



湖南省湘西州 2023 年保障性安居工程专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省湘西州 2023 年保障性安居工程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 15,000.00 万元。其中，永顺县 1,800.00 万元，花垣县 7,800.00 万元，龙山县 5,400.00 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元，年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
永顺县	永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目	1,800.00	7 年
小计	-	1,800.00	-
花垣县	花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目	2,300.00	15 年
花垣县	花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目	5,500.00	15 年
小计	-	7,800.00	-
龙山县	龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目	5,400.00	20 年
小计	-	5,400.00	-
合计	-	15,000.00	-

湘西州永顺县 2023 年保障性安居工程专项 债券永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安 置房建设项目预期收益与融资平衡方案

湘西州永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目拟发行2023年棚户区改造专项债券1,800.00万元，具体信息如下：

项目名称	债券名称	本次发行 金额	本次发行 期限	实施机构
永顺县灵溪镇 溪州棚户区改 造二期安置房 建设项目	2023 年湖南省保障性安居工程专 项债券（二期）-2023 年湖南省政 府专项债券（二十五期）	1,800.00	7 年	永顺县住房和 城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

永顺县位于湘西自治州北部，地处中西部结合地带的武陵山脉中段，辖区总面积 3,810.63 平方公里，辖 23 个乡镇，304 个村（居）委员会。2018 年末，全县总户数 16.43 万户，总人口 54 万人，常住人口 44.71 万人。永顺县列入西部大开发范围，可以享受国家、省、州有关民族区域自治、西部开发等方面的优惠政策。旅游资源丰富，主要景点有芙蓉镇、猛洞河漂流、猛洞河平湖景区、小溪国家级自然保护区等。2018 年 9 月 25 日，获得商务部“2018 年电子商务进农村综合示范县”荣誉称号。2018 年 10 月 22 日，入选 2018 年全国农村一、二、三产业融合发展先导区创建名单。

2022 年全县实现地区生产总值 100.20 亿元，2020-2022 年，永顺县分别实现一般公共预算收入 4.42 亿元、5.13 亿元和 5.67 亿元，政府性基金收入分别为 9.70 亿元、6.90 亿元和 1.89 亿元，其中国有土地出让收入分别为 9.55 亿元、6.55 亿元和 1.79 亿元。

永顺县 2020-2022 年财政经济数据

项目	2020年	2021年	2022年
地区生产总值（亿元）	88.30	94.84	100.20
居民人均可支配收入（万元）	15,344.00	16,639.00	17,634.00
一般公共预算收入（亿元）	4.42	5.13	5.67
政府性基金收入（亿元）	9.70	6.90	1.89
其中：国有土地出让收入（亿元）	9.55	6.55	1.79

政府性基金支出（亿元）	11.70	12.60	8.77
其中：国有土地出让支出（亿元）	4.70	3.39	2.10

（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	主管部门	批复文件
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目	项目总投资34,272.68万元，项目位于永顺县灵溪镇岔那村。项目建设期间为2020年7月-2023年7月。	本项目用地规模为26,882.3m ² ，总建筑面积124,542.41m ² 。项目建设内容包括主体工程、和附属配套工程两个部分。	永顺县住房和城乡建设局	1.《湖南省住房和城乡建设厅等三部门关于调整部分保障性安居工程项目的通知》（湘建保函[2020]138号）； 2.《永顺县发展和改革局关于变更永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目可行性研究报告的批复》（永发改[2021]311号）； 3.《永顺县发展和改革局关于变更永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目建设规模及估算总投资的通知》（永发改[2021]136号）； 4.《不动产权证书》（湘[2021]永顺县不动产权第0000456号）； 5.《建设工程规划许可证》（永自然资公建字第433127202100009号）； 6.《建设用地规划许可证》（永自然资地字第433127202100012号）； 7.《建设工程施工许可证》（编号433127202110110201）； 8.《建设项目环境影响报告表》（国环评证乙字第2537号）

永顺县是国家级贫困县，是国家扶贫攻坚的重要战场。近年来，随着廉租住房、经济适用住房建设和棚户区改造的逐步加大，永顺县低收入家庭住房条件得到较大改善。但是总体看来，全县棚户区改造形势仍较为严峻。棚户区大部分住宅建设于上世纪八九十年代，房屋结构简单，质量较差，起初的居住条件尚可，但随着城市发展，人口密度不断增加，住房空间日渐紧张，于是各家各户开始私自搭建，大房加小房，小房再接窝棚，一层变二层，久而久之，棚户区就形成了规模。这些棚户区建筑密度大，房屋间距小，火灾隐患严重，一旦发生火灾消防车无法进入，存在着较大的安全隐患。为了改善项目区居民的居住条件，提高居民生活质量，促进永顺县经济增长、社会和谐，特提出本项目。

永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目已经通过湖南启元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、本项目的建设实施能有效改善项目区的投资环境，创造良好的就业安居环境，吸引更多社会经济发展所需人才，促进当地社会经济可持续发展。本项目不仅能解决广大中低收入者的居住问题，还能进一步改善投资环境。

2、棚户区改造建设以及与其相关的民生建设投入，将推动当地形成良好的社会生态，也有助于新生代大学生和外来务工人员拥有安定的生活环境和良好的工作状态，创造更高的社会、经济价值。企业和人才之间形成的良性发展又将推动当地经济社会更好更快发展。

3、本项目的建设实施能有效改善项目区的投资环境，创造良好的就业安居环境，吸引更多社会经济发展所需人才，促进当地社会经济可持续发展。

（二）社会效益分析

1、本项目建设有利于改变困难群众恶劣的居住和生活条件，切实改善项目区设施条件和人居环境，显著提高了他们的生活质量，增强居民获得感、幸福感和安全感，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

2、项目建设的实施为党和政府关心社会基层群众生活建立了纽带和桥梁。使群众更加热爱党和政府，热爱社会主义，拥护改革开放和建设和谐社会，从而更加密切党群关系和提高政府威信。

3、项目建设使广大群众充满对美好生活的希望，对未来生活充满信心。大家体会到党的伟大和社会主义祖国的强盛，从而激发广大群众工作热情，为创造更加美好生活而努力。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目资金投向领域为棚户区改造，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

1.《湖南省住房和城乡建设厅等三部门关于调整部分保障性安居工程项目的通知》（湘建保函[2020]138号）

2.《永顺县发展和改革局关于变更永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目可行性研究报告的批复》（永发改[2021]311号）

3.《永顺县发展和改革局关于变更永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目建设规模及估算总投资的通知》（永发改[2021]136号）

4.《不动产权证》（湘[2021]永顺县不动产权第0000456号）

5.《建设工程规划许可证》（永自然资公建字第433127202100009号）

6.《建设用地规划许可证》（永自然资地字第433127202100012号）

7.《建设工程施工许可证》（编号433127202110110201）

8.《建设项目环境影响报告表》（国环评证乙字第2537号）

项目具有较高的成熟度。

（四）债券资金需求合理性分析

项目计划申请发行政府专项债券金额 14,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 1,800.00 万元，根据 2023 年 2 月份 7 年期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，本次 7 年期债券的预测利率为 3.44%，债券存续期间的融资本息 17,140.62 万元。债券存续期内，项目预期总收入 27,786.26 万元，预期运营成本 5,445.76 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 22,340.50 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.30。当整个项目的净收益下降 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。当整个项目融资成本上升 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，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目经发改审核进入永顺县 2023 年重大项目库管理，根据该项目的可行性研究报告、发改审批的项目立项文件等资料，结合项目前期实际开展情况，按《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》（湘财绩〔2020〕12 号）文件要求，编制了该项目事前绩效评估报告，经县财政局绩效股对项目的必要性、经济性、合理性、可行性、合规性进行审核后，该项目符合以上要求，建议申报 2023 年专项债券需求。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。本次债券发行期限为 7 年，结合项目收入预测表及成本预测表，本项目在 7 年内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.30。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。因此，本次债券存续期为 7 年时，本项目存续期将长于专项债券发行期限，符合项目的真实偿债能力和盈利能力

（七）项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目编码	2020-433127-47-01-064584	项目名称	永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目
主管部门及代码	永顺县住建局	建设单位	永顺县朝辉安居工程房地产开发有限公司
拟申请债券资金总额（万元）	14000		
其中：以前年度已发行金额	12200		
本年度拟发行金额	1800		
绩效目标	中长期目标		
	目标 1：本项目用地面积 26882.3 m ² ，总建筑面积为 124542.41 m ² ，具体建设内容及规模如下：1、主体工程：新建安置房 88691.68 m ² 、商业用房 1920.13 m ² 、物业用房 505.88 m ² 、消防控制室 41.34 m ² 、公厕 78.28 m ² 、垃圾站 48.06 m ² 、地下		

车库 31276.14 m ² 、架空层 1980.90 m ² ； 2、附属配套工程：新建绿地 8068 m ² 、道路广场 12700 m ² 、地面停车场 1225 m ² 以及室外水电、环保、消防工程。										
目标 2: 通过合理化运营，获得项目预期运营收益，实现项目投资回报。										
一级 指标	二级 指标	三级 指标	指标 说明	指标值			指标 确定 依据	评 (扣) 分标准	基准 分	评分 情况
				符号	值	单位				
产出 指标	数量 指标	资产 形成	用以 反映 项目 形成 资产 情况	项目是 否按计 划形成 相应数 量国有 资产。	34272.68	万元	项目 总投 资	符合或 提前于 项目投 资进度 计划得 满分； 晚于或 少于投 资进度 计划， 每降低 10%扣 1 分。	10	10
		实际 完成 率	项目 实施 的实 际产 出数 与计 划产 出数 的比 率， 用以 反映 和考	实际完 成率= (实际 产出数/ 计划产 出数) ×100%。 实际产 出数： 一定时 期（本 年度或 项目	100%	/	项目 实际 完成 进度 与计 划进 度的 比值	符合或 提前于 项目进 度计划 得满 分；晚 于或少 于投资 进度计 划，每 降低 10%扣 1 分。	10	10

			核项目产出数量目标的实现程度	期)内项目实际提供的公共产品和服务数量。						
				计划产出数: 项目绩效目标确定的在一定时期(本年度或项目期)内计划产出的产品或提供的服务数量。						
	质量指标	质量达标率	项目完成的质量达标产出数与实际产出数的比率,	质量达标率=(质量达标产出数/实际产出数)×100%。	100%	/	质量达标产出数与实际产出数的比值	质量达标产出数与实际产出数的比值在95%以上得满分;每降低	15	15

			用以反映和考核项目产出质量目					5%扣 1分		
			标 的 实 现 程 度。	质量达 标产出 数：一 定时期 （本年 度或项 目期） 内实际 达到既 定质量 标准的 公共产 品或服 务数量。 既定质量 标准是指项目 单位设立绩效 目标时依据计 划标准、行 业标准、历 史标准						

				或其他标准而设定的绩效指标值。						
	时效指标	完成及时性	项目实际完成时间与计划完成时间的比较，用以反映和考核项目产出时效目标的实现程度。	实际完成时间：项目单位完成该项目实际所耗用的时间。 计划完成时间：按照项目实施计划或相关规定完成该项目所需的时间。	24	月	项目实际完成时间与计划完成时间的差值	差值等于或小于0得满分，每多出10天时间扣1分。	10	10

	成本 指标	建设成本	完成项目计划工作目标的实际成本与计划成本的比率，用以反映和考核项目建成成本节约程度。	建设成本节约率= 〔（计划建设成本-实际建设成本）/计划成本〕 ×100%。	1%	/	建设成本节约值计算得出	成本节约率每增加5%得1分，满分10分	10	9
		运营成本	项目运营期间实际成本与计划成本的比率，用以反映和考	运营成本节约率= 〔（计划运营成本-实际运营成本）/计划成本〕 ×100%。	1%	/	运营成本节约值计算得出	成本节约率每增加5%得1分，满分5分	5	5

			核项目运营成本节约程度							
效益指标	经济效益指标	项目直接经济效益	项目自身因运营产生的营业收入、收益等直接经济价格符合或超出预期	项目运营收入大于或等于预期目标收入；项目收益大于或等于预期目标收益。	0	万元	项目实际收益与预期目标收益的差值	项目实际收益与预期目标收益的差值大于或等于0得满分，每降低100分扣1分	10	10
		项目内部间接经济效益	因项目运营产生的间接收益	项目内部间接经济效益实际情况大于0	0	万元	项目取得有利的内部间接经济效益且利差大于0	项目取得有利的内部间接经济效益且利差大于0，得3分； 每增加100万得1	5	3

								分，满 分 5 分。		
	社会效益 指标	社会 效益 价值 体现	社会 效益 是指 项目 实施 后为 社会 所作 的贡 献， 也称 外部 间接 经济 效益	项目外 部间接 经济效 益大于 0	0	万元	项目 取得 有利 的外部 间接 经济 效益 且利 差大 于 0	项目取 得有利 的外部 间接经 济效益 且利差 大于 0，得 3 分； 每增加 100 万 得 1 分，满 分 5 分。	5	5
	生态 效益 指标	生态 效益 价值 体现	项目 实施 中对 资源 的消 耗和 对生 态环 境的 影响 情况	经济效 益指标 对环境 冲击指 标的比 值。采 用综合 评价法 得出。	1	/	经济 效益 指标 对环境 冲击指 标的比 值大 于 1	经济效 益指标 对环境 冲击指 标的比 值大于 或等于 1 得满 分，每 降低 5%扣 1 分。	5	5
	可持 续影 响指 标	可持 续影 响	用以 反映 项目 支持	项目是 否支持 国家重 大区域	/	/	项目 符合 并支 持国	符合要 求得满 分 5 分，不	5	5

			国家 重大 区域 发展 战略 情况	发展战 略。			家重 大区 域发 展战 略。	符合要 求扣除 全部分 数。		
满意 度指 标	服务 对象 满意 度指 标	满意 度	社会 公众 或服 务对 象对 项目 实施 效果 的满 意程 度。	社会公 众或服 务对象 是指因 该项目 实施而 受到影 响的部 门、群 体或个 人。一 般采取 社会调 查的方 式。	100%	/	社会 调查 结果	满意度 达 到 90% 以 上可得 满分； 每降低 5%扣 1 分。	10	10
合计									100	97

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

一、投资估算依据

1.土建工程费用参照当地类似工程造价资料并结合本工程具体情况估算。

2.建筑设备费根据市场价取值，安装工程费采用占需安装设备的百分比或按管线单位造价指标估算。

3.前期工作费、工程勘察设计费、工程监理费、工程招标代理费、环境影响评价费按《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299 号)文件规定，实行市场调节价。

4.项目建设管理费按“基本建设项目建设成本管理规定(财建[2016]504 号)”文件规定，并结合市场价测算。

5.预备费按工程费用和工程建设其他费用之和的 5%估算。

二、项目投资总额的具体构成

本项目估算投资总额为 34,272.68 万元，其中建安工程费用 31,045.12 万元，占总投资的 90.58%；工程建设其他费用为 1,595.53 万元，占总投资的 4.66%；预备费用 1,632.03 万元，占总投资的 4.76%。投资估算汇总表如下所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			占投资额比例	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元/单位）		
一	第一部分工程费用										
(一)	主体工程	20,957.21	7,680.25	1,937.88	0	30,575.34					
1	住宅	12,416.84	7,481.42	1,899.07	0.00	21,797.33					
1.1	建筑结构工程	12,416.84				12,416.84	m ²	88691.68	1400		
1.2	装修工程		3,547.67			3,547.67	m ²	88691.68	400		
1.3	电气照明工程		1,064.30			1,064.30	m ²	88691.68	120		
1.4	水卫消防工程		1,330.38			1,330.38	m ²	88691.68	150		
1.5	弱电工程		1,064.30			1,064.30	m ²	88691.68	120		
1.6	暖通工程		354.77	1,419.07		1,773.84	m ²	88691.68	200		

1.7	电梯工程		120.00	480.00		600.00	台	20	300000		
2	商业	268.82	159.37	30.72	0.00	458.91					
2.1	建筑工程	268.82				268.82	m ²	1920.13	1400		
2.2	装修工程		76.81			76.81	m ²	1920.13	400		
2.3	电气照明工程		23.04			23.04	m ²	1920.13	120		
2.4	水卫消防工程		28.80			28.80	m ²	1920.13	150		
2.5	弱电工程		23.04			23.04	m ²	1920.13	120		
2.6	暖通工程		7.68	30.72		38.40	m ²	1920.13	200		
3	物业	70.82	39.46	8.09	0.00	118.37					
3.1	建筑工程	70.82				70.82	m ²	505.88	1400		
3.2	装修工程		17.71			17.71	m ²	505.88	350		
3.3	电气照明工程		6.07			6.07	m ²	505.88	120		
3.4	水卫消防工程		7.59			7.59	m ²	505.88	150		
3.5	弱电工程		6.07			6.07	m ²	505.88	120		
3.6	暖通工程		2.02	8.09		10.11	m ²	505.88	200		
4	消防控制室	7.44				7.44	m ²	41.34	1800		
5	公厕	10.96				10.96	m ²	78.28	1400		
6	垃圾站	6.73				6.73	m ²	48.06	1400		
7	地下车库	7,819.04				7,819.04	m ²	31276.14	2500		
8	架空层	356.56				356.56	m ²	1980.9	1800		

(二)	附属配套设施	429.78	40.00	0.00	0.00	469.78					
1	绿化	88.75				88.75	m ²	8068	110		
2	道路、广场	165.10				165.10	m ²	12700	130		
3	地面停车场	15.93				15.93	m ²	1225	130		
4	室外水电、环保、消防工程	160.00	40.00			200.00	项	1	2000000		
第一部分工程费用合计		21,386.99	7,720.25	1,937.88	0.00	31,045.12				90.58%	
二	第二部分工程建设其他费用										
1	前期工作费				35.00	35.00					
2	项目建设管理费				82.54	82.54					
3	工程建设监理费				396.50	396.50					
4	工程设计费				459.72	459.72					
5	工程勘察费				114.93	114.93					设计费×25%
6	环境影响评价费				4.00	4.00					
7	招标代理费				30.31	30.31					
8	工程量清单及清单计价编制费				40.98	40.98					
9	结算审查费				76.06	76.06					
10	概算审查费				10.87	10.87					
11	劳动安全卫生评价费				31.05	31.05					
12	场地准备临时设施费				77.61	77.61					
13	工程保险费				93.14	93.14					

14	质量检验费				62.09	62.09					
15	城市基础设施配套服务费				74.73	74.73					
16	公共资源交易服务费				6.00	6.00					
第二部分工程建设其他费用合计		0.00	0.00	0.00	1,595.53	1,595.53				4.66%	
第一、二部分费用合计		21,386.99	7,720.25	1,937.88	1,595.53	32,640.65					一+二
三	预备费										
1	基本预备费				1,632.03	1,632.03					约按（一+二） ×5%
第三部分费用合计					1,632.03	1,632.03				4.76%	
四	工程估算总投资	21,386.99	7,720.25	1,937.88	3,227.56	34,272.68				100.00%	一+二+三

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目总投资 34,272.68 万元，2023 年投入金额 5,572.68 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	2022年 及以前	2023年	2024年 及以后
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目	34,272.68	28,700.00	5,572.68	-

2023 年度，永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目分月投资计划具体如下表所示：

2023 年度项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月
投资金额	-	-	557.27	557.27	557.27	557.27
其中：专项 债券金额	-	-	450.00	450.00	450.00	450.00
7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
557.27	557.27	557.27	557.27	557.27	557.25	5,572.68
-	-	-	-	-	-	1,800.00

（二）资金筹措方案

永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目的资金来源主要为财政资金和政府专项债券资金。项目总投资34,272.68万元,其中用于项目支出的资本金20,272.68万元,占总投资额的59.15%;拟申请发行政府专项债券资金14,000.00万元。永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目已于2021年10月发行2021年湖南省保障性安居工程专项债券(十一期)-2021年湖南省政府专项债券(七十一期)12,200.00万元,本次申请发行专项债券1,800.00万元。

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
		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	
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目	34,272.68	20,272.68	12,200.00	1,800.00	-	-	-	-	7年

四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入预测

永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目收益来源于商铺、住宅和车位出售收入。

按本项目的规划条件等资料，项目总的建筑包括商铺 1,920.13 平方米，住宅 88,691.68 平方米，车位 902 个，其中 412 套住宅（总面积 39083 m²）用于安置棚改户，扣除该部分之后，本项目的住宅可供出售面积为 49,608.68 m²。项目总的可供出售的物业情况如下：

项目物业可供出售面积表

项目	物业性质	单位	数量
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目	商铺	平方米	1,920.13
	住宅	平方米	49,608.68
	车位	个	902.00

根据项目运营计划，本项目物业中商铺、住宅、车位全部用于出售，假定项目运营的第一年到第五年内均匀出售。具体未来物业出售计划情况如下：

项目物业出售计划表

项目	预测	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
住宅	出售（m ² ）	384.03	384.03	384.03	384.03	384.01
商铺	出售（m ² ）	9,921.74	9,921.74	9,921.74	9,921.74	9,921.74
车位	出售（个）	180.00	180.00	180.00	180.00	182.00

住宅出售单价：经查询湘西土家族苗族自治州房地产市场行业相关信息：选取湘西地区园区配套服务用房出售案例作为参考，案例详见下表：

10:49

< 搜索 收藏 分享 评论

视频 图片 1/1

66.8万 3室2厅2卫 126.23m²
报价 户型 建筑面积

府正家园3室2厅2卫出售

满五年 有电梯

单价 5292元/m² 挂牌价格解析 >

楼层 低层(共18层)

朝向 南 类型 商住楼

装修 精装修 年代 暂无

预算 最低首付16.7万, 月供2479元 >

税费 咨询详细税费 >

小区 府正家园(永顺 永顺城区) >

地址 府正街35号

热门咨询

杨女士 房东

在线聊 电话

10:49

< 搜索 收藏 分享 评论

1/7

品质安选 房东直卖 · 交易直连房东 >

48.8万 3室2厅2卫 113.2m²
报价 户型 建筑面积

恒森天元道3室2厅2卫好楼层带车位有不动产权证诚心出售

有电梯

单价 4311元/m² 挂牌价格解析 >

楼层 高层(共19层)

朝向 南 类型 普通住宅

装修 毛坯 年代 暂无

预算 最低首付12.2万, 月供1811元 >

税费 咨询详细税费 >

小区 恒森天元道(永顺 永顺城区) >

地址 209国道

彭女士 房东

在线聊 电话

10:49

< 搜索 收藏 分享 评论

视频 图片 1/19

品质安选 房东直卖 · 交易直连房东 >

49.8万 3室2厅2卫 113.88m²
报价 户型 建筑面积

恒森天元道3室2厅2卫好楼层带车位有证诚心出售高性价比

有电梯

单价 4374元/m² 挂牌价格解析 >

楼层 中层(共31层)

朝向 南 类型 普通住宅

装修 毛坯 年代 暂无

预算 最低首付12.4万, 月供1848元 >

税费 咨询详细税费 >

小区 恒森天元道(永顺 永顺城区) >

地址 209国道

向先生 房东

在线聊 电话

10:47

< 搜索 收藏 分享 评论

3/17

品质安选 房东直卖 · 交易直连房东 >

60.9万 5室2厅2卫 136m²
报价 户型 建筑面积

诚信广场, 一梯一户, 大赠送, 相当于两个次卧面积, 高性价比

有电梯

单价 4478元/m² 挂牌价格解析 >

楼层 共1层

朝向 南 类型 普通住宅

装修 毛坯 年代 暂无

预算 最低首付15.2万, 月供2260元 >

税费 咨询详细税费 >

小区 诚信广场(龙山 龙山区) >

地址 岳麓大道

王女士 房东


在线聊 电话

园区配套服务用房出售案例表

序号	所在地区	物业类型	面积 (m ²)	成交单价 (元/ m ²)	类别
1	湘西	住宅	126.23	5,292.00	出售
2	湘西	住宅	113.20	4,311.00	出售
3	湘西	住宅	113.88	4,374.00	出售
4	湘西	住宅	136.00	4,478.00	出售
平均单价				4,613.75	

本项目参考上述案例情况，并根据谨慎性原则，住宅出售的价格为其平均价的 90%，即为： $4613.75 \times 0.9 = 4152.38$ 元/m²。

商铺出售单价：经查询湘西土家族苗族自治州房地产市场行业相关信息：选取湘西地区园区配套服务用房出售案例作为参考，案例详见下表：



出售 | 房源是临街门面，位于龙山县城长沙路中段

198万 售价 **4.3万/m²** 单价 **46m²** 面积

位置 龙山 湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县长沙路

类型 临街门面 行业 手机店

楼层 1层/共8层 状态 经营中

规格 面宽3.5米，进深12.89米，层高4.0米


收益 预计9000元/月

客流 其他

咨询

刘女士 个人 已在58注册5年

在线聊 打电话



出售 | 手续齐全、正规经营、详情面议

240万 售价 **6万/m²** 单价 **40m²** 面积

位置 花垣—花垣城区 赶秋路

类型 临街门面 行业 鞋店

楼层 1层/共1层 状态 经营中

规格 面宽1.0米，进深1.0米，层高1.0米

收益 预计9000元/月

客流 办公、学生、居民、旅游、其他

咨询

石女士 个人 已在58注册9年

在线聊 打电话

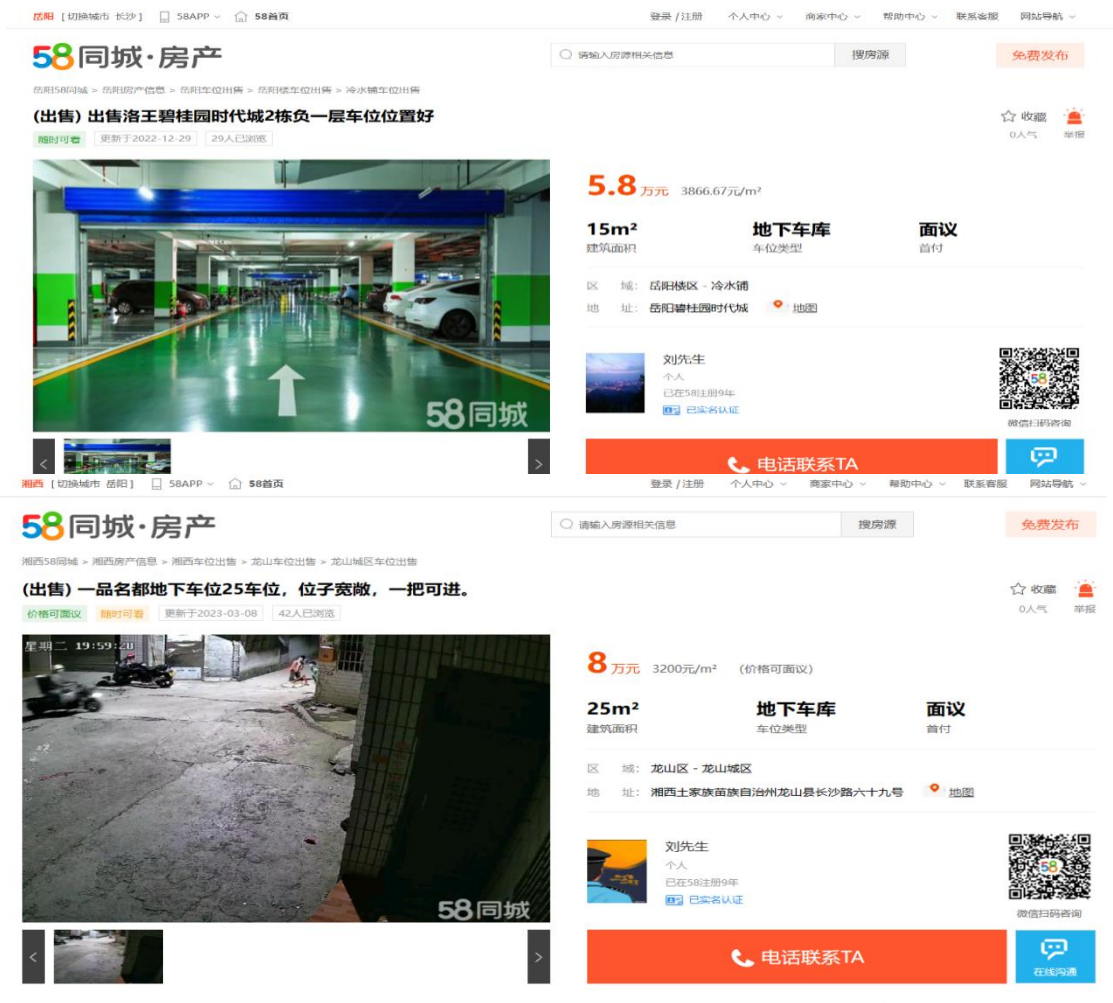


园区配套服务商铺出售案例表

序号	所在地区	物业类型	面积 (m ²)	成交单价 (元/ m ²)	类别
1	湘西	店铺	46	43,000.00	出售
2	湘西	店铺	40	60,000.00	出售
3	湘西	店铺	68.88	18,100.00	出售
平均单价				40,366.66	

本项目参考上述案例情况，并根据物业所在地的交通便捷度、区域配套设施及物业本身的新旧程度、装修装饰等因素进行修正预测,店铺出售的价格为其最低价的 90%,即为：
 $18100 \times 0.9 = 16290$ 元/m²。

停车位出售单价：由于湘西地区车位出售案例较少，现选取参考湖南省相似案例相关信息：



物业出售案例表

序号	物业	区位	成交单价（万元/个）	类别
1	车位	郴州	5.00	出售
2	车位	岳阳	5.80	出售
3	车位	湘西龙山	8.00	出售

本项目参考上述案例情况，并根据谨慎性原则，车位出售的价格为其最低价格的 90%，即为： $5 \times 0.9 = 4.5$ 万元/个。综上预测该项目物业出售价格如下：

物业出售价格预测表

项目	预测	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
----	----	-------	-------	-------	-------	-------

商铺	出售（万元/m²）	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63
住宅	出售（万元/m²）	0.42	0.42	0.42	0.42	0.42
车位	出售（万元/个）	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50

综上，项目收益=商铺出售面积×出售单价+住宅出售面积×出售单价+车位出售数量×出售单价，则计算出永顺县灵溪镇溪州棚户户区改造二期安置房建设项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
住宅	625.58	625.58	625.58	625.58	625.55	3,127.87
商铺	4,119.88	4,119.88	4,119.88	4,119.88	4,119.87	20,599.39
车位	810.00	810.00	810.00	810.00	819.00	4,059.00
合计	5,555.46	5,555.46	5,555.46	5,555.46	5,564.42	27,786.26

（二）项目预期成本预测

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、销售费用、管理费用等。

1、税费：根据现行的税法规定：不动产出租出售收入，一般纳税人按9%计提销项税；按应交增值税的7%（县城5%）计提城市建设税；并按应交增值税的3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加；按房屋出租、停车位收入的12%计提房产税。

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员15人。

工资参照湖南省统计局公布的2021年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，房地产工作年平均工资约为5.02万元，运营期第一年本项目保守按5.1万元估计，以后年度工资标准按照年2%考虑增长。

2021年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

湖南省人民政府门户网站 www.hunan.gov.cn

发布时间：2022-05-23 11:12

【字体：大 中 小】

行 业	单位：元、%	
	2021 年	增长
总 计	54469	6.5
农、林、牧、渔业	41321	9.9
采矿业	57054	10.3
制造业	58199	6.0
电力、热力、燃气及水生产和供应业	49962	7.2
建筑业	54102	3.0
批发和零售业	49914	17.2
交通运输、仓储和邮政业	50786	2.3
住宿和餐饮业	42219	15.5
信息传输、软件和信息技术服务业	75706	8.3
金融业	67587	21.3
房地产业	50209	3.4
租赁和商务服务业	52760	6.8
科学研究和技术服务业	57046	3.3
水利、环境和公共设施管理业	50424	11.4
居民服务、修理和其他服务业	50333	13.3
教育	44226	-2.9
卫生和社会工作	64677	10.8
文化、体育和娱乐业	49682	7.9
公共管理、社会保障和社会组织	-	-

3、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.5% 估算。

4、销售费用

销售费用主要包括广告费、运输费、保险费等费用，销售费用简按年营业收入的 5% 估算。

5、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的 1% 估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

项目运营成本预测表

单位：万元

项目	成本分类	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目	职工薪酬	76.50	78.03	79.59	81.18	82.80	398.10
	维修费	171.36	171.36	171.36	171.36	171.36	856.80
	销项税	458.71	458.71	458.71	458.71	459.45	2,294.29
	税金及附加	45.87	45.87	45.87	45.87	45.95	229.43
	销售费用	277.77	277.77	277.77	277.77	278.22	1,389.30
	管理费用	55.55	55.55	55.55	55.55	55.64	277.84
	合计	1,085.76	1,087.29	1,088.85	1,090.44	1,093.42	5,445.76

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目预期总收入 27,786.26 万元，预期运营成本 5,445.76 万元，项目净收益 22,340.50 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目，已发行政府专项债券 12,200.00 万元，发行利率为 3.17%；本次拟申请政府专项债券 1,800.00 万元，根据 2023 年 2 月份 7 年期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，预测利率为 3.44%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目	2021	-	12,200.00	-	12,200.00	-	-
	2022	12,200.00	-	-	12,200.00	386.74	386.74
	2023	12,200.00	1,800.00	-	14,000.00	386.74	386.74
	2024	14,000.00	-	-	14,000.00	448.66	448.66
	2025	14,000.00	-	-	14,000.00	448.66	448.66
	2026	14,000.00	-	-	14,000.00	448.66	448.66
	2027	14,000.00	-	-	14,000.00	448.66	448.66
	2028	14,000.00	-	12,200.00	1,800.00	448.66	12,648.66

	2029	1,800.00	-	-	1,800.00	61.92	61.92
	2030	1,800.00	-	1,800.00	-	61.92	1,861.92
	合计		14,000.00	14,000.00		3,140.62	17,140.62

（三）项目融资平衡情况

永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目偿债资金来源为商铺、住宅和车位出售收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 22,340.50 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.30。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目	22,340.50	14,000.00	17,140.62	1.30

项目融资平衡情况已经通过大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.14	1.30	1.47

成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.30	1.27

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，当项目的实际项目净收益比预期项目净收益下降 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。当实际项目融资成上升 10% 的情况下，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

本项目建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增地方政府专项债券资金现金流情况分析，本项目现金流预测见下表：

永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期						
			2022年及以前	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	现金流入	62,058.94	28,700.00	5,572.68	5,555.46	5,555.46	5,555.46	5,555.46	5,564.42	-	-
1.1	资本金	20,272.68	16,500.00	3,772.68	-	-	-	-	-		
1.2	债券资金流入	14,000.00	12,200.00	1,800.00	-	-	-	-	-		
1.3	运营收入	27,786.26		-	5,555.46	5,555.46	5,555.46	5,555.46	5,564.42	-	-
2	现金流出	56,085.58	28,700.00	5,572.68	1,534.42	1,535.95	1,537.51	1,539.10	13,742.08	61.92	1,861.92
2.1	建设投资	33,499.20	28,313.26	5,185.94	-	-	-	-	-		
2.2	运营成本	5,445.76		-	1,085.76	1,087.29	1,088.85	1,090.44	1,093.42	-	-
2.3	融资利息	3,140.62	386.74	386.74	448.66	448.66	448.66	448.66	448.66	61.92	61.92
2.4	债券本金	14,000.00					-	-	12,200.00	-	1,800.00
3	净现金流量	5,973.36	-	-	4,021.04	4,019.51	4,017.95	4,016.36	-8,177.66	-61.92	-1,861.92

序号	项目	合计	建设期		运营期						
			2022年及以前	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
4	累计净现金流量		-	-	4,021.04	8,040.55	12,058.50	16,074.86	7,897.20	7,835.28	5,973.36

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。

（一）潜在风险

1、政策风险

政府政策的调整对所有项目的运作都有着很大的影响。尤其是目前我国经济发展处于瓶颈阶段，但是，从政策风险方面来看，本项目属于城市基础设施建设项目，所以，本项目政策风险不大。

2、管理风险

管理风险是指通过风险识别、风险分析、风险评价、去认识项目的风险，本项目可能面临的管理风险主要有合同风险、税务风险、资金风险、成本风险等。由于建设单位在城市基础设施项目管理工作上具有多年的经验。所以，本项目工程管理风险相对较小。

3、工程风险

工程风险主要是工程地质和水文地质条件出乎预料的变化，工程设计发生重大变化，重大安全施工等导致工程量增加、投资增加、工期拖长等带来的损失。

4、融资风险

融资风险是指企业在融资过程中因资本收益率和借款利率不确定而产生的由资本投入者承担的附加风险。包括两个层次：一是企业可能丧失偿债能力的风险；二是由于举债而可能导致企业股东的利益遭受损失的风险。由于本项目投资较大，虽然项目单位具备一定的经济实力，但是项目可能仍然需要进行融资，所以，项目融资风险不容小觑。

5、财务风险

本项目建设一旦全面铺开，资金投入量大，投资面广，因此能否建立健全管理决策和控制体系，将影响投资的安全与效率。如：由于中国经济潜在的通货膨胀，也会带来工程成本、原料成本可能上涨的风险；进行大规模、成片投资开发，建设项目全面铺开，如果运作不好，可能导致建设过程中的现金流量不足的风险；因此存在包括投资超计划、投资项目技术方案存在先天缺陷，造成财务开支增多的风险。所以，本项目财务风险一般。

（二）应对措施

1、为了降低政策风险，项目建设单位应加强与当地政府部门的沟通，并及时了解政策动向；同时，针对各种可能出现的政策，做好预案，以便企业随时调整经营方向；加快本项目施工，并通过多渠道方式加大项目销售力度。因为时间越长受政策影响风险越大。

2、为降低管理风险，应建立企业战略管理体系，以科学的情况数据为基础，以可行性论证为手段，不仅对项目的发展战略从方向上进行考证，而且从质量上予以把关；加强内部管理，通过建立科学、系统、合理的管理体系，与企业发展相配套相适应，为项目发展保驾护航；改革分配形式，对项目主要负责人实施工程进度奖罚制度、安全奖罚制度等份奖励。

3、为有效防范项目工程风险，本项目工程施工将通过公开、透明、公正的招标方式选择有经验、有资质的施工企业进行施工。同时，对施工承包商实行保证金制度，对工程质量、工程进度等实行奖罚制度，这样不仅能给承包商压力，确保工程质量，而且有效地奖励制度能确保工程顺利完工。

4、为了降低融资风险，项目单位应确立合理的资本结构，发挥财务杠杆作用；制定融资规划；加强融资风险内部控制；降低资本成本；合理安排还款计划；科学理财，降低融资风险等，在资金的来源、供应量和供应时间等应充分作好准备，为了化解风险，要多方面筹措资金，在申请间接融资或直接融资的同时，要考虑引进资金投资的可行性及融资成本的经济性。

5、为降低财务风险，应加快项目的进度规划与实施，尽可能缩短投资与建设周期，争取尽早投入运营并产生效益，减少通货膨胀可能产生的不利影响；实行投资资金集中管理支付制度，按批准的项目预测、施工合同和工程进度拨付项目资金；建立健全项目会计核算制度和内部稽核制度，对项目资金实行全过程的财务管理与监督。

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

本项目主管部门为永顺县住房和城乡建设局。

主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据工程建设任务、成本等因素，建立本地区发行棚户区改造专项债券项目库，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，做好棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚户区改造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《湘西州永顺县 2023 年保障性安居工程专项债券永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目预期收益与融资平衡方案》盖章页)

永顺县财政局



永顺县住房和城乡建设局



2023 年 3 月 14 日

湘西自治州花垣县保障性安居工程专项债券 花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目 预期收益与融资平衡方案

花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目本次拟发行保障性安居工程专项债券 2,300.00 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
花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目	2023年湖南省保障性安居工程专项债券（三期）-2023年湖南省政府专项债券（二十六期）	2,300.00	15年	花垣县住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

花垣县位于湖南西部，地处湘、黔、渝三省市交界处，素有“一脚踏三省”之称，东接保靖、吉首，南连凤凰，西至贵州松桃、重庆秀山，北近保靖，是文学大师沈从文笔下《边城》原型地和全国“精准扶贫”首倡地。全县总面积 1,109 平方公里，辖 12 个乡镇 217 个村 24 个社区（居委会），总人口 31.5 万人，其中苗族人口占 77.3%，是苗族聚居县、革命老区县、国家扶贫开发工作重点县。2020 年 2 月 29 日，湖南省人民政府同意花垣县退出贫困县。

花垣交通条件便利，209、319 国道贯穿全境，包茂高速、张花高速在此交汇，有花垣、花垣东、花垣西三个高速互通，湘西机场位于花垣境内正在建设中，将于 2020 年建成通航。花垣矿产资源丰富，已探明锰、锌、页岩气等矿产 20 余种，其中锰矿储量居全省第一、全国第二，铅锌矿储量居全省第二、全国第三，2011 年新探明铅锌矿远景储量 1300 万金属吨，潜在价值上千亿元，有“东方锰都”、“有色金属之乡”美誉。花垣民族文化浓郁，“苗族赶秋”列入联合国非遗名录，拥有苗族古歌等 5 项国家级非物质文化遗产保护项目苗族武术等 12 项省级非物质文化遗产保护项目，自古有“百里苗乡”之称。花垣自然风光秀美，拥有 1 个国家历史文化名镇（边城镇）、1 个国家 AAA 级旅游景区（边城茶峒）、1 个国家湿地公园（古苗河）。因此，花垣县发展现代物流园区建设既有地域和交通优势，又

有物质基础。

花垣县 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	75.36	83.26	81.85
居民人均可支配收入（元）	27,603	30,000	20,000
一般公共预算收入	7.31	5.66	6.21
政府性基金收入	5.48	3.97	0.76
其中：国有土地出让收入	4.98	3.55	0.45
政府性基金支出	7.87	8.34	6.2
其中：国有土地出让支出	2.21	3.24	0.6

注：数据来源于花垣县统计局、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
花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目	1、项目总投资 3,267.00 万元； 2、项目地点位于花垣县民政局宿舍； 3、项目建设期 12 个月，即 2023 年 1 月至 2023 年 12 月。	本项目改造老旧小区 68900 平方米，其中改造户数 726 户，改造房屋总面积 39250m ² 。主要内容为：改造小区道路；小区坪场硬化；铺设中压燃气管道；化粪池；垃圾收集点；新建停车场；新建充电桩；弱电线路下地、小区安防等其他设施建设。	花垣县住房和城乡建设局	1.《关于花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（花发改审批〔2022〕10 号）； 2.《关于花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目初步设计的批复》（花住建初审〔2022〕15 号）；3.《关于花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目概算的批复》（花发改概审〔2022〕16 号）；4.《建筑工程施工许可证》（编号：433124202301100101）

花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目已经通过湖南人和人律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的建设有利于拉动花垣县的经济增长，是花垣县建设发展的客观要求，同时将有效地增强招商引资的竞争力，强力推进项目引进工作；并有利于改善花垣县老旧小区的环境，满足资源节约型经济社会的发展要求，大力促进花垣县“科学跨越、富民强县”战略的实施，对促进花垣县经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。

（二）社会效益分析

1、本项目的建设将有助于改善项目区的环境，解决老旧小区的基础设施不完善的问题。花垣县近几年的发展无不得益于城市基础设施的改善、环境形象的提升。通过完善项目区基础设施建设，提高区域服务质量，确保老旧小区居民安居乐业。本着对人民负责的态度，站在花垣县长远发展大局的高度，改善老旧小区居民居住条件，进而提升项目区的环境吸引力，赢得新一轮发展机遇。

2、基础设施作为老旧小区配套基础设施建设体系的重要组成部分，其供应却普遍滞后与低效。本项目建设有利于改善老旧小区居民居住条件，增强居民获得感、幸福感和安全感，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

花垣县人民政府同意实施花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目，已履行政府投资项目决策程序。本项目属于地方政府专项债券投向领域的城镇老旧小区改造，符合专项债券支持领域。

花垣县发改局已批复项目可行性研究报告（花发改审批〔2022〕10号）、已办理项目概算批复（花发改概审〔2022〕16号）；花垣县住建局已办理项目初步设计批复（花住建初审〔2022〕15号）、项目施工许可证（编号：433124202301100101），项目成熟度较高。

（四）债券资金需求合理性分析

该项目总投资 3,267.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 2,300.00 万元，项目专项债券资金需求以项目收益能够偿还的债券本息为限确定。项目专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，通过实施本项目可改善老旧小区居民居住条件，进而提升项目区的环境吸引力，赢得新一轮发展机遇；项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018），普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。本项目涉及的老旧小区建筑物属普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，剩余使

用年限超过 30 年，因此预测项目存续期限为 30 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限 15 年。

（七）项目绩效目标

项目绩效目标设置项目建设内容改造老旧小区 68900 平方米，其中改造户数 726 户，改造房屋总面积 39250m²如期按量按质完成，符合各类验收标准，项目建成后产生的收益不低于 4,463.39 万元、满足还本付息要求，项目运营中改善人居环境、提高城市品味和提升广大市民幸福指数，群众满意度大于 90% 等事前绩效目标，花垣县组织相关部门对该项目绩效目标进行评审，经评审论证，该项目绩效目标设置合理。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据：

1、建设项目投资估算方法、建设项目可行性研究报告编制内容深度规定及国家的相关政策法规。

2、建筑工程费用依据湖南省建筑工程最新概算定额和花垣县当地造价水平估算，其中包括建筑物的简单装修费。

3、建设单位管理费，按财建〔2016〕504 号文计算；

4、工程监理费，按参湘监协〔2016〕2 号文计算。

5、编制可行性研究报告费，按湘价房字〔2000〕第 95 号计算；

6、工程设计费，按国家发展计划委员会和建设部计价格〔2002〕10 号文计算；

7、工程勘察费，按设计费 10%计算；

- 8、工程保险费按工程费用的 0.4% 计算。
- 9、工程质量检测费按工程费用的 0.1% 计算。
- 10、劳动安全卫生评审费按工程费用的 0.1% 计算。
- 11、建设工程交易服务费按湘价服〔2014〕33 号文计算。
- 12、场地准备及单位临时设施费按工程费用的 0.1% 计取。
- 13、招标代理服务费用按湘招协〔2015〕6 号计取。
- 14、预备费按工程费用加上工程建设其他费用的适当比例估算。

总投资估算详细情况如下：

花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估 算 价 值 (万元)				技术经济指标			占总投资 额 比例
		建安 工程费	设备购置及安 装费	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)	
一	第一部分 建筑工程费用	2416.79	171.43	0.00	2588.22				79.22%
1	改造小区道路	682.50			682.50	m	3500.00	1950	
2	小区坪场硬化	52.80			52.80	m ²	2400.00	220	
4	铺设中压燃气管道	280.00			280.00	m	2800	1000	
5	弱电线路下地	344.50			344.50	m ²	68900.00	50	
6	强电下地	344.50			344.50	m ²	68900.00	50	
7	一户一表改造	36.30			36.30	户	726.00	500	
8	垃圾收集点	10.00			10.00	个	2	50000	
9	停车场	875.00			875.00	m ²	8750	1000	
10	充电桩		162.80		162.80	个	105	15500	
11	化粪池	64.00			64.00	个	16	40000	
13	小区绿化	25.00			25.00	项	1.00	250000	
15	安防设施建设								
15.1	监控设备		5.00		5.00	套	1.00	50000	
15.2	门禁系统		3.13		3.13	套	1.00	31300	
二	第二部分工程建设其他费用			344.13	344.13				10.53%

1	前期工作费			4.69	4.69				
2	建设单位管理费			44.12	44.12				
3	工程建设监理费			91.68	91.68				
4	工程设计费			87.1	87.1				
5	工程勘察费			26.08	26.08				
6	工程保险费			13.04	13.04				
7	工程质量检测费			26.08	26.08				
8	劳动安全卫生评审费			5.22	5.22				
9	公共资源交易服务费			2.80	2.80				
10	场地准备及单位临时设施费			26.08	26.08				
11	招标代理服务费			17.24	17.24				
三	第三部分 预备费				293.25				8.98%
四	建设投资				3225.60				
五	建设期利息			41.40	41.40				1.27%
六	工程估算总投资				3267.00				100.00%

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目总投资 3,267.00 万元，2023 年投入金额 3,267.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

上述项目分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2023 年	2024 年及以后
花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目	3,267.00	0.00	3,267.00	0.00

项目投资分月计划表

2023 年度，花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资 金额	前期投入	1-2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目	投资金额	0.00	0.00	550.00	650.00	650.00	650.00
	其中：专项债金额	0.00		500.00	600.00	600.00	600.00
	总投资 金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
	投资金额	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	67.00
	其中：专项债金额						

（二）资金筹措方案

花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项

目的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。

项目总投资 3,267.00 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 967.00 万元，占总投资金额比例 29.60%；拟申请发行政府专项债券资金 2,300.00 万元。花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 2,300.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目	3,267.00	967.00	0.00	2,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目收入主要来源于物业服务收入、停车收费、充电桩服务费。

（1）物业服务收入

物业收费面积：项目改造房屋总面积为 3.925 万平方米。

物业收费单价：项目业主引进专业物业管理团队服务老旧小区后期的运营管理，收取的物业管理费纳入财政专项收入。根据居民意愿调查，大部分老旧小区居民在小区环境得

到改善后愿意支付物业管理服务费。参考《湖南省物业服务收费管理办法》（湘发改价费规〔2022〕271号），结合项目实际情况及同类小区的物业费收取情况，确定项目物业费单价按 1.0 元/m²·月计算，物业费收取率为第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后为 90%。

花垣县小区物业费价格参考

序号	小区名称	物业费标准（元 / 月 / m ² ）	数据来源
1	寰宇天成	1.2	网络查询
2	锦绣花园	1.0	网络查询
3	星梦园·楠湾	1.2	网络查询

  	 开发商信息
花垣尚信置业发展有限公司开发的楼盘	
<div> <div> 楼盘名称： 寰宇天成 待售 </div> <div> 楼盘地址： [花垣县-花垣县]边城大道花果山森林公园旁 </div> <div> 区域位置： -花垣县-花垣县 </div> <div> 物业公司： 君安物业 </div> <div> 楼盘单价： 住宅3500元/m² </div> <div> 物业管理费： 住宅1.2元/m²/月 </div> <div> 售楼处地址： 花垣县边城大道花果山森林公园旁 </div> <div> 最新动态： 住宅均价3500元/m² </div> </div>	

楼盘详情	
基础信息	销售信息
规划用户	790
占地面积	29200m²
建筑面积	160000m²
开发商	湖南省锦绣山河房地产开发有限公司花垣分公司
投资商	湖南省锦绣山河房地产开发有限公司花垣分公司
建筑规划	
物业信息	
物业费	1元/㎡/月
物业公司	湖南花垣容大物业管理有限公司
车位数	500个
推荐	

<

楼盘详情

(2) 停车位收入

停车位数量及出租率：项目改造后可新增路内/地面停车位停车位总个数 250 个。路内/地面停车位收费按照花垣县收

费文件执行。根据目前民政局宿舍片区停车情况，拟定运营期第一年出租率为 85%，第二年为 90%，第三年及以后为 95%。

路内/地面停车位收费单价：依据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价费〔2020〕801 号）的有关规定，花垣县发展和改革局制定了《花垣县机动停放服务收费管理实施细则》，具体收费标准如下：

二、公共停车场机动车停放服务收费标准

单位：每次、每辆

区域	计 费 标 准	24小时最高
一类区域	30分钟之内（含30分钟）免费	20元
	30分钟以上至4小时（含本数）5元/辆次	
	4小时以上至12小时（含本数）10元/辆次	
	超12小时20元/辆次	
二类区域	30分钟之内（含30分钟）免费	15元
	30分钟以上至4小时（含本数）2元/辆次	
	4小时以上至12小时（含本数）8元/辆次	
	超12小时15元/辆次	
说明：1、小型车按上述停车收费标准收取，中型车和大型车分别按比照所占小汽车位计费；2、摩托车（电动车）按不超过按不超过小车标准四分之一收取），		

本项目建成后新增停车场符合收费文件中一类区域，因此按照一类收费标准执行，预估每个车位每天单辆车平均持续停放在 30 分钟以上至 4 小时，收费标准为 5 元，周转率为 3 次，则每个停车位每日收入为 15 元，本项目按 15 元/个/天进行计算。

（3）充电桩服务费

服务单价：按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取。根据《湖南省电动汽车充电桩基础设施专项规划（2016-2020 年）》及《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号），充电桩服务费每千瓦时上限标准为 0.8 元。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。根据周边市场实际情况，按照谨慎性原则，本项目服务费单价按 0.6 元/kWh 计算。

年充电量：本项目通过改造后，充电桩总数量为 105 个。根据电动汽车的现有技术，电动汽车在使用直流充电桩（60kw）时需 1 小时充满，充电桩使用次数按 3 次/天，工作时长为 365 天，则年充电量为 689.85 万 kwh。结合本项目所在区域人口情况及充电桩数量，预计使用率 2024 年为 85%，2025 年为 90%，2026 年为 95%，考虑到花垣县新能源汽车保有量逐渐递增，且该项目所在地人口较为密集，因此预估 2026 年及以后年度充电桩使用率可稳定为 95%。

按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 7,822.15 万元，项目各年度收入详见下表：

花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	物业服务收入	579.33	32.97	37.68	42.39	42.39	42.39	42.39	42.39
1.1	物业面积（万 m ² ）		3.925	3.925	3.925	3.925	3.925	3.925	3.925
1.2	收费单价（元/m ² ·月）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.3	收取率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车位收入	1,799.91	116.34	123.19	130.03	130.03	130.03	130.03	130.03
2.1	数量（个）		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
2.2	单价（元/个·天）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
2.3	出租率		85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩服务收入	5,442.92	351.82	372.52	393.21	393.21	393.21	393.21	393.21
3.1	充电桩数量		105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
3.2	年充电量		689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85
3.3	服务费单价		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
3.4	使用率		85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	合计	7,822.15	501.14	533.39	565.64	565.64	565.64	565.64	565.64

续上表：

序号	项目	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	物业服务收入	579.33	42.39	42.39	42.39	42.39	42.39	42.39	42.39
1.1	物业面积（万 m ² ）		3.925	3.925	3.925	3.925	3.925	3.925	3.925
1.2	收费单价（元/m ² ·月）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.3	收取率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车位收入	1,799.91	130.03	130.03	130.03	130.03	130.03	130.03	130.03
2.1	数量（个）		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
2.2	单价（元/个·天）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
2.3	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩服务收入	5,442.92	393.21	393.21	393.21	393.21	393.21	393.21	393.21
3.1	充电桩数量		105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
3.2	年充电量		689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85
3.3	服务费单价		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
3.4	使用率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	合计	7,822.15	565.64	565.64	565.64	565.64	565.64	565.64	565.64

（二）项目预期成本预测

根据市场可比案例，花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目的主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下：

1、经营成本

（1）工资及福利费

项目共需要相关工作人员 22 人（含管理人员 3 人；物业、停车场/充电桩保安 16 人；维修人员 3 人）。根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14% 的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14% 计。参照湖南省同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按 5.76 万元/年计算，以后每年按 3% 增长。

岗位	平均工资	备注
2021 年湖南省城镇私营单位就业人员（交通运输、仓储和邮政业）年人均工资	50786 元/年	来自湖南省统计局
2019 年湖南省城镇私营单位就业人员（居民服务、修理和其他服务业）年人均工资	50333 元/年	来自湖南省统计局

（2）营业及管理费用

本项目营业及管理费用包括广告费、水电费、经营管理、会议费、办公费、差旅费、接待费等多项费用，营业及管理费用按营业收入的 5% 估算。

（3）维护修理费

参照类似项目取值，按照项目工程费用的 1% 计。

2.相关税费

(1) 增值税：本项目的收入按照增值税率 6%计列；项目运营成本按照增值税率 6%计列。

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

按照上述测算，花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目在债券存续期内，预计成本支出 3,358.76 万元。详见下表：

花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目运营成本及税费测算表

单位：万元

项目类型	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、运营成本	2,918.64	177.66	183.07	188.60	192.63	196.79	201.07	205.47
人员工资及福利费	2,165.18	126.72	130.52	134.44	138.47	142.62	146.90	151.31
营业及管理费用	391.11	25.06	26.67	28.28	28.28	28.28	28.28	28.28
维护修理费用	362.35	25.88	25.88	25.88	25.88	25.88	25.88	25.88
二、税费	440.13	28.03	29.94	31.85	31.85	31.85	31.85	31.85
增值税	400.11	25.48	27.22	28.95	28.95	28.95	28.95	28.95
税金及附加	40.01	2.55	2.72	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90
合计	3,358.76	205.69	213.01	220.45	224.48	228.63	232.91	237.32

续上表：

项目类型	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、运营成本	2,918.64	210.01	214.69	219.50	224.47	229.57	234.84	240.26
人员工资及福利费	2,165.18	155.85	160.53	165.34	170.30	175.41	180.67	186.09
营业及管理费用	391.11	28.28	28.28	28.28	28.28	28.28	28.28	28.28
维护修理费用	362.35	25.88	25.88	25.88	25.88	25.88	25.88	25.88
二、税费	440.13	31.85	31.85	31.85	31.85	31.85	31.85	31.85
增值税	400.11	28.95	28.95	28.95	28.95	28.95	28.95	28.95
税金及附加	40.01	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90
合计	3,358.76	241.86	246.54	251.35	256.31	261.42	266.68	272.10

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目预期总收入 7,822.15 万元，预期总支出合计 3,358.76 万元，项目净收益为 4,463.39 万元。

（二）项目融资还本付息情况

花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目，已发行政府专项债券 0.00 元；本次拟发行专项债券 2,300.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 15 年，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 3.66%。债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目还本付息情况如下表所示：

花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	还本付息合计
花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目	2023 年 3 月	0.00	2,300.00		2,300.00	0.00	0.00
	2023 年 9 月	2,300.00			2,300.00	42.09	42.09
	2024 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2025 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2026 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2027 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2028 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2029 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2030 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2031 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2032 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18

	2033 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2034 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2035 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2036 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2037 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2038 年 3 月	2,300.00		2,300.00	0.00	42.09	2,342.09
	合计		2,300.00	2,300.00		1,262.70	3,562.70

（三）项目融资平衡情况

花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目偿债资金来源为物业服务收入、停车收费、充电桩服务费，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 4,463.39 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25。

花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	相关收益对融资本息的覆盖倍数
花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目	4,463.39	2,300.00	3,562.70	1.25

花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目融资平衡情况已经通过湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.03	1.25	1.47
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.35	1.25	1.16

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 1.03，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 1.16，仍能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	11,089.15	3,267.00	501.14	533.39	565.64	565.64	565.64	565.64	565.64
1.1	资本金	967.00	967.00	0.00						
1.2	债券资金流入	2,300.00	2,300.00							
1.3	运营收入	7,822.15		501.14	533.39	565.64	565.64	565.64	565.64	565.64
1.4	回收固定资产余值	0.00								
1.5	流动资金回收	0.00								
2	现金流出	10,146.37	3,267.00	289.87	297.19	304.63	308.66	312.81	317.09	321.50
2.1	建设投资	3,267.00	3,267.00	0.00						
2.2	运营成本	2,918.64		177.66	183.07	188.60	192.63	196.79	201.07	205.47
2.3	税金及附加	440.13		28.03	29.94	31.85	31.85	31.85	31.85	31.85
2.4	运营期利息	1,220.61		84.18	84.18	84.18	84.18	84.18	84.18	84.18
2.5	债券本金	2,300.00								
3	净现金流量	942.78	0.00	211.27	236.19	261.01	256.98	252.82	248.54	244.14
4	累计净现金流量		0.00	211.27	447.46	708.47	965.44	1,218.27	1,466.81	1,710.94

续上表：

序号	项目	合计	运营期							
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	现金流入	11,089.15	565.64	565.64	565.64	565.64	565.64	565.64	565.64	0.00
1.1	资本金	967.00								
1.2	债券资金流入	2,300.00								
1.3	运营收入	7,822.15	565.64	565.64	565.64	565.64	565.64	565.64	565.64	0.00
1.4	回收固定资产余值	0.00								
1.5	流动资金回收	0.00								
2	现金流出	10,146.37	326.04	330.72	335.53	340.49	345.60	350.86	356.28	2,342.09
2.1	建设投资	3,267.00								
2.2	运营成本	2,918.64	210.01	214.69	219.50	224.47	229.57	234.84	240.26	0.00
2.3	税金及附加	440.13	31.85	31.85	31.85	31.85	31.85	31.85	31.85	0.00
2.4	运营期利息	1,220.61	84.18	84.18	84.18	84.18	84.18	84.18	84.18	42.09
2.5	债券本金	2,300.00								2,300.00
3	净现金流量	942.78	239.60	234.92	230.10	225.14	220.04	214.77	209.35	-2,342.09
4	累计净现金流量		1,950.54	2,185.46	2,415.56	2,640.71	2,860.74	3,075.52	3,284.87	942.78

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

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素,通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生,经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

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

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

应对措施:根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断,并结合本项目对工程的具体要求进行评价,

本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不

会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

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

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

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

3、项目收益与预期存在差异风险

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

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

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法

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

本项目主管部门是花垣县住房和城乡建设局。

项目主管部门将负责按照2023年湖南省保障性安居工程债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行保障性安居工程债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好保障性安居工程债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做

好保障性安居工程债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文）

(本页无正文，为《花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套设施改造项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



花垣县财政局



花垣县住房和城乡建设局

2023 年 3 月 13 日

湘西自治州花垣县保障性安居工程专项债券 花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造 项目预期收益与融资平衡方案

花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目
本次拟发行保障性安居工程专项债券 5,500.00 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
花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目	2023年湖南省保障性安居工程专项债券（三期）-2023年湖南省政府专项债券（二十六期）	5,500.00	15年	花垣县住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

花垣县位于湖南西部，地处湘、黔、渝三省市交界处，素有“一脚踏三省”之称，东接保靖、吉首，南连凤凰，西至贵州松桃、重庆秀山，北近保靖，是文学大师沈从文笔下《边城》原型地和全国“精准扶贫”首倡地。全县总面积 1,109 平方公里，辖 12 个乡镇 217 个村 24 个社区（居委会），总人口 31.5 万人，其中苗族人口占 77.3%，是苗族聚居县、革命老区县、国家扶贫开发工作重点县。2020 年 2 月 29 日，湖南省人民政府同意花垣县退出贫困县。

花垣交通条件便利，209、319 国道贯穿全境，包茂高速、张花高速在此交汇，有花垣、花垣东、花垣西三个高速互通，湘西机场位于花垣境内正在建设中，将于 2020 年建成通航。花垣矿产资源丰富，已探明锰、锌、页岩气等矿产 20 余种，其中锰矿储量居全省第一、全国第二，铅锌矿储量居全省第二、全国第三，2011 年新探明铅锌矿远景储量 1300 万金属吨，潜在价值上千亿元，有“东方锰都”、“有色金属之乡”美誉。花垣民族文化浓郁，“苗族赶秋”列入联合国非遗名录，拥有苗族古歌等 5 项国家级非物质文化遗产保护项目苗族武术等 12 项省级非物质文化遗产保护项目，自古有“百里苗乡”之称。花垣自然风光秀美，拥有 1 个国家历史文化名镇（边城镇）、1 个国家 AAA 级旅游景区（边城茶峒）、1 个国家湿地公园（古苗河）。因此，花垣县发展现代物流园区建设既有地域和交通优势，又

有物质基础。

花垣县 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	75.36	83.26	81.85
居民人均可支配收入（元）	27,603	30,000	20,000
一般公共预算收入	7.31	5.66	6.21
政府性基金收入	5.48	3.97	0.76
其中：国有土地出让收入	4.98	3.55	0.45
政府性基金支出	7.87	8.34	6.2
其中：国有土地出让支出	2.21	3.24	0.6

注：数据来源于花垣县统计局、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
花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目	1、项目总投资 8,442.00 万元； 2、项目地点位于花垣县移动宿舍片区； 3、项目建设期 12 个月，即 2023 年 1 月至 2023 年 12 月。	本项目改造老旧小区 181900 平方米，其中改造总户数 1876 户，改造房屋总面积为 137271 平方米。主要内容为：改造小区道路；小区坪场硬化；供水管网改造；铺设中压燃气管道；化粪池；弱电线路下地、小区安防、加装电梯；新建停车场；新建充电桩等设施建设。	花垣县住房和城乡建设局	1.《关于花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（花发改审批（2022）11 号）；2.《关于花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目概算的批复》（花发改概审（2022）15 号）；3.《关于花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目初步设计的批复》（花住建初批（2022）13 号）；4.《建筑工程施工许可证》（编号：433124202212250101）

花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目已经通过湖南人和人律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、本项目的建设有利于拉动花垣县的经济增长，是花垣县建设发展的客观要求，同时将有效地增强招商引资的竞争力，强力推进项目引进工作；并有利于改善花垣县老旧小区的环境，满足资源节约型经济社会的发展要求，大力促进花垣县“科学跨越、富民强县”战略的实施，对促进花垣县经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。

（二）社会效益分析

1、本项目的建设将有助于改善项目区的环境，解决老旧小区的基础设施不完善的问题。花垣县近几年的发展无不得益于城市基础设施的改善、环境形象的提升。通过完善项目区基础设施建设，提高区域服务质量，确保老旧小区居民安居乐业。本着对人民负责的态度，站在花垣县长远发展大局的高度，改善老旧小区居民居住条件，进而提升项目区的环境吸引力，赢得新一轮发展机遇。

2、基础设施作为老旧小区配套基础设施建设体系的重要组成部分，其供应却普遍滞后与低效。本项目建设有利于改善老旧小区居民居住条件，增强居民获得感、幸福感和安全感，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

花垣县人民政府同意实施花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目，已履行政府投资项目决策程序。本项目属于地方政府专项债券投向领域的城镇老旧小区改造，符合专项债券支持领域。

花垣县发改局已批复项目可行性研究报告（花发改投〔2022〕11号）、已办理概算批复（花发改概审〔2022〕15号）；县住建局已办理项目初步设计批复（花住建初批〔2022〕13号）、施工许可证（编号：433124202212250101），项目成熟度较高。

（四）债券资金需求合理性分析

该项目总投资 8,442.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 5,500.00 万元，项目专项债券资金需求以项目收益能够偿还的债券本息为限确定。项目专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，通过实施本项目可改善老旧小区居民居住条件，进而提升项目区的环境吸引力，赢得新一轮发展机遇；项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018），普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。本项目涉及的老旧小区建筑物属普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，剩余使用年限超过 30 年，因此预测项目存续期限为 30 年。预测项目

存续期限大于专项债券发行期限 15 年。

（七）项目绩效目标

项目绩效目标设置项目建设内容改造老旧小区 181900 平方米，其中改造总户数 1876 户，改造房屋总面积为 137271 平方米如期按量按质完成，符合各类验收标准，项目建成后产生的收益不低于 10,752.65 万元、满足还本付息要求，项目运营中改善人居环境、提高城市品味和提升广大市民幸福指数，群众满意度大于 90%等事前绩效目标，花垣县组织相关部门对该项目绩效目标进行评审，经评审论证，该项目绩效目标设置合理。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据：

1、建设项目投资估算方法、建设项目可行性研究报告编制内容深度规定及国家的相关政策法规。

2、建筑工程费用依据湖南省建筑工程最新概算定额和花垣县当地造价水平估算，其中包括建筑物的简单装修费。

3、建设单位管理费，按财建〔2016〕504 号文计算；

4、工程监理费，按参湘监协〔2016〕2 号文计算。

5、编制可行性研究报告费，按湘价房字〔2000〕第 95 号计算；

6、工程设计费，按国家发展计划委员会和建设部计价格〔2002〕10 号文计算；

7、工程勘察费，按设计费 10%计算；

8、工程保险费按工程费用的 0.4%计算；

- 9、工程质量检测费按工程费用的 0.1%计算；
- 10、劳动安全卫生评审费按工程费用的 0.1%计算；
- 11、建设工程交易服务费按湘价服〔2014〕33 号文计算；
- 12、场地准备及单位临时设施费按工程费用的 0.1%计取；
- 13、招标代理服务费按湘招协〔2015〕6 号计取；
- 14、预备费按工程费用加上工程建设其他费用的适当比例估算。

总投资估算详细情况如下：

花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估 算 价 值 (万元)				技术经济指标			占总投资 额 比例
		建安 工程费	设备购置及安 装费	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)	
一	第一部分 建筑工程费用	6198.49	516.58	0.00	6715.07				79.54%
1	改造小区道路	966.6			966.6	m	5400.00	2310	
2	小区坪场硬化	63.80			63.80	m2	2900.00	220	
3	供水管网改造	128.00			128.00	m	1600.00	800	
4	铺设中压燃气管道	180.00			180.00	m	1800	1000	
5	化粪池	32.00			32.00	个	8	40000	
6	其他设施								
6.1	弱电线路下地	1637.10			1637.10	m2	181900.00	90	
6.2	小区绿化	40.00			40.00	项	1.00	400000	
6.3	安防设施建设								
6.3.1	监控设备		10.00		10.00	套	2.00	50000	
6.3.2	门禁系统		8.08		8.08	套	2.00	30000	
6.4	外墙面	1166.8			1166.8	m2	137271	85	
6.5	游园休闲场地改造	40.00			40.00	项	1.00	400000	
6.6	便民设施	40.00			40.00	项	1.00	400000	
6.7	环卫设施	20.00			20.00	项	1.00	200000	

6.8	围墙改造	40.00			40.00	项	1.00	400000	
6.9	电梯		80.00		80.00	台	4.00	200000	
7	停车场	2250.00			2250.00	m²	22500	1000	
8	充电桩		418.50		418.50	个	270	15500	
二	第二部分 工程建设其他费用			869.47	869.47				10.30%
1	前期工作费			11.96	11.96				
2	建设单位管理费			101.42	101.42				
3	工程建设监理费			202.55	202.55				
4	工程设计费			247.11	247.11				
5	工程勘察费			74.64	74.64				
6	工程保险费			40.71	40.71				
7	工程质量检测费			67.85	67.85				
8	劳动安全卫生评审费			13.57	13.57				
9	公共资源交易服务费			4.00	4.00				
10	场地准备及单位临时设施费			67.85	67.85				
11	招标代理服务费等			37.82	37.82				
三	第三部分 预备费				758.46				8.98%
四	建设投资				8343.00				
五	建设期利息			99.000	99.000				1.17%
六	工程估算总投资				8442.00				100.00%

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目总投资 8,442.00 万元，2023 年投入金额 8,442.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

上述项目分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2023 年	2024 年及以后
花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目	8,442.00	0.00	8,442.00	0.00

项目投资分月计划表

2023 年度，花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1-2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目	投资金额	0.00	0.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,200.00
	其中：专项债金额	0.00		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,000.00
	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
	投资金额	400.00	400.00	400.00	300.00	300.00	342.00
	其中：专项债金额						

（二）资金筹措方案

花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造

项目的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。

项目总投资 8,442.00 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 2,942.00 万元，占总投资金额比例 34.85%；拟申请发行政府专项债券资金 5,500.00 万元。花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 5,500.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目	8,442.00	2,942.00	0.00	5,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目收入主要来源于物业服务收入、停车收费、充电桩服务费。

（1）物业服务收入

物业收费面积：项目改造房屋总面积为 13.7271 万平方米。

物业收费单价：项目业主引进专业物业管理团队服务老旧小区后期的运营管理，收取的物业管理费纳入财政专项收入。根据居民意愿调查，大部分老旧小区居民在小区环境得到改善后愿意支付物业管理服务费。参考《湖南省物业服务收费管理办法》（湘发改价费规〔2022〕271号），结合项目实际情况及同类小区的物业费收取情况，确定项目物业费单价按 1.0 元/m²·月计算，物业费收取率为第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后为 90%。

花垣县小区物业费价格参考

序号	小区名称	物业费标准（元 / 月 / m ² ）	数据来源
1	寰宇天成	1.2	网络查询
2	锦绣花园	1.0	网络查询
3	星梦园·楠湾	1.2	网络查询

  	<div> <div>开发商信息</div> <div>花垣尚信置业发展有限公司开发的楼盘</div> </div>
	<div> <div>楼盘名称：</div> <div>寰宇天成</div> <div>待售</div> </div> <div> <div>楼盘地址：</div> <div>[花垣县-花垣县]边城大道花果山森林公园旁</div> </div> <div> <div>区域位置：</div> <div>-花垣县-花垣县</div> </div> <div> <div>物业公司：</div> <div>君安物业</div> </div> <div> <div>楼盘单价：</div> <div>住宅3500元/m²</div> </div> <div> <div>物业管理费：</div> <div>住宅1.2元/m²/月</div> </div> <div> <div>售楼处地址：</div> <div>花垣县边城大道花果山森林公园旁</div> </div> <div> <div>最新动态：</div> <div>住宅均价3500元/m²</div> </div>

楼盘详情	
基础信息	销售信息
规划用户	790
占地面积	29200m ²
建筑面积	160000m ²
开发商	湖南省锦绣山河房地产开发有限公司花垣分公司
投资商	湖南省锦绣山河房地产开发有限公司花垣分公司
物业信息	
物业费	1元/m ² /月
物业公司	湖南花垣容大物业管理有限公司
车位数	500个

	楼盘详情
星梦园·楠湾	
参考售价：住宅参考价 3300元/m ²	
开盘时间：2022年01月01日	
交房时间：2022年10月30日	
物业费：住宅1.2元/m ² /月	
开发商：贵州雷宇房地产开发有限责任公司	
楼盘地址：花垣县城南四方井路星梦园小区	

（2）停车位收入

停车位数量及出租率：项目改造后可新增路内/地面停车位停车位总个数 900 个。路内/地面停车位收费按照花垣县收费文件执行。根据目前民政局宿舍片区停车情况，拟定运营期第一年出租率为 70%，第二年为 80%，第三年及以后为 90%。

路内/地面停车位收费单价：依据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价费〔2020〕801 号）的有关规定，花垣县发展和改革局制定了《花垣县机动停放服务收费管理实施细则》，具体收费标准如下：

二、公共停车场机动车停放服务收费标准

单位：每次、每辆

区域	计 费 标 准	24小时最高
一类区域	30分钟之内（含30分钟）免费	20元
	30分钟以上至4小时（含本数）5元/辆次	
	4小时以上至12小时（含本数）10元/辆次	
	超12小时20元/辆次	
二类区域	30分钟之内（含30分钟）免费	15元
	30分钟以上至4小时（含本数）2元/辆次	
	4小时以上至12小时（含本数）8元/辆次	
	超12小时15元/辆次	
说明：1、小型车按上述停车收费标准收取，中型车和大型车分别按比照所占小汽车位计费；2、摩托车（电动车）按不超过按不超过小车标准四分之一收取），		

本项目建成后新增停车场符合收费文件中一类区域，因此按照一类收费标准执行，预估每个车位每天单辆车平均持

续停放在 30 分钟以上至 4 小时，收费标准为 5 元，周转率为 3 次，则每个停车位每日收入为 15 元，本项目按 15 元/个/天进行计算。

（3）充电桩服务费

服务单价：按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取。根据《湖南省电动汽车充电桩基础设施专项规划（2016-2020 年）》及《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号），充电桩服务费每千瓦时上限标准为 0.8 元。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。根据周边市场实际情况，按照谨慎性原则，本项目服务费单价按 0.6 元/kWh 计算。

年充电量：本项目通过改造后，充电桩总数量为 270 个。根据电动汽车的现有技术，电动汽车在使用直流充电桩（60kw）时需 1 小时充满，充电桩使用次数按 3 次/天，工作时长为 365 天，则年充电量为 1,773.90 万 kwh。预计使用率 2024 年为 60%，2025 年为 70%，2026 年为 80%，考虑到花垣县新能源汽车保有量逐渐递增，且该项目所在地人口较为密集，因此预估 2027 年及以后年度充电桩使用率可稳定为 80%。

按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 19,688.25 万元，项目各年度收入详见下表：

花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	物业服务收入	2,026.12	115.31	131.78	148.25	148.25	148.25	148.25	148.25
1.1	物业面积（万 m ² ）		13.7271	13.7271	13.7271	13.7271	13.7271	13.7271	13.7271
1.2	收费单价（元/m ² ·月）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.3	收取率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车位收入	6,060.83	344.93	394.20	443.48	443.48	443.48	443.48	443.48
2.1	数量（个）		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
2.2	单价（元/个·天）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
2.3	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	充电桩服务收入	11,601.31	638.60	745.04	851.47	851.47	851.47	851.47	851.47
3.1	充电桩数量		270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
3.2	年充电量		1,773.90	1,773.90	1,773.90	1,773.90	1,773.90	1,773.90	1,773.90
3.3	服务费单价		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
3.4	使用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
4	合计	19,688.25	1,098.84	1,271.02	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20

续上表：

序号	项目	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	物业服务收入	2,026.12	148.25	148.25	148.25	148.25	148.25	148.25	148.25
1.1	物业面积（万 m ² ）		13.7271	13.7271	13.7271	13.7271	13.7271	13.7271	13.7271
1.2	收费单价（元/m ² ·月）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.3	收取率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车位收入	6,060.83	443.48	443.48	443.48	443.48	443.48	443.48	443.48
2.1	数量（个）		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
2.2	单价（元/个·天）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
2.3	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	充电桩服务收入	11,601.31	851.47	851.47	851.47	851.47	851.47	851.47	851.47
3.1	充电桩数量		270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
3.2	年充电量		1,773.90	1,773.90	1,773.90	1,773.90	1,773.90	1,773.90	1,773.90
3.3	服务费单价		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
3.4	使用率		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
4	合计	19,688.25	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20

（二）项目预期成本预测

根据市场可比案例，花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目的主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下：

1、经营成本

（1）工资及福利费

项目共需要相关工作人员 60 人（含管理人员 15 人；物业、停车场/充电桩保安 30 人；维修人员 15 人）。根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14% 的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14% 计。参照湖南省同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按 5.76 万元/年计算，以后每年按 3% 增长。

岗位	平均工资	备注
2021 年湖南省城镇私营单位就业人员（交通运输、仓储和邮政业）年人均工资	50786 元/年	来自湖南省统计局
2019 年湖南省城镇私营单位就业人员（居民服务、修理和其他服务业）年人均工资	50333 元/年	来自湖南省统计局

（2）营业及管理费用

本项目营业及管理费用包括广告费、水电费、经营管理、会议费、办公费、差旅费、接待费等多项费用，营业及管理费用按营业收入的 5% 估算。

（3）维护修理费

参照类似项目取值，按照项目工程费用的 1% 计。

2.相关税费

(1) 增值税：本项目的收入按照增值税率 6%计列；项目运营成本按照增值税率 6%计列。

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

债券存续期内，项目预计总成本为 8,935.60 万元。具体如下：

花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目运营成本及税费测算表

单位：万元

项目类型	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、运营成本	7,829.56	467.69	486.67	505.96	516.96	528.29	539.96	551.98
人员工资及福利费	5,905.03	345.60	355.97	366.65	377.65	388.98	400.65	412.66
营业及管理费用	984.41	54.94	63.55	72.16	72.16	72.16	72.16	72.16
维护修理费用	940.11	67.15	67.15	67.15	67.15	67.15	67.15	67.15
二、税费	1,106.04	60.82	71.00	81.19	81.19	81.19	81.19	81.19
增值税	1,005.49	55.29	64.55	73.81	73.81	73.81	73.81	73.81
税金及附加	100.55	5.53	6.45	7.38	7.38	7.38	7.38	7.38
合计	8,935.60	528.51	557.67	587.14	598.14	609.47	621.14	633.16

续上表：

项目类型	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、运营成本	7,829.56	564.36	577.11	590.24	603.77	617.70	632.05	646.84
人员工资及福利费	5,905.03	425.04	437.80	450.93	464.46	478.39	492.74	507.53
营业及管理费用	984.41	72.16	72.16	72.16	72.16	72.16	72.16	72.16
维护修理费用	940.11	67.15	67.15	67.15	67.15	67.15	67.15	67.15
二、税费	1,106.04	81.19	81.19	81.19	81.19	81.19	81.19	81.19
增值税	1,005.49	73.81	73.81	73.81	73.81	73.81	73.81	73.81
税金及附加	100.55	7.38	7.38	7.38	7.38	7.38	7.38	7.38
合计	8,935.60	645.54	658.29	671.43	684.95	698.89	713.24	728.02

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目预期总收入 19,688.25 万元，总成本费用 8,935.60 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 10,752.65 万元。

（二）项目融资还本付息情况

花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目，已发行政府专项债券 0.00 元；本次拟发行专项债券 5,500.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 15 年，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 3.66%。债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目还本付息情况如下表所示：

花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目

还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	还本付息合计
花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目	2023 年 3 月	0.00	5,500.00		5,500.00	0.00	0.00
	2023 年 9 月	5,500.00			5,500.00	100.65	100.65
	2024 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2025 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2026 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2027 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2028 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2029 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2030 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30

	2031 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2032 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2033 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2034 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2035 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2036 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2037 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2038 年 3 月	5,500.00		5,500.00	0.00	100.65	5,600.65
	合计		5,500.00	5,500.00		3,019.50	8,519.50

（三）项目融资平衡情况

花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目偿债资金来源为物业服务收入、停车收费、充电桩服务费，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 10,752.65 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.26。

花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目

收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	相关收益对融资本息的覆盖倍数
花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目	10,752.65	5,500.00	8,519.50	1.26

花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目融资平衡情况已经通过湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.03	1.26	1.49

成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.26	1.16

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 1.03，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.16，仍能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	28,130.25	8,442.00	1,098.84	1,271.02	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20
1.1	资本金	2,942.00	2,942.00	0.00						
1.2	债券资金流入	5,500.00	5,500.00							
1.3	运营收入	19,688.25		1,098.84	1,271.02	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20
1.4	回收固定资产余值	0.00								
1.5	流动资金回收	0.00								
2	现金流出	25,796.45	8,442.00	729.81	758.97	788.44	799.44	810.77	822.44	834.46
2.1	建设投资	8,442.00	8,442.00	0.00						
2.2	运营成本	7,829.56		467.69	486.67	505.96	516.96	528.29	539.96	551.98
2.3	税金及附加	1,106.04		60.82	71.00	81.19	81.19	81.19	81.19	81.19
2.4	运营期利息	2,918.85		201.30	201.30	201.30	201.30	201.30	201.30	201.30
2.5	债券本金	5,500.00								
3	净现金流量	2,333.80	0.00	369.03	512.05	654.76	643.76	632.43	620.76	608.74
4	累计净现金流量		0.00	369.03	881.08	1,535.83	2,179.59	2,812.02	3,432.78	4,041.51

续上表：

序号	项目	合计	运营期							
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	现金流入	28,130.25	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	0.00
1.1	资本金	2,942.00								
1.2	债券资金流入	5,500.00								
1.3	运营收入	19,688.25	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	0.00
1.4	回收固定资产余值	0.00								
1.5	流动资金回收	0.00								
2	现金流出	25,796.45	846.84	859.59	872.73	886.25	900.19	914.54	929.32	5,600.65
2.1	建设投资	8,442.00								
2.2	运营成本	7,829.56	564.36	577.11	590.24	603.77	617.70	632.05	646.84	0.00
2.3	税金及附加	1,106.04	81.19	81.19	81.19	81.19	81.19	81.19	81.19	0.00
2.4	运营期利息	2,918.85	201.30	201.30	201.30	201.30	201.30	201.30	201.30	100.65
2.5	债券本金	5,500.00								5,500.00
3	净现金流量	2,333.80	596.36	583.61	570.47	556.95	543.01	528.66	513.88	-5,600.65
4	累计净现金流量		4,637.87	5,221.48	5,791.95	6,348.90	6,891.91	7,420.57	7,934.45	2,333.80

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

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素,通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生,经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

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

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

应对措施:根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断,并结合本项目对工程的具体要求进行评价,

本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不

会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

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

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

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

3、项目收益与预期存在差异风险

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

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

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法

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

本项目主管部门是花垣县住房和城乡建设局。

项目主管部门将负责按照2023年湖南省保障性安居工程债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行保障性安居工程债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好保障性安居工程债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做

好保障性安居工程债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文）

(本页无正文，为《花垣县移动公司宿舍片区老旧小区
配套基础设施改造项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2023 年 3 月 13 日

湘西州龙山县 2023 年保障性安居工程专项债券 龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目 预期收益与融资平衡方案

龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目拟发行
2023 年保障性安居工程专项债券 5,400.00 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
龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目	2023 年湖南省保障性安居工程专项债券（四期）-2023 年湖南省政府专项债券（二十七期）	5,400.00	20 年	龙山县住房保障服务中心

一、项目概况

（一）区域介绍

龙山县位于湖南省西部，全县辖 21 个乡镇、397 个村，总人口 60.64 万人，其中以土家族为主的少数民族集居地，是国家扶贫重点县和全省 11 个深度贫困县之一。龙山县是土家族的发祥地之一，土家族织锦技艺、土家族摆手舞等 6 个项目列入国家级非物质文化遗产名录，有国家级代表性传承人 6 人。龙山县有“乌龙山国家地质公园”、“岩溶地质的百科全书”洛塔石林、“南方空中草原”八面山、“佛教圣地”太平山等自然风光；水利、森林、草场等自然资源丰富；煤炭、紫砂陶、石英砂、大理石、页岩气等矿产储量巨大；森林覆盖率达 71.2%，是湖南省首个林业碳汇工程试点县。

2020-2022 年，龙山县分别实现一般公共预算收入 9.34 亿元、7.75 亿元和 9.91 亿元，政府性基金收入分别为 14.02 亿元、4.54 亿元和 9.74 亿元，其中，国有土地出让收入分别为 13.77 亿元、4.3 亿元和 9.36 亿元。

龙山县 2020-2022 年财政经济数据

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	98.86	106.00	109.37
居民人均可支配收入（元）	24,898.00	17,560.00	18,700.00
一般公共预算收入	9.34	7.65	9.91
政府性基金收入	14.02	4.54	9.74
其中：国有土地出让收入	13.77	4.30	9.36

项目	2020 年	2021 年	2022 年
政府性基金支出	15.93	12.65	15.28
其中：国有土地出让支出	8.28	2.90	9.36

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
龙山县2022年老旧小区改造及配套基础设施建设项目	<p>1、总投资：本项目总投资8,626.21万元；</p> <p>2、项目地点：位于龙山县老城区内；</p> <p>3、建设期：2022年9月-2024年8月。</p>	<p>本项目改造总面积147,067.40㎡，涉及9个小区，88栋房屋，住户1,291户，主要建设内容包括小区建筑外立面、公共楼梯、建筑屋面、雨水管网、污水管网、停车位、宣传栏、照明系统、充电桩、门禁设施、公共消防系统、围墙等基础设施的更新改造，无障碍设施等服务设施的建设、小区内基础设施修缮等。外墙装饰改造86,354.32㎡，配套路网改造25,064.79㎡，电缆管线27,177.3m，污水管2,391m，雨水管3,578m，110PVC外墙落水管5,194.6m，机动车停车位307个、充电桩78个等。</p>	龙山县住房保障服务中心	<p>1、《关于龙山县2022年老旧小区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（龙发改投〔2022〕131号）。</p> <p>2、《关于龙山县2022年老旧小区改造及配套基础设施建设项目初步设计审查的批复》（龙建初设审字〔2022〕44号）。</p> <p>3、《关于龙山县2022年老旧小区改造及配套基础设施建设项目概算总投资的批复》（龙发改投〔2022〕161号）。</p> <p>4、《关于龙山县2022年老旧小区改造及配套基础设施建设项目办理环评手续的情况说明》。</p> <p>5、《关于龙山县2022年老旧小区改造及配套基础设施建设项目无需办理环评手续、国有土地使用证、用地规划许可证、工程规划许可证的情况说明》。</p> <p>6、《建筑工程施工许可证》（编号433130202208300101）。</p>

本期债券募集资金不用于货币化安置，其中，征地拆迁工作由龙山县土地整理储备中心实施。

本项目已取得的上述审批文件及图表数据来源已经通过湖南金州（永州）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、有利于促进供给侧结构性改革

老旧小区改造的核心目的有两个，一是可实现稳投资，二是解决供给侧有效需求尚未得到满足的问题、拉动消费。老旧小区改造有助于拉动投资，改造内容既包含房地产发投资，也包含市政基建投资，另外相关原材料和设备类的需求增加也将带动制造业需求提升。目前当地仍有大量的居民需求没有得到充分满足，包括停车场、健身用房和供热、供电、照明设施等，实施老旧小区改造之后，通过完善设施可以增加这些服务的供给，因此进行老旧小区改造，对供给侧结构性改革有积极的促进作用。

2、有助于提升社会存量的质量，增加社会财富存量

老旧小区改造，在增加 GDP 的同时，提升了社会存量的质量，增加了社会财富存量。与老旧小区拆迁不同，对老旧小区的拆迁虽然通过拆和建增加当期的 GDP，但是，不仅拆迁过程形成巨大的社会资源浪费，而且减少社会财富的存量。历年积累的社会总财富随着经济增长而递减。而老旧小区改造不需要大拆大建，不仅以节约社会资源的方式提升了老旧小区的质量和 value，改善了居民的生活质量，让曾经风光无限的老旧小区多层住宅重新焕发生机，而且老旧小区的改造在增加当期 GDP 的同时，增加了社会财富的存量，解决了经济增长重增量轻存量的现象，使得历年积累的社会财

富随着经济增长而递增。项目的实施也有助于缓解经济下行压力，形成新的经济增长点，实地区经济稳定增长。

3、有利于促进相关行业发展

项目的建设上下关联度高，带动力强，是拉动内需的重要力量。可促进行业（如钢材、水泥、电梯设备等）的发展。通过相关行业的发展，可极大提高行业工作人员的收入水平，对地方经济的发展也将起到很好的拉动作用。

（二）社会效益分析

1、有利于提升当地居民的幸福感和推进和谐社会建设进程

老旧小区“脏乱差”面貌与当前新建小区的干净、整洁的环境相比存在着较大的差距，严重影响着居民的生活。同样作为这个城市的建设者和城市的一份子，生活环境的差异势必会造成心态的不平等。以城市建设的力量，通过改造老旧小区，达到美化和提高居民的生活环境质量的目的，通过小区风貌整治，改变了环境中的脏、乱、差等现象，而且还通过查漏补缺的手段，完善对城市居民生活产生影响的一些设施。这些更换内容有力地提高了城市居民的生活质量。项目有利于增强群众获得感、幸福感和安全感，推进和谐社会建设社会效益显著。

2、有利于改善人民的生活环境，加快龙山县城区的建设进程

本项目为老旧小区居民提供设施齐全、功能完善、环境

优美的配套基础设施。项目有利于促进龙山县城市的发展，优化土地资源配置，提高土地利用率，增强城市发展用地的保障能力，对于环境治理，改善社会投资环境、带动区域经济发展意义重大，有利于满足城乡居民日益增长的高层次需求，从而推动区域经济繁荣，改善人民的生活环境，改善社会环境，加快龙山县城区的建设进程，也推动文明城市和现代化城市建设，社会效益显著。

3、提供更多就业机会，提升居民生活质量

项目建成后，能极大改善该片区的居住环境，提高当地居民的生活水平和生活质量，促进和谐社会建设。同时，在项目建成以后，当地经营环境将得到显著改善，将吸引新的投资，提供更多的创业机会和就业机会，促进当地的就业与再就业，为当地居民提供更多的收入来源，增加当地居民的收入，有效提升居民生活质量。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目资金投向领域为保障性安居工程（老旧小区改造），符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

（1）本项目已完成立项审批，批复文件为《关于龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（龙发改投〔2022〕131 号）。

（2）本项目已完成初步设计审批及概算审批，批复文

件为《关于龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目初步设计审查的批复》（龙建初设审字〔2022〕44 号）、《关于龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目概算总投资的批复》（龙发改投〔2022〕161 号）。

（3）项目已完成环评审批，审批文件为《关于龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目办理环评手续的情况说明》。

（4）本项目不需要办理建设项目环境影响评价及审批手续，不需要重新办理国有土地使用者、建设用地规划许可证及工程规划许可证，已出具《关于龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目无需办理环评手续、国有土地使用证、用地规划许可证、工程规划许可证的情况说明》。

（5）项目已办理《建筑工程施工许可证》（编号 433130202208300101），已开工建设。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本年度项目专项债券资金需求 5,400.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

经龙山县财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财

预〔2016〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018）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

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定，情况如下：

项目绩效目标	本项目改造总面积 147,067.40m ² ，涉及 9 个小区，88 栋房屋，住户 1,291 户，主要建设内容包括小区建筑外立面、公共楼梯、建筑屋面、雨水管网、污水管网、停车位、宣传栏、照明系统、充电桩、门禁设施、公共消防系统、围墙等基础设施的更新改造，无障碍设施等服务设施的建设、小区内基础设施修缮等。外墙装饰改造 86,354.32 m ² ，配套路网改造 25,064.79 m ² ，电缆管线 27,177.3m，污水管 2,391m，雨水管 3,578m，110PVC 外墙落水管 5,194.6m，机动车停车位 307 个、充电桩 78 个等。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	改造总面积	147,067.40m ²	100%
			改造小区数量	9 个	100%
			改造房屋数量	88 栋	100%
			改造小区住户数量	1,291 户	100%

			机动车停车位	307 个	100%
			充电桩	78 个	100%
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	2024 年 8 月	不晚于 2024 年 8 月
		成本指标	项目总投资	8,626.21 万元	≤8,626.21 万元
	效益指标	经济效益指标	带动房建相关行业经济	相关行业将在本项目建成后获得一定的经济收益	
		社会效益指标	改善居民的居住环境，提高其生活质量	改善现状社区房屋破败、道路损坏、公共设施缺失的问题，消除安全隐患	
			提升城市形象	完善老旧小区基础设施建设，能改善城区生态环境，提升城市形象	
		生态效益指标	改善老旧小区生态环境	统一改造能让小区实现雨污分流，避免污水直接排入河流造成污染	
		可持续影响指标	促进社会和谐发展	促进社会和谐稳定	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥95%	≥95%
	风险描述：项目主要收益来源于物业服务收入、停车位租赁收入、充电桩服务收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。 应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。				

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据

1、《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》（湘建价〔2017〕54 号）。

2、土建工程费用参照当地类似工程造价并结合工程具体情况估算。

3、主要材料价格按《湘西地区建设造价》有关价格执行，设备采用现行厂商询问市场价。

4、按《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）文件规定，

在第三部分工程建设其他费的估算中，相关费用按国家及省规定并结合市场价格做了一定下调。

5、基本预备费和价差预备费按工程费用、设备费和工程建设其他费用之和的 5%估算。

(二) 项目投资估算

本项目估算总投资 8,626.21 万元，其中：工程建设费用 6,834.89 万元，工程建设其他费用 785.66 万元，预备费 762.06 万元，建设期利息 243.60 万元。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	估算价值 (万元)				主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)
一	工程费用	6,530.69	304.20			6,834.89			
(一)	城郊医院宿舍改造工程	180.79	19.50			200.29			
1	建筑工程	101.06				101.06			
1.1	拆除违建	3.83				3.83	m²	174.00	220.00
1.2	外墙装饰改造	33.23				33.23	m²	2,292.00	145.00
1.3	地面散水	2.77				2.77	m	221.20	125.00
1.4	楼梯间改造	8.71				8.71	m²	916.88	95.00
1.5	公共楼梯窗	1.26				1.26	m²	23.80	530.00
1.6	屋面改造及防水	24.12				24.12	m²	753.88	320.00
1.7	轻钢村脂瓦坡屋面	27.14				27.14	m²	1,507.70	180.00
2	基础设施改造	79.73	19.50			99.23			
2.1	景观工程	33.81	19.50			53.31			
2.1.1	道路白改黑	28.94				28.94	m²	1,113.06	260.00
2.1.2	新增健身器材	2.60				2.60	套	1.00	26,000.00
2.1.3	垃圾箱	0.12				0.12	个	1.00	1,200.00
2.1.4	宣传栏	0.84				0.84	个	2.00	4,200.00
2.1.5	停车位	0.55				0.55	个	11.00	500.00
2.1.6	充电桩		19.50			19.50	根	5.00	39,000.00
2.1.7	非机动车棚	0.26				0.26	个	1.00	2,600.00
2.1.8	智能停车系统	0.50				0.50	套	1.00	5,000.00
2.2	电气工程	6.47				6.47			
2.2.1	110PVC路灯管	0.28				0.28	孔	6.00	468.00
2.2.2	路灯管线	0.08				0.08	m	32.60	26.00

序号	工程项目或费用名称	估算价值 (万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
2.2.3	路灯	3.30				3.30	座	6.00	5,500.00	
2.2.4	门禁设施改造	2.60				2.60	套	1.00	26,000.00	
2.2.5	楼梯间人体声光感应灯	0.21				0.21	套	9.00	230.00	
2.3	给排水工程	39.45				39.45				
2.3.1	薄壁不锈钢管-DN50	0.38				0.38	m	28.00	135.00	
2.3.2	薄壁不锈钢管-DN100	2.48				2.48	m	69.00	360.00	
2.3.3	闸阀 DN50	0.06				0.06	个	2.00	290.00	
2.3.4	闸阀 DN100	0.06				0.06	个	1.00	564.00	
2.3.5	DN100水表	0.34				0.34	个	2.00	1,690.00	
2.3.6	倒流防止器 DN100	0.10				0.10	个	1.00	1,040.00	
2.3.7	室外消火栓	0.22				0.22	个	1.00	2,200.00	
2.3.8	1500*800mm 不锈钢水表箱	0.17				0.17	个	2.00	850.00	
2.3.9	室内消火箱	0.14				0.14	个	12.00	120.00	
2.3.10	灭火器	0.38				0.38	具	24.00	160.00	
2.3.11	施工钢板桩支护	2.00				2.00	m	19.00	1,050.00	
2.3.12	4立方钢筋混凝土化粪池	3.60				3.60	座	1.00	36,000.00	
2.3.13	700mm 污水钢筋混凝土检查井	4.24				4.24	个	8.00	5,300.00	
2.3.14	HDPE-300 污水管	4.70				4.70	m	54.00	870.00	
2.3.15	HDPE-200 雨水管	2.94				2.94	m	33.00	890.00	
2.3.16	HDPE-300 雨水管	1.04				1.04	m	12.00	870.00	
2.3.17	HDPE-400 雨水管	2.15				2.15	m	19.00	1,130.00	
2.3.18	散水暗沟	11.28				11.28	m	221.20	510.00	
2.3.19	钢筋混凝土 DN700	1.06				1.06	个	2.00	5,300.00	

序号	工程项目或费用名称	估算价值 (万元)				主要技术经济指标				备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
	排水井									
2.3.20	雨水口	0.53				0.53	个	3.00	1,750.00	
2.3.21	雨水斗	0.31				0.31	个	12.00	260.00	
2.3.22	110PVC 外墙落水管	1.27				1.27	m	211.60	60.00	
(二)	民安派出所改造工程	473.55	27.30			500.85				
1	建筑工程	332.02				332.02				
1.1	拆除建	9.11				9.11	m²	414.00	220.00	
1.2	外墙装饰改造	116.22				116.22	m²	8,015.00	145.00	
1.3	地面散水	9.16				9.16	m	733.00	125.00	
1.4	楼梯间改造	22.84				22.84	m²	2,404.64	95.00	
1.5	公共楼梯窗	11.32				11.32	m²	213.50	530.00	
1.6	屋面改造及防水	76.88				76.88	m²	2,402.50	320.00	
1.7	轻钢树脂瓦坡屋面	86.49				86.49	m²	4,804.90	180.00	
2	基础设施改造	141.54	27.30			168.84				
2.1	景观工程	48.33	27.30			75.63				
2.1.1	道路白改黑	40.42				40.42	m²	1,554.80	260.00	
2.1.2	新增健身器材	5.20				5.20	套	2.00	26,000.00	
2.1.3	垃圾箱	0.48				0.48	个	4.00	1,200.00	
2.1.4	宣传栏	0.42				0.42	个	1.00	4,200.00	
2.1.5	减速带	0.06				0.06	个	1.00	550.00	
2.1.6	停车位	0.55				0.55	个	11.00	500.00	
2.1.7	充电桩		27.30			27.30	根	7.00	39,000.00	
2.1.8	智能停车系统	1.20				1.20	套	1.00	12,000.00	
2.2	电气工程	4.78				4.78				
2.2.1	110PVC 路灯管	0.33				0.33	孔	7.00	468.00	
2.2.2	路灯管线	0.35				0.35	m	135.90	26.00	
2.2.3	路灯	3.85				3.85	座	7.00	5,500.00	

序号	工程项目或费用名称	估算价值 (万元)				主要技术经济指标				备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
2.2.4	楼梯间人体声光感应灯	0.25				0.25	套	11.00	230.00	
2.3	给排水工程	88.42				88.42				
2.3.1	薄壁不锈钢管-DN50	0.35				0.35	m	26.00	135.00	
2.3.2	薄壁不锈钢管-DN100	4.10				4.10	m	114.00	360.00	
2.3.3	闸阀 DN50	0.17				0.17	个	6.00	290.00	
2.3.4	闸阀 DN100	0.06				0.06	个	1.00	564.00	
2.3.5	DN100 水表	0.34				0.34	个	2.00	1,690.00	
2.3.6	倒流防止器 DN100	0.10				0.10	个	1.00	1,040.00	
2.3.7	1,500*800mm 不锈钢水表箱	0.51				0.51	个	6.00	850.00	
2.3.8	室内消火箱	0.24				0.24	个	20.00	120.00	
2.3.9	灭火器	0.74				0.74	具	46.00	160.00	
2.3.10	施工钢板桩支护	2.00				2.00	m	19.00	1,050.00	
2.3.11	4立方钢筋混凝土化粪池	3.60				3.60	座	1.00	36,000.00	
2.3.12	700mm 污水钢筋混凝土凝	6.36				6.36	个	12.00	5,300.00	
2.3.13	土检查井									
2.3.14	HDPE-300 污水管	8.96				8.96	m	103.00	870.00	
2.3.15	HDPE-200 雨水管	5.61				5.61	m	63.00	890.00	
2.3.16	HDPE-300 雨水管	2.35				2.35	m	27.00	870.00	
2.3.17	HDPE-400 雨水管	6.89				6.89	m	61.00	1,130.00	
2.3.18	散水暗沟	37.38				37.38	m	733.00	510.00	
2.3.19	钢筋混凝土 DN700 排水井	3.71				3.71	个	7.00	5,300.00	
2.3.20	雨水口	0.70				0.70	个	4.00	1,750.00	

序号	工程项目或费用名称	估算价值 (万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
2.3.21	雨水斗	0.88				0.88	个	34.00	260.00	
2.3.22	110PVC外墙落水管	3.37				3.37	m	561.00	60.00	
(三)	饲料厂宿舍改造工程	270.29	27.30			297.59				
1	建筑工程	185.64				185.64				
1.1	拆除违建	34.94				34.94	m²	1,588.10	220.00	
1.2	外墙装饰改造	49.84				49.84	m²	3,437.00	145.00	
1.3	地面散水	4.59				4.59	m	367.34	125.00	
1.4	楼梯间改造	13.06				13.06	m²	1,374.80	95.00	
1.5	公共楼梯窗	6.66				6.66	m²	125.57	530.00	
1.6	屋面改造及防水	36.03				36.03	m²	1,125.90	320.00	
1.7	轻钢树脂瓦坡屋面	40.53				40.53	m²	2,251.80	180.00	
2	基础设施改造	84.65	27.30			111.95				
2.1	景观工程	35.11	27.30			62.41				
2.1.1	道路白改黑	29.60				29.60	m²	1,138.28	260.00	
2.1.2	新增健身器材	2.60				2.60	套	1.00	26,000.00	
2.1.3	垃圾箱	0.24				0.24	个	2.00	1,200.00	
2.1.4	宣传栏	0.84				0.84	个	2.00	4,200.00	
2.1.5	减速带	0.06				0.06	个	1.00	550.00	
2.1.6	停车位	1.10				1.10	个	22.00	500.00	
2.1.7	充电桩		27.30			27.30	根	7.00	39,000.00	
2.1.8	非机动车棚	0.68				0.68	个	1.00	6,800.00	
2.2	电气工程	7.63				7.63				
2.2.1	110PVC路灯管	0.33				0.33	孔	7.00	468.00	
2.2.2	路灯管线	0.35				0.35	m	132.80	26.00	
2.2.3	路灯	3.85				3.85	座	7.00	5,500.00	
2.2.4	门禁设施改造	2.60				2.60	套	1.00	26,000.00	
2.2.5	楼梯间人体声光感	0.51				0.51	套	22.00	230.00	

序号	工程项目或费用名称	估算价值 (万元)				主要技术经济指标				备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
	应灯									
2.3	给排水工程	41.91				41.91				
2.3.1	薄壁不锈钢管-DN50	0.22				0.22	m	16.00	135.00	
2.3.2	薄壁不锈钢管-DN100	2.27				2.27	m	63.00	360.00	
2.3.3	闸阀 DN50	0.09				0.09	个	3.00	290.00	
2.3.4	闸阀 DN100	0.11				0.11	个	2.00	564.00	
2.3.5	闸阀 DN150	0.11				0.11	个	1.00	1,065.00	
2.3.6	DN100 水表	0.17				0.17	个	1.00	1,690.00	
2.3.7	1500*800mm 不锈钢水表箱	0.26				0.26	个	3.00	850.00	
2.3.8	室内消火箱	0.12				0.12	个	10.00	120.00	
2.3.9	灭火器	0.32				0.32	具	20.00	160.00	
2.3.10	4 立方钢筋混凝土化粪池	3.60				3.60	座	1.00	36,000.00	
2.3.11	700mm 污水钢筋混凝土检查井	5.83				5.83	个	11.00	5,300.00	
2.3.12	HDPE-300 污水管	8.09				8.09	m	93.00	870.00	
2.3.13	散水暗沟	18.73				18.73	m	367.34	510.00	
2.3.14	雨水斗	0.42				0.42	个	16.00	260.00	
2.3.15	110PVC 外墙落水管	1.58				1.58	m	264.00	60.00	
(四)	供水花苑改造工程	846.04	35.10			881.14				
1	建筑工程	533.79				533.79				
1.1	拆除违建	10.30				10.30	m²	468.00	220.00	
1.2	外墙装饰改造	255.93				255.93	m²	17,650.00	145.00	
1.3	地面散水	14.01				14.01	m	1,121.00	125.00	
1.4	楼梯间改造	47.10				47.10	m²	4,958.00	95.00	

序号	工程项目或费用名称	估算价值 (万元)				主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)
1.5	公共楼梯窗	35.41				35.41	m²	668.16	530.00
1.6	屋面改造及防水	80.49				80.49	m²	2,515.30	320.00
1.7	轻钢树脂瓦坡屋面	90.55				90.55	m²	5,030.60	180.00
2	基础设施改造	312.25	35.10			347.35			
2.1	景观工程	113.79	35.10			148.89			
2.1.1	道路白改黑	67.94				67.94	m²	2,613.00	260.00
2.1.2	围墙改造	23.09				23.09	m	256.50	900.00
2.1.3	绿化改造	10.67				10.67	m²	304.75	350.00
2.1.4	新增健身器材	5.20				5.20	套	2.00	26,000.00
2.1.5	垃圾箱	0.48				0.48	个	4.00	1,200.00
2.1.6	宣传栏	0.42				0.42	个	1.00	4,200.00
2.1.7	减速带	0.06				0.06	个	1.00	550.00
2.1.8	停车位	1.55				1.55	个	31.00	500.00
2.1.9	充电桩		35.10			35.10	根	9.00	39,000.00
2.1.10	非机动车棚	3.60				3.60	个	2.00	18,000.00
2.1.11	智能停车系统	0.80				0.80	套	1.00	8,000.00
2.2	电气工程	24.07				24.07			
2.2.1	110PVC路灯管	0.37				0.37	孔	8.00	468.00
2.2.2	路灯管线	2.22				2.22	m	853.80	26.00
2.2.3	路灯	4.40				4.40	座	8.00	5,500.00
2.2.4	门禁设施改造	15.60				15.60	套	6.00	26,000.00
2.2.5	楼梯间人体声光感应灯	1.47				1.47	套	64.00	230.00
2.3	给排水工程	174.39				174.39			
2.3.1	薄壁不锈钢管-DN50	0.50				0.50	m	37.00	135.00
2.3.2	薄壁不锈钢管-DN100	10.55				10.55	m	293.00	360.00
2.3.3	闸阀 DN50	0.35				0.35	个	12.00	290.00

序号	工程项目或费用名称	估算价值(万元)				主要技术经济指标				备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
2.3.4	闸阀 DN100	0.11				0.11	个	2.00	564.00	
2.3.5	DN100 水表	0.17				0.17	个	1.00	1,690.00	
2.3.6	倒流防止器 DN100	0.10				0.10	个	1.00	1,040.00	
2.3.7	室外消火栓	0.44				0.44	个	2.00	2,200.00	
2.3.8	1500*800mm 不锈钢水表箱	1.02				1.02	个	12.00	850.00	
2.3.9	室内消火箱	0.50				0.50	个	42.00	120.00	
2.3.10	灭火器	1.34				1.34	具	84.00	160.00	
2.3.11	20 立方钢筋混凝土化粪池	8.50				8.50	座	1.00	85,000.00	
2.3.12	700mm 污水钢筋混凝土检查井	9.54				9.54	个	18.00	5,300.00	
2.3.13	HDPE-300 污水管	18.97				18.97	m	218.00	870.00	
2.3.14	HDPE-200 雨水管	8.46				8.46	m	95.00	890.00	
2.3.15	HDPE-300 雨水管	3.57				3.57	m	41.00	870.00	
2.3.16	HDPE-400 雨水管	4.63				4.63	m	41.00	1,130.00	
2.3.17	HDPE-500 雨水管	14.52				14.52	m	88.00	1,650.00	
2.3.18	钢筋混凝土管-600 雨水管	20.58				20.58	m	84.00	2,450.00	
2.3.19	散水暗沟	57.17				57.17	m	1,121.00	510.00	
2.3.20	钢筋混凝土 DN700 排	4.77				4.77	个	9.00	5,300.00	
2.3.21	雨水口	0.70				0.70	个	4.00	1,750.00	
2.3.22	雨水斗	1.25				1.25	个	48.00	260.00	
2.3.23	110PVC 外墙落水管	6.65				6.65	m	1,108.80	60.00	
(五)	工商局宿舍改造工程	621.21	89.70			710.91				
1	建筑工程	369.22				369.22				

序号	工程项目或费用名称	估算价值 (万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
1.1	拆除违建	5.50				5.50	m²	250.00	220.00	
1.2	外墙装饰改造	164.68				164.68	m²	11,357.00	145.00	
1.3	地面散水	9.74				9.74	m	779.17	125.00	
1.4	楼梯间改造	32.37				32.37	m²	3,407.20	95.00	
1.5	公共楼梯窗	19.94				19.94	m²	376.32	530.00	
1.6	屋面改造及防水	64.46				64.46	m²	2,014.50	320.00	
1.7	轻钢树脂瓦坡屋面	72.52				72.52	m²	4,029.10	180.00	
2	基础设施改造	251.99	89.70			341.69				
2.1	景观工程	96.83	89.70			186.53				
2.1.1	道路白改黑	86.16				86.16	m²	3,313.70	260.00	
2.1.2	新增健身器材	2.60				2.60	套	1.00	26,000.00	
2.1.3	垃圾箱	0.48				0.48	个	4.00	1,200.00	
2.1.4	宣传栏	0.84				0.84	个	2.00	4,200.00	
2.1.5	减速带	0.06				0.06	个	1.00	550.00	
2.1.6	停车位	3.10				3.10	个	62.00	500.00	
2.1.7	充电桩		89.70			89.70	根	23.00	39,000.00	
2.1.8	非机动车棚	3.60				3.60	个	3.00	12,000.00	
2.2	电气工程	24.32				24.32				
2.2.1	110PVC路灯管	0.89				0.89	孔	19.00	468.00	
2.2.2	路灯管线	1.33				1.33	m	531.50	26.00	
2.2.3	路灯	10.45				10.45	座	19.00	5,500.00	
2.2.4	门禁设施改造	10.40				10.40	套	4.00	26,000.00	
2.2.5	楼梯间人体声光感应灯	1.20				1.20	套	52.00	230.00	
2.3	给排水工程	130.84				130.84				
2.3.1	薄壁不锈钢管-DN50	0.82				0.82	m	61.00	135.00	
2.3.2	薄壁不锈钢管-DN100	6.62				6.62	m	184.00	360.00	

序号	工程项目或费用名称	估算价值 (万元)				主要技术经济指标				备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
2.3.3	闸阀 DN50	0.17				0.17	个	6.00	290.00	
2.3.4	闸阀 DN100	0.11				0.11	个	2.00	564.00	
2.3.5	DN100 水表	0.17				0.17	个	1.00	1,690.00	
2.3.6	倒流防止器 DN100	0.10				0.10	个	1.00	1,040.00	
2.3.7	室外消火栓	0.44				0.44	个	2.00	2,200.00	
2.3.8	1500*800mm 不锈钢水表箱	0.51				0.51	个	6.00	850.00	
2.3.9	室内消火箱	0.43				0.43	个	36.00	120.00	
2.3.10	灭火器	1.02				1.02	具	64.00	160.00	
2.3.11	施工钢板桩支护	3.99				3.99	m	38.00	1,050.00	
2.3.12	4 立方钢筋混凝土化粪池	7.20				7.20	座	2.00	36,000.00	
2.3.13	700mm 污水钢筋混凝土检查井	7.95				7.95	个	15.00	5,300.00	
2.3.14	HDPE-300 污水管	16.18				16.18	m	186.00	870.00	
2.3.15	HDPE-200 雨水管	5.16				5.16	m	58.00	890.00	
2.3.16	HDPE-300 雨水管	9.48				9.48	m	109.00	870.00	
2.3.17	HDPE-400 雨水管	2.83				2.83	m	25.00	1,130.00	
2.3.18	HDPE-500 雨水管	6.11				6.11	m	37.00	1,650.00	
2.3.19	钢筋混凝土管-600 雨水管	6.37				6.37	m	26.00	2,450.00	
2.3.20	散水暗沟	39.74				39.74	m	779.17	510.00	
2.3.21	钢筋混凝土 DN700 排水井	6.36				6.36	个	12.00	5,300.00	
2.3.22	雨水口	3.85				3.85	个	22.00	1,750.00	
2.3.23	雨水斗	0.94				0.94	个	36.00	260.00	
2.3.24	110PVC 外墙落水管	4.28				4.28	m	712.80	60.00	
(六)	石羔街道市场改造	1,330.00				1,330.00				道路白改

序号	工程项目或费用名称	估算价值(万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
	工程									黑, 长: 949m、宽: 5m
1	基础设施改造	1,330.00				1,330.00				
1.1	景观工程	746.86				746.86				
1.1.1	道路白改黑	123.37				123.37	m²	4,745.00	260.00	
1.1.2	道路路基	422.31				422.31	m²	4,745.00	890.00	
1.1.3	道路人行道	201.19				201.19	m²	3,796.00	530.00	
1.2	电气工程	69.55				69.55				
1.2.1	110PVC路灯管	1.73				1.73	孔	37.00	468.00	
1.2.2	路灯管线	47.47				47.47	m	18,258.50	26.00	
1.2.3	路灯	20.35				20.35	座	37.00	5,500.00	
1.3	给排水工程	513.58				513.58				
1.3.1	施工钢板桩支护	154.35				154.35	m	1,470.00	1,050.00	
1.3.2	HDPE-400 污水管	92.66				92.66	m	820.00	1,130.00	
1.3.3	HDPE-300 雨水管	83.87				83.87	m	964.00	870.00	
1.3.4	HDPE-400 雨水管	7.46				7.46	m	66.00	1,130.00	
1.3.5	HDPE-500 雨水管	26.24				26.24	m	159.00	1,650.00	
1.3.6	钢筋混凝土管-600 雨水管	142.10				142.10	m	580.00	2,450.00	
1.3.7	雨水口	4.73				4.73	个	27.00	1,750.00	
1.3.8	雨水斗	2.18				2.18	个	84.00	260.00	
(七)	糖烟酒市场改造工程	1,737.91	35.10			1,773.01				
1	建筑工程	984.87				984.87				
1.1	拆除违建	36.36				36.36	m²	1,652.90	220.00	
1.2	外墙装饰改造	347.22				347.22	m²	23,946.00	145.00	
1.3	地面散水	28.54				28.54	m	2,282.80	125.00	
1.4	楼梯间改造	45.50				45.50	m²	4,789.30	95.00	

序号	工程项目或费用名称	估算价值 (万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
1.5	公共楼梯窗	31.94				31.94	m²	602.73	530.00	
1.6	屋面改造及防水	233.08				233.08	m²	7,283.90	320.00	
1.7	轻钢树脂瓦坡屋面	262.22				262.22	m²	14,568.00	180.00	
2	基础设施改造	753.04	35.10			788.14				
2.1	景观工程	215.16	35.10			250.26				
2.1.1	道路白改黑	207.46				207.46	m²	7,979.21	260.00	
2.1.2	围墙改造	0.66				0.66	m	7.28	900.00	
2.1.3	垃圾箱	1.20				1.20	个	10.00	1,200.00	
2.1.4	宣传栏	0.84				0.84	个	2.00	4,200.00	
2.1.5	减速带	0.11				0.11	个	2.00	550.00	
2.1.6	停车位	3.30				3.30	个	66.00	500.00	
2.1.7	充电桩		35.10			35.10	根	9.00	39,000.00	
2.1.8	智能停车系统	1.60				1.60	套	1.00	16,000.00	
2.2	电气工程	28.06				28.06				
2.2.1	110PVC路灯管	0.89				0.89	孔	19.00	468.00	
2.2.2	路灯管线	16.72				16.72	m	6,432.50	26.00	
2.2.3	路灯	10.45				10.45	座	19.00	5,500.00	
2.3	给排水工程	509.81				509.81				
2.3.1	薄壁不锈钢管-DN50	0.88				0.88	m	65.00	135.00	
2.3.2	薄壁不锈钢管-DN100	2.30				2.30	m	64.00	360.00	
2.3.3	薄壁不锈钢管-DN150	20.53				20.53	m	348.00	590.00	
2.3.4	闸阀 DN50	0.32				0.32	个	11.00	290.00	
2.3.5	闸阀 DN150	0.43				0.43	个	4.00	1,065.00	
2.3.6	DN150水表	0.44				0.44	个	2.00	2,197.00	
2.3.7	倒流防止器 DN150	0.27				0.27	个	2.00	1,350.00	
2.3.8	室外消火栓	0.88				0.88	个	4.00	2,200.00	

序号	工程项目或费用名称	估算价值(万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
2.3.9	1500*800mm 不锈钢水箱	3.06				3.06	个	36.00	850.00	
2.3.10	室内消火箱	2.16				2.16	个	180.00	120.00	
2.3.11	灭火器	7.20				7.20	具	450.00	160.00	
2.3.12	施工钢板桩支护	102.48				102.48	m	976.00	1,050.00	
2.3.13	20 立方钢筋混凝土化粪池	8.50				8.50	座	1.00	85,000.00	
2.3.14	1,000mm 污水钢筋混凝土检查井	26.88				26.88	个	42.00	6,400.00	
2.3.15	HDPE-400 污水管	68.03				68.03	m	602.00	1,130.00	
2.3.16	HDPE-200 雨水管	2.58				2.58	m	29.00	890.00	
2.3.17	HDPE-300 雨水管	8.61				8.61	m	99.00	870.00	
2.3.18	HDPE-400 雨水管	4.41				4.41	m	39.00	1,130.00	
2.3.19	HDPE-500 雨水管	14.03				14.03	m	85.00	1,650.00	
2.3.20	钢筋混凝土管-600 雨水管	36.75				36.75	m	150.00	2,450.00	
2.3.21	钢筋混凝土管-800 雨水管	52.70				52.70	m	170.00	3,100.00	
2.3.22	散水暗沟	116.42				116.42	m	2,282.80	510.00	
2.3.23	钢筋混凝土 DN700 排水井	10.07				10.07	个	19.00	5,300.00	
2.3.24	钢筋混凝土 DN1000 排水井	7.04				7.04	个	11.00	6,400.00	
2.3.25	雨水口	3.85				3.85	个	22.00	1,750.00	
2.3.26	雨水斗	1.87				1.87	个	72.00	260.00	
2.3.27	110PVC 外墙落水管	7.13				7.13	m	1,188.00	60.00	
(八)	房管局宿舍改造工程	262.22	7.80			270.02				

序号	工程项目或费用名称	估算价值 (万元)				主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)
1	建筑工程	183.78				183.78			
1.1	拆除违建	9.81				9.81	m²	446.00	220.00
1.2	外墙装饰改造	77.44				77.44	m²	5,341.00	145.00
1.3	地面散水	5.39				5.39	m	430.96	125.00
1.4	楼梯间改造	15.22				15.22	m²	1,602.30	95.00
1.5	公共楼梯窗	10.87				10.87	m²	205.10	530.00
1.6	屋面改造及防水	30.61				30.61	m²	956.49	320.00
1.7	轻钢树脂瓦坡屋面	34.43				34.43	m²	1,912.98	180.00
2	基础设施改造	78.45	7.80			86.25			
2.1	景观工程	10.30	7.80			18.10			
2.1.1	道路白改黑	6.19				6.19	m²	237.90	260.00
2.1.2	新增健身器材	2.60				2.60	套	1.00	26,000.00
2.1.3	垃圾箱	0.12				0.12	个	1.00	1,200.00
2.1.4	宣传栏	0.84				0.84	个	2.00	4,200.00
2.1.5	停车位	0.20				0.20	个	4.00	500.00
2.1.6	充电桩		7.80			7.80	根	2.00	39,000.00
2.1.7	非机动车棚	0.35				0.35	个	1.00	3,500.00
2.2	电气工程	14.32				14.32			
2.2.1	110PVC路灯管	0.89				0.89	孔	19.00	468.00
2.2.2	路灯管线	0.08				0.08	m	31.80	26.00
2.2.3	路灯	10.45				10.45	座	19.00	5,500.00
2.2.4	门禁设施改造	2.60				2.60	套	1.00	26,000.00
2.2.5	楼梯间人体声光感应灯	0.30				0.30	套	13.00	230.00
2.3	给排水工程	53.83				53.83			
2.3.1	1,500*800mm 不锈钢水表箱	0.26				0.26	个	3.00	850.00
2.3.2	室内消火箱	0.22				0.22	个	18.00	120.00
2.3.3	灭火器	0.77				0.77	具	48.00	160.00

序号	工程项目或费用名称	估算价值 (万元)				主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)
2.3.4	施工钢板桩支护	3.99				3.99	m	38.00	1,050.00
2.3.5	4立方钢筋混凝土化粪池	7.20				7.20	座	2.00	36,000.00
2.3.6	700mm 污水钢筋混凝土检查井	4.77				4.77	个	9.00	5,300.00
2.3.7	HDPE-300 污水管	6.18				6.18	m	71.00	870.00
2.3.8	HDPE-300 雨水管	3.48				3.48	m	40.00	870.00
2.3.9	散水暗沟	21.98				21.98	m	430.96	510.00
2.3.10	钢筋混凝土 DN700 排水井	0.53				0.53	个	1.00	5,300.00
2.3.11	钢筋混凝土 DN1,000 排水井	0.64				0.64	个	1.00	6,400.00
2.3.12	雨水口	0.35				0.35	个	2.00	1,750.00
2.3.13	雨水斗	0.62				0.62	个	24.00	260.00
2.3.14	110PVC 外墙落水管	2.85				2.85	m	475.20	60.00
(九)	粮食局宿舍改造工程	188.01	11.70			199.71			
1	建筑工程	135.66				135.66			
1.1	拆除违建	8.38				8.38	m²	381.00	220.00
1.2	外墙装饰改造	50.03				50.03	m²	3,450.00	145.00
1.3	地面散水	3.99				3.99	m	318.93	125.00
1.4	楼梯间改造	9.84				9.84	m²	1,035.30	95.00
1.5	公共楼梯窗	5.44				5.44	m²	102.55	530.00
1.6	屋面改造及防水	27.29				27.29	m²	852.90	320.00
1.7	轻钢树脂瓦坡屋面	30.70				30.70	m²	1,705.80	180.00
2	基础设施改造	52.34	11.70			64.04			
2.1	景观工程	9.67	11.70			21.37			
2.1.1	道路白改黑	5.24				5.24	m²	201.50	260.00

序号	工程项目或费用名称	估算价值(万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
2.1.2	新增健身器材	2.60				2.60	套	1.00	26,000.00	
2.1.3	垃圾箱	0.24				0.24	个	2.00	1,200.00	
2.1.4	宣传栏	0.84				0.84	个	2.00	4,200.00	
2.1.5	停车位	0.25				0.25	个	5.00	500.00	
2.1.6	充电桩		11.70			11.70	根	3.00	39,000.00	
2.1.7	非机动车棚	0.50				0.50	个	1.00	5,000.00	
2.2	电气工程	7.10				7.10				
2.2.1	110PVC路灯管	0.09				0.09	孔	2.00	468.00	
2.2.2	路灯管线	0.11				0.11	m	43.50	26.00	
2.2.3	路灯	1.10				1.10	座	2.00	5,500.00	
2.2.4	门禁设施改造	5.20				5.20	套	2.00	26,000.00	
2.2.5	楼梯间人体声光感应灯	0.60				0.60	套	26.00	230.00	
2.3	给排水工程	35.57				35.57				
2.3.1	1,500*800mm 不锈钢水表箱	0.17				0.17	个	2.00	850.00	
2.3.2	室内消火箱	0.14				0.14	个	12.00	120.00	
2.3.3	灭火器	0.38				0.38	具	24.00	160.00	
2.3.4	施工钢板桩支护	2.00				2.00	m	19.00	1,050.00	
2.3.5	4立方钢筋混凝土化粪池	3.60				3.60	座	1.00	36,000.00	
2.3.6	700mm 污水钢筋混凝土检查井	2.65				2.65	个	5.00	5,300.00	
2.3.7	HDPE-300 污水管	2.61				2.61	m	30.00	870.00	
2.3.8	HDPE-300 雨水管	3.92				3.92	m	45.00	870.00	
2.3.9	散水暗沟	16.27				16.27	m	318.93	510.00	
2.3.10	钢筋混凝土 DN700 排水井	0.53				0.53	个	1.00	5,300.00	
2.3.11	钢筋混凝土	0.64				0.64	个	1.00	6,400.00	

序号	工程项目或费用名称	估算价值(万元)				主要技术经济指标				备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
	DN1,000排水井									
2.3.12	雨水口	0.35				0.35	个	2.00	1,750.00	
2.3.13	雨水斗	0.42				0.42	个	16.00	260.00	
2.3.14	110PVC外墙落水管	1.90				1.90	m	316.80	60.00	
(十)	民安镇政府宿舍改造工程	593.79	50.70			644.49				
1	建筑工程	375.41				375.41				
1.1	拆除违建	19.29				19.29	m²	877.00	220.00	
1.2	外墙装饰改造	157.56				157.56	m²	10,866.32	145.00	
1.3	地面散水	4.58				4.58	m	366.15	125.00	
1.4	楼梯间改造	30.97				30.97	m²	3,259.86	95.00	
1.5	公共楼梯窗	21.74				21.74	m²	410.19	530.00	
1.6	屋面改造及防水	66.48				66.48	m²	2,077.43	320.00	
1.7	轻钢树脂瓦坡屋面	74.79				74.79	m²	4,154.86	180.00	
2	基础设施改造	218.38	50.70			269.08				
2.1	景观工程	64.88	50.70			115.58				
2.1.1	道路白改黑	56.38				56.38	m²	2,168.40	260.00	
2.1.2	新增健身器材	2.60				2.60	套	1.00	26,000.00	
2.1.3	垃圾箱	0.48				0.48	个	4.00	1,200.00	
2.1.4	宣传栏	0.42				0.42	个	1.00	4,200.00	
2.1.5	减速带	0.06				0.06	个	1.00	550.00	
2.1.6	停车位	2.75				2.75	个	55.00	500.00	
2.1.7	充电桩		50.70			50.70	根	13.00	39,000.00	
2.1.8	非机动车棚	1.60				1.60	个	2.00	8,000.00	
2.1.9	智能停车系统	0.60				0.60	套	1.00	6,000.00	
2.2	电气工程	23.63				23.63				
2.2.1	110PVC路灯管	0.80				0.80	孔	17.00	468.00	
2.2.2	路灯管线	1.88				1.88	m	724.40	26.00	

序号	工程项目或费用名称	估算价值 (万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
2.2.3	路灯	9.35				9.35	座	17.00	5,500.00	
2.2.4	门禁设施改造	10.40				10.40	套	4.00	26,000.00	
2.2.5	楼梯间人体声光感应灯	1.20				1.20	套	52.00	230.00	
2.3	给排水工程	129.87				129.87				
2.3.1	薄壁不锈钢管-DN50	0.12				0.12	m	9.00	135.00	
2.3.2	薄壁不锈钢管-DN80	0.59				0.59	m	28.00	210.00	
2.3.3	薄壁不锈钢管-DN100	10.76				10.76	m	299.00	360.00	
2.3.4	闸阀 DN50	0.29				0.29	个	10.00	290.00	
2.3.5	闸阀 DN100	0.11				0.11	个	2.00	564.00	
2.3.6	DN100 水表	0.17				0.17	个	1.00	1,690.00	
2.3.7	倒流防止器 DN100	0.10				0.10	个	1.00	1,040.00	
2.3.8	室外消火栓	0.22				0.22	个	1.00	2,200.00	
2.3.9	1500*800mm 不锈钢水表箱	0.85				0.85	个	10.00	850.00	
2.3.10	室内消火箱	0.29				0.29	个	24.00	120.00	
2.3.11	灭火器	0.77				0.77	具	48.00	160.00	
2.3.12	20 立方钢筋混凝土化粪池	8.50				8.50	座	1.00	85,000.00	
2.3.13	700mm 污水钢筋混凝土检查井	7.42				7.42	个	14.00	5,300.00	
2.3.14	HDPE-300 污水管	18.62				18.62	m	214.00	870.00	
2.3.15	HDPE-200 雨水管	8.90				8.90	m	100.00	890.00	
2.3.16	HDPE-300 雨水管	3.31				3.31	m	38.00	870.00	
2.3.17	HDPE-400 雨水管	3.96				3.96	m	35.00	1,130.00	
2.3.18	HDPE-500 雨水管	12.54				12.54	m	76.00	1,650.00	

序号	工程项目或费用名称	估算价值 (万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
2.3.19	钢筋混凝土管-600雨水管	20.58				20.58	m	84.00	2,450.00	
2.3.20	散水暗沟	18.67				18.67	m	366.15	510.00	
2.3.21	钢筋混凝土 DN700 排水井	5.83				5.83	个	11.00	5,300.00	
2.3.22	雨水口	4.20				4.20	个	24.00	1,750.00	
2.3.23	雨水斗	0.94				0.94	个	36.00	260.00	
2.3.24	110PVC 外墙落水管	2.14				2.14	m	356.40	60.00	
(十一)	老干部医务室改造工程	26.89				26.89				
1	建筑工程	26.89				26.89				
1.1	拆除土建	26.89				26.89	m²	1,222.40	220.00	
二	工程建设其他费				785.66	785.66				
1	建设单位管理费				102.05	102.05				财建[2016]504号
2	工程建设监理费				208.93	208.93				湘监协(2016)2号
3	可行性研究报告编制费				20.77	20.77				计价格[1999]1283号
4	可行性研究报告评审费				7.74	7.74				计价格[1999]1283号
5	设计费				216.32	216.32				计价格[2002]10号
6	工程勘察费				21.63	21.63				设计费*10%
7	招标代理费				32.59	32.59				湘招协

序号	工程项目或费用名称	估算价值 (万元)				主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)
									[2015]6号
8	全过程造价咨询服务费 (A 型)				69.68	69.68			湘价协 [2016]25号
9	环境影响咨询费				8.03	8.03			计价 (2002) 125号
10	工程质量检测费				34.17	34.17			工程费用 *0.25%
11	建设工程交易费				0.40	0.40			湘发改价 [2019]366号
12	工程保险费				20.50	20.50			工程费用 *0.3%
13	场地准备及临时设施费				42.85	42.85			工程费用 *0.5%
三	预备费				762.06	762.06			
四	建设期利息				243.60	243.60			
五	总投资	6,530.69	304.20		1,791.32	8,626.21			

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。

龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目总投资 8,626.21 万元，2023 年投入金额 6,132.00 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	2022 年	2023 年	2024 年
龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目	8,626.21	654.66	6,132.00	1,839.55

项目投资分月计划表

2023 年度，龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施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	总投资金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	
龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目	投资金额	59.97	64.54	2,047.83	1,452.73	1,092.93	853.06	
	其中：专项债金额			2,047.83	1,452.73	1,092.93	806.51	
	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	133.46	133.46	123.39	73.50	43.51	53.62	6,132.00
	其中：专项债金额							5,400.00

（二）项目资金筹措方案

龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目资金来源主要为财政资金及政府专项债券资金。项目总投资 8,626.21 万元，其中：财政资金 3,226.21 万元，占投资总额的 37.40%；拟申请发行政府专项债券资金 5,400.00 万元，占

投资总额的 62.60%，本次申请发行专项债券 5,400.00 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	
龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目	8,626.21	3,226.21		5,400.00					20

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

4.1.1 物业服务收入

根据《湖南省物业服务收费管理办法》，“保障性住房、房改房、老旧小区、业主大会成立之前的普通商品住宅物业服务收费实行政府指导价；别墅、其它非住宅及业主大会成立之后的普通商品住宅物业服务收费实行市场调节价”。

本次改造的老旧小区均属于机关或事业单位国有用房，实施机构解决其内部安全隐患、完善各项基础设施后，组织相关单位提供保洁、保安服务，并收取物业管理费。

根据《湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单》（湖南省发展和改革委员会 2020 年第 9 号文）：“住房物业管理费按房屋面积 0.5-4.0 元/㎡/月计取”，同时参考项目基地周边住宅小区物业服务费收费标准，本次测算中物业管理费标准暂按 1.2 元/㎡/月计算。根据公布数据，近三年 CPI 指

数为 2.5%、0.9%、2.0%，平均每年 CPI 指数为 1.8%，考虑到运营期物价增长等因素，出于谨慎考虑，以后按 5%/3 年进行增长。

湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单

来源：发改局 2021-10-14 16:12

湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单											
类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	定价方法	备注
	一、车辆通行费	（一）经营性公路（含桥梁和隧道）通行费	基准收费标准：造价在6000万元/公里以下的四车道高速公路按车型收费为0.4元/车·公里，计重收费为0.08元/吨·公里；造价在6000万元/公里以上的四车道高速公路按车型收费的0.5元/车·公里，计重收费为0.09元/吨·公里；六车道高速公路按车型收费的0.5元/车·公里，计重收费为0.10元/吨·公里。货车改按车型收费：非差异化收费路段每车公里，1类0.40-0.5元，2类0.7-0.9元，3类1.14-1.48元，4类1.44-1.94元，5类1.59-2.01元，6类1.73-2.16元；差异化收费路段每车公里，1类0.32-0.45元，2类0.71-0.81元，3类1.23-1.44元，4类1.58-1.94元，5类1.82-2.09元，6类	湘政办函〔2019〕77号、湘政办函〔2020〕30号	省交通运输厅、省发展改革委	交通运输部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
其他特定服务收费	十一、司法鉴定服务收费	（三）声像资料类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价服〔2016〕646号 湘发改价费〔2019〕363号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		（四）环境损害类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价服〔2016〕646号 湘发改价费〔2019〕363号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
	十二、住房物业管理费		按房屋面积每平方米每月0.5—4元。	湘发改价调〔2017〕4号、湘发改价调〔2017〕1237号	授权市、县人民政府制定	住房和城乡建设部门	否	否	否	准许成本加合理收益	
其他特定服务收费	十三、危险废物处置费	（一）医疗废物处置费	有固定床位的医疗机构每天每位1.8—2.7元；无固定床位的医疗机构按日医疗废物产生量（公斤）每个每月100—1200元；其他产生医疗废物的单位按日医疗废物产生量（公斤）每个每月100—1200元，或按医疗废物产生量每吨3800—4000元。	湘发改价费〔2018〕1080号、湘发改价费〔2018〕1081号、湘发改价调〔2017〕1237号	授权市人民政府制定	生态环境部门	否	否	否	准许成本加合理收益	
		（二）其他废物处置费	高温焚烧处置每公斤3元；固化安全填埋每公斤1.8元；物化处理填埋每公斤2.9元。	湘发改价费〔2018〕658号、湘发改价费〔2018〕1080号、湘发改价费〔2018〕1081号	省发展改革委、省生态环境厅	生态环境部门	是	否	否	准许成本加合理收益	

龙山县至尊府前期物业管理服务项目 流标公告

湖南锦升项目管理咨询有限公司受龙山县众诚房地产开发有限公司的委托对龙山县至尊府前期物业管理服务项目进行公开招标采购，现将中标结果公告如下：

一、项目信息：

1. 项目名称：龙山县至尊府前期物业管理服务项目

2. 委托代理编号：HNS-2019-22

3. 物业费上项值：住宅：1.2元/平方米 商业：1.5元/平方米

二、流标情况说明：不足三家供应商，故作流标处理。

三、公告期限：自2019年07月15日17:00至2019年07月16日17:00止（1个工作日）

四、与本次招标有关事宜请按下列方式联系：

招标人：龙山县众诚房地产开发有限公司

联系人：黄总

联系电话：13705099338

采购代理机构：湖南锦升项目管理咨询有限公司

地址：长沙高新开发区岳麓路229号海润国际生产厂房六213房

联系人：王小姐

电话：0731-88920773

4.1.2 停车位收入

根据2020年4月1日开始实施的《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217号）、的规定，城区公共停车场白天按4元/小时、夜间接2元/小时的收费标准。

本项目新增停车位总数为307个，停车收费采用分段计时收费的方式：停车不超过15分钟免费；白天时段首小时内2元/半小时，首小时后3元/半小时，夜间时段（20:00-次日7:00）1元/小时。本项目停车场按15元/个/天计算，根据公布数据，近三年CPI指数为2.5%、0.9%、2.0%，平

均每年 CPI 指数为 1.8%，考虑到运营期物价增长等因素，出于谨慎考虑，以后按 5%/3 年进行增长。

湖南省发展和改革委员会文件

湘发改价调〔2019〕217号

湖南省发展和改革委员会 关于印发《湖南省机动车停放服务收费 管理办法》的通知

各市州发改委：

为进一步完善我省机动车停放服务收费政策，发挥价格杠杆作用提高停车资源利用效率，规范停车服务和收费行为，维护市场秩序，我委在充分征求意见的基础上对《湖南省机动车停放服务收费管理办法》进行了修订。现将修订后的《湖南省机动车停放服务收费管理办法》印发你们，请认真遵照执行。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

附件：全省机动车停放服务政府定价和政府指导价最高收费标准

附件：

全省机动车停放服务 政府定价和政府指导价最高收费标准

（公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费，摩托车（电动车）按不超过小车标准四分之一收取。因停车资源供需矛盾突出，确有必要突破该最高收费标准的城市，须向省发改委另行申报。）

1、道路临时停车泊位最高收费标准

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

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

时间	方式	每小时
白 天		5元
夜 间		2元
备注：不足1小时按1小时计算。		

（夜间是指晚上22：00至第二天早上7：00）

4.1.3 充电桩收入

（1）服务费说明

参考关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020）》的通知中规定，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时服务费收费上限标准为0.8元，同时根据市场调查，龙山县充电桩数量较少，项目基地周边

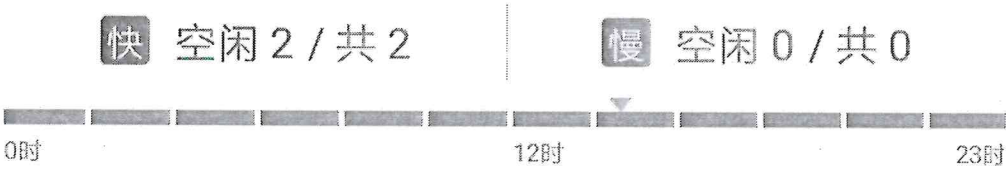
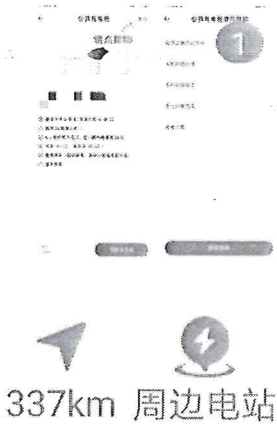
县市区充电桩服务费收费价格一般高于 1.0 元/kw•h，结合龙山县经济社会发展实际情况，谨慎考虑，本项目按 0.8 元/kw•h 计算。根据公布数据，近三年 CPI 指数为 2.5%、0.9%、2.0%，平均每年 CPI 指数为 1.8%，考虑到运营期物价增长等因素，出于谨慎考虑，以后按 5%/3 年进行增长。

蔚来目充站湘西凤凰雪晴集人文半山酒店

一分

互联互通 | 对外开放

雪晴集酒店 雪晴集酒店停车场（地上）



详情 终端(2) 评论

价格信息

当前时段 00:00-24:00

价格详情

1.6500 元/度 00:00开始 1.6500元/度

张家界比亚迪永迪4s店充电站

5.0分 | 最近充电 3小时前

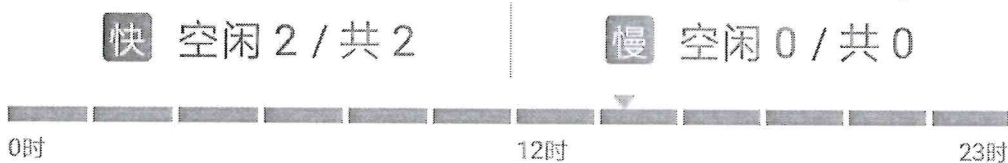
非自营 | 对外开放 | 露天 | 免费停车



湖南省张家界市永定区崇文街道高新技术产业
技术开发区C区义乌国际汽车城
23栋101-120比亚迪永迪4s店

263km 周边电站

查看位置示意图



详情 终端(2) 评论(2)

价格信息

当前时段 08:00-20:00

价格详情

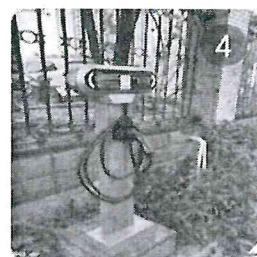
1.3000 元/度 | 20:00开始 1.0000元/度

张家界交投民族中学充电 站

1.0分 | 最近充电 15小时前

非自营 | 不对外开放 | 露天1F | 免费停车

即插即充



湖南省张家界市永定区民族中学院内

[查看位置示意图](#)



273km [周边电站](#)

快 空闲 0 / 共 0

慢 空闲 2 / 共 2

[详情](#) [终端\(2\)](#) [评论\(1\)](#)

价格信息

当前时段 14:00-18:00

[价格详情](#)

1.1291 元/度 18:00开始 1.5573元/度

(2) 充电量说明

参考市场电动汽车电池蓄电量，本项目电动汽车蓄电池容量按 40kw•h 计算，则电动汽车每次充电量为 40kw•h。

(3) 充电次数说明

本项目新建充电桩均为 30kw 快充，根据调查市场电动汽车蓄电量为 40kw•h，则完全充满电需要 1.34 小时，考虑

到司机往往不会等到电量使用完毕才进行充电，因此本项目测算中每辆电动汽车平均充电时间按 1.20 小时计算，每个充电桩每天使用时间按 8 小时考虑，则每个充电桩每天充电次数为 6.67 次，谨慎起见，本项目充电桩每天服务次数按照 6 次计算。

（4）充电桩数量

本项目建设充电桩 78 个，均为 30kw 快充。

（5）使用率的说明

充电桩运营期第一年使用率按照 65% 计算，以后年度每年增长 5% 直到使用率达到 90%。

具体收入预测情况如下表所示。

龙山县 2022 年老旧小区改造及配套施建设项目收入预测表

单位：万元

编号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	出租率		75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
一	预期收入	16,347.56	227.57	719.96	755.50	808.89	836.22	863.55	881.68	881.68	881.68	900.70
1.1	物业收入	4,336.27	67.73	203.18	203.18	213.10	213.10	213.10	223.50	223.50	223.50	234.41
	单价（元/m ² /月）		1.20	1.20	1.20	1.26	1.26	1.26	1.32	1.32	1.32	1.38
	物业管理面积		14.11	14.11	14.11	14.11	14.11	14.11	14.11	14.11	14.11	14.11
1.2	停车位出租收入	3,189.56	41.40	134.14	142.35	158.49	158.49	158.49	166.22	166.22	166.22	174.33
	单价（元/个/天）		15.00	15.00	15.00	15.73	15.73	15.73	16.50	16.50	16.50	17.31
	出租数量		230.00	245.00	260.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00
1.3	充电桩出租收入	8,821.73	118.44	382.64	409.97	437.30	464.63	491.96	491.96	491.96	491.96	491.96
	单价（元/h）		0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.92
	使用率		65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
	出租数量		58.00	62.00	66.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00

续上表

编号	项目	合计	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
一	预期收入	16,347.56	900.70	900.70	920.65	920.65	920.65	941.58	941.58	941.58	963.53	238.51
1.1	物业收入	4,336.27	234.41	234.41	245.85	245.85	245.85	257.85	257.85	257.85	270.44	67.61
	单价 (元/m ² /月)		1.38	1.38	1.45	1.45	1.45	1.52	1.52	1.52	1.60	1.60
	物业管理面积		14.11	14.11	14.11	14.11	14.11	14.11	14.11	14.11	14.11	14.11
1.2	停车位出租收入	3,189.56	174.33	174.33	182.84	182.84	182.84	191.77	191.77	191.77	201.13	49.59
	单价 (元/个/天)		17.31	17.31	18.15	18.15	18.15	19.04	19.04	19.04	19.97	19.97
	出租数量		276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00
1.3	充电桩出租收入	8,821.73	491.96	491.96	491.96	491.96	491.96	491.96	491.96	491.96	491.96	121.32
	单价 (元/h)		0.92	0.92	0.97	0.97	0.97	1.02	1.02	1.02	1.06	1.06
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	出租数量		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00

（二）项目预期成本预测

本项目的主要成本为经营成本和税金及附加。经营成本主要包括工资及福利、外购燃料及动力费、维护修理费、管理费用。

4.2.1 工资及福利费

本项目劳动定员 10 人，主要为安保人员、环卫等物业员工。参照湖南省统计局公布数据，2021 年居民服务业年度平均工资为 50,333.00 元/年，以此为依据计算。根据公布数据，近三年 CPI 指数为 2.5%、0.9%、2.0%，平均每年 CPI 指数为 1.8%，考虑到运营期物价增长等因素，出于谨慎考虑，人员工资及福利费每三年上涨 5%。

4.2.2 外购燃料及动力费

本项目所涉及外购燃料动力费主要为物业管理公共服务和绿化等用水、用电。根据《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）、《全国民用建筑工程设计技术措施》（2009JSCS-CP2）、《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）的相关规定，本项目建筑公共区域用电和环境照明用电按 50W/m²暂估，年用电量总计为 51.50 万 kWh。

项目公共区域用电和环境照明用电估算表

序号	项目名称	建筑面积（万 m ² ）	负荷密度（W/m ² ）	安装功率（kW）	需要系数	有功功率（kW）	年平均有功负荷系数	年运行时间（h）	年用电量（万 kWh）
1	建筑公共区域用电	1.411	50	705.5	0.5	352.75	0.5	2920	51.50

本项目建筑公共区域用水按总建筑面积 $0.1\text{L}/\text{m}^2 \cdot \text{d}$ 估算，绿化、道路广场洒水按总面积 $1.0\text{L}/\text{m}^2 \cdot \text{d}$ 估算，最高日用水量为 14.70m^3 ，年用水量为 5365.24m^3 。

项目公共区域用水量估算表

序号	用水点	日用水量	单位	用水标准 ($\text{L}/\text{m}^2/\text{d}$)	小时变化系数	日用水时间	最高日用水量 (m^3)
1	建筑用水	14.11	万m^3	0.1	1.5	9	7.94
2	绿化、道路广场洒水	2.49	m^3	1	1	5	5.19
3	小计						13.12
4	不可预见用水		小计 12%				1.57
5	合计						14.70
*	年用水量						5365.24

综上汇总计算，项目燃料动力费用计算表如下：

项目年燃料动力费用估算表

燃料动力	使用量	价格	费用 (万元)
年用电量 (万 kWh)	51.50	0.588 元/kWh	30.28
年用水量 (m^3)	5365.24	3.55 元/ m^3	1.90
合计			32.19

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	变压器容量
						(元/千瓦月)	(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				

龙山县城镇供水公司自来水价格改革和调整政策宣传单

2021
04/02

18:30

画水明晖大石

头

企微群

一、文件依据及执行时间

根据《龙山县发展和改革局关于县城自来水价格改革和调整的通知》（龙发改价[2020]23号）文件精神，公司决定从2021年5月抄见水量执行。

二、自来水价格调整

根据《龙山县发展和改革局关于县城自来水价格改革和调整的通知》（龙发改价[2020]23号）文件精神，此次调整后的水价分为：居民生活用水价格由现行的3.30元/吨调整为3.55元/吨；非居民用水价格由现行的4.90元/吨调整为5.50元/吨；特种行业用水价格由现行的11.80元/吨调整为12.40元/吨（以上价格含水资源费0.08元/m³，居民生活用水污水处理费0.85元/m³，非居民生活用水和特种行业用水污水处理费1.20元/m³）。

4.2.3 维护维修费

主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按年度折旧额的1%暂估（采用直线法折旧、折旧年限20年、不考虑净残值）。

4.2.4 管理费用

管理费用主要包括管理人员工资薪金及办公费、差旅费、培训费、邮电通讯费等其他管理经费。参考同行业成本数据及《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按年度营业收入8%暂估。

4.2.5 税金及附加

包括增值税及附加、房产税、所得税。

①增值税及附加

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

销项增值税：物业服务收入按 6%计征增值税；停车位租赁收入等按 9%计征增值税，充电桩出租服务收入按 13%计征增值税。

进项增值税：本项目建筑安装工程费用按增值税率 9%、设备购置费按增值税率 13%、工程建设其他费用按增值税率 6%计算，维护维修费按增值税率 9%计算，管理费用按增值税率 6%考虑，电费按增值税率 13%计算，水费按增值税率 9%计算。

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

应交增值税：本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

增值税附加：按 5%、3%、2%比例分别缴纳城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加。

②所得税

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。
具体预测情况如下表所示。

龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目成本及税金预测表

单位：万元

编号	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	预期成本	3,854.19	47.04	144.10	146.94	153.73	155.92	158.10	162.19	162.19	162.19	169.53
1	工资及福利费	1,077.84	16.78	50.33	50.33	52.85	52.85	52.85	55.49	55.49	55.49	58.27
	增幅 (5%/3 年)		1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.16
2	维护维修费	74.15	1.33	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99
3	外购燃料及动力费	598.01	10.72	32.18	32.18	32.18	32.18	32.18	32.18	32.18	32.18	32.18
3.1	电费	562.70	10.09	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28
3.2	水费	35.31	0.63	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90
4	管理费用	1,307.81	18.21	57.60	60.44	64.71	66.90	69.08	70.53	70.53	70.53	72.06
5	税金及附加	796.38										3.03
5.1	增值税	723.97										2.75
5.2	税金及附加	72.41										0.28

续上表：

编号	项目	合计	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一	预期成本	3,854.19	250.33	250.33	256.22	256.22	256.22	262.42	262.42	262.42	268.90	66.78
1	工资及福利费	1,077.84	58.27	58.27	61.18	61.18	61.18	64.24	64.24	64.24	67.45	16.86
	增幅 (5%/3年)		1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34	1.34
2	维护维修费	74.15	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	1.00
3	外购燃料及动力费	598.01	32.18	32.18	32.18	32.18	32.18	32.18	32.18	32.18	32.18	8.05
3.1	电费	562.70	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	7.57
3.2	水费	35.31	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	0.48
4	管理费用	1,307.81	72.06	72.06	73.65	73.65	73.65	75.33	75.33	75.33	77.08	19.08
5	税金及附加	796.38	83.83	83.83	85.22	85.22	85.22	86.68	86.68	86.68	88.20	21.79
5.1	增值税	723.97	76.21	76.21	77.47	77.47	77.47	78.80	78.80	78.80	80.18	19.81
5.2	税金及附加	72.41	7.62	7.62	7.75	7.75	7.75	7.88	7.88	7.88	8.02	1.98

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目预期总收入 16,347.56 万元，预期运营成本及税金 3,854.19 万元，项目净收益 12,493.37 万元。

（二）项目融资还本付息情况

龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目未发行政府专项债券；本次拟发行专项债券 5,400.00 万元，发行期限为 20 年，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 3.75%，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。

龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设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	当年偿还利息	当年还本付息合计
龙山县 2022 年 老旧小区改造 及配套设施建 设项目	2023 年 3 月		5,400.00		5,400.00		
	2023 年 9 月	5,400.00			5,400.00	101.25	101.25
	2024 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
	2025 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
	2026 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
	2027 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
	2028 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
	2029 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
	2030 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
	2031 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
	2032 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50

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
	2033 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
	2034 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
	2035 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
	2036 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
	2037 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
	2038 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
	2039 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
	2040 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
	2041 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
	2042 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
	2043 年 3 月	5,400.00		5,400.00		101.25	5,501.25
	合计		5,400.00	5,400.00		4,050.00	9,450.00

(三) 项目融资平衡情况

龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目偿债资金来源为物业服务收入、停车位租赁收入、充电桩服务收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 12,493.37 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.32。

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
龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目	12,493.37	5,400.00	9,450.00	1.32

项目融资平衡情况已经通过湖南宏达会计师事务所有限责任公司审计通过。

(四) 压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数

的影响，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

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	1.15	1.32	1.50
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	1.28

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.15，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.28，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

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，本项目现金流量表预测如下表所示。

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	现金流入	24,973.77	654.66	6,132.00	2,067.12	719.96	755.50	808.89	836.22	863.55	881.68	881.68	881.68	900.70
1	资本金流入	3,226.21	654.66	732.00	1,839.55									
2	融资资金流入	5,400.00	0.00	5,400.00	0.00									
3	运营期现金流入	16,347.56			227.57	719.96	755.50	808.89	836.22	863.55	881.68	881.68	881.68	900.70
二	现金流出	21,686.81	654.66	6,132.00	1,946.75	346.60	349.44	356.23	358.42	360.60	364.69	364.69	364.69	372.03
1	建设期资金流出	8,382.62	654.66	5,996.67	1,731.29									
2	运营期资金流出	3,057.81			47.04	144.10	146.94	153.73	155.92	158.10	162.19	162.19	162.19	166.50
3	融资还本付息	9,450.00	0.00	135.33	168.42	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50
4	税金及附加	796.38	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.03
三	现金净流量	3,286.96	0.00	0.00	120.37	373.36	406.06	452.66	477.80	502.95	516.99	516.99	516.99	528.67
四	期末累计现金结存		0.00	0.00	120.37	493.73	899.79	1,352.45	1,830.25	2,333.20	2,850.19	3,367.18	3,884.17	4,412.84

续上表：

序号	项目	合计	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一	现金流入	24,973.77	900.70	900.70	920.65	920.65	920.65	941.58	941.58	941.58	963.53	238.51
1	资本金流入	3,226.21										
2	融资资金流入	5,400.00										
3	运营期现金流入	16,347.56	900.70	900.70	920.65	920.65	920.65	941.58	941.58	941.58	963.53	238.51
二	现金流出	21,686.81	452.83	452.83	458.72	458.72	458.72	464.92	464.92	464.92	471.40	5,568.03
1	建设期资金流出	8,382.62										
2	运营期资金流出	3,057.81	166.50	166.50	171.00	171.00	171.00	175.74	175.74	175.74	180.70	44.99
3	融资还本付息	9,450.00	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	5,501.25
4	税金及附加	796.38	83.83	83.83	85.22	85.22	85.22	86.68	86.68	86.68	88.20	21.79
三	现金净流量	3,286.96	447.87	447.87	461.93	461.93	461.93	476.66	476.66	476.66	492.13	5,329.52
四	期末累计现金结存		4,860.71	5,308.58	5,770.51	6,232.44	6,694.37	7,171.03	7,647.69	8,124.35	8,616.48	3,286.96

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，通过项目业主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。

（一）社会稳定风险

风险描述：在项目推进过程中，该类风险具体表现为施工期造成环境污染、噪音、出行拥堵及施工方与相关利益群体等方面问题。若项目施工期间管理不到位，未妥善设置相应防范措施，项目基地周边居民及工作人员将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制项目的有序进行。

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

调协助施工单位负责人和工程所在地的居委会负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

（二）工程建设风险

风险描述：在项目推进进程中，该类风险具体表现为工程量风险、资金风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程量预测风险是指实际施工的工程量与预算工程量之间由于不可预见性，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指与项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

应对措施：对于工程量风险，项目建设开始前，应充分实地勘察、摸排需要改造的工作内容及改造工程量，对于无法准确定量的项目采用扩大指标法，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切可行措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于政策和管理风险，项目筹建单位应深度学习和把控项目各关键环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面

完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要收益来源于物业服务收入、停车位租赁收入、充电桩服务收入等。

若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。

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

本项目主管部门是龙山县住房保障服务中心。

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

(本页无正文，为《龙山县 2022 年老旧小区改造及配套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 13 日