

# 湖南省衡阳市 2023 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

湖南省衡阳市 2023 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 50,800.00 万元。其中衡阳市本级 39,000.00 万元,石鼓区 11,800.00 万元。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
衡阳市本级	衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	7,000.00	15 年
衡阳市本级	松木经济开发区棚户区改造四期	32,000.00	15 年
石鼓区	石鼓区雁栖湖片区棚户区(城中村)改造项目文馨苑安置房新建工程	11,800.00	15 年
合计		50,800.00	-

**衡阳市本级保障性安居工程专项债券**  
**衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施**  
**建设项目预期收益与融资平衡方案**

衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设  
项目拟发行保障性安居工程专项债券 **7,000.00** 万元，具体  
信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
衡阳高新区北 片区老旧小区 改造及配套基 础设施建设项 目	2023 年湖南省 保障性安居工程 专项债券（三期） -2023 年湖南省 政府专项债券 （二十六期）	7,000.00	15 年	衡阳高新技术产 业开发区管理委 员会

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

衡阳市是湖南省下辖地级市，湖南省省域副中心城市，湘南地区中心城市，下辖雁峰区、石鼓区、珠晖区、蒸湘区、南岳区 5 个市辖区，衡阳县、衡南县、衡山县、衡东县、祁东县 5 个县，代管耒阳市、常宁市 2 市。衡阳市位于湖南省中南部，湘江中游，衡山之南，东邻株洲市攸县，南接郴州市安仁县、永兴县、桂阳县，西毗永州市冷水滩区、祁阳县以及邵阳市邵东县，北靠娄底市双峰县和湘潭市湘潭县，总面积 15,310 平方公里，城区横跨湘江，是湖南省以及中南地区重要的交通枢纽之一。

2021 年衡阳市地区生产总值达到 3,840.31 亿元，人均 GDP 达 32,577.00 元，与全省平均水平差距进一步缩小。其中：第一产业增加值 445.98 亿元，同比增长 9.2%；第二产业增加值 1301.21 亿元，同比增长 7.8%；第三产业增加值 2093.12 亿元，同比增长 8.0%。规模工业增加值同比增长 9.5%；全年固定资产投资同比增长 9.5%；社会消费品零售总额 1812.8 亿元，同比增长 13.7%；地方一般公共预算收入 183.93 亿元，同比增长 6.0%；到 2021 年，形成更加适应经济发展新常态要求的创新发展体系、制度支撑体系、开放发展体系和公共服务体系，经济、政治、文化、社会、生态文明和党的建设同步发展，建成全面小康社会。

## 衡阳市 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	3,508.50	3,840.31	4,089.69
居民人均可支配收入（元）	29,956.00	32,577.00	34,722.00
一般公共预算收入	173.47	183.29	191.11
政府性基金收入	292.43	285.29	149.68
其中：国有土地出让收入	280.20	274.13	144.45
政府性基金支出	361.54	308.1	239.93
其中：国有土地出让支出	247.92	221.04	117.70

注：（数据来源于衡阳市财政局）

## 衡阳市（市本级）2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
一般公共预算收入	80.38	83.41	76.77
政府性基金收入	213.65	212.56	99.16
其中：国有土地出让收入	206.32	204.2	96.36
政府性基金支出	240.1	205.42	135.5
其中：国有土地出让支出	190.34	165.18	31.63

注：（数据来源于衡阳市财政局）

## （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
衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施	本项目投资金额为 14,000.00 万元，拟建于三泰小区、	（一）主体建筑提质改造 楼顶保温层防水层 31719.24 平方米、天沟或反边防水层 5534.16 平方米、违章拆除及垃圾清运 4657.01 平方米、外墙瓷砖拆除	衡阳高新技术产业开发区	本项目已取得： （1）《关于衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告



施建设项 目	<p>工商局集资房、乐福苑、桂竹园、碧贵园、嘉华花园、征稽四所家属区、自来水家属区、农发行家属区、中天花园、香山苑、湘南物业、衡南一建小区、青峰街41号小区、工行小区、雁峰国税小区、紫云北街2号小区、瑞华苑、文昌雅居、沐林美郡南区，项目建设期24个月，本项目预计于2022年8月开工，预计2024年8月竣工。</p>	<p>3207.54 平方米、外墙清洗 31926.54 平方米、外墙翻新 6470.34 平方米、雨棚更换 1040.60 平方米、防盗网翻新 765.00 平方米、窗户木改铝 57.60 米、楼梯间翻新 31926.54 平方米、楼梯扶手更新 1670.65 米、楼梯扶手翻新 3456.97 米、新增雨棚 409.5 m<sup>2</sup>。</p> <p>（二）配套基础设施改造 新增机动车充电桩 11 个、新增路沿石 2183.66 米、给水管网更换 5789.3 米、加压设备 1 套、表后自来水管更换 4068.23 米、原有污水管网清理 7334.3 米、清理化粪池及污水井 1044 立方米、清理雨水管 3500 米、清理雨水井及雨水口 1458 立方米、新建污水管网 533.31 米、新建雨水管及雨水管网 5885.67 米、新建雨水井、雨水口及雨水篦子 213 个、新建化粪池 14 个、落水管更换 1210.66 米、楼栋供电线路整治 732.78 米、新增楼道灯及壁灯 195 盏、新建污水井及雨水井 177 个、小区照明线路敷设 5986.3 米、小区照明灯具增加或更换 321 盏、三网融合墙面线管 3103.44 米、三网融合下地改造 2338 米、弱电井 125 个、加铺沥青 34033.82 平方米、新增沥青 2393.46 平方米、新增车位 155 个、新增分类垃圾桶 33 个、新增垃圾分类厢房 4 个、清除消防通道障碍物 4 个单元、新增楼栋灭火器 4 个、非机动车充电停车棚 10 个、机动车充电停车棚 5 个、新增休闲设施、晾晒设施、健身设施及宣传栏 41 套、平台防水区域改造 189.63 平方米、新建隔油池 7 个、油烟一体净化器 96 套，景观绿化(含人行道)及体育场改造 8709.33 平方米、围墙改造 155 米、小区围墙大门改造 4 个、夜光跑道路面 2131 平方米。 祥光市场总建筑面积 3501 m<sup>2</sup>，并建设配套的给排水、供配电及暖通等工程。</p> <p>（三）老旧小区配套道路完善 共 6 条道路，总长度 3158.254m。其中，1、互助路（衡州大道-新光路）长 624.942m，宽 14m，油化</p>	区管 理委 员会	<p>告的批复》（衡高新发〔2022〕192 号） （2）《建设项目选址意见书》（衡规高新规选字[2019]001 号） （3）《建设用地规划许可证》（衡规高新规地字[2019]008 号） （4）《建筑工程施工许可证》（编号高 430401202208290101）</p>
-----------	--	---	----------------	--

		提质改造；2、助民路（光辉南街-互助路）长 269.578m，宽 14m，城市支路；3、晓霞北街（祝融路-华新大道）长 485.04m，宽 18m，城市支路；4、德艺路（衡州大道-新光路）长 768.694m，宽 20m，城市支路；5、凤凰新路（华新大道-光辉街）长 533m，宽 18m，城市支路；6、重安街（金星路-船山大道）长 477m，宽 18m，城市支路。工程内容包括：道路、人行道、雨污水管道、电力及通讯管道、路灯、绿化、充电桩、停车位等		
--	--	---	--	--

衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目已经通过北京市炜衡律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

本项目实施期间将需要大量的建筑、物流、建材、咨询设计等服务，提供了当地乃至外来务工人员就业机会。项目的建设有助于消除小区安全隐患，改善民生，打造“花园式干净整洁平安有序”的城市环境。对于当地居民而言，项目的建设有利于市民获取更多的就业机会，增加收入。

同时，本项目性质为改造项目，改造后将整体提升区域内建筑物的居住价值，对促进社会经济发展起积极作用。

### （二）社会效益分析

湖南省“十四五”规划纲要指出，共享是中国特色社会主义的本质要求。必须坚持发展为了人民、发展依靠人民、发展成果由人民共享，努力解决人民群众最关心最直接最现实的利益问题，让人民在共建共享发展中有更多获得感，增

强发展动力，增进人民团结，朝着共同富裕方向稳步前进。

衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目作为一项实现社会发展公平，让居民共享城市改革发展成果的惠民工程，其改造建设意义深远。这项民生工程必定给居民带来的是持久的幸福感和满意度。因此，本项目的建设是坚持共享发展，增进民生福祉的重要体现。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

本项目已按照规定的程序申请设立，事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

本项目目前已取得的批复文件：

#### **（1）可研批复**

本项目于 2022 年 9 月 8 日取得衡阳高新技术产业开发区管理委员会出具的《关于衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（衡高新发[2022]192 号）；

#### **（2）选址意见书**

本项目于 2019 年 10 月 17 日取得衡阳市自然资源和规划局出具的《建设项目选址意见书》（衡规高新规选字[2019]001 号）。

#### **（3）建设用地规划许可证**

本项目已于 2019 年 10 月 28 日取得衡阳市城乡规划局出具

的《建设用地规划许可证》（衡规高新规地字[2019]008号）。

#### （4）施工许可证

本项目于2022年8月29日取得衡阳市住房和城乡建设局出具的《建筑工程施工许可证》（编号高430401202208290101）。

截止方案编制之日，本项目已完成可研批复、项目选址意见书、施工许可证，正在进行施工。

#### （四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资14,000.00万元，项目融资资金7,000.00万元，占总投资的50%，其中申请政府专项债券金额7,000.00万元，符合相关规定要求。2023年建设工程计划投资9,000.00万元，申请政府专项债券7,000.00万元，没有超出当年工程建设资金需求，专项债券资金需求合理。

#### （五）项目事前绩效评价结果

经衡阳市财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《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）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关

于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》（见附件）和事前绩效评估报告进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

### **（六）项目存续期**

本项目于2022年8月开工，预计2024年8月竣工。2024年9月正式投入运营，运营期至2038年12月结束。项目专项债券发行期限为15年。

### **（七）项目绩效目标**

#### **1.项目总体建设目标**

##### **（1）老旧小区内改造**

##### **1）主体建筑提质改造**

楼顶保温层防水层 31719.24 平方米、天沟或反边防水层 5534.16 平方米、违章拆除及垃圾清运 4657.01 平方米、外墙瓷砖拆除 3207.54 平方米、外墙清洗 31926.54 平方米、外墙翻新 6470.34 平方米、雨棚更换 1040.60 平方米、防盗网翻新 765.00 平方米、窗户木改铝 57.60 米、楼梯间翻新 31926.54 平方米、楼梯扶手更新 1670.65 米、楼梯扶手翻新 3456.97 米、新增雨棚 409.5 m<sup>2</sup>。

##### **2）配套基础设施改造**

新增机动车充电桩 11 个、新增路沿石 2183.66 米、给水



管网更换 5789.3 米、加压设备 1 套、表后自来水管更换 4068.23 米、原有污水管网清理 7334.3 米、清理化粪池及污水井 1044 立方米、清理雨水管 3500 米、清理雨水井及雨水口 1458 立方米、新建污水管网 533.31 米、新建雨水管及雨水管网 5885.67 米、新建雨水井、雨水口及雨水篦子 213 个、新建化粪池 14 个、落水管更换 1210.66 米、楼栋供电线路整治 732.78 米、新增楼道灯及壁灯 195 盏、新建污水井及雨水井 177 个、小区照明线路敷设 5986.3 米、小区照明灯具增加或更换 321 盏、三网融合墙面线管 3103.44 米、三网融合下地改造 2338 米、弱电井 125 个、加铺沥青 34033.82 平方米、新增沥青 2393.46 平方米、新增车位 155 个、新增分类垃圾桶 33 个、新增垃圾分类厢房 4 个、清除消防通道障碍物 4 个单元、新增楼栋灭火器 4 个、非机动车充电停车棚 10 个、机动车充电停车棚 5 个、新增休闲设施、晾晒设施、健身设施及宣传栏 41 套、平台防水区域改造 189.63 平方米、新建隔油池 7 个、油烟一体净化器 96 套，景观绿化(含人行道)及体育场改造 8709.33 平方米、围墙改造 155 米、小区围墙大门改造 4 个、夜光跑道路面 2131 平方米。

## （2）配套便民市场

祥光市场总建筑面积 3501 m<sup>2</sup>，并建设配套的给排水、供配电及暖通等工程。

## （3）老旧小区配套道路完善

共 6 条道路，总长度 3158.254m。其中，1、互助路（衡州大道-新光路）长 624.942m，宽 14m，油化提质改造；2、助民路（光辉南街-互助路）长 269.578m，宽 14m，城市支路；3、晓霞北街（祝融路-华新大道）长 485.04m，宽 18m，城市支路；4、德艺路（衡州大道-新光路）长 768.694m，宽 20m，城市支路；5、凤凰新路（华新大道-光辉街）长 533m，宽 18m，城市支路；6、重安街（金星路-船山大道）长 477m，宽 18m，城市支路。工程内容包括：道路、人行道、雨污水管道、电力及通讯管道、路灯、绿化、充电桩、停车位等。

### 2.2023 年绩效目标

项目 2023 年度绩效指标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	老旧小区内改造	完工率 80%以上
		便民市场改造	完工率 50%以上
		配套道路完善	完工率 50%以上
	质量指标	合格率	95%以上
	时效指标	项目完工时间	2024 年 8 月
	成本指标	2023 年度投资额	9000 万元
项目管理	资金管理指标	预算执行率	≥90%
		资金使用合规性	资金使用符合相关规定
	项目进度指标	进度计划执行率	≥95%
效益指标	经济效益指标	带动行业发展	该项目的建设不仅符合城市空间发展战略，而且有利于整合周边地区优势资源，增强要素集聚和辐射带动能

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
			力，还有利于整体增强地区服务能力、创新能力。
	社会效益指标	对居民经济影响	增加居民收入
		对居民就业影响	增加居民就业机会
	生态效益指标	改善生活环境	改善居民群众的生产生活条件
满意度指标	服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）项目投资估算依据

1.本项目总投资依据如下文件编制，并按相应的调整文件进行调整，同时参照目前衡阳市同类单位工程造价，本着“客观、公正、谨慎”原则进行测算：

（1） 国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2） 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

（3） 《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）；

（4） 《湖南省建筑工程估算定额》(2001)；

（5） 《市政工程投资估算指标（第三册给水工程）》（HGZ47-103-2007）；

（6） 国家建设部《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；

（7） 湘建价[2014]113号文《关于印发<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》；

（8） 2014 年《湖南省建筑工程消耗量标准》、《湖南省装饰工程消耗量标准》、《湖南省安装工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》及其相关文件、解释汇编；

（9） 湘建价〔2016〕72 号关于印发《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；

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

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

（12） 湘建价[2017]134 号《关于调整园林苗木等综合税率和社会保险费计费标准》的通知；

（13） 湘建价[2019]47 号《关于调整建设工程销项税额税率和材料综合税率计费标准》的通知；

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

（15） 人工工资按湘建价[2019]130 号文《关于发布 2019 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》计取，土建/市政/安装综合工日按 100 元/工日计算，装饰综合工日按 130 元/工日计算；

（16） 材料价格参照 2020 年第 3 期《衡阳建设造价》

发布的材料预算价，其他未发布价格材料参照市场价格计算；  
设计专业提供的主要工程量和主要设备清单等；

（17）项目单位提供的其他技术经济资料。

本项目总投资 14,000.00，其中工程费用 12,621.89 万元，占比 90.16%；工程建设其他费用 711.44 万元，占比 5.08%；预备费 666.67 万元，占比 4.76%。具体投资估算如下表所示：



## 项目总投资估算表（厂区部分）

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			占总投资比例	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）		
一	工程费用	11606.71	329.07	686.11	0.00	12621.89				90.16%	
（一）	老旧小区内改造										
1	主体建筑提质改造										
	楼顶保温层防水层	951.58				951.58	m2	31719.24	300		
	天沟或反边防水层	166.02				166.02	m2	5534.16	300		
	违章拆除及垃圾清运	23.29				23.29	m2	4657.01	50		
	外墙瓷砖拆除	12.83				12.83	m2	3207.54	40		
	外墙清洗	63.85				63.85	m2	31926.54	20		
	外墙翻新	51.76				51.76	m2	6470.34	80		
	雨棚更换	10.41				10.41	m2	1040.60	100		
	防盗网翻新	6.12				6.12	m2	765	80		
	窗户木改铝	1.49				1.49	m	57.6	258		

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			占总投资比例	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）		
	楼梯间翻新	255.41				255.41	m2	31926.54	80		
	楼梯扶手更新	41.77				41.77	m	1670.65	250		
	新增雨棚	4.10				4.10	m2	409.5	100		
2	配套基础设施改造	0.00				0.00					
	新增机动车充电桩		8.80	35.20		44.00	个	11	40000		
	新增路沿石	65.51				65.51	m	2183.66	300		
	给水管网更换	115.79				115.79	m	5789.3	200		
	加压设备		10.00	40.00		50.00	套	1	500000		
	表后自来水管更换	81.36				81.36	m	4068.23	200		
	原有污水管网清理	73.34				73.34	m	7334.3	100		
	清理化粪池及污水井	8.35				8.35	m3	1044	80		
	清理雨水管	35.00				35.00	m	3500	100		
	清理雨水井及雨水口	11.66				11.66	m3	1458	80		
	新建污水管网	26.67				26.67	m	533.31	500		
	新建雨水管及雨水	235.43				235.43	m	5885.67	400		

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			占总投资比例	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）		
	管网										
	新建雨水井、雨水口及雨水篦子	95.85				95.85	个	213	4500		
	新建化粪池	21.00				21.00	个	14	15000		
	落水管更换	30.27				30.27	m	1210.66	250		
	楼栋供电线路整治	14.66				14.66	m	732.78	200		
	新增楼道灯及壁灯		0.31	1.25		1.56	盏	195	80		
	新建污水井及雨水井	79.65				79.65	个	177	4500		
	小区照明线路敷设	119.73				119.73	m	5986.3	200		
	小区照明灯具增加或更换		22.47	89.88		112.35	盏	321	3500		
	三网融合墙面线管	77.59				77.59	m	3103.44	250		
	三网融合下地改造	70.14				70.14	m	2338	300		
	弱电井	56.25				56.25	个	125	4500		
	加铺沥青	1293.29				1293.29	m	34033.82	380		
	新增沥青	90.95				90.95	m	2393.46	380		

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			总投资比例	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）		
	新增车位	54.25				54.25	个	155	3500		
	新增分类垃圾桶	1.49				1.49	个	33	450		
	新增垃圾分类厢房	4.00				4.00	个	4	10000		
	清除消防通道障碍物	0.80				0.80	单元	4	2000		
	新增楼栋灭火器	0.12				0.12	个	4	300		
	非机动车充电停车棚	20.00				20.00	个	10	20000		
	机动车充电停车棚	12.50				12.50	个	5	25000		
	新增休闲设施、晾晒设施、健身设施及宣传栏	123.00				123.00	套	41	30000		
	平台防水区域改造	5.69				5.69	m2	189.63	300		
	新建隔油池	10.50				10.50	个	7	15000		
	油烟一体净化器	72.00				72.00	套	96	7500		
	景观绿化（含人行道）及体育场改造	243.86				243.86	m2	8709.33	280		
	围墙改造	9.30				9.30	m	155	600		

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			占总投资比例	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）		
	小区围墙大门改造	8.00				8.00	个	4	20000		
	夜光跑道路面	53.28				53.28	m2	2131	250		
（二）	配套便民市场	0.00				0.00					
	祥光市场	630.18	210.06	210.06		1050.30	m2	3501	3000		含配套给排水、供配电及暖通等工程改造
（三）	老旧小区配套道路完善	0.00				0.00					
1	道路改造										
	互助路（衡州大道-新光路）	262.48				262.48	m2	8749.19	300		
2	新建道路5条										
	路面工程	1948.28				1948.28	m2	46058.69	423		
	土石方工程	460.59				460.59	m2	46058.69	100		
	排水工程	1105.41				1105.41	m2	46058.69	240		
	给水工程	921.17				921.17	m2	46058.69	200		
	交通工程	184.23				184.23	m2	46058.69	40		



序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			占总投资比例	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）		
	照明工程	460.59				460.59	m2	46058.69	100		
	绿化工程	368.47				368.47	m2	46058.69	80		
	电力工程	253.00				253.00	km	2.53	1000000		
	通信工程	202.40				202.40	km	2.53	800000		
	充电桩停车位		77.43	309.72		387.15	个	89	43500		
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	0.00	711.44	711.44				5.08%	
1	项目前期咨询费				24.86	24.86					
2	项目建设管理费				92.59	92.59					财建 [2016]504号
3	勘察设计费				224.10	224.10					计价格 [2002]10号
4	工程监理费				227.73	227.73					湘监协 [2016]2号
5	招标代理费				25.09	25.09					湘招协 [2015]6号
6	全过程造价咨询费				55.28	55.28					湘建价协 〔2016〕25号
7	临时设施费用				25.24	25.24					—*0.2%

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			占总投资比例	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）		
8	工程质量检测费				31.55	31.55					一*0.25%
9	交易服务费				5.00	5.00					湘发改价费[2019]366号文
三	预备费				666.67	666.67				4.76%	
1	基本预备费				666.67	666.67					(一+二)*5%
四	估算总投资	11606.71	329.07	686.11	1378.11	14000.00				100.00%	

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目总投资 14,000.00 万元，2023 年投入金额 9,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目前期投入金额，分年度投资金额，具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2023 年	2024 年
衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	14,000.00	400.00	9,000.00	4,600.00

2023 年度，衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目分月投资计划具体如下表所示：

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
衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	投资金额	100.00	100.00	1,600.00	2,100.00	2,100.00	1,600.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	1,500.00	2,000.00	2,000.00	1,500.00

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	投资金额	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	900.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

## （二）资金筹措方案

衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 14,000.00 万元，其中：用于项目支出的自有资金 7,000.00 万元，占投资总额的 50%；拟申请发行政府专项债券资金 7,000.00 万元；本次申请发行专项债券 7,000.00 万元，未来拟继续申请发行 0 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	14,000.00	7,000.00	0.00	7,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15

## 四、项目收入和成本预测

### （一）项目收入预测依据

衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目收益主要来源于停车位收入、充电桩服务费收入、便民市场租金收入。本项目债券存续期内，2024 年收入按 4 个月计算，2025 年-2038 年按 12 个月计算。

#### 1、停车位收入

根据《湖南省发展和改革委员会关于印发<湖南省机动车停放服务收费管理办法>的通知》（湘发改价费规〔2020〕801号）相关规定，本项目停车场收费标准可参考政府相关指导价格，根据项目实际实行市场定价。

参考《衡阳市发展和改革委员会关于衡阳广场停车场车辆停放服务收费标准的批复》（衡发改价服〔2019〕19号）停放服务收费标准如下：对小型汽车停放30分钟以内免收车辆停放服务费；停放时间在30分钟至1小时以内收费5元/辆；超过1小时至3小时收费10元/辆；超过3小时按每小时加收2元/辆（不足1小时按1小时计）；每车每天（24小时）最高收费不超过30元/辆。

考虑周边居民消费水平，本项目停车位收费价格保守拟定，暂按以下标准估计：

本项目提供停车位155个，计划收费在1小时内免费，1~10小时10元，10~24小时20元，根据相关行情初步预估收入平均为15元/车位/天。运营期第1年按70%利用率测算，第2年80%，从第3年开始按90%测算。

## 2、充电桩服务费收入

根据可研报告建设内容，项目建成后将为区域提供100个充电桩充电。

充电桩收入主要来源于充电桩对外充电的服务费，按照湖南省《发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策



有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号），2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时不超过 0.8 元/kwh，当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充换电设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。参照衡阳当地充电桩市场收费行情，本项目充电桩服务费收入暂按 0.8 元/kwh 计算。充电桩功率按 60kwh/台计算，双接口，单个充电桩每天使用时长为 4 小时，运营期第 1 年按 70% 充电桩利用率测算，第 2 年 80%，从第 3 年开始按 90% 测算。

3、便民市场租金收入

根据可研报告，便民市场可供出租面积 3,501 m<sup>2</sup>，出租价格参照周边同标准市场商铺摊位出租价格（数据来源 58 同城），本项目便民市场出租价格暂按 100 元/m<sup>2</sup>·月估计，第 1 年出租率按 70%考虑，第 2 年按 80%，从第 3 年开始按 90%。

	<p>(铺万家) 学校临街转角路口 大弧形位置招品牌便利店...</p> <p>华新开发区-步步高   韶山路   经营中</p> <p>商业街店铺 1层</p> <p>60㎡ 建筑面积</p> <p>6000元/月 3.33元/㎡/天</p> <p>商业街店铺 临街 可明火 上水</p>	广告
	<p>(荣信转店) 华新永和路俊景万和城奢侈修补洗护洗鞋...</p> <p>华新开发区-华新开发区中心   翰港皮匠-衡阳市蒸湘区   经营中</p> <p>临街门面 1-2层</p> <p>46㎡ 建筑面积</p> <p>5500元/月 3.99元/㎡/天</p> <p>临街门面 临街 上水 下水</p>	今天
	<p>衡阳市烟草专卖局公家门面</p> <p>蒸湘-蒸湘南路   香江百货(延安路店)   空置中</p> <p>商业街店铺 1层</p> <p>22㎡ 建筑面积</p> <p>2600元/月 3.94元/㎡/天</p> <p>免租1个月 商业街店铺 临街</p>	02-10

## **（二）项目预期收入预测**

衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目的建设期 2022 年 8 月至 2024 年 8 月，测算运营期为 2024 年 9 月至 2038 年 12 月，按照前述收入测算依据，衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目收入包括停车位收入、充电桩服务费收入、便民市场租金收入等，债券存续期内项目总收入为 24,272.48 万元，收入测算表如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

年度	项目	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	运营收入	24,272.48	440.12	1,525.27	1,715.93	1,715.93	1,715.93	1,715.93	1,715.93	1,715.93
1	停车位收入	1,080.36	19.53	67.89	76.38	76.38	76.38	76.38	76.38	76.38
	单价（元/个/天）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	天数（天）		120.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	车位数（个）		155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00
	使用率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	充电桩服务费收入	17,842.56	322.56	1,121.28	1,261.44	1,261.44	1,261.44	1,261.44	1,261.44	1,261.44
	充电桩个数（个）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	天数（个）		120.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	单价（元/kwh）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	功率（kwh/天）		480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00

	使用率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	便民市场租金收入	<b>5,349.56</b>	<b>98.03</b>	<b>336.10</b>	<b>378.11</b>	<b>378.11</b>	<b>378.11</b>	<b>378.11</b>	<b>378.11</b>	<b>378.11</b>
	单价（元/m <sup>2</sup> ·月）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	月份		4.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	面积（m <sup>2</sup> ）		3,501.00	3,501.00	3,501.00	3,501.00	3,501.00	3,501.00	3,501.00	3,501.00
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

项目预期收入测算表（续表）

单位：万元

年度	项目	合计	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	运营收入	<b>24,272.48</b>	<b>1,715.93</b>	<b>1,715.93</b>	<b>1,715.93</b>	<b>1,715.93</b>	<b>1,715.93</b>	<b>1,715.93</b>	<b>1,715.93</b>
1	停车位收入	<b>1,080.36</b>	<b>76.38</b>	<b>76.38</b>	<b>76.38</b>	<b>76.38</b>	<b>76.38</b>	<b>76.38</b>	<b>76.38</b>
	单价（元/个/天）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	车位数（个）		155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00

	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	充电桩服务费收入	<b>17,842.56</b>	<b>1,261.44</b>	<b>1,261.44</b>	<b>1,261.44</b>	<b>1,261.44</b>	<b>1,261.44</b>	<b>1,261.44</b>	<b>1,261.44</b>
	充电桩个数（个）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	天数（个）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	单价（元/kwh）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	功率（kwh/天）		480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	便民市场租金收入	<b>5,349.56</b>	<b>378.11</b>	<b>378.11</b>	<b>378.11</b>	<b>378.11</b>	<b>378.11</b>	<b>378.11</b>	<b>378.11</b>
	单价（元/m2·月）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	月份		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	面积（m2）		3,501.00	3,501.00	3,501.00	3,501.00	3,501.00	3,501.00	3,501.00
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

### （三）项目预期成本依据

衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目的成本包括运营成本和相关税费，运营成本主要包括工资及福利费、修理费、管理费用等。具体成本预测依据及明细见下：

#### 1. 工资及福利费

根据可研报告，参考类似项目的项目定员，项目配备人员 10 人，本项目定员职工工资福利平均按 6.00 万元/年计取，根据国家统计局公布的 2016-2020 年平均 CPI 指数为 2.22%，参考近五年平均 CPI 指数情况，后续工资及福利费每年增长 2.22%。

#### 2. 修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》第三版，固定资产修理费系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。百分数的选取应考虑行业和项目特点。按行业惯例，修理费用按年折旧费的 10%计取。按残值率 5%，折旧期限 20 年进行折旧。

#### 3. 管理费用

参考类似项目经验，管理费用按营业收入的 3%计取。

#### 4. 相关税费

增值税税率按现行税率计算，其中：运营期内修理费、管理费用按 13%计算进项税。

本项目充电桩服务费收入的增值税税率为 6.00%；停车位收入、便民市场租金收入的增值税税率为 9.00%。

城市维护建设税按增值税额的 7%计取，教育费附加按增值税额的 3%计取，地方教育附加按增值税额的 2%计取。

房产税按停车位收入、便民市场租金收入的 12%计取。

#### **（四）项目预期成本预测**

债券存续期内总支出预计 4,913.59 万元，其中运营成本 2,696.37 万元，相关税费 2,217.22 万元。

项目预期成本测算表

单位：万元

年度	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	运营成本	2,696.37	55.37	173.56	180.68	182.08	183.48	184.98	186.48	187.98
1.1	工资及福利费	1,015.00	20.00	61.30	62.70	64.10	65.50	67.00	68.50	70.00
1.1.1	项目配备人数（人）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.1.2	年工资及福利（万元/年）		6.00	6.13	6.27	6.41	6.55	6.70	6.85	7.00
1.2	修理费	953.17	22.17	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50
1.4	管理费用	728.20	13.20	45.76	51.48	51.48	51.48	51.48	51.48	51.48
二	项目税费	2,217.22	39.70	138.47	156.85	156.85	156.85	156.85	156.85	156.85
2.1	增值税	1,347.49	23.89	83.92	95.36	95.36	95.36	95.36	95.36	95.36
2.1.1	销项税	1,540.88	27.96	96.83	108.93	108.93	108.93	108.93	108.93	108.93
2.1.2	进项税（运营期）	193.39	4.07	12.91	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57
2.2	城建税(7%)	94.38	1.67	5.87	6.68	6.68	6.68	6.68	6.68	6.68
2.3	教育附加(3%)	40.42	0.72	2.52	2.86	2.86	2.86	2.86	2.86	2.86
2.4	地方教育附加(2%)	26.99	0.48	1.68	1.91	1.91	1.91	1.91	1.91	1.91
2.5	房产税	707.94	12.94	44.48	50.04	50.04	50.04	50.04	50.04	50.04
三	运营成本及税费合计	4,913.59	95.07	312.03	337.53	338.93	340.33	341.83	343.33	344.83



项目预期成本测算表（续表）

单位：万元

年度	项目	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	运营成本	2,696.37	189.58	191.18	192.78	194.48	196.18	197.88	199.68
1.1	工资及福利费	1,015.00	71.60	73.20	74.80	76.50	78.20	79.90	81.70
1.1.1	项目配备人数（人）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.1.2	年工资及福利（万元/年）		7.16	7.32	7.48	7.65	7.82	7.99	8.17
1.2	修理费	953.17	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50
1.4	管理费用	728.20	51.48	51.48	51.48	51.48	51.48	51.48	51.48
二	项目税费	2,217.22	156.85	156.85	156.85	156.85	156.85	156.85	156.85
2.1	增值税	1,347.49	95.36	95.36	95.36	95.36	95.36	95.36	95.36
2.1.1	销项税	1,540.88	108.93	108.93	108.93	108.93	108.93	108.93	108.93
2.1.2	进项税（运营期）	193.39	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57
2.2	城建税(7%)	94.38	6.68	6.68	6.68	6.68	6.68	6.68	6.68
2.3	教育附加(3%)	40.42	2.86	2.86	2.86	2.86	2.86	2.86	2.86
2.4	地方教育附加(2%)	26.99	1.91	1.91	1.91	1.91	1.91	1.91	1.91
2.5	房产税	707.94	50.04	50.04	50.04	50.04	50.04	50.04	50.04
三	运营成本及税费合计	4,913.59	346.43	348.03	349.63	351.33	353.03	354.73	356.53

## 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 24,272.48 万元，预期总成本 4,913.59 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 19,358.89 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目本次拟发行专项债券 7,000.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，债券期限 15 年，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 3.66%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

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
衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	2023 年	-	7,000.00	-	7,000.00	128.10	128.10
	2024 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
	2025 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
	2026 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
	2027 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
	2028 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20

	2029 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
	2030 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
	2031 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
	2032 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
	2033 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
	2034 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
	2035 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
	2036 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
	2037 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
	2038 年	7,000.00	-	7,000.00	-	128.10	7,128.10
	合计	-	7,000.00	7,000.00		3,843.00	10,843.00

### （三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为停车位收入、充电桩服务费收入、便民市场租金收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 19,358.89 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.79。

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
衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	19,358.89	7,000.00	10,843.00	1.79

同时，衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目融资平衡情况已经通过利安达会计师事务所（特殊普通合伙）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	1.56	1.79	2.01
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.83	1.79	1.74

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 1.56，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 1.74，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

阶段 序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	现金流入	38,272.48	400.00	9,000.00	5,040.12	1,525.27	1,715.93	1,715.93	1,715.93	1,715.93	1,715.93	1,715.93
1	资本金流入	7,000.00	400.00	2,000.00	4,600.00	-	-					
2	融资资金流入	7,000.00	-	7,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3	运营期现金流入	24,272.48			440.12	1,525.27	1,715.93	1,715.93	1,715.93	1,715.93	1,715.93	1,715.93
二	现金流出	29,372.29	400.00	9,000.00	4,695.07	568.23	593.73	595.13	596.53	598.03	599.53	601.03
1	建设期资金流出	13,615.70	400.00	8,871.90	4,343.80							
2	运营期资金流出	4,913.59			95.07	312.03	337.53	338.93	340.33	341.83	343.33	344.83
3	专项债券还本付息	10,843.00	-	128.10	256.20	256.20	256.20	256.20	256.20	256.20	256.20	256.20
三	现金净流量	8,900.19	-	-	345.05	957.04	1,122.20	1,120.80	1,119.40	1,117.90	1,116.40	1,114.90
四	期末累计现金结存	-	-	-	345.05	1,302.09	2,424.29	3,545.09	4,664.49	5,782.39	6,898.79	8,013.69

项目现金流预测表（续表）

单位：万元

阶段 序号	项目	合计	运营期						
			2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	现金流入	38,272.48	1,715.93	1,715.93	1,715.93	1,715.93	1,715.93	1,715.93	1,715.93
1	资本金流入	7,000.00							
2	融资资金流入	7,000.00	-	-	-	-	-	-	-
3	运营期现金流入	24,272.48	1,715.93	1,715.93	1,715.93	1,715.93	1,715.93	1,715.93	1,715.93
二	现金流出	29,372.29	602.63	604.23	605.83	607.53	609.23	610.93	7,484.63
1	建设期资金流出	13,615.70							
2	运营期资金流出	4,913.59	346.43	348.03	349.63	351.33	353.03	354.73	356.53
3	专项债券还本付息	10,843.00	256.20	256.20	256.20	256.20	256.20	256.20	7,128.10
三	现金净流量	8,900.19	1,113.30	1,111.70	1,110.10	1,108.40	1,106.70	1,105.00	-5,768.70
四	期末累计现金结存	-	9,126.99	10,238.69	11,348.79	12,457.19	13,563.89	14,668.89	8,900.19

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

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

应对措施：所选择的建设单位应具备良好的业务资质和项目建设能力，工程经验丰富，在项目启动建设时，充分考虑项目施工困难，提前做好各种预案，加强项目施工过程中的管理工作，提高工程质量，增加检查频次，确保项目安全生产，保障项目进度和质量。

## 3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要受益来源于停车位收入、充电桩服

务费收入、便民市场租金收入。相关收入受市场价格影响较大，若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。加强项目实现收入的过程管理，尽可能实现预期收益。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案，由财政安排好政府性基金收入、专项收入偿还，确保债券本息偿还不出风险。

#### 4.项目完工风险

风险描述：在建设施工过程产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，影响项目如期完工，带来成本超支问题。

应付措施：针对上述可能出现的问题，项目单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况进行审计；在项目建成后，对相关成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由项目单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完成。

### 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**

衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目主管部门是衡阳高新技术产业开发区管理委员会。

主管部门负责按照衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，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《衡阳市本级保障性安居工程专项债券衡阳高新区北片区老旧小区改造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 )



2023 年 3 月 14 日

衡阳市市本级保障性安居工程专项债券  
松木经济开发区棚户区改造四期项目  
预期收益与融资平衡方案

衡阳市松木经开区棚户区改造四期项目拟发行保障性安居工程专项债券32,000.00万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
松木经济开发区棚户区改造四期	2023年湖南省保障性安居工程专项债券(三期)-2023年湖南省政府专项债券(二十六期)	32,000.00	15	衡阳松木经济开发区管理委员会

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

衡阳市是湖南省下辖地级市，湖南省省域副中心城市，湘南地区中心城市，下辖雁峰区、石鼓区、珠晖区、蒸湘区、南岳区 5 个市辖区，衡阳县、衡南县、衡山县、衡东县、祁东县 5 个县，代管耒阳市、常宁市 2 市。位于湖南省中南部，湘江中游，衡山之南，东邻株洲市攸县，南接郴州市安仁县、永兴县、桂阳县，西毗永州市冷水滩区、祁阳县以及邵阳市邵东县，北靠娄底市双峰县和湘潭市湘潭县，总面积 15,310 平方公里，城区横跨湘江，是湖南省以及中南地区重要的交通枢纽之一。

2021 年衡阳市地区生产总值达到 3,840.31 亿元，人均 GDP 达 32,577.00 元，与全省平均水平差距进一步缩小。其中：第一产业增加值 445.98 亿元，同比增长 9.2%；第二产业增加值 1301.21 亿元，同比增长 7.8%；第三产业增加值 2093.12 亿元，同比增长 8.0%。规模工业增加值同比增长 9.5%；全年固定资产投资同比增长 9.5%；社会消费品零售总额 1812.8 亿元，同比增长 13.7%；地方一般公共预算收入 183.93 亿元，同比增长 6.0%；到 2021 年，形成更加适应经济发展新常态要求的创新发展体系、制度支撑体系、开放发展体系和公共服务体系，经济、政治、文化、社会、生态文明和党的建设同步发展，建成全面小康社会。

## 衡阳市 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	3,508.50	3,840.31	4,089.69
居民人均可支配收入（元）	29,956.00	32,577.00	34,722.00
一般公共预算收入	173.47	183.29	191.11
政府性基金收入	292.43	285.29	149.68
其中：国有土地出让收入	280.20	274.13	144.45
政府性基金支出	361.54	308.1	239.93
其中：国有土地出让支出	247.92	221.04	117.70

注：（数据来源于衡阳市财政局）

## 衡阳市本级 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	80.38	83.41	-
居民人均可支配收入（元）	213.65	212.56	-
一般公共预算收入	206.32	204.20	76.77
政府性基金收入	240.10	205.42	99.16
其中：国有土地出让收入	190.34	165.18	96.36
政府性基金支出	80.38	83.41	135.5
其中：国有土地出让支出	213.65	212.56	31.63

注：（数据来源于衡阳市财政局）

## （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
松木经济开发区棚户区改造	本项目棚户区拆迁改造涉及 600 户、1275 人，征收 508 亩地。	本项目建设规模及内容：规划总用地面积 49.79 亩，规划总建筑面	衡阳松木经济开发区管理委员会	（1）湖南衡阳松木经济开发区管理委员会

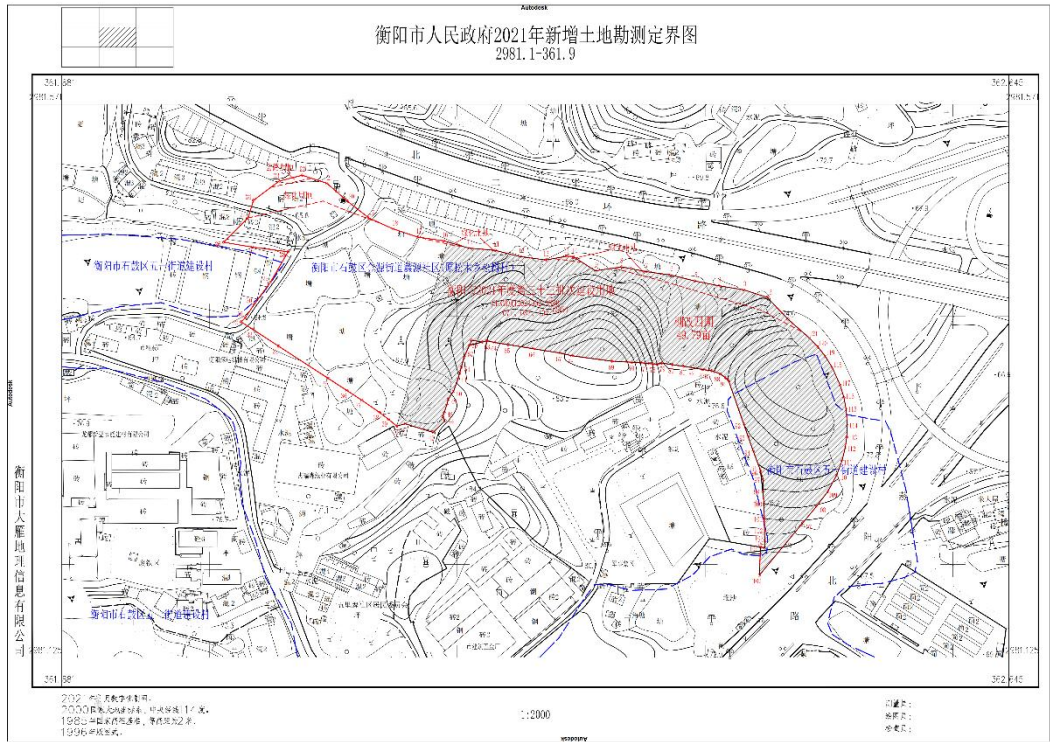


四期	<p>拆除 103681 平方米房屋。项目总投资 85,897.77 万元；包括棚户区居民拆迁安置补偿费 25363.77 万元和安置房建设投资 60534.00 万元。</p> <p>城镇棚户区的城中村，安置户原有的房子土地性质为集体土地，补偿标准适用于《衡阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》衡政办发〔2015〕73 号，安置 55m<sup>2</sup>/人的补偿标准进行实物补偿。本项目棚户区拆迁改造涉及 600 户、1275 人。</p> <p>建设地点：湖南衡阳松木经济开发区内；</p> <p>项目拟于 2021 年 7 月开工，预计 2024 年 2 月竣工。</p>	<p>积 96,006.9 平方米。建筑物共八栋，其中七栋为住宅及商业、一栋为幼儿园。计容建筑面积 78911.51 平方米，不计容建筑面积 17095.39 平方米。配套建设净用地面积内的绿化、电气、给排水、道路、消防等工程。</p> <p>住宅用房分 A、B 两种户型，其中 A 户型 400 户（建筑面积约 120 平方米），B 户型 200 户（建筑面积约 80 平方米）。</p>	<p>《关于松木经济开发区棚户区改造四期项目可行性研究报告的批复》（衡松审〔2020〕4 号）；</p> <p>（2）《国有土地使用证》（衡国用〔2011〕第 260 号）；</p> <p>（3）衡阳市环境保护松木分局《关于对松木经济开发区棚户区（四期）改造项目的审查意见》；</p> <p>（4）《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（〔2010〕政国土字第 216 号、〔2014〕政国土字第 2069 号</p>
----	---	---	--

松木经济开发区棚户区改造四期已纳入《2021 年湖南省城镇棚户区改造项目信息备案表》。本期债券募集资金不用于货币化安置，不用于棚户区居民拆迁安置补偿费。其中，征地拆迁（或土地平整）工作由衡阳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。

松木经济开发区棚户区分期改造四期已经通过北京市炜衡律师事务所合法性审查。



(本项目出让红线图)

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

实施棚户区改造是加快城镇化进程、推进经济增长的重要措施，是完善城市功能的客观要求。松木经济开发区棚户区分期改造四期具有良好的社会效益，是一项深得民心的德政工程、福利工程。同时根据财务分析，本项目也有一定的经济效益，项目改造开发区域的增值潜力巨大，市场前景广阔。

本项目产生的经济效益，主要表现在以下几个方面：

1、本项目的实施可以实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，提升周边土地价值，配合房地产建设，将产生显著的经济效益。

2、项目实施后，将带动相关商旅、娱乐等产业的发展，逐年将有固定的投资回报。将给优化空间功能布局、推进产业转型升级带来契机，能够有效解决土地资源约束，发展空间受限的问题，有利于推进当地产业转型升级；将加快本地区城市化进程，有效带动周边地区发展，进一步改善居民居住条件。

3、本项目的实施将改变区域产业结构，提升项目区域的形象、加速与周边区域间的交流，进一步改善投资环境，加快沿线区域的建设与开发，引导该区域产业结构和产业布局的调整，带动商业、建筑业、运输业等相关产业的迅速发展，从而促进项目影响区域的经济繁荣，推动社会经济的持续发展。

## **（二）社会效益分析**

### **1、有效推动和谐社会的建设**

建设和谐社会，始终是人类孜孜以求的理想，改革开放以来，经济发展速度和国民生活水平都有了很大的提高，但是也出现了地区差距、城乡差距和居民差中距的日趋拉大。加强棚户区改造工作，并以安置房建设为契机，帮助棚户区

居民走向致富道路，使项目受益居民享受到了国家经济发展的成果，避免了因经济发展引起的一些社会不公所可能引发的社会矛盾，在很大程度上对于促进和谐社会的建设是有利的。

## 2、改变了城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展

棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，棚户区改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

## 3、化解了社会矛盾，促进了社会稳定

棚户区居住混乱、管理困难、生活贫困使这里成为犯罪的多发地区，偷窃、抢劫时有发生，人与人之间的关系也比较紧张，冲突不断，成为资源型城市转型过程中社会稳定的隐患。棚户区改造，变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制

犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

#### 4、棚户区改造有利于推动新型城镇化建设

国务院多次召开会议，对棚户区改造作出全面部署。棚户区改造既是重大民生工程也是重大发展工程，可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，加快棚户区改造可以持续形成新的经济增长点，助推经济发展。同时，棚户区的改造能够盘活土地资源存量，较大极限的实现出让收益、显化土地价值，使少有的土地资源得以再生和使用，进一步勃发棚户区的生机，进一步提升城市的管理水平。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

本项目已按照规定的程序申请设立，事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

本项目目前已取得的批复文件：

（1）湖南衡阳松木经济开发区管理委员会《关于松木经济开发区棚户区改造四期项目可行性研究报告的批复》（衡松审〔2020〕4号）；

（2）《国有土地使用证》（衡国用（2011）第260号）；

（3）衡阳市环境保护松木分局《关于对松木经济开发区棚户区分（四期）改造项目的审查意见》；

（4）《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（（2010）政国土字第 216 号、（2014）政国土字第 2069 号截止方案编制之日，本项目已完成基础工程建设及主体工程建设，正在进行装饰工程、附属工程、水电气弱电等配套工程。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目总投资 85,897.77 万元，项目融资资金 42,000.00 万元，占总投资的 49%，其中申请政府专项债券金额 42,000.00 万元，符合相关规定要求。2023 年建设工程计划投资 40,000.00 万元，申请政府专项债券 32,000.00 万元，没有超出当年工程建设资金需求，专项债券资金需求合理。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

经松木经开区财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《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）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10 号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10 号）、湖南省财政

厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》（见附件）和事前绩效评估报告进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

**（六）项目存续期**

项目存续期自 2023 年 3 月-2038 年 3 月，其中：建设期为 2021 年 7 月-2024 年 2 月，运营期 2024 年 3 月-2038 年 3 月。

**（1）项目绩效目标**

**1.项目总体建设目标**

本项目建设规模及内容：规划总用地面积 49.79 亩，规划总建筑面积 96,006.9 平方米。建筑物共八栋，其中七栋为住宅及商业、一栋为幼儿园。计容建筑面积 78911.51 平方米，不计容建筑面积 17095.39 平方米。配套建设净用地面积内的绿化、电气、给排水、道路、消防等工程。

住宅用房分 A、B 两种户型，其中 A 户型 400 户（建筑面积约 120 平方米），B 户型 200 户（建筑面积约 80 平方米）。

**2.2023 年绩效目标**

项目 2023 年度绩效指标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	指标 1: 拆除面积	103681 m²
		指标 2: 征收面积	508 亩

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
		指标 3: 新建安置住房	600 户
	质量指标	合格率	≥98%
	时效指标	完工时间	2024 年
	成本指标	项目总投资	85,897.77 万元
项目管理	资金管理指标	预算执行率	≥95%
		资金使用合规性	资金使用符合相关规定
	项目进度指标	按时开工、完工；按时投产运营	2021 年 7 月开工， 2024 年 2 月竣工， 2024 年 3 月投产运营。
		进度计划执行率	≥95%
效益指标	经济效益指标	专项债券存续期内，实现土地出让收入、停车们收入、商业出租收入、地下车库销售收入、物业管理收入	87,277.45 万元
	社会效益指标	改善居民生活环境，提升城市品位	逐步改善
		促进经济增长	逐步改善
	生态效益指标	改善生活环境	改善居民群众的生产生活条件
满意度指标	服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）项目投资估算依据

##### 1、编制依据



本项目投资估算以本项目可行性研究报告确定的建设方案为依据，并结合实际情况进行编制。

具体编制（估算）依据如下：

- （1）《中华人民共和国工程建设标准强制性条文》；
- （2）国家计委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （3）《财政部国家发展改革委关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》（财税〔2017〕20号）；
- （4）《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）；
- （5）《湖南省住房和城乡建设厅 湖南省发展和改革委员会 湖南省财政厅关于下达 2021 年棚户区改造及公租房建设计划任务的通知》（湘建保函〔2021〕3号）
- （6）《关于加快全省棚户区改造工作的实施意见》（湘政发〔2013〕41号）；
- （7）《湖南省建筑工程消耗量标准》（2014年版）；
- （8）《湖南省安装工程消耗量标准》（2014年版）；
- （9）《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》（湘建价〔2017〕54号）；
- （10）《衡阳市城市总体规划修编》（2007-2030年）；
- （11）湘建价〔2019〕47号、湘建价〔2019〕61号、湘建价〔2019〕130号文件；
- （12）工程前期咨询费根据计价格〔1999〕1283号文计

算；

(13) 《工程勘察设计收费标准》计价格〔2002〕10号；

(14) 建设单位管理费根据财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》财建〔2016〕504号文计算；

(15) 招标代理费：湘招协〔2015〕6号；

(16) 监理费：湘监协〔2016〕2号；

(17) 环境影响咨询费：发改价格〔2011〕534号文；

(18) 工程造价咨询费：《关于规范工程造价咨询服务》（湘价协〔2016〕25号文）；

(19) 《湖南省建筑工程概算定额》（湘建价〔2018〕号）；

(20) 《衡阳市工程造价信息》2020年最新期；

(21) 《衡阳市建设项目行政事业性收费和政府性基金减免优惠办法》（衡阳市人民政府2013年10月13日）；

(22) 湘发改价费规(2020)801号、湘发改价调〔2017〕4号、湘发改价调〔2017〕1237号。

## 2.总投资估算详细情况如下：

本项目总投资估算为85,897.77万元，包括棚户区居民拆迁安置补偿费25363.77万元和安置房建设投资60534.00万元。

安置房建设投资60534.00万元，其中：建安工程费用32617.60万元，占项目总投资的53.88%；工程建设其他费用

17800.38 万元，占项目总投资的 29.41%；预备费用 6642.85 万元，占项目总投资的 10.97%；建设期利息 3473.17 万元，占项目总投资的 5.74%。

#### 棚户区居民拆迁安置补偿费

序号	项目	单位	数量	单价（元）	合计（万元）	备注
1	棚户区土地取得费	亩	508.00	452,000.00	22,961.60	含征地费和土地报批费
2	临时安置补偿费	元/人	1,275.00	7,200.00	918.00	
3	搬迁补偿费	元/户	600.00	4,000.00	240.00	
4	棚户区拆除费用	元/m <sup>2</sup>	103,681.00	120.00	1,244.17	
	总计				25,363.77	

#### 项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	单位	数量	估算值（万元）					单位造价（元）	备注
				建筑费	安装费	设备费	其他费	合计		
一	工程费用							32617.60		53.88%
1	土方工程	项	1					522.05		
1.1	挖方	m <sup>3</sup>	111075.25					388.76	35	主要为地下室，下挖 6.5m
1.2	填方	m <sup>3</sup>	33322.58					133.29	40	
2	总图部分							2405.17		
2.1	道路及硬化	m <sup>2</sup>	7153.37					1330.53	1860	含给排水、消防、室外照明
2.2	绿化工程	m <sup>2</sup>	11621.04					871.58	750	含景观小品
2.3	室外生态停车场	m <sup>2</sup>	750					138.75	1850	
2.4	围墙	m	670					64.32	960	铁艺围栏
3	建筑工程	项	1					29690.37		
3.1	计容建筑	m <sup>2</sup>	78911.51					25101.48		

1									
3.1.1	住宅主体	m2	67643	12852.17			12852.17	1900	18-25F, 框架
3.1.2	商业建筑	m2	8658.2	1558.48			1558.48	1800	2F
3.1.3	幼儿园	m2	2214.31	354.29			354.29	1600	3F, 混合
3.1.4	配套设施建筑	m2	396	47.52			47.52	1200	
3.1.5	公共区域室内外装修	m2	78911.51	4734.69			4734.69	600	
3.1.6	给排水及消防	m2	78911.51		1420.41		1420.41	180	生活给排水、消防给水
3.1.7	动力配电及照明	m2	78911.51		2525.17		2525.17	320	动力配电及照明、防雷接地
3.1.8	弱电	m2	78911.51		1104.76		1104.76	140	电视、电话、网络、监控
3.1.9	电梯工程	套	14		504.00		504.00	360000	18-25F
3.2	不计容建筑	m2	17095.39				4588.89		
3.2.1	地下室建筑面积	m2	15535.25	4349.87			4349.87	2800	
3.2.2	社区服务用房	m2	500	80.00			80.00	1600	
3.2.3	架空层建筑面积	m2	1060.14	159.02			159.02	1500	
二	工程其他费用	项	1				17800.38		29.41%
1	土地取得费	亩	49.79				14937.00	3000000	300 万/亩
2	项目前期工作费						53.50		
3	建设单位管理费	财建[2016]504 号					357.00		
4	勘察设计费	计价格[2002]10 号文					840.89		

5	工程监理费			湘监协〔2016〕2号	827.27		
6	招标代理费			湘招协[2015]6号	51.35		
7	工程造价咨询费			湘价协[2016]25号	391.41		
8	场地准备及临时设施费			—×0.5%	326.18		
9	报建费				15.78		
a	城市基础设施配套费	m2	0	湘发改价费〔2015〕1119号,湘发改价费[2016]405号	0.00	150	安置房减免100%
b	建筑施工污染保洁费	m2	78911.51	衡价房字[2002]203号、衡价房字[2005]120号文件	7.89	2	减免50%
c	建筑垃圾渣土处理费	m2	78911.51	衡价房字[2002]203号、衡价房字[2005]120号文件	7.89	2	减免50%
d	水土保持设施补偿费	m2	0	湘发改价费〔2014〕1171号,湘发改价费〔2017〕534号	0.00	1	安置房减免100%
e	人防易地建设费	m2	0	湘财综〔2015〕5号,湘发改价费〔2016〕716号,湘发改价费〔2017〕1187号	0.00	896	安置房减免100%
三	预备费				6642.85		10.97%
1	基本预备费				4033.44		(一+二)*0.08
2	涨价预备费				2609.41		—*0.08
四	建设期利息				3473.17		5.74%
五	工程总投资				60534.00		100.00%

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地、拆迁棚户区居民拆迁安置补偿费、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

松木经济开发区棚户区改造四期项目总投资 85,897.77 万元，2023 年投入金额 40,000.00 万元，分年投资计划具体

如下表所示:

项目前期投入金额,分年度投资金额,具体如下表所示:

项目投资分年计划表

单位: 万元

项目名称	总投资	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
松木经济开发区棚户区改造四期	85,897.77	14,392.00	30,000.00	40,000.00	1,505.77

2023 年度,松木经济开发区棚户区改造四期项目分月投资计划具体如下表所示:

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
松木经济开发区棚户区改造四期	投资金额	680.00	680.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	680.00
	其中: 专项债券金额	-	-	10,666.00	10,667.00	10,667.00	-

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
松木经济开发区棚户区改造四期	投资金额	1,000.00	1,000.00	1,000.00	660.00	660.00	640.00
	其中: 专项债券金额	-	-	-	-	-	-

(二) 资金筹措方案

松木经济开发区棚户区改造四期项目的资金来源主要为自有资金、发行政府专项债券。项目总投资 85,897.77 万

元，其中：用于项目支出的自有资金 43,897.77 万元，占投资总额的 51%；拟申请发行政府专项债券资金 42,000.00 万元；松木经济开发区棚户区改造四期项目项目已于 2021 年 8 月发行 2021 年湖南省保障性安居工程专项债券（二期）—2021 年湖南省政府专项债券（二十七期）专项债券 10,000.00 万元，发行利率 2.99%，本次申请发行专项债券 32,000.00 万元。

### 项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
松木经济开发区棚户区改造四期	85,897.77	4,389.77	10,000.00	32,000.00	-	-	-	-	15

## 四、项目收入和成本预测

### （一）项目收入预测依据

松木经济开发区棚户区改造四期项目收入主要来源于配套商业出租收入、地下车库销售收入和停车位出租收入、物业管理收入和土地出让收入。收入的预测依据和单价情况如下：

#### 1、临街店铺租赁价格市场情况调查

衡阳市及周边店铺情况调查表

序号	企业名称/房源	所在位置	租赁价格（元/m <sup>2</sup> /年）
1	晶珠广场常胜中路商铺	衡阳市	1321.00
2	蒸湘区解放大道临界店铺	衡阳市	912.50
3	石鼓区五一大市场临街商铺	衡阳市	708.10



临街门面，位置显眼，紧邻城市便捷酒店，人流...

蒸湘 -- 郑远元专业修脚房(解放大道店)

临街门面 第1层

蒋女士 个人房东

临街门面 新房 可明火 上水 下水

104m<sup>2</sup>

建筑面积

7800元/月

2.5元/m<sup>2</sup>/天



门面位于石鼓区建设新村集贸市场外围转角处，...

石鼓 - 五一大市场 - 建设日用百货

商业街店铺 第1层

胡先生 个人房东

商业街店铺 上水 下水

62m<sup>2</sup>

建筑面积

3600元/月

1.94元/m<sup>2</sup>/天

本项目根据衡阳市及周边购物中心情况，综合本项目具体情况，本次测算谨慎起见取 600.00 元/m<sup>2</sup>/年进行测算。

本项目安置房配套建设商业出租面积 8,658.20m<sup>2</sup>，本项目租金单价按每 600.00 元/年/平米进行测算，计划运营第一年出租率按 80%计算；运营第 2 年及以后各年出租率则按 90%计算。

年营业收入=租金×出租面积×年营业时间×出租率。

## 2、土地出让价格市场情况调查

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次棚户区改造项目的地价。



**松木经济开发区棚户区改造四期周边土地市场交易信息表**

土地坐落	土地面积 (亩)	土地用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地价 (万元/亩)	来源
石鼓区来雁新城范围内、东至湘江北 路，北临磐石路， 西至友爱路	31.26	商业 住宅 用地	商业：40 住宅：70	8,241.00	2020.12	<b>263.63</b>	衡阳市公 共资源交 易中心
石鼓区来雁新城范 围内，南至鑫荣路， 北临合江路，西至 云灵路	15.45	商业 用地	商业：40	4,557.00	2020.11	<b>294.95</b>	衡阳市公 共资源交 易中心
石鼓区松木经济开 发区北三环以南、 107国道以东	27.64	商业 住宅 用地	商业：40 住宅：70	10,503.20	2020.12	<b>380.00</b>	衡阳市公 共资源交 易中心

本项目棚户区改造项目需征拆 508 亩地，其中 49.79 亩的地块用于建设安置房，其余土地除用于公共配套部分以外分期均转为商业用地后进行出让。拟出让的土地位于松木经济开发区金源街道的商住用地“107 国道以西地块四”，用地面积 16.2485 公顷，计划出让用地面积为 243.73 亩。

根据周边可比地块出让地价，综合本项目具体情况，本次测算取 260.00 万元/亩，可供出让的商业及商住用地土地面积合计为 243.73 亩，自第一年至第十年各年均按出让总量 10%分 10 年出让，转让价格按每 2 年增长 10%进行测算。

计算期内土地出让收入=出让面积×出让比例×出让价格。

### 3、物业管理收入

根据《湖南省服务价格管理条例》、《湖南省价格监督管理条例》、《物业服务收费管理办法》（发改价检〔2003

1864号)、《物业服务定价成本监审办法(试行)》和《湖南省物业服务收费管理办法》(湘发改价调〔2017〕4号)、《湖南省发展和改革委员会关于印发<湖南省定价目录>的通知》(湘发改价调〔2017〕1237号)等规定进行计取。住宅物业管理费按1.6元/m<sup>2</sup>/月标准执行,商业物业管理费按2.5元/m<sup>2</sup>/月标准执行,运营期第一年按10个月测算,最后一年按3个月测算。

#### 4、停车位出售与停车位出租收入

本项目机动车停车位共400个,地上50个,地下350个。

(1) 停车位出售收入:考虑本项目为安置房建设,停车位拟对内出售价格优惠于市场均价,参考住宅销售价格,每个车位销售价格暂定3.00万元/个,共有200个地下车位,计划第一年按100%出售。

(2) 停车位对外停车费收入:参照衡阳市小区停车收费的价格,停放服务收费标准为:小车(载客20座及以下):即停即走且时间在1小时以内的免费;超过1小时至12小时内收费5元/辆;超过12小时,按每12小时加收5元(不足12小时按12小时计)。

本项目估算对外出租停车位为200个,综合保守考虑每日周转次数、费用标准。年停车费收入测算表如下:

#### 年停车费收入测算表

序号	停车时间段	停车位（个）	每日周转次数	日停车次数	费用标准（元）	停车天数	合计（万元）
1	12 小时以内	200	0.4	80	5	365	14.60
2	12 至 24 小时	200	0.2	40	10	365	14.60
3	超过 24 小时	200	0.1	20	15	365	10.95
	合计			140			40.15

运营期第一年按 10 个月周期测算，最后一年按 3 个月测算。

<p style="text-align: center;"><b>衡阳市发展和改革委员会关于高铁衡阳东地下停车场和站前停车场车辆停放服务费的批复</b></p> <p style="text-align: center;">发布时间：2019-05-06</p> <p style="text-align: center;">衡发改价服〔2019〕13号</p> <p>衡阳市翔程物业管理有限公司：</p> <p>你司《关于核准衡阳东地下、站前停车场收费标准的请示》收悉。根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217号）规定，为规范机动车停放服务收费行为，合理引导停车需求，维护机动车停放者和经营者合法权益，经研究，现就高铁衡阳东地下停车场和站前停车场车辆停放服务收费相关事项批复如下：</p> <p>一、高铁衡阳东地下停车场收费标准</p> <p>小车（载客20座及以下）：即停即走且时间在45分钟以内的免费；超过45分钟至12小时内收费5元/辆；超过12小时，按每12小时加收5元（不足12小时按12小时计）。</p> <p>二、高铁衡阳东站前停车场收费标准</p> <p>1、小车（载客20座及以下）：对即停即走且时间在30分钟以内的免费；超过30分钟至1小时内收费5元/辆；超过1小时按每小时加收2元/辆（不足1小时按1小时计）；每车每天（24小时）最高收费不超过30元/辆。</p> <p>2、大客车（载客20座以上）：对即停即走且时间在30分钟以内的免费；超过30分钟至1小时内收费10元/辆；超过1小时按每小时加收5元/辆（不足1小时按1小时计）；每车每天（24小时）最高收费不超过40元/辆。</p> <p>三、为加快车位周转，保持站前广场良好的停车秩序，站前停车场主要为接送旅客车辆临时停放服务。你公司要引导停放时间较长的车辆停放到地下停车场。</p> <p>四、你公司接此批复后，应在停车场入口醒目位置公示收费依据、收费项目和收费标准，充分满足旅客知情权和自主选择权，并使用国家规定的票据，自觉接受社会监督和价格主管部门的监管。</p> <p>本批复自发文之日起执行，有效期一年，期满后按规定程序重新报批。</p> <p style="text-align: right;">衡阳市发展和改革委员会 2019年4月30日</p>	
--	--

## （二）项目预期收入预测

松木经济开发区棚户区改造四期项目的收入主要包括配套商业出租收入、地下车库销售收入和停车位出租收入、物业管理收入和土地出让收入。债券存续期内项目总收入为87,277.45 万元。收入测算如下表：

松木经济开发区棚户区改造四期预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
松木经济开发区棚户区改造四期	1.商业出租收入	6,541.24	346.33	467.54	467.54	467.54	467.54	467.54	467.54
	出租面积（m2）		8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20
	出租单价(元/m2.年)		600	600	600	600	600	600	600
	出租率		80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	2.停车位出售和停车费收入	1,165.45	633.46	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15
	2.1 停车位出售收入	600.00	600.00	-	-	-	-	-	-
	停车位数量（个）		200.00	-	-	-	-	-	-
	收费单价（万元/个）		3.00	-	-	-	-	-	-
	2.2 停车费收入	565.45	33.46	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15
	3.物业管理收入	2,194.76	129.88	155.84	155.84	155.84	155.84	155.84	155.84
	3.1 住宅物业管理费	1,829.01	108.23	129.87	129.87	129.87	129.87	129.87	129.87
	住宅面积（m2）		67,643.00	67,643.00	67,643.00	67,643.00	67,643.00	67,643.00	67,643.00

	收费单价（元/m2.月）		1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
	3.2 商业物业管理费	365.75	21.65	25.97	25.97	25.97	25.97	25.97	25.97
	商业面积（m2）		8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20
	收费单价（元/m2.月）		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	<b>4.土地出让收入</b>	<b>77,376.00</b>	<b>6,336.98</b>	<b>6,336.98</b>	<b>6,970.68</b>	<b>6,970.68</b>	<b>7,667.75</b>	<b>7,667.75</b>	<b>8,434.52</b>
	销售面积(面积)		24.37	24.37	24.37	24.37	24.37	24.37	24.37
	销售单价（万元/亩）		260.00	260.00	286.00	286.00	314.60	314.60	346.06
	<b>合计</b>	<b>87,277.45</b>	<b>7,446.65</b>	<b>7,000.51</b>	<b>7,634.21</b>	<b>7,634.21</b>	<b>8,331.28</b>	<b>8,331.28</b>	<b>9,098.05</b>

(续表)

项目名称	收入类别	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
松木经济开发区棚户区改造四期	<b>1.商业出租收入</b>	<b>6,541.24</b>	<b>467.54</b>	<b>467.54</b>	<b>467.54</b>	<b>467.54</b>	<b>467.54</b>	<b>467.54</b>	<b>467.54</b>	<b>116.89</b>
	出租面积（m2）		8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20
	出租单价（元/m2.年）		600	600	600	600	600	600	600	600
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	<b>2.停车位出售和停车费收入</b>	<b>1,165.45</b>	<b>40.15</b>	<b>40.15</b>	<b>40.15</b>	<b>40.15</b>	<b>40.15</b>	<b>40.15</b>	<b>40.15</b>	<b>10.04</b>

2.1 停车位出售收入	600.00	-	-	-	-	-	-	-	-
停车位数量 (个)		-	-	-	-	-	-	-	-
收费单价 (万元/个)		-	-	-	-	-	-	-	-
2.2 停车费收入	565.45	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	10.04
<b>3.物业管理收入</b>	<b>2,194.76</b>	<b>155.84</b>	<b>155.84</b>	<b>155.84</b>	<b>155.84</b>	<b>155.84</b>	<b>155.84</b>	<b>155.84</b>	<b>38.96</b>
3.1 住宅物业管理费	1,829.01	129.87	129.87	129.87	129.87	129.87	129.87	129.87	32.47
住宅面积 (m2)		67,643.00	67,643.00	67,643.00	67,643.00	67,643.00	67,643.00	67,643.00	67,643.00
收费单价 (元/m2.月)		1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
3.2 商业物业管理费	365.75	25.97	25.97	25.97	25.97	25.97	25.97	25.97	6.49
商业面积 (m2)		8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20
收费单价 (元/m2.月)		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
<b>4.土地出让收入</b>	<b>77,376.00</b>	<b>8,434.52</b>	<b>9,278.07</b>	<b>9,278.07</b>	-	-	-	-	-
销售面积(面积)		24.37	24.37	24.37	-	-	-	-	-
销售单价 (万元/亩)		346.06	380.67	380.67	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>87,277.45</b>	<b>9,098.05</b>	<b>9,941.60</b>	<b>9,941.60</b>	<b>663.53</b>	<b>663.53</b>	<b>663.53</b>	<b>663.53</b>	<b>165.89</b>

### （三）项目预期成本依据

松木经济开发区棚户区改造四期项目的主要成本包括运营成本和相关税费，运营成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、税费等。债券存续期内总支出预计 8,941.76 万元。具体成本预测依据及明细见下：

#### 1、运营费用

##### （1）外购燃料及动力费

主要包括水费与电费。根据衡阳市水电价格收费标准，水费按照 3.32 元/吨，电费按照 0.6 元/kWh。本项目预计每年耗水量为 2000 吨，每年耗电量为 12 万 kWh。运营期第一年按 10 个月计算，最后一年按 3 个月计算。

##### （2）工资及福利费

工资按人均 6.00 万元/年，按照 12 人定员，每年工资及福利增加 5%。运营期第 1 年按 10 个月计算，最后一年按 3 个月计算。

##### （3）修理费

修理费按照需要维护维修的固定资产原值的 3% 计算。运营期第 1 年按 10 个月计算，最后一年按 3 个月计算。

##### （4）其他管理费

其他管理费按照运营收入的 5% 计算。运营期第 1 年按 10 个月计算，最后一年按 3 个月计算。

#### 2、税金及附加

本项目相关税费主要包括增值税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、房产税等。物业服务收入增值税税率为 6%，水费电费增值税税率 13%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税税率分别为增值税的 7%、3%、2%；房产税税率 12%。土地增值税预增按 2%计算。

#### **（四）项目预期成本预测**

债券存续期内总支出预计 8,941.76 万元，其中运营成本 5,780.90 万元，相关税费 3,160.86 万元。



松木经济开发区棚户区改造四期运营项目预期成本测算表

单位：万元

项目名称	成本类别	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
松木经济开发区棚户区改造四期	外购燃料及动力费	110.70	6.55	7.86	7.86	7.86	7.86	7.86	7.86
	工资及福利费	1,205.63	60.00	63.00	66.15	69.46	72.93	76.58	80.41
	维修费	100.70	5.96	7.15	7.15	7.15	7.15	7.15	7.15
	管理费用	4,363.87	372.33	350.03	381.71	381.71	416.56	416.56	454.90
	税费	3,160.86	265.74	238.01	250.68	250.68	264.63	264.63	279.96
	小计	8,941.76	710.58	666.05	713.55	716.86	769.13	772.78	830.28

(续表)

项目名称	成本类别	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
松木经济开发区棚户区改造四期	外购燃料及动力费	110.70	7.86	7.86	7.86	7.86	7.86	7.86	7.86	1.97
	工资及福利费	1,205.63	84.43	88.65	93.08	97.73	102.62	107.75	113.14	29.70
	维修费	100.70	7.15	7.15	7.15	7.15	7.15	7.15	7.15	1.79

	管理费 用	<b>4,363.87</b>	454.90	497.08	497.08	33.18	33.18	33.18	33.18	8.29
	税费	<b>3,160.86</b>	<b>279.96</b>	<b>296.83</b>	<b>296.83</b>	<b>111.27</b>	<b>111.27</b>	<b>111.27</b>	<b>111.27</b>	<b>27.83</b>
	小计	<b>8,941.76</b>	<b>834.30</b>	<b>897.57</b>	<b>902.00</b>	<b>257.19</b>	<b>262.08</b>	<b>267.21</b>	<b>272.60</b>	<b>69.58</b>

## 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 87,277.45 万元，预期总成本 8,941.76 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 78,335.69 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

松木经济开发区棚户区改造四期，已发行政府专项债券 10,000.00 万元，发债期限 7 年，发行利率为 2.99%；本次拟发行专项债券 32,000.00 万元，发债期限 15 年，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 3.66%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

综合考虑已有融资、本次债券融资，松木经济开发区棚户区改造四期项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

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
松木经济开发区棚户区改造四期	2021 年	-	10,000.00	-	10,000.00	149.50	149.50
	2022 年	10,000.00	-	-	10,000.00	299.00	299.00
	2023 年	10,000.00	32,000.00	-	42,000.00	884.60	884.60
	2024 年	42,000.00	-	-	42,000.00	1,470.20	1,470.20
	2025 年	42,000.00	-	-	42,000.00	1,470.20	1,470.20
	2026 年	42,000.00	-	-	42,000.00	1,470.20	1,470.20
	2027 年	42,000.00	-	-	42,000.00	1,470.20	1,470.20

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
	2028 年	42,000.00	-	10,000.00	32,000.00	1,320.70	11,320.70
	2029 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,171.20	1,171.20
	2030 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,171.20	1,171.20
	2031 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,171.20	1,171.20
	2032 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,171.20	1,171.20
	2033 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,171.20	1,171.20
	2034 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,171.20	1,171.20
	2035 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,171.20	1,171.20
	2036 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,171.20	1,171.20
	2037 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,171.20	1,171.20
	2038 年	32,000.00	-	32,000.00	-	585.60	32,585.60
	合计	-	42,000.00	42,000.00	-	19,661.00	61,661.00

### （三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为商业出租收入、停车位出售和停车费收入、物业管理费收入、土地出让收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 78,335.69 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.27。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
松木经济开发区棚户区改造四期	78,335.69	42,000.00	61,661.00	1.27

同时，松木经济开发区棚户区改造四期项目融资平衡情况已经通过利安达会计师事务所（特殊普通合伙）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	1.13	1.27	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.27	1.26

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.13，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 1.26，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### （五）现金流模拟分析

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
一	现金流入	173,175.22	12,392.00	20,000.00	40,000.00	20,952.42	7,000.51	7,634.21	7,634.21	8,331.28	8,331.28	9,098.05
1	资本金流入	43,897.77	2,392.00	20,000.00	8,000.00	13,505.77	-	-	-	-	-	-
2	融资资金流入	42,000.00	10,000.00	-	32,000.00	-	-	-	-	-	-	-
3	运营期现金流入	87,277.45	-	-	-	7,446.65	7,000.51	7,634.21	7,634.21	8,331.28	8,331.28	9,098.05
二	现金流出	153,697.23	12,392.00	20,000.00	40,000.00	14,216.35	2,136.25	2,183.75	2,187.06	12,089.83	1,943.98	2,001.48
1	建设期资金流出	83,094.47	12,242.50	19,701.00	39,115.40	12,035.57	-	-	-	-	-	-
2	运营期资金流出	8,941.76	-	-	-	710.58	666.05	713.55	716.86	769.13	772.78	830.28
3	融资还本付息	61,661.00	149.50	299.00	884.60	1,470.20	1,470.20	1,470.20	1,470.20	11,320.70	1,171.20	1,171.20
三	现金净流量	19,477.99	-	-	-	6,736.07	4,864.26	5,450.46	5,447.15	-3,758.55	6,387.30	7,096.57
四	期末累计现金结存	-	-	-	-	6,736.07	11,600.33	17,050.79	22,497.94	18,739.39	25,126.69	32,223.26

(续表)

序号	项目	合计	建设期				运营期			
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入	173,175.22	9,098.05	9,941.60	9,941.60	663.53	663.53	663.53	663.53	165.89
1	资本金流入	43,897.77	-	-	-	-	-	-	-	-
2	融资资金流入	42,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3	运营期现金流入	87,277.45	9,098.05	9,941.60	9,941.60	663.53	663.53	663.53	663.53	165.89
二	现金流出	153,697.23	2,005.50	2,068.77	2,073.20	1,428.39	1,433.28	1,438.41	1,443.80	32,655.18
1	建设期资金流出	83,094.47	-	-	-	-	-	-	-	-
2	运营期资金流出	8,941.76	834.30	897.57	902.00	257.19	262.08	267.21	272.60	69.58
3	融资还本付息	61,661.00	1,171.20	1,171.20	1,171.20	1,171.20	1,171.20	1,171.20	1,171.20	32,585.60
三	现金净流量	19,477.99	7,092.55	7,872.83	7,868.40	-764.86	-769.75	-774.88	-780.27	-32,489.29
四	期末累计现金结存	-	39,315.81	47,188.64	55,057.04	54,292.18	53,522.43	52,747.55	51,967.28	19,477.99



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

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

应对措施：所选择的建设单位应具备良好的业务资质和项目建设能力，工程经验丰富，在项目启动建设时，充分考虑项目施工困难，提前做好各种预案，加强项目施工过程中的管理工作，提高工程质量，增加检查频次，确保项目安全生产，保障项目进度和质量。

## 3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要受益来源于配套商业出租收入、地

下车库销售收入和停车位出租收入、物业管理收入和土地出让收入。相关收入受市场价格影响较大，若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。加强项目实现收入的过程管理，尽可能实现预期收益。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案，由财政安排好政府性基金收入、专项收入偿还，确保债券本息偿还不出现风险。

#### 4.项目完工风险

风险描述：在建设施工过程产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，影响项目如期完工，带来成本超支问题。

应付措施：针对上述可能出现的问题，项目单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对相关成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由项目单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完成。

### 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**

松木经济开发区棚户区改造四期项目主管部门是衡阳松木经济开发区管理委员会。

主管部门负责按照松木经济开发区棚户区改造四期专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，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《衡阳市市本级保障性安居工程专项债券松木经济开发区棚户区改造四期项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2023 年 3 月 14 日



衡阳市石鼓区保障性安居工程专项债券  
石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目  
文馨苑安置房新建工程  
项目预期收益与融资平衡方案

石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程项目拟发行保障性安居工程专项债券 11,800.00 万元，  
具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
石鼓区雁栖湖 片区棚户区（城 中村）改造项目 文馨苑安置房 新建工程	2023 年湖南省保 障性安居工程专 项债券(三期) -2023 年湖南省 政府专项债券 (二十六期)	11,800.00	15 年	石鼓区住房和城 乡建设局



## 一、项目概况

### （一）区域介绍

石鼓区为湖南省衡阳市所属县级行政区域组织，因历史上知名度较高的“石鼓山”和“石鼓书院”位于境内而得名。位于衡阳市区西北部，东临湘江与珠晖区隔江相望，南以解放大道为界与雁峰区毗邻，西沿蒸湘北路蒸水桥并沿蒸水河而上先后与蒸湘区和衡阳县接壤，北与衡阳县樟木乡和集兵镇相邻。辖区东西最宽距离 12 千米，南北最长距离 13.3 千米，总面积 112 平方千米。区机关驻石鼓路 66 号，距衡阳市人民政府 6.1 千米。2020 年末，辖区土地总面积 112 平方千米（含衡阳市松木经济开发区），其中陆地 96 平方千米，占 85.71%；水域 16 平方千米，占 14.29%；耕地面积 2807 公顷（4.21 万亩），林地面积 3507 公顷（5.2 万亩），养殖水域面积 1333 公顷（2 万余亩），城区面积 17.06 平方千米。

2020 年，全区实现地区生产总值 219.92 亿元，增长 3.8%。三次产业结构为 1.2:10.8:88.0，其中，第一产业实现增加值 2.60 亿元，增长 3.6%；第二产业实现增加值 23.65 亿元，增长-2.1%；第三产业实现增加值 193.67 亿元，增长 4.6%。全区城镇居民人均可支配收入 42,312.00 元，增长 6.1%，农村居民人均可支配收入 24,449.00 元，增长 7.1%。

### 衡阳市 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	3,508.50	3,840.31	4,089.69
居民人均可支配收入（元）	29,956.00	32,577.00	34,722.00
一般公共预算收入	173.47	183.29	191.11
政府性基金收入	292.43	285.29	149.68
其中：国有土地出让收入	280.20	274.13	144.45
政府性基金支出	361.54	308.1	239.93
其中：国有土地出让支出	247.92	221.04	117.70

数据来源：衡阳市财政局

### 石鼓区 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	219.92	239.65	256.41
居民人均可支配收入（元）	42311	45908	48616
一般公共预算收入	3.78	3.23	4.36
政府性基金收入	0.70	-	-
其中：国有土地出让收入	-	-	-
政府性基金支出	3.47	1.94	1.34
其中：国有土地出让支出	-	-	0.54

数据来源：石鼓区财政局

## （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
石鼓区雁栖湖片区棚户区(城中村)改造项目文馨苑安置房新建工程	<p>本项目总投资额估算为 55,233.81 万元,项目拟建于位于衡阳市石鼓区玉珊路以北,来雁路东西侧,以来雁路为界分为东西两个地块。项目西侧地块一西邻朝阳小区,南侧为松木乡朝阳村,西南处为团结小学,东侧紧邻来雁路。东侧地块二西邻来雁路,北侧为鸿豪城小区。项目已于 2022 年 4 月开工,预计于 2025 年 3 月竣工。</p>	<p>本项目规划用地面积 39651.05 m<sup>2</sup>,项目总建筑面积 166444.82 m<sup>2</sup>,其中计容建筑面积 128600.44 m<sup>2</sup>,不计容建筑面积 37844.38 m<sup>2</sup>,配套建设安置房及相关附属设施,配套建设停车场。</p>	<p>石鼓区住房和城乡建设局</p>	<p>1.《关于衡阳市文馨苑安置房新建工程可行性研究报告的批复》(石发改审〔2020〕68 号);</p> <p>2.2022 年 10 月 14 日石鼓区发展和改革局《关于雁栖湖片区棚户区改造项目(二期)文馨苑安置房新建工程变更的批复》;</p> <p>3.《关于衡阳市文馨苑安置房新建工程项目初步设计的批复》(衡建设计〔2021〕10 号);</p> <p>4.《关于衡阳市文馨苑安置房新建工程的概算批复》(石发改概(2021)1 号);</p> <p>5.《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第 430400202000024 号);</p> <p>6.《建设用地规划许可证》(地字第 430407202000075 号)、(地字第 430407202000076 号);</p> <p>7.建设工程规划许可证(用字第 430400202000024 号);</p> <p>8.《建筑工程施工许可证号》(430407202207280101);</p> <p>9.《湖南省住房和城乡建设</p>

				<p>厅等六部门关于下达 2019 年保障性安居工程建设计划任务的通知》湘建保〔2019〕17 号）；</p> <p>10.《湖南省住房和城乡建设厅、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅关于下达 2020 年保障性安居工程建设计划任务的通知》湘建保〔2020〕24 号）。</p> <p>11.本项目无需办理环评批复。</p>
--	--	--	--	---

石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程已经通过北京市炜衡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

本项目的建设，增加了城市积聚力。本项目的开发建设，不仅带动建筑业、建材业、服务业，而且刺激其它相关产业的发展，促进各项消费。由于石鼓区雁栖湖片区拥有较好的区位优势，随着投资环境的逐步改善，会吸引人们前来购物和从事商业经营活动，将推动饮食业、旅游业、商业、建筑业等相关行业的发展，并将进一步地提高石鼓区城市的人口集聚力和承载力，有利于石鼓区成长为衡阳市新兴现代化城市版块。

### （二）社会效益分析

片区拆迁群众安置工作不仅关系到城市建设是否可以顺利

进行和城市是否可持续发展的问题，而且还涉及低收入家庭的切身利益和社会的稳定问题。对此，石鼓区委、区政府对片区安置房建设工作给予高度重视，将安置房管理工作纳入重要议事日程，全区安置房工作已纳入了法制化、规范化、科学化及管理有序的运行轨道。

近年来，石鼓区不断加快片区安置房建设步伐，但仍存在安置房的建设速度跟不上拆迁群众要求改善住房条件的现象，建成并投入使用的安置房还不能完全满足拆迁群众家庭的需要，在一定程度上影响了社会安定。为此，石鼓区委、区政府极力加快拆迁群众安置房建设进度，进一步创新和发展安置房建设模式，积极推行安置房建设市场化运作，采取切实可行的办法和措施，鼓励和引导实力强、信誉好的开发建设单位参与安置房建设，切实解决资金瓶颈问题。

本项目的建设，旨在最大限度地满足拆迁群众的拆迁安置要求，加快工程建设，努力把安置房建设成群众满意的“精品工程”，力争让拆迁群众早日住上安置房。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

本项目已按照规定的程序申请设立，事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

本项目目前已取得的批复文件：

截止方案编制之日，本项目已完成如下审批文件，2020 年 10 月 15 日石鼓区发展和改革局《关于衡阳市文馨苑安置房新建工程可行性研究报告的批复》（石发改审〔2020〕68 号）；2022 年 10 月 14 日石鼓区发展和改革局《关于雁栖湖片棚户区改造项目（二期）文馨苑安置房新建工程变更的批复》；2021 年 3 月 15 日衡阳市住房和城乡建设局《关于衡阳市文馨苑安置房新建工程项目初步设计的批复》（衡建设计〔2021〕10 号）；2021 年 5 月 12 日石鼓区发展和改革局《关于衡阳市文馨苑安置房新建工程的概算批复》（石发改概（2021）1 号）；2020 年 11 月 9 日衡阳市自然资源和规划局出具《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 430400202000024 号）；2020 年 11 月 24 日衡阳市自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》（地字第 430407202000075 号）、（地字第 430407202000076 号）；建设工程规划许可证（用字第 430400202000024 号）；《建筑工程施工许可证号》（430407202207280101）；《湖南省住房和城乡建设厅等六部门关于下达 2019 年保障性安居工程建设计划任务的通知》湘建保〔2019〕17 号）；《湖南省住房和城乡建设厅、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅关于下达 2020 年保障性安居工程建设计划任务的通知》湘建保〔2020〕24 号）、本项目无需办理环评批复。前期手续已办理完成，项目正在建设中。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目总投资 55,233.81 万元，项目融资资金 27,500.00 万元，占总投资的 49.79%，其中申请政府专项债券金额 27,500.00 万元，符合相关规定要求。2023 年建设工程计划投资 28,000.00 万元，申请政府专项债券 20,000.00 万元（本次申请发行的额度为 11,800.00 万元，2023 年下一批次申请发行的额度为 8,200.00 万元），没有超出当年工程建设资金需求，专项债券资金需求合理。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

经衡阳市财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《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）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10 号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10 号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12 号）等文件对项目《项目绩效目标表》（见附件）和事前绩效评估报告进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

## （六）项目存续期

本项目预计 2023 年发行专项债券,2024 年再发行专项债券,按照发行期限 15 年考虑,两期债券存续期是 16 年。本项目的建设期是 3 年,运营期是 14 年零 9 个月。所以本项目的存续期共 17 年零 9 个月。

## （七）项目绩效目标

### 1.项目总体建设目标

本项目规划用地面积 39651.05 m<sup>2</sup>,项目总建筑面积 166444.82 m<sup>2</sup>,其中计容建筑面积 128600.44 m<sup>2</sup>,不计容建筑面积 37844.38 m<sup>2</sup>,配套建设安置房及相关附属设施,配套建设停车场。

### 2.2023 年绩效目标

项目 2023 年度绩效指标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	总建筑面积	100000.00 m <sup>2</sup>
		计容建筑面积	80000.00 m <sup>2</sup>
		不计容建筑面积	20000.00 m <sup>2</sup>
	质量指标	合格率	1
	时效指标	2023 年工程量的完成时间	1 年内完工
	成本指标	成本节约率	10%
项目管理	资金管理指标	资金到位及合理使用情况	资金随项目进度能及时到位,满足项目资金需求。无资金浪费。
	项目进度指标	完成 2023 年预计的工程量	完成 2023 年预计的工程量
效益指标	经济效益指标	提升经济活力	吸引人们前来购物和从事



一级指标	二级指标	三级指标	指标值
			商业经营活动，将推动饮食业、旅游业、商业、建筑业等相关行业的发展。
		对居民经济影响	增加居民收入
	社会效益指标	对居民就业影响	增加居民就业机会
	生态效益指标	改善生活环境	改善居民群众的生产生活条件
满意度指标	服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）项目投资估算依据

本投资估算的编制主要依据国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规，按照《投资项目可行性研究指南》、《建设项目经济评价方法与参数》等文件的要求和深度进行，同时参考湖南省建筑工程概算定额（2001）、衡阳地区建设工程材料指导价格以及同类工程的造价分析计算。投资估算中的有关税费根据国家现行有关规定进行取值。本估算采用人民币为估算币值。

（1）《湖南省住房和城乡建设厅关于发布 2019 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》（湘建价[2019]130 号文）；

（2）衡阳市造价管理站颁布的材料价格及市场调查价；设备价格按照市场调查价格（设备运杂费率按照 7%计取）；

（3）《湖南省住房和城乡建设厅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）。

#### （4）工程建设其他费用

工程建设其它费用按相关文件取费，并根据市场实际情况采取适当的优惠率。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

编号	工程和费用名称	单位	数量	估算值（万元）					单位造价 （元）	备注
				建筑工程费	安装设备 及安装工程费	设备购置 费	其它费	合计		
一	建安工程费	m²	166444.82	41615.31	5940.35	822.00		48377.66	2906.53	
(一)	主体工程	m²	166444.82	35992.84	4164.73	0.00	0.00	40157.57	2412.67	
1.1	1#栋	m²	15245.24	2746.30	285.93			3032.22	1988.97	考虑装配式、绿建一星
	土建工程	m²	15245.24	2186.50				2186.50	1434.22	
	装饰工程	m²	15245.24	559.80				559.80	367.19	
	给排水工程	m²	15245.24		72.68			72.68	47.67	
	电气工程	m²	15245.24		101.81			101.81	66.78	
	弱电工程	m²	15245.24		42.11			42.11	27.62	
	消防工程	m²	15245.24		68.25			68.25	44.77	
	暖通工程	m²	15245.24		1.08			1.08	0.71	
1.2	2#栋	m²	18607.19	3480.67	351.71			3832.37	2059.62	考虑装配式、绿建一星
	土建工程	m²	18607.19	2661.87				2661.87	1430.56	

编号	工程和费用名称	单位	数量	估算值（万元）					单位造价 （元）	备注
				建筑工程费	安装设备 及安装工程费	设备购置 费	其它费	合计		
	装饰工程	m²	18607.19	818.80				818.80	440.04	
	给排水工程	m²	18607.19		80.07			80.07	43.03	
	电气工程	m²	18607.19		119.12			119.12	64.02	
	弱电工程	m²	18607.19		51.39			51.39	27.62	
	消防工程	m²	18607.19		99.74			99.74	53.60	
	暖通工程	m²	18607.19		1.38			1.38	0.74	
1.3	3#栋	m²	14195.64	2509.10	263.32			2772.42	1953.01	考虑装配式、绿建一星
	土建工程	m²	14195.64	1981.97				1981.97	1396.18	
	装饰工程	m²	14195.64	527.13				527.13	371.33	
	给排水工程	m²	14195.64		51.83			51.83	36.51	
	电气工程	m²	14195.64		88.60			88.60	62.42	
	弱电工程	m²	14195.64		39.21			39.21	27.62	
	消防工程	m²	14195.64		49.99			49.99	35.21	
	暖通工程	m²	14195.64		33.69			33.69	23.73	
1.4	4#栋	m²	26743.49	4862.05	508.47			5370.52	2008.16	考虑装配式、绿建一星

编号	工程和费用名称	单位	数量	估算值（万元）					单位造价 （元）	备注
				建筑工程费	安装设备及安装工程费	设备购置费	其它费	合计		
	土建工程	m²	26743.49	3868.42				3868.42	1446.49	
	装饰工程	m²	26743.49	993.64				993.64	371.54	
	给排水工程	m²	26743.49		114.87			114.87	42.95	
	电气工程	m²	26743.49		169.79			169.79	63.49	
	弱电工程	m²	26743.49		59.08			59.08	22.09	
	消防工程	m²	26743.49		110.29			110.29	41.24	
	暖通工程	m²	26743.49		54.44			54.44	20.36	
1.5	5#栋	m²	4964.77	970.82	93.91			1064.73	2144.57	考虑装配式、绿建一星
	土建工程	m²	4964.77	761.82				761.82	1534.46	
	装饰工程	m²	4964.77	208.99				208.99	420.96	
	给排水工程	m²	4964.77		18.93			18.93	38.12	
	电气工程	m²	4964.77		30.63			30.63	61.70	
	弱电工程	m²	4964.77		13.71			13.71	27.62	
	消防工程	m²	4964.77		7.72			7.72	15.56	
	暖通工程	m²	4964.77		0.82			0.82	1.66	

编号	工程和费用名称	单位	数量	估算值（万元）					单位造价 （元）	备注
				建筑工程费	安装设备 及安装工程费	设备购置 费	其它费	合计		
	太阳能工程	m²	4964.77		22.10			22.10	44.51	
1.6	6#栋	m²	14782.81	2792.13	323.99			3116.12	2107.93	考虑装配式、绿建一星
	土建工程	m²	14782.81	2181.71				2181.71	1475.84	
	装饰工程	m²	14782.81	610.41				610.41	412.92	
	给排水工程	m²	14782.81		72.40			72.40	48.97	
	电气工程	m²	14782.81		95.17			95.17	64.38	
	弱电工程	m²	14782.81		40.83			40.83	27.62	
	消防工程	m²	14782.81		87.68			87.68	59.31	
	暖通工程	m²	14782.81		27.91			27.91	18.88	
1.7	7#栋	m²	10145.02	1854.28	201.89			2056.17	2026.78	考虑装配式、绿建一星
	土建工程	m²	10145.02	1459.81				1459.81	1438.94	
	装饰工程	m²	10145.02	394.47				394.47	388.83	
	给排水工程	m²	10145.02		40.88			40.88	40.30	
	电气工程	m²	10145.02		65.32			65.32	64.39	
	弱电工程	m²	10145.02		28.02			28.02	27.62	

编号	工程和费用名称	单位	数量	估算值（万元）					单位造价 （元）	备注
				建筑工程费	安装设备 及安装工程费	设备购置 费	其它费	合计		
	消防工程	m²	10145.02		40.11			40.11	39.54	
	暖通工程	m²	10145.02		27.55			27.55	27.16	
1.8	8#栋	m²	25882.49	4745.04	503.95			5248.99	2028.01	考虑装配式、绿建一星
	土建工程	m²	25882.49	3740.52				3740.52	1445.20	
	装饰工程	m²	25882.49	1004.52				1004.52	388.11	
	给排水工程	m²	25882.49		112.77			112.77	43.57	
	电气工程	m²	25882.49		164.41			164.41	63.52	
	弱电工程	m²	25882.49		74.70			74.70	28.86	
	消防工程	m²	25882.49		97.63			97.63	37.72	
	暖通工程	m²	25882.49		54.44			54.44	21.03	
1.19	门卫	m²	100.00	40.00				40.00		
1.20	公厕	m²	150.00	60.00				60.00		
1.21	垃圾站	m²	100.00	40.00				40.00		
1.22	小地块地下室	m²	10488.76	4095.13	582.54			4677.68	4459.70	含人防
	土建工程	m²	10488.76	3564.46				3564.46	3398.36	

编号	工程和费用名称	单位	数量	估算值（万元）					单位造价 （元）	备注
				建筑工程费	安装设备 及安装工程费	设备购置 费	其它费	合计		
	装饰工程	m²	10488.76	290.66				290.66	277.12	
	给排水工程	m²	10488.76		9.25			9.25	8.81	
	电气工程	m²	10488.76		139.06			139.06	132.58	
	弱电工程	m²	10488.76		46.55			46.55	44.38	
	消防工程	m²	10488.76		204.50			204.50	194.97	
	暖通工程	m²	10488.76		121.65			121.65	115.98	
	人防部分	m²	10488.76		40.56			40.56	38.67	
	抗震支架	m²	10488.76		20.98			20.98	20.00	
	基坑支护	m²	3000.07	240.01				240.01	800.00	
1.22	大地块地下室	m²	25039.41	7797.33	1049.01			8846.34	3532.97	含人防
	土建工程	m²	25039.41	6308.34				6308.34	2519.37	
	装饰工程	m²	25039.41	610.90				610.90	243.97	
	给排水工程	m²	25039.41		29.96			29.96	11.97	
	电气工程	m²	25039.41		331.97			331.97	132.58	
	弱电工程	m²	25039.41		83.54			83.54	33.36	



编号	工程和费用名称	单位	数量	估算值（万元）					单位造价 （元）	备注
				建筑工程费	安装设备 及安装工程费	设备购置 费	其它费	合计		
	消防工程	m²	25039.41		367.86			367.86	146.91	
	暖通工程	m²	25039.41		157.93			157.93	63.07	
	人防部分	m²	25039.41		27.67			27.67	11.05	
	抗震支架	m²	25039.41		50.08			50.08	20.00	
	深基坑支护	m²	5488.03	878.09				878.09	1600.00	
<b>(二)</b>	<b>室外工程及配套设施</b>	m²	<b>39651.05</b>	<b>5622.47</b>	<b>1775.62</b>			<b>7398.09</b>	<b>1865.80</b>	
1	室外绿化	m²	13877.87	357.76				357.76	257.80	
2	室外道路	m²	5830.00	213.09				213.09	365.51	
3	铺装及景观工程	m²	9830.58	366.56				366.56	372.88	含植草砖
4	喷灌系统	m²	13877.87	13.88				13.88	10.00	
5	项目变配电所建设工程	项	1.00		1248.34			1248.34		含公变专变到位
6	室外给排水工程	m²	39651.05		309.20			309.20	77.98	
7	室外电气工程	m²	39651.05		158.60			158.60	40.00	
8	室外弱电工程	m²	39651.05		59.48			59.48	15.00	含停车系统

编号	工程和费用名称	单位	数量	估算值（万元）					单位造价 （元）	备注
				建筑工程费	安装设备 及安装工程费	设备购置 费	其它费	合计		
9	海绵城市	项	1.00	60.00				60.00		含雨水收集系统
10	室外土方工程	项	1.00	2200.00				2200.00		按合同价
11	地下室土石方工程	m³	196201.00	1080.05				1080.05	55.05	含顶板回填土
12	标示标牌	项	1.00	10.00				10.00		
13	小区建设	项	1.00	15.00				15.00		
14	自来水引入费	项	1.00	665.78				665.78		
15	燃气引入费	项	1.00	158.55				158.55		
16	通透式围墙	m	601.00	48.08				48.08	800.00	
17	室外零星配套工程	m²	39651.05	39.65				39.65	10.00	
18	室外智能系统	m²	39651.05	59.48				59.48	15.00	
19	活动外遮阳	个	137.00	3.43				3.43	250.00	
20	挡土墙工程	m³	8714.93	331.17				331.17	380.00	方案暂估
二	设备购置费	项	1.00			822.00		822.00		
1	充电桩	个	156.00			234.00		234.00	15000.00	

编号	工程和费用名称	单位	数量	估算值（万元）					单位造价 （元）	备注
				建筑工程费	安装设备 及安装工程费	设备购置 费	其它费	合计		
2	电梯	台	21.00			588.00		588.00	280000.00	
三	工程建设其他费	项	1.00				2703.87	2703.87		
1	可行性研究报告编制费	项	1.00				3.48	3.48		合同价
2	建设单位管理费	项	1.00				319.20	319.20		参考财建〔2016〕504号
3	勘察费	项	1.00				34.11	34.11		合同价
4	总体规划设计、单体方案设计、初步设计	项	1.00				208.22	208.22	12.51	合同价
5	施工图设计费	项	1.00				199.73	199.73	12.00	施工图设计、园林景观等其它专项设计
6	工程监理费	项	1.00				224.20	224.20	13.47	合同价
7	全过程造价 B 型	项	1.00				174.04	174.04		合同价
8	水土保持设施补偿费	m²	166444.82				16.64	16.64		参考湘发改价费〔2017〕534号

编号	工程和费用名称	单位	数量	估算值（万元）					单位造价 （元）	备注
				建筑工程费	安装设备 及安装工程费	设备购置 费	其它费	合计		
9	水土保持评估费	项	1.00				10.00	10.00		市场价
10	报建费（含城市基础设施配套费）	项	1.00				266.31	266.31	16.00	按 16 元每平方米暂估， 如包括测量、日照、交通评价等费用
11	建设工程交易服务费	项	1.00				5.93	5.93		参考湘发改价服〔2019〕 366 号
12	工程质量检测费	项	1.00				249.67	249.67	15.00	根据招标文件要求，按 市场价 15 元/m² 计算。
13	场地准备及临时设施费	项	1.00				246.00	246.00		（一+二）*0.5%
14	高可靠性供电补贴	kva	4600.00				151.80	151.80	330.00	参考湘价重[2004]25 号
15	节能评估报告	项	1.00				1.39	1.39		合同价
16	基坑、幕墙、桩基等专项质量检测费	项	1.00				240.18	240.18	14.43	合同价
17	劳动安全卫生评审费	项	1.00				49.20	49.20		（一+二）*0.1%
18	绿色建筑咨询费	项	1.00				36.90	36.90		湘建科协绿[2018]2 号

编号	工程和费用名称	单位	数量	估算值（万元）					单位造价 （元）	备注
				建筑工程费	安装设备 及安装工程费	设备购置 费	其它费	合计		
19	环境影响咨询服务费	项	1.00				3.48	3.48		参考计价格[2002]125号、湘价服[2013]131号
20	工程保险费	项	1.00				196.80	196.80		工程费*0.4%
21	BIM 技术服务费	项	1.00				66.58	66.58		市场价
<b>四</b>	<b>预备费</b>	<b>项</b>	<b>1.00</b>				<b>4152.28</b>	<b>4152.28</b>		
1	基本预备费	项	1.00				2076.14	2076.14		(一+二+三) *4%
2	涨价预备费	项	1.00				2076.14	2076.14		(一+二+三) *4%
<b>五</b>	<b>总估算值</b>	<b>m²</b>	<b>166444.82</b>	<b>41615.31</b>	<b>5940.35</b>		<b>6856.15</b>	<b>55233.81</b>	<b>3318.45</b>	

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程项目总投资 55,233.81 万元，2023 年投入金额 28,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目前期投入金额，分年度投资金额，具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程	55,233.81	5,000.00	28,000.00	13,500.00	8,733.81

2023 年度，石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程项目分月投资计划如下表所示：

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程	投资金额	400.00	400.00	3,560.00	5,920.00	5,920.00	800.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	2,360.00	4,720.00	4,720.00	0.00

项目名称	月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月
石鼓区雁栖湖片区棚户区(城中村)改造项目文馨苑安置房新建工程	投资金额	800.00	2,440.00	4,080.00	3,680.00	0.00	0.00
	其中:专项债券金额	0.00	1,640.00	3,280.00	3,280.00	0.00	0.00

## (二) 资金筹措方案

石鼓区雁栖湖片区棚户区(城中村)改造项目文馨苑安置房新建工程的资金来源主要为自有资金、发行政府专项债券。项目总投资 55,233.81 万元,其中,用于项目支出的自有资金 27,733.81 万元,占总投资的 50.21%。拟申请发行政府专项债券资金 27,500.00 万元,本次拟申请发行 11,800.00 万元,未来拟继续申请发行 15,700.00 万元。

项目资金筹措表

单位: 万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中:用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中:用作资本金金额	其他融资	
石鼓区雁栖湖片区棚户区(城中村)改造项目文	55,233.81	27,733.81	-	11,800.00	0.00	15,700.00	0.00	0.00	15 年

馨苑安置房 新建工程									
---------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目收入预测依据

石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程收入主要来源为项目收入预测主要来源于超出增售收入、配套商业租赁收入、车位停车费收入、广告位租赁收入、充电桩服务费收入、物业服务费收入。

根据国家统计局公布的 2016 年 1 月至 2023 年 1 月的 CPI 指数（如下图所示），考虑通货膨胀和物价上涨因素，收入按每三年递增 10%进行调价。

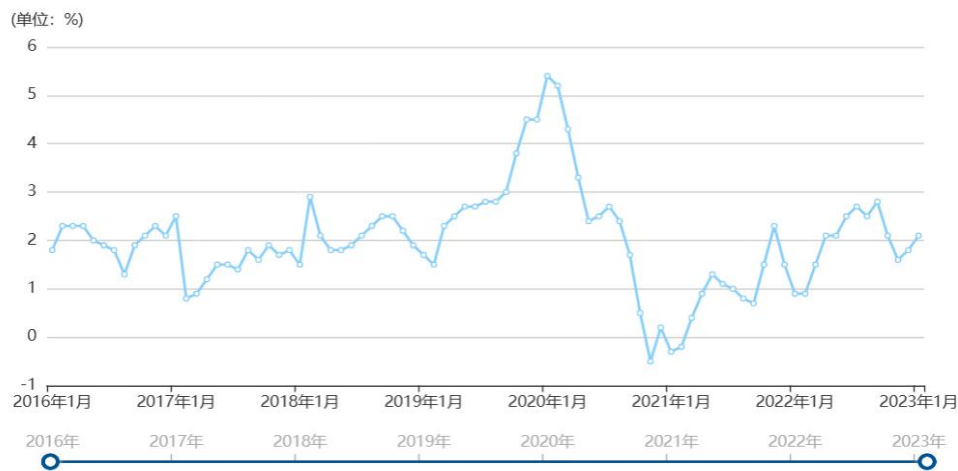


## 数据聚焦

### CPI

统计公报 >

[查看详情](#)



数据来源: 国家统计局

收入的预测依据和单价情况如下:

#### 1、超出增售收入

本项目新建住宅总面积为 124,998.99 m<sup>2</sup>。其中总面积的 20% 即 24,999.80 m<sup>2</sup>是超出需要安置的面积, 需要由被安置的居民进行购买。超出的面积按照运营期第一年出售完毕计算, 参考衡阳市当地住宅的销售价格, 单价按照 5,000 元/m<sup>2</sup>, 面积为 24,999.80 m<sup>2</sup>。

超出增售收入=单价×数量

可比案例



## 2、配套商业租赁收入

本项目新建商业部分总面积为 2,825.71 m<sup>2</sup>，根据衡阳市市场调研结果，衡阳市商铺月租约为 60.00 元/m<sup>2</sup>·月-130.00 元/m<sup>2</sup>·月。本项目商业租金单价暂按 60.00 元/m<sup>2</sup>·月，即 720.00 元/m<sup>2</sup>·年，本项目以后每 3 年按上一阶段上涨 10%计取。出租率第一年按 85%计算，第二年至第四年按 90%计算，从第五年开始，本项目出租率按 95%计算。

$$\text{商铺租赁收入} = \text{单价} \times \text{数量} \times \text{出租率}$$

### 可比案例



### 3、车位停车费收入

项目建成后将提供停车位 978 个，参考《关于印发<湖南省机动车停放服务收费管理办法>的通知》（湘发改价费规〔2020〕801 号）、《衡阳市机动车停车服务收费管理实施细则》（衡发改价服〔2017〕4 号），考虑免费停车时间，本项目假设平均每天每个车位收费约为 35.00 元/天·个，每年按 365 天计算，则每年每个车位停车费为 12,775.00 元/年·个，本项目以后每 3 年按上一阶段上涨 10%计取。负荷率第一年按 85%计算，第二年至第四年按 90%计算，从第五年开始，本项目出租率按 95%计算。

#### 可比案例

序号	类别	参考案例	来源	单辆车收费上限
1	停车场	蒸湘区智能停车场	已申报专项债项目	40 元/天
2	停车场	衡阳广场停车场	现场调研	40 元/天

$$\text{车位停车费收入} = \text{单价} \times \text{数量} \times \text{负荷率}$$

### 4、广告位租赁收入

本项目设计广告位 300 个，具体可设置道闸广告位 20 个、液晶显示屏广告位 120 个、静态框架广告位 160 个。

道闸广告位：按照每个道闸广告位 2,000.00 元/月计算，每年每个道闸广告位收入是 24,000.00 元，设置 20 个道闸广告位。

液晶显示屏广告位：按照每个视频广告时长 15 秒，每个液晶显示屏每次循环 12 个广告（即为 12 家客户播放广告），循

环一遍需要 180 秒即 3 分钟，每天循环 300 次，共计 900 分钟即 15 个小时。单个广告每周的费用按照 150 元考虑（上屏+下屏合计价格），12 个广告每周的收入为 1,800.00 元，全年按照 52 周计算每年每个液晶显示屏广告位收入为 93,600.00 元，设置 120 个液晶显示屏广告位。

静态框架广告位:按照每个静态框架广告位 100 元/周计算，全年按照 52 周计算每年每个静态框架广告位收入是 5,200.00 元，设置 160 个静态框架广告位。

收费单价以后每 3 年按上一阶段上涨 10%计取。广告位的出租率第一年按 85%计算，第二年至第四年按 90%计算，从第五年开始，本项目出租率按 95%计算。

道闸广告位可比案例



液晶显示屏广告位可比案例



静态框架广告位可比案例



$$\text{广告位租赁收入} = \text{单价} \times \text{数量} \times \text{出租率}$$

## 5、充电桩服务费收入

按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，即充电桩电费不计入成本也不计入收入。充电桩收入主要来源于每个充电桩对外充电度数的电费价差，按照《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号），对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，本项目充电桩服务费盈余收入暂按 0.30 元/kwh 计算。

本项目配置充电桩 156 个，按照快充充电桩 60kW 的功率进行考虑，日充电按 5 小时计，充电效率按 85%考虑，每台充电桩日充电量约为 255kwh,充电桩服务费盈余收入暂按 0.30 元/kwh 计算，则每个充电桩每天的服务费收入为 76.50 元/天，每台充电桩每年收取的服务费为 27,922.50 元/年。考虑通货膨胀和物价上涨因素，价格每三年调整一次，上调幅度 10%。充电桩使用率第一年按 85%计算，第二年至第四年按 90%计算，从第五年开始，本项目使用率按 95%计算。

$$\text{充电服务费收入} = \text{单价} \times \text{充电桩数量} \times \text{使用率}$$

## 6、物业服务费收入

湖南省出台了《湖南省住宅物业服务分项目分等级基准价

标准》，同时参考长沙市的《关于加强我市物业服务收费管理的通知》，通知中明确保障性住房物业服务收费按服务等级、服务内容对应的基准价格的 70%收取，但电梯住房物业服务费最高不得超过 1.5 元 /月.平方米,非电梯住房物业服务费不得超过 0.8 元/月.平方米。

经查询衡阳当地商品房物业费价格均价约 1.5 元/m<sup>2</sup>·月。因为本项目是保障性安居工程，物业费标准要低于当地商品房的物业费标准。本项目物业费单价按照 0.7 元/m<sup>2</sup>·月，即 8.40 元/m<sup>2</sup>·年，项目新建住宅总面积为 124,998.99 m<sup>2</sup>，收费单价以后每 3 年按上一阶段上涨 10%计取。

**物业服务费收入=单价×数量**



## (二) 项目预期收入预测

石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程的收入主要包括住宅租赁收入、配套商业租赁收入、车位停车费收入、广告位租赁收入、充电桩服务费收入、物业服务费收入。债券存续期内项目总收入为 67,611.36 万元。收入测算如下表：

项目预期收入测算表

序号	收入类别	合计	2025 年 4 月-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	超出增售收入	12,499.90	12,499.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	配套商业租赁收入	3,444.86	129.70	183.11	183.11	201.42	212.61	212.61	233.87
3	车位停车费收入	21,154.83	796.49	1,124.46	1,124.46	1,236.90	1,305.62	1,305.62	1,436.18
4	广告位租赁收入	21,239.51	799.68	1,128.96	1,128.96	1,241.86	1,310.84	1,310.84	1,441.94
5	充电桩服务费收入	7,375.42	277.69	392.03	392.03	431.24	455.19	455.19	500.71
6	物业服务收入	1,896.84	78.75	105.00	105.00	115.50	115.50	115.50	127.05
7	合计	67611.36	14,582.21	2,933.56	2,933.56	3,226.92	3,399.76	3,399.76	3,739.75

单位：万元

项目预期收入测算表（续）

序号	收入类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	超出增售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



2	配套商业租赁收入	233.87	233.87	257.25	257.25	257.25	282.98	282.98	282.98
3	车位停车费收入	1,436.18	1,436.18	1,579.80	1,579.80	1,579.80	1,737.78	1,737.78	1,737.78
4	广告位租赁收入	1,441.94	1,441.94	1,586.12	1,586.12	1,586.12	1,744.73	1,744.73	1,744.73
5	充电桩服务费收入	500.71	500.71	550.78	550.78	550.78	605.86	605.86	605.86
6	物业服务收入	127.05	127.05	139.75	139.75	139.75	153.73	153.73	153.73
7	合计	3,739.75	3,739.75	4,113.70	4,113.70	4,113.70	4,525.08	4,525.08	4,525.08

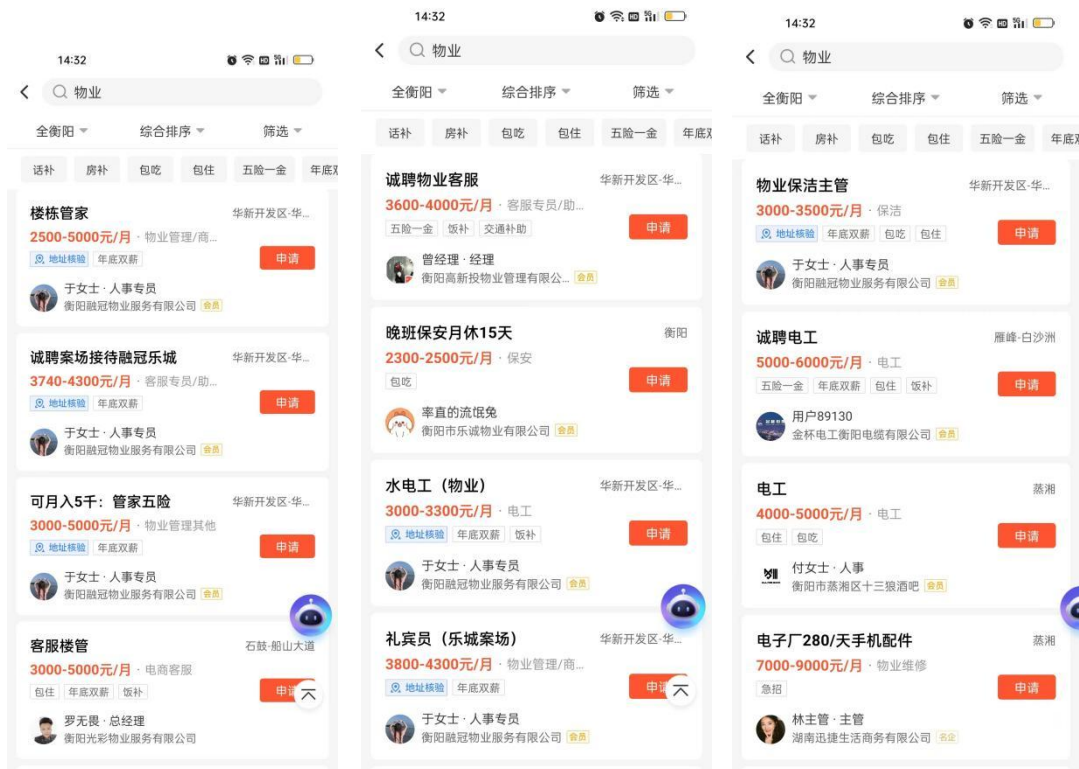
单位：万元

### **（三）项目预期成本依据**

石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程的主要成本包括运营成本和相关税费，运营成本主要包括薪酬福利费、日常维护修理费、管理费用及其他费用，相关税费主要包括税金及附加、房产税。债券存续期内总支出预计 3,803.76 万元。具体成本预测依据及明细见下：

#### **1.薪酬福利费**

人员定员按照 8 人考虑，参考衡阳市人均工资标准，并通过 58 同城网站查询，本项目初始年平均工资为 4500 元/月。以后每 3 年按上一阶段上涨 5%计取。



## 2.日常维护修理费

主要为项目设施日常维护保养，参考同类项目运营经验，本项目按固定资产原值的 0.1%计算。

## 3.管理费用及其他费用

主要为企业运营过程中的办公费、差旅费、物料消耗、低值易耗品摊销及其他经费等，参考同类项目运营经验，本项目按营业收入的 0.5%计算。

## 4.相关税费

本项目相关税费主要包括增值税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加以及房产税等。超出增售收入、配套

商业租赁收入、车位停车费收入、广告位租赁收入税率按照 9%，充电桩服务费收入税率按照 9%，物业费收入税率按照 6%，修理费税率按 9%，管理费税率按照 6%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税税率分别为增值税的 7%、3%、2%。房产税按房屋出租收入的 12%计算。

#### **（四）项目预期成本预测**

债券存续期内总支出预计 3,803.76 万元，其中运营成本 1,756.58 万元，相关税费 2,047.18 万元。

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	成本类别	合计	2025 年 4 月-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	薪酬福利费	705.33	32.40	43.20	43.20	45.36	45.36	45.36	47.63
2	日常维护修理费	712.57	36.23	48.31	48.31	48.31	48.31	48.31	48.31
3	管理费用及其他费用	338.68	73.51	14.67	14.67	16.13	17.00	17.00	18.70
4	相关税费	2,047.18	14.28	20.16	20.16	22.17	23.41	23.41	25.75
5	合计	3,803.76	156.42	126.34	126.34	131.97	134.08	134.08	140.39

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	成本类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	薪酬福利费	47.63	47.63	50.01	50.01	50.01	52.51	52.51	52.51
2	日常维护修理费	48.31	48.31	48.31	48.31	48.31	48.31	48.31	48.31
3	管理费用及其他费用	18.70	18.70	20.57	20.57	20.57	22.63	22.63	22.63
4	相关税费	25.75	25.75	28.32	28.32	405.89	461.27	461.27	461.27

5	合计	140.39	140.39	147.21	147.21	524.78	584.72	584.72	584.72
---	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

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 67,611.36 万元，预期总成本 3,803.76 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 63,807.60 万元。

（二）项目融资还本付息情况

石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程项目，本次拟申请发行 11,800.00 万元，未来拟申请发行 15,700.00 万元。根据 2023 年 2 月份相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 20%进行测算，测算利率为 3.66%。债券偿付方式为为每半年付息一次到期时一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

综合考虑本次债券和未来融资，石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

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
石鼓区	2023 年 3 月	-	11,800.00	-	11,800.00	215.94	215.94
雁栖湖 片区棚 户区	2023 年下一 批	11,800.00	8,200.00	-	20,000.00	150.06	150.06
	2024 年	20,000.00	7,500.00	-	27,500.00	869.25	869.25

(城中村)改造项目文馨苑安置房新建工程	2025 年	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
	2026 年	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
	2027 年	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
	2028 年	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
	2029 年	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
	2030 年	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
	2031 年	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
	2032 年	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
	2033 年	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
	2034 年	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
	2035 年	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
	2036 年	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
	2037 年	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
	2038 年 3 月	27,500.00	-	11,800.00	15,700.00	353.19	12,153.19
	2038 年下一批	15,700.00	-	8,200.00	7,500.00	287.31	8,487.31
	2039 年	7,500.00	-	7,500.00	-	137.25	7,637.25
合计		-	27,500.00	27,500.00		15,097.50	42,597.50

### (三) 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为超出增售收入、配套商业租赁收入、车位停车费收入、广告位租赁收入、充电桩服务费收入、物业服务费收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 63,807.60 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.50。

项目收益覆盖情况表

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



石鼓区雁栖湖片区 棚户区（城中村） 改造项目文馨苑安 置房新建工程	63,807.60	27,500.00	42,597.50	1.50
--	-----------	-----------	-----------	------

单位：万元

同时，石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程项目融资平衡情况已经通过利安达会计师事务所（特殊普通合伙）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	1.34	1.50	1.66
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.51	1.50	1.49

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 1.34，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 1.49，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	
			2022 年 4 月-12 月	2023 年	2024 年	2025 年 1 月-3 月	2025 年 4 月-12 月	2026 年
一	现金流入	122,845.17	5,000.00	28,000.00	13,500.00	8,733.81	14,582.21	2,933.56
1	资本金流入	27,733.81	5,000.00	8,000.00	6,000.00	8,733.81		
2	融资资金流入	27,500.00	0.00	20,000.00	7,500.00	0.00		
2.1	专项债券		0.00	20,000.00	7,500.00	0.00		
2.2	银行贷款							
3	运营期现金流入	67,611.36					14582.21	2933.56
二	现金流出	99,896.57	5,000.00	28,000.00	13,500.00	8,733.81	659.67	1,132.84
1	建设期资金流出	53,495.31	5,000.00	27,634.00	12,630.75	8,230.56		
2	运营期资金流出	3,803.76					156.42	126.34
3	融资还本付息	42,597.50	0.00	366.00	869.25	503.25	503.25	1,006.50
3.1	专项债券	42,597.50		366.00	869.25	503.25	503.25	1,006.50
3.2	银行贷款	-						
三	现金净流量	22,948.60	-	-	-	-	13,922.54	1,800.72

四	期末累计现金结存		-	-	-		13,922.54	15,723.26
---	----------	--	---	---	---	--	-----------	-----------

项目现金流预测表（续）

序号	项目	合计	运营期					
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	122,845.17	2,933.56	3,226.92	3,399.76	3,399.76	3,739.75	3,739.75
1	资本金流入	27,733.81						
2	融资资金流入	27,500.00						
2.1	专项债券							
2.2	银行贷款							
3	运营期现金流入	67,611.36	2933.56	3226.92	3399.76	3399.76	3739.75	3739.75
二	现金流出	99,896.57	1,132.84	1,138.47	1,140.58	1,140.58	1,146.89	1,146.89
1	建设期资金流出	53,495.31						
2	运营期资金流出	3,803.76	126.34	131.97	134.08	134.08	140.39	140.39
3	融资还本付息	42,597.50	1,006.50	1,006.50	1,006.50	1,006.50	1,006.50	1,006.50
3.1	专项债券	42,597.50	1,006.50	1,006.50	1,006.50	1,006.50	1,006.50	1,006.50
3.2	银行贷款	-						
三	现金净流量	22,948.60	1,800.72	2,088.45	2,259.18	2,259.18	2,592.86	2,592.86

四	期末累计现金结存		17,523.98	19,612.43	21,871.61	24,130.79	26,723.65	29,316.51
---	----------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

单位：万元

项目现金流预测表（续）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期						
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	现金流入	122,845.17	3,739.75	4,113.70	4,113.70	4,113.70	4,525.08	4,525.08	4,525.08
1	资本金流入	27,733.81							
2	融资资金流入	27,500.00							
2.1	专项债券								
2.2	银行贷款								
3	运营期现金流入	67,611.36	3739.75	4113.70	4113.70	4113.70	4525.08	4525.08	4525.08
二	现金流出	99,896.57	1,146.89	1,153.71	1,153.71	1,531.28	1,591.22	21,225.22	8,221.97
1	建设期资金流出	53,495.31							
2	运营期资金流出	3,803.76	140.39	147.21	147.21	524.78	584.72	584.72	584.72
3	融资还本付息	42,597.50	1,006.50	1,006.50	1,006.50	1,006.50	1,006.50	20,640.50	7,637.25
3.1	专项债券	42,597.50	1,006.50	1,006.50	1,006.50	1,006.50	1,006.50	20,640.50	7,637.25
3.2	银行贷款	-							
三	现金净流量	22,948.60	2,592.86	2,959.99	2,959.99	2,582.42	2,933.86	-16,700.14	-3,696.89

四	期末累计现金结存		31,909.37	34,869.36	37,829.35	40,411.77	43,345.63	26,645.49	22,948.60
---	----------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------



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

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

应对措施：所选择的建设单位应具备良好的业务资质和项目建设能力，工程经验丰富，在项目启动建设时，充分考虑项目施工困难，提前做好各种预案，加强项目施工过程中的管理工作，提高工程质量，增加检查频次，确保项目安全生产，保障项目进度和质量。

## 3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要受益来源于超出增售收入、配套商

业租赁收入、车位停车费收入、广告位租赁收入、充电桩服务费收入、物业服务费收入。相关收入受市场价格影响较大，若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。加强项目实现收入的过程管理，尽可能实现预期收益。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案，由财政安排好政府性基金收入、专项收入偿还，确保债券本息偿还不出现风险。

#### 4.项目完工风险

风险描述：在建设施工过程产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，影响项目如期完工，带来成本超支问题。

应付措施：针对上述可能出现的问题，项目单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对相关成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由项目单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完成。

### 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石鼓区城市住房和城乡建设局。

主管部门负责按照保障性安居工程专项债券项目工作要求并根据专项债券建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，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《衡阳市石鼓区保障性安居工程专项  
债券石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安  
置房新建工程项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2023年3月14日