



## 湖南省益阳市 2023 年保障性安居工程专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省益阳市 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 34,500.00 万元。其中，沅江市 2,500 万元，桃江县 27,000.00 万元，南县 5,000.00 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
沅江市	沅江市天顺路保障性安居工程	2,500.00	20
小计	-	2,500.00	-
桃江县	桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目	12,000.00	7
桃江县	桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目	15,000.00	7
小计	-	27,000.00	-
南县	南县 2022 年老旧小区改造项目	5,000.00	20
小计	-	5,000.00	-
合计	-	34,500.00	-

益阳市沅江市 2023 年保障性安居工程  
专项债券  
沅江市天顺路保障性安居工程  
预期收益与融资平衡方案

益阳市沅江市拟发行 2023 年保障性安居工程专项债券  
2,500.00 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
沅江市天顺路保障性安居工程	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）	2,500.00	20年	沅江市住房保障服务中心

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

沅江市地处八百里洞庭腹地，位于湖南省北部，益阳市东北部，以沅水归宿之地而得名。东北与岳阳县交界，东南与汨罗市、湘阴县为邻，西南与益阳市接壤，西与汉寿县相望，北与南县、大通湖区毗连。全市总面积为 2,019.70 平方公里，约占湖南省总面积的 1.07%。地域接纳湘、资、沅、澧四水，吞吐长江，河湖相通，连接成网，北部是冲积平原，东南多芦荡沼泽，呈“三分垸田三分洲，三分水面一分丘”的地理格局。

市域气候宜人，特产丰富，交通便利，享有“洞庭明珠”、“江南宝地”的美誉。沅江市辖 2 个街道办事处、12 个镇、2 个芦苇场，总面积 2177 平方公里，2019 年末全市公安户籍总人口 72.82 万人。年末常住人口 69.88 万人，其中城镇人口 37.81 万人，农村人口 32.07 万人。沅江是全国商品粮、棉、猪、桔的重要产地和全国平原绿化先进市。同时，还是湖南省重要的农副产品出口基地。沅江是全国平原绿化先进县，有亚洲最大的湿地保护区和百里桔园风光带，是国家最早公布的生态旅游城市。

### 沅江市 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	270.03	291.67	300.05
居民人均可支配收入（元）	29,548	32,289	34,230

一般公共预算收入	7.62	12.22	13.71
政府性基金收入	10.38	11.02	13.12
其中：国有土地出让收入	2.49	6.37	4.4
政府性基金支出	12.09	15.90	14.28
其中：国有土地出让支出	2.06	4.10	3.90

注：（来源于企业预警通中区域经济数据）

## （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
沅江市天顺路保障性安居工程	1. 本项目总投资 4,930.00 万元。 2. 项目地点位于沅江市高新区天顺路西侧 3. 项目建设期限：3 年（2022 年 8 月—2025 年 7 月，建设工期共计 3 年）	项目总用地面积 4621.8 m <sup>2</sup> （6.93 亩），拟建总建筑面积 15486.8 m <sup>2</sup> ，其中：地上建筑面积 11910.8 m <sup>2</sup> （包括保障性住房建筑面积 11863.6 m <sup>2</sup> 和物管用房面积 47.2 m <sup>2</sup> ），地下建筑面积 3119 m <sup>2</sup> ，屋顶楼电梯及机房面积 62.6 m <sup>2</sup> ，架空层面积 394.4 m <sup>2</sup> ，总建筑面积保障性租赁住房套数为 198 套。	沅江市住房保障服务中心	1. 《沅江市发展和改革局关于沅江市天顺路保障性安居工程可行性研究报告的批复》（沅发改审【2020】158 号）； 2. 《建设工程规划许可证》（建字第 4309812020000011 号）； 3. 《建筑工程施工许可证》（编号 430981202108020101）； 4. 不动产权证书（湘（2019）沅江市不动产权第 000698）

沅江市天顺路保障性安居工程已经通过国浩律师（长沙）事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析律师

### （一）经济效益分析

保障性住房是国家安居工程的重要组成部分。有助于逐步缓解居民住房困难、不断改善住房条件，正确引导消费、实现住房商品化，最终目的是为了解决城镇居民的住房问题，提高城镇居民的居住水平。

从长远来看，经济的快速发展不仅需要良好的政策导向，便利的交通环境，更需要完善的市政基础设施和优美的外部生态环境的支撑，同时，更离不开人才的支持。本项目的建设，面向城市中低收入住房困难家庭、新就业职工和有稳定职业并在城市居住一定年限的外来务工人员，有利于改善这类人群的住房条件，推动其安家立业，从而推动沅江市的经济发展。

## **（二）社会效益分析**

本项目作为民生工程，项目的建设是以人为本的体现。百姓安居乐业，更好地长期稳定地为当地经济服务，有利于建设和谐社会，为繁荣沅江市的经济打下基础，同时更有利于人才的稳定和人才引进，有利于形成安定有序的工作氛围，更好地为改善人们的生活和社会发展服务。

项目建成后，能有效提供住房供给，促进居民安居乐业，提升城市品位和改善民生、促进社会和谐稳定，对提高居民的获得与幸福感，具有十分重要的现实意义。项目建设实现社会效益、经济效益与环境效益同步增长的目标。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

## 1、项目合规性

沅江市天顺路保障性安居工程属于保障性安居工程类，项目资金投向符合专项债券重点支持领域，具备合规性。

## 2、项目成熟度

沅江市天顺路保障性安居工程项目已完成可行性研究报告的批复，取得不动产权证书、建设工程规划许可证、项目初步设计批复，具有较高的成熟度。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

本次拟申请政府专项债券 2,500.00 万元，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次 20 年期债券的预测利率为 3.75%，债券存续期间的融资本息 4,375.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 9,158.67 万元，预期总成本 2,128.81 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 7,029.86 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.61。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 1.40，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 1.56，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**

经益阳市财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

#### **（六）项目存续期**

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。本次债券发行期限为 20 年，预测项目存续期限大于专项债券发行期限。本项目为保障性租赁住房项目，项目设施使用年限超过 20 年，同时，结合项目收入预测表及成本预测表，项目使用者付费来源稳定，该项目在 20 年内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.61，因此，本次债券存续期为 20 年时，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：

### 项目绩效目标表

项目名称		沅江市天顺路保障性安居工程				
主管部门及编码		沅江市住房保障服务中心				
项目实施单位		沅江市住房保障服务中心	项目负责人	何峰	联系电话	13511113188
项目资金		资金总额：4930.00				
		一、专项债券金：2500				
		二、其他资金：2430				
项目实施进度计划		项目实施内容	开始时间		完成时间	
		建设保障性租赁住房，总用地面积 4621.8 m²（合 6.93 亩），拟建总建筑面积 15486.8 m²，其中：地上建筑面积 11910.8 m²（包括保障性住房建筑面积 11863.6 m²和物管用房面积 47.2 m²），地下建筑面积 3119 m²，屋顶楼电梯及机房面积 62.6 m²，架空层面积 394.4 m²，总建筑保障性租赁住房套数为 198 套。	2022.08		2025.07	
项目绩效目标		建设保障性住房建筑面积 11863.6 m²和物管用房面积 47.2 m²，地下建筑面积 3119 m²，屋顶楼电梯及机房面积 62.6 m²，架空层面积 394.4 m²，总建筑保障性租赁住房套数为 198 套。				
年度绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标		指标及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	保障性住房		m²	11863.6
			住房套数		套	198
			物管用房		m²	47.2
			地下建筑		m²	3119
			屋顶楼梯及机房		m²	62.6
			架空层		m²	394.4
		质量指标	项目验收合格率		100%	100%
		时效指标	项目建设工期		2022.08-2025.07	2022.08-2025.07
		成本指标	项目总投资		万元	4,930.00
	效益指标	经济效益指标	20 年内产生的收入		万元	9,158.67 万元
		社会效益指标	落实国家安居工程计划，提高住房保障水平		长期有效	长期有效
			维护社会稳定，构筑和谐沅江		长期有效	长期有效
			促进建筑业、建材业等相关产业发展		长期有效	长期有效
			带动就业发展		长期有效	长期有效
生态效益指标		改善住房环境		长期有效	长期有效	



		可待续影响指标	提高沅江市居民生活水平和生活质量	长期有效	长期有效
			确保沅江市人才稳定和安居乐业	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意指标	社会公众满意度	≥98%	≥98%
			居民满意度	≥98%	≥98%

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### (一) 投资估算依据：

- 1、《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》（湘建价〔2017〕54号）；
- 2、《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；
- 3、《全国市政工程投资估算指标》（HGZ47-101-103-96）；
- 4、《湖南省市政工程消耗量标准》；
- 5、《湖南省安装工程消耗量标准》；
- 7、湘建价计〔2008〕22号文、〔2009〕3号文、〔2014〕113号文、〔2014〕38号文；
- 8、国家计委关于加强基本建设在中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知；
- 9、国内设备及材料现行市场价；
- 10、主材价格按市场询价确定；
- 11、依据2006年国家发改委，建设部颁布的《建设项目经济方法与参数》（第三版）；
- 12、项目承办单位提供的有关数据。项目投资估算总表如下：

## 项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			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									
1	建筑工程					3836.01				
1.1	地上建筑（保障性租赁住房，物管用房，架空层，屋顶楼电梯及机房）					3100.98		12367.8	2507.30	
1.1.1	主体建筑及装饰工程	2473.56				2473.56	m²	12367.8	2000	
1.1.3	给排水工程		10.93	61.92		72.85	m²	12367.8	58.9	
1.1.4	供配电工程		22.26	126.15		148.41	m²	12367.8	120	
1.1.5	弱电工程		8.76	49.62		58.38	m²	12367.8	47.2	
1.1.6	通信工程		9.00	50.98		59.98	m²	12367.8	48.5	
1.1.7	供气工程		12.30	69.70		82.00	m²	12367.8	66.3	
1.1.8	消防工程		6.75	38.27		45.02	m²	12367.8	36.4	
1.1.9	电梯工程		24.12	136.66		160.78	m²	12367.8	130	
1.2	地下建筑（配电站、垃圾站、车库、厌氧净化池等）					735.03		3119	2356.62	
1.2.1	主体建筑及装饰工程	623.8				623.80	m²	3119	2000	
1.2.2	给排水工程		2.76	15.61		18.37	m²	3119	58.9	

1.2.3	供配电工程		5.61	31.82		37.43	m²	3119	120	
1.2.4	弱电工程		2.21	12.51		14.72	m²	3119	47.2	
1.2.5	通信工程		2.27	12.86		15.13	m²	3119	48.5	
1.2.6	消防工程		3.84	21.74		25.58	m²	3119	82	
2	总图					210.82				
2.1	绿化工程	17.42				17.42	m²	2177.00	80	
2.2	道路地坪工程	14.40				14.40	m²	1200.00	120	包含停车位
2.3	路灯工程	1.00				1.00	个	20.00	500	
2.4	充电桩工程	178.00				178.00	个	89.00	20000	
	第一部分工程费用合计					4046.83				82.09%
二	第二部分工程其他费用									
1	土地使用费					0				
2	建设单位管理费				45.74	45.74				财建[2016]504 号
3	前期工作咨询费				27.50	27.50				
3.1	工程咨询报告编制费				15.00	15.00				计价格[1999]1283 号
3.2	环境影响咨询费				4.50	4.50				计价格[2002]125 号
3.3	节能评估咨询费				8.00	8.00				
4	勘察设计费				133.57	133.57				
4.1	工程勘察费				25.26	25.26				计价格（2002）10 号
4.2	基本工程设计费				70.49	70.49				计价格（2002）10 号

4.3	竣工图编制费				12.00	12.00				计价格（2002）10号
4.4	施工图预算编制费				25.82	25.82				湘建价协[2016]25号
5	招标代理费				15.00	15.00				发改价格（2011）534号
6	工程监理费				23.00	23.00				发改价格[2007]670号
7	工程保险费				25.65	25.65				
8	项目单位临时设施费				32.37	32.37				按一×0.8%暂估
9	概预算编制及审查				23.00	23.00				
11	质量检测服务费				24.28	24.28				按一×0.6%暂估
12	造价咨询费				15.00	15.00				湘建价协（2016）25号
13	报建费				33.30	33.30				21.5元/m²
	第二部分工程其他费用合计					398.41				8.08%
	第一、二部分费用合计					4445.24				一+二
三	预备费									
1	基本预备费				222.26	222.26				按工程投资的5%
	合计				222.26	222.26				4.51%
四	工程建设投资	3308.18	110.80	627.85	620.67	4667.50				一+二+三
五	建设期利息				262.5	262.5				5.32%
六	项目总投资	3308.18	110.80	627.85	883.17	4930.00				100%
	所占比率（%）	67.10%	2.25%	12.74%	17.91%	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。

沅江市天顺路保障性安居工程总投资 4,930.00 万元，2023 年投入金额 3,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	沅江市天顺路保障性安居工程项目	4,930.00	200.00	3,000.00	1,000.00	730.00

2023 年度，沅江市天顺路保障性安居工程分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	-
投资金额	50.00	50.00	650.00	650.00	650.00	650.00	
其中：专项 债券金额	-	-	625.00	625.00	625.00	625.00	
月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	3,000.00
其中：专项 债券金额	-	-	-	-	-	-	2,500.00

（二）项目资金筹措方案

沅江市天顺路保障性安居工程资金来源主要为资本金 2,430.00 万元和政府专项债券资金 2,500.00 万元。项目总投资 4,930.00 万元，其中：用于项目支出的资本金 2,430.00 万元，占投资总额的 49.29%；拟申请发行政府专项债券资金 2,500.00 万元。沅江市天顺路保障性安居工程本次申请发行专项债券 2,500.00 万元。

具体如下表所示：

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	
沅江市天顺路保障性安居工程	4,930.00	2,430.00	-	2,500.00	-	-	-	-	20

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目预期收入预测

##### 1、住房租赁收入

按照沅江市《关于调整我市城区公共租赁住房租金标准的通知》，单独核定城区电梯公共租赁住房租金基准价格，其标准为按建筑面积每平方米每月 4 元。本项目保障性租赁住房建筑面积为 11863.6 m²。



## 2、停车位收入

设置停车位共 89 个，停车位主要出租给业主，根据周边住宅停车位出租情况，住宅停车位出租价格在 200-300 元/个·月之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计，本项目停车位出租价格按 200 元/个·月。参考网络收费价格同时对项目周边停车位出租价格进行实地调研得出收费参考依据，如下表：

**项目周边停车位出租价格信息表**

序号	项目	物业类型	出租价格（元/个·月）
1	太阳家园	停车位	200

2	金域国际	停车位	280
---	------	-----	-----

[https://yiyang.58.com/fangchan/53437956361013x.shtml?prd=Js1TmV0nE5B1shnZu7XEtmDvTi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2918016729164814&gpos=1&positionType=commoninfo&key=益阳车位出租&cocoTestType=coco\\_area\\_expand\\_test&legoCocoTestType=coco\\_area\\_expand\\_test&filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLnm4rpmLPovabkvY3lh7rnp58iLCJ2YWwiOiLnm4rpmLPovabkvY3lh7rnp58ifV19&jx\\_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0&list\\_type=main&PGTID=0d30576e-0000-0fc0-30c7-388d91a4a8d8&ClickID=9](https://yiyang.58.com/fangchan/53437956361013x.shtml?prd=Js1TmV0nE5B1shnZu7XEtmDvTi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2918016729164814&gpos=1&positionType=commoninfo&key=益阳车位出租&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLnm4rpmLPovabkvY3lh7rnp58iLCJ2YWwiOiLnm4rpmLPovabkvY3lh7rnp58ifV19&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0&list_type=main&PGTID=0d30576e-0000-0fc0-30c7-388d91a4a8d8&ClickID=9)

58同城·房产

益阳58同城 > 益阳房产信息 > 益阳车位出租 > 赫山车位出租 > 城市学院车位出租

(出租) 出租或出售恒大绿洲地下车位

更新于2023-02-27 | 16人已浏览

240元/月 1元/m²/天

8m²  
建筑面积

地下车库  
车位类型



押1付1  
支付方式

区 域: 赫山区 - 城市学院

地 址: 恒大绿洲

邓生  
个人  
已在58注册9年  
已实名认证

电话联系TA



[https://yiyang.58.com/fangchan/49812092495117x.shtml?prd=rocD3iMWIA9DjnGFGYmAO2dTvI8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2453906155559946&gpos=4&positionType=commoninfo&key=益阳车位出租&cocoTestType=coco\\_area\\_expand\\_test&legoCocoTestType=coco\\_area\\_expand\\_test&filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLnm4rpmLPovabkvY3lh7rnp58iLCJ2YWwiOiLnm4rpmLPovabkvY3lh7rnp58ifV19&jx\\_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0&list\\_type=main&PGTID=0d30576e-0000-0fc0-30c7-388d91a4a8d8&ClickID=10](https://yiyang.58.com/fangchan/49812092495117x.shtml?prd=rocD3iMWIA9DjnGFGYmAO2dTvI8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2453906155559946&gpos=4&positionType=commoninfo&key=益阳车位出租&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLnm4rpmLPovabkvY3lh7rnp58iLCJ2YWwiOiLnm4rpmLPovabkvY3lh7rnp58ifV19&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0&list_type=main&PGTID=0d30576e-0000-0fc0-30c7-388d91a4a8d8&ClickID=10)

58同城·房产

益阳58同城 > 益阳房产信息 > 益阳车位出租 > 赫山车位出租 > 桃花仑车位出租

(出租) 出租赫山桃花仑益阳大道雄森国际金源大厦车位出租

更新于2022-12-10 | 62人已浏览

200元/月 0.44元/m²/天

15m²  
建筑面积

地下车库  
车位类型

押1付6  
支付方式

区 域: 赫山区 - 桃花仑

地 址: 湖南省益阳市赫山区益阳大道72号

祁女士  
个人  
已在58注册7年  
已实名认证

微信扫码

电话联系TA



[https://yiyang.58.com/fangchan/53335161008309x.shtml?prd=cScUMJE%2BloodLp2PdgaYOMdTvI8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2904858924983301&gpos=2&positionType=commoninfo&key=益阳车位出租&cocoTestType=coco\\_area\\_expand\\_test&legoCocoTestType=coco\\_area\\_expand\\_test&filterJson=eyJLRVlfV09SRCI](https://yiyang.58.com/fangchan/53335161008309x.shtml?prd=cScUMJE%2BloodLp2PdgaYOMdTvI8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2904858924983301&gpos=2&positionType=commoninfo&key=益阳车位出租&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJLRVlfV09SRCI)



6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLnm4rpmLPovabkvY3lh7rnp58iLCJ2YWwiOiLnm4rpmLPovabkvY3lh7rnp58ifV19&jx\_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0&list\_type=main&PGTID=0d30576e-0000-0fc0-30c7-388d91a4a8d8&ClickID=11

58同城·房产

输入房源相关信息

搜房源

免费发布

盐城58同城 > 盐城房产信息 > 盐城车位出租 > 赫山区-滨江 > 滨江车位出租

(出租) 出租赫山滨江西流湾悦江花园对面地上车库

更新于2023-02-18 9人已浏览

☆收藏  
0人气



350元/月 0.53元/m²/天

22m²  
建筑面积

地上车库  
车位类型

押0付12  
支付方式

区 域：赫山区-滨江

地 址：西流湾悦江花园对面

曹先生  
个人  
已在58注册9年  
已实名认证




电话联系TA

在线咨询

(出租) 固园路海月香夕阳红旅馆旁

更新于2023-02-18 25人已浏览



300元/月 0.47元/m²/天


25m²  
建筑面积


暂无数据  
车位类型

面议  
支付方式

区 域：赫山区

地 址：海月香

张绍清  
个人  
已在58注册4年  
已实名认证




电话联系TA

在线咨询

(出租) 适合停车，仓库，货车能进，交通方便，价钱便宜。

更新于2023-04-21 99人已浏览



400元/月 0.07元/m²/天


200m²  
建筑面积


暂无数据  
车位类型

面议  
支付方式

区 域：盐田南边区

地 址：郑石路农康路571号南康路口

田勇  
个人  
已在58注册11年  
已实名认证




电话联系TA

在线咨询

(出租) 旺佳华府小区地下车位

更新于2023-06-14 128人已浏览



300元/月 0.5元/m²/天


20m²  
建筑面积


暂无数据  
车位类型

面议  
支付方式

区 域：赫山区-大官塘

地 址：旺佳华府

杜斌  
个人  
已在58注册8年  
已实名认证



电话联系TA

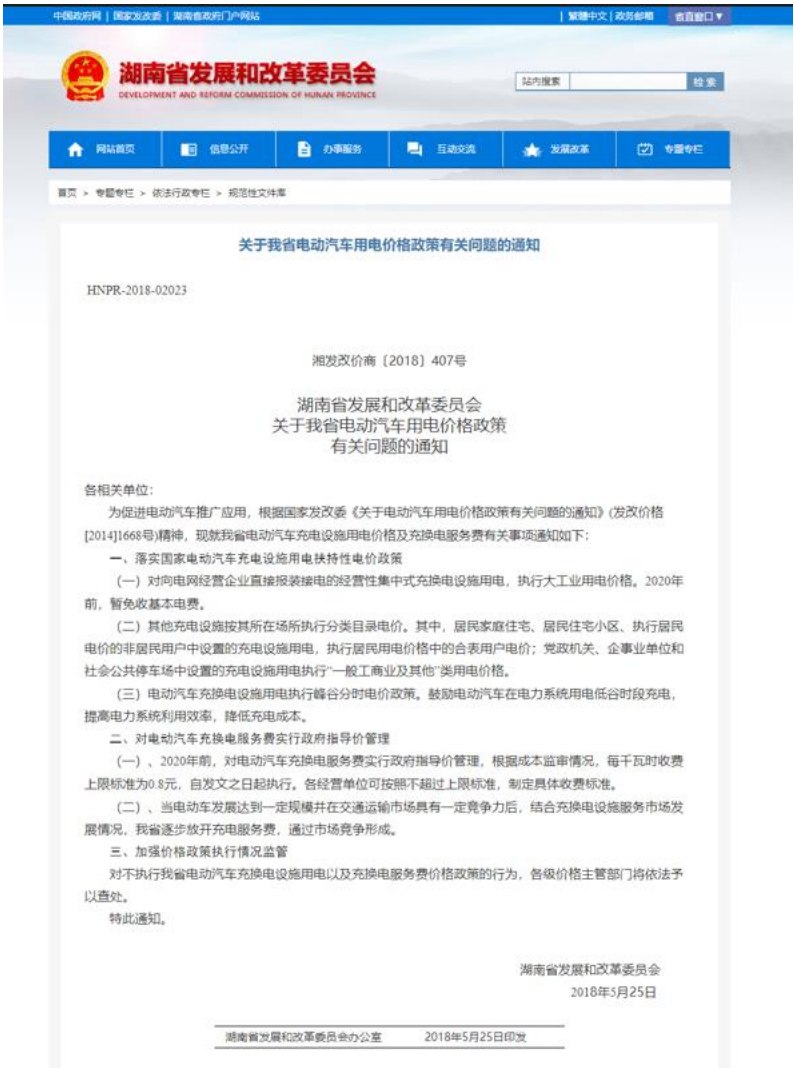
在线咨询

结合沅江市停车实际情况，第一年停车率按 70%，往后

每年增长 5%，直至达到 90%。

### 3、充电桩服务收入

根据《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号）明确：电动汽车充电服务费 2021 年前每千瓦时上限标准为 0.8 元。



根据湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》的通知湘政办发〔2016〕59 号提到：新建住宅配建停车位 100%建设充电设

施或预留建设安装条件，本项目建成之后，按总停车位个数 89 个 100%配套充电桩，拟建快充（功率 40kW）89 个，每个充电桩日均充电 10.0h，参考各地收费标准，考虑本地的经济及物价因素，暂按每千瓦时 0.8 元进行估算充电桩服务费收入，每年按 360 天计算。

项目周边充电桩服务收费信息表

序号	项目	收费类型	价格（元/小时）
1	沅江市琼湖街道办充电站	服务收费	0.80
2	沅江市国土资源局充电站	服务收费	0.80
3	沅江市妇幼保健院充电站	服务收费	0.80

说明：未收录充电桩的省份城市及高速路，1

查看附近充电桩

益阳羽星酒店充电站

充电桩数：快充：2个，慢充：10个  
充电费：00:00~24:00:1.2000  
服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时  
支付方式：特来电APP  
详细地址：湖南省益阳市赫山区康复南路30号

湖南益阳市湖乡情酒店充电站

充电桩数：快充：0个，慢充：10个  
充电费：1.20元/度  
服务费：0.80元/度  
支付方式：实体卡或驿充电App  
详细地址：湖南省益阳市资阳区长春镇云梦方舟度假区

沅江市妇幼保健院充电站

充电桩数：快充：0个，慢充：20个  
充电费：00:00~24:00:1.0000

沅江市琼湖街道办充电站

简介：沅江市琼湖街道办充电站，位于沅江市琼湖街道办充电站，拥有慢速充电桩特锐德品牌2个，营业时间为周一至周日00:00-24:00，可使用特来电APP支付。

社会开放

特来电

已建成已测试

其他

快充数量：0个

慢充数量：2个 慢充电桩品牌：特锐德

充电桩详细地址：湖南省益阳市沅江市沅纸路

支付方式：特来电APP

充电费：00:00~24:00:0.8000

服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时

停车费：不详

查看附近充电桩

益阳奥林匹克公园充电站

充电桩数：快充：1个，慢充：6个  
充电费：00:00~24:00:1.2000  
服务费：00:00~24:00:1.2000元/小时  
支付方式：特来电APP  
详细地址：湖南省益阳市赫山区玉兰路

益阳羽星酒店充电站

充电桩数：快充：2个，慢充：10个  
充电费：00:00~24:00:1.2000  
服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时  
支付方式：特来电APP  
详细地址：湖南省益阳市赫山区康复南路30号

湖南益阳市湖乡情酒店充电站

充电桩数：快充：0个，慢充：10个  
充电费：1.20元/度

沅江市国土资源局充电站

简介：沅江市国土资源局充电站，位于沅江市国土资源局充电站，拥有快速充电桩特锐德品牌1个，慢速充电桩特锐德品牌4个，营业时间为周一至周日00:00-24:00，可使用特来电APP支付。

社会开放

特来电

已建成已测试

其他

快充数量：1个 快充充电桩品牌：特锐德

慢充数量：4个 慢充电桩品牌：特锐德

充电桩详细地址：湖南省益阳市沅江市白沙大道

支付方式：特来电APP

充电费：00:00~24:00:0.8000

服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时

停车费：不详

查看附近充电桩	沅江市妇幼保健院充电桩
<p><b>益阳奥林匹克公园充电桩</b></p> <p>充电桩数：快充：1个，慢充：6个</p> <p>充电费：00:00~24:00:1.2000</p> <p>服务费：00:00~24:00:1.2000元/小时</p> <p>支付方式：特来电APP</p> <p>详细地址：湖南省益阳市赫山区玉兰路</p> <p><b>益阳羽星酒店充电桩</b></p> <p>充电桩数：快充：2个，慢充：10个</p> <p>充电费：00:00~24:00:1.2000</p> <p>服务费：00:00~24:00:0.8000元/小时</p> <p>支付方式：特来电APP</p> <p>详细地址：湖南省益阳市赫山区康复南路30号</p> <p><b>湖南益阳市湖乡情酒店充电桩</b></p> <p>充电桩数：快充：0个，慢充：10个</p> <p>充电费：1.20元/度</p>	<p>简介：沅江市妇幼保健院充电桩，位于沅江市妇幼保健院充电桩，拥有慢速充电桩特锐德品牌20个，营业时间为周一至周五00:00-24:00，可使用特来电APP支付。</p> <p>社会开放 特来电 已建成已测试 其他</p> <p>快充数量：0个</p> <p>慢充数量：20个 慢充电桩品牌：特锐德</p> <p>充电桩详细地址：湖南省益阳市沅江市琼湖中路</p> <p>支付方式：特来电APP</p> <p>充电费：00:00~24:00:1.0000</p> <p>服务费：00:00~24:00:0.8000元/小时</p> <p>停车费：不详</p>

结合项目建设地点的区位优势以及充电桩实际使用情况，第 1-3 年使用率按 20%，第 4-6 年使用率按 30%，第 7 以后年使用率按 40%。

#### 4、广告位租赁收入

本项目拟在各小区门禁道闸、灯箱、停车场立行广告、电梯分别投放 3、65、15、24 个广告位，参考沅江市城区小区广告位租赁调研情况，本项目小区内部广告租赁价格按照小区门禁道闸 1500 元/个·月、灯箱广告 800 元/个·月、停车场立行广告位 3000 元/个·月、电梯广告 1600 元/个·月。预计运营期第一年使用率 50%，使用率逐年递增 5%，直至出租率稳定在 95%。

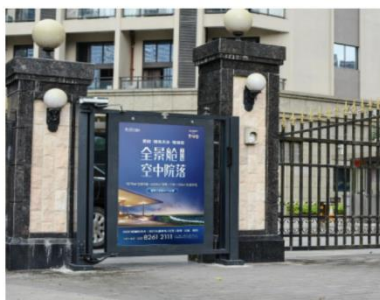
##### (1) 小区门禁道闸广告可比案例：

<http://www.51ebo.com/goods/18174.html>

媒体介绍 ● 长沙市社区门禁广告

资料文档 ●

经营单位 ●



刊例价: 1800元/周/面

所在地区: 湖南>长沙

资源类型: 楼宇>灯箱

资源规格: 84cm (L) \*118cm (H)

资源标签: 长沙小区门禁广告

媒体概述: 社区门禁灯箱广告它具有公益设施作用和广告发布载体的双重身与消费者的零距离接触。广告位置在每个小区进出口门禁上安装的灯箱广

136\*\*\*\*5562

查看

<http://www.51ebo.com/goods/40248.html>

媒体介绍 ● 吉首市社区道闸广告

资料文档 ●

经营单位 ●



刊例价: 3000元/月/座

所在地区: 湖南>湘西州

资源类型: 楼宇>道闸

资源规格: 3m (L) \*0.8m (H) \*2面

资源标签: 中高端住宅

137\*\*\*\*8159

查看

(2) 灯箱广告可比案例:

<http://www.51ebo.com/goods/26857.html>

媒体介绍 ● 长沙市各大社区滚动灯箱广告

资料文档 ●

经营单位 ●



刊例价: 1200元/月/块

所在地区: 湖南>长沙

资源类型: 楼宇>灯箱

资源规格: 无

资源标签: 广益中学 家润多百货

133\*\*\*\*7166

查看

<http://www.51ebo.com/goods/33785.html>



媒体介绍

资料文档

经营单位

### 株洲市站牌灯箱广告



刊例价: 1200元/月/块

所在地区: 湖南>株洲

资源类型: 城市干道>灯箱

资源规格: 1m (L) \*2m (H)

资源标签: 公交站名牌 电话亭


媒体概述: 该媒体位于株洲市各主要干道上, 人群受众广, 覆盖面积大。

189\*\*\*\*5859

查看

### (3) 停车场广告牌可比案例:

<https://siyinteyin.huangye88.com/xinxi/s51bu2b4q98548.html>



¥8000 ≥1块

价格: **8000.00 元**

品牌: 南洋传媒

规格: 其它

关键词: 停车场广告, 停车场广告位租金价格

燕先生

13166298289

微信在线

获取报价

在线咨询

收藏

分享

举报

<http://www.51ebo.com/goods/33908.html> (停车场道闸广告)

媒体介绍

资料文档

经营单位

### 株洲市社区道闸广告



刊例价: 4000元/月/座

所在地区: 湖南>株洲

资源类型: 楼宇>道闸

资源规格: 3.05m (L) \*0.9m (H)

资源标签: 中高端住宅

媒体概述: 该媒体位于株洲市各大中高端社区, 人均群收入高, 受众范围广。

133\*\*\*\*6633

查看

### (4) 电梯广告可比案例:

[https://m.chuanboyi.com/kejixun/show/2084.html?ivk\\_sa=1024320u](https://m.chuanboyi.com/kejixun/show/2084.html?ivk_sa=1024320u)

## 电梯框架广告

电梯框架广告是电梯内的平面展板，电梯轿厢中存在2-4块框架广告牌。框架广告投放需要制作、物料、安装成本，广告收费标准按周、月、季等投放周期来进行计算，以此为例电梯框架广告刊例价格528-998元一周一面。

<http://www.51ebo.com/goods/43569.html>

## 浏阳社区电梯框架广告

媒体介绍

资料文档

经营单位



刊例价: 500元/月/块

所在地区: 湖南&gt;长沙

资源类型: 楼宇&gt;框架/看板

资源规格: 450mm (L) \* 600mm (H)

资源标签: 浏阳小区电梯广告 浏阳楼宇电梯广告 浏阳电梯轿厢框架广告

媒体概述: 浏阳社区电梯框架广告安置在电梯轿厢内, 受众乘梯停留时间稳定, 使目标受众产生主动阅读广告的欲望。

130\*\*\*\*4897

查看

<http://www.51ebo.com/goods/35198.html>

## 常德市社区电梯门贴广告

媒体介绍

资料文档

经营单位



刊例价: 1080元/周/块

所在地区: 湖南&gt;常德

资源类型: 楼宇&gt;墙贴/门贴

资源规格: 90cm (L) \* 38cm (H)

资源标签: 电梯横媒体 住宅楼 商务楼 常德小区广告 常德电梯广告

媒体概述: 近距离接触: 画面处于电梯门黄金分割线上, 垂直于电梯中人群正, 无需做任何调整, 即可轻松的完成信息的近距离阅读。强制性阅读: 电梯内

138\*\*\*\*5386

查看

<http://www.51ebo.com/goods/44469.html>

- 媒体介绍
- 资料文档
- 经营单位

### 常州市社区电梯框架广告



刊例价: 699元/周/块

所在地区: 江苏>常州

资源类型: 楼宇>框架/看板

资源规格: 45cm (L) \*60cm (H)

资源标签: 常州楼宇电梯广告 常州小区电梯框架广告

媒体概述: 常州市社区电梯框架广告覆盖楼盘点位数量多, 广告到达率高, 接触频次高。

139\*\*\*\*6251 查看

<http://www.51ebo.com/goods/44416.html>

- 媒体介绍
- 资料文档
- 经营单位

### 长春社区电梯框架广告



刊例价: 660元/周/块

所在地区: 吉林>长春

资源类型: 楼宇>框架/看板

资源规格: 432mm (L) \*582mm (H)

资源标签: 长春小区电梯框架广告 长春写字楼电梯广告 长春楼宇电

媒体概述: 长春社区电梯广告覆盖楼盘数量多, 广告到达率高, 接触

159\*\*\*\*3722 查看

沅江市天顺路保障性安居工程收益主要为住房租赁收入、停车位收入、充电桩服务收入、物业管理收入和广告位租赁收入。项目预计收入合计为 9,158.67 万元（不含税），具体如下表所示：



沅江市天顺路保障性安居工程预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2025 年 8-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
总收入	<b>135.18</b>	<b>333.12</b>	<b>341.80</b>	<b>441.21</b>	<b>449.89</b>	<b>457.61</b>	<b>556.02</b>	<b>563.72</b>	<b>571.43</b>	<b>579.13</b>
住房租赁收入	<b>21.77</b>	<b>52.24</b>	<b>52.24</b>	<b>52.24</b>	<b>52.24</b>	<b>52.24</b>	<b>52.24</b>	<b>52.24</b>	<b>52.24</b>	<b>52.24</b>
建筑面积	11863.6	11863.6	11863.6	11863.6	11863.6	11863.6	11863.6	11863.6	11863.6	11863.6
4 元/平米/月	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
停车位收入	<b>5.72</b>	<b>14.70</b>	<b>15.68</b>	<b>16.66</b>	<b>17.64</b>	<b>17.64</b>	<b>17.64</b>	<b>17.64</b>	<b>17.64</b>	<b>17.64</b>
停车位	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
出租价格/个/月	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
停车率	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
充电桩服务收入	<b>75.61</b>	<b>181.47</b>	<b>181.47</b>	<b>272.20</b>	<b>272.20</b>	<b>272.20</b>	<b>362.93</b>	<b>362.93</b>	<b>362.93</b>	<b>362.93</b>
充电桩个数	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
充电时间 h/天	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
电费元/h	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
使用率	20%	20%	20%	30%	30%	30%	40%	40%	40%	40%
广告位租赁收入	<b>32.09</b>	<b>84.71</b>	<b>92.41</b>	<b>100.11</b>	<b>107.81</b>	<b>115.53</b>	<b>123.21</b>	<b>130.91</b>	<b>138.62</b>	<b>146.32</b>
小区门禁道闸租赁收入	<b>1.03</b>	<b>2.72</b>	<b>2.97</b>	<b>3.22</b>	<b>3.47</b>	<b>3.72</b>	<b>3.96</b>	<b>4.21</b>	<b>4.46</b>	<b>4.71</b>
广告位个数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
出租单价/个/月	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00

使用率	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%
<b>灯箱广告位租赁收入</b>	<b>11.93</b>	<b>31.49</b>	<b>34.35</b>	<b>37.21</b>	<b>40.07</b>	<b>42.94</b>	<b>45.80</b>	<b>48.66</b>	<b>51.52</b>	<b>54.39</b>
广告位个数	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
出租单价/个/月	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
使用率	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%
<b>停车场立行广告租赁收入</b>	<b>10.32</b>	<b>27.25</b>	<b>29.72</b>	<b>32.20</b>	<b>34.68</b>	<b>37.16</b>	<b>39.63</b>	<b>42.11</b>	<b>44.59</b>	<b>47.06</b>
广告位个数	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
出租单价/个/月	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
使用率	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%
<b>电梯广告租赁收入</b>	<b>8.81</b>	<b>23.25</b>	<b>25.37</b>	<b>27.48</b>	<b>29.59</b>	<b>31.71</b>	<b>33.82</b>	<b>35.93</b>	<b>38.05</b>	<b>40.16</b>
广告位个数	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
出租单价/个/月	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
使用率	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%

续：

收入类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年 1-2 月	总计
<b>总收入</b>	<b>579.13</b>	<b>579.13</b>	<b>579.13</b>	<b>579.13</b>	<b>579.13</b>	<b>579.13</b>	<b>579.13</b>	<b>579.13</b>	<b>96.52</b>	<b>9,158.67</b>
<b>住房租赁收入</b>	<b>52.24</b>	<b>52.24</b>	<b>52.24</b>	<b>52.24</b>	<b>52.24</b>	<b>52.24</b>	<b>52.24</b>	<b>52.24</b>	<b>8.71</b>	<b>918.55</b>
建筑面积	11863.6	11863.6	11863.6	11863.6	11863.6	11863.6	11863.6	11863.6	11863.6	
4 元/平米/月	4	4	4	4	4	4	4	4	4	

停车位收入	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	2.94	302.66
停车位	89	89	89	89	89	89	89	89	89	
出租价格/个/月	200	200	200	200	200	200	200	200	200	
停车率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
充电桩服务收入	362.93	362.93	362.93	362.93	362.93	362.93	362.93	362.93	60.49	5,670.80
充电桩个数	89	89	89	89	89	89	89	89	89	
充电时间 h/天	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
电费元/h	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
使用率	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
广告位租赁收入	146.32	146.32	146.32	146.32	146.32	146.32	146.32	146.32	24.39	2,266.66
小区门禁道闸租赁收入	4.71	4.71	4.71	4.71	4.71	4.71	4.71	4.71	0.79	72.94
广告位个数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
出租单价/个/月	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	
使用率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
灯箱广告位租赁收入	54.39	54.39	54.39	54.39	54.39	54.39	54.39	54.39	9.07	842.54
广告位个数	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	
出租单价/个/月	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	
使用率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
停车场立行广告租赁收入	47.06	47.06	47.06	47.06	47.06	47.06	47.06	47.06	7.84	729.04
广告位个数	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
出租单价/个/月	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	

使用率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
电梯广告租赁收入	40.16	40.16	40.16	40.16	40.16	40.16	40.16	40.16	6.69	622.14
广告位个数	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	
出租单价/个/月	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	
使用率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	

## （二）项目预期成本预测

根据同类经营调研情况，结合本项目实际运营情况，本项目总成本费用主要包括：营业成本（燃料及动力费、员工工资薪金、修理费）、营业费用、管理费用、税金及附加等。

### 1、营业成本：

（1）燃料及动力费：动力、燃料消耗由各专业提出条件为依据、计算单价均以现行市场价为基础。项目燃料动力费主要为电费（为路灯照明、LED 广告屏幕用电等）、日常水费耗用等，电费按照 0.7 元/度，水费 4 元/吨，项目年绿化洒水量为 261.24 吨，照明年用电量为 1.25 万度。

（2）员工工资薪金：本项目配备员工 7 人，人均年工资薪金按照 5.5 万元/年测算。

（3）修理及维护费：按基础设施的 0.5%估算。

2、营业费用，按新增营业收入的 1.5%估算。

3、管理及其他费用，按新增营业收入的 1%估算。

本项目债券存续期内本项目成本合计 2,128.81 万元，其中，项目运营期间营业成本主要为修理费用、燃料及动力费、原材料费和职工薪酬。

具体如下：

单位：万元

序号	成本类别	2025 年 8-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	营业成本	23.12	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48
1.1	职工薪酬	16.04	38.50	38.50	38.50	38.50	38.50	38.50	38.50	38.50	38.50
1.2	燃料及动力费	0.41	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
1.3	维修费	6.67	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
2	税费	3.30	8.03	8.15	8.27	8.39	8.39	8.39	28.12	82.25	83.02
3	经营费用	3.38	8.33	8.54	11.03	11.25	11.44	13.90	14.09	14.29	14.48
	合计	29.79	71.84	72.18	74.78	75.11	75.31	77.77	97.69	152.02	152.98

续上表：

序号	成本类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年 1-2 月	合计
1	营业成本	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	9.25	975.52
1.1	职工薪酬	38.50	38.50	38.50	38.50	38.50	38.50	38.50	38.50	6.42	676.96
1.2	燃料及动力费	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.16	17.23
1.3	维修费	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	2.67	281.33
2	税费	83.02	83.02	83.02	83.02	83.02	83.02	83.02	83.02	13.84	924.32
3	经营费用	14.48	14.48	14.48	14.48	14.48	14.48	14.48	14.48	2.41	228.97
	合计	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	25.50	2,128.81

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

沅江市天顺路保障性安居工程预期总收入 9,158.67 万元，预期总成本 2,128.81 万元，项目净收益为 7,029.86 万元。

（二）项目融资还本付息情况

本项目拟申请政府专项债券 2,500.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 2,500.00 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算

术平均值上浮 20%确定。据此，预测利率为 3.75%，每半年付息一次，债券存续期内本息共计 4,375.00 万元。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。

沅江市天顺路保障性安居工程还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初 本金余额	本期 新增本金	本期 偿还本金	期末 本金余额	应付利息	当年还本付 息合计
2023.3		2,500.00	-	2,500.00		-
2023.9	2,500.00	-	-	2,500.00	46.88	46.88
2024	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
2025	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
2026	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
2027	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
2028	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
2029	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
2030	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
2031	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
2032	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
2033	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
2034	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
2035	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
2036	2,500.00	-		2,500.00	93.75	93.75
2037	2,500.00			2,500.00	93.75	93.75
2038	2,500.00			2,500.00	93.75	93.75
2039	2,500.00			2,500.00	93.75	93.75
2040	2,500.00			2,500.00	93.75	93.75
2041	2,500.00			2,500.00	93.75	93.75
2042	2,500.00			2,500.00	93.75	93.75
2043.3	2,500.00		2,500.00	0.00	46.88	2,546.88
合计	-	2,500.00	0.00	-	1,875.00	4,375.00

（三）项目融资平衡情况

本项目预期总收入 9,158.67 万元，预期总成本 2,128.81

万元,项目净收益即可用于融资平衡的资金为 7,029.86 万元。  
 相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.61。

**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
沅江市天顺路保障性安居工程	7,029.86	2,500.00	4,375.00	1.61

**(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	1.40	1.61	1.82
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.66	1.61	1.56

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 1.40，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 1.56，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

**(五) 现金流模拟分析**



本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				运营期						
			2022 年 8-12 月	2023 年	2024 年	2025 年 1-7 月	2025 年 8-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	现金流入	15,139.80	200.00	3,000.00	1,000.00	730.00	150.37	370.36	379.82	491.81	501.27	509.68	620.58
1.1	资本金	2,430.00	200.00	500.00	1,000.00	730.00							
1.2	债券资金流入	2,500.00		2,500.00						-			
1.3	运营收入	10,209.80			-	-	150.37	370.36	379.82	491.81	501.27	509.68	620.58
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	11,293.18	200.00	3,000.00	1,000.00	730.00	123.54	165.59	165.93	168.53	168.86	169.06	171.52
2.1	建设投资	4,695.63	200.00	2,953.13	906.25	636.25							
2.2	运营成本	1,204.49		-	-	-	26.50	63.81	64.02	66.51	66.73	66.92	69.38
2.3	增值税	694.44					-	-	-	-	-	-	-
2.4	税金及附加	229.88			-	-	3.30	8.03	8.15	8.27	8.39	8.39	8.39
2.5	运营期利息	1,968.75		46.88	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75
2.6	债券本金	2,500.00											
3	净现金流量	3,846.62	0.00	0.00	0.00	0.00	26.83	204.76	213.89	323.28	332.41	340.62	449.06
4	累计净现金流量	3,846.62	0.00	0.00	0.00	0.00	26.83	231.59	445.48	768.76	1,101.17	1,441.79	1,890.85



续：

序号	项目	运营期											
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年 1-2 月
1	现金流入	628.97	637.38	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	107.63
1.1	资本金												
1.2	债券资金流入												
1.3	运营收入	628.97	637.38	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	107.63
1.4	回收固定资产余值												
1.5	流动资金回收												
2	现金流出	191.44	245.77	246.73	246.73	246.73	246.73	246.73	246.73	246.73	246.73	246.73	2,572.38
2.1	建设投资												
2.2	运营成本	69.57	69.77	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	11.66
2.3	增值税	17.62	65.95	66.64	66.64	66.64	66.64	66.64	66.64	66.64	66.64	66.64	11.11
2.4	税金及附加	10.50	16.30	16.38	16.38	16.38	16.38	16.38	16.38	16.38	16.38	16.38	2.73
2.5	运营期利息	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	46.88
2.6	债券本金												2,500.00
3	净现金流量	437.53	391.62	399.04	399.04	399.04	399.04	399.04	399.04	399.04	399.04	399.04	-2,464.74
4	累计净现金流量	2,328.38	2,720.00	3,119.04	3,518.08	3,917.12	4,316.16	4,715.20	5,114.24	5,513.28	5,912.32	6,311.36	3,846.62

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

项目社会稳定风险、工程建设风险、设备费、人工费、建筑材料费及机械使用费价格上涨等因素，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：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。根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在建设过程，即建设过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的污水排放，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。

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

## 2、工程建设风险

风险描述：工程质量不过关或中途停工，将引发社会纠纷。

应对措施：加强工程质量监管，组织建立本项目质量控制体系，成立项目领导小组，定期督查，责任落实到人。

## 3、设备费、人工费、建筑材料费及机械使用费价格上涨

风险描述：目前我国经济正处在高速发展阶段，设备价格、人工费、建筑材料费及机械使用费涨价，其他费用中的前期工作费增加，工程试验研究费增加等对投资将产生一定的影响。

应对措施：目前我国经济正处在高速发展阶段，设备价格、人工费、建筑材料费及机械使用费涨价，其他费用中的前期工作费增加，工程试验研究费增加等对投资将产生一定的影响，本项目严格按照预算要求控制投资，做好投资预算。

## 七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指沅江市住房保障服务中心。主管部门负责按照保障性安居工程专项债券项目要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区园区基础设施建设专项债券项目库，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，做好园区基础设施建设专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好园区基础设施建设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《益阳市沅江市 2023 年保障性安居工程  
专项债券沅江市天顺路保障性安居工程预期收益与融资平  
衡方案》之盖章页）

沅江市财政局



沅江市住房保障服务中心



2023 年 3 月 14 日



# 益阳市桃江县 2023 年保障性安居工程 专项债券 桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目 预期收益与融资平衡方案

桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目拟发行政府专项债券 12,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目	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）	12,000.00	7 年	桃江县住房和城乡建设局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

桃江县地处湖南省中部偏北、资江中下游，总人口 83 万，总面积 2,068 平方公里，东与益阳市区相接，西与安化县相连、北抵汉寿县，南靠宁乡市，距益阳市中心城 24 公里，距省会长沙仅 98 公里，区位优势十分明显。洛湛铁路、石长铁路、桃益一级公路、长益高速公路贯穿县境，形成了铁路、公路、水路四通八达的交通网络，交通十分便捷。

### 桃江县 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	279.88	301.94	317.93
城镇居民人均可支配收入（元）	33,765.24	36,196.04	38,367.59
一般公共预算收入	8.28	8.90	10.01
政府性基金收入	11.04	17.39	5.19
其中：国有土地出让收入	10.64	17.18	5.10
政府性基金支出	15.16	21.95	14.61

注：（来源于企业预警通中区域经济数据）

### （二）项目基本信息

桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目基本情况如下表所示：

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
桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项	本项目总投资为 22,400.11 万元，建设地点位于桃江县桃	项目拆迁面积 75,168.33 m <sup>2</sup> （合 112.75 亩），项目规划用地面积 24.06 亩，建筑面积	桃江县住房和城乡建设局	1、《关于桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（桃发改行审【2021】0530 号）；

目	花江镇，东至车站路，西至长坡路，南至文明路，北至长竹路合围区域。项目工程建设工期共计24个月，项目建设期限：2022年3月开工至2024年2月竣工。	28,875.00m <sup>2</sup> ，涉及改造户数280户，全部为实物安置（1:1.1 产权调换），新建集商业与住宅于一体的现代化综合小区。	2、《邓家坝建设用地规划许可证》（建规【地】字第公J2022259号）； 3、《关于对桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目初步设计的批复》（桃建科【2022】65号）； 4、《关于对桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目初步设计概算的批复》（桃发改行审【2022】0488号）； 5、《桃江县邓家坝城市棚户区改造项目工程规划许可证》（桃工副J2022075）； 6、《建筑施工许可证》（编号：430922202211080226）。
---	--	--	---

根据《关于下达 2022 年保障性租赁住房、公租房建设及棚户区改造计划任务的通知》（湘建保函〔2022〕2 号），桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目已纳入省住建棚改计划。

桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目已经通过国浩律师（长沙）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、有利于促进项目所在地区居民就业

项目建设规模较大，建设期可为当地提供大量劳务工作机会，有利于促进当地的就业，促进居民的收入，提高居民生活水平。项目的建设可增加地方收入，对稳定社会秩序具有重大意义；项目建设需要大量建筑材料，对发展当地经济，提高人民生活水平推动作用也很大；项目建设需配套绿

化等公共工程，可以绿化城市、美化环境；项目建成后，将增加大量劳务人员。

## 2、有利于促进推进新型城镇化健康发展

城市和国有企业棚户区安全隐患突出，严重影响人民群众生活安全，与城市现代化建设很不协调。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城镇环境，集约利用土地，推进新型城镇化健康发展。

## **（二）社会效益分析**

### 1、有利于提高桃江居民的生活水平和生活质量

推进棚户区改造，是保障和改善民生、实现党的十七大提出“住有所居”目标的重大举措，是促进社会和谐、走中国特色城镇化道路的客观需要，也是保持经济平稳较快发展的有效途径。项目主要面向棚户区中低收入家庭和住房困难户，通过解决低收入居民住房困难问题，解决他们住房的后顾之忧。

### 2、有利于节约和合理利用国家资源

本项目属于棚户区改造项目，项目规划、设计、布局、建设将严格执行棚户区改造项目标准，改善小区环境，提高居民的生活水平，开发小区的经济。

### 3、有利于促进房地产市场平稳健康发展

中国房地产市场的现状就是：全国各地的房地产价格在逐年走高，而且是快速上涨，土地价格虚涨的泡沫、房屋空置泡沫、中国房地产开发投资过快的泡沫和房价虚涨泡沫。

这种情况下，很多低收入家庭买不起房子。不是没有房子买，是买不起，房屋空置与无房可居的矛盾越来越突出。通过棚改的实施，能够大大缓解低收入家庭的住房问题，以低价格、广覆盖为目标，解决购房需求，供大于求，房地产价格势必会平稳下来，促进房地产市场的健康发展。

#### 4、有利于促进社会稳定

“衣、食、住、行”是人民的基本生存要求，但是由于全国 70% 以上的常住人口都是中低收入家庭，没有能力购买商品房，甚至连最起码的改善房屋破烂现状都做不到，这一现状将给社会带来一个巨大的隐患，要建立和谐社会，通过政策的支持、国家的补贴、企业的出资改善棚户区居民的住房条件，是一项一举多得的重大民生工程。

### **（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领域，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

项目已完成立项批复、初步设计及概算批复、用地规划许可、工程规划许可、施工许可等前期工作，并已开工，具有较高的成熟度。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

本次拟申请政府专项债券 12,000.00 万元，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，

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 14,889.60 万元。债券存续期内，项目预期总收入 26,386.95 万元，预期总成本 4,705.38 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 21,681.57 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.46。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 1.28，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 1.42，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**

经益阳市财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10 号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10 号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12 号）等文件对项目《项目绩效目标表》和实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

## （六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。本次债券发行期限为 7 年，预测项目存续期限大于专项债券发行期限。本项目为棚户区改造项目，项目设施使用年限超过 7 年，同时，结合项目收入预测表及成本预测表，项目使用者付费来源稳定，该项目在 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 1.46，因此，本次债券存续期为 7 年时，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：

**项目绩效目标表**

项目名称	桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目				
主管部门及编码	桃江县住房和城乡建设局				
项目实施单位	桃江县住房和城乡建设局	项目负责人	殷治平	联系电话	18507372257
项目资金	资金总额：22400.11				
	一、专项债券金：12000.00				
	二、其他资金：10400.11				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	项目拆迁面积 75168.33 m2(合 112.75 亩)，项目规划用地面积 24.06 亩，建筑面积 28875.00m2，涉及改造户数 280 户,全部为实物安置(1:1.1 产权调换)，新建集商业与住宅于一体的现代化综合小区	2022.3		2024.2	
项目绩效目标	项目拆迁面积 75168.33 m2（合 112.75 亩），项目规划用地面积 24.06 亩，建筑面积 28875.00m2，涉及改造户数 280 户，全部为实物安置（1:1.1 产权调换），新建				

		集商业与住宅于一体的现代化综合小区。			
年度绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	拆迁面积	75168.33 平方米	75168.33 平方米
			规划用地面积	28875.00 平方米	28875.00 平方米
			改造户数	280 户	280 户
			安置房建筑面积	28875.00 平方米	28875.00 平方米
		质量指标	合格率	≥95%	≥95%
		时效指标	项目建设工期	2022.3-2024.2	2022.3-2024.2
		成本指标	项目总投资	22400.00	22400.00
	效益指标	经济效益指标	7 年内产生的收入	25705.74	25705.74
		社会效益指标	对居民经济影响	改善人居环境，提高改造房屋价值，提升居民幸福感	
			对就业影响	增加居民就业机会	
			房地产行业影响	促进区域房地产行业良性健康发展	
		生态效益指标	对生活环境影响	改善生活环境，提升城市形象	
		可待续影响指标	优化环境质量，实现良性循环	长期有效	长期有效
			促进城市城镇化	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意指标	社会公众满意度	≥95%	≥95%
			居民满意度	≥95%	≥95%

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算依据

##### 1、投资计算依据

《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》（国家税务总局公告2016年第15号）；

2020版《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》；

主要材料、设备价格为厂家询价，其它材料依据市场价格估算；

建筑材料价格依据益阳市地区近期市场价格。

##### 2、主要项目取费标准



根据建设部《建标[1996]628 号文》的规定，计取各项费用，其中：勘察设计费、工程监理及质检费、建设单位管理费、预备费、税费等按建安工程费用的按相关标准估算，预备费用按建筑及安装工程投资和工程其他费之和的 5% 进行估算，建设期利息按年息 3.42% 估算。

3、土地征收拆迁依据与收费标准

《新增建设用地土地有偿使用费资金使用管理办法》的通知（财建〔2012〕151 号）；

《关于调整湖南省征地补偿标准通知》（湘政发〔2018〕5 号）；

《湖南省征地补偿标准》湘政发〔2009〕43 号（2018 年修订）；

《益阳市国有土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》（益政发〔2020〕10 号）。

4、项目投资估算具体情况

按照桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目建设内容进行投资估算，估算总投资 22,400.11 万元，其中建筑工程投资 15,810.37 万元，产权调换补偿 3,843.60 万元（包含零星土地收回、拆违），工程建设其他费 879.47 万元，预备费 1,026.67 万元，建设期利息 840.00 万元。项目投资估算表如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目	工程或费用（万元）	备注
----	----	-----------	----

		合计	
一	新建部分	16,689.84	
1	工程建设费用	15,810.37	
2	工程建设其他费用	879.47	
二	货币补偿部分	3,843.60	包含零星收回土地和拆违费用
三	预备费	1,026.67	(一+二) *0.05
四	建设期利息	840.00	
五	工程总投资	2,2400.11	
六	增值税进项	1,849.55	
七	固定资产原值	16,706.96	五-六-二

产权调换安置货币补偿

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价(元)	金额(万元)	备注
				或费率		
	拆迁费用				3,843.60	
一	住宅类产权调换安置拆迁部分					
1	装饰装修补偿费	m <sup>2</sup>	21,000	600	1,260	办法第二十四条
2	搬迁费	户	280	4,000	112	办法第三十条条，按两次搬家
3	按期签订协议奖	m <sup>2</sup>	21,000	200	420	办法第三十五条第（一）款
4	按期搬迁奖	m <sup>2</sup>	21,000	100	210	办法第三十五条第（二）款
5	房屋搬迁整体配合奖	户	280	10,000	280	办法第三十三条第（三）款
6	12个月临时安置费	户	280	19,200	537.6	办法第三十一款，按两年计算 800 元/月.户
7	其他附属设施补偿	户	280	30,000	840	按 3 万元每户计
	小计				2,819.6	
二	其他国有土地利用					
1	拆违建及闲置土地回收	亩	8	128	1,024	
	小计				1,024	

新建部分投资估算明细表

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价(元)	金额(万元)	备注
一	工程建设费用				<b>15,810.37</b>	
1	安置房建设				10,217.50	
1.1	房建主体建筑	m <sup>2</sup>	28,875	2,600	7,507.50	安置房用地面积 23250 平米，配建部分商业设施
1.2	简装修工程	m <sup>2</sup>	23,100	300	693.00	
1.3	小区内沥青砼硬化	m <sup>2</sup>	1,500	1,200	180.00	
1.4	绿化	m <sup>2</sup>	2,800	300	84.00	
1.5	给水	m	4,000	1,200	480.00	DN300
1.6	排水	m	4,000	2,200	880.00	ND600 雨管、污管
1.7	供电	项	1	1,930,000	193.00	新增 1500VA 变压器
1.8	消防	项	1	2,000,000	200.00	室外消火栓 2 组
2	场平、拆除工程				1,296.67	
2.1	场平工程	m <sup>2</sup>	29,266.664	400	1,170.67	
2.2	拆除工程	m <sup>2</sup>	10,500	120	126.00	
2.3	电线杆线迁改	m	0	800	0.00	
3	配套工程建设				4,296.20	
3.1	便民市场	m <sup>2</sup>	1,500	3,500	525.00	含设施
3.2	幼儿园	m <sup>2</sup>		4,500	0.00	含设施
3.3	停车场	m <sup>2</sup>	4,000	1,400	560.00	
3.4	沥青砼路面及场地	m <sup>2</sup>	24,000	1,338	3,211.20	周边道路接入拓宽长 1.5km，平均宽 16m
二	工程建设其他费用				<b>879.47</b>	
1	建设单位管理费				94.86	财建[2002]394 号

2	建设工程监理费				118.58	发改价格[2007]670 号
3	前期工作咨询费				15.00	计价格[1999]1283 号
4	工程勘察费				59.29	按设计费 25%计
5	工程设计费				237.16	计价格[2002]10 号
6	环境影响咨询服务费				15.00	计价格[2002]125 号
7	劳动安全卫生评审费				47.43	—*0.3%
8	场地准备及临时设施费				158.10	—*1%
9	工程保险费				79.05	—*0.4%
10	工程量清单编制费				35.00	湘价费[2009]81 号
11	施工图审查费				10.00	湘价服[2012]76 号
12	水土保持设施补偿费				10.00	湘价费[2009]62 号
建设投资					16,689.84	

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。

桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目前期投入及分年度投资金额具体情况如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2022 年	2023 年	2024 年
1	桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目	22,400.11	3,000.00	17,000.00	2,400.11

其中，2023 年月度投资计划如下表所示：

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	500.00	500.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00	-
其中：专项债券金额	-	-	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	-
月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	17,000.00
其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-	12,000.00

（二）项目资金筹措方案

桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目资金来源主要为资本金 10,400.11 万元和政府专项债券资金 12,000.00 万元。项目总投资 22,400.11 万元，其中：用于项目支出的资本金

10,400.11 万元，占投资总额的 46.43%；拟申请发行政府专项债券资金 12,000.00 万元。桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目本次申请发行专项债券 12,000.00 万元。

具体如下表所示：

**桃江邓家坝片区城市棚户区改造项目资金筹措表**

单位：万元、年

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	
桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目	22,400.11	10,400.11	-	12,000.00	-	-	-	-	7

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目预期收入预测

本项目收入来源主要包括节约土地出让收入、停车位出售收入、配套用房租赁收入、广告位出租收入和农贸市场出租收入。

##### 1、节约土地开发收入

拆迁面积 112.75 亩，位于县城规划区核心范围内。拆迁区域完成征地拆迁后除安置房建设用地 24.06 亩，规划集约节约土地 88.69 亩，用地性质均为居住用地。参考临近地块交易价格，预估上述集约土地出让价格约 265 万元/亩，每三年上涨 5%。

土地市场参考案例一，成交价格 373.91 万元/亩。

**国有建设用地使用权交付确认书**

交地方（甲方）：\_\_\_\_\_桃江县城市建设开发有限责任公司\_\_\_\_\_

受让人（乙方）：\_\_\_\_\_桃江县鑫悦房地产开发有限公司\_\_\_\_\_

为真实记载土地交付情况，双方签订本《国有建设用地使用权交付确认书》（以下简称《交地确认书》）。

**第一条** 本宗地位于桃江县桃花江镇桃花湖路以北、希望路以东，出让地块基本情况见下表：

地块编号	土地面积 (平方米)	规划指标要求					出让年限	土地开发程度
		规划土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度		
2021 桃让 (挂) 23 号	48476.53	居住用地(计容建筑面积中商业建筑面积占比≤8%)	$1.0 < FAR \leq 2.6$	≤26%	≥35%	≤80 米	城镇住宅 70 年，商业 40	红线内征拆完成

**第二条** 乙方已按约定支付了受让宗地的出让价款人民币大写贰万柒仟壹佰柒拾柒点壹贰万元 (小写¥：27187.12 万元)。

**第三条** 乙方对受让宗地的四至范围、面积和土地条件等没有任何异议，同意接收甲方交付的土地，且不提出其他权利主张。

**第四条** 本《交地确认书》自签订之日起生效。本《交地确认书》生效后，即视为甲乙双方实际完成了受让宗地交接手续。

**第五条** 本《交地确认书》一式贰份，甲乙双方各执壹份。

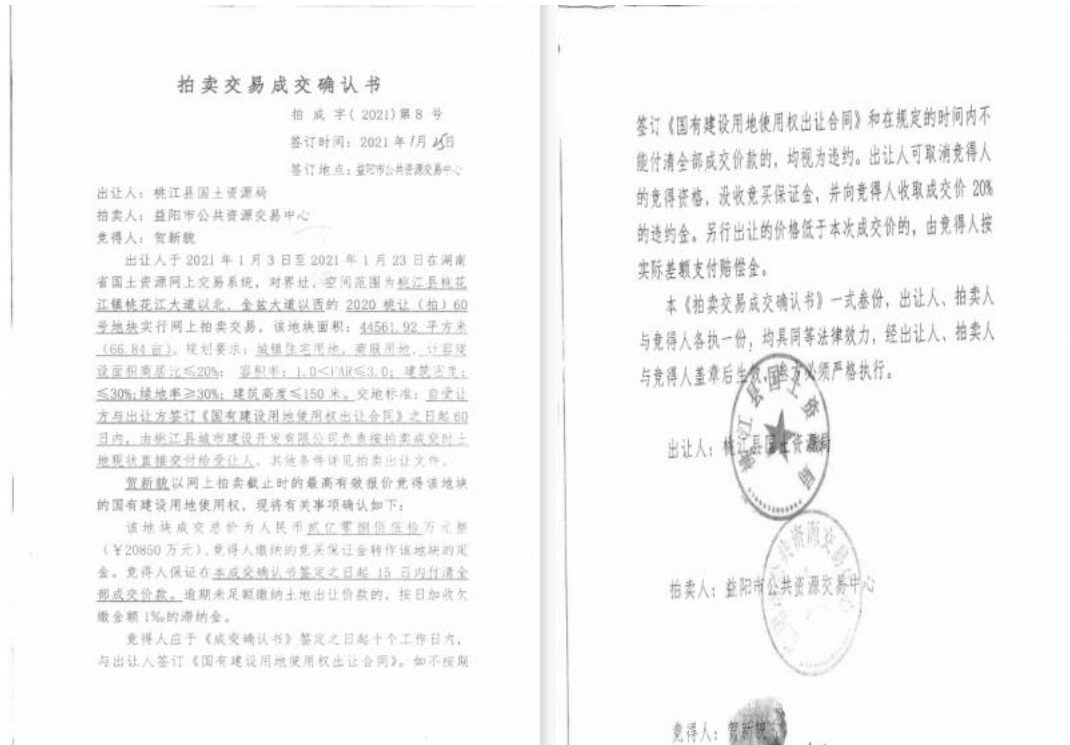
交地方（盖章）： 法定代表人（签字）：

受让人（盖章）： 法定代表人签字：

2021 年 9 月 20 日



## 土地市场参考案例二，成交价格 311.93 万元/亩。



## 2、车位出售收入。

根据调查数据，桃江县车库市场售价一般为 5.5-6.8 万元/车位，本项目配套建设车位 104 个，按保守估计按 5.5 万元/车位计。

### 停车位参考售价案例：

案例	车位位置	车位售价（万元/个）
1	桃江县东方新城小区车库	5.5
2	桃江县谷山郡 10 幢 2-15 车库	6.8
3	桃江县大汉龙城 5 幢 3-24 车库	6.55
平均		6.28
4	益阳市赫山区团圆南路车库	7.8



电梯房小区地下停车位  
5.5万元

桃江



车位位置上佳, 全新, 未使用过...  
7.8万元

赫山

### 停车位买卖合同

卖 方: (简称甲方): 赫江县鸿扬房地产开发有限公司

买 方: (简称乙方): 李浩

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法规之规定, 甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上, 就乙方向甲方购买车位(库)签定本合同, 以资共同信守执行。

1、乙方同意购买甲方拥有的坐落在赫江县桃花江镇镇谷山郡 10幢 2-15 车库, 车库面积为24.36 平方米。

2、上述的交易价格为: 总价人民币: 68000 元整(大写: 陆万捌仟元整)。本合同签定之日, 乙方向甲方一 性次支付人民币: 陆万捌仟元整(小写: 68000 元整)。

3、税费分担: 定办产权过户手续所需的一切费用由乙方负责。

4、甲方保证所售该套车位产权清楚, 无纠纷, 未设定任何他项权利。

5、本合同一式二份。甲乙双方各执一份, 双方签字生效。

6、本合同未尽事宜, 甲乙双方可另行约定, 其补充约定经双方签字与本合同同具法律效力。

甲方(签字):



乙方(签字):



2022年 5 月 10 日

### 停车位买卖合同

卖 方: (简称甲方): 赫江县美星房地产综合开发有限公司

买 方: (简称乙方): 文 浩

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法规之规定, 甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上, 就乙方向甲方购买车位(库)签定本合同, 以资共同信守执行。

1、乙方同意购买甲方拥有的坐落在赫江县桃花江镇大溪方城5幢3-24 车库, 车库面积为24.36 平方米。

2、上述的交易价格为: 总价人民币: 65500 元整(大写: 陆万伍仟伍佰元整)。本合同签定之日, 乙方向甲方一 性次支付人民币: 陆万伍仟伍佰元整(小写: 65500 元整)。

3、税费分担: 定办产权过户手续所需的一切费用由乙方负责。

4、甲方保证所售该套车位产权清楚, 无纠纷, 未设定任何他项权利。

5、本合同一式二份。甲乙双方各执一份, 双方签字生效。

6、本合同未尽事宜, 甲乙双方可另行约定, 其补充约定经双方签字与本合同同具法律效力。

甲方(签字):



乙方(签字):



2022年 10 月 16 日

### 3、配套用房租赁收入。

根据克而瑞发布的《2021 年 55 城租金及其同比》显示，2021 年全年，全国 55 城个人房源平均月租为 33.21 元/平方米，较 2020 同比增长 7.27%。其中，长沙月租金 29.54 元/平方米，环比上涨 4.53%。根据 2020 年 08 月中国 227 城市商铺平均租金排名，益阳市商铺平均租金价格为 56.42 元/m<sup>2</sup>·月，同比增长 43.84%。租赁市场良好。

根据市场调查，桃江县周边类似配套用房租赁价格约为 46-78 元/m<sup>2</sup>·月，本项目配套建设 5775m<sup>2</sup> 配套用房，保守估计，本项目配套用房租赁价格按 32 元/m<sup>2</sup>·月，运营期内不考虑上涨。按平均年出租率 80%计算。

配套用房桃江租赁参考案例一：



配套用房桃江租赁参考案例二：

58同城·房产

[益阳58同城](#) > [益阳房产信息](#) > [益阳商铺出租](#) > [桃江商铺出租](#) > [桃江城区商铺出租](#)

(转让) 带阁楼, 厨房, 仓库, 独立卫生间。

[益阳城市](#)
[临街门面](#)
[商铺](#)

更新于2023-02-13

43人已浏览

4400元/月

转让费: 18万元

[询问具体转让内容?](#)

80m<sup>2</sup>

建筑面积

临街门面

物业类型

4个月

剩余租期

区 域:

桃江区·桃江城区

地 址:

美意佳(花桥路店)

地图

陈桂元

个人

已在58注册2年

已实名认证

微信扫码找号

点击查看电话

在线沟通

### 配套用房桃江租赁参考案例三:

58同城·房产

[益阳58同城](#) > [益阳房产信息](#) > [益阳商铺出租](#) > [桃江商铺出租](#) > [桃江城区商铺出租](#)

(出租) 临街门面 交通方便 人流量大

[临街门面](#)
[商铺](#)
[商铺](#)

更新于2023-02-02

8人已浏览

4600元/月

1.53元/m<sup>2</sup>/天

100m<sup>2</sup>

建筑面积

临街门面

物业类型

12个月

起租期

区 域:

桃江区·桃江城区

地 址:

振兴路

地图

曹先生

个人

已在58注册7年

已实名认证

微信扫码找号

点击查看电话

在线沟通

### 4、广告位租赁收入

# 单一来源采购成交公告

公告时间:2022年05月06日

南县三创工作领导小组办公室的南县县城和乡镇16个广告位租赁单一来源采购项目于2022年05月06日结束，现将成交结果公告如下：

一、项目名称采购项目名称：南县三创工作领导小组办公室南县县城和乡镇16个广告位租赁预算金额458000.00 元

二、编号：

1、政府采购计划编号:南县财采计（2022）-0411-1

2、采购代理编号:HNYG-NX-220401

三、本项目符合下列情况之一，可以采用单一来源方式采购：

- (√) 只能从唯一供应商处采购的；
- ( ) 发生了不可预见的紧急情况不能从其他供应商处采购的；
- ( ) 必须保证原有采购项目一致性或者服务配套的要求，需要继续从原供应商处添购，且添购资金总额不超过原合同采购金额百分之十的；
- ( ) 政策功能执行。

四、成交供应商名称、地址和成交金额

包

成交供应商名称：南县鼎盛广告装潢有限公司

联系人：贺拥峰 电话：15377378678

地址：湖南省益阳市南县南洲镇兴盛西路一号（中国商贸城拐角处二楼）

成交金额：454000元

报价明细：

采购品目	品牌	数量	单价	参数说明	生成厂家	商品名称	服务要求	报价
C0806-广告服务	/	1	454000.0000	/	/	/	/	454000

代理服务收费收取方式：一次性收取

序号	名称	规格尺寸	数量
1	兴盛大桥高炮广告位	1800*600（双面）	1
2	茅草大桥广告位	500*1000	1
3	北洋桥广告位	500*1000	1
4	华阁镇广告位	400*800	1
5	乌嘴乡广告位	400*800	1
6	浪拔湖镇广告位	400*800	1
7	中鱼口乡广告位	400*800	1
8	茅草街镇广告位	400*800	1
9	麻河口镇广告位	400*800	1
10	明山镇跨公路广告位	1200*300（双面）	1
11	青树嘴镇跨公路广告位	1200*300（双面）	1
12	厂窑镇跨公路广告位	1200*300（双面）	1
13	武圣宫镇跨公路广告位	1200*300（双面）	1

14	赤沙广场广告位	400*800（双面）	1
15	瑞丰国际广场广告位	400*800	1
16	华常高速南县西入口广告位	500*1000	1

项目在城区配套建设 2 处大型广告位，尺寸为 1000\*500（双面立柱），对比南县县城和乡镇 16 个广告位租赁金额 454000 元，平均每个 28375 元/年。

## 5、农贸市场租赁收入

项目配套建设 1500m<sup>2</sup> 农贸市场，根据周边市场、门面租赁价格一般在 25 元/m<sup>2</sup>·月以上，按保守估计，本项目市场租赁价格 25 元/m<sup>2</sup>·月，运营期内不考虑上涨。

<p style="text-align: center;"><b>农贸市场租赁合同</b></p> <p>出租人（以下简称甲方）：桃江县桃花江镇桃花社区 承租人（以下简称乙方）：桃江县白家河农贸市场有限公司</p> <p>根据《中华人民共和国合同法》等有关法律、法规的规定，本着自愿、公平、合理的原则，经协商一致，现就桃江县桃花南路农贸市场的租赁达成如下协议：</p> <p><b>第一条 租赁场地</b></p> <p>经乙方要求，甲方同意将桃江县桃花南路农贸市场出租给乙方使用。</p> <p><b>第二条 租赁期限</b></p> <p>自 2019 年 05 月 01 日起至 2029 年 04 月 30 日止，共计 10 年。</p> <p><b>第三条 租金</b></p> <p>市场面积为 6450 m<sup>2</sup>，租金按 30 元/m<sup>2</sup>计算，月租金为 193500 元，年租金共 2322000 元，且租金每三年调整一次，每次调整增加 3 元/m<sup>2</sup>。乙方需将第一年租金在合同签订之日全部足额支付给甲方，下一年度租金在每年的 4 月 30 日之前缴清。</p> <p><b>第四条 解除协议</b></p>	<p>乙方如若未按时缴纳租金，甲方有权单方解除合同；乙方在租赁期内不得擅自转租，如若乙方擅自转租，甲方有权单方解除合同；乙方承租市场后不得进行非法经营活动，若发现存在非法经营现象，甲方有权单方解除合同，并移交司法机关进行处理。</p> <p><b>第五条 不可抗力</b></p> <p>本协议所称不可抗力是指不能预见、不能克服、不能避免并对一方当事人造成重大影响的客观事件，包括但不限于自然灾害如洪水、地震、火灾和风暴等以及社会事件（如城镇规划及政府行为的占用市场等不可抗力因素），乙方应无条件搬迁。</p> <p><b>第六条 协议效力</b></p> <p>本协议自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖公章之日起生效。此合同一式两份，双方各执一份，具有同等法律效力。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  甲方 </div> <div style="text-align: center;">  乙方 </div> </div> <p style="text-align: right;">2019 年 4 月 22 日</p>
---	---

桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目债券存续期合计营业收入 26,386.95 万元。具体如下表所示：

桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2024年3-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年1-3月	合计
桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目	节约土地出让收入	1,060.00	1,325.00	1,325.00	1,391.25	1,391.25	17,165.24	834.75	<b>24,492.49</b>
	出让单价（万元/亩）	265	265	265	278.25	278.25	278.25	278.25	
	出让土地面积（亩）	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	61.69	3.00	
	停车位出让	66.00	99.00	99.00	99.00	99.00	99.00	11.00	<b>572.00</b>
	车位出让单价（万元/个）	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	
	个数	12.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	12.00	
	出让率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	配套用房租赁收入出租收入	147.84	177.41	177.41	177.41	177.41	177.41	29.57	<b>1,064.46</b>
	出租面积	5775	5775	5775	5775	5775	5775	5775	
	出租单价（元/m2/月）	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
	广告位出租收入	5.83	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	1.17	<b>42.00</b>
	出租个数	2	2	2	2	2	2	2	
	出租单价（万元/年）	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	农贸市场出租收入	30.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	6.00	<b>216.00</b>

	出租面积	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
	出租单价（元/m2/月）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
	小计	<b>1,309.68</b>	<b>1,644.41</b>	<b>1,644.41</b>	<b>1,710.66</b>	<b>1,710.66</b>	<b>17,484.65</b>	<b>882.49</b>	<b>26,386.95</b>



## （二）项目预期成本预测

付现成本一般包括运营成本和增值税、城建税及教育费附加等相关税费，本项目运营成本主要为土地出让成本、燃料动力费、工资及福利费、维修费用、管理及其他费用。本项目成本支出估算具体如下：

### 1、土地出让成本：

土地出让时需要上缴财政计提基金 10%，综合考量，土地出让成本按土地出让收入的 10%计提。

### 2、外购燃料及动力费

燃料动力费主要为水费和电费。项目运营后，预计公共区域需要水和电气，参照益阳市目前工业电价和水价标准计费。

燃料动力费表

能源种类	年消耗实物量	单价
电（万 kwh）	0.175	0.7511 元/kWH
水（万 m <sup>3</sup> ）	0.036	4.0 元/m <sup>3</sup>

### （1）电费收费标准

湖南省电网销售电价表							
用电分类	电度电价 (元/千瓦时)					基本电价	
	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	0.588	0.573	0.563				
二、一般工商业及其他用电	0.7511	0.7311	0.7111	0.6911			
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：贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

注：1、上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.21分钱、农网改造还贷资金2分钱。  
2、上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电0.1分钱，其他用电1.9分钱。  
3、上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.62分钱和地方水库移民后期扶持资金0.05分钱。

## (2) 水费收费标准

单位：元/吨						
价格类别	区域	自来水水费	代收污水处理费	代收垃圾处理费	代收水资源费	到户价格
居民生活用水	城区	1.96	0.80	0.18	0.08	3.02
	乡镇	1.96	——	——	0.08	2.04
非居民生活用水	城区	2.94	0.80	0.18	0.08	4
	乡镇	2.94	——	——	0.08	3.02
	高新区东部产业园区	2.94	0.8	——	0.08	3.82
特种行业用水	城区	7.84	0.80	0.18	0.08	8.9
	乡镇	7.84	——	——	0.08	7.92

## 3、人员工资及福利费

本项目建成后，根据运营需要拟定职工人员 10 人（保洁物业等普通职工 5 人、管理职工 5 人）。工资及福利费参照益阳市统计局公布的 2021 年益阳市城镇非私营单位从业人员年平均工资 71470 元，在岗职工年平均工资为 75841 元，结合项目实际情况，根据谨慎性原则，本项目存续期内职工

人均工资及福利费按 7.6 万元/年估算，每年按 5%递增。

**2021年益阳市城镇非私营单位从业人员和在岗职工平均工资情况**

来源：市统计局 发布时间：2022-06-07 查看2597次

根据2021年劳动工资年报统计数据显示，益阳市城镇非私营单位从业人员年平均工资为71470元，比上年增长5.7%；在岗职工年平均工资为75841元，比上年增长4.6%。

**4、修理维护费**

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，本项目维修费用按固定资产折旧的 5%计取。

**5、管理及其他费用**

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，管理及其他费用一般按以上运营成本的 8%-12%计算，本项目按以上运营成本的 12%计算。

**6、相关税费**

本项目增值税房屋出租收入、停车位收入、广告位出租收入按 9%计算销项税。城建税按增值税的 5%计算，教育费附加（含地方教育费附加）按增值税的 5%计算。房产税按房屋出租收入（不含税）的 12%计算。

桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目债券存续期经营成本合计 4,705.38 万元，明细如下：

**项目成本支出估算表**

单位：万元

序号	项目名称	经营期							合计
		2024 年 3-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 1-2 月	

1	营业成本	229.63	286.16	290.63	303.11	308.04	2,168.23	123.97	3,709.78
1.1	土地出让成本	106.00	132.50	132.50	139.13	139.13	1,716.52	83.48	2,449.25
1.2	外购燃料及动力费	6.55	8.22	8.22	8.55	8.55	87.42	4.41	131.93
1.3	人员工资及福利费	63.33	79.80	83.79	87.98	92.38	97.00	16.97	521.25
1.4	修理费	29.15	34.98	34.98	34.98	34.98	34.98	5.83	209.87
1.5	管理费及其他	24.60	30.66	31.14	32.48	33.00	232.31	13.28	397.48
2	相关税费	21.34	25.61	25.61	25.61	25.61	787.40	84.42	995.60
	合计	250.97	311.77	316.24	328.72	333.65	2,955.63	208.40	4,705.38

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，本项目预期总收入 26,386.95 万元，预期总成本 4,705.38 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 21,681.57 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

本项目总共拟申请政府专项债券 12,000.00 万元，本次拟申请债券 12,000.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，本次 7 年期债券的预测利率为 3.44%。本次债券期限为 7 年，债券利率为 3.44%，每年付息一次，每年需偿付利息 412.80 万元，债券存续期内本息共计 14,889.60 万元。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。

综合考虑已有融资、本次债券，桃江县邓家坝片区城市

棚户区改造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

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2023.3	-	12,000.00	-	12,000.00		-
2023.9	12,000.00	-	-	12,000.00	206.40	206.40
2024	12,000.00	-	-	12,000.00	412.80	412.80
2025	12,000.00	-	-	12,000.00	412.80	412.80
2026	12,000.00	-	-	12,000.00	412.80	412.80
2027	12,000.00	-	-	12,000.00	412.80	412.80
2028	12,000.00	-	-	12,000.00	412.80	412.80
2029	12,000.00	-	-	12,000.00	412.80	412.80
2030.3	12,000.00	-	12,000.00	0.00	206.40	12,206.40
合计	-	12,000.00	12,000.00	-	2,889.60	14,889.60

（三）项目融资平衡情况

债券存续期内，本项目预期总收入 26,386.95 万元，预期总成本 4,705.38 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 21,681.57 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.46。

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
桃江县邓家坝片区 城市棚户区改造项 目	21,681.57	12,000.00	14,889.60	1.46

（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	1.28	1.46	1.63
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.46	1.42

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 1.28，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 1.42，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### （五）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2022 年 3-12 月	2023 年	2024 年 1-2 月	2024 年 3-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 1-3 月
1	现金流入	48,787.06	3,000.00	17,000.00	2,400.11	1,309.68	1,644.41	1,644.41	1,710.66	1,710.66	17,484.65	882.49
1.1	资本金	10,400.11	3,000.00	5,000.00	2,400.11							
1.2	债券资金流入	12,000.00		12,000.00						-		
1.3	运营收入	26,386.95				1,309.68	1,644.41	1,644.41	1,710.66	1,710.66	17,484.65	882.49
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	41,719.89	3,000.00	17,000.00	2,400.11	594.97	724.57	729.04	741.52	746.45	3,368.43	12,414.80
2.1	建设投资	22,400.11	3,000.00	16,793.60	2,331.31							
2.2	运营成本	3,709.78			-	229.63	286.16	290.63	303.11	308.04	2,168.23	123.97
2.3	增值税	765.40				-	-	-	-	-	692.54	72.87
2.4	税金及附加	230.20				21.34	25.61	25.61	25.61	25.61	94.86	11.55
2.5	运营期利息	2,889.60		206.40	68.80	344.00	412.80	412.80	412.80	412.80	412.80	206.40
2.6	债券本金	12,000.00										12,000.00
3	净现金流量	7,067.17	0.00	0.00	0.00	714.70	919.84	915.37	969.14	964.21	14,116.22	-11,532.31
4	累计净现金流量	7,067.17	0.00	0.00	0.00	714.70	1,634.54	2,549.91	3,519.05	4,483.26	18,599.48	7,067.17

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、市场风险

风险描述：本项目的效益主要是城市低收入家庭的住房条件得到根本改善，主要依靠经济发展作为支撑。目前我国的经济发展和房地产业产生了一些不稳定因素，但在国家实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策的影响下，区域经济保持平稳较快增长，但仍不能排除在今后一段时间有可能会间接影响本项目的实施。因此本项目在某种程度上来说还是存在一定的市场风险。

应对措施：加大宣传力度；合理规划，有计划改造住房；提供一些优惠政策；加快区域经济发展，带动周边的辐射，给居民提供一个良好的市场预期。

### 2、社会风险

风险描述：本项目的征地拆迁范围大，影响范围较大，若在拆迁过程中处理不当，容易带来社会风险。主要表现为拆迁职工不同意拆迁补偿标准而进行上访或拒拆，导致建设期的延长、建设成本的上升以及社会的不良影响增加。

应对措施：

(1) 为使建设本项目工作顺利进行，在加强地方政府领



导的同时，制定开发项目的各项工作制度，来保证此项目的顺利实施。

（2）本项目施工前，项目部及时召开附近居民代表会，通报项目建设情况、建设规模，是否会产生扰民问题，一旦发生这样问题，如何及时协调处理等问题与居民进行沟通，取得居民的支持，并制定切实可行的预防措施进行管理。

（3）项目改造过程中尤其注意周边居民的安全，其主要是在操作者产生的不安全行为当中，由于不知正确的操作方法，为了施工速度而省略了必要的操作步骤，应按科学的作业标准规范人的行为，有利于控制人的不安全行为，减少人的失误。

①制定作业标准。②作业标准必须考虑到人的身体运动特点和规律、作业场地布置、使用工具设备、操作幅度等，应符合人机学的要求。③使用工具与设备尽可能使用专用工具代替徒手操作。

（4）增加融资渠道，积极筹措资金，所得款项全部投入项目的工程建设。

### 3、完工风险

风险描述：完工风险是本项目开发建设投资的风险之一，在项目的建设阶段，存在各种不确定性因素，如施工单位单方面违约行为，气候严重变化带来的工期延期等，具体表现形式为：工期延误风险、成本超支风险、质量风险，极端情况下，项目迫于停工、放弃。

应对措施：从思想上重视对完工风险的认识；加强项目招标投标管理工作；加强合同管理；加强工程监理；加强资金管理；引入社会监督机制，加大对项目的监督活动。

## **七、还款保障措施**

1、根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指桃江县住房和城乡建设局。主管部门负责按照棚户区改造专项债券项目要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《益阳市桃江县 2023 年保障性安居工程专项债券桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目预期收益与融资平衡方案》盖章页)



桃江县住房和城乡建设局



2023 年 3 月 14 日

# 益阳市桃江县 2023 年保障性安居工程 专项债券

## 桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目 预期收益与融资平衡方案

桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目拟发行政府专项债券 15,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目	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）	15,000.00	7 年	桃江县住房和城乡建设局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

桃江县地处湖南省中部偏北、资江中下游，总人口 83 万，总面积 2,068 平方公里，东与益阳市区相接，西与安化县相连、北抵汉寿县，南靠宁乡市，距益阳市中心城 24 公里，距省会长沙仅 98 公里，区位优势十分明显。洛湛铁路、石长铁路、桃益一级公路、长益高速公路贯穿县境，形成了铁路、公路、水路四通八达的交通网络，交通十分便捷。

### 桃江县 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	279.88	301.94	317.93
城镇居民人均可支配收入（元）	33,765.24	36,196.04	38,367.59
一般公共预算收入	8.28	8.90	10.01
政府性基金收入	11.04	17.39	5.19
其中：国有土地出让收入	10.64	17.18	5.10
政府性基金支出	15.16	21.95	14.61

注：（来源于企业预警通中区域经济数据）

### （二）项目基本信息

桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目基本情况如下表所示：

#### 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
桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目	本项目总投资为 24,800.00 万元，建设地点	项目拆迁面积 90527.08m <sup>2</sup> （合 135.79 亩），项目规划用地面积 26.64 亩，建筑面积	桃江县住房和城乡建设局	1、《关于桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（桃发改行审【2021】0531 号）

目	位于桃江县桃花江镇，东至天子山路，南至迎宾路，西至金盆大道，北至仁山武校合围区域。项目工程建设工期共计 24 个月，项目建设期限：2022 年 3 月开工至 2024 年 2 月竣工	31968.75m <sup>2</sup> ，涉及改造户数 310 户，全部为实物安置（1:1.1 产权调换），新建集商业与住宅于一体的现代化综合小区。	2、《白杨坡建设用地规划许可证》（地字第公 J2022256(公)号） 3、《桃江县白杨坡城市棚户区改造项目工程规划许可证》（桃工副 J2022076） 4、《关于对桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目初步设计的批复》（桃建科【2022】66 号） 5、《关于对桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目初步设计概算的批复》（桃发改行审【2022】0487 号） 6、《建筑施工许可证》（编号：430922202211230258）
---	---	---	---

根据《关于下达 2022 年保障性租赁住房、公租房建设及棚户区改造计划任务的通知》（湘建保函〔2022〕2 号），桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目已纳入省住建棚改计划。

桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目已经通过国浩律师（长沙）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、有利于促进项目所在地区居民就业

项目建设规模较大，建设期可为当地提供大量劳务工作机会，有利于促进当地的就业，促进居民的收入，提高居民生活水平。项目的建设可增加地方收入，对稳定社会秩序具有重大意义；项目建设需要大量建筑材料，对发展当地经济，提高人民生活水平推动作用也很大；项目建设需配套绿化等公共工程，可以绿化城市、美化环境；项目建成后，将

增加大量劳务人员。

## 2、有利于促进推进新型城镇化健康发展

城市和国有企业棚户区安全隐患突出，严重影响人民群众生活安全，与城市现代化建设很不协调。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城镇环境，集约利用土地，推进新型城镇化健康发展。

## （二）社会效益分析

### 1、有利于提高桃江居民的生活水平和生活质量

推进棚户区改造，是保障和改善民生、实现党的十七大提出“住有所居”目标的重大举措，是促进社会和谐、走中国特色城镇化道路的客观需要，也是保持经济平稳较快发展的有效途径。项目主要面向棚户区中低收入家庭和住房困难户，通过解决低收入居民住房困难问题，解决他们住房的后顾之忧。

### 2、有利于节约和合理利用国家资源

本项目属于棚户区改造项目，项目规划、设计、布局、建设将严格执行棚户区改造项目标准，改善小区环境，提高居民的生活水平，开发小区的经济。

### 3、有利于促进房地产市场平稳健康发展

中国房地产市场的现状就是：全国各地的房地产价格在逐年走高，而且是快速上涨，土地价格虚涨的泡沫、房屋空置泡沫、中国房地产开发投资过快的泡沫和房价虚涨泡沫。这种情况下，很多低收入家庭买不起房子。不是没有房子买，



是买不起，房屋空置与无房可居的矛盾越来越突出。通过棚改的实施，能够大大缓解低收入家庭的住房问题，以低价格、广覆盖为目标，解决购房需求，供大于求，房地产价格势必会平稳下来，促进房地产市场的健康发展。

#### 4、有利于促进社会稳定

“衣、食、住、行”是人民的基本生存要求，但是由于全国70%以上的常住人口都是中低收入家庭，没有能力购买商品，甚至连最起码的改善房屋破烂现状都做不到，这一现状将给社会带来一个巨大的隐患，要建立和谐社会，通过政策的支持、国家的补贴、企业的出资改善棚户区居民的住房条件，是一项一举多得的重大民生工程。

### **（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领域，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

项目已完成立项批复、初步设计及概算批复、用地规划许可、工程规划许可、施工许可等前期工作，并已开工，具有较高的成熟度。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

本次拟申请政府专项债券 15,000.00 万元，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，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 18,612.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 32,212.31 万元，预期总成本 5,656.97 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 26,555.34 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.43。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 1.25，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 1.40，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**

经益阳市财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

### **（六）项目存续期**

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。本次债券发行期限为 7 年，预测项目存续期限大于专项债券发行期限。本项目为棚户区改造项目，项目设施使用年限超过 7 年，同时，结合项目收入预测表及成本预测表，项目使用者付费来源稳定，该项目在 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 1.43，因此，本次债券存续期为 7 年时，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：

**项目绩效目标表**

项目名称		桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目				
主管部门及编码		桃江县住房和城乡建设局				
项目实施单位		桃江县住房和城乡建设局	项目负责人	殷治平	联系电话	18507372257
项目资金		资金总额：24800.00				
		一、专项债券金：15000.00				
		二、其他资金：9800.00				
项目实施进度计划		项目实施内容	开始时间		完成时间	
		项目拆迁面积 90527.08m <sup>2</sup> （合 135.79 亩），项目规划用地面积 26.64 亩，建筑面积 31968.75m <sup>2</sup> ，涉及改造户数 310 户，全部为实物安置（1:1.1 产权调换），新建集商业与住宅于一体的现代化综合小区	2022.3		2024.2	
项目绩效目标		项目拆迁面积 90527.08m <sup>2</sup> （合 135.79 亩），项目规划用地面积 26.64 亩，建筑面积 31968.75m <sup>2</sup> ，涉及改造户数 310 户，全部为实物安置（1:1.1 产权调换），新建集商业与住宅于一体的现代化综合小区。				
年度绩	一级指标	二级指标	三级指标		指标及单位	绩效标准

效指标	产出指标	数量指标	拆迁面积	90527.08 平方米	90527.08 平方米
			规划用地面积	31968.75 平方米	31968.75 平方米
			改造户数	310 户	310 户
			安置房建筑面积	31968.75 平方米	31968.75 平方米
		质量指标	合格率	≥95%	≥95%
		时效指标	项目建设工期	2022.3-2024.2	2022.3-2024.2
		成本指标	项目总投资	24800.00	24800.00
	效益指标	经济效益指标	7 年内产生的收入	30940.79	30940.79
		社会效益指标	对居民经济影响	改善人居环境，提高改造房屋价值，提升居民幸福感	
			对就业影响	增加居民就业机会	
			房地产行业影响	促进区域房地产行业良性健康发展	
		生态效益指标	对生活环境影响	改善生活环境，提升城市形象	
		可待续影响指标	优化环境质量，实现良性循环	长期有效	长期有效
			促进城市城镇化	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意指标	社会公众满意度	≥95%	≥95%
			居民满意度	≥95%	≥95%

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 投资估算依据

##### 1、投资计算依据

《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 15 号）；

2020 版《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》；

主要材料、设备价格为厂家询价，其它材料依据市场价格估算；

建筑材料价格依据益阳市地区近期市场价格。

##### 2、主要项目取费标准

根据建设部《建标[1996]628 号文》的规定，计取各项费用，其中：勘察设计费、工程监理及质检费、建设单位管理费、预备费、税费等按建安工程费用的按相关标准估算，预备费用按建筑及安装工程投资和工程其他费之和的 5% 进行估算，建设期利息按年息 3.5% 估算。

### 3、土地征收拆迁依据与收费标准

《新增建设用地土地有偿使用费资金使用管理办法》的通知（财建〔2012〕151 号）；

《关于调整湖南省征地补偿标准通知》（湘政发〔2018〕5 号）；

《湖南省征地补偿标准》湘政发〔2009〕43 号（2018 年修订）；

《益阳市国有土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》（益政发〔2020〕10 号）。

### 4、项目投资估算具体情况

经估算，桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目总投资 24,800.00 万元，其中：建筑工程投资 16,080.05 万元，占总投资 64.84%；产权调换补偿 5,646.3 万元（包含零星土地收回、拆违），占总投资 22.77%；工程建设其他费 892.70 万元，占总投资 3.60%；预备费 1,130.95 万元，占总投资 4.56%；建设期利息 1,050.00 万元，占总投资 4.23%。项目投资估算表如下：

## 项目投资估算表

单位：万元

序号			
序号	项目	工程或费用（万元）	备注
		合计	
一	新建部分	16,972.75	
1	工程建设费用	16,080.05	
2	工程建设其他费用	892.70	
二	货币补偿部分	5,646.30	包含零星收回土地和拆违费用
三	预备费	1,130.95	(一+二) *0.05
四	建设期利息	1,050.00	
五	工程总投资	24,800.00	
六	增值税进项	2,047.71	
七	固定资产原值	17,105.99	五-六-二

## 产权调换安置货币补偿

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价(元)	金额(万元)	备注
				或费率		
	拆迁费用				5,646.30	
一	住宅类产权调换安置拆迁部分					
1	装饰装修补偿费	m <sup>2</sup>	23250	600.00	1,395.00	办法第二十四条
2	搬迁费	户	310	4,000.00	124.00	办法第三十条条，按两次搬家
3	按期签订协议奖	m <sup>2</sup>	23250	200.00	465.00	办法第三十五条第（一）款
4	按期搬迁奖	m <sup>2</sup>	23250	100.00	232.50	办法第三十五条第（二）款
5	房屋搬迁整体配合奖	户	310	10,000.00	310.00	办法第三十三条第（三）款
6	12个月临时安置费	户	310	19,200.00	595.20	办法第三十一款，按两年计算 800 元/月.户
7	其他附属设施补偿	户	310	30,000.00	930.00	按 3 万元每户计
	小计				3,121.70	
二	其他国有土地利用					
1	拆违建及闲置土地回收	亩	19.42	130.00	2,524.60	
	小计				2,524.60	

### 新建部分投资估算明细表

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价(元)	金额(万元)	备注
一	工程建设费用				<b>16,080.05</b>	
1	安置房建设				10,743.23	
1.1	房建主体建筑	m <sup>2</sup>	31,968.75	2,600.00	8,311.88	安置房用地面积 23250 平米，配建部分商业设施
1.2	简装修工程	m <sup>2</sup>	25,575.00	300.00	767.25	
1.3	小区内沥青砼硬化	m <sup>2</sup>	1,200.00	1,200.00	144.00	
1.4	绿化	m <sup>2</sup>	3,570.00	300.00	107.10	
1.5	给水	m	3,000.00	1,200.00	360.00	DN300
1.6	排水	m	3,000.00	2,200.00	660.00	ND600 雨管、污管
1.7	供电	项	1.00	1,930,000.00	193.00	新增 1500VA 变压器
1.8	消防	项	1.00	2,000,000.00	200.00	室外消火栓 2 组
2	场平、拆除工程				1,235.33	
2.1	场平工程	m <sup>2</sup>	24,333.33	400.00	973.33	
2.2	拆除工程	m <sup>2</sup>	8,500.00	120.00	102.00	
2.3	电线杆线迁改	m	2,000.00	800.00	160.00	
3	配套工程建设				4101.49	
3.1	便民市场	m <sup>2</sup>	1,200.00	3,500.00	420.00	含设施
3.2	幼儿园	m <sup>2</sup>		4,500.00	0.00	含设施
3.3	停车场	m <sup>2</sup>	5,500.00	1,400.00	770.00	
3.4	沥青砼路面及场地	m <sup>2</sup>	21,760.00	1,338.00	2,911.49	周边道路接入拓宽长 1.36km，平均宽 16m
二	工程建设其他费用				<b>892.70</b>	
1	建设单位管理费				96.48	财建[2002]394 号
2	建设工程监理费				120.60	发改价格[2007]670 号



3	前期工作咨询费				15.00	计价格[1999]1283 号
4	工程勘察费				60.30	按设计费 25%计
5	工程设计费				241.20	计价格[2002]10 号
6	环境影响咨询服务费				15.00	计价格[2002]125 号
7	劳动安全卫生评审费				48.24	—*0.3%
8	场地准备及临时设施费				160.80	—*1%
9	工程保险费				80.40	—*0.4%
10	工程量清单编制费				34.68	湘价费[2009]81 号
11	施工图审查费				10.00	湘价服[2012]76 号
12	水土保持设施补偿费				10.00	湘价费[2009]62 号
建设投资					16,972.75	

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。

桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目前期投入及分年度投资金额具体情况如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2022 年	2023 年	2024 年
1	桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目	24,800.00	4,000.00	18,000.00	2,800.00

其中，2023 年月度投资计划如下表所示：

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	300.00	300.00	3,900.00	3,900.00	3,900.00	3,900.00	
其中：专项债券金额	-	-	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	
月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	18,000.00
其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-	15,000.00

(二) 项目资金筹措方案

桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目资金来源主要为资本金 9,800.00 万元和政府专项债券资金 15,000.00 万元。项目总投资 24,800.00 万元，其中：用于项目支出的资本金 9,800.00 万元，占投资总额的 39.52%；拟申请发行政府专项债券资金 15,000.00 万元。桃江县白杨坡片区城市棚户区改

造项目本次申请发行专项债券 15,000.00 万元。

具体如下表所示：

项目资金筹措表

单位：万元、年

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	
桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目	24,800.00	9,800.00	-	15,000.00	-	-	-	-	7

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

项目建成后按 5 年运营期综合计算，主要收入为土地出让收入、停车位出售收入、配套用房租赁收入、广告位出租收入和农贸市场出租收入。

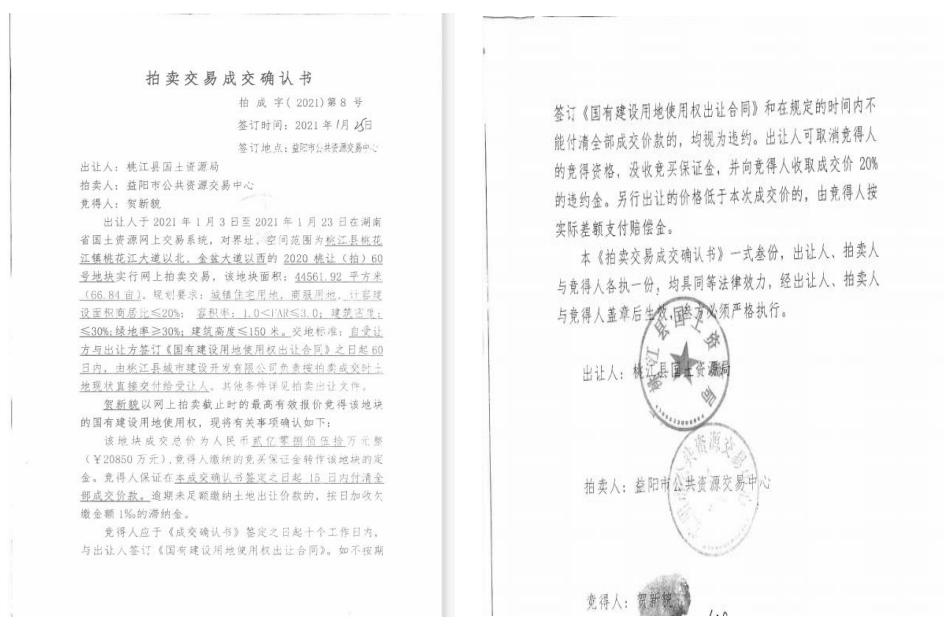
（1）节约土地开发收入

拆迁面积 135.79 亩，位于县城规划区核心范围内。拆迁区域完成征地拆迁后除安置房建设用地 26.64 亩，规划集约节约土地 109.15 亩，用地性质均为居住用地。参考临近地块交易价格，预估上述集约土地市场价格约为 265 万元/亩以上。每三年上涨 5%。

土地市场参考案例一，成交价格 373.91 万元/亩。



## 土地市场参考案例二，成交价格 311.93 万元/亩。



## (2) 车位出售收入

根据调查数据，桃江县车库市场售价一般为 5.5-6.8 万元/车位，本项目配套建设车位 120 个，按保守估计按 5.5 万元/车位计。

### 停车位参考售价案例：

案例	车位位置	车位售价（万元/个）
1	桃江县东方新城小区车库	5.5
2	桃江县谷山郡 10 幢 2-15 车库	6.8
3	桃江县大汉龙城 5 幢 3-24 车库	6.55
平均		6.28
4	益阳市赫山区团圆南路车库	7.8



电梯房小区地下停车位  
5.5万元

桃江



车位位置上佳，全新，未使用过...  
7.8万元

赫山

**停车位买卖合同**

卖 方：(简称甲方)： 郴江县城郊房地产开发有限公司

买 方：(简称乙方)： 李浩

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规之规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方购买甲方购买车位(库)签定本合同，以资共同信守执行。



1、乙方同意购买甲方拥有的坐落在郴江县城花江镇镇谷山郡 10幢 2-15 单元，车库面积为24.36平方米。


2、上述的交易价格为：总价人民币：68000 元整(大写：陆万捌仟元整)，本合同签定之日，乙方向甲方一 次性支付人民币：陆万捌仟元整(小写：68000 元整)。

3、税费分担：应办产权过户手续所需的一切费用由乙方负责。

4、甲方保证所售该套车位产权清楚，无纠纷、未设定任何他项权利。

5、本合同一式二份。甲乙双方各执一份，双方签字生效。

甲方(签字):  

乙方(签字): 

2022年5月10日

**停车位买卖合同**

卖 方：(简称甲方)：松江县景星房地产开发有限公司

买 方：(简称乙方)：                    文    浩                    

根据《中华人民共和国民法法》及其他有关法律法规之规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方购买甲方停车位(车库)签定本合同，以资共同信守执行。

1、乙方同意购买甲方拥有的坐落在松江县松花江镇大双龙城1幢2-24 车库，车库面积为24.36 平方米。

2、上述的交易价格为：总价人民币：65500 元整(大写：陆万伍仟伍佰元整)。本合同签定之日，乙方向甲方一 性次支付人民币：陆万伍仟伍佰元整(小写：65500 元整)。

3、税费分担：定办产权证过户手续所需的一切费用由乙方负责。

4、甲方保证所售该车库产权清楚，无纠纷，未设定任何他项权利。

5、本合同一式二份。甲乙双方各执一份，双方签字生效。

甲方(签字):

乙方(签字): 文: [Signature]

2014年10月15日

### (3) 配套用房租赁收入

根据克而瑞发布的《2021 年 55 城租金及其同比》显示，2021 年全年，全国 55 城个人房源平均月租为 33.21 元/平方米，较 2020 同比增长 7.27%。其中，长沙月租金 29.54 元/平方米，环比上涨 4.53%。根据 2020 年 08 月中国 227 城市商铺平均租金排名，益阳市商铺平均租金价格为 56.42 元/m<sup>2</sup>·月，同比增长 43.84%，租赁市场良好。

根据市场调查，桃江县周边配套用房租赁价格约为 46-78 元/m<sup>2</sup>·月，本项目配套建设 6393.75m<sup>2</sup> 配套用房，保守估计，本项目配套用房租赁价格按 32 元/m<sup>2</sup>·月，运营期内不考虑上涨。按平均年出租率 80% 计算。

配套用房桃江租赁参考案例一：

58同城·房产

益阳58同城 > 益阳房产信息 > 益阳商铺出租 > 桃江商铺出租 > 桃江城区商铺出租

(出租) 出租桃江桃江城区临街门面

临街门面 临街 可明火 上水 下水 更新于2023-02-17 4人已浏览

5000元/月 2.6元/m²/天

64m² 临街门面 12个月

建筑面积 物业类型 起租期

区 城: 桃江区 - 桃江城区

地 址: 建设路 地图

王妈 个人 已在58注册8年 已实名认证

点击查看电话 在线沟通

杭州布艺

门面转让

新颖

58同城

配套用房桃江租赁参考案例二：

58同城·房产

益阳58同城 > 益阳房产信息 > 益阳商铺转让 > 桃江商铺生意转让 > 桃江城区商铺生意转让

(转让) 带阁楼, 厨房, 仓库, 独立卫生间。

百货超市 临街门面 临街 更新于2023-02-15 43人已浏览

4400元/月 转让费: 18万元 询问具体转让内容?

80m² 临街门面 4个月

建筑面积 物业类型 剩余租期

区 城: 桃江区 - 桃江城区

地 址: 美宜佳(花桥路店) 地图

陈桂元 个人 已在58注册2年 已实名认证

点击查看电话 在线沟通

美宜佳

58同城

配套用房桃江租赁参考案例三：

58同城·房产

益阳58同城 > 益阳房产信息 > 益阳商铺出租 > 桃江商铺出租 > 桃江城区商铺出租

(出租) 临街门面 交通方便 人流量大

临街门面 临街 可明火 更新于2023-02-02 8人已浏览

4600元/月 1.53元/m²/天

100m² 临街门面 12个月

建筑面积 物业类型 起租期

区 城: 桃江区 - 桃江城区

地 址: 振兴路 地图

曹先生 个人 已在58注册7年 已实名认证

点击查看电话 在线沟通

母婴生活馆

58同城

(4) 广告位租赁收入

# 单一来源采购成交公告

公告时间:2022年05月06日

南县三创工作领导小组办公室的南县县城和乡镇16个广告位租赁单一来源采购项目于2022年05月06日结束，现将成交结果公告如下：

一、项目名称采购项目名称：南县三创工作领导小组办公室南县县城和乡镇16个广告位租赁预算金额458000.00 元

二、编号：

1、政府采购计划编号:南县财采计（2022）-0411-1

2、采购代理编号:HNYG-NX-220401

三、本项目符合下列情况之一，可以采用单一来源方式采购：

（√）只能从唯一供应商处采购的；

（ ）发生了不可预见的紧急情况不能从其他供应商处采购的；

（ ）必须保证原有采购项目一致性或者服务配套的要求，需要继续从原供应商处添购，且添购资金总额不超过原合同采购金额百分之十的；

（ ）政策功能执行。

四、成交供应商名称、地址和成交金额

包

成交供应商名称：南县鼎盛广告装潢有限公司

联系人：贺拥峰 电话：15377378678

地址：湖南省益阳市南县南洲镇兴盛西路一号（中国商贸城拐角处二楼）

成交金额：454000元

报价明细：

采购品目	品牌	数量	单价	参数说明	生成厂家	商品名称	服务要求	报价
C0806-广告服务	/	1	454000.0000	/	/	/	/	454000

代理服务费收取方式：一次性收取

序号	名称	规格尺寸	数量
1	兴盛大桥高炮广告位	1800*600（双面）	1
2	茅草大桥广告位	500*1000	1
3	北洋桥广告位	500*1000	1
4	华阁镇广告位	400*800	1
5	乌嘴乡广告位	400*800	1
6	浪拔湖镇广告位	400*800	1
7	中鱼口乡广告位	400*800	1
8	茅草街镇广告位	400*800	1
9	麻河口镇广告位	400*800	1
10	明山镇跨公路广告位	1200*300（双面）	1
11	青树嘴镇跨公路广告位	1200*300（双面）	1
12	厂窖镇跨公路广告位	1200*300（双面）	1



序号	名称	规格尺寸	数量
13	武圣官镇跨公路广告位	1200*300（双面）	1
14	赤沙广场广告位	400*800（双面）	1
15	瑞丰国际广场广告位	400*800	1
16	华常高速南县西入口广告位	500*1000	1

项目在城区配套建设 2 处大型广告位，尺寸为 1000\*500（双面立柱），对比南县县城和乡镇 16 个广告位租赁金额 454000 元，平均每个 28375 元/年，本项目广告位租赁价格 3.5 万元/年。

### （5）农贸市场租赁收入

项目配套建设 1200m<sup>2</sup> 农贸市场，根据周边市场、门面租赁价格一般在 25 元/m<sup>2</sup>·月以上，按保守估计，本项目市场租赁价格 25 元/m<sup>2</sup>·月，运营期内不考虑上涨。按平均年出租率 80% 计算。

<p style="text-align: center;"><b>农贸市场租赁合同</b></p> <p>出租人（以下简称甲方）：桃江县桃花江镇桃花路社区          承租人（以下简称乙方）：桃江县白家河农贸市场有限公司</p> <p>根据《中华人民共和国合同法》等有关法律、法规的规定，本着自愿、公平、合理的原则，经协商一致，现就桃江县桃花南路农贸市场的租赁达成如下协议：</p> <p><b>第一条 租赁场地</b></p> <p>经乙方要求，甲方同意将桃江县桃花南路农贸市场出租给乙方使用。</p> <p><b>第二条 租赁期限</b></p> <p>自 2019 年 05 月 01 日起至 2029 年 04 月 30 日止，共计 10 年。</p> <p><b>第三条 租金</b></p> <p>市场面积为 6450 m<sup>2</sup>，租金按 30 元/m<sup>2</sup>计算，月租金为 193500 元，年租金共 2322000 元，且租金每三年调整一次，每次调整增加 3 元/m<sup>2</sup>。乙方需将第一年租金在合同签订之日全部足额支付给甲方，下一年度租金在每年的 4 月 30 日之前缴清。</p> <p><b>第四条 解除协议</b></p>	<p>乙方如若未按时缴纳租金，甲方有权单方解除合同；乙方在租赁期内不得擅自转租，如若乙方擅自转租，甲方有权单方解除合同；乙方承租市场后不得进行非法经营活动，若发现存在非法经营现象，甲方有权单方解除合同，并移交司法机关进行处理。</p> <p><b>第五条 不可抗力</b></p> <p>本协议所称不可抗力是指不能预见、不能克服、不能避免并对一方当事人造成重大影响的客观事件，包括但不限于自然灾害如洪水、地震、火灾和风暴等以及社会事件（如城镇规划及政府行为的占用市场等不可抗力因素），乙方应无条件搬迁。</p> <p><b>第六条 协议效力</b></p> <p>本协议自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖公章之日起生效。此合同一式两份，双方各执一份，具有同等法律效力。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">               甲方（盖章）         </div> <div style="text-align: center;">               乙方（盖章）         </div> </div> <p style="text-align: right;">2019 年 4 月 22 日</p>
---	---

桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目债券存续期合计



营业收入 32,212.31 万元。具体如下表所示：

桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2024 年 3-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 1-2 月	合计
桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目	节约土地出让收入	1,060.00	1,590.00	1,590.00	1,669.50	1,669.50	20,868.75	1,711.24	30,158.99
	出让单价 (万元/亩)	265	265	265	278.25	278.25	278.25	278.25	
	出让土地面积 (亩)	4.00	6.00	6.00	6.00	6.00	75.00	6.15	
	停车位出让	88.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	22.00	660.00
	车位出让单价 (万元/个)	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	
	个数	16.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	4.00	
	出让率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	配套用房出租收入	163.68	196.42	196.42	196.42	196.42	196.42	32.74	1,178.52
	出租面积	6393.75	6393.75	6393.75	6393.75	6393.75	6393.75	6393.75	
	出租单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
	广告位出租收入	5.83	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	1.17	42.00
	出租个数	2	2	2	2	2	2	2	
	出租单价 (万元/年)	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	市场出租收入	24.00	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	4.80	172.80
	出租面积	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	
	出租单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
	小计	1,341.52	1,932.22	1,932.22	2,011.72	2,011.72	21,210.97	1,771.94	32,212.31

## （二）项目预期成本预测

付现成本一般包括运营成本和增值税、城建税及教育费附加等相关税费，本项目运营成本主要为土地出让成本、外购燃料及动力费、人员工资及福利费、修理费用、管理及其他费用以及相关税费。本项目成本支出估算具体如下：

### 1、土地出让成本

土地出让时需要上缴财政计提基金 10%，综合考量，土地出让成本按土地出让收入的 10% 计提。

### 2、外购燃料及动力费

燃料动力费主要为水费和电费。项目运营后，预计公共区域需要水和电气，参照益阳市目前工业电价和水价标准计费。本项目费用按收入的 0.5% 计取。

### 3、人员工资及福利费

本项目建成后，根据运营需要拟定职工人员 10 人（保洁物业等普通职工 5 人、管理职工 5 人）。工资及福利费参照益阳市统计局公布的 2021 年益阳市城镇非私营单位从业人员年平均工资 71470 元，桃江县从业人员工资应低于益阳市平均水平，结合项目实际情况，本项目普通职工人均工资及福利费按 5 万元/年，管理职工人均工资及福利费按 7.5 万元/年估计，每年递增 5%。

#### 2021年益阳市城镇非私营单位从业人员和在岗职工平均工资情况

来源：市统计局 发布时间：2022-06-07 查看2597次

根据2021年劳动工资年报统计数据显示，益阳市城镇非私营单位从业人员年平均工资为71470元，比上年增长5.7%；在岗职工年平均工资为75841元，比上年增长4.6%。

### 3、修理维护费

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，本项目维修费用按年固定资产折旧的 5% 计取。

### 5、管理及其他费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，管理及其他费用一般按以上运营成本的 8%-12% 计算，管理及其他费用一般按以上运营成本的 12% 计算。

### 6、相关税费

本项目增值税房屋出租收入、停车位收入、广告位出租收入按 9% 计算销项税。城建税按增值税的 5% 计算，教育费附加（含地方教育费附加）按增值税的 5% 计算。房产税按房屋出租收入（不含税）的 12% 计算。

桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目债券存续期成本支出合计 5,656.97 万元，明细如下：

项目成本支出估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	经营期						
			2024 年 3-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 1-2 月
1	营业成本	3,710.35	191.87	265.49	268.77	280.24	283.86	2,226.78	193.34
1.1	土地出让成本	3,015.90	106.00	159.00	159.00	166.95	166.95	2,086.88	171.12
1.2	外购燃料及动力费	32.21	1.34	1.93	1.93	2.01	2.01	21.21	1.77
1.3	人员工资及福利费	428.66	52.08	65.63	68.91	72.35	75.97	79.77	13.96
1.4	修理费	233.58	32.44	38.93	38.93	38.93	38.93	38.93	6.49

2	管理费用	445.24	23.02	31.86	32.25	33.63	34.06	267.21	23.20
3	相关税费	1,501.38	22.52	27.03	27.03	27.03	27.03	1,205.31	165.44
	合计	5,656.97	237.41	324.37	328.05	340.90	344.95	3,699.30	381.99

### 五、项目融资平衡情况

#### （一）项目净收益

债券存续期内，本项目预期总收入 32,212.31 万元，预期总成本 5,656.97 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 26,555.34 万元。

#### （二）项目融资还本付息情况

本项目总共拟申请政府专项债券 15,000.00 万元，本次拟申请债券 15,000.00 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，本次 7 年期债券的预测利率为 3.44%。本次债券期限为 7 年，预测债券利率为 3.44%，每年付息一次，每年需偿付利息 516.00 万元，债券存续期内本息共计 18,612.00 万元，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。

综合考虑已有融资、本次债券，桃江县白杨坡片区城市棚户区改造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

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2023.3		15,000.00	-	15,000.00		-
2023.9	15,000.00			15,000.00	258.00	258.00
2024	15,000.00	-	-	15,000.00	516.00	516.00

2025	15,000.00	-	-	15,000.00	516.00	516.00
2026	15,000.00	-	-	15,000.00	516.00	516.00
2027	15,000.00	-	-	15,000.00	516.00	516.00
2028	15,000.00	-	-	15,000.00	516.00	516.00
2029	15,000.00	-		15,000.00	516.00	516.00
2030.3	15,000.00	-	15,000.00	000	258.00	15,258.00
合计	-	15,000.00	15,000.00	-	3,612.00	18,612.00

### (三) 项目融资平衡情况

债券存续期内，本项目预期总收入 32,212.31 万元，预期总成本 5,656.97 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 26,555.34 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.43。

#### 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
桃江县白杨坡市棚户区改造项目	26,555.34	15,000.00	18,612.00	1.43

桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（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	1.25	1.43	1.60
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.46	1.43	1.40

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 1.25，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 1.40，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### **（五）现金流模拟分析**

本项目于债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2022 年 3-12 月	2023 年	2024 年 1-2 月	2024 年 3-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 1-2 月
1	现金流入	57,012.31	4,000.00	18,000.00	2,800.00	1,341.52	1,932.22	1,932.22	2,011.72	2,011.72	21,210.97	1,771.94
1.1	资本金	9,800.00	4,000.00	3,000.00	2,800.00							
1.2	债券资金流入	15,000.00		15,000.00								-
1.3	运营收入	32,212.31				1,341.52	1,932.22	1,932.22	2,011.72	2,011.72	21,210.97	1,771.94
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	48,724.97	4,000.00	18,000.00	2,800.00	667.41	840.37	844.05	856.90	860.95	4,215.30	15,639.99
2.1	建设投资	24,456.00	4,000.00	17,742.00	2,714.00							
2.2	运营成本	4,155.59				214.89	297.35	301.02	313.87	317.92	2,494.00	216.54
2.3	增值税	1,217.47				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,071.16	146.31
2.4	税金及附加	283.91				22.52	27.03	27.03	27.03	27.03	134.14	19.14
2.5	运营期利息	3,612.00		258.00	86.00	430.00	516.00	516.00	516.00	516.00	516.00	258.00
2.6	债券本金	15,000.00										15,000.00
3	净现金流量	8,287.34	0.00	0.00	0.00	674.10	1,091.85	1,088.17	1,154.82	1,150.77	16,995.67	-13,868.05
4	累计净现金流量	8,287.34			0.00	674.10	1,765.95	2,854.13	4,008.95	5,159.72	22,155.38	8,287.34

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、市场风险

风险描述：本项目的效益主要是城市低收入家庭的住房条件得到根本改善，主要依靠经济发展作为支撑。目前我国的经济发展和房地产业产生了一些不稳定因素，但在国家实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策的影响下，区域经济保持平稳较快增长，但仍不能排除在今后一段时间有可能会间接影响本项目的实施。因此本项目在某种程度上来说还是存在一定的市场风险。

应对措施：加大宣传力度；合理规划，有计划改造住房；提供一些优惠政策；加快区域经济发展，带动周边的辐射，给居民提供一个良好的市场预期。

### 2、社会风险

风险描述：本项目的征地拆迁范围大，影响范围较大，若在拆迁过程中处理不当，容易带来社会风险。主要表现为拆迁职工不同意拆迁补偿标准而进行上访或拒拆，导致建设期的延长、建设成本的上升以及社会的不良影响增加。

应对措施：

(1) 为使建设本项目工作顺利进行，在加强地方政府领



导的同时，制定开发项目的各项工作制度，来保证此项目的顺利实施。

（2）本项目施工前，项目部及时召开附近居民代表会，通报项目建设情况、建设规模，是否会产生扰民问题，一旦发生这样问题，如何及时协调处理等问题与居民进行沟通，取得居民的支持，并制定切实可行的预防措施进行管理。

（3）项目改造过程中尤其注意周边居民的安全，其主要是在操作者产生的不安全行为当中，由于不知正确的操作方法，为了施工速度而省略了必要的操作步骤，应按科学的作业标准规范人的行为，有利于控制人的不安全行为，减少人的失误。

①制定作业标准。②作业标准必须考虑到人的身体运动特点和规律、作业场地布置、使用工具设备、操作幅度等，应符合人机学的要求。③使用工具与设备尽可能使用专用工具代替徒手操作。

（4）增加融资渠道，积极筹措资金，所得款项全部投入项目的工程建设。

### 3、完工风险

风险描述：完工风险是本项目开发建设投资的风险之一，在项目的建设阶段，存在各种不确定性因素，如施工单位单方面违约行为，气候严重变化带来的工期延期等，具体表现形式为：工期延误风险、成本超支风险、质量风险，极端情况下，项目迫于停工、放弃。

应对措施：从思想上重视对完工风险的认识；加强项目招标投标管理工作；加强合同管理；加强工程监理；加强资金管理；引入社会监督机制，加大对项目的监督活动。

## **七、还款保障措施**

1、根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指桃江县住房和城乡建设局。主管部门负责按照棚户区改造专项债券项目要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《益阳市桃江县 2023 年保障性安居工程专项债券桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目预期收益与融资平衡方案》盖章页)



桃江县住房和城乡建设局



2023 年 3 月 14 日

**益阳市南县 2023 年保障性安居工程专项债券**  
**南县 2022 年老旧小区改造项目**  
**预期收益与融资平衡方案**

南县 2022 年老旧小区改造项目拟发行保障性安居工程  
专项债券 5000.00 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
南县 2022 年 老旧小区改 造项目	2023 年湖南省 保障性安居工 程专项债券（四 期）-2023 年湖 南省政府专项 债券（二十七 期）	5000.00	20 年	南县住房保障 服务中心

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

南县，隶属于湖南省益阳市，地处湘鄂两省边陲，洞庭湖区腹地。南县北与湖北省石首、公安、松滋相连，西接常德市的安乡、汉寿两县，东临岳阳市的华容县，南县与益阳市的沅江市隔河相望，东南与大通湖、北洲子、金盆、南湾湖、千山红等几大农（渔）场连成一片，为湖南省 36 个边境县之一。

南县 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020年	2021年	2022年
地区生产总值（GDP）	240.86	260.78	274.48
居民人均可支配收入（元）	25,121.00	27,401.00	29,222.00
一般公共预算收入	10.71	11.56	7.63
政府性基金收入	6.25	7.7	5.88
其中：国有土地出让收入	5.24	3.97	2.78
政府性基金支出	5.26	10.23	12.82
其中：国有土地出让支出	4.77	4.33	2.79

### （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
南县 2022 年老旧小区改造项目	此次计划改造的老旧小区共涉及南县花甲新村新村巷、德昌公园东门片区等 8 个老旧小区，涉及 120 栋房屋、1460 户、总建筑面积 12 万平方米。改造内容主要为基础改造工程、便民服	（1）基础改造工程：房屋修复修缮、供电设施及管线设施、燃气工程、公共部位修缮（含外立面、楼梯间等）、违章建筑拆除、绿化、亮化、雨污收集、强弱电入地、供排水、燃气、停车场改造及充电桩安装等。 （2）便民服务用房改造	南县住房保障服务中心	《南县发展和改革局关于南县 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》南发改字【2021】30 号 南建发【2022】65 号南建发【2022】66 号

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
	务用房改造及城市提升改造工程三个部分。 本建设项目总投资32000万元。项目建设总工期计划24个月，即2023年1月-2024年12月	工程：改造养老服务用房4处、幼儿托管用房4处及其他相关便民服务用房。 （3）城市提升改造工程：建设中小型文体休闲广场、城市生态停车场，户外广告整治及路识路标更新等。		

本次改造涉及小区清单如下：南县花甲新村新村巷、德昌公园东门片区、南县平安小区老旧小区、南县电信小区老旧小区、南县交通局老旧小区、南县福音小区老旧小区、南县沁园小区老旧小区、南县育新巷老旧小区。

南县2022年老旧小区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

本项目实施能够有效改善南县居民居住条件，切实增强小区群众的幸福感、获得感、安全感，对改善小区脏、乱、差形象具有重要意义。

本项目的建设是以老旧小区改造为新型城镇化建设的切入点，有利于提升城市公共服务水平，解决区域城市发展不平衡不充分的问题，是南县提升城市形象的重要举措。

本项目不仅是民生工程，同时也是一个非常有效的稳投资举措，同时还可以通过外部环境的改造和基础设施的改造、服务设施的健全，拉动居民改造自己家的室内设施，是一个一举多得的工作，既保民生有稳投资同时拉内需，具有一定综合效

益。

本项目的建设能够为当地各类建筑施工企业、工程机械供应商和建筑材料供应企业等相关群体带来新的商业机会。

## **（二）社会效益**

本项目的建设有助于抑制当地改善性购房需求，也有助于老房拆迁逾期，对二手房价格炒作釜底抽薪，对“稳房价、稳预期”的政策导向发挥积极作用。

本项目的建设有利于加快解决益阳市南县居民居住环境和质量落后等问题，避免了其中部分人对当地政府和社会的潜在不满，缓解了社会矛盾，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

### **1、项目建设投资合规性**

南县 2022 年老旧小区改造项目所属专项债重点支持领域为：保障性安居工程-城镇老旧小区改造。

### **2、相关批复材料如下：**

《南县发展和改革局关于南县 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》南发改字【2021】30 号；

《关于南县沁园小区老旧小区改造项目初步设计审查的批复》南建发【2022】65 号；

《关于南县育新巷老旧小区改造项目初步设计审查的批复》南建发【2022】66 号。

### **3、项目目前已开工，相关开工文件包括：**



南县花甲新村新村巷老旧小区改造项目（开工令）；

南县德昌公园东门片区老旧小区改造项目（开工令编号 KG-01）；

南县沁园小区老旧小区改造项目（开工令）；

南县育新巷老旧小区改造工程（开工令）。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

南县人民政府同意实施南县 2022 年老旧小区改造项目，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社会事业，符合专项债券支持领域，项目成熟度和债券需求合理性均较高。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

南县人民政府组织发改、财政等相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，该项目建设符合国家及地方相关规划和政策，能够充分发挥社会经济效益，拉动的经济发展，进一步搞活经济并创造良好的投资环境，能够推动南县经济发展，促进市场平等竞争和健康发展，项目建设十分必要；项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量、加快解决益阳市南县居民居住环境和质量落后等问题并间接拉动有效投资。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

本项目主要是老旧小区改造等建筑物，建筑物设计使用年限为 50 年，项目使用者付费来源稳定，项目存续期预计为 50 年。

## （七）项目绩效目标

项目绩效目标设置建设政策依据、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，南县人民政府组织发改、财政等相关部门对该项目设置绩效目标指标进行评审，经评审论证，该项目绩效目标设置合理。

项目绩效目标指标表（节选）

	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
项目绩效 指标	产出指标	数量指标	老旧小区改造数量	个	8
			房屋改造数量	栋	120
			改造户数	户	1460
			改造面积	万平方米	12
		质量指标	质量合格率	-	100%
		时效指标	进度	按计划实施	完成及时率 ≥90%
		成本指标	投资控制	支出在投资估算范围内	总投资不超过 估算
	效益指标	经济效益指标	解决老旧小区脏乱差并带来相关收益	效果显著	
		社会效益指标	改善基础设施和人民居住环境，推进区域环境更新	效果显著	
		可持续影响指标	经济社会发展，人民安居乐业	效果显著	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	-	≥98%

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目投资估算

1、国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。

2、《湖南省住房和城乡建设厅关于印发 2020《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》的通知》（湘建价〔2020〕56号）

3、工程建设其他费用：按国家及省、市现行有关规定缴纳，同时结合益阳市实际情况估算。包含前期工作费、勘察设计费、造价咨询费、工程监理费，建设单位管理费等；

4、预备费按工程费用和工程建设其他费用的 10%计算。

5、材料价格按益阳市 2021 年第 2 期建设主材价格进行调整，本期缺项材料参照相近期发布价执行；凡是没有说明的其它费用均按相关规定计列。

本项目总投资 32,000.00 万元，其中工程费用 24,808.31 万元；工程建设其他费用 2,828.05 万元；预备费 2,763.64 万元，建设期债券利息 1,600.00 万元。项目投资估算表如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	单位	数量	指标(元/ 单位)	估 算 总 值 (万元)				备注
					建筑工程	设备购置及安 装工程	其他费用	合计	
一	工程费用				16060.00	8744.31	0.00	24804.31	77.51%
(一)	基础改造工程				9953.00	8074.41	0.00	18027.41	
1	房屋公共部分修缮				5438.10	43.20			
1.1	屋面违建拆除、清理	m <sup>2</sup>	98600	180	1774.80			1774.80	
1.2	屋面原防水层拆除、重做防水	m <sup>2</sup>	98600	150	1479.00			1479.00	
1.3	建筑外立面修缮	m <sup>2</sup>	73000	90	657.00			657.00	
1.4	外墙防盗窗网、雨阳棚及空调机位改造	处	3100	80	24.80			24.80	
1.5	楼梯道墙面翻新	m <sup>2</sup>	56000	60	336.00			336.00	
1.6	楼梯道扶手刷漆	m <sup>2</sup>	9500	60	57.00			57.00	
1.7	锈蚀防盗网清理，更换统一样式	m <sup>2</sup>	12750	600	765.00			765.00	
1.8	统一更换楼栋牌、单元牌、标识牌	处	1460	250	36.50			36.50	
1.9	小区大门入口改造	处	11	280000	308.00			308.00	
1.1	增设楼道灯	套	1200	360		43.20		43.20	
2	道路和停车设施改造				1519.60	0.00		1519.60	
2.1	挖除现状混凝土	m <sup>3</sup>	46000	35	161.00	0.00		161.00	
2.2	现状水泥砼路面清缝灌缝	m	9720	25	24.30			24.30	

2.3	5cm 细粒式改性沥青混合料 AC-13C	m³	15800	55	86.90				86.90	
2.4	1cm 沥青同步碎石封层	m³	8800	15	13.20				13.20	
2.5	20cm6%水泥稳定碎石基层	m³	8300	70	58.10				58.10	
2.6	20cmC25 砼基层	m³	10000	125	125.00				125.00	
2.7	4cm 环保型彩色防滑透水砖 (20cm×10cm)	m³	9600	110	105.60				105.60	
2.8	3cm1:3 透水性水泥砂浆	m³	7600	15	11.40				11.40	
2.9	15cm 透水性 C20 混凝土基 层	m³	7600	125	95.00				95.00	
2.1	破除 22cm 原人行道结构	m³	8200	20	16.40				16.40	
2.11	麻石路侧石(35×15×60)	m	4200	120	50.40				50.40	
2.12	麻石锁边石(20×10×60)	m	3700	90	33.30				33.30	
2.13	树池 (120×120)	个	120	500	6.00				6.00	
2.14	热熔标线	m³	1000	35	3.50				3.50	
2.15	新增停车位	个	400	5500	220.00				220.00	
2.16	路缘石	m	7500	90	67.50				67.50	
2.17	智能停车系统	项	8	100000	80.00				80.00	
2.18	路口道闸	套	12	150000	180.00				180.00	
2.19	集中规划单车棚、电动车棚	m³	400	800	32.00				32.00	
2.2	机动车充电桩	套	60	25000	150.00				150.00	
3	绿化改造工程				186.80	0.00			186.80	
3.1	现状绿化修整	m³	6900	200	138.00				138.00	
3.2	花坛石	m	960	300	28.80				28.80	
3.3	改造小区景观亭	座	2	100000	20.00				20.00	
4	改造公厕	座	3	150000	45.00				45.00	
5	供水改造工程				418.50	1279.47			1697.97	
5.1	新增排水检查井	座	160	3500		56.00			56.00	
5.2	污水检查井	座	160	3600		57.60			57.60	
5.3	新增雨水篦子	座	240	1200		28.80			28.80	

5.4	新增排水 HDPE 双臂波纹管	m	6500	800				520.00		520.00	
5.5	更换屋面落水管 PVC-U	m	5200	90				46.80		46.80	
5.6	更换污水接户支管 PVC-U	m	4780	90				43.02		43.02	
5.7	化粪池抽修整	座	70	8000				56.00		56.00	
5.8	排水沟疏通修复增设盖板	m	9200	280				257.60		257.60	
5.9	D110 PVC 雨水立管	m	8000	120				96.00		96.00	
5.10	雨水口	座	220	3000				66.00		66.00	
5.11	拆除原管道	m	5400	50				27.00		27.00	
5.12	拆除排水沟	m	4930	50				24.65		24.65	
5.13	挖土方	m <sup>3</sup>	35000	35	122.50					122.50	
5.14	填土方	m <sup>3</sup>	28000	45	126.00					126.00	
5.15	三级化粪池改造	座	16	50000	80.00					80.00	
5.16	雨污分流改造	项	1	900000	90.00					90.00	
6	消防改造工程				0.00			324.84		324.84	
6.1	消防给水改造	项	1	2500000				250.00		250.00	
6.2	增加室外消防栓	套	30	20000				60.00		60.00	
6.3	手提式干粉灭火器	具	1060	100				10.60		10.60	
6.4	灭火器箱	个	530	80				4.24		4.24	
7	电气改造				1439.00			247.50		1686.50	
7.1	架空弱电管线清理、下地	m	7900	500	395.00					395.00	
7.2	落地式变压器更换	台	12	450000	540.00					540.00	
7.3	架空强电线下地	m	8400	600	504.00					504.00	
7.5	照明路灯	盏	450	5500				247.50		247.50	
8	燃气改造				876.00			0.00		876.00	
8.1	既有燃气管道（阀门）除锈或更换	处	1460	5000	730.00					730.00	
8.2	室外接油盘及接油管、居民油烟机电道出口改造	户	1460	1000	146.00					146.00	
9	安防和便民设施				0.00			2213.00		2213.00	
9.1	监控设施	项	8	500000				400.00		400.00	

9.2	单元楼门岗可视化系统	套	240	6000			144.00		144.00	
9.3	楼宇可视化系统	套	1460	5000			730.00		730.00	
9.4	智慧物业管理平台	套	8	980000			784.00		784.00	
9.5	智能快递柜	台	20	12000			24.00		24.00	
9.6	修缮和增加公告宣传栏	项	1	350000			35.00		35.00	
9.7	增设晾衣架	套	300	500			15.00		15.00	
9.8	更换及新增健身器材	套	120	6000			72.00		72.00	
9.9	增设休闲座椅	套	90	1000			9.00		9.00	
10	环境景观整治					30.00	126.40		156.40	
10.1	增设垃圾桶	个	240	600			14.40		14.40	
10.2	垃圾收集点	处	8	140000			112.00		112.00	
10.3	违章建筑拆除	项	1	300000		30.00			30.00	
11	电梯工程	套	120	320000			3840.00		3840.00	
(二)	便民服务用房改造工程					2398.00	0.00	0.00	2398.00	
1	养老服务用房改造	m <sup>2</sup>	6800	1200		816.00			816.00	
2	幼儿托管用房	m <sup>2</sup>	5400	1200		648.00			648.00	
3	运动场馆改造	m <sup>2</sup>	2200	3000		660.00			4652.90	
4	青少年活动中心	m <sup>2</sup>	1300	1000		130.00			130.00	
5	社区服务中心	m <sup>2</sup>	1800	800		144.00			144.00	
(三)	城市提升改造工程					3709.00	669.90	0.00	4378.90	
1	中小型文体休闲广场	m <sup>2</sup>	3600	4500		1134.00	486.00		1620.00	
2	城市生态停车场	m <sup>2</sup>	30000	350		892.50	157.50		1050.00	
3	充电桩	个	280	25000		700.00			700.00	
4	围墙、挡墙等文化宣传彩绘	m <sup>2</sup>	5375	1800		967.50			967.50	
5	新增文化宣传栏及党建宣传牌	块	30	800			2.40		2.40	
6	户外广告整治	项	1	150000		15.00			15.00	
7	路标路标更新	项	1	240000			24.00		24.00	
二	工程建设其他费							2832.05	2832.05	8.85%

1	建设单位管理费	财建[2016]504号文				288.04	288.04	
2	工程建设监理费	湘监协〔2016〕2号文				684.11	684.11	
3	工程前期咨询费	计价格〔1999〕1283号				79.76	79.76	
4	工程勘察费	计价格[2002]10号				207.80	207.80	
5	工程设计费	计价格[2002]10号				692.67	692.67	
6	工程造价咨询服务费	湘建价协〔2016〕25号				380.75	380.75	
7	招标代理服务费用	湘招协[2015]6号				10.09	10.09	
8	工程质量检测费	湘建价[2009]3号				62.01	62.01	
9	环境影响咨询费	计价格[2002]125号				17.55	17.55	
10	工程保险费	—*0.5%				124.02	124.02	
11	场地准备及临时设施费	—*1%				248.04	248.04	
12	劳动安全卫生评价费	—*0.15%				37.21	37.21	
三	预备费					2763.64	2763.64	8.64%
1	基本预备费	(一+二)*10%				2763.64	2763.64	
四	建设期利息	发行债券20000亿，利率4%				1600.00	1600.00	5.00%
1	第一年					800.00	800.00	
2	第二年					800.00	800.00	
五	项目总投资	一+二+三+四	16060.00	8744.31	7195.69	32000.00	32000.00	



南县 2022 年老旧小区改造项目前期投入及分年度投资金额具体情况如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2023年	2024年
1	南县 2022 年老旧小区改造项目	32000.00	11000.00	21000.00

其中，2023 年月度投资计划如下表所示：

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	300.00	300.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	2,000.00
其中：专项债券金额			1,000.00	1,000.00	1,000.00	2,000.00
月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月
投资金额	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
其中：专项债券金额						

**（二）资金筹措方案**

南县 2022 年老旧小区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券，项目总投资 32,000.00 万元，其中，项目资本金为 12,000.00 万元。

本项目拟自筹 12,000.00 万元作为项目资本金，拟申请发行地方政府专项债券共计 20,000.00 万元，本次拟申请发行 5,000.00 万元，未来拟申请债券 15,000.00 万元。具体如下表所示：

## 南县 2022 年老旧小区改造项目资金筹措表

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	
南县 2022 年老旧小区改造项目	32,000.00	12,000.00		5,000.00		15,000.00			20 年

### 四、项目收入和成本预测

#### （一）收入预测依据

本项目建成后，营业收入主要为物业管理收入、便民服务配套用房出租收入、新增停车位收入、新增充电桩收入、广告收入。

##### （1）物业管理收入

本项目拟改造老旧小区建筑面积 12 万平方米，改造完成后根据《湖南省物业服务收费管理办法》及《益阳市物业管理实施办法》，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序。参照周边小区实际情况，物业管理费按照 1.2 元/平方米/月收取，不考虑增长。经营期内物业管理收合计为 2934.36 万元。

**表4-1 南县类似项目收入参考价格**

序号	小区名称	物业收费单价	备注
1	南县桂花园	1.25元/m <sup>2</sup> .月	实地调查
2	南县湖景华府	1.5元/m <sup>2</sup> .月	实地调查
3	南县锦绣家园	1.3元/m <sup>2</sup> .月	实地调查
4	南县湖景新城	1.5元/m <sup>2</sup> .月	实地调查
5	南县欣馨家园	1.35元/m <sup>2</sup> .月	实地调查
6	南县唯一金城	1.38元/m <sup>2</sup> .月	实地调查

##### （2）便民服务配套用房出租收入

本项目拟对便民服务配套用房改造，改造面积 17500 m<sup>2</sup>，租金标准根据市场调查结果确定，本次通过 58 同城查询南县及周边县城房屋出租情况，以挂网的房屋出租信息作为本项目的可比案例。

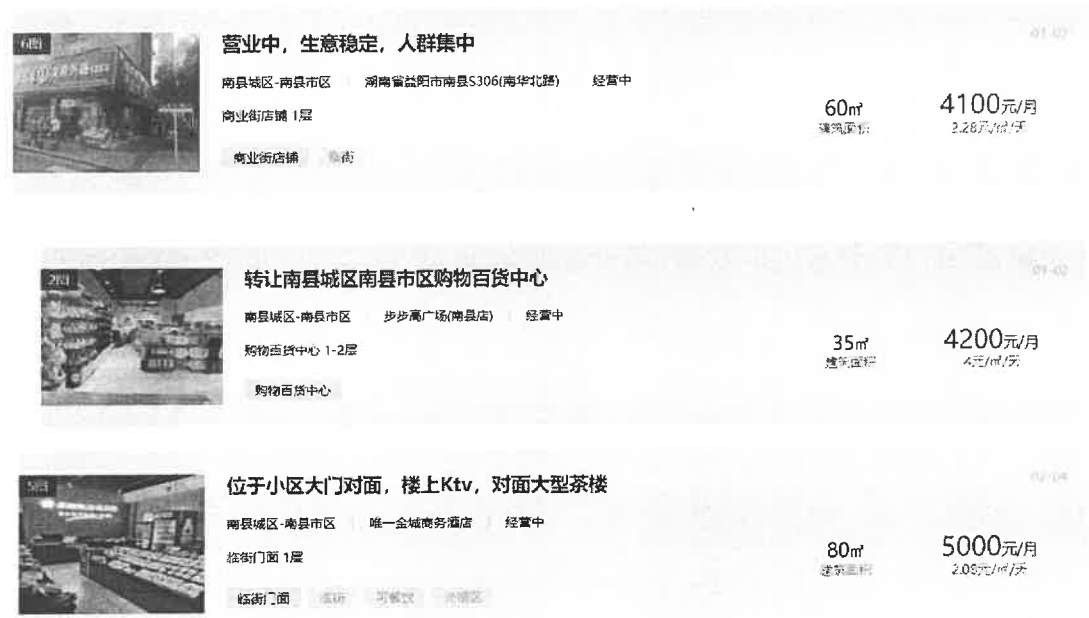


图 4-1 南县出租价格调查图

表4-2南县房屋出租价格对比表

序号	房屋位置	出租价格
1	南县城区	68.3 元/平方米/月
2	南县城区	120 元/平方米/月
3	南县城区	62.5 元/平方米/月

由于老旧小区便民服务配套用房产权归政府所有，故其所产生的收入归南县住房保障服务中心收取。考虑实际情况本项目便民服务配套用房初始出租单价按 48 元/m<sup>2</sup>·月测算，以后每三年上涨 3%。考虑运营期第一年出租率 60%，之后逐年增长，经测算，项目运营期内便民服务配套用房出租收入小计 16606.85 万元。

### （3）停车费收入

#### 1）生态停车场收入

通过摸底调查，本项目涉及的老旧小区内停车位仍存在不足且老旧小区周边居民的停车矛盾较大，随着机动车保有量持续增长，停车难问题更加凸显。本项目规划了生态停车场一处，共设置 1000 个停车位。根据《益阳市城区机动车停放服务收费管理实施细则》规定，机动车停放收费分别实行政府定价、政府指导价和市场调节价三种价格管理形式。本次制定的政府价最高收费标准为：公共停车场白天 5 元/小时，夜间 2 元/小时。本项目停车服务日收入=停车位数量×平均每个车位每天收费额；其中：平均每个车位每天收费额=日间停车收费+夜间停车收费=车位日间周转次数×车辆平均停车收费+夜间停车收费。本项目测算车位日间周转次数约为 3 次，每次平均停车时间 2 小时，按 2.5 元/小时计算，夜间停车（晚上 22:00 至第二天早上 7:00）按 10 元/次计算，则本项目平均每个车位每天收费额为  $3 \times 2.5 \times 2 + 10 = 25$  元，考虑每三年增长 5%，运营期第一年使用率 60%，之后每年使用率考虑一定增长，经测算，运营期内生态停车场收入 15574.57 万元。

2）小区内停车位收入由于老旧小区缺乏物业管理，各小区停车均没有按停车位标准停放，大多是乱停乱放，见缝插针，占用消防通道和车流通道，给小区带来严重安全隐患。且本项目改造范围涉及住户 1460 户，总建筑面积 12 万 $\text{m}^2$ ，根据《益阳市城市规划管理技术规定》（2015 修订）中“住宅车位配建

标准为每 100 平方米建筑面积配备停车位 0.8 个”的相关规定，本项目应规划停车位 960 个，本项目新增小区内停车位 400 个，采用月租的模式向小区居民出租停车位。

根据周边市场调研，小区内停车位出租价格 200-280 元/个·月，考虑本项目小区定位，本项目小区内停车位出租价格为 200 元/个·月，考虑每 3 年增长 5%，运营期第一年出租率 80%，逐年增长直到达到 100%，经测算，运营期内小区内停车位收入 1770.80 万元。

**表4-3 南县小区停车月租收费调查表**

序号	小区名称	月租车位价格
1	南县桂花园	225元/个.月
2	南县湖景华府	280元/个.月
3	南县锦绣家园	230元/个.月
4	南县湖景新城	280元/个.月
5	南县欣馨家园	230元/个.月
6	南县唯一金城	200元/个.月

#### （4）新增充电桩收入

本项目规划新能源充电桩 340 个，参考南县已有充电桩服务价（含电费）1.3403-1.7250 元/度，本项目充电桩服务收费单价按 0.8 元/度计算，单个充电桩日间周转次数约为 4 次，目前市场上新能源家用汽车的电池容量多在 30-80kwh 左右，本项目按每个充电桩单次充电量 40kwh 测算，则本项目平均每个充电桩每天收费额为  $4 \times 40 \times 0.8 = 128$  元，考虑每三年增长 5%，运营期第一年使用率 50%，之后每年使用率考虑一定增长，经测算，运营期内充电桩收入 22964.12 万元。



图 4-2 南县充电桩收费调查图

## 5) 广告收入

本项目老旧小区共新增 120 台电梯，于每台电梯设置 1 块液晶屏和 2 处平面海报广告位、12 座出入口道闸提供广告位。由于本项目属于老旧小区改造项目，广告位为改造后新增，所产生的收入归南县住房保障服务中心收取。参考湖南省兄弟县市楼宇广告投放的市场行情，本项目电梯液晶电视广告按 6 元/块·日，电梯平面海报广告按 450 元/块·月，道闸广告按 2500 元/块·月，所有收费均 3 年上涨 5%。经测算，项目运营期内本

项目广告收入 3592.17 万元。

**表 4-4 南县楼宇广告位租金调查表**

序号	广告位类型	所在位置	租金情况
1	电梯液晶电视广告	南县桂花园	750 元/个.月
2	电梯液晶电视广告	南县湖景华府	850 元/个.月
3	电梯平面广告	南县锦绣家园	500 元/个.月
4	道闸广告	南县湖景新城	3100 元/个.月
5	道闸广告	南县欣馨家园	3300 元/个.月

## **(二) 项目收入预测**

本项目运营期内营业总收入合计 63442.87 万元。收入主要来源于物业管理收合计为 2934.36 万元；项目运营期内便民服务配套用房出租收入小计 16606.85 万元；新增停车位收入 17345.37 万元；充电桩收入 22964.12 万元；广告收入 3592.17 万元。

南县 2022 年老旧小区改造项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
一	营业收入	63442.87			2169.54	2378.59	2587.63	2885.78	3092.95	3213.90	3453.01	3578.56	
1	物业管理收入	2934.36			163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	
1.1	物业服务面积（万㎡）				12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
1.2	物业服务单价（元/㎡/月）				1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	
2	便民服务配套用房出租收入	16606.85			554.86	601.10	647.34	728.26	776.81	825.36	917.60	968.58	
2.1	出租率				60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	
2.2	可出租面积（万㎡）				1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	
2.3	年租金价格（元/㎡）				48.00	48.00	48.00	50.40	50.40	50.40	52.92	52.92	
3	新增停车位收入	17345.37			572.75	665.28	757.79	868.52	954.75	954.75	985.24	985.24	
3.1	城市公共停车场停车收入	15574.57			502.29	586.01	669.72	776.04	862.27	862.27	888.14	888.14	
3.1.1	停车率				60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	
3.1.2	停车位数量				1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	
3.1.3	单个停车位日均收费				25.00	25.00	25.00	25.75	25.75	25.75	26.52	26.52	
3.2	小区内停车收入	1770.80			70.46	79.27	88.07	92.48	92.48	92.48	97.10	97.10	
3.2.1	停车率				80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
3.2.2	停车位数量				400	400	400	400	400	400	400	400	



序号	项目	合计	建设期		运营期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
3.2.3	单个停车位月租费				200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	
4	新增充电桩收入	22964.12			702.87	773.15	843.44	941.14	1013.53	1085.93	1193.07	1267.64		
4.1	使用率				50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%		
4.2	充电桩数量				340	340	340	340	340	340	340	340		
4.3	单个充电桩日均收费				128.00	128.00	128.00	131.84	131.84	131.84	135.80	135.80		
5	广告收入	3592.17			176.04	176.04	176.04	184.84	184.84	184.84	194.08	194.08		
5.1	电梯液晶电视广告	492.00			24.11	24.11	24.11	25.32	25.32	25.32	26.58	26.58		
5.1.1	收费标准（元/块/日）				6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62		
5.1.2	数量				120	120	120	120	120	120	120	120		
5.2	电梯平面海报广告	2426.22			118.90	118.90	118.90	124.84	124.84	124.84	131.09	131.09		
5.2.1	收费标准（元/块/周）				450.00	450.00	450.00	472.50	472.50	472.50	496.13	496.13		
5.2.2	数量				240	240	240	240	240	240	240	240		
5.3	道闸广告	673.95			33.03	33.03	33.03	34.68	34.68	34.68	36.41	36.41		
5.3.1	收费标准（元/块/月）				2500.00	2500.00	2500.00	2625.00	2625.00	2625.00	2756.25	2756.25		
5.3.2	数量				12	12	12	12	12	12	12	12		

续表

序号	项目	运营期									
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	营业收入	3653.13	3859.83	3859.83	3859.83	4044.67	4044.67	4044.67	4238.76	4238.76	4238.76
1	物业管理收入	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02
1.1	物业服务面积（万㎡）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2	物业服务单价（元/㎡/月）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
2	便民服务配套用房出租收入	968.58	1017.01	1017.01	1017.01	1067.86	1067.86	1067.86	1121.25	1121.25	1121.25
2.1	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2.2	可出租面积（万㎡）	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75
2.3	年租金价格（元/㎡）	52.92	55.57	55.57	55.57	58.34	58.34	58.34	61.26	61.26	61.26
3	新增停车位收入	985.24	1016.74	1016.74	1016.74	1067.57	1067.57	1067.57	1120.96	1120.96	1120.96
3.1	城市公共停车场停车收入	888.14	914.78	914.78	914.78	960.52	960.52	960.52	1008.55	1008.55	1008.55
3.1.1	停车率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.1.2	停车位数量	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
3.1.3	单个停车位日均收费	26.52	27.32	27.32	27.32	28.68	28.68	28.68	30.12	30.12	30.12
3.2	小区内停车收入	97.10	101.96	101.96	101.96	107.05	107.05	107.05	112.41	112.41	112.41
3.2.1	停车率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.2.2	停车位数量	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
3.2.3	单个停车位月租费	220.50	231.53	231.53	231.53	243.10	243.10	243.10	255.26	255.26	255.26
4	新增充电桩收入	1342.21	1459.28	1459.28	1459.28	1532.24	1532.24	1532.24	1608.86	1608.86	1608.86

序号	项目	运营期									
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
4.1	使用率	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4.2	充电桩数量	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340
4.3	单个充电桩日均收费	135.80	139.87	139.87	139.87	146.86	146.86	146.86	154.21	154.21	154.21
5	广告收入	194.08	203.78	203.78	203.78	213.98	213.98	213.98	224.67	224.67	224.67
5.1	电梯液晶电视广告	26.58	27.91	27.91	27.91	29.31	29.31	29.31	30.77	30.77	30.77
5.1.1	收费标准（元/块/日）	6.62	6.95	6.95	6.95	7.29	7.29	7.29	7.66	7.66	7.66
5.1.2	数量	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
5.2	电梯平面海报广告	131.09	137.64	137.64	137.64	144.52	144.52	144.52	151.75	151.75	151.75
5.2.1	收费标准（元/块/周）	496.13	520.93	520.93	520.93	546.98	546.98	546.98	574.33	574.33	574.33
5.2.2	数量	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
5.3	道闸广告	36.41	38.23	38.23	38.23	40.15	40.15	40.15	42.15	42.15	42.15
5.3.1	收费标准（元/块/月）	2756.25	2894.06	2894.06	2894.06	3038.77	3038.77	3038.77	3190.70	3190.70	3190.70
5.3.2	数量	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

### **（三）成本预测依据**

本项目成本主要为管理费用、外购燃料动力费、人工工资及福利费、修理费用、税费。

#### **1、管理费用**

主要为管理员工资、办公用品和清洁用品购置、员工培训费、差旅费、工会经费等，按营业收入的 2%估算。

#### **2、外购燃料动力费**

主要为电梯和道闸、广告液晶屏、停车场照明电费，按各项营业收入的 15%估算。

#### **3、人工工资及福利费**

主要为老旧小区提供物业服务、修理工人的工资及福利费，拟设置 30 人，人均工资按 5 万元/年，福利费按工资的 14%估算，约 199.50 万元/年。

#### **4、修理费用**

主要为电梯、小区公共设施等日常维护维修和绿化养护，按每年折旧费的 5%估算，约 59.74 万元/年。

#### **5、税费**

##### **（1）增值税**

##### **1) 销项**

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有

关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）等相关税费文件，本项目出租收入、停车场收入和广告收入的增值税率为 9%，物业管理收入增值税率 6%，充电桩收入增值税率 13%。

## 2) 进项

本项目总投资中建筑工程增值税率 9%，设备购置增值税率 13%，工程建设其他费用增值税率 6%。

## （2）税金及附加

城市建设维护税，按应交增值税的 5% 计算；教育费附加，按应交增值税的 3% 计算；地方教育费附加，按应交增值税的 2% 计算；房产税，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，租赁营业收入的房产税率为 12%；印花税，根据《中华人民共和国印花税暂行条例》，租赁营业收入的印花税率为 0.1%。

企业所得税：税率为 25%。

综上本项目税费合计为 6462.19 万元。

## （四）项目成本预测

项目投入运营后，成本主要为管理费用、外购燃料动力费、人工工资及福利费、修理费用、税费。项目在债券存续期内共计成本 18469.2 万元，其中项目债券存续期内营业成本 12007.01 万元，相关税费 6462.19 万元。

南 县 2022 年老旧小区改造项目运营成本及税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1	经营成本	12007.01			522.63	547.63	572.62	608.66	633.01	642.72	667.29	677.45		
1.1	管理费	1268.87			43.39	47.57	51.75	57.72	61.86	64.28	69.06	71.57		
1.2	外购燃动力费	6071.82			220.00	240.82	261.63	291.70	311.91	319.20	338.99	346.64		
1.3	工资及福利费	3591.00			199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50		
1.4	修理费	1075.32			59.74	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74		
2	应交增值税	4047.95			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
3	税金与附加	2414.24			67.13	72.73	78.33	88.12	94.00	99.87	111.03	117.20		
4	合计	18469.20394			589.76	620.36	650.95	696.78	727.01	742.59	778.32	794.65		

续表

序号	项目	合计	运营期									
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	经营成本	12007.01	678.94	696.52	696.52	696.52	716.99	716.99	716.99	738.51	738.51	738.51
1.1	管理费	1268.87	73.06	77.20	77.20	77.20	80.89	80.89	80.89	84.78	84.78	84.78
1.2	外购燃动力费	6071.82	346.64	360.08	360.08	360.08	376.86	376.86	376.86	394.49	394.49	394.49
1.3	工资及福利费	3591.00	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50
1.4	修理费	1075.32	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74
2	应交增值税	4047.95	261.23	400.87	400.87	400.87	420.42	420.42	420.42	440.95	440.95	440.95
3	税金与附加	2414.24	143.32	163.15	163.15	163.15	171.25	171.25	171.25	179.77	179.77	179.77
4	合计	18469.20394	1083.49394	1260.54	1260.54	1260.54	1308.66	1308.66	1308.66	1359.23	1359.23	1359.23

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，本项目预期总收入 63,442.87 万元，预期总成本 18,469.20 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 44,973.67 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

本项目总共拟申请政府专项债券 20,000.00 万元，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。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，本次 20 年期债券的预测利率为 3.77%。债券期限为 20 年。每半年付息一次，每年需偿付利息 753.60 万元，债券存续期内本息共计 35,072.00 万元。

本次拟申请债券 5,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利息为 3.77%，每半年付息一次，每年需偿付利息 188.40 万元，债券续存期内本息共计 8,768.00 万元。

未来拟申请 15,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利息为 3.77%，每半年付息一次，每年需偿付利息 565.20 万元，债券续存期内本息共计 26,304.00 万元。

南县 2022 年老旧小区改造项目本期债券还本付息情况如下表所示：



南县 2022 年老旧小区改造项目本期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
南县老旧小区改造项目	第 1 年	0.00	5,000.00	-	5,000.00	188.40	188.40
	第 2 年	5,000.00	15,000.00		20,000.00	753.60	753.60
	第 3 年	20,000.00		-	20,000.00	753.60	753.60
	第 4 年	20,000.00		-	20,000.00	753.60	753.60
	第 5 年	20,000.00		-	20,000.00	753.60	753.60
	第 6 年	20,000.00		-	20,000.00	753.60	753.60
	第 7 年	20,000.00		-	20,000.00	753.60	753.60
	第 8 年	20,000.00		-	20,000.00	753.60	753.60
	第 9 年	20,000.00		-	20,000.00	753.60	753.60
	第 10 年	20,000.00		-	20,000.00	753.60	753.60
	第 11 年	20,000.00		-	20,000.00	753.60	753.60
	第 12 年	20,000.00		-	20,000.00	753.60	753.60
	第 13 年	20,000.00		-	20,000.00	753.60	753.60
	第 14 年	20,000.00		-	20,000.00	753.60	753.60
	第 15 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60
	第 16 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60
	第 17 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60
	第 18 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60
	第 19 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60
	第 20 年	20,000.00		5,000.00	15,000.00	753.60	5,753.60
	第 21 年	15,000.00		15,000.00	0.00	565.20	15,565.20
	合计	-	20,000.00	20,000.00	-	15,072.00	35,072.00

### （三）项目融资平衡情况

债券存续期内，本项目预期总收入 63,442.87 万元，预期总成本 18,469.20 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 44,973.67 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.28。

**南县 2022 年老旧小区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	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
南县 2022 年老旧小区改造项目	44,973.67	20,000.00	35,072.00	1.28

同时，南县 2022 年老旧小区改造项目融资平衡情况已经通过湖南宝荃会计师事务所（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	1.10	1.28	1.46
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.33	1.28	1.23

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，当整个项目的总收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.10，能通过压力测试。当整个项目的总成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.23，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### **（五）现金流模拟分析**

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、

成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，  
本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
1	现金流入	95,442.87	11,000.00	21,000.00	2,169.54	2,378.59	2,587.63	2,885.78	3,092.95	3,213.90	3,453.01	3,578.56	
1.1	资本金	12,000.00	6,000.00	6,000.00									
1.2	债券资金流入	20,000.00	5,000.00	15,000.00									
1.3	运营收入	63,442.87			2,169.54	2,378.59	2,587.63	2,885.78	3,092.95	3,213.90	3,453.01	3,578.56	
2	现金流出	84,599.20	11,000.00	21,000.00	1,343.36	1,373.96	1,404.55	1,450.38	1,480.61	1,496.19	1,531.92	1,548.25	
2.1	建设投资	31,058.00	10,811.60	20,246.40									
2.2	运营成本	18,469.20			589.76	620.36	650.95	696.78	727.01	742.59	778.32	794.65	
2.3	债券利息	15,072.00	188.40	753.60	753.60	753.60	753.60	753.60	753.60	753.60	753.60	753.60	
2.4	债券本金	20,000.00											
3	净现金流量	10,843.67	0.00	0.00	826.18	1,004.63	1,183.08	1,435.40	1,612.34	1,717.71	1,921.09	2,030.31	
4	累计净现金流量	10,843.67	0.00	0.00	826.18	1,830.81	3,013.89	4,449.29	6,061.63	7,779.34	9,700.43	11,730.74	

续上表

序号	项目	合计	运营期										
			第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1	现金流入	95,442.87	3,653.13	3,859.83	3,859.83	3,859.83	4,044.67	4,044.67	4,044.67	4,238.76	4,238.76	4,238.76	0.00
1.1	资本金	12,000.00											
1.2	债券资金流入	20,000.00											
1.3	运营收入	63,442.87	3,653.13	3,859.83	3,859.83	3,859.83	4,044.67	4,044.67	4,044.67	4,238.76	4,238.76	4,238.76	0.00
2	现金流出	84,599.20	1,837.09	2,014.14	2,014.14	2,014.14	2,062.26	2,062.26	2,062.26	2,112.83	2,112.83	7,112.83	15,565.20
2.1	建设投资	31,058.00											
2.2	运营成本	18,469.20	1,083.49	1,260.54	1,260.54	1,260.54	1,308.66	1,308.66	1,308.66	1,359.23	1,359.23	1,359.23	0.00
2.3	债券利息	15,072.00	753.60	753.60	753.60	753.60	753.60	753.60	753.60	753.60	753.60	753.60	565.20
2.4	债券本金	20,000.00										5,000.00	15,000.00
3	净现金流量	10,843.67	1,816.04	1,845.69	1,845.69	1,845.69	1,982.41	1,982.41	1,982.41	2,125.93	2,125.93	-2,874.07	-15,565.20
4	累计净现金流量	10,843.67	13,546.78	15,392.47	17,238.16	19,083.85	21,066.26	23,048.67	25,031.08	27,157.01	29,282.94	26,408.87	10,843.67

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、进度风险分析

风险描述：在项目规划建设期间，可能存在天气等不确定因素导致工程进度缓慢，引起进度风险，为此需要认真分析可能影响进度的主要因素，制定对策，确保工程如期如质完成。

应对措施：抓紧有利的气象条件时期施工；采用权威水文地质勘察报告，必要时重新勘察；通过创新融资模式来摆脱依赖财政融资与银行信贷资金的融资局面；加强项目管理，精心组织承包方施工；加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时造成的变更；对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；健全招投标制度，优中选优；加强与施工承包方的协调沟通，提高工作效率；加强监理工作。

### 2、投资风险分析

风险描述：本项目投资风险可能产生于工程建设过程中，使得投资突破预算。投资超预算的主要原因有两个。一是工程项目外原因包括建筑材料和机械涨价、工资标准提高、运输费用增加、自然灾害工程项目内原因；二是工程项目内原因包括工程投资计划不当、工程管理组织不当、投资控制措施不力、

施工合同管理混乱、设计不当引起成本上升。

应对措施：运用合同条件转移风险；优化竞标机制，通过竞争降低成本；精心设计投资计划，合理确定资金结构与投放次序，降低资金成本；加强项目管理和合同管理，防止人为因素造成投资增加；优化方案设计，在安全可靠条件下选择经济适用型方案。

### 3、质量风险分析

风险描述：对于具体的工程项目，由于其具有不同的技术性能和施工程序，因而有不同的质量风险，但从整体上看，与进度风险相类似，引起质量风险问题的原因大致也可以从项目环境、业主、设计和施工方来寻找。

应对措施：组织由建筑专家参加的设计小组进行方案设计，并通过其他建筑专家的论证；业主与设计单位多沟通、多讨论，预防由于设计单位对信息了解不充分而引起设计缺陷甚至错误；可能性很小，但仍需要与设计单位多沟通、多讨论；加强对施工单位的监督；采用权威地质勘察报告，必要时重新勘察；加强地基处理工程设计与监理；健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格现象；健全招投标制度，优中选优；加强监理。

## 七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当

有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指南县住房保障服务中心及本级政府确定的主管部门。

主管部门负责按照保障性安居工程专项债券项目要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区保障性安居工程专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好保障性安居工程专项债券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，为益阳市南县 2023 年保障性安居工程专项债券南县 2022 年老旧小区改造项目预期收益与融资平衡方案盖章页）



2023 年 3 月 14 日