	143.48	158.08	166.00	174.43	175.07	183.49

(续)

单位: 万元

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	出租收入	154.38	162.06	162.10	170.16	170.16	178.69	1,952.78
1.1	保障性住房	101.41	106.48	106.48	111.80	111.80	117.40	1,282.60
	出租量 (m ²)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
	出租价格 (元/m ² ·年)	253.52	266.20	266.20	279.51	279.51	293.49	
	出租规模	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
1.2	食堂	52.18	54.79	54.79	57.53	57.53	60.41	660.00
	出租量 (m ³)	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	
	出租价格 (元/m ³ ·年)	401.40	421.47	421.47	442.54	442.54	464.67	
	出租规模	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
1.3	食堂承包收入	0.79	0.79	0.83	0.83	0.83	0.88	10.18
	就餐人数 (人)	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
	价格 (元/人·年)	66.15	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93	
2	物业管理收入	6.36	6.36	6.36	6.36	6.36	6.36	80.77
	出租量 (m ²)	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	
	价格 (元/m ² ·年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
3	停车位收入	11.17	11.73	11.73	12.31	12.31	12.93	136.22
	出租量（个）	67.00	67.00	67.00	67.00	67.00	67.00	
	出租价格（元/个·年）	1,666.98	1,750.33	1,750.33	1,837.85	1,837.85	1,929.74	
	出租规模	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	
4	广告位收入	11.58	12.16	12.16	12.76	12.76	13.40	149.46
	出租量（个）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
	出租价格（元/个·年）	23,152.50	24,310.13	24,310.13	25,525.64	25,525.64	26,801.92	
	出租规模	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	合计	183.49	192.31	192.35	201.59	201.59	211.38	2,319.23

（二）项目预期成本预测

根据相关单位提供的资料并参照同行业情况，炎陵县船形乡公共租赁住房建设项目的主要成本包括运营成本及相关税费，债券存续期内，项目预计总成本为 745.45 万元。具体如下：

1、管理费用：包含经营期内办公费、绿化费等费用；本项目综合考虑后，管理费用按年总收入的 2% 计取。经测算，项目期内管理费用为 46.39 万元。

2、维修维护费用：维修维护费用按固定资产折旧金额的 6% 计取。经测算，项目期内维修维护费用为 21.06 万元。

3、工资及福利费用：本项目拟设定管理人员一人，工资及福利费按 6 万元/年，普通员工两名，工资及福利费按 5 万元/人·年，每两年上浮 5%。工资定价依据参考株洲市统计局公布 2019 年株洲市城镇非私营单位人均工资中炎陵县非私营单位人均工资（从业人员：60,093.00 元，在岗职工：

61,583.00 元) 以及所属行业人员平均工资 (居民服务、修理和其他服务业: 45,609.00 元)。经测算, 项目期内工资及福利费用为 239.10 万元。

运营期内各年成本费用如下表:

单位: 万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	管理费用	2.72	2.87	3.16	3.32	3.49	3.50	3.67
2	维修维护费用	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62
3	工资及福利费用	16.00	16.00	16.80	16.80	17.64	17.64	18.52
	合计	20.34	20.49	21.58	21.74	22.75	22.76	23.81

(续)

单位: 万元

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	管理费用	3.67	3.85	3.85	4.03	4.03	4.23	46.39
2	维修维护费用	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	21.06
3	工资及福利费用	18.52	19.45	19.45	20.42	20.42	21.44	239.10
	合计	23.81	24.92	24.92	26.07	26.07	27.29	306.55

4、相关税费

根据相关单位提供的资料, 经测算, 项目相关税费主要包括房产税、增值税、城市维护建设税及教育费附加, 项目税费合计为 438.90 万元。具体分析如下:

(1) 增值税: 根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》, 本项目的收入属于不动产租赁收入及物业管理收入, 其中不动产租赁收入增值税税率为 9%, 物业管理收入增值税税率为 6%。本项目暂不

考虑进项税的抵扣。

(2) 根据《增值税会计处理规定》(财会 2016〔22〕号)规划,城市维护建设税税率按增值税的 5%计算,教育费附加税率按增值税 5%计算。

(3) 房产税:根据相关税法规定,房产税以房屋为计税对象,即不动产租赁需缴纳房产税从租计征,按租金收入的 12%计提。

运营期内各年相关税费如下表:

单位:万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	增值税	11.00	12.00	13.00	14.00	14.00	14.00	15.00
2	税金及附加	1.10	1.20	1.30	1.40	1.40	1.40	1.50
2.1	城市维护建设税	0.55	0.60	0.65	0.70	0.70	0.70	0.75
2.2	教育费附加	0.55	0.60	0.65	0.70	0.70	0.70	0.75
3	房产税	13.00	14.00	16.00	17.00	18.00	18.00	18.00
	合计	25.10	27.20	30.30	32.40	33.40	33.40	34.50

(续)

单位:万元

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	增值税	15.00	16.00	16.00	16.00	16.00	17.00	189.00
2	税金及附加	1.50	1.60	1.60	1.60	1.60	1.70	18.90
2.1	城市维护建设税	0.75	0.80	0.80	0.80	0.80	0.85	9.45
2.2	教育费附加	0.75	0.80	0.80	0.80	0.80	0.85	9.45
3	房产税	18.00	19.00	19.00	20.00	20.00	21.00	231.00
	合计	34.50	36.60	36.60	37.60	37.60	39.70	438.90

综上所述,炎陵县船形乡公共租赁住房建设项目在债券存续期内预期总收入 2,319.23 万元;项目净收益即可用于融

资平衡的资金为 1,573.78 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 2,319.23 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 1,573.78 万元。

（二）项目融资还本付息情况

炎陵县船形乡公共租赁住房建设项目总投资金额为 1,500.00 万元，拟申请政府专项债券 800.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 800.00 万元，期限 15 年，每半年付息一次，假设本项目专项债券资金 800.00 万元于 2021 年 9 月到位，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，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值上浮 20.00%，即 3.88%进行测算，则债券存续期内本息共计 1,265.60 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 1,573.78 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24。

综合考虑项目融资情况，炎陵县船形乡公共租赁住房建设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

项目	年度	期初 本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末 本金 余额	当年偿还利息	当年还 本付息 合计
炎	2021 年 9 月	-	800.00	-	800.00	-	-

陵 县 船 形 乡 公 共 租 赁 住 房 建 设 项 目	2022 年 3 月	800.00	-	-	800.00	15.52	15.52
	2022 年 9 月	800.00	-	-	800.00	15.52	15.52
	2023 年	800.00	-	-	800.00	31.04	31.04
	2024 年	800.00	-	-	800.00	31.04	31.04
	2025 年	800.00	-	-	800.00	31.04	31.04
	2026 年	800.00	-	-	800.00	31.04	31.04
	2027 年	800.00	-	-	800.00	31.04	31.04
	2028 年	800.00	-	-	800.00	31.04	31.04
	2029 年	800.00	-	-	800.00	31.04	31.04
	2030 年	800.00	-	-	800.00	31.04	31.04
	2031 年	800.00	-	-	800.00	31.04	31.04
	2032 年	800.00	-	-	800.00	31.04	31.04
	2033 年	800.00	-	-	800.00	31.04	31.04
	2034 年	800.00	-	-	800.00	31.04	31.04
	2035 年	800.00	-	-	800.00	31.04	31.04
	2036 年 3 月	800.00	-	-	800.00	15.52	15.52
	2036 年 9 月	800.00	-	800.00	-	15.52	815.52
	合计	-	800.00	800.00	-	465.60	1,265.60

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为出租收入及物业管理收入，项目预计从 2023 年开始产生收益，本项目债券存续期内收益总额为 2,319.23 万元，扣掉相关成本 745.45 万元后预计用于融资平衡的相关收益为 1,573.78 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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
------	---------------	----------	----------	-----------------

炎陵县船形乡公共租赁住房建设项目	1,573.78	800.00	1,265.60	1.24
------------------	----------	--------	----------	------

同时，炎陵县船形乡公共租赁住房建设项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.06	1.24	1.43
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.30	1.24	1.18

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.06，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.18，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情

况分析, 本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期						
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	现金流入	4,297.23	800.00	700.00	135.97	143.48	158.08	166.00	174.43	175.07	183.49
1.1	资本金	700.00	-	700.00	-	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	800.00	800.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	2,319.23	-	-	135.97	143.48	158.08	166.00	174.43	175.07	183.49
1.4	回收固定资产余 值	478.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	流动资金回收	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	3,511.05	800.00	731.04	76.48	78.73	82.92	85.18	87.19	87.20	89.35
2.1	建设投资	1,500.00	800.00	700.00							
2.2	运营成本	306.55			20.34	20.49	21.58	21.74	22.75	22.76	23.81
2.3	税金及附加	438.90			25.10	27.20	30.30	32.40	33.40	33.40	34.50
2.4	运营期利息	465.60		31.04	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04
2.5	债券本金	800.00									
3	净现金流量	786.18		-31.04	59.49	64.75	75.16	80.82	87.24	87.87	94.14
4	累计净现金流量			-31.04	28.45	93.20	168.36	249.18	336.42	424.29	518.43

(续)

单位：万元

序号	项目	运营期						
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	现金流入	183.49	192.31	192.35	201.59	201.59	689.38	-
1.1	资本金	-	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	183.49	192.31	192.35	201.59	201.59	211.38	-
1.4	回收固定资产余值	-	-	-	-	-	478.00	-
1.5	流动资金回收	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	89.35	92.56	92.56	94.71	94.71	98.03	831.04
2.1	建设投资							
2.2	运营成本	23.81	24.92	24.92	26.07	26.07	27.29	
2.3	税金及附加	34.50	36.60	36.60	37.60	37.60	39.70	
2.4	运营期利息	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04
2.5	债券本金							800.00
3	净现金流量	94.14	99.75	99.79	106.88	106.88	591.35	-831.04
4	累计净现金流量	612.57	712.32	812.11	918.99	1,025.87	1,617.22	786.18

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

株洲市炎陵县船形乡公共租赁住房建设项目主管部门如下表所示。

区域	项目名称	主管部门
炎陵县	炎陵县船形乡公共租赁住房建设项目	炎陵县船形乡人民政府

项目主管部门将负责按照株洲市（炎陵县）本次债券项

目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行产业园区基础设施建设专项债券项目库，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，做好产业园区基础设施建设专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好产业园区基础设施建设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《湖南省株洲市 2021 年保障性安居工程
专项债券炎陵县船形乡公共租赁住房建设项目预期收益与
融资平衡方案》之盖章页)



炎陵县船形乡人民政府



株洲市炎陵县财政局

2021 年 9 月 2 日

湖南省株洲市 2021 保障性安居工程专项债券 炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设 项目预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

炎陵县原名酃县，始建于宋嘉定四年（公元 1211 年），地处湘东南边陲、井冈山西麓，因“邑有圣陵”——炎帝陵，1994 年更名为炎陵县。全县总面积 2030 平方公里，其中耕地面积 16127 公顷，林地面积 173164 公顷。总人口 20.42 万，其中农业户籍人口 16.15 万人。经合乡并村后，全县辖 10 个乡镇 120 个行政村。2018 年至 2020 年，炎陵县分别实现一般公共预算收入 3.20 亿元、3.40 亿元和 3.50 亿元。2018 年至 2020 年，炎陵县政府性基金收入分别为 0.85 亿元、3.59 亿元和 2.40 亿元；其中，国有土地出让收入分别为 0.69 亿元、3.55 亿元和 2.37 亿元。

炎陵县 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	75.17	85.59	88.50
居民人均可支配收入（元）	17377	18924	20084
一般公共预算收入	3.20	3.40	3.50
政府性基金收入	0.85	3.59	2.40
其中：国有土地出让收入	0.69	3.55	2.37
政府性基金支出	0.79	1.35	5.11

其中：国有土地出让支出	0.64	0.78	2.18
-------------	------	------	------

（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
炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设项目	1、项目总投资 1,250.00 万元； 2、项目地点位于湖南省株洲市炎陵县十都镇粮站院内； 3、项目建设期间为 2021 年 9 月至 2022 年 9 月。	拟建设 1 栋 4F 的保障性租赁住房，以及市政给水管道，排水排污管道，绿化，道路沥青硬化，供电线路等配套基础设施。	炎陵县十都镇人民政府	《关于炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设项目可研报告的批复》（炎发改审〔2021〕09 号）

1、项目拟建地点

项目选址于株洲市炎陵县十都镇粮站院内。

2、项目建设背景

随着住房制度改革的深入推进，逐步实现住房商品化，广大群众居住条件和居住环境有了较大的改善，但是城市中仍有一部分群众无力购买商品房。住房问题是重要的民生问题，是群众最关心，也是与群众利益最密切的问题。建设保障性租赁住房是建设完善的住房保障体系的重要环节，是构建和谐社会的重要举措，也是关系和维护人民群众切身利益的实际行动。加快发展保障性租赁住房，对于进一步完善住房保障体系，扩大住房保障范围，加大民生保障和改善力度，促进住房合理消费，调整住房供应结构，有效缓解中等偏下收入家庭阶段性居住困难，促进房地产市场平稳健康发展，维护社会和谐稳定，具有十分重要的意义。

住房问题是关系到国计民生的经济和社会问题，为低收入者提供住房是住房保障制度重要内容，也是我国构建和谐社会的必然要求。保障性租赁住房的建设是保障性住房建设的一部分，是符合政府为解决民生而制定的政策，是保障和改善民生、促进社会和谐稳定的必然要求，是调整优化住房供应结构、促进房地产市平稳健康发展的重要途径，是转变经济发展方式、增加经济发展内需动力的有效举措。项目的建设，是加快新型城镇化、城乡一体化建设，改善发展环境的需要。

现十都镇部分单身教师职工、医技人员、公安干警和领导干部住宿由各单位统一安排，住宿资源紧缺，随着镇域内科教文卫及治安管理的逐步发展，住宿问题逐日突出，部分未被安排住宿的单身职工将外租房，这不利于统一管理，同时影响人才的稳定和长远发展。因此，保障性住房项目建设势在必行。

3、项目概况

（1）项目建设内容与规模

本项目拟建设 1 栋 4F 的保障性租赁住房，以及市政给排水管道，排水排污管道，绿化，道路沥青硬化，供电线路等配套基础设施。

1) 保障性租赁住房

本项目规划用地面积 4443.8 m²，总建筑面积 5500 m²，

其中：保障性租赁住房 5300 m²，食堂 200 m²，提供保障性租赁住房 60 套。

2) 配套基础设施

道路工程：道路沥青硬化 1km，道路宽 2-8m；

给水工程：给水管道长 1km；

排水工程：雨水管道 1km，污水管道 1km；

电力工程：供电线路 300m；

绿化工程：绿化面积 230 m²。

(2) 项目周期

本项目于 2021 年 2 月开始可行性研究报告等前期阶段的工作，2021 年 10 月动工兴建，2022 年 9 月竣工，建设期为 1 年，运营期 19 年。

炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设项目已经通过湖南誉翔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、本项目实施后，对增强城市功能，提升城市品位，推动炎陵县社会经济和谐发展，具有重要的意义。

2、项目估算总投资 1250 万元，增加全社会固定资产的投资规模，促进国民经济增长。

3、在工程建设中需要建筑工人。因此，项目的建设将增加一定的就业岗位，缓解社会就业压力。

4、工程建设需要大量的钢材、水泥、沙石等建筑材料。因此，项目的建设在一定程度上可带动相关产业的发展。

（二）社会效益分析

本项目充分结合相关规划，提供 60 套公共租赁房，对于解决职工住房问题，提高职工的生活质量，优化职工的居住环境，完善炎陵县住房供应体系，促进房地产市场健康发展，维护社会稳定，体现社会公平，建设和谐炎陵具有重要意义。

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

炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设项目投资估算依据如下：

（1）国家发改委、建设部 2006 年 7 月颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；

（3）《关于取消、降标和放开一批涉企经营服务性收费的通知》（湘发改价服〔2016〕144 号）；

（4）《湖南省物价局关于取消（取缔）、降标和市场化一批经营服务性收费的通知》（湘价服〔2013〕131 号）；

（5）《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>的通知》(湘建价〔2020〕56号);

(6)《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);

(7)《关于调整建设工程销项税率和材料价格综合税率计费标准的通知》(湘建价〔2019〕47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);

(9)《市本级政府投资项目工程建设其他费用预算支出控制标准》(株财发〔2019〕16号);

(10)《株洲建设工程造价信息》(2020年第11~12月);

(11)工程建设其他费用取费按照现行的各有关计费规定计算;

(12)基本预备费按5%计算;

(13)其它相关文件、定额规范等;

(14)类似工程技术经济指标;

(15)建设单位提供的相关资料。

2、项目投资估算具体情况

炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设项目总投资金额 1,250.00 万元,其中项目资本金 375.00 万元。其中:工程费用 1,100.00 万元,工程建设其他费用 57.00 万元,预备费 58.00 万元,其他费用 35.00 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:

投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算投资（万元）			技术经济指标			备 注
		土建工程	设备购置及安装	其 他	合 计	单 位	数 量	单 价
一	工程费用	734.1	366.0		1100.1			
(一)	保障性住房、食堂建设	660.0	198.0		858.0	m²	5500	1560
1	土建工程	660.0			660.0	m²	5500	1200
2	给排水工程		121.0		121.0	m²	5500	220
3	电气工程		77.0		77.0	m²	5500	140
(二)	配套基础设施	74.1	168.0	0.0	242.1			
1	10kV 电力电缆敷设		18.0		18.0	m	300	600
2	给排水工程		139.0		139.0			
2.1	DN200 给水管		27.0		27.0	m	1000	270
2.2	DN400 雨水管		56.0		56.0	m	1000	560
2.3	DN300 污水管		45.0		45.0	m	1000	450
3	室外弱电管线工程		11.0		11.0	项	1	150000
4	道路路面硬化	72.0			72.0	m²	4000	180
5	景观绿化	2.1			2.1	m²	230	90

序号	工程或费用名称	估算投资（万元）				技术经济指标			备 注
		土建工程	设备购置 及安装	其 他	合 计	单 位	数 量	单 价	
二	工程建设其他费用				57.0				
1	土地费用			0.0	0.0				
2	建设单位管理费			9.9	9.9				财建〔2016〕504号
3	勘察费			3.5	3.5				计价格〔2002〕10#
4	设计费（含概算编制）			14.3	14.3				计价格〔2002〕10#
5	工程监理费			8.1	8.1				湘监协〔2016〕2号
6	项目前期咨询费			1.8	1.8				计价格〔1999〕1283
7	场地准备及临时设施费			5.5	5.5	万元	1100.07	0.50%	0.5～2%
8	工程保险费			4.4	4.4	万元	1100.07	0.40%	0.40%
9	桩基检测费			1.0	1.0				湘建价〔2009〕3号文
10	质量检测费			2.2	2.2				湘建价〔2009〕3号文
11	交易服务费			0.5	0.5				湘发改价费〔2019〕366号
12	工程量清单及清单计价编制费			2.1	2.1				湘建价协〔2016〕25号
13	结算审核费			2.1	2.1				湘建价协〔2016〕25号
14	招投标代理服务费用			1.7	1.7				湘招协〔2015〕6号

序号	工程或费用名称	估算投资（万元）				技术经济指标			备 注
		土建工程	设备购置 及安装	其 他	合 计	单 位	数 量	单 价	
三	预备费				57.9				
1	基本预备费			57.9	57.9	万元	1157.10	5%	
四	建设投资				1215.0	m²	5500	2209.01	
五	建设期利息				35.0				
	总投资				1250.0	m²	5500	2272.65	

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 1,250.00 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
炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设项目	1,250.00	-	875.00	375.00

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	0.00	225.00	200.00	200.00	250.00	875.00
其中：专项债券金额	0.00	225.00	200.00	200.00	250.00	875.00

（二）资金筹措方案

炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设项目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 1,250.00 万元，其中：财政资金 375.00 万元；拟申请发行政府专项债券资金 875.00 万元，本次拟发行政府专项债券 875.00 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
	财政资金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
炎陵县十都镇保障性租	375.00	875.00	-	875.00	2021 年湖南省保障	20

赁住房及配套基础设施建设项目					性安居工程专项债券（九期）-2021年湖南省政府专项债券（五十期）	
----------------	--	--	--	--	-----------------------------------	--

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

根据相关单位提供的资料及市场可比案例，经测算，项目收入为出租收入、物业管理收入及广告位收入，项目计算期内总收入 3,078.02 万元。

1、出租收入

本项目将建设新建保障性住房、食堂，其中保障性住房 5300 m²，食堂 200 m²（对外承包）。

价格参考株洲市类似定位项目价格，如下所示：

保障性住房出租平均单价暂定为 0.6 元/m²/d，即 219 元/m²/年，价格每两年递增 5%，参考依据如下表所示：

序号	区域位置	出租单价（元/m ² /d）	价格来源
1	金色锦城	1.00	株洲 58 同城网
2	春天国际	0.71	株洲 58 同城网
3	茶陵朝阳新城	0.46	株洲 58 同城网

项目建成后，可以提供 60 套公共租赁住宅，保障性租赁住房每户按 2 人计，结合周边住户考虑，就餐人数定为 120 人，食堂承包平均单价暂定为 60 元/人·年，参考依据如下所示：

序号	位置	单价（元/人/年）	来源
1	渌口经开区南州产业园	70	现场询价
2	湖南工业大学	80	现场询价
3	株洲市二中	70	现场询价

2、物业管理收入

本项目的物业管理将由建设单位进行管理，物业服务费定价根据《湖南省物业服务收费管理办法》参考市场行情定价，为 12 元/m²/年。

3、广告位收入

本项目建成后将有 5 个广告位出租，租金价格定为 20000 元/个·年，参考依据如下所示：

序号	区域位置	租金（元/个·年）	来源
1	株洲市公交车站	50000	头公交
2	株洲城铁站 LED 屏	28000	传播易
3	株洲社区电梯视频广告	36036	户外宝

运营期内各年收入如下表：

单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	出租收入	99.38	105.18	116.50	122.63	128.73	128.73	135.16
1.1	保障性住房	98.66	104.46	115.78	121.87	127.97	127.97	134.37
	出租量（m ² ）	4,505.0 0	4,770.0 0	5,035.0 0	5,300.0 0	5,300.0 0	5,300.0 0	5,300.0 0
	出租价格（元/m ² ·年）	219.00	219.00	229.95	229.95	241.45	241.45	253.52
	出租规模	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%
1.2	食堂承包收入	0.72	0.72	0.72	0.76	0.76	0.76	0.79
	就餐人数（人）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	价格（元/	60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
	人·年)							
2	物业管理收入	5.55	5.87	6.19	6.50	6.50	6.50	6.50
	出租量 (m²)	4,625.0 0	4,890.0 0	5,155.0 0	5,420.0 0	5,420.0 0	5,420.0 0	5,420.0 0
	价格 (元/ m²·年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3	广告位收入	10.00	10.00	10.50	10.50	11.03	11.03	11.58
	出租量 (个)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	出租价格(元 /个·年)	20,000. 00	20,000. 00	21,000. 00	21,000. 00	22,050. 00	22,050. 00	23,152. 50
	出租规模	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	合计	114.93	121.05	133.19	139.63	146.26	146.26	153.24

(续)

单位: 万元

序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	出租收入	135.16	141.88	141.92	148.97	148.97	156.43	156.43
1.1	保障性住房	134.37	141.09	141.09	148.14	148.14	155.55	155.55
	出租量 (m²)	5,300.0 0	5,300.0 0	5,300.0 0	5,300.0 0	5,300.0 0	5,300.0 0	5,300.0 0
	出租价格(元 /m²·年)	253.52	266.20	266.20	279.51	279.51	293.49	293.49
	出租规模	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.2	食堂承包收入	0.79	0.79	0.83	0.83	0.83	0.88	0.88
	就餐人数 (人)	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	价格 (元/ 人·年)	66.15	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93	72.93
2	物业管理收入	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50
	出租量 (m²)	5,420.0 0	5,420.0 0	5,420.0 0	5,420.0 0	5,420.0 0	5,420.0 0	5,420.0 0
	价格 (元/ m²·年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3	广告位收入	11.58	12.16	12.16	12.76	12.76	13.40	13.40

序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	出租量 (个)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	出租价格(元/个·年)	23,152.50	24,310.13	24,310.13	25,525.64	25,525.64	26,801.92	26,801.92
	出租规模	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	合计	153.24	160.54	160.58	168.23	168.23	176.33	176.33

(续)

单位: 万元

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1	出租收入	164.20	164.24	172.41	172.41	181.03	2,720.36
1.1	保障性住房	163.32	163.32	171.49	171.49	180.07	2,704.70
	出租量 (m ²)	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	
	出租价格 (元/m ² ·年)	308.16	308.16	323.57	323.57	339.75	
	出租规模	100%	100%	100%	100%	100%	
1.2	食堂承包收入	0.88	0.92	0.92	0.92	0.96	15.66
	就餐人数 (人)	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
	价格(元/人·年)	72.93	76.58	76.58	76.58	80.41	
2	物业管理收入	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	121.61
	出租量 (m ²)	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00	
	价格(元/m ² ·年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
3	广告位收入	14.07	14.07	14.77	14.77	15.51	236.05
	出租量 (个)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
	出租价格 (元/个·年)	28,142.02	28,142.02	29,549.12	29,549.12	31,026.58	
	出租规模	100%	100%	100%	100%	100%	
	合计	184.77	184.81	193.68	193.68	203.04	3,078.02

(二) 项目预期成本预测

根据相关单位提供的资料并参照同行业情况, 炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设项目的主要成本包括运营成本及相关税费, 债券存续期内, 项目预计总成本

为 1056.99 万元。具体如下：

1、管理费用：包含经营期内办公费、绿化费等费用；本项目综合考虑后，管理费用按年总收入的 2% 计取。经测算，项目期内管理费用为 61.55 万元。

2、维修维护费用：维修维护费用按固定资产折旧金额的 6% 计取。经测算，项目期内维修维护费用为 30.78 万元。

3、工资及福利费用：本项目拟设定管理人员一人，工资及福利费按 6 万元/年，普通员工两名，工资及福利费按 5 万元/人·年，每两年上浮 5%。工资定价依据参考株洲市统计局公布 2019 年株洲市城镇非私营单位人均工资中炎陵县非私营单位人均工资（从业人员：60,093.00 元，在岗职工：61,583.00 元）以及所属行业人员平均工资（居民服务、修理和其他服务业：45,609.00 元）。经测算，项目期内工资及福利费用为 377.66 万元。

运营期内各年成本费用如下表：

单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	管理费用	2.30	2.42	2.66	2.79	2.93	2.93	3.06
2	维修维护费用	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62
3	工资及福利费用	16.00	16.00	16.80	16.80	17.64	17.64	18.52
	合计	19.92	20.04	21.08	21.21	22.19	22.19	23.20

（续）

单位：万元

序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1	管理费用	3.06	3.21	3.21	3.36	3.36	3.53	3.53
2	维修维护费用	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62
3	工资及福利费用	18.52	19.45	19.45	20.42	20.42	21.44	21.44
	合计	23.20	24.28	24.28	25.40	25.40	26.59	26.59

(续)

单位：万元

序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	合计
1	管理费用	3.70	3.70	3.87	3.87	4.06	61.55
2	维修维护费用	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	30.78
3	工资及福利费用	22.51	22.51	23.64	23.64	24.82	377.66
	合计	27.83	27.83	29.13	29.13	30.50	469.99

4、相关税费

根据相关单位提供的资料，经测算，项目相关税费主要包括房产税、增值税、城市维护建设税及教育费附加，项目税费合计为 587.00 万元。具体分析如下：

(1) 增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》，本项目的收入属于不动产租赁收入及物业管理收入，其中不动产租赁收入增值税税率为 9%，物业管理收入增值税税率为 6%。本项目暂不考虑进项税的抵扣。

(2) 税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）规划，城市维护建设税税率按增值税的 5% 计算，教育费附加税率按增值税 5% 计算。

(3) 房产税：根据相关税法规定，房产税以房屋为计税对象，即不动产租赁需缴纳房产税从租计征，按租金收入

的 12%计提。

运营期内各年相关税费如下表：

单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	增值税	9.00	10.00	11.00	11.00	12.00	12.00	12.00
2	税金及附加	0.90	1.00	1.10	1.10	1.20	1.20	1.20
2.1	城市维护建设税	0.45	0.50	0.55	0.55	0.60	0.60	0.60
2.2	教育费附加	0.45	0.50	0.55	0.55	0.60	0.60	0.60
3	房产税	7.00	12.00	14.00	14.00	15.00	15.00	16.00
	合计	16.90	23.00	26.10	26.10	28.20	28.20	29.20

(续)

单位：万元

序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	增值税	12.00	13.00	13.00	14.00	14.00	14.00	14.00
2	税金及附加	1.20	1.30	1.30	1.40	1.40	1.40	1.40
2.1	城市维护建设税	0.60	0.65	0.65	0.70	0.70	0.70	0.70
2.2	教育费附加	0.60	0.65	0.65	0.70	0.70	0.70	0.70
3	房产税	16.00	17.00	17.00	17.00	17.00	18.00	18.00
	合计	29.20	31.30	31.30	32.40	32.40	33.40	33.40

(续)

单位：万元

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1	增值税	15.00	15.00	16.00	16.00	17.00	250.00
2	税金及附加	1.50	1.50	1.60	1.60	1.70	25.00
2.1	城市维护建设税	0.75	0.75	0.80	0.80	0.85	12.50
2.2	教育费附加	0.75	0.75	0.80	0.80	0.85	12.50
3	房产税	19.00	19.00	20.00	20.00	21.00	312.00
	合计	35.50	35.50	37.60	37.60	39.70	587.00

综上所述，炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设项目在债券存续期内预期总收入 3,078.02 万元；项目

净收益即可用于融资平衡的资金为 2,021.03 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 3,078.02 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 2,021.03 万元。

（二）项目融资还本付息情况

炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设项目总投资金额为 1,250.00 万元，拟申请政府专项债券 875.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 875.00 万元，期限 20 年，每半年付息一次，假设本项目专项债券资金 875.00 万元于 2021 年 9 月到位，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，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值上浮 20.00%，本次专项债券预测利率以 3.93%进行测算，则债券存续期内本息共计 1,562.80 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 2,021.03 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29。

综合考虑项目融资情况，炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设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

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

							合计
炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套设施建设项目	2021年9月	-	875.00	-	875.00	-	-
	2022年3月	875.00			875.00	17.20	17.20
	2022年9月	875.00			875.00	17.20	17.20
	2023年	875.00			875.00	34.39	34.39
	2024年	875.00			875.00	34.39	34.39
	2025年	875.00			875.00	34.39	34.39
	2026年	875.00			875.00	34.39	34.39
	2027年	875.00			875.00	34.39	34.39
	2028年	875.00			875.00	34.39	34.39
	2029年	875.00			875.00	34.39	34.39
	2030年	875.00			875.00	34.39	34.39
	2031年	875.00			875.00	34.39	34.39
	2032年	875.00			875.00	34.39	34.39
	2033年	875.00			875.00	34.39	34.39
	2034年	875.00			875.00	34.39	34.39
	2035年	875.00			875.00	34.39	34.39
	2036年	875.00			875.00	34.39	34.39
	2037年	875.00			875.00	34.39	34.39
	2038年	875.00			875.00	34.39	34.39
	2039年	875.00			875.00	34.39	34.39
	2040年	875.00			875.00	34.39	34.39
	2041年3月	875.00			875.00	17.20	17.20
	2041年9月	875.00		875.00	-	17.20	892.20
	合计		875.00	875.00	-	687.80	1,562.80

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为出租收入及物业管理收入，项目预计从2022年开始产生收益，本项目债券存续期内收益总额为3,078.02万元，扣掉相关成本1,056.99万元后预计用于融资平衡的相关收益为2,021.03万元，相关收益对融资本息

的覆盖倍数为 1.29。

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
炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设项目	2,021.03	875.00	1,562.80	1.29

同时，炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.10	1.29	1.49
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.29	1.23

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.10，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.23，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	4,670.02	875.00	489.93	121.05	133.19	139.63	146.26	146.26	153.24	153.24	160.54
1.1	资本金	375.00	-	375.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	875.00	875.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	3,078.02		114.93	121.05	133.19	139.63	146.26	146.26	153.24	153.24	160.54
1.4	回收固定资产余 值	342.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	流动资金回收	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	3,869.79	875.00	446.21	77.43	81.57	81.70	84.78	84.78	86.79	86.79	89.97
2.1	建设投资	1,250.00	875.00	375.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	469.99	-	19.92	20.04	21.08	21.21	22.19	22.19	23.20	23.20	24.28
2.3	税金及附加	587.00	-	16.90	23.00	26.10	26.10	28.20	28.20	29.20	29.20	31.30
2.4	运营期利息	687.80	-	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39
2.5	债券本金	875.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	800.23	-	43.72	43.62	51.62	57.93	61.48	61.48	66.45	66.45	70.57
4	累计净现金流量	-	-	43.72	87.34	138.96	196.89	258.37	319.85	386.30	452.75	523.32

(续)

单位: 万元

序号	项目	运营期										
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
1	现金流入	160.58	168.23	168.23	176.33	176.33	184.77	184.81	193.68	193.68	545.04	-
1.1	资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	160.58	168.23	168.23	176.33	176.33	184.77	184.81	193.68	193.68	203.04	-
1.4	回收固定资产余 值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	342.00	-
1.5	流动资金回收	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	89.97	92.19	92.19	94.38	94.38	97.72	97.72	101.12	101.12	104.59	909.39
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	24.28	25.40	25.40	26.59	26.59	27.83	27.83	29.13	29.13	30.50	-
2.3	税金及附加	31.30	32.40	32.40	33.40	33.40	35.50	35.50	37.60	37.60	39.70	-
2.4	运营期利息	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39
2.5	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	875.00
3	净现金流量	70.61	76.04	76.04	81.95	81.95	87.05	87.09	92.56	92.56	440.45	-909.39
4	累计净现金流量	593.93	669.97	746.01	827.96	909.91	996.96	1,084.05	1,176.61	1,269.17	1,709.62	800.23

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权益，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。

八、主管部门责任

株洲市炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设项目主管部门如下表所示。

区域	项目名称	主管部门
炎陵县	炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设项目	炎陵县十都镇人民政府

项目主管部门将负责按照株洲市（炎陵县）本次债券项

目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行产业园区基础设施建设专项债券项目库，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，做好产业园区基础设施建设专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好产业园区基础设施建设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《湖南省株洲市 2021 年保障性安居工程专项债券炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



炎陵县十都镇人民政府



株洲市炎陵县财政局

2021 年 9 月 2 日