

湖南省邵阳市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

湖南省邵阳市2023年保障性安居工程专项债券共涉及项目1个，本次拟发行政府专项债券资金总额为5,000.00万元。其中：北塔区5,000.00万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

金额单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
北塔区	邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造项目	5,000.00	20
小计		5,000.00	
合计		5,000.00	

邵阳市北塔区 2023 年保障性安居工程专项债券
邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造项目
预期收益与融资平衡方案

邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造项目拟发行保障性安居工程专项债券 10,000.00 万元，本次发行金额 5,000.00 万元，未来发行金额 5,000.00 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
邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造项目	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）	5,000.00	20	邵阳市北塔区住房和城乡建设局

一、项目概况

(一) 区域介绍

邵阳市位于湘中偏西南，资江上游。东与衡阳市为邻，南与零陵地区和广西壮族自治区桂东地区接壤，西与怀化地区交界，北与娄底地区毗连。地处北纬 $25^{\circ} 58' \sim 27^{\circ} 40'$ ，东经 $109^{\circ} 49' \sim 112^{\circ} 57'$ 之间，总面积 20876 平方公里，占湖南省总面积的 9.8%。其幅员在全省 14 个地州市中位列第三，居省辖 8 市之首。邵阳市城区位于市境东北，邵水与资江汇流处。北塔区与新邵、邵阳两县接壤，与双清、大祥两区隔江而望。邵阳市辖邵阳、邵东、新邵、隆回、武冈、洞口、新宁、绥宁县和城步苗族自治县，根据 2015 年统计，其面积为 20,876k m²，占全省的 9.8%，总人口 821.37 万人，人口密度为 393.45 (人/k m²)，国民生产总值 1,387 亿元。

北塔区 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)	51.99	57.64	60.77
居民人均可支配收入 (元)	27,642.00	30,226.00	31,901.00
一般公共预算收入	1.17	1.36	1.48
政府性基金收入	0	0.01	0.01
其中：国有土地出让收入	0	0	0
政府性基金支出	0.79	4.29	1.90
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
邵阳市北塔区2023年城镇老旧小区改造项目	1.本项目估算总投资 19,060.00 万元; 2.建设地点位于: 本项目位于邵阳市北塔区, 共计改造 9 个片区, 共 17 个城镇老旧小区。 3.建设时间: 建设计划总用时 2 年, 即 2023 年 01 月-2024 年 12 月。	本项目包括 9 个片区, 涉及老旧小区 17 个, 房屋 162 栋、居民 5523 户, 改造房屋总建筑面积共计 72.06 万 m ² , 改造内容包含房屋公共区域修缮、道路、雨污分流、照明、安防等基础设施改造工程、服务设施完善和提升工程, 其中: 1.基础类: 雨污分流改造 22769m, 电缆线整理 4809m, 围墙粉刷 2200m, 照明线路改造 2600m, 改造和增设路灯 196 处。 2.完善类: 局部破损道路修缮 18676 m ² , 安防监控设施 190 套, 充电桩 280 个, 停车位改造 320 个, 停车雨棚改造 5240 m ² 。 3.提升类: 原配套服务用房改造 7000 m ² 。	邵阳市北塔区住房和城乡建设局	1.《关于<邵阳市北塔区2023年城镇老旧小区改造项目可行性研究报告>的批复》(邵北发改字[2022]44号); 2.《关于邵阳市北塔区2023年城镇老旧小区改造项目初步设计审查的批复》(邵建设[2022]87号); 3.《建筑工程施工许可证》(430500202210131701)。

老旧小区改造项目不需要用地规划许可证、土地使用权证、建设规划许可证。

邵阳市北塔区 2023 年城镇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

城镇老旧小区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善居住环境而推出的一项民生工程, 关系人民群众切身利益, 是中央关注的百姓“身边事”。老旧小区改造作为重大民生工程和发展工程, 对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

本项目作为安居工程的一部分, 项目的实施能够有效拉动内

需，增加钢铁、建材等上下游产能和产品，进而形成参与各方相互促进、共同发展的良性循环，是促进经济转型的有效途径。同时，本项目的实施，对增加当地就业岗位、居民收入水平具有积极的促进作用。

（二）社会效益分析

本次改造的 17 个老旧小区普遍存在着公共服务设施不足、建筑老旧、道路交通损坏、绿化景观单一、市政设施毁损、环卫设施老旧、便民设施及文化设施缺位等实际问题，无法满足内部居民日常生活需求。

本项目实施的老旧小区改造是实施城市更新行动、全面提升城市品质的一项重要工作，是完善城市功能、提升城市形象的民生工程，建成后区域环境将旧貌换新颜。同时，项目通过满足居民日常生活需求，有计划、有序地改善当地居民的居住条件和生活环境，进一步提升居民生活获得感、幸福感、安全感，这是北塔区政府执政为民，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。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1.项目所属领域

本项目所属资金投向领域为保障性安居工程（城镇老旧小区改造）领域，符合地方政府专项债券资金投向领域类型。

2.项目立项批复情况

本项目经邵阳市北塔区发展和改革局立项审批，批复文件《关于<邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造项目可行性研究报告

告>的批复》（邵北发改字[2022]44号）。

3.项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况

本项目为存量改造项目，无需取得《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》，已取得《关于邵阳市北塔区2023年城镇老旧小区改造项目初步设计审查的批复》（邵建设[2022]87号）、《建筑工程施工许可证》（430500202210131701）等手续文件。

（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，本年度项目专项债券资金需求10,000.00万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

经邵阳市北塔区财政局根据《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

项目绩效目标表

项目名称	邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造项目				
主管部门	邵阳市北塔区住房和城乡建设局				
项目负责人	徐昭军		联系电话	13874298727	
项目资金 (万元)	资金总额：19060.00 万元				
	一、政府专项债券资金：10000.00 万元				
	二、其他资金：9060.00 万元				
项目实施进度 计划	开始时间			完成时间	
	2022 年 9 月			2024 年 8 月	
项目绩效目标	本项目包括 9 个片区，涉及老旧小区 17 个、房屋 162 栋、居民 5523 户，改造房屋总建筑面积共计 72.06 万㎡，改造内容包含房屋公共区域修缮、道路、雨污分流、照明、安防等基础设施改造工程、服务设施完善和提升工程，其中：1、基础类：雨污分流改造 22769m，电缆线整理 4809m，围墙粉刷 2200m，照明线路改造 2600m，改造和增设路灯 196 处。2、完善类：局部破损道路修缮 18676㎡，安防监控设施 190 套，充电桩 280 个，停车位改造 320 个，停车雨棚改造 5240㎡。3、提升类：配套服务用房改造 7000㎡。本项目的实施，对推动惠民生扩内需、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。同时，本项目可改善人民群众人居环境，提升居民生活获得感、幸福感、安全感。				
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	万m ²	72.06
			改造配套服务用房面积	m ²	7000
		质量指标	合格率	≥95%	≥95%
		时效指标	完工时间	24 个月	24 个月
		成本指标	项目总投资	万元	19060.00
	效益指标	经济效益指标	带动地区发展	推动惠民生扩内需，促进经济高质量发展。	
		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	改善人居环境	
		可持续影响指标	推动社会发展	提升城市空间与环境的可持续发展能力	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%
偿债风险	<p>风险描述:项目主要收益来源于物业管理费收入、停车位租赁收入、充电桩充电服务收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。</p> <p>应对措施: 谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。</p>				

三、项目投资估算及资金筹措计划

(一) 项目投资估算

1.估算范围

本项目建设投资估算范围包括研究报告推荐的技术方案所包

含的建设内容的建设工程费用、项目管理费等工程建设其他费用、工程预备费、建设期利息等。

2.估算依据

2-1.工程费用

(1) 本工程以《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015)为依据,并参照邵阳市目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算;

(2) 根据《湖南省建设工程计价办法》、《湖南省建设工程消耗量标准》(湘建价(2020)56号)的规定,并参考类似工程指标,对人工、材料价格等进行调整后编制。建筑安装工程材料价格参照2022年第3期《邵阳建设造价》计取;

(3) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);

(4) 按照湘建建[2016]72号文“湖南省住房和城乡建设厅关于印发《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》及《关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定》的通知”执行。

(5) 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附属费用。

2-2.工程建设其它费用

(1) 建设单位管理费:财建[2016]504号;

(2) 前期工作咨询费:国家计委计价格[1999]1283号;

(3) 工程勘察设计费:计价格[2002]10号;

(4) 建设工程监理费:湘监协[2016]2号文;

(5) 招标代理费:湘建价协[2016]25号文;

(6) 工程质量检测费:湘建价[2014]113号;

(7) 工程保险费：以建设工程费为基数，费率为 0.6%。

2-3.预备费：只计算基本预备费，以工程费用和工程建设其他费用为基数按 8%计算。

3.投资估算

本项目总投资 19,060.00 万元，其中：建设投资 18,260.00 万元（工程费用 15,817.38 万元，工程建设其他费用 1,090.03 万元，预备费用 1,352.59 万元），建设期利息 800.00 万元。详见项目投资估算表。详见投资估算表：

项目投资估算表

序号	工程项目及费用名称	建筑工程费（万元）	设备购置与安装工程费（万元）	其他费用（万元）	合计（万元）	技术经济指标			备注
						单位	数量	单价(元)	
I	工程费用	7690.50	8126.88	0.00	15,817.38				
(一)	公共服务设施改造	2805.60	993.15	0.00	3,798.75				
1.1	修缮、新建邮政和快递设施		174.75		174.75	处	28	62410.71	
1.2	新增健身器材		180.00		180.00	个	30	60000	
1.3	老旧小区配套服务用房	2380.00			2,380.00	m²	7000	3400	
1.4	增设充电桩	425.60	638.40		1,064.00	个	280	38000	
(二)	建筑改造	1002.30	0.00	0.00	1,002.30				
2.1	侵占公共空间的违章建筑（构）筑物拆除	39.00			39.00	处	39	10000	基础类
2.2	楼顶屋面漏水修补	292.80			292.80	处	183	16000	提升类
2.3	修缮墙体	558.00			558.00	栋	186	30000	基础类
2.4	建筑立面美化	112.50			112.50	m²	7500	150	提升类
(三)	市政设施改造	2787.40	0.00	0.00	2787.40				
3.1	单元入口雨棚改造	187.20			187.20	处	234	8000	基础类
3.2	局部破损道路修缮	1867.60			1,867.60	m²	18676	1000	完善类
3.3	停车雨棚改造	78.60			78.60	m²	5240	150	提升类
3.4	消防设施改造	270.00			270.00	处	60	45000	完善类
3.5	增设停车位	384.00			384.00	个	320	12000	提升类
(四)	绿化环境及公共空间改	439.20	0.00	0.00	439.20				

序号	工程项目及费用名称	建筑工程费（万元）	设备购置与安装工程费（万元）	其他费用（万元）	合计（万元）	技术经济指标			备注
						单位	数量	单价（元）	
	造规划								
4.1	整治小区“脏、乱、差”	41.60			41.60	处	52	8000	
4.2	整治餐饮油烟等环境污染	30.40			30.40	处	38	8000	
4.3	小区绿地实施海绵化改造	367.20			367.20	m²	1530	2400	
（五）	市政设施改造	0.00	5363.73	0.00	5363.73				
5.1	雨污分流改造		2732.28		2732.28	m	22769	1200	基础类
5.2	更换破损窨井盖		229.05		229.05	处	509	4500	基础类
5.3	电线电缆整理		480.90		480.90	m	4809	1000	基础类
5.4	通信线路整改		408.90		408.90	m	4089	1000	基础类
5.5	光纤分配箱改造		93.60		93.60	个	234	4000	基础类
5.6	增设远传智能气表		286.20		286.20	个	477	6000	基础类
5.7	照明线路改造		780.00		780.00	m	2600	3000	基础类
5.8	改造和增设路灯		352.80		352.80	处	196	18000	基础类
（六）	环卫设施改造	390.00			390.00				
6.1	增设公共厕所	240.00			240.00	处	8	300000	提升类
6.2	改造垃圾收集点	150.00			150.00	处	30	50000	提升类
（七）	围墙、大门改造	266.00	0.00	0.00	266.00				
7.1	围墙	176.00			176.00	m	2200	800	提升类
7.2	小区大门	90.00			90.00	处	18	50000	提升类
（八）	小区便民设施改造	0.00	1510.80	0.00	1,510.80				

序号	工程项目及费用名称	建筑工程费（万元）	设备购置与安装工程费（万元）	其他费用（万元）	合计（万元）	技术经济指标			备注
						单位	数量	单价(元)	
8.1	安防监控设施		190.00		190.00	处	190	10000	提升类
8.2	邮政和快递设施		40.00		40.00	处	8	50000	完善类
8.3	健身器材		120.00		120.00	个	30	40000	提升类
8.4	休闲座椅		224.80		224.80	个	281	8000	提升类
8.5	小区智能门禁系统及道闸		300.00		300.00	处	60	50000	提升类
8.6	楼道智能门禁系统		336.00		336.00	处	168	20000	提升类
8.7	电梯		300.00		300.00	台	10	300000	完善类
(九)	文化塑造		259.20		259.20				
9.1	公告宣传栏		240.00		240.00	处	80	30000	提升类
9.2	小区智慧灯杆		19.20		19.20	处	24	8000	提升类
II	工程建设其他费用			1090.03	1090.03				
1	建设单位管理费			92	92.00				财建[2016]504号
2	工程勘察费			152.08	152.08				计价格[2002]10号
3	工程设计费			191.15	191.15				计价格[2002]10号
4	工程监理费			247.40	247.40				湘监协[2016]2号文
5	场地准备及临时设施费			177.95	177.95				工程费用的2%
6	施工图预算编制费			14.5	14.50				湘建价协(2016)25号
7	工程结算审查费			10	10.00				湘发改价服[2015]861号
8	环境影响咨询服务费			4.6	4.60				湘建价协(2016)25号
9	招标代理费			14.02	14.02				湘建价协(2016)25号
10	劳动安全卫生评审收费			79.09	79.09				工程费用的0.5%

序号	工程项目及费用名称	建筑工程 费（万元）	设备购置与 安装工程费 （万元）	其他费用（万 元）	合计（万元）	技术经济指标			备注
						单位	数量	单价(元)	
11	工程保险费			94.90	94.90				工程费用的 0.6%
12	前期工作咨询费			12.34	12.34				计价格[1999]1283 号
III	预备费			1352.59	1352.59				
1	基本预备费			1352.59	1352.59				(一+二) *8%
2	涨价预备费			0	0				
IV	建设投资				18260.00				
V	建设期利息				800.00				
VI	总投资				19060.00				

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。

本项目总投资 19,060.00 万元，2023 年投入金额 11,356.00 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	2024 年及以后
邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造项目	19,060.00	\	11,356.00	7,704.00

2023 年度，邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造项目分月投资计划如下表所示：

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	7 月
邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造项目	投资金额	150.00	200.00	2,000.00	1,000.00	2,000.00	150.00	150.00
	其中：专项债券金额			2,000.00	1,000.00	2,000.00		

续上表：

项目名称	月度	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造项目	投资金额	200.00	500.00	500.00	300.00	4,206.00	11,356.00
	其中：专项债券金额					5,000.00	10,000.00

2024 年度，邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造项目分月投资计划如下表所示：

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	7 月
邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造项目	投资金额	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00
	其中：专项债券金额							

续上表：

项目名称	月度	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造项目	投资金额	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	7,704.00
	其中：专项债券金额						

（二）资金筹措方案

邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造项目资金来源主要为资本金 9,060.00 万元、政府专项债券资金 10,000.00 万元。项目总投资 19,060.00 万元，其中：用于项目支出的资本金 9,060.00 万元，占投资总额的 47.53%；拟申请发行政府专项债券资金 10,000.00 万元；本次申请发行专项债券 5,000.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券 5,000.00 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	
邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造项目	19,060.00	9,060.00		5,000.00		5,000.00			20

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目收益主要来源于物业管理费收入、停车位租赁收入、充电桩充电服务收入等。

1. 物业管理费收入

按照老旧小区改造资金由“政府与居民、社会力量合理共担机制”的创新机制，坚持“谁受益、谁付款”，物业自营。

根据居民意愿调查，大部分老旧小区居民在小区环境得到改善后愿意支付物业管理服务费，本次提质改造小区总建筑面积为72.06万 m^2 ，保守考虑按提质改造小区总建筑面积60%考虑，即为43.24万 m^2 收取物业管理费，根据《湖南省物业服务收费管理办法》，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，参照《湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单》（湖南省发展和改革委员会2020年第9号），住房物业管理费按房屋面积0.5-4元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 计取，本项目物业管理费收费水平第一年按照0.8元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 测算，经营期内单价按每三年增长5%测算。



2.停车位租赁收入

本项目建成后，停车位合计 320 个，均为地面停车位，根据《关于核定邵阳市城区道路临时停车泊位车辆停放服务收费标准的通知》（市发改价服【2016】294 号）：收费时间：7：30 至 19.00 共计 11 个半小时，按 A、B 两类实施收费。A 类区域包括：红旗路、城北路、邵水西路、大安路、双拥路、李子园路、曹婆井路、曹婆二巷、武圣街、大兴街、南正街、遥岭巷、长兴街、东风路、东大路（广场至双坡路交叉路口）、五一南路、涂家冲路、铁砂岭路、邵水东路、西湖北路（西湖桥头至北塔区法院段），小车每小时 5 元，不足 1 小时的按 1 小时计收，跨日收费时段停车按日分别计费收取；B 类区域包括：敏州东路、建设北路、双坡南路、双坡北路、昭陵西路、洛阳洞路、五一北路，小车按每小时 3 元，不足 1 小时的按 1 小时计算，跨日收费时段停车按日分别计费收取。出于谨慎考虑，参考 B 类区域收费标准，按不超过 B 类区域停车位收费 50%，同时结合当地市

场行情，停车位按 15 元/车位·d 计取，停车位租金价格运营期内不变，停车率按第一年 70%、第二年 80%、第三年及以后 90%测算。

二、收费时间、计费方式：上述道路临时停车泊位收费时间为每天 7:30 至 19:00 共 11 个半小时。计费方式为人工值守按时计收。

三、收费标准：市城区道路临时停车泊位收费标准根据道路繁华拥堵情况，分 A、B 类区域二种收费标准。A 类区域收费标准：红旗路、城北路、邵水西路、大安路、双拥路、李子园路、曹婆井路、曹婆二巷、武圣街、大兴街、南正街、遥岭巷、长兴街、东风路、东大路（广场至双坡路交叉路口）、五一南路、涂家冲路、铁砂岭路、邵水东路、西湖北路（西湖桥头至北塔区法院段），小车每小时 5 元，不足 1 小时的按 1 小时计收，跨日收费时段停车按日分别计费收取。B 类

区域收费标准：敏州东路、建设北路、双坡南路、双坡北路、昭陵西路、洛阳洞路、五一北路，小车按每小时 3 元，不足 1 小时的按 1 小时计算，跨日收费时段停车按日分别计费收取。

其他车型比照所占小车位计费，电动车按每小时 1 元标准收取。不足 1 小时的按 1 小时计收，跨日收费时段停车按日分别计费收取。

3.充电桩充电服务收入

按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，充电服务收费参考《湖南省电动汽车充电桩基础设施专项规划

（2016-2020 年）》及《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），充电服务收费标准不得高于 0.8 元/kWh，出于谨慎考虑，本项目服务费按 0.8 元/kWh 测算，收费标准暂不考虑增长。本项目建设新能源充电桩共 280 个，单个功率 30kW，用电负荷系数按 0.75 计算，日均使用时长按 6h 计算，工作天数按照 365 天/年计算。预计运营期第一年使用率 60%，第二年使用率 70%，第三年使用率 80%，后续年份使用率按 90%计算。

湖南地区充电桩收费情况

序号	服务站名称	充电桩类型	收费标准（元/h）
1	益阳奥林匹克公园充电桩	慢充	1.2
2	南县兴盛广场充电桩	慢充	0.8
3	沅江市妇幼保健元充电桩	慢充	0.8
4	常德柳叶湖集散中心充电站	慢充	0.8
5	岳阳祺峰新能源充电站	慢充	0.8
6	湘潭北汽新能源充电站	慢充	0.8
7	湘潭华都国际大酒店	慢充	0.8
数据来源： https://www.icauto.com.cn/cdz/430100/			

本项目具体情况如下表所示：

项目收入预测表

单位：万元

序号	年度	物业管理费收入	停车位租赁收入	充电桩充电服务收入	收入合计
1	2025 年	415.10	122.64	662.26	1,200.00
2	2026 年	415.10	140.16	772.63	1,327.89
3	2027 年	415.10	157.68	883.01	1,455.79
4	2028 年	435.86	157.68	993.38	1,586.92

序号	年度	物业管理费收入	停车位租赁收入	充电桩充电服务收入	收入合计
5	2029 年	435.86	157.68	993.38	1,586.92
6	2030 年	435.86	157.68	993.38	1,586.92
7	2031 年	457.65	157.68	993.38	1,608.71
8	2032 年	457.65	157.68	993.38	1,608.71
9	2033 年	457.65	157.68	993.38	1,608.71
10	2034 年	480.53	157.68	993.38	1,631.59
11	2035 年	480.53	157.68	993.38	1,631.59
12	2036 年	480.53	157.68	993.38	1,631.59
13	2037 年	504.56	157.68	993.38	1,655.62
14	2038 年	504.56	157.68	993.38	1,655.62
15	2039 年	504.56	157.68	993.38	1,655.62
16	2040 年	529.79	157.68	993.38	1,680.85
17	2041 年	529.79	157.68	993.38	1,680.85
18	2042 年	529.79	157.68	993.38	1,680.85
19	2043 年	139.07	38.88	244.94	422.89
	合计	8,609.54	2,824.56	17,463.54	28,897.64

（二）项目预期成本预测

项目成本费用包括：运营成本和税金及附加。

1.运营成本

本项目运营成本主要包括人员工资及福利、燃料及动力费、维护维修费、其他管理费用。

（1）人员工资及福利：项目共需要相关管理人员 40 人，参考北塔区职工平均薪酬数据，人均工资福利按 5.00 万元/年计算，每 3 年上浮 5%。

(2) 燃料及动力费：本项目配套服务用房燃料及动力费由租户支付，运营过程燃料及动力费较少，按项目运营收入的 3% 计取。

(3) 维护维修费：主要为物业经营费用，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按照固定资产原值 19,060.00 万元的 0.5% 计取。

(4) 其他管理费用

本项目运营期管理费主要为人员办公物资购置、办公场所租赁及其他经营管理费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按项目年度营业收入的 1% 预估。

2.税金及附加

根据本项目经营业务及现行会计制度，从营业收入中直接扣除的税金及附加主要有增值税、城市维护建设税、教育附加税、地方教育费及附加以及房产税。

销项增值税：停车位租赁收入等按 9% 计征增值税、物业服务收入按 6% 计征增值税、充电桩出租服务收入按 13% 计征增值税，项目城建税、教育费附加、地方教育费附加分别按增值税的 7%、3%、2% 计算。

进项增值税：本项目建安费用按增值税率 9%、设备购置费按增值税率 13%、工程建设其他费用按增值税率 6%计算，维护维修费按增值税率 13%考虑。

新建资产进项税抵扣：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）规定：自 2019 年 4 月 1 日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号）第一条第（四）项第 1 点、第二条第（一）项第 1 点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自 2022 年税款所属期起从销项税额中抵扣。

应交增值税：本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

本项目具体运营成本预测表见下：

项目成本预测表

单位：万元

序号	年度	人员工资及福利	燃料及动力费	维护维修费	其他管理费用	增值税、税金及附加	合计
1	2025 年	200.00	36.00	95.30	12.00	-	343.30
2	2026 年	200.00	39.84	95.30	13.28	-	348.42
3	2027 年	200.00	43.67	95.30	14.56	-	353.53
4	2028 年	210.00	47.61	95.30	15.87	-	368.78
5	2029 年	210.00	47.61	95.30	15.87	-	368.78

序号	年度	人员工资及福利	燃料及动力费	维护维修费	其他管理费用	增值税、税金及附加	合计
6	2030 年	210.00	47.61	95.30	15.87	-	368.78
7	2031 年	220.50	48.26	95.30	16.09	-	380.15
8	2032 年	220.50	48.26	95.30	16.09	-	380.15
9	2033 年	220.50	48.26	95.30	16.09	-	380.15
10	2034 年	231.53	48.95	95.30	16.32	55.96	448.06
11	2035 年	231.53	48.95	95.30	16.32	154.45	546.55
12	2036 年	231.53	48.95	95.30	16.32	154.45	546.55
13	2037 年	243.11	49.67	95.30	16.56	155.88	560.52
14	2038 年	243.11	49.67	95.30	16.56	155.88	560.52
15	2039 年	243.11	49.67	95.30	16.56	155.88	560.52
16	2040 年	255.27	50.43	95.30	16.81	157.39	575.20
17	2041 年	255.27	50.43	95.30	16.81	157.39	575.20
18	2042 年	255.27	50.43	95.30	16.81	157.39	575.20
19	2043 年	67.01	12.69	23.83	4.23	39.26	147.02
	合计	4,148.24	866.96	1,739.23	289.02	1,343.93	8,387.38

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造项目预期总收入 28,897.64 万元，预期运营成本 8,387.38 万元，项目净收益 20,510.26 万元。

（二）项目融资还本付息情况

邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造项目，本次拟发行专项债券 5,000.00 万元，未来拟发行专项债券 5,000.00 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，20 年期债券年利率 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。

邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造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
邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造项目	2023 年 3 月		5,000.00		5,000.00	93.75	93.75
	2023 年 12 月	5,000.00	5,000.00		10,000.00	15.63	15.63
	2024 年	10,000.00			10,000.00	375.00	375.00
	2025 年	10,000.00			10,000.00	375.00	375.00
	2026 年	10,000.00			10,000.00	375.00	375.00
	2027 年	10,000.00			10,000.00	375.00	375.00
	2028 年	10,000.00			10,000.00	375.00	375.00
	2029 年	10,000.00			10,000.00	375.00	375.00
	2030 年	10,000.00			10,000.00	375.00	375.00
	2031 年	10,000.00			10,000.00	375.00	375.00
	2032 年	10,000.00			10,000.00	375.00	375.00
	2033 年	10,000.00			10,000.00	375.00	375.00
	2034 年	10,000.00			10,000.00	375.00	375.00
	2035 年	10,000.00			10,000.00	375.00	375.00
	2036 年	10,000.00			10,000.00	375.00	375.00
	2037 年	10,000.00			10,000.00	375.00	375.00
	2038 年	10,000.00			10,000.00	375.00	375.00
	2039 年	10,000.00			10,000.00	375.00	375.00
	2040 年	10,000.00			10,000.00	375.00	375.00
	2041 年	10,000.00			10,000.00	375.00	375.00
	2042 年	10,000.00			10,000.00	375.00	375.00
	2043 年	10,000.00		10,000.00		265.62	10,265.62

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
	合计		10,000.00	10,000.00		7,500.00	17,500.00

（三）项目融资平衡情况

邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造项目偿债资金来源为物业管理费收入、停车位租赁收入、充电桩充电服务收入等。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 20,510.26 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.17。

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
邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造项目	20,510.26	10,000.00	17,500.00	1.17

邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造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）审核通过。

（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	1.01	1.17	1.34
成本变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.17	1.12
---------------	------	------	------

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 1.01，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 1.12，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
一	现金流入	47,957.64	11,356.00	7,704.00	1,200.00	1,327.89	1,455.79	1,586.92	1,586.92	1,586.92	1,608.71	1,608.71
1	资本金流入	9,060.00	1,356.00	7,704.00								
2	融资资金流入	10,000.00	10,000.00									
3	运营期现金流入	28,897.64			1,200.00	1,327.89	1,455.79	1,586.92	1,586.92	1,586.92	1,608.71	1,608.71
二	现金流出	44,384.88	11,262.25	7,704.00	718.30	723.42	728.53	743.78	743.78	743.78	755.15	755.15
1	建设期资金流出	18,591.25	11,262.25	7,329.00								
2	运营期资金流出	8,387.38			343.30	348.42	353.53	368.78	368.78	368.78	380.15	380.15
3	融资还本付息	17,500.00	93.75	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
三	现金净流量	3,572.76	93.75	0.00	481.70	604.47	727.26	843.14	843.14	843.14	853.56	853.56
四	期末累计现金结存		93.75	93.75	575.45	1,179.92	1,907.18	2,750.32	3,593.46	4,436.60	5,290.16	6,143.72

续上表：

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	现金流入	1,608.71	1,631.59	1,631.59	1,631.59	1,655.62	1,655.62	1,655.62	1,680.85	1,680.85	1,680.85	422.89
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	1,608.71	1,631.59	1,631.59	1,631.59	1,655.62	1,655.62	1,655.62	1,680.85	1,680.85	1,680.85	422.89
二	现金流出	755.15	823.06	921.55	921.55	935.52	935.52	935.52	950.20	950.20	950.20	10,428.27
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	380.15	448.06	546.55	546.55	560.52	560.52	560.52	575.20	575.20	575.20	147.02
3	融资还本付息	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	10,281.25
三	现金净流量	853.56	808.53	710.04	710.04	720.10	720.10	720.10	730.65	730.65	730.65	-10,005.38
四	期末累计现金结存	6,997.28	7,805.81	8,515.85	9,225.89	9,945.99	10,666.09	11,386.19	12,116.84	12,847.49	13,578.14	3,572.76

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

（一）风险识别

1. 社会风险

依据本项目的特性，项目是对北塔区老旧小区进行改造。能否取得当地居民的理解和支持，取得相关利益单位的谅解，是能否确保本项目按时按量完成的关键。若有部分居民或利益相关者未能协调好，将会导致项目建设无限期延长、建设成本增加，项目投资风险加大。在改造过程中，如果处理不当，还可能引发其他社会问题。

2. 工程风险

工程风险主要包括工程地质、技术标准、工程建设方案等可能存在的确定性因素。

3. 环境影响

首先是工程建设对周边环境产生的负面影响，致使项目不能顺利实施，需要增加大量投入进行治理。

其次是外部环境风险，指项目本身以外的配套条件、协作条件给予服务对象有重大影响的因素发生变化而项目自身无法控制的风险。

（二）风险应对措施

1.资金风险

尽最大可能申请中央资金和财政配套，是确保项目成功运作的关键。作为一项重要的民生项目，本项目完全符合国家相关政策，很可能得到大力支持，资金风险基本可以避免。

2.社会风险

由北塔区政府统一协调，现已与居民进行协商，取得一致意见；并与相关的基础职能部门进行深入沟通，初步取得他们的支持。

3.工程风险

重大危险区域在图纸上标注，施工、监理、业主负责人在相应位置签名，并做好监控检测，监理人员监督施工方落实处理，出现异常启动应急预案，将风险控制到最小。

4.环境影响

充分考虑项目本身以外的配套条件、协作条件，采取相关措施，加强和政府相关部门、利益相关团体的沟通，提高对危机预测的准确度。

同时通过强化特色服务降低对外部环境的依赖度，尽量减少项目的运营对周边环境产生的负面影响。

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邵阳市北塔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《邵阳市北塔区 2023 年保障性安居工程
专项债券邵阳市北塔区 2023 年城镇老旧小区改造项目预期收益
与融资平衡方案》盖章页)

邵阳市北塔区财政局



邵阳市北塔区住房和城乡建设局



2023 年 3 月 13 日

