

湖南省常德市 2025 年政府专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省常德市 2025 年政府专项债券共涉及项目 9 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 48,100.00 万元。其中津市市 2,900.00 万元，临澧县 800.00 万元，澧县 18,800.00 万元，西洞庭管理区 4,200.00 万元，桃源县 21,400.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
津市市	津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目	2,900.00	15 年
小计		2,900.00	
临澧县	临澧县城区停车场提质改造项目	800.00	15 年
小计		800.00	
澧县	澧县澧南片区农村供水建设项目	7,000.00	20 年
澧县	澧县甘溪滩片区农村供水建设项目	6,800.00	20 年
澧县	澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目	5,000.00	20 年
小计		18,800.00	
西湖管理区	西湖管理区老旧小区改造项目三期	4,200.00	15 年
小计		4,200.00	
桃源县	桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目	9,900.00	20 年
桃源县	桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）	9,900.00	15 年
桃源县	常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目	1,600.00	30 年
小计		21,400.00	
合计	-	48,100.00	-

常德市津市市 2025 年专项债券
津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目
预期收益与融资平衡方案

津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目拟发行专项债券 2,900.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（七期）	2,900.00	15	津市市供销合作社联合社

一、项目概况

（一）区域介绍

津市市位于澧水下游、湘北边陲。津市市地处湖南省西北部，澧水中下游，傍澧水、滨洞庭，湘鄂边际工业重镇，历史上曾是湘鄂省际经济交流的要道，澧水流域最大的物资集散地，是国家确定的革命老区和比照西部开发的县市。津市高新园区位于长株潭城市群、武汉城市圈和成渝经济区三大板块辐射交汇之地，东临澧水，为湖南六大良港之一，常年可通航 1000 吨级船只，直达长江沿岸主要港口；西接二广高速，3 个小时内驾车可抵达长沙、武汉等中部主要城市；距石长铁路 20 公里、常德桃花源机场仅 80 公里。有湘西北唯一的海关工作站和公用保税仓，是澧水流域物流集散中心。

津市市位于湖南省湘北地区，东与澧县洪湖区接壤，南与常德市鼎城交界，西与澧县城区毗邻，北接津市监狱，南距常德市区 90 公里。全市现辖 4 镇、5 个街道、1 个高新技术开发区，总面积 558 平方公里，人口 23.9 万。津市交通便捷，是湘西北水陆运输枢纽，洞庭湖区著名商埠。市区公路四通八达，207 国道贯市而过，北通鄂南，南接湘中，西抵湘西，与石长铁路、枝柳铁路和京广铁路相连；湘北公路连接常德机场，可飞抵京、沪、闽、粤等地的重要城市。傍市而过的澧水东入洞庭，西接长江，是湖南 6 大良港之一。

2023 年，津市市实现地区生产总值 215.9 亿元，其中，第一产业增加值 27.0 亿元，第二产业增加值 90.6 亿元，第

三产业增加值 98.3 亿元。

津市市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	208.9	215.9	228.9
居民人均可支配收入（元）	35670	37292	38983
一般公共预算收入	6.15	10.41	5.94
政府性基金收入	14.08	6.91	8.75
其中：国有土地出让收入	14.01	2.24	3.18
政府性基金支出	15.99	18.24	11.72
其中：国有土地出让支出	10.11	2.25	2.89

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

（二）项目基本信息

津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目	1、总投资： 15,000.00 万元； 2、建设地点： 津市市高新区。 3、建设工期： 2025 年 4 月至 2026 年 3 月。	冷链物流中心建设：在高新区、三洲驿街道、新洲镇、白衣镇、毛里湖镇、药山镇建设农产品保鲜库 15000 m ² （其中冷藏库 12000 平方米、冷冻库 3000 平方米）；物流仓库 12000 m ² ；农产品交易与分包管理中心 8000 m ² ；新建物流管理及产品追溯信息平台系统，搭建相关网络终端及信息化设备。	津市市供销合作社联合社	1、《关于津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（津发改投〔2023〕191 号）； 2、《关于津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目初步设计审查意见书》（津建审第〔2023〕028 号）； 3、《关于津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目概算总投资的批复》（津发改概〔2023〕61 号）； 3、《项目不新增建设用地情况说明》。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

津市市作为 2022 年度全国农产品产地冷藏保鲜设施建设整县推进试点县之一，不断整合资源、创新融合发展。自项目实施以来，共支持了 84 家农民专业合作社、家庭农场

和村集体经济组织参与建设，累计建成果蔬仓储保鲜冷链设施 122 个，累计投资 9000 多万元，总库容达到 6.8 万立方米，农产品储藏量达 3 万吨。

津市农产品产地冷藏保鲜设施建设项目有效增强了农产品产地仓储保鲜、商品化处理和初加工能力，实现择期错峰销售，成为农民增收的新平台、新渠道。加快推进农产品仓储保鲜冷链设施建设，有利于提升冷藏保供能力，减少农产品产后损失，促进农民稳定增收。

津市农产品产地冷藏保鲜设施建设项目有效增强了农产品产地仓储保鲜、商品化处理和初加工能力，实现择期错峰销售，成为农民增收的新平台、新渠道。加快推进农产品仓储保鲜冷链设施建设，有利于提升冷藏保供能力，减少农产品产后损失，促进农民稳定增收。

食品保鲜主要是以食品冷藏为主，将果蔬通过预冷，加工，贮存和冷藏运输为主，有效的保存了食品的外观、色泽，营养成分等，达到保质保鲜，延长食品保质期的目的，起到调剂市场价格，减少生产与销售过程中，经济损耗的作用。因此，该项目有利于区域食品安全的稳定，有利于现代物流系统的不断完善，有利于食品冷藏链的产业化发展，对区域主导产业的壮大，推动区域经济健康发展，具有重要意义。

（二）社会效益分析

发展冷链物流，特别是冷链第三方专业物流，是一种可以真正实现多赢的流通模式，同时也将真切地感受到它所带

来的经济效益和社会效益。发展冷链物流，有利于促进我国经济发展方式的转变，有利于保障和改善人民生活，有利于推进全面建设小康社会的伟大进程，可谓既解近忧、又谋长远。

提升农产品经营者的核心竞争力。核心竞争力一直是物流外包活动中的关键词。多数农产品经营者规模较小，协调能力和谈判能力较弱，在应付与顾客间的物流活动方面远不及第三方物流企业。同时，冷链物流系统复杂、专业性强、投资巨大、运营成本高，自营物流会分散资金和精力，对农产品经营者形成负担，导致核心业务资金投入不足。农产品物流外包可使之将更多资源和精力投入到其核心业务中，提升农产品经营者的核心竞争力。

加速农产品周转。第三方物流服务提供商借助精心策划的物流计划和实时的运送手段，可提高农产品流通速度，节省物流费用，减少在途货物积压，最大限度地加速库存商品周转，提高销售额，从而为企业带来经济效益。

（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仓储物流基础设施-城乡冷链等物流基础设施，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

项目已办理立项批复等前期工作，具有一定的成熟度。

（四）债券需求合理性分析

本项目总投资 15,000.00 万元，其中：用于项目支出的资本金 7,500.00 万元，占投资总额的 50.00%；拟申请发行政府专项债券 7,500.00 万元，占投资总额的 50.00%。已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境影响较小，社会互适性好。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018）确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

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

项目名称	津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目				
项目实施单位	津市市供销合作社联合社				
项目资金 (万元)	资金总额：15,000.00 万元				
	一、政府专项债券资金：7,500.00 万元				
	二、其他资金：7,500.00 万元				
项目实施进度	开始时间		完成时间		
计划	2025 年 4 月		2026 年 3 月		
项目绩效目标	冷链物流中心建设：在高新区、三洲驿街道、新洲镇、白衣镇、毛里湖镇、药山镇建设农产品保鲜库 15000 m²（其中冷藏库 12000 平方米、冷冻库 3000 平方米）；物流仓库 12000 m²；农产品交易与分包管理中心 8000 m²；新建物流管理及产品追溯信息平台系统，搭建相关网络终端及信息化设备。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	农产品保鲜库	m²	15000
			物流仓库	m²	12000
			农产品交易与分包管理中心	m²	8000
		质量指标	合格率	%	100
		时效指标	完工时间	2026 年 3 月	不晚于 2026 年 3 月
		成本指标	总投资控制	≤15,000.00 万元	≤15,000.00 万元
	效益指标	经济效益指标	提供就业岗位	能提供一定数量的就业岗位，提高农民收入，带动经济发展	
		社会效益指标	促进行业发展	提高农副产品及冷链物流相关行业发展	
		生态效益指标	生态环境改善	促进农业丰产丰收，有巨大的生态效益	
		可持续影响指标	提升社会存量的质量	有助于缓解经济下行压力，形成新的经济增长点，实地区经济稳定增长	

		社会公众或服务 对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%
偿债风险	风险描述：项目主要收益来源于农产品保鲜库出租收入、物流仓库出租收入、农产品交易与分包管理中心出租收入。				
	若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。				
	应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。 在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。				

三、项目投资概算及资金筹措方案

（一）投资概算依据

- 1、设计图纸和建设部建质（2008）216号文“关于颁布《建筑工程设计文件编制深度规定》（2008年版）的通知”；
- 2、《建筑工程装饰工程消耗量定额》；
- 3、《建筑、装饰工程价目表》；
- 4、《建设工程概算定额》；
- 5、《建设工程材料信息价》、类似工程造价及市场价，地材参照当地市场价计取；
- 6、政府管理部门有关工程投资概算编制相关规定。

本项目概算总投资为 15,000.00 万元(具体见附件总概算表),其中：工程建设费用 12,230.20 万元，工程建设其他费用 1,546.16 万元，预备费 1,223.64 万元。投资概算见表如下所示：

项目投资概算表

序号	工程或费用名称	概算造价（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）
I	工程费用	10850	1046	334.2		12230.2	m²	35000	
1.1	房屋建筑与装饰工程	10850				10850	m²	20000	
1.2	安装工程		1046	334.2		1380.2	m²	15000	
一	农产品交易与分包管理中心	1200	45	28.2		1273.2	m²	10647.16	1813.09
2.1	房屋建筑与装饰工程	1200				1200	m²	8000	1500
2.2	安装工程		45			45	m²		
二	农产品保鲜库	2250	601	250		3101	m²	15000	2153.33
3.1	房屋建筑与装饰工程	2250				2250	m²	15000	1500
3.2	安装工程		221	50		0	m²		
3.3	制冷工艺		380	200		650	m²		
四	物流仓库	1800	400	56		2256	m²	12000	3441.32
4.1	房屋建筑与装饰工程	1800				1800	m²	12000	1500.00
4.2	安装工程		400	56		488.65	m²		
五	乡镇道路改造	2800				2800	m	70000	
5.1	基础部分	1050				1050	m	70000	150
5.2	路面部分	1050				1050	m	70000	150
5.3	排水沟	700				700	m	140000	50
II	工程建设其他费用				1546.16	1546.16			
1	建设单位管理费				171.38	171.38			
2	工程款支付担保费				39.41	39.41			
3	工程造价咨询费				66.21	66.21			
4	招投代理服务费用				6.57	6.57			
5	建设工程交易服务费				1	1			
6	工程监理费				191.41	191.41			
7	可行性研究费				25	25			

8	工程设计费				270.91	270.91			
9	工程勘察费				48.76	48.76			
10	图纸审查费				14.16	14.16			
11	场地准备及临时设备费				65.69	65.69			
12	城市基础设施配套费				84.96	84.96			
13	工程保险费				39.41	39.41			
14	防雷审核费				5.93	5.93			
15	消防工程检测检查费				15	15			
16	土壤氡检测费用				3.5	3.5			
17	基坑方案专项论证及监测费用				20	20			
18	劳动安全卫生评价费				4	4			
19	高可靠供电费				131.38	131.38			
20	水土保持补偿费				56.64	56.64			
21	地灾评估				5	5			
22	前期平面图				1.5	1.5			
23	林业报告				3	3			
24	日照分析、规划指标				2	2			
25	土地使用费				226.54	226.54			
III	基本预备费				1223.64	1223.64			
IV	建设期利息				0	0			
V	工程总投资	10850	1046	334		15000			

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。

津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目总投资 15,000.00 万元，2025 年投入金额 10,500.00 万元，分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年
津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目	15,000.00	10,500.00	4,500.00

2025 年度，津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	前期投资	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目	投资金额						960.00	960.00
	其中：专项债券金额						960.00	960.00
	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	980.00	500.00	500.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	10,500.00
	其中：专项债券金额	980.00			1,500.00	1,500.00	1,600.00	7,500.00

（二）项目资金筹措方案

津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目资金来源主要为自有资金及政府专项债券资金。项目总投资 15,000.00 万元，其中：用于项目支出的资本金 7,500.00 万元，

占投资总额的 50.00%；拟申请发行政府专项债券 7,500.00 万元,占投资总额的 50.00%。津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目已发行专项债券 0 万元，本次申请发行专项债券 2,900.00 万元，未来拟继续申请发行专项债券 4,600.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目	15,000.00	7,500.00	0.00	2,900.00	0.00	4,600.00	0.00	0.00	15 年

四、项目收入和成本预测





（一）项目预期收入预测


项目收入主要来源于农产品保鲜库出租收入、物流仓库与农产品交易及分包管理中心出租收入。

1、农产品保鲜库出租收入

本项目新建农产品保鲜库 15000 m²（其中冷藏库 12000 平方米、冷冻库 3000 平方米），考虑到本地暂无相关参考案例，参考常德市及省内其他区域(宁乡、岳阳、邵东等)同类型冷库出租单价位于 60-300 元/m²/月区间，根据项目实际情况以及地理位置，秉承谨慎保守原则，本项目冷库租赁价

格按照 45 元/m²/月进行计取,考虑到运营期物价增长等因素,以后每 2 年按 3%进行增长保守估计。预计运营期第一年出租率为 70%, 第二年及以后年度每年出租率为 80%。

<p>案例一</p> <p>常德武陵源区冷库出租</p> <p>3元/m³/天</p>	<div data-bbox="451 432 1329 987"> <div> 首页 冷库集群 智慧园区 冷链物流 需求信息 系统科技 数字供应链 冷库资讯 </div> <div> 首页 冷库集群 常德佳和冷链食品冷库 </div> <div> <h3>常德佳和冷链食品冷库</h3> <p>[常德市/武陵区] 湖南省常德市武陵区东江乡新安村武陵工业园 ★★★★★</p> <div>  <div> <p>4.9分 很好</p> <p>年成立</p> <p>冷库专员 400-853-5606</p> <p>查看详细评价></p> <p>武陵区</p>  </div> </div> <div> <div>仓库费用</div> <div>仓库信息</div> <div>用户点评</div> </div> <div> <h4>仓库费用</h4> <p>零租租金</p> <p>3000起即可免费取用订单</p> <p>立即确认 24小时有效</p> </div> <div> <p>订</p> <p>3元/m³/天</p> </div> </div> </div>
<p>案例二</p> <p>常德鼎城区冷库出租</p> <p>10元/m²/天</p>	<div data-bbox="427 1021 1340 1223"> <div>  <div> <h3>新修冷冻库，自建的，交通方便，可停多辆车面积大</h3> <p>常德周边-其他</p> <p>湖南省常德市鼎城区</p> </div> </div> <div> <p>700m² 可分租</p> <p>建筑面积</p> </div> <div> <p>10元/m²/天</p> <p>21万/月</p> </div> </div>
<p>案例三岳阳</p> <p>冷库出租</p> <p>3元/m²/天</p>	<div data-bbox="451 1263 1329 1713"> <div> <h2>58同城·房产</h2> <p>岳阳岳阳城 - 岳阳岳阳城 - 岳阳岳阳城 - 岳阳岳阳城 - 岳阳岳阳城</p> <p>(出租) 冷库出租，现有大大小小4个冷库长期出租</p> <p>可以分租 更新于2023-05-11 6.6人已浏览</p> </div> <div> <p>27万/月 3元/m²/天</p> <p>3000m²</p> <p>建筑面积</p> <p>立体库</p> <p>仓库类型</p> <p>暂无数据</p> <p>面积数据</p> <p>区域: 其他区 - 岳阳</p> <p>地址: 岳阳城 - 地址</p> </div> <div> <p>刘老板</p> <p>个人</p> <p>已实名认证</p> <p>已实名认证</p> </div> <div>  <p>微信扫码联系</p> </div> <div> <p>电话联系TA</p> </div> </div>

<p>案例四宁乡市冷库出租 2.2 元/m²/天</p>	<p>长沙市宁乡市冷库出租，冷库出租租赁可零仓可包仓 <small>证件齐全 更新于2023-06-02</small></p>  <p>165 万/月 2.2元/m²/天</p> <p>25000m² 立体库 暂无数据</p> <p>区域: 宁乡市城区 地址: 溁山冷链物流园</p> <p>秦先生 个人房东 已实名认证</p> <p>58同城</p>
<p>案例五邵阳邵东冷库出租 2.00 元/m²/天</p>	<p>廉桥四楼200~2400平, 冷库出租, 层高5.0米, 丙二类消防, 可分租, 周转场地20米 <small>邵阳-邵东-廉桥 靠近001县道与012县道 查看地图</small></p> <p>200~2400平 2.00 元/平/天</p> <p>可租面积 租金(不含物业和税费)</p> <p>原房东</p> <p>7天前维护 近30天共17人浏览</p> <p>胡家润 2年经验 服务客户 379 次</p> <p>电话咨询 微信沟通 免费看仓</p>

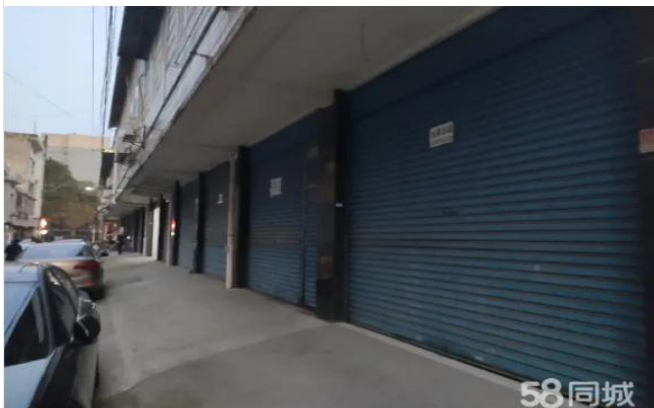
2、物流仓库、农产品交易与分包管理中心出租收入

本项目新建仓库面积为 12,000.00 m²、新建农产品交易与分包管理中心面积为 8,000.00 m²，全部用于出租，参考价格按照仓库出租价格计算。根据市场调查，参照津市及常德市周边区县仓库市场出租价格一般在 13.0 元/m²/月左右。本项目仓库出租单价按 12.00 元/m²/月计算，考虑到运营期物价增长等因素，以后每 2 年按 3%进行增长保守估计。预计运营期第一年出租率为 70%，第二年及以后年度每年出租率为 80%。

案例一：武陵路-三岔路仓库 13.5 元/m²/月

(出租) 属于私人门面，因农贸市场改变商业用途为仓库，现在做仓库用

更新于2023-07-10



700 元/月 0.45元/m²/天

52m²

建筑面积

平库

仓库类型

区 域：武陵区 - 三岔路

地 址：高车路511号



汤先生

个人

已在58注册8年

已实名认证



案例二：鼎城站-桥南总站仓库 12.6 元/m²/月

(出租) 出租鼎城永安路与阳明路交汇处仓库

更新于2023-06-27



1000 元/月 0.42元/m²/天

80m²

建筑面积

其他

仓库类型

区 域：鼎城区 - 桥南总站

地 址：永安路/阳明路(路口)



黄女士

个人

已在58注册9年

已实名认证



案例三：武陵区火车站仓库 12.0 元/m²/月

项目预期收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年 4 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
—	预期收入	14,059.73	576.45	878.40	904.75	904.75	931.89	931.89	959.85	959.85
1	农产品保鲜库出租收入	10,371.93	425.25	648.00	667.44	667.44	687.46	687.46	708.09	708.09
	单价（元/m²/月）		45.00	45.00	46.35	46.35	47.74	47.74	49.17	49.17
	出租面积（m²）		15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	出租率		70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	物流仓库、农产品交易及分包管理中心出租收入	3,687.80	151.20	230.40	237.31	237.31	244.43	244.43	251.76	251.76
	单价（元/m²/月）		12.00	12.00	12.36	12.36	12.73	12.73	13.11	13.11
	出租面积（m²）		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	出租率		70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

续上表：

序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 10 月
—	预期收入	14,059.73	988.65	988.65	1018.31	1018.31	1048.86	1048.86	900.27

1	农产品保鲜库出租收入	10,371.93	729.33	729.33	751.21	751.21	773.75	773.75	664.13
	单价（元/m²/月）		50.65	50.65	52.17	52.17	53.73	53.73	55.34
	出租面积（m²）		15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	物流仓库、农产品交易及分包管理中心出租收入	3,687.80	259.32	259.32	267.10	267.10	275.11	275.11	236.14
	单价（元/m²/月）		13.51	13.51	13.91	13.91	14.33	14.33	14.76
	出租面积（m²）		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

(三) 项目预期成本预测

1、项目成本测算依据

项目的主要成本为人员工资及福利费、维护修理费、其他管理费用、相关税费。

(1) 人员工资及福利费

根据可行性研究报告，本项目定员 7 人，参照 2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资，参照居民服务、修理和其他服务业平均工资本项目按 5 万元/年计算。

表 1 2023 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

行 业	2023 年	2022 年	增长速度
合 计	60277	55780	8.1
农、林、牧、渔业	45102	40399	11.6
采矿业	67960	59566	14.1
制造业	65933	60144	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	52208	10.0
建筑业	59871	53928	11.0
批发和零售业	53415	51200	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	54339	7.2
住宿和餐饮业	47938	43693	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	73646	10.8
金融业	84575	75050	12.7
房地产业	52949	50624	4.6
租赁和商务服务业	57170	51962	10.0
科学研究和技术服务业	64326	61160	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	48409	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	50501	1.8
教育	52470	48064	9.2
卫生和社会工作	71262	69082	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	51038	7.0

(2) 维护维修费

主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、

保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按工程费用的 0.5% 预估。

（3）其他管理费用

主要包括办公费、培训费等，结合本项目实际情况，暂定管理及其他费用暂按上述成本的 5% 进行测算。

（4）相关税费

增值税：本项目测算的相关的增值税税率依据《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）的规定确定。本项目出租收入按照 9% 计算销项税；建筑施工工程费用按照 9% 计算进项税，工程其他费用按照 6% 计算进项税，其他日常经营支出按照适用税率计算进项税。

城市维护建设税：按增值税的 5% 计算。

教育费附加及地方教育附加：按增值税 5% 计算。

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

（四）项目成本预测

经预测，债券存续期内运营成本及税金为 1,328.29 万元，预测情况如下表所示。

项目成本预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年 4 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	预期成本	1,328.29	50.91	67.88	67.88	67.88	67.88	67.88	67.88	67.88
1	工资及福利费	510.42	26.25	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
2	维护维修费	432.40	22.24	29.65	29.65	29.65	29.65	29.65	29.65	29.65
3	其他管理费用	47.14	2.42	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23
4	税金及附加	338.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	增值税	307.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	销项税额		22.26	101.78	114.50	120.23	120.23	120.23	126.24	126.24
	可抵扣进项税额		1,171.96	1,153.38	1,066.31	966.52	861.37	756.22	651.07	540.31
	进项税额		3.68	14.71	14.71	15.08	15.08	15.08	15.48	15.48
	可抵扣进项税额余额		1,153.38	1,066.31	966.52	861.37	756.22	651.07	540.31	429.55
4.2	税金及附加	30.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表:

序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 10 月
一	预期成本	1,328.29	67.88	67.88	67.88	102.16	203.02	203.02	90.35
1	工资及福利费	510.42	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	29.17
2	维护维修费	432.40	29.65	29.65	29.65	29.65	29.65	29.65	24.71
3	其他管理费用	47.14	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	2.69
4	税金及附加	338.34	0.00	0.00	0.00	34.28	135.14	135.14	33.78
4.1	增值税	307.57	0.00	0.00	0.00	31.16	122.85	122.85	30.71
	销项税额		126.24	132.55	132.55	132.55	139.18	139.18	34.79
	可抵扣进项税额		429.55	318.79	202.14	85.49	0.00	0.00	0.00
	进项税额		15.48	15.90	15.90	15.90	16.33	16.33	4.08
	可抵扣进项税额余额		318.79	202.14	85.49	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	税金及附加	30.77	0.00	0.00	0.00	3.12	12.29	12.29	3.07

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目预期总收入 14,059.73 万元，预期总成本 1,328.29 万元，项目净收益 12,731.44 万元。

（二）项目融资还本付息情况

津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目总投资金额为 15,000.00 万元，拟申请政府专项债券 7,500.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0.00 元；本次拟申请发行政府专项债券资金 2,900.00 万元，发行期限 15 年，根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，20 年期债券的预测利率为 2.36%；未来拟申请发行政府专项债券 4,600.00 万元，发行期限 15 年，预测利率按 2.36%。建设期债券利息由财政资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还，债券发行期内，本息共计 10,155.00 万元。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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年 4 月	0.00	2,900.00		2,900.00	0.00	0.00
2025 年 10 月	2,900.00	4,600.00		7,500.00	34.22	34.22
2026 年	2,900.00			7,500.00	177.00	177.00

2027 年	7,500.00			7,500.00	177.00	177.00
2028 年	7,500.00			7,500.00	177.00	177.00
2029 年	7,500.00			7,500.00	177.00	177.00
2030 年	7,500.00			7,500.00	177.00	177.00
2031 年	7,500.00			7,500.00	177.00	177.00
2032 年	7,500.00			7,500.00	177.00	177.00
2033 年	7,500.00			7,500.00	177.00	177.00
2034 年	7,500.00			7,500.00	177.00	177.00
2035 年	7,500.00			7,500.00	177.00	177.00
2036 年	7,500.00			7,500.00	177.00	177.00
2037 年	7,500.00			7,500.00	177.00	177.00
2038 年	7,500.00			7,500.00	177.00	177.00
2039 年	7,500.00			7,500.00	177.00	177.00
2040 年 4 月	7,500.00		2,900.00	4,600.00	34.22	2,934.22
2040 年 10 月	4,600.00		4,600.00	0.00	108.56	4,708.56
合计		7,500.00	7,500.00		2,655.00	10,155.00

(三) 项目融资平衡情况

津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目偿债资金主要来源于农产品保鲜库出租收入、物流仓库与农产品交易及分包管理中心出租收入，预计用于融资平衡的相关收益为 12,731.44 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目	12,731.44	7,500.00	10,155.00	1.25

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	10%	0%	-10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.39	1.25	1.12
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.25	1.27

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要因素敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.12，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.24，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流量表预测如下表所示：

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	建设期/运营期	运营期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	现金流入	28,483.29	10,500.00	4,500.00	878.40	904.75	904.75	931.89	931.89	959.85
1.1	资本金	7,500.00	3,000.00	4,500.00						
1.2	债券资金流入	7,500.00	7,500.00							
1.3	运营收入	14,059.73		576.45	878.40	904.75	904.75	931.89	931.89	959.85
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	21,512.57	10,500.00	4,500.00	244.88	244.88	244.88	244.88	244.88	244.88
2.1	建设投资	14,788.78	10,465.78	4,323.00						
2.2	运营成本	989.95		50.91	67.88	67.88	67.88	67.88	67.88	67.88
2.3	税金及附加	338.34		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	运营期利息	2,546.44	34.22	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00
2.5	债券本金	2,900.00								
3	净现金流量	6,970.72	0.00	0.00	633.52	659.87	659.87	687.01	687.01	714.97
4	累计净现金流量		0.00	0.00	633.52	1,293.39	1,953.26	2,640.27	3,327.28	4,042.25

续上表:

序号	项目	合计	运营期							
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	现金流入	28,483.29	959.85	988.65	988.65	1,018.31	1,018.31	1,048.86	1,048.86	900.27
1.1	资本金	7,500.00								
1.2	债券资金流入	7,500.00								
1.3	运营收入	14,059.73	959.85	988.65	988.65	1018.31	1018.31	1048.86	1048.86	900.27
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	21,512.57	244.88	244.88	244.88	244.88	279.16	380.02	380.02	7,733.13
2.1	建设投资	14,788.78								
2.2	运营成本	989.95	67.88	67.88	67.88	67.88	67.88	67.88	67.88	56.57
2.3	税金及附加	338.34	0.00	0.00	0.00	0.00	34.28	135.14	135.14	33.78
2.4	运营期利息	2,546.44	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	142.78
2.5	债券本金	2,900.00								7,500.00
3	净现金流量	6,970.72	714.97	743.77	743.77	773.43	739.15	668.84	668.84	-6,832.86
4	累计净现金流量		4,757.22	5,500.99	6,244.76	7,018.19	7,757.34	8,426.18	9,095.02	2,262.16

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，通过项目业主单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

（一）社会稳定风险

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

应对措施：对改造项目范围进行全面的社会稳定风险评估，在评价过程中，使用科学有效的方法，注重对相关群体切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与居民及工作人员沟通，确保项目对民众生活、工作的影响降至最低。加强政策的宣传，做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因项目工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关法律、法规、政策、文件的相关标准，依然公开项目信息，切实维护相关群体的知情权、参与权、

受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。协调协助施工单位负责人和工程所在地的居委会负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

（二）工程建设风险

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

应对措施：对于工程量风险，项目建设开始前，应充分实地勘察、摸排需要改造的工作内容及改造工程量，对于无法准确定量的项目采用扩大指标法，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切可行措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于政策和管理风险，项目筹建单位应深度学习和把控项目各关键环节和要点，加大相应的政策、财政

等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要收益来源于农产品保鲜库出租收入、物流仓库出租收入、农产品交易与分包管理中心出租收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

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

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，对地方政府专项债券，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、主要部门责任

本项目主管部门是津市市供销合作社联合社。

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

(本页无正文，为《津市市农村农副产品冷链物流基础设施
建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 4 月 17 日



2025 年 4 月 17 日

常德市临澧县 2025 年政府专项债券
临澧县城区停车场提质改造项目
预期收益与融资平衡方案

【常德市临澧县】 【临澧县城区停车场提质改造项目】拟发行政府专项债券【800.00】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
临澧县城区停车场提质改造项目	2025 年湖南省政府专项债券(七期)	800.00	15 年	临澧县住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

临澧县地处湘西北，属环洞庭湖区丘陵县，素有“洞庭鱼米之乡”“非金属矿之都”美誉。全县辖 2 个街道、9 个乡镇、1 个省级经济开发区、160 个村（社区），总面积 1,203 平方公里，总人口 45.5 万。临澧交通便利，207 国道、东常高速纵穿南北，353 国道和安慈高速横贯东西，枝柳、石长、洛湛铁路穿境而过。2022-2024 年，临澧县分别完成一般公共预算收入 7.36 亿元、6.00 亿元和 5.59 亿元；政府性基金收入分别完成 13.15 亿元、6.37 亿元和 16.18 亿元。

临澧县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	235.53	250.99	265.00
居民人均可支配收入（元）	41233.00	43100.00	34878.00
一般公共预算收入	7.36	6.00	5.59
政府性基金收入	13.15	6.37	16.18
其中：国有土地出让收入	13.07	4.2	1.30
政府性基金支出	13.09	10.24	12.80
其中：国有土地出让支出	7.81	3.15	9.44

注：临澧县统计局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
临澧县城区停车场提质改造项目	1、项目总投资为18,641.36万元； 2、本项目建设地点位于临澧县城区； 3、项目建设期间为2025年4月-2027年3月	本项目拟对临澧县城区19个停车场进行改造，涉及改造面积104576.19 m ² ，主要包括场地整理、停车标线划分、新增车挡设施、停车场出入通道改造、供配电改造、新增充电桩设施等内容的建设，同时完善智能化停车系统、充电桩运营监管平台等相关配套设施。项目建成后，设置停车位3092个，其中充电桩车位766个。	临澧县住房和城乡建设局	1、《临澧县城区停车场提质改造项目可行性研究报告》； 2、《关于临澧县城区停车场提质改造项目可行性研究报告的批复》（临发改审批[2025]10号）； 3、《关于临澧县城区停车场提质改造项目初步设计的批复》（临建审批[2025]17号）；

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁（或土地平整）工作由临澧县土地依法征收工作领导小组办公室（或当地土储中心等相应部门）实施。

常德市临澧县城区停车场提质改造项目已经通过湖南途顺律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

对于地方政府，当前布局充电网络，根据“车充并举，以充带车”发展思路，推动新能源汽车使用。且随着新基建

及政府发展规划及要求，建设区域充电基础设施对于城市资源整合、企业产业结构调整和企业战略转型具有重要意义。对宣传普及电动汽车知识，引导电动汽车消费具有极其重要的作用。本项目的建成启用，将为用户提供便捷、快速的电动汽车充电服务。是临澧县实现经济转型升级的有效途径，是临澧县实施节能减排的具体手段。项目的建设有利于加快补齐城市停车供给短板，改善交通环境，推动高质量发展。通过本项目建设可以提高土地集约化水平，对于改善城市环境，提高城市品位，带动和辐射城郊经济快速发展都具有一定的现实意义。本项目是国家鼓励支持发展的低碳、节能、利用项目，该项目的实施将为项目方带来较为可观的区域经济效益。既能改善停车问题，又能缓解项目区域交通拥堵等情况，有利于提升其城市交通水平和城市形象，可为当地普通劳动者提供部分就业机会，吸纳农村富余劳动力、城镇下岗职工就业，增加其收入。项目具有良好的区域经济效益。

综上所述，本项目社会效益良好，符合国家宏观经济、区域经济发展趋势，项目实施具有必要性、可行性。

（二）社会效益分析

1、项目对所在地区居民收入的影响

项目的建设将有助于提升临澧县的城市形象，吸引投资，促进经济发展，从而有助于提高居民的收入水平，影响程度较好。

2、项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

项目的建成和运营对居民的生活水平和生活质量会产生一定的影响，项目的建设将有助于便利居民就业需求。影响程度较好。

3、项目对所在地区居民就业的影响

从短期来看，项目的投资、建设和运营会为当地带来适量的就业岗位。从长远看，项目的建成促进当地经济发展，拓宽就业渠道，促进当地劳动力技能提升，有利于增加所在地区居民的就业机会，影响程度较好。

4、项目建对当地的影响

项目建设为未来企业的入住提供一个功能齐全的硬件平台，有利于增强临澧县招商引资的竞争力，同时有利于引进大量的管理人才、先进的管理方法和管理手段，从而加速临澧县的发展。

5、项目对所在地区文化、教育事业的影响

项目建设对临澧县文化教育事业没有直接的影响，不会引起民族矛盾、宗教纠纷，有利于社会稳定，影响程度一般。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目符合国家法律法规、行业发展政策、省委省政府决策部署，项目投入产出比合理，经济社会生态效益明显已按照规定的程序进行必要的可行性研究、风险评估、事前绩效评价等程序申报审批，且审批文件手续符合相关要求项目投资合规。

2、项目成熟度

本项目已经取得关于《临澧县城区停车场提质改造项目可行性研究报告》、《关于临澧县城区停车场提质改造项目可行性研究报告的批复》（临发改审批[2025]10号）、关于临澧县城区停车场提质改造项目用地及工程规划情况说明、关于临澧县城区停车场提质改造项目有关行政许可的说明，成熟度较高。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目建设的资金来源包括自有资金和发行政府专项债。项目总投资 18,641.36 万元，其中：自有资金 4,641.36 万元，占总投资比重的 24.90%；发行专项债 14,000.00 万元，占项目总投资比重为 75.10%。本项目债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

该项目收益 23,072.44 万元，项目债券本息合计 18,574.70 万元，本息覆盖倍数为 1.24，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控。该项目经过事前绩效评估审核认定，符合政府专项债申报条件。

（六）项目存续期

在设计使用年限内，结构和结构构件在正常维护条件下应能保持其使用功能，而不需进行大修加固。设计使用年限应按现行国家标准《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定：(1)临时性结构，设计使用年限为 5 年，(2)易于替换的结构构件，设计使用年限为 25 年，(3)普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，(4)纪念性建筑和特别重要的建筑结构，设计使用年限为 100 年。若建设单位提出更高要求，也可按建设单位的要求确定。本项目债券存续期限为 15 年，项目建筑属于房屋和构筑物，预计可使用年限为 50 年，符合债券发行要求。

（七）项目绩效目标

临澧县城区停车场提质改造项目的建设是经济社会发展的客观要求，符合国家及地方相关政策要求，有利于加速地方经济发展，推进地方城市化进程，对实现经济结构的调整、优化和升级具有特别重要的意义。本项目的绩效指标详见下表：

项目绩效指标表

项目名称	临澧县城区停车场提质改造项目		
建设部门	湖南常临实业发展有限公司	建设期	2 年
资金金额 (万元)	实施期资金总额	18,641.36	
总体目标	实施期总目标		
	本项目拟对临澧县城区 19 个停车场进行改造，涉及改造面积 104576.19 m²，主要包括场地整理、停车标线划分、新增车挡设施、停车场出入通道改造、供配电改造、新增充电桩设施等内容的建设，同时完善智能化停车系统、充电桩运营监管平台等相关配套设施。项目		

	建成后，设置停车位 3092 个，其中充电桩车位 766 个。				
	一级指标	二级指标	指标内容	指标值	备注
	产出指标	数量指标	停车位（个）	3092	
			充电桩（个）	766	
		质量指标	项目建成合格率（%）	100	
			工程验收合格率（%）	100	
			按期竣工验收时间（%）	100	
		成本指标	初设批复投资偏离（±%）	≤10%	
		财务指标	财务内部收益率（%）	7.96	
			财务净现值（I=4%）（万元）	2658.62	
			投资回收期（年）	10.81	
	效益指标	社会效益	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	
			社会民众满意度（%）	95	
		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据：

1、估算的依据

1、工程费用

（1）湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》的通知（湘建价〔2017〕54 号文）；

（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）《湖南省房屋建筑工程造价文件数据编制标准》（湘建价信〔2022〕3 号）；

（4）湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编（2022 年度第一期）》的通知（湘建价[2022]146 号）；

（5）常德市建设工程造价管理站《关于发布常德市二〇

二四年第十一期建设工程材料预算价格的通知》（常建价[2024]16号）；

（6）常德市建设工程造价管理站《关于发布常德市二〇二四年第一期安装工程材料市场价格的通知》（常建价[2024]8号）；

（7）常德市建设工程造价管理站《关于发布常德市二〇二四年园林绿化工程苗木预算价格的通知》（常建价[2024]9号）；

结合以上文件，按相应文件进行调整，并借鉴当地同类工程造价。

2、其他费用

（1）前期工作咨询费按“国家计委计价格[1999]1283号文”估算；

（2）建设单位管理费按“财建[2016]504号文”估算；

（3）工程监理费按“国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670号文”估算；

（4）工程勘察设计费按“国家计委及建设部计价格[2002]10号文”估算；

（5）湖南省招标代理收费标准按“湘招协[2015]6号”估算；

（6）造价咨询费按“湘建价协〔2016〕25号”估算；

（7）环境影响报告编制费按“计价格[2002]125号”估算；

(8) 水土保持方案编制费按“保监〔2005〕22号”估算。

3、预备费

根据本工程复杂程度，基本预备费按第一、二部分费用之和的 5%估算。

2、项目投资估算具体情况

项目投资估算总投资为 18,641.36 万元，其中：工程费用 16,996.32 万元，工程建设其他费用 747.36 万元，预备费 897.68 万元。将随项目实施进度逐步投入，情况表如下：

临澧县城区停车场提质改造项目概算总投资汇总表

序号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额 (万元)	备注
	概算总投资			18641.36	
一	工程建设费用			16996.32	
1	场地整理	m ²	104576.19	3277.42	
2	停车标线划分	m	62745.71	188.24	
3	新增车挡设施	套	3092	24.74	
4	停车场出入通道改造	m ²	26144.05	784.32	
5	供配电改造	m ²	104576.19	836.61	
6	新增充电桩设施(120kw直流充电桩)	个	766	10494.2	
7	广告牌	个	57	136.8	
8	新增智能化停车信息管理设备	套	19	380	
9	车辆识别道闸	个	38	114	
10	场内监控系统	套	19	190	
11	其他配套设施	项	1	50	
12	充电桩运营监管平台	项	1	520	
二	工程建设其他费用			747.36	
1	环境影响报告书编制			8.37	

序号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额 (万元)	备注
2	水土保持方案编制费			7.19	
3	可行性研究报告编制费			10.65	
4	勘察勘探费			93.22	

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。

临澧县城区停车场提质改造项目总投资 18,641.36 万元，2025 年投入金额 16,641.36 万元。分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年
临澧县城区停车场提质改造项目	18,641.36	16,641.36	1,500.00	500.00

2025 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
临澧县城区停车场提质改造项目	投资金额				5,000.00	5,000.00	4,000.00
	其中：专项债券金额				5,000.00	5,000.00	4,000.00

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
临澧县城区停车场提质改造项目	投资金额	600.00	600.00	500.00	400.00	400.00	141.36	16,641.36
	其中：专项债券金额							14,000.00

（二）项目资金筹措方案

临澧县城区停车场提质改造项目的资金来源主要为自有资金和发行政府专项债券。项目总投资 18,641.36 万元，其中：

用于项目支出的自有资金 4,641.36 万元，占投资总额的 24.90%；拟申请发行政府专项债券资金 14,000.00 万元；其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 8,200.00 万元，本次拟申请发行 800.00 万元，未来拟发行 5,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/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	
临澧县城区停车场提质改造项目	18,641.36	4,641.36	8,200.00	800.00	0.00	5,000.00	0.00	0.00	15

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

本项目的收入来源是停车场收入、充电桩服务收入等。

1、停车场收入

根据《国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部、交通运输部关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975号）、《湖南省停车场管理办法》（湖南省人民政府令 2013 年第 265 号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价费规〔2020〕801号）、《常德物价局关于调整市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的通知》（常价函[2014]42号）等文件要求，同时拟参照临澧县停车收费相关依据，本项目每个停车位按照平均每天收入 15 元进行估算。

全省机动车停放服务 政府定价和政府指导价最高收费标准

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

1、道路临时停车泊位最高收费标准

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

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

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

（夜间是指晚上 22：00 至第二天早上 7：00）

常德市物价局

关于调整市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的通知

市城市公用资产经营管理有限公司：

你公司《关于调整常德市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的申请报告》收悉。根据《湖南省停车场管理办法》（省政府第265号令）及《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘价服〔2014〕11号）等文件规定及常德市价格成本调查队《关于市城区道路泊位停车服务成本监审报告》，经召开价格听证会并报市政府常务会议研究同意，现就调整市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的有关事项通知如下：

一、收费区域

市城区此次新施划的6054个道路停车泊位划分为两类区域，具体为：

- 1、已实施停车收费的原区域一、区域二合并为Ⅰ类区域，共有2200个道路停车泊位。其中，原区域一明确为中心城区，其范围为沅安路（含沅安路）以北、建设路（含建设路）以南、红旗路（含红旗路）以西、朝阳路（含朝阳路）以东区域内的所有主次干道、支路及巷道，共有800个道路停车泊位；原区域二为次中心城区，其范围为洞庭大道（含洞庭大道）以南、建设路（不含建设路）以北、青年路（含青年路）以西、皂果路（含皂果路）以东区域内的主次干道、支路及巷道，共有1400个道路停车泊位。Ⅰ类区域的道路停车泊位全部实施停车收费。
- 2、新扩区域为Ⅱ类区域，共有3854个道路停车泊位。Ⅱ类区域目前只对部分道路交通拥堵的主次干道的2342个道路停车泊位实施停车收费。这些主次干道具体包括武陵大道（洞庭大道至常德大道路段共762个泊位）、朝阳路（柳叶大道至常德大道路段共260个泊位）、朗州路（柳叶大道至常德大道路段共182个泊位）、丹阳路（洞庭大道至柳叶大道路段共36个泊位）、滨湖路（丹阳路至皂果路段共177个泊位）、沙港路（荷花路至朝阳路段共146个泊位）、紫菱路（紫菱路至皂果路段共195个泊位）、新河路（朗州路至皂果路段共171个泊位）、三星路（朗州路至皂果路段共102个泊位）、人民路（常德大道至红旗路段、皂果路至芙蓉路段共111个泊位）、洞庭大道（皂果路至芙蓉路段共200个泊位）。Ⅱ类区域内其它主次干道、支路及巷道停车泊位不予收费。

二、收费标准

- 1、Ⅰ类区域中心城区（即原区域一）道路停车泊位小车停放服务收费标准：第一、二小时每车每小时5元（不足一小时按一小时计算，以下同），从第三小时起按半小时计费，每车每半小时4元（不足半小时按半小时计算）；
- 2、Ⅰ类区域次中心城区（即原区域二）道路停车泊位小车停放服务收费标准：每车每小时4元；
- 3、Ⅱ类区域收费的道路停车泊位小车停放服务收费标准：每车每小时3元；
- 4、大车按小车的二倍收费，超大型车辆按小车的三倍收费。

停车场收入可比案例表

序号	名称	停车场收费标准（元/天）
1	东星临水阁	15
2	汇景中央广场	20
3	仙源保障房地下停车场	15

汇景·中央广场地面停车位 收费标准公示牌	
时限	标准
半小时内免费	
30分钟—1小时	5元
1小时—6小时	10元
6小时—12小时	15元
12小时—24小时	20元
月卡	150元
年卡	1500元
商户消费停车券	3元/次（6小时）
常德市金泰利物业服务服务有限公司	

于东星·临水阁地下停车场收费管理的通

的各位业主：

根据《中华人民共和国物权法》第七十四条第二款和《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第五条的规定，从全国绝大数市房地产市场的情况看，是由开发企业通过出售、附赠或者出租等方式约定归业主或者专用的。我市规划、国土、住建、房管等部门联合指定的《常德市城区住宅建目配套公共用房和设施建设管理规定》第五条也已明确地下停车场的所有权归于开。因此东星·临水阁地下停车位可由开发企业通过签订《使用权转让合同》或《合同》的方式出售、出租。

为维护东星·临水阁地下停车场交通秩序，加强机动车辆停放管理、预防交通事故生，公平对待已购买和租赁的业主。现公司决定自2018年5月20日始，对未购买车位的业主及外来车辆实行收费管理（车辆进入时，入口系统自动识别车牌号，并自动放行。车辆出库时，系统自动计算停车时长并计费，出口需交缴停车费才能放行），具体标准调整如下：

一、临时停车

60分钟内	60分钟—2小时	2—12小时	过夜（12小时以上未含12小时）
免费	5元	10元	15元

二、长期停车

1、已购车位物业维护费：30元/车位·月；

2、租赁车位收费标准（最长租赁一次缴费一年）。

交费时长（元）	月租赁费（元）	月车位物业维护费（元）	合计（元）	备注
按月逐月租费	270	30	300	无优惠
一次性交费一年	270	30	300*12=3600	可使用14个月
一次性交费6个月	270	30	300*6=1800	只限初次优惠一个月（可使用7个月）

三、手续办理

临时停车及车位租赁由湖南鲲鹏物业服务有限公司负责，详情可至物业办公室咨询；车位购买请至东星熙城营销中心办理相关手续。

常德东星投资有限公司

仙源保障房地下停车场 收费标准

标准 类别	月租	临时
住宅住户车辆	1700元/年 (其中租金1200元/年， 服务费500/年) 缴费方式：按年缴纳	1小时以内 免费 1-5小时 5元/次 5-10小时 10元/次 10小时以上 15元/次 每天15元封顶
商租户车辆	2300元/年 (其中租金1800元/年， 服务500/年) 缴费方式：按年缴纳	
外来车辆		
备 注	1.以上收费包含场地占用费和停车服务费。 2.此收费标准自2019年10月1日起执行，如遇调整，另行通知。	

常德市武陵区住房和城乡建设局
二零一九年十月

根据《临澧县 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，2023 年临澧县全年年末民用汽车保有量 56808 辆，比上年增长 5.72%。本年新注册汽车 2635 辆，比上年下降 6.73%。

新注册私人汽车 2578 辆，比上年下降 6.29%。在规模巨大的车辆保有量的背景下，临澧县公共停车位严重不足，本项目停车场共 3092 个停车位远不能满足停车需求。因此，本项目停车场共 3092 个停车位，每个停车位按照平均每天每个车位收入按 15 元保守估计，同时考虑使用率情况，符合上述相关文件要求及区域停车场收费标准，本项目停车场在第 3 年开始正式运营，正式运营期使用率前三年按 60%、70%、80% 考虑，此后每年按 80% 考虑。



六、交通运输和邮电业

2023年，全县公路年末通车里程2665.6公里，比上年增长0.48%，其中高速公路45.6公里。完成农村公路提质改造40.6公里，增长57.36%。全年年末民用汽车保有量56808辆，增长5.72%。本年新注册汽车2635辆，下降6.73%。新注册私人汽车2578辆，下降6.29%。

停车位依据

2、充电桩服务收入

(1) 充电设施需求

根据中国汽车工业协会发布的数据显示，2024 年，新能

源汽车产量为 1288.8 万辆，同比增长 34.4%；销量为 1286.6 万辆，同比增长 35.5%，新能源汽车新车销量达到汽车新车总销量的 40.9%，较 2023 年提高 9.3 个百分点。

中汽协：2024年新能源汽车销量1286.6万辆，增长超三成

新京报 2025-01-13 18:51

新京报贝壳财经讯（记者王琳琳）1月13日，中国汽车工业协会发布的数据显示，2024年，新能源汽车产量为1288.8万辆，同比增长34.4%；销量为1286.6万辆，同比增长35.5%，新能源汽车新车销量达到汽车新车总销量的40.9%，较2023年提高9.3个百分点。

常德市人民政府公开信息显示，根据常德市公安局交警支队车管所提供的数据，截至 2023 年 1 月底，全市新能源汽车保有量达 17241 台，新能源汽车注册量逐年翻番，呈快速增长态势。同时根据《常德全媒》统计数据，截至 2024 年 10 月，临澧县新能源汽车上牌率较去年同期增长 112%，可知临澧县新能源车辆保有量整体呈增长趋势。

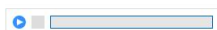


您的位置： 首页 > 常德资讯 > 部门动态 > 详细内容

新能源汽车注册量近三年逐年翻番 我市新能源汽车保有量达17241台

2023-03-01 14:48 来源：常德日报·常德融媒客户端 作者：王敏 通讯员 焦柏

字体： 小 大 打印 分享到：



近日，记者从常德市公安局交警支队车管所获悉，截至2023年1月底，全市新能源汽车保有量达17241台，近3年新能源汽车注册量逐年翻番，呈快速增长态势。

新能源汽车具有节能减排、保护环境等多方面优势，近年来正受到越来越多爱车人士的青睐。据公安部今年1月发布的最新统计，2022年全国新能源汽车保有量达1310万辆，同比增长67.13%，呈高速增长态势。新能源汽车占汽车总量的4.10%，扣除报废注销量比2021年增加526万辆，增长67.13%。其中，纯电动汽车保有量1045万辆，占新能源汽车总量的79.78%。

据常德市公安局交警支队车管所统计，目前，全市汽车保有量1356329台，其中燃油汽车1339088台，新能源汽车17241台，新能源汽车占汽车总量的1.27%。

临澧：推进充电设施建设 保障群众绿色出行

常德全媒 2024-11-08 22:31

今年来，临澧县抢抓国家“两重”“两新”政策利好，按照“超前布局、培育市场”的发展思路，加速推进充电基础设施建设，保障群众绿色出行。

截至2024年10月，临澧县新能源汽车上牌率较去年同期增长112%。按照“乡镇全覆盖”的目标，临澧县已建成投入运营中小型充电站15处、重卡充电站4处，并计划在2025年底陆续建设中小型及重卡充电站31处，形成智能便捷、快慢互济的城乡充电圈，保障群众绿色出行。

当前，国内新能源汽车已经进入全面市场化拓展期，产销量和保有量连续多年世界领先，绿色交通、低碳出行的汽车消费新理念正加快普及。随着高速公路和普通国省干线公路服务区（站）充电基础设施进一步加密优化，农村公路沿线有效覆盖，常德市新能源汽车保有量将有望进一步增加。

截至2023年1月，常德市共有800多个充电桩投入使用，

充电桩与新能源汽车占比为 1:21，低于《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》其他城市公共充电桩与电动汽车比例力争达到 1:15 的规划要求。按照省政府办公厅下发的《加快推进电动汽车充换电基础设施建设实施意见》文件要求，常德市 2025 年充电桩数目将超 5000 个。随着常德市新能源汽车市场渗透率的不断提升，与之配套的充电基础设施发展的黄金时代正在加速到来

（2）充电服务费价格

截至目前，除上海外，全国已有江西、南昌、沧州、南京、河北、扬州、济南、佛山、惠州、青岛、北京、武汉、湖南等 14 个省市出台充电服务费标准在 0.6-2.36 元/千瓦时之间。江西充电服务费最高，达到 2.36 元/千瓦时（含电费）。《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[2015]340 号）执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取。根据项目区区域内实际情况，充电服务费按 0.8 元/度计算。电费由充电车主按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

序号	省市	乘用车充电服务费	公交车充电服务费	发布时间
1	江西	2.36 元/千瓦时(含电费)	1.36 元/千瓦时(含电费)	2014 年 12 月 8 日
2	南昌	1.80 元/千瓦时(含电费)	1.26 元/千瓦时(含电费)	2015 年 5 月 18 日
3	南京	1.44 元/千瓦时	1.23 元/千瓦时	2015 年 4 月 20 日
4	河北	1.6 元/千瓦时	0.6 元/千瓦时	2014 年 11 月 7 日
5	沧州	1.6 元/千瓦时	0.6 元/千瓦时	2015 年 5 月 25 日
6	上海	1.6 元/千瓦时		2015 年 6 月 8 日
7	扬州	1.60 元/千瓦时	按扬府办发〔2014〕116 号文件规定支付公交客车充电电费	2014 年 10 月 13 日
8	济南	1.45 元/千瓦时		2015 年 2 月 7 日
9	佛山	1.2 元/千瓦时	0.7 元/千瓦时	2014 年 12 月 29 日
10	武汉	0.95 元/千瓦时		2015 年 7 月
11	北京	0.8 元/千瓦时		2015 年 7 月
12	湖南	0.8 元/千瓦时		2015 年 5 月 18 日
13	惠州	0.75 元/千瓦时(不含电费)		2015 年 1 月 28 日
14	青岛	0.65 元/千瓦时	0.60 元/千瓦时	2015 年 5 月 15 日

湖南省发展和改革委员会
关于我省电动汽车用电价格政策
有关问题的通知

各相关单位：

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

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

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

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

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

二、对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理

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

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

三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。

（3）充电容量

新能源车电池容量一般在 80~100kwh 之间。电池容量是衡量电池性能的重要指标之一，单位为千瓦时（kWh），电池容量是汽车厂商公布的其电池储备电量大小的度量单位，

电动汽车的电池容量因品牌、产地等因素的不同而有所不同。
 为保守估算，本次小汽车单次充电量按 60kwh 计算。

车型	补贴后售价 (元)	NEDC续航 里程(km)	电池容量 (kWh)	电池类型	电池厂家	电池质保政策
2020款 蔚来EC6 615KM 性能版	44.80万	615	100	三元锂	宁德时代	8年或12万公里
2020款 蔚来EC6 615KM 签名版	50.80万	615	100	三元锂	宁德时代	8年或12万公里
2020款 蔚来ES6 610KM 性能版	43.80万	610	100	三元锂	宁德时代	不限年限/里程
2020款 蔚来ES6 610KM 签名版	50.80万	610	100	三元锂	宁德时代	不限年限/里程
2020款 蔚来EC6 605KM 运动版	40.80万	605	100	三元锂	宁德时代	8年或12万公里
2020款 蔚来ES6 600KM 运动版	39.80万	600	100	三元锂	宁德时代	不限年限/里程
2021款 福特Mustang Mach-E 长续航后驱版	30.99万	600	98.8	三元锂	比亚迪	8年或16万公里
2021款 极狐 阿尔法T 653S	26.19万	653	93.6	三元锂	SK	首任车主不限年限/里程
2021款 极狐 阿尔法T 653S+	27.69万	653	93.6	三元锂	SK	首任车主不限年限/里程
2021款 极狐 阿尔法T 四驱性能版 H	31.99万	600	93.6	三元锂	SK	首任车主不限年限/里程
2021款 AION LX 80 智尊版	27.66万	650	93.3	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2021款 AION LX 80D 智臻版	27.66万	600	93.3	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2021款 AION LX 80D Max版	34.96万	600	93.3	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2021款 合创汽车007 PLUS版	27.98万	643	93	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2021款 零跑C11 尊享版	17.98万	600	90	三元锂	SK	8年或15万公里
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智尊版	20.09万	605	84.2	三元锂	比亚迪	8年或12万公里
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智悦版	17.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪	8年或12万公里
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智享版	18.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪	8年或12万公里
2021款 威马W6 620km ACE极智版	23.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程
2021款 威马W6 620km X特别版	25.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程
2021款 哪吒U Pro 610 行业定制版	17.98万	610	82.57	三元锂	宁德时代	5年或50万公里
2021款 哪吒U Pro 610 探火版	15.98万	610	81.57	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2020款 AION V 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电	8年或15万公里
2020款 AION V 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电	8年或15万公里
2020款 AION V 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电	8年或15万公里
2020款 AION V 80 畅享健康版	20.38万	600	80	三元锂	中航锂电	8年或15万公里
2020款 AION V 80 悦享智驾版	21.18万	600	80	三元锂	中航锂电	8年或15万公里
2020款 AION V 80 驾享智尊版	21.50万	600	80	三元锂	中航锂电	8年或15万公里
2021款 AION V 进化版 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2021款 AION V 进化版 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2021款 AION V 进化版 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)

(4) 运营收入

本项目共设置汽车充电桩 766 个，平均单次充电量按 60 千瓦时/次，充电服务价格为 0.8 元/千瓦时，保守测算运营期使用率前三年分别按 40%、50%、60%考虑，此后每年使用率均按 60%考虑。



项目预期收益与融资平衡方案

湖南省常德市 2024 年政府专项债券共涉及项目 12 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 122,300.00 万元。其中桃源县 52,900.00 万元，临澧县 10,000.00 万元，石门县 10,100.00 万元，安乡县 32,300.00 万元，津江市 17,000.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
桃源县	桃源县乡村振兴暨农田产业配套设施建设项目	15,000.00	15 年
桃源县	桃源县城区学前教育扩优提质建设项目	13,000.00	15 年
桃源县	桃源县城北区新型城镇化标准厂房建设项目	24,900.00	10 年
小计		52,900.00	
临澧县	湖南临澧经济开发区新材料产业园标准化厂房及配套设施项目	10,000.00	15 年
小计		10,000.00	
石门县	石门县乡村振兴暨柑橘脐橙种植产业园建设项目	10,100.00	30 年
小计		10,100.00	
安乡县	安乡县人民医院门急诊楼建设项目	7,000.00	20 年
安乡县	安乡县精品旅游线路提质改造项目	3,500.00	20 年
安乡县	安乡县城供水厂提质改造及配套管网延伸项目	11,000.00	15 年
安乡县	安乡县公墓建设项目	1,700.00	20 年
安乡县	安乡县雅洁新材料产业园建设项目	9,100.00	20 年
小计		32,300.00	
津江市	常德市津江市停车场综合建设工程项目	15,000.00	15 年
津江市	津市高新区产教融合实训基地建设项目	2,000.00	15 年
小计		17,000.00	

按照前述收入测算依据，临澧县城区停车场提质改造项目收入具体情况如下：

临澧县城区停车场提质改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
充电桩服务收入	447.34	671.02	805.22	805.22	805.22	805.22	805.22	805.22
停车场收入	846.44	1,185.01	1,354.30	1,354.30	1,354.30	1,354.30	1,354.30	1,354.30
合计	1,293.78	1,856.03	2,159.52	2,159.52	2,159.52	2,159.52	2,159.52	2,159.52

续上表：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
充电桩服务收入	805.22	805.22	805.22	805.22	805.22	201.30	10,177.08
停车场收入	1,354.30	1,354.30	1,354.30	1,354.30	1,354.30	338.57	17,267.32
合计	2,159.52	2,159.52	2,159.52	2,159.52	2,159.52	539.87	27,444.40

按照上述测算，临澧县城区停车场提质改造项目在债券存续期内，预计可产生收入 27,444.40 万元。

（二）项目预期成本预测

本项目总成本费用包括员工工资及福利费用、修理费用、其他费用。

1、员工工资及福利费用

项目共需要相关工作人员 25 人，根据《2023 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速》：“交通运输、仓储和邮政业从业人员平均工资为 5.83 万元/年”，本项目人均工资按 6 万元/年计，福利按工资的 14% 估算。

表 1 2023 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

行 业	2023 年	2022 年	增长速度
合 计	60277	55780	8.1
农、林、牧、渔业	45102	40399	11.6
采矿业	67960	59566	14.1
制造业	65933	60144	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	52208	10.0
建筑业	59871	53928	11.0
批发和零售业	53415	51200	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	54339	7.2
住宿和餐饮业	47938	43693	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	73646	10.8
金融业	84575	75050	12.7
房地产业	52949	50624	4.6
租赁和商务服务业	57170	51962	10.0
科学研究和技术服务业	64326	61160	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	48409	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	50501	1.8
教育	52470	48064	9.2
卫生和社会工作	71262	69082	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	51038	7.0

2、修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 10%估算。

3、其他费用

其他费用按收入总额的 1%计。

运营成本预测如下：

常德市临澧县城区停车场提质改造项目成本预测表

单位：万元

年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
员工工资及福利费用	142.50	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00
修理费用	60.73	72.87	72.87	72.87	72.87	72.87	72.87	72.87
其他费用	12.94	18.56	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60
合计	216.17	262.43	265.47	265.47	265.47	265.47	265.47	265.47

续上表：

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
员工工资及福利费用	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	42.75	2,237.25
修理费用	72.87	72.87	72.87	72.87	72.87	18.22	953.39
其他费用	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	26.68	295.78
合计	265.47	265.47	265.47	265.47	265.47	87.65	3,486.42

（三）项目预期税费依据

税金及附加：项目缴纳增值税按收入的 9%计，城市建设维护税按增值税的 5%计，教育附加按增值税的 3%计，地方教育费附加按增值税的 2%计。临澧县城区停车场提质改造项目预测如下：

常德市临澧县城区停车场提质改造项目预期税费测算表

单位：万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
销项税额	-	-	106.83	153.25	178.31	178.31	178.31	178.31	178.31
进项税额	1,307.89	117.89	39.30						
应纳增值税金额									
城建市维护建设税				-	-	-	-	-	
教育费附加				-	-	-	-	-	
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	

续上表：

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
销项税额	178.31	178.31	178.31	178.31	178.31	178.31	48.59	2,270.08
进项税额								1,465.08

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
应纳增值税金额		43.17	178.31	178.31	178.31	178.31	48.59	805.00
城建市维护建设税	-	2.16	8.92	8.92	8.92	8.92	2.43	40.27
教育费附加	-	2.16	8.92	8.92	8.92	8.92	2.43	40.27
合计	-	47.49	196.15	196.15	196.15	196.15	53.45	885.54

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

临澧县城区停车场提质改造项目预期总收入 27,444.40 万元，预期总成本 4,371.96 万元；项目净收益即可用于融资平衡的资金为 23,072.44 万元。

（二）项目融资还本付息情况

临澧县城区停车场提质改造项目总投资金额为 18,641.36 万元，拟申请政府专项债券 14,000.00 万元，其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 8,200.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 800.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券 5,000.00 万元，均为 15 年期，每半年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金。已发行的 8,200.00 万元政府专项债按照实际利率 2.05% 测算；本次拟发行的 800.00 万元，期后拟发行的 5,000.00 万元，按照目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025 年 3 月份 15 年期国债收益率上浮 20%，即 2.36% 进行测算。债券存续期内本息共计 18,574.70 万元，偿还资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 23,072.44 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

综合考虑本次申请融资和后续拟申请融资情况，临澧县城区停车场提质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

项目	年度	期初本金	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
临澧县城区停车场提质改造项目	2025 年 4 月		8,200.00		8,200.00		
	2025 年 4 月	8,200.00	800.00		9,000.00	33.62	33.62
	2025 年 5 月	9,000.00	5,000.00		14,000.00	38.34	38.34
	2025 年 10 月	14,000.00			14,000.00	67.84	67.84
	2025 年 11 月	14,000.00			14,000.00	67.84	67.84
	2026 年	14,000.00			14,000.00	304.98	304.98
	2027 年	14,000.00			14,000.00	304.98	304.98
	2028 年	14,000.00			14,000.00	304.98	304.98
	2029 年	14,000.00			14,000.00	304.98	304.98
	2030 年	14,000.00			14,000.00	304.98	304.98
	2031 年	14,000.00			14,000.00	304.98	304.98
	2032 年	14,000.00			14,000.00	304.98	304.98
	2033 年	14,000.00			14,000.00	304.98	304.98
	2034 年	14,000.00			14,000.00	304.98	304.98
	2035 年	14,000.00			14,000.00	304.98	304.98
	2036 年	14,000.00			14,000.00	304.98	304.98
	2037 年	14,000.00			14,000.00	304.98	304.98
	2038 年	14,000.00			14,000.00	304.98	304.98
	2039 年	14,000.00			14,000.00	304.98	304.98
	2040 年 4 月	14,000.00		9,000.00	14,000.00	67.84	9,067.84
	2040 年 5 月	14,000.00		5,000.00	14,000.00	29.50	5,029.50
	合计		14,000.00	14,000.00		4,574.70	18,574.70

（三）项目融资平衡情况

临澧县城区停车场提质改造项目偿债资金来源为停车场收入、充电桩服务收入等，考虑运营成本后，预计用于融资

平衡的相关收益为 23,072.44 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
常德市临澧县城区停车场提质改造项目	23,072.44	14,000.00	18,574.70	1.24

同时，临澧县城区停车场提质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	1.10	1.24	1.39
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.24	1.22

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 1.10，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.22，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

项目	合计	建设期		运营期				
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入	46,085.76	16,641.36	1,500.00	1,793.78	1,856.03	2,159.52	2,159.52	2,159.52
资本金	4,641.36	2,641.36	1,500.00	500.00				
债券资金流入	14,000.00	14,000.00	-					
运营收入	27,444.40			1,293.78	1,856.03	2,159.52	2,159.52	2,159.52
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	41,075.40	16,641.36	1,500.00	1,021.15	567.41	570.45	570.45	570.45
建设投资	18,128.74	16,433.72	1,195.02	500.00				
运营成本	3,486.42	-	-	216.17	262.43	265.47	265.47	265.47
税金及附加	885.54	-	-	-	-	-	-	-
运营期利息	4,574.70	207.64	304.98	304.98	304.98	304.98	304.98	304.98
债券本金	14,000.00							
净现金流量	5,010.36	-	-	772.63	1,288.62	1,589.07	1,589.07	1,589.07
累计净现金流量	5,010.36	-	-	772.63	2,061.25	3,650.32	5,239.39	6,828.46

续上表：

项目	运营期								
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
现金流入	2,159.52	2,159.52	2,159.52	2,159.52	2,159.52	2,159.52	2,159.52	2,159.52	539.87
资本金									
债券资金流入									

项目	运营期								
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
运营收入	2,159.52	2,159.52	2,159.52	2,159.52	2,159.52	2,159.52	2,159.52	2,159.52	539.87
回收固定资产余值									
流动资金回收									
回收土地余值									
现金流出	570.45	570.45	570.45	617.94	766.60	766.60	766.60	766.60	14,238.44
建设投资									
运营成本	265.47	265.47	265.47	265.47	265.47	265.47	265.47	265.47	87.65
税金及附加	-	-	-	47.49	196.15	196.15	196.15	196.15	53.45
运营期利息	304.98	304.98	304.98	304.98	304.98	304.98	304.98	304.98	97.34
债券本金						-			14,000.00
净现金流量	1,589.07	1,589.07	1,589.07	1,541.58	1,392.92	1,392.92	1,392.92	1,392.92	-13,698.57
累计净现金流量	8,417.53	10,006.60	11,595.67	13,137.25	14,530.17	15,923.09	17,316.01	18,708.93	5,010.36

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

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）项目对占地方案及补偿标准不满的风险

该项目用地为国有土地。项目用地区域内涉及一定量拆迁工作，项目占地对单一个人或单位有影响，涉及第三方利益，存在对占地方案或补偿标准不满的风险，通过公开补偿方案，合理赔偿，此项风险可以得到控制。

（3）对运行期环境影响不适应的风险

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

（4）其他因素引起的风险

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

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

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、

废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹措不到位或者其他原因未能使项目如期运营。同时存在收益风险，收益的风险主要源于相关物业收费、租赁收费价格水平风险。项目所在地租金及物业收费水平直接影响项目的总体收益水平。

应对措施：积极筹措项目建设资金并对项目的进度进行有效的监督管理。将园区建成后的效果告知项目涉及的租赁企业，提高工业园的租赁比例，加大商铺等门面的招商引流，保障预期收益水平。

七、还款保障措施

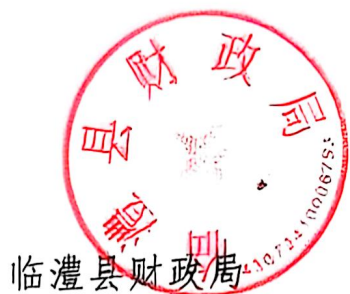
1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

本项目主管部门是临澧县住房和城乡建设局。主管部门负责按照临澧县城区停车场提质改造项目专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（本页无正文，为《常德市临澧县 2025 年政府专项债券临澧县城区停车场提质改造项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



临澧县财政局



临澧县住房和城乡建设局

2025 年 4 月 17 日

常德市澧县 2025 年政府专项债券 澧县澧南片区农村供水建设项目 预期收益与融资平衡方案

【常德市澧县】【澧县澧南片区农村供水建设项目】，
本次拟发行政府专项债券【7,000.00】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
澧县澧南片区农村供水建设项目	2025 年湖南省政府专项债券(八期)	7,000.00	20 年	澧县水利局

一、项目概况

（一）区域介绍

澧县位于湖南省西北部，常德市北部，与长江直线距离 80 公里，是枝柳铁路、二广高速和 207 国道跨越长江，进入湖南的第一县。澧县北连长江，南通潇湘，西控九澧，东出洞庭，自古就有“九澧门户”之称。是澧水流域和湖南省参与长江开发的一大战略要地。全县辖 4 个街道办事处，15 个镇，总面积 2,075.41 平方公里。2022 年至 2024 年，澧县分别实现一般公共预算收入 20.04 亿元、20.40 亿元和 21.50 亿元、。政府性基金收入分别为 6.52 亿元和 4.37 亿元、49.70 亿元，2022 年至 2024 年土地出让收入分别为 6.03 亿元、3.78 亿元和 5.1 亿元。

澧县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	448.10	475.90	504.20
居民人均可支配收入	30,466.50	29,647.00	31,152.00
一般预算收入	20.04	20.40	14.60
政府性基金收入	6.52	4.37	5.70
其中：国有土地出让收入	6.03	3.78	5.10
政府性基金支出	19.75	15.24	58.50
其中：国有土地出让支出	7.09	1.54	41.60

数 据 来 源： <https://www.li-xian.gov.cn/zwgk/public/6616363/2059016271.html> ；
<https://www.li-xian.gov.cn/zwgk/public/6616363/2107489051.html>。

（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
澧县澧南片区农村供水建设项目	<p>1、项目总投资18,430.00万元；</p> <p>2、项目位于湖南省常德市澧县澧南镇1个镇域；</p> <p>3、建设期间（2025年4月-2027年3月）。</p>	<p>本项目建设内容主要包括：本项目拟对澧县澧南镇1个镇域及工业园区等农村供水提供饮水工程。通过对澧水引水工程，保证供水充足，同时新建乔家河水厂1座自来水厂，建设总体规模为2.40万m³/d，总用地30.00亩。保证区域范围内人口的生活、生产安全用水，配套新建输送水管网工程，配套管网长度共计144.60km，配套建设智慧水务工程。具体为：</p> <p>（1）乔家河自来水厂工程建设规模2.40万m³/d，用地面积20000.00m²（约合30.00亩），总建（构）筑面积12693.38m²，主要建设内容包括综合楼、泵站建设用房、附属建筑、取水工程、净水厂区施工、净水处理设备、厂区硬化、供排水、变配电等基础配套设施工程；</p> <p>（2）引水工程 澧水引水工程，引水长度共计10.00km；</p> <p>（3）配水管道工程 配水管网总长度为144600.00m，其中主干管网长度8800.00m，支干管网长度135800.00m。</p> <p>①给水管网主干管网工程 主要建设DN600球墨铸铁管长度1800.00m、DN400球墨铸铁管长度2500.00m、DN300球墨铸铁管长度4500.00m；</p> <p>②给水管网支路管网工程 主要建设DN100PP-R给水管长度66800.00m，DN200PP-R给水管长度44200.00m，DN300PP-R给水管长度</p>	澧县水利局	<p>1、《澧县澧南片区农村供水建设项目可行性研究报告》</p> <p>2、澧县发展和改革局《关于澧县澧南片区农村供水建设项目可行性研究报告的批复》（澧发改审〔2023〕421号）；</p> <p>3、澧县自然资源局《建设工程规划许可证》建字第130723202361012号</p> <p>4、澧县自然资源局《建设用地规划许可证》地字第430723202351008号</p> <p>5、澧县自然资源局《建设项目用地预审与选址意见书》用字第430723202341005号</p> <p>6、澧县水利局关于《澧县甘溪滩片区农村供水工程初步设计》的批复澧水函【2023】8号</p>

		18000.00m, DN400PP-R 给水管长度 6800.00m。 (4) 智慧水务工程 乡镇镇域农村供水配套智慧监测、智慧数据大平台等。		
--	--	--	--	--

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁（或土地平整）工作由澧县土地依法征收工作领导小组办公室（或当地土储中心等相应部门）实施。

澧县澧南片区农村供水建设项目已经通过湖南途顺律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、促进工业及第三产业发展

随着澧县经济的发展，供水量跟不上发展的需要，制约了旅游业、工业的发展。本项目通过新建供水管网，提高了各区域供水能力，缓解供水矛盾，促进了旅游业、工业的发展。

同时本项目的建设也为城市的服务、餐饮、宾馆、旅游等公益事业提供健康水源，促进城市第三产业的发展 and 对外开放。

（二）社会效益分析

1、满足人民群众不断发展的用水需求

随着人民生活水平的不断提高和人口的增长，对水的需求量也与日俱增，由于供水设施不够，使广大居民只能限量

用水，严重影响了生活质量和水平。本项目通过水厂、管网的新建，基本满足了澧县澧南镇乡镇的供水要求。

2、改善水质，提高城市市民用水安全及健康

自来水直接被用户使用，它的质量直接关系到人民身体健康和工业产品的质量。城市供水面对千家万户、各行各业，供水管网遍布整个城市大街小巷和农村，要保证用户用好水、用足水，必须采取必要的科技手段保证水压，实时管网在线测压点进行 24 小时跟踪监察水压变化，及时调整管网压力，减少爆管或低压供水，管网水压合格率达到 100%。

本项目通过新建供水管网，引进新工艺新建水厂，保证自来水质量，确保用水健康；同时，通过自动化升级改造，智能系统调节供水量及供水压力，保证了居民用水安全。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已经取得立项批复、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目估算总投资为 18,430.00 万元，项目资本金为 5,430.00 万元，资本金比例为 29.46%。项目总投资中资金缺口 13,000.00 万元。本项目本次拟申请额度 7,000.00 万元，拟下次申请融资专项债券 6,000.00 万元，符合本项目目前的建设资金缺口额度，债券资金需求合理。

根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025 年 3 月份 20 年国债收益率上浮 20%，即 2.55%进

行测算，期限 20 年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息,共计偿还本息 19,630.00 万元。

根据项目预期收益预测及其所能依据的各项假设，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目预期收益为 32,331.97 万元，项目预期收益对本期债券本息的覆盖倍数为 1.65 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，本项目能取得比银行贷款利率更优惠的募集资金成本完成资金筹措，为项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期经营收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。由以上分析可见，本项目的项目收益可以覆盖本期专项债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

（五）项目事前绩效评价结果

该项目收益 32,331.97 万元，项目债券本息合计 19,630.00 万元，本息覆盖倍数为 1.65，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为本项目提供足够的资金支持,保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。总的来说，本项目绩效目标指向明确，

与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控。该项目经过事前绩效评估审核认定，符合政府专项债申报条件。

（六）项目存续期

根据《澧县澧南片区农村供水建设项目可行性研究报告》、《关于澧县澧南片区农村供水建设项目可行性研究报告的批复》（澧发改审（2023）421号），预测本项目存续期限为20年。

（七）项目绩效目标

项目效益指标含产出指标、效益指标、满意度指标如下：

项目绩效指标表

项目名称	澧县澧南片区农村供水建设项目				
主管部门	澧县水利局		建设期	2025 年 4 月-2027 年 3 月	
资金金额 (万元)	实施期资金总额	18,430.00			
	其中：资本金	5,430.00			
	债券资金	13,000.00			
总体目标	实施期总目标				
	本项目拟对澧县澧南镇 1 个镇域及工业园区等农村供水提供饮水工程。通过对澧水引水工程，保证供水充足，同时新建乔家河水厂 1 座自来水厂，建设总体规模为 2.40 万 m³/d，总用地 30.00 亩。保证区域范围内人口的生活、生产安全用水，配套新建输送水管网工程，配套管网长度共计 144.60km，配套建设智慧水务工程。				
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	备注
	产出指标	数量指标	建设总体规模（m³/d）	2.40 万	
			总建筑面积（亩）	30	
			配套管网（km）	144.60	
	质量指标	项目建成合格率（%）	100.00		

			债券资金使用合规率 (%)	100.00	
			工程验收合格率 (%)	100.00	
		时效指标	债券发行后年度使用率 (%)	100.00	
			规范披露信息及时率 (%)	100.00	
			足额还本付息及时率 (%)	100.00	
			按期竣工验收时间 (%)	100.00	
		成本指标	初设批复投资偏离 (±%)	小于等于 10.00%	
	效益指标	社会效益	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	
			社会民众满意度 (%)	98.00	
		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	

经评估，绩效目标重点反映了专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，考虑了经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响，考虑了项目偿债指标及服务对象满意度等，因此绩效目标合理。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

1、项目投资估算依据

澧县澧南片区农村供水建设项目投资估算依据如下：

(1) 湖南省住房和城乡建设厅关于印发《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）；

(2) 湘建价[2016]72号文《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》，《关于增值税条件下材料价格与使用的规定》；

（3）湘建价[2019]130 号《关于发布 2019 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》；

（4）计价格[2002]10 号文国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计费管理规定》的通知；

（5）[2000]湘价房字第 95 号关于转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知及国家计委计价格〔1999〕1283 号关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知；

（6）湘招协[2015]6 号湖南省招标投标协会发布《招标代理服务收费标准》的通知；

（7）计价格[2002]125 号国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知；

（8）湖南省发展和改革委员会关于我省公共资源交易服务收费的通知（湘发改价费[2019]366 号）；

（9）《湖南省建设工程造价管理协会关于规范工程造价咨询服务收费的意见》（湘建价协[2016]25 号）；

（10）建设单位管理费参照财建[2016]504 号文；

（11）基本预备费按工程费用和其他工程费用之和扣除土地费用的 5%计取；

（12）工程质量检测费参照建标[2007]164 号；

（13）类似工程技术经济指标。

2、项目投资估算具体情况

澧县澧南片区农村供水建设项目总投资金额 18,430.00

万元，其中：工程费用 16,040.62 万元，工程建设其他费用 547.35 万元，预备费 802.03 万元，建设期利息 1,040.00 万元
具体投资估算如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建安工程 费	设备购置 费	独立费用	合计
I	工程部分投资				16842.65
	第一部分建筑工程	7848.58			7848.58
一	水厂工程	1422.08			1422.08
二	管网工程	5990.67			5990.67
三	取水工程	435.84			435.84
	第二部分机电设备及安装工程	890.43	5276.94		6167.37
一	水厂工程	551.36	3387.15		3938.52
二	泵站工程	64.00	946.00		1010.00
三	变配电工程	155.07	143.79		298.86
四	智慧水务工程	120.00	800.00		920.00
	第三部分金属结构设备及安装	22.80	151.99		174.79
一	管网工程	22.80	151.99		174.79
	第四部分施工临时工程	278.52			278.52
一	施工交通工程	3.77			3.77
二	施工房屋建筑工程	97.49			97.49
三	其他施工临时工程	177.26			177.26
	第五部分独立费用			1571.35	1571.35
一	建设管理费			360.45	360.45
二	工程建设监理费			252.21	252.21
三	科研勘测设计费			893.57	893.57
四	其他			65.11	65.11
	一至五部分合计	9040.34	5428.93	1571.35	16040.62
	基本预备费				802.03
	静态投资				16842.65
II	建设征地移民补偿投资				208.70

序号	工程或费用名称	建安工程 费	设备购置 费	独立费用	合计
	静态投资				208.70
III	环境保护工程投资				132.45
	静态投资				132.45
IV	水土保持工程投资				206.20
	静态投资				206.20
V	工程静态投资总计(I~IV合计)				17390.00
VI	价差预备费				
VII	建设期融资利息				1040.00
VIII	总投资				18430.00

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。

澧县澧南片区农村供水建设项目总投资 18,430.00 万元，2025 年投入金额 13,580.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年及以后
澧县澧南片区农村供水建设项目	18,430.00	13,580.00	4,850.00

其中，2025 年月度投资计划如下表所示：

2025 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
澧县澧南片区农	投资金额					4,100.00	4,100.00

村供水建设项目	其中：专项 债券金额					4,000.00	4,000.00
---------	---------------	--	--	--	--	----------	----------

续上表：

项目名称	月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
澧县澧南片区农村供水 建设项目	投资金额	5,100.00	100.00	50.00	50.00	50.00	30.00	13,580.00
	其中：专项 债券金额	5,000.00						13,000.00

（二）资金筹措方案

澧县澧南片区农村供水建设项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。本项目总投资 18,430.00 万元，其中：用于项目支出的财政资金 5,430.00 万元，占投资总额的 29.46%。拟申请发行政府专项债券资金 13,000.00 万元；其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行 7,000.00 万元，未来拟申请发行 6,000.00 万元。

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	
澧县澧南片区农村供水 建设项目	18,430.00	5,430.00	0.00	7,000.00	0.00	6,000.00	0.0	0.00	20

四、预期收益

（一）项目预期收入预测

澧县澧南片区农村供水建设项目本项目的收入来源主要是自来水经营收入。取得收入的资产为政府所有的国有资产，不属企业资产等其他资产，收入能纳入政府性基金预算用于偿还专项债。

根据湖南省发改委、湖南省住建厅发布的《城镇供水价格管理办法》（湘发改价调〔2019〕939号），城镇供水价格是指城镇公共供水企业（以下称供水企业）通过一定的工程设施，将地表水、地下水进行必要的净化、消毒处理、输送，使水质水压符合国家规定的标准后供给用户使用的水价格。城镇供水价格原则上实行政府定价。

城镇供水实行分类水价。根据使用性质分为居民生活用水、非居民用水、特种用水三类。

1、居民生活用水主要指城镇居民住宅家庭的日常生活用水。

2、非居民用水主要指工业、经营服务用水和行政事业单位用水、市政用水（环卫、绿化）、生态用水、消防用水等。

学校教学和学生生活用水、养老机构和残疾人托养机构等社会福利场所生活用水、宗教场所生活用水、社区组织工作用房和居民公益性服务设施用水等，按照居民生活类用水价格执行。

3、特种用水主要包括洗车、以自来水为原料的纯净水

生产、高尔夫球场用水等。

本项目主要为澧南镇乡镇的居民提供生活或生产供水服务，项目收入为供水服务收入，包括居民生活用水供水收入、非居民生活用水供水收入和特种用水供水收入等三类。供水价格参考常德发展和改革局公布根据《关于调整常德市城区供水价格和完善居民阶梯水价的通知》（常价服〔2015〕37号），其中居民生活用水价格 1.81 元/m³、非居民生活用水价格 2.72 元/m³、特种行业用水 7.24 元/m³。

一、居民生活用水价格

第一级，水价为2.76元/m³（其中，供水价格为1.81元/m³，污水处理费为0.95元/m³）。

第二级，水价为3.67元/m³（其中，供水价格为2.72元/m³，污水处理费为0.95元/m³）。

第三级，水价为6.38元/m³（其中，供水价格为5.43元/m³，污水处理费为0.95元/m³）。

二、非居民生活用水价格

非居民生活用水价格为4.12元/m³（其中，供水价格为2.72元/m³，污水处理费为1.4元/m³）。

三、特种行业用水价格

特种行业用水价格为8.64元/m³（其中，供水价格为7.24元/m³，污水处理费为1.4元/m³）。

本项目乔家河水厂总供水能力 2.40 万 m³/d, 考虑到自来水厂生产负荷率，计算期 3-5 年生产负荷率按 80%、85%、90%考虑，考虑到空置率，第 6 年及以后之后保持 95%。

本项目居民用水收费标准按 1.81 元/立方米计，用水量按 12000.00t/d，不考虑增长。

非居民用水价格调整为 2.72 元/立方米。本项目工业用水收费标准按 2.72 元/立方米计，用水量为 10400.00t/d，不考虑增长。

特种用水价格 7.24 元/立方米。本项目特种用水收费标准按 7.24 元/立方米计，用水量为 2400.00t/d，不考虑增长。

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
自来水经营收入	1,967.61	2,090.59	2,213.56	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54
自来水厂生产负荷率	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
居民用水收费标准（元/立方米）	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81
用水量（t/d）	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
非居民用水价格（元/立方米）	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72
用水量（t/d）	10,400.00	10,400.00	10,400.00	10,400.00	10,400.00	10,400.00	10,400.00
特种用水价格（元/立方米）	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24
用水量（t/d）	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
总收入	1,967.61	2,090.59	2,213.56	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54

续上表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
自来水经营收入	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54
自来水厂生产负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
居民用水收费标准（元/立方米）	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81
用水量（t/d）	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
非居民用水价格（元/立方米）	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72
用水量（t/d）	10,400.00	10,400.00	10,400.00	10,400.00	10,400.00	10,400.00	10,400.00
特种用水价格（元/立方米）	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24
用水量（t/d）	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
总收入	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54

续上表：

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
自来水经营收入	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	43,656.40
自来水厂生产负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
居民用水收费标准（元/立方米）	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	
用水量（t/d）	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	
非居民用水价格（元/立方米）	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	
用水量（t/d）	10,400.00	10,400.00	10,400.00	10,400.00	10,400.00	
特种用水价格（元/立方米）	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	
用水量（t/d）	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	
总收入	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	43,656.40

按照上述测算，澧县澧南片区农村供水建设项目在债券存续期内，预计可产生收入 43,656.40 万元。

（二）项目预期成本预测

澧县澧南片区农村供水建设项目的主要成本包括：原材料费用、燃料和动力消耗、工资和福利费用、修理费、其他费用等。预计项目成本为 8,853.38 万元。具体如下：

1、管理费用及其他费用：

参考上市企业披露财务数据，管理费用按经营收入的 2%计取，销售费用按经营收入的 1%计取。

类似项目管理费用参照表

项目	祁阳城乡供水一体化（一期）项目	道县城乡水务一体化建设项目	常宁市农村饮水安全巩固提升工程
管理费用	占营业收入 2%	占营业收入 3%	占营业收入 2%

2、药剂费

根据同行业所提供数据及供水行业经营现状，药剂费按

照 0.04 元/m³估算。

3、燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要是生产时所需要的电费，根据水利局所提供数据、项目建设情况及供水行业经营现状，电费按照 0.09 元/m³估算。

4、工资及福利费

工资或薪酬是项目劳动定员的报酬，包括工资、奖金、津贴和补贴、劳动保护以及福利费等，综合考虑本项目运营自动化程度，根据项目建设单位提供人力资源配置计划，项目共需要相关工作人员（管理人员）20 人，参照常德市薪酬水平，人均年工资及福利按 4.50 万元/年计算；考虑 14.00% 的福利，3%的社保。

5、维修检修费

根据提供数据及供水行业经营现状，修理费与供水规模收入呈正相关，本项目修理费按照 0.15 元/m³估算。

6、污泥处置费

污泥处置成本为 270 元/吨，每天可产生污泥 0.844 吨，每年产生污泥量约 308.15 吨，污泥处置费 8.32 万元/年，单位污泥处置费约为 0.01 元/m³。

7、水质检测费

根据同类项目，参考水质检测费用为 0.05 元/吨。

项目预期成本测算表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

管理费用及其他费用	59.03	62.72	66.41	70.10	70.10	70.10	70.10
药剂费	28.97	30.78	32.59	34.40	34.40	34.40	34.40
燃料及动力费	65.17	69.25	73.32	77.39	77.39	77.39	77.39
工资及福利费	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30
维修检修费	108.62	115.41	122.20	128.99	128.99	128.99	128.99
污泥处置费	6.66	7.07	7.49	7.90	7.90	7.90	7.90
水质检测费	36.21	38.47	40.73	43.00	43.00	43.00	43.00
合计	409.96	429.00	448.04	467.08	467.08	467.08	467.08

续上表:

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
管理费用及其他费用	70.10	70.10	70.10	70.10	70.10	70.10	70.10
药剂费	34.40	34.40	34.40	34.40	34.40	34.40	34.40
燃料及动力费	77.39	77.39	77.39	77.39	77.39	77.39	77.39
工资及福利费	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30
维修检修费	128.99	128.99	128.99	128.99	128.99	128.99	128.99
污泥处置费	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90
水质检测费	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00
合计	467.08	467.08	467.08	467.08	467.08	467.08	467.08

续上表:

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
管理费用及其他费用	70.10	70.10	70.10	70.10	163.20	1,402.86
药剂费	34.40	34.40	34.40	34.40	34.40	642.74
燃料及动力费	77.39	77.39	77.39	77.39	77.39	1,445.98
工资及福利费	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	2,000.70
维修检修费	128.99	128.99	128.99	128.99	128.99	2,410.07
污泥处置费	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	147.62
水质检测费	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	803.41
合计	467.08	467.08	467.08	467.08	560.18	8,853.38

(三) 项目预期税费依据

经营税金及附加：自来水增值税率按 9%计。城市维护

建设税按增值税的 5%计算，教育费附加按增值税的 5%（含 2%的地方教育费附加）计算，印花税按 0.3‰计算。

项目预期税费测算表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
销项税额			162.46	172.62	182.77	192.93	192.93
进项税额	1,009.21	360.43	-			-	
应纳增值税金额		-					
城市维护建设税			-	-	-	-	-
教育费附加			-	-	-	-	-
印花税			0.59	0.63	0.66	0.70	0.70
合计	-	-	0.59	0.63	0.66	0.70	0.70

续上表：

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
销项税额	192.93	192.93	192.93	192.93	192.93	192.93	192.93
进项税额							
应纳增值税金额			112.86	192.93	192.93	192.93	192.93
城市维护建设税	-	-	5.64	9.65	9.65	9.65	9.65
教育费附加	-	-	5.64	9.65	9.65	9.65	9.65
印花税	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
合计	0.70	0.70	124.84	212.93	212.93	212.93	212.93

续上表：

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
销项税额	192.93	192.93	192.93	192.93	192.93	192.93	192.93	3,604.73
进项税额								1,369.64
应纳增值税金额	192.93	192.93	192.93	192.93	192.93	192.93	192.93	2,235.09
城市维护建设税	9.65	9.65	9.65	9.65	9.65	9.65	9.65	111.79
教育费附加	9.65	9.65	9.65	9.65	9.65	9.65	9.65	111.79

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
印花税	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	13.08
合计	212.93	212.93	212.93	212.93	212.93	212.93	212.23	2,471.05

综上所述，澧县澧南片区农村供水建设项目在债券存续期内预期总收入 43,656.40 万元；项目运营成本为 8,853.38 万元，项目税费为 2,471.05 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 32,331.97 万元。

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 43,656.40 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 32,331.97 万元。

（二）项目融资还本付息情况

澧县澧南片区农村供水建设项目总投资金额为 18,430.00 万元，拟申请政府专项债券 13,000.00 万元，其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 7,000.00 万元，未来拟发行政府专项债券 6,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债为 20 年期，每半年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025 年 3 月份 20 年期国债收益率上浮 20%。据此，本次 20 年期债券的预测利率为 2.55%，则债券存续期内本息共计 19,630.00 万元。

综合考虑本次申请融资，澧县澧南片区农村供水建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	本期融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年 4 月	-	7,000.00		7,000.00	2.55%	-	-
2025 年 5 月	7,000.00	6,000.00		13,000.00	2.55%	44.61	44.61
2025 年 10 月	13,000.00			13,000.00	2.55%	82.88	82.88
2025 年 11 月	13,000.00			13,000.00	2.55%	82.88	82.88
2026 年	13,000.00			13,000.00	2.55%	331.50	331.50
2027 年	13,000.00			13,000.00	2.55%	331.50	331.50
2028 年	13,000.00			13,000.00	2.55%	331.50	331.50
2029 年	13,000.00			13,000.00	2.55%	331.50	331.50
2030 年	13,000.00			13,000.00	2.55%	331.50	331.50
2031 年	13,000.00			13,000.00	2.55%	331.50	331.50
2032 年	13,000.00			13,000.00	2.55%	331.50	331.50
2033 年	13,000.00			13,000.00	2.55%	331.50	331.50
2034 年	13,000.00			13,000.00	2.55%	331.50	331.50
2035 年	13,000.00			13,000.00	2.55%	331.50	331.50
2036 年	13,000.00			13,000.00	2.55%	331.50	331.50
2037 年	13,000.00			13,000.00	2.55%	331.50	331.50
2038 年	13,000.00			13,000.00	2.55%	331.50	331.50
2039 年	13,000.00			13,000.00	2.55%	331.50	331.50
2040 年	13,000.00			13,000.00	2.55%	331.50	331.50
2041 年	13,000.00			13,000.00	2.55%	331.50	331.50
2042 年	13,000.00			13,000.00	2.55%	331.50	331.50
2043 年	13,000.00			13,000.00	2.55%	331.50	331.50
2044 年	13,000.00			13,000.00	2.55%	331.50	331.50
2045 年 4 月	13,000.00		7,000.00	6,000.00	2.55%	82.88	7,082.88
2045 年 5 月	6,000.00		6,000.00	-	2.55%	38.25	6,038.25
合计		13,000.00	13,000.00			6,630.00	19,630.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为自来水经营收入。项目预计从

2027 年开始产生收益，项目预期总收入 43,656.40 万元；项目运营成本为 8,853.38 万元，项目税费为 2,471.05 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 32,331.97 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.65 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
澧县澧南片区农村供水建设项目	32,331.97	13,000.00	19,630.00	1.65

同时，澧县澧南片区农村供水建设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	1.32	1.65	1.87
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.74	1.65	1.63

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 1.32，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 1.63，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

项目	合计	建设期		运营期							
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	62,086.40	13,580.00	4,850.00	1,967.61	2,090.59	2,213.56	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54
资本金	5,430.00	580.00	4,850.00								
债券资金流入	13,000.00	13,000.00									
运营收入	43,656.40			1,967.61	2,090.59	2,213.56	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54
回收固定资产 余值	-										
流动资金回收	-										
回收土地余值	-										
现金流出	48,842.56	13,580.00	4,850.00	742.05	761.13	780.20	799.28	799.28	799.28	799.28	923.42
建设投资	17,888.13	13,369.63	4,518.50								
运营成本	8,853.38	-	-	409.96	429.00	448.04	467.08	467.08	467.08	467.08	467.08
税金及附加	2,471.05	-	-	0.59	0.63	0.66	0.70	0.70	0.70	0.70	124.84
运营期利息	6,630.00	210.37	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50
债券本金	13,000.00										
净现金流量	13,243.84	-	-	1,225.56	1,329.46	1,433.36	1,537.26	1,537.26	1,537.26	1,537.26	1,413.12
累计净现金流量	13,243.84	-	-	1,225.56	2,555.02	3,988.38	5,525.64	7,062.90	8,600.16	10,137.42	11,550.54

续上表:

项目	运营期										
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54
资本金											
债券资金流入											
运营收入	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54	2,336.54
回收固定资产 余值											
流动资金回收											
回收土地余值											
现金流出	1,011.51	1,011.51	1,011.51	1,011.51	1,011.51	1,011.51	1,011.51	1,011.51	1,011.51	1,011.51	13,893.54
建设投资											
运营成本	467.08	467.08	467.08	467.08	467.08	467.08	467.08	467.08	467.08	467.08	560.18
税金及附加	212.93	212.93	212.93	212.93	212.93	212.93	212.93	212.93	212.93	212.93	212.23
运营期利息	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	121.13
债券本金			-	-	-						13,000.00
净现金流量	1,325.03	1,325.03	1,325.03	1,325.03	1,325.03	1,325.03	1,325.03	1,325.03	1,325.03	1,325.03	-11,557.00
累计净现金流量	12,875.57	14,200.60	15,525.63	16,850.66	18,175.69	19,500.72	20,825.75	22,150.78	23,475.81	24,800.84	13,243.84

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

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

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

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过

程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

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

澧县澧南片区农村供水建设项目主管部门是澧县水利局。项目主管部门将负责按照澧县本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行农林水利专项债券项目库，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，做好其他类型专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好其他类型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《常德市澧县 2025 年政府专项债券澧县澧南片区农村供水建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 4 月 17 日

常德市澧县 2025 年政府专项债券 澧县甘溪滩片区农村供水建设项目 预期收益与融资平衡方案

【常德市澧县】【澧县甘溪滩片区农村供水建设项目】，本次拟发行政府专项债券【6,800.00】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
澧县甘溪滩 片区农村供水 建设项目	2025 年湖南省 政府专项债券 (八期)	6,800.00	20 年	澧县水利局

一、项目概况

（一）区域介绍

澧县位于湖南省西北部，常德市北部，与长江直线距离 80 公里，是枝柳铁路、二广高速和 207 国道跨越长江，进入湖南的第一县。澧县北连长江，南通潇湘，西控九澧，东出洞庭，自古就有“九澧门户”之称。是澧水流域和湖南省参与长江开发的一大战略要地。全县辖 4 个街道办事处，15 个镇，总面积 2,075.41 平方公里。2022 年至 2024 年，澧县分别实现一般公共预算收入 20.04 亿元、20.40 亿元和 21.50 亿元、。政府性基金收入分别为 6.52 亿元和 4.37 亿元、49.70 亿元，2022 年至 2024 年土地出让收入分别为 6.03 亿元、3.78 亿元和 5.1 亿元。

澧县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	448.10	475.90	504.20
居民人均可支配收入	30,466.50	29,647.00	31,152.00
一般公共预算收入	20.04	20.40	14.60
政府性基金收入	6.52	4.37	5.70
其中：国有土地出让收入	6.03	3.78	5.10
政府性基金支出	19.75	15.24	58.50
其中：国有土地出让支出	7.09	1.54	41.60

数据来源：<https://www.li-xian.gov.cn/zwgk/public/6616363/2059016271.html>；
<https://www.li-xian.gov.cn/zwgk/public/6616363/2107489051.html>。

（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	批复文件
------	------	------	----	------

			机构	
澧县甘溪滩片区农村供水建设项目	<p>1、项目总投资 18,620.00 万元；</p> <p>2、项目位于湖南省常德市澧县甘溪滩镇镇域；</p> <p>3、建设期间（2025 年 4 月-2027 年 3 月）。</p>	<p>本项目建设内容主要包括：本项目拟对澧县甘溪滩镇、金罗镇、火连坡部分村镇域等农村供水提供饮水工程。通过对太青水库、三岔湾水库、烟棚峪水库等饮水工程，保证供水充足，同时新建太青水厂 1 座自来水厂，建设总体规模为 2.20 万 m³/d，总用地 30.00 亩。保证区域范围内人口的生活、生产安全用水，配套新建输送水管网工程，配套管网长度共计 174.70km，配套建设智慧水务工程。具体为：</p> <p>（1）自来水厂工程</p> <p>①太青水厂</p> <p>建设规模 2.20 万 m³/d，用地面积 20000.00m²（约合 30.00 亩），总建（构）筑面积 12693.38m²，主要建设内容包括综合楼、泵站建设用房、附属建筑、取水工程、净水厂区施工、净水处理设备、厂区硬化、供排水、变配电等基础配套设施工程；</p> <p>（2）引水工程</p> <p>太青水库、三岔湾水库、烟棚峪水库等引水工程，引水长度共计 9.00km；</p> <p>（3）配水管道工程</p> <p>配水管网总长度为 174700.00m，其中主干管网长度 14200.00m，支干管网长度 160500.00m。</p> <p>①给水管网主干管网工程</p> <p>主要建设 DN600 球墨铸铁管长度 2200.00m、DN400 球墨铸铁管长度 3500.00m、DN300 球墨铸铁管长度 8500.00m；</p> <p>②给水管网支路管网工程主要建设 DN100PP-R 给水管长度 98500.00m，DN200PP-R 给水管长度 44500.00m，</p>	澧县水利局	<p>1、《澧县甘溪滩片区农村供水建设项目可行性研究报告》</p> <p>2、澧县发展和改革局（澧县国防动员办公司）《关于澧县甘溪滩片区农村供水建设项目可行性研究报告的批复》（澧发改审〔2023〕420 号）；</p> <p>3、澧县自然资源局《建设工程规划许可证》建字第 430723202361013 号</p> <p>4、澧县自然资源局《建设用地规划许可证》地字第 430723202351009 号</p> <p>5、澧县自然资源局《建设项目用地预审与选址意见书》用字第 430723202341006 号</p> <p>澧县水利局关于《澧县甘溪滩片区农村供水工程初步设计》的批复澧水函【2023】7 号</p>

		DN300PP-R 给水管长度 14000.00m, DN400PP-R 给水管长度 3500.00m。 (4) 智慧水务工程 乡镇镇域农村供水配套智慧监测、智慧数据大平台等。		
--	--	---	--	--

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁（或土地平整）工作由澧县土地依法征收工作领导小组办公室（或当地土储中心等相应部门）实施。

澧县甘溪滩片区农村供水建设项目已经通过湖南途顺律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

促进工业及第三产业发展。随着澧县经济的发展，供水量跟不上发展的需要，制约了旅游业、工业的发展。本项目通过新建供水管网，提高了各区域供水能力，缓解供水矛盾，促进了旅游业、工业的发展。

同时本项目的建设也为城市的服务、餐饮、宾馆、旅游等公益事业提供健康水源，促进城市第三产业的发展 and 对外开放。

（二）社会效益分析

1、满足人民群众不断发展的用水需求

随着人民生活水平的不断提高和人口的增长，对水的需求量也与日俱增，由于供水设施不够，使广大居民只能限量用水，严重影响了生活质量和水平。本项目通过水厂、管网

的新建，基本满足了澧县甘溪滩镇、金罗镇、火连坡部分村镇域的供水要求。

2、改善水质，提高城市市民用水安全及健康

自来水直接被用户使用，它的质量直接关系到人民身体健康和工业产品的质量。城市供水面对千家万户、各行各业，供水管网遍布整个城市大街小巷和农村，要保证用户用好水、用足水，必须采取必要的科技手段保证水压，实时管网在线测压点进行 24 小时跟踪监察水压变化，及时调整管网压力，减少爆管或低压供水，管网水压合格率达到 100%。本项目通过新建供水管网，引进新工艺新建水厂，保证自来水质量，确保用水健康；同时，通过自动化升级改造，智能系统调节供水量及供水压力，保证了居民用水安全。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已经取得立项批复、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目估算总投资为 18,620.00 万元，项目资本金为 6,120.00 万元，资本金比例为 32.87%。项目总投资中资金缺口 12,500.00 万元。本项目本次拟申请额度 6,800.00 万元，拟下次申请融资专项债券 5,700.00 万元，符合本项目目前的建设资金缺口额度，债券资金需求合理。

根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025 年 3 月份 20 年国债收益率上浮 20%，即 2.55%进

行测算，期限 20 年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息,共计偿还本息 18,875.00 万元。

根据项目预期收益预测及其所能依据的各项假设，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目预期收益为 30,184.43 万元，项目预期收益对本期债券本息的覆盖倍数为 1.60 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，本项目能取得比银行贷款利率更优惠的募集资金成本完成资金筹措，为项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期经营收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。由以上分析可见，本项目的收益可以覆盖本期专项债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

（五）项目事前绩效评价结果

该项目收益 30,184.43 万元，项目债券本息合计 18,875.00 万元，本息覆盖倍数为 1.60，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为本项目提供足够的资金支持,保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间为本地区社会和人文环境所接受。总的来说，本项目绩效目标指向明确，

与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控。该项目经过事前绩效评估审核认定，符合政府专项债申报条件。

（六）项目存续期

根据《澧县甘溪滩片区农村供水建设项目可行性研究报告》、《关于澧县甘溪滩片区农村供水建设项目可行性研究报告的批复》（澧发改审（2023）420号），预测本项目存续期限为20年。

（七）项目绩效目标

项目效益指标含产出指标、效益指标、满意度指标如下：

项目绩效指标表

项目名称	澧县甘溪滩片区农村供水建设项目				
主管部门	澧县水利局		建设期	2025 年 4 月-2027 年 3 月	
资金金额 (万元)	实施期资金总额	18,620.00			
	其中：资本金	6,120.00			
	债券资金	12,500.00			
总体目标	实施期总目标				
	本项目拟对澧县甘溪滩镇、金罗镇、火连坡部分村镇域等农村供水提供饮水工程。通过对太青水库、三岔湾水库、烟棚峪水库等饮水工程，保证供水充足，同时新建太青水厂 1 座自来水厂，建设总体规模为 2.20 万 m³/d，总用地 30.00 亩。保证区域范围内人口的生活、生产安全用水，配套新建输送水管网工程，配套管网长度共计 174.70km，配套建设智慧水务工程。				
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	备注
	产出指标	数量指标	建设总体规模（m³/d）	2.20 万	
			总用地面积（亩）	30.00	
			配套管网（km）	174.70	
		质量指标	项目建成合格率（%）	100.00	

			债券资金使用合规率 (%)	100.00	
			工程验收合格率 (%)	100.00	
		时效指标	债券发行后年度使用率 (%)	100.00	
			规范披露信息及时率 (%)	100.00	
			足额还本付息及时率 (%)	100.00	
			按期竣工验收时间 (%)	100.00	
		成本指标	初设批复投资偏离 (±%)	小于等于 10.00%	
	效益指标	社会效益	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	
			社会民众满意度 (%)	98.00	
		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	

经评估，绩效目标重点反映了专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，考虑了经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响，考虑了项目偿债指标及服务对象满意度等，因此绩效目标合理。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

1、项目投资估算依据

澧县甘溪滩片区农村供水建设项目投资估算依据如下：

(1) 湖南省住房和城乡建设厅关于印发《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）；

(2) 湘建价[2016]72号文《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》，《关于增值税条件下材料价格与使用的规定》；

(3) 湘建价[2019]130 号《关于发布 2019 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》；

(4) 计价格[2002]10 号文国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计费管理规定》的通知；

(5) [2000]湘价房字第 95 号关于转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知及国家计委计价格〔1999〕1283 号关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知；

(6) 湘招协[2015]6 号湖南省招投标协会发布《招标代理服务收费标准》的通知；

(7) 计价格[2002]125 号国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知；

(8) 湖南省发展和改革委员会关于我省公共资源交易服务收费的通知（湘发改价费[2019]366 号）；(9) 《湖南省建设工程造价管理协会关于规范工程造价咨询服务收费的意见》（湘建价协[2016]25 号）；

(10) 建设单位管理费参照财建[2016]504 号文；

(11) 基本预备费按工程费用和其他工程费用之和扣除土地费用的 5%计取；

(12) 工程质量检测费参照建标[2007]164 号；

(13) 类似工程技术经济指标。

2、项目投资估算具体情况

澧县甘溪滩片区农村供水建设项目总投资金额

18,620.00 万元，其中：工程费用 16,280.52 万元，工程建设其他费用 525.45 万元，预备费 814.03 万元，建设期利息 1,000.00 万元。具体投资估算如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建安工程费	设备购置费	独立费用	合计
I	工程部分投资				17,094.54
	第一部分建筑工程	8,623.70			8,623.70
一	水厂工程	1,422.08			1,422.08
二	管网工程	6,765.79			6,765.79
三	取水工程	435.84			435.84
	第二部分机电设备及安装工程	864.28	4,702.55		5,566.83
一	水厂工程	531.21	3,252.76		3,783.97
二	泵站工程	64.00	546.00		610.00
三	变配电工程	155.07	143.79		298.86
四	智慧水务工程	114.00	760.00		874.00
	第三部分金属结构设备及安装	22.80	151.99		174.79
一	管网工程	22.80	151.99		174.79
	第四部分施工临时工程	301.29			301.29
一	施工交通工程	3.77			3.77
二	施工房屋建筑工程	105.13			105.13
三	其他施工临时工程	192.39			192.39
	第五部分独立费用			1,613.91	1,613.91
一	建设管理费			388.23	388.23
二	工程建设监理费			255.15	255.15
三	科研勘测设计费			904.52	904.52
四	其他			66.00	66.00
	一至五部分合计	9,812.07	4,854.54	1,613.91	16,280.52
	基本预备费				814.03
	静态投资				17,094.54
II	建设征地移民补偿投资				200.35

序号	工程或费用名称	建安工程费	设备购置费	独立费用	合计
	静态投资				200.35
III	环境保护工程投资				127.15
	静态投资				127.15
IV	水土保持工程投资				197.95
	静态投资				197.95
V	工程静态投资总计(I~IV合计)				17,620.00
VI	价差预备费				
VII	建设期融资利息				1,000.00
VIII	总投资				18,620.00

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。

澧县甘溪滩片区农村供水建设项目总投资 18,620.00 万元，2025 年投入金额 13,720.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年及以后
澧县甘溪滩片区农村供水建设项目	18,620.00	13,720.00	4,900.00

其中，2025 年月度投资计划如下表所示：

2025 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
澧县甘溪滩片	投资金额					4,200.00	4,200.00

区农村供水建设项目	其中：专项 债券金额					4,000.00	4,000.00
-----------	---------------	--	--	--	--	----------	----------

续上表：

项目名称	月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
澧县甘溪滩片区农村供水建设项目	投资金额	4,800.00	220.00	150.00	50.00	50.00	50.00	13,720.00
	其中：专项 债券金额	4,500.00						12,500.00

（二）资金筹措方案

澧县甘溪滩片区农村供水建设项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。本项目总投资 18,620.00 万元，其中：用于项目支出的财政资金 6,120.00 万元，占投资总额的 32.87%。拟申请发行政府专项债券资金 12,500.00 万元；其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行 6,800.00 万元，未来拟申请发行 5,700.00 万元。

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	
澧县甘溪滩片区农村供水建设项目	18,620.00	6,120.00	0.00	6,800.00	0.00	5,700.00	0.0	0.00	20

四、预期收益

（一）项目预期收入预测

澧县甘溪滩片区农村供水建设项目本项目的收入来源主要是自来水经营收入。取得收入的资产为政府所有的国有资产，不属企业资产等其他资产，收入能纳入政府性基金预算用于偿还专项债。

根据湖南省发改委、湖南省住建厅发布的《城镇供水价格管理办法》（湘发改价调〔2019〕939号），城镇供水价格是指城镇公共供水企业（以下称供水企业）通过一定的工程设施，将地表水、地下水进行必要的净化、消毒处理、输送，使水质水压符合国家规定的标准后供给用户使用的水价格。城镇供水价格原则上实行政府定价。

城镇供水实行分类水价。根据使用性质分为居民生活用水、非居民用水、特种用水三类。

1、居民生活用水主要指城镇居民住宅家庭的日常生活用水。

2、非居民用水主要指工业、经营服务用水和行政事业单位用水、市政用水（环卫、绿化）、生态用水、消防用水等。

学校教学和学生生活用水、养老机构和残疾人托养机构等社会福利场所生活用水、宗教场所生活用水、社区组织工作用房和居民公益性服务设施用水等，按照居民生活类用水价格执行。

3、特种用水主要包括洗车、以自来水为原料的纯净水

生产、高尔夫球场用水等。

本项目主要为澧南镇乡镇的居民提供生活或生产供水服务，项目收入为供水服务收入，包括居民生活用水供水收入、非居民生活用水供水收入和特种用水供水收入等三类。供水价格参考常德发展和改革局公布根据《关于调整常德市城区供水价格和完善居民阶梯水价的通知》（常价服〔2015〕37号），其中居民生活用水价格 1.81 元/m³、非居民生活用水价格 2.72 元/m³、特种行业用水 7.24 元/m³。

一、居民生活用水价格

第一级，水价为2.76元/m³（其中，供水价格为1.81元/m³，污水处理费为0.95元/m³）。

第二级，水价为3.67元/m³（其中，供水价格为2.72元/m³，污水处理费为0.95元/m³）。

第三级，水价为6.38元/m³（其中，供水价格为5.43元/m³，污水处理费为0.95元/m³）。

二、非居民生活用水价格

非居民生活用水价格为4.12元/m³（其中，供水价格为2.72元/m³，污水处理费为1.4元/m³）。

三、特种行业用水价格

特种行业用水价格为8.64元/m³（其中，供水价格为7.24元/m³，污水处理费为1.4元/m³）。

本项目乔家河水厂总供水能力 2.20 万 m³/d, 考虑到自来水厂生产负荷率，计算期 3-5 年生产负荷率按 80%、85%、90%考虑，考虑到空置率，第 6 年及以后之后保持 95%。

本项目居民用水收费标准按 1.81 元/立方米计，用水量按 11000.00t/d，不考虑增长万元。

非居民用水价格调整为 2.72 元/立方米。本项目工业用水收费标准按 2.72 元/立方米计，用水量为 8200.00t/d，不考虑增长。

特种用水价格 7.24 元/立方米。本项目特种用水收费标准按 7.24 元/立方米计，用水量为 2800.00t/d，不考虑增长。

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
自来水经营收入	1,824.59	1,938.63	2,052.67	2,166.70	2,166.70	2,166.70
自来水厂生产负荷率	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
居民用水收费标准（元/立方米）	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81
用水量（t/d）	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
非居民用水价格（元/立方米）	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72
用水量（t/d）	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00
特种用水价格（元/立方米）	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24
用水量（t/d）	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
总收入	1,824.59	1,938.63	2,052.67	2,166.70	2,166.70	2,166.70

续上表：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
自来水经营收入	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70
自来水厂生产负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
居民用水收费标准（元/立方米）	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81
用水量（t/d）	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
非居民用水价格（元/立方米）	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72
用水量（t/d）	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00
特种用水价格（元/立方米）	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24
用水量（t/d）	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
总收入	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70

续上表：

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----

自来水经营收入	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	40,483.09
自来水厂生产负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
居民用水收费标准（元/立方米）	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	
用水量（t/d）	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	
非居民用水价格（元/立方米）	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	
用水量（t/d）	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	
特种用水价格（元/立方米）	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	
用水量（t/d）	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	
总收入	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	40,483.09

按照上述测算，澧县甘溪滩片区农村供水建设项目在债券存续期内，预计可产生收入 40,483.09 万元。

（二）项目预期成本预测

澧县甘溪滩片区农村供水建设项目的主要成本包括：原材料费用、燃料和动力消耗、工资和福利费用、修理费、其他费用等。预计项目成本为 8,135.95 万元。具体如下：

1、管理费用及其他费用：

参考上市企业披露财务数据，管理费用按经营收入的 2% 计取，销售费用按经营收入的 1% 计取。

类似项目管理费用参照表

项目	祁阳城乡供水一体化（一期）项目	道县城乡水务一体化建设项目	常宁市农村饮水安全巩固提升工程
管理费用	占营业收入 2%	占营业收入 3%	占营业收入 2%

2、药剂费

根据同行业所提供数据及供水行业经营现状，药剂费按照 0.04 元/m³ 估算。



3、燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要是生产时所需要的电费，根据水利局所提供数据、项目建设情况及供水行业经营现状，电费按照 0.09 元/m³估算。

4、工资及福利费

工资或薪酬是项目劳动定员的报酬，包括工资、奖金、津贴和补贴、劳动保护以及福利费等，综合考虑本项目运营自动化程度，根据项目建设单位提供人力资源配置计划，项目共需要相关工作人员（管理人员）20 人，参照常德市薪酬水平，人均年工资及福利按 4.50 万元/年计算；考虑 14.00% 的福利，3% 的社保。

5、维修检修费

根据提供数据及供水行业经营现状，修理费与供水规模收入呈正相关，本项目修理费按照 0.15 元/m³估算。

6、污泥处置费

污泥处置成本为 270 元/吨，每天可产生污泥 0.844 吨，

每年产生污泥量约 308.15 吨，污泥处置费 8.32 万元/年，单位污泥处置费约为 0.01 元/m³。

7、水质检测费

根据同类项目，参考水质检测费用为 0.05 元/吨。

项目预期成本测算表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
管理费用及其他费用	54.74	58.16	61.58	65.00	65.00	65.00
药剂费	25.70	27.30	28.91	30.51	30.51	30.51
燃料及动力费	57.82	61.43	65.04	68.66	68.66	68.66
工资及福利费	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30
维修检修费	96.36	102.38	108.41	114.43	114.43	114.43
污泥处置费	6.10	6.49	6.87	7.25	7.25	7.25
水质检测费	32.12	34.13	36.14	38.14	38.14	38.14
合计	378.14	395.19	412.25	429.29	429.29	429.29

续上表：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
管理费用及其他费用	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
药剂费	30.51	30.51	30.51	30.51	30.51	30.51
燃料及动力费	68.66	68.66	68.66	68.66	68.66	68.66
工资及福利费	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30
维修检修费	114.43	114.43	114.43	114.43	114.43	114.43
污泥处置费	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25
水质检测费	38.14	38.14	38.14	38.14	38.14	38.14
合计	429.29	429.29	429.29	429.29	429.29	429.29

续上表：

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
管理费用及其他费用	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	163.20	1,312.68
药剂费	30.51	30.51	30.51	30.51	30.51	30.51	30.51	570.07
燃料及动力费	68.66	68.66	68.66	68.66	68.66	68.66	68.66	1,282.85
工资及福利费	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	2,000.70

维修检修费	114.43	114.43	114.43	114.43	114.43	114.43	114.43	2,138.03
污泥处置费	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	135.46
水质检测费	38.14	38.14	38.14	38.14	38.14	38.14	21.67	696.16
合计	429.29	429.29	429.29	429.29	429.29	429.29	511.02	8,135.95

（三）项目预期税费依据

经营税金及附加：自来水增值税率按 9%计。城市维护建设税按增值税的 5%计算，教育费附加按增值税的 5%（含 2%的地方教育费附加）计算，印花税按 0.3‰计算。

项目预期税费测算表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
销项税额			150.65	160.07	169.49	178.90	178.90
进项税额	1,022.48	365.17	-			-	
应纳增值税金额		-					
城市维护建设税			-	-	-	-	-
教育费附加			-	-	-	-	-
印花税			0.55	0.58	0.62	0.65	0.65
合计	-	-	0.55	0.58	0.62	0.65	0.65

续上表：

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
销项税额	178.90	178.90	178.90	178.90	178.90	178.90	178.90
进项税额							
应纳增值税金额				165.96	178.90	178.90	178.90
城市维护建设税	-	-	-	8.30	8.95	8.95	8.95
教育费附加	-	-	-	8.30	8.95	8.95	8.95
印花税	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
合计	0.65	0.65	0.65	183.21	197.45	197.45	197.45

续上表：

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
销项税额	178.90	178.90	178.90	178.90	178.90	178.90	178.90	3,342.61
进项税额								1,387.65
应纳增值税金额	178.90	178.90	178.90	178.90	178.90	178.90	178.90	1,954.96
城市维护建设税	8.95	8.95	8.95	8.95	8.95	8.95	8.95	97.80
教育费附加	8.95	8.95	8.95	8.95	8.95	8.95	8.95	97.80
印花税	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	12.15
合计	197.45	197.45	197.45	197.45	197.45	197.45	197.45	2,162.71

综上所述，澧县甘溪滩片区农村供水建设项目在债券存续期内预期总收入 40,483.09 万元；项目运营成本为 8,135.95 万元，项目税费为 2,162.71 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 30,184.43 万元。

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 40,483.09 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 30,184.43 万元。

（二）项目融资还本付息情况

澧县甘溪滩片区农村供水建设项目总投资金额为 18,620.00 万元，拟申请政府专项债券 12,500.00 万元，其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 6,800.00 万元，未来拟发行政

府专项债券 5,700.00 万元，本次拟申请发行政府专项债为 20 年期，每半年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025 年 3 月份 20 年期国债收益率上浮 20%。据此，本次 20 年期债券的预测利率为 2.55%，则债券存续期内本息共计 18,875.00 万元。

综合考虑本次申请融资，澧县甘溪滩片区农村供水建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	本期融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年 4 月	-	6,800.00		6,800.00	2.55%	-	-
2025 年 5 月	6,800.00	5,700.00		12,500.00	2.55%	43.34	43.34
2025 年 10 月	12,500.00			12,500.00	2.55%	79.69	79.69
2025 年 11 月	12,500.00			12,500.00	2.55%	79.69	79.69
2026 年	12,500.00			12,500.00	2.55%	318.75	318.75
2027 年	12,500.00			12,500.00	2.55%	318.75	318.75
2028 年	12,500.00			12,500.00	2.55%	318.75	318.75
2029 年	12,500.00			12,500.00	2.55%	318.75	318.75
2030 年	12,500.00			12,500.00	2.55%	318.75	318.75
2031 年	12,500.00			12,500.00	2.55%	318.75	318.75
2032 年	12,500.00			12,500.00	2.55%	318.75	318.75
2033 年	12,500.00			12,500.00	2.55%	318.75	318.75
2034 年	12,500.00			12,500.00	2.55%	318.75	318.75
2035 年	12,500.00			12,500.00	2.55%	318.75	318.75
2036 年	12,500.00			12,500.00	2.55%	318.75	318.75
2037 年	12,500.00			12,500.00	2.55%	318.75	318.75
2038 年	12,500.00			12,500.00	2.55%	318.75	318.75
2039 年	12,500.00			12,500.00	2.55%	318.75	318.75
2040 年	12,500.00			12,500.00	2.55%	318.75	318.75
2041 年	12,500.00			12,500.00	2.55%	318.75	318.75
2042 年	12,500.00			12,500.00	2.55%	318.75	318.75

年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	本期融资利率	应付利息	还本付息合计
2043 年	12,500.00			12,500.00	2.55%	318.75	318.75
2044 年	12,500.00			12,500.00	2.55%	318.75	318.75
2045 年 4 月	12,500.00		6,800.00	5,700.00	2.55%	79.69	6,879.69
2045 年 5 月	5,700.00		5,700.00		2.55%	36.34	5,736.34
合计		12,500.00	12,500.00			6,375.00	18,875.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为自来水经营收入。项目预计从 2027 年开始产生收益，项目预期总收入 40,483.09 万元；项目运营成本为 8,135.95 万元，项目税费为 2,162.71 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 30,184.43 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.60 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
澧县甘溪滩片区农村供水建设项目	30,184.43	12,500.00	18,875.00	1.60

同时，澧县甘溪滩片区农村供水建设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	1.28	1.60	1.81

成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.69	1.60	1.59

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 1.59，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

项目	合计	建设期		运营期							
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	59,103.09	13,720.00	4,900.00	1,824.59	1,938.63	2,052.67	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70
资本金	6,120.00	1,220.00	4,900.00								
债券资金流入	12,500.00	12,500.00									
运营收入	40,483.09			1,824.59	1,938.63	2,052.67	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70
回收固定资产余 值	-										
流动资金回收	-										
回收土地余值	-										
现金流出	47,272.19	13,720.00	4,900.00	697.44	714.52	731.62	748.69	748.69	748.69	748.69	748.69
建设投资	18,098.53	13,517.28	4,581.25								
运营成本	8,135.95	-	-	378.14	395.19	412.25	429.29	429.29	429.29	429.29	429.29
税金及附加	2,162.71	-	-	0.55	0.58	0.62	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
运营期利息	6,375.00	202.72	318.75	318.75	318.75	318.75	318.75	318.75	318.75	318.75	318.75
债券本金	12,500.00										
净现金流量	11,830.90	-	-	1,127.15	1,224.11	1,321.05	1,418.01	1,418.01	1,418.01	1,418.01	1,418.01
累计净现金流量	11,830.90	-	-	1,127.15	2,351.26	3,672.31	5,090.32	6,508.33	7,926.34	9,344.35	10,762.36

续上表：

项目	运营期										
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70
资本金											
债券资金流入											
运营收入	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70	2,166.70
回收固定资产余 值											
流动资金回收											
回收土地余值											
现金流出	931.25	945.49	945.49	945.49	945.49	945.49	945.49	945.49	945.49	945.49	13,324.50
建设投资											
运营成本	429.29	429.29	429.29	429.29	429.29	429.29	429.29	429.29	429.29	429.29	511.02
税金及附加	183.21	197.45	197.45	197.45	197.45	197.45	197.45	197.45	197.45	197.45	197.45
运营期利息	318.75	318.75	318.75	318.75	318.75	318.75	318.75	318.75	318.75	318.75	116.03
债券本金			-	-	-						12,500.00
净现金流量	1,235.45	1,221.21	1,221.21	1,221.21	1,221.21	1,221.21	1,221.21	1,221.21	1,221.21	1,221.21	-11,157.80
累计净现金流量	11,997.81	13,219.02	14,440.23	15,661.44	16,882.65	18,103.86	19,325.07	20,546.28	21,767.49	22,988.70	11,830.90

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

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

社会稳定风险的可能性不存在。

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

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

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能

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

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

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

澧县甘溪滩片区农村供水建设项目主管部门是澧县水利局。项目主管部门将负责按照澧县本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行农林水利专项债券项目库，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，做好其他类型专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好其他类型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《常德市澧县 2025 年政府专项债券澧县甘溪滩片区农村供水建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 4 月 17 日

常德市澧县 2025 年政府专项债券
澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区
建设试点项目
预期收益与融资平衡方案

【常德市澧县】【澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目】，本次拟发行政府专项债券【5,000.00】万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目	2025 年湖南省政府专项债券(八期)	5,000.00	20 年	澧县澧阳平原灌区管理处

一、项目概况

（一）区域介绍

澧县位于湖南省西北部，常德市北部，与长江直线距离 80 公里，是枝柳铁路、二广高速和 207 国道跨越长江，进入湖南的第一县。澧县北连长江，南通潇湘，西控九澧，东出洞庭，自古就有“九澧门户”之称。是澧水流域和湖南省参与长江开发的一大战略要地。全县辖 4 个街道办事处，15 个镇，总面积 2,075.41 平方公里。2022 年至 2024 年，澧县分别实现一般公共预算收入 20.04 亿元、20.40 亿元和 21.50 亿元、。政府性基金收入分别为 6.52 亿元和 4.37 亿元、49.70 亿元，2022 年至 2024 年土地出让收入分别为 6.03 亿元、3.78 亿元和 5.1 亿元。

澧县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	448.10	475.90	504.20
居民人均可支配收入	30,466.50	29,647.00	31,152.00
一般预算收入	20.04	20.40	14.60
政府性基金收入	6.52	4.37	5.70
其中：国有土地出让收入	6.03	3.78	5.10
政府性基金支出	19.75	15.24	58.50
其中：国有土地出让支出	7.09	1.54	41.60

数 据 来 源： <https://www.li-xian.gov.cn/zwgk/public/6616363/2059016271.html> ；
<https://www.li-xian.gov.cn/zwgk/public/6616363/2107489051.html>。

（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
澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目	1、项目总投资 19,767.00 万元； 2、项目位于澧县澧阳平原灌区； 3、建设期间（2025 年 1 月-2027 年 12 月）。	本项目建设内容主要包括：本项目拟进行澧县澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区的建设，主要包括水源工程、灌溉渠道工程、渠系建筑物及配套设施工程、田间工程及信息化计量及控制监测工程，具体建设内容如下： 1、水源工程主要包括加压泵站 50 座，光电控水泵站 2 座。 2、灌溉渠道工程主要包括干渠维修 2.23 千米，支渠维修 6.18 千米，干渠清淤 111.28 千米，支渠清淤 257.59 千米等。 3、渠系建筑物及配套设施工程主要包括巴歇尔量水堰 607 套。 4、田间工程主要包括新建 PE 输水管道 617.10 千米，出水栓 10078 个。 5、信息化计量及控制监测工程主要包括总干渠渠首闸门远控自动化改造 4 座，分干渠渠首闸门远控制动化改造 14 座，节制闸远控自动化改造 82 座，全渠道控制闸门 52 座，泵站自动化控制系统 74 套，水质监测站 4 座，分支管智能计量装置 640 个等。	澧县澧阳平原灌区管理处	1、《澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目可行性研究报告》 2、澧县发展和改革局（澧县国防动员办公室）《关于澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目可行性研究报告的批复》（澧发改审〔2023〕402 号）； 3、澧县自然资源局《关于澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目用地情况的说明》 4、湖南省水利厅《湖南省水利厅关于核发澧阳平原灌区管理》湘水函〔2020〕367 号

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁（或土地平整）工作由澧县土地依法征收工作领导小组办公室（或当地土储中心等相应部门）实施。

澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目已经通过湖南途顺律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、项目建设是改善农业生产条件、提升综合生产能力和综合效益的重要途径。通过澧阳平原灌区配套工程建设，将实现农民增收，促进农业发展和农村稳定。

2、项目建设符合国家、湖南省及澧县水利建设，对提高澧县水利建设水平，有很大的促进作用。

3、项目建设能够全面解决灌区农业灌溉用水“卡脖子”突出问题，增强灌区农业区域灌溉输配水能力，实现水资源的合理配置。

4、项目建设通过治水、治坡等环境综合治理，完善配套基础设施，改善区域水质和生态功能，达到水清、水活、水安的要求。对进一步改善城镇整体环境，建立良好的城市形象具有重大意义。

5、项目建设将改变灌区过度灌溉，水资源浪费现状，减少超量灌溉造成的水土流失。灌区灌排协同将有利于区域自然保护、生态系统的保护和修复，将为当地老百姓创造一个更加安全更加稳定的生产、生活环境，对区域生态环境的改善有重要作用。

6、项目建成后将带动当地的其他产业快速发展，横向扩展和纵向延伸，形成众多的并发产业链，市场自主调整产业结构，提高经济的活力，从而提高澧县的总体经济水平。同时将有助于提高居民的环境保护意识。

（二）社会效益分析

1、项目实施后，将改变灌区过度灌溉，水资源浪费现状，减少超量灌溉造成的水土流失。灌区灌排协同将有利于区域自然保护、生态系统的保护和修复，将为当地老百姓创造一个更加安全更加稳定的生产、生活环境，对区域生态环境的改善有重要作用。通过实施最严格水资源管理、强化农业灌溉节水和农田用水管理等措施，农户用水将更加高效便捷，节约水量可补充生态，进一步改善和维护当地自然生态景观。

2、项目实施后，通过进一步完善区域水资源配置体系，对充分发挥现有水源作用与效益具有巨大推进作用。灌区农业用水条件得到显著改善，将全面优化当地农业生产条件，促进粮食产量及品质进一步提高，也为发展当地脐橙、大棚蔬菜、茶叶等特色经济作物提供有力的水利支撑，进一步巩固脱贫攻坚成果，为全面推进乡村振兴战略打好基础。通过改革引入的先进管理模式、技术手段和土地经营主体，有利于加快推进农业增长方式转变与现代农业发展，补齐当地农业产业链短板，提高土地产出效益，有利于巩固提升脱贫攻坚成果、实现乡村振兴战略、促进乡村振兴。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已经取得立项批复、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目估算总投资为 19,767.00 万元，项目资本金为

4,767.00 万元，资本金比例为 24.12%。项目总投资中资金缺口 15,000.00 万元。本项目本次拟申请额度 5,000.00 万元，拟下次申请融资专项债券 10,000.00 万元，符合本项目目前的建设资金缺口额度，债券资金需求合理。

根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025 年 3 月份 20 年国债收益率上浮 20%，即 2.55%进行测算，期限 20 年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，共计偿还本息 22,650.00 万元。

根据项目预期收益预测及其所能依据的各项假设，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目预期收益为 41,202.00 万元，项目预期收益对本期债券本息的覆盖倍数为 1.82 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，本项目能取得比银行贷款利率更优惠的募集资金成本完成资金筹措，为项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期经营收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。由以上分析可见，本项目的项目收益可以覆盖本期专项债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

（五）项目事前绩效评价结果

该项目收益 41,202.00 万元，项目债券本息合计 22,650.00 万元，本息覆盖倍数为 1.82，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为本项目提供足够的资金支持,保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控。该项目经过事前绩效评估审核认定，符合政府专项债申报条件。

（六）项目存续期

根据《澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目可行性研究报告》、《关于澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目可行性研究报告的批复》（澧发改审（2023）402 号），预测本项目存续期限为 20 年。

（七）项目绩效目标

该项目建设是经济社会发展的客观要求，符合国家及地方相关政策要求，有利于加速地方经济发展，推进地方城市化进程，对实现经济结构的调整、优化和升级具有特别重要的意义。本项目的绩效指标详见下表：

项目名称	澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目		
主管部门	澧县澧阳平原灌区管理处	建设期	2025 年 1 月-2027 年 12 月
资金金额	实施期资金总额	19,767.00	

(万元)	其中：资本金	4,767.00			
	债券资金	15,000.00			
总体目标	实施期总目标				
	1、水源工程主要包括加压泵站 50 座，光电控水泵站 2 座。 2、灌溉渠道工程主要包括干渠维修 2.23 千米，支渠维修 6.18 千米，干渠清淤 111.28 千米，支渠清淤 257.59 千米等。 3、渠系建筑物及配套设施工程主要包括巴歇尔量水堰 607 套。 4、田间工程主要包括新建 PE 输水管道 617.10 千米，出水栓 10078 个。 5、信息化计量及控制监测工程主要包括总干渠渠首闸门远控自动化改造 4 座，分干渠渠首闸门远控制动化改造 14 座，节制闸远控自动化改造 82 座，全渠道控制闸门 52 座，泵站自动化控制系统 74 套，水质监测站 4 座，分支管智能计量装置 640 个等。				
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	备注
	产出指标	数量指标	加压泵站（座）	50	
			光电控水泵站（座）	2	
			巴歇尔量水堰（套）	607	
			PE 输水管道（km）	617.10	
			出水栓（个）	10078	
			总干渠渠首闸门远控自动化改造（座）	4	
			首闸门远控制动化改造（座）	14	
			节制闸远控自动化改造（座）	82	
			全渠道控制闸门（座）	52	
			泵站自动化控制系统（套）	74	
			水质监测站（座）	4	
			分支管智能计量装置（个）	640	
		质量指标	项目建成合格率（%）	100.00	
			债券资金使用合规率（%）	100.00	
			工程验收合格率（%）	100.00	
		时效指标	债券发行后年度使用率（%）	100.00	
			规范披露信息及时率（%）	100.00	
			足额还本付息及时率（%）	100.00	
			按期竣工验收时间（%）	100.00	
		成本指标	初设批复投资偏离（±%）	小于等于 10.00%	
	效益指标	社会效益	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	

			社会民众满意度（%）	98.00	
		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	

经评估，绩效目标重点反映了专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，考虑了经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响，考虑了项目偿债指标及服务对象满意度等，因此绩效目标合理。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、项目投资估算依据

澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目投资估算依据如下：

- (1)《湖南省水利水电工程建筑工程概算定额》；
- (2)《湖南省水利水电工程设备安装工程概算定额》；
- (3)《湖南省水利水电工程设计概(估)算编制规定》(湘水建管〔2015〕130号)；
- (4)《湖南省水利水电工程设计概(估)算编制规定》（湘水建管〔2015〕130号）；
- (5)主要建筑材料价格执行常德市 2023 年第 3 期动态基价；
- (6)主要安装材料执行常德市 2023 年安装工程主要材料预算价格第 1 期；
- (7)国家现行的政策法规及建设单位提供的有关资料；

结合以上文件，按相应文件进行调整，并借鉴当地同类工程造价。

2、工程建设其他费用

(1)前期工作咨询费按“湖南省物价局、计划委员会湘价房[2000]95 号文”和“湘价服[2009]81 号文”估算；

(2)工程监理费按“湘监协[2016]2 号”估算；

(3)工程勘察设计及设计费按“国家计委及建设部计价格[2002]10 号文”估算；

(4)公共资源交易服务费按“湘发改价费〔2019〕366 号”估算；

(5)造价咨询费按照“湘建价协〔2016〕25 号”估算。

3、预备费

根据本工程复杂程度，基本预备费按第一、二部分费用之和的 5%估算。

2、项目投资估算具体情况

澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目总投资金额 19,767.00 万元，其中：工程费用 17,091.30 万元，工程建设其他费用 1,808.99 万元，预备费 867.38 万元。具体投资估算如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	建设内容	单位	数量	单价（万元）	金额（万元）
一	水源工程				2266.68
1	加压泵站（52kw）	座	50	42	2083.2
2	光电控水泵站（52kw）	座	2	91.74	183.48
二	灌溉渠道工程				2698.875
1	干渠维修	km	2.23	135	300.375
2	支渠维修	km	6.18	105	648.9
3	干渠清淤	km	111.28	4.0	445.12
4	支渠清淤	km	257.59	2.5	643.975
5	田间支渠、斗渠清淤		1		660.505
三	渠系建筑物及配套设施工程				497.904
1	巴歇尔量水堰（套）	套	607	0.82	497.904
四	田间工程				7397.958
1	新建 PE 输水管道	km	617.1	11.58	7146.018
2	出水栓	个	10078		251.94
五	信息化计量及控制监测工程				4229.88
1	总干渠渠首闸门远控自动化改造	座	4	12	48
2	分干渠渠首闸门远控制动化改造	座	14	12	168
3	节制闸远控自动化改造	座	82	7	574
4	全渠道控制闸门	座	52	8.1	421.2
5	泵站自动化控制系统	套	74	14	1036
6	水质监测站	座	4	20	80
7	分支管智能计量装置	个	640	1.1	704
8	闸门泵站水质站流量卡	3 年/张	386	0.18	69.48
9	计量装置流量卡	3 年/张	640	0.03	19.2
10	管理中心	项	1	150	150

序号	建设内容	单位	数量	单价（万元）	金额（万元）
11	管理中心 200M 专线	年	3	20	60
12	灌区软件平台	项	1	400	400
13	数字孪生系统	项	1	500	500
	一至五部分合计				17091.30
六	临时工程		1.50%		256.37
	一至六部分合计				17347.67
七	独立费用				1552.62
1	建设管理费		1.50%		260.21
2	工程监理费		2.50%		433.69
3	勘测设计费		4.50%		780.64
4	工程保险费		0.45%		78.06
八	基本预备费		5%		867.38
九	总投资				19767.67

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。

澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目总投资 19,767.00 万元，2025 年投入金额 6,700.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年
澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目	19,767.00	6,700.00	12,000.00	1,067.00

其中，2025 年月度投资计划如下表所示：

2025 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
澧阳平原灌区	投资金额	10.00	10.00	10.00	10.00	2,200.00	2,200.00
深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目	其中：专项债券金额					2,000.00	2,000.00

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目	投资金额	1,500.00	220.00	220.00	120.00	100.00	100.00	6,700.00
	其中：专项债券金额	1,000.00						5,000.00

（二）资金筹措方案

澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目的资金来源主要为自有资金和发行政府专项债券。本项目总投资 19,767.00 万元，其中：用于项目支出的自有资金 4,767.00 万元，占投资总额的 24.12%。拟申请发行政府专项债券资金 15,000.00 万元；其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行 5,000.00 万元，未来拟申请发行 10,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目	19,767.00	4,767.00	0.00	5,000.00	0.00	10,000.00	0.0	0.00	20

四、预期收益

（一）项目预期收入预测

澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目本项目的收入来源主要是灌溉收入。取得收入的资产为政府所有的国有资产，不属企业资产等其他资产，收入能纳入政府性基金预算用于偿还专项债。

本项目向当地农民和土地承包人员收取灌溉用水费用，相关费用由各乡镇代为收取。

根据《澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点实施方案》数据显示，澧阳平原灌区于 2018 年开展了系统的农业取用水评估，2020 年 12 月获批取水许可证，取水点为王家厂水库、澧水青山引水闸、澧水滢洲兔子口引水闸，取水用途为农业生产，澧阳平原灌区年灌溉水量为 16985 万 m³（有效灌溉面积 36.50 万亩），其中，王家厂水库供水 10955 万 m³，澧水青山引水闸 3890 万 m³，澧水滢洲兔子口引水闸引水 2140 万 m³。

灌区骨干水源取水量

单位：万 m³

序号	骨干工程水源	控制灌片	农业灌溉取水量
1	王家厂水库	南干渠片、北干渠片	10955
2	澧水青山引水闸	澧水青山引水干渠片	3890
3	澧水澧洲兔子口引水闸	澧水澧洲引水干渠片	2140
合计			16985

澧阳平原灌区 2021 年有效灌溉面积 36.5 万亩内种植早稻 13.42 万亩，占种植面积的 36.8%；一季稻 15.08 万亩，占种植面积的 41.3%；晚稻 14.25 万亩，占种植面积的 39.0%；经济作物棉花种植面积 3.15 万亩，油菜 17.45 万亩；葡萄、蔬菜及其它等种植面积 7.02 万亩，根据红网 2023 年 8 月 22 日报道，澧县阳光玫瑰葡萄种植面积 6.7 万亩。全灌区作物复种指数 2.02。

根据湖南省地方标准《用水定额》（DB43/T388-2014）4.1 章节农业用水定额表 1 及附录 A，澧阳平原灌区除石门属于 I 类地区外，临澧县、澧县均属于 III 类地区，灌区各作物省定灌溉定额如下表所示。

表 6-3 用水定额表

表 6-3 用水定额表						
名称		灌溉分区				备注
		I		III		
		50%	90%	50%	90%	
早稻	常规	80	130	155	245	
	节水	65	115	135	225	
晚稻	常规	200	275	320	420	
	节水	165	240	285	380	
棉花		30	50	55	85	
油菜		75	110	95	140	
蔬菜		255	330	415	565	
林果		75	140	145	215	

本项目实施后将通过工程措施达到节水的效果，灌区内

各种种植作物的用水量可适当下调，本项目设计灌溉定额如下表所示：

灌区设计灌溉定额 m ³ /亩							
作物类型	早稻	中稻	晚稻	棉花	油菜	蔬菜	葡萄
设计灌溉定额	238	359	289	57	105	322	200

澧阳平原灌区灌溉设计保证率 90%，根据各类作物种植面积及用水定额，本项目各类作物用水量如下表所示：

各类作物用水量万 m ³ /亩							
作物类型	早稻	中稻	晚稻	棉花	油菜	蔬菜	葡萄
年用水量	2874.56	4872.35	3706.43	161.60	1649.03	93.60	1206.00

各类作物建议执行水价如下表所示：

各类作物建议执行水价元/m ³							
作物类型	早稻	中稻	晚稻	棉花	油菜	蔬菜	葡萄
年用水量	0.186	0.186	0.186	0.186	0.186	0.272	1.00

保险起见，本项目灌溉用水水价暂定 0.186 元/m³。

澧县发展和改革委员会（澧县国防动员办公室）文件

澧发改价调〔2023〕03 号

关于澧县大中型灌区农业水价执行标准的
通 知

各镇街及渠系工程管护单位：

根据湖南省发改委、省财政厅、省水利厅、省农业农村厅《印发关于分类有序推进湖南省农业水价综合改革的实施方案的通知》（湘发改价调〔2021〕685 号）、湖南省发改委、省财政厅等四部门印发《湖南省农业用水价格管理办法》（湘发改价商〔2018〕1060 号）和常德市发改委、市财政局、市水利局、市农业农村局《关于下达 2021 年农业水价综合改革实施计划的通知》（常发改价调〔2021〕436 号）等文件精神，结合我县农业水价成本测算，经商财政、水利、农业等

部门意见，现将我县农业水价标准及有关事项通知如下。

一、农业水价改革实施范围

我县澧阳平原、澧水、艳洲、山门太青、官垸、赵家峪、董家堰、芦荡口、曾家峪、杨花桥等大中型灌区及其他有效灌溉农田，确定为农业水价改革范围。

农业水价改革分为三步：2024 年底前在澧阳平原、澧水灌区执行末端维护水价；2025 年-2026 年底在艳洲、山门太青、官垸、赵家峪、董家堰、芦荡口、曾家峪、杨花桥等灌区及其他有效灌溉农田执行末端维护水价；2027 年全县有效灌溉农田执行末端成本水价，同时启动农业用水定额超奖罚制度。

二、农业水价改革执行标准

- 骨干工程水价由财政负担；
- 末端成本水价标准：0.10 元 / 立方米；
- 末端维护水价标准：0.08 元 / 立方米；
- 分类水价执行标准：粮食作物按基础水价向用水户收取，经济作物按基础水价 1.5 倍向用水户收取。

三、用水定额超奖罚制度

初始水权定额：260 立方 / 亩。

超初始水权定额 0-50（含）立方以内的水量按基本价格 1.5 倍执行，超定额每亩 50-100（含）立方以内的水量按基本价格 2 倍执行，超定额每亩 100 立方以上的水量的按用水

户终端价3倍执行。

节约初始水权定额50立方(含)以内的按基本价格0.5倍奖励,节约初始水权定额50-100立方(含)的按基本价格奖励,节约初始水权定额100立方以上的水量按基本价格2倍奖励。

四、水费收取方式及要求

渠系工程管护单位(用水协会)负责管护渠系范围内的水费收取,水费按计量收取,执行农业用水定额节超奖罚制度,提高节水意识。执收单位要建立农业水费专项账目,实行收支两条线管理,开具规定票据,做到定期财务公开,搞好价格公示,主动接受发改、财政、水利、农业等部门的监督检查。执行改革过程中,相关职能部门和镇街要耐心做好农业水价综合改革政策的宣传与解释工作,确保实现农业水价综合改革目标。

澧县发展和改革委员会
(澧县国防动员办公室)
2023年9月23日

项目预期收入测算表

单位:万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
灌溉收入	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21
年灌溉水量(万m ³)	16,985.00	16,985.00	16,985.00	16,985.00	16,985.00	16,985.00
灌溉用水水价(元/m ³)	0.186	0.186	0.186	0.186	0.186	0.186
总收入	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21

续上表:

项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
灌溉收入	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21
年灌溉水量(万m ³)	16,985.00	16,985.00	16,985.00	16,985.00	16,985.00	16,985.00
灌溉用水水价(元/m ³)	0.186	0.186	0.186	0.186	0.186	0.186
总收入	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21

续上表:

项目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	----

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
灌溉收入	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	56,865.78
年灌溉水量（万 m ³ ）	16,985.00	16,985.00	16,985.00	16,985.00	16,985.00	16,985.00	
灌溉用水水价（元/m ³ ）	0.186	0.186	0.186	0.186	0.186	0.186	
总收入	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	56,865.78

按照上述测算，澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目在债券存续期内，预计可产生收入 56,865.78 万元。

（二）项目预期成本预测

澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目的主要成本包括：工资及福利费用、修理费用、管理费用等，具体如下：

1、工资、福利费用

索引号: CD011/202204-00001

成文日期: 2022-03-31

发文机关: 市人社局

发布日期: 2022-04-01

发文字号: 常人社发〔2022〕5号

常德市人力资源和社会保障局关于常德市 2022 年调整最低工资标准的通知

字号: 【大 中 小】 打印

各区县市人力资源和社会保障局，常德经济技术开发区、常德高新区、柳叶湖旅游度假区、西湖管理区、西洞庭管理区人力资源和社会保障部门：

经常德市人民政府同意，报湖南省人力资源和社会保障厅备案，我市全日制劳动合同关系劳动者的月最低工资标准调整档次为1740元/月、1550元/月，即市城区（含武陵城区、鼎城区武陵镇、常德经济技术开发区、柳叶湖旅游度假区，下同）1740元/月，其他区县市（管理区、高新区，下同）1550元/月；非全日制劳动合同关系的小时最低工资标准为市城区17元/小时，其他区县市15元/小时，新标准从2022年4月1日起开始执行。

相关阅读

- 常德市人力资源和社会保障局《关于常德市2022年调整最低工资标准的通知》的政策解读

根据常德市人力资源和社会保障局发布《关于常德市 2022 年调整最低工资标准的通知》，从 2022 年 4 月 1 日起，常德

市调整全日制就业劳动者月最低工资标准调整档次为 1740 元/月、1550 元/月，即市城区(含武陵区城区、鼎城区武陵镇、常德经济技术开发区、柳叶湖旅游度假区，下同)1740 元/月，其他区县市(管理区、高新区，下同)1550 元/月。根据项目需要，本项目拟配置管理人员及职工 80 人，参照《关于常德市 2022 年调整最低工资标准的通知》相关规定，同时参考澧县 2022 年在岗职工平均薪酬情况，人均工资按 7 万元/年计算，福利按工资的 14%估算。

2、修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》,按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 10%估算。

3、管理费用

管理费包括办公费、差旅费、科研教育费及经常支付费用，考虑到随着灌区信息化水平的提高，行政管理成本增加一定的培训与维护方面的开支。结合本项目实际情况，按营业收入的 5%进行估算。

项目预期成本测算表

单位：万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
工资、福利费用	518.70	518.70	518.70	518.70	518.70	518.70
修理费用	73.85	73.85	73.85	73.85	73.85	73.85
管理费用	157.96	157.96	157.96	157.96	157.96	157.96

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
合计	870.21	870.21	870.21	870.21	870.21	870.21

续上表:

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
工资、福利费用	518.70	518.70	518.70	518.70	518.70	518.70
修理费用	73.85	73.85	73.85	73.85	73.85	73.85
管理费用	157.96	157.96	157.96	157.96	157.96	157.96
合计	870.21	870.21	870.21	870.21	870.21	870.21

续上表:

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
工资、福利费用	638.40	638.40	638.40	638.40	638.40	638.40	11,491.20
修理费用	73.85	73.85	73.85	73.85	73.85	73.85	1,329.30
管理费用	157.96	157.96	157.96	157.96	157.96	157.96	2,843.28
合计	870.21	870.21	870.21	870.21	870.21	870.21	15,663.78

(三) 项目预期税费依据

经营税金及附加：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)，本项目免征增值税及附加税。

综上所述，澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目在债券存续期内预期总收入 56,865.78 万元；项目运营成本为 15,663.78 万元，项目税费为 0.00 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 41,202.00 万元。

五、融资平衡方案

(一) 项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 56,865.78 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 41,202.00 万元。

（二）项目融资还本付息情况

澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目总投资金额为 19,767.00 万元，拟申请政府专项债券 15,000.00 万元，其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 5,000.00 万元，未来拟发行政府专项债券 10,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债为 20 年期，每半年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025 年 3 月份 20 年期国债收益率上浮 20%。据此，本次 20 年期债券的预测利率为 2.55%，则债券存续期内本息共计 22,650.00 万元。

综合考虑本次申请融资，澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	本期融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年 4 月	-	5,000.00		5,000.00	2.55%		
2025 年 10 月	5,000.00			5,000.00	2.55%	63.75	63.75
2026 年 3 月	5,000.00	10,000.00		15,000.00	2.55%	63.75	63.75
2026 年 9 月	15,000.00			15,000.00	2.55%	191.25	191.25
2027 年	15,000.00			15,000.00	2.55%	382.50	382.50
2028 年	15,000.00			15,000.00	2.55%	382.50	382.50
2029 年	15,000.00			15,000.00	2.55%	382.50	382.50
2030 年	15,000.00			15,000.00	2.55%	382.50	382.50
2031 年	15,000.00			15,000.00	2.55%	382.50	382.50
2032 年	15,000.00			15,000.00	2.55%	382.50	382.50

年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	本期融资利率	应付利息	还本付息合计
2033 年	15,000.00			15,000.00	2.55%	382.50	382.50
2034 年	15,000.00			15,000.00	2.55%	382.50	382.50
2035 年	15,000.00			15,000.00	2.55%	382.50	382.50
2036 年	15,000.00			15,000.00	2.55%	382.50	382.50
2037 年	15,000.00			15,000.00	2.55%	382.50	382.50
2038 年	15,000.00			15,000.00	2.55%	382.50	382.50
2039 年	15,000.00			15,000.00	2.55%	382.50	382.50
2040 年	15,000.00			15,000.00	2.55%	382.50	382.50
2041 年	15,000.00			15,000.00	2.55%	382.50	382.50
2042 年	15,000.00			15,000.00	2.55%	382.50	382.50
2043 年	15,000.00			15,000.00	2.55%	382.50	382.50
2044 年	15,000.00			15,000.00	2.55%	382.50	382.50
2045 年 4 月	15,000.00		5,000.00	10,000.00	2.55%	318.75	5,318.75
2046 年 3 月	10,000.00		10,000.00	-	2.55%	127.50	10,127.50
合计		15,000.00	15,000.00			7,650.00	22,650.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为灌溉收入。项目预计从 2028 年开始产生收益，项目预期总收入 56,865.78 万元；项目运营成本为 15,663.78 万元，项目税费为 0.00 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 41,202.00 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.82 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目	41,202.00	15,000.00	22,650.00	1.82

同时，澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点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	1.57	1.82	2.07
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.89	1.82	1.75

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 1.57，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 1.75，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

项目	合计	建设期			运营期							
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入	76,632.78	6,700.00	12,000.00	1,067.00	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21
资本金	4,767.00	1,700.00	2,000.00	1,067.00								
债券资金流入	15,000.00	5,000.00	10,000.00									
运营收入	56,865.78				3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21
回收固定资产 余值	-											
流动资金回收	-											
回收土地余值	-											
现金流出	57,379.53	6,700.00	12,000.00	1,067.00	1,252.71	1,252.71	1,252.71	1,252.71	1,252.71	1,252.71	1,252.71	1,252.71
建设投资	19,065.75	6,636.25	11,745.00	684.50								
运营成本	15,663.78	-		-	870.21	870.21	870.21	870.21	870.21	870.21	870.21	870.21
税金及附加	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期利息	7,650.00	63.75	255.00	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50
债券本金	15,000.00											
净现金流量	19,253.25	-	-	-	1,906.50	1,906.50	1,906.50	1,906.50	1,906.50	1,906.50	1,906.50	1,906.50
累计净现金流	19,253.25	-	-	-	1,906.50	3,813.00	5,719.50	7,626.00	9,532.50	11,439.00	13,345.50	15,252.00

项目	合计	建设期			运营期							
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
量												

续上表:

项目	运营期										
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
现金流入	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	-
资本金											
债券资金 流入											
运营收入	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	3,159.21	
回收固定 资产余值											
流动资金 回收											
回收土地 余值											
现金流出	1,252.71	1,252.71	1,252.71	1,252.71	1,252.71	1,252.71	1,252.71	1,252.71	1,252.71	6,188.96	10,127.50
建设投资											
运营成本	870.21	870.21	870.21	870.21	870.21	870.21	870.21	870.21	870.21	870.21	
税金及附 加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

项目	运营期										
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
运营期利息	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	318.75	127.50
债券本金		-	-	-						5,000.00	10,000.00
净现金流量	1,906.50	1,906.50	1,906.50	1,906.50	1,906.50	1,906.50	1,906.50	1,906.50	1,906.50	-3,029.75	-10,127.50
累计净现金流量	17,158.50	19,065.00	20,971.50	22,878.00	24,784.50	26,691.00	28,597.50	30,504.00	32,410.50	29,380.75	19,253.25

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

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

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

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过

程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

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

澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目主管部门是澧县澧阳平原灌区管理处。项目主管部门将负责按照澧县本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行农林水利专项债券项目库，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，做好其他类型专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好其他类型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《常德市澧县 2025 年政府专项债券澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



澧县澧阳平原灌区管理处



2025 年 4 月 17 日

常德市西湖管理区政府专项债券 西湖管理区老旧小区改造项目三期 预期收益与融资平衡方案

【常德市西湖管理区】【西湖管理区老旧小区改造项目三期】拟发行政府专项债券【4,200.00】万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
西湖管理区 老旧小区改 造项目三期	2025 年湖南省 政府专项债券 (七期)	4,200.00	15 年	常德市西湖管 理区住房和城 乡建设局(常德 市西湖管理区 交通运输局)

一、项目概况

（一）区域介绍

常德市位于湖南西北部，地处长江中游洞庭湖水系沅江下游和澧水中下游以及武陵山脉、雪峰山脉东北端。常德市西湖管理区位于常德市东北部，洞庭湖西部、汉寿县西湖大垸北隅、沅澧两水尾闾，位于东经 $112^{\circ} 02' \sim 112^{\circ} 12'$ ，北纬 $29^{\circ} 02' \sim 29^{\circ} 08'$ 之间，平均海拔高程约 31.0m。东临澧水洪道与安乡、南县隔河相望，西接汉寿县罐头嘴镇和鼎城区黑山咀乡，南邻西港河，北抵鼎城区黄珠洲乡，是四县交界之处，距常德市市区 65 公里，距汉寿城关镇 26km，至安乡城关镇 35km。全区总面积 70.41 平方公里，合 10.56 万亩。总人口 58108 人，95%以上为汉族人，其余为回族、苗族、壮族、土家族等族人。现辖 1 乡 1 镇、20 个行政村、1 个渔场、2 个居委会，西湖区委、区管委机关驻西湖镇区。经初步勘测，本项目所在区域内地势较平坦，均为低矮丘陵，无高大山峰，地形规则，无溶洞、断层等复杂地质，地层稳定，无大的断层，近期无地质灾害发生，环境清幽，交通便利，高速和国道在工程所在地均有分布，利于工程施工。

总体上看，全市经济运行各项主要指标表现良好，在全省城市中实现了争先进位。

西湖管理区 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	20.1	21.1	26.3
居民人均可支配收入（元）	40333	41789	43628
一般公共预算收入	0.5186	0.5539	1.2081
政府性基金收入	0.6231	1.4684	0.3494
其中：国有土地出让收入	0.6231	1.4684	0.3493
政府性基金支出	1.5504	2.4578	1.8578
其中：国有土地出让支出	0.1987	0.3470	0.0014

数据来源：西湖管理区统计局和财政局

（二）项目基本信息

西湖管理区老旧小区改造项目三期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
西湖管理区老旧小区改造项目三期	1、项目总投资6,000.00万元， 2、拟建项目位于位于西湖管理区东湖片区。 3、建设期间为2025年5月-2027年3月。	该项目位于西湖管理区。主要建设内容及规模：项目改造共涉及7个小区(粮油小区、农科所家属区、兴盛小区、农贸小区、知苑小区、果汇小区、原棉麻小区),户数1089户，建筑面积8.044万平方米。主要包括修缮房屋公共部分15239.00平方米，改造供水管网3458.00米，改造雨污分流管网6852.00米，改造弱电设施及管线5585.00米，小区配套道路13562.00平方米，小区配套停车场建	常德市西湖管理区住房和城乡建设局（常德市西湖管理区交通运输局）	1、常德市西湖管理区发展改革统计局《关于常德市西湖管理区老旧小区改造项目三期可行性研究报告》； 2、常德市西湖管理区发展改革统计局《西湖管理区老旧小区改造项目三期可行性研究报告的批复》西发改投[2023]27号； 3、《常德市西湖管理区住房和城乡建设局关于西湖管理区老旧小区改造项目三期初步设计的批复》西

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
		设 32539.00 平方米及配套亮化、绿化、消防、充电设施、养老抚幼设施等内容的建设。		初设[2023]22-3 号； 4、常德市西湖管理区自然管理局《建设用地规划许可证》湘常西地字第 430722202400006 号。

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁（或土地平整）工作由西湖管理区土地依法征收工作领导小组办公室（或当地土储中心等相应部门）实施。

西湖管理区老旧小区改造项目三期已经通过湖南途顺律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、宏观经济效益分析

老旧小区改造顺应了人们对美好生活的追求，是改善居民居住条件、扩大内需的重要举措。其经济意义是通过城市更新和转型来调整城市布局，改善城市结构，并促进产业结构的调整，创造更多的经济效益。老旧小区改造可以增强消费能力，改善消费条件，创新消费场景，通过政府投资和政策激励有效带动全社会投资，鼓励和吸引更多民间资本参与

国家重大工程和补短板项目建设。高质量推进老旧小区改造，有助于为推动宏观经济运行整体好转贡献力量。

2、区域经济效益分析

本项目将为项目区居民提供新的就业机会。同时，通过居住环境的改善，以及生活水平的提高，居民的消费水平相应提高，也为影响区的居民增加就业机会。项目建设既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，是政府应尽的职责，是民心工程、德政工程，同时也是一项“和谐”工程。

项目建设符合当地发展规划要求，对改善当地基础设施以及提高社会服务容量、推进城镇化进程有较好的影响。

综上所述，本项目社会效益良好，符合国家宏观经济、区域经济发展趋势，项目实施具有必要性、可行性。

（二）社会效益分析

（1）项目建设是贯彻落实中央及地方关于改善老旧小区居民居住条件各项政策的需要，对改善城镇低收入家庭居住条件，提高老旧小区生活水平具有重要意义。

（2）项目建设对改善老旧小区群众居住环境具有现实意义。项目根据西湖管理区城镇总体规划的总体要求，以提高城镇品位，改善城镇经济和社会发展环境，带动区域经济发展为目的。项目建成后，将极大的改善老旧小区以及西湖

管理区城镇形象，有利于加快城镇和区域经济发展。

（3）项目的建设有利于补齐便民服务设施，消除居民扩大消费的障碍；促进居民消费、绿色消费等新消费模式的发展，将持续有效地为国民经济创造新动能。同时打破城镇发展进程中的土地瓶颈，拓展建设空间，盘活老旧小区经营性资产。

（4）项目建设对完善住房供应结构、改善居民住房条件、改变城镇面貌具有积极意义，同时可以实现城镇土地集约高效利用，城市的综合承载能力和辐射带动作用进一步增强。

（5）老旧小区综合提质改造项目不会对当地的环境、水体造成有害污染，而且对该区域范围内破旧房屋进行全面改造，对景观进行提质，将大大改善该区域范围内的城市基础设施条件（场地、水、电、通讯等），有利于该区域范围内的环境治理和城市环境的改善，有利于提高居民的生活水平，提升西湖管理区的城市品位。

（6）项目的实施，可以进一步落实我党以民为本的执政方略，密切党群干群关系，提高党和政府威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

（7）项目建设既可解决老旧小区安全隐患，完善城市功能，带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是

扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，对推进及加速城市化进程，提升城市品位具有长足的推动作用。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已经取得立项批复、项目完成初步设计概算批复、建设工程规划许可、建设工程施工许可证。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目建设的资金来源包括财政自有资金和发行政府专项债。项目总投资 6,000.00 万元，其中：资本金/自有资金 1,800.00 万元，占总投资比重的 30.00%；发行专项债 4,200.00 万元，占项目总投资比重为 70.00%。本项目债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

项目前期程序合规、手续完备，资金来源和到位分析合理、可行，项目的收入、成本和收益预测较为合理准确，申请的专项债券资金需求合理，项目偿债计划可行、风险可控，设定的绩效目标合理可行。绩效目标根据项目合规性、项目成熟度、资金来源及到位情况、成本收入测算等以上分析进行确定，绩效目标较为合理。

（六）项目存续期

根据《西湖管理区老旧小区改造项目三期可行性研究报告》以及西湖管理区发展改革统计局常德市西湖管理区发展改革统计局《西湖管理区发展改革统计局关于西湖管理区老旧小区改造项目三期可行性研究报告的批复》西发改投[2023]27号，预测本项目存续期限为15年。

(七) 项目绩效目标

项目建设是经济社会发展的客观要求，符合国家及地方相关政策要求，有利于加速地方经济发展，推进地方乡村振兴，对实现经济结构的调整、优化和升级具有特别重要的意义。本项目的绩效指标详见下表：

项目绩效指标表

项目名称	西湖管理区老旧小区改造项目三期				
建设单位	常德市西湖管理区住房和城乡建设局 （常德市西湖管理区交通运输局）		建设期	2025.5-2027.3	
实施期资金总额			6,000.00		
总体目标	实施期总目标				
	为完善西湖管理区老旧小区配套基础设施，改善老旧小区居民居住和出行条件，本项目拟进行西湖管理区老旧小区改造项目三期的建设，共涉及改造小区 7 个（粮油小区、农科所家属区、兴盛小区、农贸小区、知苑小区、果汇小区、原棉麻小区），户数 1089 户，建筑面积 8.044 万平方米。主要包括修缮房屋公共部分 15239.00 平方米，改造供水管网 3458.00 米，改造雨污分流管网 6852.00 米，改造弱电设施及管线 5585.00 米，小区配套道路 13562.00 平方米，小区配套停车场建设 32539.00 平方米及配套亮化、绿化、消防、充电设施、养老抚幼设施等内容的建设。				
	一级指标	二级指标	指标内容	指标值	备注
	产出指标	数量指标	涉及老旧小区（个）	7	
			修缮房屋公共部分	15239.00	
			改造供水管网	3458.00	
			改造雨污分流管网	6852.00	
			改造弱电设施及管线	5585.00	
			小区配套道路	13562.00	
			停车场	32539.00	
充电桩			150.00		
亮化	150.00				

			绿化	5700.00	
			消防	1.00	
			养老抚幼设施	2000.00	
		质量指标	项目建成合格率(%)	100	
			工程验收合格率(%)	100	
		时效指标	按时阶段完成工作时间(%)	100	
			按期竣工验收时间(%)	100	
		成本指标	初设批复投资偏离(±%)	≤10%	
	效益指标	社会效益	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	
			社会民众满意度(%)	95	
		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

1、项目投资估算依据

西湖管理区老旧小区改造项目三期投资估算依据如下：

1. 土建工程

(1) 湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》的通知(湘建价〔2017〕54号文)；

(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) 《湖南省房屋建筑工程造价文件数据编制标准》(湘建价信〔2022〕3号)；

(4) 湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022年度第一期)》的通知(湘建价[2022]146号)；

（5）常德市建设工程造价管理站《关于发布常德市二〇二三年第七期建设工程材料市场综合价的通知》（常建价[2023]12号）；

（6）常德市建设工程造价管理站《关于发布常德市二〇二三年第一期安装工程材料市场价格的通知》（常建价[2023]5号）；

（7）常德市建设工程造价管理站《关于发布常德市二〇二一年园林绿化工程苗木预算价格的通知》（常建价[2021]16号）；

结合以上文件，按相应文件进行调整，并借鉴当地同类工程造价。

2.其他费用

（1）前期工作咨询费按“国家计委计价格[1999]1283号文”估算；

（2）建设单位管理费按“财建[2016]504号文”估算；

（3）工程勘察设计费按《湖南省工程勘察设计收费指导标准（试行）》估算；

（4）湖南省招标代理收费标准按《湘招协[2015]6号》估算。

（5）工程监理费、环境影响报告编制费、水土保持方案编制费按《常财办发[2017]68号文》估算。

3.预备费

根据本工程复杂程度，基本预备费按第一、二部分费用

之和的 5%估算。

2、项目投资估算具体情况

项目建设总投资 6000.00 万元，其中工程费用 4951.39 万元，工程建设其他费用 552.90 万元，预备费 275.21 万元，建设期利息 220.50 万元。项目投资构成情况表如下：

项目投资构成情况表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			占投资额（%）	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元/单位）		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
一	第一部分工程费用										
1.1	修缮房屋公共部分	152.39				152.39	m²	15,239.00	100.00		
1.2	改造供水管网	207.48				207.48	m	3,458.00	600.00		
1.3	改造雨污分流管网	1,370.40				1,370.40	m	6,852.00	2,000.00		
1.4	改造弱电设施及管线	111.70				111.70	m	5,585.00	200.00		
1.5	小区配套道路	406.86				406.86	m²	13,562.00	300.00		
1.6	停车场	1,301.56				1,301.56	m²	32,539.00	400.00		
1.7	充电桩		146.25	828.75		975.00	套	150.00	65,000.00		
1.8	亮化		11.23	63.75		75.00	盏	150.00	5,000.00		
1.9	绿化	57.00				57.00	m²	5,700.00	100.00		
1.1	消防	94.00				94.00	项	1.00	940,000.00		
1.11	养老抚幼设施	200.00				200.00	m²	2,000.00	1,000.00		
	第一部分	3,901.39	157.50	892.50		4,951.39				82.52	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			占投资额（%）	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元/单位）		
	工程费用合计										
二	第二部分工程建设其他费用										
2.1	建设单位管理费				79.27	79.27					
2.2	建设工程监理费				65.86	65.86					
2.3	可行性研究报告编制费				7.54	7.54					
2.4	勘察勘探费				58.48	58.48					
2.5	工程设计费				194.95	194.95					
2.6	造价咨询费				42.89	42.89					
2.7	工程测绘费				19.49	19.49					
2.8	检测费				46.79	46.79					
2.9	环境影响报告编制费				4.39	4.39					
2.10	水土保持方案编制				4.77	4.77					

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			占投资额（%）	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元/单位）		
	费										
2.11	招标代理费				27.78	27.78					
2.12	其他费用				0.67	0.67					
	第二部分工程建设其他费用合计					552.90				9.22	
	第一、二部分费用合计					5,504.29				91.74	一+二
三	第三部分预备费										
3.1	基本预备费				275.21	275.21					
	第三部分预备费合计					275.21				4.59	(一+二)×5%
四	建设期利息					220.50				3.68	利率按3.5%
五	工程估算总投资					6,000.00				100.00	一+二+三+四

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

西湖管理区老旧小区改造项目三期总投资 6,000.00 万元，
2025 年投入金额 4,500.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年
西湖管理区老旧小区改造项目三期	6,000.00	4,500.00	1,200.00	300.00

2025 年度，西湖管理区老旧小区改造项目三期分月投资计划
具体如下表所示：

2025 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
西湖管理区老旧小区改造项目三期	投资金额					1,550.00	1,550.00
	其中：专项债金额					1,500.00	1,500.00

续上表：

项目名称	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
西湖管理区老旧小区改造项目三期	投资金额	1,200.00	100.00	50.00	20.00	20.00	10.00	4,500.00
	其中：专项债金额	1,200.00						4,200.00

（二）项目资金筹措方案

西湖管理区老旧小区改造项目三期资金来源主要为资本金/自有资金 1,800.00 万元、政府专项债券资金 4,200.00 万元。项目总投资 6,000.00 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 1,800.00 万元，占投资总额的 30.00%；拟申请发行政府专项债券资金 4,200.00 万元；西湖管理区老旧小区改造项目三期，本次申请发行专项债券 4,200.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
西湖管理区老旧小区改造项目三期	6,000.00	1,800.00	0.00	4,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15

四、预期收益

（一）项目预期收入预测

西湖管理区老旧小区改造项目三期建成后，主要包括停车位收入、充电桩服务收入。

1、停车位收入

中国常德网 | 常德市政府网 | 市人大 | 市政协 | 新闻 | English | 无障碍浏览 | 手机版 | 登录 | 注册

中国常德 常德市人民政府

请输入搜索关键字

网站首页 市政府 常德资讯 政务公开 政务服务 互动交流 政府数据 柳城常德

您的位置： 首页 > 常德资讯 > 公示公告 > 详细内容

关于调整市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的通知

2014-08-29 17:10 来源：常德市物价局

【字体：小 大】 【打印】

常德市物价局 常价函〔2014〕42号

常德市物价局

关于调整市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的通知

市城市公用资产经营管理有限公司：

你公司《关于调整常德市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的申请报告》收悉。根据《湖南省停车场管理办法》（省政府第265号令）及《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘价服〔2014〕11号）等文件规定及常德市价格成本调查队《关于市城区道路泊位停车服务成本监审报告》，经召开价格听证会并报市政府常务会议研究同意，现就调整市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的有关事项通知如下：

一、收费区域

市城区此次新施划的6054个道路停车泊位划分为两类区域，具体为：

- 1、已实施停车收费的原区域一、区域二合并为Ⅰ类区域，共有2200个道路停车泊位。其中，原区域一明确为中心城区，其范围为沅安路（含沅安路）以北、建设路（含建设路）以南、红旗路（含红旗路）以西、朝阳路（含朝阳路）以东区域内的所有主次干道、支路及巷道，共有800个道路停车泊位；原区域二为次中心城区，其范围为洞庭大道（含洞庭大道）以南、建设路（不含建设路）以北、青年路（含青年路）以西、皂果路（含皂果路）以东区域内的主次干道、支路及巷道，共有1400个道路停车泊位。Ⅰ类区域的道路停车泊位全部实施停车收费。
- 2、新划区域为Ⅱ类区域，共有3854个道路停车泊位。Ⅱ类区域目前只对部分道路交通拥堵的主次干道的2342个道路停车泊位实施停车收费。这些主次干道具体包括武陵大道（洞庭大道至常德大道路段共762个泊位）、朝阳路（柳叶大道至常德大道路段共260个泊位）、朗州路（柳叶大道至常德大道路段共182个泊位）、丹阳路（洞庭大道至柳叶大道路段共36个泊位）、滨湖路（丹阳路至皂果路段共177个泊位）、沙港路（荷花路至朝阳路段共146个泊位）、紫菱路（紫菱路至皂果路段共195个泊位）、新河路（朗州路至皂果路段共171个泊位）、三星路（朗州路至皂果路段共102个泊位）、人民路（常德大道至红旗路段、皂果路至芙蓉路段共111个泊位）、洞庭大道（皂果路至芙蓉路段共200个泊位）。Ⅱ类区域内其它主次干道、支路及巷道停车泊位不予收费。

二、收费标准

- 1、Ⅰ类区域中心城区（即原区域一）道路停车泊位小车停放服务收费标准：第一、二小时每车每小时5元（不足一小时按一小时计算，以下同），从第三小时起按半小时计费，每车每半小时4元（不足半小时按半小时计算）；
- 2、Ⅰ类区域次中心城区（即原区域二）道路停车泊位小车停放服务收费标准：每车每小时4元；
- 3、Ⅱ类区域收费的道路停车泊位小车停放服务收费标准：每车每小时3元；
- 4、大车按小车的二倍收费，超大型车辆按小车的三倍收费。

三、收费时段及减免规定

- 1、收费时段：Ⅰ类区域每天早上8时起至晚上22时止，共计14小时，其余时段不收费；Ⅱ类区域每天早上8时起至下午18时止，共计10小时，其余时段不收费。
- 2、减免规定：对即停即走（15分钟以内）车辆、无人值守时段停放的车辆、执行任务的军警车、消防车、救护车、救灾抢险车、邮递车、环卫车、市政设施维护车、殡葬车、银行运钞车、残疾人专用机动车及交通事故处理期间的机动车辆，一律免予收费。

四、有关要求

市城区道路泊位停车收费工作涉及面广，政策性强，你公司应向社会各界和广大市民做好收费政策的宣传工作，按规定搞好收费公示，并到我局办理服务价格登记证变更手续，使用规定的收费票据，完善服务措施，提高服务水平，自觉接受社会监督和物价、财政、审计部门的监督检查。

常德市西洞庭管理区发展改革物价统计局文件

西发字〔2019〕47号

关于公共停车场机动车停放服务收费标准的 通 知

常德市西洞庭国有资产经营有限公司：

你单位《关于停车场收费的请示》（西国资字〔2019〕5号）收悉。鉴于财政投资建设的区公共停车场刚建成且将投入运行，无法提供完整的停车收费成本数据，按照《湖南省发展和改革委员会关于印发〈湖南省机动车停放服务收费管理办法〉的通知》（湘发改价调〔2019〕217号）的规定，参照周边区县停车服务收费水平，经研究，现就我区公共停车场停车服务收费标准有关事项通知如下：

一、收费标准

1. 收费标准。白天：2元/小时·辆；夜间（指晚上22:00至第二天早上7:00）：1元/小时·辆；30分钟（含）内免费停放；不足1小时按1小时计算。

2. 免费停放范围。执行任务的军警车、救灾抢险车、救护车、环卫车、邮政车等特种车辆免费停放；残疾人驾驶残疾人专用机动车及法律、法规规定的其他应免收停车费的车辆实行免费停放。

二、其他相关规定

1. 你公司应当在停车场入口处和交费处醒目位置，按规定公示机动车停放服务收费有关内容，包括：车型分类、计费时段、收费标准、服务承诺、监督机关及价格举报电话等，方便群众监督。没有按规定公示的，不得收取停车服务费。

2. 机动车进出停车场，停车场工作人员应提供停车时段记录，并向交费的车主提供合法的专用收费票据。不提供合法收费票据或者超过收费标准收费的，机动车停放者有权拒绝交纳机动车停放服务费

3. 该通知发出之日起你公司应向当地税务部门办理票据领取手续，依法纳税。

4. 本通知自发文之日起试行，试行期一年。试行期满后，我局将根据运营成本情况重新核定正式价格。

常德市西洞庭管理区发展改革物价统计局

2019年8月23日

常德市西洞庭管理区发展改革物价统计局办公室

2019年8月23日印发

根据《国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部、交通运输部关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975号）、《湖南省停车场管理办法》（湖南省人民政府令2013年第265号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价费规〔2020〕801号）、《常德物价局关于调整市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的通知》（常价函[2014]42号）等文件要求，由于西湖管理区未发布相关停车收费标准，本项目地面停车位参照《常德物价局关于调整市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的通知》（常价函[2014]42号）、西洞庭管理区发展改革物价统计局《关于公共停车场机动车停放服务收费标准的通知》西发字[2019]47号等文件的有关规定拟定收费。

本项目设置停车位共1080个停车位，每个停车位按照平均每月每个车位收入按400元保守估计，同时考虑使用率情况，符合上述相关文件要求及区域停车场收费标准，本项目停车场在第3年开始正式运营，正式运营期出租率前三年分别按60%、70%、80%假定，80%达到饱和。

2、充电桩服务收入

新能源车电池容量一般在60kwh-80kwh。电池容量是

衡量电池性能的重要指标之一，单位为千瓦时（kWh），
 电池容量是汽车厂商公布的其电池储备电量大小的度量单位，电动汽车的电池容量因品牌、产地等因素的不同而有所不同。拓展资料：新能源车电池容量如下图。

车型	补贴后售价 (元)	NEDC续航 里程(km)	电池容量 (kWh)	电池类型	电池厂家	电池质保政策
2020款 蔚来EC6 615KM 性能版	44.80万	615	100	三元锂	宁德时代	8年或12万公里
2020款 蔚来EC6 615KM 签名版	50.80万	615	100	三元锂	宁德时代	8年或12万公里
2020款 蔚来ES6 610KM 性能版	43.80万	610	100	三元锂	宁德时代	不限年限/里程
2020款 蔚来ES6 610KM 签名版	50.80万	610	100	三元锂	宁德时代	不限年限/里程
2020款 蔚来EC6 605KM 运动版	40.80万	605	100	三元锂	宁德时代	8年或12万公里
2020款 蔚来ES6 600KM 运动版	39.80万	600	100	三元锂	宁德时代	不限年限/里程
2021款 福特Mustang Mach-E 长续航后驱版	30.99万	600 (CLTC标准)	98.8	三元锂	比亚迪	8年或16万公里
2021款 极狐 阿尔法T 653S	26.19万	653	93.6	三元锂	SK	首任车主不限年限/里程
2021款 极狐 阿尔法T 653S+	27.69万	653	93.6	三元锂	SK	首任车主不限年限/里程
2021款 极狐 阿尔法T 四驱性能版 H	31.99万	600	93.6	三元锂	SK	首任车主不限年限/里程
2021款 AION LX 80 智尊版	27.66万	650	93.3	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2021款 AION LX 80D 智臻版	27.66万	600	93.3	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2021款 AION LX 80D Max版	34.96万	600	93.3	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2021款 合创汽车007 PLUS版	27.98万	643	93	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2021款 零跑C11 尊享版	17.98万	600	90	三元锂	中航锂电	8年或15万公里
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智尊版	20.09万	605	84.2	三元锂	比亚迪	8年或12万公里
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智悦版	17.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪	8年或12万公里
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 尊享版	18.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪	8年或12万公里
2021款 威马W6 620km ACE极智版	23.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程
2021款 威马W6 620km X特别版	25.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程
2021款 哪吒U Pro 610 行业定制版	17.98万	610	82.57	三元锂	宁德时代	5年或50万公里
2021款 哪吒U Pro 610 探火版	15.98万	610	81.57	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2020款 AION V 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电	8年或15万公里
2020款 AION V 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电	8年或15万公里
2020款 AION V 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电	8年或15万公里

(2) 充电服务费价格

截至目前,除上海外,全国已有江西、南昌、沧州、南京、河北、扬州、济南、佛山、惠州、青岛、北京、武汉、湖南等 14 个省市出台充电服务费标准在 0.6-2.36 元/千瓦时之间。江西充电服务费最高,达到 2.36 元/千瓦时(含电费)。《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 653 价商[2015]340 号)执行,每千瓦时上限标准为 0.8 元,按用电度数收取。根据西湖管理区区域内实际情况,充电服务费按 0.8 元/度计算。电费由充电车主按实际结算上缴国家电网,不计入本次项目的收入和成本。

序号	省市	乘用车充电服务费	公交车充电服务费	发布时间
1	江西	2.36 元/千瓦时(含电费)	1.36 元/千瓦时(含电费)	2014 年 12 月 8 日
2	南昌	1.80 元/千瓦时(含电费)	1.26 元/千瓦时(含电费)	2015 年 5 月 18 日
3	南京	1.44 元/千瓦时	1.23 元/千瓦时	2015 年 4 月 20 日
4	河北	1.6 元/千瓦时	0.6 元/千瓦时	2014 年 11 月 7 日
5	沧州	1.6 元/千瓦时	0.6 元/千瓦时	2015 年 5 月 25 日
6	上海	1.6 元/千瓦时		2015 年 6 月 8 日
7	扬州	1.60 元/千瓦时	按扬府办发〔2014〕116 号文件规定支付公交客车充电电费	2014 年 10 月 13 日
8	济南	1.45 元/千瓦时		2015 年 2 月 7 日
9	佛山	1.2 元/千瓦时	0.7 元/千瓦时	2014 年 12 月 29 日
10	武汉	0.95 元/千瓦时		2015 年 7 月
11	北京	0.8 元/千瓦时		2015 年 7 月
12	湖南	0.8 元/千瓦时		2015 年 5 月 18 日
13	惠州	0.75 元/千瓦时(不含电费)		2015 年 1 月 28 日
14	青岛	0.65 元/千瓦时	0.60 元/千瓦时	2015 年 5 月 15 日
15	大连	0.65 元/千瓦时	0.40 元/千瓦时	2015 年 7 月 22 日
16	深圳	1 元/千瓦时	1 元/千瓦时	2015 年 12 月 28 日

湖南省发展和改革委员会 关于我省电动汽车用电价格政策 有关问题的通知

各相关单位：

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

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

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

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

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

二、对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理

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

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

三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。

常德柳叶湖集散中心充电站

简介：常德柳叶湖集散中心充电站，位于常德柳叶湖集散中心充电站，拥有快速充电桩特锐德品牌6个，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：6个 快充充电桩品牌：特锐德

慢充数量：2个 慢充充电桩品牌：特锐德

充电桩详细地址：湖南省常德市武陵区柳叶大道柳叶湖

支付方式：特来电APP

充电费：00:00~24:00:1.0000

服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时

停车费：不详

开放时间：周一至周日00:00-24:00

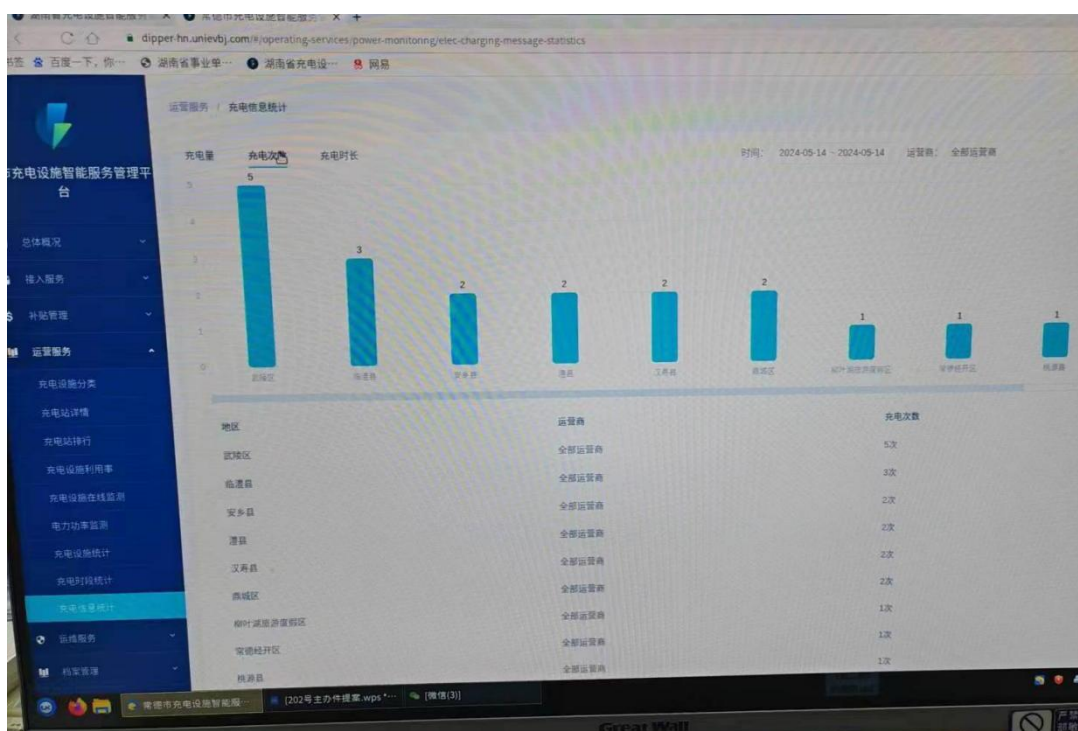
充电桩充电服务费依据：截至目前，除上海外，全国已有江西、南昌、沧州、青岛、合肥、南京、河北、扬州、济南、佛山、惠州、青岛、北京、运城、武汉、湖南等 18 个省市出台充电服务费标准。同时根据湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》确定本项目的充电服务费。

（3）充电桩周转次数

通过查询湖南省充电设施智能服务管理平台，可知常德市整个区域充电桩每日平均周转次数在 21 次/天，其中武陵区充电桩每日平均周转次数在 4-5 次/天，临澧县充电桩每日平均周转次数在 3 次/天，安乡县、澧县、鼎城区、汉寿县（西湖管理区）充电桩每日平均周转次数在 2 次/天。因此，根据西湖管理区区域内实际情况，充电桩每日平均周转次数按 1 次/天估算较为合理。

充电桩周转次数案例对比表

序号	区域名称	充电桩平均周转次数（次/天）	备注
1	常德市	21	
2	武陵区	4-5	
3	临澧县	3	
4	安乡县	2	
5	澧县	2	
6	鼎城区	2	
7	汉寿县	2	含西湖管理区



(4) 充电桩配比

湖南省发改委印发《湖南省进一步构建高质量充电基础设施体系的实施意见》(以下简称《实施意见》)指出：城市地面公共停车场充电基础设施配建比例不低于车位的 20%，公共机构、国有企业等单位内部停车场按不低于 30%的车位比

例建设充电设施。

本项目共设置汽车充电桩数量为 150 个。小汽车单次充电量按 60 千瓦时，本项目充电桩服务费价格按 0.8 元/千瓦时进行计算，充电桩单日周转次数均按 1 次/天计。

西湖管理区老旧小区改造项目三期预期收入测算表

单位：万元

收入类型	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
停车场收入	233.28	362.88	414.72	414.72	414.72	414.72	414.72	414.72
充电桩服务收入	197.10	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80
合计	430.38	625.68	677.52	677.52	677.52	677.52	677.52	677.52

续上表：

收入类型	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
停车场收入	414.72	414.72	414.72	414.72	414.72	138.24	5,296.32
充电桩服务收入	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	87.60	3,438.30
合计	677.52	677.52	677.52	677.52	677.52	225.84	8,734.62

（二）项目预期成本预测

本项目的运营成本包括员工工资及福利费用、修理费用、其他费用等。

1、员工工资及福利费用

湖南省人力资源和社会保障厅于近日印发了《关于湖南省 2024 年调整最低工资标准的通知》(湘人社规〔2024〕11 号), 决定从 2024 年 9 月 1 日起, 调整全省各地最低工资标准。调整后我省月最低工资标准(适用于全日制劳动者)分三个档, 分别为 2100 元/月、1900 元/月、1700 元/月; 小时最低

工资标准(适用于非全日制劳动者)也相应设三个档，分别为 21 元、19 元、17 元。根据项目需要，本项目拟配置管理人员 15 人，参照《关于湖南省 2024 年调整最低工资标准的通知》相关规定同时结合项目区实际情况，运营期第一年人均工资按 5 万元/年计算，福利按工资的 14%估算。

2、修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 10%估算。

3、其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，其他费用主要包括管理费用、营业费用。本项目按总收入的 1%估算。

西湖管理区老旧小区改造项目三期运营成本测算表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
人员工资	64.13	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50
修理费	14.02	18.69	18.69	18.69	18.69	18.69	18.69	18.69
其他费用	4.30	6.26	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78
合计	82.45	110.45	110.97	110.97	110.97	110.97	110.97	110.97

续上表：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
人员工资	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50	29.07	1,119.20
修理费	18.69	18.69	18.69	18.69	18.69	6.23	244.53
其他费用	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78	2.26	87.40
合计	110.97	110.97	110.97	110.97	110.97	37.56	1,451.13

（三）项目预期税费预测

项目缴纳增值税按收入 9%计。城市建设维护税按增值税的 5%计，教育附加按增值税的 3%计，地方教育费附加按增值税的 2%计。

项目预期税费预测

单位：万元

税费类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
销项税额			35.54	51.66	55.94	55.94	55.94	55.94	55.94
进项税额	340.86	90.90	22.72		-				
应纳增值税金额									
城建市维护建设税			-	-	-	-	-	-	-
教育费附加			-	-	-	-	-	-	-
合计			-	-	-	-	-	-	-

续上表：

税费类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
销项税额	55.94	55.94	55.94	55.94	55.94	55.94	18.65	721.19
进项税额								454.48
应纳增值税金额		24.30	55.94	55.94	55.94	55.94	18.65	266.71
城建市维护建设税	-	1.22	2.80	2.80	2.80	2.80	0.93	13.35
教育费附加	-	1.22	2.80	2.80	2.80	2.80	0.93	13.35
合计	-	26.74	61.54	61.54	61.54	61.54	20.51	293.41

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

西湖管理区老旧小区改造项目三期预期总收入 8,734.62 万元，预期运营成本 1,451.13 万元，预期税费 293.41 万元，项目净收益 6,990.08 万元。

（二）项目融资还本付息情况

西湖管理区老旧小区改造项目三期，本次拟发行专项债券 4,200.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，根据 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 2.36%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性偿还本金，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

西湖管理区老旧小区改造项目三期还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
西湖管理区老旧小区改造项目三期	2025 年 4 月		4,200.00		4,200.00	-	-
	2025 年 10 月	4,200.00			4,200.00	49.56	49.56
	2026 年	4,200.00			4,200.00	99.12	99.12
	2027 年	4,200.00			4,200.00	99.12	99.12
	2028 年	4,200.00			4,200.00	99.12	99.12
	2029 年	4,200.00			4,200.00	99.12	99.12
	2030 年	4,200.00			4,200.00	99.12	99.12
	2031 年	4,200.00			4,200.00	99.12	99.12
	2032 年	4,200.00			4,200.00	99.12	99.12

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2033 年	4,200.00			4,200.00	99.12	99.12
	2034 年	4,200.00			4,200.00	99.12	99.12
	2035 年	4,200.00			4,200.00	99.12	99.12
	2036 年	4,200.00			4,200.00	99.12	99.12
	2037 年	4,200.00			4,200.00	99.12	99.12
	2038 年	4,200.00			4,200.00	99.12	99.12
	2039 年	4,200.00			4,200.00	99.12	99.12
	2040 年 4 月	4,200.00		4,200.00	-	49.56	4,249.56
	合计		4,200.00	4,200.00		1,486.80	5,686.80

（三）项目融资平衡情况

西湖管理区老旧小区改造项目三期偿债资金来源为停车位收入、充电桩充电服务收入、物业管理收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 6,990.08 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.23。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
西湖管理区老旧小区改造项目三期	6,990.08	4,200.00	5,686.80	1.23

西湖管理区老旧小区改造项目三期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	1.10	1.23	1.38
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.23	1.20

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 1.10 能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.20，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、债券分期偿还本金。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

项目	合计	建设期			运营期			
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入	14,734.62	4,500.00	1,200.00	730.38	625.68	677.52	677.52	677.52
资本金	1,800.00	300.00	1,200.00	300.00				
债券资金流入	4,200.00	4,200.00						
运营收入	8,734.62			430.38	625.68	677.52	677.52	677.52
回收固定资产余值								
流动资金回收	-							
回收土地余值	-							
现金流出	13,183.54	4,500.00	1,200.00	382.45	209.57	210.09	210.09	210.09
建设投资	5,752.20	4,450.44	1,100.88	200.88				
运营成本	1,451.13			82.45	110.45	110.97	110.97	110.97
税金及附加	293.41			-	-	-	-	-
运营期利息	1,486.80	49.56	99.12	99.12	99.12	99.12	99.12	99.12
债券本金	4,200.00							
净现金流量	1,551.08	-	-	347.93	416.11	467.43	467.43	467.43
累计净现金流量	1,551.08	-	-	347.93	764.04	1,231.47	1,698.90	2,166.33

续上表：

项目	运营期								
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
现金流入	677.52	677.52	677.52	677.52	677.52	677.52	677.52	677.52	225.84
资本金									
债券资金流入									
运营收入	677.52	677.52	677.52	677.52	677.52	677.52	677.52	677.52	225.84
回收固定资产余值									
流动资金回收									
回收土地余值									
现金流出	210.09	210.09	210.09	236.83	271.63	271.63	271.63	271.63	4,307.63
建设投资									
运营成本	110.97	110.97	110.97	110.97	110.97	110.97	110.97	110.97	37.56
税金及附加	-	-	-	26.74	61.54	61.54	61.54	61.54	20.51
运营期利息	99.12	99.12	99.12	99.12	99.12	99.12	99.12	99.12	49.56
债券本金						-	-	-	4,200.00
净现金流量	467.43	467.43	467.43	440.69	405.89	405.89	405.89	405.89	-4,081.79
累计净现金流量	2,633.76	3,101.19	3,568.62	4,009.31	4,415.20	4,821.09	5,226.98	5,632.87	1,551.08

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

六、潜在风险评估

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

1、经营风险

主要风险：项目偏经营性，收费定价不能过高也不能过低，过高会使游客数量减少，过低会降低投资收益；同时西湖管理区老旧小区改造项目三期项目的入客率与周边环境、交通状况、完善程度等因素都有关系，如果这些因素发生变化，可能会导致本项目的运行出现波动，给经营带来不良影响。

应对措施：树立风险防范意识，切实做到安全经营，守法运营。建立健全公司法人治理机构，完善股权分立模式。建立专业靠谱的人才专业团队，打造合法高效的人才管理体系，完善企业经营管理模式。

2、资金风险

主要风险：主要指资金来源中断或供应不足，导致发债成本提高，给建设和生产运营造成的损失。若本项目经营不善或市场波动较大，还款将会有一定风险。

应对措施：成立资金风险管控领导组。定期研究全公司

投融资计划，平衡资金收支，解决运营供需矛盾；对内协调产销资金周转，对外协调多方合作，确保资金链安全。加大债务风险监测、管控力度，实施负债率和负债规模“双重控制”。避免因各种还贷和付款周期资金短缺而造成的正常生产经营困局和投资风险。

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

本项目主管部门是常德市西湖管理区住房和城乡建设局（常德市西湖管理区交通运输局），项目主管部门将负责按照常德市本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行政府专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《常德市西湖管理区 2025 年湖南省政府
专项债券西湖管理区老旧小区改造项目三期预期收益与融
资平衡方案》之盖章页）

常德市西湖管理区住房和城乡建设局（常德市西湖管理区交
通运输局）



2025年4月17日

常德市桃源县 2025 年专项债券
桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目
预期收益与融资平衡方案

【常德市桃源县】【桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目】拟发行政府专项债券【9,900.00】万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券(八期)	9,900.00	20 年	桃源高新技术产业开发区管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

桃源县位于湖南省西北部，常德市西南部，县西与怀化地区的沅陵县、张家界市的慈利县、永定区交界，东与常德市的临澧县、鼎城区接壤，北枕桃源县，南抵益阳市的安化县。沅水、夷望溪、白洋河等主体水系孕育县域 4,443 平方公里平原、丘陵、山麓。全县辖 28 个乡、镇、街道，412 个村居、6578 个组；人口 97 万人，其中农业人口 83.72 万；耕地面积 139 万亩，水面 50 万亩，丘岗山地 400 万亩，林木蓄积量 300 多万立方米，楠竹蓄积量 5,200 多万根，森林覆盖率达 54.1 %。2022 年至 2024 年桃源县地区生产总值分别为 492.60 亿元、481.20 亿元和 525.85 亿元；一般公共预算收入分别为 17.44 亿元、14.75 亿元和 14.77 亿元；政府性基金收入分别为 34.81 亿元、24.08 亿元和 13.61 亿元。

桃源县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	492.60	481.20	525.85
居民人均可支配收入（元）	27,619.00	28,982.00	30476
一般公共预算收入	17.44	14.75	14.77
政府性基金收入	34.81	24.08	13.61
其中：国有土地出让收入	31.93	23.70	8.17
政府性基金支出	38.71	26.13	19.7
其中：国有土地出让支出	18.75	13.56	5.61

数据来源：桃源县统计局和财政局

（二）项目基本信息

桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目基本情况如

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
桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目	1、本项目总投资为19,046.73万元， 2、项目地点位于桃源高新技术产业开发区内， 3、建设期间2025年5月—2027年5月。	本项目规划总用地面积 60560.71 平方米(约 90.84 亩)，总建筑面积 67884.40 平方米，其中标准化厂房 58295.64 平方米、仓库 1508.30 平方米、服务用房 8080.46 平方米。主要包括标准化厂房、服务用房、仓库等土建工程的建设;同时配套建设园区给排水、强弱电、消防等附属设施。	桃源县高新区管理委员会	1、《桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目可行性研究报告》； 2、《桃源县发展和改革委员会关于桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（桃高区发改投【2025】3号）； 3、桃源县住房和城乡建设局《关于桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目初步设计审查的批复》（桃建批【2025】16号） 4、桃源县发展和改革委员会《关于桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目总概算的批复》（桃发改投【2025】20号） 5、常德市生态环境局《关于桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目环境影响报告书的批复》（常环建（3）【2025】03号） 6、《桃源县发展和改革委员会关于桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目的节能情况说明》；

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁（或土地平整）工作由桃源县土地依法征收工作领导小组办

公室（或当地土储中心等相应部门）实施。

桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目已经通过湖南途顺律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、项目对所在地区居民收入的影响

项目的建设将有助于提升桃源县的城市形象，吸引投资，促进经济发展，从而有助于提高居民的收入水平，影响程度较好。

2、项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

项目的建成和运营对居民的生活水平和生活质量会产生一定的影响，项目的建设将有助于便利居民就业需求。影响程度较好。

（二）社会效益分析

1、项目对所在地区居民就业的影响

从短期来看，项目的投资、建设和运营会为当地带来适量的就业岗位。从长远看，项目的建成促进当地经济发展，拓宽就业渠道，促进当地劳动力技能提升，有利于增加所在地区居民的就业机会，影响程度较好。

2、项目建对桃源县的影响

项目建设为未来企业的入住提供一个功能齐全的硬件平台，有利于增强桃源县招商引资的竞争力，同时有利于引进大量的管理人才、先进的管理方法和管理手段，从而加速

桃源县的发展

（三）项目投资合规性与项目成熟度

该项目可有效促进周边经济发展，带动周边百姓受益，属于有一定收益的公益性项目，发行方向符合专项债券支持的领域；项目前期手续完善，已办理初步设计和概算审批、建筑工程施工许可证等，符合发行条件。

（四）债券资金需求合理性分析

项目估算总投资 19,046.73 万元，资金来源包括申请地方政府专项债券资金和自筹。其中，项目计划申请使用地方政府专项债券资金 9,900.00 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025 年 3 月份 20 年国债收益率上浮 20%，即 2.55%进行测算，期限 20 年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，共计偿还本息 14,949.00 万元。

根据项目预期收益预测及其所能依据的各项假设，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目预期收益为 25,482.00 万元，项目预期收益对本期债券本息的覆盖倍数为 1.70 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，本项目能取得比银行贷款利率更优惠的募集资金成本完成资金筹措，为项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。

同时，运营期经营收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。由以上分析可见，本项目的收益可以覆盖本期专项债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

（五）项目事前绩效评价结果

该项目收益 25,482.00 万元，项目债券本息合计 14,949.00 万元，本息覆盖倍数为 1.70，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控。该项目经过事前绩效评估审核认定，符合政府专项债申报条件根据财政部要求。

（六）项目存续期

根据《桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目可行性研究报告》以及《关于桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（桃高区发改投【2025】3 号），预测本项目存续期限为 20 年。

（七）项目绩效目标

该项目建设是经济社会发展的客观要求，符合国家及地

方相关政策要求，有利于加速地方经济发展，推进地方城市化进程，对实现经济结构的调整、优化和升级具有特别重要的意义。本项目的绩效指标详见下表：

项目绩效指标表

项目名称	桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目				
主管部门	桃源县高新区管理委员会		建设期	2025 年 5 月-2027 年 5 月	
资金金额 (万元)	实施期资金总额	19,046.73			
	其中：资本金	9,146.73			
	债券资金	9,900.00			
总体目标	实施期总目标				
	本项目规划总用地面积 60560.71 平方米(约 90.84 亩),总建筑面积 67884.40 平方米，其中标准化厂房 58295.64 平方米、仓库 1508.30 平方米、服务用房 8080.46 平方米。主要包括标准化厂房、服务用房、仓库等土建工程的建设;同时配套建设园区给排水、强弱电、消防等附属设施。				
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	备注
	产出指标	数量指标	总用地面积（平方米）	3663	
			总建筑面积（平方米）	60560.71	
			标准化厂房（平方米）	58295.64	
			仓库（平方米）	1508.30	
			服务用房（平方米）	8080.46	
			机动车停车位（个）	200	
			充电桩（个）	30	
		质量指标	项目建成合格率（%）	100	
			债券资金使用合规率（%）	100	
			工程验收合格率（%）	100	
			时效指标	债券发行后年度使用率（%）	100
		规范披露信息及时率（%）		100	
		足额还本付息及时率（%）		100	
		按期竣工验收时间（%）		100	
		成本指标	初设批复投资偏离（±%）	小于等于 10%	
	效益指标	社会效益	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	
		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	
			社会民众满意度（%）	90	

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、土建工程

（1）湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》的通知（湘建价〔2017〕54号文）；

（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）《湖南省房屋建筑工程造价文件数据编制标准》（湘建价信〔2022〕3号）；

（4）湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编（2022年度第一期）》的通知（湘建价[2022]146号）；

（5）常德市建设工程造价管理站《关于发布常德市二〇二四年第九期建设工程材料预算价格的通知》（常建价[2024]13号）；

（6）常德市建设工程造价管理站《关于发布常德市二〇二四年第一期安装工程材料市场价格的通知》（常建价[2024]8号）；

（7）常德市建设工程造价管理站《关于发布常德市二〇二四年园林绿化工程苗木预算价格的通知》（常建价[2024]9号）；

结合以上文件，按相应文件进行调整，并借鉴当地同类

工程造价。

2、其他费用

(1) 土地费用：本项目土地费用暂按 20 万元/亩估算；

(2) 前期工作咨询费按“国家计委计价格[1999]1283 号文”估算；

(3) 建设单位管理费按“财建[2016]504 号文”估算；

(4) 工程监理费按“国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670 号文”估算；

(5) 工程勘察设计费按“国家计委及建设部计价格[2002]10 号文”估算；

(6) 湖南省招标代理收费标准按“湘招协[2015]6 号”估算；

(7) 造价咨询费按“湘建价协〔2016〕25 号”估算；

(8) 环境影响报告编制费按“计价格[2002]125 号”估算；

(9) 水土保持方案编制费按“保监〔2005〕22 号”估算。

3、预备费

根据本工程复杂程度，基本预备费按第一、二部分费用之和的 5%估算。

2、项目投资估算具体情况

桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目总投资金额
项目总投资 19,046.73 万元，其中工程费用 14,891.41 万元，

工程建设其他费用 3,364.51 万元，预备费 790.81 万元。具体投资估算如下表所示：

项目投资估算表

序 号	工程或费用名称	概 算 金 额 （万元）					技术经济指标			备注
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他 费用	合计	单位	数量	指标	
									（元/单位）	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12
一	第一部分工程费用									
1	建安工程					13354.515				
1.1	土建工程					11317.71	平方米	67884.4		
	其中：标准化厂房	9910.26				9400.49	平方米	55297	1700	
	仓库	256.41				255	平方米	1500	1700	
	服务用房	1777.7				1662.22	平方米	7660	2170	
1.2	室内电气工程		678.84			678.89	平方米	67889	100	
1.3	室内给排水及消防工程		1018.27			1018.44	平方米	67896	150	
1.4	室内弱电工程		339.42			339.475	平方米	67895	50	
2	总图					1440.9				
2.1	土方工程	110.22				109.9	立方米	31400	35	
2.2	道路及场地硬化	726.73				726	平方米	24200	300	
2.3	室外配套工程	181.68				180	平方米	9000	200	
2.4	室外水电	416.35				425	平方米	34000	125	
3	设施设备					96				

序 号	工程或费用名称	概 算 金 额 （万元）					技术经济指标			备注
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他 费用	合计	单位	数量	指标	
									（元/单位）	
3.1	充电桩			96		96	个	30	32000	
	第一部分工程费用合计	13379.36	2036.53	96		14891.41				
二	第二部分工程建设其他费用									
2.1	土地费用					2180.16	亩	90.84	240000	
2.2	建设单位管理费					218.12				
2.3	建设工程监理费					207.85				
2.4	可行性研究报告编制费					23.74				
2.5	勘察勘探费					185.74				
2.6	工程设计费					269.54				
2.7	造价咨询费					48.96				
2.8	工程测绘费					62.04				
2.9	检测费					66.64				
2.1	环境影响报告编制费					19.45				
2.11	水土保持方案编制费					18.32				
2.12	招标代理费					43.22				
2.13	其他费用					20.73				

序 号	工程或费用名称	概 算 金 额 （万元）					技术经济指标			备注
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他 费用	合计	单位	数量	指标	
									（元/单位）	
	第二部分工程建设其他费用合计					3364.51				
三	第三部分预备费									
3.1	基本预备费				790.81	790.81				
	第三部分预备费合计					790.81				
	工程概算总投资					19046.73				

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。

桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目总投资 19,046.73 万元，2025 年投入金额 11,046.02 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年
桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目	19,046.73	11,046.02	5,000.00	3,000.71

其中，2025 年月度投资计划如下表所示：

2025 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目	投资金额					3,300.00	3,300.00
	其中：专项债券金额					3,300.00	3,300.00

续上表

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目	投资金额	3,300.00	100.0	100.00	200.00	200.00	546.02	11,046.02
	其中：专项债券金额	3,300.00						9,900.00

（二）资金筹措方案

桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目的资金来源主要为自有资金 9,146.73 万元、政府专项债券资金 9,900.00

万元。项目总投资 19,046.73 万元，其中，用于项目支出的自有资金 9,146.73 万元，占投资总额的 48.02%。拟申请发行政府专项债券资金 9,900.00 万元，其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券金额 9,900.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券 0.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		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	
桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目	19,046.73	9,146.73	0.00	9,900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目的收益来源主要包括标准化厂房出租、配套用房出租收入、停车场收入等。取得收入的资产为政府所有的国有资产，不属于企业资产等其他资产，收入能纳入政府性基金预算用于偿还专项债，具体如下：









1、收费标准

首先，通过 58 同城查询常德市武陵区、石门等区域的厂房出租情况，价格约为 23-30 元/平方米·月。

【常德桃源商铺出租|常德桃源门面出租|常德桃源商铺出租网】常德 58 同城

<https://changde.58.com/taoyuan/shangpucz/pn1/?skuInserted=0>

&zzvipInserted=0&maxInserted=0&gposLastIndex=57&PGTI
D=0d306b35-0036-84f5-1d19-963e82e15084&ClickID=34

	房东老板直租...可面谈 常德-桃源 采菱建材大市场 空置中 临街门面 1层 临街门面 临街 40m ² 建筑面积 1500元/月 1.25元/m ² /天	01-20
	碧桂园北门旺铺（正对长合院大门） 常德-桃源 桃源碧桂园 空置中 临街门面 1层 免租1个月 临街门面 临街 可明火 上水 下水 380V 外摆区 80m ² 建筑面积 4000元/月 1.67元/m ² /天	01-01
	停车方便，美容美发一起现在低价转让 常德-桃源 六合幸福里-东门 经营中 其他 2层 其他 临街 48m ² 建筑面积 2300元/月 1.6元/m ² /天	03-08
	1.67元/m²/天 1200m ² 建筑面积 160~320个 推荐工位数 毛坯 装修程度 地址：武陵区移动互联网产业园 地址：武陵区-武陵路边 常德市武陵区常安路二	
	武陵区皇木关厂房出租 武陵-三湾 湖南省常德市武陵区朗州路120号 8000m ² 建筑面积 1元/m ² /天 月租金 24万/月	3小时前
	石门县永兴街道厂房/仓库出租 常德-石门 永兴街道 2000m ² 建筑面积 1元/m ² /天 月租金 6万/月	06-12
	适合五金建材仓库，周边设施齐全。 武陵-火车站 锦绣花园(新河路) 210m ² 建筑面积 1.08元/m ² /天 月租金 6800元/月	05-20
	德山经济开发区湖南飞桥厂房出租 德山-武陵广场 湖南省常德市武陵区乾明路 5000m ² 建筑面积 1元/m ² /天 月租金 15万/月	05-21

58 同城上常德市周边厂房出租价格

此外，根据同类成功项目，如津市生物酶产业园项目、津市市牛肉粉产业园项目、津市市中南汽配中心中联车桥智慧产业园等项目中，关于标准化厂房、办公类用房的价格标

准、入园企业租赁协议、定制厂房租赁意向等，可知常德市周边其他区域的标准化厂房出租价格约为 23-30 元/平方米·月，办公配套用房价格约为 25-40 元/平方米·月。具体详见下表。

参考案例对比表

序号	案例名称	标准化厂房租赁价格	办公类用房租赁价格	备注
1	津市生物酶产业园	23 元/平方米·月	35 元/平方米·月	津市生物酶产业园租赁标准
2	津市市牛肉粉产业园	28 元/平方米·月	40 元/平方米·月	津市市牛肉粉产业园厂房租赁标准
3	石门县经济开发区	25 元/平方米·月	32 元/平方米·月	石门经开区厂房租赁标准
4	津市市中南汽配中心中联车桥智慧产业园	30 元/平方米·月	30 元/平方米·月	根据入园企业租赁意向
5	津市嘉山标准化厂房	30 元/平方米·月	25 元/平方米·月	根据入园企业租赁协议
6	常德经开区柔性电子薄膜产业园	25 元/平方米·月		定制厂房租赁意向
7	桃源采菱大市场办公配套用房		38 元/平方米·月	
8	桃源碧桂园办公配套用房		50 元/平方米·月	
9	桃源幸福里办公配套用房		48 元/平方米·月	
10	武陵区互联网产业园办公配套用房		50 元/平方米·月	

（2）价格确定

参照同类案例，本项目建成后标准化厂房按 22 元/月·平方米，配套用房按 25 元/月·平方米。

2、出租收入

本项目营业收入主要来自于标准化厂房出租、配套用房出租收入。

（1）标准化厂房出租收入

本项目建成后可供出租的标准厂房面积为 58295.64 平方米，仓库面积 1508.30 平方米，可租面积共 59803.94 平方米。采取统一租赁的方式进行运营，出租价格按 22 元/m²·月估算，出租价格按 22 元/m²·月估算，项目运营后前三年租

赁率按 60%、70%、80%估算，第四年后均按 90%估算。

（2）配套用房出租收入

本项目建成后可供出租的配套用房面积为 8080.46 平方米，采取统一租赁的方式进行运营，出租价格按 25 元/m²·月估算，出租价格按 25 元/m²·月估算，项目运营后前三年租赁率按 60%、70%、80%估算，第四年后均按 90%估算。

3、停车场收入

根据《国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部、交通运输部关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975 号）、《湖南省停车场管理办法》（湖南省人民政府令 2013 年第 265 号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价费规〔2020〕801 号）等文件要求，同时参照桃源县相关停车收费案例，本项目新建停车位 200 个，同时参照桃源县相关停车收费案例，本项目新建停车位 200 个（考虑 50%用于厂区内企业免费使用），每个停车位按照平均每天每个车位收入 10 元保守估计。同时考虑使用率情况，符合上述相关文件要求及区域停车场收费标准，本项目停车场在第 3 年开始正式运营，正式运营期出租率前 2 年分别按 30%、40%假定，第 3 年及以后均按 50%估算。



收入测算如下表：

桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目收入预测表

单位：万元

收入类型	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
标准化厂房出租收入	947.29	1,105.18	1,263.06	1,420.94	1,420.94	1,420.94	1,420.94	1,420.94	1,420.94	1,420.94
配套用房收入	145.45	169.69	193.93	218.17	218.17	218.17	218.17	218.17	218.17	218.17
停车场收入	21.90	29.20	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50
合计	1,114.64	1,304.07	1,493.49	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61

续上表：

收入类型	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
标准化厂房出租收入	1,420.94	1,420.94	1,420.94	1,420.94	1,420.94	1,420.94	1,420.94	1,420.94	24,629.63
配套用房收入	218.17	218.17	218.17	218.17	218.17	218.17	218.17	218.17	3,781.62
停车场收入	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	635.10
合计	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	29,046.35

按照上述测算，桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目在债券存续期内，预计可产生收入 29,046.35 万元。

（二）项目预期成本预测

桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目的主要成本包括：员工工资及福利费用、修理费用、其他费用。具体如下：

1、员工工资及福利费用

湖南省人力资源和社会保障厅于近日印发了《关于湖南省 2024 年调整最低工资标准的通知》(湘人社规〔2024〕11 号)，决定从 2024 年 9 月 1 日起，调整全省各地最低工资标准。调整后我省月最低工资标准(适用于全日制劳动者)分三个档，分别为 2100 元/月、1900 元/月、1700 元/月；小时最低工资标准(适用于非全日制劳动者)也相应设三个档，分别为 21 元、19 元、17 元。根据项目需要，本项目拟配置管理人员 10 人，参照《关于湖南省 2024 年调整最低工资标准的通知》相关规定同时结合项目区实际情况，运营期第一年人均工资按 6 万元/年计算，福利按工资的 14%估算。

表 1 2023 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

行 业	2023 年	2022 年	增长速度
合 计	60277	55780	8.1
农、林、牧、渔业	45102	40399	11.6
采矿业	67960	59566	14.1
制造业	65933	60144	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	52208	10.0
建筑业	59871	53928	11.0
批发和零售业	53415	51200	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	54339	7.2
住宿和餐饮业	47938	43693	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	73646	10.8
金融业	84575	75050	12.7
房地产业	52949	50624	4.6
租赁和商务服务业	57170	51962	10.0
科学研究和技术服务业	64326	61160	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	48409	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	50501	1.8
教育	52470	48064	9.2
卫生和社会工作	71262	69082	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	51038	7.0

2、修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 10%估算

3、其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，其他费用包括管理费用等，按年营业收入的 1%计算。

桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目成本预测表

单位：万元

成本类型	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
员工工资及福利费用	68.4	68.4	68.4	68.4	68.4	68.4	68.4	68.4	68.4	68.4
修理费用	53.16	53.16	53.16	53.16	53.16	53.16	53.16	53.16	53.16	53.16
其他费用	11.15	13.04	14.93	16.76	16.76	16.76	16.76	16.76	16.76	16.76
合计	132.71	134.60	136.49	138.32	138.32	138.32	138.32	138.32	138.32	138.32

续上表：

成本类型	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
员工工资及福利费用	68.4	68.4	68.4	68.4	68.4	68.4	68.4	68.4	1,231.20
修理费用	53.16	53.16	53.16	53.16	53.16	53.16	53.16	53.16	956.88
其他费用	16.76	16.76	16.76	16.76	16.76	16.76	16.76	16.76	290.52
合计	138.32	138.32	138.32	138.32	138.32	138.32	138.32	138.32	2,478.60

（三）项目预期税费预测

本项目建安工程费用进项增值税率以 9%计列，项目缴纳增值税按收入的 9%计，城市建设维护税按增值税的 5%计，教育附加按增值税的 3%计，地方教育费附加按增值税的 2%计。

桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目税费预测表

单位：万元

税费类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
销项税额		-	107.68	123.32	138.35	138.35	138.35	138.35	138.35	138.35	138.35
进项税额	874.19	395.70	237.48								
应纳增值税金额											
城建市维护建设税											
教育费附加											
合计											

续上表：

税费类型	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
销项税额	138.35	138.35	138.35	138.35	138.35	150.80	150.80	150.80	150.80	2,494.40
进项税额										1,507.37
应纳增值税 金额			107.13	138.35	138.35	150.80	150.80	150.80	150.80	987.03
城建市维护 建设税	-	-	5.36	6.92	6.92	7.54	7.54	7.54	7.54	49.36
教育费附加	-	-	5.36	6.92	6.92	7.54	7.54	7.54	7.54	49.36
合计	-	-	117.85	152.19	152.19	165.88	165.88	165.88	165.88	1,085.75

综上所述，桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目在债券存续期内预期总收入 29,046.35 万元，预期运营成本 2,478.60 万元，预期税费 1,085.75 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 25,482.00 万元。

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目预期总收入 29,046.35 万元，预期运营成本 2,478.60 万元，预期税费 1,085.75 万元，项目净收益 25,482.00 万元。

（二）项目融资还本付息情况

桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目，本次拟发行专项债券 9,900.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，根据 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 2.55%，债券偿付方式为每半年付息一次,到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

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
2025 年 4 月	-	9,900.00		9,900.00		
2025 年 10 月	9,900.00			9,900.00	126.22	126.22
2026 年	9,900.00			9,900.00	252.45	252.45
2027 年	9,900.00			9,900.00	252.45	252.45
2028 年	9,900.00			9,900.00	252.45	252.45
2029 年	9,900.00			9,900.00	252.45	252.45
2030 年	9,900.00			9,900.00	252.45	252.45
2031 年	9,900.00			9,900.00	252.45	252.45
2032 年	9,900.00			9,900.00	252.45	252.45
2033 年	9,900.00			9,900.00	252.45	252.45
2034 年	9,900.00			9,900.00	252.45	252.45
2035 年	9,900.00			9,900.00	252.45	252.45
2036 年	9,900.00			9,900.00	252.45	252.45
2037 年	9,900.00			9,900.00	252.45	252.45
2038 年	9,900.00			9,900.00	252.45	252.45
2039 年	9,900.00			9,900.00	252.45	252.45
2040 年	9,900.00		-	9,900.00	252.45	252.45
2041 年	9,900.00			9,900.00	252.45	252.45
2042 年	9,900.00			9,900.00	252.45	252.45
2043 年	9,900.00			9,900.00	252.45	252.45
2044 年	9,900.00			9,900.00	252.45	252.45
2045 年 4 月	9,900.00		9,900.00		126.23	10,026.23
合计		9,900.00	9,900.00		5,049.00	14,949.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源标准化厂房出租、配套用房出租收入、停车场收入。项目预计从 2027 年开始产生收益，项目预期收入总额为 29,046.35 万元，扣除运营成本及税费 3,564.35 万元后预计用于资金平衡相关收益为 25,482.00 万

元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.70 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目	25,482.00	9,900.00	14,949.00	1.70

同时，桃源县中部鞋都产业园基础设施建设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	1.51	1.70	1.90
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.73	1.70	1.68

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 1.51，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 1.68，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

项目	合计	建设期			运营期						
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	48,093.08	11,046.02	5,000.00	4,115.35	1,304.07	1,493.49	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61
资本金	9,146.73	1,146.02	5,000.00	3,000.71							
债券资金流入	9,900.00	9,900.00									
运营收入	29,046.35			1,114.64	1,304.07	1,493.49	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61
回收固定资产 余值	-										
流动资金回收	-										
回收土地余值	-										
现金流出	37,181.41	11,046.02	5,000.00	3,385.87	387.05	388.94	390.77	390.77	390.77	390.77	390.77
建设投资	18,668.06	10,919.80	4,747.55	3,000.71							
运营成本	2,478.60			132.71	134.60	136.49	138.32	138.32	138.32	138.32	138.32
税金及附加	1,085.75			-	-	-	-	-	-	-	-
运营期利息	5,049.00	126.22	252.45	252.45	252.45	252.45	252.45	252.45	252.45	252.45	252.45
债券本金	9,900.00										
净现金流量	10,911.67		-	729.48	917.02	1,104.55	1,284.84	1,284.84	1,284.84	1,284.84	1,284.84
累计净现金流量	10,911.67		-	729.48	1,646.50	2,751.05	4,035.89	5,320.73	6,605.57	7,890.41	9,175.25

续上表：

项目	运营期										
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	-
资本金											
债券资金流入											
运营收入	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	1,675.61	
回收固定资产余值											
流动资金回收											
回收土地余值											
现金流出	390.77	390.77	390.77	508.62	542.96	542.96	556.65	556.65	556.65	556.65	10,026.23
建设投资											
运营成本	138.32	138.32	138.32	138.32	138.32	138.32	138.32	138.32	138.32	138.32	
税金及附加	-	-	-	117.85	152.19	152.19	165.88	165.88	165.88	165.88	
运营期利息	252.45	252.45	252.45	252.45	252.45	252.45	252.45	252.45	252.45	252.45	126.23
债券本金	-	-				-	-				9,900.00
净现金流量	1,284.84	1,284.84	1,284.84	1,166.99	1,132.65	1,132.65	1,118.96	1,118.96	1,118.96	1,118.96	-10,026.23
累计净现金流量	10,460.09	11,744.93	13,029.77	14,196.76	15,329.41	16,462.06	17,581.02	18,699.98	19,818.94	20,937.90	10,911.67

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、社会稳定风险

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

社会稳定风险的可能性不存在。

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

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

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过

程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

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。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是桃源县高新区管理委员会。

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

建设进度，如期实现专项收入等后续工作。
(以下无正文)

(本页无正文，为《常德市桃源县 2025 年园区建设专项债券常德市桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



桃源高新技术产业开发区管理委员会



2025 年 4 月 18 日

常德市桃源县 2025 年政府专项债券
桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基
础设施建设项目（一期）
预期收益与融资平衡方案

【常德市桃源县】【桃源高新区人机交互智慧产业园及
配套基础设施建设项目（一期）】，本次拟发行政府专项债
券【9,900.00】万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）	2025 年湖南省政府专项债券(七期)	9,900.00	15 年	桃源高新技术产业开发区管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

桃源县位于湖南省西北部，常德市西南部，县西与怀化地区的沅陵县、张家界市的慈利县、永定区交界，东与常德市的临澧县、鼎城区接壤，北枕桃源县，南抵益阳市的安化县。沅水、夷望溪、白洋河等主体水系孕育县域 4,443 平方公里平原、丘陵、山麓。全县辖 28 个乡、镇、街道，412 个村居、6578 个组；人口 97 万人，其中农业人口 83.72 万；耕地面积 139 万亩，水面 50 万亩，丘岗山地 400 万亩，林木蓄积量 300 多万立方米，楠竹蓄积量 5,200 多万根，森林覆盖率达 54.1 %。2022 年至 2024 年桃源县地区生产总值分别为 492.60 亿元、481.20 亿元和 525.85 亿元；一般公共预算收入分别为 17.44 亿元、14.75 亿元和 14.77 亿元；政府性基金收入分别为 34.81 亿元、24.08 亿元和 13.61 亿元。

桃源县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	492.60	481.20	525.85
居民人均可支配收入（元）	27,619.00	28,982.00	30476
一般公共预算收入	17.44	14.75	14.77
政府性基金收入	34.81	24.08	13.61
其中：国有土地出让收入	31.93	23.70	8.17
政府性基金支出	38.71	26.13	19.7
其中：国有土地出让支出	18.75	13.56	5.61

数据来源：桃源县统计局和财政局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）	项目估算总投资19,341.80万元，项目地点位于桃源高新技术产业开发区陬市机械标厂附近地块，本项目建设期为24个月，即2025年5月~2027年3月	本项目总建筑面积59200平方米。主要建设内容:科技研发中心建筑面积8000平方米、生活配套服务设施建筑5000平方米、智能设备设施产业区建筑28000平方米、人机交互产业成长区建筑17200平方米、附属建筑1000平方米、道路、给排水、供配电等配套基础设施。	桃源高新技术产业开发区管理委员会	<p>1、《桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）可行性研究报告》；</p> <p>2、《关于桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）可行性研究报告的批复》（桃高区发改投[2025]5号）；</p> <p>3、桃源县发展和改革局、桃源县财政局《关于桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）概算总投资的批复》（桃发改投[2025]025号）；</p> <p>4、《关于桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）初步设计审查的批复》（桃高建批[2025]03号）；</p> <p>5、《桃源县发展和改革局关于桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）建设项目(一期)的节能情况说明》；</p> <p>6、《常德市生态环境局关于桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）建设项目(一期)》（常环建(3)[2025]8号）；</p>

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁（或土地平整）工作由桃源县土地依法征收工作领导小组办公室（或当地土储中心等相应部门）实施。

桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）项目已经通过湖南途顺律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目建成后，将极大拓展了桃源高新区的发展空间，进一步强化工业园的功能和作用，强力推进产业集聚区的发展。将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动经济的增长。同时，在园区内降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，激发各类主体投资建厂的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，加速膨胀经济总量，从而拉动经济快速增长，达到富民强区的发展目的。

（二）社会效益分析

本项目建设 and 运营后所带来的经济影响和社会影响可以通过间接效应和直接效应两个方面反映出来，其中间接效应占主导地位。项目建设和运营后对所在地居民收入的影响也包括两个方面：一是直接效应。项目建设时，需雇佣当地大量的劳动力，由此产生直接收入效应；项目建成后，建设管理单位需要大量聘用工作人员，能为当地居民提供大量的就业岗位而获得收入。二是间接效应。本项目建设现代化标准化厂房，将改善区域内投资环境，大大增加该区域招商引资的吸引力，项目将吸引中小微企业来此创业，能为当地居民提供大量就业岗位。

由此可见，项目的建成运营能够解决当地部分剩余劳动力和返乡农民工的就业问题，增加了当地居民的收入，提高了他们的生活水平，促进了社会稳定繁荣。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

该项目可有效促进周边经济发展，带动周边百姓受益，属于有一定收益的公益性项目，发行方向符合专项债券支持的农业领域；项目前期手续完善，已办理初步设计和概算审批、建筑工程施工许可证等，符合发行条件。

（四）债券资金需求合理性分析

项目估算总投资 19,341.80 万元，资金来源包括申请地方政府专项债券资金和自筹。其中，项目计划申请使用地方政府专项债券资金 9,900.00 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025 年 3 月份 15 年国债收益率上浮 20%，即 2.36%进行测算，期限 15 年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，共计偿还本息 13,404.60 万元。

根据项目预期收益预测及其所能依据的各项假设，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目预期收益为 23,260.50 万元，项目预期收益对本期债券本息的覆盖倍数为 1.74 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡

的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，本项目能取得比银行贷款利率更优惠的募集资金成本完成资金筹措，为项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期经营收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。由以上分析可见，本项目的收益可以覆盖本期专项债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

（五）项目事前绩效评价结果

该项目收益 23,260.50 万元，项目债券本息合计 13,404.60 万元，本息覆盖倍数为 1.74，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控。该项目经过事前绩效评估审核认定，符合政府专项债申报条件根据财政部要求。

（六）项目存续期

根据《桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）可行性研究报告》以及《关于桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）可行

性研究报告的批复》（桃高区发改投【2025】5号），预测本项目存续期限为15年。

（七）项目绩效目标

项目建设是经济社会发展的客观要求，符合国家及地方相关政策要求，有利于加速地方经济发展，推进地方城市化进程，对实现经济结构的调整、优化和升级具有特别重要的意义。本项目的绩效指标详见下表：

项目绩效指标表

项目名称	桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）				
主管部门	桃源高新技术产业开发区管理委员会		建设期	2025 年 5 月~2027 年 3 月	
资金金额 （万元）	实施期资金总额	19,341.80			
	其中：资本金	9,441.80			
	债券资金	9,900.00			
总体目标	实施期总目标				
	本项目总建筑面积 59200 平方米。主要建设内容:科技研发中心建筑面积 8000 平方米、生活配套服务设施建筑 5000 平方米、智能设备设施产业区建筑 28000 平方米、人机交互产业成长区建筑 17200 平方米、附属建筑 1000 平方米、道路、给排水、供配电等配套基础设施。				
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	备注
	产出指标	数量指标	项目规划用地（亩）	90.00	
			建筑总面积（m²）	60000.00	
			建筑密度（%）	46.83	
			容积率	1.17	
			绿地率（%）	10.00	
			小车停车位（个）	300.00	
			大车停车位（个）	60.00	
		质量指标	项目建成合格率（%）	100	
			债券资金使用合规率（%）	100	
			工程验收合格率（%）	100	
	时效指标	债券发行后年度使用率（%）	100		

			规范披露信息及时率 (%)	100	
			足额还本付息及时率 (%)	100	
			按期竣工验收时间 (%)	100	
	效益指标	成本指标	初设批复投资偏离 (±%)	小于等于 10%	
		社会效益	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	
		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	
			社会民众满意度 (%)	90	

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

1) 投资估算是根据建筑、安装依据《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》(湘价建〔2020〕56号)、《湖南省住房和城乡建设厅<关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准>的通知》(湘建价〔2019〕47号文)等文件进行编制。财务评价是根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)进行编制。

2) 工程建设其他费用估算执行《湖南省工程建设其他费用定额》。建设单位管理费执行财政部财建〔2016〕504号;设计费执行原国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格〔2002〕10号);监理费执行湘监协〔2016〕2号;招标代理服务费用执行国家计委计价格〔2002〕1980号;造价咨询服务费执行湘建价协〔2016〕25号文;水土保持费按《水利部关于开发建设项目水土保持咨询服务费用计列的指导意见》(保监〔2005〕22号)计列

并结合市场价参照计取；其他内容根据项目实际情况并结合市场行情计取。

3) 预备费按工程费用与其他费用（不含土地费）之和的 5%计取；

4) 土地费参考桃源县地价标准，按 30 万/亩测算；

（二）项目投资估算具体情况

桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）总投资 19,341.80 万元，其中工程费用 14,850.14 万元，工程建设及其他费用 3,727.56 万元，工程预备费 764.10 万元。将随项目实施进度逐步投入。项目投资构成情况表如下：

建设投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	单位	工程量	单价	单位	工程费用（万元）	备注
一	工程费用	m ²	59200	2618.02	元/m ²	14,850.14	76.78%
1	主体工程	m ²	59200	2219.93	元/m ²	12,530.00	
1.1	智慧厂房建设	m ²	45200	2000	元/m ²	9,040.00	
其中	智能设备设施产业区	m ²	28000	2000	元/m ²	5,600.00	
	人机交互产业成长区	m ²	17200	2000	元/m ²	3,440.00	
1.2	科技研发中心	m ²	8000	2400	元/m ²	1,920.00	
1.3	生活配套服务设施	m ²	5000	2700	元/m ²	1,350.00	
1.4	其他配套用房	m ²	1000	2200	元/m ²	220.00	
2	配套及附属设施	m ²	59200	398.09	元/m ²	2,320.14	
2.1	景观绿化	m ²	5000	200	元/m ²	100.00	
2.2	供配电设施	个	8	600000	元/个	480.00	
2.3	停车位	m ²	7380	300	元/m ²	221.40	300 个小车，60 个大车车位

序号	项目名称	单位	工程量	单价	单位	工程费用（万元）	备注
2.4	60kW 充电桩	个	90	50000	元/个	450.00	
2.5	道路及硬化	m ²	18047	350	元/m ²	631.65	
2.6	亮化及室外安防工程	m ²	31900	40	元/m ²	127.60	
2.7	室外给排水管网	m ²	31900	50	元/m	159.50	
2.8	土地平整	m ³	30000	50	元/m ³	150.00	
二	其他费用					3,727.56	19.27%
1	土地费用					2,700.00	
2	前期工程咨询费	计价格[1999]1283 号文		内插法		28.68	
3	水土保持方案编制、监测及评估费	湘价服〔2013〕134 号		内插法		29.15	
4	环境影响评价费及环境监测服务费	计价格[2002]125 文		取费基数：工程投资额（含征地补偿费）		3.06	
5	工程勘察费(含地形测绘费)	根据工程勘察设计收费标准 [2002]修订本		取费基数:建安费*0.8%		12.40	

序号	项目名称	单位	工程量	单价	单位	工程费用（万元）	备注
6	工程设计费	根据工程勘察设计收费标准 [2003]修订本		取费基数:建安费		326.00	
7	工程量清单编制费	湘建价协〔2016〕25 号		取费基数:建安费		23.40	
8	结算审查费	湘建价协〔2016〕25 号		取费基数:建安费		32.50	
9	招标代理费（含设计、勘察、 施工、监理等）	计价格[2002]1980 号文		取费基数:建安费		53.69	
11	建设单位管理费	财政部财建[2016]504 号		取费基数:建安费		307.69	
12	工程监理费	发改价格[2007]670 号文		取费基数:建安费		202.99	
13	建设工程交易服务费					2.00	
14	水土保持设施补偿费					6.00	
三	预备费					764.10	3.95%
四	总投资概算总额	一+二+三				19,341.80	100%

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。

桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）总投资 19,341.80 万元，2025 年投入金额 11,050.00 万元，分年投资计划具体如下表：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年
桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）	19,341.80	11,050.00	5,000.00	3,291.80

其中，2025 年度，桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）分月投资计划如下表所示：

2025 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）	投资金额					3,850.00	3,350.00
	其中：专项债券金额					3,600.00	3,200.00

续

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）	投资金额	3,250.00	50.00	50.00	120.00	50.00	330.00	11,050.00
	其中：专项债券金额	3,100.00						9,900.00

（三）资金筹措方案

桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）的资金来源主要为自有资金 9,441.80 万元、政府专项债券资金 9,900.00 万元。项目总投资 19,341.80 万元，其中：用于项目支出的自有资金 9,441.80 万元，占投资总额的 48.82%；拟申请发行政府专项债券资金 9,900.00 万元；其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 9,900.00 万元，未来拟继续申请发行 00.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）	19,341.80	9,441.80	0	9,900.00	0	0	0	0	15

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测

本项目建成后，收入来源主要为厂房、研发中心、食堂等出租收入、停车充电服务收入。取得收入的资产为政府所有的国有资产，不属于企业资产等其他资产，收入能纳入政府性基金预算用于偿还专项债。

1、厂房与研发中心








通过 58 同城查询常德市武陵区、德山、石门等区域的厂房出租情况，如桃源县省级高新区电子信息产业园基础设施建设项目、津市生物酶产业园项目、津市市中南汽配中心中联车桥智慧产业园、常德经开区柔性电子薄膜产业园等项目中，关于标准化厂房、办公类用房的价格标准、入园企业租赁协议、定制厂房租赁意向等，可知常德市周边其他区域的标准化厂房出租价格约为 25-30 元/平方米·月，办公配套用房价格约为 30-40 元/平方米·月。参照同类案例，本项目建成后标准化厂房按 25 元/月·平方米，研发中心按 30 元/月·平方米计算，租金每 3 年增长 5%；运营期前 3 年出租率分别为 60%、70%、90%，之后稳定在 90%。

项目周边厂房及办公楼用房租金收入参考表

序号	案例名称	标准化厂房租赁价格	办公类用房租赁价格	备注
1	桃源高新区电子信息产业园	25 元/m ² ·月	35 元/m ² ·月	桃源高新区厂房租赁价格标准
2	津市市牛肉粉产业园	28 元/m ² ·月	40 元/m ² ·月	津市市牛肉粉产业园厂房租赁标准
3	石门县经济开发区	25 元/m ² ·月	32 元/m ² ·月	石门经开区厂房租赁标准
4	津市市中南汽配中心中联车桥智慧产业园	30 元/m ² ·月	30 元/m ² ·月	根据入园企业租赁意向
5	津市嘉山标准化厂房	30 元/m ² ·月		根据入园企业租赁协议
6	常德经开区柔性电子薄膜产业园	27 元/m ² ·月		定制厂房租赁意向

58 同城上常德地区其他同类型项目参考：

厂房出租案例：

	厂房出租 陬市镇大华工业园厂房仓库办公楼（离常德市... 常德-桃源 大华工业园	7000m ² 建筑面积 15元/m²/天 315万/月	01-14
	桃源县有400方、800方和1000方面积的厂房出租 常德-桃源 常德市桃源县S226(财富路)	800m ² 建筑面积 8元/m²/天 19.2万/月	2021-12-25
	武陵区皇木关厂房出租 武陵-三湾 湖南省常德市武陵区朗州路120号	8000m ² 建筑面积 1元/m²/天 月租金 24万/月	3小时前
	石门县永兴街道厂房/仓库出租 常德-石门 永兴街道	2000m ² 建筑面积 1元/m²/天 月租金 6万/月	06-12
	适合五金建材仓库，周边设施齐全。 武陵-火车站 锦绣嘉园(新河路)	210m ² 建筑面积 1.08元/m²/天 月租金 6800元/月	05-20
	德山经济开发区湖南飞桥厂房出租 德山-武陵广场 湖南省常德市武陵区乾明路	5000m ² 建筑面积 1元/m²/天 月租金 15万/月	05-21
	可做厂房或加工厂，交通便利 武陵-武陵周边 湖南省常德市武陵区	700m ² 建筑面积 3.5万/月 1.67元/m ² /天	
	仓库出租，长大挂车可以进仓库，680面积，桥南汽车... 鼎城-桥南总站 湖南省常德市鼎城区善卷路2508号	560m ² 建筑面积 16.8万/月 10元/m ² /天	
	欢乐城精装工作室，麻雀虽小 五脏俱全 60m ² 商业综合体 空室中 武陵-火车站	2600元/月 1.44元/m ² /天	6小时前



送一层，实用面积240平米，即租即用

武陵·白马湖 | 万达总部国际大厦 | 可容纳23-47工位

纯写字楼 中区(共33层)

郭威 常德邦房

纯写字楼 新房 可注册

150㎡
建筑面积

1.67元/㎡/天
7500元/月

今天



万达国际大厦精装小户型，即租即用

武陵·白马湖 | 万达总部国际大厦 | 可容纳9-19工位

纯写字楼 高层(共31层)

郭威 常德邦房

纯写字楼 新房 可注册

70㎡
建筑面积

1.19元/㎡/天
2500元/月

今天

办公室出租案例：



欢乐城精装工作室，麻雀虽小 五脏俱全

60m² 商业综合体 空置中

武陵-火车站

2600元/月
1.44元/㎡/天

6小时前



送一层，实用面积240平米，即租即用

武陵·白马湖 | 万达总部国际大厦 | 可容纳23-47工位

纯写字楼 中区(共33层)

郭威 常德邦房

纯写字楼 新房 可注册

150㎡
建筑面积

1.67元/㎡/天
7500元/月

今天



万达国际大厦精装小户型，即租即用

武陵·白马湖 | 万达总部国际大厦 | 可容纳9-19工位

纯写字楼 高层(共31层)

郭威 常德邦房

纯写字楼 新房 可注册

70㎡
建筑面积

1.19元/㎡/天
2500元/月

今天

2、生活配套服务设施

生活配套服务设施主要布局食堂、商铺等功能。

常德市周边其他区域的食堂出租价格约为 50-60 元/平方米·月。参照同类案例，本项目保守估计按 45 元/月·平方米计算，租金每 3 年增长 5%。运营期前 3 年出租率分别为 60%、70%、90%，之后稳定在 90%。

项目周边食堂或餐饮档口出租价格信息表

编号	地址	出租价格 (元/㎡·月)	备注
1	湖南文理学院芙蓉学院-常德武陵区	56.4	 <p>生意火爆万人大学食堂招租 无房租，教技术，2万</p> <p>32m² 写字楼配套 经营中</p> <p>武陵·武陵周边 湖南文理学院芙蓉学院-常德市武陵区</p> <p>微信 可餐饮 可明火 上水</p> <p>1800元/月 1.88元/㎡/天</p>

编号	地址	出租价格 (元/m ² ·月)	备注
2	武陵区白马湖	50.1	 (常德旺铺) 紫御华庭临街餐饮外卖店整体低价转让 80m ² 临街门面 经营中 武陵·白马湖 小炒部·烧烤·麻辣烫(常德万达广场·常德市武陵区) 临街 可餐饮 可明火 上水 4000元/月 1.67元/m ² /天

3、停车位及充电服务收入

本项目大车车位 60 个，小车车位 300 个，车位收费参考《湖南省机动车停放服务收费管理办法》表 3 以及《常德市发展和改革委员会关于重新明确市城区停车服务收费有关事项的通知》，同时参考园区、住宅小区长租车辆收费标准进行测算，本项目保守预计小车按照 200 元/月·个的收费标准进行收费，大车按照 350 元/月·个的收费标准进行收费，同时均考虑每 3 年上涨 5%，运营期前 3 年预估车位利用率 40%、50%、60%，之后稳定在 60%。

表7-4项目周边车位出租价格信息表

编号	地址	出租价格 (元/个·月)	备注
1	常德恒大华府	300	常德恒大华府地下车库停车收费标准 - 百度知道 2个回答 · 回答时间: 2023年5月28日 最佳答案 300元/月 。根据查询常德恒大华府物业管理公告显示，常德恒大华府标准是300元/月，也可以包年，会更加实惠。常德恒大华府由恒大集团于2000年 更多关于常德园区停车场车位月租费用的问题>> 百度知道
2	常德德景园	350	常德“德景园”地下车位收费启动 350元/月_网易新闻 2017年7月4日 (原标题:常德“德景园”地下车位收费启动 350元/月) 红网常德站(虹)有关湖南常德德景园小区停车收费事件的最新进展,一直是市民所关心的话 网易

本项目设 60kW 单充直流充电桩 90 个，按小车充电考虑，一台车充满需耗电量约 40 度（需时间约 40-60 分钟），按每桩每天充电 2 次，每年按 365 天计算，充电服务费参照湖南省文件（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））按 0.8 元/度考虑。本项目考虑在靠近市政道路一侧设置充电桩并对外开放。充电桩利用率起始运营年为 40%，不考虑增长。

桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）

预期收入测算表

单位：万元

收入类型	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
厂房出租收入	610.20	949.20	1,220.40	1,281.42	1,281.42	1,281.42	1,345.37
配套服务用房出租收入	121.50	189.00	243.00	269.33	269.33	269.33	282.78
研发中心出租收入	129.60	201.60	259.20	272.16	272.16	272.16	285.81
车位收入	21.96	36.60	43.92	47.63	47.63	47.63	51.68
充电服务费	63.07	84.10	84.10	84.10	84.10	84.10	84.10
合计	946.33	1,460.50	1,850.62	1,954.64	1,954.64	1,954.64	2,049.74

续上表：

收入类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
厂房出租收入	1,345.37	1,345.37	1,412.74	1,412.74	1,412.74	1,483.52	1,483.52	17,865.43
配套服务用房出租收入	282.78	282.78	296.91	296.91	296.91	311.73	311.73	3,724.02
研发中心出租收入	285.81	285.81	300.07	300.07	300.07	315.10	315.10	3,794.72
车位收入	51.68	51.68	56.10	56.10	56.10	60.93	60.93	690.57
充电服务费	84.10	84.10	84.10	84.10	84.10	84.10	84.10	1,156.37
合计	2,049.74	2,049.74	2,149.92	2,149.92	2,149.92	2,255.38	2,255.38	27,231.11

（二）项目预期成本依据

1、人员工资及福利费

根据湖南省人力资源和社会保障厅《关于调整 2024 年最低工资标准的通知》（湘人社规〔2024〕11 号），从 2024 年 9 月 1 日起，我省月最低工资标准（适用于全日制劳动者）

档次调整为：2100 元/月、1900 元/月、1700 元/月；我省小时最低工资标准（适用于非全日制劳动者）档次调整为：21 元/小时、19 元/小时、17 元/小时。

根据湖南省统计局数据 2023 年私营企业行业从业人员人均工资约 60277 元/年。

表 1 2023 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

行 业	2023 年	2022 年	增长速度
合 计	60277	55780	8.1
农、林、牧、渔业	45102	40399	11.6
采矿业	67960	59566	14.1
制造业	65933	60144	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	52208	10.0
建筑业	59871	53928	11.0
批发和零售业	53415	51200	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	54339	7.2
住宿和餐饮业	47938	43693	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	73646	10.8
金融业	84575	75050	12.7
房地产业	52949	50624	4.6
租赁和商务服务业	57170	51962	10.0
科学研究和技术服务业	64326	61160	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	48409	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	50501	1.8
教育	52470	48064	9.2
卫生和社会工作	71262	69082	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	51038	7.0

项目运营后，共需相关工作人员 20 人，工作人员主要从事保安、物业、维修服务等，均属于中等收入水平。据了解，目前桃源高新区其他园区保安工资为 2800 元/月左右，

物业管理工资为 3000-5000 元/月左右。参考类似项目结合湖南省统计局数据，本项目人均工资福利费按 61000 元/年计算，每 3 年增长 5%。

类似项目案例对比

序号	项目名称	项目情况	成本构成	计算说明
1	湖南株洲（省级）经济开发区大数据城市应用示范园及配套基础设施建设项目	总投资 8.1 亿元。	人员工资及福利	按人员 25 人，人均工资及福利按 3 万元/人·年考虑。
2	湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目	总投资 50 亿元。	工资福利费	按人员 20 人，人均薪酬按 6 万元/年

2、燃料动力费

本次业主只负责标准化厂房及配套用房的建设，后期园区内办公管理所产生的水电费用，由入驻企业通过智慧平台自行交付。管理方负责室外公共部分水电费用缴纳。经计算年耗电 27.67 万度，年耗水 2.34 万吨，参考工业用水用电价格计算燃料动力费，水约 3 元/吨，电为 0.8 元/度。考虑到本项目仅考虑公共部分水电费用缴纳，常德市近几年水电费收费比较稳定，不考虑增长。

水费参考：《桃源县物价局关于调整县城区自来水供水价格和实施居民阶梯水价的批复》（桃价〔2015〕30 号）

一、调整水价分类及标准。将现行的居民生活用水、行政事业用水、工业用水、经营服务用水、特种用水五类，简化为居民生活用水、非居民生活用水、特种用水三类；三类水价的比例分别为1:1.5:4，将原居民生活用水1.54元/立方米调整为1.98元/立方米，即县城区居民生活用水、非居民生活用水、特种用水价格分别为每立方米1.98元、2.97元、7.92元（0.8元/立方米的污水处理费、0.03元/立方米的价格调节基金、0.08元/立方米水资源费不分用水类别附加在自来水价格外，随自来水费一并征收）。

电费参考如下：

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。

3、修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 5%估算。

4、其他费用

其他营业费用、管理费用等其他费用均参照企业的管理水平进行估算。

其他营业费用：参考同类型项目，其他费用按收入的 0.5-1%计算。本项目其他营业费用按收入的 1%计算。

参考案例对比

序号	项目名称	成本构成	营业费用占经营性收入的比重
1	津市生物酶产业园	其他营业费用	1%
2	津市市牛肉粉产业园	其他营业费用	1%
3	常德经开区柔性电子薄膜产业园	其他营业费用	1%
4	桃源县陬市工业园机械加工标准化厂房	其他营业费用	0.5%

管理费用：参考同类型项目，管理费用按收入的 1-2% 计算。本项目管理费用按收入的 1% 计算。

类似项目案例对比

序号	项目名称	项目情况	成本构成	计算说明
1	怀化市省级经济开发区承接产业转移标准化厂房及相关配套设施项目一期	总投资 12.9 亿元	管理费用	按运营收入的 1.00% 测算
2	娄底经济技术开发区三一“5G+工业互联网”先进工程机械制造产业基地项目	总投资 3.3 亿元	管理费用	按营业收入 1%
3	湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目	总投资 50 亿元	管理费用	按租赁、停车、物管、动力收入的 1% 计取

桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）

成本预测表

单位：万元

成本类型	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
人员工资及福利费	91.5	122	122	128.1	128.1	128.1	134.51
修理费用	21.57	28.76	28.76	28.76	28.76	28.76	28.76
其他费用	18.93	29.21	37.01	39.09	39.09	39.09	40.99
燃料动力费	21.87	29.16	29.16	29.16	29.16	29.16	29.16
合计	153.87	209.13	216.93	225.11	225.11	225.11	233.42

续上表：

成本类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
人员工资及福利费	134.51	134.51	141.24	141.24	141.24	148.3	148.3	1,843.65
修理费用	28.76	28.76	28.76	28.76	28.76	28.76	28.76	395.45
其他费用	40.99	40.99	43	43	43	45.11	45.11	544.61
燃料动力费	29.16	29.16	29.16	29.16	29.16	29.16	29.16	400.95
合计	233.42	233.42	242.16	242.16	242.16	251.33	251.33	3,184.66

（三）项目预期税费预测

本项目建安工程费用进项增值税率以 9% 计列，设备费

按 13%计取，其他费用（扣除土地费）进项增值税率以 6%计列、预备费按相应比例扣减增值税。本项目租赁收入、车位经营收入均按照增值税率 9%计列。

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

桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）

项目相关税费预测表

单位：万元

税费类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
销项税额		-	78.14	120.59	152.80	161.39	161.39	161.39	169.24
进项税额	876.34	396.53	261.06						
应纳增值税金额									
城建市维护建设税				-	-	-	-	-	
教育费附加				-	-	-	-	-	-
合计		-	-	-	-	-	-	-	-

续上表：

税费类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
销项税额	169.24	169.24	177.52	177.52	177.52	186.22	186.22	2,248.42
进项税额								1,533.93
应纳增值税金额				164.53	177.52	186.22	186.22	714.49
城建市维护建设税	-	-	-	8.23	8.88	9.31	9.31	35.73
教育费附加	-	-	-	8.23	8.88	9.31	9.31	35.73
合计	-	-	-	180.99	195.28	204.84	204.84	785.95

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）预期总收入 27,231.11 万元；预期运营成本 3,184.66 万元，项目预期税费 785.95 元，项目净收益 23,260.50 万元。

（二）项目融资还本付息情况

桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期），已发行政府专项债券 0.00 万元，发行利率为 0.00，本次拟申请政府专项债 9,900.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，根据 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 2.36%，债券偿付方式为每半年付息，在债券到期时一次性偿还本金，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）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
2025 年 4 月	-	9,900.00		9,900.00	0.00	0.00
2025 年 10 月	9,900.00			9,900.00	116.82	116.82
2026 年	9,900.00			9,900.00	233.64	233.64
2027 年	9,900.00			9,900.00	233.64	233.64
2028 年	9,900.00			9,900.00	233.64	233.64
2029 年	9,900.00			9,900.00	233.64	233.64
2030 年	9,900.00			9,900.00	233.64	233.64
2031 年	9,900.00			9,900.00	233.64	233.64
2032 年	9,900.00			9,900.00	233.64	233.64

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还本 金	期末本金余额	当年偿 还利息	当年还本付 息合计
2033 年	9,900.00			9,900.00	233.64	233.64
2034 年	9,900.00			9,900.00	233.64	233.64
2035 年	9,900.00			9,900.00	233.64	233.64
2036 年	9,900.00			9,900.00	233.64	233.64
2037 年	9,900.00			9,900.00	233.64	233.64
2038 年	9,900.00			9,900.00	233.64	233.64
2039 年	9,900.00			9,900.00	233.64	233.64
2040 年 4 月	9,900.00		9,900.00	-	116.82	10,016.82
合计		9,900.00	9,900.00		3,504.60	13,404.60

（三）项目融资平衡情况

桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）偿债资金来源为自持物业租赁收入、车位经营收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 23,260.50 万元，相关收益对债券融资本息的覆盖倍数为 1.74 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资 平衡的相关收 益	项目预计融资 本金	项目总预计融 资本息	预计用于融资 平衡的相关收 益对融资本息 的覆盖倍数
桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）	23,260.50	9,900.00	13,404.60	1.74

桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）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	1.53	1.74	1.94
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.76	1.74	1.71

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 1.53，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 1.71，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

项目	建设期			运营期					
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	11,050.00	5,000.00	4,238.13	1,460.50	1,850.62	1,954.64	1,954.64	1,954.64	2,049.74
资本金	1,150.00	5,000.00	3,291.80						
债券资金流入	9,900.00	-							
运营收入			946.33	1,460.50	1,850.62	1,954.64	1,954.64	1,954.64	2,049.74
回收固定资产余值									
流动资金回收									
回收土地余值									
现金流出	11,050.00	5,000.00	3,679.31	442.77	450.57	458.75	458.75	458.75	467.06
建设投资	10,933.18	4,766.36	3,291.80						
运营成本			153.87	209.13	216.93	225.11	225.11	225.11	233.42
税金及附加			-	-	-	-	-	-	-
运营期利息	116.82	233.64	233.64	233.64	233.64	233.64	233.64	233.64	233.64
债券本金									
净现金流量		-	558.82	1,017.73	1,400.05	1,495.89	1,495.89	1,495.89	1,582.68
累计净现金流量		-	558.82	1,576.55	2,976.60	4,472.49	5,968.38	7,464.27	9,046.95

续上表

项目	运营期							合计
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
现金流入	2,049.74	2,049.74	2,149.92	2,149.92	2,149.92	2,255.38	2,255.38	46,572.91
资本金								9,441.80
债券资金流入								9,900.00
运营收入	2,049.74	2,049.74	2,149.92	2,149.92	2,149.92	2,255.38	2,255.38	27,231.11
回收固定资产余值								-
流动资金回收								-
回收土地余值								-
现金流出	467.06	467.06	475.80	656.79	671.08	689.81	10,472.99	36,366.55
建设投资								18,991.34
运营成本	233.42	233.42	242.16	242.16	242.16	251.33	251.33	3,184.66
税金及附加	-	-	-	180.99	195.28	204.84	204.84	785.95
运营期利息	233.64	233.64	233.64	233.64	233.64	233.64	116.82	3,504.60
债券本金		-	-				9,900.00	9,900.00
净现金流量	1,582.68	1,582.68	1,674.12	1,493.13	1,478.84	1,565.57	-8,217.61	10,206.36
累计净现金流量	10,629.63	12,212.31	13,886.43	15,379.56	16,858.40	18,423.97	10,206.36	10,206.36

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

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定

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

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

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

2、工程建设风险

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

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

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。

3、根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）规定，对于组合使用专项债券和市场化融资的项目，其项目收入实行分账管理。其中项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资

金安全；企业项目法人单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

八、主管部门责任

本项目主管部门是桃源高新技术产业开发区管理委员会。

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

（以下无正文）

（本页无正文，为《常德市桃源县 2025 年园区建设专项债券常德市桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



桃源高新技术产业开发区管理委员会



2025 年 4 月 18 日

常德市桃源县 2025 年专项债券
常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目
预期收益与融资平衡方案

【常德市桃源县】【常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目】拟发行政府专项债券【1,600.00】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
常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目	2025 年湖南省政府专项债券(九期)	1,600.00	30 年	桃源县住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

桃源县位于湖南省西北部，常德市西南部，县西与怀化地区的沅陵县、张家界市的慈利县、永定区交界，东与常德市的临澧县、鼎城区接壤，北枕桃源县，南抵益阳市的安化县。沅水、夷望溪、白洋河等主体水系孕育县域 4,443 平方公里平原、丘陵、山麓。全县辖 28 个乡、镇、街道，412 个村居、6578 个组；人口 97 万人，其中农业人口 83.72 万；耕地面积 139 万亩，水面 50 万亩，丘岗山地 400 万亩，林木蓄积量 300 多万立方米，楠竹蓄积量 5,200 多万根，森林覆盖率达 54.1%。2022 年至 2024 年桃源县地区生产总值分别为 492.60 亿元、481.20 亿元和 525.85 亿元；一般公共预算收入分别为 17.44 亿元、14.75 亿元和 14.77 亿元；政府性基金收入分别为 34.81 亿元、24.08 亿元和 13.61 亿元。

桃源县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	492.60	481.20	525.85
居民人均可支配收入（元）	27,619.00	28,982.00	30476
一般公共预算收入	17.44	14.75	14.77
政府性基金收入	34.81	24.08	13.61
其中：国有土地出让收入	31.93	23.70	8.17
政府性基金支出	38.71	26.13	19.7
其中：国有土地出让支出	18.75	13.56	5.61

数据来源：桃源县统计局和财政局

（二）项目基本信息

常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目基本情

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
常德市桃源县漳江街道片区老旧小区改造项目	1、本项目总投资为17,582.32万元， 2、项目地点位于桃源县漳江街道， 3、建设期间2025年4月—2027年3月。	该项目建设地点位于桃源县漳江街道,拟对桃源县漳江街道老旧街区进行市井文化街区打造，其中桃纺农贸市场改造成桃纺特色地方美食中心，改造面积8400平方米，新建便民服务商铺23250平方米，老旧围墙特色文化改造1853米，道路提质改造4386米，新建停车场18862平方米，配套充电桩145个，新建6个公共篮球场和12个羽毛球场，完善生活垃圾，配供电、给排水、监控、消防、照明等基础配套设施。	桃源县住房和城乡建设局	1、《常德市桃源县漳江街道片区老旧小区改造项目可行性研究报告》； 2、《桃源县发展和改革委员会关于常德市桃源县漳江街道片区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（桃发改许[2024]119号）； 3、《关于常德市桃源县漳江街道片区老旧小区改造项目初步设计审查的批复》桃建批(2024)34号 4、《桃源县发展和改革委员会桃源县财政局关于常德市桃源县漳江街道片区老旧小区改造项目概算总投资的批复》桃发改投[2024]81号 5、建设用地规划许可证地字第430725202410012号 6、《常德市生态环境局关于常德市桃源县漳江街道片区老旧小区改造项目环境影响报告书的批复》常环建(3)(2024)14号

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁（或土地平整）工作由桃源县土地依法征收工作领导小组办公室（或当地土储中心等相应部门）实施。

常德市桃源县漳江街道片区老旧小区改造项目已经通

过湖南途顺律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、对居民收入和就业影响

项目实施后，对当地居民就业和收入的影响主要反映在三个方面，一是项目在建设过程中需要雇佣一些当地劳动力，从而产生收入效应，其收入规模通过劳动力成本体现出来。二是项目建成后，将带来区域商业、餐饮业、社区服务业、公共服务业等城市产业的发展，从而为当地居民带来大量的就业岗位。三是项目建设需要大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料，对当地的相关行业具有带动作用，从而增加新的就业机会和收入机会。

总体来说，项目实施后项目地及周边居民在短期内收入会比较丰厚，长期来看收入稳定有保障。

2、对不同利益群体影响

项目的利益相关群体主要包括：（1）项目当地政府；（2）原居住居民；（3）项目建设单位；（4）施工单位；（5）工程评估、审计等相关单位。本项目可以增加就业岗位，配套基础设施方便人民群众出行，符合当地政府和居民的需求，原居住居民都支持本项目建设。同时，以上利益相关群体都能获得相关利益，也是项目受益者。

3、对所在地经济发展的影响

老旧片区改造不仅创造空前的社会效益，也带来了可观

的经济效益。该老旧片区改造项目位于桃源县。按照桃源县老旧片区改造计划，对这一片区整体进行老旧片区改造。并在今后通过招商引资方式吸引较为优质的企业进行土地开发，届时周边配套基础设施将得到有力完备，环境也将得到极大改善，不仅完善了城镇功能，促进了城市整体形象的提升，城镇的综合承载能力和辐射带动作用也将进一步增强，排除了老旧电线等老化的安全隐患，路面也将扩宽改造，原来老旧片区也将旧貌换新颜。按照城市总体规划和片区控制性详细规划的要求，对这些老旧片区区域进行统一规划、统一设计、统一建设，有利于城市经济规模的进一步扩大，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。

（二）社会效益分析

1、改善居民居住条件，增强党的威信力

城镇老旧片区指的是建造时间比较长，市政配套设施老化，公共服务缺项等问题比较突出的居住片区。老旧片区基础设施更新改造是中国政府为改造住房条件而推出的一项民心工程，居住在老旧片区的住户中低收入的家庭比例特别高，没有足够的能力承担改造压力。本项目的实施，能够有效的改善居民的居住条件，提高居民的生活质量，改善生活环境。提高党和政府的威信，拉近党和人民的距离，增强人民群众的向心力和凝聚力。

2、能加快推进新型城镇化

老旧片区的改造已牢固树立“创新、协调、绿色、开放、

共享”的发展理念，坚持走以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承的新型城镇化道路，以人的城镇化为核心，提高居民居住质量，以体制机制改革为动力，提升城镇综合承载力，制定完善各项配套政策，推进新型城镇化健康持续发展。

3、对管道沿线居民就业和生活质量影响情况

本项目施工建设必须在沿线大范围内展开，各子项工程的实施，将需要大量的劳动力和相关的工程服务，其中很大一部分将就近从沿线地方社会招募劳力和委托工程分包服务等，为沿线各地人民增加大量的新的就业机会。

本管道全线采用密闭输送，管道埋地，正常情况下没有污染物排放，对沿线自然环境的影响甚微，也不会改变自然环境。在施工作业过程中施工机械、车辆的使用以及人员的活动会产生噪声，如果附近有居民居住，会对居民的生活产生一定的影响，但这种影响是暂时的，施工结束后即可消失。

4、帮助建设和谐社会

实施桃源县老旧片区城市燃气管道老化更新改造及排水管网改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。随着我国住房制度改革不断深化，城镇建设持续快速发展，住房市场化程度不断提高，居民住房条件总体上有了较大改善，但目前不少老旧片区年久失修、配套设施陈旧且不完善、环境脏乱差等问题突出。项目建设惠及这些家庭和人群，是民

心所向。所以加快推进项目建设对于全面落实科学发展观、构建社会主义和谐社会、切实解决民生问题有重大意义。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

该项目可有效促进周边经济发展，带动周边百姓受益，属于有一定收益的公益性项目，发行方向符合专项债券支持的领域；项目前期手续完善，已办理初步设计和概算审批、建筑工程施工许可证等，符合发行条件。

（四）债券资金需求合理性分析

项目估算总投资 17,582.32 万元，资金来源包括申请地方政府专项债券资金和自筹。其中，项目计划申请使用地方政府专项债券资金 1,0000.00 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025 年 3 月份 30 年国债收益率上浮 20%，即 2.42%进行测算，期限 30 年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，共计偿还本息 17,260.00 万元。

根据项目预期收益预测及其所能依据的各项假设，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目预期收益为 23,502.71 万元，项目预期收益对本期债券本息的覆盖倍数为 1.36 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，本项目能取得比银行贷款利率更优惠的募集资金成本完成资

金筹措，为项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期经营收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。由以上分析可见，本项目的收益可以覆盖本期专项债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

（五）项目事前绩效评价结果

该项目收益 23,502.71 万元，项目债券本息合计 17,260.00 万元，本息覆盖倍数为 1.36，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控。该项目经过事前绩效评估审核认定，符合政府专项债申报条件根据财政部要求。

（六）项目存续期

根据《常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目可行性研究报告》以及《关于常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目可行性研究报告的批复》（桃发改许[2024]119号），预测本项目存续期限为 30 年。

（七）项目绩效目标

该项目建设是经济社会发展的客观要求，符合国家及地方相关政策要求，有利于加速地方经济发展，推进地方城市化进程，对实现经济结构的调整、优化和升级具有特别重要的意义。本项目的绩效指标详见下表：

项目绩效指标表

项目名称	常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目				
主管部门	桃源县住房和城乡建设局		建设期	2025 年 4 月-2027 年 3 月	
资金金额 (万元)	实施期资金总额	17,582.32			
	其中：资本金	7,582.32			
	债券资金	10,000.00			
总体目标	实施期总目标				
	转型提质漳江街道老旧街区，包括桃纺农贸市场 8400 m²改造，老旧围墙特色文化改造 1853m，道路提质改造 4386m，新建停车场 18862 m²，配套充电桩 145 个，建设 20 个公共篮球场和 50 个羽毛球场，并完善生活垃圾、供配电、给排水、消防等配套基础设施。				
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	备注
	产出指标	数量指标	改造面积（平方米）	8400	
			老旧围墙特色文化改造（米）	1853	
			道路提质改造（米）	4386	
			停车场（平方米）	18862	
			配套充电（个）	145	
			篮球场（个）	20	
			羽毛球场（个）	50	
		质量指标	项目建成合格率（%）	100	
			债券资金使用合规率（%）	100	
			工程验收合格率（%）	100	
		时效指标	债券发行后年度使用率（%）	100	
			规范披露信息及时率（%）	100	
			足额还本付息及时率（%）	100	
			按期竣工验收时间（%）	100	
		成本指标	初设批复投资偏离（±%）	小于等于 10%	
	效益指标	社会效益	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	

		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	
			社会民众满意度 (%)	90	

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

1、工程量：依据专业人员实地考察作出的规划设计和本项目可研报告，结合《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》（湘建价〔2017〕54号）2013湖南省工程量清单项目计量规范进行估算；

2、建筑装饰工程：投资估算参照2014《湖南省建筑工程消耗量标准》、2014《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》及2005《湖南省房屋修缮工程计价定额》并根据当地现阶段的类似工程造价指标进行估算编制；

3、市政工程：投资估算参照《湖南省市政工程消耗量标准》（2014）进行估算；

4、安装工程：安装工程按占设备购置费的一定比例计取；

5、设备购置费：主要设备采用厂家询价，不足部分参考《2017机电产品报价手册》；

6、设备运杂费：按占设备购置费的一定比例，并入设备费进行估算；

7、材料价格：参照2014版《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》中的价格，并根据当地目前价格进行调整；

8、工程其他费用：执行《湖南省工程建设其他费用定

额》、建设单位管理费执行财政部财建[2016] 504 号、工程监理参考发改价格〔2007〕 670 号、工程设计参考计价格〔2002〕 10 号、工程咨询参考计价格〔1999〕 1283 号、造价咨询费参考湘建价协〔2002〕 25 号、施工图设计审查费参考湘建价协〔2002〕 25 号。其他费用参照现有市场价。

9、预备费：按工程费用和其他费用之和的 8%估算。

10、项目投资估算具体情况

常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目总投资金额项目总投资 17,582.32 万元，其中工程费用 15,112.86 万元,工程其他费用为 1,167.07 万元，基本预备费 1,302.39 万元具体投资估算如下表所示：

总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算价值(万元)					技术经济指标			占投资 额(%)	
		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)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
—	第一部分工程费用										
1	建筑工程	12409.34	114.84	650.75	0	13174.93					
1.1	桃纺农贸市场改造面积	3086.61	57.42	325.37	0	3469.4					
1.1.1	主体建筑	1772.19				1772.19	m ²				
1.1.2	装饰工程	1311.42				1311.42	m ²				
1.1.3	给排水工程		12.76	72.31		85.07	m ²				
1.1.4	供配电工程		15.95	90.38		106.33	m ²				
1.1.5	消防工程		12.76	72.31		85.07	m ²				
1.1.6	弱电工程		15.95	90.38		106.33	m ²				含电
1.4	老旧围墙特色文化改造	437.85				437.85	m				
1.5	道路提质改造	1480.54				1480.54	m				
1.6	新建停车场	1910.12				1910.12	m ²				
1.7	配套充电	2410.61				2410.61	个				
2	总图	1937.93	0	0	0	1937.93					

2.1	公共篮球场	506.34				506.34	个				
2.2	羽毛球场	632.93				632.93	个				
2.3	生活垃圾	126.59				126.59	项				
2.4	室外水电	505.5				505.5	项				
2.5	监控	166.57				166.57	项				
	第一部分工程费用合计	14347.27	114.84	650.75	0	15112.86					
二	第二部分工程其他费用										
1	土地使用费				480.18	480.18					
2	建设单位管理费				95.06	95.06					财建
3	前期工作咨询费				17.96	17.96					
3.1	工程咨询报告编制费				15.31	15.31					计价格
3.2	环境影响咨询费				2.65	2.65					计价格
4	勘察设计费				289.06	289.06					
4.1	工程勘察费				18.96	18.96					计价格
4.2	基本工程设计费				227.75	227.75					计价格
4.3	竣工图编制费				18.22	18.22					计价格
4.4	施工图预算编制费				24.14	24.14					湘建价
5	招标代理费				16.53	16.53					发改价
6	工程监理费				213.34	213.34					发改价
7	工程保险费				27.34	27.34					
8	报建费				27.59	27.59					

	第二部分工程其他费用合计				1167.06	1167.06					
	第一、二部分费用合计	14347.27	114.84	650.75	1167.06	16279.92					
三	预备费										
1	基本预备费				1302.39	1302.39					15%第
	合计				1302.39	1302.39					
四	项目总投资	14347.27	114.84	650.75	2469.45	17582.32					

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。

常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目总投资 17,582.32 万元，2025 年投入金额 12,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年
常德市桃源县漳江街道片区 老旧街区改造项目	17,582.32	12,000.00	3,000.00	2,582.32

其中，2025 年月度投资计划如下表所示：

2025 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
常德市桃源县漳江街道片区 老旧街区改造项目	投资金额				200.00	1,700.00	500.00
	其中：专项债券金额					1,600.00	

续上表

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
常德市桃源县漳江街道片区 老旧街区改造项目	投资金额	400.00	300.00	200.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	12,000.00
	其中：专项债券金额				2,800.00	2,800.00	2,800.00	10,000.00

（二）资金筹措方案

常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目的资金来源主要为自有资金 7,582.32 万元、政府专项债券资金

10,000.00 万元。项目总投资 17,582.32 万元，其中，用于项目支出的自有资金 7,582.32 万元，占投资总额的 43.12%。拟申请发行政府专项债券资金 10,000.00 万元，其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券金额 1,600.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券 8,400.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		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	
常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目	17,582.32	7,582.32	0.00	1,600.00	0.00	8,400.00	0.00	0.00	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目的收益来源主要包括特色地方美食中心、商业配套用房出租收入、物业管理费收入、充电桩收入、停车场收入等。取得收入的资产为政府所有的国有资产，不属于企业资产等其他资产，收入能纳入政府性基金预算用于偿还专项债，具体如下：

1、特色地方美食中心、商业配套用房出租收入

参考常德市交易中心公布的桃源县商业配套用房、美食中心门面铺位经营权转让公告，采取谨慎估计的原则，本项目建成后商业配套用房、美食中心出租平均单价按 25 元/m²•


月计算，以后每三年增长 5%。出租率第一年按 60%计算，以后每年增长 5%，直至达到 70%为止，项目可出租物业面积为 31650 m²。

安居客 | 商铺写字楼 常德

常德房产网 > 常德商铺出租 > 桃源商铺出租

东风明珠小区临街商铺出租

商业街店铺 新房 临街 上水 下水 更新于2025-04-12




1200元/月 1.08元/m²/天

37m² 商业街店铺 36个月

建筑面积 物业类型 起租期

区域: 桃源 地址: 德味常德桃源东方明珠店 地图

张先生 个人房东 已实名认证


 微信扫码进详情

安居客 | 商铺写字楼 常德

常德房产网 > 常德商铺出租 > 桃源商铺出租 > 渔女广场商铺出租

临街、旺铺、人车流量大

商业街店铺 新房 临街 更新于2025-02-04




3000元/月 2.5元/m²/天

40m² 商业街店铺 1个月

建筑面积 物业类型 起租期

区域: 桃源渔女广场 地址: 采菱建材大市场 地图

王先生 个人房东 已实名认证

 微信扫码进详情

2、物业管理费收入

根据《湖南省物业服务收费管理办法》（湘发改价费规〔2022〕271号）规定、《常德市前期物业服务收费实施细则》的通知，本项目物业费按照一级收费标准计取，一级收费标准：1.20 元/月.平方米，不考虑增长率。项目可出租物业面积为 31650 m²。出租率第一年按 60%，每年增长 5%，

直至增长至 70%为止。



附表 1

常德市普通住宅前期物业服务收费标准（基准价）

物业服务等级	物业服务收费标准		备 注
	多层无电梯房	电梯房	
四级	1.35	2.1	1.物业服务企业提供的服务达不到小区相应等级服务标准，收费标准应在基准价的基础上下调；提供的服务高于小区相应等级服务标准，收费标准可在基准价基础上适度上调；上下调整幅度不超过10%。 2.物业服务企业财务年度内累计被业主因物业服务、收费等投诉5次（含）以上，且经相关部门核定属实的，发改（价格主管）、物业管理行政主管部门可视具体情况下调物业服务企业在该小区物业服务收费等级和标准。 3.物业服务收费标准中已包含电梯运行费用，即电梯运行电费、电梯定期检查维保费、电梯年度安全检测。不包含二次供水加压电费、消防、防雷公共设施设备检测费用，上述费用据实分摊。
三级	1.15	1.8	
二级	0.95	1.5	
一级	0.75	1.2	

3、充电桩收入

本项目拟建设地上直流充电桩 145 套。根据《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），对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格，电费按实际结算上缴国家电网，充电服务费每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取，电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

湖南省发展和改革委员会
关于我省电动汽车用电价格政策
有关问题的通知

各相关单位：

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

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

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

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

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

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

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

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

三、加强价格政策执行情况监管




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

特此通知。

根据住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室、中国城市规划设计研究院及新能源汽车国家大数据联盟联合发布的 2023 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》，怀化市充电桩的效能指标如平均时间利用率和平均桩数利用率数据如下表所示：

充电桩效能指标

序号	效能指标	交流充电桩	直流充电桩	备注
1	电动车功率（kw）	7	120	
2	平均时间利用率	5.20%	14.00%	
3	平均桩数利用率	60.30%	65.10%	

		
桃源三眼桥充电站	国网怀化供电所充电站	传化物流充电站
服务费 0.8	服务费 0.83	服务费 0.88

本项目区域内配套 145 个充电桩(120kw 快充)参照同类项目收费情况，按照谨慎原则，本项目充电服务费按 0.4 元/度测算，时间周转率参照上表 14%计算每天充电桩的平均充电时间为 $24 \times 14\% = 3.36$ 小时，本项目综合考虑到城区农贸市场的性质和需求，平均充电时间按 2.0 小时计算。则每个充电桩每天可收取服务费用为 $0.4 \times 120 \times 2.0 = 96.00$ 元/天。充电桩的平均桩数利用率参考表 7.3-2 的值为 65.10%，考虑电动汽车将大力发展的趋势，本项目建设的充电桩的使用率按第 1 年 40%、以后每年增加 10%，至 60%保持不变。

4、停车场收入

项目预计可提供对外收费停车位 566 个，参考《湖南省机动车停放服务收费管理办法》并结合实际，本项目停车收费采用分段计时收费的方式，收费标准为：30 分钟以内不收费；0.5-2 小时收费 5 元；2-5 小时收费 10 元；5-12 小时收

费 15 元；12-24 小时收费 20 元；各时段停车数量占总停车数的比重根据实际情况估算各时段停车位日周转次数根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算，则每个停车位收入按 15 元/天进行估算。计算期第 3、4、5 年使用率分别为 40%、50%、60%，计算期第 6~30 年保持第 5 年的水平（即正常年空置率 40%）。

**全省机动车停放服务
政府定价和政府指导价最高收费标准**

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

1、道路临时停车泊位最高收费标准

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

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

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

（夜间是指晚上 22：00 至第二天早上 7：00）



收入测算如下表：

常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目收入预测表

单位：万元

收入类型	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
特色地方美食中心、商业配套用房出租收入	427.28	617.18	664.65	697.88	697.88	697.88	732.71	732.71	732.71	769.40
物业管理费收入	20.51	29.62	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90
充电桩收入	150.34	250.56	300.67	300.67	300.67	300.67	300.67	300.67	300.67	300.67
停车场收入	92.97	154.94	185.93	185.93	185.93	185.93	185.93	185.93	185.93	185.93
合计	691.10	1,052.30	1,183.15	1,216.38	1,216.38	1,216.38	1,251.21	1,251.21	1,251.21	1,287.90

续上表：

收入类型	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
特色地方美食中心、商业配套用房出租收入	769.40	769.40	807.95	807.95	807.95	848.36	848.36	848.36	890.90	890.90
物业管理费收入	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90
充电桩收入	300.67	300.67	300.67	300.67	300.67	300.67	300.67	300.67	300.67	300.67
停车场收入	185.93	185.93	185.93	185.93	185.93	185.93	185.93	185.93	185.93	185.93
合计	1,287.90	1,287.90	1,326.45	1,326.45	1,326.45	1,366.86	1,366.86	1,366.86	1,409.40	1,409.40

续上表：

收入类型	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
特色地方美食中心、商业配套用房出租收入	890.90	935.56	935.56	935.56	982.35	982.35	982.35	1,031.54	1,031.54	23,767.52
物业管理费收入	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90	911.43
充电桩收入	300.67	300.67	300.67	300.67	300.67	300.67	300.67	300.67	300.67	8,518.99
停车场收入	185.93	185.93	185.93	185.93	185.93	185.93	185.93	185.93	185.93	5,268.02
合计	1,409.40	1,454.06	1,454.06	1,454.06	1,500.85	1,500.85	1,500.85	1,550.04	1,550.04	38,465.96

按照上述测算，常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目在债券存续期内，预计可产生收入 **38,465.96** 万元。

（二）项目预期成本预测

常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目的主要成本包括：人员工资及福利费、燃料动力费、营业费用、管理费用、日常修理费。具体如下：

1) 职工薪酬：根据湖南省人力资源和社会保障厅《关于调整 2024 年最低工资标准的通知》（湘人社规〔2024〕11 号），从 2024 年 9 月 1 日起，我省月最低工资标准（适用于全日制劳动者）档次调整为：2100 元/月、1900 元/月、1700 元/月；我省小时最低工资标准（适用于非全日制劳动者）档次调整为：21 元/小时、19 元/小时、17 元/小时。项目运维人员 15 人，年工资及福利按 6 万元/人·年计。每五年工资上涨 5%。

表 1 2023 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

行 业	2023 年	2022 年	增长速度
合 计	60277	55780	8.1
农、林、牧、渔业	45102	40399	11.6
采矿业	67960	59566	14.1
制造业	65933	60144	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	52208	10.0
建筑业	59871	53928	11.0
批发和零售业	53415	51200	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	54339	7.2
住宿和餐饮业	47938	43693	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	73646	10.8
金融业	84575	75050	12.7
房地产业	52949	50624	4.6
租赁和商务服务业	57170	51962	10.0
科学研究和技术服务业	64326	61160	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	48409	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	50501	1.8
教育	52470	48064	9.2
卫生和社会工作	71262	69082	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	51038	7.0

根据湖南省统计局数据 2023 年私营企业行业从业人员人均工资约 60277 元/年。

类似项目案例对比

序号	项目名称	市场情况	成本构成	计算说明
1	新河桥农贸市场	鲜肉、水产、蔬菜等功能区、有停车位和摊位	人员工资及福利	按人员 9 人，人均工资及福利按 6 万元/人·年虑。
2	东街农贸市场	鲜肉区、水产区、有停车位和摊位	人员工资及福利	按人员 20 人，人均工资及福利按 6 万元/人·年虑。

项目运营后，共需相关工作人员 15 人，工作人员主要从事保安、物业、维修服务等，均属于中等收入水平。据了解，目前桃源漳江街道片区保安工资为 2800 元/月左右，物

业管理人员工资为 3000-5000 元/月左右。参考类似项目结合湖南省统计局数据，本项目人均年工资及福利按 6 万元/人·年计。每五年工资上涨 5%。

2) 燃料动力费：经计算年耗电 29.67 万度，年耗水 2.34 万吨，参考非居民用水用电价格计算燃料动力费，水约 3 元/吨，电为 0.8 元/度。考虑到本项目仅考虑公共部分水电费用缴纳，常德市近几年水电费收费比较稳定，不考虑增长。

水费参考：《桃源县物价局关于调整县城区自来水供水价格和实施居民阶梯水价的批复》（桃价〔2015〕30 号）

一、调整水价分类及标准。将现行的居民生活用水、行政事业用水、工业用水、经营服务用水、特种用水五类，简化为居民生活用水、非居民生活用水、特种用水三类；三类水价的比例分别为1:1.5:4。将原居民生活用水1.54元/立方米调整为1.98元/立方米，即县城区居民生活用水、非居民生活用水、特种用水价格分别为每立方米1.98元、2.97元、7.92元（0.8元/立方米的污水处理费、0.03元/立方米的调节基金、0.08元/立方米水资源费不分用水类别附加在自来水价格外，随自来水费一并征收）。

电费参考如下：

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。

3) 营业费用：为运营过程中发生的各项招商引资、展览费、广告宣传费等，按营业收入的 5%。

类似项目案例对比

序号	项目名称	市场情况	成本构成	计算说明
1	新河桥农贸市场	鲜肉、水产、蔬菜等功能区、有停车位和摊位	营业费用	按运营收入的 5.00%测算
2	东街农贸市场	鲜肉区、水产区、有停车位和摊位	营业费用	按营业收入 5%
3	豪兴农贸市场	生鲜、蔬菜、水果等区域、有停车位和摊位	营业费用	按营业收入 5%

4) 管理费用及其他：含物业运维费、工会经费、劳动保险费、聘请中介机构费、咨询费、诉讼费、业务招待费、办公费、差旅费、绿化费等。项目评价中常见的估算方法是按照营业收入的百分数估算。参考同类型项目，管理费及其他费用按收入的 1-8%计算。本项目管理及其他费用按收入的 8%计算。

类似项目案例对比

序号	项目名称	市场情况	成本构成	计算说明
1	新河桥农贸市场	鲜肉、水产、蔬菜等功能区、有停车位和摊位	管理费用	按运营收入的 8.00%测算
2	东街农贸市场	鲜肉区、水产区、有停车位和摊位	管理费用	按营业收入 8%
3	豪兴农贸市场	生鲜、蔬菜、水果等区域、有停车位和摊位	管理费用	按租赁、停车、物管、动力收入的 8%计取

5) 修理费：维保费为保证物业的正常运转和使用，充分发挥其使用效能，在运营期内对固定资产（含电梯、网管等设施设备）进行必要修理维护所发生的费用，本项目维保费按年折旧额的 5%计。

常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目成本预测表

单位：万元

成本类型	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
工资及福利费用	67.50	90.00	90.00	90.00	90.00	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50
燃料动力费	18.14	36.83	41.41	42.57	42.57	42.57	43.79	43.79	43.79	45.08
营业费用	25.92	52.62	59.16	60.82	60.82	60.82	62.56	62.56	62.56	64.40
管理费用及其他	41.47	84.18	94.65	97.31	97.31	97.31	100.10	100.10	100.10	103.03
修理费	22.28	29.71	29.71	29.71	29.71	29.71	29.71	29.71	29.71	29.71
合计	175.31	293.34	314.93	320.41	320.41	324.91	330.66	330.66	330.66	336.72

续上表：

成本类型	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
工资及福利费用	99.23	99.23	99.23	99.23	99.23	104.19	104.19	104.19	104.19	104.19
燃料动力费	45.08	45.08	46.43	46.43	46.43	47.84	47.84	47.84	49.33	49.33
营业费用	64.40	64.40	66.32	66.32	66.32	68.34	68.34	68.34	70.47	70.47
管理费用及其他	103.03	103.03	106.12	106.12	106.12	109.35	109.35	109.35	112.75	112.75
修理费	29.71	29.71	29.71	29.71	29.71	29.71	29.71	29.71	29.71	29.71
合计	341.45	341.45	347.81	347.81	347.81	359.43	359.43	359.43	366.45	366.45

续上表：

成本类型	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
工资及福利费用	109.40	109.40	109.40	109.40	109.40	114.87	114.87	114.87	114.87	2,923.58
燃料动力费	49.33	50.89	50.89	50.89	52.53	52.53	52.53	54.25	54.25	1,340.26
营业费用	70.47	72.70	72.70	72.70	75.04	75.04	75.04	77.50	77.50	1,914.65
管理费用及其他	112.75	116.32	116.32	116.32	120.07	120.07	120.07	124.00	124.00	3,063.45
修理费	29.71	29.71	29.71	29.71	29.71	29.71	29.71	29.71	29.71	854.16
合计	371.66	379.02	379.02	379.02	386.75	392.22	392.22	400.33	400.33	10,096.10

（三）项目预期税费预测

本项目建安工程费用进项增值税率以 9%计列，项目缴纳增值税按收入的 9%计，城市建设维护税按增值税的 5%计，教育附加按增值税的 3%计，地方教育费附加按增值税的 2%计，房产税按出租收入的 12%计。

常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目税费预测表

单位：万元

税费类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
销项税额		-	57.06	86.89	97.69	100.44	100.44	100.44	103.31	103.31	103.31
进项税额	917.43	229.36	197.43		-						
应纳增值税金额	-										
城建市维护建设税		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
房产税			51.27	74.06	79.76	83.75	83.75	83.75	87.93	87.93	87.93
合计	-	-	51.27	74.06	79.76	83.75	83.75	83.75	87.93	87.93	87.93

续上表：

税费类型	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
销项税额	106.34	106.34	106.34	109.52	109.52	109.52	112.86	112.86	112.86	116.37	116.37
进项税额											
应纳增值税金额					46.73	109.52	112.86	112.86	112.86	116.37	116.37
城建市维护建设税	-	-	-	-	2.34	5.48	5.64	5.64	5.64	5.82	5.82
教育费附加	-	-	-	-	2.34	5.48	5.64	5.64	5.64	5.82	5.82
房产税	92.33	92.33	92.33	96.95	96.95	96.95	101.80	101.80	101.80	106.91	106.91
合计	92.33	92.33	92.33	96.95	148.36	217.43	225.94	225.94	225.94	234.92	234.92

续上表：

税费类型	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
销项税额	116.37	120.06	120.06	120.06	123.92	123.92	123.92	127.98	127.98	3,176.06
进项税额										1,344.22
应纳增值税金额	116.37	120.06	120.06	120.06	123.92	123.92	123.92	127.98	127.98	1,831.84
城建市维护建设税	5.82	6.00	6.00	6.00	6.20	6.20	6.20	6.40	6.40	91.60
教育费附加	5.82	6.00	6.00	6.00	6.20	6.20	6.20	6.40	6.40	91.60

税费类型	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
房产税	106.91	112.27	112.27	112.27	117.88	117.88	117.88	123.78	123.78	2,852.11
合计	234.92	244.33	244.33	244.33	254.20	254.20	254.20	264.56	264.56	4,867.15

综上所述，常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目在债券存续期内预期总收入 38,465.96 万元，预期运营成本 10,096.10 万元，预期税费 4,867.15 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 23,502.71 万元。

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目预期总收入 38,465.96 万元，预期运营成本 10,096.10 万元，预期税费 4,867.15 万元，项目净收益 23,502.71 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目，本次拟发行专项债券 1,600.00 万元，未来拟发行专项债券 8,400.00 万元，根据 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 2.42%，债券偿付方式为每半年付息一次,到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

常德市桃源县漳江街道片区老旧街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
2025 年 4 月		1,600.00		1,600.00	-	-

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
2025 年 10 月	1,600.00	8,400.00		10,000.00	19.36	19.36
2026 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2043 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2044 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2045 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2046 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2047 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2048 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2049 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2050 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2051 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2052 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2053 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2054 年	10,000.00			10,000.00	242.00	242.00
2055 年 4 月	10,000.00		1,600.00	8,400.00	121.00	1,721.00
2055 年 10 月	8,400.00		8,400.00	-	101.64	8,501.64
合计		10,000.00	10,000.00		7,260.00	17,260.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源特色地方美食中心、商业配套用房出租收入、物业管理费收入、充电桩收入、停车场收入。项目预计从 2027 年开始产生收益，项目预期收入总额为 38,465.96 万元，扣除运营成本及税费 14,963.25 万元后预计用于资金平衡相关收益为 23,502.71 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.36 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目	23,502.71	10,000.00	17,260.00	1.36

同时，常德市桃源县漳江街道片区老旧街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	1.14	1.36	1.58
成本变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.45	1.36	1.27
---------------	------	------	------

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.14，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.27，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目	合计	建设期		运营期							
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	56,048.28	12,000.00	3,000.00	3,273.42	1,052.30	1,183.15	1,216.38	1,216.38	1,216.38	1,251.21	1,251.21
资本金	7,582.32	2,000.00	3,000.00	2,582.32							
债券资金流入	10,000.00	10,000.00									
运营收入	38,465.96		-	691.10	1,052.30	1,183.15	1,216.38	1,216.38	1,216.38	1,251.21	1,251.21
回收固定资产余值	-										
流动资金回收	-										
回收土地余值	-										
现金流出	49,544.21	12,000.00	3,000.00	3,050.90	609.40	636.69	646.16	646.16	650.66	660.59	660.59
建设投资	17,320.96	11,980.64	2,758.00	2,582.32							
运营成本	10,096.10		-	175.31	293.34	314.93	320.41	320.41	324.91	330.66	330.66
税金及附加	4,867.15	-	-	51.27	74.06	79.76	83.75	83.75	83.75	87.93	87.93
运营期利息	7,260.00	19.36	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00
债券本金	10,000.00										

净现金流量	6,504.07	-	-	222.52	442.90	546.46	570.22	570.22	565.72	590.62	590.62
累计净现金流量	6,504.07	-	-	222.52	665.42	1,211.88	1,782.10	2,352.32	2,918.04	3,508.66	4,099.28

续上表：

项目	运营期										
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入	1,251.21	1,287.90	1,287.90	1,287.90	1,326.45	1,326.45	1,326.45	1,366.86	1,366.86	1,366.86	1,409.40
资本金											
债券资金流入											
运营收入	1,251.21	1,287.90	1,287.90	1,287.90	1,326.45	1,326.45	1,326.45	1,366.86	1,366.86	1,366.86	1,409.40
回收固定资产余值											
流动资金回收											
回收土地余值											
现金流出	660.59	671.05	675.78	675.78	686.76	738.17	807.24	827.37	827.37	827.37	843.37
建设投资											
运营成本	330.66	336.72	341.45	341.45	347.81	347.81	347.81	359.43	359.43	359.43	366.45
税金及附加	87.93	92.33	92.33	92.33	96.95	148.36	217.43	225.94	225.94	225.94	234.92
运营期利息	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00
债券本金		-	-	-	-						
净现金流量	590.62	616.85	612.12	612.12	639.69	588.28	519.21	539.49	539.49	539.49	566.03

累计净现金流量	4,689.90	5,306.75	5,918.87	6,530.99	7,170.68	7,758.96	8,278.17	8,817.66	9,357.15	9,896.64	10,462.67
---------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------

续上表：

项目	运营期									
	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
现金流入	1,409.40	1,409.40	1,454.06	1,454.06	1,454.06	1,500.85	1,500.85	1,500.85	1,550.04	1,550.04
资本金										
债券资金流入										
运营收入	1,409.40	1,409.40	1,454.06	1,454.06	1,454.06	1,500.85	1,500.85	1,500.85	1,550.04	1,550.04
回收固定资产余 值										
流动资金回收										
回收土地余值										
现金流出	843.37	848.58	865.35	865.35	865.35	882.95	888.42	888.42	906.89	10,887.53
建设投资										
运营成本	366.45	371.66	379.02	379.02	379.02	386.75	392.22	392.22	400.33	400.33
税金及附加	234.92	234.92	244.33	244.33	244.33	254.20	254.20	254.20	264.56	264.56
运营期利息	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	222.64
债券本金										10,000.00
净现金流量	566.03	560.82	588.71	588.71	588.71	617.90	612.43	612.43	643.15	-9,337.49
累计净现金流量	11,028.70	11,589.52	12,178.23	12,766.94	13,355.65	13,973.55	14,585.98	15,198.41	15,841.56	6,504.07

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

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

社会稳定风险的可能性不存在。

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

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

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过

程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

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。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是桃源县住房和城乡建设局。

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

建设进度，如期实现专项收入等后续工作。
(以下无正文)

(本页无正文，为《2025 年湖南省政府专项债券常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 4 月 18 日