

湖南省岳阳市 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

湖南省岳阳市 2023 年保障性安居工程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 19,400.00 万元，均为岳阳楼区项目。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
岳阳楼区	岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目	9,800.00	15
岳阳楼区	岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目	9,600.00	15
小计	-	19,400.00	-
合计	-	19,400.00	-

岳阳市岳阳楼区 2023 年保障性安居工程专项债券
岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配
套设施建设项目
预期收益与融资平衡方案

岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设
项目拟发行保障性安居工程专项债券 9,800.00 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
岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目	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）	9,800.00	15	岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

岳阳楼区地处东经 113°03'45" ~ 113°15'05"，北纬 29°13'40" ~ 29°27'00"。位于岳阳市西北部，洞庭湖与长江汇合处。其北面为云溪区；西部临洞庭湖，与君山区隔水相望；西北隔长江与湖北省监利县相望；东面与岳阳楼区接壤。

岳阳楼区因千古名楼岳阳楼而得名，已有 2500 多年建城史。1996 年经国务院批准，由岳阳市原南区和郊区合并而成，现辖 14 个街道、1 个乡、108 个社区（村），面积 103.7 平方公里，实有管理服务人口 85 万，城镇化率达 95.5%。作为岳阳市的主城区，岳阳楼区聚焦省委实施“三高四新”战略、市委建设名副其实的省域副中心城市的部署要求，深入推进科教立区、开放兴区、产业强区、改革活区、依法治区“五大战略”，全力打造核心引领区和首善之区。

岳阳楼区 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	700.31	744.45	777.54
居民人均可支配收入（元）	40542	44004	46468
一般公共预算收入	9.58	10.18	11.35
政府性基金收入	4.89	0.55	0
其中：国有土地出让收入	0	0	0
政府性基金支出	3.44	4.87	5.5
其中：国有土地出让收入支出	0	0	0

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

(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
岳阳楼区2023年老旧小区改造(洛王片区)及配套设施建设项目	项目总投资为19978.47万元，项目建设地点在岳阳楼区洛王街道、梅溪街道、三眼桥街道。建设期为2023年1月-2024年11月。	项目涉及3个街道、44个老旧小区，改造总户数5179户、房屋总建筑面积57.26万平方米。建设内容主要包括房屋公共部分修缮，防洪排涝（雨污分流）、供电及管线、通信设施、供水管道、供气管道、破损道路修补、环卫设施、海绵城市建设、消防、安防设施等基础类改造；无障碍设施、绿化提质、照明亮化、停车场改造，充电桩、智能快件箱，文化休闲设施、体育健身设施、物业用房、建筑节能等完善类改造；卫生服务站、养老抚幼服务站、便民市场、邮政快递末端综合服务站等提升类改造。	岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局	1、《关于岳阳楼区2023年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（岳楼发改审〔2022〕199号）； 2、《关于岳阳楼区2023年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目初步设计批复》（岳楼建初审〔2022〕124号）； 3、《建筑工程施工许可证》（编号：430602202301130002）

项目涉及3个街道、44个老旧小区，改造总户数5179户、房屋总建筑面积57.26万平方米

老旧小区改造规模表

序号	所在街道	社区	片区名称（44个小区）	涉及户数	小区内楼栋数	总建筑面积（万㎡）	建成时间	房屋性质
1	洛王街道	洛王社区、大桥湖社区、花园坡社区、雷锋山社区、藕塘坡社区	健朗药业小区、乐百家园、天舒山庄小区、东津湾小区、锦玉家园、化机小区、洛王中学家属区、和悦小区、荷塘巷东区、荷塘巷西区、藕塘坡西片组一区、藕塘坡西片组二区、藕塘坡北片组一区、藕塘坡城北路一片区、藕塘坡城北路二片区、藕塘坡北片组二区、岳密小区	2258	129	23.35	1960-2005	商品房、房改房、集资房
2	梅溪街道	花果畈社区	工贸城组一区、工贸城组二区	378	168	4.20	1997-1999	商品房和私房
3	三眼桥街道	桃花山社区、李家冲社区、白杨坡社区、尚书山社区	原体校东院小区、碧翠华庭、建行岳阳市金鹗支行生活区、八中家属区、碧水园小区、白杨新村西院小区、市工信局南院家属区、岳海园小区、湘泰楼小区、富丽居小区、银苑小区、南湖新苑、金阳花园小区、芙蓉苑、望湖、亨利阁、新桂苑、荷花苑小	2543	94	29.71	1990-2005	商品房、房改房

序号	所在街道	社区	片区名称（44 个小区）	涉及户数	小区内楼栋数	总建筑面积（万㎡）	建成时间	房屋性质
			区、水上木材检测站、君和小区、恒源苑、富林小区、南开苑小区、国税局浥园新村、道桥市政小区					

岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目已经通过湖南人和人（岳阳）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、直接经济效益

直接经济效益是指老旧小区改造及配套基础设施建设活动和竣工后运营活动所产生的经济效益。老旧小区改造及配套基础设施投资建设活动与其它部门之间存在着内在的技术经济联系。主要体现在以下几个方面：

（1）项目建设对当地 GDP 的促进作用

建设活动本身使建筑商和建筑工人获得利润和工资；同时项目建设活动过程中需要投入各种建筑材料，例如水泥、砂石、钢材、货运服务等中间产品。这些中间产品的生产企业为项目建设提供一定数量的建筑材料，而其同样要消耗相应的原材料、能源及其它服务；从而带动这些原材料、能源及其它服务的生产，如此循环，带动了场区建设上游产业链的发展。

（3）项目运营期间增加当地的税务收入

项目在运营过程中，按照当地的税收标准应缴纳相应的增值税、城市建设税、教育税附加和企业所得税。

2、间接经济效益

间接经济效益是与项目相关而在项目范围以外产生的经济效益。它包括当地居民以及稳定就业的外来务工人员利用老旧小区改造产生的经济效益。

（1）促进区域经济发展

项目通过实施道路、管线及其他配套设施工程以及配套服务设施建设，可以完善区域设施体系，改善居民生产生活条件，推进区域第二、三产业发展向规模、高效、集约转变，提高区域经济发展水平，促进区域经济发展。

（2）开拓消费新模式

创造发展新动能老旧小区改造引入社会资金参与社区养老、托幼、医疗、超市、文体等公共服务设施建设改造，开拓幼儿消费、绿色消费等新消费模式，持续有效地为小区和社会创造新动能。

（二）社会效益分析

本项目的运营，对社会的效益主要表现在人居环境、促进和谐社会的构建等几个方面：

1、极大改善人居环境

对老旧小区进行整治，一直以来都是政府着力推进的民生工程。目前，列入整治的老旧小区推进工作顺利，小区环境变好了，道路畅通了，房屋变新了，为居民营造了良好的生活环境。随着

老旧小区改造提升工作的推进，将会进一步改善周边环境并提升居住品质，切实增强辖区居民的获得感和幸福感。

2、促进和谐社区的构建

建设和谐社会最基本的单元是建设文明和谐社区。老旧小区改造既为老百姓解决了实际生活出行难题，又可借此把社区、邻里居民组织起来，在协商讨论和共事中，形成互谅互帮、友好和谐的关系，使构建和谐社会不至于只是一种理念、一句口号。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

本项目资金投向领域为保障性安居工程，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

2、项目立项批复情况

本项目经岳阳市岳阳楼区发展和改革局立项审批，批复文件《关于岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（岳楼发改审〔2022〕199 号）。

3、前期工作开展情况

目前项目已取得《关于岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（岳楼发改审〔2022〕199 号）、《关于岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目初步设计报告的批复》（岳楼建初审〔2022〕124 号）、《建筑工程施工许可证》（编号：430602202301130002）。根据岳阳市岳阳楼区自然资源局出具的

《关于<岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目免于办理建设用地及建设工程规划许可的报告>的复函》，本项目免于办理《建设用地规划许可证》及《建设工程规划许可证》。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求 98,000.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

经岳阳楼区财政局根据《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》和实施方案进行审核，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

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

(七) 项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标表

项目名称	岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目				
主管部门	岳阳楼区住房和城乡建设局				
项目负责人	杨震		联系电话		13975099338
项目资金 （万元）	资金总额：19,978.47 万元				
	一、政府专项债券资金：9,800.00 万元				
	二、其他资金：10,178.47 万元				
项目实施进度计划	开始时间			完成时间	
	2023 年 1 月			2024 年 11 月	
项目绩效目标	本项目主要建设内容包含项目涉及 3 个街道、44 个老旧小区，改造总户数 5179 户、房屋总建筑面积 57.26 万平方米。 1、建设内容主要包括房屋公共部分修缮，防洪排涝（雨污分流）、供电及管线、通信设施、供水管道、供气管道、破损道路修补、环卫设施、海绵城市建设、消防、安防设施等基础类改造； 2、无障碍设施、绿化提质、照明亮化、停车场改造，充电桩、智能快件箱，文化休闲设施、体育健身设施、物业用房、建筑节能等完善类改造；卫生服务站、养老抚幼服务站、便民市场、邮政快递末端综合服务站等提升类改造。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准

	产出指标	数量指标	改造建筑面积	572600 m²	1
			改造小区户数	44 个	1
			改造户数	5179 户	1
		质量指标	合格率	≥95%	≥95%
		时效指标	完工时间	1 年	1 年
		成本指标	项目总投资	19978.47 万元	1
	效益指标	经济效益指标	带动行业发展	该项目通过实施道路、管线及其他配套设施工程以及配套服务设施建设，可以完善区域设施体系，改善居民生产生活条件，推进区域第二、三产业发展向规模、高效、集约转变，提高区域经济发展水平，促进区域经济发展。项目创造发展新动能老旧小区改造引入社会资金参与社区养老、托幼、医疗、超市、文体等公共服务设施建设改造，开拓幼儿消费、绿色消费等新消费模式，持续有效地为小区和社会创造新动能，具有良好的经济效益。	
		社会效益指标	对居民经济影响	增加居民收入	增加居民收入
			对居民就业影响	增加居民就业机会	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	
		可持续影响指标	推动社会发展	既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会配套服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。	
		社会公众或服务对象满意度	公众社会满意度	≥90%	≥90%

		指标			
--	--	----	--	--	--

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1、编制方法

本投资估算参照《建设项目全过程造价咨询规程》（CECA/GC4-2017）、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）编制。

2、建筑工程

（1）《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号，2016年）；

（2）《市政工程设计概算编制办法》（2011年）；

（3）《关于财政性投资项目建设单位管理费有关规定的通知》（湖南省财政厅湘财建〔2001〕60号）；

（4）《湖南省建筑工程概算定额》（湘建价〔2018〕43号）；

（5）《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》（湘建价（2020）56号）；

（6）土建工程中主材价格按岳阳市2022年第3期建设造价、湖南价造信息网上价格及市场询价进行调整；

(7) 人工工资单价参照《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）；

(8) 国家及当地政府相关工程造价法律、法规文件；

(9) 当地有关技术经济指标。

3、设备购置及安装工程

依据2020年《湖南省安装工程消耗量标准》，并参考岳阳地区目前类似工程指标，对人工、材料、设备价格等进行调整后编制。

4、工程建设其他费用

(1) 建设单位管理费：按财政部财建[2016]504号文估算；

(2) 工程建设监理费：按《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》（湘监协[2016]2号）的通知、发改价格[2015]299号文执行；

(3) 建设项目前期工作咨询费：依据国家计委《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）、发改价格[2015]299号计取；

(4) 工程勘察设计费：依据《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格[2002]10号文）、发改价格[2015]299号文计取；

(5) 环境影响咨询费：按《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）、发改价格[2015]299号文计取；

(6) 工程造价咨询服务费：依据湖南省建设工程造价管理协会文件《关于规范工程造价咨询服务收费的意见》（湘建价协[2016]25号）计取；

(7) 建设工程交易服务费：根据湘发改价服[2016]147号；

(8) 工程招标代理费：依据湘招协[2015]6号；

(9) 工程保险费：按工程费用的 0.30%估算；

(10) 场地准备及临时设施费：按工程费用的 0.10%估算；

(11) 劳动安全卫生评审费：按工程费用的 0.10%估算；

5、预备费用

预备费用费率取 5%，计费基数为工程费和工程建设其他费之和。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	费用名称	建筑工程	安装工程	设备及器具购置费	其他费用	其中：可抵扣税金	合计	投资比例（%）
一	工程费用	7080.24	1225.80	2614.72	45.08	989.18	10965.84	54.89%
1	洛王街道	2699.39	449.63	992.81	14.95	375.07	4156.78	20.81%
	基础类	1008.88	235.05	354.98		143.55	1598.90	8.00%
	完善类	1127.21	84.62	455.89	14.95	153.35	1682.67	8.42%
	提升类	563.30	129.96	181.94		78.17	875.21	4.38%
2	梅溪街道	1717.18	321.95	540.08	19.32	231.60	2598.53	13.01%
	基础类	1201.16	253.93	252.28		149.17	1707.37	8.55%
	完善类	375.90	15.74	214.61	19.32	58.12	625.57	3.13%
	提升类	140.12	52.28	73.19		24.31	265.59	1.33%
3	三眼桥街道	2663.66	454.22	1081.84	10.81	382.51	4210.52	21.08%
	基础类	791.47	197.16	362.08		123.29	1350.71	6.76%
	完善类	1199.85	105.69	507.83	10.81	166.83	1824.18	9.13%
	提升类	672.34	151.37	211.92		92.39	1035.63	5.18%
二	工程建设其他费用				7734.61	434.35	7734.61	38.71%
1	资产购置费				7415.44	419.74	7415.44	37.12%
2	建设单位管理费				61.16		61.16	0.31%

序号	费用名称	建筑工程	安装工程	设备及器具 购置费	其他费用	其中：可抵扣 税金	合计	投资比例 (%)
3	工程建设监理费				55.89	3.16	55.89	0.28%
4	建设项目前期工作咨询 费				7.75	0.44	7.75	0.04%
5	工程勘察设计费				72.54	4.11	72.54	0.36%
6	环境影响咨询费				1.41	0.08	1.41	0.01%
7	工程招标代理费				2.04	0.12	2.04	0.01%
8	工程造价咨询服务费				59.56	3.37	59.56	0.30%
	工程概算审核费				4.12	0.23	4.12	0.02%
	编制工程量清单及清单 计价				15.20	0.86	15.20	0.08%
	审核工程量清单及清单 计价				11.80	0.67	11.80	0.06%
	工程结算审核费				28.43	1.61	28.43	0.14%
9	建设工程交易服务费				4.01	0.23	4.01	0.02%
10	场地准备及临时设施费				10.97	0.62	10.97	0.05%
11	工程保险费				32.90	1.86	32.90	0.16%
12	劳动安全卫生评审费				10.97	0.62	10.97	0.05%
三	预备费用				935.02	77.20	935.02	4.68%
1	基本预备费				935.02	77.20	935.02	4.68%
2	涨价预备费							
四	建设投资	7080.24	1225.80	2614.72	8714.72	1500.73	19635.47	98.28%
五	建设期利息				343.00		343.00	1.72%
六	总投资	7080.24	1225.80	2614.72	9057.72	1500.73	19978.47	100.00%

工程费用估算表

单位：万元

序号	工程费用	建筑工程	安装工程	设备及器具购置费	其他费用	金额小计	数量	单位	单位指标
一	工程费用	7080.24	1225.80	2614.72	45.08	10965.84			
1	基础类	3001.51	686.14	969.34		4656.99			
1.1	房屋公共区域修缮	242.83				242.83	6390.27	m²	380.00
1.2	供水改造	198.43	50.18			248.61			
	供水管道	150.54	50.18			200.72	2574.97	m	779.50
	土方工程	47.89				47.89	10299.88	m³	46.50
1.3	供电管线改造	129.39	43.13			172.52	2574.97	m	670.00
1.4	供气管道改造	168.21	56.07			224.28	2574.97	m	871.00
1.5	雨污分流改造	391.66	121.57			513.23			
	污水管道改造	147.64	49.21			196.86	2574.97	m	764.50
	雨水管道改造	165.70	55.23			220.93	2574.97	m	858.00
	检查井	51.38	17.13			68.50	137	座	5000.00
	土方工程	26.94				26.94	5793.69	m³	46.50
1.6	弱电工程	388.06	129.35			517.41	8046.78	m	643.00
1.7	明沟清淤（更换盖板）	66.59	22.20			88.78	1930.00	m	460.00
1.8	化粪池改造	172.00				172.00	86	处	20000.00
1.9	道路改造	1002.64				1002.64			
	原有路面破除及清运	185.88				185.88	14081.87	m²	132.00
	40mmAC10细粒式沥青混凝土	89.22				89.22	11265.49	m²	79.20
	60mm中粒式沥青混凝土	118.96				118.96	11265.49	m²	105.60
	乳化沥青透层	19.83				19.83	11265.49	m²	17.60
	200mm厚4%水泥稳定碎石基层	109.05				109.05	11265.49	m²	96.80
	150mm厚6%水泥稳定碎石底基层	128.88				128.88	11265.49	m²	114.40
	150mm级配碎石	79.31				79.31	11265.49	m²	70.40
	300mm灰土	118.96				118.96	11265.49	m²	105.60
	素土夯实	63.37				63.37	14081.87	m²	45.00

	路缘石	89.18				89.18	5630.00	m	158.40
1.10	完善消防设施	49.70	35.50	56.80		142.00	71	套	20000.00
1.11	安防设施		106.60	426.40		533.00	82	套	65000.00
1.12	垃圾收集点改造（垃圾分类箱）		7.02	28.08		35.10	78	套	4500.00
1.13	大门	192.00				192.00	24	项	80000.00
1.14	围栏（含文化墙）		114.52	458.06		572.58	9543.00	m	600.00
序号	工程费用	建筑工程	安装工程	设备及器具购置费	其他费用	金额小计	数量	单位	单位指标
2	完善类	2702.96	206.05	1178.33	45.08	4132.42			
2.1	建筑节能改造	40.44				40.44	1444.20	m²	280.00
2.2	实施无障碍环境改造	62.98				62.98	2862.90	m²	220.00
2.3	楼道内照明		2.19	3.29		5.48	548	盏	100.00
2.4	庭院灯		12.96	19.44		32.40	81	盏	4000.00
2.5	绿化	657.34				657.34	54778.56	m²	120.00
2.6	物管用房	130.55				130.55	1374.19	m²	950.00
2.7	停车位	726.25				726.25	2075	个	3500.00
2.8	体育健身设施	283.50				283.50	63	组	45000.00
2.9	休闲坐凳				45.08	45.08	196	座	2300.00
2.10	文化宣传栏及广告制作	801.90				801.90	243	项	33000.00
2.11	智能快件箱			392.00		392.00	196	个	20000.00
2.12	汽车充电桩		190.90	763.60		954.50	415	个	23000.00
3	提升类	1375.77	333.61	467.05		2176.43			
3.1	卫生服务站	131.04	81.90	114.66		327.60	1820.00	m²	1800.00
3.2	便民市场及其他生活服务场所	841.99				841.99	8863.09	m²	950.00
3.3	养老抚幼服务站	224.23	140.15	196.20		560.58	3114.36	m²	1800.00
3.4	快递末端服务站	178.50	111.56	156.19		446.25	2550.00	m²	1750.00

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。

岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目总投资 19,978.47 万元，2023 年投入金额 10,178.47 万元，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	2023 年	2024 年
岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目	19,978.47	10,178.47	9,800.00

2023 年度，岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套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
岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目	投资金额	178.47	200.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目	投资金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,178.47
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,800.00

（二）项目资金筹措方案

岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目的资金来源主要为资本金 10,178.47 万元、政府专项债券资金 9,800.00 万元。项目总投资 19,978.47 万元，其中：资本金 10,178.47 万元，占总投资的 50.95%。拟申请发行政府专项债券资金 9,800.00 万元，本次拟申请发行 9,800.00 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
		资本金/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	
岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目	19,978.47	10,178.47	-	9,800.00	-	-	-	-	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目收益主要来源于物业管理费收入、停车位收入、社区综合服务中心场地租赁收入和汽车充电桩充电服务收入。

（1）物业管理费收入

项目区域物业面积 57.26 万 m²，根据岳阳市发展和改革委员会 2022 年第 2 号公告《关于公布 2022 年岳阳市政府定价的经营服务性收费目录清单公告》：“住房物业管理费收费标准按房屋

面积每平方米每月 0.5-4 元”，结合岳阳楼区当地市场行情（物业费约为 1.2-1.74 元/平方米/月），考虑到老旧小区改造特殊性和居民接受程度，本项目物业管理费价格按 1.00 元/m²/月计，基于谨慎性原则，物业管理费价格项目运营期内不增长。

岳阳地区老旧小区物业收费率约为 90%，本项目收费率第 1 年按 70%，第 2 年按 75%，第 3 年按 80%，第 4 年按 85%，第 5 年及以后按 90%测算。

类型	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	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	定价方法 (方式)	备注
十一、司法鉴定服务收费		(一) 法医类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规〔2021〕798 号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		(二) 物证类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规〔2021〕798 号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		(三) 声像资料类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规〔2021〕798 号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
十二、住房物业管理费			按房屋面积每平方米每月 0.5-4 元。	湘发改价费规〔2022〕271 号、湘发改价费规〔2021〕131 号	授权市、县人民政府制定	住房和城乡建设部门	否	否	否	准许成本加合理收益	
其他特定服务收费	十三、危险废物处置费	(一) 医疗废物处置费	有固定病床的医疗机构按出院者实际占用床位数，按月计收，收费标准为每床每日 2.25 元。无固定病床的医疗机构按日医疗废物产生量（公斤）按月定额收取，2 公斤以下每月 120 元；2—5 公斤（含 5）每月 240 元；5—10 公斤（含 10）每月 480 元；10—20 公斤（含 20）每月 720 元；20—30 公斤（含 30）每月 960 元；30 公斤以上每月 1200 元。其他产生医疗废物的单位价格为每吨 4000 元。	湘发改价费〔2018〕1080 号、湘发改价费〔2018〕1081 号、湘发改价费规〔2021〕131 号、岳发改价服〔2021〕78 号	授权市人民政府制定	生态环境部门	否	否	否	准许成本加合理收益	
		(二) 其他废物处置费	高温焚烧处置每公斤 3 元；固化安全填埋每公斤 1.8 元；物化处理填埋每公斤 2.9 元。	湘发改价费〔2018〕658 号、湘发改价费〔2018〕1080 号、湘发改价费〔2018〕1081 号	省发展改革委、省生态环境厅	生态环境部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
说明：1.政府定价的经营服务性收费目录清单根据收费政策的变化实行动态调整； 2.本目录清单限于政府定价的经营服务性收费项目； 3.上述政府定价经营服务性收费项目和标准，更新时间截止到 2022 年 10 月底。											

关于公布 2022 年岳阳市政府定价的经营服务性收费目录清单的公告

岳阳楼区部分物业收费情况

序号	楼盘	位置	物业费（元/平米/月）	备注
1	书香印象	岳阳楼区-求索东路	1.2	来源 58 同城房产网数据，见下页图片
2	凯旋城	岳阳楼区-琴棋巷	1.3	来源 58 同城房产网数据，见下页图片
3	九月山语湖	岳阳楼区-湖滨大道	1.74	来源 58 同城房产网数据，见下页图片

书香印象

[查看小区详情](#)

小区均价 9362元/㎡ ▼ 0.55% 小区户数 220户
物业费用 1.2 元/平米/月 容积率 6.19
绿化率 暂无



凯旋城

[查看小区详情](#)

小区均价 7802元/㎡ ▼ 0.8% 小区户数 1968户
物业费用 1.3 元/平米/月 容积率 3.49
绿化率 暂无





(2) 停车位收入

项目运营后停车位共计 2075 个，根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》文件关于住宅小区停车位收费标准规定，参考岳阳市发展和改革委员会《关于进一步完善市中心城区道路临时停车泊位收费标准有关事项的通知》文件中关于岳阳市中心城区道路临时泊车月卡价格、“岳阳智慧停车” APP 收费明细以及岳阳及周边同类型市场价格，最终确定本项目停车服务价格按 260 元/个·月（含税价）估算，基于谨慎性原则，租赁价格不增长。出租率第 1 年按 70%，第 2 年 80%，第 3 年及以后年份按 90%估算。

“岳阳智慧停车” APP 充值明细

序号	服务内容	价格
1	年卡	300 元/月
2	季卡	400 元/月
3	月卡	500 元/月

近日，记者获悉，根据《岳发改〔2020〕189号》文件，停车收费推出优惠活动，车主通过“岳阳智慧停车”APP充值，即可参与“充值赠券”优惠活动。年卡300元/月，一年3600元;季卡400/月，一季度1200元;月卡500/月。

月卡、季卡、年卡有效期从办卡之日起开始计算。充值大于等于200元，小于500元，送充值金额的50%停车券;充值大于等于500元，小于1000元，送充值金额的60%停车券;充值大于等于1000元，送充值金额的70%停车券。

停车位收费调查表

序号	名称	位置	面积（㎡）	单价（月）	数据来源
1	停车位	岳阳市岳阳楼区圣鑫城	20	300	
2	停车位	岳阳市-经开区通海路中学附近	12.5	300	
3	停车位	岳阳市岳阳楼区洛王东腾花园	40	400	

(3) 社区综合服务中心场地租赁收入

项目根据“为社区服务与推动再就业相结合”的原则，以政府主导扶持、社区下岗职工优先、场地低价使用等方式，由小区居民自营社区综合服务中心。

本项目利用小区闲置物业用房或者房屋底层改造建设社区综合服务设施，包括便民市场及其他生活服务场所、养老抚幼服务站、快递末端服务站、卫生服务站等社区专项服务设施，面积共计 16347.45 m²。具体见下表：

项目物业租赁情况

序号	物业名称	面积（m ² ）
1	便民市场及其他生活服务场所	8863.09
2	养老抚幼服务站	3114.36
3	快递末端服务站	2550.00
4	卫生服务站	1820.00
	合计	16347.45

项目周边区域的门面及社区底商租金为 22-40 元/平方米/月，考虑项目性质同时基于谨慎性原则，本项目社区综合服务中心场地租赁费按 15 元/平方米/月计取，运营期内不增长。出租率第 1 年按 80%，第 2 年按 90%，第 3 年及以后按 95%估算。

地址	物业性质	租赁单价（元/m ² /月）	来源
岳阳楼-高铁新区	临街门面	24.00	安居客 https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/6534269160/?!legoHuiDu=0&houseid=2919370348094475&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=d6b86

			8f7f4c948c2973c16ad0773159e&gpos=9&
岳阳楼-东风湖	社区底商	41.70	安居客 https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/6543523203/?legoHuiDu=0&houseid=2932478664842252&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=8df86a91d9b6419f8f2b9f4137c0d0b8&gpos=10&
岳阳楼-经开区	临街门面	22.80	安居客 https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/6529192475/?legoHuiDu=0&houseid=2911936139009029&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=072f63b270c94102b0de89808b346019&gpos=11&



南翔万商风情街临街门面，适合做夫妻档小餐馆...

岳阳楼 - 高铁新区 - 南翔万商风情街 | 经营中

商业街店铺 第1层

李刚 个人房东

商业街店铺 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 外摆区

100m²

建筑面积

2400元/月

0.8元/m²/天



恒大高端小区门口门面出租

岳阳楼 - 东风湖 - 恒大御景湾

社区底商 第1层

李先生 个人房东

社区底商 新房 可明火 上水 下水 外摆区

100m²

建筑面积

4166元/月

1.39元/m²/天



八字门小学正门口旁边，适合餐饮，小吃，培训

岳阳楼 - 经开区 - 文海琴行(通海南路店) | 经营中

临街门面 第1层

付椰笛 个人房东

临街门面 外摆区

88m²

建筑面积

2000元/月

0.76元/m²/天

(4) 汽车充电桩充电服务收入

根据国家发展改革委下发《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》、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。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

本项目定价参考岳阳地区同类项目收费，充电服务费收费为每 0.8/kW.h 元。

岳阳地区同类项目收费情况

序号	充电站	详细位置	收费标准	来源
1	岳阳市启晨奇瑞充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路	充电费： 00:00~24:00:1.2000	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/
			服务费： 00:00~24:00:0.8000元/小时	
2	岳阳祺峰新能源充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号	充电费： 00:00~24:00:1.2000	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/
			服务费： 00:00~24:00:0.8000元/小时	
3	常德柳叶湖集散中心充电桩	湖南省常德市武陵区柳叶大道柳叶湖	充电费： 00:00~24:00:1.0000	https://www.icauto.com.cn/cdz/430700/
			服务费： 00:00~24:00:0.8000元/小时	

岳阳市启晨奇瑞充电站

电桩数：快充：1个，慢充：0个

充电费：00:00~24:00:1.2000

服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路

岳阳祺峰新能源充电站

电桩数：快充：1个，慢充：6个

充电费：00:00~24:00:1.2000

服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号

简介：车主指南提供完整的岳阳充电站、岳阳电动汽车充电桩分布图，到在岳阳有岳阳市启晨奇瑞充电站，岳阳祺峰新能源充电站，香山湖俱以根据需要，提前记录地址。



常德柳叶湖集散中心充电站

电桩数：快充：6个，慢充：2个

充电费：00:00~24:00:1.0000

服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：湖南省常德市武陵区柳叶大道柳叶湖

简介：车主指南提供完整的常德充电站、常德电动汽车充电桩分布图，到在常德有常德柳叶湖集散中心充电站，常德武陵天济喜来要，提前记录地址。



本项目建设电动汽车充电桩 415 个，日均使用 6 小时，年经营天数按 365 天计算，根据市场电动汽车锂电池电容量调查：充电功率 35kw/h。根据《中国主要城市充电基础设施监测报告》（2021）：“城市公用桩的平均利用率为 34.9%”以及新能源汽车快速增长的发展趋势，本项目充电桩利用率按第 1 年 30%，第 2 年 40%，第 3 年及以后 50%测算。

项目收入预测表

单位：万元

年 度	物业管理费 收入	停车位 收入	汽车充电桩充 电服务收入	社区综合服务 中心场地租赁 收入	合 计
2024 年	40.08	43.58	63.62	19.62	166.90
2025 年	515.34	597.60	1,017.91	264.83	2,395.68
2026 年	549.70	672.30	1,272.39	279.54	2,773.93
2027 年	584.05	672.30	1,272.39	279.54	2,808.28
2028 年	618.41	672.30	1,272.39	279.54	2,842.64
2029 年	618.41	672.30	1,272.39	279.54	2,842.64
2030 年	618.41	672.30	1,272.39	279.54	2,842.64
2031 年	618.41	672.30	1,272.39	279.54	2,842.64
2032 年	618.41	672.30	1,272.39	279.54	2,842.64
2033 年	618.41	672.30	1,272.39	279.54	2,842.64
2034 年	618.41	672.30	1,272.39	279.54	2,842.64
2035 年	618.41	672.30	1,272.39	279.54	2,842.64
2036 年	618.41	672.30	1,272.39	279.54	2,842.64
2037 年	618.41	672.30	1,272.39	279.54	2,842.64

年 度	物业管理费 收入	停车位 收入	汽车充电桩充 电服务收入	社区综合服务 中心场地租赁 收入	合 计
2038 年	154.60	168.08	318.10	69.89	710.67
合计	8,027.87	8,876.86	16,668.31	3,708.82	37,281.86

（二）项目预期成本预测

岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目的成本包括外购燃料和动力费、职工薪酬、修理费、其他费用和增值税及附加。

（1）外购燃料和动力费：其中：1）水费：每年耗水量为 1.10 万吨，根据《岳阳市城区自来水价格标准表》单价按 5.2 元/吨计算；2）电费：每年耗电量为 63.28 万度，根据《湖南省电力销售价格表》单价按 0.70 元/度计算。

岳阳市城区自来水价格标准表

(2019年3月抄见水量执行)

单位：元/立方米

项目 水价类型		水价 (含原水费)	污 水 处 理 费	水 资 源 费	合计	生活垃圾处理费
一、居 民生活用水	一阶梯	2.23	1.10	0.05	3.38	另对已抄表到户的居民用户征收5元/户·月城市生活垃圾处理费，对未抄表到户使用总表的居民用水用户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费
	二阶梯	3.35	1.10	0.05	4.50	
	三阶梯	4.46	1.10	0.05	5.61	
二、非 居民生活用 水	行政事业用水	3.35	1.80	0.05	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.92	2.00	0.05	10.97	

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	变压器容量
						（元/千瓦·月）	（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				

（2）职工薪酬：本项目负荷定员共 115 人，根据《岳阳统计年鉴》（2021 年），服务业从业人员平均工资为 5.45 万元/年。工人按 97 人计算，工资按 5.50 万元/人·年计算；技术人员 10 人，工资按 7.00 万元/人·年计算；管理人员 8 人，工资按 7.00 万元/人·年计算；工资额每 3 年上涨 5%；福利费按工资总额的 14%计算。

（3）修理费：按固定资产折旧额的 5%计算。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧费的 5%	根据经验：1.参考行业修理费为固定资产原值的 1.5-4%。 2.按折旧费的 4%-15%计提。

（4）本项目其他费用包括管理费用、营业费用、养老失业保险。其中：1）管理费用：按照营业收入的 0.5%计算；2）营业费用：按照营业收入的 0.3%计；3）养老失业保险：按照工资及福利费的 23%计算。

(5) 增值税及附加

增值税进项：建设期工程费用按 9%计算进项税额，工程其他费用按 6%计算进项税额；运营期维修费按 13%计算进项税额。

增值税销项：物业管理费增值税率 6%，停车位收入、社区综合服务中心场地租赁收入增值税率 9%，充电桩服务费收入增值税率 13%，

其他税费：城建税率 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，房产税率为 12%。

由于增值税进项税额可抵扣应交增值税，项目自运营期开始至 2029 年仅缴纳房产税，2030 年开始缴纳增值税及其他税费。

项目成本预测表

单位：万元

年度	外购燃料与动力费	工资及福利	其他费用	修理费	税金及附加	合计
2024 年	4.17	62.65	15.74	1.78	2.16	86.50
2025 年	50.02	751.83	192.09	21.36	29.16	1,044.46
2026 年	50.02	751.83	195.11	21.36	30.78	1,049.10
2027 年	50.02	789.42	204.03	21.36	30.78	1,095.61
2028 年	50.02	789.42	204.31	21.36	30.78	1,095.89
2029 年	50.02	789.42	204.31	21.36	30.78	1,095.89
2030 年	50.02	828.89	213.39	21.36	181.50	1,295.16
2031 年	50.02	828.89	213.39	21.36	313.07	1,426.73
2032 年	50.02	828.89	213.39	21.36	313.07	1,426.73
2033 年	50.02	870.33	222.92	21.36	313.07	1,477.70
2034 年	50.02	870.33	222.92	21.36	313.07	1,477.70

年度	外购燃料与动力费	工资及福利	其他费用	修理费	税金及附加	合计
2035 年	50.02	870.33	222.92	21.36	313.07	1,477.70
2036 年	50.02	913.85	232.93	21.36	313.07	1,531.23
2037 年	50.02	913.85	232.93	21.36	313.07	1,531.23
2038 年	12.50	228.46	58.23	5.34	78.20	382.73
合计	666.93	11,088.39	2,848.61	284.80	2,605.63	17,494.36

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目预期总收入共计 37,281.86 万元，预期运营成本 17,494.36 万元，项目净收益 19,787.50 万元。

（二）项目融资还本付息情况

岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目，本次拟申请发行政府专项债券 9,800.00 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。

岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目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	年份	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
----	----	------------	------------	------------	------------	------------	--------------

项目	年份	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
岳阳楼区 2023 年老 旧小区改 造（洛王片 区）及配 套设施建 设项目	2023.03	-	9,800.00	-	9,800.00	-	-
	2023.09	9,800.00	-	-	9,800.00	179.34	179.34
	2024	9,800.00	-	-	9,800.00	358.68	358.68
	2025	9,800.00	-	-	9,800.00	358.68	358.68
	2026	9,800.00	-	-	9,800.00	358.68	358.68
	2027	9,800.00	-	-	9,800.00	358.68	358.68
	2028	9,800.00	-	-	9,800.00	358.68	358.68
	2029	9,800.00	-	-	9,800.00	358.68	358.68
	2030	9,800.00	-	-	9,800.00	358.68	358.68
	2031	9,800.00	-	-	9,800.00	358.68	358.68
	2032	9,800.00	-	-	9,800.00	358.68	358.68
	2033	9,800.00	-	-	9,800.00	358.68	358.68
	2034	9,800.00	-	-	9,800.00	358.68	358.68
	2035	9,800.00	-	-	9,800.00	358.68	358.68
	2036	9,800.00	-	-	9,800.00	358.68	358.68
	2037	9,800.00	-	-	9,800.00	358.68	358.68
	2038.03	9,800.00	-	9,800.00	-	179.34	9,979.34
	合计	-	9,800.00	9,800.00	-	5,380.20	15,180.20

（三）项目融资平衡情况

岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目偿债资金来源为物业管理费收入、停车位收入、社区综合服务中心场地租赁收入和汽车充电桩充电服务收入，考虑运营成

本后，预计用于融资平衡的相关收益为 19,787.50 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.30。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
岳阳楼区 2023 年老旧小区改造(洛王片区)及配套设施建设项目	19,787.50	9,800.00	15,180.20	1.30

项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（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	1.06	1.30	1.55
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.42	1.30	1.19

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.06，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.19，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	现金流入	57,260.33	10,178.47	9,966.90	2,395.68	2,773.93	2,808.28	2,842.64	2,842.64
1	资本金流入	10,178.47	378.47	9,800.00					
2	融资资金流入	9,800.00	9,800.00						
3	运营期现金流入	37,281.86		166.90	2,395.68	2,773.93	2,808.28	2,842.64	2,842.64
二	现金流出	52,115.01	10,178.47	9,886.50	1,403.14	1,407.78	1,454.29	1,454.57	1,454.57
1	建设期资金流出	19,440.45	9,999.13	9,441.32					
2	运营期资金流出	17,494.36		86.50	1,044.46	1,049.10	1,095.61	1,095.89	1,095.89
3	融资还本付息	15,180.20	179.34	358.68	358.68	358.68	358.68	358.68	358.68
三	现金净流量	5,145.32	-	80.40	992.54	1,366.15	1,353.99	1,388.07	1,388.07
四	期末累计现金结存		-	80.40	1,072.94	2,439.09	3,793.08	5,181.15	6,569.22

续上表：

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入	2,842.64	2,842.64	2,842.64	2,842.64	2,842.64	2,842.64	2,842.64	2,842.64	710.67
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	2,842.64	2,842.64	2,842.64	2,842.64	2,842.64	2,842.64	2,842.64	2,842.64	710.67
二	现金流出	1,653.84	1,785.41	1,785.41	1,836.38	1,836.38	1,836.38	1,889.91	1,889.91	10,362.07
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	1,295.16	1,426.73	1,426.73	1,477.70	1,477.70	1,477.70	1,531.23	1,531.23	382.73
3	融资还本付息	358.68	358.68	358.68	358.68	358.68	358.68	358.68	358.68	9,979.34
三	现金净流量	1,188.80	1,057.23	1,057.23	1,006.26	1,006.26	1,006.26	952.73	952.73	-9,651.40
四	期末累计现金结存	7,758.02	8,815.25	9,872.48	10,878.74	11,885.00	12,891.26	13,843.99	14,796.72	5,145.32

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：涉及拆迁改造区域内住户安置，可能存在群众抵制，影响拆迁进度；临街临巷、院坝过道搭建，顶楼加层等在拆迁范围内较为突出，既要保证其他被征收人的合法权益又要清理并拆除这些违章建筑可能会出现一定风险。

应对措施：加大建设宣传力度，向群众说清说透政策；住户代表要发挥好桥梁沟通作用，积极向其他住户宣传解释建设政策，并向政府反映其他住户的诉求；在拆迁征收过程中，注重对被征收人切身利益的保护，制定切实可行、合理的安置办法，严格按照征收补偿标准执行。

2、工程建设风险

风险描述：拆除房屋和建设中可能对附近造成粉尘、噪声等方面的污染损害，导致附近居民不满，引发投诉、上访、索赔等方面的矛盾纠纷，可能影响工程建设进度。

应对措施：督促施工主体严格依法办理相关手续，并把握施工时段，做到不损民、不扰民。同时做好协调、教育、解释工作，取得片区邻近居民的理解、支持与配合。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：工程设计、施工方案的变化、价格等不确定性因素，使投资增加的风险依然存在；若不能按期保质完成工程建设，可能会引起被征收人提出其他要求，加大支出，影响项目整体收益。

应对措施：在设计、施工、采购的各个环节按照工程招标法的规定，最大可能优化方案，确保项目的工程质量和建设安全；为了防范风险给工程建设可能发生各种意外所带来的损失，在不同阶段对重要工程进行投保；项目建设单位严格按照施工程序，要求施工单位倒排工期，加快项目建设进度，争取在合同工期内完工。

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岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局。

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《岳阳市岳阳楼区 2023 年专项债券岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目预期收益与融资平衡方案》盖章页)

岳阳楼区财政局



岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局



2023 年 3 月 14 日

岳阳市岳阳楼区 2023 年保障性安居工程专项债券
岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及
配套设施建设项目
预期收益与融资平衡方案

岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目拟发行保障性安居工程专项债券 9,600.00 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
岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目	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）	9,600.00	15	岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

岳阳楼区地处东经 113°03'45" ~ 113°15'05"，北纬 29°13'40" ~ 29°27'00"。位于岳阳市西北部，洞庭湖与长江汇合处。其北面为云溪区；西部临洞庭湖，与君山区隔水相望；西北隔长江与湖北省监利县相望；东面与岳阳楼区接壤。

岳阳楼区因千古名楼岳阳楼而得名，已有 2500 多年建城史。1996 年经国务院批准，由岳阳市原南区和郊区合并而成，现辖 14 个街道、1 个乡、108 个社区（村），面积 103.7 平方公里，实有管理服务人口 85 万，城镇化率达 95.5%。作为岳阳市的主城区，岳阳楼区聚焦省委实施“三高四新”战略、市委建设名副其实的省域副中心城市的部署要求，深入推进科教立区、开放兴区、产业强区、改革活区、依法治区“五大战略”，全力打造核心引领区和首善之区。

岳阳楼区 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）	700.31	744.45	777.54
居民人均可支配收入（元）	40542	44004	46468
一般公共预算收入	9.58	10.18	11.35
政府性基金收入	4.89	0.55	0
其中：国有土地出让收入	0	0	0

政府性基金支出	3.44	4.87	5.5
其中：国有土地出让支出	0	0	0

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

(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
岳阳楼区2023年老旧小区改造(王家河片区)及配套设 施建设项目	项目总投资为19,291.43万元，项目建设地点位于岳阳楼区梅溪街道、奇家岭街道、王家河街道。建设期为2023年1月-2024年10月。	建设内容主要包括房屋公共部分修缮，防洪排涝（雨污分流）、供电及管线、通信设施、供水管道、供气管道、破损道路修补、环卫设施、海绵城市建设、消防、安防设施等基础类改造；无障碍设施、绿化提质、照明亮化、停车场改造，充电桩、智能快件箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房、建筑节能等完善类改造；卫生服务站、养老抚幼服务站、便民市场、邮政快递末端综合服务站等提升类改造。	岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局	1、《关于岳阳楼区2023年老旧小区改造（王家河片区）及配套设 施建设项目可行性研究报告的批复》（岳楼发改审〔2022〕211号）； 2、《关于岳阳楼区2023年老旧小区改造（王家河片区）及配套设 施建设项目概算总投资的批复》（岳楼发改审〔2022〕89号）； 3、《关于岳阳楼区2023年老旧小区改造（王家河片区）及配套设 施建设项目初步设计批复》（岳楼建初审〔2022〕123号） 4、《建筑工程施工许可证》（编号430602202301130003）

项目涉及3个街道、17个老旧小区，改造总户数5372户、房屋总建筑面积66.42万平方米。

老旧小区改造规模表

序号	所在街道	社区	片区名称（17个小区）	涉及户数	小区内楼栋数	总建筑面积（万㎡）	建成时间	房屋性质
1	梅溪街道	花果畈社区	石家组四区、石家组五区	342	154	3.72	1997-1999	商品房、私房
2	奇家岭街道	学院路社区	鸿仪小区、学院路小区、湖南理工学院东院家属区	1408	39	12.80	1970-2001	房改房
3	王家河街道	枫树岭社区	枫树岭片区：（律师小区、交通小区、下王一区、下王二区、余家一区、余家二区、	3622	952	49.90	1987-2000	商品房

序号	所在街道	社区	片区名称（17个小区）	涉及户数	小区内楼栋数	总建筑面积（万㎡）	建成时间	房屋性质
			余家三区、余家四区、枫树一区、枫树一区、易家一区、易家二区）共12个小区					

岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目已经通过湖南人和人（岳阳）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、直接经济效益

直接经济效益是指老旧小区改造及配套基础设施建设活动和竣工后运营活动所产生的经济效益。老旧小区改造及配套基础设施建设投资活动与其它部门之间存在着内在的技术经济联系。主要体现在以下几个方面：

（1）项目建设对当地 GDP 的促进作用

建设活动本身使建筑商和建筑工人获得利润和工资；同时项目建设活动过程中需要投入各种建筑材料，例如水泥、砂石、钢材、货运服务等中间产品。这些中间产品的生产企业为项目建设提供一定数量的建筑材料，而其同样要消耗相应的原材料、能源及其它服务；从而带动这些原材料、能源及其它服务的生产，如此循环，带动了场区建设上游产业链的发展。

（3）项目运营期间增加当地的税务收入

项目在运营过程中，按照当地的税收标准应缴纳相应的增值税、城市建设税、教育税附加和企业所得税。

2、间接经济效益

间接经济效益是与项目相关而在项目范围以外产生的经济效益。它包括当地居民以及稳定就业的外来务工人员利用老旧小区改造产生的经济效益。

（1）促进区域经济发展

项目通过实施道路、管线及其他配套设施工程以及配套服务设施建设，可以完善区域设施体系，改善居民生产生活条件，推进区域第二、三产业发展向规模、高效、集约转变，提高区域经济发展水平，促进区域经济发展。

（2）开拓消费新模式

创造发展新动能老旧小区改造引入社会资金参与社区养老、托幼、医疗、超市、文体等公共服务设施建设改造，开拓幼儿消费、绿色消费等新消费模式，持续有效地为小区和社会创造新动能。

（二）社会效益分析

本项目的运营，对社会的效益主要表现在人居环境、促进和谐社会的构建等几个方面：

1、极大改善人居环境

对老旧小区进行整治，一直以来都是政府着力推进的民生工程。目前，列入整治的老旧小区推进工作顺利，小区环境变好了，道路畅通了，房屋变新了，为居民营造了良好的生活环境。随着老旧小区改造提升工作的推进，将会进一步改善周边环境并提升居住品质，切实增强辖区居民的获得感和幸福感。

2、促进和谐社区的构建

建设和谐社会最基本的单元是建设文明和谐社区。老旧小区改造既为老百姓解决了实际生活出行难题，又可借此把社区、邻里居民组织起来，在协商讨论和共事中，形成互谅互帮、友好和谐的关系，使构建和谐社会不至于只是一种理念、一句口号。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

本项目资金投向领域为保障性安居工程，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

2、项目立项批复情况

本项目经岳阳市岳阳楼区发展和改革局立项审批，批复文件《关于岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（岳楼发改审〔2022〕211 号）。

3、前期工作开展情况

目前已取得《关于岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目概算总投资的批复》（岳楼发改审〔2022〕89 号）、《关于岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目初步设计批复》（岳楼建初审〔2022〕123 号）、《建筑工程施工许可证》（编号 430602202301130003）。根据岳阳市岳阳楼区自然资源局出具的《关于<岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目免于办理建设用地及建设工程规划许可的报告>的复函》，本项目免于办理《建设用地规划许可证》及《建设工程规划许可证》。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求 9,600.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

经岳阳楼区财政局根据《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》和实施方案进行审核，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

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为50年，即预测项目存续期限为50年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标表

项目名称	岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目		
主管部门	岳阳楼区住房和城乡建设局		
项目负责人	杨震	联系电话	13975099338
项目资金 (万元)	资金总额：19,291.43 万元		
	一、政府专项债券资金：9,600.00 万元		
	二、其他资金：9,691.43 万元		
项目实施进度计划	开始时间		完成时间
	2023 年 1 月		2024 年 10 月

项目绩效目标	<p>项目涉及 3 个街道、17 个老旧小区，改造总户数 5372 户、房屋总建筑面积 66.42 万平方米。</p> <p>1、建设内容主要包括房屋公共部分修缮，防洪排涝（雨污分流）、供电及管线、通信设施、供水管道、供气管道、破损道路修补、环卫设施、海绵城市建设、消防、安防设施等基础类改造；</p> <p>2、无障碍设施、绿化提质、照明亮化、停车场改造，充电桩、智能快件箱，文化休闲设施、体育健身设施、物业用房、建筑节能等完善类改造；卫生服务站、养老抚幼服务站、便民市场、邮政快递末端综合服务站等提升类改造。</p>				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	改造建筑面积	664200 m²	664200 m²
			改造小区户数	17 个	17 个
			改造户数	5372 户	5372 户
		质量指标	合格率	≥95%	≥95%
		时效指标	完工时间	1 年	1 年
		成本指标	项目总投资	19291.43 万元	19291.43 万元
	效益指标	经济效益指标	带动行业发展	<p>该项目通过实施道路、管线及其他配套设施工程以及配套服务设施建设，可以完善区域设施体系，改善居民生产生活条件，推进区域第二、三产业发展向规模、高效、集约转变，提高区域经济发展水平，促进区域经济发展。项目创造发展新动能</p> <p>老旧小区改造引入社会资本参与社区养老、托幼、医疗、超市、文体等公共服务设施建设改造，开拓幼儿消费、绿色消费等新消费模式，持续有效地为小区和社会创造新动能，具有良好的经济效益。</p>	
		社会效益指标	对居民经济影响	增加居民收入	增加居民收入

			对居民就业影响	增加居民就业机会	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	
		可持续影响指标	推动社会发展	既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会配套服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1、编制方法

本投资估算参照《建设项目全过程造价咨询规程》（CECA/GC4-2017）、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）编制。

2、建筑工程

（1）《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号，2016年）；

（2）《市政工程设计概算编制办法》（2011年）；

（3）《关于财政性投资项目建设单位管理费有关规定的通知》（湖南省财政厅湘财建〔2001〕60号）；

(4)《湖南省建筑工程概算定额》(湘建价〔2018〕43号);

(5)《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》(湘建价(2020)56号);

(6)土建工程中主材价格按岳阳市2022年第3期建设造价、湖南价造信息网上价格及市场询价进行调整;

(7)人工工资单价参照《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);

(8)国家及当地政府相关工程造价法律、法规文件;

(9)当地有关技术经济指标。

3、设备购置及安装工程

依据2020年《湖南省安装工程消耗量标准》，并参考岳阳地区目前类似工程指标，对人工、材料、设备价格等进行调整后编制。

4、工程建设其他费用

(1)建设单位管理费：按财政部财建[2016]504号文估算;

(2)工程建设监理费：按《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》(湘监协[2016]2号)的通知、发改价格[2015]299号文执行;

(3) 建设项目前期工作咨询费：依据国家计委《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）、发改价格[2015]299号计取；

(4) 工程勘察设计费：依据《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格[2002]10号文）、发改价格[2015]299号文计取；

(5) 环境影响咨询费：按《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）、发改价格[2015]299号文计取；

(6) 工程造价咨询服务费：依据湖南省建设工程造价管理协会文件《关于规范工程造价咨询服务收费的意见》（湘建价协[2016]25号）计取；

(7) 建设工程交易服务费：根据湘发改价服[2016]147号；

(8) 工程招标代理费：依据湘招协[2015]6号；

(9) 工程保险费：按工程费用的 0.30%估算；

(10) 场地准备及临时设施费：按工程费用的 0.10%估算；

(11) 劳动安全卫生评审费：按工程费用的 0.10%估算；

5、预备费用

预备费用费率取 5%，计费基数为工程费和工程建设其他费之和。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	费用名称	建筑工程	安装工程	设备及器具购置费	其他费用	其中：可抵扣税金	合计	投资比例（%）
一	工程费用	7590.08	1445.16	2388.09	26.22	1022.25	11449.54	59.35%
1	梅溪街道	915.63	182.76	250.53	3.45	119.71	1352.37	7.01%
	基础类	592.73	118.42	103.72		70.65	814.87	4.22%
	完善类	191.07	14.38	76.87	3.45	26.00	285.77	1.48%
	提升类	131.83	49.96	69.94		23.06	251.73	1.30%
2	奇家岭街道	914.57	181.89	335.85	0.92	129.22	1433.23	7.43%
	基础类	197.77	53.52	119.32		34.48	370.60	1.92%
	完善类	364.64	12.02	53.64	0.92	37.32	431.22	2.24%
	提升类	352.16	116.35	162.89		57.42	631.41	3.27%
3	王家河街道	5759.88	1080.50	1801.71	21.85	773.32	8663.94	44.91%
	基础类	3806.90	786.39	866.00		478.89	5459.29	28.30%
	完善类	1227.05	153.91	739.41	21.85	200.33	2142.22	11.10%
	提升类	725.93	140.21	196.29		94.10	1062.43	5.51%
二	工程建设其他费用				6603.25	370.15	6603.25	34.23%
1	资产购置费				6270.00	354.91	6270.00	32.50%
2	建设单位管理费				63.86		63.86	0.33%
3	工程建设监理费				58.35	3.30	58.35	0.30%
4	建设项目前期工作咨询费				8.09	0.46	8.09	0.04%
5	工程勘察设计费				75.74	4.29	75.74	0.39%
6	环境影响咨询费				1.47	0.08	1.47	0.01%
7	工程招标代理费				2.12	0.12	2.12	0.01%

序号	费用名称	建筑工程	安装工程	设备及器具购置费	其他费用	其中：可抵扣税金	合计	投资比例（%）
8	工程造价咨询服务费				62.18	3.52	62.18	0.32%
	工程概算审核费				4.30	0.24	4.30	0.02%
	编制工程量清单及清单计价				15.87	0.90	15.87	0.08%
	审核工程量清单及清单计价				12.32	0.70	12.32	0.06%
	工程结算审核费				29.69	1.68	29.69	0.15%
9	建设工程交易服务费				4.18	0.24	4.18	0.02%
10	场地准备及临时设施费				11.45	0.65	11.45	0.06%
11	工程保险费				34.35	1.94	34.35	0.18%
12	劳动安全卫生评审费				11.45	0.65	11.45	0.06%
三	预备费用				902.64	74.53	902.64	4.68%
1	基本预备费				902.64	74.53	902.64	4.68%
2	涨价预备费							
四	建设投资	7590.08	1445.16	2388.09	7532.11	1466.93	18955.43	98.26%
五	建设期利息				336.00		336.00	1.74%
六	总投资	7590.08	1445.16	2388.09	7868.11	1466.93	19291.43	100.00%

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程费用	建筑工程	安装工程	设备及器具购置费	其他费用	金额小计	数量	单位	单位指标
一	工程费用	7590.08	1445.16	2388.09	26.22	11449.54			
1	基础类	4597.39	958.33	1089.04		6644.76			
1.1	房屋公共区域修缮	273.65				273.65	7201.25	m²	380.00
1.2	供水改造	255.92	64.72			320.63			
	供水管道	194.15	64.72			258.86	3320.89	m	779.50
	土方工程	61.77				61.77	13283.56	m³	46.50

1.3	供电管线改造	166.87	55.62			222.50	3320.89	m	670.00
1.4	供气管道改造	216.94	72.31			289.25	3320.89	m	871.00
1.5	雨污分流改造	504.86	156.70			661.56			
	污水管道改造	190.41	63.47			253.88	3320.89	m	764.50
	雨水管道改造	213.70	71.23			284.93	3320.89	m	858.00
	检查井	66.00	22.00			88.00	176	座	5000.00
	土方工程	34.74				34.74	7472.00	m³	46.50
1.6	弱电工程	792.82	264.27			1057.10	16440.08	m	643.00
1.7	明沟清淤（更换盖板）	85.91	28.64			114.54	2490.00	m	460.00
1.8	化粪池改造	344.00				344.00	172	处	20000.00
1.9	道路改造	1286.24				1286.24			
	原有路面破除及清运	227.86				227.86	17262.09	m²	132.00
	40mmAC10 细粒式沥青混凝土	109.37				109.37	13809.67	m²	79.20
	60mm 中粒式沥青混凝土	145.83				145.83	13809.67	m²	105.60
	乳化沥青透层	24.31				24.31	13809.67	m²	17.60
	200mm 厚 4% 水泥稳定碎石基层	133.68				133.68	13809.67	m²	96.80
	150mm 厚 6% 水泥稳定碎石底基层	157.98				157.98	13809.67	m²	114.40
	150mm 级配碎石	97.22				97.22	13809.67	m²	70.40
	300mm 灰土	145.83				145.83	13809.67	m²	105.60
	素土夯实	77.68				77.68	17262.09	m²	45.00
	路缘石	166.48				166.48	10510.00	m	158.40
1.10	完善消防设施	102.20	73.00	116.80		292.00	146	套	20000.00
1.11	安防设施		89.70	358.80		448.50	69	套	65000.00

1.12	垃圾收集点改造（垃圾分类箱）		20.52	82.08		102.60	228	套	4500.00
1.13	大门	568.00				568.00	71	项	80000.00
1.14	围栏（含文化墙）		132.84	531.36		664.20	11070.00	m	600.00
2	完善类	1782.77	180.31	869.92	26.22	2859.22			
2.1	建筑节能改造	41.54				41.54	1483.45	m²	280.00
2.2	实施无障碍环境改造	73.06				73.06	3321.00	m²	220.00
2.3	楼道内照明		5.49	8.24		13.73	1373	盏	100.00
2.4	庭院灯		26.24	39.36		65.60	164	盏	4000.00
2.5	绿化	387.88				387.88	32323.27	m²	120.00
2.6	物管用房	151.44				151.44	1594.08	m²	950.00
2.7	停车位	566.65				566.65	1619	个	3500.00
2.8	体育健身设施	202.50				202.50	45	组	45000.00
2.9	休闲坐凳				26.22	26.22	114	座	2300.00
2.10	文化宣传栏及广告制作	359.70				359.70	109	项	33000.00
2.11	智能快件箱			228.00		228.00	114	个	20000.00
2.12	汽车充电桩		148.58	594.32		742.90	323	个	23000.00
3	提升类	1209.92	306.52	429.13		1945.57			
3.1	卫生服务站	129.60	81.00	113.40		324.00	1800.00	m²	1800.00
3.2	便民市场及其他生活服务场所	719.49				719.49	7573.55	m²	950.00
3.3	养老抚幼服务站	183.03	114.39	160.15		457.58	2542.10	m²	1800.00
3.4	快递末端服务站	177.80	111.13	155.58		444.50	2540.00	m²	1750.00

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。

岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目总投资 19,291.43 万元，2023 年投入金额 10,000.00 万元，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	2023 年	2024 年
岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目	19,291.43	10,000.00	9,291.43

2023 年度，岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套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
岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目	投资金额	100.00	100.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
	其中：专项债券金额	-	-	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目	投资金额	100.00	100.00	-	-	-	-	10,000.00
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-	9,600.00

（二）项目资金筹措方案

岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目的资金来源主要为资本金 9,691.43 万元、政府专项债券资金 9,600.00 万元。项目总投资 19,291.43 万元，其中：资本金 9,691.43 万元，占投资总额的 50.24%。拟申请发行政府专项债券资金 9,600.00 万元。本次申请发行专项债券 9,600.00 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
		资本金/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	
岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目	19,291.43	9,691.43	-	9,600.00	-	-	-	-	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目收益主要来源于物业管理费收入、停车位收入、汽车充电桩充电服务收入、社区综合服务中心场地租赁收入。

（1）物业管理费收入

项目区域物业面积共计 66.42 万 m²，根据岳阳市发展和改革委员会 2022 年第 2 号公告《关于公布 2022 年岳阳市政府定价的

经营服务性收费目录清单公告》：“住房物业管理费收费标准按房屋面积每平方米每月 0.5-4 元”，结合岳阳楼区当地市场行情（物业费约为 1.2-1.74 元/平方米/月），考虑到老旧小区改造特殊性和居民接受程度，本项目物业管理费价格按 1.00 元/m²/月计，基于谨慎性原则，物业管理费价格项目运营期内不增长。

岳阳地区老旧小区物业收费率约为 90%，本项目收费率第 1 年按 70%，第 2 年按 75%，第 3 年按 80%，第 4 年按 85%，第 5 年及以后按 90%测算。

类型	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	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	定价方法 (方式)	备注
	十一、司法鉴定服务收费	(一) 法医类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规(2021) 798 号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		(二) 物证类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规(2021) 798 号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		(三) 声像资料类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规(2021) 798 号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
	十二、住房物业管理费		按房屋面积每平方米每月 0.5~4 元。	湘发改价费规(2022) 271 号、 湘发改价调规(2021) 131 号	授权市、县人民政府制定	住房和城乡建设部门	否	否	否	准许成本加合理收益	
其他特定服务收费	十三、危险废物处置费	(一) 医疗废物处置费	有固定病床的医疗机构按实际占用床位数，按月计收，收费标准为每床每日 2.25 元。无固定病床的医疗机构按日医疗废物产生量（公斤）按月定额收取，2 公斤以下每月 120 元；2—5 公斤（含 5）每月 240 元；5—10 公斤（含 10）每月 480 元；10—20 公斤（含 20）每月 720 元；20—30 公斤（含 30）每月 960 元；30 公斤以上每月 1200 元。其他产生医疗废物的单位价格为每吨 4000 元。	湘发改价费〔2018〕1080 号、 湘发改价费〔2018〕1081 号、 湘发改价调规〔2021〕131 号、 岳发改价服〔2021〕78 号	授权市人民政府制定	生态环境部门	否	否	否	准许成本加合理收益	
		(二) 其他废物处置费	高温焚烧处置每公斤 3 元；固化安全填埋每公斤 1.8 元；物化处理填埋每公斤 2.9 元。	湘发改价费〔2018〕658 号、 湘发改价费〔2018〕1080 号、 湘发改价费〔2018〕1081 号	省发展改革委、省生态环境厅	生态环境部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
说明：1.政府定价的经营服务性收费目录清单根据收费政策的变化实行动态调整； 2.本目录清单限于政府定价的经营服务性收费项目； 3.上述政府定价经营服务性收费项目和标准，更新时间截止到 2022 年 10 月底。											

关于公布2022年岳阳市政府定价的经营服务性收费目录清单的公告

岳阳楼区部分物业收费情况

序号	楼盘	位置	物业费（元/平米/月）	备注
1	书香印象	岳阳楼区-求索东路	1.2	来源 58 同城房产网数据，见下页图片
2	凯旋城	岳阳楼区-琴棋巷	1.3	来源 58 同城房产网数据，见下页图片

3	九月山 语湖	岳阳楼区-湖滨大道	1.74	来源 58 同城房产网数据，见下页 图片
---	-----------	-----------	------	-------------------------

书香印象

[查看小区详情](#)

小区均价 9362元/㎡ ▼ 0.55% 小区户数 220户
物业费 1.2 元/平米/月 容积率 6.19
绿化率 暂无



凯旋城

[查看小区详情](#)

小区均价 7802元/㎡ ▼ 0.8% 小区户数 1968户
物业费 1.3 元/平米/月 容积率 3.49
绿化率 暂无



九岳山语湖

[查看小区详情](#)

小区均价 5790元/㎡ ▼ 3.14% 小区户数 508户
物业费 1.74 元/平米/月 容积率 2.98
绿化率 32.0%



(2) 停车位收入

项目运营后停车位共计 1619 个，根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》文件关于住宅小区停车位收费标准规定，参考岳阳市发展和改革委员会《关于进一步完善市中心城区道路临时停车泊位收费标准有关事项的通知》文件中关于岳阳市中心城区道路临时泊车月卡价格、“岳阳智慧停车” APP 收费明细以及岳阳及周边同类型市场价格，本项目停车位收入按 300 元/月/个计算。基于谨慎性考虑，经营期租赁价格不增长。出租率第 1 年按 70%，第 2 年 80%，第 3 年及以后年份按 90% 估算。

“岳阳智慧停车”APP 充值明细

序号	服务内容	价格
1	年卡	300元/月
2	季卡	400元/月
3	月卡	500元/月

近日，记者获悉，根据《岳发改〔2020〕189号》文件，停车收费推出优惠活动，车主通过“岳阳智慧停车”APP充值，即可参与“充值赠券”优惠活动。年卡300元/月，一年3600元;季卡400/月，一季度1200元;月卡500/月。

月卡、季卡、年卡有效期从办卡之日起开始计算。充值大于等于200元，小于500元，送充值金额的50%停车券;充值大于等于500元，小于1000元，送充值金额的60%停车券;充值大于等于1000元，送充值金额的70%停车券。

停车位收费调查表

序号	名称	位置	面积（㎡）	单价（月）	数据来源
----	----	----	-------	-------	------

序号	名称	位置	面积（m²）	单价（月）	数据来源
1	停车位	岳阳市岳阳楼区圣鑫城	20	300	
2	停车位	岳阳市经开区通海路中学附近	12.5	300	
3	停车位	岳阳市岳阳楼区洛王东腾花园	40	400	

（3）汽车充电桩充电服务收入

根据国家发展改革委下发《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》、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。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

本项目定价参考岳阳地区同类项目收费，充电服务费收费为每 0.8/kW.h 元。

岳阳地区同类项目收费情况

序号	充电站	详细位置	收费标准	来源
1	岳阳市启晨奇瑞充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路	充电费： 00:00~24:00:1.2000	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/
			服务费： 00:00~24:00:0.8000元/小时	
2	岳阳祺峰新能源充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号	充电费： 00:00~24:00:1.2000	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/
			服务费： 00:00~24:00:0.8000元/小时	
3	常德柳叶湖集散中心充电桩	湖南省常德市武陵区柳叶大道柳叶湖	充电费： 00:00~24:00:1.0000	https://www.icauto.com.cn/cdz/430700/
			服务费： 00:00~24:00:0.8000元/小时	

岳阳市启晨奇瑞充电站

电桩数：快充：1个，慢充：0个

充电费：00:00~24:00:1.2000

服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路

岳阳祺峰新能源充电站

电桩数：快充：1个，慢充：6个

充电费：00:00~24:00:1.2000

服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号

简介：车主指南提供完整的岳阳充电站、岳阳电动汽车充电桩分布图，到在岳阳有岳阳市启晨奇瑞充电站，岳阳祺峰新能源充电站，香山湖侧以根据需要，提前记录地址。



常德柳叶湖集散中心充电站

电桩数：快充：6个，慢充：2个

充电费：00:00~24:00:1.0000

服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：湖南省常德市武陵区柳叶大道柳叶湖

简介：车主指南提供完整的常德充电站、常德电动汽车充电桩分布图，到在常德有常德柳叶湖集散中心充电站，常德武陵天济喜来以根据需要，提前记录地址。



本项目建设电动汽车充电桩 323 个，日均使用 6 小时，年经营天数按 365 天计算，根据市场电动汽车锂电池电容量调查：充电功率 35kw/h。根据《中国主要城市充电基础设施监测报告》（2021）：“城市公用桩的平均利用率为 34.9%”以及新能源汽车快速增长的发展趋势，本项目充电桩利用率按第 1 年 30%，第 2 年 40%，第 3 年及以后 50%测算。

（4）社区综合服务中心场地租赁收入

项目根据“为社区服务与推动再就业相结合”的原则，以政府主导扶持、社区下岗职工优先、场地低价使用等方式，由小区居民自营社区综合服务中心。

本项目社区综合服务中心场地面积共 14455.65 平方米，包含便民市场及其他生活服务场所、养老抚幼服务站、快递末端服务站、卫生服务站，详见下表：

社区综合服务中心面积表

序号	类别	面积(m²)
1	便民市场及其他生活服务场所	7573.55
2	养老抚幼服务站	2542.10
3	快递末端服务站	2540.00
4	卫生服务站	1800.00
合计		14455.65

项目周边区域的门面及社区底商租金为 22-40 元/平方米/月，考虑项目性质同时基于谨慎性原则，本项目社区综合服务中心场

地租赁费按 15 元/平方米/月计取，运营期内不增长。出租率第 1 年按 80%，第 2 年按 90%，第 3 年及以后按 95%估算。

地址	物业性质	租赁单价 (元/m²/月)	来源
岳阳楼-高铁新区	临街门面	24.00	安居客 https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/6534269160/?legoHuiDu=0&houseid=2919370348094475&pt=0&zhidingLeg oHuiDu=0&uniqid=d6b868f7f4c948c2973c16ad077315 9e&gpos=9&
岳阳楼-东风湖	社区底商	41.70	安居客 https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/6543523203/?legoHuiDu=0&houseid=2932478664842252&pt=0&zhidingLeg oHuiDu=0&uniqid=8df86a91d9b6419f8f2b9f4137c0d0b 8&gpos=10&
岳阳楼-经开区	临街门面	22.80	安居客 https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/6529192475/?legoHuiDu=0&houseid=2911936139009029&pt=0&zhidingLeg oHuiDu=0&uniqid=072f63b270c94102b0de89808b3460 19&gpos=11&



南翔万商风情街临街门面，适合做夫妻档小餐馆...
岳阳楼 - 高铁新区 - 南翔万商风情街 | 经营中
商业街店铺 第1层
李刚 个人房东
商业街店铺 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 外摆区

100㎡
建筑面积

2400元/月
0.8元/m²/天



恒大高端小区门口门面出租
岳阳楼 - 东风湖 - 恒大御景湾
社区底商 第1层
李先生 个人房东
社区底商 新房 可明火 上水 下水 外摆区

100㎡
建筑面积

4166元/月
1.39元/m²/天



八字门小学正门口旁边，适合餐饮，小吃，培训
岳阳楼 - 经开区 - 文海琴行(通海南路店) | 经营中
临街门面 第1层
付柳笛 个人房东
临街门面 外摆区

88㎡
建筑面积

2000元/月
0.76元/m²/天

项目收入预测表

单位：万元

年度	物业管理费收入	停车位收入	汽车充电桩充电服务收入	社区综合服务中心场地租赁收入	收入合计
2024 年	92.99	68.00	99.03	34.69	294.71
2025 年	597.78	466.27	792.25	234.18	2,090.48
2026 年	637.63	524.56	990.32	247.19	2,399.70
2027 年	677.48	524.56	990.32	247.19	2,439.55
2028 年	717.34	524.56	990.32	247.19	2,479.41
2029 年	717.34	524.56	990.32	247.19	2,479.41
2030 年	717.34	524.56	990.32	247.19	2,479.41
2031 年	717.34	524.56	990.32	247.19	2,479.41
2032 年	717.34	524.56	990.32	247.19	2,479.41
2033 年	717.34	524.56	990.32	247.19	2,479.41
2034 年	717.34	524.56	990.32	247.19	2,479.41
2035 年	717.34	524.56	990.32	247.19	2,479.41
2036 年	717.34	524.56	990.32	247.19	2,479.41
2037 年	717.34	524.56	990.32	247.19	2,479.41
2038 年	179.33	131.14	247.58	61.80	619.85
合计	9,358.61	6,960.13	13,022.70	3,296.95	32,638.39

（二）项目预期成本预测

（1）外购燃料和动力费

本项目正常年外购燃料和动力费为 104.69 万元。其中：1）水费：每年耗用水量为 0.75 万吨，根据《岳阳市城区自来水价格标准表》单价按 5.2 元/吨计算；2）电费：每年耗电量为 143.98 万度，根据《湖南省电力销售价格表》单价按 0.70 元/度计算。

岳阳市城区自来水价格标准表

(2019年3月抄见水量执行)

单位: 元/立方米

项目 水价类型	水价 (含原水费)	污水 处理 费	水管 费	合计	生活垃圾处理费
一、居民生活用水	一阶梯	2.22	1.10	0.80	3.32
	二阶梯	3.35	1.10	0.80	4.50
	三阶梯	4.48	1.10	0.80	5.61
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.55	1.80	0.85	5.20
	工业用水				
	经营服务性用水				
三、特种用水	8.90	2.00	0.85	10.97	

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 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.5680	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				

(2) 工资及福利费

本项目负荷定员共 57 人, 根据《岳阳统计年鉴》(2021 年), 岳阳楼区从业人员平均工资为 63733 元/年, 本项目人均工资按 6.4 万元/年测算, 福利费按工资总额的 14% 计算, 考虑物价上涨等因素, 工资福利费每 3 年上涨 5%。

(3) 修理费

本项目修理费按固定资产折旧额的 5% 计算。

本项目取值	参考依旧
-------	------

修理费为固定资产折旧费的 5%	根据经验： 1.参考行业修理费为固定资产原值的 1.5-4%。 2.按折旧费的 4%-15%计提。
-----------------	---

（4）其他费用

包括管理费用、营业费用、养老失业保险。其中：1)参照同类项目，年均管理费用为 11.84 万元；2)营业费用按照营业收入的 0.3%计算；3)养老失业保险按照工资及福利费的 23%计算。

（5）增值税、税金及附加

增值税进项：建设期工程费用按 9%计算进项税额，工程其他费用按 6%计算进项税额；运营期维修费按 13%计算进项税额。

增值税销项：物业管理费增值税率 6%，停车位收入、社区综合服务中心场地租赁收入增值税率 9%，充电桩服务费收入增值税率 13%，

其他税费：城建税率 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，房产税率为 12%。

由于增值税进项税额可抵扣应交增值税，项目自运营期开始至 2030 年仅缴纳房产税，2031 年开始缴纳增值税及其他税费。

项目成本预测表

单位：万元

年度	外购燃料和动力费	工资及福利	维修费	其他费用	税金及附加	合计
2024 年	17.45	69.31	3.62	18.80	3.82	113.00
2025 年	104.69	415.87	21.70	113.76	25.78	681.80
2026 年	104.69	415.87	21.70	114.69	27.21	684.16

年度	外购燃料和动力费	工资及福利	维修费	其他费用	税金及附加	合计
2027 年	104.69	436.66	21.70	119.59	27.21	709.85
2028 年	104.69	436.66	21.70	119.71	27.21	709.97
2029 年	104.69	436.66	21.70	119.71	27.21	709.97
2030 年	104.69	458.49	21.70	124.73	27.21	736.82
2031 年	104.69	458.49	21.70	124.73	221.67	931.28
2032 年	104.69	458.49	21.70	124.73	268.85	978.46
2033 年	104.69	481.41	21.70	130.00	268.85	1,006.65
2034 年	104.69	481.41	21.70	130.00	268.85	1,006.65
2035 年	104.69	481.41	21.70	130.00	268.85	1,006.65
2036 年	104.69	505.48	21.70	135.54	268.85	1,036.26
2037 年	104.69	505.48	21.70	135.54	268.85	1,036.26
2038 年	26.17	126.37	5.43	33.88	67.22	259.07
合计	1,404.59	6,168.06	291.15	1,675.41	2,067.64	11,606.85

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目预期总收入共计 32,638.39 万元，预期运营成本 11,606.85 万元，项目净收益 21,031.54 万元。

（二）项目融资还本付息情况

岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目拟发行专项债券 9,600.00 万元，本次拟发行专项债券 9,600.00 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。

岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目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
岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目	2023.03	-	9,600.00	-	9,600.00	-	-
	2023.09	9,600.00	-	-	9,600.00	175.68	175.68
	2024	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
	2025	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
	2026	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
	2027	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
	2028	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
	2029	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
	2030	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
	2031	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
	2032	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
	2033	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
	2034	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
	2035	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
	2036	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
	2037	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
	2038.03	9,600.00	-	9,600.00	-	175.68	9,775.68
	合计	-	9,600.00	9,600.00	-	5,270.40	14,870.40

（三）项目融资平衡情况

岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目偿债资金来源为物业管理费收入、停车位收入、汽车充电桩充电服务收入、社区综合服务中心场地租赁收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 21,031.54 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.41。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
岳阳楼区 2023 年老旧小区改造(王家河片区)及配套设施建设项目	21,031.54	9,600.00	14,870.40	1.41

项目融资平衡情况已经通过和瑞会计师事务所（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	1.19	1.41	1.63
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.41	134

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 1.19，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 1.34，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入	51,929.82	10,000.00	9,586.14	2,090.48	2,399.70	2,439.55	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	619.85
1	资本金流入	9,691.43	400.00	9,291.43	-													
2	融资资金流入	9,600.00	9,600.00															
3	运营期现金流入	32,638.39		294.71	2,090.48	2,399.70	2,439.55	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	619.85
二	现金流出	45,241.64	10,000.00	9,404.43	1,033.16	1,035.52	1,061.21	1,061.33	1,061.33	1,088.18	1,282.64	1,329.82	1,358.01	1,358.01	1,358.01	1,387.62	1,387.62	10,034.75
1	建设期资金流出	18,764.39	9,824.32	8,940.07														
2	运营期资金流出	11,606.85		113.00	681.80	684.16	709.85	709.97	709.97	736.82	931.28	978.46	1,006.65	1,006.65	1,006.65	1,036.26	1,036.26	259.07
3	融资还本付息	14,870.40	175.68	351.36	351.36	351.36	351.36	351.36	351.36	351.36	351.36	351.36	351.36	351.36	351.36	351.36	351.36	9,775.68
三	现金净流量	6,688.18	-	181.71	1,057.32	1,364.18	1,378.34	1,418.08	1,418.08	1,391.23	1,196.77	1,149.59	1,121.40	1,121.40	1,121.40	1,091.79	1,091.79	-9,414.90
四	期末累计现金结存		-	181.71	1,239.03	2,603.21	3,981.55	5,399.63	6,817.71	8,208.94	9,405.71	10,555.30	11,676.70	12,798.10	13,919.50	15,011.29	16,103.08	6,688.18

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、社会风险

风险描述：项目用地涉及到征地和部分周边房屋的拆迁问题，处理不当可能引起社会矛盾，不利项目可持续发展。

应对措施：加强与被征地农民的协调沟通，落实好征地拆迁补偿工作，并制订突发事件应急预案。

2、工程技术风险

风险描述：岳阳市拥有充裕的人力资源，本项目建设所需的建设人员能够适应项目要求的技术条件，能够保证实现项目的既定目标。

应对措施：建立人员培训机制，加强重点岗位安全培训和服务培训，树立干部职工安全生产意识和服务意识，提高服务水平。聘请专业管理公司人员负责车站日常管理和运营，最大限度的保证投资效益。

3、建设资金断档风险

风险描述：拟建项目如果部分资金不能及时到位的话，将影响项目建设的进度，增加建设期利息，使资金缺口增大。就投资资金风险而言，投资方资金只要到位，项目可以非常顺利地启动，此风险基本可以消除。

应对措施：加强与上级部门的联系衔接，确保申请资金按计划到位，以免延误计划工期。

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岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局。

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《岳阳市岳阳楼区 2023 年保障性安居工程专项债券岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

岳阳市岳阳楼区财政局



岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局



2023 年 3 月 14 日