

湖南省怀化市 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

怀化市 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 9,000.00 万元，其中洪江市 9,000.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
洪江市	洪江市老旧小区改造项目（一期	9,000.00	20
合计	-	9,000.00	-

怀化市洪江市保障性安居工程专项债券
洪江市老旧小区改造项目（一期）
预期收益与融资平衡方案

洪江市老旧小区改造项目（一期）拟发行保障性安居工程专项债券 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
洪江市老旧小区改造项目（一期）	2023 年湖南省保障性安居工程专项债券（四期）-2023 年湖南省政府专项债券（二十七期）	9,000.00	20 年	洪江市住房保障服务中心

一、项目概况

（一）区域介绍

洪江市位于湖南省西南部，沅水上游，云贵高原东部边缘的雪峰山区，东接溆浦县、洞口县，南邻绥宁县、会同县，西界芷江侗族自治县，北依怀化市。总面积 2,173.54 平方公里，其中陆地 2,105.36 平方公里，水面 68.18 平方公里。

2022 年全市实现地区生产总值（GDP）1364608 万元，按可比价格计算，比上年增长 4.8%。其中，第一产业增加值完成 314094 万元，增长 3.6%；第二产业增加值完成 452211 万元，增长 4.5%；第三产业增加值完成 598303 万元，增长 5.7%。三次产业结构调整为 23.0：33.1：43.9。三次产业对经济增长的贡献率分别为 17.9%、32.2%和 49.9%。

2022 年，全市累计完成一般公共预算收入 102840 万元。其中：全口径税收收入完成 80006 万元；非税收入完成 22834 万元。2022 年，全市一般公共预算支出完成 337474 万元，一般公共预算服务支出 22934 万元，同比上升 11.92%；公共安全支出 7243 万元，同比下降 2.58%；教育支出 66888 万元，同比增长 7.78%；社会保障和就业支出 69429 万元，同比增长 9.29%；卫生健康支出 52700 万元，同比增长 22.85%；节能环保支出 4199 万元，同比下降 34.52%；城乡社区事务支出 18416 万元，同比增长 120.63%；农林水事务支出 50302 万元，同比增长 0.09%；交通运输支出 7556 万元，同比增长

48.97%；自然资源海洋气象等支出 3343 万元，同比增长 76.13%；灾害防治与应急管理支出 3878 万元，同比增长 11.31%。

整体来看，洪江市近年经济发展较快，经济实力不断增强。

洪江市地区 2020-2022 年财政经济数据

单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年
地区生产总值（GDP）	1,257,415	1,345,556	1,364,608
居民人均可支配收入（元）	18,815	20,471	21,652
一般公共预算收入	90,870	96,690	102,840
政府性基金收入	31,959	68,617	32,215
其中：国有土地出让收入	29,630	66,428	31,082
政府性基金支出	36,586	92,992	99,982
其中：国有土地出让支出	29,550	52,426	19,595

注：来源于洪江市国民经济和社会发展统计公报和财政决算报告

（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
洪江市老旧小区改造项目（一期）	总投资为 16,191.76 万元，地点为洪江市，建设期为 2 年，开工时间为 2023 年 2 月。	本项目主要针对洪江市 1、安江镇大畲坪社区：黔阳行署小区片区（山元脑组、黄加河组、老卫校家属区）、安塑片区（进修学校家属房、卫校家属房、职业中学家属房、原安塑职工家属房）、黔阳师范家属区 2、安江镇金穗社区：安江纱厂片区（开发公司家属区、后卫门老 80 户、桃子垅 20 户、24 户、桃子垅新 48 户、桃子垅	洪江市住房保障服务中心	1、洪江市发展和改革局《关于洪江市老旧小区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（洪发改[2022]133 号）； 2、洪江市发展和改革局《关于洪江市老旧小区改造项目（一期）概算总投资的批复》（洪发改[2022]153 号）； 3、洪江市住房和城乡建设局《关于洪江市老旧小区改造项目（一期）初步设计的批复》（洪建函[2022]24 号）；

		<p>新 80 户、万园村小区-老 48 户、后卫门 56 户楼房、小溪坑 461、462 号房、编织厂家属区、纱厂家属房、东风路一区、东风路二区、小溪坑一区、小溪坑二区、桃子垅一区、桃子垅二区、后卫门一区、后卫门二区、丁字路一区、丁字路二区）3、安江镇油菜园社区：老街油菜园片区（建筑公司宿舍、航运公司宿舍、搬运公司宿舍、蔬菜公司家属楼、房产公司公房、木材公司宿舍、纱厂宿舍、煤炭公司家属房、百货公司家属房、人民医院宿舍、饮食服务公司家属房、七街沿线一区、七街沿线二区、七街沿线三区、七街沿线四区）43 个老旧小区实施改造，项目改造共涉及楼栋624栋，居民4611户，改造建筑总面积41.64万m²。主要建设内容分为基础类、完善类以及提升类。含房屋公共部分修缮、外立面改造、供排水设施、供电设施及管线设施、通信设施、道路设施、照明设施、停车设施、安防和便民设施、环境景观整治以及小区智慧管理系统等。</p>	<p>4、洪江市自然资源局《关于洪江市老旧小区改造项目（一期）不再核发建设用地规划许可证的情况说明》；</p> <p>5、洪江市自然资源局《建设工程规划许可证》（建字第4312812022090013号）；</p> <p>6、洪江市住房和城乡建设局《建筑工程施工许可证》（编号431281202210080101）。</p>
--	--	--	--

洪江市老旧小区改造项目（一期）已经通过湖南启元律师事务所律师合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目将打造吐故纳新、规范和谐、温馨宜居的崭新老

旧小区、提升城市品位，打造和树立城市的良好形象和品牌，对建设“精美安江”有着十分重要的意义。

（二）社会效益分析

1、项目建设是改善老旧小区人居环境、提高小区居民幸福指数的需要

本项目的建设将通过统一的改造和维护，采取一系列措施对老旧小区进行改造，工程紧紧与文明创建、住有所居等工作充分结合，让老旧小区重新焕发新的生机，让人民群众拥有更多的获得感、更强的幸福感。

通过基础类改造，进行屋面改造、铺设沥青道路、完善排水设施、照明设施、环卫设施等关系到民生基础的改造，保障了城区老旧小区居民基本的生活质量。

通过完善类改造，包括建筑立面改造、道路和停车设施改造、安防和便民设施改造、环境景观整治，完善小区功能配套，为居民生活提供便利。

通过提升类改造，包括智慧管理、特色风貌、建筑立面改造等，深挖当地文化特色，丰富小区居民服务供给、提升居民生活品质、改善了老旧小区人居环境。

本项目的建设将使老旧小区基础配套设施、公共服务设施、生活质量、文化品位、社会服务等方面得到改善和提高，是政府执政为民，以人为本，改善民生，不断改善人民群众人居环境的具体体现。

2、项目建设是提升城市形象和城市品位的需要

城市老旧小区是城市的缩小版，改善老旧小区环境品质，对提升基层公共设施、公共服务、老旧小区管理的档次和水准，使老旧小区品质高端化、服务优质化、治理多元化、居民幸福感明显提升等方面均具有重要意义。

本项目将打造吐故纳新、规范和谐、温馨宜居的崭新老旧小区、提升城市品位，打造和树立城市的良好形象和品牌，对建设“精美安江”有着十分重要的意义。

3、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、项目投资合规性分析

项目已履行政府投资项目决策程序情况。怀化市财政局关于对洪江市老旧小区改造项目（一期）的资金来源评估论证意见（怀财综函（2022）79号），洪江市人民政府常务会议决议书（2022年9月8日第19次），洪江市财政局出具的《关于洪江市老旧小区改造项目（一期）资金来源审核意见》（洪财办函（2022）84号）。

项目实施单位洪江市住房保障服务中心系中国境内依法设立、合法存续的事业单位法人，具备老旧小区改造的实

施主体资质。

2、项目成熟度分析

（1）项目立项批复情况：项目已取得洪江市发展和改革委员会批复的《洪江市老旧小区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（洪发改〔2022〕133号）。

（2）初步设计批复：项目已取得洪江市住房和城乡建设局批复的《洪江市老旧小区改造项目（一期）初步设计的批复》（洪建函〔2022〕24号）。

（3）概算批复：项目已取得洪江市发展和改革委员会批复的《洪江市老旧小区改造项目（一期）概算总投资的批复》（洪发改〔2022〕153号）。

（4）建设工程规划许可证：洪江市自然资源局出具了洪江市老旧小区改造项目（一期）建设工程规划许可证（建字第4312812022090013号）。

（5）建筑工程施工许可证：洪江市住房和城乡建设局出具了洪江市老旧小区改造项目（一期）建筑工程施工许可证，编号431281202210080101。

（四）债券资金需求合理性分析

项目总投资 16191.76 万元，资金筹措拟发行专项债 9000.00 万元，占总投资的 55.58%，资本金 7191.76 万元，占总投资的 44.42%。通过测算，项目能够满足还本付息的要求。本项目资金来源渠道、筹措程序合规，财权与事权匹配，投入渠道及方式合理，筹资还款风险可控，满足筹资合规性

要求，本项目债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

本项目建设内容符合专项债资金投向领域——保障性安居工程（含棚户区改造）。经评估，本项目收入预测依据可靠，预期收入测算和预期成本测算、运营成本测算合理；项目净收益、融资还本付息和现金流模拟分析等合理。债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时偿债风险可控。本项目通过事前绩效评估。

（六）项目存续期

老旧小区改造结合各小区实际情况，按照基础类、完善类、提升类等菜单式分类实施，改造后的基础设施使用年限可达 20-30 年，据保守估计，本项目存续期为 2023-2042 年。

（七）项目绩效目标

本项目的绩效目标表如下：

项目名称	洪江市老旧小区改造项目（一期）					
主管单位	洪江市住房保障服务中心					
及其编码						
项目资金	资金总额：16,191.76					
	一、地方政府专项债券资金：9,000.00					
	二、财政资金：7,191.76					
项目实施 进度计划	项目实施内容		开始时间	完成时间		
	基础类		2023. 2	2024. 12		
	完善类		2023. 2	2024. 12		
	提升类		2023. 2	2024. 12		
项目绩效 目标	按时完成项目建设任务，从根本上改善项目涉及的 43 个小区，4611 户居民居住条件，完善基础设施和公共服务，提高居民的幸福指数，促进社会的和谐发展。					
	一级指标	二级指标	三级指标		指标值及 单位	绩效标准

项目效益指标	产出指标	数量指标	改造小区	43 个	43 个
		质量指标	建设安全施工生产率	100%	100%
			资金到位率	100%	100%
			工程质量合格率	100%	100%
		时效指标	项目建设期	24 个月	24 个月
		成本指标	总投资	16,191.76	16191.76
	效益指标	经济效益指标	计算期内项目总收入	33,226.47	33,226.47
		社会效益指标	改善居民的居住条件	长期有效	长期有效
			提高居民的幸福指数	长期有效	长期有效
			完善基础设施和公共服务	长期有效	长期有效
		生态效益指标	优化区域环境	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	改善设施条件	长期有效	长期有效
			促进和谐社会	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	群众满意度	≥98%	≥98%

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据：

1、本工程以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）规定，并参照洪江市目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算。

2、建筑安装工程材料价格参照 2022 年第 3 期《怀化建设造价》计取。

3、《关于机械费调整及有关问题的通知》（湘建价市〔2020〕46 号）。

4、按照湘建价[2016]160 号文《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据》的通知及《关于增值税条件下材料

价格发布与使用的规定》的通知执行。

5、《湖南省住房和城乡建设厅关于取消劳保基金与增加社会保险费有关事项的通知》（湘建价[2016]134号）。

6、《关于调整建设工程销项税额税率和材料综合税率计费标准的通知湘建价》（湘建价[2018]101号）、关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准》（湘建价（2019）47号）。

7、湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》的通知（湘建价[2017]54号）。

8、国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）有关规定

9、主要设备价格采用厂家询价和市场价格，并以此为基价按规定计算运杂费等设备附属费用。；

10、工程建设其他费计算依据如下：

（1）建设单位管理费：财政部财建[2016]504号；

（2）建设工程监理费：湘监协[2016]2号；

（3）前期工作咨询费：计价格[1999]1283；

（4）工程设计费：计价格[2002]10号；

（6）劳动安全卫生评审费：以建设工程费为基数，费率为0.1%-0.5%；

（7）工程保险费：以建设工程费为基数，费率为0.3%-0.6%；

（8）造价咨询费：湘建价协〔2016〕25号。

11、预备费

基本预备费按照工程费用与工程建设其他费用之和的5%计取，不计涨价预备费。

具体如下表所示：

序号	项目名称	估算总值（万元）				技术经济指标		
		土建工程	设备及安装工程	其他	小计	单位	数量	单位指标
—	工程费用	11991.04	2,001.21		13992.25			
1	基础类	9814.53	1,326.09		11140.62			
1.1	房屋修缮维护	889.00			889.00	栋	254.00	35,000.00
1.2	外立面改造	685.31			685.31	m²	45,687.00	150.00
1.3	给排水设施	3,008.46	682.89		3,691.35			
1.3.1	污水、雨水立管	151.69	65.01		216.70	m	21,670.00	100.00
1.3.2	排水沟	497.16			497.16	m	11,048.00	450.00
1.3.3	DN300HDPE 双壁波纹管	535.34	229.43		764.78	m	13,905.00	550.00
1.3.4	DN400HDPE 双壁波纹管	522.48	223.92		746.40	m	9,952.00	750.00
1.3.5	DN500HDPE 双壁波纹管	383.90	164.53		548.44	m	5,773.00	950.00
1.3.6	管道清淤	101.58			101.58	m	12,698.00	80.00
1.3.7	检查井	193.80			193.80	座	646.00	3,000.00
1.3.8	玻璃钢化粪池	172.50			172.50	座	69.00	25,000.00
1.3.9	旱厕改造	450.00			450.00	座	45.00	100,000.00
1.4	道路改造	3297.80			3297.80	m²	82,445.00	400.00
1.5	供电设施	667.08	643.20		1310.28			
1.5.1	供电线路	667.08			667.08	m	9,810.00	680.00
1.5.2	路灯		143.20		143.20	盏	358.00	4,000.00

1.5.3	变压器		500.00		500.00	台	20.00	250,000.00
1.6	通信设施	820.43			820.43			
1.6.1	通信线缆	813.23			813.23	m	7,745.00	1,050.00
1.6.2	弱电检查井	7.20			7.20	个	8.00	9,000.00
1.7	垃圾中转站	252.00			252.00	个	18.00	140,000.00
1.8	垃圾桶	41.40			41.40	个	690.00	600.00
1.9	手提式灭火器	32.06			32.06	套	2,137.00	150.00
1.1	室外消火栓	121.00			121.00	套	1,210.00	1,000.00
2	完善类	2036.65	605.90		2642.55			
2.1	停车位	1055.48			1055.48	m²	26,387.00	400.00
2.2	充电桩		276.00		276.00	个	138.00	20,000.00
2.3	人行道	342.81			342.81	m²	9,795.00	350.00
2.4	监控系统		72.00		72.00	套	18.00	40,000.00
2.5	安防监控		111.00		111.00	台	555.00	2,000.00
2.6	防盗门		40.80		40.80	栋	272.00	1,500.00
2.7	公共宣传栏		15.40		15.40	块	77.00	2,000.00
2.8	健身器材		31.00		31.00	组	62.00	5,000.00
2.9	休闲座椅		59.70		59.70	组	199.00	3,000.00
2.1	广场	14.49			14.49	m²	414.00	350.00
2.11	广告位	80.00			80.00	个	80.00	10,000.00

2.12	绿化提质	543.88			543.88	m²	21,755.00	250.00
3	提升类	139.86	69.22		209.08			
3.1	云柜		54.00		54.00	台	18.00	30,000.00
3.2	街巷牌	2.16			2.16	个	19.00	1,135.00
3.3	文化墙	135.60			135.60	m²	4,520.00	300.00
3.4	智慧管理门禁		14.80		14.80	台	40.00	3,700.00
3.5	无障碍通道	2.10			2.10	处	7.00	3,000.00
3.6	街道标识牌		0.42		0.42	块	3.00	1,400.00
二	工程建设其他费用			742.76	742.76			
1	建设单位管理费			111.94	111.94			
2	可研编制费			15.00	15.00			
3	环境影响评价费			8.10	8.10			
4	勘测费			45.19	45.19			
5	设计费			265.85	265.85			
6	工程监理费			209.88	209.88			
7	造价咨询费			44.82	44.82			
8	工程保险费			41.98	41.98			
三	预备费			736.75	736.75			
1	基本预备费			736.75	736.75			
四	建设投资	11991.04	2001.21	1479.51	15471.76			

五	建设期利息			720.00	720.00			
六	项目总投资	11991.04	2001.21	2199.51	16191.76			
比例（%）		74.89	12.11	14.23	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。

洪江市老旧小区改造项目（一期）总投资 16,191.76 万元，2023 年投入金额 11,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2023 年	2024 年及以后
洪江市老旧小区改造项目（一期）	16,191.76	-	11,000.00	5,191.76

项目投资分月计划表

2023 年度，洪江市老旧小区改造项目（一期）分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
洪江市老旧小区改造项目（一期）	投资金额	-	-	3,000.00	3,222.22	3,222.22	222.22
	其中：专项债券金额	-	-	3,000.00	3,000.00	3,000.00	-

（接上表）

7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
222.22	222.22	222.22	222.22	222.22	222.24	11,000.00
-	-	-	-	-	-	9,000.00

（二）项目资金筹措方案

洪江市老旧小区改造项目（一期）资金来源主要为资本金 7,191.76 万元、政府专项债券资金 9,000.00 万元。项目总投资 16,191.76 万元，其中：用于项目支出的资本金 7,191.76 万元，占投资总额的 44.42%；拟申请发行政府专项债券资金

9,000.00 万元；本次申请发行专项债券 9,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金	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	
洪江市老旧小区改造项目（一期）	16,191.76	7,191.76	无	9,000.00	无	无	无	无	20 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

洪江市老旧小区改造项目（一期）收益主要来源于物业费收入、充电桩服务收入、停车位收入。结合洪江市地价增长速度及 GDP 增长速度，根据项目周边的基础设施信息，选取项目周边相同性质的历史成交情况进行参照测评，得出可合理的对照价格。

1、物业费收入

根据湖南省发展和改革委员会和湖南省住房和城乡建设厅联合印发的《关于印发湖南省物业服务收费管理办法的通知》和怀发改价服【2019】16 号参照《关于规范怀化市住宅物业服务收费管理的通知》，本项目物业管理属于自营物业，洪江市住宅物业管理费价格在 1.30-2.00 元/m²/月之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计，本项目住宅物业管理费价格为 1.20 元/m²/月，物业面积 416,400.00 m²，起始运营年份的出租率为 75.00%，考虑到物价上涨因素

和出租率的增幅情况，结合怀化市 2019 年至 2021 年的 GDP 的平均增速 6.76%，本项目拟按 3.00% 的收入增幅比例测算。

项目周边物业管理费价格信息表

序号	项目	价格（元/平方米/月）	备注	链接
1	洪江碧桂园	1.80	住宅	https://hh.fang.anjuke.com/loupan/canshu-470278.html
2	力达·阅江山	1.20	住宅	https://hh.fang.anjuke.com/loupan/canshu-473072.html
3	兴城·壹号公馆	1.50	住宅	https://hh.fang.anjuke.com/loupan/canshu-473179.html

因此，预计债券存续期内物业管理收入为10,529.50万元。



关于规范怀化市住宅物业服务收费管理的通知

发布时间：2019-11-04 10:38

信息来源：市发展和改革委员会

关于规范怀化市住宅物业服务收费管理的通知

怀发改价服〔2019〕16号

各县市区发改局、住建局，怀化市物业服务行业协会：

为了进一步规范我市物业服务收费行为，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，根据《湖南省物业管理条例》、《湖南省定价目录》、《湖南省物业服务收费管理办法》等有关规定，结合我市实际，经成本监审、召开听证会、报市人民政府同意等法定程序，我们制定了《怀化市住宅物业服务等级标准及服务内容（指导标准）》（见附件1）、《怀化市住宅前期物业服务收费标准（基准价）》（见附件2），现印发给你们，请遵照执行。同时就我市住宅物业服务收费的有关事项通知如下：

因此，预计债券存续期内物业费收入为 10,529.50 万元。

2、充电桩服务收入

根据《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》（湘政办发〔2016〕59号）中规定：大型公共建筑物配建停车场、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或预留建设安装条件；对向电网企业直接

报装接电的经营性集中式充换电设施用电，必须单独装表计量，执行大工业用电价格，2020 年前暂免收基本电费，其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价；充电设施运营企业可向用户收取充电服务费，充电服务费收取标准由省发改委核定。

同时根据《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）相关规定，根据湖南省发展和改革委员会出具的湘发改价商【2018】407 号文件《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《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〔2015〕340 号）执行，每千瓦时标准为 0.80 元，按用电度数收取。”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。本项目建成后可供使用的充电桩有 138.00 个，每个充电桩每天可服务次数为 4 次，单次充电量约为 42.00KW·h，充电服务费为 0.8 元/KW·h。谨慎性估计，每年按 365.00 天运营，起始运营年份的出租率为 75.00%，考虑到物价上涨因素和出租率的增幅情况，结合怀化市 2019 年至 2021 年的 GDP 的平均增速 6.76%，本项目拟按 3.00%的收入增幅比例测算。可比案例如下：

序号	项目	案例图片	价格（元/度）
----	----	------	---------

1	富城国际充电站		1.799元/度（含电费0.999元/度，服务费0.8元/度）
2	黄茅园路政便民充电站		1.8元/度（含电费1元/度，服务费0.8元/度）
3	怀化湖天桥充电桩		1.6880元/度（含电费0.88元/度，服务费0.8元/度）

因此，预计债券存续期内充电桩服务收入为 8,916.14 万元。

3、停车场收入

根据《湖南省定价目录》（湘发改价调【2017】1237 号）、

《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调【2019】217 号）、怀化市发展和改革委员会《关于转发<湖南省机动车停放服务收费管理办法的通知>的通知》（怀发改价服【2019】9 号）的规定，结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目停车位拟按照单价 10.00 元/个/天测算。本项目建成后可出租的车位共计 2,150.00 个，谨慎估计，起始周转率为 75.00%，后逐年递增 3.00%。

因此，预计债券存续期内停车位停车收入为 13,780.83 万元。

怀化市机动车停放服务政府定价 和政府指导价最高收费标准

（公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车车位计费，摩托车（电动车）按不超过小车标准的四分之一收取）

1、城市道路临时停车泊位最高收费标准

计费单位	咪表收费标准	人工值守收费标准
每车位	按每 10 分钟计时收费，每 10 分钟 1 元，不足 10 分钟，按 10 分钟计费。	按小时计时收费，每小时 5 元，不足 1 小时的按 1 小时计费。
备注：道路人工值守临时停车泊位在无人值守期间，道路自动计费停车泊位在规定的夜间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。		

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

时间 \ 方式	每小时
白天	5 元
夜间	2 元
备注：不足 1 小时按 1 小时计算。	

考虑到本项目建设工期 2 年，本着谨慎的原则假定项目完全竣工后才产生收入。项目在债券存续期内，预计可产生收入 33,226.47 万元。洪江市老旧小区改造项目（一期）预计债券存续期内收入具体如下表所示：

项目预期收入测算表

单位：万元

收入项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
物业管理收入	449.71	463.20	477.10	491.41	506.15	521.33	536.97	553.08	569.67	586.76
充电桩服务收入	380.80	392.22	403.99	416.11	428.59	441.45	454.69	468.33	482.38	496.85
停车场收入	588.56	606.22	624.41	643.14	662.43	682.30	702.77	723.85	745.57	767.94
合计	1,419.07	1,461.64	1,505.50	1,550.66	1,597.17	1,645.08	1,694.43	1,745.26	1,797.62	1,851.55

(接上表)

收入项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
物业管理收入	604.36	622.49	641.16	660.39	680.20	700.61	721.63	743.28	10,529.50
充电桩服务收入	511.76	527.11	542.92	559.21	575.99	593.27	611.07	629.40	8,916.14
停车场收入	790.98	814.71	839.15	864.32	890.25	916.96	944.47	972.80	13,780.83
合计	1,907.10	1,964.31	2,023.23	2,083.92	2,146.44	2,210.84	2,277.17	2,345.48	33,226.47

（二）项目预期成本预测

本项目的主要运营成本包括职工薪酬、管理费用、广告维护费、燃料及动力费用、维修费用、税金及附加等。估算如下：

1、职工薪酬：项目建成后预计需要 50.00 人，根据该地区同行业薪酬的实际情况，人均职工薪酬拟按 6.00 万元/年计算，逐年递增 3.00%；

2、管理费用：管理费用主要包括办公费、差旅费和维修费等，根据同行业经营标准，按经营性收入的 5.00% 计算，可比案例如下：

序号	项目	管理及其他费用占经营性收入的比值
1	洪江区政策性租赁住房建设项目	5.00%
2	会同县 2021 年老旧小区提质改造项目	5.00%
3	辰溪县 2021 年老旧小区改造项目	5.00%

3、广告位维护费：根据周边物业广告收入及维护情况，广告位维护成本约占收入比值在 8.00%-12.00% 之间，本项目广告位维护成本拟按广告费收入的 10.00% 计算；

项目周边广告位维护成本情况表

序号	项目	广告位维护成本占广告费收入的比例
1	富贵花园	8.00%
2	御园小区	11.00%
3	天福华苑	12.00%

4、燃料及动力费：拟按经营性收入的 3.00% 计算；

5、维修费用：拟按经营性收入的 2.00% 计算；

6、税金及附加：按经营性收入的 8.00% 计算。

综上，预计债券存续期内总成本为 13,005.86 万元，具体如下表所示：

运营成本及税费测算表

单位：万元

成本项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
职工薪酬	300.00	309.00	318.27	327.82	337.65	347.78	358.21	368.96	380.03	391.43
管理费用	70.95	73.08	75.27	77.53	79.86	82.26	84.73	87.27	89.89	92.59
燃料及动力费用	42.57	43.85	45.17	46.53	47.93	49.37	50.85	52.38	53.95	55.57
维修费用	28.38	29.23	30.11	31.01	31.94	32.90	33.89	34.91	35.96	37.04
税金及附加	113.53	116.94	120.45	124.06	127.78	131.61	135.56	139.63	143.82	148.13
合计	555.43	572.10	589.27	606.95	625.16	643.92	663.24	683.15	703.65	724.76

(接上表)

成本项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
职工薪酬	403.17	415.27	427.73	440.56	453.78	467.39	481.41	495.85	7,024.31
管理费用	95.37	98.23	101.18	104.22	107.35	110.57	113.89	117.31	1,661.55
燃料及动力费用	57.24	58.96	60.73	62.55	64.43	66.36	68.35	70.40	997.19
维修费用	38.15	39.29	40.47	41.68	42.93	44.22	45.55	46.92	664.58
税金及附加	152.57	157.15	161.86	166.72	171.72	176.87	182.18	187.65	2,658.23
合计	746.50	768.90	791.97	815.73	840.21	865.41	891.38	918.13	13,005.86

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

洪江市老旧小区改造项目（一期）预期总收入 33,226.47 万元，预期总成本 13,005.86 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 20,220.61 万元。

（二）项目融资还本付息情况

洪江市老旧小区改造项目（一期），本次拟发行专项债券 9,000.00 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 3.75%，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。

洪江市老旧小区改造项目（一期）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

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
2023 年 3 月	-	9,000.00	-	9,000.00	-	-
2023 年 9 月	9,000.00	-	-	9,000.00	168.75	168.75
2024 年	9,000.00	-	-	9,000.00	337.50	337.50
2025 年	9,000.00	-	-	9,000.00	337.50	337.50
2026 年	9,000.00	-	-	9,000.00	337.50	337.50
2027 年	9,000.00	-	-	9,000.00	337.50	337.50
2028 年	9,000.00	-	-	9,000.00	337.50	337.50
2029 年	9,000.00	-	-	9,000.00	337.50	337.50
2030 年	9,000.00	-	-	9,000.00	337.50	337.50
2031 年	9,000.00	-	-	9,000.00	337.50	337.50
2032 年	9,000.00	-	-	9,000.00	337.50	337.50
2033 年	9,000.00	-	-	9,000.00	337.50	337.50

2034 年	9,000.00	-	-	9,000.00	337.50	337.50
2035 年	9,000.00	-	-	9,000.00	337.50	337.50
2036 年	9,000.00	-	-	9,000.00	337.50	337.50
2037 年	9,000.00	-	-	9,000.00	337.50	337.50
2038 年	9,000.00	-	-	9,000.00	337.50	337.50
2039 年	9,000.00	-	-	9,000.00	337.50	337.50
2040 年	9,000.00	-	-	9,000.00	337.50	337.50
2041 年	9,000.00	-	-	9,000.00	337.50	337.50
2042 年	9,000.00	-	-	9,000.00	337.50	337.50
2043 年	9,000.00	-	9,000.00	-	168.75	9,168.75
合计	-	9,000.00	9,000.00	-	6,750.00	15,750.00

（三）项目融资平衡情况

洪江市老旧小区改造项目（一期）偿债资金来源为物业费收入、充电桩服务收入、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 20,220.61 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.28。

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
洪江市老旧小区改造项目（一期）	20,220.61	9,000.00	15,750.00	1.28

同时，洪江市老旧小区改造项目（一期）融资平衡情况已经通过中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.07	1.28	1.49
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.28	1.20

基于上表，收入和成本变动是影响项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.07，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.20，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，项目计算期内按年付息，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。

现金流预测表

单位：万元

年份	以前年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入											
资本金流入	-	2,000.00	5,191.76	-							
其他融资流入	-	-	-	-							
债券资金流入	-	9,000.00	-	-							
物业费收入				449.71	463.20	477.10	491.41	506.15	521.33	536.97	553.08
充电桩服务收入				380.80	392.22	403.99	416.11	428.59	441.45	454.69	468.33
停车位收入				588.56	606.22	624.41	643.14	662.43	682.30	702.77	723.85
现金流入总额	-	11,000.00	5,191.76	1,419.07	1,461.64	1,505.50	1,550.66	1,597.17	1,645.08	1,694.43	1,745.26
现金流出											
建设资金流出	-	11,000.00	5,191.76	-							
职工薪酬				300.00	309.00	318.27	327.82	337.65	347.78	358.21	368.96
管理费用				70.95	73.08	75.27	77.53	79.86	82.26	84.73	87.27
燃料及动力费用				42.57	43.85	45.17	46.53	47.93	49.37	50.85	52.38
维修费用				28.38	29.23	30.11	31.01	31.94	32.90	33.89	34.91
税金及附加				113.53	116.94	120.45	124.06	127.78	131.61	135.56	139.63
债券还本付息		168.75	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50

其他融资还本付息											
现金流出总额	-	11,168.75	5,529.26	892.93	909.60	926.77	944.45	962.66	981.42	1,000.74	1,020.65
当年项目现金净流入	-	-168.75	-337.50	526.14	552.04	578.73	606.21	634.51	663.66	693.69	724.61
期末项目累计现金结存额	-	-168.75	-506.25	19.89	571.93	1,150.66	1,756.87	2,391.38	3,055.04	3,748.73	4,473.34

(续上表)

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
现金流入											
资本金流入											
其他融资流入											
债券资金流入											
物业费收入	569.67	586.76	604.36	622.49	641.16	660.39	680.20	700.61	721.63	743.28	
充电桩服务收入	482.38	496.85	511.76	527.11	542.92	559.21	575.99	593.27	611.07	629.40	
停车位收入	745.57	767.94	790.98	814.71	839.15	864.32	890.25	916.96	944.47	972.80	
现金流入总额	1,797.62	1,851.55	1,907.10	1,964.31	2,023.23	2,083.92	2,146.44	2,210.84	2,277.17	2,345.48	-
现金流出											
建设资金流出											
职工薪酬	380.03	391.43	403.17	415.27	427.73	440.56	453.78	467.39	481.41	495.85	-
管理费用	89.89	92.59	95.37	98.23	101.18	104.22	107.35	110.57	113.89	117.31	-
燃料及动力费用	53.95	55.57	57.24	58.96	60.73	62.55	64.43	66.36	68.35	70.40	
维修费用	35.96	37.04	38.15	39.29	40.47	41.68	42.93	44.22	45.55	46.92	-

税金及附加	143.82	148.13	152.57	157.15	161.86	166.72	171.72	176.87	182.18	187.65	-
债券还本付息	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	9,168.75
其他融资还本付息											
现金流出总额	1,041.15	1,062.26	1,084.00	1,106.40	1,129.47	1,153.23	1,177.71	1,202.91	1,228.88	1,255.63	9,168.75
当年项目现金净流入	756.47	789.29	823.10	857.91	893.76	930.69	968.73	1,007.93	1,048.29	1,089.85	-9,168.75
期末项目累计现金结存额	5,229.81	6,019.10	6,842.20	7,700.11	8,593.87	9,524.56	10,493.29	11,501.22	12,549.51	13,639.36	4,470.61

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：该类风险具体表现为项目实施产生的环境污染、噪音等对相关利益群体生活就业等方面造成影响。若项目建设期间管理不到位，未妥善采取相应防范措施，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制项目的有序进行。

应对措施：对项目进行全面的社会稳定风险评估，在评价过程中，使用科学有效的方法，注重对相关群体切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。加强政策的宣传，做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因项目工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关法律、法规、政策、文件的相关标准，依法公开项目信息，切实维护相关群体的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自

身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制,减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

2、工程建设风险

风险描述：该类风险具体表现为工程自然条件风险、资金风险、外部条件风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程自然条件风险是指工程的地质、水文及其它自然条件在工程实施中发生重大变化，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；外部条件风险是指交通运输、供水、供电、排污、电信等外部条件发生重大变化，致使项目建设受到重大影响带来的风险；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

应对措施：对于工程自然条件风险，项目建设开始前，应按基建项目程序进行规范的地质勘察、灾害评估、水土条件评价等，根据评价结论采取必要的防范措施，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于外部条件风险，地方政府应做好各配套项目的协调工作，制定应对外部条件发生意外事故的预案，规避因外部条件发生意外带来的风险；对于政策和管

理风险，湖南各级政府已把各地市基础设施建设工作放在重要和突出的位置，深度学习和把控项目各环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：该类风险具体表现为市场供求风险、价格浮动风险等方面问题。市场供求风险是指由于市场实际的供应量与需求量不平衡或与预测数量不匹配导致的差异风险；价格浮动风险是指由于市场实际价格与预期价格差异产生的风险。

应对措施：项目前期策划应对市场情况进行充分调研，分析判断市场需求、价格等变化趋势，合理确定项目建设规模、供给量及价格；项目运行期间则应定期核查实际情况与预期目标的匹配程度，及时做好防范、应急及调整措施。

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

本项目主管部门是洪江市住房保障服务中心。

主管部门负责按照洪江市老旧小区改造项目（一期）专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《洪江市老旧小区改造项目（一期）
预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2023 年 3 月 14 日