

湖南省永州市 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

湖南省永州市 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 8,859.00 万元。其中道县 8,859.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下:

单位: 万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
道县	道县城北片区城市更新改造项目	8,859.00	15 年
合计	-	8,859.00	-

永州市道县保障性安居工程专项债券
道县城北片区城市更新改造项目
预期收益与融资平衡方案

道县城北片区城市更新改造项目本次拟发行保障性安居工程专项债券 8,859.00 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
道县城北片区城市更新改造项目	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）	8,859.00	15 年	道县住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

道县，隶属湖南省永州市，位于潇水中游，东邻宁远县，南界江永县和江华县，西接广西全州县、灌阳县，北连双牌县，素有“襟带两广、屏蔽三湘”之称，是湖南通往广东、广西、海南及西南地区的交通要道，是珠三角产业转移的承接基地。全县面积 2,447.8 平方公里，总人口 83 万人，全县下辖 7 个街道、11 个镇、4 个乡，1 农场，369 个行政村（社区）。“十三五”期间，道县地区发展取得显著成就，经济保持持续快速发展，人均地区生产总值迈上新台阶，经济结构不断优化，经济素质明显提升，科技进步对经济增长的贡献率稳步提高，发展后劲大为增强。道县以实现全面小康为目标，创新引领、开放崛起，落到实处、走在前列，加速推进“五城同创”，全面加快建设创新开放品质活力小康新道县。道县将强化战略引领狠抓落实，奋力打造永州次中心，落实协调发展理念，推动“千年道州、百年道县”在新一轮发展中再创辉煌。

道县2020-2022年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020年	2021年	2022年
地区生产总值（GDP）	224.67	242.66	258.48
居民人均可支配收入（万元） （城镇/农村）	23,796	25870	27593
一般公共预算收入	10.64	12.7	14.74
政府性基金收入	16.43	19.44	22.62
其中：国有土地出让收入	16.13	19.03	22.45
政府性基金支出	21.06	23.39	31.25
其中：国有土地出让支出	13.79	13.33	19.65

注：表格中数据来自于道县财政局和道县统计局

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
道县城北片区城市更新改造项目	<p>1、项目总投资15102.66万元；</p> <p>2、项目地点位于道县湾里街片老旧改造、西关桥至东洲山段城市防洪堤、西关桥以及滨河路等已建成城市规划区域范围内。；</p> <p>3、项目建设期为24个月，2022年10月至2024年9月，项目计划于2024年9月投入使用。</p>	<p>本项目主要为道县湾里街片老旧改造、西关桥至东洲山段城市防洪堤、西关桥以及滨河路等基础设施改造。主要建设内容为：道县二小、原乡镇企业局、龙眼塘、中医院、道县一中老旧小区基础设施改造，涉及改造小区5个、户数568户，配套改造小区生态停车位234个，设置充电桩10台，增加路灯、垃圾收集设施、安防监控设施、消防栓、灭火器等，整治杂乱线缆、更新老化燃气管道、快递柜、健身设施、无障碍设施等；提质改造春陵街，长403米，宽12米，埋设污水管道900米、雨水管道390米，铺砖面积约2300平方米；改造滨河路，道路总长1300米，宽13米，埋设D600雨污管道约2600米，新建强弱电套管、路灯、绿化等配套设施，滨河路沿线规划建设停车场2座，设置停车位约380个，配套充电桩110个；新建防洪堤，长约1200米；西关桥整体拆除重建，新建桥梁总长60m，宽36m。</p>	道县住房和城乡建设局	<p>1.《关于道县城北片区城市更新改造项目可行性研究报告的批复》（道发改审〔2022〕39号）；</p> <p>2.《关于道县城北片区城市更新改造项目初步设计的批复》（道住建发〔2022〕28号）</p> <p>3.《建筑工程施工许可证》（编号：4311242022092600703）</p> <p>4.《建设工程规划许可证》（编号：建字第G20220929025号）</p> <p>5.《道县自然资源局关于道县城北片区城市更新改造项目无需用地预审的说明》</p> <p>6.《道县自然资源局关于道县城北片区城市更新改造项目无需建设规划用地许可的说明》</p> <p>7.《永州市生态环境局道县分局关于道县城北片区城市更新改造项目不需要环境影响评价的说明》</p> <p>8.《关于道县城北片区城市更新改造项目初步设计概算的批复》（道发改概〔2022〕17号）</p> <p>9.《永州市重大事项社会稳定风险评估审查备案表》</p>

道县城北片区城市更新改造项目已经通过湖南人和人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

一方面，城市建筑和设施逐步自然老化，一些原有建筑标准已经落后，需要改造调整增强安全性；另一方面，一些城市原来的功能布局、建筑设施、空间环境也不再适应居民更高的生活需求，“通过城市更新提升人民群众的获得感幸福感安全感，势在必行。

因此，随着经济的不断发展，人民生活水平的不断提高，有效推动道县城市风貌建设，全面提高市民整体素质，对各小区人居环境的整治势在必行。项目的建设将极大改善区域居民的生活条件和生活环境，促进区域经济的持续快速发展。

(二) 社会效益分析

本项目是一个利民的工程。建设本项目，完善道县的城区布局，更好的服务道县的发展，提高城区居住环境，使区域内发展建设与社会经济发展、城市建设相适应。项目建设改善了老旧小区公共服务条件，解决了群众买菜难、生活环境不佳的难题。

(三) 项目投资合规性与项目成熟度

道县人民政府同意实施道县城北片区城市更新改造项目，已履行政府投资项目决策程序。本项目属于地方政府专项债券投向领域的保障性安居工程，符合专项债券支持领

域。

道县发改局已批复项目可行性研究报告（道发改审〔2022〕39号）；道县自然资源局已办理建设工程规划许可证（建字第G20220929025号）；道县住建局已办理建筑工程施工许可证（4311242022092600703号），项目成熟度较高。

（四）债券资金需求合理性分析

该项目总投资15102.66万元，拟申请发行政府专项债券资金8,859.00万元，项目专项债券资金需求以项目收益能够偿还的债券本息为限确定。项目专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

道县组织发改、财政等相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，本项目的建设改善了老旧小区公共服务条件，解决了群众买菜难、生活环境不佳的难题。项目建设十分必要；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

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018），普通房屋和构筑物设计使用年限为50年。本项目建成的建

筑物属普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，因此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 15 年。

(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定后，并已报统计财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标	本项目涉及改造小区 5 个、户数 568 户，配套改造小区生态停车位 234 个，设置充电桩 10 台，增加路灯、垃圾收集设施、安防监控设施、消防栓、灭火器等，整治杂乱线缆、更新老化燃气管道、快递柜、健身设施、无障碍设施等；提质改造春陵街，长 403 米，宽 12 米，埋设污水管道 900 米、雨水管道 390 米，铺砖面积约 2300 平方米；改造滨河路，道路总长 1300 米，宽 4.5 米，埋设 D600 雨污管道约 2600 米，新建强弱电套管、路灯、绿化等配套设施，滨河路沿线规划建设停车场 2 座，设置停车位约 300 个，配套充电桩 110 个；新建防洪堤，长约 1200 米；西关桥整体拆除重建，新建桥梁总长 60m，宽 36m。				
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	总户数	568 户	568 户
			老旧小区数量	5 个	5 个
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			建筑质量是否合格	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	24 个月	24 个月
		成本指标	工程建设费用	12323.57	12323.57
			其他费用	947.07	947.07
			预备费	1327.06	1327.06
			建设期利息	504.96	504.96
	效益指标	经济效益指标	促进区域经济持续增长	长期有效	长期有效
		社会效益指标	解决群众购买生鲜农副产品困难	长期有效	长期有效
			改善了老	长期有	长期有效

			旧小区公共服务条件	效	
		生态效益指标	营造良好的人居环境	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	推动城市风貌建设	长期有效	长期有效
			协调社区内各方面的关系	长期有效	长期有效
			维护社会安定团结	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	97%	97%

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算依据：

- (1) 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)
- (2) 《全国市政工程投资估算指标》(第四册排水工程 HG247-104-2007)；
- (3) 《湖南省建设工程计价办法》(2014 年)；
- (4) 《湖南省建设工程消耗量标准》(2014 年)；
- (5) 《湖南省安装工程消耗量标准》(2014 年)；
- (6) 类似工程概算技术经济指标及概算资料；
- (8) 建设管理费：按财建[2016]504 号估算；
- (9) 建设工程监理费：按湘监协[2016]2 号估算。
- (10) 建设项目前期工作咨询费：按国家计委计价格(1999) 1283 号文件估算。
- (11) 环境影响咨询服务费：按国家计委、国家环保总局计价格[2002]125 号文件的计算。

(12) 劳动安全卫生评审费：按第一部分工程费用的 0.1% 计算。

(13) 基本预备费按第一、二部分费用合计的 10% 计算。

(14) 涨价预备费：根据国家发展计划委员会计投资 (1999) 1340 号“关于加强对基本建设大中型项目概算中涨价预备费管理有关问题的通知”之规定，因现阶段投资价格指数为零，故本概算未计算涨价预备费。

总投资估算详细情况如下：

道县城北片区城市更新改造项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算费用（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/单位）	
一	工程建设费用	9631.71	656.84	2035.02	0.00	12919.05				
一	道县二小老旧小区	454.71	77.35	205.10	0.00	737.16				
1	老旧小区建筑改造	77.13	0	3.15	0	80.28				
1.1	墙面改造面积	14.13				14.13	平方米	4037	35	
1.2	妇幼老年活动场所	63.00		3.15		66.15	平方米	350	1800	
2	老旧小区周边水电气改造	25.20	25.20	201.60	0.00	252.00				
2.1	给水管网	11.34	11.34	90.72		113.40	米	840	1350	
2.2	雨污水管网	8.96	8.96	71.68		89.60	米	560	1600	
2.3	强弱电线管	4.00	4.00	32.00		40.00	千米	500	800	
2.4	天然气管	0.90	0.90	7.20		9.00	米	75	1200	
3	市政基础配套设施	206.50	51.62	0.00	0.00	258.12				
3.1	小区广场及道路	180.00	45.00			225.00	平方米	500	4500	
3.2	绿化	26.50	6.62			33.12	平方米	828	400	
4	小区外公共服务基础设施	145.88	0.528	0.352	0	146.76				
4.1	停车位	0.88	0.528	0.352		1.76	个	22	800	
4.2	化粪池	5				5	个	1	50000	
4.3	环卫设施	100				100	套	1	1000000	
4.4	路灯照明	30				30	套	15	20000	
4.5	消防设施	10				10	套	20	5000	
二	原乡镇企业局老旧小区	361.83	54.38	148.40	0.00	564.61				

1	老旧小区建筑改造	67.23	0	2.7	0	69.93				
1.1	墙面改造面积	13.23				13.23	平方米	3780	35	
1.2	妇幼老年活动场所	54.00		2.70		56.70	平方米	300	1800	
2	老旧小区周边水电气改造	18.18	18.18	145.44	0.00	181.80				
2.1	给水管网	8.91	8.91	71.28		89.10	米	660	1350	
2.2	雨污水管网	4.93	4.93	39.42		49.28	米	308	1600	
2.3	强弱电线管	2.82	2.82	22.53		28.16	千米	352	800	
2.4	天然气管	1.53	1.53	12.21		15.26	米	127.2	1200	
3	市政基础配套设施	143.28	35.82	0.00	0.00	179.10				
3.1	小区广场及道路	126.00	31.50			157.50	平方米	350	4500	
3.2	绿化	17.28	4.32			21.60	平方米	540	400	
4	小区外公共服务基础设施	133.14	0.384	0.256	0	133.78				
4.1	停车位	0.64	0.384	0.256		1.28	个	16	800	
4.2	化粪池	5				5	个	1	50000	
4.3	环卫设施	100				100	套	1	1000000	
4.4	路灯照明	20				20	套	10	20000	
4.5	消防设施	7.5				7.5	套	15	5000	
三	龙眼塘老旧小区	1195.88	274.80	982.61	0.00	2453.29				
1	老旧小区建筑改造	220.35	0	7.2	0	227.55				
1.1	老旧小区改造建筑面积	18.60				18.60	平方米	150	1240	
1.2	墙面改造面积	57.75				57.75	平方米	16500	35	
1.3	妇幼老年活动场所	144.00		7.20		151.20	平方米	800	1800	
2	老旧小区周边水电气改造	121.91	121.91	975.28	0.00	1219.10				
2.1	给水管网	41.85	41.85	334.80		418.50	米	3100	1350	
2.2	雨污水管网	42.88	42.88	343.04		428.80	米	2680	1600	

2.3	强弱电线管	30.76	30.76	246.08		307.60	千米	3845	800	
2.4	天然气管	6.42	6.42	51.36		64.20	米	535	1200	
3	市政基础配套设施	610.80	152.70	0.00	0.00	763.50				
3.1	小区广场及道路	558.00	139.50			697.50	平方米	1550	4500	
3.2	绿化	52.80	13.20			66.00	平方米	1650	400	
4	小区外公共服务基础设施	242.82	0.192	0.128	0	243.14				
4.1	停车位	0.32	0.192	0.128		0.64	个	8	800	
4.2	化粪池	20				20	个	4	50000	
4.3	环卫设施	100				100	套	1	1000000	
4.4	路灯照明	60				60	套	30	20000	
4.5	消防设施	62.5				62.5	套	125	5000	
四	中医院老旧小区	598.26	91.56	247.94	0.00	937.76				
1	老旧小区建筑改造	60.10	0	2.34	0	62.44				
1.1	墙面改造面积	13.30				13.30	平方米	3800	35	
1.2	妇幼老年活动场所	46.80		2.34		49.14	平方米	260	1800	
2	老旧小区周边水电气改造	30.46	30.46	243.68	0.00	304.60				
2.1	给水管网	8.64	8.64	69.12		86.40	米	640	1350	
2.2	雨污水管网	15.36	15.36	122.88		153.60	米	960	1600	
2.3	强弱电线管	5.20	5.20	41.60		52.00	千米	650	800	
2.4	天然气管	1.26	1.26	10.08		12.60	米	105	1200	
3	市政基础配套设施	232.90	58.22	0.00	0.00	291.12				
3.1	小区广场及道路	216.00	54.00			270.00	平方米	600	4500	
3.2	绿化	16.90	4.22			21.12	平方米	528	400	
4	小区外公共服务基础设施	274.80	2.88	1.92	0.00	279.6				
4.1	停车位	4.8	2.88	1.92		9.6	个	120	800	

4.2	化粪池	10						10	个	2	50000	
4.3	环卫设施	100						100	套	1	1000000	
4.4	路灯照明	50						50	套	25	20000	
4.5	消防设施	60						60	套	120	5000	
4.6	充电桩	50						50	项	1	500000	5 个充电桩
五	道县一中老旧小区	723.44	122.74	306.97	0.00			1153.15				
1	老旧小区建筑改造	99.01	0	3.6	0			102.61				
1.1	老旧小区改造建筑面积	9.38						9.38	平方米	391	240	
1.2	墙面改造面积	17.63						17.63	平方米	5037	35	
1.3	妇幼老年活动场所	72.00		3.60				75.60	平方米	400	1800	
2	老旧小区周边水电气改造	37.41	37.41	299.28	0.00			374.10				
2.1	给水管网	12.69	12.69	101.52				126.90	米	940	1350	
2.2	雨污水管网	16.32	16.32	130.56				163.20	米	1020	1600	
2.3	强弱电管线	6.48	6.48	51.84				64.80	千米	810	800	
2.4	天然气管	1.92	1.92	15.36				19.20	米	160	1200	
3	市政基础配套设施	316.80	79.20	0.00	0.00			396.00				
3.1	小区广场及道路	288.00	72.00					360.00	平方米	800	4500	
3.2	绿化	28.80	7.20					36.00	平方米	900	400	
4	小区外公共服务基础设施	270.22	6.13	4.09	0.00			280.44				
4.1	停车位	2.72	1.632	1.088				5.44	个	68	800	
4.2	化粪池	7.5	4.5	3				15	个	3	50000	
4.3	环卫设施	100						100	套	1	1000000	
4.4	路灯照明	50						50	套	25	20000	
4.5	消防设施	60						60	套	120	5000	
4.6	充电桩	50						50	项	1	500000	5 个充电桩

六	春陵街提质改造	935.40	0.00	0.00	0.00	935.40						
1	污水管网	162				162	米	900		1800		
2	雨水管道	62.4				62.4	米	390		1600		
3	铺砖	184				184	平方米	2300		800		
4	生态停车位	12				12	项	1		120000		
5	充电桩	100				100	个	10		100000		
6	垃圾箱	20				20	项	1		200000		
7	消防设施	50				50	项	1		500000		
8	安防监控	80				80	项	1		800000		
9	线缆整治	200				200	项	1		2000000		
10	健身设施	60				60	项	1		600000		
11	无障碍设施	5				5	项	1		50000		
七	滨河路改造	1862.20	36.00	144.00	0.00	2042.20						
(1)	道路工程	449.41	0.00	0.00	0.00	449.41						
1	机动车道	234.00				234.00	m ²	7800		300		
2	人行道	78.00				78.00	m ²	5200		150		
3	清除表土（厚度 0.3m）	17.75				17.75	m ³	5070		35		
4	软基换填片石	5.40				5.40	m ³	200		270		
5	软基换填素土	3.50				3.50	m ³	500		70		
6	花岗岩侧石（15x30x100）	53.04				53.04	m	3120		170		
7	花岗岩锁边石（15x30x100）	53.04				53.04	m	3120		170		
8	C15 砼靠背	4.68				4.68	m	3120		15		
(2)	排水工程	484.46	0.00	0.00	0.00	484.46						
1	污水工程	99.90	0.00	0.00	0.00	99.90						
1.1	B 型 HDPE 缠绕结构壁管	12.00				12.00	m	80		1500		

1	土地费用					0.00	0.00	项	0	
2	建设单位管理费					163.24	163.24	项	1	财建〔2016〕504号
3	可研编制费					30.73	30.73	项	1	(2000)湘价房字第95号
4	勘察设计费					303.84	303.84	项	1	计价格〔2002〕10号
5	工程监理费					218.06	218.06	项	1	发改价格〔2007〕670号
6	编制工程量清单及清单计价					27.11	27.11	项	1	湘建价协〔2016〕25号
7	审核工程量清单及清单计价					18.49	18.49	项	1	湘建价协〔2016〕25号
8	环境影响咨询服务费					13.08	13.08	项	1	湘建价协〔2002〕125号
9	劳动安全卫生评价费					12.32	12.32	项	1	—*0.1%
10	场地准备及临时设施费					123.24	123.24	项	1	—*1%
11	工程保险费					36.97	36.97	项	1	—*0.3%
	第一、二部分费用合计	9631.71	656.84	2035.02		983.52	13270.64			
三	预备费					695.13	695.13			
1	基本预备费					695.13	695.13			(一+二)*10%
四	建设总投资	9631.71	656.84	2035.02		2274.13	14597.70			一~三项合计
	建设期利息					504.96	504.96			
五	固定资产总投资	9631.71	656.84	2035.02		2779.09	15102.66			
六	铺地流动资金					0	0			
七	项目总投资						15102.66			

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。

道县城北片区城市更新改造项目总投资 15102.66 万元，2023 年投入金额 11,073.75 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
道县城北片区城市更新改造项目	15102.66	2,000.00	11,073.75	2,028.91

项目投资分月计划表

2023 年度，道县城北片区城市更新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	总投资 金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
道县城北 片区城市 更新改造 项目	投资金 额	2,000.00	500.00	500.00	4,000.00	4,859.00	250.00	150.00
	其中：专 项债金 额	0.00	0.00	0.00	4,000.00	4,859.00	0.00	0.00
	总投资 金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金 额	150.00	100.00	264.75	100.00	100.00	100.00	11,073.75
	其中：专 项债金 额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,859.00

(二) 资金筹措方案

道县城北片区城市更新改造项目的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。

项目总投资 15102.66 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 6,243.66 万元，占总投资金额比例 41.34%；拟申请发行政府专项债券资金 8,859.00 万元。道县城北片区城市更新改造项目已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 8,859.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 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	
道县城北片区城市更新改造项目	15102.66	6,243.66	0.00	8,859.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15 年

四、预期收益

（一）项目收入预测

本项目收入主要来源于为经营性收入，经营性收入主要包括停车位收入、物业管理费收入以及充电桩服务费收入等。

1.充电桩充电服务费收入

电动车在自家之外充电，2015 年 6 月 1 日起，除电费，电动车主在公用充电设施充电将缴纳充电服务费，每千瓦时收费标准为当日北京 92 号汽油每升最高零售价的 10%~15%。经营单位可在不超过上限标准情况下，制定具体收费标准。自 2020 年 1 月 1 日起，充电服务收费实行市场

调节价。本项目充电桩服务费根据市场行情 92 号汽油价格波动 6.5 元/L~7.5 元/L 之间，则充电桩服务费取费为 0.65 元~1.125 元之间。同时，充截至目前，除上海外，全国已有江西、南昌、沧州、青岛、合肥、南京、河北、扬州、济南、佛山、惠州、青岛、北京、运城、武汉、湖南等 18 个省市出台充电服务费标准。江西充电服务费最高，达到 2.36 元/千瓦时含电费。

同时，根据《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），本项目充电桩服务费保守按每度电 0.8 元。根据《道县城北片区城市更新改造项目可行性研究报告》，本项目按照 120 个充电桩位，每年运营期按 365 天计算，通过新能源汽车交强险口径数据统计显示，2022 年我国新能源汽车累计销售 554.5 万辆，动力电池装机量约 260.94GWh，平均每台车电池容量约为 47KWh。根据 2022 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》显示，日周转率均值为 6.5 辆/桩.天，考虑本项目地理位置，保守估计为 5 辆/桩.天，暂不考虑未来周转率的增加。本项目配备 120 个充电桩，预计充电量=47*5 约为 235KWh/天。

同时，考虑经营负荷初期第一年按照 80% 计算，第二年按 90%，第三年及以后按 95% 计算，第一年收入 $120 \times 0.8 \times 235 \times 80\% \times 365 = 658.75$ 万元。

湘发改价商〔2018〕407号

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

各相关单位：

为促进电动汽车推广应用，根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）精神，现就我省电动汽车充电设施用电价格及充换电服务费有关事项通知如下：

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格。2020年前，暂免收基本电费。

（二）其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

（三）电动汽车充换电设施用电执行峰谷分时电价政策。鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电，提高电力系统利用效率，降低充电成本。

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

（一）、2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

（二）、当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充换电设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。

三、加强价格政策执行情况监管

对不执行我省电动汽车充换电设施用电以及充换电服务费价格政策的行为，各级价格主管部门将依法予以查处。

特此通知。

湖南省发展和改革委员会
2018年5月25日

序号	省市	乘用车充电服务费	公交车充电服务费	发布时间
1	江西	2.36 元/千瓦时(含电费)	1.36 元/千瓦时(含电费)	2014 年 12 月 8 日
2	南昌	1.80 元/千瓦时(含电费)	1.26 元/千瓦时(含电费)	2015 年 5 月 18 日
3	南京	1.44 元/千瓦时	1.23 元/千瓦时	2015 年 4 月 20 日
4	河北	1.6 元/千瓦时	0.6 元/千瓦时	2014 年 11 月 7 日
5	沧州	1.6 元/千瓦时	0.6 元/千瓦时	2015 年 5 月 25 日
6	上海	1.6 元/千瓦时		2015 年 6 月 8 日
7	扬州	1.60 元/千瓦时	按扬府办发〔2014〕116号文件规定支付公交客车充电电费	2014 年 10 月 13 日
8	济南	1.45 元/千瓦时		2015 年 2 月 7 日
9	佛山	1.2 元/千瓦时	0.7 元/千瓦时	2014 年 12 月 29 日
10	武汉	0.95 元/千瓦时		2015 年 7 月
11	北京	0.8 元/千瓦时		2015 年 7 月
12	湖南	0.8 元/千瓦时		2015 年 5 月 18 日
13	惠州	0.75 元/千瓦时(不含电费)		2015 年 1 月 28 日
14	青岛	0.65 元/千瓦时	0.60 元/千瓦时	2015 年 5 月 15 日
15	大连	0.65 元/千瓦时	0.40 元/千瓦时	2015 年 7 月 22 日
16	深圳	1 元/千瓦时	1 元/千瓦时	2015 年 12 月 28 日
17	合肥	电动汽车充电服务价格按同车型燃油汽车百公里平均油耗成本的 55%+燃气(CNG)汽车百公里平均气耗成本的 65%加权平均值制定	电动公交车充电站充电服务费按充电电量收取。充换电服务费 0.63 元/kwh；充电电费执行大工业用电价格，免收基本电费。电动公交车换电站换电服务价格按车辆行驶里程收取。换电服务价格实行充电电费和充电服务费合并计价制定，即：1.50 元/公里	2015 年 3 月 11 日
18	运城	运城市充电服务费（不含电费）与成品油价挂钩，按充电电量收取，每千瓦时收费标准为运城市 93 号汽油每升最高零售价的 15%		2015 年 7 月 17 日

2. 物业费收入

根据《湖南省定价目录》（湘发改价调规〔2021〕131号）和《湖南省物业服务收费管理实施办法》（湘发改价调价〔2017〕4号）文件以及《湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单（2021年）》第十二条住房物业管理费按房屋面积每平方米每月0.5~4元。参考永州市其他县城小区物业收费行情，本项目老旧小区为二档，物业定价0.70元/m²/月，则本项目涉及建筑面积47,000.00 m²，收取率第一年按80%考虑，第二年按90%，第三年及以后按95%计算。

HNPR-2021-02011

湖南省发展和改革委员会文件

湘发改价调规〔2021〕131号

湖南省发展和改革委员会 关于印发《湖南省定价目录》的通知

各市州、县市人民政府，省直有关部门：

根据《中华人民共和国价格法》相关规定，按照国家发展改革委部署和定价目录“定期评估、动态调整”的要求，我委对2017年公布的《湖南省定价目录》进行了修订。修订后的《湖南省定价目录》已经省人民政府审核同意，国家发展改革委审定。现予以印发，请遵照执行。

本通知自2021年4月7日起施行。《湖南省发展和改革委员会关于印发〈湖南省定价目录〉的通知》（湘发改价调〔2017〕1237号）同时废止。



抄报：国家发展改革委，省人民政府。

抄送：省市场监管局。

湖南省发展和改革委员会办公室

2021年3月8日印发

湖南省发展和改革委员会文件 湖南省住房和城乡建设厅文件

湘发改价调〔2017〕4号

湖南省发展和改革委员会 湖南省住房和城乡建设厅 关于印发《湖南省物业服务收费管理办法》的通知

各市州、省直管县发改委（局）、房地产主管部门：

为进一步规范物业服务收费行为，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，根据国家有关规定，结合我省实际，现将修订后的《湖南省物业服务收费管理办法》印发你们，请遵照执行。

— 1 —

附件：《湖南省物业服务收费管理办法》



同类型小区物业收费行情及依据

小区名称	单价元/m ²	位置	数据来源
南华·富临锦江	1.2元/m ²	永州市	百度
金龙绿城	1.5元/m ²	永州市	永州市发改
永州中央新城	1.2元/m ²	永州市	爱采购
中央华府1期	1.2元/m ²	永州市	

关于中央新城小区前期物业服务收费标准的批复

2016-05-12

来源：市发展和改革委员会

【字体：大中小】

打印

分享到：

永州市和缘物业管理有限公司：

你公司《关于中央新城小区前期物业收费申请报告》收悉。根据《湖南省物业服务收费管理办法》（湘价服〔2010〕76号）、《湖南省物价局关于进一步规范电价管理有关问题的通知》（湘价电〔2014〕106号）和湘价重〔2006〕97号文件精神，经现场核实并结合你公司《中标通知书》（编号:wyzy-zbtz-201510）和我市实际，现就中央新城（A区）小区前期物业服务收费标准批复如下：

一、中央新城（A区）小区前期物业服务收费最高限价为：高层住宅1.0元/月·m²（服务分项目详见附表）；商业用房2.0元/月·m²。小区的路灯、楼梯间照明用电、电梯运行电费用电均不得另行收费。你公司应按文件要求提供质价相符的服务，如服务项目质量达不到核定标准的要求，应相应降低收费标准。

关于核定永州市金龙绿城小区前期物业服务收费标准的批复

2019-11-26

来源：市发改委

【字体：大 中 小】 打印

分享到：  

关于核定永州市金龙绿城小区前期物业服务收费标准的批复

永发改审〔2019〕79号

永州市金龙房地产开发有限公司：

你司《关于永州市金龙绿城小区前期物业服务收费核准的申请》等资料收悉。根据《湖南省物业服务收费管理实施办法》（湘发改价调〔2017〕4号）文件精神，经现场查勘，并结合我市实际，现就永州市金龙绿城小区前期物业服务收费标准批复如下：

一、前期物业服务收费：住宅电梯房1.5元/月·㎡，商铺2元/月·㎡；小区的路灯、楼梯间照明用电、电梯运行电费不得另行收费，服务质量达不到核定标准的应降低收费标准。

附件 1：

永州市普通住宅前期物业服务收费标准（基准价）

（单位：元/平方米·月）

物业服务等级	物业服务收费标准		备 注
	多层无电梯房	电梯房	
五级	1.15	2.0	1.物业服务企业的服务等级评定按照普通住宅物业服务五项内容中每项等级中能达到的最低的服务等级确定； 2.物业服务企业提供的某一项服务内容等级高于其被评定的等级服务标准的，收费标准可在基准价基础上适度上调；总的上调幅度不得超过10%。服务标准达不到一级服务标准的，收费标准在一级基准价基础上适度下调，下调幅度不超过15%。 3.物业服务企业财务年度内累计被业主因物业服务、收费等投诉5次（含）以上，且经相关部门核定属实的，发改、住建部门可视具体情况下调物业服务企业在该小区物业服务收费等级和标准。 4.物业服务收费标准中已包含电梯运行费用，即电梯运行电费、电梯定期检查常规保养、零星配件及维修（1-2级每台电梯年支出1000元内，3级每台电梯年支出1500元内，4-5级每台电梯年支出2000元内）、电梯年度安全检测，以及消防及防雷公共设施设备检测费用。不包含二次供水加压电
四级	1.00	1.75	
三级	0.85	1.5	
二级	0.70	1.25	

3.停车位收入

本项目滨河路停车场及春陵街停车位共380个，五个老旧小区停车位共234.00个，共设置小车停车位614个。

(1)临时停车收费参考湖南省《湖南省机动车停放服务收

费管理办法》和永州市发改委制定《永州市机动车停放服务收费试行管理办法》的通知，小区停车费一般为 10 元/12 小时，12~24 小时为 20 元，最高不超过 20 元。本项目按 20 元/个/天计算，每五年增长 5%，使用率按 80%考虑，逐年增长达到 95%。

(2)老旧小区停车位参考永州区域停车位月租单价，本项目按 350 元/月计算，价格每五年增长 5%，使用率第一年按 80%考虑，第二年按 90%，第三年及以后按 95%计算。

P	停车收费公示		
	定价方式：市场调节价		
	停车性质	月/半年/年	收费标准（元/辆）
	小区住户	每月	90元
		半年	540元
		一年	1080元
	停车性质	单次停放时长	收费标准（元/辆）
	临时停车	一小时内	免费
		1-5小时	5元
		5-12小时	10元
		12-24小时	20元
经营单位： 停车场地址： 价格举报电话： 监制单位：	备注：本停车场只提供泊车车位，不负责车辆及车内财物之管理，车辆及车内财物丢失、损坏，本车场概不负责。公、检、法、军、警车、120急救车、消防应急救援车、救灾抢险车、市政设施维护维修、殡葬车辆免费。大型车辆按占用两个停车位收费。		

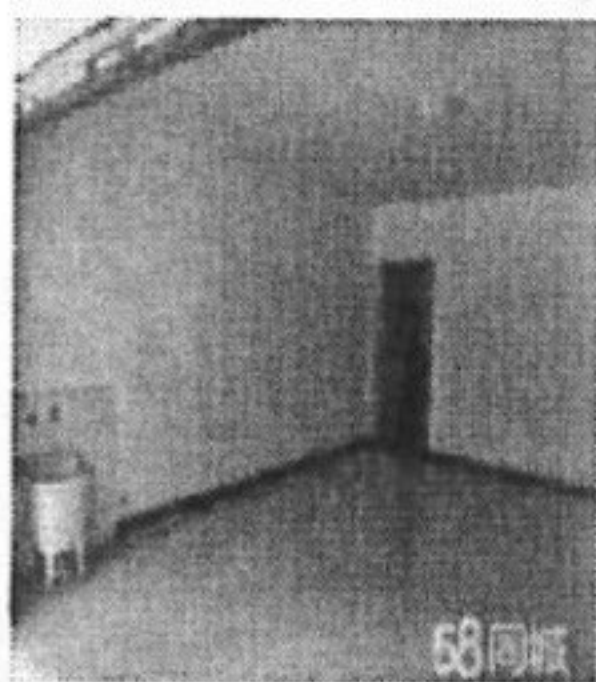
永州市中心城区机动车停放服务政府定价和政府指导价最高收费标准

2016-05-12 来源: 市发展和改革委员会 【字体: 大 中 小】 打印 分享到:

(公布的收费标准以小汽车为准,其他车型比照所占小汽车位计费,摩托车(电动车)按不超过小车标准四分之一收取。)

1、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30分钟计时收费,每30分钟1元,不足30分钟,按30分钟计费。	按小时计时收费,每小时4元,不足1小时的按1小时计费。
备注: 1.30分钟内免费。 2.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。		



地理位置优越,周边超市,公园配套

冷水滩-潇湘公园
育才北路42号(海天大酒店旁)
8. 成女士 个人房东

47㎡
0.25元/㎡/天
建筑面积 350元/月



独立车位, 5-688, 11栋负一楼

冷水滩-帝王广场
永州市冷水滩区湘永路388号
8. 胡R 个人房东

39㎡
0.32元/㎡/天
建筑面积 380元/月

债券存续期内,道县城北片区城市更新改造项目预期总收入为 19,381.52 万元。具体收益如下表:

道县城北片区城市更新改造项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
总收入		19,381.52	998.78	1,303.96	1,374.21	1,374.21	1,374.21	1,392.06	1,392.06
一	充电桩充电服务费收入	13,563.60	658.75	926.37	977.84	977.84	977.84	977.84	977.84
	充电桩数量（个）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	充电量（235wh/天）		235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00
	出租率		80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
二	物业费收入	562.59	39.48	39.48	39.48	39.48	39.48	39.48	39.48
	管理面积（平方米）		47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00
	物业费单价（元/平方米）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
三	停车位收入	5,255.33	300.54	338.11	356.90	356.90	356.90	374.74	374.74
（一）	月租车位数量（个）		234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00
	单价（元/车位/年）		4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,410.00	4,410.00
	出租率		80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
（二）	临时停车位数量（个）		380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
	单价（元/车位/年）		7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,665.00	7,665.00
	出租率		80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%

续上表:

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
总收入		1,392.06	1,392.06	1,392.06	1,410.79	1,410.79	1,410.79	1,410.79	352.70
一	充电桩充电服务费收入	977.84	977.84	977.84	977.84	977.84	977.84	977.84	244.46
	充电桩数量 (个)	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	充电量 (235wh/天)	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二	物业费收入	39.48	39.48	39.48	39.48	39.48	39.48	39.48	9.87
	管理面积 (平方米)	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00
	物业费单价 (元/平方米)	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
三	停车位收入	374.74	374.74	374.74	393.48	393.48	393.48	393.48	98.37
(一)	月租车位数量 (个)	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00
	单价 (元/车位/年)	4,410.00	4,410.00	4,410.00	4,630.50	4,630.50	4,630.50	4,630.50	4,630.50
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
(二)	临时停车位数量 (个)	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
	单价 (元/车位/年)	7,665.00	7,665.00	7,665.00	8,048.25	8,048.25	8,048.25	8,048.25	8,048.25
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

（二）项目成本预测

根据《道县城北片区城市更新改造项目》结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本，具体如下：

1、运营成本

（1）工资及福利费

参照道县年均薪酬福利水平，项目建成后需增加定员约 35 人计，根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14% 的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14% 计。人均工资及福利费按 5.00 万元/年考虑，工资及福利费约 175.00 万元/年，考虑物价上涨，每三年上涨 3%。

岗位	平均工资	备注
2021 年湖南省城镇私营单位就业人员（农、林、牧、渔业）年人均工资	41321 元/年	来自湖南省统计局
2021 年湖南省城镇私营单位就业人员（居民服务、修理和其他服务业）年人均工资	50333 元/年	来自湖南省统计局

（2）检修维护费

参考《建设项目经济评价方法与参数》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算，本项目检修维护费按项目工程费用的 0.2% 估算。

建设项目经济评价方法与参数

(第三版)

国家发展改革委

建设部

发布

4) 固定资产修理费的估算。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用,充分发挥使用效能,对其进行必要修理所发生的费用,按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支,如果当期发生的修理费用数额较大,可实行预提或摊销的办法。

当按“生产要素法”估算总成本费用时,固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费,可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中,修理费率的取值,一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率,开始取较低值,以后取较高值。

(3) 管理及其他费用

管理及其他费用主要包括办公费、差旅费、运输费、保险费、租赁费、咨询费、诉讼费、其他等,参照同类型项目,按经营收入的 2% 计。

同类型项目管理及其他费用情况表

序号	项目	管理及其他费用占经营性收入的比值
1	岳阳楼区 2021 年老旧小区改造(一期)建设项目	2%
2	津市市 2020-2021 年老旧小区提质改造建设项目	2%
3	桃源县 2020-2021 年老旧小区改造建设项目	2%

2、相关税费

(1) 增值税：本项目充电桩充电服务费收入、物业费收入以及广告收入按 6% 缴纳增值税，停车场收入按 9% 缴纳增值税，工程费用按 9% 计提抵扣。

(2) 税金及附加：根据《增值税会计处理规定》(财会〔2016〕22 号) 规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 5% 缴纳城市维护建设税，按增值税 5% 缴纳教育费附加费。

债券存续期内，项目预计总成本为 3,432.18 万元。如下：

道县城北片区城市更新改造项目成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	运营成本	3,194.60	219.62	212.69	213.39	218.64	218.64	218.82	224.23
	工资及福利费	2,639.57	175.00	175.00	175.00	180.25	180.25	180.25	185.66
	检修维护费	351.22	24.65	24.65	24.65	24.65	24.65	24.65	24.65
	管理及其他费用	203.80	19.98	13.04	13.74	13.74	13.74	13.92	13.92
二	增值税金及附加	237.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	增值税及附加	237.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	3,432.18	219.62	212.69	213.39	218.64	218.64	218.82	224.23

续上表：

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	运营成本	224.23	224.23	229.79	229.98	229.98	235.72	235.72	58.93
	工资及福利费	185.66	185.66	191.23	191.23	191.23	196.96	196.96	49.24
	检修维护费	24.65	24.65	24.65	24.65	24.65	24.65	24.65	6.16
	管理及其他费用	13.92	13.92	13.92	14.11	14.11	14.11	14.11	3.53
二	增值税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	14.65	99.08	99.08	24.77
	增值税及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	14.65	99.08	99.08	24.77
	合计	224.23	224.23	229.79	229.98	244.63	334.80	334.80	83.70

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

道县城北片区城市更新改造项目预期总收入 19,381.52 万元，预期总成本 3,432.18 万元，项目净收益 15,949.34 万元。

（二）项目融资还本付息情况

道县城北片区城市更新改造项目，已发行政府专项债券 0.00 元；本次拟发行专项债券 8,859.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 15 年，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。

道县城北片区城市更新改造项目还本付息情况如下表所示：

道县城北片区城市更新改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023年3月	0.00	8,859.00		8,859.00		0.00
2023年9月	8,859.00			8,859.00	162.12	162.12
2024年	8,859.00			8,859.00	324.24	324.24
2025年	8,859.00			8,859.00	324.24	324.24
2026年	8,859.00			8,859.00	324.24	324.24
2027年	8,859.00			8,859.00	324.24	324.24
2028年	8,859.00			8,859.00	324.24	324.24
2029年	8,859.00			8,859.00	324.24	324.24
2030年	8,859.00			8,859.00	324.24	324.24
2031年	8,859.00			8,859.00	324.24	324.24

2032年	8,859.00			8,859.00	324.24	324.24
2033年	8,859.00			8,859.00	324.24	324.24
2034年	8,859.00			8,859.00	324.24	324.24
2035年	8,859.00			8,859.00	324.24	324.24
2036年	8,859.00			8,859.00	324.24	324.24
2037年	8,859.00			8,859.00	324.24	324.24
2038年3月	8,859.00		8,859.00	0.00	162.12	9,021.12
合计		8,859.00	8,859.00		4,863.59	13,722.59

(三) 项目融资平衡情况

道县城北片区城市更新改造项目偿债资金来源为停车位收入、物业管理费收入以及充电桩服务费收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 15,949.34 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.16。

道县城北片区城市更新改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
道县城北片区城市更新改造项目	15,949.34	8,859.00	13,722.59	1.16

道县城北片区城市更新改造项目融资平衡情况已经通过湖南诚悦达会计师事务所（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	1.02	1.16	1.30

成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.16	1.14

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 1.02，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 1.14，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

道县城北片区城市更新改造项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
1	现金流入	34,484.18	2,000.00	11,073.75	3,027.69	1,303.96	1,374.21	1,374.21	1,374.21	1,392.06	1,392.06	
1.1	资本金	6,243.66	2,000.00	2,214.75	2,028.91							
1.2	债券资金流入	8,859.00		8,859.00								
1.3	运营收入	19,381.52			998.78	1,303.96	1,374.21	1,374.21	1,374.21	1,392.06	1,392.06	
1.4	回收固定资产余值	0.00										
1.5	流动资金回收	0.00										
2	现金流出	32,257.43	2,000.00	11,073.75	2,572.77	536.93	537.63	542.88	542.88	543.06	548.46	
2.1	建设投资	15,102.66	2,000.00	11,073.75	2,028.91	0.00						
2.2	运营成本	3,194.60			219.62	212.69	213.39	218.64	218.64	218.82	224.23	
2.3	税金及附加	237.58			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.4	运营期利息	4,863.59			324.24	324.24	324.24	324.24	324.24	324.24	324.24	
2.5	债券本金	8,859.00										
3	净现金流量	2,226.75	0.00	0.00	454.91	767.04	836.58	831.33	831.33	849.00	843.59	
4	累计净现金流量		0.00	0.00	454.91	1,221.95	2,058.53	2,889.86	3,721.20	4,570.20	5,413.79	

续上表:

序号	项目	合计	运营期							
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	现金流入	34,484.18	1,392.06	1,392.06	1,392.06	1,410.79	1,410.79	1,410.79	1,410.79	352.70
1.1	资本金	6,243.66								
1.2	债券资金流入	8,859.00								
1.3	运营收入	19,381.52	1,392.06	1,392.06	1,392.06	1,410.79	1,410.79	1,410.79	1,410.79	352.70
1.4	回收固定资产余值	0.00								
1.5	流动资金回收	0.00								
2	现金流出	32,257.43	548.46	548.46	554.03	554.22	568.87	659.04	659.04	9,266.94
2.1	建设投资	15,102.66								
2.2	运营成本	3,194.60	224.23	224.23	229.79	229.98	229.98	235.72	235.72	58.93
2.3	税金及附加	237.58	0.00	0.00	0.00	0.00	14.65	99.08	99.08	24.77
2.4	运营期利息	4,863.59	324.24	324.24	324.24	324.24	324.24	324.24	324.24	324.24
2.5	债券本金	8,859.00								8,859.00
3	净现金流量	2,226.75	843.59	843.59	838.02	856.57	841.92	751.75	751.75	-8,914.24
4	累计净现金流量		6,257.38	7,100.97	7,938.99	8,795.56	9,637.49	10,389.24	11,140.99	2,226.75

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：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题出现的症结是发起者为了维护合法权益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定

风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

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

本项目主管部门是道县住房和城乡建设局。

主管部门负责按照 2023 年湖南省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，建立本地区发行保障性安居工程专项债券项目库，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，做好保障性安居工程专项债券项目年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券项目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《道县城北片区城市更新改造项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

道县财政局



道县住房和城乡建设局



2023 年 3 月 13 日