

湖南省郴州市 2023 保障性安居工程专项债券项目预期收益与融资平衡方案

郴州市 2023 年保障性安居工程共涉及 1 个项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为 1,850.00 万元，其中郴州市宜章县 1,850.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
宜章县	宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目	1,850.00	15
合计	-	1,850.00	

郴州市宜章县 2023 年保障性安居工程专项债券
宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目
预期收益与融资平衡方案

湖南省郴州市宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目拟
发行保障性安居工程专项债券 1,850 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	发行期限	实施机构
宜章县 2021-2023 年老 旧小区改造项 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)	1,850.00	15 年	宜章县住房和 城乡建设局

一、项目概况

(一) 区域介绍

宜章县位于湖南省郴州市南端，距郴州市人民政府驻地 50 公里。东靠汝城县，西接临武县，北与北湖区、苏仙区接壤，南与广东省乐昌市、乳源瑶族自治县、阳山县交界，东北与资兴市相连，西南与广东省连州市毗邻。

宜章县内山地面积共 185.38 万亩，占全县总面积的 57.68%；丘陵面积共 80.52 万亩，占全县总面积的 25.04%；岗地面积共 17.37 万亩，占全县总面积的 5.41%；平原面积共 32.95 万亩，占全县总面积的 10.26%；水域面积共 5.18 万亩，占全县总面积的 1.61%。

宜章县属亚热带湿润季风性气候区。气候介于岭南、岭北之间，冬季虽受北方冷空气影响，气温较岭南低，但因县北部有骑田岭等大山作为屏障，削弱了北方冷空气的强度。以骑田岭为界，往往南晴北雨，南热北寒，岭北大雪，岭南微雪，冬季气温明显高于湘中湘北。

宜章境内水面由河流、池塘、水库等构成，共 5.18 万亩。河流所占面积最大，共有 3.71 万亩。可供养殖的水面有 1.7 万亩，其中池塘占 0.9 万亩，水库占 0.56 万亩，其他占 0.24 万亩。全县地下水多年平均补给量为 8.43 亿立方米，多年平均枯季径流量为 3.33 亿立方米。全县每年可供开采利用的地下水总量大于 4,259 万立方米，占枯季径流量的 12.8%。县境内多年地表水

资源总量达到 33.62 亿立方米，其中多年平均降水量为 31.87 亿立方米，其中河川径流总量占 18.33 亿立方米。

宜章县内矿产资源丰富，截至 2010 年，县内已发现的矿产 36 种，即煤、铁、锰、钛、钨、锡、锑、铅、锌、铜、钼等。宜章县是全国 100 个重点产煤县之一和湖南省 10 个煤炭基地县之一，已探明的煤炭储量为 1.81 亿吨。

《宜章县城总体规划（2013-2030 年）》促进发展模式转型和生态环境提升，争当国家罗霄山集中连片扶贫开发攻坚排头兵，发挥在湖南省的新型工业化、新型城镇化、农业现代化和信息化综合发展示范作用，建设“功能衔接湘粤、发展实力突出、人民安居乐业的南岭特色新宜章”。

宜章县 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	220.23	242.18	262.09
居民人均可支配收入（元）	33,983.00	36,668.00	38,868.00
一般公共预算收入	13.45	14.68	14.46
政府性基金收入	8.22	15.61	7.12
其中：国有土地出让收入	7.84	15.34	6.88
政府性基金支出	13.18	22.30	14.88
其中：国有土地出让支出	7.10	15.23	6.49

注：数据来源为财政局

（二）项目基本情况

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
宜章县2021-2023年老旧小区改造项目	项目总投资为31,496.28万元，项目建设地点分别位于宜章县内的53个老旧小区，建设期为2年（2021年11月至2023年10月）。	项目涉及小区数53个，改造户数10449户，改造楼栋数1702栋。 项目主要建设内容包括拆除违章建筑、房屋公共部分修缮、给排水设施、供电设施及管线设施、道路设施、供气设施、照明设施、围墙大门、消防设施、适老与无障碍设施、道路和停车设施、安防和便民设施、智慧管理、立面整治等。	宜章县住房和城乡建设局	宜章县2021-2023年老旧小区改造项目已于2021年10月25日取得《宜章县发展和改革局关于宜章县2021-2023年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（宜发改批〔2021〕130号）；项目于2021年10月22日取得《关于宜章县2021-2023年老旧小区改造项目初步选址意见》（宜自然资选〔2021〕16号）；于2021年11月1日取得《郴州市生态环境局宜章分局关于宜章县2021年—2023年老旧小区改造项目的审查意见》（宜生环项〔2021〕10号）；于2021年10月22日取得《关于宜章县2021-2023年老旧小区改造项目用地预审意见》（宜自然资预审字〔2021〕16号）；于2021年11月1日取得建筑工程施工许可证，编号：432824202111010419；2021年11月3日宜章县住房和城乡建设局《关于宜章县城镇建设综合开发公司实施公司制改制的请示》；宜章县住房和城乡建设局《关于同意2023宜章县2021-2023年老旧小区改造项目初步设计的批复》（宜建复〔2022〕28号）。

湖南省郴州市宜章县2021-2023年老旧小区改造项目已经通过湖南金州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、带动区域经济发展，改善投资环境:本工程的建设较大程度的改善了当地的环境状况，有助于提升宜章县区域形象，完善服务功能，促进宜章县区域招商引资发展，项目建设的完善将会对区域经济的发展起到良好的推动和促进作用。

2、项目建设能够整体提升基础配套服务水平，带动服务业

的发展，能够为当地群众创造大量的就业与创业机会，有助于当地群众脱贫致富。

（二）社会效益分析

1、项目建设有助于提升各老旧小区居民生活质量，是我国全面建设小康社会的必然需求。根据我国发展规划，2020年我国将全面建成小康社会，老旧小区基础配套设施落后，环境条件差，与居民的生活品质和生活质量格格不入，与我国全面建设小康社会的总体目标格格不入，改造老旧小区，提升居民生活水平是我国全面建设小康社会的必然要求。

2、项目建设是改善城镇环境，降低污染的基本要求。随着我国经济建设的不断推进，城镇化建设不断加强，城市基础设施和环境逐渐改善。目前，老旧小区由于建设标准低，管网等基础配套条件差，管线腐蚀渗漏严重，不但造成资源浪费，同时由于重复性的开挖和回填，造成周边环境条件差，严重影响居民整体生活环境的改造。改造老旧小区，提升基础配套能力是解决环境问题的根本途径。

3、项目建设是宜章县城市规划的重要组成部分，符合宜章县加强区域配套基础设施建设的发展原则，为宜章县区域发展提供保障。项目建设有助于区域群众生活水平和生活品质的提升。本项目建成后能够为当地群众的生产生活带来便利，促进区域群众生活水平的提升。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目属于保障性安居工

程类，投向合规。截至目前，本项目已完成可行性研究报告的批复，批复文件为《宜章县发展和改革局关于宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（宜发改批〔2021〕130 号）；完成初步设计批复，批复文件为《宜章县住房和城乡建设局 关于同意 2023 宜章县老旧小区改造项目初步设计的批复》（宜建复〔2022〕28 号）；完成项目用地预审，《关于宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目用地预审意见》（宜自然资预审字〔2021〕16 号）；取得《关于宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目初步选址意见》（宜自然资选〔2021〕16 号）；取得《郴州市生态环境局宜章分局关于宜章县 2021 年—2023 年老旧小区改造项目的审查意见》（宜生环项〔2021〕10 号）；于 2021 年 11 月 1 日取得建筑工程施工许可证，编号：432824202111010419。项目前期准备成熟，目前已开工。

（四）债券资金需求合理性分析

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，本项目总投资 31,496.28 万元，项目融资资金 11,500.00 万元，占总投资的 36.51%，其中申请政府专项债券金额 11,500.00 万元，符合相关规定要求。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。2023 年计划投资 11,496.28 万元，申请政府专项债券 6,500.00 万元（其中本次申请债券资金 1.850.00 万元），没有超出当年建设资金需求，专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

在郴州市财政局、宜章县财政局的指导下，宜章县住房和城乡建设局对宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目，从项目实施政策依据及申报债券需求合理性、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性、资金平衡方案科学性及其合理性等方面开展事前绩效评估，评估结论为，项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

在中共中央国务院发布的《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》中，提及“城市规划在城市发展中起着战略引领和刚性控制的重要作用”“坚持协调发展理念，从区域、城乡整体协调的高度确定城市定位、谋划城市发展。加强空间开发管制，划定城市开发边界，根据资源禀赋和环境承载能力，引导调控城市规模，优化城市空间布局和形态功能，确定城市建设约束性指标”等内容，为老旧小区改造项目发展指明新方向，特别是老旧小区改造项目受益于各类政策的持续引导，开始进入快速发展的政策红利期。

因此，结合项目自身实际情况，保守估计本项目预计存续期 20 年。

（七）项目绩效目标

项目名称	宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目
主管部门及其编码	宜章县住房和城乡建设局

项目实施单位	宜章县住房和城乡建设局	项目负责人		联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额：31,496.28				
	一、政府专项债券资金：11,500.00				
	二、其他资金：19,996.28				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	1.完成项目可行性研究报告编制与审批、项目立项、资金筹措、设计与招标阶段，完成勘察设计、初步设计、施工图设计、招标投标等前期工作	2021 年 11 月		2022 年 1 月	
	2.完成主体工程及配套工程等工作	2022 年 2 月		2023 年 7 月	
	3.竣工验收。	2023 年 8 月		2023 年 10 月	
项目绩效目标	通过项目改造当地老旧小区楼栋、道路设施、供气设施等，改善老旧小区居住环境，提升当地居民幸福指数。				
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	改造小区	53 个	计划标准
			改造户数	10449 个	计划标准
			楼栋数	1702 栋	计划标准
		质量指标	改造小区验收合格率	100%	计划标准
			改造户数验收合格率	100%	计划标准
			楼栋数验收合格率	100%	计划标准

		时效指标	改造小区竣工及时性	及时	计划标准
			改造户数竣工及时性	及时	计划标准
			楼栋数竣工及时性	及时	计划标准
		成本指标	预算成本控制情况	≤31,496.28 万元	计划标准
	效益指标	经济效益指标	存续期内的整体收入	≥ 40,187.73 万元	计划标准
			存续期内交税	≥ 3594.56 万元	计划标准
		社会效益指标	有效提高老旧小区的适老性，提升居住便捷程度	有效提高老旧小区的适老性	计划标准
			有效增加便民措施，推广智慧管理理念	有效增加便民措施	计划标准
			完善当地基础设施建设	提升当地基础设施建设	计划标准
		生态效益指标			
		可持续影响指标	促进宜章县城市化及现代化快速发展	有效促进	计划标准
		社会公众或服务对象满意度指标	社会公众满意度	≥95%	计划标准

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

宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目投资估算依据如下:

- (1) 《市政工程投资估算编制办法》(建标[2007]164 号);
- (2) 《市政工程投资估算指标》(建标[2007]163 号);
- (3) 《市政公用工程设计文件编制深度规定》(2017 版);
- (4) 湘建价〔2019〕47 号文;
- (5) 湖南省住房和城乡建设厅关于印发 2020《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》的通知(湘建价〔2020〕56 号)
- (6) 《湖南省园林工程消耗量标准》(2014 年);
- (7) 施工所需配套设备,按生产厂家询价资料估算;
- (8) 湘建价〔2019〕130 号文,关于发布湖南省各市州建设工程人工工资单价的通知;
- (9) 工程建设其他费用:建设管理费、监理服务费、项目前期工程咨询费、招标代理费等按相关文件的费率估算;
- (10) 预备费按工程费用、工程其它费用(不含土地费用)的 8%进行估算;
- (11) 建设单位提供的有关资料。

2、总投资估算详细情况如下:

宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元）	
一	工程费用	8819.36	17893.88	0	0	26713.24				
1	宜章县住房保障服务中心连片家属区	63.39	387.1			450.49				
2	宜章县南京洞电力连片家属区	131.25	247.21			378.46				
3	宜章县农业银行南京洞连片家属区	75.85	135.85			211.7				
4	宜章县第一完全小学连片家属区	119.52	229.28			348.8				
5	宜章县第二完全小学连片家属区	52.99	180.23			233.22				
6	宜章县第三完全小学连片家属区	121.41	410.2			532.17				
7	宜章教师进修学校连片家属区	46.14	215.85			261.99				
8	宜章县第九中学连片家属区	54.11	241.78			295.89				

9	宜章县第十中学连片家属区	145.27	169.92			315.19				
10	宜章县第八中学连片家属区	55.56	235.62			291.18				
11	宜章县建筑设计院周边连片老旧小区	110.24	258.54			368.78				
12	宜章县原粮食局家属区连片老旧小区	100.2	300.95			401.15				
13	宜章县粮食大厦家属区连片老旧小区	85.21	179.3			264.51				
14	宜章县交通局连片家属区	61.77	161.74			223.51				
15	县四家机构大院家属区片区	256.88	551.49			808.37				
16	黄岑水库家属区片区	50.05	105.23			155.28				
17	宜章县原人民检察院家属区片区	213.44	545.81			759.25				
18	六中家属区	94.74	272.18			366.92				
19	人民医院家属区片区	110.82	217.09			327.91				
20	竹源新村一期家属区	95.38	284.18			379.56				
21	生资公司家属区	91.39	275.9			367.29				
22	物质公司家属区	98.07	245.86			343.93				
23	县看守所、拘留所家属区片区	94.46	244.07			338.53				
24	县老法院家属区片区	75.42	174.44			249.86				
25	溶家洞林场家属区	51.98	108.69			160.67				

26	四方井第三网格片区	146.95	385.97			532.92				
27	富豪路老小区连片家属区	87.9	258.19			346.09				
28	广发路老旧小区连片家属区	164.65	453.84			618.49				
29	宜章县建筑材料厂家属区	43.1	75.44			118.54				
30	白石渡自来水公司家属区	39.88	88.05			127.93				
31	县石油公司家属片区	144.21	164.52			308.73				
32	文明北路饲料厂、牌坊巷	97.96	214.58			312.54				
33	老中医院片区改造（包含老中医院家属区、工农兵家属区等2个小区）	103.76	293.61			397.37				
34	观音堂小区	139.52	168.83			308.35				
35	南关街道路两边400余户、整个居住区1300户	895.56	1801.53			2697.09				
36	东关街河道(文明北路蓄电池厂至文明南路新华书店)	942.32	947.52			1889.84				
37	城北街(民主西路三巷至交警大队)	1413.77	2202.5			3616.27				
38	邓家冲片区改造（包含邓家冲小区、和园小区等2个小区）	320.97	590.82			911.79				
39	进水灌居民区	85.85	180.21			266.06				
40	蔡家村小区	55.79	125.3			181.09				
41	金桂园片区改造（包含金桂园家属区、人和家园及周边、县质量监督局小区等3个小区）	52.19	165.14			217.33				
42	玉溪镇城南小学	32.28	53.68			85.96				
43	牛家巷片区改造(包含牛家巷、下岗一条街、城隍庙巷、老粮站、老药材公司等5个小区)	99.9	187.92			287.82				
44	机械厂片区改造（包含机械厂家属区、	54.68	108.46			163.14				

	城南供销社家属区等 2 个小区)									
45	宜章县农开办片区改造(包含农开办家属区、鸿鑫家属区、工农商银行家属区等 3 个小区)	105.73	269.4			375.13				
46	广福园片区改造(包含建设银行家属区、广福园家属区、农商行支行家属区、交通质监站家属区等 4 个小区)	123.74	248.55			372.29				
47	宜章农商银行家属区	543.36	1173.88			1717.24				
48	宜章县中国人寿保险片区改造(包含中国人寿保险家属区、原药监局家属区、福园家属区等 3 个小区)	128.42	261.64			390.06				
49	美景园片区改造(包含移动公司家属区、美景园小区、生源超家属区等 3 个小区)	136.43	308.32			444.75				
50	竹园新村二期	141.75	264.54			406.29				
51	宜章县电信小区	130.05	262.54			392.59				
52	建设村	86.19	187.08			273.27				
53	劳动力市场	46.35	73.31			119.66				
二	工程其他费用				1619.43	1619.43				估算依据
1	建设管理费				190.95	190.95				财建〔2016〕504 号
2	监理服务费				421.53	421.53				湘监协〔2016〕2 号

3	前期工作咨询费				141.92	141.92				计价格 〔1999〕 1283号
4	工程设计费				391.67	391.67				计价格 〔2002〕10 号文
5	工程造价咨询费				220.12	220.12				湘建价协 〔2016〕25 号
6	交易服务费				3.47	3.47				湘价服 〔2009〕 157号
7	环境影响咨询费				9.35	9.35				计价格 〔2002〕 125号文、 发改价格 〔2011〕 534号
8	工程保险费				80.14	80.14				建安工程 费×0.3%
9	场地准备及临时设施费				133.57	133.57				建安工程 费×0.5%
10	质量检测费				26.71	26.71				建安工程 费×0.1%
三	预备费				2266.6 1	2266.61				

1	基本预备费				2266.6 1	2266.61	万 元	2833 2.67	8%	(一+二) *8%
四	建设期利息				897.00	897.00				
五	合计	8819.36	17893.88	0	4783.0 4	31,496.28				一+二+三

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。

宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目总投资 31,496.28 万元，2023 年投入金额 11,496.28 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2023 年
宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目	31,496.28	20,000.00	11,496.28

项目投资分月计划表

2023 年度，宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	月度	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目	投资金额	20,000.00	500.00	500.00	1,500.00	1,300.00	550.00	500.00
	其中： 专项债券金额		/	/	1,000.00	800.00	50.00	/
	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	2023 年合计
	投资金额	500.00	500.00	4,500.00	1,146.28	/	/	11496.28
	其中： 专项债	/	/	4,000.00	650.00	/	/	6,500.00

	券金额							
--	-----	--	--	--	--	--	--	--

（二）项目资金筹措方案

宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目的资金来源主要为资本金和政府专项债券资金。项目总投资 31,496.28 万元，其中：用于项目的资本金为 19,996.28 万元，占投资总额的 63.49%；拟申请发行政府专项债券资金 11,500.00 万元，2022 年 3 月已发行 5,000.00 万元，本次申请发行专项债券 1,850.00 万元（本次发行债券金额拟在 2023 年 6 月前使用完毕），未来拟申请发行 4,650.00 万元。专项债券资金不用于任何土地相关费用，仅用于项目工程建设。

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：用资金额	作本金	其他融资
宜章县 2021-2023 年 老旧小区改造	31,496.28	19,996.28	5,000.00	1,850.00	0.00	4,650.00	0.00	0.00	15 年

项目									
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--


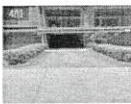
四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目收益主要来源于停车费收入、充电桩收入、物业费收入。

1、停车费收入

本项目改造停车场共计 1957 个，根据相关案例，停车费标准暂定 200 元/月/个，以每年 2%的速率增长。基于谨慎性原则，停车位出租率第一年按 80%，第二年按 85%，第三年及以后按 90%计。

小区	价格 (元/月/个)	来源	案例截图
天润天城房产地下车库	300	58 同城	<div>  <div> <p>天润天城房产地下车库</p> <p>北湖·五岭广场</p> <p>天润天城</p> <p>13㎡ 建筑面积</p> <p>0.77元/㎡/天 300元/月</p> </div> </div>
竹园新城南苑	400	58 同城	<div>  <div> <p>车库离五岭大市场较近，也适合做仓库。竹园新城南苑</p> <p>北湖·五岭广场</p> <p>湖南岳阳岳阳楼北路</p> <p>37㎡ 建筑面积</p> <p>0.36元/㎡/天 400元/月</p> </div> </div>

2、充电桩收入

2015 年国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见（国办发〔2015〕73 号）文件指出：原则上，新建住宅配建停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件，大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电设施或

预留建设安装条件的车位比例不低于 10%，每 2000 辆电动汽车至少配套建设一座公共充电站。鼓励建设占地少、成本低、见效快的机械式与立体式停车充电一体化设施。

2017 年国家能源局在《2017 能源工作指导意见》明确提出了 2017 年内建成 10 万个公共充电桩，80 万个私人充电桩的目标。国网 2017 将进行 2.9 万个充电桩的建设，较 2016 年的 2.2 万个充电桩提升 31.8%。

2018 年国家发展和改革委员会、国家能源局、工业和信息化部、财政部联合下发《提升新能源汽车充电保障能力行动计划》（以下简称《计划》），其中提出，力争用 3 年时间大幅提升充电技术水平，提高充电设施产品质量，加快完善充电标准体系，全面优化充电设施布局，显著增强充电网络互联互通能力，快速升级充电运营服务品质，进一步优化充电基础设施发展环境和产业格局的总体工作目标，四部委此次联合下发《计划》，针对新能源汽车充电保障能力和技术水平做出了详细的规划和指导，在政策层面助力企业和市场进一步完善新能源汽车基础设施建设，缓解新能源汽车消费市场对续航里程和充电设施紧张的顾虑，或将推动电动汽车市场稳健增长，尤其有望对充电桩领域带来较为明显提振效应。

按照湖南省《发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号）（信息来源：https://fgw.hunan.gov.cn/fgw/ztzl/yfxzzl/gfxwjk/201902/t20190214_5274524.html），2020 年前，对电动汽车充换电服务费

实行政府指导价管理，每千瓦时不超过 0.8 元/kwh，2020 年后暂未发文。因此，参考其他城市充电桩收费标准，本项目充电服务费按照 0.8 元/kWh 计算，全年计取 365 天。

项目参考充电桩充电服务费信息表

充电站名称	充电服务费（元/h）	来源	备注	网址
湖南益阳市湖乡情酒店充电站	0.8	车主指南	湖南益阳市湖乡情酒店充电站 充电桩数：快充：0个，慢充：10个 充电费：1.20元/度 服务费：0.80元/度 支付方式：实体卡或驿充电App 详细地址：湖南省益阳市资阳区长春镇云梦方舟度假区	https://www.icauto.com.cn/cdz/430900/
常德柳叶湖集散中心充电站	0.8	车主指南	常德柳叶湖集散中心充电站 充电桩数：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	https://www.icauto.com.cn/cdz/430700/
岳阳市祺峰新能源充电站	0.8	车主指南	岳阳祺峰新能源充电站 充电桩数：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	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/
湘潭市中级人民法院快充充电站	1.0	车主指南	湘潭市中级人民法院快充充电站 充电桩数：快充：4个，慢充：6个 充电费：00:00~24:00:1.0000 服务费：00:00~24:00:1.0000元/小时 支付方式：特来电APP 详细地址：湖南省湘潭市岳塘区湘潭大道58号	https://www.icauto.com.cn/cdz/430300/

项目区域内停车位配套建设 706 个充电桩（120kw 快充），按照湖南省对充电桩服务费（不含电费）收费标准，每小时充电服务费 0.8 元/kWh，根据可行性研究报告，本项目每天充电

次数保守估计约 3 次，每次充电约 25 度，充电桩的使用率初始为 70%，此后随着电动车的普及，充电桩的使用率增长到 80%。

3、物业费收入

根据《湖南省物业服务收费管理办法》湘发改价调〔2017〕4 号，物业服务收费根据不同物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价，保障性住房、房改房、老旧住宅小区、业主大会成立之前的普通商品住宅物业服务收费实行政府指导价；别墅、其它非住宅及业主大会成立之后的普通商品住宅物业服务收费实行市场调节价。实行政府指导价的物业服务收费，由市、县价格主管部门根据物业服务等级标准、服务内容等因素制定基准价及浮动幅度，商同级房地产行政主管部门后向社会公布，并抄送上一级价格和房地产行政主管部门备案，实行市场调节价的物业服务收费，未成立业主大会的，由建设单位与物业服务企业在前期物业服务合同中约定，建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容；已成立业主大会的，由业主委员会经业主大会同意或者授权与物业服务企业在物业服务合同中约定。

为提高该片区管理水平和居民生活质量，本次改造后将在项目建设单位该区域设立物业管理机构，根据谨慎原则，本项目物业收费参照保障性住房物业服务收费计算，住房物业服务费约为 1.0 元/平方米，项目按照总改造住宅面积 863512 平方米。基于谨慎性原则，物业费负荷率第一年按 80%，第二年按 85%，第三年按 90%，第四年及以后按 95%计。

小区	价格（元/平方米/月）	来源	案例截图
丽景君临天下 小区	1.5	今日头条	<p>>>>>丽景君临天下</p>  <p>物业费：1.5元/平方米每月 项目均价：4200元/m²</p>
欢乐海岸小区	1.6	今日头条	<p>>>>>欢乐海岸</p>  <p>物业费：1.6元/平方米每月 项目均价：4200元/m²</p>

宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目项目收入预测表

单位：万元

序号	收入类型	合计	2023 年 11-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	停车费收入	7,352.77	62.62	407.21	439.79	448.59	457.56	466.71	476.04	485.56	495.27
2	电动汽车充电桩收入	18,332.33	177.91	1,159.61	1,236.91	1,236.91	1,236.91	1,236.91	1,236.91	1,236.91	1,236.91
3	物业费收入（住宅）	14,502.63	138.16	880.78	932.59	984.40	984.40	984.40	984.40	984.40	984.40
	小计	40,187.73	378.69	2447.60	2609.29	2669.90	2678.87	2688.02	2697.35	2706.87	2716.58

续表：

序号	收入类型	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年 9 月
1	停车费收入	505.18	515.28	525.59	536.10	546.82	557.76	426.69
2	电动汽车充电桩收入	1,236.91	1,236.91	1,236.91	1,236.91	1,236.91	1,236.91	914.98
3	物业费收入（住宅）	984.40	984.40	984.40	984.40	984.40	984.40	738.30
	小计	2726.49	2736.59	2746.90	2757.41	2768.13	2779.07	2079.97

（二）项目预期成本预测

本项目总成本费用包括：人工工资及福利费用、管理费用、维修费用、项目税金及附加。基于谨慎性原则，负荷率第一年按 80%，第二年按 85%，第三年按 90%，第四年及以后按 95% 计。

1、职工工资及福利费用

项目配备管理与安保人员 106 人，参照各地区 2020 年平均工资（税前），考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目人均年工资 4.5 万元，年增长率按 2% 计算。


郴州 | 清洁工 

2500-3200 元/月

包住 饭补

炬神电子  4 年

保洁 | 不限 | 不限

五岭广场 | 保安 

2800-3500 元/月

包吃

湖南佳格星物业服务有限公司...

保安 | 不限 | 不限

2、管理费用

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，管理费用占营业收入的比例介于 1%~5% 之间，本项目按营业收入的 5% 估算。

3、维修费用

维修费用一般是指企业对固定资产、低值易耗品的修理维

修费用资产原值的 0.5%估算。

4、税金及附加

项目增值税停车费收入按 9%计，充电桩收入按 6%计、物业费收入按 6%计；城市建设维护税按增值税的 5%计，教育附加按增值税的 3%计，地方教育费附加按增值税的 2%计。

宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目项目经营成本测算表

单位：万元

序号	收入类型	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	工资及福利费	8,332.94	79.50	486.54	496.27	506.20	516.32	526.65	537.18	547.92	558.88
2	维修费	2,043.25	19.47	124.09	131.39	138.69	138.69	138.69	138.69	138.69	138.69
3	管理费用	2,009.38	18.93	122.38	130.46	133.50	133.94	134.40	134.87	135.34	135.83
4	税金及附加	2,712.24	25.36	164.03	175.02	179.05	179.87	180.70	181.54	182.41	183.29
	小计	15,097.81	143.26	897.04	933.14	957.44	968.82	980.44	992.28	1,004.36	1,016.69

序号	收入类型	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年 9 月
1	工资及福利费	8,332.94	570.06	581.46	593.09	604.95	617.05	629.39	481.48
2	维修费	2,043.25	138.69	138.69	138.69	138.69	138.69	138.69	104.02
3	管理费用	2,009.38	136.32	136.83	137.35	137.87	138.41	138.95	104.00
4	税金及附加	2,712.24	184.19	185.11	186.04	187.00	187.97	188.97	141.69
	小计	15,097.81	1,029.26	1,042.09	1,055.17	1,068.51	1,082.12	1,096.00	831.19

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目预期总收入 40,187.73 万元，预期运营成本 15,097.81 万元，项目净收益 25,089.92 万元。

（二）项目融资还本付息情况

宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目，已发行政府专项债券 5,000.00 万元，发行利率为 3.29%，本次拟发行专项债券 1,850.00 万元，未来拟发行 4,650.00 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%确定，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。

宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目还本付息情况如下表所示：

宜章县 2021-2023 年老旧小区改造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
宜章县 2021-20 23 年老 旧小区 改造项 目	2022 年 3 月	-	5,000.00	-	5,000.00		
	2022 年 9 月	5,000.00			5,000.00	82.25	82.25
	2023 年 3 月	5,000.00	1,850.00	-	6,850.00	82.25	82.25
	2023 年 9 月	6,850.00	4,650.00		11,500.00	116.11	116.11
	2024 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
	2025 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
	2026 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
	2027 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
	2028 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
	2029 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
	2030 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40

2031 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
2032 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
2033 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
2034 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
2035 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
2036 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
2037 年 3 月	11,500.00	-	5,000.00	6,500.00	320.15	5,320.15
2038 年 3 月	6,500.00	-	1,850.00	4,650.00	118.95	1,968.95
2038 年 9 月	4,650.00	-	4,650.00	-	85.10	4,735.10
合计	-	11,500.00	11,500.00	-	6,036.00	17,536.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源主要为停车费收入、充电桩收入、物业费收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 25,089.92 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成本覆盖倍数
宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目	25,089.92	11,500.00	17,536.00	1.43

项目融资平衡情况已经通过鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析表

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	1.20	1.43	1.66
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.52	1.43	1.34

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 1.20，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%，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

按照国家相关政策规定，项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，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：

项目现金流量表

单位：万元

阶段 序号	项目	合计	建设期			运营期					
			2021 年及 以前	2022 年	2023 年 1-10 月	2023 年 11-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	现金流入	71,684.01	5,000.00	15,000.00	11,496.28	378.69	2,447.60	2,609.29	2,669.90	2,678.87	2,688.02
1	资本金流入	19,996.28	5,000.00	10,000.00	4,996.28	-					
2	融资资金流入	11,500.00	-	5,000.00	6,500.00	-					
3	运营期现金流入	40,187.73	-	-	-	378.69	2,447.60	2,609.29	2,669.90	2,678.87	2,688.02
二	现金流出	63,849.49	5,000.00	15,000.00	11,496.28	143.26	1,299.44	1,335.54	1,359.84	1,371.22	1,382.84
1	建设期资金流出	31,215.68	5,000.00	14,917.75	11,297.93						
2	运营期资金流出	15,097.81	-	-	-	143.26	897.04	933.14	957.44	968.82	980.44
3	融资还本付息	17,536.00	-	82.25	198.36		402.40	402.40	402.40	402.40	402.40
4	债券发行费用	-									
三	现金净流量	7,834.53	-	-	-	235.43	1,148.16	1,273.75	1,310.06	1,307.65	1,305.18
四	期末累计现金结存	140,539.42	-	-	-	235.43	1,383.59	2,657.34	3,967.40	5,275.05	6,580.23
五	项目净收益	25,089.92									

阶段 序号	项目	合计	运营期									
			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	71,684.01	2,697.35	2,706.87	2,716.58	2,726.49	2,736.59	2,746.90	2,757.41	2,768.13	2,779.07	2,079.97

1	资本金流入	19,996.28										
2	融资资金流入	11,500.00										
3	运营期现金流入	40,187.73	2,697.35	2,706.87	2,716.58	2,726.49	2,736.59	2,746.90	2,757.41	2,768.13	2,779.07	2,079.97
二	现金流出	63,849.49	1,394.68	1,406.76	1,419.09	1,431.66	1,444.49	1,457.57	1,470.91	1,484.52	6,416.15	7,535.24
1	建设期资金流出	31,215.68										
2	运营期资金流出	15,097.81	992.28	1,004.36	1,016.69	1,029.26	1,042.09	1,055.17	1,068.51	1,082.12	1,096.00	831.19
3	融资还本付息	17,536.00	402.40	402.40	402.40	402.40	402.40	402.40	402.40	402.40	5,320.15	6,704.05
4	债券发行费用	-										
三	现金净流量	7,834.53	1,302.67	1,300.11	1,297.49	1,294.83	1,292.10	1,289.33	1,286.50	1,283.61	-3,637.08	-5,455.27
四	期末累计现金结存	140,539.42	7,882.90	9,183.01	10,480.50	11,775.33	13,067.43	14,356.76	15,643.26	16,926.87	13,289.79	7,834.53
五	项目净收益	25,089.92										

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

1、偿债计划可行性

本项目社会显著，得到了当地政府和居民的支持与拥护，相关组织群体也从各方面合法合规地配合本项目的建设。项目完工后，预期收入能充分满足本项目的偿债计划要求。

2、偿债风险点分析

（1）与项目建设或运营有关的风险。

1）项目建设风险

如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2）项目运营风险

如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（2）影响融资平衡结果的风险。

1）利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2）流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

3、项目风险管理措施。

1) 《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。经湖南省人民政府批准，湖南省先后印发了《中共湖南省委湖南省人民政府关于严控政府性债务增长切实防范债务风险的若干意见》（湘发〔2018〕5号）、《湖南省政府性债务风险应急预案》（湘政办发〔2018〕25号），建立湖南省人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2) 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3) 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

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

本项目主管单位是宜章县住房和城乡建设局。

主管部门负责按照郴州市（宜章县）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。

(本页无正文，为《郴州市宜章县 2023 年保障性安居工程专项债券宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



宜章县财政局



宜章县住房和城乡建设局

2023 年 3 月 14 日