

湖南省张家界市 2023 年社会事业专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省张家界市 2023 年社会事业专项债券共涉及项目 4 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 51100.00 万元。其中市本级 38,100.00 万元，永定区 13,000.00 万元。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
市本级	张家界市全民健身体育中心建设项目	3900.00	15 年
市本级	张家界市职业教育实训基地建设项目	34200.00	15 年
永定区	张家界七星山国际旅游基础设施建设项目	10,000.00	20 年
永定区	张家界中心城区学前教育新建项目	3000.00	20 年
合计		51,100.00	-

张家界市 2023 年社会事业专项债券
张家界市全民健身体育中心建设项目预期
收益与融资平衡方案

湖南省张家界市张家界市全民健身体育中心建设项目
拟发行社会事业专项债券 3,900.00 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	发行期限	实施机构
张家界市全民健身体育中心 建设项目	2023 年湖南省 社会事业专项债 券（四期）-2023 年湖南省政府专 项债券（十九期）	3,900.00	15 年	张家界市文化 旅游广电体育 局

一、项目概况

（一）区域介绍

张家界市是湖南省辖地级市，辖 2 个市辖区（永定区、武陵源区）、2 个县（慈利县、桑植县），位于湖南西北部，澧水中上游，属武陵山区腹地。距省会长沙 398 公里（以市政府所在地永定区计算）。张家界距长沙全程高速 320 公里；它的地理位置坐标是：北纬 28°52′至 29°48′，东经 109°40′至 111°20′。东与常德市的石门县与桃源县交界，南与沅陵县毗连，西与永顺县、龙山县接壤，北与湖北省的鹤峰县与宣恩县为邻，总面积 9,516 平方公里，东西最长 167 公里，南北最宽 96 公里。

2021 年，张家界市统筹疫情防控和经济社会发展，实现了“十四五”稳健开局，稳住了经济大盘；预计地区生产总值增长 4.5%，地方一般公共预算收入、农业总产值、社会消费品零售总额分别增长 11%、10%、3.8%，城乡居民人均可支配收入分别增长 8%、10%，外贸进出口总额增长 10%，旅游接待人次、旅游总收入分别增长 9.11%、8.97%，提升了发展质量，完善资源市场化配置的相关制度，规范智慧城市项目、土石方工程项目招标投标管理，探索城市棚改、旧改新路径。突出工业招商、产业招商，产业项目投资占比不断加大。集中开工三批次 96 个重点项目，5 个“省十大基础设施项目”顺利完成。持续推进品牌强农，农业生产稳中有升。重点抓园区规划编制、基础设施建设和赋能改革，“五好”园区建设稳步推进，经受了疫情考验。

根据《张家界市国民经济和社会发展第十四个五年规划和

二〇三五年远景目标纲要》，到 2025 年，实现经济发展迈入高质量，旅游发展跨越新高度，生态文明实现新进步，改革开放取得新成效，治理效能得到新提升，社会民生增进新福祉；到 2035 年，建成国内外知名旅游胜地，建成旅游强市、生态强市、文化强市、健康张家界和国际精品旅游城市，实现富饶美丽幸福美好愿景，基本实现社会主义现代化。

《张家界市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出“十四五”时期，张家界高举中国特色社会主义伟大旗帜，以“三高四新”战略为引领，坚持创新引领开放崛起，坚持对标提质旅游强市和“11567”总体思路，坚持“建设国内外知名旅游胜地”总目标不动摇，统筹发展和安全，坚持党的全面领导、坚持以人民为中心、坚持新发展理念、坚持深化改革开放、坚持系统观念的发展原则，着力打造“两地两区一龙头一家园”，全面开启社会主义现代化建设新征程。

张家界市市本级 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	556.67	580.29	592.38
居民人均可支配收入（元）	19139	20690	21828
一般公共预算收入	14.51	13.74	35.39
政府性基金收入	44.62	44.02	65.99
其中：国有土地出让收入	42.92	42.38	59.21
政府性基金支出	45.22	62.33	103.27
其中：国有土地出让支出	34.83	34.26	47.79

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
张家界市全民健身体育中心建设项目	项目总投资 31,870.00 万元；本项目位于湖南省张家界市永定区西溪坪办事处；项目建设期为 36 个月，建设期间为 2022 年 12 月至 2025 年 11 月）。	项目规划总用地面积 205512.8 平方米（约合 308.3 亩，其已出让土地 163.2 亩，新增用地 145.1 亩），总建筑面积 82290 平方米。其中：1、贺龙体育场提质改造项目。（1）新建游泳馆用地面积 433 亩，建筑面积 8660 平方米，新建停车位 348 个，以及绿化、道路，水电、消防、安防等基础配套设施；（2）已建成贺龙体育场馆用地面积 1183 亩，体育场装修改造 42536 平方米；综合体育馆装修改造 24449.2 平方米；2、澧水沿岸滨水健身带用地面积 119.9 亩，沿澧水河岸，由澧兰东路高桥向东至杨家溪东方明珠小区河岸，修建滨水绿道景观，全长 5100 米。主要建设健身广场 3 座，面积 9500 平方米，慢行绿道 5100 米，自行车道 5100 米，户外篮球场和门球场各 3 座，面积 2460	张家界市文化旅游广电体育局	项目已于 2013 年 12 月 3 日签订《贺龙体育中心项目转让合同》；项目已提交授权委托书。 张家界市全民健身体育中心建设项目已于 2022 年 2 月 17 日取得《张家界市发展和改革委员会关于张家界市全民健身体育中心建设项目可行性研究报告的批复》（张发改审批〔2022〕7 号）； 项目已于 2014 年 5 月 16 日取得《张家界市人民政府关于张家界贺龙体育中心项目规划变更的批复》（张政函〔2014〕52 号）； 项目已于 2022 年 9 月 30 日取得《关于张家界市全民健身体育中心建设项目初步设计方案批复的复函》（张建设函〔2022〕6 号； 项目已于 2022 年 9 月 13 日取得不动产权证书，编号：43019087242； 项目已于 2022 年 8 月 15 日取得二期不动产权证书，编号：43019085626；项目已取得《国有建设用地使用权出让合同》，合同编号：C2013-2014；项目已于 2022 年 2 月 10 日提交《关于审批<张家界市全民健身体育中心建设项目可行性研究报告>的请示》（张经投〔2022〕41 号； 项目已于 2013 年 12 月 18 日取得《张家界市规划管理局关于贺龙体育中心项目用地转让建设用地规划条件》（张规函

		平方米, 休息亭 5 座 100 平方米, 自饮水设施 5 处, 公厕 3 栋面积 360 平方米, 绿化面积 14269 平方米。以及配置户外健身器材、景观照明、景观铺装、室外管网、驳岸结构等工程组成:3、杨家溪体育公园用地面积 44.9 亩, 装修改造综合体育馆 3725 平方米, 配套门面面积 860 平方米, 地下车库 1600 平方米, 广场铺装, 绿化, 以及景观照明、景观铺装、水电、消防等设施。		〔2013〕186 号); 项目已于 2014 年 5 月 20 日取得《张家界市规划管理局关于告知贺龙体育中心项目及其南侧地块规划变更的函》(张规函〔2014〕57 号); 项目已取得土地使用权证书, 编号: 张国用(2014)第 0188 号; 项目已于 2022 年 10 月 27 日取得建筑工程施工许可证, 编号: 430801202210270102; 项目已于 2022 年 10 月 13 日取得《建设工程规划许可证》(建字第 430800202230070 号); 项目已于 2022 年 10 月 14 日取得《张家界市发展和改革委员会关于张家界市全民健身体育中心建设项目概算总投资的批复》(张发改审批〔2022〕118 号); 项目已于 2022 年 10 月 14 日取得《关于张家界市全民健身体育中心建设项目初步设计方案批复》(张建设〔2022〕43 号); 项目已于 2022 年 10 月 12 日取得《建设用地规划许可证》(地字第 430800202220060 号)。
--	--	--	--	--

湖南省张家界市全民健身体育中心建设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、项目对增加当地居民就业岗位、提高居民收入水平具有积极的促进作用。本项目在建设过程中需要雇佣大量劳动力, 这在一定程度上就增加了本地居民的就业机会。同时项目建设

时需要投入大量的生产资料，这将为当地水泥、玻璃、钢铁等运营商带来商业机会。项目建成后，将带来一定的服务业就业需求，为当地居民提供就业岗位与随之取得的收入。

2、项目的建设能够带动周边餐饮、住宿等服务行业发展。项目实施后张家界市体育中心完善，项目区域的人流、物流、信息流、资金流等将会逐步得到改善，有利于优化区域就业环境，形成规模更大的产业集群，增加社会就业，从整体上提高综合经济实力。

（二）社会效益分析

1、项目建设可有效改善张家界体育锻炼环境，为张家界市体育事业的发展奠定了良好的基础。项目实施能够极大地改善当地体育设施条件，有利于张家界市市民进行体育健身活动，提高张家界市市民生活质量，保障人民健康。

2、项目建成投入运营后，将为张家界市举办大型商品展销会议和大型文化商业演出提供了必要场所，同时带动房地产业、商业、旅游业、服务业等多个产业发展，促进当地经济繁荣发展，提升张家界城市的知名度。

3、项目建成后，将改善周边城市环境，将成为张家界市城市人文景观的标志性建筑，改变张家界市的城市面貌，提高城市品位，树立良好的旅游城市形象，保障社会和谐稳定。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

张家界市全民健身体育中心建设项目属于社会事业类，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《张家界市发展和改革委员会关于张家界市全民健身体育中心建设项目可行性研究报告的批复》(张发改审批〔2022〕7号);取得《张家界市发展和改革委员会关于张家界市全民健身体育中心建设项目概算总投资的批复》(张发改审批〔2022〕118号);取得《关于张家界市全民健身体育中心建设项目初步设计方案批复》(张建设〔2022〕43号);签订《贺龙体育中心项目转让合同》,已提交授权委托书;取得《张家界市人民政府关于张家界贺龙体育中心项目规划变更的批复》(张政函〔2014〕52号);取得《关于张家界市全民健身体育中心建设项目初步设计方案批复的复函》(张建设函〔2022〕6号);取得不动产权证,编号:43019087242;取得二期不动产权证书,编号:43019085626;取得《国有建设用地使用权出让合同》,合同编号:C2013-2014;提交《关于审批<张家界市全民健身体育中心建设项目可行性研究报告>的请示》(张经投〔2022〕41号);取得《张家界市规划管理局关于贺龙体育中心项目用地转让建设用地规划条件》(张规函〔2013〕186号);取得《张家界市规划管理局关于告知贺龙体育中心项目及其南侧地块规划变更的函》(张规函〔2014〕57号);取得土地使用权证书,编号:张国用(2014)第0188号;取得建筑工程施工许可证,编号:430801202210270102;取得建设工程规划许可证(建字第430800202230070号);取得建设用地规划许可证(地字第430800202220060号)。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 31,870.00 万元，项目融资资金 18,000.00 万元，占总投资的 56.48%，其中申请政府专项债券金额 18,000.00 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 24,400.00 万元，申请政府专项债券 18,000.00 万元（其中本次申请债券资金 3,900.00 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

在张家界市财政局的指导下，张家界市文化旅游广电体育局对张家界市全民健身体育中心建设项目，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

由于本项目为本地区第一个此类型体育馆，参考仍处于经营状态的其他市县同等类型项目存续时长，结合项目自身实际情况，保守估计本项目预计存续期 20 年。

地区	参照项目	成立期	截至目前存续时长
山东威海市文登区	文登体育馆	1997 年	26 年

浙江温州乐清市	乐清市体育馆	1996 年	27 年
---------	--------	--------	------

（七）项目绩效目标

张家界市全民健身体育中心建设项目绩效目标如下表：

项目名称	张家界市全民健身体育中心建设项目				
主管部门及其编码	张家界市文化旅游广电体育局				
项目实施单位	张家界市经济发展投资集团有限公司	项目负责人		联系电话	
项目资金（万元）	资金总额：31,870.00				
	一、政府专项债券资金：18,000.00				
	二、其他资金：13,870.00				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	1.完成项目立项、设计、规划、报批等施工建设的前期准备工作	2022 年 12 月		2023 年 1 月	
	2.完成项目建设工程	2023 年 2 月		2025 年 5 月	
	3.完成项目建设工程及各阶段分段验收后进行竣工验收	2025 年 5 月		2025 年 11 月	
项目绩效目标	通过项目建设仓储配载区、冷链物流仓储区、海关保税区及配套设施，进一步完善园区配套，优化园区投资环境，吸引出口加工的生产制造企业和进出口贸易型企业入驻园区，从而进一步推动园区的发展壮大。				
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	新建游泳馆	8,660 m²	计划标准
			新建停车位	348 个	计划标准
			装修改造综合体育	24,449.2 m²	计划标准

			馆		
		质量指标	新建游泳馆验收合格率	100%	计划标准
			新建停车位验收合格率	100%	计划标准
			综合体育馆装修改造验收合格率	100%	计划标准
		时效指标	游泳馆建设竣工及时	及时	计划标准
			停车位建设竣工及时	及时	计划标准
			体育馆装修改造竣工及时	及时	计划标准
		成本指标	预算成本控制情况	≤31,870.00 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	≥59,328.26 万元	计划标准
			存续期内交税	≥11,441.35 万元	计划标准
		社会效益指标	改善张家界体育锻炼环境	锻炼环境改善	计划标准
			提供就业岗位	≥51 个	计划标准
		生态效益指标	项目周边植被覆盖率	≥90%	计划标准
		可持续影响指标	改善周边城市环境	有效改善	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）投资估算依据：

（1）《现行建设项目可行性研究报告投资估算编制办法》；

- (2) 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
 - (3) 《湖南省建设工程消耗量标准》（2020 年）；
 - (4) 《湖南省安装工程消耗量标准》（2020 年）；
 - (5) 《湖南省建设工程计价办法》（2020 年）；
 - (6) 《关于增值税条件下计费程序和计价标准的规定》（湘建价〔2016〕72 号文）
 - (7) 《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》（湘建价〔2017〕54 号）；
 - (8) 工程建设其他费用参照国家及地方相关文件规定计取；
 - (9) 张家界市各部门行政事业性收费标准；
 - (10) 估算指标参考张家界市类似工程造价指标。
- 总投资估算详细情况如下：

张家界市全民健身体育中心建设项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	经济技术指标			合计
						单位	数量	指标（元/单位）	
一	第一部分工程费用								22388.65
1	建筑工程								17883.34
1.1	土方及基础工程								775.00
	土方工程					m ³	57328	28.29	162.20
	环保设施					项	4	15	60.00
	临时围墙					m	5100	150	76.50
	主体基础工程					m ²	8660	550	476.30
1.2	土建及主体工程								4137.00

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	经济技术指标			合计
						单位	数量	指标（元/单位）	
	新建主体工程					m²	8660	3500	3031.00
	游泳馆钢构					m²	8660	1000	866.00
	游泳馆泳池					m²	2000	1200	240.00
1.3	配套及附属工程								5988.88
	室外篮球场和门球场					m²	2460	280	68.88
	绿化工程					m²	78083	120	937.00
	道路广场					m²	54998	460	2529.91
	驳岸结构					m	5100	4400	2244.00
	地下管网工程					m	5100	410	209.10
1.4	装饰、装修								6982.45
	主体建筑装饰、装修					m²	82290	600	4937.40

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	经济技术指标			合计
						单位	数量	指标（元/单位）	
	玻璃幕墙工程					m²	29215	700	2045.05
2	设备购置及安装					m²	51672.14	400	4505.31
	变电设备			560.00		m²	10693.97	150	560.00
	给排水工程			148.12					148.12
	电气照明工程			288.02		项	4	140	288.02
	弱电			98.75		m²	82290	18	98.75
	消防通风			82.29		m²	82290	35	82.29
	室外亮化工程			290.70		m²	82290	12	290.70
	监控门禁设备			300.00		m²	82290	10	300.00
	空调			1000.00		m²	153000	19	1000.00
	充电桩			960.00		项	1	300	960.00
	体育场跑道			83.66		m²	4648	180	83.66

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	经济技术指标			合计
						单位	数量	指标（元/单位）	
	体育场足球草皮			33.77		m²	7140	47.3	33.77
	室内体育设备			600.00		项	1	600	600.00
	室外体育设备			60.00		项	1	60	60.00
二	第二部分其他工程费用				6992.30				6992.30
	土地费用				4092.00	亩			4092.00
	划拨用地					亩	272.8	15	4092.00
	设计费				664.81				664.81
	概念性规划设计					m²	82290	5	41.15
	修建性规划设计及初设					m²	82290	15	123.44
	施工图设计					m²	8660	55	47.63
	装修设计					m²	82290	55	452.60

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	经济技术指标			合计
						单位	数量	指标（元/单位）	
	施工图审查费				16.46	m²	82290	2	16.46
	工程勘察费				123.44	m²	82290	15	123.44
	招标代理费				44.78				44.78
	工程规费报建费				783.60				783.60
	工程预算编制费				78.36				78.36
	环境影响评价费				30.00				30.00
	可行性研究报告费				20.00				20.00
	水土保持方案编制费				30.00				30.00
	建设单位管理费				447.77				447.77

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	经济技术指标			合计
						单位	数量	指标（元/单位）	
	工程建设监理费				335.83				335.83
	检测费				123.44	m²	82290	15	123.44
	测量费				32.92	m²	82290	4	32.92
	工伤保险费				168.91				168.91
三	第一、二部分费用合计								29380.95
四	预备费								1469.05
五	建设期银行借款利息								1020.00
六	项目总投资								31870.00

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。

张家界市全民健身体育中心建设项目总投资 31,870.00 万元，2023 年投入金额 24,400.00 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	2025 年
张家界市全民健身体育中心建设项目	31,870.00	1,200.00	24,400.00	3,070.00	3,200.00

2023 年度，张家界市全民健身体育中心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	月份	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
张家界市全民健身体育中心建设项目	投资金额	1,200.00	600	600	1,700.00	1,800.00	1,500.00	600
	其中：专项债券金额	/	/	/	1,300.00	1,300.00	1,300.00	/
		7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	2023 年合计
	投资金额	600	500	5,500.00	5,500.00	5,500.00	500	24,400.00
	其中：专项债券金额	/	/	3,900.00	5,100.00	5,100.00	/	18,000.00

（二）项目资金筹措方案

张家界市全民健身体育中心建设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 31,870.00 万元，其中：用于项目支出的资本金 13,870.00 万元，占投资总额的 43.52%；拟申请发行政府专项债券资金 18,000.00 万元。本次申请发行专项债券 3,900.00 万元，未来拟发行 14,100.00 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	
张家界市全民健身体育中心建设项目	31,870.00	13,870.00	0	3,900.00	0	14,100.00	0	0	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

张家界市全民健身体育中心建设项目收益主要来源于停车位收入、配套门面租金、球类场馆出租收入、户外广告位收入和会展、体育馆场地租金收入。

1、停车位收入

本项目共有小车停车位 450 个，大巴车停车位 100 个。根据《张家界市发展和改革委员会关于发布张家界市 2019 年版政府

定价的经营服务性收费目录清单的公告》，考虑停车周转率，本项目综合停车日均单价小车收费 20 元/个，大巴车收费 28 元/个，全年取 300 天。停车位使用率运营期第一年按 70%计算，第二年按 75%计算，第三年至运营期最后一年为 80%。

(二) 政府投资建设 (设立) 的停车场 (库、泊位) 收费

收费标准：1.城市繁华区域各停车场收费标准白天每小时不超过5元，夜间每小时不超过2元，24小时内最高限价30元。

2.武陵源标志门停车场：

小型车：30分钟内免费，30分钟以上3元/小时，每天每车封顶40元。

大型车：30分钟内免费，30分钟以上6元/小时，每天每车封顶80元。

超大或特种型车：30分钟内免费，30分钟以上9元/小时，每天每车封顶80元。

3.其他收费标准及收费标准附件

2、配套门面租金收入

本项目配套门面面积 10532 平方米,由于本项目为本地区第一个此类型体育馆，因此参考其他地区类似门面运营情况，本项目配套门面最高出租率按参考案例的 80%-90%进行取值，本项目配套门面最高出租率取 80%。按照谨慎性原则，本项目门面出租率运营期第一年按 70%计算，第二年按 75%计算，第三年至运营期最后一年为 80%。

同时参考临近地区门面出租价格（在 2.02-2.38 元/平方米/天之间），结合本项目性质，配套门面租金按 2 元/平方米/天计取。

门面出租率参考案例

地址	出租率	链接	图片
福州市海峡奥体中心	92%	http://www.360doc.com/content/21/0730/18/62044800_988858271.shtml	紧紧围绕“以体为本、以文为核、公共服务、商业反哺”的经营理念，采用“以商养馆、以馆养馆”的运营模式。以福州市海峡奥体中心为核心资产，以全民健身和体育赛事为主导，串联辐射市属国有体育场馆，构建集运动、健身、娱乐、休闲、旅游、购物等于一体的城市体育服务综合体。目前，福州市海峡奥体中心入驻商户92家（体育类商户29家），出租率约为92%。
华润深圳湾体育中心	100%	https://sz.house.qq.com/a/20131209/007606_all.htm	除培训机构外，“春茧”里还汇集了众多餐饮名店，如驹鲍私房菜、小南洋餐厅、禾绿日本料理等特色食肆。完善的商业结构，给“春茧”的日常运营提供了保证。 科学的前期规划、良好的运营管理，吸引了众多商家纷纷入驻“春茧”。华润深圳湾体育中心计划出租商铺总数为40家，可租赁面积约25,800平米。2013年已出租商铺数为40家，出租率100%。2013年已营业店铺36家，商业开业率达90%，处国内同类型物业领先水平。

门面租金参考案例



低价出租张家界国际建材城一楼单独门面

09-19

张家界-永定 | 张家界国际建材城 | 空置中

商业街店铺 1层

52.76m²
建筑面积

3200元/月
2.02元/㎡/天

商业街店铺



市中心泊富瑞幸对面的影院商城内16号门面，临街

09-05

永定-解放路 | 影院商城 | 空置中

档口摊位 1层

28m²
建筑面积

2000元/月
2.38元/㎡/天

免租1个月 档口摊位 临街

3、球类场馆出租收入

本项目体育场馆有门球馆，游泳馆、篮球馆、健身馆总计四个场馆，其中门球馆面积 3,690.00m²、游泳馆面积 8,860.00m²、篮球馆面积 3,690.00m²、健身馆面积 28,500.00m²。

由于本项目为本地区第一个此类型体育馆，因此参考湖南省内其他市县类似场馆的租金情况，结合本项目的性质，考虑谨慎性原则，场馆年租金按 20 万元计算。运营期负荷率第一年按 70%计算，第二年按 75%计算，第三年至运营期最后一年为

80%。

1) 郴州市体育中心综合馆及网球场:

(二)、招租范围:

- 1、体育馆一楼内场篮球场（面积：59.4*39.6≈2352m²）配套用房（房号110；面积：39.8m²，房号：108；面积：55.2m²），公厕（房号110-1；面积163m²）；
- 2、体育馆训练馆（面积19.8*39.6≈784m²）及配套功能房（房号110-2；面积160m²）；
- 3、室外三块六片塑胶网球场（场地面积4107m²）；户外配套功能房（面积9.6m²）。
- 4、健身房（房号：116；面积：169m²）。

二、招租期限及体育经营项目

体育馆一楼内场篮球场,体育馆训练馆,室外三块六片网球场,健身房租期为5年。

体育经营项目:羽毛球、篮球、网球、气排球、乒乓球。

三、租金及竞租保证金

(一) 首年租金底价为300000元/每年(以最终成交价为准), 租赁期以合同签订期始, 第二年开始在原租金的基础上每年递增5%, 以此类推。

(二)、竞价方式及竞租保证金金额: 现场竞价, 每次加价不低于5000元, 上不封顶, 以最高价为中标人。

(三)、竞租保证金

来源: http://czggzy.czs.gov.cn/18360/18370/18371/18382/18383/content_2972787.html

2) 株洲市全民健身服务中心游泳馆:



一、招标项目情况

- 1、招标项目名称: 株洲市全民健身服务中心游泳馆招租运营项目
- 2、招标编号: JYCZ***** 查看详情2G
- 3、招标方式: 公开招标
- 4、招标信息发布日期: 2018年12月21日
- 5、开标日期: 2019年01月15日

二、中标结果

序号	中标候选人名称	联系人	联系方式	三年合计租金	综合得分	推荐排名
1	湖南广运体育文化传播有限公司	肖强	****_***** 查看详情	450.00万元	78.50分	第1名
2	曲靖市威净斯体育文化发展有限公司	宋莉	139****473	360.00万元	75.50分	第2名
3	湘潭市飞渔体育文化有限公司	王博	158****819	231.00万元	66.67分	第3名

三、评标委员会成员名单: 洪欣(组长)、农小波、王志文、吴垠、刘志军。

株洲市全民健身服务中心游泳馆 2019 年开放工作方案

根据《体育总局办公厅关于做好 2018 年大型体育场馆开放工作有关事宜的通知》（体群字【2018】49 号）要求，现将株洲市全民健身服务中心体育场馆 2019 年免费或低收费开放工作方案公布如下：

一、株洲市全民健身服务中心游泳馆简介

株洲市全民健身服务中心是由市文体广电新闻出版局主管的副处级事业单位，游泳馆运营单位是市全民健身服务中心。株洲市全民健身服务中心游泳馆建成时间为 2006 年 7 月，总投资为 13500 万元，总用地面积为 8372 平方米，建筑面积为 17463 平方米，游泳馆室内场地面积为 1625 平方米，联系电话 0731-28687950。

二、免费或低收费开放项目、开放时间及标准

（一）开放项目和场地

	场馆名称	项目
游 泳	株洲市全民健身服务中心游泳馆	游泳
	株洲市全民健身服务中心健身广场	健身器械

来源：<https://www.bidcenter.com.cn/newscontent-64339696-4.html>

4、户外广告收入

本项目大型户外广告按设置 10 个大型户外广告，参考临近地区户外大型广告的价位情况，结合本项目的性质，每个户外广告位价格按 60 万元/年计算。运营期负荷率第一年按 70% 计算，第二年按 75% 计算，第三年至运营期最后一年为 80%。

广告位出租出租水平一览表


位置	价格	来源链接	截图
----	----	------	----

张家界步步高LED大屏广告	288.00 万元/年	http://www.51ebo.com/goods/45264.html	<p>张家界步步高LED大屏广告</p>  <p>刊例价: 60000元/周 15秒/60次/天 所在地区: 湖南·张家界 资源类型: 商业区>LED 资源规格: 20m (L) *7m (H) 资源标签: 无</p> <p>资源下载 加入</p>
张家界鸽子花酒店LED大屏广告	288.00 万元/年	http://www.51ebo.com/goods/45263.html	<p>张家界鸽子花酒店LED大屏广告</p>  <p>刊例价: 60000元/周 15秒/60次/天 所在地区: 湖南·张家界 资源类型: 商业区>LED 资源规格: 30m (L) *10m (H) 资源标签: 媒体概述: 位于“世界旅游第一城”张家界的核心景区, 是张家界市的核心景区, 购物场所, 地址: 迎宾路与大庸路</p> <p>资源下载 加入</p>

5、体育馆场地租金收入

体育场面积约 24,000 平方米, 场馆面积约 10,800 平方米, 总计有 34,800.00 平方米, 场馆出租用于会展、比赛和商演等等, 由于本项目为本地区第一个此类型体育馆, 参考其他市县级地区类似场地租赁价格, 按照最低价格的 85% 计算, 本项目体育馆场地租金单价为 8.5 元/平方米/天, 预计每年出租 34 次, 每次 4 天。

1) 无锡太湖国际会展中心 (10 元/m²/天)

 <p>无锡太湖国际会展中心</p> <p>关于我们 新闻中心 展会日程 场馆设施 场馆业务 参展指南 自助服务</p>																																			
<p>场馆业务</p> <p>场馆出租</p> <p>会议服务</p> <p>住宿餐饮</p> <p>广告服务</p> <p>其他服务</p> <p>相关资料下载</p> <p>展会通知</p>																																			
<p>场馆出租</p> <p>场馆租赁</p> <p>作者: admin 时间: 2014-05-13</p> <table> <tr> <th>场地类别</th><th>面积 (平米)</th><th>布展费单价 (元/平米/天)</th><th>展出费单价 (元/平米/天)</th><th>使用时间</th></tr> <tr> <td rowspan="6">A 馆</td><td>A1</td><td>7,800</td><td rowspan="6">5</td><td rowspan="6">9:00-17:00</td></tr> <tr> <td>A2</td><td>1,200</td></tr> <tr> <td>A3</td><td>7,800</td></tr> <tr> <td>A4</td><td>7,800</td></tr> <tr> <td>A5</td><td>1,200</td></tr> <tr> <td>A6</td><td>7,800</td></tr> <tr> <td rowspan="4">B 馆</td><td>B1</td><td>7,800</td><td rowspan="4">10</td><td rowspan="4">9:00-17:00</td></tr> <tr> <td>B2</td><td>1,200</td></tr> <tr> <td>B3</td><td>7,800</td></tr> <tr> <td>B4</td><td>7,800</td></tr> </table>					场地类别	面积 (平米)	布展费单价 (元/平米/天)	展出费单价 (元/平米/天)	使用时间	A 馆	A1	7,800	5	9:00-17:00	A2	1,200	A3	7,800	A4	7,800	A5	1,200	A6	7,800	B 馆	B1	7,800	10	9:00-17:00	B2	1,200	B3	7,800	B4	7,800
场地类别	面积 (平米)	布展费单价 (元/平米/天)	展出费单价 (元/平米/天)	使用时间																															
A 馆	A1	7,800	5	9:00-17:00																															
	A2	1,200																																	
	A3	7,800																																	
	A4	7,800																																	
	A5	1,200																																	
	A6	7,800																																	
B 馆	B1	7,800	10	9:00-17:00																															
	B2	1,200																																	
	B3	7,800																																	
	B4	7,800																																	

来源链接: <http://www.wuxiexpo.com.cn/msg.php?id=344>

2) 苏州东吴龙湖天街商城大厅 (100 元/m²/天)



苏州东吴龙湖天街-中庭 (室内)

814.7 km 苏州市吴中区吴中区东吴南路179号

场地: 苏州东吴龙湖天街 >

¥15000 / 起

2人预订

规格: 15*10
(m²)

¥15000.00 /
天

物业 需提前2天预订



展位详情



人流高峰: 中晚

展示方向: 4面

摆摊位置: 中庭(室内)

展位描述: 展位位于商场中庭。周边主要的业态是餐饮和儿童用品类。消费人群主要是周边居民, 消费能力较高。适合做推广、车展、特卖、路演等活动。

物业名称: 轩工

<http://m.linhui.com.cn/#/fields/49094?distance=45>

张家界市全民健身体育中心建设项目收入预测表

单位：万元

序号	收入类型	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	停车收费收入	3,613.75	20.65	265.50	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20
2	配套门面租金	7,740.98	44.23	568.73	606.64	606.64	606.64	606.64	606.64
3	球类场馆出租收入	816.67	4.67	60.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
4	户外广告位收入	6,090.00	30.00	420.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
5	体育馆场地租金收入	41,066.86	234.67	3,017.16	3,218.30	3,218.30	3,218.30	3,218.30	3,218.30
6	合计	59,328.26	334.22	4,331.39	4,652.14	4,652.14	4,652.14	4,652.14	4,652.14

续上表：

收入类型	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年 9 月
停车收费收入	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	212.40
配套门面租金	606.64	606.64	606.64	606.64	606.64	606.64	454.98
球类场馆出租收入	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	48.00
户外广告位收入	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	360.00
体育馆场地租金收入	3,218.30	3,218.30	3,218.30	3,218.30	3,218.30	3,218.30	2,413.73
合计	4,652.14	4,652.14	4,652.14	4,652.14	4,652.14	4,652.14	3,489.11

（二）项目预期成本预测

本项目总成本费用包括：工资及福利费、营运管理费用、水电费、其他材料成本、设备维护费和税金及附加。

1、工资及福利费用

参照张家界市 2021 年平均工资（税前），考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目员工的工资（包含福利费）按人均 6.6 万/年计提，本项目劳动定员 51 人，则年需工资及福利费 336.6 万元。

职工薪酬参照表

项目	来源	数值
全国 2021 年平均工资（税前）	薪酬网	6848.00 元/月
永州市 2021 年平均工资（税前）	薪酬网	5752.16 元/月
张家界市 2021 年平均工资（税前）	薪酬网	5497.15 元/月
株洲市 2021 年平均工资（税前）	薪酬网	4971.43 元/月

2、营运管理费用

通过分析同行业各项费用数据，结合本项目规模、人员和设备、工差旅费、办公用品费等具体情况。项目年均运营管理费按营业收入的 2% 计算。

3、水电费

根据可行性研究报告，初步估算本项目运营期的自来水的年使用量为 13.60 万吨，单价按照《湖南省物价局关于同意调整张家界市城区自来水价格的批复》，经营服务用水 2.98 元/吨。

初步估算本项目运营期的电的年使用量为 86.70 万度, 单价按照湖南省电网销售电价规定的一般工商业及其他用电 0.68 元/度计算。运营期第一年按 70% 的负荷率计算, 第二年按 75% 的负荷率计算, 第三年开始达到 80%。

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 (元/千瓦月)	变压器容量 (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				

4、其他材料成本

其它材料成本按体育馆场地租金收入的 8% 计算。

5、设备维护费

通过分析同行业各项费用数据, 结合本项目生产规模和设备等具体情况, 按设备购置费的 2% 计算。

6、税金及附加

(1) 增值税: 停车位收入、配套门面租金、球类场馆出租收入、户外广告位收入和体育馆场地租金收入税率按 9% 计。

(2) 城市维护建设税: 取增值税的 7%。

(3) 教育费附加: 取增值税的 3%。

(4) 地方教育费附加: 取增值税的 2%;

(5) 房产税: 取配套门面出租收入、球类场馆出租收入和

体育馆场地租金收入的 12%。

张家界市全民健身体育中心建设项目经营成本测算表

单位：万元

序号	成本类型	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	工资及福利费	4,319.70	28.05	336.60	336.60	336.60	336.60	336.60	336.60
2	营运管理费用	1,186.53	6.68	86.63	93.04	93.04	93.04	93.04	93.04
3	水电费	1,015.48	5.80	74.61	79.58	79.58	79.58	79.58	79.58
4	其他材料成本	3,285.30	18.77	241.37	257.46	257.46	257.46	257.46	257.46
5	设备维护费	1,155.90	7.51	90.07	90.07	90.07	90.07	90.07	90.07
6	税费及附加	11,441.35	64.94	838.06	896.88	896.88	896.88	896.88	896.88
7	合计	22,404.26	131.75	1,667.34	1,753.63	1,753.63	1,753.63	1,753.63	1,753.63

续上表：

成本类型	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年 9 月
工资及福利费	336.60	336.60	336.60	336.60	336.60	336.60	252.45
营运管理费用	93.04	93.04	93.04	93.04	93.04	93.04	69.78
水电费	79.58	79.58	79.58	79.58	79.58	79.58	59.69
其他材料成本	257.46	257.46	257.46	257.46	257.46	257.46	193.10
设备维护费	90.07	90.07	90.07	90.07	90.07	90.07	67.55
税费及附加	896.88	896.88	896.88	896.88	896.88	896.88	672.67
合计	1,753.63	1,753.63	1,753.63	1,753.63	1,753.63	1,753.63	1,315.24

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

张家界市全民健身体育中心建设项目预期总收入 59,328.26 万元，预期运营成本 22,404.26 万元，项目净收益 36,924.00 万元。

（二）项目融资还本付息情况

张家界市全民健身体育中心建设项目本次拟发行专项债券 3,900.00 万元，未来拟发行 14,100.00 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。

张家界市全民健身体育中心建设项目还本付息情况如下表所示：

张家界市全民健身体育中心建设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
张家界市全民健身体育中心建设项目还本付息情况表	2023 年 3 月	-	3,900.00		3,900.00		-
	2023 年 9 月	3,900.00	14,100.00		18,000.00	71.37	71.37
	2024 年 3 月	18,000.00	-	-	18,000.00	329.40	329.40
	2024 年 9 月	18,000.00			18,000.00	329.40	329.40
	2025 年	18,000.00	-	-	18,000.00	658.80	658.80
	2026 年	18,000.00	-	-	18,000.00	658.80	658.80
	2027 年	18,000.00	-	-	18,000.00	658.80	658.80
	2028 年	18,000.00	-	-	18,000.00	658.80	658.80
	2029 年	18,000.00	-	-	18,000.00	658.80	658.80
	2030 年	18,000.00	-	-	18,000.00	658.80	658.80

2031 年	18,000.00	-	-	18,000.00	658.80	658.80
2032 年	18,000.00	-	-	18,000.00	658.80	658.80
2033 年	18,000.00	-	-	18,000.00	658.80	658.80
2034 年	18,000.00	-	-	18,000.00	658.80	658.80
2035 年	18,000.00	-	-	18,000.00	658.80	658.80
2036 年	18,000.00			18,000.00	658.80	658.80
2037 年	18,000.00	-		18,000.00	658.80	658.80
2038 年 3 月	18,000.00		3,900.00	14,100.00	329.40	4,229.40
2038 年 9 月	14,100.00		14,100.00	-	258.03	14,358.03
合计	-	18,000.00	18,000.00		9,882.00	27,882.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源主要为停车位收入、配套门面租金、球类场馆出租收入、户外广告位收入和体育馆场地租金收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 36,924.00 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.32 倍。

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	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
张家界市全民健身体育中心建设项目	36,924.00	18,000.00	27,882.00	1.32

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	1.11	1.32	1.54
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.40	1.32	1.24

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 1.11，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 1.24，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	项目	合计	建设期				运营期				
序号			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	91,198.26	1,200.00	24,400.00	3,070.00	3,534.22	4,331.39	4,652.14	4,652.14	4,652.14	4,652.14
1	资本金流入	13,870.00	1,200.00	6,400.00	3,070.00	3,200.00					
2	融资资金流入	18,000.00	-	18,000.00		-	-	-	-		
3	运营期现金流入	59,328.26	-	-		334.22	4,331.39	4,652.14	4,652.14	4,652.14	4,652.14
二	现金流出	80,767.29	1,200.00	24,400.00	3,070.00	3,331.75	2,326.14	2,412.43	2,412.43	2,412.43	2,412.43
1	建设期资金流出	30,481.03	1,200.00	24,328.63	2,411.20	2,541.20					
2	运营期资金流出	22,404.26	-	-		131.75	1,667.34	1,753.63	1,753.63	1,753.63	1,753.63
3	融资还本付息	27,882.00		71.37	658.80	658.80	658.80	658.80	658.80	658.80	658.80
4	债券发行费用	-									
三	现金净流量	10,430.97	-	-	-	202.47	2,005.25	2,239.71	2,239.71	2,239.71	2,239.71
四	期末累计现金结存	184,946.94	-	-	-	202.47	2,207.72	4,447.43	6,687.14	8,926.85	11,166.56
五	项目净收益	36,924.00									

阶段	项目	合计	运营期							
序号			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入	91,198.26	4,652.14	4,652.14	4,652.14	4,652.14	4,652.14	4,652.14	4,652.14	3,489.11
1	资本金流入	13,870.00								
2	融资资金流入	18,000.00	-			-				
3	运营期现金流入	59,328.26	4,652.14	4,652.14	4,652.14	4,652.14	4,652.14	4,652.14	4,652.14	3,489.11
二	现金流出	80,767.29	2,412.43	2,412.43	2,412.43	2,412.43	2,412.43	2,412.43	2,412.43	19,902.67
1	建设期资金流出	30,481.03								
2	运营期资金流出	22,404.26	1,753.63	1,753.63	1,753.63	1,753.63	1,753.63	1,753.63	1,753.63	1,315.24
3	融资还本付息	27,882.00	658.80	658.80	658.80	658.80	658.80	658.80	658.80	18,587.43
4	债券发行费用	-								

三	现金净流量	10,430.97	2,239.71	2,239.71	2,239.71	2,239.71	2,239.71	2,239.71	2,239.71	-16,413.56
四	期末累计现金结存	184,946.94	13,406.27	15,645.98	17,885.69	20,125.40	22,365.11	24,604.82	26,844.53	10,430.97
五	项目净收益	36,924.00								

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

本项目社会效益显著，得到了当地政府与居民的支持与拥护，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

本项目主管单位是张家界市文化旅游广电体育局。

主管部门负责按照张家界市（市本级）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《张家界市 2023 年社会事业专项债券张家界市全民健身体育中心建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



张家界市文化旅游广电
体育局



2023 年 3 月 14 日

湖南省张家界市 2023 年社会事业专项债券 张家界市职业教育实训基地建设项目 预期收益与融资平衡方案

湖南省张家界市职业教育实训基地建设项目拟发行社会事业专项债券 34,200.00 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	发行期限	实施机构
张家界市职业教育实训基地建设项目	2023 年湖南省社会事业专项债券（四期）-2023 年湖南省政府专项债券（十九期）	34,200.00	15 年	张家界市教育局

一、项目概况

(一) 区域介绍

张家界市是湖南省辖地级市,辖 2 个市辖区(永定区、武陵源区)、2 个县(慈利县、桑植县),位于湖南西北部,澧水中上游,属武陵山区腹地。距省会长沙 398 公里(以市政府所在地永定区计算)。张家界距长沙全程高速 320 公里;它的地理位置坐标是:北纬 28° 52'至 29° 48',东经 109° 40'至 111° 20'。东与常德市的石门县、桃源县交界,南与沅陵县毗连,西与永顺县、龙山县接壤,北与湖北省的鹤峰县、宣恩县为邻,总面积 9,516 平方公里,东西最长 167 公里,南北最宽 96 公里。

张家界市 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	556.67	580.29	592.38
居民人均可支配收入 (元)	19139	20690	21828 元
一般公共预算收入	14.51	13.74	35.39
政府性基金收入	44.62	44.02	65.99
其中:国有土地出让收入	42.92	42.38	59.21
政府性基金支出	45.22	62.33	103.27
其中:国有土地出让支出	34.83	34.26	47.79

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
------	------	------	------	------

张家界市职业教育实训基地建设项目	项目总投资为 57,000.00 万元，项目建设地点位于沙堤大道西侧，李家岗路北侧，建设期为 24 个月（2022 年 12 月至 2024 年 12 月）。	总用地面积 39052.10 平方米合 58.58 亩），总建筑面积 105725.04 平方米，其中：计容面积 93725.04 平方米(教学用房 15000 平方米,实训中心 33000 平方米,实训车间 18000 平方米，实训综合楼 6000 平方米，食堂 2800 平方米,学生宿舍 18925.04 平方米);不计容面积(地下停车场)12000 平方米。生态停车场 13668.24 平方米，道路硬化广场 12618.24 平方米，停车位 605 个(地面停车位 340 个,地下停车位 265 个),充电桩 120 套。项目建成后能容纳 10000 名中、高等职业学校在校实训及 5000 名就业培训人员。	张家界市教育局	<p>1.项目于 2022 年 3 月 1 日取得不动产权证书,编号:湘(2022)张不动产权第 0006396 号;</p> <p>2.项目于 2021 年 11 月 10 日取得建设用地规划条件提供审批单，案卷编号：20210031TJYD-SJ;</p> <p>3.于 2022 年 4 月 11 日取得《张家界市发展和改革委员会关于张家界市职业教育实训基地建设项目可行性研究报告的批复》（张发改审批[2022]25 号）;</p> <p>4.于 2022 年 9 月 30 日取得《关于张家界市职业教育实训基地建设项目初步设计方案批复的复函》（张建设函[2022]4 号）;</p> <p>5.于 2022 年 10 月 27 日取得建筑工程施工许可证，编号：430801202210270105;</p> <p>6.于 2022 年 10 月 14 日取得《关于张家界市职业教育实训基地建设项目初步设计方案批复》（张建设[2022]42 号）;</p> <p>7.于 2022 年 10 月 14 日取得《张家界市发展和改革委员会关于张家界市职业教育实训基地建设项目概算总投资的批复》（张发改审批[2022]111 号）;</p> <p>8.于 2022 年 10 月 13 日取得建设工程规划许可证，建字第：430800202230071;</p> <p>9.于 2022 年 10 月 12 日取得建设用地规划许可证，建字第：430800202220061;</p> <p>10.于 2022 年 3 月取得《张家界市职业教育实训基地建设项目可行性研究报告》。</p>
------------------	---	--	---------	---

湖南省张家界市张家界市职业教育实训基地建设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

项目进行职业教育实训基地建设有利于加快发展现代职业教育摆在更加突出的位置，更好支持和帮助职业教育发展，为实现“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴的中国梦提供坚实人才保障，有利于地区的经济可持续健康发展。根据调研分析，对项目建设规模及投资估算、财务收益进行详细测算，并结合相关项目收费标准，对本项目的经济效益进行分析评价，项目建成后可通过住宿费、技能培训费、其他考试培训费、广告位收入、食堂整体出租收入产生稳定可预测的现金流，具有良好的经济效益。

（二）社会效益分析

1、本项目可以完善现代教育体系，增加人才以推动产业升级。目前，我国就业和经济发展正面临着两个大的变化，社会劳动力就业需要加强技能培训，产业结构优化升级需要培养更多的技能人才。发展职业教育是我国教育事业发展规律的内在要求，要把基础教育、职业教育和高等教育放在同等重要位置，统筹兼顾，协调推进。这三个方面相辅相成，共同构成我国的现代国民教育体系。过去我们比较重视基础教育和高等教育，这是必要的，今后仍应这样做。近些年来，我们越来越清楚地认识到，发展职业教育同样重要。我国人力资源丰富，但劳动力整体素质不高，人才结构不尽合理，重要原因是教育结构不够完善，职业教育发展滞后。目前，全国城乡每年有 1000 多万初中毕业生不能升入高中，数百万高中毕业生不能升入大学；同时，大学毕业生就业难的问题越来越突出，每年有不少大学

毕业生不能及时找到工作，就业困难。而社会对各类技能型人才需求量却很大，近些年来一直供不应求。从我国人口结构变化和发展的趋势看，职业教育的高峰即将到来，加快职业教育发展，合理配置教育资源，实行教育合理分流。这样，才能最大程度地满足社会成员多样化的求学愿望，才能适应经济社会发展对多层次人才和劳动力的需求，也才能有利于构建和谐社会。

2、本项目的建设有利于推进张家界市城市发展。随着改革开放的不断深入、经济与社会的快速发展，技能培训和职业教育越来越重要。技能培训和职业教育以坚持更好地为城乡居民服务、充分发挥技能培训和职业教育在建设和谐社会中的作用为宗旨，从张家界市城市发展的实际情况出发，因地制宜，合理确定建设规模和水平，做到功能齐全，设施完善，经济适用，满足技能培训和职业教育工作需要。在“继续解放思想，坚持科学发展，加快富民强市”的活动，迎来张家界市的经济建设、文化建设、生态建设、社会建设的跨越式发展，张家界市经济的快速发展，必然会使技能培训和职业教育事业发展的势头越来越重要。

张家界市职业教育实训基地的建设为张家界市经济发展培养大批的高素质技能型人才，以适应用人单位对人才素质不断提高的要求，让城乡居民实现从“有职业学校上”到“接受优质技能培训和职业教育实训”的愿望。

3、本项目有利于促进教育与社会和谐发展。随着我国新型

工业化、现代化进程的加快，技能人才短缺问题越来越严峻。

“十三五”时期，我国技能人才总量由 1.3 亿人增至 2 亿人。同时，国家发改委副秘书长高杲指出，虽然目前全国技能人才的总量占比在不断提高，但从劳动力人口结构来看，其比重仍偏低。随着张家界市经济的快速发展，城市开发建设不断加快，技能人才匮乏和短缺给经济发展和城市发展带来了一定的影响，所以，加快职业教育实训基地建设，培养高素质劳动者和技能人才已成为当务之急。

通过项目的实施，不仅能够加快张家界市城市建设的步伐，缓解人才不足的矛盾，而且必将促进张家界市经济建设 and 教育事业的发展，对推动张家界市城市化、现代化、城镇化、统筹城乡一体化的发展进程产生深远影响。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

张家界市职业教育实训基地建设项目属于社会事业类，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《张家界市发展和改革委员会关于张家界市职业教育实训基地建设项目可行性研究报告的批复》（张发改审批[2022]25 号）；完成初步设计批复，批复文件为《关于张家界市职业教育实训基地建设项目初步设计方案批复》（张建设[2022]42 号）；取得初步设计方案批复的复函，文件为《关于张家界市职业教育实训基地建设项目初步设计方案批复的复函》（张建设函[2022]4 号）；完成项目概算总投资批复，批复文件为《张家界市发展和改革委员会关于张家界市职业教育实

训基地建设项目概算总投资的批复》(张发改审批[2022]111号);取得《建设工程规划许可证》，编号为430800202230071;取得《建设用地规划许可证》，编号为430800202220061;取得《建筑工程施工许可证》，编号为430801202210270105;取得不动产权证，编号为：湘(2022)张不动产权第0006396号;取得建设用地规划条件提供审批单，案卷编号：20210031TJYD-SJ。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57,000.00万元，项目融资资金34,200.00万元，占总投资的60.00%，其中申请政府专项债券金额34,200.00万元，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44,200.00万元，申请政府专项债券34,200.00万元(其中本次申请债券资金34,200.00万元)，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

在张家界市财政局的指导下，张家界市教育局对张家界市职业教育实训基地建设项目，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

参考仍处于经营状态的同等类型项目存续时长，结合项目自身实际情况，本项目预计存续期 20 年。

参照项目	成立期	截至目前存续时长
张家界航空工业职业技术学院	2001 年	22 年
慈利职业技校	1998 年	25 年

（七）项目绩效目标

项目名称	张家界市职业教育实训基地建设项目		
主管部门及其编码	张家界市教育局		
项目资金 (万元)	资金总额：57,000.00		
	一、政府专项债券资金：34,200.00		
	二、其他资金：22,800.00		
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	2022 年 12 月	2023 年 3 月

	2.完成该项目主体工程、绿化及配套工程等工作	2023 年 4 月	2024 年 11 月		
	3.竣工验收。	2024 年 12 月	2024 年 12 月		
项目绩效目标	通过项目建设教学用房、实训用房、学生宿舍、食堂、运动场及相关配套设施建设，有效提高当地职业教育质量、缓解当地就业压力，推进张家界市城市长远发展。				
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	教学用房	15000 m²	计划标准
			实训中心	18000 m²	计划标准
			实训综合楼	6000 m²	计划标准
			食堂	2800 m²	计划标准
			学生宿舍	18925.04 m²	计划标准
		质量指标	教学用房验收合格率	100%	计划标准
			实训中心验收合格率	100%	计划标准
			实训综合楼验收合格率	100%	计划标准
			食堂验收合格率	100%	计划标准
			学生宿舍验收合格率	100%	计划标准
		时效指标	教学用房竣工及时	及时	计划标准
			实训中心竣工及时	及时	计划标准
			实训综合楼竣工及时	及时	计划标准
			食堂竣工及时	及时	计划标准
			学生宿舍竣工及时	及时	计划标准
		成本指标	预算成本控制情况	≤57,000.00 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	≥92,676.76 万元	计划标准
		社会效益指标	提高当地职业教育质量，提高地方城市化水平	有效提高当地职业教育质量	计划标准

			有效增加就业人数，缓解城市就业压力	增加当地就业人数	计划标准
			完善当地教育基础设施建设，为张家界市经济开发区提供更好的发展平台	提升当地教育基础设施建设	计划标准
		生态效益指标			
		可持续影响指标	促进张家界市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

张家界市职业教育实训基地建设项目投资估算依据如下：

（1）建设工程费：参照当地类似工程扩大指标，并根据本工程特点估算，估算中所采用的不同年份价格资料，均调整到当前水平按《湖南省市政工程消耗量标准》、《湖南省统一安装工程估价表》，结合项目实际进行投资估算编制。同时参照张家界市类似工程，对工程费进行局部调整。

（2）工程建设其他费用

1) 本项目土地为城市规划建设用地，具体以实际发生为准；

2) 本项目建设单位管理费参照财建〔2002〕394号文关于印发《基本建设财务管理规定》的通知计取；

3) 本项目勘察设计费参照计价价格〔2002〕10 号国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知计取;

4) 本项目环境影响评价费参照计价价格〔2002〕125 号国家环境保护总局发布的《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知计取;

5) 本项目工程监理费参照《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》的通知湘监协〔2016〕2 号计取;

6) 本项目招投标代理服务费参照计价价格〔2002〕10 号文关于印发《招投标代理服务收费管理暂行办法》的通知计取;

7) 本项目工程建设单位管理费参照财政部关于印发《基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法》的通知(财建〔2016〕503 号)计取。

(3) 价格的取定依据: 主材价格按当地建材预算价格取定;

(4) 工程建设投资按张家界市类似项目投资估算额采用扩大(缩小)系数法增减投资;

(5) 安装工程费: 本项目工程安装费包括水电、装修及设备安装费用, 已包含在建筑工程费用中。

(6) 预备费: 项目预备费按项目工程费用与工程建设其他费之和的 5.00%计取。

(7) 湖南省张家界市有关政策规定及收费标准。

2、总投资估算详细情况如下:

张家界市职业教育实训基地建设项目投资估算表

单位：万元

序号	项目费用名称	估算价值（万元）			技术经济指标				备注
		投资额	其他费用	合计	单位	工程量	指标（元/m²）	占总投资比例	
一	工程费用			40311.76				70.72%	
1	地上建筑面积	19682.26		19682.26	m²	93725.04	2100.00		
2	地下建筑面积	2760.00		2760.00	m²	12000.00	2300.00		
3	装饰装修工程	6343.50		6343.50	m²	105725.04	600.00		
4	建筑工程配套设备	1469.58		1469.58	m²	105725.04	139.00		
5	充电桩	1680.00		1680.00	套	120.00	140000.00		
6	教学实训设施设备购置	3000.00		3000.00	套	1.00	30000000.00		
7	生态停车场	533.06		533.06	m²	13668.24	390.00		
8	道路、硬化广场	643.53		643.53	m²	12618.24	510.00		
9	强、弱电工程	2114.50		2114.50	m²	105725.04	200.00		
10	给、排水工程	1797.33		1797.33	m²	105725.04	170.00		
11	广告看板	288.00		288.00	m²	1800.00	1600.00		
二	工程建设其他费			11802.53				20.71%	
1	设计费		742.83	742.83				1.30%	按插入法计算
2	勘察费		322.49	322.49				0.57%	

3	施工监理服务费		725.36	725.36				1.27%	按插入法计算
4	招标代理服务费		45.71	45.71				0.08%	按插入法计算
5	工程量清单编制费		56.84	56.84				0.10%	按插入法计算
6	工程预算审核费		27.66	27.66				0.05%	按插入法计算
7	工程概算结算编制费		50.56	50.56				0.09%	按插入法计算
8	环境影响评价费		20.08	20.08				0.04%	按插入法计算
9	项目可研费用		25.26	25.26				0.04%	按插入法计算
10	场地准备及临时设施费		201.56	201.56	万元	40311.76	0.50%	0.35%	
11	建设单位管理费		211.39	211.39				0.37%	按插入法计算
12	征地拆迁费		9372.80	9372.80	亩	58.58	1600000.00	16.44%	以实际发生为准
三	预备费		2605.71	2605.71	万元	52114.29	5.00%	4.57%	(一+二)*5%
四	建设期利息		2280.00	2280.00				4.00%	
五	工程总投资			57000.00				100.00%	一+二+三+四

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。

张家界市职业教育实训基地建设项目总投资 57,000.00 万元，2023 年投入金额 44,200.00 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	2024 年
张家界市职业教育实训基地建设项目	57,000.00	2,800.00	44,200.00	10,000.00

项目投资分月计划表

2023 年度，张家界市职业教育实训基地建设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
张家界市职业教育实训基地建设项目	投资金额	2,800.00	1,000.00	1,000.00	15,200.00	15,200.00	4,300.00	1,000.00
	其中：专项债券金额		/		15,000.00	15,000.00	4,200.00	/
	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	2023 年合计
	投资金额	1,000.00	1,000.00	1,500.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	44,200.00
	其中：专项债券金额	/	/	/	/	/	/	34,200.00

（二）项目资金筹措方案

张家界市职业教育实训基地建设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 57,000.00 万元，其中：用于项目的资本金为 22,800.00 万元，占投资总额的 40.00%；拟申请发行政府专项债券资金 34,200.00 万元，本次申请发行专项债券 34,200.00 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：用作资本金金额	其他融资	
张家界市职业教育实训基地建设项目	57,000.00	22,800.00	0.00	34,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

张家界市职业教育实训基地为吉首大学张家界学院、张家界市高级技工学校合作成立，由张家界市教育局提供生源，学

校提供师资。本实训基地无政府补贴收入。建设项目收益主要来源于在校生培训费收入、住宿费、校外培训费收入、广告位收入、食堂整体出租收入。按照谨慎性原则，运营期第一年按 80% 的负荷率计算，第二年按 85% 的负荷率计算，第三年按 90% 的负荷率计算，第四年开始达到 95%，收入每三年增长 5%。

1、在校生职业教育培训费

（1）招生需求：根据张家界市统计局官网信息，2020 年张家界市职业培训总人数为 48974 人，2021 年张家界市职业培训总人数为 32803 人，2022 年张家界市职业培训总人数为 14059 人。张家界市近三年职业培训平均人数约为 31945 人/年。基于谨慎性原则，本项目年在校生培训人数按照张家界市近三年职业培训平均人数的 25% 计。（31945 人/年*25%=7960 人/年）

张家界动态2020.12

来源：		发布日期：2021-02-01			作者：	

张家界动态2021.12

来源：	发布日期：2022-02-15	作者：
-----	-----------------	-----

全市主要经济指标				
指标	计量单位	2021年	2021年比2020年± %	
十四、就业和社会保障				
城镇新增就业	人	10024	—	
失业人员再就业	人	3215	—	
#就业困难对象再就业人数	人	1333	—	
新增农村劳动力转移就业人数	人	13509	—	
职业培训总人数	人	32803	—	
企业养老保险在职参保人数	人	155408	—	
企业养老保险征缴基金	万元	85025	—	
机关事业单位养老保险在职参保人数	人	45317	—	
失业保险参保总人数	人	117636	—	
失业保险征缴基金	万元	3,501.09	—	
城乡居民养老保险参保人数	万人	98.038	—	
城乡居民养老保险征缴基金	万元	26,111.62	—	
工伤保险征缴基金	万元	6,098	—	
创业带动城乡就业人数	人	7374	—	
#带动城镇就业人数	人	3750	—	
城镇登记失业率	%	3	—	
引进关键人才	人	2	—	
新增高技能人才	人	490	—	
城乡居民医疗保险参保人数	万人	137.263	—	
城乡居民医疗保险征缴基金	万元	124,908	—	
城镇职工医疗保险征缴基金	万元	95,863	—	
指标	计量单位	本月余额	2021年比2020年± %	

张家界动态2022.12

来源：	发布日期：2023-02-13	作者：
-----	-----------------	-----

全市主要经济指标				
十三、就业和社会保障				
城镇新增就业	人	9787	—	
失业人员再就业	人	2315	—	
#就业困难对象再就业人数	人	1107	—	
新增农村劳动力转移就业人数	人	11163	—	
职业培训总人数	人	14059	—	
企业养老保险在职参保人数	人	157562	—	
企业养老保险征缴基金	万元	97532	—	
机关事业单位养老保险在职参保人数	人	43817	—	
失业保险参保总人数	人	118385	—	
失业保险征缴基金	万元	4,654.6	—	
城乡居民养老保险参保人数	万人	97.802	—	
城乡居民养老保险征缴基金	万元	16,234.71	—	
工伤保险征缴基金	万元	5,464.72	—	
创业带动城乡就业人数	人	7162	—	
#带动城镇就业人数	人	3577	—	
城镇登记失业率	%	4	—	
城乡居民医疗保险参保人数	万人	131.751	—	
城乡居民医疗保险征缴基金	万元	124,377	—	
城镇职工医疗保险征缴基金	万元	105,472	—	
指标	计量单位	本月余额	2022年比2021年± %	

（2）招生规模：吉首大学张家界学院 2019-2022 年招生数

据为 2120 人、2120 人、2620 人、3060 人，近 4 年年均招生人数为 2480 人。张家界市高级技工学校 2019-2022 年招生数据为 1000 人、1000 人、1000 人、800 人，近 4 年年均招生人数为 950 人。因张家界市职业教育实训基地与吉首大学张家界学院、张家界市高级技工学校进行合作办校，本项目招生人数按照合作院校年均招生人数的 58% 计算，约为 1990 人/年，即在校人数可达 1990 人/年*4 个年级=7960 人。

吉首大学张家界学院招生数据

吉首大学张家界学院2019年招生计划安排表								
专业	合计	河 北	浙 江	江 西	江 苏	河 南	广 东	湖 南
★总计	2120	30	20	15	15	15	15	1995

吉首大学张家界学院2020年招生计划										
专业	合计	河 北	浙 江	江 西	江 苏	河 南	广 东	吉 林	西 藏	湖 南
★总计	2120	29	20	15	15	14	15	2	2	1993

吉首大学张家界学院2021年招生计划表														
专业	计划类别	科类	总计	不分省	河北	吉林	江苏	浙江	江西	山东	河南	湖南	广东	西藏
*总计			2620	15	19	2	15	20	15	10	14	2493	15	2

吉首大学张家界学院2022年分省分专业招生计划													
院系	科类	专业名称	湖南	河北	河南	江苏	浙江	江西	山东	广东	吉林	西藏	不分省
总计			2948	19	14	15	20	15	10	15	2	2	

(<http://zs.zjjxy-zhxy.net/p121/index.html>)

张家界市高级技工学校招生数据

2019湖南省张家界市高级技工学校招生信息

-11 15:32:19 来源: 互联网 浏览量: 748 栏目: 常见问题 学校推荐: 张家界市高

初中生咨询入口

高中生咨询入口

张家界市高级技工学校招生信息

序号	招生专业	学制	招生对象	收费标准 (元/年)	计划招生人数
1	航空服务	3年	应属初中	1665元	50人
2	烹饪 (中式烹调)	6年	应属初中	1665元	50人
3	烹饪 (中西式面点)	3年	应属初中	1665元	50人
4	电子商务	5年	应属初中	1665元	50人
5	电气自动化设备安装与维修	5年	应属初中	1665元	50人
6	汽车维修	5年	应属初中	1665元	100人
7	导游	3年	应属初中	1665元	100人
8	室内设计	5年	应属初中	1665元	50人
9	旅游服务与管理	5年	应属初中	1665元	50人
10	数控加工 (加工中心操作工)	5年	应属初中	1665元	50人
11	焊接加工	3年	应属初中	1665元	50人
12	计算机网络应用	3年	应属初中	1665元	50人
13	电子技术应用	3年	应属初中	1665元	50人
14	美容美发与造型 (美发)	3年	应属初中	1665元	50人
15	数控加工 (数控车工)	3年	应属初中	1665元	50人
16	计算机广告制作	6年	应属初中	1665元	50人
17	多媒体制作	3年	应属初中	1665元	100人
合计					1000人

2020年张家界市高级技工学校招生计划

2023-01-20 05:34 2020-06-16 15:46 张家界市高级技工学校 内容被挡住, 点击查看完整内容



招生计划本市招生计划

序号	招生专业	学制	招生对象	收费标准 (元/年)	计划招生人数
1	计算机广告制作	6年	应属初中	1965元	50人
2	形象设计	5年	应属初中	1965元	100人
3	计算机应用与维修	5年	应属初中	1965元	50人
4	汽车制造与装配	3年	应属初中	1965元	100人
5	电子商务	3年	应属初中	1965元	50人
6	旅游服务与管理	5年	应属初中	1965元	150人
7	烹饪 (中式烹调)	6年	应属初中	1965元	50人
8	烹饪 (中西式面点)	5年	应属初中	1965元	50人
9	航空服务	5年	应属初中	1965元	50人
10	计算机网络应用	5年	应属初中	1965元	50人
11	多媒体制作	5年	应属初中	1965元	50人
12	电气自动化设备安装与维修	3年	应属初中	1965元	50人
13	汽车维修	3年	应属初中	1965元	50人
14	数字化设计与制造	3年	应属初中	1965元	50人
15	制冷设备运用与维修	3年	应属初中	1965元	100人
合计	1000人				

三、湖南旅游技师学院（筹）2021年秋季招生计划

系部	专业代码	招生专业	计划（人）	层次	学制（年）
旅游系	0520-3	旅游服务与管理	150	高级	5
	0433-4	航空服务	50	中级	3
	0526-4	形象设计（佛山顺德人生冠名班）	50	中级	3
烹饪系	0501-2	烹饪（中式烹调）	50	预备技师	6
	0503-3	烹饪（中式烹调） （浙江龙吟大江户、西贝集团冠名班）	100	高级	5
	0503-4	烹饪（中式烹调）（全聚德冠名班）	50	中级	3
	0534-4	烹饪（中西式面点）	50	中级	3

系部	专业代码	招生专业	计划（人）	层次	学制（年）
信息工程系	0307-2	计算机广告制作	50	预备技师	6
	0603-3	电子商务	50	高级	5
	0303-4	计算机应用与维修	100	中级	3
	1405-3	室内设计	50	高级	5
机电系	0403-3	汽车维修	150	高级	5
	0203-4	电气自动化设备安装与维修（海尔冠名班）	50	中级	3
		数控加工（海尔冠名班）	50	中级	3



张家界市高级技工学校

关注排名 全国排名:1687 湖南排名: 25 张家界排名: 2

更新日期

2022-05-29 17:40

电 话

0744-3223075

学校类型

公办学校 湖南省重点技校

官 网

www.zjjjx.org.cn/Default/

教学领域

--

学校地址

湖南省慈利县零阳镇毕架路18号

高职

招生信息

秋招

培训

招生专业

张家界市高级技工学校招生专业

招生类别	专业	学制	人数
高级工	旅游资源开发与管理（导游方向）	五年	90
	中式烹调	五年	35
	数控加工技术	五年	45
	汽车运用与维修	五年	45
	计算机技术与应用	五年	45
	电子商务	五年	45
	电子自动化安装与维修	五年	45
中级工	酒店管理（高铁营养配餐师方向）	三年	90
	酒店管理（综合与调酒师方向）	三年	45
	酒店管理（综合与咖啡茶艺师方向）	三年	45
	中式烹调	三年	45
	西式点心	三年	45
	数控加工技术	三年	45
	计算机技术与应用	三年	45
	楼宇自动化	三年	45
	汽车电子技术	三年	45

（3）在校生可容纳率：参考张家界航空工业职业技术学院新校区、湖南汽车工程职业学院办学规模及实际在校人数，计算得出上述学校在校生容纳率约为 83.33%~99.31%，且根据可行性研究报告，本项目建成后可容纳 10000 名中、高等职业学

校在校生实训，基于谨慎性原则，本项目预计容纳率约为79.60%。（10000人*79.60%=7960人）。

学校	办学规模（人）	在校学生（人）	容纳率
湖南汽车工程职业学院	12000	10000	83.33%
张家界航空工业职业技术学院新校区	7000	6952	99.31%

一万人

开办汽车电子技术、汽车技术服务与营销、汽车检测与维修、数控技术、会计、电子商务等涉及七个专业大类的25个专业，全日制在校学生人数突破**一万人**。学院现有在职教职工600人，教师中研究生达到50%，副高以上职称达到40%，双师教师超过75%。

[湖南汽车工程职业学院在校生信息,就业情况,食宿条件_新浪 ...](#)
[kaoshi.edu.sina.com.cn/college/c/overview/40226.shtml](#)

12000人

学院致力于将新校区建设成一个设计现代化、布局合理、设施完善、环境优美的应用型大学校园，集数字化、人文化、生态化于一体。新校区建成后，学校办学规模将由现在的10000人扩大到**12000人**，面向社会年培训量将超过五万人。

2019年秋季 湖南汽车工程职院将进驻职教园
[baijiahao.baidu.com/s?id=1623899229809832488](#)

张家界航空工业职业技术学院新校区

张家界航空工业职业技术学院新校区位于永定区大庸桥办事处热水坑居委会，占地780亩，总投资约4亿元，将建图书馆与行政办公楼、教学楼、学生公寓、学生食堂、学院实训中心及综合服务设施等。建成后的新校区可满足7000人的办学规模。

中文名	张家界航空工业职业技术学院新校区	位置	永定区大庸桥办事处
占地面积	780亩	投资	4亿元

目录

1 基本内容

基本内容

张家界航空工业职业技术学院整体搬迁项目是根据学院发展的需要，适应张家界市社会与经济发展的要求，由张家界市委、市政府和省国防科技工业局做出的重大决策。张家界市委、市政府有关文件精神，将在吉首大学张家界学院原建设用地范围内划出780亩左右土地，用于张家界航空工业职业技术学院建设新校区^[1]，实施整体搬迁项目。

一. 张家界航空工业职业技术学院介绍

张家界航空工业职业技术学院(Zhangjiajie Institute of Aeronautical Engineering)，简称张家界航院，坐落于山水名城湖南省张家界市，是全国仅有的两所航空制造类高职院校之一，15个国防科技工业职业教育实训基地之一。占地面积941亩，建筑面积22.7万平方米，教学仪器设备总值3500余万元，纸质图书60.03万册，电子图书1.3万GB。学校设有直属教学系部9个，开设包括飞机制造技术、航空发动机装配与试车、航空机电设备维修、航空服务等在内的高技能型专业29个，建有专业实验实训室32个，有在校全日制高职学生**6952人**。

根据项目招生需求、招生规模及在校生可容纳率，本项目预计年培训在校生 7960 人。

（4）价格标准：根据张家界相关职业技术学院收费标准，考虑到本项目的区位因素，预计本项目在校学生培训收费标准为 3,450.00 元/人。按照谨慎性原则，运营期第一年按 80%的负荷率计算，第二年按 85%的负荷率计算，第三年按 90%的负荷率计算，第四年开始达到 95%，收入每三年增长 5%。

参考案例

序号	项目名称	位置	培训种类	最低费用标准
1	张家界航空工业职业技术学院	张家界市永定区大庸桥街道	运输服务、国际商务等	3,500.00 元/人/年
2	湖南艺术职业学院（星沙校区）	张家界市永定区逸臣广场	艺术教育、空中乘务等	3,500.00 元/人/年

1 张家界航空工业职业技术学院各专业学费收费标准

专业代号	专业名称	专业代码	学费(元/年)
11	机械设计与制造	560101	4600
12	模具设计与制造	560113	4600
13	航空发动机装试技术	560604	4600
14	焊接技术与自动化	560110	4600
15	飞行器制造技术	560601	4600
21	国际商务	630503	3500
22	会计(注册会计师方向)	630302	3500
23	会计(会计电算化方向)	630302	3500
24	市场营销	630701	3500
25	移动商务	630802	3500
31	电气自动化技术	560302	4600
33	应用电子技术	610102	4600
34	航空电子电气技术	560608	4600
35	机电一体化技术	560301	4600
36	飞机电子设备维修	600410	4600
38	工业机器人技术	560309	4600
41	软件技术(游戏软件方向)	610205	9000
42	民航运输	600401	4600
43	机场运行	600408	4600
44	计算机网络技术	610202	7800
45	动画制作技术	610207	9000
51	数控技术	560103	5060
52	数控设备应用与维护	560204	4600
53	机电设备维修与管理	560203	4600
54	飞机机电设备维修	600409	4600
55	无人机应用技术	560610	4600
57	航空发动机制造技术	560603	4600
58	通用航空器维修	600416	4600
61	酒店管理	640105	4600
62	旅游管理	640101	4600
63	旅游管理(英语旅游方向)	640101	4600
64	空中乘务	600405	8000
65	旅游管理(韩语旅游方向)	640101	4600
66	旅游管理(旅游演艺方向)	640101	4600
67	航空物流	600415	4600
68	导游	640102	4600

注：所有收费按湘发改价费〔2016〕668号文件执行，航空发动机装试技术、飞行器制造技术、飞机电子设备维修、飞机机电设备维修、电气自动化技术等五定向培养士官专业，按湘发改价费〔2017〕788号文件执行，学费7850元/年。

学费依据来源：张家界航空工业职业技术学院2020年招生章程

一、湖南艺术职业学院收费标准

2022年各专业收费标准：

专业系	2022年招生专业	收费标准
戏剧系	音乐剧表演	7500
	戏剧影视表演	7500
	戏曲表演	7500
音乐系	音乐制作	7500
	音乐表演（中国歌剧方向）	7500
	音乐表演（民族美声演唱方向）	7500
	音乐表演（流行演唱演奏方向）	7500
	音乐表演（键盘方向）	7500
	音乐表演（国乐与管弦方向）	7500
	钢琴调律	7500
美术系	环境艺术设计（景观方向）	7500
	环境艺术设计（室内方向）	7500
	广告艺术设计	7500
	影视照明技术与艺术	5500
	产品艺术设计	7500
	人物形象设计	7500
	舞台艺术设计制作	7500
	数字媒体艺术设计	7500
舞蹈系	舞蹈表演	7500
文旅系	酒店管理与数字化运营	4600
	文物修复与保护	5500
	公共文化服务与管理	3500
	空中乘务	8000
	艺术教育	3500
影视系	摄影摄像技术	7500
	影视编导	7500
	影视动画	9000
	广播影视节目制作	7500
	影视多媒体技术	5500
	新闻采编与制作	5500
	播音与主持	7500
	网络直播与运营	5500

说明：湖南艺术职业学院是公办大学

2、住宿费

收费标准：根据湖南省发展和改革委员会、湖南省教育厅联合印发文件关于《湖南省学校学生公寓价格管理办法》的通知（湘发改价费【2017】915号文件），一类大中专院校学生每年不超过1,200.00元，中小學生每期不超过600.00元；二类大中专院校学生每年不超过1,000.00元，中小學生每期不超过500.00元；一类大中专院校学生每年不超过800.00元，中小學生每期不超过400.00元。

湖南省发展和改革委员会文件
湖南省教育厅

湘发改价费〔2017〕915号

湖南省发展和改革委员会
湖南省教育厅
关于印发《湖南省学校学生公寓
价格管理办法》的通知

各州市、省直管县发改委（局）、教育局：
为进一步规范和加强学生公寓价格管理，维护和保障学生、学校、公寓投资及管理者的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》、《湖南省行政程序规定》、《湖南省价格监督管理条例》、《湖南省服务价格管理条例》等有关规定，结合我省学校学生

公寓价格收费执行情况，我们在认真调查研究和征求意见的基础上，对我省现行的学校学生公寓价格管理办法进行了修订，现将修订后的《湖南省学校学生公寓价格管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

附件：湖南省学校学生公寓价格管理办法



第四条 学生公寓的价格标准

一类：大中专院校每生每年不超过1200元，中小学校每生每期不超过600元；

二类：大中专院校每生每年不超过1000元，中小学校每生每期不超过500元；

— 4 —

三类：大中专院校每生每年不超过800元，中小学校每生每期不超过400元；

低于三类标准的，按普通宿舍收费，大中专院校每生每年不得超过600元，中小学校每生每期不得超过300元，各州市发改委在不突破此标准的基础上，根据当地实际情况审核归属管理学校的学生公寓具体价格标准。

按国家有关政策建设的特殊标准的硕士、博士生公寓，其价格报省发改委、省教育厅另行核定。

学生公寓内学生用水用电，应按国家有关规定每生每月免收5度电、3吨水的费用。超过部分的水电费，应按价格部门规定的生活用电、用水价格收费。

学生公寓区内的商场、文体场所等涉及学生的商品和服务价格，由学生公寓产权者或经营、管理机构自行确定。

项目建成后能容纳10000名中、高等职业学校在校生实训及5000名就业培训人员。本项目入住人数按预计在校生人数计算，即7960人，住宿费按1,000.00元每人每年收费。按照谨慎性原则，运营期第一年按80%的负荷率计算，第二年按85%的负荷率计算，第三年按90%的负荷率计算，第四年开始达到

95%。

3、外校人员技能培训费

(1) 企业职工技能培训

根据湘政办发[2018]82 号文要求，企业职工人员需参加教育培训，2022 年企业养老参保人数 15.76 万人，谨慎性原则，本项目企业职工技能培训人数按企业养老参保人数的 8%计算收入较合理。

十三、就业和社会保障		
城镇新增就业	人	9787
失业人员再就业	人	2315
#就业困难对象再就业人数	人	1107
新增农村劳动力转移就业人数	人	11163
职业培训总人数	人	14059
企业养老保险在职参保人数	人	157562
企业养老保险征缴基金	万元	97532

(2) 非企业人员培训

主要包括个人考试培训、个人从业资格培训等，根据张家界市人力资源和社会保障局公开数据，2021 年度的技能提升培训公示名单共计 4402 余人技能培训为合格（<http://rs.zjj.gov.cn/c1779/20220526/i658802.html>），又参考各类考试通过率平均约为 20%，计算得出 2021 年张家界市考试人数约为 22100 人，本项目预计年非企业人员培训人数按照张家界市各类证书考试报名人数的 17%取，即 3757 人。

地区	2019 报考人数	2019 合格人数	通过率	2020 报考人数	2020 合格人数	通过率
四川	255480	23251	9.10%	274297	51549	14.55%
福建	101006	15417	15.26%			
江西	176651	9870		14351		
湖南	13.6 万			10 万	16387	16.39%
山东	12.6 万			132158		
海南		2316		18032	2892	4.13%
浙江		约 2.2 万			29224	
广东		7889			34821	
江苏					63443	
广西				约 7 万	13630	19.47%
贵州				5.8 万	8571	14.78%

在2019年-2020年二建报考人数中，整个报考人数及合格人数都呈现一种积极向上的趋势，也是各地二建考试的繁荣初期。在近两年二建考试人数中，四川报考人数遥遥领先，缓缓上升，合格率也从9.1%提高到了14.55%。而其余地区的报考人数（已公布地区）均有十几万人，考试通过率也在15%左右（海南除外）！

2021年注册会计师全国统一考试成绩公布

日前,2021年注册会计师全国统一考试成绩公布。全国参加综合阶段考试的考生共有28532人取得合格成绩,合格率为72.77%;参加专业阶段考试六个科目的考生共有25.04万人取得合格成绩,平均合格率为22.91%。专业阶段各科目合格率分别为:会计科目15.92%、审计科目21.28%、财务成本管理科目21.23%、经济法科目27.92%、税法科目24.62%、公司战略与风险管理科目28.82%。两个阶段考试合格率均与去年大体相当。



国家药品监督管理局执业药师资格认证中心
Certification Center for Licensed Pharmacist of NMPA
www.nmpa.org.cn

首页 机构介绍 工作动态 党群工作 政策法规 资格认证 执业注册 执业规范 联系我们

信息更新时间: 2022/05/11

【打印】 【收藏】 【关闭】 分享到

2021年度国家执业药师职业资格考试合格标准和考试结果发布

根据人力资源社会保障部办公厅2021年5月发布的《关于部分专业技术人员职业资格考试合格标准有关事项的通告》，执业药师职业资格考试实行相对固定的合格标准。2021年度执业药师职业资格考试药学类、中药学类各科目的合格标准为试卷满分的60%，即72分。

另据人力资源社会保障部人事考试中心统计数据，2021年度全国执业药师职业资格考试报考人数为592000人（内蒙古、贵州、甘肃、宁夏因疫情防控需要，暂停开展2021年度专业技术人员职业资格考试），实际参考人数为450973人，参考率76.18%，考试成绩合格人数为80840人，合格率17.93%。截止到2021年12月，全国通过执业药师资格考试总人数累计达到137万余人。

根据各教育培训机构培训情况，收费主要在4,580.00-4,580.00元区间，培训周期一般在1-3个月。本项目培

训费按 3,950.00 元/人次计算。

参考案例

序号	项目名称	培训种类	最低费用标准
1	正保会计网校（张家界校区）	税务师职称班	4,580.00 元/人/次
2	正保会计网校（张家界校区）	财会/金融培训	4,580.00 元/人/次



【税务师职称班】双师精...
税务师 | 20岁以上 | 20人以下
门市价 ¥4580



4、广告位收入

项目广告看板面积约 1800 平方米（其他灯箱广告、LED 电子屏、广告机等根据实际需求布置），根据张家界其他市县广告位招租信息（详见下表），保守估计本项目广告位租金按 1,900.00 元/平米/年计算。

参考案例

序号	广告名称	租金（元/平米/年）
1	张家界市交投停车场电子屏广告	2,083.33
2	张家界市小区电梯框架广告	5,714.29

【招标】张家界市交投停车场广告位招租公告

来源： 发表时间：2018-08-22 13:28

【摘要】张家界市交投停车场广告位招租公告

采购内容：张家界市交投停车管理有限公司面向社会公开招租张家界市第一、第二、第三、第四停车场广告位及第二停车场电子屏

项目概况：出租标的位于子午路市交投第一停车场广告位；位于教场路和解放路交叉路口市交投第二停车场广告位、电子屏；位于崇文路市交投第三停车场广告位；位于北正街市交投第四停车场广告位

序号	地点	广告属性	面积 (m ²)	竞租底价 (元/年)	租期	租金
1	第一停车场	广告位	100	20000	3 年	以上一年基价 逐年递增 5%
2	第二停车场					
3	第三停车场					
4	第四停车场					
5	第二停车场	电子屏	12	25000		
注 广告面积以实际测量面积为准						



刊例价：2000元/块/年

所在地区：湖南>张家界

资源类型：楼宇>框架/看板

资源规格：0.5m (L) *0.7m (H)

资源标签：楼宇

资源文档下载

加入询价单

5、食堂整体出租收入

项目建成后食堂可供出租建筑面积为 2800 平方米。根据《湖南省行政事业单位国有资产使用管理办法》（湘财资〔2018〕22 号）、《湖南省省属高校国有资产管理暂行办法（试行）》（湘教发〔2020〕10 号），结合周边可比案例，租金单价在 359.05-373.05 元/平方米之间，本项目食堂出租单价按照 142.86 元/平方米，食堂出租收入在运营期拟按 40 万元每年测算。

参考案例

序号	项目地点	规模	总租金	租金单价
1	张家界市新政务大楼食堂	1309 平方米(以大楼总面积预估)	47 万元/年起	359.05 元/平方米
2	武陵源第一中学食堂	7554 平方米	281.80 万元/年起	373.05 元/平方米

<p>武陵源区第一中学食堂托管经营合同</p> <p>甲方：武陵源区第一中学 乙方：张家界佳禾餐饮管理有限公司</p> <p>为保障食堂托管服务规范化，让学生吃上卫生、营养的伙食，根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国食品安全法》《学校食堂与学生集体用餐卫生管理规定》《湖南省中小学学生食堂管理办法》（湘教发〔2018〕30号）等法律法规，在平等、自愿、协商一致的基础上，签订本合同。</p> <p>一、托管内容：</p> <p>1、通过公开招标，甲方将设立在校园内的食堂委托给乙方进行投资托管经营，乙方按投标文件的承诺投资金额投入建设，并通过相关部门的验收；供餐企业运营成本独立核算，托管食堂直接成本（即原辅材料成本）不得低于学生伙食费标准70%。</p> <p>2、乙方实行独立经营，对外签订任何协议均以自身为主体，不得使用“武陵源一中食堂”或其他容易引起误解的名称。</p> <p>3、伙食收费标准以张家界武陵源发改局收费文件为准。</p> <p>4、食堂供餐中晚餐开餐餐标不少于二荤二素一汤。其中保障性大伙食18元/人/餐（按照早、中、晚三餐分别4元、7元、7元的标准套餐），开餐标准若有调整，以武陵源区发改局核定的标准为依据，另外可开展自选餐。食堂饭菜一律实行明码标价，并将每天主、副食菜谱及原材料来源、价格进行公示。</p> <p>5、初中部新食堂第一层、第二层均为学生保障性大伙食，乙方在每层可根据实际需要设定学生自选餐，但必须确保学生餐费明显低于社会同类餐饮价格。</p> <p>二、托管期限：</p> <p>托管经营服务期限三年。本合同经营期限为2020年2月15日起至2023年1月15日止，合同每年一签，每个合同期间综合满意度测评低于80%，学校和上级主管部门将对托管企业进行约谈；合同期内三次都达不到要求，学校将不再续签合同，托管服务期限提前终止，合约期满后本合同即终止执行。</p>

一、采购项目名称：张家界市武陵源区第一中学食堂投资托管经营项目

二、编号：

1、政府采购计划编号：张武财采计[2019]-151

采购代理编号：XYTC-张-2019-12-13

2、开标时间：2020年1月19日

3、采购预算：/

4、成交金额：845.41万元

武陵源:全力答好教育领域食堂专项治理“考卷”

7554平方米

“拟投入3015万元重建区一中学生食堂,新建食堂面积7554平方米,计划2019年秋季开学投入使用。” [更多 >](#)

受 张家界市政务服务中心 的委托，本代理机构对 张家界市新政务大楼食堂服务团队采购项目 采购项目进行 公开招标，现将采购结果公告如下：

1. 采购项目情况

采购项目名称：张家界市新政务大楼食堂服务团队采购项目

政府采购编号：张财采计（2018）- 089

委托代理编号：TRZB-18671

招标信息发布日期（适用于招标采购方式）：2018-07-13 11:56:24

开标（谈判、询价）日期：2018-08-06 10:00:00

2. 中标（成交）结果（如有分包，应分别注明）

序号	中标候选人	中标价格（万元）	得分	备注
1	张家界土司御厨餐饮有限公司	47	95	



张家界市职业教育实训基地建设项目项目收入预测表

单位：万元

序号	收入类型	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	在校生培训	10,688.12	2,196.96	2,334.27	2,471.58	2,739.33	2,739.33	2,739.33
2	住宿费	36,873.97	636.80	676.60	716.40	794.01	794.01	794.01
3	校外培训收入（企业职工）	20,058.92	1,195.11	1,269.81	1,344.50	1,490.16	1,490.16	1,490.16
4	校外培训收入（非企业人员）	19,926.39	1,187.22	1,261.42	1,335.62	1,480.31	1,480.31	1,480.31
5	广告位收入	4,592.20	273.60	290.70	307.80	341.15	341.15	341.15
6	食堂整体出租收入	537.15	32.00	34.00	36.00	39.90	39.90	39.90
	合计	92,676.76	5,521.69	5,866.80	6,211.90	6,884.86	6,884.86	6,884.86

续表：

序号	收入类型	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年 3 月
1	在校生培训	2,876.30	2,876.30	2,876.30	3,020.12	3,020.12	3,020.12	3,171.13	792.78
2	住宿费	833.71	833.71	833.71	875.40	875.40	875.40	919.17	229.79
3	校外培训收入（企业职工）	1,564.67	1,564.67	1,564.67	1,642.90	1,642.90	1,642.90	1,725.05	431.26
4	校外培训收入（非企业人员）	1,554.33	1,554.33	1,554.33	1,632.05	1,632.05	1,632.05	1,713.65	428.41

5	广告位收入	358.21	358.21	358.21	376.12	376.12	376.12	394.93	98.73
6	食堂整体出租收入	41.90	41.90	41.90	44.00	44.00	44.00	46.20	11.55
	合计	7,229.12	7,229.12	7,229.12	7,590.59	7,590.59	7,590.59	7,970.13	1,992.53

（二）项目预期成本预测

本项目总成本费用包括：燃料动力费、修理费、工资及福利费、管理费、教学耗材费、税金及附加。按照谨慎性原则，运营期第一年按 80% 的负荷率计算，第二年按 85% 的负荷率计算，第三年按 90% 的负荷率计算，第四年开始达到 95%。

1、燃料及动力费

根据可行性研究报告，本项目消耗的能耗主要为电力、水。项目预估年用电量为 30.95 万 kwh，单价按照湖南省电网销售电价表的 0.6803 元/kwh。

项目预估年用水量为 1.97 万吨，单价参照张家界自来水公司官网数据，按 2.98 元/吨计算。

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 (元/千瓦月)	变压器容量 (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、修理费用

本项目修理费用按工程建设成本折旧的 1% 估算。

3、工资及福利费

参照可行性研究报告，并根据张家界市 2020 年平均工资(税

前)，本项目劳动定员 220 人，工资及福利按每人每年 7.2 万元估算，则年需工资及福利费用为 1,584 万元，费用每三年增长 5%。

职工薪酬参照表

项目	来源	数值
全国 2020 年平均工资（税前）	薪酬网	6848.00 元/月
永州市 2020 年平均工资（税前）	薪酬网	5752.16 元/月
张家界市 2020 年平均工资（税前）	薪酬网	6025.65 元/月
株洲市 2020 年平均工资（税前）	薪酬网	4971.43 元/月

4、管理费用

根据可行性研究报告，本项目管理费用按运营收入的 1%计取。

5、教学耗材费用

根据可行性研究报告，参考同类型学校情况，按教育教学收入的 2%估算。

6、税金及附加

根据国家税务局政策文件，本项目广告位收入、食堂整体出租收入按 9%计增值税；城市维护建设税按增值税的 7%计；教育费附加按增值税的 3%计，地方教育税附加按增值税的 2%计；房产税按出租收入的 12%计。

张家界市职业教育实训基地建设项目项目经营成本测算表

单位：万元

序号	成本类型	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	燃料动力费	361.53	21.54	22.89	24.23	26.86	26.86	26.86
2	维修费	238.37	17.99	17.99	17.99	17.99	17.99	17.99
3	工资及福利费	21,268.77	1,267.20	1,346.40	1,425.60	1,580.04	1,580.04	1,580.04
4	管理费	926.77	55.22	58.67	62.12	68.85	68.85	68.85
5	教学耗材费用	1,349.77	80.42	85.45	90.47	100.27	100.27	100.27
6	税金及附加	538.79	32.10	34.11	36.12	40.02	40.02	40.02
	合计	24,684.00	1,474.47	1,565.50	1,656.53	1,834.03	1,834.03	1,834.03

序号	成本类型	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年 3 月
1	燃料动力费	361.53	28.20	28.20	28.20	29.61	29.61	29.61	31.09	7.77
2	维修费	238.37	17.99	17.99	17.99	17.99	17.99	17.99	17.99	4.50
3	工资及福利费	21,268.77	1,659.04	1,659.04	1,659.04	1,741.99	1,741.99	1,741.99	1,829.09	457.27
4	管理费	926.77	72.29	72.29	72.29	75.91	75.91	75.91	79.70	19.93
5	教学耗材费用	1,349.77	105.29	105.29	105.29	110.55	110.55	110.55	116.08	29.02

6	税金及附加	538.79	42.03	42.03	42.03	44.13	44.13	44.13	46.33	11.59
	合计	24,684.00	1,924.84	1,924.84	1,924.84	2,020.18	2,020.18	2,020.18	2,120.28	530.08

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

张家界市职业教育实训基地建设项目预期总收入 92,676.76 万元，预期运营成本 24,684.00 万元，项目净收益 67,992.76 万元。

（二）项目融资还本付息情况

张家界市职业教育实训基地建设项目本次拟发行专项债券 34,200.00 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。

张家界市职业教育实训基地建设项目还本付息情况如下表所示：

张家界市职业教育实训基地建设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
张家界市职业教育实训基地建设项目还本付息情况表	2023 年 3 月		34,200.00	-	34,200.00		
	2023 年 9 月	34,200.00			34,200.00	625.86	625.86
	2024 年	34,200.00			34,200.00	1,251.72	1,251.72
	2025 年	34,200.00	-	-	34,200.00	1,251.72	1,251.72
	2026 年	34,200.00	-	-	34,200.00	1,251.72	1,251.72
	2027 年	34,200.00	-	-	34,200.00	1,251.72	1,251.72
	2028 年	34,200.00	-	-	34,200.00	1,251.72	1,251.72
	2029 年	34,200.00	-	-	34,200.00	1,251.72	1,251.72
	2030 年	34,200.00	-	-	34,200.00	1,251.72	1,251.72
	2031 年	34,200.00	-	-	34,200.00	1,251.72	1,251.72
	2032 年	34,200.00			34,200.00	1,251.72	1,251.72

2033年	34,200.00			34,200.00	1,251.72	1,251.72
2034年	34,200.00			34,200.00	1,251.72	1,251.72
2035年	34,200.00			34,200.00	1,251.72	1,251.72
2036年	34,200.00			34,200.00	1,251.72	1,251.72
2037年	34,200.00			34,200.00	1,251.72	1,251.72
2038年 3月	34,200.00	-	34,200.00	-	625.86	34,825.86
合计		34,200.00			18,775.80	52,975.80

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源主要为在校生培训费收入、住宿费、校外培训费收入、广告位收入、食堂整体出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 67,992.76 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 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
张家界市职业教育实训基地建设项目	67,992.76	34,200.00	52,975.80	1.28

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	1.11	1.28	1.46
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.33	1.28	1.24

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 1.11，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 1.24，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	项目	合计	建设期			运营期					
序号			2022 年 6 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	149,676.76	2,800.00	44,200.00	10,000.00	5,521.69	5,866.80	6,211.90	6,884.86	6,884.86	6,884.86
1	资本金流入	22,800.00	2,800.00	10,000.00	10,000.00						
2	融资资金流入	34,200.00	-	34,200.00							
3	运营期现金流入	92,676.76	-			5,521.69	5,866.80	6,211.90	6,884.86	6,884.86	6,884.86
二	现金流出	132,782.22	2,800.00	44,200.00	10,000.00	2,726.19	2,817.22	2,908.25	3,085.75	3,085.75	3,085.75
1	建设期资金流出	55,122.42	2,800.00	43,574.14	8,748.28						
2	运营期资金流出	24,684.00	-			1,474.47	1,565.50	1,656.53	1,834.03	1,834.03	1,834.03
3	融资还本付息	52,975.80		625.86	1,251.72	1,251.72	1,251.72	1,251.72	1,251.72	1,251.72	1,251.72
4	债券发行费用	-									
三	现金净流量	16,894.54	-	-	-	2,795.50	3,049.58	3,303.65	3,799.11	3,799.11	3,799.11
四	期末累计现金结存	345,159.55		-	-	2,795.50	5,845.08	9,148.73	12,947.84	16,746.95	20,546.05
五	项目净收益	67,992.76									

阶段	项目	合计	运营期							
序号			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入	149,676.76	7,229.12	7,229.12	7,229.12	7,590.59	7,590.59	7,590.59	7,970.13	1,992.53
1	资本金流入	22,800.00								
2	融资资金流入	34,200.00	-							
3	运营期现金流入	92,676.76	7,229.12	7,229.12	7,229.12	7,590.59	7,590.59	7,590.59	7,970.13	1,992.53
二	现金流出	132,782.22	3,176.56	3,176.56	3,176.56	3,271.90	3,271.90	3,271.90	3,372.00	35,355.94
1	建设期资金流出	55,122.42								
2	运营期资金流出	24,684.00	1,924.84	1,924.84	1,924.84	2,020.18	2,020.18	2,020.18	2,120.28	530.08
3	融资还本付息	52,975.80	1,251.72	1,251.72	1,251.72	1,251.72	1,251.72	1,251.72	1,251.72	34,825.86
4	债券发行费用	-								
三	现金净流量	16,894.54	4,052.56	4,052.56	4,052.56	4,318.69	4,318.69	4,318.69	4,598.13	-33,363.41
四	期末累计现金结存	345,159.55	24,598.62	28,651.18	32,703.74	37,022.43	41,341.13	45,659.82	50,257.95	16,894.54
五	项目净收益	67,992.76								

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

1、偿债计划可行性

本项目社会显著，得到了当地政府与居民的支持与拥护，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

本项目主管单位是张家界市教育局。

主管部门负责按照张家界市（市本级）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《湖南省张家界市 2023 年社会事业专项债券
张家界市职业教育实训基地建设项目预期收益与融资平衡方案》
之盖章页）



2023 年 3 月 14 日

张家界市永定区 2023 年社会事业专项债券 张家界七星山国际旅游基础设施建设项目 预期收益与融资平衡方案

张家界地区张家界七星山国际旅游基础设施建设项目
拟发行社会事业专项债券 10,000.00 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
张家界七星山国际旅游基础设施建设项目	2023 年湖南省社会事业专项债券（五期） -2023 年湖南省政府专项债券（二十期）	10,000.00	20 年	张家界天门山先导区服务中心

一、项目概况

（一）区域介绍

1.地理位置

张家界市是湖南省辖地级市，辖 2 个市辖区（永定区、武陵源区）、2 个县（慈利县、桑植县），位于湖南西北部，澧水中上游，属武陵山区腹地。距省会长沙 398 公里（以市政府所在地永定区计算）。张家界距长沙全程高速 320 公里；它的地理位置坐标是：北纬 $28^{\circ} 52'$ 至 $29^{\circ} 48'$ ，东经 $109^{\circ} 40'$ 至 $111^{\circ} 20'$ 。东与常德市的石门县、桃源县交界，南与沅陵县毗连，西与永顺县、龙山县接壤，北与湖北省的鹤峰县、宣恩县为邻，总面积 9,516 平方公里，东西最长 167 公里，南北最宽 96 公里。

2.发展情况

张家界因旅游建市，是中国最重要的旅游城市之一，是湘鄂渝黔革命根据地的发源地和中心区域。近年来，张家界市全面实施“提质张家界，打造升级版”战略，真抓实干，攻坚克难，全面建设小康社会取得丰硕成果。

2013 年以来，张家界市适应经济发展新常态，稳增长、促转型，综合实力稳步提升。面对经济下行的影响和转型升级的任务，张家界市转变发展理念，突出项目建设，注重转型升级，落实重点部署，实现经济平稳较快增长。

“十三五”时期，面对错综复杂的国际形势和艰巨繁重的改革发展稳定任务，面对 2020 年新冠肺炎疫情严重冲击，

市委坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻习近平总书记重要讲话指示精神和党中央、省委决策部署，团结带领全市人民，大力实施“三高四新”战略，坚持对标提质旅游强市和“11567”总体思路，攻坚克难、砥砺前行，推动全市经济社会发展取得巨大成就。综合实力不断增强，旅游经济高质量发展态势进一步巩固，以“锦绣潇湘”为品牌全域旅游基地的龙头地位逐步凸显；旅游融合发展，带动工业提质升级、农业基础夯实、新经济活力强劲；统筹新冠肺炎疫情防控和社会经济发展成效明显，成为全省确诊病例最晚、病例人数最少、治疗周期最短、病例清零最早的市州，做好“六稳”工作、落实“六保”任务扎实有效；防范化解重大风险有力有序，脱贫攻坚目标任务圆满完成，以大鲵国家级自然保护区水电项目整改为重点的污染防治攻坚战取得决定性成果，成功创建国家森林城市、国家环境空气质量达标城市、省级园林城市，国家卫生城市创建通过公示、即将正式命名；重点领域关键环节改革实现突破，对外开放水平显著提升；城乡面貌明显改善，实现县县通高速、村村通公路，步入高铁时代；民生保障全面加强，法治张家界、平安张家界、清廉张家界建设有力推进，社会和谐稳定。

3.发展目标

根据《张家界市“十四五”规划和2035年远景目标的建议》，未来五年经济社会发展的主要目标是：围绕“建设国内外知名的旅游胜地”总目标，立足国内外发展趋势、张

张家界市发展基础条件和阶段性特征，突出目标导向和问题导向，推动经济发展取得新成效，地区生产总值增速高于全省平均水平 1 个百分点以上，经济总量接近 1 千亿元；推动改革开放迈出新步伐、社会文明程度得到新提高、生态文明建设实现新进步、民生福祉达到新水平、治理效能得到新提升，基本建成旅游强市、生态强市、文化强市、健康张家界和国际精品旅游城市。

4.发展规划

《张家界市“十四五”规划和 2035 年远景目标的建议》提出，对照世界一流标准，加快完善“五大体系”、畅通“六条路径”、做好“七个示范”，推动旅游提质升级增效，增强旅游带动能力，扩大张家界旅游品牌国际影响力，加快建设世界一流旅游目的地。坚持“三星拱月、月照三星”总体布局，巩固提升武陵源风景名胜区和张家界国家森林公园在全市旅游核心地位，持续推进天门山、张家界大峡谷等精品旅游区建设提质，全力抓好东线、西线、南线景区景点高起点开发，巩固拓展旅游发展空间。提质发展精品观光旅游，突出发展休闲度假旅游，大力发展民俗风情旅游，加快发展体育运动旅游，创新发展红色文化旅游，积极发展乡村旅游和自驾游、房车旅游，全面发展科普教育、研学修学等新型主题旅游，推进无障碍旅游，构建面向国际的复合型旅游产品体系。

张家界市永定区 2020-2022 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	230.66	239.67	239.27
居民人均可支配收入（元）	22,871.00	24,723.00	25,590.00
一般公共预算收入	6.02	6.74	6.37
政府性基金收入	5.07	13.08	1.06
其中：国有土地出让收入	5.00	13.04	0.95
政府性基金支出	6.52	15.41	8.05
其中：国有土地出让支出	1.19	8.85	0.41

数据来源：永定区财政局。

（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
张家界七星山国际旅游基础设施建设项目	项目总投资 60,000.00 万元；建设地点位于张家界市永定区天门山镇大坪居委会；建设期限为 4 年，自 2021 年 1 月至 2024 年 12 月。	项目拟用地 248 亩，总建筑面积 23050 平方米，其中建设：1、山上、山下游客服务中心，建筑面积共计 20000 平方米；2、山下停车场，包括唐家停车场和杆子坪停车场；山上停车场，可提供 500 个车位；3、相关基础设施，包括给排水及处理设施建设、强弱电及配电设施、供气、消防设施、垃	张家界天门山先导区服务中心	《张家界市永定区发展和改革局关于张家界七星山国际旅游基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（张定发改审批〔2022〕22 号），《张家界市环境保护局关于张家界七星山旅游度假区总体规划（2017-2030）环境影响报告书的审查意见》（张环审[2017]36 号），张家界市永定区自然资源局《建设项目选址意见书》（选字第 X1909014 号），《张家界市永定区自然资源局关于张家界七星山国际旅游基础设施建设项目选址及用地预审意见》，《不动产权证书》湘（2019）张定不动产权第 0000838 号，《不动产权证书》湘（2019）张定不动产权第 0000839 号，《建

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
		圾处理、安置区、交通(上山和山上公路)建设等。		设用地规划许可证》建规[地]字第Y1911279号,《建设工程规划许可证》建规[建]字第G202001002号,《建筑工程施工许可证》编号430802202009020101,《建筑工程施工许可证》编号430802202004010101。

本项目建设内容均是七星山旅游基础设施,资产为政府所有的国有资产,不属企业资产等其他资产,收入能纳入政府性基金预算用于偿还专项债,均非商业用途,而且出租价格均低于市场平均价格,故满足地方政府专项债项目公益性要求。

张家界七星山国际旅游基础设施建设项目已经通过湖南泓锐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

项目的建设可以发展旅游经济,根据乘数效应理论计算旅游业对区域经济的带动作用,按照我国平均系数,每一元的旅游直接收入可产生 4.3 元的经济效益,体现出旅游经济的高效益。旅游经济的发展有赖于相关行业的支持,同时也可带动和促进相关行业的发展。随着项目的开发,必然带动张家界的餐饮业、交通业、建筑业、食品加工业等相关行业的发展。

项目建设有助于张家界旅游在产业空间布局上实现功

能互补和网络化，完善市场竞争结构，以适应多层次旅游需求，提升张家界旅游产业竞争力。项目的建设有利于改善区域投资环境、促进产业结构调整、丰富旅游业态，为旅游产业链建设发挥积极的示范和带动作用，增加旅游从业人员的收入，带动地方经济发展。

（二）社会效益分析

项目的建设可以加快城镇现代化建设步伐，加强对外经济文化交流，提高对外开放水平，提升张家界休闲旅游整体服务水平，对扩大张家界乃至湖南的影响力、树立当地旅游形象具有重要社会意义。项目建设可以提升张家界的知名度，以增加更多的游客量，改善当地旅游环境。

项目建成后可为当地提供劳动就业机会，由于项目的现代化标准要求，在本项目就业的人员需具有较高的素质，将带动本地劳动力素质的提高。此外，由于项目对其它行业的带动作用，也将间接地为社会提供更多的就业机会。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目按照项目审批流程，已办理立项批复、环评批复、项目选址及用地预审意见、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，项目已开工建设。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源包括财政资金 18,000.00 万元，占项目总投资的 30%；申请专项债券资金 42,000.00 万元，占项目总投资的 70%。自有资金比例符合项目融资要求，资金用于社会事业建设，符合专项债券资金使用方向，债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

经张家界市财政局根据《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)、《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》(财预〔2021〕61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，认定本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

项目为旅游基础设施建设工程，根据同类项目建设和运营经验，结合项目实施的具体情况，项目建设期：2021 年 1

月-2024 年 12 月，项目运营期：2025 年 1 月-2044 年 12 月。
项目建设运营期长于专项债券发行期限。

(七) 项目绩效目标

项目预期产出：总建筑面积 23050 平方米，建设游客服务中心，停车场，相关基础设施。张家界七星山国际旅游基础设施建设项目建成后将会从整体改善张家界市旅游产业发展的宏观环境，提高张家界旅游产业发展的层次，促进张家界市旅游市场发展上规模、上档次，提升游客接待能力，对张家界旅游产业的升级发展具有十分重要的意义。项目主要收入来源为门票收入分成、游客服务中心物业租金收入、停车位收入、房车营地收入、广告位出租收入，预期净收益 100,147.74 万元。项目计划申请专项债券资金 42,000.00 万元，期限 20 年，还本付息总额 76,106.40 万元。融资符合项目本身的投资运营特点，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.32，偿债计划可行，偿债风险主要为收益预期的不确定性，但通过采取措施，风险可控。

项目绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	总建筑面积	23,050.00 m²
	质量指标	合格率	≧95%
	时效指标	完工时间	4 年
	成本指标	项目总投资	60,000.00 万元
效益指标	经济效益指标	促进旅游业发展	改善张家界市旅游产业发展的宏观环境，提高张家界旅游产业发展的层次，促进张家界市旅游市场发展上规模、上档次，提升游客接待能力，对

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
			张家界旅游产业的升级发展具有十分重要的意义。
	社会效益指标	对居民经济影响	增加居民收入
		对居民就业影响	增加居民就业机会
	生态效益指标	改善景区环境	改善游客的旅游环境
满意度指标	服务对象满意度	公众社会满意度	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措计划

(一) 项目投资估算

1. 项目投资估算依据

项目投资估算主要依据如下：

《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

《市政工程投资估算编制办法》(建标[2007]164号)；

《湖南省市政工程消耗量标准》（2014年）；

《湖南省建设工程消耗量标准》（2014年）；

《湖南省安装工程消耗量标准》（2014年）；

《关于增值税条件下计费程序和计价标准的规定》（湘建价[2016]72号文）及《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》（湘建价[2016]160号文）；

《关于取消建筑行业劳保基金与增加社会保险费有关事项的通知》（湘建价[2016]134号文）；

《湖南省住房和城乡建设厅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[2019]47号）；

《关于调整建设工程社会保险费计费标准的通知》（湘

建价 [2019]61 号)；

《关于发布湖南省 2019 年建设工程人工工资单价的通知》（湘 建价[2019]130 号文件）；

工程建设其他费用参照国家及地方相关文件规定计取；

张家界市各部门行政事业性收费标准；

估算指标参考张家界市类似工程造价指标；

张家界市造价信息、设备购价信息和其它有关信息等；

本项目预备费考虑基本预备费，基本预备费拟按 5%计取。

2.项目投资估算结果

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程费名称	建筑工程	设备购置及安装工程	其他费用	技术经济指标			合计
					单位	数量	指标（元/单位）	
1	第一部分工程费用	41,585.00						41,585.00
1.1	山上、山下游客服务中心（一期）	13,000.00						13,000.00
1.1.1	主体工程	6,000.00			m ²	20,000.00	0.3	6,000.00
1.1.2	装修工程	7,000.00			m ²	20,000.00	0.35	7,000.00
1.2	停车场	7,405.00						7,405.00
1.2.1	山上停车场	700.00						700.00
1.2.1.1	停车场	400.00			个	50	8	400.00
1.2.1.2	景观绿化	150.00			m ²	1,500.00	0.1	150.00
1.2.1.3	旅游厕所	150.00			个	1	150	150.00

序号	工程费名称	建筑工程	设备购置及安装工程	其他费用	技术经济指标			合计
					单位	数量	指标 (元/单位)	
1.2.2	山下停车场	5,100.00			个	7,000.00		5,100.00
1.2.2.1	地下停车场	4,800.00			个	6,000.00	0.8	4,800.00
1.2.2.2	地上停车场	300.00			个	1,000.00	0.3	300.00
1.2.3	房车营地	1,105.00						1,105.00
1.2.3.1	房车停车位	280.00			个	70	0.4	280.00
1.2.3.2	配套服务用房	525.00			m²	1,050.00	0.5	525.00
1.2.3.3	景观绿化	300.00			m²	3,000.00	0.1	300.00
1.2.4	广告位	500.00			项	1		500.00
1.3	景区旅游厕所	1,200.00			个	15	80	1,200.00
1.4	相关配套基础设施		19,980.00					19,980.00
1.4.1	给排水工程		5,400.00		项	1		5,400.00
1.4.2	强弱电及配电工程		4,080.00		项	1		4,080.00
1.4.3	燃气工程		2,500.00		项	1		2,500.00
1.4.4	消防工程		3,500.00		项	1		3,500.00
1.4.5	垃圾、污水生态处理系统		4,500.00		项	1		4,500.00
2	第二部分建设工程其他费用			12,405.36				12,405.36
2.1	建设用地费用			9,920.00	亩	248	40	9,920.00
2.2	勘察设计费			314.38	项	1		314.38
2.3	可研环评费			30.00	项	1		30.00
2.4	地灾稳评费			35.00	项	1		35.00
2.5	水土保持费			15.00	项	1		15.00
2.6	林地占用费			80.00	项	1		80.00
2.7	造价招标费			50.00	项	1		50.00
2.8	项目报建费			380.00	项	1		380.00
2.9	工程保险费			150.00	项	1		150.00
2.10	工程监理费			296.00	项	1		296.00

序号	工程费名称	建筑工程	设备购置及安装工程	其他费用	技术经济指标			合计
					单位	数量	指标 (元/单位)	
2.11	工程建设管理费			1,134.98	项	1		1,134.98
3	第三部分预备费							2,699.52
3.1	基本预备费							2,699.52
4	建设投资							56,689.88
5	第五部分建设期利息							2,810.12
6	铺底流动资金							500.00
7	项目总投资							60,000.00

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。

张家界七星山国际旅游基础设施建设项目总投资 60,000.00 万元，2023 年投入金额 19,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

项目名称	总投资	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 及以后
张家界七星山国际 旅游基础设施建设 项目	60,000.00	28,600.00	2,900.00	19,000.00	9,500.00

单位：万元

2023 年度，张家界七星山国际旅游基础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	总投资金额	前期投入 (2021-2022年)	1月	2月	3月	4月	5月	6月
张家界七星山国际旅游基础设施建设项目	投资金额	31,500.00	750.00	750.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	其中：专项债金额	25,200.00	0.00	0.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00

项目名称	总投资金额	7月	8月	9月	10月	11月	12月
张家界七星山国际旅游基础设施建设项目	投资金额	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	750.00	750.00
	其中：专项债金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（二）资金筹措方案

张家界七星山国际旅游基础设施建设项目资金来源主要为资本金/自有资金 18,000.00 万元、政府专项债券资金 42,000.00 万元。项目总投资 60,000.00 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 18,000.00 万元，占投资总额的 30.00%；拟申请发行政府专项债券资金 42,000.00 万元。张家界七星山国际旅游基础设施建设项目已于 2021 年 7 月发行社会事业专项债券 23,200.00 万元，发行利率 4.31%；2022 年 6 月发行社会事业专项债券 2,000.00 万元，发行利率 3.77%，本次申请发行专项债券 10,000.00 万元，未来拟继续申请发行 6,800.00 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	
张家界七星山国际旅游基础设施建设项目	60,000.00	18,000.00	25,200.00	10,000.00	0.00	6,800.00	0.00	0.00	20 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测

张家界七星山国际旅游基础设施建设项目的收益主要来源于门票收入分成、游客服务中心物业租金收入、停车位收入、房车营地收入、广告位出租收入等。

1. 门票收入分成

张家界市永定区各景区 2016 年-2020 年接待游客数量统计如下：

年度	永定区接待国内外游客，万人
2016 年	2845.10
2017 年	3419.98
2018 年	4004.89
2019 年	4566.30
2020 年	2576.20

数据来源：张家界统计信息网

张家界七星山国际旅游度假区与永定区核心景区天门山在张家界市的同一方位，相距约 8.5km，可以很好地把天门山的游客导入七星山景区。七星山国际旅游度假区距离张家界火车站和张家界荷花机场分别 12km、10km，交通方便。永定区每年接待游客四千多万人次，其中，天门山景区每年接待游客四百多万人次，七星山国际旅游度假区交通区位条件较好、景区旅游资源及配套设施条件较好。保守估计本项目建成后第 1 年可接待游客 60 万人次以上，随着七星山国际旅游度假区的持续运营和大力宣传，注重游客的体验感和口碑，与天门山等其他景区的互动、引流，策划、举办大型活动，与旅行社合作接待大型旅游团，景区知名度和影响力不断提升，预计运营期前几年的旅游人次会快速增长，本次测算预计项目投入运营后至 2030 年每年增长 20%。根据《湖南省政府管价景区目录(2021 年)》，参考其他景区门票情况，预计本项目门票价格 60 元/人。根据张家界天门山先导区服务中心关于申请发行张家界七星山国际旅游基础设施工程项目专项债券事项的会议纪要（张天先阅[2021]1 号）、张家界天门山先导区服务中心承诺函，为加快七星山国际旅游度假区建设，张家界天门山先导区服务中心作出决议并承诺七星山国际旅游度假区门票收入的 10%作为本项目收益来源之一，本次测算时门票收入分成比例按 10%计算。

2013 年来，七星山旅游景区游客情况：

作为2022年才面世的新兴景区，七星山是首届湖南旅游发展大会开幕式的分会场，以特殊的形式，惊艳亮相于全世界。在旅发大会的推动下，已汇聚自然景观、民宿酒店、休闲娱乐等多种旅游业态。春节前夕，张家界首届冰雪旅游节在七星山开幕，七星山滑雪场正式对外开放，让七星山旅游接待能力更上一层楼。春节假期七天，七星山旅游度假区每天接待游客均超过2万人次，同比2022年增长了200%多，为景区进一步投资建设注入了一针强心剂。

七星山接待游客7047人，同比增长71.63%；冰雪世界接待游客1700人，同比增长90.16%；大庸古城接待游客20469人，同比增长571.11%。

（注：根据《湖南省旅游统计办法》，假日统计只在假期结束后的第一天综合测算假期的接待总人数和旅游接待总收入。）

其他景区门票价格情况

序号	景区名称	景区所在地	级别	门票，元/人
1	天门山景区	张家界市	5A	62
2	武陵源核心景区	张家界市武陵源区	5A	165
3	大围山国家森林公园	长沙市浏阳市	4A	90
4	天岳幕阜山	岳阳市平江县	4A	85
5	石牛寨国家地质公园	岳阳市平江县	4A	78
6	莽山国家森林公园	郴州市宜章县	4A	80
7	万佛山景区	怀化市通道县	4A	95
8	大峡谷景区	张家界市慈利县	4A	91
9	红石林景区	湘西自治州古丈县	4A	120
10	壶瓶山大峡谷旅游景区	常德市石门县	3A	70
11	老道湾景区	张家界市永定区	3A	100
12	五雷山景区	张家界市慈利县	3A	63
13	朝阳地缝景区	张家界市慈利县	3A	108
14	茅岩河景区	张家界市	3A	78
15	九天洞景区	张家界市桑植县	3A	75

2.游客服务中心物业租金收入

游客服务中心由政府部门向市场主体出租，价格以低于市场价格出租，游客服务中心物业出租价格按 600 元/m²·年，

考虑物价上涨及通货膨胀等因素，出租价格每 5 年上浮 5%。结合本项目特点，谨慎预计，游客服务中心物业出租率在运营期前 5 年分别为 60%，70%，80%，85%，90%，考虑空置率，第 6 年及之后按 90%考虑。

项目周边同类物业出租价格信息表

序号	位置	价格
1	张家界市永定区步步高维港十字街	1.83 元/m²/天（668 元m²/年）
2	张家界市永定区南庄坪	2.67 元/m²/天（975 元m²/年）
3	张家界市永定区解放路大庸王府	1.97 元/m²/天（719 元m²/年）

可比案例截图如下：

永定区步步高维港十字街2栋娱乐场所旺铺门面生意转让

永定-大庸桥 | 未来战场VR-张家界市永定区 | 经营中

临街门面 1层

苏绿敏

330㎡
建筑面积

1.83万/月
日租金 1.85元/㎡/天

面积500平米，人留量大，位置优越

张家界-永定 | 南庄坪 | 空置中

商业街店铺

500㎡
建筑面积

4万/月
日租金 2.67元/㎡/天

转让永定解放路临街门面

永定-解放路 | 大庸王府-西门 | 经营中

临街门面

120㎡
建筑面积

7100元/月
日租金 1.97元/㎡/天

3.停车位停车收入

项目建设的停车场服务于七星山旅游景区。根据《张家界市永定区 2020 年版政府定价的经营服务性收费目录清单》，张发改价调[2018]10 号、172 号，张发改价调[2019]14 号、81 号、139 号，张发改价调[2017]195 号，景区的停车场收费如下：小型车 30 分钟内免费，30 分钟以上 3 元/小时，每天每车封顶 40 元；大型车 30 分钟内免费，30 分钟以上 6 元/小时，每天每车封顶 80 元。

本项目 7000 个停车位均按天收费，收费单价在运营期前 5 年按 15 元/个·天计算，随着停车位每天周转次数的增加，单个停车位的收费能力增加，所以预计之后停车位收费每 5 年增长 5%，运营期前 5 年车位使用率分别为 50%、60%、70%、75%、80%，之后年份按 80%考虑。

4.房车营地收入

七星山与天门山并立，海拔 1528 米。七星山是集休闲、娱乐、体验、互动、度假于一体的国际旅游度假区。将建设成为国家旅游转型引领区、国家民俗文化特色旅游先行区、国家生态文明示范区、国家城乡统筹样板区、国际山岳高端休闲度假区。本项目建设内容包括房车营地及配套设施。

七星山旅游度假区位于湖南省张家界市永定区南部，东临天门山，西靠熊壁岩，南抵永顺，北接崇山；距离张家界城区13公里，交通便利；山顶台地面积约 11.32平方公里；与天门山并立，海拔1528米，山顶为巨型喀斯特孤峰台型地貌，四周悬崖断壁，山上原始森林密布，森林覆盖率高达87%，负氧离子含量丰富，也是原生态的天然氧吧，山顶年均气温约9摄氏度，全年只有春、秋、冬三季。七星山是集休闲、娱乐、体验、互动、度假于一体的国际旅游度假区目前已建成的项目有：七星山索道，天界小镇，七星揽月湖、湖光山色民宿集群，8公里观光公路，神鸡尾游客服务中心，1520天空之眼玻璃观景台，管轨滑道，5公里悬崖游步道及崖壁观光带，热气球体验中心，低空飞行俱乐部，大峡谷游客服务中心。未来将完成建设旅游项目有：七星山萌宠乐园、高山欢乐谷、高山滑雪场、**房车营地**、悬崖餐厅、300栋小木屋场；景民宿集群（分别为梦幻、亲子、爱情、科技四个场景）、悬崖温泉酒店等一系列世界亮点旅游产品。

未来将其建设成为国家旅游转型引领区、国家民俗文化特色旅游先行区、国家生态文明示范区、国家城乡统筹样板区、国际山岳高端休闲度假区。

房车营地是集景区、娱乐、生活、服务为一体的综合性旅游度假场所，房车营地有房车停车位、饮用水、照明电补给、排污及安全防卫等服务。目前，补给型微营地的收费通常是 150 元左右，而高档的房车营地几百上千元不等。华山营地、天水营地、哈密营地收费 150 元/个·天，上海迪加房车营地 679 元/个·天起。

华山营地，收费150元。车停在一个停车广场，混凝土地面，旁有木制平台供休息，有水电，也有排污口，有公共浴室和卫生间，干净整洁，还可以使用游泳池，户外活动(如网球场、篮球场)，场地很大，多为别墅式套房。

张掖营地，营位正好重修，收费150元。临时停放，水电临时拉线接管，有公共卫生间，但没有浴室。据介绍，进门处的将改成营位，主要是帐篷酒店。

哈密营地，在一个农庄的大晒谷场，收费150元。有公共厕所，有集中供水。当时中露联投资建设了充电桩，刷卡取电，按实结算。

本项目房车营地有 70 个房车位，收费参照同类型营地收费情况，按 150 元/个·天计算，运营期前 3 年房车位使用率分别为 60%、70%、80%，考虑空置率，之后年份按 80% 考虑。

5.广告经营收入

本项目建成后可提供大型广告位 100 个，由政府部门向市场主体出租，价格以低于市场价格出租。运营期前 3 年每个广告位按 10 万元/年考虑，第 4 年上涨 6%，之后每 3 年上涨 6%。张家界部分大型广告位价格调查情况如下：

序号	位置	价格
1	张家界荷花机场出发大厅安检上方 LED 屏	8 万元/4 周(10 秒/次，120 次/天)
2	张家界市汽车站客车进出口大牌广告位	200000 元/年/块
3	张家界市影视城 LED 显示屏广告	200000 元/月 15s/120 次/天
4	张家界市步步高 LED 显示屏广告	400000 元/月 15s/120 次/天
5	张花高速张家界出入口 500m 处单立柱	180000 元/年

可比案例截图如下：

张家界市荷花国际机场出发大厅安检上方LED广告



刊例价：80000元/4周 10秒/120次/天

所在地区：湖南>张家界

资源类型：机场>LED

资源规格：3.15m (H) *18m (L) *1块

张家界市汽车站客车进出口大牌广告位



刊例价：200000元/年/块

所在地区：湖南>张家界

资源类型：大巴/车站/码头>大牌

资源规格：22m (L) *9m (H) *2块

张花高速张家界出入口500m处单立柱



刊例价：180000元/年

所在地区：湖南>张家界

资源类型：高速/公路>立柱

资源规格：18m*6m*2面

张家界市影视城LED显示屏广告



刊例价：200000元/月 15s/120次/天

所在地区：湖南>张家界
资源类型：城市干道>LED
资源规格：10m(L)*5m(H)

张家界市步步高LED显示屏广告



刊例价：400000元/月 15s/120次/天

所在地区：湖南>张家界
资源类型：商业区>LED
资源规格：20m(L)*7m(H)

项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	营业收入	132,795.76	4,226.20	4,839.78	5,467.75	5,883.06	6,259.10	6,646.36
1	门票分成收入	16,115.90	360.00	432.00	518.40	622.08	746.50	895.80
	旅游人次（人）		60.00	72.00	86.40	103.68	124.42	149.30
	门票价格（元/人）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	分成比例（%）		10%	10%	10%	10%	10%	10%
2	游客服务中心物业租金	22,494.68	720.00	840.00	960.00	1,020.00	1,080.00	1,134.00
	建筑面积（m ² ）		20000	20000	20000	20000	20000	20000
	租赁价格（元/m ² /年）		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	630.00
	出租比例（%）		60%	70%	80%	85%	90%	90%
3	停车场收入	63,583.09	1,916.25	2,299.50	2,682.75	2,874.38	3,066.00	3,219.30
	停车位个数（个）		7000	7000	7000	7000	7000	7000
	停车价格（元/个·天）		15	15	15	15	15	15.75
	停车率（%）		50%	60%	70%	75%	80%	80%
4	房车营地收入	6,999.68	229.95	268.28	306.60	306.60	306.60	337.26
	房车位数量（个）		70	70	70	70	70	70
	使用价格（元/		150	150	150	150	150	165

序号	项目	合计	运营期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	个·天)							
	使用率 (%)		60%	70%	80%	80%	80%	80%
5	广告位出租收入	23,602.41	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,060.00	1,060.00	1,060.00
	广告位个数 (个)		100	100	100	100	100	100
	出租价格 (元/个/ 年)		100,000. 00	100,000. 00	100,000. 00	106,000. 00	106,000. 00	106,000. 00

序号	项目	运营期						
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	营业收入	6,709.96	6,709.96	6,709.96	6,777.37	7,028.76	7,028.76	7,100.22
1	门票分成收入	895.80	895.80	895.80	895.80	895.80	895.80	895.80
	旅游人次 (人)	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30
	门票价格 (元/人)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	分成比例 (%)	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
2	游客服务中心物业租金	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,190.70	1,190.70	1,190.70
	建筑面积 (m²)	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
	租赁价格 (元/m²/年)	630.00	630.00	630.00	630.00	661.50	661.50	661.50
	出租比例 (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	停车场收入	3,219.30	3,219.30	3,219.30	3,219.30	3,380.27	3,380.27	3,380.27
	停车位个数 (个)	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000
	停车价格 (元/个·天)	15.75	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54
	停车率 (%)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
4	房车营地收入	337.26	337.26	337.26	337.26	370.99	370.99	370.99
	房车位数量 (个)	70	70	70	70	70	70	70
	使用价格 (元/个·天)	165	165	165	165	181.5	181.5	181.5
	使用率 (%)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
5	广告位出租收入	1,123.60	1,123.60	1,123.60	1,191.02	1,191.02	1,191.02	1,262.48
	广告位个数 (个)	100	100	100	100	100	100	100
	出租价格 (元/个/年)	112,360.	112,360.	112,360.	119,101.	119,101.	119,101.	126,247.

序号	项目	运营期						
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
		00	00	00	60	60	60	70

序号	项目	运营期						
		2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
	营业收入	7,100.22	7,100.22	7,441.62	7,441.62	7,441.62	7,441.62	7,441.62
1	门票分成收入	895.80	895.80	895.80	895.80	895.80	895.80	895.80
	旅游人次（人）	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30
	门票价格（元/人）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	分成比例（%）	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
2	游客服务中心物业租金	1,190.70	1,190.70	1,250.24	1,250.24	1,250.24	1,250.24	1,250.24
	建筑面积（m ² ）	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
	租赁价格（元/m ² /年）	661.50	661.50	694.58	694.58	694.58	694.58	694.58
	出租比例（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	停车场收入	3,380.27	3,380.27	3,549.28	3,549.28	3,549.28	3,549.28	3,549.28
	停车位个数（个）	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000
	停车价格（元/个·天）	16.54	16.54	17.36	17.36	17.36	17.36	17.36
	停车率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
4	房车营地收入	370.99	370.99	408.08	408.08	408.08	408.08	408.08
	房车位数量（个）	70	70	70	70	70	70	70
	使用价格（元/个·天）	181.5	181.5	199.65	199.65	199.65	199.65	199.65
	使用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
5	广告位出租收入	1,262.48	1,262.48	1,338.23	1,338.23	1,338.23	1,338.23	1,338.23
	广告位个数（个）	100	100	100	100	100	100	100
	出租价格（元/个/年）	126,247.70	126,247.70	133,822.56	133,822.56	133,822.56	133,822.56	133,822.56

预计债券存续期内的收入为 132,795.76 万元。

（二）项目预期成本预测

本项目的主要成本为运营成本和税金及附加，其中：运营成本主要包括职工薪酬、燃料及动力费、修理维护费、管理及其他费用等；税金及附加主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加、房产税等。

1.职工薪酬

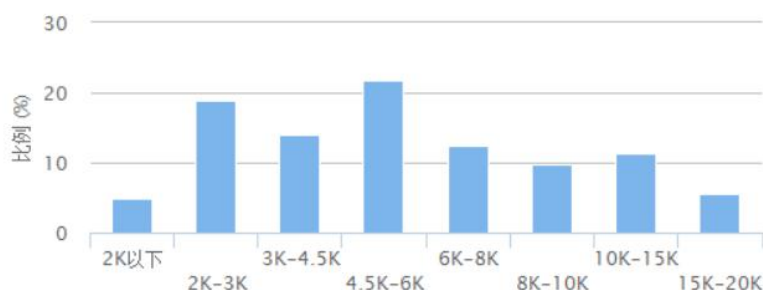
本项目劳动定员 50 人，主要为景区停车场及房车营地的运维服务人员，2021 年张家界平均工资 5188 元/月，工资分布如下：

一、张家界平均工资数据

平均工资 ¥5188

工资分布比例

2K以下	4.8%
2K-3K	18.9%
3K-4.5K	14.1%
4.5K-6K	21.8%
6K-8K	12.5%
8K-10K	9.8%
10K-15K	11.4%
15K-20K	5.6%



综合考虑本项目的实际情况、工作特点、工资时间、人力资源供求等因素，本次测算中，运营期第 1 年的人员年均工资按 6 万元计算，之后每三年上涨 8%。

2.燃料及动力费

本项目在运营期间的燃料及动力费主要为停车场用电成本，以及房车营地水电成本。根据《车库建筑设计规范》

JGJ 100-2015，停车场每平方米用电负荷 2kW，地下停车位 6000 个、每个停车位约 35 m²，地上停车位 1000 个、每个停车位约 25 m²，地下停车场日用电 24 小时，地上停车场日用电 10 小时，用电需用系数 0.7，电费按 0.75 元/kWh 计算。参考普通家庭每天水、电用量情况，每个房车位每天用电按 10kWh、用水按 0.5m³ 计算。水价根据张家界市发改委《关于市城区非居民、特种行业用水实行超定额累进加价和完善居民用水阶梯价格制度的通知》张发改价商〔2017〕245 号，非居民用水价格为 4.41 元/m³计算。

3.修理维护费

本项目的修理维护费主要为游客服务中心、停车场、旅游厕所以及配套基础设施等的修理维护成本，查阅张家界其他景区基础设施修理维护情况，市政基础设施项目每年的修理维护费用水平一般为基础设施项目投资额的 0.5%左右，本次测算中修理维护费按项目投资额的 0.5%计算。

4.管理及其他费用

管理及其他费用包括管理人员工资、办公费、差旅费、运输费、保险费等。根据市政设施运维经验，结合本项目的管理范围、管理模式、管理制度等实际情况，本次测算的管理及其他费用按销售收入的 3%估算。

5.税金及附加

本项目税金及附加主要为增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加、房产税等。根据《财政部 国家

税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）、《财政部 税务总局 海关总署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），本项目的增值税率为9%（门票收入增值税率6%）。根据《中华人民共和国城市维护建设税法》，本项目的城市维护建设税按增值税的7%计算；根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第448号）、《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98号），本项目的教育费附加及地方教育附加按应纳增值税的3%、2%计算。本项目的房产税按游客服务中心物业出租收入的12%计算。

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期					
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	经营成本	21,982.42	944.40	965.29	986.61	1023.07	1034.35	1045.97
1	工资及福利费	7,554.46	300.00	300.00	300.00	324.00	324.00	324.00
2	燃料及动力费	4,444.09	217.62	220.10	222.58	222.58	222.58	222.58
3	修理维护费	6,000.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4	管理及其他费用	3,983.87	126.79	145.19	164.03	176.49	187.77	199.39
二	税金及附加	10,665.60	86.40	100.80	115.20	122.40	129.60	136.08
1	增值税	7,112.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	城市维护建设税	497.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费附加	355.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	房产税	2,699.36	86.40	100.80	115.20	122.40	129.60	136.08
三	经营成本及税费合计	32,648.02	1030.80	1066.09	1101.81	1145.47	1163.95	1182.05

序号	项目	运营期						
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一	经营成本	1073.79	1073.79	1073.79	1103.81	1111.35	1111.35	1143.73
1	工资及福利费	349.92	349.92	349.92	377.91	377.91	377.91	408.15
2	燃料及动力费	222.58	222.58	222.58	222.58	222.58	222.58	222.58
3	修理维护费	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4	管理及其他费用	201.30	201.30	201.30	203.32	210.86	210.86	213.01
二	税金及附加	136.08	456.94	730.55	736.78	766.83	766.83	773.44
1	增值税		286.48	530.77	536.34	557.10	557.10	563.00
2	城市维护建设税	0.00	20.05	37.15	37.54	39.00	39.00	39.41
3	教育费附加	0.00	14.32	26.54	26.82	27.85	27.85	28.15
4	房产税	136.08	136.08	136.08	136.08	142.88	142.88	142.88
三	经营成本及税费合计	1209.87	1530.73	1804.34	1840.59	1878.19	1878.19	1917.17

序号	项目	运营期						
		2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一	经营成本	1143.73	1143.73	1186.62	1186.62	1186.62	1221.89	1221.89
1	工资及福利费	408.15	408.15	440.80	440.80	440.80	476.06	476.06
2	燃料及动力费	222.58	222.58	222.58	222.58	222.58	222.58	222.58
3	修理维护费	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4	管理及其他费用	213.01	213.01	223.25	223.25	223.25	223.25	223.25
二	税金及附加	773.44	773.44	812.16	812.16	812.16	812.16	812.16
1	增值税	563.00	563.00	591.19	591.19	591.19	591.19	591.19
2	城市维护建设税	39.41	39.41	41.38	41.38	41.38	41.38	41.38
3	教育费附加	28.15	28.15	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56
4	房产税	142.88	142.88	150.03	150.03	150.03	150.03	150.03
三	经营成本及税费合计	1917.17	1917.17	1998.78	1998.78	1998.78	2034.04	2034.04

预计债券存续期内的成本费用为 32,648.02 万元。

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

张家界七星山国际旅游基础设施建设项目预期总收入 132,795.76 万元，预期运营成本 32,648.02 万元，项目净收益 100,147.74 万元。

（二）项目融资还本付息情况

张家界七星山国际旅游基础设施建设项目，已发行政府专项债券 25,200.00 万元，发行利率为 4.31%、3.77%；本次拟发行专项债券 10,000.00 万元，未来拟发行专项债券 6,800.00 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 3.75%，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。

张家界七星山国际旅游基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目债券融资还本付息情况表

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
张家界七星山国际旅游基础设施	2021 年 7 月		23,200.00		23,200.00	-	-
	2022 年 1 月	23,200.00			23,200.00	499.96	499.96
	2022 年 6 月	23,200.00	2,000.00		25,200.00		-
	2022 年 7 月	25,200.00			25,200.00	499.96	499.96
	2022 年 12 月	25,200.00			25,200.00	37.70	37.70
	2023 年 3 月	25,200.00	10,000.00		35,200.00		-
	2023 年 9 月	35,200.00			35,200.00	187.50	187.50

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
建设项目	2023 年	35,200.00			35,200.00	1,075.32	1,075.32
	2024 年	35,200.00	6,800.00		42,000.00	1,577.82	1,577.82
	2025 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2026 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2027 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2028 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2029 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2030 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2031 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2032 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2033 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2034 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2035 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2036 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2037 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2038 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2039 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2040 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2041 年 7 月	42,000.00		23,200.00	18,800.00	999.92	24,199.92
	2041 年	18,800.00			18,800.00	705.40	705.40
	2042 年 6 月	18,800.00		2,000.00	16,800.00	37.70	2,037.70
	2042 年	16,800.00			16,800.00	630.00	630.00
	2043 年 3 月	16,800.00		10,000.00	6,800.00	187.50	10,187.50
	2043 年	6,800.00			6,800.00	255.00	255.00
	2044 年	6,800.00		6,800.00	-	127.50	6,927.50
	合计	-	42,000.00	42,000.00	-	34,106.40	76,106.40

（三）项目融资平衡情况

张家界七星山国际旅游基础设施建设项目偿债资金来源

源为门票收入分成、游客服务中心物业租金收入、停车位收入、房车营地收入、广告位出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 100,147.74 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.32。

项目收入覆盖情况表

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	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
张家界七星山国际旅游基础设施建设项目	100,147.74	42,000.00	76,106.40	1.32

张家界七星山国际旅游基础设施建设项目融资平衡情况已经通过中喜会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计。

（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	1.14	1.32	1.49
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.32	1.27

基于上表，收入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 1.14，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 1.27，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，对项目申请债券资金情况进行分析，根据项目现金流预测表，本项目期末现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。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	建设期				运营期			
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	现金流入	192,795.76	28,600.00	2,900.00	19,000.00	9,500.00	4,226.20	4,839.78	5,467.75	5,883.06
1.1	资本金	18,000.00	5,400.00	900.00	9,000.00	2,700.00				
1.2	债券资金流入	42,000.00	23,200.00	2,000.00	10,000.00	6,800.00				
1.3	营业收入	132,795.76					4,226.20	4,839.78	5,467.75	5,883.06
2	现金流出	164,876.16	28,600.00	2,900.00	19,000.00	9,500.00	2,736.12	2,771.41	2,807.13	2,850.79
2.1	建设资金流出	56,121.74	28,600.00	1,862.38	17,737.18	7,922.18				

序号	项目	合计	建设期				运营期			
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
2.2	经营成本	21,982.42					944.40	965.29	986.61	1,023.07
2.3	税金及附加	10,665.60					86.40	100.80	115.20	122.40
2.4	债券利息	34,106.40	0.00	1,037.62	1,262.82	1,577.82	1,705.32	1,705.32	1,705.32	1,705.32
2.5	债券资金	42,000.00								
3	净现金流量	27,919.60	0.00	0.00	0.00	0.00	1,490.08	2,068.37	2,660.62	3,032.27
4	累计净现金流量	27,919.60	0.00	0.00	0.00	0.00	1,490.08	3,558.44	6,219.06	9,251.33

序号	项目	运营期							
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	现金流入	6,259.10	6,646.36	6,709.96	6,709.96	6,709.96	6,777.37	7,028.76	7,028.76
1.1	资本金								
1.2	债券资金流入								
1.3	营业收入	6,259.10	6,646.36	6,709.96	6,709.96	6,709.96	6,777.37	7,028.76	7,028.76
2	现金流出	2,869.27	2,887.37	2,915.19	3,236.05	3,509.66	3,545.91	3,583.51	3,583.51
2.1	建设资金流出								
2.2	经营成本	1,034.35	1,045.97	1,073.79	1,073.79	1,073.79	1,103.81	1,111.35	1,111.35
2.3	税金及附加	129.60	136.08	136.08	456.94	730.55	736.78	766.83	766.83
2.4	债券利息	1,705.32	1,705.32	1,705.32	1,705.32	1,705.32	1,705.32	1,705.32	1,705.32
2.5	债券资金								
3	净现金流量	3,389.83	3,758.99	3,794.76	3,473.90	3,200.29	3,231.46	3,445.26	3,445.26
4	累计净现金流量	12,641.16	16,400.15	20,194.91	23,668.81	26,869.10	30,100.56	33,545.82	36,991.07

序号	项目	运营期							
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	现金流入	7,100.22	7,100.2 2	7,100.2 2	7,441.6 2	7,441.6 2	7,441.62	7,441.6 2	7,441.6 2
1.1	资本金								
1.2	债券资金流入								
1.3	营业收入	7,100.22	7,100.2 2	7,100.2 2	7,441.6 2	7,441.6 2	7,441.62	7,441.6 2	7,441.6 2
2	现金流出	3,622.49	3,622.4 9	3,622.4 9	3,704.1 0	26,904. 10	4,666.48	12,476. 54	8,961.5 4
2.1	建设资金流出								
2.2	经营成本	1,143.73	1,143.7 3	1,143.7 3	1,186.6 2	1,186.6 2	1,186.62	1,221.8 9	1,221.8 9
2.3	税金及附加	773.44	773.44	773.44	812.16	812.16	812.16	812.16	812.16
2.4	债券利息	1,705.32	1,705.3 2	1,705.3 2	1,705.3 2	1,705.3 2	667.70	442.50	127.50
2.5	债券资金					23,200. 00	2,000.00	10,000. 00	6,800.0 0
3	净现金流量	3,477.73	3,477.7 3	3,477.7 3	3,737.5 2	-19,462. 48	2,775.14	-5,034.9 3	-1,519.9 3
4	累计净现金流量	40,468.8 1	43,946. 54	47,424. 27	51,161. 79	31,699. 31	34,474.4 5	29,439. 52	27,919. 60

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.经营管理风险

风险描述：由于经营管理制度不完善，管理体制不健全，

员工素质不高，岗前培训和岗位管理不严，使管理效率降低，达不到预期目标，造成经营收入减少，成本提高，带来经营管理风险。

应对措施：建立健全管理规章和体制，加强全员素质教育和岗位技能培训，实行岗位责任制，严格业务技术指导，监督检查责任制落实情况，不断提高经营管理水平，降低经营管理风险发生频度。

2.工程建设风险

风险描述：工程风险主要包括方案、工程地质、施工与工期等存在不确定性，可能给项目带来的风险。

应对措施：减少不必要的工程变更，必要的变更应及时准确，现场服务到位。随时掌握外部施工环境的情况，争取有关部门的支持和协助，注意外部交通、水电供应、社会环境、政策变化等因素对施工进度的影响，及时采取必要防范措施。

3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：若项目投入运营后的实际收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

应对措施：科学管理，加强调研，按市场经济准则运作。

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张家界天门山先导区服务中心。

主管部门负责按照社会事业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《张家界七星山国际旅游基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2023 年 3 月 14 日

张家界市永定区 2023 年社会事业专项债券 中心城区学前教育项目预期收益与 融资平衡方案

张家界市中心城区学前教育项目拟发行社会事业专项债券 3000.00 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
张家界市中心城区学前教育新建项目	2023 年湖南省社会事业专项债券（五期） -2023 年湖南省政府专项债券（二十期）	3000.00 万元	20 年	张家界市永定区教育局

一、项目概况

（一）区域介绍

1、地理位置

张家界市是湖南省辖地级市，辖 2 个市辖区（永定区、武陵源区）、2 个县（慈利县、桑植县），位于湖南西北部，澧水中上游，属武陵山区腹地。距省会长沙 398 公里（以市政府所在地永定区计算）。张家界距长沙全程高速 320 公里；它的地理位置坐标是：北纬 28°52′至 29°48′，东经 109°40′至 111°20′。东与常德市的石门县、桃源县交界，南与沅陵县毗连，西与永顺县、龙山县接壤，北与湖北省的鹤峰县、宣恩县为邻，总面积 9,516 平方公里，东西最长 167 公里，南北最宽 96 公里。

永定区是张家界市府所在地，张家界旅游核心服务区，素有“仙境张家界，魅力永定区”之称。东临慈利、桃源，西抵永顺，南接沅陵，北与桑植和国家级风景名胜区武陵源接壤。辖 9 镇 12 乡 6 街道，区内常住人口 46.83 万，其中土家族、白族、苗族等 16 个少数民族人口共计 38.87 万人。

2、发展情况

张家界因旅游建市，是中国最重要的旅游城市之一，是湘鄂渝黔革命根据地的发源地和中心区域。近年来，张家界市全面实施“提质张家界，打造升级版”战略，真抓实干，攻坚克难，全面建设小康社会取得丰硕成果。

2013 年以来，张家界市适应经济发展新常态，稳增长、

促转型，综合实力稳步提升。面对经济下行的影响和转型升级的任务，张家界市转变发展理念，突出项目建设，注重转型升级，落实重点部署，实现经济平稳较快增长。

“十三五”时期，面对错综复杂的国际形势和艰巨繁重的改革发展稳定任务，面对 2020 年新冠肺炎疫情严重冲击，市委坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻习近平总书记重要讲话指示精神和党中央、省委决策部署，团结带领全市人民，大力实施“三高四新”战略，坚持对标提质旅游强市和“11567”总体思路，攻坚克难、砥砺前行，推动全市经济社会发展取得巨大成就。综合实力不断增强，旅游经济高质量发展态势进一步巩固，以“锦绣潇湘”为品牌全域旅游基地的龙头地位逐步凸显；旅游融合发展，带动工业提质升级、农业基础夯实、新经济活力强劲；统筹新冠肺炎疫情防控和社会经济发展成效明显，成为全省确诊病例最晚、病例人数最少、治疗周期最短、病例清零最早的市州，做好“六稳”工作、落实“六保”任务扎实有效；防范化解重大风险有力有序，脱贫攻坚目标任务圆满完成，以大鲵国家级自然保护区水电项目整改为重点的污染防治攻坚战取得决定性成果，成功创建国家森林城市、国家环境空气质量达标城市、省级园林城市，国家卫生城市创建通过公示、即将正式命名；重点领域关键环节改革实现突破，对外开放水平显著提升；城乡面貌明显改善，实现县县通高速、村村通公路，步入高铁时代；民生保障全面加强，法治张家界、平安张家

界、清廉张家界建设有力推进，社会和谐稳定。

3、发展目标

根据《张家界市“十四五”规划和 2035 年远景目标的建议》，未来五年经济社会发展的主要目标是：围绕“建设国内外知名的旅游胜地”总目标，立足国内外发展趋势、张家界市发展基础条件和阶段性特征，突出目标导向和问题导向，推动经济发展取得新成效，地区生产总值增速高于全省平均水平 1 个百分点以上，经济总量接近 1 千亿元；推动改革开放迈出新步伐、社会文明程度得到新提高、生态文明建设实现新进步、民生福祉达到新水平、治理效能得到新提升，基本建成旅游强市、生态强市、文化强市、健康张家界和国际精品旅游城市。

4、发展规划

《张家界市“十四五”规划和 2035 年远景目标的建议》提出，加快城镇老旧小区改造，配套完善社区、小区功能，提高居民自治和管理水平。以协调推进乡村振兴战略和新型城镇化战略为抓手，以缩小城乡发展差距和居民生活水平差距为目标，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系。

张家界市 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）	230.66	239.67	239.27
居民人均可支配收入（元）	22,871.00	24,723.00	25,590.00

一般公共预算收入	6.02	6.74	6.37
政府性基金收入	5.07	13.08	1.06
其中：国有土地出让收入	5.00	13.04	0.95
政府性基金支出	6.52	15.41	8.05
其中：国有土地出让支出	1.19	8.85	0.41

数据来源：永定区财政局。

（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
张家界中心城区学前教育新建项目	项目总投资金额 8,000.00 万元，建设地点：永定区项目，总工期 12 个月（2023 年 4 月-2024 年 3 月）	项目用地 30 亩，新建校舍总建筑面积 10000 平方米，新增学位 1080 个，设置活动用房、服务用房、附属用房等，配套完善道路、广场、绿化、给排水等设施。新建：1.永定街道中心幼儿园，建设规模共计 12 个班，计划容纳幼儿 360 人，计划用地面积 10 亩，总建筑面积 3500 平方米及所有设施设备配套。2.西溪坪街道中心幼儿园，建设规模共计 24 个班，计划容纳幼儿 720 人。	张家界市永定区教育局	1.《张家界市永定区发展和改革局关于张家界中心城区学前教育建设项目可行性研究报告的批复》(张定发改审批〔2022〕149 号) 2.取得建设用地规划许可证（永定街道中心幼儿园，地字第 430800202220020 号；西溪坪街道中心幼儿园，地字第 430800202220019 号） 3.建设工程规划许可证（永定街道中心幼儿园，建字第 4308002022330028 号；西溪坪街道中心幼儿园，建字第 4308002022330029 号） 4.建筑工程施工许可证（永定街道中心幼儿园，编号 430802202211220102；西溪坪街道中心幼儿园，编号 430802202211220101）

张家界中心城区学前教育新建项目已经通过湖南泓锐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.项目建设是进一步完善学前教育公共服务体系，更好实现幼有所育的需要

本项目建成后可以让更多的孩子接受学前教育，让他们培养自己的兴趣爱好，在课余之外，根据自己的兴趣爱好，到专业培训机构进行进一步学习，巩固自己所学知识，从而带动当地培训服务机构的发展，为当地经济发展助力。

2.提供就业岗位，促进经济发展

本项目建设后可以提供教师、厨师等岗位，解决当地一部分人的就业，还可以带动相关行业的发展，另外，孩子的父母可以有更多的时间去工作或是去就业，创造劳动价值，促进当地经济发展。

（二）社会效益分析

学前教育是各级各类教育的奠基工程，学前教育是整个教育事业的重要组成部分。近年来，永定区学前教育取得了长足发展，但部分落后地区学前教育发展滞后，与农村经济社会发展和广大群众需要不相适应，与建设教育强区的要求存在较大差距，落后地区学前教育的供给严重不足已经成为了永定区教育发展亟待解决的“瓶颈”。目前全区仍有部分乡镇街道没有公办幼儿园或公办幼儿园学位不足，当地幼儿

入托上学得送到其他办有幼儿园的村或送到家庭式非标准化建设的简易幼儿园，交通不便、路途遥远，家庭经济困难的幼儿更是无法入园。正是这种原因，致使永定区部分幼儿“入园难”的问题得不到根本解决。所以，发展幼儿教育对于促进农村儿童身心全面健康发展、普及义务教育、提高国民整体素质、实现全面建设小康社会奋斗目标和乡村振兴具有十分重要的意义。因此，加强幼儿园建设是教育结构体系的需要，更是推动和加快发展永定区教育事业的需要。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目严格按照项目审批流程，经过充分论证，已办理立项批复。2022年10月12日张定发改审批[2022]149号《张家界市永定区发展和改革局关于张家界中心城区学前教育新建项目可行性研究报告的批复》。项目已取得建设用地规划许可证（永定街道中心幼儿园，地字第430800202220020号；西溪坪街道中心幼儿园，地字第430800202220019号）、建设工程规划许可证（永定街道中心幼儿园，建字第4308002022330028号；西溪坪街道中心幼儿园，建字第4308002022330029号）、建筑工程施工许可证（永定街道中心幼儿园，编号430802202211220102；西溪坪街道中心幼儿园，编号430802202211220101）。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源包括财政资金3,000.00万元，占项目总投资的37.50%；申请专项债券资金5,000.00万元，占项目总投

资的 62.50%。自有资金比例符合项目融资要求，资金用于社会事业建设，符合专项债券资金使用方向，债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

张家界中心城区学前教育新建项目已开展事前绩效评估，项目主管部门及财政部门根据《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<地方政府专项债券预算管理办法>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）、《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61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

项目为社会事业建设工程，根据同类项目建设和运营经验，结合项目实施的具体情况，项目建设期 12 月：2023 年 4 月-2024 年 3 月；项目运营期：2024 年 4 月-2043 年 3 月。

项目建设运营期长于专项债券发行期限。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

张家界中心城区学前教育新建项目产出：新建永定街道中心幼儿园，建设规模共计 12 个班，计划容纳幼儿 360 人，计划用地面积 10 亩，总建筑面积 3500 平方米及所有设施设备配套。新建西溪坪街道中心幼儿园，建设规模共计 24 个班，计划容纳幼儿 720 人，计划用地面积 20 亩，总建筑面积 6500 平方米及所有设施设备配套。

项目社会效益：能提升张家界市公办幼儿园办学的水平和实力，完善教育设施和师资力量，还能解决当地适龄幼儿“入园难”的问题。项目经济效益：项目收入主要来源于幼儿园学前教育保教费、伙食费、培训费收入，预期净收益 11,337.95 万元。本次主要评估项目绩效目标明确，与现实需求相匹配，绩效指标量化、细化、可衡量，指标值科学合理。项目计划申请专项债券资金 5000.00 万元，期限 20 年。融资符合项目本身的投资运营特点，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.30，偿债计划可行，偿债风险主要为收益预期的不确定性，但通过采取措施，风险可控。

项目绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	总建筑面积	10,000.00 m ²
	质量指标	合格率	≥ 95%
	时效指标	完工时间	1 年
	成本指标	项目总投资	8,000.00 万元
效益指标	经济效益指标	促进学前教育发展	提升张家界市公办幼儿园办学的水平和实力,完善教育设施和师资力量,解决当地适龄幼儿“入园难”的问题。
	社会效益指标	对居民经济影响	增加居民收入
		对居民就业影响	增加居民就业机会
	生态效益指标	改善学前教育环境	改善学前教育环境
满意度指标	服务对象满意度	公众社会满意度	≥ 95%

三、项目投资估算及资金筹措计划

(一) 投资估算依据:

项目用地 30 亩,新建校舍总建筑面积 10000 平方米,新增学位 1080 个,设置活动用房、服务用房、附属服用房等,配套完善道路、广场、绿化、给排水等设施。

1、投资估算依据:

1)、国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

2)、项目建筑工程费按衡阳市现行建筑造价扩大指标进行估算;

3)、项目设备购置及安装工程费按指标进行估算。

2、投资估算范围及说明

总投资估算范围包括工程费用、工程建设其他费用、预

备费等。

a) 工程费用：包括土建工程、装饰工程、给排水工程、电气工程、空调通风工程、消防及工程、弱电工程等；

b) 工程建设其他费用：主要包括项目建设管理费、项目前期工作咨询费、建设工程监理费、勘察设计费、工程量清单编制费、结算审核费、劳动安全卫生评审费、报建费、场地准备费及临时设施费等；

c) 工程建设其它费用取费依据：项目建设管理费（财建[2016]504 号文）；项目前期工作费（计价格[1999]1283 号）；工程勘察费（《市政工程投资估算编制办法》）、工程设计费（计价格[2002]10 号，发改价格[2015]299 号文）；工程监理（湘监协[2016]2 号文）；工程质量检测费（湘建价[2014]113 号）；高可靠性供电费用（湘价重[2004]25 号）。

d) 预备费：基本预备费按第一部分工程费用、第二部分其他工程费用之和 10%计取。

总投资估算详细情况如下：

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）					经济技术指标		
		建筑工程	设备购置	安装工	其他费用	合计	单	数	单位造价
一	第一部分工程费用	3,772.14	2,465.00	175.00	-	6,412.14		43467	
1	西溪坪街道中心幼儿园主体用房	2,210.00	305.00	124.00	-	2,639.00		6500	
1.1	土建工程	1,885.00				1,885.00	m2	6500	2,900.00
1.2	装修工程	325.00				325.00	m2	6500	500.00
1.3	给排水工程		55.00	23.00		78.00	m2	6500	120.00
1.4	消防工程		70.00	27.50		97.50	m2	6500	150.00
1.5	电气照明工程		50.00	28.00		78.00	m2	6500	120.00
1.6	空调及通风工程		100.00	30.00		130.00	m2	6500	200.00
1.7	弱电系统		30.00	15.50		45.50	m2	6500	70.00
2	永定街道中心幼儿园主体用房	1,190.00	180.00	51.00	-	1,421.00		3500	
2.1	土建工程	1,015.00				1,015.00	m2	3500	2,900.00
2.2	装修工程	175.00				175.00	m2	3500	500.00
2.3	给排水工程		35.00	7.00		42.00	m2	3500	120.00
2.4	消防工程		40.00	12.50		52.50	m2	3500	150.00
2.5	电气照明工程		30.00	12.00		42.00	m2	3500	120.00
2.6	空调及通风工程		55.00	15.00		70.00	m2	3500	200.00
2.7	弱电系统		20.00	4.50		24.50	m2	3500	70.00

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					经济技术指标		
		建筑工程	设备购置	安装工	其他费用	合计	单	数	单位造价
3	教学设备		1,980.00			1,980.00	套	36	55.00
4	绿化	52.14				52.14	m2	2607	200.00
5	道路广场	320.00				320.00	m2	8000	400.00
二	其他费用				580.29	580.29			
1	建设单位管理费				154.12	154.12	财政部财建[2016]504 号		
2	可研编制费				23.78	23.78	计价格[1999]1283 号等		
3	勘察设计费				120.47	120.47	《市政工程投资估算编制办法》		
4	工程监理费				150.95	150.95	计价格[2002]10 号		
5	编制工程量清单及清单计价				14.11	14.11	湘监协[2016]2 号		
6	审核工程量清单及清单计价				9.62	9.62	湘价费[2008]122 号		
7	环境影响咨询服务费				2.40	2.40	湘价协[2016]25 号		
8	劳动安全卫生评价费				6.41	6.41	湘价协[2016]25 号		
9	场地准备及临时设施费				64.12	64.12	设计费*6%		
10	工程保险费				19.24	19.24	—*0.1%		
11	水土保持费				15.07	15.07			
	第一、二部分工程费用合计	2,858.00	469.20	79.20	6,992.43	6,992.43			
三	预备费				699.24	699.24			
四	建设期利息				308.33	308.33			
五	总估算值	2,858.00	469.20	79.20	956.45	8,000.00			

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。张家界中心城区学前教育新建项目总投资 8000.00 万元，2023 年投入金额 8000.00 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	2023 年	2024 年及以后
张家界中心城区学前教育新建项目	8,000.00	0	8,000.00	0

项目投资分月计划表

2023 年度，张家界中心城区学前教育新建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	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
张家界中心城区学前教育新建项目	投资金额			1500	1500	1500	500	
	其中：专项债券金额			1000	1000	1000		

续上表：

项目名称	月度	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
张家界中心城区学前教育新建项目	投资金额	500		500		2000	8000
	其中：专项债券金额					2000	5000

（二）项目资金筹措方案

张家界中心城区学前教育新建项目资金来源主要为资

本金/自有资金 3,000.00、政府专项债券资金 5,000.00。项目总投资 8,000.00 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 3,000.00 万元，占投资总额的 37.50%；拟申请发行政府专项债券资金 5,000.00 万元。张家界中心城区学前教育新建项目，本次申请发行专项债券 3,000.00 万元，未来拟继续申请发行 2,000.00 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/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	
张家界中心城区学前教育新建项目	8,000.00	3,000.00	0	3,000.00	0	2,000.00	0	0	20 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目建设的两所幼儿园共设 36 个班，每个班 30 人，共 1,080 人。项目收入主要来源于幼儿园学前教育保教费、伙食费、培训费收入。

1. 保教费：关于公布《2022 年张家界市永定区行政事业性收费目录清单》、《2022 年张家界市永定区涉企行政事业性收费目录清单》的公告 2022 年第 1 号。公办幼儿园保教费、住宿费 《幼儿园管理条例》，发改价格〔2011〕3207

号，教财〔2020〕5号，湘发改价费〔2018〕531号，湘发改价费规〔2020〕659号，张发改价费〔2021〕159号核定我市公办幼儿园保教费最高收费标准：

①. 市城区（即永定区城区街道办事处范围）：一级幼儿园保教费 700 元/生·月；二级幼儿园保教费 600 元/生·月；三级幼儿园保教费 500 元/生·月；四级幼儿园保教费 400 元/生·月；

②区县：一级幼儿园保教费 650 元/生·月；二级幼儿园保教费 550 元/生·月；三级幼儿园保教费 450 元/生·月；四级幼儿园保教费 350 元/生·月；

③自收自支的公办幼儿园保教费收费标准在同等级公办幼儿园保教费收费标准基础上可以适当上浮，上浮幅度最高不得超过 30%；

④保教费具体收费标准见各区县发改、财政、教育部门所发具体收费标准文件；

张家界市发展和改革委员会
张家界市财政局 文件
张家界市教育局

张发改价费〔2021〕159号

张家界市发展和改革委员会
张家界市财政局
张家界市教育局
关于张家界市公办幼儿园保教费有关事项的
通 知

一、公办幼儿园保教费限高收费标准:

(一) 市城区(即永定区城区街道办事处范围): 一级幼儿园保教费 700 元/生·月; 二级幼儿园保教费 600 元/生·月; 三级幼儿园保教费 500 元/生·月; 四级幼儿园保教费 400 元/生·月;

(二) 区县: 一级幼儿园保教费 650 元/生·月; 二级幼儿园保教费 550 元/生·月; 三级幼儿园保教费 450 元/生·月; 四级幼儿园保教费 350 元/生·月;

(三) 自收自支的公办幼儿园保教费收费标准在同等级公办幼儿园保教费收费标准基础上可以适当上浮,上浮幅度最高不得超过 30%。

(四) 新建公办幼儿园(含设立分园)暂未定级的,由区县教育行政部门提出认定等级及试行收费标准意见,经同级发改、财政部门审核后执行,待定级后按程序制定正式收费标准。

2.伙食费: 依据当前公立学校伙食费收取标准,伙食费 1200 元/年/生收费标准计算。

3.培训费收入: 根据《财政部 教育部关于印发中小学幼儿园教师国家级培训计划资金管理办法的通知》财教〔2019〕257 号、《湖南省公办幼儿园收费管理实施办法》湘发改价费〔2015〕649 号、《张家界市永定区教育局请求备案学前教育培训收费标准的报告》、《张家界市永定区教育局对张家界中心城区学前教育建设项目投资收益情况说明》、《湖

湖南省教育厅 湖南省财政厅关于遴选 2021 - 2022 年湖南省“国培计划”“省培计划”项目承办单位的公告》湘教通〔2020〕326 号等政策文件，湖南省为对接基础教育改革重大需求，以乡村教师校园长为重点，以学前教育、义务教育阶段教师校园长为主体，设置了“国培计划”。

湖南省教育厅 湖南省财政厅

湘教通〔2019〕178 号

湖南省教育厅 湖南省财政厅 关于遴选 2019 - 2020 年湖南省“国培计划” 项目承办单位的公告

为贯彻落实全国、全省教育大会和《中共湖南省委 湖南省人民政府关于全面深化新时代教师队伍建设改革的实施意见》（湘发〔2018〕22 号）精神，根据《教育部办公厅 财政部办公厅关于做好 2019 年中小学幼儿园教师国家级培训计划组织实施工作的通知》（教师厅〔2019〕2 号）及省教育厅、省财政厅《2019 - 2020 年湖南省“国培计划”统筹规划与组织实施方案》，现就 2019 - 2020 年湖南省“国培计划”项目承办单位遴选事宜公告如下：

一、项目类型

我省根据中央下达的专项资金预算和教育部、财政部的文件

精神，对接基础教育改革重大需求，以乡村教师校园长为重点，设置了 2019 年“国培计划”五个类型项目，计划培训教师校园长 58700 人左右，计划使用专项资金约 1.2 亿元。项目类型基本情况如下：

- 1. 乡村中小学教师专业能力建设培训项目：**根据乡村中小学教师专业成长关键阶段，设置新教师入职培训、青年教师助力培训、骨干教师提升培训、培训者团队研修和卓越教师领航研修等项目，旨在提升教师各阶段核心素养和关键能力（项目指南见附件 1）。
- 2. 乡村中小学校长领导力培训项目：**主要面向乡村初任校长、骨干校长、优秀校长，进行青年精英后备干部培训、初任校长任职资格培训、骨干校长提升研修、校长培训者团队研修、卓越校长领航研修等项目，对不同专业发展阶段校长的知识构建和能力建设，给予准确有效的指导和培训（项目指南见附件 2）。
- 3. 中小学教师信息素养培训者研修项目：**以提升校长信息化领导力、教师信息化教学能力、培训团队信息化指导能力为重点，设置学校信息化管理团队研修、信息化未来教育引领团队研修等项目，示范带动中小学教师信息技术应用能力全员培训（项目指南见附件 3）。
- 4. 幼儿园教师园长培训项目：**贯彻落实中央和省有关学前教育规范发展的文件精神，根据幼儿园教师园长培训实际需要，设置幼儿园教师职业行为准则培训、幼儿园新入职教师规范化培

- 2 -

训、非学前教育专业教师专业补偿培训、乡村幼儿园教师保教能力提升培训、幼儿园骨干教师访名园浸润式培训、幼儿园教师培训者团队研修、幼儿园园长法治与安全教育培训、乡村幼儿园园长办园能力提升培训、民办幼儿园园长规范办园培训等项目（项目指南见附件 4）。

5. 综合改革模式创新试点项目：设立新晃县、古丈县培训质量整体提升试点项目；隆回县、邵东县、永兴县、会同县、浏阳市师德养成教育示范项目县建设项目；岳阳市、张家界市、祁阳县、桃江县、永顺县教师工作坊研修区域整体推进试点项目，推进相关领域培训模式创新，发挥培训品牌示范效应（项目指南见附件 5）。

项目规划经教育部、财政部评审确定后，各项目原则上实施周期为 2 年，2020 年总体上延续 2019 年的项目。当中央有关政策及市县需求出现重大变化时，进行适当调整。

二、遴选范围

承担我省“国培计划”和“省培计划”实施任务三年以上的高等院校、教师培训机构、省级教师培训基地（园）（含跟岗培训任务承担学校、幼儿园），承担教育部 2016 年至 2018 年“国培计划”示范项目实施任务的省外知名院校、教师培训机构，省教育厅遴选的“国培计划”项目县，可申报 2019 - 2020 年“国培计划”项目培训任务。根据《中共中央 国务院关于全面深化新时代教师队伍建设改革的意见》及《教师教育振兴行动计划

4. 科学预算经费。申报单位按照以下经费标准开展项目经费预算：

（1）高端性集中培训项目按省内 440 元/人/天、省外 550 元/人/天，并按 1 万元/天/班的标准安排师资费；名师工作室 10 万元/室。

（2）一般性集中培训项目原则上省内 350 元/人/天、省外

- 6 -

400 元/人/天，但单个培训人数在 100 人以上按省内 330 元/人/天、200 人以上按省内 300 元/人/天安排，50 人以内的班级按照 5000 元/天/班的标准安排师资费。服务于县域教师集中培训、培训地点在县域且由县级教师培训机构（或县域基地校）实施的培训项目，经费标准为 200 元/人/天。

（3）送教培训项目，送培到县按中小学 4 万元/县/学科（两个学科及以上按 3 万元/县累加）、幼儿园 5 万元/县；项目县送教培训按 200 元/人/天；手拉手培训按中小学县外 8 万元/校、县内 5.6 万元/校和幼儿园县外 6 万元/园、县内 4 万元/园。

（4）工作坊研修项目，线上网络研修 4 万元/坊，线下集中培训省级工作坊 350 元/人/天、市县工作坊 200 元/人/天，主持人团队教学辅导费省级工作坊 5 万元/坊（市县工作坊参照省级标准从本地师训经费中列支）。其中，线上网络研修费 4 万元，细分为市县培训机构线上研修组织、专家全程辅导和过程管理及学员管理等 2 万元（拨付给市县培训机构），远程培训机构课程资源和过程管理等 1 万元（拨付给远程培训机构），统一管理机构平台运营、教务管理、专家指导、校本研修课程资源、对接协调、总结考核、学分证书发放等 1 万元（拨付给统一管理机构）。

（5）跟岗培训项目，按省内 350、省外 400 元/人/天。

申报单位要适当提高学员食宿费标准（伙食费标准不低于 50 元/人/天），将培训期间保险费和培训需求调研、培训方案研制、

- 3 -

- 7 -

“国培计划” 幼师国培项目涉及如下类型项目：

①乡村幼儿园教师专业能力建设项目。幼儿园新入职教师规范化培训，对乡村幼儿园新入职教师开展为期一年的适岗性课程培训；幼儿园青年教师保教能力提升，面向乡村幼儿园青年教师开展全科教育能力培训；幼儿园骨干教师园本研修能力提升培训，组织乡村幼儿园骨干教师，到省内外高水平示范性幼儿园开展跟岗实践。

②乡村幼儿园园长领导力培训项目。乡村幼儿园园长办园能力提升培训，针对乡村幼儿园工作中的实际问题开展专项能力培训；幼儿园园长法治与安全教育培训，对公民办幼儿园园长开展专项培训，强化园长依法治园和安全管理意识与能力；民办幼儿园园长规范办园培训，针对当前民办幼儿园规范办园存在的突出问题开展专项培训；幼儿园卓越教师园长领航研修，培养一批具有鲜明教育思想和办学模式的教育家型卓越园长和教师。

③幼儿园教师自主选学项目。开展幼儿园教师全开放自主选学试点。

④整园推进项目。在教师工作坊研修整校推进项目县，实施教师工作坊研修整园推进项目。在能力提升工程 2.0 整校推进项目，设置幼儿园教师信息技术应用能力提升工程 2.0 的相关培训项目。依据张家界永定区教育局请求备案学前教育培训收费标准的报告，幼儿园建成后将承担起区的学前教育培训任务，培训人数 4500 人次，每人次收益预计 980 元。

张家界市永定区教育局

请求备案学前教育培训收费标准的报告

区发改局：

张家界中心城区学前教育项目计划建在市中心城区，项目总建筑面积 12000 平方米，包括教学用房 8400 平方米，教辅及生活用房 3600 平方米，地下车库 4500 平方米，地下车位 225 个，建成后将是我区一流的幼儿园，将承担起全市的学前教育培训任务。

根据《教育部办公厅 财政部办公厅关于做好 2019 年中小学幼儿园教师国家级培训计划组织实施工作的通知》（教师厅〔2019〕2 号）及省教育厅、省财政厅《2019-2020 年湖南省“国培计划”统筹规划与组织实施方案》，预计我区每年培训幼儿园园长及教师 4500 人次，培训时间不少于 7 天，培训费预计 350 元/人/天，按照上级配套 30%，地方预算 30%，实际收取 40%的原则进行分摊，预计每人收费 980 元，特请求区发改局予以备案。



预计债券存续期内的收入为 28,686.09 万元。具体计算明细如下表：

年度	保教费、托管费	伙食费收入	培训费收入	收入合计
2024 年	630.00	108.00	367.50	1105.5
2025 年	756.00	129.60	441.00	1326.6

年度	保教费、托管费	伙食费收入	培训费收入	收入合计
2026 年	756.00	129.60	441.00	1326.6
2027 年	756.00	129.60	441.00	1326.6
2028 年	793.80	136.08	441.00	1370.88
2029 年	793.80	136.08	441.00	1370.88
2030 年	793.80	136.08	441.00	1370.88
2031 年	833.54	142.88	441.00	1417.42
2032 年	833.54	142.88	441.00	1417.42
2033 年	833.54	142.88	441.00	1417.42
2034 年	875.23	150.01	441.00	1466.24
2035 年	875.23	150.01	441.00	1466.24
2036 年	875.23	150.01	441.00	1466.24
2037 年	918.97	157.46	441.00	1517.43
2038 年	918.97	157.46	441.00	1517.43
2039 年	918.97	157.46	441.00	1517.43
2040 年	964.87	165.35	441.00	1571.22
2041 年	964.87	165.35	441.00	1571.22
2042 年	964.87	165.35	441.00	1571.22
2043 年	964.87	165.35	441.00	1571.22
合计	17,022.10	2,917.49	8,746.50	28,686.09

（二）项目预期成本预测

本项目的支出为运营支出和税金及附加，运营支出主要包括教职工工资及福利、伙食费成本、专家人员工资管理费用等。

1. 教职工工资及福利

依据教育部关于印发《幼儿园教职工配备标准（暂行）》的通知 教师〔2013〕1号）全日制幼儿园教职工与幼儿比为1:5-1:7，本项目建成后，配备保教员、炊事员、安保人员职

工定员 154 人。保教教师经费支出及其他支出按人均 3000 元/月计算，每三年增长 5%进行测算。

2.伙食成本：项目建成后，根据收费文件要求，学生食堂严格按照“非营利”要求运行，依据调研本市公立幼儿园运营数据，伙食费材料费按伙食费收入的 85%进行测算。

3.本项目可承担区学前教育培训任务，培训支出主要是培训专家的工资，按每个培训班 60 人左右，需专家约 70 人次，按 5000 元一次计费，预计培训的年均支出约 35 万元。

4.管理费用：本项目管理费用按收入的 2%估算。

5.税金及附加

本项目税金及附加主要为增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)、《财政部税务总局海关总署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)，本项目保教收入免征增值税。依据《财政部 国家税务总局关于教育税收政策的告诉 》(财税[2004]39 号)经县、市政府或其授权机关批准举办的学校、医疗单位、托儿所、幼儿园、敬老院、图书馆(站)、体育场(馆)等社会公益事业单位自用的房产免征房产税。

预计债券存续期内的成本费用为 16,231.96 万元。具体计算过程如下表：

年度	工资及福利费用	伙食费成本	专家人员工资	管理费用	税金及附加	成本费用合计
2024 年	462.00	91.80	29.17	22.11		605.08
2025 年	554.40	110.16	35.00	26.53		726.09
2026 年	554.40	110.16	35.00	26.53		726.09
2027 年	554.40	110.16	35.00	26.53		726.09
2028 年	582.00	115.67	35.00	27.42		760.09
2029 年	582.00	115.67	35.00	27.42		760.09
2030 年	582.00	115.67	35.00	27.42		760.09
2031 年	611.00	121.45	35.00	28.35		795.80
2032 年	611.00	121.45	35.00	28.35		795.80
2033 年	611.00	121.45	35.00	28.35		795.80
2034 年	642.00	127.51	35.00	29.32		833.83
2035 年	642.00	127.51	35.00	29.32		833.83
2036 年	642.00	127.51	35.00	29.32		833.83
2037 年	674.00	133.84	35.00	30.35		873.19
2038 年	674.00	133.84	35.00	30.35		873.19
2039 年	674.00	133.84	35.00	30.35		873.19
2040 年	708.00	140.55	35.00	31.42		914.97
2041 年	708.00	140.55	35.00	31.42		914.97
2042 年	708.00	140.55	35.00	31.42		914.97
2043 年	708.00	140.55	35.00	31.42		914.97
合计	12,484.20	2,479.89	694.17	573.70		16,231.96

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

张家界中心城区学前教育新建项目预期总收入 28,686.09 万元，预期运营成本 16,231.96 万元，项目净收益 12,454.13 万元。

（二）项目融资还本付息情况

张家界中心城区学前教育新建项目，本次拟发行专项债券 3,000.00 万元，未来拟发行专项债券 2,000.00 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。

张家界中心城区学前教育新建项目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

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	应付利息	当年还本付息合计
张家界中心城区学前教育新建项目	2023年3月	-	3,000.00		3,000.00		
	2023年	3,000.00	2,000.00		5,000.00	56.25	56.25
	2024年	5,000.00			5,000.00	187.50	187.50
	2025年	5,000.00			5,000.00	187.50	187.50
	2026年	5,000.00			5,000.00	187.50	187.50
	2027年	5,000.00			5,000.00	187.50	187.50
	2028年	5,000.00			5,000.00	187.50	187.50
	2029年	5,000.00			5,000.00	187.50	187.50
	2030年	5,000.00			5,000.00	187.50	187.50
	2031年	5,000.00			5,000.00	187.50	187.50
	2032年	5,000.00			5,000.00	187.50	187.50
	2033年	5,000.00			5,000.00	187.50	187.50
	2034年	5,000.00			5,000.00	187.50	187.50
	2035年	5,000.00			5,000.00	187.50	187.50
	2036年	5,000.00			5,000.00	187.50	187.50
	2037年	5,000.00			5,000.00	187.50	187.50
	2038年	5,000.00			5,000.00	187.50	187.50
	2039年	5,000.00			5,000.00	187.50	187.50
	2040年	5,000.00			5,000.00	187.50	187.50
	2041年	5,000.00			5,000.00	187.50	187.50
	2042年	5,000.00			5,000.00	187.50	187.50
	2043年3月	5,000.00		3,000.00	2,000.00	56.25	3,056.25
	2043年	5,000.00		2,000.00	3,000.00	75.00	2,075.00
	合计		5,000.00	-		3,750.00	8,750.00

（三）项目融资平衡情况

张家界中心城区学前教育新建项目偿债资金来源为幼儿园学前教育保教费、伙食费、培训费收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 12,454.13 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.42。

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	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息
张家界中心城区学前教育新建项目	12,454.13	5,000.00	8,750.00	1.42

项目融资平衡情况已经通过中喜会计师事务所（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	1.10	1.42	1.75
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.61	1.42	1.24

基于上表，收入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 1.10，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 1.24，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，对项目申请债券资金情况进行分析，根据项目现金流预测表，本项目期末现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

本项目现金流预测见下表。

现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	营运期								
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	经营活动现金净流量	12,454.13	-	500.42	600.51	600.51	600.51	610.79	610.79	610.79	621.62	621.62
1	现金流入	28,686.09	-	1,105.50	1,326.60	1,326.60	1,326.60	1,370.88	1,370.88	1,370.88	1,417.42	1,417.42
1-1	营业收入	28,686.09	-	1,105.50	1,326.60	1,326.60	1,326.60	1,370.88	1,370.88	1,370.88	1,417.42	1,417.42
2	现金支出	16,231.96	-	605.08	726.09	726.09	726.09	760.09	760.09	760.09	795.80	795.80
2-1	经营成本	16,231.96	-	605.08	726.09	726.09	726.09	760.09	760.09	760.09	795.80	795.80
2-2	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2-3	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2-4	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	投资活动现金净流量	-7,943.75	-7,943.75	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	现金流入											
2	现金支出	7,943.75	7,943.75	-	-							
2-1	建设投资	7,943.75	7,943.75	-	-							
三	筹资活动现金净流量	-750.00	7,943.75	-187.50	-187.50	-187.50	-187.50	-187.50	-187.50	-187.50	-187.50	-187.50
1	现金流入	8,000.00	8,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1-1	资本金流入	3,000.00	3,000.00	-	-	-	-	-				
1-2	债券资金	5,000.00	5,000.00	-	-	-	-	-				
2	现金支出	8,750.00	56.25	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50
2-1	借款本金偿还	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2-2	借款利息支付	3,750.00	56.25	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50
四	净现金流量（一+二+三）	3,760.38	-	312.92	413.01	413.01	413.01	423.29	423.29	423.29	434.12	434.12
五	累计盈余资金	3,760.38	-	312.92	725.93	1,138.94	1,551.95	1,975.24	2,398.53	2,821.82	3,255.94	3,690.06
六	本金覆盖率	2.49										
七	本息覆盖率	1.42										

现金流预测表（续）

序号	项目	营运期										
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	经营活动现金净流量	621.62	632.41	632.41	632.41	644.24	644.24	644.24	656.25	656.25	656.25	656.25
1	现金流入	1,417.42	1,466.24	1,466.24	1,466.24	1,517.43	1,517.43	1,517.43	1,571.22	1,571.22	1,571.22	1,571.22
1-1	营业收入	1,417.42	1,466.24	1,466.24	1,466.24	1,517.43	1,517.43	1,517.43	1,571.22	1,571.22	1,571.22	1,571.22
2	现金支出	795.80	833.83	833.83	833.83	873.19	873.19	873.19	914.97	914.97	914.97	914.97
2-1	经营成本	795.80	833.83	833.83	833.83	873.19	873.19	873.19	914.97	914.97	914.97	914.97
2-2	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2-3	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2-4	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	现金流入											
2	现金支出											
2-1	建设投资											
三	筹资活动现金净流量	-187.50	-187.50	-187.50	-187.50	-187.50	-187.50	-187.50	-187.50	-187.50	-187.50	-5,131.25
1	现金流入	-	-	-	-	-						-
1-1	资本金流入											
1-2	债券资金											
2	现金支出	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50	5,131.25
2-1	借款本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00
2-2	借款利息支付	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50	187.50	131.25
四	净现金流量（一+二+三）	434.12	444.91	444.91	444.91	456.74	456.74	456.74	468.75	468.75	468.75	-4,475.00
五	累计盈余资金	4,124.18	4,569.09	5,014.00	5,458.91	5,915.65	6,372.39	6,829.13	7,297.88	7,766.63	8,235.38	3,760.38
六	本金覆盖率											
七	本息覆盖率											

根据项目现金流预测表，本项目期末现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目工程风险、协作条件等因素，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、详细勘探项目工程地质条件、水文条件，做好测量和现场调查工作，请有资质的设计单位对幼儿园改扩建进行设计。避免出现有可能导致工程量增加、投资增加、工期延长的各种工程风险。

2、采取保险转移和非保险转移的方式把本项目可能发生风险的一部分转移出去，如对自然灾害、意外事故等风险向保险公司投保，把该部分的风险损失转移给保险公司承担。把项目的技术、社会、施工等可能存在的风险，可以在签订合同中将部分风险损失转移合同方承担。

3、在本项目建设工程中精打细算，采用招投标方式，控制和降低投资，加强工程各方面管理，实行成本细项控制，规避或减少财务风险。

4、本项目建设前落实好资金来源，以保障工程的顺利实施，争取获得上级有关部门政策和资金上的大力支持。

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。

3、根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）规定，对于组合使用专项债券和市场化融资的项目，其项目收入实行分账管理。其中项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；企业项目法人单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市

场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

八、主管部门责任

本项目主管部门是张家界市永定区教育局。

主管部门负责按照社会事业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《张家界中心城区学前教育新建项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2023 年 3 月 14 日