

湖南省常德市 2022 年交通基础设施建设专项债券

项目预期收益与融资平衡方案

湖南省常德市 2022 年交通基础设施建设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 100,000.00 万元，常德市本级 100,000.00 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
常德市本级	常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目	100,000.00	15 年
小计		100,000.00	
合计	-	100,000.00	

常益长铁路常德站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

常德市是湖南省下辖的地级市。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，在全省中心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	3,624.2	3749.1
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	183.5	187.9

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

常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目基本情况如下表所示：

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
常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目	1、项目总投资444,058.20万元； 2、项目地点位于常德市武陵区朗州路以西、沾天湖南路以南、朝阳路以东、常德大道北侧地段； 3、项目建设期间为2021年10月至2024年12月，项目配套道路已开工建设。	本项目总用地面积725100.00平方米（合1087.65亩），其中利用原有火车站用地面积266600.00平方米（合399.90亩），新征用地面积458500.00平方米（合687.75亩），主要包括高铁枢纽站房站场、常德创业孵化产业基地（配套商铺）和配套道路三大内容的建设。其中高铁枢纽站房站场用地面积266600.00平方米（合399.90亩）、常德创业孵化产业基地（配套商铺）用地面积83600.00平方米（合125.40亩）、配套道路用地面积374900.00平方米（合562.35亩）。	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变更常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目有关事项可行性研究报告的批复》（常发改投资[2022]10号）； 2、建筑工程施工许可证（430700202012310102。）

具体建设内容如下：

1、高铁枢纽站房站场

本项目总用地面积266600.00平方米（合399.90亩），车站总规模为9台20线。主要进行铁路站房、站台和运输通道等站场设施的建设，其中站房建筑面积60000.00平方

米、站台 52408.64 平方米、综合运输通道坡道 2315.47 平方米、综合运输地下通道 1395.97 平方米。同时包括高架车行平台、平台雨棚、地下城市通廊和架空广场等相关配套设施的建设，其中出站通道 8195.40 平方米、站台雨棚 43993.14 平方米、旅客活动平台 7387.65 平方米、落客平台雨棚 4994.94 平方米、铁路自营业停车场 31000.00 平方米、高架夹层 1392.05 平方米、高架车行平台 11332.56 平方米、城市通廊 8117.80 平方米、架空广场 19746.20 平方米、消防车道 5884.20 平方米、南北地下车库联络通道 5288.72 平方米。此外还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。

2、常德创业孵化产业基地（配套商铺）

常德创业孵化产业基地（配套商铺）规划总用地面积 83600.00 平方米（合 125.40 亩），全部为新征用地，总建筑面积 323066.00 平方米；此外还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。

3、配套道路工程

主要包括朝阳路北延（吉生路—月亮大道）、沾天湖南环（阳山大道—腰路铺安置小区一期）、沾天湖南环（腰路铺安置小区一期—太阳大道）、北定南路（常德大道—太阳大道）的建设。

（1）朝阳路北延（吉生路—月亮大道）全长 3778 米，红线宽 50 米，同时包括给排水工程、路灯照明工程、管线

入地工程、燃气管道工程、绿化工程等配套基础设施建设。

（2）沾天湖南环路（阳山大道—腰路铺安置小区一期）全长 2100 米，红线宽 50 米，同时包括给排水工程、路灯照明工程、管线入地工程、燃气管道工程、绿化工程等配套基础设施建设。

（3）沾天湖南环路（腰路铺安置小区一期—太阳大道）全长 920 米，红线宽 50 米，同时包括给排水工程、路灯照明工程、管线入地工程、燃气管道工程、绿化工程等配套基础设施建设。

（4）北定南路（常德大道—太阳大道）全长 1250 米，红线宽 28 米，同时包括给排水工程、路灯照明工程、管线入地工程、燃气管道工程、绿化工程等配套基础设施建设。

本期债券募集资金不用于货币化安置，也不用于支付土地费用。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。

常益长铁路常德站及配套基础设施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

本项目的投资、建设以及今后的运营可在一定程度和范围增加当地一部分居民的收入，为当地带来适量的就业岗位。从长远看，项目的建设将有助于改变居民交通服务环境，

从而提升常德市的城市形象，有利于吸引投资，促进经济发展，提高居民的收入水平。并且项目的建成可促进当地经济发展，拓宽就业渠道，有利于增加所在地区居民的就业机会。

（二）社会效益分析

1、有利于促进人民群众生活方式的改变

高速铁路的通车运行是我国影响重大的标志性事件，是综合国力提升、科学技术发展水平实现跨越的重要体现，这种跨越的发展与人民生活息息相关。高速铁路是经济社会发展、人民生活提升达到一定水平的必然的产物，同时高铁的运营对经济发展、人民生活水平提高的加速促进作用也是显而易见，二者相辅相成。厦渝、呼南等 2 条高速铁路建设后，动车组将采用 250—300 公里/小时的高速度、大密度的公交化运输方式，进一步拉近沿线城市间的距离，扩大高速铁路沿线人们的工作和生活范围，改变人们的生活观念和习惯，优化周边资源配置，为沿线城市的人员和经济交流提供便捷、快速的服务，为沿线城市居民出行方式提供多元化选择。常德市火车站改扩建后，将成为厦渝、呼南等 2 条高速铁路的重要交通枢纽；此时，常德到长沙、张家界只许 40 分钟，到重庆只许 2 小时；根据测算，近期发送旅客 13.6 万人/日，远期发送旅客 22.6 万人/日。乘坐高速列车经商、旅游、探亲甚至是上班正在成为沿线群众生活中不可缺少的组成部分，异地经商、异地置业、异地上学等现象日益剧增。长益常高铁客流中近 15% 的旅客当日往返乘坐高速动车组，

“同城一体化”效应显现。

2、有利于有效调整交通运输现实格局

高速铁路的快速发展对交通运输格局的调整将产生深远影响。一是高铁将主导交通运输发展。高速铁路具有运量大、速度快、安全性能高、节能环保等特点，与其他交通工具相比，高铁的比较优势明显，将成为交通运输发展的主流方向之一。二是促进交通运输的良性竞争。高速铁路的发展，将带动航空、铁路、公路新一轮的竞争。黔张常、常岳九、厦渝、呼南高铁开通后，铁路推出长益常城际，公路推出常津澧城际快巴。交通运输行业的竞争，既带动了客运市场的发展，做大客运市场“蛋糕”，又促进了服务质量的提高，多方位满足旅客出行需求，形成良性竞争，让百姓受益。三是促进综合交通体系的形成。常德火车站改扩建的设计综合考虑铁路、长途客车和公交汽车的换乘关系，目标是旅客不用出站就可快速转乘其他交通工具，实现“零距离换乘”，大大方便了旅客出行。在不远的将来，铁路、航空、公路、地铁等交通运输方式将实现良性互动，促进现代化综合交通运输体系的形成。

3、有利于增强旅游、商贸业发展后劲

常岳九、厦渝、呼南等高铁开通，常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目完成运营以来，以其人性化的客运服务、高效快捷的运输产品和公交化运输组织模式，很大程度上满足旅客出行需求。从客流结构来看，常岳九、厦渝、呼

南等高铁不仅吸引旅游、商务等高端客流，低端客流也有一定的份额。

高铁的高速带来高效率和高流动性，使出行途中用于交通的时间大为减少。在出行时间相对固定的前提下，游客在城市和景区游览的时间就相对增加。高铁游客的消费能力和购买欲望显著高于普通游客。游客游览时间的相对增长以及游客消费能力较强，为提升常德旅游消费提供了支撑。

4、有利于同城效应的产生，带动常德市房地产快速发展

区域性中心城市地位以及常德目前的房价在三线城市之中仍处于较低水平，使得在常德置业具备较强的吸引力。通过该项目，可以完善区域交通体系，方便群众出行。配套建设的常德创业孵化产业基地（配套商铺）不仅可以满足人民群众的出行、工作、住宿、休闲、娱乐消费之需，还可以拉动当地房地产业的发展；常岳九、厦渝、呼南等高速铁路的开通，将大大拉近周边城市与常德的距离，汇同飞速发展的高速公路运输，“同城一体化”效应显著，此时，外地居民在常德异地置业非常普遍，将大大支撑常德房地产业的快速发展，促进当地经济发展。

5、有利于为构建和谐社会起到独特作用

中国社会的“世界工厂”，极大依赖农民工队伍。农民工的特点之一是离乡不离家，每每到了传统节日，都要一家人团聚。这一特点导致了我国旅客运输独有的“春运”现

象，全国 1.5 亿的农民工主要集中在南方珠三角，极易造成节假日的农民工拥堵现象，如高铁未开通前的 2008 年春运期间，恰遇罕见南方冰灾，广州站滞留旅客达 40 余万，高铁的运力调节功能较好解决了这一难题。本项目建成后，采取高密度、公交化运行，在适应多层次需求的同时，能有效缓解京广南、武广线春运期间铁路“一票难求”的局面，实现区域客流分流。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

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）湖南省建设工程造价管理总站《关于机械费调整及有关问题的通知》（湘建价市〔2020〕46 号）；

（4）湖南省住房和城乡建设厅关于印发 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）；

（5）《关于发布常德市二〇二〇年园林绿化工程苗木预算价格的通知》（常建价〔2020〕5 号）；

（6）主要建筑材料价格执行常德市 2021 年第 4 期动态基价；

（7）主要安装材料执行常德市 2021 年安装工程主要材

料预算价格第 1 期；

(8) 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) 常德创业孵化产业基地（配套商铺）125.40 亩土地通过行政划拨方式取得，土地费用为 11073.20 万元。配套道路 226.50 亩土地通过行政划拨方式取得，土地费用为 12540.00 万元；

(2) 建设单位管理费按“财建[2016]504 号文”估算；

(3) 勘察勘探费、工程设计费、工程监理费、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等费用按常德市财政局文件《常德市财政局关于规范市本级政府投资项目前期服务性费用评审标准及实行 PPP 项目前期服务性费用打捆包干政策的通知》（常财办发[2017]68 号）。

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。

3、项目投资估算具体情况

常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目总投资 444,058.20 万元，分为 6 个子标段工程，其中：

1、高铁枢纽站房站场总投资 195,113.00 万元，其中工

程费用 170,227.87 万元，工程建设其他费用 6,970.13 万元，预备费 8,859.80 万元，建设期利息 9,055.20 万元。

2、常德创业孵化产业基地（配套商铺）投资估算总额为 188,862.20 万元，其中工程费用 155,191.23 万元，工程建设其他费用 16,972.83 万元，预备费 8,054.54 万元，建设期利息 8,643.60 万元。

3、朝阳路北延（吉生路—月亮大道）投资估算总额为 6,500.00 万元，其中工程费用 5,697.00 万元，工程建设其他费用 297.48 万元，预备费 299.72 万元，建设期利息 205.80 万元。

4、沾天湖南环路（阳山大道—腰路铺安置小区一期）投资估算总额为 24,933.00 万元，其中工程费用 14,388.00 万元，工程建设其他费用 8,556.71 万元，预备费 753.49 万元，建设期利息 1,234.80 万元。

5、沾天湖南环路（腰路铺安置小区一期—太阳大道）投资估算总额为 8,650.00 万元，其中工程费用 4,322.00 万元，工程建设其他费用 3,688.38 万元，预备费 万元，建设期利息 411.60 万元。

6、北定南路（常德大道—太阳大道）投资估算总额为 20,000.00 万元，其中工程费用 14,867.00 万元，工程建设其他费用 3,325.62 万元，预备费 778.38 万元，建设期利息 1,029.00 万元。

投资估算表中土地费用不使用政府专项债资金，项目投

资构成情况表具体如下（按 6 个子工程标段分别统计）：

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	330239.06	30392.84	4061.20		364693.10					
（一）	高铁枢纽站房站场					170227.87					
1.1	建安工程					149522.06					
1.1.1	土建工程					138900.81					
	站房	100800.00				100800.00	m²	60000.00	16800.00		
	综合运输地下通道	949.26				949.26	m²	1395.97	6800.00		
	出站通道	3196.21				3196.21	m²	8195.40	3900.00		
	站台雨棚	12362.07				12362.07	m²	43993.14	2810.00		
	落客平台雨棚	1403.58				1403.58	m²	4994.94	2810.00		
	城市通廊	3165.94				3165.94	m²	8117.80	3900.00		
	架空广场	13427.42				13427.42	m²	19746.20	6800.00		
	南北地下车库联络通道	3596.33				3596.33	m²	5288.72	6800.00		
1.1.2	室内电气工程		1517.32			1517.32	m²	151732.17	100.00		
1.1.3	室内给排水及消防工程		2882.91			2882.91	m²	151732.17	190.00		
1.1.4	室内弱电工程		1669.05			1669.05	m²	151732.17	110.00		
1.1.5	暖通工程		4551.97			4551.97	m²	151732.17	300.00		
1.2	总图					20005.81					

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	其他 费用	合计	单位	数量	指标 （元/单位）		
1.2.1	土方工程	282.62				282.62	m³	56524.48	50.00		
1.2.2	道路及场地硬化	5482.10				5482.10	m²	137052.50	400.00		
1.2.3	室外水电	2741.05				2741.05	m²	210850.00	130.00		
1.2.4	绿化	2213.93				2213.93	m²	73797.50	300.00		
1.2.5	站台	4402.33				4402.33	m²	52408.64	840.00		
1.2.6	综合运输通道坡道	194.50				194.50	m²	2315.47	840.00		
1.2.7	旅客活动平台	591.01				591.01	m²	7387.65	800.00		
1.2.8	铁路自营业停车场	2604.00				2604.00	m²	31000.00	840.00		
1.2.9	高架夹层	116.93				116.93	m²	1392.05	840.00		
1.2.10	高架车行平台	906.60				906.60	m²	11332.56	800.00		
1.2.11	消防车道	470.74				470.74	m²	5884.20	800.00		
1.3	设备工程			700.00		700.00					
(二)	常德创业孵化产业基地					155191.23					
1.1	建安工程					151194.89					
1.1.1	土建工程	133426.26				133426.26	m²	323066.00	4130.00		
1.1.2	室内电气工程		2584.53			2584.53	m²	323066.00	80.00		
1.1.3	室内给排水及消防工程		5169.06			5169.06	m²	323066.00	160.00		
1.1.4	室内弱电工程		2907.59			2907.59	m²	323066.00	90.00		
1.1.5	暖通工程		7107.45			7107.45	m²	323066.00	220.00		
1.2	总图					3816.34					
1.2.1	土方工程	112.86				112.86	m³	22572.00	50.00		
1.2.2	道路及场地硬化	1896.05				1896.05	m²	52668.00	360.00		

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	其他 费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)		
1.2.3	室外水电	1003.20				1003.20	m²	83600.00	120.00		
1.2.4	绿化	804.23				804.23	m²	30932.00	260.00		
1.3	电梯			180.00		180.00	台	6.00	300000.00		
(三)	朝阳路北延(吉生路—月亮大道)					5697.00					
1.1	土石方工程	398.79				398.79					
1.2	路面工程	1993.95				1993.95					
1.3	交通工程	170.91				170.91					
1.4	给水工程	307.64	34.18			341.82					
1.5	排水工程	1230.55	136.73			1367.28					
1.6	电力及照明工程		51.27	461.46		512.73					
1.7	综合管线工程	615.28	68.36			683.64					
1.8	绿化工程	227.88				227.88					
(四)	沾天湖南环(阳山大道—腰路铺 安置小区一期)					14388.00					
1.1	土石方工程	1007.16				1007.16					
1.2	路面工程	5035.80				5035.80					
1.3	交通工程	431.64				431.64					
1.4	给水工程	776.95	86.33			863.28					
1.5	排水工程	3107.81	345.31			3453.12					
1.6	电力及照明工程		129.49	1165.43		1294.92					
1.7	综合管线工程	1553.90	172.66			1726.56					
1.8	绿化工程	575.52				575.52					

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	其他 费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)		
(五)	沾天湖南环（腰路铺安置小区一期—太阳大道）					4322.00					
1.1	土石方工程	302.54				302.54					
1.2	路面工程	1512.70				1512.70					
1.3	交通工程	129.66				129.66					
1.4	给水工程	233.39	25.93			259.32					
1.5	排水工程	933.55	103.73			1037.28					
1.6	电力及照明工程		38.90	350.08		388.98					
1.7	综合管线工程	466.78	51.86			518.64					
1.8	绿化工程	172.88				172.88					
(六)	北定南路（常德大道—太阳大道）					14867.00					
1.1	土石方工程	1040.69				1040.69					
1.2	路面工程	5203.45				5203.45					
1.3	交通工程	446.01				446.01					
1.4	给水工程	802.82	89.20			892.02					
1.5	排水工程	3211.27	356.81			3568.08					
1.6	电力及照明工程		133.80	1204.23		1338.03					
1.7	综合管线工程	1605.64	178.40			1784.04					
1.8	绿化工程	594.68				594.68					
	第一部分工程费用合计					364693.10					
二	第二部分工程建设其他费用										
2.1	土地费用				25023.20	25023.20					

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	其他 费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)		
2.2	建设单位管理费				3277.11	3277.11					
2.3	建设工程监理费				4010.27	4010.27					
2.4	可行性研究报告编制费				67.99	67.99					
2.5	勘察勘察费				951.05	951.05					
2.6	工程设计费				4626.51	4626.51					
2.7	造价咨询费				269.09	269.09					
2.8	工程测绘费				258.18	258.18					
2.9	检测费				1175.43	1175.43					
2.10	环境影响报告编制费				75.85	75.85					
2.11	水土保持方案编制费				55.24	55.24					
2.12	其它费用				21.23	21.23					
	第二部分工程建设其他费用合计					39811.15				8.97	
	第一、二部分费用合计					404504.25				91.09	一+二
三	第三部分预备费										
3.1	基本预备费				18973.95	18973.95					
	第三部分预备费合计					18973.95				4.27	(一+二) ×5%
四	第四部分建设期利息				20580.00	20580.00					
	工程估算总投资					444058.20				100.00	一+二+三+四

上述项目前期已投资金额为 2,320.96 万元，未来尚需投资金额为 441,737.24 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	2023 年	2024 年
常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目	444,058.20	2,320.96	262,500.00	100,000.00	79,237.24

其中，2022 年月度投资计划如下表所示：

2022 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目	投资金额	20,000.00	20,000.00	30,000.00	30,000.00	20,000.00	20,000.00
	其中：专项债券金额		25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	20,000.00

续上表

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目	投资金额	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	22,500.00	262,500.00
	其中：专项债券金额	20,000.00	20,000.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	210,000.00

（二）资金筹措方案

常益长铁路常德站及配套基础设施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444,058.20万元，其中：财政资金234,058.20万元；拟申请发行政府专项债券资金210,000.00万元，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金额100,000.00万元，未来拟申请发行政府专项债券110,000.00万元。

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	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 债券金额	其他融资			
常益长铁路 常德站及配 套基础设施 建设项目	234,058.20	210,000.00	0.00	100,000.00	2022年湖南省交通基础设施建设专项债券（一期）-2022年湖南省政府专项债券（一期）	15年

四、预期收益

（一）项目收入预测依据

常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目收入主要来源于地面停车场收入、架空层门面出租收入、广告牌出租收入、商业出租收入。

1、地面停车场收入

本项目共规划 1500 个停车位。收费标准参照湖南省发展和改革委员会文件《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调[2019]217 号）进行计算。机动车白天 30 分钟以上，1 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 50 元/天·车。考虑结合本项目在高铁站，接送客人车辆及车流停留特点，估计停车费收入。

结合本项目作如下假设和估算：

①停车 0.5 小时以内车辆比例为 2%，不收费；

②停车在 0.5-1 小时，比例为 20%，每车收费 5 元，使用率为 95%，年收费为：

$365 \text{ 天} \times 24 \text{ 小时/天} \times 5 \text{ 元/小时} \times 1500 \text{ 个} \times 20\% \times 95\% = 1248.30 \text{ 万元}。$

③停车在 1-3 小时（平均 3 小时周转 1 次），比例为 70%，每车收费 15 元，使用率为 95%，年收费为：

$365 \text{ 天} \times 24 \text{ 小时/天} \div 3 \text{ 次} \times 15 \text{ 元/小时} \times 1500 \text{ 个} \times 70\% \times 95\% = 4369.05 \text{ 万元}。$

④停车在 3-4 小时（平均 4 小时周转 1 次），比例为 1%，每车收费 20 元，使用率为 95%，年收费为：

$365 \text{ 天} \times 24 \text{ 小时/天} \div 4 \text{ 次} \times 20 \text{ 元/次} \times 1500 \text{ 个} \times 1\% \times 95\% = 62.42 \text{ 万元}。$

⑤停车在 4-5 小时（平均 5 小时周转 1 次），比例为 2%，

每车收费 25 元，使用率为 95%，年收费为：

$365 \text{ 天} \times 24 \text{ 小时/天} \div 5 \text{ 次} \times 25 \text{ 元/次} \times 1500 \text{ 个} \times 2\% \times 95\% = 124.83 \text{ 万元}。$

⑥停车在 6-7 小时（平均 7 小时周转 1 次），比例为 3%，每车收费 35 元，使用率为 95%，年收费为：

$365 \text{ 天} \times 35 \text{ 元/次} \times 24 \text{ 小时/天} \div 7 \text{ 次} \times 1500 \text{ 个} \times 3\% \times 95\% = 187.25 \text{ 万元}。$

⑦停车在 8-9 小时（平均 8 小时周转 1 次），比例为 1%，每车收费 45 元，使用率为 95%，年收费为：

$365 \text{ 天} \times 45 \text{ 元/次} \times 24 \text{ 小时/天} \div 8 \text{ 次} \times 1500 \text{ 个} \times 1\% \times 95\% = 70.22 \text{ 万元}。$

⑧停车在 10 小时及以上（平均 10 小时周转 1 次），比例为 1%，每车收费 50 元，年收费为：

$365 \text{ 天} \times 2 \text{ 次} \times 50 \text{ 元/次} \times 1500 \text{ 个} \times 1\% \times 95\% = 52.01 \text{ 万元}。$

2、架空层门面出租收入

本项目建成后可供出租的架空层门面面积为 19746.20 平方米，租金标准根据市场调查结果确定，本次通过 58 同城查询常德武陵区周边商铺出租情况，以挂网的门面出租信息作为本项目的可比案例。



17图

国有资产，稳定可靠。政策多！

武陵-步行街 | 地下商城 | 空置中



商业街店铺

免租1个月 商业街店铺 临街 下水 外摆区

8m²
建筑面积

1500元/月
6.25元/m²/天

10-23

	临街门面，客流量稳定 武陵-火车站 汇元小区 经营中 临街门面 1层 临街门面 临街 可餐饮 可明火	50m ² 建筑面积	4000元/月 2.67元/m ² /天	09-02
	营业中位置，不可错过的房子 武陵-火车站 汇元小区 经营中 临街门面 免租1个月 临街门面 临街 可餐饮 可明火	50m ² 建筑面积	4400元/月 2.93元/m ² /天	08-31
	出租武陵火车站临街门面 武陵-火车站 新邦壹品 空置中 临街门面 1-2层 免租1个月 临街门面 临街	840m ² 建筑面积	6.57万/月 2.61元/m ² /天	08-12
	欢乐城人流量比较大，主要看自己做么的生意 武陵-火车站 和瑞欢乐城(常德店) 经营中 商业街店铺 1层 免租1个月 商业街店铺 可明火 上水 下水	55m ² 建筑面积	5000元/月 3.03元/m ² /天	10-15

武陵区区域周边商铺出租价格可比案例表

序号	商铺位置	出租价格	备注
1	武陵区步行街地下商城	188 元/平方米·月	
2	武陵区火车站附近	80 元/平方米·月	
3	武陵区火车站附近	88 元/平方米·月	
4	武陵区火车站附近	78 元/平方米·月	
5	武陵区和瑞欢乐城	91 元/平方米·月	

参照同类案例，本项目出租价格暂按 150 元/m²·月计算，考虑市场行情，每两年租金增加 2 元/月·平方米；计算期第 1 年租赁率按 70%，第二年按 80%，第三年至以后按 100% 估算。

3、广告牌出租收入

为充分利用高铁枢纽站房站场、停车场、配套道路空间，提高项目经济效益，待项目建成后拟在道路两侧设置灯箱广告牌，在合适位置设平面广告位、高炮广告位和广告墙、在

高铁枢纽站房站场高架车行平台、平台雨棚、地下城市通廊和架空广场设置广告墙。

本项目拟设置灯箱广告位 500 个，设置 50 个商业平面广告位，在停车场设 10 个高炮广告位，设置广告墙 5000 m²。价格标准根据市场调查确定，以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：

(1) 高炮广告

①常德市常吉高速桃源互通单立柱，刊例价 230,000 元 / 年/个。

常德市常吉高速桃源互通单立柱

人气2326 | 更新时间 2017-07-20



刊例价：230000元/年

所在地区：湖南>常德

资源类型：高速/公路>立柱

资源规格：18m*6m*2面

资源标签：常德市 常吉高速 桃源互通 单立柱

[资源文档下载](#)[加入询价单](#)

②常德市长常高速德山互通单立柱，刊例价 300,000 元 / 年/个。

常德市长常高速德山互通单立柱

人气2317 | 更新时间 2017-07-20



刊例价：300000元/年

所在地区：湖南>常德

资源类型：高速/公路>立柱

资源规格：18m*6m*3面

资源标签：常德市长常高速 德山互通 单立柱

[资源文档下载](#)[加入询价单](#)

③常德市长益高速 K48 太子庙服务区单立柱，刊例价 230,000 元/年/个。

常德市长益高速K48太子庙服务区单立柱

人气2310 | 更新时间 2017-07-20



刊例价：230000元/年

所在地区：湖南>常德

资源类型：高速/公路>立柱

资源规格：18m*6m*2面

资源标签：常德市 长益高速K48太子庙服务区 单立柱

资源文档下载

加入询价单

高炮位可比案例表

序号	名称	性质和用途	地址位置	价格(元/年/个)	来源
1	单立柱广告位	高炮广告	常吉高速桃源互通	23 万元/年	易播网
2	单立柱广告位	高炮广告	长常高速德山互通	30 万元/年	
3	单立柱广告位	高炮广告	长益高速 K48 太子庙服务区	23 万元/年	

(2) 灯箱广告、平面广告和广告墙

①常德市社区电梯门贴广告，刊例价 4,628.00 元/月/块。

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 2,000.00 元/月/块。

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

③常德地区 LED 大屏广告，刊例价 2,051.28 元/月/平方米。

常德久光商厦LED大屏广告

人气37 | 更新时间 2020-11-16



刊例价: 60000元/周 15秒/60次/天

所在地区: 湖南>常德

资源类型: 商业区>LED

资源文档下载

加入询价单

常德桥南国龙商业广场

人气84 | 更新时间 2020-11-16



刊例价: 60000元/周 15秒/60次/天

所在地区: 湖南>常德

资源类型: 商业区>LED

资源文档下载

加入询价单






可比案例表

序号	名称	性质和用途	地址位置	价格(元/月/个)	来源
1	单电梯门贴	广告	常德市社区电梯门	4,628.00	易播网
2	灯箱广告位	广告	常德市超市出入口	2,000.00	
3	广告墙	广告	常德久光商厦	2051.28 元/月/平方米	

本项目共建设广告牌 560 个广告位和 5000 平方米广告墙，租金根据市场询价结果确定。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，本项目灯箱广告按 2000.00 元/月/块、平面广告按 4500.00 元/月/个、高炮广告位按照 250,000.00 元/年/个。广告墙保守按每平方米 1500.00 元/月估算,出租率第一年按 70%，第二年按 80%，以后年度按 95%计。

4、商业出租收入

配套商铺出租是常德创业孵化产业基地的主要收入来源,本项目建成后可供出租的商业面积为 129,226.40 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。

	四眼井临街、精装修、门头7米的旺铺转让 武陵-步行街 金钻广场 经营中 商业街店铺 1层 商业街店铺 临街	40m ² 建筑面积	5800元/月 4.83元/m ² /天	09-10
	欢乐城旁新装修盈利零食店低价转让（邦铺快转... 武陵-火车站-熊爸天下孕婴童连锁(火车站店)-常德市武陵区 经营中 临街门面 第1层 徐志鹏 常德邦铺快转 临街门面 临街 上水 下水 外摆区	130m ² 建筑面积	2.4万/月 6.15元/m ² /天	
	出租武陵火车站临街门面 武陵-火车站 家饰建材城-4栋 经营中 临街门面 1层 免租1个月 临街门面 临街 下水	101m ² 建筑面积	1.3万/月 4.29元/m ² /天	广告
	小区大门口门面出租6米层高可隔两层 武陵-三岔路 龙港巷-道路-常德市武陵区 空置中 临街门面 1层 免租1个月 临街门面 临街 上水 下水	77m ² 建筑面积	8000元/月 3.46元/m ² /天	今天
	水星楼好吃城新装修档口转让（邦铺快转 找店免费） 武陵-步行街 水星楼好吃城-常德市武陵区 空置中 档口摊位 1层 徐志鹏 常德邦铺快转 档口摊位 临街 可餐饮 上水	9m ² 建筑面积	1000元/月 3.7元/m ² /天	今天



欢乐城美食街一楼非常好的位置

武陵 - 火车站 - 好食者猪扒包(和瑞欢乐城常德店) | 经营中

商业街店铺 第1层

胡女士 个人房东

商业街店铺 可餐饮 可明火 上水 下水

85m²

建筑面积

1.95万/月

7.65元/m²/天

武陵区区域周边商铺出租价格可比案例表

序号	商铺位置	出租价格	备注
1	武陵区步行街	145 元/平方米·月	
2	武陵区火车站附近	185 元/平方米·月	
3	武陵区火车站附近	129 元/平方米·月	
4	武陵区三岔路附近	104 元/平方米·月	
5	武陵区步行街	111 元/平方米·月	
6	武陵区欢乐城	230 元/平方米·月	

注明：来源于 58 同城

参照同类案例，由于火车站人流量大，本项目商业出租价格暂按 150 元/m²·月计算，考虑市场行情，每两年租金增加 2 元/月·平方米；计算期第年租赁率按 70%，第二年按 80%，第三年至以后按 95%估算。

（二）项目预期收入预测

按照前述收入测算依据，常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目收入具体情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
地面停车场收入		6,114.08	6,114.08	6,114.08	6,114.08	6,114.08	6,114.08
架空层门面出租收入		2,488.02	2,843.45	3,601.71	3,601.71	3,649.10	3,649.10
广告牌出租收入		7,346.50	8,396.00	9,970.25	9,970.25	9,970.25	9,970.25
商业出租收入		16,282.53	18,608.60	22,392.35	22,392.35	22,686.99	22,686.99
小计		32,231.13	35,962.13	42,078.39	42,078.39	42,420.42	42,420.42

续上表：

收入类别	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
地面停车场收入	6,114.08	6,114.08	6,114.08	6,114.08	6,114.08	6,114.08	73,368.96
架空层门面出租收入	3,696.49	3,696.49	3,743.88	3,743.88	3,791.27	3,791.27	42,296.37
广告牌出租收入	9,970.25	9,970.25	9,970.25	9,970.25	9,970.25	9,970.25	115,445.00
商业出租收入	22,981.62	22,981.62	23,276.26	23,276.26	23,570.90	23,570.90	264,707.37

小计	42,762.44	42,762.44	43,104.47	43,104.47	43,446.50	43,446.50	495,817.70
----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

按照上述测算，常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目在债券存续期内，预计可产生收入495,817.70万元。

（三）项目预期成本预测

本项目的主要成本包括外购燃料和动力、工资福利费用、修理费、其他费用，债券存续期内，项目预计总成本为 54,850.08 万元。具体如下：

1、外购燃料和动力

根据《常德市发展和改革委员会关于调整常德市城区供水价格和完善居民阶梯水价的通知》（常价服〔2015〕37号）规定，常德市非居民生活用水价格为 2.72 元/吨，本项目水费拟按 2.72 元/吨计。根据关于转发《湖南省发展和改革委员会关于省电网 2020-2022 年输配电价有关问题的通知》的通知（常发改价调〔2020〕544 号）规定，电费按 0.7003 元/度计。

2、工资、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，共需相关工作人员 40 人，工作人员主要从事高铁服务等，均属于中等收入水平。据了解，目前常德市火车工作人员工资为 3000-5000 元/月左右。

本项目参照《关于常德市 2019 年调整最低工资标准的通知》相关规定，同时参考常德市工作人员工资水平，人均工资按 5 万元/年计算，福利按工资的 14%估算。

3、修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 10%估算。

4、其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，其他费用包括营业费用、其他管理费用等。均按照营业收入的 3% 计算。

项目运营成本测算表

单位：万元

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
燃料及动力费		524.99	524.99	524.99	524.99	524.99	524.99
工资及福利		228.00	228.00	228.00	228.00	228.00	228.00
修理费		1,338.76	1,338.76	1,338.76	1,338.76	1,338.76	1,338.76
其他费用		1,933.87	2,157.73	2,524.70	2,524.70	2,545.23	2,545.23
合计		4,025.62	4,249.48	4,616.45	4,616.45	4,636.98	4,636.98

续上表：

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
燃料及动力费	524.99	524.99	524.99	524.99	524.99	524.99	6,299.88
工资及福利	228.00	228.00	228.00	228.00	228.00	228.00	2,736.00
修理费	1,338.76	1,338.76	1,338.76	1,338.76	1,338.76	1,338.76	16,065.12
其他费用	2,565.75	2,565.75	2,586.27	2,586.27	2,606.79	2,606.79	29,749.08
合计	4,657.50	4,657.50	4,678.02	4,678.02	4,698.54	4,698.54	54,850.08

（四）项目预期税费预测

税金及附加：根据项目性质及营业安排，本项目应缴纳的税金有：增值税、城市维护建设税、教育费附加、房产税、印花费。其中，增值税税率分别按 9%、13% 计算，城市维护建设税及教育费附加分别按增值税的 7% 和 5% 计算。房产税按 12% 测算，印花税按 0.05% 测算。

项目运营税费测算表

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
销项税额			-	-	2,900.80	3,236.59	3,787.06	3,787.06	3,817.84
进项税额	174.57	19,743.70	7,521.41	5,959.76					
应纳增值税金额									
城建市维护建设税			-	-	-	-	-	-	-
教育费附加			-	-	-	-	-	-	-
房产税				-	2,252.47	2,574.25	3,119.29	3,119.29	3,160.33
印花税				-	9.39	10.73	13.00	13.00	13.17
合计			-	-	2,261.86	2,584.98	3,132.29	3,132.29	3,173.50

续上表：

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
销项税额	3,817.84	3,848.62	3,848.62	3,879.40	3,879.40	3,910.19	3,910.19	44,623.61
进项税额								33,399.44
应纳增值税金额					3,403.79	3,910.19	3,910.19	11,224.17
城建市维护建设税	-	-	-	-	238.27	273.71	273.71	785.69
教育费附加	-	-	-	-	170.19	195.51	195.51	561.21
房产税	3,160.33	3,201.37	3,201.37	3,242.42	3,242.42	3,283.46	3,283.46	36,840.46
印花税	13.17	13.34	13.34	13.51	13.51	13.68	13.68	153.52
合计	3,173.50	3,214.71	3,214.71	3,255.93	3,664.39	3,766.36	3,766.36	38,340.88

综上所述，常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目在债券存续期内预期总收入 495,817.70 万元；项目净收益即可用于融资平衡的资金 402,626.74 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 495,817.70 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 402,626.74 万元。

（二）项目融资还本付息情况

常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目总投资金额为 444,058.20 万元，拟申请政府专项债券 210,000.00 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 100,000.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券 110,000.00 万元，均为 15 年期，每半年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金。本次拟发行的 100,000.00 万元，期后拟发行的 110,000.00 万元，按照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 12 月份 15 年期国债收益率上浮 20%，即 3.83% 进行测算，则债券存续期内本息共计 330,645.00 万元。

综合考虑本次申请融资，常益长铁路常德站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

年度	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	本次融资利率	应付利息	应付本息
2022 年 1 月		100,000.00		100,000.00	3.83%		
2022 年 7 月	100,000.00	110,000.00		210,000.00	3.83%	1,915.00	1,915.00
2023 年 1 月	210,000.00			210,000.00	3.83%	4,021.50	4,021.50
2023 年 7 月	210,000.00			210,000.00	3.83%	4,021.50	4,021.50
2024 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00	8,043.00
2025 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00	8,043.00
2026 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00	8,043.00

2027 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00	8,043.00
2028 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00	8,043.00
2029 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00	8,043.00
2030 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00	8,043.00
2031 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00	8,043.00
2032 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00	8,043.00
2033 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00	8,043.00
2034 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00	8,043.00
2035 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00	8,043.00
2036 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00	8,043.00
2037 年 1 月	210,000.00		100,000.00	110,000.00	3.83%	4,021.50	104,021.50
2037 年 7 月	110,000.00		110,000.00	-	3.83%	2,106.50	112,106.50
合计		210,000.00	210,000.00			120,645.00	330,645.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为地面停车场收入、架空层门面出租收入、广告牌出租收入、商业出租收入。项目预计从 2025 年开始产生收益，项目预期收入总额为 495,817.70 万元，预计用于资金平衡相关收益为 402,626.74 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 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
常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目	402,626.74	210,000.00	330,645.00	1.22

常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖

倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.07	1.22	1.37
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.22	1.19

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 1.07，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 1.19，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	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入	2,320.96	262,500.00	100,000.00	79,237.24	32,231.13	35,962.13	42,078.39	42,078.39	42,420.42
资本金	2,320.96	52,500.00	100,000.00	79,237.24					
债券资金流入		210,000.00							
运营收入				-	32,231.13	35,962.13	42,078.39	42,078.39	42,420.42
回收固定资产余值									
流动资金回收									
回收土地余值									
现金流出	2,320.96	262,500.00	100,000.00	79,237.24	12,068.62	14,554.34	15,244.43	15,791.74	15,812.27
建设投资	2,320.96	260,585.00	91,957.00	71,194.24					
运营成本				-	4,025.62	4,249.48	4,616.45	4,616.45	4,636.98
税金及附加				-	-	2,261.86	2,584.98	3,132.29	3,132.29
运营期利息	-	1,915.00	8,043.00	8,043.00	8,043.00	8,043.00	8,043.00	8,043.00	8,043.00
债券本金									
净现金流量	-	-	-	-	20,162.51	21,407.79	26,833.96	26,286.65	26,608.15
累计净现金流量	-	-	-	-	20,162.51	41,570.30	68,404.26	94,690.91	121,299.06

续上表：

项目	运营期								合计
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
现金流入	42,420.42	42,762.44	42,762.44	43,104.47	43,104.47	43,446.50	43,446.50	-	939,875.90
资本金									234,058.20
债券资金流入									210,000.00
运营收入	42,420.42	42,762.44	42,762.44	43,104.47	43,104.47	43,446.50	43,446.50	-	495,817.70
回收固定资产余值									-
流动资金回收									-
回收土地余值									-
现金流出	15,853.48	15,874.00	15,915.21	15,935.73	15,976.95	16,405.93	16,507.90	219,894.36	849,893.16
建设投资									426,057.20
运营成本	4,636.98	4,657.50	4,657.50	4,678.02	4,678.02	4,698.54	4,698.54		54,850.08
税金及附加	3,173.50	3,173.50	3,214.71	3,214.71	3,255.93	3,664.39	3,766.36	3,766.36	38,340.88
运营期利息	8,043.00	8,043.00	8,043.00	8,043.00	8,043.00	8,043.00	8,043.00	6,128.00	120,645.00
债券本金								210,000.00	210,000.00
净现金流量	26,566.94	26,888.44	26,847.23	27,168.74	27,127.52	27,040.57	26,938.60	-219,894.36	89,982.74
累计净现金流量	147,866.00	174,754.44	201,601.67	228,770.41	255,897.93	282,938.50	309,877.10	89,982.74	89,982.74

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常德市住房和城乡建设局，项目主管部门将负责按照常益长铁路常德站及配套基础设施建设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《常德市市本级 2022 年交通基础设施专项债券常益长铁路常德站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)



2022 年 1 月 17 日