

湖南省衡阳市 2023 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

湖南省衡阳市 2023 年交通基础设施建设专项债券共涉及项目 2 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 22,500.00 万元。其中衡阳市本级 13,500.00 万元，衡山县 9,000.00 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	衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目	13,500.00	15 年
衡山县	衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目	9,000.00	15 年
合计		22,500.00	-

衡阳市市本级交通基础设施专项债券
衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目
预期收益与融资平衡方案

衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目拟发行交通基础设施专项债券 13,500.00 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
衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目	2023 年湖南省交通基础设施建设专项债券（三期） -2023 年湖南省政府专项债券（十四期）	13,500.00	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、衡阳县 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。

根据衡阳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要，地区生产总值年均增长 9% 左右，2020 年总量达到 4,000.00 亿元(按 2015 年可比价计算)，人均 GDP 超过 8,500 美元，与全省平均水平差距进一步缩小。固定资产投资、社会消费品零售总额、进出口总额分别年均增长 16%、12%、15%。财政总收入年均增长 10%；到 2020 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）

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
衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套	项目建设地点：位于衡阳市陆家新区。本项目总投资 24,343.00 万元，本项目 2022 年 10 月	新建公共服务停车场占地面积约 30 亩，停车位共 1842 个，为地面一层、地下二层，配套建设生态链、排	衡阳高新技术产业开发区管理委员会	《关于衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目可行性研究报告的批复》（衡高新发〔2021〕178 号）、《关于衡阳高

项目	开始建设，2024 年 12 月全部项目竣工。	水涵闸等基础设施。		新投资有限公司“陆家片区蒸水及支流防洪堤建设工程一-蒸水河南岸、柿江河沿岸风光带、道路、防洪堤工程”建设项目环评报告的审批意见》（衡高新环函字（2019）2 号）、《选址意见书》（衡规选字（2017）048 号）、《建设用地规划许可证》（衡规地字（2019）025 号）、《关于衡阳高新投资有限公司“蒸水河南岸、柿江河沿岸风光带及规划道路”建设工程初步设计的批复》（衡高新发（2017）96 号）、《关于陆家片区蒸水及支流防洪堤建设工程--慕水河南岸、柿江河沿岸风光带、道路防洪堤工程《节能报告》的说明》
----	-------------------------	-----------	--	--

衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套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

本项目的实施能够改善陆家新区蒸水河南岸周边生态环境，提升其防洪能力，增强片区综合服务功能，构筑一片

多功能兼顾、优美和谐的复合城市空间。本项目是适应衡阳城市发展规划，以优化城市功能布局，改善城市人居环境，提升城市文化品位，打造宜居宜业的新衡阳为目标的一项重要工程。项目的实施，有利于完善项目区的防洪排涝体系，提高防洪排涝标准，增强抗御洪水的能力，改变现河道生态功能退化，岸线乱占乱用的现状，提高蒸水河南岸的抗洪能力，改善现有生态环境，保护人民生命财产和主要交通干线安全，使项目区域内的经济和人民生活水平实现生态发展模式的良性增长；有利于增加项目建设区域的土地利用价值，改善沿岸城乡居民的生产、生活环境，对实现衡阳市“西扩北延”发展战略目标，提高城市辐射力和吸引力具有现实的意义；为提升衡阳整体城市形象，加快城市和区域经济发展，构建和谐社会均能起到积极的作用。

（二）社会效益分析

本项目实施，与环境治理、岸线整治、公共停车等市政建设相结合，既美化了环境，又使片区的公共停车服务得以改善，同时还可增加游览观赏和娱乐休息场地。本项目实施后，改善了沿河两岸的生态环境，防止了水土流失和洪水破坏，城市排汛安全有了保障，有利于社会的正常持续发展。项目的实施，使得项目建设区域沿岸待开发或开发程度较低的土地，具有极大的经济价值，为改善城区生产生活环境、

发展新城区带来新的经济增长点。该项目的实施，将极大程度提升城市品位，是贯彻落实衡阳市新一轮城市发展规划，完善城市公共基础设施、打造“三江六岸亮化工程”的重要体现，对保障人民安居乐业，社会安定团结具有积极的意义。

（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：

《关于衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目可行性研究报告的批复》（衡高新发（2021）178号）、《关于衡阳高新投资有限公司“陆家片区蒸水及支流防洪堤建设工程一-蒸水河南岸、柿江河沿岸风光带、道路、防洪堤工程”建设项目环评报告的审批意见》（衡高新环函字（2019）2号）、《选址意见书》（衡规选字（2017）048号）、《建设用地规划许可证》（衡规地字（2019）025号）、《关于衡阳高新投资有限公司“蒸水河南岸、柿江河沿岸风光带及规划道路”建设工程初步设计的批复》（衡高新发（2017）96号）、《关于陆家片区蒸水及支流防洪堤建设工程--蒸水河南岸、柿江河沿岸风光带、道路防洪堤工程《节能报告》的说明》。

截止方案编制之日，本项目已完成可行性研究报告的批

复、选址意见书、建设用地规划许可证、环境影响评价报告、初步设计的批复等，正在进行完善其他手续。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 24,343.00 万元，项目融资资金 13,500.00 万元，占总投资的 55.46%，其中申请政府专项债券金额 13,500.00 万元，符合相关规定要求。2023 年建设工程计划投资 15,500.00 万元，申请政府专项债券 13,500.00 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

项目存续期 50 年，建筑物使用年限不低于 50 年，在建筑物可使用年限内，本项目一直存续。

（七）项目绩效目标

1.项目总体建设目标

新建公共服务停车场占地面积约 30 亩，停车位共 1842 个，为地面一层、地下二层，配套建设生态链、排水涵闸等基础设施。。

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	停车位	1842 个
		蒸水河南岸生态链	1.312 公里
		铺设雨水管网	9.75 公里
		改造雨水管网	5.315 公里
	质量指标	合格率	≥95%
	时效指标	完工时间	2 年
	成本指标	项目总投资	24,343.00 万元
项目管理	资金管理指标	资金使用效率	资金到位后在年底前形成有效产出
	项目进度指标	施工进度	按照计划实施
效益指标	经济效益指标	加快城市和区域经济发展	本项目的实施能够改善陆家新区蒸水河南岸周边生态环境，提升其防洪能力，增强片区综合服务功能，构筑一片多功能兼

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
			<p>顾、优美和谐的复合城市空间。本项目是适应衡阳城市发展规划，以优化城市功能布局，改善城市人居环境，提升城市文化品位，打造宜居宜业的新衡阳为目标的一项重要工程。项目的实施，有利于完善项目区的防洪排涝体系，提高防洪排涝标准，增强抗御洪水的能力，改变现河道生态功能退化，岸线乱占乱用的现状，提高蒸水河南岸的抗洪能力，改善现有生态环境，保护人民生命财产和主要交通干线安全，使项目区域内的经济和人民生活水平实现生态发展模式的良性增长；有利于增加项目建设区域的土地利用价值，改善沿岸城乡居民的生产、生活环境，对实现衡阳市“西扩北延”发展战略目标，提高城市辐射力和吸引力具</p>

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
			有现实的意义；为提升衡阳整体城市形象，加快城市和区域经济发展，构建和谐社会均能起到积极的作用。
		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

湖南省住房和城乡建设厅《关于发布 2014 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》湘建价[2014]112 号湘建价[2014]113 号

《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》

《湖南省建筑装饰装修工程量消耗标准》（2014 版）

《湖南省市政工程工程量消耗标准》（2014 版）

《湖南省安装工程工程量消耗标准》2014 版

《关于执行湘建价[2014]112、113 号文件及明确财政投资评审计价办法有关规定》

《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与

相关服务收费管理规定》的通知》（湘监协[2016]2号）

《关于建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》
湘招协[2015]6号

《基本建设财务管理规定》财建[2016]504号

国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知(计价格[1999]1283号)

根据《湖南省建设工程2014计价办法》(湘建价[2014]113号)规定,基本预备费和涨价预备费各按工程费用与工程建设其他费用合计的4%估列。

总投资估算详细情况如下:

项目投资估算表

单位: 万元

序号	工程项目或费用名称	估算价值(万元)				
		建筑费用	设备费用	安装费用	其他费用	合计
1	工程费用	14516.51	998.00	1460.58	0.00	16975.09
1.1	停车场工程	8093.68	995.00	1457.58	0.00	10546.26
1.1.1	土方工程	739.20				739.20
1.1.2	地上建筑工程	90.75				90.75
1.1.4	地上停车场工程	612.50				612.50
1.1.5	地下停车场工程	5120.00				5120.00
1.1.6	围墙	33.60				33.60
1.1.7	大门	15.00				15.00
1.1.8	强电系统	205.53				205.53
1.1.9	弱电系统	841.73				841.73
1.1.10	给排水工程	435.38				435.38

序号	工程项目或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑费用	设备费用	安装费用	其他费用	合计
1.1.11	消防工程			905.58		905.58
1.1.12	通风系统			520.00		520.00
1.1.13	快慢充电桩		555.00			555.00
1.1.14	智能管理系统		440.00	32.00		472.00
1.2	蒸水南岸防洪堤工程	4375.18	3.00	3.00	0.00	4381.18
1.2.1	建筑工程	2944.00	0.00	0.00	0.00	2944.00
	堤防工程	2678.00				2678.00
	泄水涵洞	244.00				244.00
	房屋建筑工程	22.00				22.00
1.2.2	金属结构设备及安装工程		3.00	3.00		6.00
1.2.3	新建雨水管	926.25				926.25
1.2.4	改造雨水管	504.93				504.93
1.3	沿江生态链工程	2047.65	0.00	0.00	0.00	2047.65
1.3.1	土石方	105.43				105.43
1.3.2	土地平整	17.76				17.76
1.3.3	防波堤处理	107.24				107.24
1.3.4	景观主路	133.78				133.78
1.3.5	游园路	44.48				44.48
1.3.6	景观建筑	704.13				704.13
1.3.7	绿化	529.13				529.13
1.3.8	雕塑小品	60.00				60.00
1.3.9	给排水工程	63.50				63.50
1.3.10	电气工程	77.61				77.61
1.3.11	夜景亮化工程	204.60				204.60
2	工程建设其他费用				1360.69	1360.69

序号	工程项目或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑费用	设备费用	安装费用	其他费用	合计
2.1	工程设计费				411.23	411.23
2.2	工程勘察费				124.57	124.57
2.3	工程监理费				275.12	275.12
2.4	建设单位管理费				225.73	225.73
2.5	招投标服务费				56.20	56.20
2.6	报建费				13.04	13.04
2.7	施工图预算编制费				134.17	134.17
2.8	场地准备及临时设施费				120.64	120.64
3	预备费用				1432.72	1432.72
3.1	基本预备费				716.36	716.36
3.2	涨价预备费				716.36	716.36
4	征地费用				3570.00	3570.00
5	建设期利息				1004.50	1004.50
6	建设投资合计	14516.51	998.00	1460.58	7367.91	24343.00

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。

衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目总投资 24,343.00 万元，2023 年投入金额 15,500.00 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
衡阳市蒸水河南岸城市停车	24,343.00	4,343.00	15,500.00	4,500.00

场配套项目				
-------	--	--	--	--

2023 年度，衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套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
衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目	投资金额	300.00	300.00	4,000.00	4,000.00	5,500.00	200.00
	其中：专项债券金额	-	-	4,000.00	4,000.00	5,500.00	-

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目	投资金额	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	其中：专项债券金额		-	-	-	-	-

（二）资金筹措方案

衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套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 24,343.00 万元，其中：用于项目支出的自有资金 10,843.00 万元，占投资总额的 44.54%；拟申请发行政府专项债券资金 13,500.00 万元。本次申请发行专项债券 13,500.00 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
------	-----	------	-----

		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	发行专项债券期限
衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目	24,343.00	10,843.00	-	13,500.00	-	-	-	-	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

本项目收入主要来源于停车位收入。

根据湘发改价调[2011]237 号、湘发改价[2017]612 号、发改价调[2019]217 号、湘发改价(2020]801 号、发改价服(2017): “1、南岳机场航站楼配套停车场:30 分钟内免费,小型客、货车(蓝色牌照):超过 30 分钟 1 小时内收费 5 元/辆,每增加 1 小时加收 2 元/辆(不足 1 小时按 1 小时计算),每天 24 小时最高收费标准为 30 元/辆。其它详见文件。2、国家机关、社会团体及其他公益公用事业单位白天每小时不超过 5 元.夜间每小时不超过 1 元。按次收费:白天每次不超过 10 元,夜间每次不超过 5 元。公立医院白天每小时不超过 5 元夜间每小时不超过 1 元。车站、码头公交枢纽站及轨道交通换乘站每小时不超过 5 元。旅游景点配套停车场停车服务费每小时不超过 3 元。停车不足半小时免费。每天收费最高限额 60 元。以上为全省最高限价,各停车场具体收费标准见相关批文。” 本项目停车服务日收入=停车位数量×平均每

个车位每天收费额；其中：平均每个车位每天收费额=日间停车收费+夜间停车收费= 车位日间周转次数 × 车辆平均停车收费+夜间停车收费。本项目停车位共 1842 个，测算车位日间（早上 7:00 至晚上 22:00）15 个小时，每次平均停车时间 2 小时，出于谨慎考虑，每天按照低于 50%的负荷率计算日间周转次数，周转次数按日间 3.5 次计算，每个车位日间每天停车时间 7 小时，按 5 元/小时计算，夜间停车收费按 10 元/车/次（晚上 22:00 至次日 7:00），则本项目平均每个车位每天收费额为 $10+5 \times 2 \times 3.5=45$ 元。运营期第一年使用率 60%，运营期第一年使用率 60%，逐年增长 5%，直至达到 95%。

南岳区政府定价的经营服务性收费目录清单

发布时间：2021-03-01 14:27:04

作者：

来源：区发改局

南岳区政府定价的经营服务性收费目录清单

一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企
一、车辆通行费	（一）经营性公路（含桥梁和隧道）通行费	基准收费标准：造价在6000万元/公里以下的四车道高速公路按车型收费为0.4元/车·公里，计重收费为0.08元/吨·公里；造价在6000万元/公里以上的四车道高速公路按车型收费的0.5元/车·公里，计重收费为0.09元/吨·公里；六车道高速公路按车型收费的0.5元/车·公里，计重收费为0.10元/吨·公里。货车改按车型收费：非差异化收费路段每车公里，1类0.40-0.5元，2类0.7-0.9元，3类1.14-1.48元，4类1.44-1.94元，5类1.59-2.01元，6类1.73-2.16元；差异化收费路段每车公里，1类0.32-0.45元，2类0.71-0.81元，3类1.23-1.44元，4类1.58-1.94元，5类1.82-2.09元，6类2.08-2.34元。具体收费标准见相关文件	湘政办函〔2019〕77号、湘政办函〔2020〕30号	省交通运输厅、省发展改革委	交通运输部门	是
	（二）渡口通行费	暂无	湘发改价调〔2017〕1237号	授权市、县人民政府制定	交通运输部门	是
二、机动车停放服务收费	（一）公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	1、南岳机场航站楼配套停车场：30分钟内免费，小型客、货车（蓝色牌照）：超过30分钟1小时内收费5元/辆，每增加1小时加收2元/辆（不足1小时按1小时计算），每天24小时最高收费标准为30元/辆。其它详见文件。 2、国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位白天每小时不超过5元，夜间每小时不超过1元。按次收费：白天每次不超过10元，夜间每次不超过5元。公立医院白天每小时不超过5元，夜间每小时不超过1元。车站、码头、公交枢纽站及轨道交通换乘站每小时不超过5元。旅游景点配套停车场停车服务费每小时不超过3元。停车不足半小时免费。每天收费最高限额60元。以上为全省最高限价，各停车场具体收费标准见相关批文。	湘发改价调〔2017〕1237号湘发改价调〔2017〕612号、湘发改价调〔2019〕217号、湘发改价费规〔2020〕801号、衡发改价服〔2017〕4号	省发展改革委，部分授权市、县人民政府制定	公安交警部门、民用航空部门	是
一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企

（二）项目预期收入预测

衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目的收入主要包括停车位收入，债券存续期内项目总收入为 34,566.17 万元。收入测算如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	收入类型	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年

序号	收入类型	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	停车位收入	34,566.17	1,815.29	1,966.57	2,117.84	2,269.11
	合计	34,566.17	1,815.29	1,966.57	2,117.84	2,269.11

序号	收入类型	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	停车位收入	2,420.39	2,571.66	2,722.94	2,874.21	2,874.21
	合计	2,420.39	2,571.66	2,722.94	2,874.21	2,874.21

序号	收入类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	停车位收入	2,874.21	2,874.21	2,874.21	2,874.21	1,437.11
	合计	2,874.21	2,874.21	2,874.21	2,874.21	1,437.11

（三）项目预期成本依据

衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目的主要成本包括运营成本和相关税费，运营成本主要包括工资及福利费、修理费、营业费用、管理费用等。债券存续期内总支出预计 7,999.84 万元。具体成本预测依据及明细见下：

工资及福利费：本项目建成后初步定正式员工 12 人，根据衡阳市统计局发布的数据，衡阳市 2021 年的平均工资为 71,097.00 元，考虑本项目的实际情况，本项目人员年均工资按 8 万元/人计算。

修理费：修理费按工程费用 16,975.09 万元的 1%计算，每年为 169.75 万元；

营业费用：按年营业收入的 4%计算；

管理费用：包括项目运营期间办公发生的费用，按年工资总额的 50%计算。

5.相关税费

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》《中华人民共和国城市维护建设税法》等政策文件，按照 9%征收增值税；城市维护建设税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育附加税率 2%。

（四）项目预期成本预测

债券存续期内总支出预计 7,999.84 万元，其中运营成本 5,513.69 万元，相关税费 2,486.15 万元。

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	成本类型	合计	2025	2026 年	2027 年	2028 年
1	工资及福利费	1,264.00	96.00	96.00	96.00	96.00
2	营业费用	1,382.65	72.61	78.66	84.71	90.76
3	管理费用	632.00	48.00	48.00	48.00	48.00
4	修理费	2,235.04	169.75	169.75	169.75	169.75
5	税费	2,486.15	118.09	131.31	144.51	157.72
	合计	7,999.84	504.45	523.72	542.97	562.23

序号	成本类型	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	工资及福利费	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
2	营业费用	96.82	102.87	108.92	114.97	114.97
3	管理费用	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
4	修理费	169.75	169.75	169.75	169.75	169.75
5	税费	170.93	184.14	197.34	210.56	210.56
	合计	581.50	600.76	620.01	639.28	639.28

序号	成本类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	工资及福利费	96.00	96.00	96.00	96.00	16.00
2	营业费用	114.97	114.97	114.97	114.97	57.48
3	管理费用	48.00	48.00	48.00	48.00	8.00
4	修理费	169.75	169.75	169.75	169.75	28.29
5	税费	210.56	210.56	210.56	210.56	118.75
	合计	639.28	639.28	639.28	639.28	228.52

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 34,566.17 万元，预期总成本 7,999.84 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 26,566.33 万元。

（二）项目融资还本付息情况

衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目，本次拟发行专项债券 13,500.00 万元，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。

衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目中，停车位收入属于专项收入，专项收入用于偿还专项债券。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套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
衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目	2023	-	13,500.00	-	13,500.00	247.05	247.05
	2024	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2025	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2026	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2027	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2028	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2029	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2030	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2031	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2032	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2033	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2034	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2035	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2036	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2037	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2038	13,500.00	-	13,500.00	-	247.05	13,747.05
合计		-	13,500.00	13,500.00	-	7,411.50	20,911.50

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为停车位收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 26,566.33 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
衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目	26,566.33	13,500.00	20,911.50	1.27

同时，衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套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	1.11	1.27	1.44
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.27	1.23

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.11，能通过压力测试。当整个项目的成本

上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.23，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期		
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	现金流入	58,909.17	4,343.00	15,500.00	4,500.00	1,815.29	1,966.57	2,117.84
1	资本金流入	10,843.00	4,343.00	2,000.00	4,500.00	-	-	-
2	融资资金流入	13,500.00		13,500.00	-	-	-	-
3	运营期现金流入	34,566.17			-	1,815.29	1,966.57	2,117.84
二	现金流出	52,513.19	4,343.00	15,500.00	4,500.00	998.55	1,017.82	1,037.07
1	建设期资金流出	23,601.85	4,343.00	15,252.95	4,005.90	-	-	-
2	运营期资金流出	7,999.84			-	504.45	523.72	542.97
3	融资还本付息	20,911.50		247.05	494.10	494.10	494.10	494.10
三	现金净流量	6,395.98	-	-	-	816.74	948.75	1,080.77
四	累计现金净流量	-	-	-	-	816.74	1,765.49	2,846.26

序号	项目	运营期				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	2,269.11	2,420.39	2,571.66	2,722.94	2,874.21
1	资本金流入	-	-	-	-	-
2	融资资金流入	-	-	-	-	-
3	运营期现金流入	2,269.11	2,420.39	2,571.66	2,722.94	2,874.21
二	现金流出	1,056.33	1,075.60	1,094.86	1,114.11	1,133.38
1	建设期资金流出	-	-	-	-	-
2	运营期资金流出	562.23	581.50	600.76	620.01	639.28
3	融资还本付息	494.10	494.10	494.10	494.10	494.10
三	现金净流量	1,212.78	1,344.79	1,476.80	1,608.83	1,740.83
四	累计现金净流量	4,059.04	5,403.83	6,880.63	8,489.46	10,230.29

序号	项目	运营期
----	----	-----

		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入	2,874.21	2,874.21	2,874.21	2,874.21	2,874.21	1,437.11
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-
2	融资资金流入	-	-	-	-	-	-
3	运营期现金流入	2,874.21	2,874.21	2,874.21	2,874.21	2,874.21	1,437.11
二	现金流出	1,133.38	1,133.38	1,133.38	1,133.38	1,133.38	13,975.57
1	建设期资金流出	-	-	-	-	-	
2	运营期资金流出	639.28	639.28	639.28	639.28	639.28	228.52
3	融资还本付息	494.10	494.10	494.10	494.10	494.10	13,747.05
三	现金净流量	1,740.83	1,740.83	1,740.83	1,740.83	1,740.83	-12,538.46
四	累计现金净流量	11,971.12	13,711.95	15,452.78	17,193.61	18,934.44	6,395.98

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：征地拆迁过程中对原农村集体及其成员的生产、生活、精神等方面造成严重影响，由于征地拆迁涉及群众的切身利益，加上群众对征地拆迁的政策缺乏理解，因此在征地拆迁问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地拆迁。因补偿不足、补偿安置中的社会保障力度

不够、补偿安置中的社会保障力度不够。当人们耕种的土地被征用、被迫迁移时，其原有的生产系统将遭受破坏，大量有收益的土地和其它有收益的生产资料将会丧失，收入来源减少；教育和医疗保健等福利设施及服务短期内将有可能恶化；社会关系网解体。这种破坏性将影响区域内的社会经济发展，影响被拆迁人的生产生活水平的提高。

应对措施：为了赢得群众对项目的支持，本项目将严格《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令〔2011〕第590号）、《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发〔2012〕46号）、《衡阳市集体土地上房屋拆迁补偿安置办法》衡政办发〔2015〕73号等规定，结合当地经济发展现状进行合理补偿。本项目征地拆迁工作精心布置，组织严密，在征地拆迁过程中尽量做到不引发、少引发村民的不满情绪，以情感人，以理服人。在征地工作之初，进行周密谋划、精心组织，积极推进。制定征地补偿方案已征求被征地群众的意见和建议，尽可能使补偿方案更完善、更合理。补偿方案确定后，又迅速印成小册子开展宣传教育，针对村民所提意见和关心的问题，以问答形式编制成资料，派发至各家各户。设立征地拆迁政策法规流动咨询点，现场解答村民对补偿方案的疑问。对抵触情绪较大的村民，采用“换位”思考方式尽力解决他们的实际问题，消除其对抗心

理。另外，针对社会上偶发的与本项目征地有关的零星失实评价，充分利用电视台、电台、报纸等新闻媒体进行正面报道，消除误解，引导舆论支持征地拆迁。

2、工程建设风险

风险描述：工程风险主要包括方案、工程地质、施工与工期等存在不确定性，可能给项目带来的风险。

应对措施：减少不必要的工程变更，必要的变更应及时准确，现场服务到位。随时掌握外部施工环境的情况，争取有关部门的支持和协助，注意外部交通、水电供应、社会环境、政策变化等因素对施工进度的影响，及时采取必要防范措施。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：若项目投入运营后的实际收入未能达到预测值,将影响项目整体收益,对债券还本付息产生影响。同时,项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素,实际支出增加也降低偿债能力。

应对措施：科学管理，加强调研，按市场经济准则运作。

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

衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套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市蒸水河南岸城市停车场配套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《衡阳市市本级交通基础设施专项债券衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



衡阳市财政局



衡阳高新技术产业开发区管理委员会

2023 年 3 月 14 日

**衡阳市衡山县交通基础设施专项债券
衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目
预期收益与融资平衡方案**

衡阳市衡山县衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目拟发行交通基础设施专项债券 9,000.00 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
衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目	2023 年湖南省交通基础设施建设专项债券（三期） -2023 年湖南省政府专项债券（十四期）	9,000.00	15 年	衡山县交通运输局

一、项目概况

（一）区域介绍

1、地理位置

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 15310 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。

衡山县，隶属湖南省衡阳市，地处湖南中部偏东、湘江中游，因境内有衡山而得名。东临衡东县，南接衡南县，西界衡阳县、双峰县，北抵湘潭县，中部环绕衡阳市南岳区。地理坐标：东经 $112^{\circ}27' \sim 112^{\circ}57'$ ，北纬 $26^{\circ}58' \sim 27^{\circ}28'$ 。南北长 54.5 公里，东西宽 48 公里，总面积 935.5 平方公里。2020 年 11 月，被评为第十届湖南省拥军优属拥政爱民模范县（市）。2021 年 1 月 29 日，入选湖南省人民政府公布的 2020 年度真抓实干成效明显的地区名单。

2、发展情况

“十三五”以来，衡阳市以“国家创新型城市”建设为抓手，以

全面提升科技创新能力为主线，攻坚克难、砥砺前行，为经济高质量发展提供强有力科技支撑。2020年，全市建成湘南湘西高新软件产业园、湘南湘西区块链产业园、衡阳市人力资源现代产业园等十大产业园。对外开放水平持续提升，2020年全市进出口贸易总额达302.44亿元，较2015年增长1.6倍，2016-2020年平均增长9.0%；其中，出口额179.41亿元，平均增长7.4%。“十三五”以来，成功获批跨境电商零售进口试点城市，中欧班列正式开通，综保区获批增值税一般纳税人资格试点，高新区跨境电商监管中心通过长沙海关验收，水口山五矿集团保税仓获批建设，航空口岸呈报国家口岸办审批，全市开放平台的集聚引领作用明显增强。与德国、巴拿马等主要进出口国家和地区实现外贸“倍增”，与“一带一路”沿线60个国家和地区实现进出口额46亿元以上；对外贸易合作遍及全球161个国家和地区。

3、发展目标

“十四五”时期，衡阳市将紧扣省域副中心城市战略使命，按照中心城市的标准谋划推动各项工作，大力推进创新城市，始终聚焦最美地级市建设战略目标，在绿色产业发展、资源能源利用、清洁能源发展方面走在全省前列。生产生活方式绿色转型成效显著，污染物排放总量持续减少，重点环境问题得到有效整治，城乡人居环境持续改善，最美地级市建设富有成效。

在科技创新、产业创新方面走在全省前列。企业创新主体地

位和主导作用不断强化,创新平台不断完善,创新人才加快聚集,创新生态更加优化,自主创新能力显著提升,一批关键核心技术取得突破,区域性科技创新中心建设成效明显。到 2025 年,全社会研发经费投入强度达 3%,高新技术企业突 1200 家。

围绕产业基础高级化、产业链现代化,深耕 14 条产业链,疏通衡阳制造强市的主脉络,持续推动园区提质升级,形成衡阳制造强市主战场。坚定不移依靠工业互联网赋能老工业城市转型升级,矢志不移打造“中部匠都”,形成制造、智造与创造相辅相成的良性循环。持之以恒发展新能源汽车、智能网联、生物医药、新材料等战略新兴产业,形成制造业高原和高峰相得益彰的良好格局。区域性先进制造业中心建设取得重大进展。到 2025 年,制造业增加值占 GDP 比例达 23%,数字经济增加值占 GDP 比例达 45%。

始终聚焦最美地级市建设战略目标,在绿色产业发展、资源能源利用、清洁能源发展方面走在全省前列。生产生活方式绿色转型成效显著,污染物排放总量持续减少,重点环境问题得到有效整治,城乡人居环境持续改善,最美地级市建设富有成效。到 2025 年,森林覆盖率达 48%,单位 GDP 能耗降幅、地表水达到或优于Ⅲ类水体比例达到国、省考核要求。

4、发展规划

“十四五”时期,衡阳市将紧扣省域副中心城市战略使命,按

照中心城市的标准谋划推动各项工作，大力推进创新城市，始终聚焦最美地级市建设战略目标，在绿色产业发展、资源能源利用、清洁能源发展方面走在全省前列。生产生活方式绿色转型成效显著，污染物排放总量持续减少，重点环境问题得到有效整治，城乡人居环境持续改善，最美地级市建设富有成效。坚持创新在衡阳现代化建设全局中的核心地位，深入实施创新驱动和科教兴市、人才强市战略，完善全域创新体系，加快打造人才引领优势、创新策源优势、产业创新优势和创新生态优势，打造区域性科技创新中心。

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）

衡山县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）	173.7827	187.4954	200.4904

项目	2020 年	2021 年	2022 年
居民人均可支配收入（元）	城镇居民 37608 农村居民 23964	城镇居民 40166 农村居民 26336	城镇居民 42657 农村居民 28285
一般公共预算收入	7.7875	8.3506	10.9367
政府性基金收入	28.9520	26.372	3.1265
其中：国有土地出让收入	6.6392	8.1752	3.0321
政府性基金支出	6.5364	4.4204	7.4260
其中：国有土地出让支出	10.1835	7.7355	2.8999

注：（数据来源于衡山县财政局）

（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
衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目	<p>建设地点： 衡山县开云镇新坪村；</p> <p>项目总投资： 34,902.60 万元；</p> <p>建设期限： 2021 年 8 月—2023 年 7 月。</p>	<p>项目总用地面积为 122,745.45 m²（约 184.12 亩），总建筑面积为 126,995.73 m²，停车位面积为 106,500 m²、客运大楼建筑面积为 14,522.73 m²、检修用房 1,556 m²、清洁用房 1,349 m²、管理用房 1,611 m²、服务用房 1,457 m²、站前广场 7,563 m²。本工程共建设停车位 2,000 个，建设充电桩 300 个和智慧停车系统，及其绿化、道路、给排水等相关配套设施。</p>	衡山县交通运输局	<p>1.《关于审批衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（山发改[2021]87 号）；</p> <p>2.国有土地使用证（衡山县不动产权第 0001948 号）；</p> <p>3.建设项目用地预审与选址意见书（用字第 430423202100001 号）；</p> <p>4.建设工程规划许可证（山自资建字第 2021031 号）；</p> <p>5.建筑工程施工许可证（430423202103170101）；</p> <p>6.建设用地规划许可证（山自资地字第 430423202100010 号）</p> <p>7.《建设项目环境影响登记表》（备案号：202243042300000002）；</p> <p>8.《关于衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（山建发[2022]7 号）；</p> <p>9.《关于衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目概算总投资的批复》（山发改[2022]231 号）。</p>

衡山西综合停车场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

1、项目将增加居民就业机会，提高居民收入

项目实施后，对当地居民就业和收入的影响主要反映在三个方面，一是项目在建设过程中需要雇佣一些当地劳动力，从而产生收入效应，其收入规模通过劳动力成本体现出来。二是项目建成后，将带来区域房地产业、商业、餐饮业、社区服务业、公共服务业等城市产业的发展，从而为当地居民带来大量的就业岗位。三是项目建设需要大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料，对当地的相关行业具有带动作用，从而增加新的就业机会和收入机会。

2、项目为地区经济发展创造基础设施条件

本项目的建设有利于完善衡山县交通基础设施，使居民停车和出行更加方便、便捷，有利于促进对外联系，使城镇化进程进一步加快，有利于促进区域内人流、物流、信息流自由畅通，实现区域之间的合理分工和优势互补，增强区域竞争力，加强区域物资和文化的交流，为地区经济的发展创造良好的基础设施条件。

（二）社会效益分析

本项目的实施将有力拉动当地的交通运输、社会服务的发展，扩张当地在这方面的服务容量。项目属于城市配套基础设施建设

项目，对项目地的基础设施、社会化服务和城市化进程会有很大的促进作用。项目的实施以及周边地区的开发，将把这一片全部融入到现代化进程中，推动了该地区的城镇化进程。

（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：

1.2021 年 3 月 15 日，已取得衡山县自然资源局关于《衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目》国有土地使用证（衡山县不动产权第 0001948 号）；

2.2021 年 3 月 16 日，已取得衡山县自然资源局关于《衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目》建设用地规划许可证（山自资地字第 430423202100010 号）；

3.2021 年 3 月 17 日，已取得衡山县自然资源局关于《衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目》建设工程规划许可证（山自资建字第 2021031 号）；

4.2021 年 3 月 17 日，已取得衡山县住房和城乡建设局关于《衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目》建筑工程施工许可证（430423202103170101）；

5.2021 年 4 月 9 日，已取得得衡山县自然资源局关于《衡山

西综合停车场及配套基础设施建设项目》建设项目用地预审与选址意见书（用字第 430423202100001 号）；

6.2021 年 9 月 22 日，已取得衡山县发展和改革委员会《关于审批衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（山发改[2021]87 号）；

7.2022 年 2 月 18 日，已取得衡山县住房和城乡建设局《关于衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（山建发[2022]7 号）；

8.2022 年 3 月 9 日，已取得衡山县发展和改革委员会《关于衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目概算总投资的批复》（山发改[2022]231 号）；

9.2022 年 3 月 1 日，已取得《建设项目环境影响登记表》

（备案号：202243042300000002）。

截止方案编制之日，本项目已完成可研报告编制及审批工作，正在进行项目建设工作。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 34,902.60 万元，项目融资资金 15,500.00 万元，占总投资的 44.41%，其中申请政府专项债券金额 15,500.00 万元，符合相关规定要求。2023 年建设工程计划投资 15,790.91 万元，申请政府专项债券 9,000.00 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

经衡山县财政局根据《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

本项目建设工期 24 个月，项目于 2021 年 8 月开工，预计 2023 年 7 月竣工。2023 年 8 月正式投入运营，运营期至 2038 年 2 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

本项目的建设，将提高城市有限资源利用效率，解决市民出行难、停车难和充电难的问题，有效解决城市停车难，将进一步

完善衡山县旅游基础设施，促进南岳旅游的交通集散枢纽和综合服务基地的快速形成，是促进建设节约型社会、和谐社会的有力举措。

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	建设规模	完成率 $\geq 95\%$
	质量指标	合格率	$\geq 95\%$
	时效指标	完工时间	2 年
	成本指标	项目总投资	34,902.60 万元
项目管理指标	资金管理指标	预算执行率	$\geq 90\%$
		资金使用合规性	资金使用符合相关规定
		资金监管有效性	监管措施有力
	项目进度指标	进度计划执行率	$\geq 95\%$
效益指标	经济效益指标	改善投资环境	效果显著
	社会效益指标	扩展城市发展空间	效果显著
		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	社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	$\geq 90\%$

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1.项目投资估算依据

（1）法律法规依据

- 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）国家和有关部门颁布的有关财会等方面的政策、法规；
- 3）项目所在地有关税收、劳动工资管理制度和社会保障等有关规定；
- 4）国家计委编写的《投资项目可行性研究指南》（02版）；
- 5）各项材料、动力消耗均按生产工艺定额及衡阳市现行价格计算；
- 6）各专业提供的基础条件。

（2）取价依据

1）工程费用。土建工程以 2014 年《湖南省建筑工程概算定额》、2014 年《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》、2014 年《湖南省市政工程消耗量标准》为依据，并参照衡阳市目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算。其他工程依据 2014 年《湖南省建设工程计价办法》、《湖南省建设工程消耗量标准》湘建价[2020]56 号，工程人工工资、材料价格按衡阳市最新市场价格计取。

2）工程建设其他费用。工程建设其他费用据项目实际情况，

计列了建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、工程监理费、工程造价咨询服务费、招标代理费、场地准备及临时设施费、工程保险费，工程建设其他费用按国家相关文件规定计算。

3) 预备费。本项目预备费按工程费用和其他工程费用（不含土地取得费）之和的 6%计取。

2.项目投资估算具体情况

衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目总投资金额 34,902.60 万元，其中建设工程费用 27,493.57 万元，占比 78.77%；建设工程其他费用 4,765.58 万元，占比 13.65%；预备费 1,737.05 万元，占比 4.98%；建设期利息 906.40 万元，占比 2.60%。具体投资估算如下表所示：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	估算价值					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元/ 单位）	
一	工程费用	19,594.68	5,134.28	2764.61		27,493.57				78.77%
1	停车场	14,489.4	3,900.62	2,100.33		20,490.35				
1.1	土建工程	11,182.5				11,182.50	m ²	106500	1050	
1.2	装修工程	3,301.5				3,301.50	m ²	106500	310	
1.3	给排水工程		449.96	242.29		692.25	m ²	106500	65	
1.4	消防工程		138.45	74.55		213.00	m ²	106500	20	
1.5	电气工程		519.19	279.56		798.75	m ²	106500	75	
1.6	通风暖通工程		588.41	316.84		905.25	m ²	106500	85	
1.7	车位挡车器		26.00	14.00		40.00	套	2000	200	
1.8	直流充电桩		2043.60	1100.40		3144.00	套	600	52400	
1.9	岗亭	5.4				5.40	m ²	45	1200	
1.1.0	智能停车场管理系统		124.61	67.10		191.70	套	106500	18	

序号	项目	估算价值					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元/ 单位）	
1.11	自动洗车机		10.40	5.60		16.00	台	2	80000	
2	客运大楼	2759.32	297.35	160.11		3216.78				
2.1	土建工程	1815.34				1815.34	m ²	14522.73	1250	
2.2	装修工程	943.98				943.98	m ²	14522.73	650	
2.3	给排水工程		75.52	40.66		116.18	m ²	14522.73	80	
2.4	消防工程		51.92	27.96		79.88	m ²	14522.73	55	
2.5	电气工程		61.36	33.04		94.40	m ²	14522.73	65	
2.6	暖通工程		108.56	58.45		167.01	m ²	14522.73	115	
3	检修用房	280.08	40.46	21.78		342.32				
3.1	土建工程	186.72				186.72	m ²	1556	1200	
3.2	装修工程	93.36				93.36	m ²	1556	600	
3.3	给排水工程		12.14	6.54		18.67	m ²	1556	120	
3.4	电气工程		10.11	5.45		15.56	m ²	1556	100	
3.5	消防工程		8.09	4.36		12.45	m ²	1556	80	
3.6	暖通工程		10.11	5.45		15.56	m ²	1556	100	

序号	项目	估算价值					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）	
4	清洁用房	242.82	35.07	18.89		296.78				
4.1	土建工程	161.88				161.88	m ²	1349	1200	
4.2	装修工程	80.94				80.94	m ²	1349	600	
4.3	给排水工程		10.52	5.67		16.19	m ²	1349	120	
4.4	电气工程		8.77	4.72		13.49	m ²	1349	100	
4.5	消防工程		7.01	3.78		10.79	m ²	1349	80	
4.6	暖通工程		8.77	4.72		13.49	m ²	1349	100	
5	管理用房	289.98	41.89	22.55		354.42				
5.1	土建工程	193.32				193.32	m ²	1611	1200	
5.2	装修工程	96.66				96.66	m ²	1611	600	
5.3	给排水工程		12.57	6.77		19.33	m ²	1611	120	
5.4	电气工程		10.47	5.64		16.11	m ²	1611	100	
5.5	消防工程		8.38	4.51		12.89	m ²	1611	80	
5.6	暖通工程		10.47	5.64		16.11	m ²	1611	100	
6	服务用房	262.26	37.88	20.40		320.54				

序号	项目	估算价值					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元/ 单位）	
6.1	土建工程	174.84				174.84	m ²	1457	1200	
6.2	装修工程	87.42				87.42	m ²	1457	600	
6.3	给排水工程		11.36	6.12		17.48	m ²	1457	120	
6.4	电气工程		9.47	5.10		14.57	m ²	1457	100	
6.5	消防工程		7.58	4.08		11.66	m ²	1457	80	
6.6	暖通工程		9.47	5.10		14.57	m ²	1457	100	
7	站前广场	308.35	134.06	72.19		514.60				
7.1	景观绿化	40.84				40.84	m ²	2269.03	180	
7.2	站前广场	185.30				185.30	m ²	5294.40	350	
7.3	墙面浮雕	82.2				82.20	m ²	411	2000	
7.4	安全监控等弱电系统		44.24	23.82		68.07	m ²	7563	90	
7.5	给排水工程		39.33	21.18		60.50	m ²	7563	80	
7.6	照明工程		22.62	12.18		34.8				
7.7	草坪灯		1.17	0.63		1.80	套	30	600	
7.8	庭院灯、景观柱灯		18.85	10.15		29.00	套	58	5000	

序号	项目	估算价值					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）	
7.9	高杆灯		1.30	0.70		2.00	套	2	10000	
7.1.0	分类垃圾桶		0.65	0.35		1.00	套	10	1000	
7.11	景观座椅		0.70	0.38		1.08	套	9	1200	
7.12	自动售卖机		5.20	2.80		8.00	个	10	8000	
8	配套工程	962.47	646.95	348.36		1957.78				
8.1	土石方工程	342.155				342.16	m³	62210	55	
8.2	室外道路广场工程	240.04				240.04		26043	210	
8.3	室外给排水工程		197.68	106.44		304.12	套	55295	55	
8.4	室外电器工程		341.45	183.86		525.30	台	55295	95	
8.5	室外消防工程		71.88	38.71		110.59	m	55295	20	
8.6	绿化工程	380.28				380.28	m	29252	130	
8.7	环保环卫工程		35.94	19.35		55.30	项	55295	10	
二	工程建设其他费用				4,765.58	4,765.58				13.65%
1	土地取得费				2,761.8	2,761.80	15 万/亩			
2	建设单位管理费				248.98	248.98	财建[2016]504 号			

序号	项目	估算价值					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元/ 单位）	
3	工程监理费				341.61	341.61	湘监协[2016]2 号			
4	场地准备及临时设施费				274.94	274.94	工程费用×1%			
5	勘察设计费				735.08	735.08	计价格[2002]10 号			
6	前期工作咨询费				85.89	85.89	计价格[1999]1283 号			
7	招标代理费				42.36	42.36	湘招协[2015]6 号			
8	工程造价咨询服务费				192.46	192.46	湘建价协[2016]25 号			
9	工程保险费				82.48	82.48	工程费用×0.3%			
三	预备费				1,737.05	1,737.05	（一+二-土地费）×6%			4.98%
四	建设期利息				906.40	906.40				2.60%
五	项目总投资					34,902.60	一+二+三+四			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。

衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目总投资34,902.60万元，2023年投入金额15,790.91万元，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	前期投资	2023年
衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目	34,902.60	19,111.69	15,790.91

2023年投资计划如下表所示：

项目名称	月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月
衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目	投资金额	789.55	1,579.09	3,158.18	3,158.18	3,158.18	3,158.18
	其中：专项债券金额	-	-	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00

项目名称	月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月
衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目	投资金额	789.55	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

（二）资金筹措方案

衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目的资金来源主要为自筹和发行政府专项债券。项目总投资 34,902.60 万元，其中，用于项目支出的资本金 19,402.60 万元，拟申请发行政府专项债券 15,500.00 万元。本项目已于 2022 年 3 月发行衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目专项债券 3,000.00 万元，发行利率 3.29%（2022 年湖南省专项债券十一期（交通基础设施专项债））；于 2022 年 6 月发行衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目专项债券 3,500.00 万元，发行利率 3.21%（2022 年湖南省专项债券一百一十二期（交通基础设施建设专项债））。本次申请发行专项债券 9,000.00 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	
衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目	34,902.60	19,402.60	6,500.00	9,000.00	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

衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目收入主要

来源于停车费收入、充电服务费收入、客运大楼出租收入、物业管理费收入等。收入的预测依据和单价情况如下：

1.停车费收入

本方案拟出租停车位 2000 个。根据关于印发《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），停车收费实行计时或计次收费方式。

关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知

来源：湘西州发改委 发布时间：2020-11-23 09:17:05 字体大小：A+ A A-

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

各州市发展和改革委员会：

为贯彻落实《优化营商环境条例》（国务院令722号）的有关规定，深化“放管服”改革，按照《湖南省定价目录》授权市、县发展改革部门的管价权限，便于各地根据实际情况发挥价格杠杆作用、合理调控停车需求，我委对《湖南省机动车停放服务收费管理办法》进行了修订。现印发如下，请认真遵照执行。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

湖南省发展和改革委员会

2020年10月25日

第十三条机动车停放服务收费的计费方式，根据停车条件和需要，可以采取计次、计时、包月、包年的计费方式。

公共停车场、道路临时停车泊位原则上应实行计时收费为主的计费方式，实行计时收费应具备电子计时设置或建立人工计时的操作程序。按小时计收费的，从车辆进入停车场开始计时，不足1小时的按1小时计费。按次收费的，每次按12小时计算。

结合衡山县高新区主城区当前实际停车收费标准，本项目停车收费采用分段计时收费的方式，具体如下：

收费标准：30 分钟以内不收费；0.5-2 小时收费 5 元；2-3 小时收费 7 元；3-4 小时收费 10 元；4 小时以上收费 15 元。

每个车位按每天周转 4 台次，保守估计，合计收费 20

元计算，以当地 CPI 增长率为依据，价格每年调整一次，上调幅度 2.4% ([2022 年度全省经济社会发展情况新闻发布会-湖南省人民政府门户网站 \(hunan.gov.cn\)](http://www.hunan.gov.cn))。根据项目设计方案，项目停车位数量是为满足区域内停车需求设定，基于谨慎性考虑，项目运营期首年出租率 75%、运营期第 2 年出租率为 85%、运营期第 3 年及以后年度出租率为 95%。本项目运营期从 2023 年 8 月开始，故第一年按 5 个月计算。

2. 充电服务费收入

按照关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》的通知（湘政办发[2016]59 号）要求，社会公共停车场按照不低于车位数量 20% 的比例配建充电设施。考虑实际情况计划配套建设 300 个带充电桩的停车位。

本项目配建充电桩 300 个，标称电池容量按照常规 55kWh 的电动汽车考虑，湖南省发改委《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》的通知，按照 0.8 元/kwh 计算，则一台车充满电的费用=55 度×0.8 元=44 元；慢充用时 8-10 小时，快充用时 1-2.5 小时。

根据《关于“十三五”新能源汽车充电基础设施奖励政策及加强新能源汽车推广应用的通知》(财建[2016]7 号)。文件要求湖南省 2016-2020 年五年期间新能源汽车(标准车)推广数量分别不低于 1.8 万辆、2.2 万辆、2.8 万辆、3.8 万辆、5.0

万辆，且推广的新能源汽车数量占本地区新增及更新的汽车总量比例不低于 1.5%、2%、3%、4%、5%，新能源汽车未来推广力度将继续增加。因此，保守估计运营期内每个充电桩每天使用一次以上，预测本项目充电桩收入为 50 元/个。以当地 CPI 增长率为依据，价格每年调整一次，上调幅度 2.4%。充电桩出租率进度同停车位出租率。


3.客运大楼出租收入

本方案地上拟出租客运大楼面积为 14,522.73m²。由于本地及周边无同类出租单价可比案例，客运大楼出租租金参照写字楼出租价格的 90%估算即 30 元/平.月，以当地 CPI 增长率为依据，价格每年调整一次，上调幅度 2.4%。根据项目设计方案，客运大楼建筑规模是为满足区域内客运出租需求设定，基于谨慎性考虑，项目前三年出租率分别为 75%、85%、95%，第四年及以后保持 95%的出租率。

周边写字楼出租价格表

序号	建筑面积（m2）	所属写字楼	位置	出租价格
1	133	星月都会	华新开发区中心	1.1 元/ m ² /天
2	310	融冠亲城写字楼	蒸湘区船山大道	1.27 元/ m ² /天
3	277	弘扬广场	中心汽车站	1.08 元/ m ² /天
4	270	弘扬广场	中心汽车站	1.11 元/ m ² /天

注：数据来源于 58 同城。

	华新开发区，星月都会，纯写字楼，带办公桌，有隔间...	今天
	华新开发区-华新开发区中心 星月都会 可容纳18-35工位	
	纯写字楼 高层(共3层)	
	肖锡阳 新环境	
	纯写字楼 可注册 可分割 办公家具	
	133m ² 建筑面积	1.1元/m²/天 4398元/月
	蒸湘区船山大道 大面积写字楼 停车方便 配套齐全 交通...	今天
	华新开发区-华新开发区中心 融冠亲城写字楼 可容纳44-88工位	
	纯写字楼 独栋低区(共29层)	
	刘滔 新环境	
	纯写字楼 整栋 可注册 可分割	
	310m ² 建筑面积	1.27元/m²/天 1.18万/月
	弘阳广场 带办公家具 有4个隔间 人流量大好招人	今天
	蒸湘-中心汽车站 弘阳广场 可容纳45-91工位	
	纯写字楼 独栋(共25层)	
	孙志龙 佳誉地产	
	纯写字楼 整栋 可注册 办公家具	
	277m ² 建筑面积	1.08元/m²/天 9000元/月
	金钟大雁城弘阳广场 带适合办公 直播间可注册公司周...	今天
	蒸湘-中心汽车站 弘阳广场 可容纳36-72工位	
	纯写字楼 中区(共26层)	
	谭梦君 新环境	
	纯写字楼 可注册	
	270m ² 建筑面积	1.11元/m²/天 8980元/月

4.物业管理收入

物业服务营业收入对象为综合大楼，计费面积为每年出租建筑面积，根据 2019 年湖南省发展和改革委员会发布的《湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单（2019 年版）》，住房物业管理费按房屋面积每平方米每月 0.5~4 元收取。参考已发行项目《衡阳汽车城产业园基础设施建设项目》及《耒阳市大市循环产业园基础设施建设项目》，本项目物业服务单价 1.5 元/m².月，以当地 CPI 增长率为依据，价格每年调整一次，上调幅度 2.4%。基于谨慎性考虑，项目前三年出租率分别为 75%、85%、95%，第四年及以后保持 95% 的出租率。

（二）项目预期收入预测

衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目的收入主要包括停车费收入、充电服务费收入、客运大楼出租收入、物业管理费收入等，债券存续期内项目总收入为 41,599.01 万元。收入测算如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	收入类别	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	停车位收入	23,619.33	456.25	1,253.38	1,434.45	1,468.88	1,504.13	1,540.23	1,577.20	1,615.05
	车位数（个）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	车位收费单价（元/天）		20.00	20.48	20.97	21.47	21.99	22.52	23.06	23.61
	车位使用率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	充电桩服务收入	8,977.87	171.09	476.54	545.39	558.48	571.88	585.61	599.66	614.06
	充电桩数（个）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价（元/个.天）		50.00	51.20	52.43	53.69	54.98	56.29	57.65	59.03
	充电桩使用率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	客运大楼出租收入	8,573.15	163.38	455.06	520.80	533.30	546.10	559.21	572.63	586.37
	数量（平方米）		14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73
	单价（元/平方米.月）		30.00	30.72	31.46	32.21	32.99	33.78	34.59	35.42
	出租率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	物业管理费	428.66	8.17	22.75	26.04	26.67	27.31	27.96	28.63	29.32

	面积（平方米）		14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73
	单价（元/平方米. 月）		1.50	1.54	1.57	1.61	1.65	1.69	1.73	1.77
	出租率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	合计	41,599.01	798.89	2,207.73	2,526.68	2,587.33	2,649.42	2,713.01	2,778.12	2,844.80

续上表

序号	收入类别	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	停车位收入		14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73
	车位数（个）		1.50	1.54	1.57	1.61	1.65	1.69	1.73	1.77
	车位收费单价（元/ 天）		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	车位使用率	41,599.01	798.89	2,207.73	2,526.68	2,587.33	2,649.42	2,713.01	2,778.12	2,844.80
2	充电桩服务收入		14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73
	充电桩数（个）		1.50	1.54	1.57	1.61	1.65	1.69	1.73	1.77
	单价（元/个.天）		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	充电桩使用率	41,599.01	798.89	2,207.73	2,526.68	2,587.33	2,649.42	2,713.01	2,778.12	2,844.80
3	客运大楼出租收入		14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73

	数量（平方米）		1.50	1.54	1.57	1.61	1.65	1.69	1.73	1.77
	单价（元/平方米. 月）		36.27	37.14	38.03	38.94	39.88	40.83	41.81	42.82
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	物业管理费	428.66	30.02	30.74	31.48	32.24	33.01	33.80	34.61	5.91
	面积（平方米）		14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73
	单价（元/平方米. 月）		1.81	1.86	1.90	1.95	1.99	2.04	2.09	2.14
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
合计		41,599.01	2,913.07	2,982.98	3,054.58	3,127.89	3,202.95	3,279.83	3,358.54	573.19

（三）项目预期成本依据

本项目的主要成本包括运营成本和相关税费，运营成本主要包括燃料动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等。债券存续期内总支出预计 7,780.16 万元。具体成本预测依据及明细见下：

1.燃料动力费

本项目年均外购燃料和动力费主要指水、电费用。根据项目可行性研究报告能耗核算，本项目测算成本时考虑检修、清洁用房、道路广场、绿化的动力消耗量，年耗水量 3.45 万 m³，年耗电量 147.94 万 kwh。

电费根据《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》（湘发改价调规〔2020〕833 号），一般工业用电 1~10KV 电费为 0.6803 元/kWh。水费按照衡阳市城区非居民用水水价 3.82 元/m³。

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
	不满 1 千伏	1-10 千伏	35-110 千伏以下	110 千伏	220 千伏及以上	最大需量 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中：已摘帽贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

注：1、上表所列价格，除已摘帽贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金 0.105 分钱、农网改造还贷资金 2 分钱。

2、上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电 0.1 分钱，其他用电 1.9 分钱。

3、上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱。

衡阳市城区供水价格公示

修改时间：2022-05-23 10:18:09 浏览次数：78176次

根据衡阳市发展和改革委员会《关于城区供水价格调整的批复》（衡发改价商[2021]17号）文件，现将我市城区自来水价格公示如下：

居民生活用水水价为2.57元/m³、非居民用水水价为3.82元/m³，特种用水水价为10.04元/m³（以上均含0.08元/m³水资源费），对纳入居民生活用水的非居民用户水价按2.87元/m³执行。

2.1 工资福利费

项目运营期内工作人员预计 10 人，根据湖南省统计局公布的 2021 年度湖南省城镇非私营单位在岗职工年平均工资统计数据，湖南省 2021 年城镇非私营单位在岗职工年平均工资为 85,438 元，其中分行业数据中：水利、环境和公共设施管理业年人均工资为 60,867.00 元。参考以上数据及衡山县现有工资福利费，及已发行同类型项目人员工资福利费，按 6 万元/年计算。考虑通货膨胀和物价上涨因素，价格每年调整一次，上调幅度 2.4%。

3. 修理费

按照国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（（第三版，国家发改委、建设部，中国计划出版社）修理费的计提方法，经营期每年修理费用按固定资产原值的 0.1%计算，

价格每年调整一次，上调幅度 2.4%。

4.其他费用

本项目运营期其他费用主要为其他管理费用，其他管理费用按照国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（（第三版，国家发改委、建设部，中国计划出版社）规定以营业收入的 1%估算。

5.相关税费

在收取租金的过程中。按相关政策征城市维护建设税为 5%；教育费附加费费率为 5%；本项目涉及增值税种类有两种，提供建筑服务、物业销售及租赁服务的增值税税率 9%，提供物业管理服务的增值税税率 6%；房产税 12%。

（四）项目预期成本预测

债券存续期内总支出预计 7,780.16 万元，其中运营成本 3,499.46 万元，相关税费 4,280.70 万元。具体情况如下表所示：

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	成本类型	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一	运营成本	3,499.46	80.03	208.43	225.15	227.95	230.83	233.78	236.80	239.89
1	燃料动力费	1,556.19	35.58	96.76	108.14	108.14	108.14	108.14	108.14	108.14
1.1	电费	1,375.87	31.45	85.55	95.61	95.61	95.61	95.61	95.61	95.61
	用电量（万 kwh/年）		61.64	147.94	147.94	147.94	147.94	147.94	147.94	147.94
	单价（元/度）		0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68
1.2	水费	180.32	4.13	11.21	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53
	用水量量(万吨/年)		1.44	3.45	3.45	3.45	3.45	3.45	3.45	3.45
	单价（元/吨）		3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82
2	工资及福利费	1,047.39	25.00	61.44	62.91	64.42	65.97	67.55	69.18	70.84
	职工人数（人）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	职工薪资（万元/人.年）		6.00	6.14	6.29	6.44	6.60	6.76	6.92	7.08
3	修理费用	479.88	11.46	28.15	28.83	29.52	30.23	30.96	31.70	32.46
4	其他管理费	416.00	7.99	22.08	25.27	25.87	26.49	27.13	27.78	28.45
二	相关税费	4,280.70	81.11	225.07	258.33	264.86	271.54	278.39	285.40	292.57
	总成本	7,780.16	161.14	433.50	483.48	492.81	502.37	512.17	522.20	532.46

续上表

序号	成本类型	合计	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	运营成本	3,499.46	243.05	246.29	249.61	253.00	256.48	260.05	263.70	44.42
1	燃料动力费	1,556.19	108.14	108.14	108.14	108.14	108.14	108.14	108.14	18.03
1.1	电费	1,375.87	95.61	95.61	95.61	95.61	95.61	95.61	95.61	15.94
	用电量（万 kwh/年）		147.94	147.94	147.94	147.94	147.94	147.94	147.94	24.66
	单价（元/度）		0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68
1.2	水费	180.32	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53	2.09
	用水量量(万吨/年）		3.45	3.45	3.45	3.45	3.45	3.45	3.45	0.58
	单价（元/吨）		3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82
2	工资及福利费	1,047.39	72.54	74.28	76.06	77.88	79.75	81.67	83.63	14.27
	职工人数（人）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	职工薪资（万元/人.年）		7.25	7.43	7.61	7.79	7.98	8.17	8.36	8.56
3	修理费用	479.88	33.24	34.04	34.86	35.70	36.56	37.44	38.34	6.39
4	其他管理费	416.00	29.13	29.83	30.55	31.28	32.03	32.80	33.59	5.73
二	相关税费	4,280.70	299.92	307.44	315.16	323.06	331.13	339.40	347.88	59.44
	总成本	7,780.16	542.97	553.73	564.77	576.06	587.61	599.45	611.58	103.86

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 41,599.01 万元，预期总成本 7,780.16 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 33,818.85 万元。

（二）项目融资还本付息情况

衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目计划申请专项债券 15,500.00 万元。2022 年已发行政府专项债券 6,500.00 万元，其中 2022 年 3 月 10 日发行期限为 15 年，发行金额 3000 万元，发行利率为 3.29%；2022 年 6 月 29 日发行期限为 15 年，发行金额 3500 万元，发行利率为 3.21%。2023 年拟申请政府专项债 9,000.00 万元，发行期限 15 年期。预计本次专项债券每半年付息一次，建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2023 年 2 月份 15 年期国债收益率上浮 20%。据此，本次 15 年期债券的预测利率为 3.66%。债券存续期内本息共计 23,606.75 万元。

综合考虑已发行债券、本次债券和未来融资，本项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
衡山西综合停车场及配套设施建设项目	2022	-	6,500.00		6,500.00	105.53	105.53
	2023	6,500.00	9,000.00		15,500.00	375.75	375.75
	2024	15,500.00	-		15,500.00	540.45	540.45
	2025	15,500.00	-		15,500.00	540.45	540.45
	2026	15,500.00	-		15,500.00	540.45	540.45
	2027	15,500.00	-		15,500.00	540.45	540.45
	2028	15,500.00	-		15,500.00	540.45	540.45
	2029	15,500.00	-		15,500.00	540.45	540.45
	2030	15,500.00	-		15,500.00	540.45	540.45
	2031	15,500.00	-		15,500.00	540.45	540.45
	2032	15,500.00	-		15,500.00	540.45	540.45
	2033	15,500.00	-		15,500.00	540.45	540.45
	2034	15,500.00	-		15,500.00	540.45	540.45
	2035	15,500.00	-		15,500.00	540.45	540.45
	2036	15,500.00	-		15,500.00	540.45	540.45
	2037	15,500.00	-	6,500.00	9,000.00	434.93	6,934.93
	2038	15,500.00	-	9,000.00	-	164.70	9,164.70
合计		-	15,500.00	15,500.00		8,106.75	23,606.75

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为停车费收入、充电服务费收入、客运大楼出租收入、物业管理费收入等。项目预计用于资金平衡相关收益为 33,818.85 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.43 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
衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目	33,818.85	15,500.00	23,606.75	1.43

同时，衡山西综合停车场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	1.26	1.43	1.61
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.47	1.43	1.40

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 1.26，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 1.40，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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
一	现金流入	76,501.61	970.13	18,141.56	16,589.80	2,207.73	2,526.68	2,587.33	2,649.42	2,713.01	2,778.12
1	资本金流入	19,402.60	970.13	11,641.56	6,790.91						
2	融资资金流入	15,500.00		6,500.00	9,000.00						
3	运营期现金流入	41,599.01		-	798.89	2,207.73	2,526.68	2,587.33	2,649.42	2,713.01	2,778.12
二	现金流出	65,808.24	970.13	18,141.56	15,952.05	973.95	1,023.93	1,033.26	1,042.82	1,052.62	1,062.65
1	建设期资金流出	34,421.33	970.13	18,036.04	15,415.16						
2	运营期资金流出	7,780.16	-		161.14	433.50	483.48	492.81	502.37	512.17	522.20
3	融资还本付息	23,606.75	-	105.53	375.75	540.45	540.45	540.45	540.45	540.45	540.45
4	债券发行费用										
三	现金净流量	10,693.37	-	-	637.75	1,233.78	1,502.75	1,554.07	1,606.60	1,660.39	1,715.47
四	期末累计现金结存	187,857.21	-	-	637.75	1,871.53	3,374.28	4,928.35	6,534.95	8,195.34	9,910.81

续上表

单位：万元

序号	项目	合计	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	现金流入	76,501.61	2,844.80	2,913.07	2,982.98	3,054.58	3,127.89	3,202.95	3,279.83	3,358.54	573.19
1	资本金流入	19,402.60									
2	融资资金流入	15,500.00									
3	运营期现金流入	41,599.01	2,844.80	2,913.07	2,982.98	3,054.58	3,127.89	3,202.95	3,279.83	3,358.54	573.19
二	现金流出	65,808.24	1,072.91	1,083.42	1,094.18	1,105.22	1,116.51	1,128.06	1,139.90	7,546.51	9,268.56
1	建设期资金流出	34,421.33									
2	运营期资金流出	7,780.16	532.46	542.97	553.73	564.77	576.06	587.61	599.45	611.58	103.86
3	融资还本付息	23,606.75	540.45	540.45	540.45	540.45	540.45	540.45	540.45	6,934.93	9,164.70
4	债券发行费用										
三	现金净流量	10,693.37	1,771.89	1,829.65	1,888.80	1,949.36	2,011.38	2,074.89	2,139.93	-4,187.97	-8,695.37
四	期末累计现金结存	187,857.21	11,682.70	13,512.35	15,401.15	17,350.51	19,361.89	21,436.78	23,576.71	19,388.74	10,693.37

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.影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）诚信因素风险分析

在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中业主面临参建单位诚信风险。表现为：其一，设计单位在设计中指定所需材料、设备，变相增加投资成本；在设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本。其二，监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等。其三，总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠就停工。其四，材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

（2）工期拖延风险

拖延项目工期，此类因素主要包括：勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

（3）项目资金、质量和进度风险分析

资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等。

2.影响项目收益的风险

项目建设过程中由于征地拆迁工作滞后、设计图纸延误、专业技术复杂、沟通协调时间长、建设过程审批程序多、涉及部门广、准备与审批周期长等原因，项目实施工期较批复工期延长。

3.影响融资平衡结果的风险

（1）利率波动风险

风险分析：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）流动性风险

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定流动性风险。

4.项目风险管理措施

首先，《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。按照国务院办公厅印发的《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）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

其次，本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

再次，加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

然后，本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察、预审等工作。

最后，为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

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

衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目主管部门是衡山县交通运输局。

项目主管部门将负责按照本次衡山西综合停车场及配套基础设施建设债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行交通基础设施专项债券项目库，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，做好交通基础设施专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好交通基础设施专项债券发

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《衡阳市衡山县交通基础设施专项债券衡山西综合停车场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