

2025 年湖南省政府专项债券  
项目预期收益与融资平衡方案

2025 年湖南省政府专项债券（七期）共涉及项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 9,400.00 万元。其中，吉首市 6,700.00 万元，泸溪县 2,000.00 万元，凤凰县 700.00 万元。

2025 年湖南省政府专项债券（八期）共涉及项目 2 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 6,700.00 万元。其中，花垣县 3,500.00 万元，保靖县 3,200.00 万元。

2025 年湖南省政府专项债券（九期）共涉及项目 2 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 4,700.00 万元。其中，永顺县 4,200.00 万元，龙山县 500.00 万元。

具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元，年

区域	项目名称	本次发行 金额	发行 期限
吉首市	吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目	6,700.00	15
泸溪县	泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	2,000.00	15
凤凰县	凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目	700.00	15
花垣县	花垣县乡镇引供水工程	3,500.00	20
保靖县	保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目	3,200.00	20
永顺县	永顺县城市公交枢纽建设项目	4,200.00	30
龙山县	龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	500.00	30
合计		20,800.00	

**2025 年湖南省政府专项债券（七期）**  
**吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目**  
**预期收益与融资平衡方案**

吉首市 2024 年老旧小区配套基础设施建设项目拟发行 2025 年湖南省政府专项债券（七期）6,700.00 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
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券 （七期）	6,700.00	15 年	吉首市住房和城乡建设局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

吉首市为湖南省县级市，湘西土家族苗族自治州州府。吉首市东南部与泸溪县、西北部与花垣县、西南部与凤凰县、北部与保靖县和古丈县毗邻，总面积 1,078.33 平方千米。吉首地处武陵山区腹地，背靠武陵山，吉首的气候为典型的亚热带季风性湿润气候。吉首市下辖 6 个街道、5 个镇、1 个乡；全市总人口 32.46 万人，常住人口 43.24 万人。

2023 年吉首市地区生产总值 224.59 亿元。吉首市以基础设施建设为基础，以发展湘西民族生态旅游和生态休闲目的地为目标导向，以生态环境保护为根本，大力发展结合旅游等第三产业联动的新型生态产业、现代化食品精加工、民族特色产品加工等低污染低耗能的现代化绿色产业，逐步缩减并消除重污染企业。扩大中心城市规模，加强吉首作为大湘西旅游中心城市的职能，积极主动拓展吉首市在湘、鄂、渝、黔边区交通运输和旅游发展潜力，全面提高和增强城市核心竞争力，将吉首市建成大湘西地区生态环境优良、区域特色突出、经济社会协调发展的新型旅游中心城市。

2022-2024 年，吉首市分别实现一般公共预算收入 13.41 亿元、14.37 亿元和 15.56 亿元，政府性基金收入分别为 11.38 亿元、7.87 亿元和 7.74 亿元，其中国有土地出让收入分别为

11.12 亿元、7.33 亿元和 7.42 亿元。

2022-2024 年吉首市财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	224.78	242.13	242.33
居民人均可支配收入（万元）	38610	40270	41801
一般公共预算收入（亿元）	13.41	14.37	15.56
政府性基金收入（亿元）	11.38	7.87	7.74
其中：国有土地出让收入（亿元）	11.12	7.33	7.42
政府性基金支出（亿元）	14.78	18.6	10.87
其中：国有土地出让支出（亿元）	7.04	6.52	2.84

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	主管部门	批复文件
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目	项目总投资 29,122.68 万元，项目建设地点位于湖南省湘西自治州吉首市城区内 8 个片区，分别位于乾州街道片区、镇溪街道片区、峒河街道片区、石家冲街道片区、纱厂片区、商业城片区、机电街片区、峒河公园片区，建设工期为 2024 年 8 月-2026 年 7 月。	本项目拟对吉首市内 8 个片区的 121 个老旧小区进行改造，总户数 8129 户，总建筑面积 67.916 万平方米。建设内容主要包括:供水管线、排污管、雨水管网、强弱电电缆、接入天然气管道、新增垃圾收集点等基础类设施改造，新增机动车车位 2630.00 个、充电桩 298 个、增设照明设施、消防设施等完善类设施改造，增设智能门禁系统、道闸系统等提升类设施改造。主要建设内容及规模如下：(1)基础类:道路改造 260980.28 平方米;透水砖铺装地面 27966.44 平方米;停车位铺装 15225.22 平方米;消防设施 147.00 个；接入天然气管道 21996.00 米;改造、新增垃圾收集点 185 个;疏通、维修暗沟 24899.00 米;改造供水管线 21940.00 米;新增	吉首市住房和城乡建设局	1、《吉首市发展和改革局关于吉首市 2024 年老日小区改造配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（吉发改发(2024)163 号） 2、《吉首市发展和改革局关于吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目总投资概算的批复》（吉发改发(2024)194 号） 3、《吉首市住房和城乡建设局关于吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目初步设计的批复》（吉住建批〔2024〕35 号） 4、《建筑工程施工许可证》（433101202412030102 号；433101202410310101 号；433101202411060101 号；433101202411050101 号）



		排污管 34028.00 米;新增雨水管 32819.00 米;新建化粪池 67 个, 清掏化粪池 199.00 个,强电线电缆地下铺设 58835.00 米;弱电电缆地下铺设 63640.00 米;安防设施 215 套。 (2)完善类:新增机动车停车位 2630.00 个, 非机动车停车位 1954.00 个;健身活动场地 8888.24 平方米;生态停车场 21578.95 平方米;配置 60KW 直流汽车充电桩 298 个;新增非机动车停车位充电桩 128 个。(3)提升类:增设智能门禁系统 92 套;增设智能道闸系统 156 套;公共服务设施改造 27576.60 平方米。		
--	--	---	--	--

注：本项目相关批复文件正在有序办理中。

本项目符合湖南省《关于推进全省城镇老旧小区改造工作的通知》政策和规定部署，同时符合吉首市总体规划要求，也符合当地居民的生活发展需要。本项目通过解决小区住宅楼、小区道路、弱电、照明、雨污排水、消防等基础设施问题，改善了吉首市城镇老旧小区居住条件，提高了小区内外道路通行能力和当地人民生活状况和水平，丰富了人民生活需要，为广大的人民群众带来经济与实惠。项目建设对促进吉首市城市建设的发展，促进基层党建工作创新，密切党群干群关系，增强群众获得感、幸福感和安全感具有重要意义。

吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目是吉首市的重点民生工程项目，项目的建设对于增强城市功能、改善城市环境、促进经济发展

吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

项目计划小区清单表：

序号	所在 市县	所在街道 及其社区	计划划分小区名称
1	吉 首 市	吉首市 2024 年 老旧小区改造 配套基础设施 建设项目（镇溪 街道片区）	军分区小区
2			市煤炭公司
3			市再生资源公司宿舍
4			州体港公司宿舍
5			州针织厂宿舍
6			大成物业宿舍
7			商业城金银座宿舍
8			州团结报社宿舍
9			市场局宿舍
10			州人民电影院宿舍
11			州扶贫办宿舍
12			市社保宿舍
13			首府村商住楼
14			市糖酒副食品公司宿舍
15			市工贸中心（新楼）宿舍
16			市发改局（粮食局）宿舍
17			银苑商城小区
18			市白蚁防治所宿舍
19			房产局宿舍
20			镇溪办事处武陵东路 15 号宿舍
21			电视台宿舍
22			州牧工商宿舍
23			州少儿图书馆宿舍
24			市执法局宿舍
25			市五金厂宿舍
26			州林勘院宿舍
27			湘德雅居宿舍
28			州网络公司宿舍
29			州建材行管办宿舍
30			州汽贸公司宿舍
31			市环境卫生管理处宿舍
32			镇溪办事处宿舍
33			市房产局宿舍
34			市金属加工厂宿舍
35			州文化旅游广播局宿舍
36			市环保局宿舍
37			州就业局宿舍
38			原煤炭公司宿舍
39			州农行环城路宿舍

40			环城家园小区
41			乾城房产宿舍
42			粮机厂宿舍
43			湘西州林业局老宿舍
44			镇溪路 32 号宿舍
45			轻工机械厂宿舍
46			市副食品宿舍
47			州技校宿舍
48			市文研所宿舍
49			州质监站宿舍
50			民兴小区
51		吉首市 2024 年 老旧小区改造 配套基础设施 建设项目（乾州 街道片区）	乾州油库宿舍
52			州建材化工厂 C、D 栋宿舍
53			老万溶江乡镇府宿舍
54			老乾州街道办事处宿舍
55			小溪桥社区 12 组（原喜阳集团宿舍）
56			乾州南站宿舍
57			乾州派出所宿舍楼
58			粮油二库宿舍 南站路 21 号宿舍
59			工商银行宿舍
60			万建公司宿舍
61			市内衣厂宿舍(十四组)
62			245 队西院宿舍
63		吉首市 2024 年 老旧小区改造 配套基础设施 建设项目（石家 冲街道片区）	州法院宿舍
64			四建公司宿舍
65			州粮食局宿舍
66			石家冲教师宿舍
67			州教体局宿舍
68			州石油公司宿舍
69			三建公司宿舍
70			市妇幼保健宿舍
71			市工商所宿舍
72			市疾控中心宿舍
73			州气象局宿舍
74			物资局宿舍
75			州药材公司宿舍
76			人行宿舍（旧楼）
77			市物价局宿舍
78			州检察院宿舍
79			州粮油外贸宿舍
80			州再生资源公司宿舍
81			原州无线电厂宿舍
82			州新华书店宿舍

83		州外经委宿舍（湘钱柜）
84		州供销联宿舍
85		市供水公司宿舍
86		边城宿舍
87		州邮政宿舍
88		湘西自治州委党校宿舍
89		酱油厂宿舍
90		工贸中心宿舍
91		州纺织站宿舍(漆树湾电信宿舍)
92		鸿展家园
93		州机电公司宿舍
94		州邮政局宿舍
95	吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目（峒河街道片区）	包装厂宿舍
96		州环保监测中心宿舍
97		电大北一环宿舍
98		州防治站宿舍
99		州水利局宿舍
100		市水利局宿舍
101		州工行(火车站工行宿舍)
102		市司法局宿舍
103		长军农资宿舍
104		州农行总行宿舍
105		宏远小区
106		中行宿舍
107		建行宿舍（二期）
108		电力局宿舍
109		峒河新村居民小区
110		原房产局峒河居民点宿舍
111	吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目（商业城片区）	商业城商贸区宿舍 (广厦物业)
112		和谐苑
113		大湘西商贸城宿舍
114		机床厂宿舍
115	吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目（机电街片区）	吉首市交通质量安全监督站宿舍
116		看守所小区
117	吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目（纱厂片区）	包蒙苑小区
118		州桑蚕站宿舍
119	吉首市 2024 年老旧小区改造配套	湘泉宿舍（和谐苑、如意苑、鸿福苑、吉祥苑）
120		新世纪电脑城宿舍

121	基础设施建设项目（峒河公园片区）	得福家园
-----	------------------	------

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

本项目为 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目，项目实施后，对吉首市居民就业和收入的经济影响主要反映在四个方面，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，将带来区域房地产业、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。四是项目建设提升了吉首市城区面貌，改善了投资环境，有利于招商引资，将对区域经济和社会发展起到一定的积极作用，从而在宏观层面上为当地居民创造更多的就业机会和收入机会。

### （二）社会效益分析

本项目的建设，将大大改善 2024 年老旧小区的生态环境和居住环境；同时，项目配套设施的实施则直接间接的提升了城市容貌，提升、改善、促进居民生活环境质量与生活水平；同时也促进了吉首市社会经济发展，具有显著的社会效益，主要体现在以下几个方面：

（1）提升区域精神容貌。随着本项目的实施建设完工，

根据马斯洛需求层次理论克制，在区域居民生活环境质量得到基本保障后，区域的精神容貌也将会得到大幅的改善与提升。

(2) 本项目建成后，将为创建优美、舒适、健康、清洁、人与自然和谐共处的环境起到积极作用，从而有利于保障人民身体健康，提高人们生活质量。

(3) 项目建成后，将大大改善项目区燃气、强电管网、停车、无障碍等配套基础设施。项目建成后，这些不便将会随之得到解决，当地各阶层民众会予以理解，并会大力支持。。

### **(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**

项目相关批复正有序办理中。

### **(四) 债券资金需求合理性分析**

项目计划申请发行政府专项债券 12,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 6,700.00 万元，根据 2025 年 3 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 15 年期的融资利率为 2.36%，债券存续期间的融资本息 16,248.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 34,568.92 万元，预期总成本 8,981.50 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 25,587.42 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.57。

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 1.36 能通过压力测试。当整个项目成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.52，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

经专项审核，我们认为，本次评价的吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。本项目建设内容符合专项债资金投向领域，债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时偿债风险可控。

### **（六）项目存续期**

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。本次债券存续期为 15 年，本项目在 15 年内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.57。结合项目现金流量预测表，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。因此，本次债券存续期为 15 年时，本项目存续期将长于专项债券发行期限，符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

### **（七）项目绩效目标**

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，

并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定，具体情况如下：

项目编码				2405-433101-04-01-440920			项目名称		吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目			
主管部门及代码				吉首市住房和城乡建设局			建设单位		吉首市乾兴城市发展投资建设有限公司			
拟申请债券资金总额（万元）				12000								
其中：以前年度已发行金额				0								
本年度拟发行金额				6700								
绩效目标	中长期目标											
	目标 1：拟对吉首市内 8 个片区的 121 个老旧小区进行改造，总户数 8129 户，总建筑面积 67.916 万平方米。提质改造道路 260980.28 平方米，供水管线 21940 米；铺设地下天然气管道 21996 米，排污管 34028 米，雨水管 32819 米，电力线缆 58835 米，通信线缆 63640 米；新增消防设施 147 套，安防设施 215 套；改造、新建垃圾收集点 185 个；疏通、维修排水沟 24899 米；新建化粪池 67 个，清掏化粪池 199 个；铺装停车位 15225.22 平方米；铺装生态透水砖地面 49545.39 平方米；新增机动车停车位 2630 个，非机动车停车位 1954 个，购置安装 60KW 直流电动汽车充电桩 298 个，7KW 电动摩托车充电桩 128 个；新建健身活动场地 8888.24 平方米，安装健身器材 20 套；购置安装智能门禁系统 92 套，智能道闸系统 156 套；维修改造公共服务设施 27576.60 平方米。											
	目标 2：通过合理化运营，获得项目预期运营收益，实现项目投资回报。											
一级指标	二级指标	三级指标	指标说明	指标值			指标确定依据	评（扣）分标准	基准分	评分情况		
				符号	值	单位						
产出指标	数量指标	资产形成	用以反映项目形成资产情况	项目是否按计划形成相应数量国有资产。		29521.82	万元	项目总投资	符合或提前于项目投资进度计划得满分；晚于或少于投资进度计划，每降低 10%扣 1 分。	10	8	



		实际完成率	项目实施的 实际产出数 与计划产出 数的比率， 用以反映和 考核项目产 出数量目标 的实现程度	<p>实际完成率=（实际产出数/计划产出数）×100%。</p> <p>实际产出数：一定时期（本年度或项目期）内项目实际提供的公共产品和服务数量。</p> <p>计划产出数：项目绩效目标确定的在一定时期（本年度或项目期）内计划产出的产品或提供的服务数量。</p>	100%	/	项目实际完成进度与计划进度的比值	符合或提前于项目进度计划得满分；晚于或少于投资进度计划，每降低10%扣1分。	10	7
			项目完成的 质量达标产 出数与实际 产出数的比 率，用以反 映和考核项 目产出质量 目标的实现 程度。	<p>质量达标率=（质量达标产出数/实际产出数）×100%。</p> <p>质量达标产出数：一定时期（本年度或项目期）内实际达到既定质量标准的公共产品或服务数量。既定质量标准是指项目单位设立绩效目标时依据计划标准、行业标准、历史标准或其他标准而设定的绩效指标值。</p>	100%	/	质量达标产出数与实际产出数的比值	质量达标产出数与实际产出数的比值在95%以上得满分；每降低5%扣1分	15	15
	时效	完成	项目实际	实际完成时间：项目单位完成该项目实际所耗用的	24	月	项目实际	差值等于或小	10	8

指标	及时性	完成时间与计划完成时间的比较，用以反映和考核项目产出时效目标的实现程度。	时间。			完成时间与计划完成时间的差值	于 0 得满分，每多出 10 天时间扣 1 分。		
			计划完成时间：按照项目实施计划或相关规定完成该项目所需的时间。						
成本指标	建设成本	完成项目计划工作目标的实际成本与计划成本的比率，用以反映和考核项目建设成本节约程度。	建设成本节约率=〔（计划建设成本-实际建设成本）/计划成本〕×100%。	1%	/	建设成本节约值计算得出	成本节约率每增加 5%得 1 分，满分 10 分	10	10
	运营成本	项目运营期间实际	运营成本节约率=〔（计划运营成本-实际运营成本）/计划成本〕×100%。	1%	/	运营成本节约值计	成本节约率每增加 5%得 1	5	5

			成本与计划成本的比率，用以反映和考核项目运营成本节约程度			算得出	分，满分 5 分		
效益指标	经济效益指标	项目直接经济效益	项目自身因运营产生的运营收入、收益等直接经济价格符合或超出预期	项目运营收入大于或等于预期目标收入；项目收益大于或等于预期目标收益。	0	万元	项目实际收益与预期目标收益的差值	项目实际收益与预期目标收益的差值大于或等于 0 得满分，每降低 100 分扣 1 分	10 8
		项目内部间接经济效益	因项目运营产生的间接收益	项目内部间接经济效益实际情况大于 0	0	万元	项目取得有利的内部间接经济效益且利差大于 0	项目取得有利的内部间接经济效益且利差大于 0，得 3 分；每增加 100 万得 1 分，满分 5 分。	5 4

	社会效益指标	社会效益价值体现	社会效益是指项目实施后为社会所作的贡献，也称外部间接经济效益	项目外部间接经济效益大于 0	0	万元	项目取得有利的外部间接经济效益且利差大于 0	项目取得有利的外部间接经济效益且利差大于 0，得 3 分； 每增加 100 万得 1 分，满分 5 分。	5	5
	生态效益指标	生态效益价值体现	项目实施中对资源的消耗和对生态环境的影响情况	经济效益指标对环境冲击指标的比值。采用综合评价法得出。	1	/	经济效益指标对环境冲击指标的比值大于 1	经济效益指标对环境冲击指标的比值大于或等于 1 得满分，每降低 5%扣 1 分。	5	5
	可持续影响指标	可持续影响	用以反映项目支持国家重大区域发展战略情况	项目是否支持国家重大区域发展战略。	/	/	项目符合并支持国家重大区域发展战略。	符合要求得满分 5 分，不符合要求扣除全部分数。	5	5
满意度指标	服务对象满意度	满意度	社会公众或服务对象对项目实施	社会公众或服务对象是指因该项目实施而受到影响的部门、群体或个人。一般采用社会调查的方式。	100%	/	社会调查结果	满意度达到 90%以上可得满分；每降低 5%扣 1	10	10

	指 标	效果 的满 意程 度。					分。		
合计								100	90

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 项目投资估算

投资估算根据下列文件及资料编制：

##### (1) 工程费用

1) 《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号，2016 年）；

2) 《关于财政性投资项目建设单位管理费有关规定的通知》（湖南省财政厅湘财建〔2001〕60 号）；

3) 《湖南省建筑工程概算定额》（湘建价〔2018〕43 号）；

4) 《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》(2020)；

5) 人工工资单价参照《湖南省住房和城乡建设厅关于发布 2019 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》（湘建价〔2019〕130 号）；

6) 国家及当地政府相关工程造价法律、法规文件；

7) 《建设项目投资估算编审规程》CECA/GC1-2015；

8) 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）；

9) 当地有关技术经济指标。

## （2）设备购置及安装工程

依据 2020 年《湖南省安装工程消耗量标准》，并参考吉首市目前类似工程指标，对人工、材料、设备价格等进行调整后编制。

## （3）工程建设其他费用

- 1) 建设单位管理费按财政部财建[2016]504 号文估算；
- 2) 勘察设计费收费标准按照《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 号文）、发改价格[2015]299 号文 6 折计取；
- 3) 建设工程交易服务费按湘价服（2019)366 号文计取；
- 4) 劳动安全卫生评审费按建安工程费 0.4%计算；
- 5) 工程保险费按建安工程费 0.3%计算；
- 6) 场地准备及临时设施费按建安工程费 0.5%计算；

## （4）预备费

本项目预备费按基本预备费和价差预备费选择计取，计费基础为工程费用及工程建设其他费用之和(减土地费用)，预备费率考虑该阶段的特点，统一按 5%计取。

项目投资总额的具体构成如下表所示：

项目总投资估算汇总表

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价 (元)	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用					
一	工程费用	12278.28	9890.47	2472.62	0.00	24641.37				
1	基础类	7792.76	8378.15	2094.54	0	18265.45				
1.1	道路改造	6524.51				6524.51	平方米	260980.28	250	
1.2	透水砖铺装地面	503.40				503.40	平方米	27966.44	180	
1.3	停车位铺装	426.31				426.31	平方米	15225.22	280	
1.4	消防设施		58.80	14.70		73.50	套	147	5000	微型消防站
1.5	接入天然气管道		739.06	184.77		923.83	米	21996	420	
1.6	改造、新增垃圾收集点		5.92	1.48		7.40	个	185	400	
1.7	疏通、维修破损散水、暗沟	248.99				248.99	米	24899	100	
1.8	小区维修改供水管线		789.84	197.46		987.30	米	21940	450	生活消防管网合用
1.9	新增排污管		1088.90	272.22		1361.12	米	34028	400	
1.10	新增雨水管		1181.49	295.37		1476.86	米	32819	450	
1.11	新建化粪池		187.60	46.90		234.50	个	67	35000	
1.12	清掏化粪池	89.55				89.55	个	199	4500	
1.13	强电缆地下铺设		2118.06	529.52		2647.58	米	58835	450	
1.14	弱电缆地下铺设		2036.48	509.12		2545.60	米	63640	400	
1.15	安防设施		172.00	43.00		215.00	套	215	10000	安装监控设施

<b>2</b>	<b>完善类</b>	<b>1176.33</b>	<b>1064.32</b>	<b>266.08</b>	<b>0</b>	<b>2506.73</b>				
2.1	机动车停车位	73.64				73.64	个	2630	280	
2.2	非机动车停车位	31.26				31.26	个	1954	160	
2.3	健身活动场地	337.75				337.75	平方米	8888.24	380	
2.4	安装健身器材		80.00	20.00			套	20.00	50000	
2.5	生态停车场	733.68				733.68	平方米	21578.95	340	
2.6	60KW 直流电动汽车充电桩		953.60	238.40		1192.00	个	298	40000	
2.7	7KW 电动摩托车充电桩		30.72	7.68		38.40	个	128	3000	10 路带钢棚（40 平方米）
<b>3</b>	<b>提升类</b>	<b>3309.19</b>	<b>448</b>	<b>112</b>	<b>0</b>	<b>3869.19</b>				
3.1	增设智能道闸系统		73.60	18.40		92.00	套	92	10000	
3.2	增设可视化大门、智能门禁系统		374.40	93.60		468.00	套	156	30000	
3.3	公共服务设施改造	3309.19				3309.19	平方米	27576.6	1200	
<b>二</b>	<b>工程建设其他费用</b>				<b>1701.25</b>	<b>1701.25</b>				
1	建设单位管理费				229.13	229.13				财建[2016]504 号
2	工程设计费				475.90	475.90				计价格（2002）10 号+发改价格[2015]299 号
3	工程勘察费				116.91	116.91				计价格（2002）10 号+发改价格[2015]299 号
4	招标代理服务费				37.87	37.87				计价格（2002）1980 号
5	工程监理费				373.17	373.17				湘监协[2016]2 号



6	建设工程交易服务费				14.78	14.78				湘发改（2019）366号
7	项目前期工作咨询费				54.24	54.24				计价格（1999）1283号
8	劳动安全卫生评审费				98.57	98.57				按建安工程费×0.4%
9	工程保险费				73.92	73.92				按建安工程费×0.3%
10	场地准备及临时设施费				123.21	123.21				按建安工程费×0.5%
11	质量检测费				24.64	24.64				按建安工程费×0.1%
12	职业病防治专项经费				73.92	73.92				按建安工程费×0.3%
13	全过程造价咨询费				5.00	5.00				湘建价协[2016]25号文件计取
三	<b>预备费</b>				<b>2549.20</b>	<b>2549.20</b>				
1	基本预备费				1317.13	1317.13				（一+二）*5%
2	价差预备费				1232.07	1232.07				（一）*5%
四	<b>静态投资</b>	<b>12278.28</b>	<b>9890.47</b>	<b>2472.62</b>	<b>4250.45</b>	<b>28891.82</b>				
五	财务费用（建设期利息）				<b>230.86</b>	<b>230.86</b>				
六	<b>总投资</b>	<b>12278.28</b>	<b>9890.47</b>	<b>2472.62</b>	<b>4,481.31</b>	<b>29,122.68</b>				

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。吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目总投资 29,122.68 万元，2025 年投入 12,000.00 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	2024 年	2025 年	2026 年
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目	29,122.68	2,000.00	12,000.00	15,122.68

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

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
投资金额	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
其中：专项债券金额	-	-	-	-	800.00	800.00
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	12,000.00
800.00	800.00	800.00	900.00	900.00	900.00	6,700.00

（二）资金筹措方案

吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目的资金来源全部为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 29,122.68 万元，其中，用于项目支出的自有资金 17,122.68 万元。拟申请发行政府专项债券 12,000.00 万元。截至目前，该项目尚未发行政府专项债券，本次拟申请发行政府专项债券 6,700.00 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	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	
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目	29,122.68	17,122.68	-	6,700.00	-	5,300.00	-	-	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目收益主要来源于充电桩和停车位。本项目不属于企业与企业、企业与个人等商业运作模式，将基于政府及其部门与其他市场主体的关系进行运作。

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租的情况如下：

项目可供出租情况表

项目	物业性质	单位	数量
吉首市 2024 年老旧小区改造配套	充电桩-60KW	个	298.00

基础设施建设项目	停车位	个	2,630.00
	物业管理费	平方米	67,916.00

## 1、项目数量预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目建设完项目完成后新建 2,630.00 个停车位，本项目中停车位全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 30%、20%、10%，第四年起空置率恒定为 10%出租。

2022 年 1 月，国家发展改革委、国家能源局等出台《国家发展改革委等部门关于进一步提升电动汽车充电基础设施服务保障能力的实施意见》（发改能源规〔2022〕53 号），提出到“十四五”末，我国电动汽车充电保障能力进一步提升，形成适度超前、布局均衡、智能高效的充电基础设施体系，能够满足超过 2,000 万辆电动汽车充电需求。多项政策落地，使得我国新能源充电桩行业的发展方向和发展目标逐渐清晰，为行业发展提供有益土壤。据公安部统计，截至 6 月底，全国新能源汽车保有量达 1001 万辆，占汽车总量的 3.23%。其中，纯电动汽车保有量 810.4 万辆，占新能源汽车总量的 80.93%。

2022 年上半年新注册登记新能源汽车 220.9 万辆，与去年上半年新注册登记量相比增加 110.6 万辆，增长 100.26%，创历史新高。新能源汽车新注册登记量占汽车新注册登记量的 19.90%。目前国内充电桩的增长速度，要明显低于新能源汽车的配套增长速度，在未来 3-5 年的时间里，充电桩市场将继续因新能源汽车增长需求，保持强力的增长态势。根据

以上信息可知充电桩的市场需求非常大，可以预见项目建成后充电桩的空置问题较小。



本项目建成后共有 298 个 60KW 直流汽车充电桩，充电桩全部用于运营，根据市场调研得知电动汽车（快充）的额定输出功率为 60kw/h，电池容量于 100kw 时的车型有以上案例型号，根据谨慎性，本项目电池容量按 90kw 进行测算，则充电时间约为 1.5 小时/天/辆，考虑一个充电桩的充满 2 次电动汽车，即每天工作 3 小时，年用电量=充电桩数量\*60\*3\*365。

充电桩全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 30%、20%、10%，第四年起空置率恒定为 10%出租。

本项目改造前物业处于无人管理状态，通过改造后提供

专业物业服务。项目区域物业户数共计 8129 户，区域物业建筑面积 67.916 万 m<sup>2</sup>：

项目	预测	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
充电桩 -60KW	出租（万千 瓦时）			685.25	1,566.29	1,762.07
停车位	出租（个）			921.00	2,104.00	2,367.00
物业管理 费	出租（m <sup>2</sup> ）			33,958.00	67,916.00	67,916.00

续：

项目	预测	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
充电桩 -60KW	出租（万千 瓦时）	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07
停车位	出租（个）	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00
物业管理 费	出租（m <sup>2</sup> ）	67,916.00	67,916.00	67,916.00	67,916.00	67,916.00

续：

项目	预测	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
充电桩 -60KW	出租（万千 瓦时）	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07
停车位	出租（个）	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00
物业管理 费	出租（万千 瓦时）	67,916.00	67,916.00	67,916.00	67,916.00	67,916.00	67,916.00

## 2、项目单价预测

（1）停车费单价：根据对现有老旧小区停车情况进行市场调查，各时段停车数量占总停车数的比重，各时段停车位日周转次数（每次停车时间和每日车位利用总时长综合）如下表所示，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为 20 元。







老旧小区停车场停车收费情况

停车时间		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	1h 以内	-	44%	4	-
2	2h 以内	5	33%	3	15
3	12h 以内	10	23%	2	5
合计					20

停车位每个车位平均每天停车费为 20 元，并在此基础上浮 30%；根据谨慎性原则，以后年度停车费用不考虑增长。

（2）充电桩单价：按照国家发改委文件《关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》(发改价格〔2014〕1668 号)规定，充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。据调查目前国内公共充电桩都是由不同单位在运营管理和收费的，充电费一般是由基本电费和服务



费组成的，基本电费约 1 元左右，服务费根据各地物价局批准范围不同，大部分服务费都是限制在 1 元以内，较多是每度电收取服务费 0.8 元，也就是总价约为 1.8 元-2.0 元之间。并参考市场相关案例，根据谨慎性原则本项目按每度电收取服务费 0.8 元。



充电价格详情 特斯拉

超充

00:00-23:59	参考价¥1.99/度
当前计费时段	电费: ¥0.97/度   服务费: ¥1.02/度

充电费用由特斯拉为您提供, 请以充电站的实际费用为准。

充电价格详情 国家电网

快充

00:00-07:00 最低	参考价¥1.11/度
	电费: ¥0.31/度   服务费: ¥0.80/度
07:00-11:00	参考价¥1.50/度
	电费: ¥0.70/度   服务费: ¥0.80/度
11:00-14:00	参考价¥1.89/度
	电费: ¥1.09/度   服务费: ¥0.80/度
14:00-18:00	参考价¥1.50/度
当前计费时段	电费: ¥0.70/度   服务费: ¥0.80/度
18:00-23:00	参考价¥1.89/度
	电费: ¥1.09/度   服务费: ¥0.80/度
23:00-23:59 最低	参考价¥1.11/度
	电费: ¥0.31/度   服务费: ¥0.80/度

充电费用由国家电网为您提供, 请以充电站的实际费用为准。



(3) 物业管理费单价：根据《湖南省物业服务收费管理办法》，保障性住房、房改房、老旧住宅小区、业主大会成立之前的普通商品住宅物业服务收费实行政府指导价，参照《湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单》（湖南省发展和改革委员会 2020 年第 9 号），住房物业管理费按房屋面积取 0.5-4 元/m<sup>2</sup>/月计取。结合吉首市当地市场行情（物业费约为 1.2-1.8 元/平方米/月），考虑到老旧小区改造特殊性和居民接受程度，本项目物业管理费价格按 1.00 元/m<sup>2</sup>/月计，基于谨慎性原则，物业管理费价格在项目运营期内不增长

序号	区域	物业名称	收费（元/m²/月）
1	吉首市	金坪家园	1.80
2	吉首市	盛世豪庭	1.25
3	吉首市	鸿锦国际城	1.25

本项目预期运营期内不考虑增长。综上，该项目单价情况如下：

项目单价预测表

项目	预测	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
充电桩 -60KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
停车位	元/个/年	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00
物业管理 费	元/m²/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

续：

项目	预测	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
充电桩 -60KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
停车位	元/个/年	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00
物业管理 费	元/m²/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

续：

项目	预测	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
充电桩 -60KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
停车位	元/个/年	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00
物业管理 费	元/度	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

### 3、项目收益预测

综上，吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设  
项目收益=停车位数量×停车费单价+充电度数（年用电量=  
充电桩数量\*输出功率\*使用时长\*365）×充电服务单价+房屋

面积×收费标准；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
充电桩 -60KW	-	-	1,096.40	1,253.03	1,409.66
停车位	-	-	671.97	767.96	863.96
物业管理费	-	-	81.50	81.50	81.50
合计	-	-	1,849.87	2,102.49	2,355.12

续：

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
充电桩 -60KW	1,409.66	1,409.66	1,409.66	1,409.66	1,409.66	1,409.66
停车位	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96
物业管理费	81.50	81.50	81.50	81.50	81.50	81.50
合计	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12

续：

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
充电桩 -60KW	1,409.66	1,409.66	1,409.66	1,409.66	1,409.66	1,409.66	20,675.01
停车位	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96	12,671.41
物业管理费	81.50	81.50	81.50	81.50	81.50	81.50	1,222.50
合计	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	34,568.92

## （二）项目运营成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、维修费、管理费用等。

1、税费：充电桩、物业费用收入，一般纳税人按 6%计提销项税；停车位收入，一般纳税人按 9%计提销项税；按应交增值税的 7%（县城 5%）计提城市建设税；并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加；按房屋

出租、停车位收入的 12%计提房产税。

## 2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员 40 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2023 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，租赁和商务服务业年平均工资约为 5.71 万元，运营期第一年本项目保守按 5.72 万元估计，以后年度工资标准按照年 2%考虑增长。



# 湖南省统计局

Hunan Provincial Bureau of Statistics

[站内](#) | [站群](#) | [图片](#) | [视频](#) | [文件](#) | [互动](#) | [服务](#) | [国家数据](#)

搜索

[首页](#) | [机构职能](#) | [动态要闻](#) | [数据解读](#) | [政务公开](#) | [政务服务](#) | [互动交流](#) | [专题专栏](#)

[首页](#) > [数据解读](#) > [统计数据](#)

## 2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构: 湖南省统计局 发布时间: 2024-06-20

字体大小: A A A | 打印本页

		单位：元、%	
行 业	2023 年	增长	
总 计	60277		8.1
农、林、牧、渔业	45102		11.6
采矿业	67980		14.1
制造业	65933		9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431		10.0
建筑业	59871		13.0
批发和零售业	53415		4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263		7.2
住宿和餐饮业	47938		9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564		10.8
金融业	84575		12.7
房地产业	52949		4.6
租赁和商务服务业	57170		10.0
科学研究和技术服务业	64326		5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795		7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411		1.8
教育	52470		9.2
卫生和社会工作	71262		3.2
文化、体育和娱乐业	54607		7.0
公共管理、社会保障和社会组织	-		-

说明：由于城镇销售单位的公共管理、社会保障和社会组织业，主要是一些小的区域性行业协会，如寺庙管理委员会、种植养殖协会等，调查样本量小，代表性不足，故未在表中列示。

[来源: 人口社科统计处]

### 3、燃料及动力费

根据测算，项目年用电量为 6.26 万 kW·h，电价参照

《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407号）中规定的大工业用电电价，项目取 0.65 元/kW·h，根据测算，项目年使用水量为 6.81 万吨，水价参照吉首市物价局下发的《关于调整吉首市城区供水价格实行居民生活用水阶梯水价的通知》（吉价〔2015〕18 号）中规定的水价，非居民用水 4.65 元/吨，经测算年水电费为 35.74 万元。

#### 4、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.5%估算。

#### 5、管理费用

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

则计算出本项目的运营成本如下：

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬			114.40	116.69	119.02	121.40
	外购原材料						
	燃气动力			17.87	35.74	35.74	35.74
	维修费	-	-	145.61	145.61	145.61	145.61
	销项税	-	-	122.16	138.95	155.74	155.74
	税金及附加	-	-	88.64	101.22	113.80	113.80
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	-	-	18.50	21.02	23.55	23.55
	合计	-	-	507.18	559.23	593.46	595.84

续：

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
吉首市 2024 年老旧小区改造	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	123.83	126.31	128.84	131.42	134.05

配套基础设施 建设项目	外购原材料					
	燃气动力	35.74	35.74	35.74	35.74	35.74
	维修费	145.61	145.61	145.61	145.61	145.61
	销项税	155.74	155.74	155.74	155.74	155.74
	税金及附加	113.80	113.80	113.80	113.80	113.80
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	23.55	23.55	23.55	23.55	23.55
	合计	<b>598.27</b>	<b>600.75</b>	<b>603.28</b>	<b>605.86</b>	<b>608.49</b>

续：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基 础设施建设项目	营业成本	-	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	136.73	139.46	142.25	145.10	148.00	150.96	<b>1,978.46</b>
	外购原材料							-
	燃气动力	35.74	35.74	35.74	35.74	35.74	35.74	<b>518.23</b>
	维修费	145.61	145.61	145.61	145.61	145.61	145.61	<b>2,184.15</b>
	销项税	155.74	155.74	155.74	155.74	155.74	155.74	<b>2,285.73</b>
	税金及附加	113.80	113.80	113.80	113.80	113.80	113.80	<b>1,669.26</b>
	销售费用	-	-	-	-	-	-	-
	管理费用	23.55	23.55	23.55	23.55	23.55	23.55	<b>345.67</b>
	合计	<b>611.17</b>	<b>613.90</b>	<b>616.69</b>	<b>619.54</b>	<b>622.44</b>	<b>625.40</b>	<b>8,981.50</b>

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 34,568.92 万元，预期总成本 8,981.50 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 25,587.42 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目拟申请政府专项债券 12,000.00 万元，该项目尚未发行政府专项债券，本次拟申请政府专项债券 6,700.00 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，

即 2.36%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还。

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
吉首市 2024 年老旧小区改造配套设施建设项目	2025	-	6,700.00	-	6,700.00	79.06	79.06
	2026	6,700.00	5,300.00	-	12,000.00	220.66	220.66
	2027	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2028	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2029	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2030	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2031	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2032	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2033	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2034	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2035	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2036	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2037	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2038	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2039	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2040	12,000.00	-	6,700.00	5,300.00	204.14	6,904.14
	2041	5,300.00	-	5,300.00	-	62.54	5,362.54
	小计		12,000.00	12,000.00		4,248.00	16,248.00

(三) 项目融资平衡情况

项目净收益即可用于融资平衡的资金为 25,587.42 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.57。

吉首市 2024 年老旧小区改造配套设施建设项目

收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融
------	---------------	----------	----------	-----------------



				资本息的覆盖倍数
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目	25,587.42	12,000.00	16,248.00	1.57

吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目融资平衡情况已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

#### （四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.57	1.79
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.63	1.57	1.52

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 1.36 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 1.52，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### （五）现金流模拟分析

本项目建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据上述项目总投资、运营收入、成

本情况、偿债资金来源，对项目申请新增地方政府专项债券资金现金流情况分析，本项目现金流预测见下表。

吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期														
			2024 年 及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	现金流入	63,691.60	2,000.00	12,000.00	15,122.68	1,849.87	2,102.49	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12
1.1	资本金	17,122.68	2,000.00	5,300.00	9,822.68	-	-	-												
1.2	债券资金 流入	12,000.00	-	6,700.00	5,300.00	-	-	-												
1.3	运营收入	34,568.92	-	-	-	1,849.87	2,102.49	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12
2	现金流出	54,052.46	2,000.00	12,000.00	15,122.68	790.38	842.43	876.66	879.04	881.47	883.95	886.48	889.06	891.69	894.37	897.10	899.89	902.74	7,526.58	5,987.94
2.1	建设投资	28,822.96	2,000.00	11,920.94	14,902.02	-	-	-												
2.2	运营成本	8,981.50	-	-	-	507.18	559.23	593.46	595.84	598.27	600.75	603.28	605.86	608.49	611.17	613.90	616.69	619.54	622.44	625.40
2.3	融资利息	4,248.00	-	79.06	220.66	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	204.14	62.54
2.4	债券本金	12,000.00				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,700.00	5,300.00
3	净现金流量	9,639.14	-	-	-	-1,059.49	1,260.06	1,478.46	1,476.08	1,473.65	1,471.17	1,468.64	1,466.06	1,463.43	1,460.75	1,458.02	1,455.23	1,452.38	-5,171.46	-3,632.82
4	累计净现 金流量		-	-	-	-1,059.49	2,319.55	3,798.01	5,274.09	6,747.74	8,218.91	9,687.55	11,153.61	12,617.04	14,077.79	15,535.81	16,991.04	18,443.42	13,271.96	9,639.14

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

本项目与社会经济的其他子系统存在着相互依存、相互影响的互动关系。一般来说，项目的风险因素，大体可分为项目的外部条件风险和项目内部风险。

### （一）潜在风险

1、项目的外部条件风险主要来源于法律、法规及政策变化给项目经济效益带来的影响。比如由于税收、金融、环保、产业政策等的调整变化，税率、利率、汇率、通货膨胀率的变化都会对项目的经济效益带来影响。

2、拟建项目的内部风险主要为建设投资增加的风险。各风险因素引起后果的严重程度不同，发生的可能性亦不相同。借鉴已建同类项目的风险跟踪经验，并根据拟建项目的特点，确定拟建项目的主要风险因素为建设投资增加的风险。尽管拟建项目的投资估算中计列了一定的预备费，但工程设计、施工方案的变化、价格等不确定性因素，使投资增加的风险依然存在。影响投资增加的主要因素如下：

#### （1）工程量增加的风险

拟建项目沿线地势平坦开阔，起伏缓和，地形条件对工程方案影响不大；拟定方案发生重大变化等因素，导致项目存在设计方案的变化，是工程量增加的基本风险因素。

（2）设备费、人工费、建筑材料费及机械使用费价格上涨

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

## **（二）应对措施**

1、加强项目承办单位队伍建设、运营和能力建设，制定和优化工作计划，建立严格的责任制。

2、加大资金筹措力度，确保建设资金及时到位，编制资金使用计划，严格控制投资。

3、工程建设方面，加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时或不力造成的设计频繁变更；对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；加强项目管理，健全招投标制度，优中选优，精心组织承包方施工；加强与施工承包方的协调沟通，帮助其提高工作效率；加强监理工作；健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格现象。

4、通过加强内部管理、资金管理、招投标管理等降低建设成本。

## **七、还款保障措施**

1、根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应

的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指吉首市住房和城乡建设局。

主管部门负责按照保障性安居工程项目工作要求并根据工程建设任务、成本等因素，建立本地区发行保障性安居工程项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好保障性安居工程项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好保障性安居工程项目专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并

统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文，为盖章页）

(本页无正文，为《2025 年湖南省政府专项债券（七期）  
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目预期收  
益与融资平衡方案》盖章页)



2025 年 4 月 17 日



**2025 年湖南省政府专项债券（七期）**  
**泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期**  
**预期收益与融资平衡方案**

泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期  
拟发行 2025 年湖南省政府专项债券（七期）2,000.00 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
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	2025 年湖南省政府专项债券（七期）	2,000.00	15 年	泸溪县住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

泸溪县位于湖南省西部，湘西州东南端，沅水中游，东至沅陵、辰溪两县，西连吉首市，北接古丈县，南界麻阳县，西南与凤凰县毗连，是湘西州的“南大门”。全县辖7镇4乡147个行政村（社区），总面积1,565.6平方公里，总人口32万人，其中农业人口占78%、少数民族人口占60%。2023年全年实现地区生产总值80.86亿元，2022-2024年，泸溪县分别实现一般公共预算收入5.55亿元、6.24亿元和6.97亿元，政府性基金收入分别为4.54亿元、2.03亿元和1.97亿元。

2022-2024 年泸溪县财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	82.00	80.86	81.40
城镇居民人均可支配收入（元）	30,421	31,699	32,872
一般公共预算收入（亿元）	5.50	6.24	6.97
政府性基金收入（亿元）	2.03	1.97	0.48
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.97	1.88	0.41
政府性基金支出（亿元）	5.87	7.43	6.31
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.95	0.40	0.70

（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
泸溪县城镇老旧小区改造配套设施建设项	项目总投 资 15,571.90 万元，项目地点位于泸溪县沅江社区、屈望社区，建设	项目拟改造 47 个老旧小区，涉及居民 2069 户，176 栋住宅建筑面积 15.72 万平方米 基础类改造：给水管 16925 米、排水管 14251 米、强电改	泸溪县住房和城乡建设局	1、《关于批准泸溪县城镇老旧小区改造配套设施建设项目二期可行性研究报告的批复》（泸发改投〔2023〕54 号）；2、《泸溪县住房和城乡建设

目二期	期间为 2024 年 3 月-2025 年 12 月	造 11300 米、弱电改造 12200 米、道路改造 89934 平方米、供气管 7521 米、消防设施 834 套、环卫设施 98 个、照明 462 盏、适老设施 6 处。 完善类改造:停车位 23295 平方米、充电 311 个、环境整治 14729 平方米、健身器材 19 套、休闲设施 51 处。	建设局关于对泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期的初步设计批复》(泸建初审字(2023)11 号); 3、《关于泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期初步设计概算的批复》(泸发改投(2023)63 号);
-----	----------------------------	--	---

注：本项目已在住建部门意见项目表中审核通过，环境影响评价手续正在有序办理中。

本项目的实施，将有效改善泸溪县城内老旧小区的道路交通条件，解决排水防涝隐患，强弱电安全隐患等。提升泸溪县老旧小区居民的生活质量和小区居民的生活幸福指数，使当地居民拥有更多更直接更实在的获得感、幸福感和安全感。同时，通过老旧小区的改造，创造环境优美的生活空间，能够让社区居民的关系变得更加和谐，有助于维护社会安定团结，有助于协调社区内各方面的关系，化解不和谐因素，营造良好的生活条件。

随着社会经济的不断发展，生活水平的不断提高，生活质量的不断改善，人们对生存环境、生活环境及城市基础设施条件的要求越来越高，项目建成后将必然给人们工作和生活带来便捷。工程的实施亦对加快地区经济发展将形成显著效益，本项目具有十分重要的现实意义。

泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

#### 项目基本情况表

序号	名称	居民户数 (户)	建筑面积(平方米)	层数	楼栋数(栋)
1	农业银行小区	62	6590	6	4
2	交通局小区	60	7140	6	3
3	轻纺工业管理局小区	20	1990	5	2
4	白沙粮站小区	45	5820	6	2
5	电力局小区	42	3128	5	2
6	农业局小区	44	4580	6	2
7	供销社小区	30	3570	6	2
8	民贸综合公司小区	12	1068	7	2
9	烟草公司小区	36	4356	7	1
10	老建行小区	83	9844	5	3
11	县幼儿园小区	30	2550	5	1
12	纪委监委小区	20	1900	5	1
13	老地税局小区	30	4400	6	1
14	生资公司小区	11	1085	4	2
15	工商所小区	6	570	3	1
16	县政府招待所小区	18	1890	6	1
17	州广电局小区	24	2880	6	1
18	农机局小区	33	3003	7	1
19	农机公司小区	33	3003	7	1
20	五交化小区	15	1290	6	2
21	面条厂小区	6	720	4	1
22	武溪粮站小区	48	4368	7	1
23	民政局小区	24	2472	4	1
24	交警队小区	20	1800	6	1
25	原自来水小区	20	1700	6	2
26	工商局小区	10	1050	6	1
27	白沙小学小区	48	5040	6	2
28	工会小区	8	640	4	1
29	地税局小区	30	3600	5	3
30	湘运公司小区	80	6740	5	4
31	民贸一局小区	27	2700	5	3
32	广播局小区	12	1200	6	1

33	电力公司小区	42	4400	6	8
34	建行小区	58	2700	6	6
35	水电公司小区	90	3500	5	7
36	电信小区	57	5100	6	12
37	邮政小区	72	2200	5	4
38	保险公司小区	31	5500	6	8
39	妇保站小区	40	2800	6	4
40	残联小区	72	3600	7	15
41	海事局小区	29	1000	7	6
42	司法局小区	74	3800	5	5
43	检察院小区	56	2300	5	6
44	公安局小区	95	4800	5	10
45	法院小区	118	3400	6	9
46	搬运公司小区	143	4800	5	10
47	桥头小区	105	4600	6	10
合计	<b>2069</b>	<b>157187</b>	-	<b>176</b>	

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

1、项目实施后，从根本上彻底改善了项目区域环境条件，美化了项目地城镇环境。从根本上彻底改善了老旧小区居民住房条件和居住环境，充分享有城镇居民的生活水平和生活质量。泸溪县城镇老旧小区建造时间较早，老旧小区内配套设施较差。生活的便利性直接影响到居民的生活质量及生活水平满意度，直接影响了城市投资环境和居民正常生活、工作环境，制约了城市经济的发展。而项目建设有利于改善老旧小区面貌、提升老旧小区形象、提高居民群众获得感和幸福感，改善投资环境，吸引外资。

2、项目实施后，拓展了城镇空间、优化了资源配置、美

化了城镇环境、完善了城镇功能、提升了城镇形象。项目实施后，可增加职工家属就业机会。有利于优化城镇就业环境，对社会收入分配有良性影响。项目的实施在一定程度上能够帮助项目地居民就业，有利于提高当地居民的收入。

## **（二）社会效益分析**

### **（1）改善群众出行条件，美化城区形象**

项目中的道路改造为群众的出行带来便利，并能有效减少行车事故发生率；灯具设施的改善实施能够有力的保证夜晚出行的安全性，也为城区的夜晚带来一道亮丽的风景，美化城区形象；项目通过对沿街建筑的立面风貌改造，使各小区以全新的形象展示在当地居民面前，改善城市形象。

### **（2）加快城市化建设，改善小区人居环境**

项目的建设极大地改善了小区整体交通条件以及通信、通电、通网、给排水等条件，加快了城市化的建设，同时改善了街道内投资环境，为当地的第三产业发展提供了有利的条件。

### **（3）有利于和谐社会建设**

实施老旧小区改造，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的不 断 深化，城镇住宅建设持续快速发展，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，但不少老旧小区年久失修、配套设施陈旧且

不完善、环境脏乱差等问题突出。老旧小区改造惠及这些家庭和人群，是民心所向。所以加快推进老旧小区改造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。

#### **(4) 节约资源消耗，顺应新时代发展与环保的历史趋势**

对现存的住宅进行改造是节约资源的重要手段。对旧有建筑的再利用免除了拆除带来的人力、物力的资源消耗。老旧小区住宅因为结构稳定性尚可，可以继续使用，因此对其进行改造，充分利用建筑使用功能以使其在设计年限内最大程度发挥作用，是符合新时代可持续发展要求的，是顺应时代历史趋势的做法。

所以，总的来说，推进老旧小区改造有利于稳定人心，稳定社会,稳定经济，促进发展。本项目建设社会效益十分明显，社会影响非常深远。

### **(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**

项目已获得立项批复、初步设计及概算批复，用地规划许可、工程规划许可、施工许可、环评等前期工作正在有序开展，具备一定成熟度，具体情况如下：

##### **(1) 《关于批准泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设**

施建设项目二期可行性研究报告的批复》(泸发改投〔2023〕54号)；

(2) 《泸溪县住房和城乡建设局关于对泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期的初步设计批复》(泸建初审字〔2023〕11号)；

(3) 《关于泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期初步设计概算的批复》(泸发改投(2023)63号)；

#### **(四) 债券资金需求合理性分析**

项目计划申请发行政府专项债券 7,500.00 万元，本次拟申请政府专项债券 2,000.00 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，本次 15 年期债券的预测利率为 2.36%，债券存续期间的融资本息 10,155.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 17,161.62 万元，预期总成本 5,175.23 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 11,986.39 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.18。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 1.01，能通过压力测试。当整个项目成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.13，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

#### **(五) 项目事前绩效评价结果**

经专项审核，本项目建设内容符合专项债资金投向领域，债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本



金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时偿债风险可控。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。本次债券存续期为 15 年，本项目在 15 年内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.18。结合项目现金流量预测表，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。因此，本次债券存续期为 15 年时，本项目存续期将长于专项债券发行期限，符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

（七）项目绩效目标

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

项目名称	泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期				
主管部门及其编码	泸溪县住房和城乡建设局				
项目资金 (万元)	资金总额：15,571.90				
	一、地方政府债券资金：7,500.00				
	二、其他资金：8,071.90				
项目实施进度 计划	开始时间		完成时间		
	2024年3月		2025年12月		
项目实施期目标	泸溪县武溪镇47个老旧小区改造，范围内涉及居民户数2,069户，总建筑面积15.72 万 m²;小区内道路、供水、供电、供气、照明、停车场、安防等基础设施的更新改造等老旧小区配套基础设施建设。				
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	建筑面积	15.72万 m <sup>2</sup>	合同
			居民户数	2,069户	
			房屋栋数	176栋	
			资本支出	15,856.26万元	合同
		质量指标	质量合格率	100%	100%
		时效指标	16个月	2024.3-2025.6	合同
		成本指标	投资控制	≤1.1倍概算金额	泸政办发(2020)21号文
	效益指标	经济效益指标	带动相关产业发展	效果显著	
		社会效益指标	促进就业机会	效果显著	
		生态效益指标	改善周边环境	效果显著	
		可持续影响指标	促进社会经济可持续	效果显著	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥98%	≥98%

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 项目投资估算

投资估算根据下列文件及资料编制：

(1)《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》(国办发〔2020〕23号)；

(2)《湖南省住房和城乡建设厅湖南省发展和改革委员会湖南省财政厅关于推进全省城镇老旧小区改造工作的通知》湘建城[2020]50号；

(3)《湖南省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区

改造工作的实施意见(湘政办发〔2021〕56号)》;

(4)《湖南省城镇老旧小区改造技术导则(试行)》湘建城〔2020〕64号;

(5)《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019);

(6)《建筑设计防火规范》(GB50016-2014[2018版]);

(7)《城镇道路路面设计规范》(CJJ169-2012);

(8)《城市道路照明设计标准》(CJJ45-2015);

(9)《园林绿化工程施工及验收规范》(CJJ82-2012);

(10)《建筑给水排水设计标准》(GB50015-2019);

(11)《室外排水设计标准》(GB50014-2021);

(12)《室外给水设计标准》(GB50013-2018);

(13)《无障碍设计规范》(GB50763-2012);

(14)《泸溪县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》;

(15)《泸溪县城市总体规划(2011—2030年)》;

(16)《泸溪县城镇老旧小区改造规划(2020-2035)》;

(17)《建设项目经济评价方法与参数》第三版;

(18)《投资项目可行性研究报告编写大纲及说明》(发改投资规〔2023〕304号);

(19)其他相关现行有关国家政策、法律法规。

项目投资总额的具体构成如下表所示:

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				经济指标			占投资额	备注
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	工程量	经济指标(元)		
一	工程费用	9,412.90	3,811.10		13,224.00				83.40%	
(一)	基础类	7,954.60	3,811.10		11,765.70					
1	供排水设施	643.52	2,688.99		3,332.51					
1.1	生活给水管		334.45		334.45	m	6689	500		新增 DN110PE 管
1.2	消防给水管		716.52		716.52	m	10236	700		新增 DN100PE 管
1.3	消防栓		32.76		32.76	个	117	2800		SS100/65-1.0 消防栓
1.4	实施雨污分流	643.52	1,605.26		2,248.78					
1.4.1	铺设雨水 DN400 管		624.42		624.42	m	6518	958		
1.4.2	铺设雨水 DN500 管		88.40		88.40	m	650	1360		
1.4.3	400*400 排水暗沟修 护	90.60			90.60	m	3020	300		局部损坏修护，加盖板等
1.4.4	400*400 排水暗沟新 建	108.00			108.00	m	1800	600		损毁严重重建及新建
1.4.5	雨水检查井 D700	24.75			24.75	个	45	5500		
1.4.6	雨水检查井 D800	112.45			112.45	个	173	6500		
1.4.7	雨水检查井 D1000	23.40			23.40	个	30	7800		
1.4.8	铺设污水 DN400 管		680.04		680.04	m	5667	1200		
1.4.9	铺设污水 DN500 管		212.40		212.40	m	1416	1500		
1.4.10	化粪池	70.50			70.50	个	47	15000		化粪池容量 20 立方
1.4.11	污水检查井 D700	23.50			23.50	个	47	5000		
1.4.12	污水检查井 D800	156.00			156.00	个	240	6500		

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				经济指标			占投资额	备注
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	工程量	经济指标(元)		
1.4.13	污水检查井 D1000	34.32			34.32	个	44	7800		
2	供电设施及管线设置	1,695.00			1,695.00	m	11300	1500		整理杂乱缆线
3	通信工程	610.00			610.00	m	12200	500		整理“四线”缆线
4	道路设施	3,703.45			3,703.45					
4.1	整治破损道路	2,264.90			2,264.90	m²	50331	450		
4.2	停车划线	24.96			24.96	个	956	261		
4.3	标志标线	31.85			31.85	处	91	3500		
4.4	小区内铺装	348.88			348.88	m²	10572	330		
4.5	人行道整治	957.36			957.36	m²	27353	350		
4.6	植草砖铺装	75.51			75.51	m²	1678	450		
5	供气设施		1,083.78		1,083.78	m	7521	1441		
6	环卫设施		18.62		18.62	个	98	1900		
7	庭院灯		96.60		96.60	个	322	3000		30W LED
8	单臂路灯		63.00		63.00	个	140	4500		75WLED 灯具
9	路灯管线	258.54			258.54	m	8618	300		
10	围墙大门	426.00			426.00					
10.1	拆除围墙	40.20			40.20	m	2680	150		
10.2	新建围墙	337.80			337.80	m	2252	1500		
10.3	大门改造	48.00			48.00	个	16	30000		
11	消防设施		18.64		18.64	个	717	260		灭火器
12	栏杆	21.50			21.50	m	430	500		仿木纹混凝土栏杆
13	适老、无障碍设施	180.00			180.00	处	6	300000		
14	沥青混凝土路	138.65			138.65	m²	3081	450		

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				经济指标			占投资额	备注
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	工程量	经济指标(元)		
15	训练场地	45.45			45.45	m²	1515	300		
16	橡胶跑道	5.40			5.40	m²	180	300		
17	升旗台	3.00			3.00	个	1	30000		
18	楼梯	1.00			1.00	个	2	5000		
19	探照灯		0.16		0.00	个	4	400		
20	文化围墙	64.40			64.40	m	322	2000		
(二)	完善类	1,458.30			1,458.30				9.20%	
1	停车设施	764.68			764.68					
1.1	非机动车停车位棚	124.03			124.03	个	272	4560		
1.2	配置充电桩	423.15			423.15	个	105	40300		120KW 落地一体式商用双枪快充直流新能源充电桩
1.3	配置充电桩	217.50			217.50	个	87	25000		40KW 直流充电桩立柱
2	休闲服务设施	22.20			22.20					
2.1	休息座椅	1.20			1.20	处	2	6000		
2.2	运动设施	2.00			2.00	处	2	10000		
2.3	宣传栏	19.00			19.00	处	47	4050		
3	环境景观整治	629.09			629.09					
3.1	公共空间	134.29			134.29	m²	5165	260		
3.2	绿化种植	277.36			277.36	m²	9564	290		原绿化修护，整理
3.3	人行通道	217.44			217.44	m	4832	450		
4	健身器材	25.50			25.50	套	17	15000		
5	棚式停车库	8.28			8.28	m²	276	300		
6	敞开式停车库	8.25			8.25	m²	275	300		

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				经济指标			占投资额	备注
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	工程量	经济指标(元)		
7	训练单双杠	0.30			0.30	套	2	1500		
二	工程建设其他费			1,038.36	1,038.36				6.55%	
1	建设单位管理费			135.02	135.02	项	1			财建[2016]504 号
2	建设工程监理费			185.51	185.51	项	1			湘监协[2016]2 号文
3	前期工作咨询费			35.05	35.05	项	1			计价格（1999）1283 号
4	工程勘察费			58.80	58.80	项	1			计价格[2002]10 号
5	设计费			311.26	311.26	项	1			计价格[2002]10 号
6	概算编制费			17.21	17.21	项	1			湘建价协[2016]25 号
7	工程量清单编制费			25.76	25.76	项	1			湘建价（2009）406 号
8	工程保险费			66.12	66.12	项	1			建标[2007]164 号
9	质量检验费			18.10	18.10	项	1			湘价服（2009）186 号
10	招标代理费			33.30	33.30	项	1			湘招协[2015]6 号
11	场地准备及临时设施费			132.24	132.24	项	1			建标[2007]164 号
12	公共资源交易服务收费			20.00	20.00	项	1			湘发改价服（2016）711 号
三	预备费用			1,038.30	1,038.30				8.34%	（一+二）*10%
四	建设期贷款利息			271.50	271.50				1.71%	利率按 3.62%
五	总投资	9,412.90	3,811.10	2,632.26	15,571.90				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。

泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期总投资 15,571.90 万元，2025 年投入金额 10,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2023 年及以前	2024 年	2025 年
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	15,571.90	-	5,571.90	10,000.00

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

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
投资金额	-	-	-	600.00	600.00	2,200.00
其中：专项债券金额	-	-	-	-	937.50	937.50
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	10,000.00
937.50	937.50	937.50	937.50	937.50	937.50	7,500.00

（二）资金筹措方案

泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期的资金来源全部为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 15,571.90 万元，其中用于项目支出的自有资本金 8,071.90 万元，占投资总额的 51.84%，拟申请发行政府专项债券资金



7,500.00 万元。本次拟申请发行政府专项债券 2,000.00 万元。

### 泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期资金筹措表

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	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	
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	15,571.90	8,071.90	-	2,000.00	-	5,500.00	-	-	15 年

## 四、项目收入和成本预测

### （一）项目预期收入预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租出售的物业情况如下：

#### 项目物业可供出租出售明细情况表

项目	物业性质	单位	数量
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	停车位	个	956.00
	充电桩	个	192.00

根据项目运营计划，本项目物业中停车位全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 20%、15%、10%，第四年起空置率恒定为 10%。

本项目建成后共有 192 个充电桩(充电桩全部用于运营，

根据市场调研得知电动汽车（快充）的额定输出功率为 60kw/h, 电池容量为 90kw, 则充电时间约为 1.5 小时/天/辆, 考虑一个充电桩的充满 2 次电动汽车, 即每天工作 3 小时, 年用电量=充电桩数量\*60\*3\*365,

充电桩全部用于出租, 假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 60%、50%、40%, 第四年起恒定空置率为 40%出租。

具体未来物业出租计划情况如下:

项目数量预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
停车位	数量 (个)		765.00	813.00	860.00	860.00
充电桩	数量 (KW.h)		504.58	630.72	756.86	756.86

续:

项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
停车位	数量 (个)	860.00	860.00	860.00	860.00	860.00
充电桩	数量 (KW.h)	756.86	756.86	756.86	756.86	756.86

续:

项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
停车位	数量 (个)	860.00	860.00	860.00	860.00	860.00	860.00
充电桩	数量 (KW.h)	756.86	756.86	756.86	756.86	756.86	756.86

停车位单价: 参考《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), 对部分城区道路临时停车泊位进行收费, 收费时段为每天 7 点至 22 点, 前 30 分钟免费, 超过 30 分钟按每半小时进行计费, 中心区域每半小时收费 2.5 元, 一般区域每半小时收费 2 元, 每车单次单日

最高收费限额 40 元。根据调查结果，各时段停车数量占总停车数的比重根据本项目所在县市实际情况估算如下表，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，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为 30 元。

**停车场停车收费情况**

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h 以内	-	15%	8	
2	0.5-1h	5.0	16%	6	4.80
3	1-1.5h	7.5	14%	5	5.25
4	1.5-2h	10.0	12%	4	4.80
5	2-2.5h	12.5	10%	2	2.50
6	2.5-3h	15.0	9%	2	2.70
7	3-3.5h	17.5	6%	2	2.10
8	3.5-4h	20.0	5%	1	1.00
9	4-4.5h	22.5	4%	1	0.90
10	4.5-5h	25.0	4%	1	1.00
11	5-5.5h	27.5	3%	1	0.83
12	5.5-10h	30.0	2%	1	0.60
夜晚时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h 以内	-	17%	6	
2	0.5h-1h	1.0	15%	3	0.45
3	1h-2h	2.0	13%	2	0.52
4	2h-3h	3.0	7%	1	0.21
5	3h-4h	4.0	6%	1	0.24
6	4h 以上	5.0	42%	1	2.10
合计					30.00

根据谨慎性原则，停车位价格为平均价格，即 30 元/个/天，并在此基础上下浮 40%作为本项目的测算单价，即 18 元/个/天，本项目预期运营期内不考虑增长。

充电桩单价：按照国家发改委文件《关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》(发改价格〔2014〕1668 号)规定，

充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。据调查目前国内公共充电桩都是由不同单位在运营管理和收费的，充电费一般是由基本电费和服务费组成的，基本电费约 1 元左右，服务费根据各地物价局批准范围不同，大部分服务费都是限制在 1 元以内，较多是每度电收取服务费 0.8 元，也就是总价约为 1.8 元-2.0 元之间。故本项目按每度电收取服务费 0.8 元。本项目预期运营期内不考虑增长。

综上预测该项目物业出租价格如下：

**项目单价预测表**

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
停车位	元/个/年	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续：

项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
停车位	元/个/年	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续：

项目	预测	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
停车位	元/个/年	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

综上，泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期收益=停车位数量×停车位单价+充电桩数量×充电服务单价；则计算出本项目收益如下表：

## 项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
停车位	-	502.61	534.14	565.02	565.02
充电桩	-	403.66	504.58	605.49	605.49
合计	-	906.27	1,038.72	1,170.51	1,170.51

续上表：

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
停车位	565.02	565.02	565.02	565.02	565.02	565.02
充电桩	605.49	605.49	605.49	605.49	605.49	605.49
合计	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51

续上表：

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
停车位	565.02	565.02	565.02	565.02	565.02	<b>8,382.01</b>
充电桩	605.49	605.49	605.49	605.49	605.49	<b>8,779.61</b>
合计	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	<b>17,161.62</b>

## **（二）项目预期成本预测**

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、维修费用、管理费用等。

1、税费：根据现行的税法规定不动产出租收入，一般纳税人按 9%计提销项税；服务收入，一般纳税人按 6%计提销项税；按应交增值税的 7%（县城 5%）计提城市建设税；并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加；按房屋出租、停车位收入的 12%计提房产税。

### **2、职工薪酬**

本项目建成后，拟定职工人 15 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2023 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，租赁和商务服务业工作年平均工资约为 5.71 万元，运营期第一年本项目保守按 5.72 万元估计，以后年度工资标准按照年 2%考虑增长。



首页 > 数据解读 > 统计数据

### 2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-20

字体大小：A A A | 打印本页

行 业	单位：元、%	
	2023 年	增长
总 计	60277	8.1
农、林、牧、渔业	45102	11.6
采矿业	67960	14.1
制造业	65933	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	10.0
建筑业	59871	11.0
批发和零售业	53415	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	7.2
住宿和餐饮业	47938	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	10.8
金融业	84575	12.7
房地产业	52949	4.6
租赁和商务服务业	57170	10.0
科学研究和技术服务业	64326	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	1.8
教育	52470	9.2
卫生和社会工作	71262	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	7.0
公共管理、社会保障和社会组织	-	-

说明：由于城镇私营单位的公共管理、社会保障和社会组织业，主要是一些小的区域性行业协会，如寺庙管理委员会、种植养殖协会等，调查样本量小，代表性不足，故未在表中列示。

+

[来源：人口社统计处]

### 3、燃料及动力费

根据测算，项目年使用电量为 12.41 万 kW·h，电价参照《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号）中规定的大工业用电电价，项目取 0.65 元/kW·h，经测算年电费为 8.07 万元。

### 4、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.5% 估算。

## 5、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的 0.5%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：



## 项目成本测算表

单位：万元

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬		85.80	87.52	89.27	91.06	92.88
	外购原材料						
	燃气动力		8.07	8.07	8.07	8.07	8.07
	维修费	-	77.86	77.86	77.86	77.86	77.86
	销项税	-	64.35	72.66	80.93	80.93	80.93
	税金及附加	-	61.77	66.07	70.30	70.30	70.30
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	-	9.06	10.39	11.71	11.71	11.71
	合计	-	306.91	322.57	338.14	339.93	341.75

续上表：

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	94.74	96.63	98.56	100.53	102.54
	外购原材料					

	燃气动力	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07
	维修费	77.86	77.86	77.86	77.86	77.86
	销项税	80.93	80.93	80.93	80.93	80.93
	税金及附加	70.30	70.30	70.30	70.30	70.30
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	11.71	11.71	11.71	11.71	11.71
	合计	343.61	345.50	347.43	349.40	351.41

续上表：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	104.59	106.68	108.81	110.99	113.21	1,483.81
	外购原材料						-
	燃气动力	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07	121.00
	维修费	77.86	77.86	77.86	77.86	77.86	1,167.90
	销项税	80.93	80.93	80.93	80.93	80.93	1,189.10
	税金及附加	70.30	70.30	70.30	70.30	70.30	1,041.74
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	11.71	11.71	11.71	11.71	11.71	171.68
	合计	353.46	355.55	357.68	359.86	362.08	5,175.23

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 17,161.62 万元，预期总成本 5,175.23 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 11,986.39 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期拟申请政府专项债券 7,500.00 万元，本次拟申请政府专项债券 2,000.00 万元。本次融资利率按照 2025 年 3 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20% 进行估计，即假定 15 年期的融资利率为 2.36%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还。

泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期  
还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	2025-4	-	2,000.00	-	2,000.00		
	2025-7	2,000.00	5,500.00		7,500.00	23.60	23.60
	2026	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2027	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2028	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2029	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2030	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2031	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2032	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2033	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00

	2034	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2035	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2036	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2037	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2038	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2039	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2040-4	7,500.00	-	2,000.00	-	40.91	2,040.91
	2040-7	5,500.00		5,500.00		112.49	5,612.49
	小计		<b>7,500.00</b>	<b>7,500.00</b>		<b>2,655.00</b>	<b>10,155.00</b>

### （三）项目融资平衡情况

本项目预计用于融资平衡的相关收益为 11,986.39 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.18。

#### 泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期

##### 收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	11,986.39	7,500.00	10,155.00	1.18

同时，泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期融资平衡情况已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

### （四）压力测试

在项目的实际项目净收益比预期项目净收益下降 10%，

以及实际项目融资成本比预期项目融资成本上升 10%两种压力情景下，覆盖倍数压力测试结果如下：

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	1.01	1.18	1.35
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.18	1.13

基于上表，当项目的实际项目净收益比预期项目净收益下降 10%时，覆盖倍数为 1.01，仍能有效覆盖项目融资本息；当实际项目融资成本比预期项目融资成本上升 10%时，覆盖倍数为 1.13，仍能有效覆盖项目融资本息。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### （五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期															
			2024 年 及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
1	现金流入	32,733.52	6,058.90	9,513.00	906.27	1,038.72	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	
1.1	资本金	8,071.90	6,058.90	2,013.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.2	债券资金流入	7,500.00	-	7,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.3	运营收入	17,161.62	-	-	906.27	1,038.72	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	
2	现金流出	30,878.53	6,058.90	9,513.00	483.91	499.57	515.14	516.93	518.75	520.61	522.50	524.43	526.40	528.41	530.46	532.55	534.68	536.86	8,015.48	
2.1	建设投资	15,571.90	6,058.90	9,513.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2	运营成本	5,175.23	-	-	306.91	322.57	338.14	339.93	341.75	343.61	345.50	347.43	349.40	351.41	353.46	355.55	357.68	359.86	362.08	
2.3	融资利息	2,631.40	-	-	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	153.40	
2.4	债券本金	7,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,500.00	
3	净现金流量	1,854.99	-	-	422.36	539.15	655.37	653.58	651.76	649.90	648.01	646.08	644.11	642.10	640.05	637.96	635.83	633.65	-6,844.97	
4	累计净现金流量		-	-	422.36	961.51	1,616.89	2,270.47	2,922.23	3,572.14	4,220.15	4,866.23	5,510.35	6,152.45	6,792.51	7,430.47	8,066.30	8,699.96	1,854.99	

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**

### **（一）潜在风险**

本项目建设具有较大的经济和社会效益，但也存在一定的风险，主要风险有：

(1)工程技术风险。主要包括设计、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性将会给项目带来不同的风险。

(2)投资估算风险。主要来自工程方案变更的工程量增加、工期延长，人工、材料、机械费的提高等。

(3)社会影响风险。是指项目与所在地互适程度可能出现的问题，对社会各利益集团、当地组织机构及文化环境带来的负面影响。

(4)资金筹措风险。本项目投资较大，因此筹措方面的风险主要表现为资金不落实，造成项目不能顺利进行。

### **（二）应对措施**

针对不同的风险类别，可采取不同的措施以降低或消除风险。

(1)工程技术方面。设计时基础资料要尽量详尽准确，施工前期准备工作要做细，工期安排要合理，要避免雨季开挖沟槽，不允许低于成本的投标单位中标。

(2)投资估算方面。施工招标文件应写明非政策性材料上涨不能作为调整合同价的依据。

(3)社会影响方面。与当地公安、消防、防疫等部门加强联系，共同创造良好的施工环境。

(4)资金筹措方面。对项目进度根据筹措情况适时进行调整。如在建设期间因施工进度的原因，造成在某二期间内需大量资金支持时，将采用短期融资的方式获得银行资金支持。

## **七、还款保障措施**

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

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

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指泸溪县住房和城乡建设局。



主管部门负责按照保障性安居工程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，为盖章页）

(本页无正文，为《2025 年湖南省政府专项债券（七期）  
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期预期  
收益与融资平衡方案》盖章页)



泸溪县住房和城乡建设局



2025 年 4 月 17 日

# 湘西州凤凰县 2025 年专项债券 凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目 预期收益与融资平衡方案

凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目拟发行 2025 年专项债券 700.00 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
凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（七期）	700.00	15 年	凤凰县民政局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

凤凰，国家历史文化名城，首批中国旅游强县，湖南省湘西土家族苗族自治州所辖八县市之一。东与泸溪县交界，南与麻阳县相连，西同贵州省铜仁市、松桃苗族自治县接壤，北和吉首市、花垣县毗邻，史称“西托云贵，东控辰沅，北制川鄂，南扼桂边”。吉凤高速，凤大高速建成通车，距湘西自治州州府吉首市 52 公里，怀化市 92 公里；距铜仁凤凰机场 27 公里，张家界荷花机场 28 公里；G209 国道，S308 省道贯穿全境，枝柳铁路穿境而过，交通便利快捷。全境南北长 66 公里，东西宽 50 公里，土地总面积 1745 平方公里。全县辖 17 个乡镇 256 个行政村 26 个社区。2022 年末全县总人口 41.9054 万人，常住人口 35.1664 万人。凤凰古城 2001 年成为“国家历史文化名城”，2006 年列入“中国世界文化遗产预备名录”，2007 年被评为“中国旅游强县”，2012 年晋升国家级风景名胜区，2013 年被正式授予“全国生态文明先进县”，被誉为“中国最美丽的小城”，入选 2020 中国旅游百强县、荣获国家全域旅游示范区称号。

2021-2024 年，凤凰县分别实现一般公共预算收入 8.65 亿元 8.76 亿元和 7.35 亿元，政府性基金收入分别为 4.51 亿元、1.09 亿元和 2.56 亿元，其中，国有土地出让收入分别为 4.26 亿元、0.8 亿和 2.36 亿元。

凤凰县 2022-2024 年财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	99.46	103.95	106.54
居民人均可支配收入（元）	20076	21428	22613
一般预算收入（亿元）	8.65	8.76	7.35
政府性基金收入（亿元）	4.51	1.09	2.56
其中：国有土地出让收入（亿元）	4.26	0.8	2.36
政府性基金支出（亿元）	9.21	3.2	2.56
其中：国有土地出让支出（亿元）	4.26	0.8	2.36

（二）项目基本信息

凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期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
凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目	<p><b>概算总投资：</b>7,620.96 万元；</p> <p><b>建设地点：</b>在凤凰县城市公墓山殡仪馆用地红线范围内，邻北面 1 号公墓区的东南向斜坡地带</p> <p><b>建设期限：</b>12 个月（2025 年 6 月-2026 年 5 月）。</p>	总用地面积 70,000.00 平方米，其中公墓山用地 58,000.00 平方米，殡仪馆区用地 12,000.00 平方米。建设内容包括殡仪馆区建设和公墓山建设。殡仪馆区主要新建悼念区 2,400.00 平方米，含悼念厅、卫生间、设备控制室等；公共卫生间 240.00 平方米；公墓山主要建设墓穴 14,500 个，及建设坪坝、挡土墙护坡、陵园道路、围墙、停车场、给排水等配套工程。	凤凰县民政局	1、《凤凰县发展和改革局关于凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目可行性研究报告的批复》（凤发改字〔2024〕205 号）； 2、《关于凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目初步设计的批复》（凤建初设审〔2024〕第 12 号）； 3、《凤凰县发展和改革局关于凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目概算总投资的批复》（凤发改字〔2024〕239 号）

本期债券募集资金不用于偿还棚改债务，不用于货币化安置，不用于政策性补贴，不用于土地储备及房地产项目。

本项目已取得的上述审批文件及图表数据来源已经通过湖南南燕律师事务所合法性审查。

## 二、社会经济效益分析

### （一）社会效益分析

本项目从以人为本的角度出发，以可持续发展的原则为立足点。它完善殡仪馆及公墓服务环境、改革殡葬管理体制，推进凤凰县城市建设发展，一定意义上象征着现代城市的文明与进步。本项目围绕保护、节约用地这个重点，通过建设规范化公墓来规范群众在丧葬中的行为，控制骨灰处理丧葬用地，达到保护和节约土地的目的。

### （二）经济效益分析

项目建设后，实行集中墓葬，由修墓变植树，由坟包变树林，由滥埋乱葬变统一安葬，有利于加强环境保护，改善生态环境。项目实施后，节约政府环境治理方面的支出。

对当地居民就业和收入的影响主要反映在两个方面，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。

### （三）项目投资合规性与项目成熟度

#### 1、项目合规性

本项目符合申报地方政府专项债资金的要求，具备合规性。

#### 2、项目成熟度

项目已完成可研报告编制以及立项批复、初步设计批复以及概算批复等前期工作，具有较高的成熟度。

#### **（四）债券需求合理性分析**

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本年度项目专项债券资金需求 6,000.00 万元在合理范围内。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

经凤凰县财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（财预〔2020〕10号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》（见附件）和实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

#### **（六）项目存续期**

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》

GB50068 确定，设计年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

(七) 项目绩效目标

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

项目绩效目标	总用地面积 70,000.00 平方米，其中公墓山用地 58,000.00 平方米，殡仪馆区用地 12,000.00 平方米。建设内容包括殡仪馆区建设和公墓山建设。殡仪馆区主要新建悼念区 2,400.00 平方米，含悼念厅、卫生间、设备控制室等；公共卫生间 240.00 平方米；公墓山主要建设墓穴 14,500 个，及建设坪坝、挡土墙护坡、陵园道路、围墙、停车场、给排水等配套工程。				
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	公墓墓位	14500 个	14500 个
			悼念大楼	4 栋	4 栋
		质量指标	合格率	≥100%	≥100%
		时效指标	完工时间	2026 年 5 月	不晚于 2026 年 5 月
		成本指标	项目总投资	7,620.96 万元	7,620.96 万元
	效益指标	经济效益指标	占领和巩固这个殡葬市场	向人们提供满意的殡葬服务，而搞好公墓建设	
		社会效益指标	精神文明发展	变革殡葬观念、破除封建迷信、树立殡葬新风，推动社会的文明进步	
			推动全县丧葬改革发挥重要作用	提升服务质量和服务能力，能满足凤凰县城区未来丧葬需求	



		生态效益指标	加强环境保护	由修墓变植树,由坟包变树林;加强公墓管理,减少因拜祭引起的山火	
		可持续影响指标	推动社会发展	促进凤凰县精神文明和物质文明建设的可持续发展	
		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	<p>风险描述:项目主要收益来源于墓穴出售收入、基本殡葬服务收入、其他殡葬服务收入、悼念厅出租收入等,受政策环境影响较大。</p> <p>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,形成项目收益与预期存在差异的风险。</p> <p>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。</p>				

### 三、项目投资概算及资金筹措方案

#### (一) 投资概算依据

- 1、本项目设计方案图纸及相关设计说明;
- 2、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》(湘建价〔2020〕56号);
- 3、《湖南省建筑工程消耗量标准》(2020年);
- 4、《湖南省安装工程消耗量标准》(2020年);
- 5、湖南省建设工程造价管理站颁布《湖南省工程定额与造价》;
- 6、项目单位提供的有关资料等;

7、安装工程费：包括电气、给排水安装费用等，具体按建设单位提供的相关报价资料、市场实际行情和类似项目情况进行综合估算；

8、预备费：本项目基本预备费按工程费用和工程建设其他费用的 5%计取；

9、工程建设其他费用：

（1）建设单位管理费：按财建〔2016〕504 号的相关规定计算；

（2）工程监理费：按发改价格〔2015〕299 号文的相关规定，采用市场调节价计算；

（3）工程勘察费、设计费：按《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）和《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10 号）的规定，采用市场调节价计算；

（4）项目前期工作咨询费：按发改价格〔2015〕299 号的规定，采用市场调节价计算；

（5）环评咨询费：按发改价格〔2015〕299 号的规定计算；

（6）劳动安全卫生评价费、工程保险费、场地准备及临时设施费：按《市政工程投资估算编制办法》规定计算；

（7）质量检测费：湘建价〔2014〕113 号计算；

（8）水土保持补偿费：按湘发改价费〔2017〕534 号规定计算；

(9) 社会稳定性风险评估报告费：按湘价费〔2013〕134号文件的规定计算；

(10) 建设期利息：申请政府专项债券预测利率 2.36%。

## (二) 项目投资概算

凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目概算总投资 7,620.96 万元，其中：工程费用 6,657.93 万元，工程建设其他费用 514.98 万元，预备费 358.65 万元，建设期利息 89.40 万元。

投资概算见表如下所示：

项目概算投资总表

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	占总投资比例(%)
	工程费用	6486.65	145.12	26.16		6657.93	87.36%
(一)	殡仪馆区建设	1416.65	145.12	26.16		1587.93	
1	悼念大楼	516.00	92.96	23.24		632.2	
1.1	主体工程	420.00				420.00	
1.2	装饰工程	96.00				96.00	
1.3	电气工程		23.04	5.76		28.80	
1.4	给排水管道工程		23.04	5.76		28.80	
1.5	弱电工程		11.52	2.88		14.40	
1.6	消防工程		15.36	3.84		19.2	
1.7	设备设施		20.00	5.00		25.00	
2	公共卫生间	46.80	8.06	2.02		56.88	
2.1	主体工程	34.80				34.8	
2.2	装饰工程	12.00				12.00	
2.3	电气工程		2.3	0.58		2.88	
2.4	给排水管道工程		4.22	1.06		5.28	

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费用	其他费用	合计	占总投资比例(%)
2.5	消防工程		1.54	0.38		1.92	
3	总图工程	853.85	44.1	0.9		898.85	
3.1	土石方及场地平整工程	650.00				650.00	
3.2	挡土墙护坡工程	35.1				35.1	
3.3	道路工程	48.75				48.75	
3.4	绿化工程	12.00				12.00	
3.5	坪坝及走廊工程	108.00				108.00	
3.6	室外给排水工程		29.40	0.6		30.00	
3.7	监控工程		14.7	0.3		15.00	
(二)	公墓山	5070.00				5070.00	
1	墓位	4350.00				4350.00	
2	其他公共配套	720.00				720.00	
	工程建设其他费用				514.98	514.98	6.76%
1	建设单位管理费				82.9	82.9	
2	工程建设监理费				113.24	113.24	
3	项目前期工作咨询费				20.36	20.36	

序号	工程或费用名称	建筑工程 费	设备购置 费	安装工程费 用	其他费用	合计	占总投资 比例(%)
4	环境影响咨询服务费				8.00	8.00	
5	设计费				128.23	128.23	
6	工程勘察费				32.06	32.06	
7	结算审查费				9.99	9.99	
8	清单计价编制费				13.97	13.97	
9	工程保险费				19.97	19.97	
10	劳动安全卫生评价费				19.97	19.97	
11	工程质量检测费				9.99	9.99	
12	场地准备及单位临时设施费				33.29	33.29	
13	施工图审查费				12.00	12.00	
14	水土保持报告编制费				6.00	6.00	
15	社会稳定性风险评估报告费				5.00	5.00	
	预备费				358.65	358.65	4.71%
1	基本预备费				358.65	358.65	
2	涨价预备费						
四	建设期利息					89.40	1.17%

序号	工程或费用名称	建筑工程 费	设备购置 费	安装工程费 用	其他费用	合计	占总投资 比例(%)
五	概算总投资					7620.96	100.00%

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

凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目总投资 7,620.96 万元，2025 年投入金额 6,500.00 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
凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目	7,620.96	6,500.00	1,120.96

投资分月计划表

2024 年度，凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目/月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
金额						1,000.00	1,000.00
其中：专项债券金额						1,000.00	1,000.00
项目/月份	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计	
金额	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	500.00	6,500.00	
其中：专项债券金额	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00		6,000.00	

（三）资金筹措方案

凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目建设所需资金来源为财政资金及发行政府专项债券。项目总投资 7,620.96 万元，其中：财政资金 1,620.96 万元，拟申请发行政府专项债券 6,000.00 万元。本次拟申请发行政府专项债券



700.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券 5,300.00 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
		财政资金	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	
凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目	7,620.96	1,620.96	0	700.00		5,300.00			15 年

四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入测算依据

本项目收益主要来源于墓穴出售收入、基本殡葬服务收入、其他殡葬服务收入、悼念厅出租收入等。

根据《凤凰县 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，年末全县总人口 41.9039 万人，常住人口 34.1 万人（城镇人口 15.57 万人、乡村人口 18.53 万人，全县城镇化率为 45.66%）；在总人口中，少数民族人口 33.63 万人，占总人口的 80.26%；在少数民族人口中苗族 25.06 万人，占总人口的 59.8%。全县出生人口 3303 人、人口出生率为 7.88%，死亡人口 2865 人、死亡率为 6.84%，人口自然增长率 1.04%。在常住人口中，0-15 岁人口占 23.61%，16-59 岁人口占 57.12%，60 岁以上人口占 19.27%。

参照《关于印发《湖南省“十四五”殡葬事业发展行动方案》的通知》（湘民发〔2021〕32 号），“到 2025 年，全省所有县市区均划为火葬区；有火化功能的殡仪馆实现县级行

政区域全覆盖，火化设备污染物排放限值达到国家标准；县级公益性安葬（放）设施覆盖率达 100%，农村公益性骨灰安葬（放）设施实现乡镇全覆盖，惠民殡葬和节地生态安葬奖补制度逐步向全体居民覆盖，全省火化率达到 50%、节地生态安葬率达到 60%”。火化率按运营期第一年 50%计，以后每年按 5%递增，后续稳定至 70%

**湖南省“十四五”殡葬事业发展行动方案提出 突出殡葬事业公益属性 营造殡葬服务良俗新风**

来源： 中国社会报      时间： 2021-11-05      15: 49

湖南省民政厅近日印发的《“十四五”殡葬事业发展行动方案》（以下简称《方案》）提出，到2025年，全省有火化功能的殡仪馆实现县级行政区域全覆盖，火化设备污染物排放限值达到国家标准；县级公益性安葬（放）设施覆盖率达100%，农村公益性骨灰安葬（放）设施实现乡镇全覆盖，惠民殡葬和节地生态安葬奖补制度逐步向全体居民覆盖，全省火化率达到50%，节地生态安葬率达到60%。

为了实现上述目标，《方案》提出，湖南将坚持公益优先、系统推进，实行火葬与改革土葬并进、推进葬法改革与葬礼改革并行、遗体火化与骨灰安放并重、丧事简办与祭扫简约并举，在全省实现一县一殡仪馆（带火化设施）、一县一公益性公墓（骨灰楼）、一乡镇一农村公益性公墓，确保供给丰富、公平可及、群众受益。

为提升殡葬行业整体服务水平，《方案》提出，“十四五”期间，湖南将引导专业社工大力开发亲情化、多元化、个性化的抚慰服务，创新服务方式，增加多元供给；将通过加强殡葬领域标准化建设，发展“互联网+殡葬服务”，加大与大专院校产学研合作，强化殡葬从业人员教育培训。

为了推进殡葬事业发展循序渐进、稳中有进，《方案》提出，湖南将因地制宜在湖区、山区分类开展殡葬改革综合试点。同时，巩固殡葬领域突出问题专项整治成果，对服务管理不规范、严重偏离公益方向、公众满意度差的服务机构依法予以处理，畅通公众监督维权渠道。

为了浓厚殡葬事业发展氛围，《方案》提出，湖南将在“十四五”期间开展“新风拂三湘”主题宣传，大力挖掘湖湘优秀殡葬文化，发挥村（居）委会和红白理事会、老年协会等组织作用，引导群众不断破除丧葬陋习，树立殡葬新风。

**（1）墓穴出售收入**

项目公墓墓穴出售对象主要为当年选择火化殡葬人员以及城镇扩容征地迁坟安置人员。项目拟建设 14500 个墓穴，公墓每年均衡销售，运营期内售完。根据 2021 年 3 月 29 日凤凰县发展和改革局公布的凤凰县殡仪馆收费标准（凤发改字〔2021〕150 号）文件规定，火葬墓政府指导价格为 8880 元/穴（含 20 年墓穴管理费），基于谨慎原则，运营期 15 年内墓穴价格保持不变。

**（2）基本殡葬服务收入**

根据《凤凰县 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，本项目预计运营期第一年死亡人数基数为 2865 人，火化率按运营期第一年 50% 计，以后每年按 5% 递增，后续稳定至 70 根据 2021 年 3 月 29 日凤凰县发展和改革局公布的凤凰县殡仪馆收费标准（凤发改字〔2021〕150 号）文件规定，凤凰县殡仪馆基本殡葬服务项目及价格标准为（政府定价）：拣灰火化炉：700 元/具；运送遗体（灵车）：200 元/具；遗体抬运：200 元/具。故殡葬基础服务收入拟按 1100 元/具计算。基于谨慎原则，运营期 15 年内基本殡葬服务价格保持不变。

### **（3）其他殡葬服务收入**

根据 2021 年 3 月 29 日凤凰县发展和改革局公布的凤凰县殡仪馆收费标准（凤发改字〔2021〕150 号）文件规定，除基本殡葬服务外，凤凰县殡仪馆其他殡葬服务项目及价格标准为（政府指导价）：遗体消毒：100 元/具；遗物集中焚烧：150 元/具；遗体转厅、转运：100 元/具；遗体整容：300 元/具.次。本项目预测运营期 15 年内其他殡葬服务需求率保持在 50%，且基于谨慎原则，运营期 15 年内其他殡葬服务价格保持不变。

### **（4）悼念厅出租收入**

本项目建设可供出租的悼念厅共 4 个，出租率保持在 50%，提供休息室、瞻仰冰棺、饮水机、香案、跪垫、电扇、桌、椅、水、电、打扫卫生等服务，根据 2021 年 3 月 29 日

凤凰县发展和改革局公布的凤凰县殡仪馆收费标准（凤发改字〔2021〕150号）文件规定，本项目悼念厅出租费用为600元/天，基于谨慎原则，运营期15年内悼念厅出租费用价格保持不变。

凤凰县殡仪馆收费标准			
根据凤发改字〔2021〕150号文件规定，凤凰县殡仪馆基本殡葬服务项目及价格收费标准如下：			
凤凰县殡仪馆基本殡葬服务项目及价格标准表（政府定价）		凤凰县殡仪馆其他殡葬服务项目及价格标准表（政府指导价）	
序号	服务项目	收费标准	备注
1	一、遗体火化费		
2	拣灰火化炉	700元/具	城乡低保对象、城镇“三无人员”、农村“五保”供养对象、重点优抚对象免费。
3	二、骨灰存放		
4	普通	60元/年·盒	含寄存证工本费。
5	临时寄存		30天内免费（含30天），超过30天按年计。
6	三、遗体接运		
7	接运遗体（灵车）	200元/具	含消毒费；自抬不收费，遗体接运范围为县城规划区内，规划区外接运每公里加收10元。
8	遗体抬运	200元/具	自抬不收费，步梯房三层以上每层加收20元，远距抬运遗体（离公路200米外）协商；特殊情况面议。
9	四、遗体存放		
10	遗体存放	100元/天	不满12小时的按半天计算，超过12小时不满24小时的按一天算。
11	遗体冷藏	10元/具·小时	收取遗体冷藏不再收取遗体存放费用（指太平间收费）。
1	悼念厅租用费	600元/天	1、提供休息室、瞻仰冰柜、饮水机、香案、跪垫、电视、桌、椅、水、电、打扫卫生等，具体以陵园提供设施为准； 2、两天三早按两天计算，城乡低保对象、城镇“三无人员”、农村“五保”供养对象、重点优抚对象减半收费； 3、超过三天的，从第三天起价格面议。
2	遗体消毒	100元/具	指传染病、意外死亡的。
3	遗物集中焚烧	150元/具	
4	遗体转厅、转运	100元/具	含送到火化间。
5	遗体整容	300元/具·次	包括理发、修面、洗脸、净身、更衣服务，水尸、腐尸、跨尸、高度传染病尸等特殊情况下性加收200元。
6	遗体存放器具	骨灰盒、装灰袋	按每批次购进单价加15%差率计收
		装尸袋	每次购进价格要求公示。
7	公墓费	火葬墓	8880元/穴
		标准土葬墓	14880元/穴
			含20年墓穴管理费。

本收费标准从2021年4月10日起执行，试行期二年。

凤凰县发展和改革局  
2021年3月29日

（二）项目收入预测

根据上述收入预测依据，项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为17,572.02万元，具体收入预测情况如下表所示。

项目预期收入测算表

(单位: 万元)

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	预期收入	17,572.02	685.11	1,187.43	1,207.87	1,228.24	1,248.68	1,248.68	1,248.68
1	墓穴出售收入	12,876.00	459.10	919.08	919.08	919.08	919.08	919.08	919.08
	出售数量		517.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00
	出售单价 (元/个)		8,880.00	8,880.00	8,880.00	8,880.00	8,880.00	8,880.00	8,880.00
2	基本殡葬服务收入	3,151.50	157.58	173.33	189.09	204.85	220.61	220.61	220.61
	火化率		50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	拣灰火化炉 (元/具)		700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
	运送遗体 (灵车) (元/具)		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	遗体抬运 (元/具)		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
3	自愿选择服务收入	931.32	46.54	51.22	55.90	60.52	65.20	65.20	65.20
	服务需求 (具)		716.00	788.00	860.00	931.00	1,003.00	1,003.00	1,003.00
	需求率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	遗体消毒 (元/具)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	遗物集中焚烧 (元/具)		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	遗体转厅、转运 (元/具)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	遗体整容 (元/具.次)		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4	悼念厅出租收入	613.20	21.90	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80
	出租单价 (元/个/月)		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	出租数量 (个)		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	出租率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

续上表									
序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	预期收入	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	776.56
1	墓穴出售收入	919.08	919.08	919.08	919.08	919.08	919.08	919.08	468.86
	出售数量	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	528.00
	出售单价（元/个）	8,880.00	8,880.00	8,880.00	8,880.00	8,880.00	8,880.00	8,880.00	8,880.00
2	基本殡葬服务收入	220.61	220.61	220.61	220.61	220.61	220.61	220.61	220.61
	火化率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	拣灰火化炉（元/具）	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
	运送遗体（灵车）（元/具）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	遗体抬运（元/具）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
3	自愿选择服务收入	65.20	65.20	65.20	65.20	65.20	65.20	65.20	65.20
	服务需求（具）	1,003.00	1,003.00	1,003.00	1,003.00	1,003.00	1,003.00	1,003.00	1,003.00
	需求率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	遗体消毒（元/具）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	遗物集中焚烧（元/具）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	遗体转厅、转运（元/具）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	遗体整容（元/具.次）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4	悼念厅出租收入	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	21.90
	出租单价（元/个/月）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	出租数量（个）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	出租率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

### （三）项目成本测算依据

项目的主要成本为运营成本及相关税费，运营成本主要包括人员薪资、外购燃料及动力费、维护维修费用以及管理费用。

#### 1、运营成本

##### （1）人员薪资

根据《凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目可行性研究报告》项目共需要相关工作人员暂按 15 人计，根据湘西土家族苗族自治州人民政府公示数据，2023 年湘西州城镇非私营单位就业人员中卫生和社会工作年平均工资为 108980 元。考虑到殡仪馆就业人员特殊性，本项目人员工资暂按 11 万元/年，每五年 5%增长率进行估算。

##### 2023年湘西州城镇非私营单位在岗职工年平均工资

2024-07-19 16:27 作者：向文佳 来源：社会科

【字体：大 中 小】

行业	单位：元，%	
	2023年	增长
总计	92503	-4.1
(一)农、林、牧、渔业	62859	-7.3
(二)采矿业	76304	11.6
(三)制造业	68221	-10.6
(四)电力、热力、燃气及水生产和供应业	100390	6.2
(五)建筑业	51502	14.9
(六)批发和零售业	100374	-18.5
(七)交通运输、仓储和邮政业	76066	36.9
(八)住宿和餐饮业	47158	13.9
(九)信息传输、软件和信息技术服务业	108635	-4.6
(十)金融业	127448	-8.0
(十一)房地产业	68318	-1.5
(十二)租赁和商务服务业	80150	19.6
(十三)科学研究和技术服务业	79983	1.8
(十四)水利、环境和公共设施管理业	72099	15.1
(十五)居民服务、修理和其他服务业	87922	72.9
(十六)教育	93724	-1.2
(十七)卫生和社会工作	108980	-5.1
(十八)文化、体育和娱乐业	85931	-26.5
(十九)公共管理、社会保障和社会组织	93250	-9.8

注：国家、省局发布数据，在岗职工平均工资口径为“在岗劳务”列数据！

## **(2) 外购燃料及动力费**

本项目所消耗的燃料及动力主要为工作人员和参加悼念活动人员的生活用水和用电。本项目外购燃料及动力费按经营收入的 5%进行预测。

## **(3) 维护维修费用**

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，固定资产按 20 年计提折旧，维护维修费按固定资产原值的 0.5%暂估。

## **(4) 管理费用**

包括办公费、差旅费、培训费、邮电通讯费等，参考历史数据及行业水平，按营业收入的 10%测算

## **2、税金及附加**

包括增值税及附加、所得税。

### **(1) 增值税及附加**

本项目税金及附加包括增值税和附加税。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）相关规定，收费标准由各地价格主管部门会同有关部门核定，或者实行政府指导价管理的遗体接运（含抬尸、消毒）、遗体整容、遗体防腐、存放（含冷藏）、火化、骨灰寄存、吊唁设施设备租赁、墓穴租赁及管理等服务殡葬服务免征增值税，故本项目免征增值税。

### **(2) 所得税**



专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润(EBITDA)对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，故本项目暂不考虑企业所得税。

#### **(四) 项目成本预测**

本项目的成本主要为人员薪资、外购燃料及动力费、维护维修费用以及管理费用等。债券存续期内运营成本及附加为 5,556.10 万元，预测情况如下表所示。

项目运营成本及税费测算表

(单位: 万元)

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	预期成本	5,556.10	202.87	378.33	381.39	384.45	387.51	395.76	395.76
1	运营成本	5,556.10	202.87	378.33	381.39	384.45	387.51	395.76	395.76
1.1	人员薪资	2,427.36	82.50	165.00	165.00	165.00	165.00	173.25	173.25
1.2	外购燃料及动力费	878.60	34.26	59.37	60.39	61.41	62.43	62.43	62.43
1.3	维护维修费用	492.95	17.61	35.21	35.21	35.21	35.21	35.21	35.21
1.4	管理费用	1,757.20	68.51	118.74	120.79	122.82	124.87	124.87	124.87
续上表									
序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	预期成本	395.76	395.76	395.76	404.42	404.42	404.42	404.42	225.05
1	运营成本	395.76	395.76	395.76	404.42	404.42	404.42	404.42	225.05
1.1	人员薪资	173.25	173.25	173.25	181.91	181.91	181.91	181.91	90.96
1.2	外购燃料及动力费	62.43	62.43	62.43	62.43	62.43	62.43	62.43	38.83
1.3	维护维修费用	35.21	35.21	35.21	35.21	35.21	35.21	35.21	17.61
1.4	管理费用	124.87	124.87	124.87	124.87	124.87	124.87	124.87	77.66

## 五、项目融资平衡

### （一）项目净收益

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益。债券存续期内，项目预期总收入估算为17,572.02 万元，预期总成本估算为5,556.10 万元。本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为12,015.92 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

本项目拟申请政府专项债券6,000.00万元，本次申请700.00万元，未来拟申请5,300.00万元，建设期债券利息由财政资金归还，运营期债券利息由项目自身收益归还，每半年付息一次，到期一次还本。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，本次15年期债券的预测利率为2.36%，每年需偿付利息141.60万元，债券存续期内本息共计8,124.00万元。

还本付息情况如下：

还本付息情况表

（单位：万元）

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2025 年 4 月		700.00		700.00		
2025 年 6 月	700.00	5,300.00		6,000.00		
2025 年 10 月	6,000.00			6,000.00	8.26	8.26
2025 年 12 月	6,000.00			6,000.00	62.54	62.54
2026 年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2027 年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2028 年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2029 年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60

2030 年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2031 年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2032 年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2033 年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2034 年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2035 年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2036 年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2037 年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2038 年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2039 年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2040 年 4 月	6,000.00		700.00	5,300.00	8.26	708.26
2040 年 6 月	5,300.00		5,300.00		62.54	5,362.54
合计		<b>6,000.00</b>	<b>6,000.00</b>		<b>2,124.00</b>	<b>8,124.00</b>

### （三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金主要来源为墓穴出售收入、基本殡葬服务收入、其他殡葬服务收入、悼念厅出租收入等，预计用于融资平衡的相关收益为 12,015.92 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.48。

#### 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
凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目	12,015.92	6,000.00	8,124.00	1.48

项目融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所有限责任公司审计。

### （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	<b>1.26</b>	<b>1.48</b>	1.70
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.55	<b>1.48</b>	<b>1.41</b>

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.26，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 1.41，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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	25,192.98	6,500.00	1,806.07	1,187.43	1,207.87	1,228.24	1,248.68	1,248.68	1,248.68
1	资本金流入	1,620.96	500.00	1,120.96						
2	融资资金流入	6,000.00	6,000.00							
3	运营期现金流入	17,572.02		685.11	1,187.43	1,207.87	1,228.24	1,248.68	1,248.68	1,248.68
二	现金流出	21,088.66	6,500.00	1,323.83	519.93	522.99	526.05	529.11	537.36	537.36
1	建设期资金流出	7,408.56	6,429.20	979.36						
2	运营期资金流出	5,556.10		202.87	378.33	381.39	384.45	387.51	395.76	395.76
3	融资还本付息	8,124.00	70.80	141.60	141.60	141.60	141.60	141.60	141.60	141.60
三	现金净流量	3,622.08			667.51	684.88	702.20	719.57	711.32	711.32
四	期末累计现金结存				667.51	1,352.39	2,054.58	2,774.15	3,485.47	4,196.79
续上表										
序号	项目	合计	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	现金流入	25,192.98	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	776.56
1	资本金流入	1,620.96								
2	融资资金流入	6,000.00								
3	运营期现金流入	17,572.02	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	776.56
二	现金流出	21,088.66	537.36	537.36	537.36	546.02	546.02	546.02	546.02	6,295.85
1	建设期资金流出	7,408.56								
2	运营期资金流出	5,556.10	395.76	395.76	395.76	404.42	404.42	404.42	404.42	225.05
3	融资还本付息	8,124.00	141.60	141.60	141.60	141.60	141.60	141.60	141.60	6,070.80
三	现金净流量	3,622.08	711.32	711.32	711.32	702.66	702.66	702.66	702.66	-5,519.28
四	期末累计现金结存		4,908.10	5,619.42	6,330.74	7,033.39	7,736.05	8,438.70	9,141.36	3,622.08

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：**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，项目收益来源于墓穴出售收入、基本殡葬服务收入、其他殡葬服务收入、悼念厅出租收入等，受政策环境影响较大。

**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**

本项目主管部门是凤凰县民政局。

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。

(本页无正文，为《凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025年 4月 17日

2025 年湖南省政府专项债券（八期）  
花垣县乡镇引供水工程  
预期收益与融资平衡方案

花垣县乡镇引供水工程本次拟发行 2025 年湖南省政府专项债券（八期）3,500.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
花垣县乡镇引供水工程	2025年湖南省政府专项债券（八期）	3,500.00	20年	花垣县水利局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

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

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

花垣县 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	81.85	82.38	81.03
居民人均可支配收入（元）	20,000	21324	22,409
一般公共预算收入	6.21	7.04	7.13
政府性基金收入	0.76	0.78	0.84
其中：国有土地出让收入	0.45	0.7	0.8
政府性基金支出	6.2	5.1	4.24
其中：国有土地出让支出	0.02	0.09	0.54

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
花垣县乡镇引供水工程	1、项目总投资 34,825.15 万元； 2、本项目位于花垣县,包括五龙冲水库枢纽工程、五龙冲水厂及配套管网、龙潭-团结-边城管网延伸工程 3 个子项目； 3、项目建设期为：2025 年 3 月至 2026 年 3 月。	本项目涉及五龙冲水库枢纽工程、五龙冲水厂及配套管网、龙潭-团结-边城管网延伸工程 3 个子项目，具体建设内容如下： 一、扩容后库容为 997.7 万 m，新建输水管道 DN800 球墨铸铁管 690m。二、新建乡镇 1 座供水规模为 3.0 万立方米/天的自来水厂，铺设定水管网 43.167km，新建供水支管 206.435km 及改造入户管网 36.12km。 三、龙潭-团结-边城供水管 23.608km，临时供水管线 1.3km，边城镇供水管网更新 6.6km，入户管网改造 32.09km，村镇配水支管 43.942km。 四、项目总投资 37853.42 万元，其中:工程费用 31335.11 万元，工程建设其他费用 3387.19 万元，预备费 1736.12 万元建设期利息 1395.00 万元。	花垣县水利局	1、《花垣县水利局关于花垣县乡镇引供水工程初步设计的批复》花水发（2024）31 号； 2、《关于花垣县乡镇引供水工程概算的批复》花发改概审（2024）36 号； 3、《关于花垣县乡镇引供水工程可行性研究报告的批复》（花发改审批（2024）78 号）；

花垣县乡镇引供水工程已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

### **（一）经济效益分析**

城乡一体化供水工程的实施，将对有限的水资源实行科学规范的管理和运行机制。在提高各地区供水保证率的同时，还可统筹安排县城及各乡镇水厂供水计划，保证其可持续利用，做到合理配置资源，节约资源，缓解水资源紧缺问题，改善投资环境，使其发挥最佳的经济效益与社会效益。因此，建设一个完善的城乡供水一体化系统是花垣县可持续发展、保护水资源、促进经济发展及造福子孙后代的迫切要求。

### **（二）社会效益分析**

“城镇建设、供水先行”，合理建设供水工程是城市和经济发展的前提，是保障人民日常生活的基本设施，是对外开放和吸引外资的重要条件，是城市发展的战略问题，只有在供水得到保障的前提下，才能实现城市的可持续发展。

本项目有利于消除供水“瓶颈”，改善县城投资环境，有利于吸引投资商来花垣县兴厂置业，增加就业人数，有力地促进县域经济的发展及当地社会的和谐与安定。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

花垣县人民政府同意实施花垣县乡镇引供水工程，已履行政府投资项目决策程序。本项目投向领域符合专项债券支持领域。

本项目已获得可研报告批复、初步设计批复及建设概算批复，其他相关批复手续正有序办理中，该项目具备一定成熟度，具体情况如下：



(1) 《花垣县水利局关于花垣县乡镇引供水工程初步设计的批复》花水发〔2024〕31号；

(2) 《关于花垣县乡镇引供水工程概算的批复》花发改概审〔2024〕36号；

(3) 《关于花垣县乡镇引供水工程可行性研究报告的批复》（花发改审批〔2024〕78号）；

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

该项目总投资 34,825.15 万元，拟申请发行政府专项债券资金 22,000.00 万元，项目专项债券资金需求以项目收益能够偿还的债券本息为限确定。项目专项债券资金需求合理。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

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

#### **（六）项目存续期**

本项目建成的厂区和管网设施使用年限超过 50 年，且项目使用者付费持续稳定，因此本项目存续期预估为 50 年。

#### **（七）项目绩效目标**

项目绩效目标设置建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标，相关部门对该项目设置绩效目标指标进行评审，经评审论证，该项目绩效目标设置合理。

项目绩效目标	<p>一、扩容后库容为 997.7 万 m<sup>3</sup>，新建输水管道 DN800 球墨铸铁管 690m。</p> <p>二、新建乡镇 1 座供水规模为 3.0 万立方米/天的自来水厂，铺设定水管网 43.167km，新建供水支管 206.435km 及改造入户管网 36.12km。</p> <p>三、龙潭-团结-边城供水管 23.608km，临时供水管线 1.3km，边城镇供水管网更新 6.6km，入户管网改造 32.09km，村镇配水支管 43.942km。</p> <p>四、项目总投资 37853.42 万元，其中：工程费用 31335.11 万元，工程建设其他费用 3387.19 万元，预备费 1736.12 万元建设期利息 1395.00 万元。</p>				
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	日污水处理量	30000 吨	30000 吨
			水库容量	997.70 万 m <sup>3</sup>	997.70 万 m <sup>3</sup>
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			建筑质量是否合格	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	24 个月	24 个月
		成本指标	工程建设费用	31335.11	31335.11
			其他费用	3387.19	3387.19
			预备费	1736.12	1736.12
	效益指标	经济效益指标	优化花垣县投资环境	长期有效	长期有效
		社会效益指标	促进第三产业发展	长期有效	长期有效
			加快推进以人为核心的新型城镇化	长期有效	长期有效
		生态效益指标	改善乡村风貌	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	保障人民日常生活用水的基本设施	长期有效	长期有效
			提高区域服务质量	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	群众满意度	98%	98%
			居民满意度	98%	98%

### **三、项目投资估算及资金筹措方案**

#### **（一）投资估算依据**

总投资估算详细情况如下：

## 花垣县乡镇引供水工程投资估算表

单位：万元

### 五龙冲水库枢纽工程静态投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元/单位）	
一	第一部份工程费用	6726.17	4648.09	0.00	11374.26				
(一)	主体部分	5645.17	226.50	0.00	5871.67				
1	挡水工程	4331.27	0.00	0.00	4331.27				
	土方开挖	6.99			6.99	m <sup>3</sup>	4112	17	
	石方开挖	73.66			73.66	m <sup>3</sup>	11880	62	
	垫层砼 C20	464.60			464.60	m <sup>3</sup>	11615	400	
	溢流面砼 C30	45.75			45.75	m <sup>3</sup>	1064	430	
	一般结构砼 C25	126.05			126.05	m <sup>3</sup>	2801	450	
	面板砼 C25	374.92			374.92	m <sup>3</sup>	8719	430	
	公路桥砼 C30	5.08			5.08	m <sup>3</sup>	94	540	
	堆石重力坝砼 C20	2164.20			2164.20	m <sup>3</sup>	72140	300	
	模板制作、安装及拆除	670.03			670.03	m <sup>2</sup>	167508	40.00	
	其他配套设施工程	400.00			400.00	项	1	4000000.00	

2	交通工程	240.00	0.00	0.00	240.00				
	上坝公路	240.00			240.00	km	3	800000.00	
3	房屋建筑工程	110.40	0.00	0.00	110.40				
	生产、办公用房	110.40			110.40	m²	920	1200.00	
4	供电设施工程	144.00	0.00	0.00	144.00				
	10kv 线路	144.00			144.00	km	8	180000.00	
5	其他建筑工程	175.00	6.40	0.00	181.40				
5.1	安全监测设施工程	0.00	6.40	0.00	6.40				
	监测点		2.40		2.40	个	6	4000.00	
	位移标点		0.40		0.40	个	4	1000.00	
	观测基点		3.60		3.60	个	9	4000.00	
5.2	其他建筑工程	175.00			175.00	项	1	1750000.00	
6	机电设备及安装工程	0.00	220.10	0.00	220.10				
6.1	发电机设备及安装工程	0.00	64.12	0.00	64.12				
6.1.1	柴油发电机组 30kw		5.75		5.75	台	1.00	57500	
6.1.2	电气设备及安装工程	0.00	58.37	0.00	58.37				
	动力箱		10.35		10.35	个	3.00	34500	
	照明装置		1.38		1.38	套	1.00	13800	
	低压动力电缆线		28.64		28.64	km	3.58	80000	

	其他		18.00		18.00	项	1.00	180000	
6.2	升（降）压变电设备及安装工程	0.00	70.00	0.00	70.00				
6.2.1	主变压器设备及安装工程		46.00		46.00	台	1.00	460000	
6.2.2	高压电气设备及安装工程		24.00		24.00	只	3.00	80000	
6.3	公用设备及安装工程	0.00	85.98	0.00	85.98				
	水库观测设施		28.00		28.00	套	1.00	280000	
	压力观测设施		2.40		2.40	套	6.00	4000	
	应力观测设施		3.15		3.15	组	9.00	3500	
	渗漏观测		1.15		1.15	套	2.00	5750	
	水位观测		0.70		0.70	套	1.00	7000	
	数据采集 MCU		0.58		0.58	个	1.00	5800	
	防汛车、船		50.00		50.00	台	2.00	250000	
7	金属结构设备安装工程		50.00		50.00	项	1.00	500000	引水工程
8	临时工程	525.75	0.00	0.00	525.75				
	施工导流工程	118.75			118.75	m	125.00	9500	导流洞
	施工交通工程	150.00			150.00	km	10.00	150000	
	施工房屋建筑工程	32.00			32.00	m²	800.00	400	
	其他施工临时工程	225.00			225.00	项	1	2250000	
<b>(二)</b>	<b>供水部分</b>	<b>836.00</b>	<b>4224.25</b>	<b>0.00</b>	<b>5060.25</b>				

<b>1</b>	输水管道	0.00	4194.25	0.00	4194.25				
	DN400 球墨铸铁管		656.88		656.88	m	7140	920	
	DN600 球墨铸铁管		1884.01		1884.01	m	13853	1360	
	DN800 球墨铸铁管		1653.37		1653.37	m	5781	2860	
<b>2</b>	建筑物工程	310.00	30.00	0.00	340.00				
	进水塔	250.00			250.00	座	1	2500000	
	值班宿舍	10.00			10.00	项	1	100000	
	安全监测设施工程		30.00		30.00	项	1	300000	
	其他建筑工程	50.00			50.00	项	1	500000	
<b>3</b>	临时工程	526.00	0.00	0.00	526.00				
	施工交通工程	360.00			360.00	km	24	150000	
	施工房屋建筑工程	16.00			16.00	m²	400	400	
	其他施工临时工程	150.00			150.00	项	1	1500000	
<b>(三)</b>	<b>取水工程</b>	<b>245.00</b>	<b>197.34</b>	<b>0.00</b>	<b>442.34</b>				
1	隧道清淤改造	170.00			170.00	m	340	5000	
2	灌溉渠清淤改造	75.00			75.00	m	3000	250	
3	DN800 球墨铸铁管		197.34		197.34	m	690	2860	<b>原水输水管道</b>
<b>二</b>	<b>第二部份其他工程费用</b>			<b>926.61</b>	<b>926.61</b>				
1	项目建设管理费			87.57	87.57				参考财建[2016]504 号

2	建设工程监理费			169.84	169.84				参考湘监协[2016]2号文
3	建设前期工作咨询费			37.75	37.75				参考计价格[1999]1283号
4	工程勘察费			90.99	90.99				参考计价格[2002]10号
5	设计费			221.52	221.52				参考计价格[2002]10号
6	预算编制费			5.69	5.69				参考湘建价协[2016]25号
7	工程量清单编制费			21.45	21.45				参考湘建价协[2016]25号
8	工程量清单审查			13.62	13.62				参考湘建价协[2016]25号
9	结算审查费			19.46	19.46				参考湘建价协[2016]25号
10	工程保险费			27.30	27.30				建标[2007]164号
11	水保方案编制费			2.74	2.74				保监[2005]22号
12	环境影响咨询服务费			2.14	2.14				参考计价格[2002]125号
13	质量检验费			17.06	17.06				建标[2007]164号
14	招标代理费			29.62	29.62				参考湘招协[2015]6号
15	劳动安全卫生评审费			11.37	11.37				建标[2007]164号
16	场地准备及临时设施费			79.62	79.62				建标[2007]164号
17	公共资源交易服务收费			8.61	8.61				参考湘价服[2014]33号



18	水土保持设施补偿费			80.25	80.25				
<b>三</b>	<b>预备费</b>			<b>615.04</b>	<b>615.04</b>				
1	基本预备费			615.04	615.04				(一+二) × 5.0%
<b>四</b>	<b>静态投资</b>				<b>12915.92</b>				

五龙冲水厂及配套管网静态投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标			备注
		建 筑 工 程 费	设备购置及安装工程 费	其 他 费 用	合 计	单位	数量	指标 (元)	
<b>一</b>	<b>第一部份工程费用</b>	<b>3126.63</b>	<b>12116.41</b>	<b>0.00</b>	<b>15243.04</b>				
<b>(一)</b>	<b>厂区工程</b>	<b>2476.63</b>	<b>1623.95</b>	<b>0.00</b>	<b>4100.58</b>				
1	厂区土建工程	1883.96	0.00	0.00	1883.96				
	加药间	109.50			109.50	m <sup>2</sup>	438.00	2500.00	
	脱水机房	69.83			69.83	m <sup>2</sup>	279.30	2500.00	
	配电间	59.29			59.29	m <sup>2</sup>	140.00	4235.00	
	阀门井	9.00			9.00	m <sup>3</sup> /d	30000.00	3.00	
	流量计井	18.00			18.00	m <sup>3</sup> /d	30000.00	6.00	
	配水混合井	15.00			15.00	m <sup>3</sup> /d	30000.00	5.00	
	网格絮凝平流沉淀池	324.00			324.00	m <sup>3</sup> /d	30000.00	108.00	
	气水反冲洗滤池	267.00			267.00	m <sup>3</sup> /d	30000.00	89.00	
	清水池	459.00			459.00	m <sup>3</sup> /d	30000.00	153.00	

	回收水池	153.00			153.00	m <sup>3</sup> /d	30000.00	51.00	
	调节池、浓缩池、储泥池	60.00			60.00	m <sup>3</sup> /d	30000.00	20.00	
	综合楼	298.29			298.29	m <sup>2</sup>	1193.16	2500.00	
	传达室	7.05			7.05	m <sup>2</sup>	35.26	2000.00	
	机修间及仓库	35.00			35.00	m <sup>2</sup>	140.00	2500.00	
2	设备及安装工程	0.00	1263.95	0.00	1263.95				
	清污机		90.00		90.00	台	1.00	900000.00	
	启闭机		30.00		30.00	台	2.00	150000.00	
	调节堰门		10.00		10.00	台	2.00	50000.00	
	格栅除污机		20.00		20.00	套	1.00	200000.00	
	虹吸吸泥机		80.00		80.00	台	2.00	400000.00	
	排水泵		1.20		1.20	台	4.00	3000.00	
	潜水搅拌机		30.00		30.00	台	2.00	150000.00	
	立轴式混合搅拌器		1.00		1.00	台	2.00	5000.00	
	气冲洗鼓风机		20.00		20.00	套	2.00	100000.00	
	空压机		20.00		20.00	套	2.00	100000.00	
	储气罐		3.75		3.75	个	5.00	7500.00	
	反冲洗水泵		12.00		12.00	台	3.00	40000.00	
	加氯机		80.00		80.00	套	2.00	400000.00	

	中心传动浓缩机		50.00		50.00	台	1.00	500000.00	
	离心脱水机		60.00		60.00	台	3.00	200000.00	
	污泥切碎机		35.00		35.00	台	1.00	350000.00	
	水平螺旋输送机		120.00		120.00	台	4.00	300000.00	
	倾斜螺旋输送机		110.00		110.00	台	2.00	550000.00	
	污泥螺杆泵		30.00		30.00	台	2.00	150000.00	
	加药装置		100.00		100.00	台	2.00	500000.00	
	次氯酸钠制备装置		20.00		20.00	台	1.00	200000.00	
	PAM 投加泵		80.00		80.00	台	4.00	200000.00	
	低压电气		66.00		66.00	项	1.00	660000.00	
	自控设备		28.00		28.00	项	1.00	280000.00	
	视频监控设备		32.00		32.00	项	1.00	320000.00	
	化验设备		35.00		35.00	项	1.00	350000.00	
	机修设备		50.00		50.00	项	1.00	500000.00	
	交通运输设备		50.00		50.00	项	1.00	500000.00	
3	室外总图工程	592.67	360.00	0.00	952.67				
	厂区给排水		300.00		300.00	项	1.00	3000000.00	
	厂区照明		60.00		60.00	项	1.00	600000.00	
	厂区绿化	173.61			173.61	m²	9644.98	180.00	

	厂区道路、广场	127.26			127.26	m <sup>2</sup>	6363.00	200.00	
	厂区挡土墙及围墙	66.00			66.00	m	300.00	2200.00	
	厂区土石方	145.80			145.80	m <sup>3</sup>	32400.16	45.00	
	厂区护坡	45.00			45.00	m	300.00	1500.00	
	进场道路	35.00			35.00	项	1.00	350000.00	
<b>(二)</b>	<b>配套输水管网</b>	<b>650.00</b>	<b>10492.46</b>	<b>0.00</b>	<b>11142.46</b>				
2.1	配水管网	0.00	7346.53	0.00	7346.53				
	DN110PE 管		3.40		3.40	m	100.00	340.00	
	DN200PE 管		168.42		168.42	m	2510.00	671.00	
	DN250PE 管		485.60		485.60	m	6070.00	800.00	
	DN315PE 管		1015.48		1015.48	m	9562.00	1062.00	
	DN355PE 管		546.72		546.72	m	4080.00	1340.00	
	DN400PE 管		865.27		865.27	m	5260.00	1645.00	
	DN450PE 管		1036.00		1036.00	m	5180.00	2000.00	
	DN700 球墨铸铁管		1426.68		1426.68	m	6605.00	2160.00	
	DN900 球墨铸铁管		785.39		785.39	m	2570.00	3056.00	
	DN1000 球墨铸铁管		452.39		452.39	m	1230.00	3678.00	
	其他配套及临时工程		561.17		561.17	m	43167.00	130.00	
2.2	供水支管及入户管网	650.00	3145.93	0.00	3795.93				

	dn200PE 管		86.73		86.73	m	1292.50	671.00	
	dn160PE 管		189.14		189.14	m	3957.00	478.00	
	dn140PE管		29.85		29.85	m	702.27	425.00	
	dn110PE管		617.19		617.19	m	18152.50	340.00	
	dn90PE管		196.36		196.36	m	14026.00	140.00	
	dn75PE管		382.94		382.94	m	35457.00	108.00	
	dn63PE管		521.29		521.29	m	68590.50	76.00	
	dn50PE管		359.84		359.84	m	64257.50	56.00	
	dn25PE管		133.64		133.64	m	36120.00	37.00	
	排气阀井		47.70		47.70	座	106.00	4500.00	
	排泥阀井		47.70		47.70	座	106.00	4500.00	
	检修阀井		233.55		233.55	座	519.00	4500.00	
	道路破除恢复	650.00			650.00	项	1.00	6500000.00	
	其他配套设施		300.00		300.00	项	1.00	3000000.00	
<b>二</b>	<b>第二部份其他工程费用</b>			<b>2042.22</b>	<b>2042.22</b>				
1	土地费用			972.00	972.00	亩	32.40	300000.00	
2	项目建设管理费			111.40	111.40				参考财建[2016]504号
3	建设工程监理费			217.17	217.17				参考湘监协[2016]2号文
4	建设项目的期工作咨询费			21.34	21.34				参考计价格[1999]1283号
5	工程勘察费			121.94	121.94				参考计价格[2002]10号
6	设计费			287.41	287.41				参考计价格[2002]10号
7	预算编制费			7.62	7.62				参考湘建价协[2016]25号
8	工程量清单编制费			24.70	24.70				参考湘建价协[2016]25号
9	工程量清单审查			15.52	15.52				参考湘建价协[2016]25号
10	结算审查费			22.17	22.17				参考湘建价协[2016]25号
11	工程保险费			36.58	36.58				建标[2007]164号

12	水保方案编制费			3.12	3.12				保监[2005]22 号
13	环境影响咨询服务费			2.44	2.44				参考计价格[2002]125 号
14	质量检验费			22.86	22.86				建标[2007]164 号
15	招标代理费			30.71	30.71				参考湘招协[2015]6 号
16	劳动安全卫生评审费			15.24	15.24				建标[2007]164 号
17	场地准备及临时设施费			106.70	106.70				建标[2007]164 号
18	公共资源交易服务收费			10.78	10.78				参考湘价服[2014]33 号
19	水土保持费用			12.50	12.50				
<b>三</b>	<b>预备费</b>			<b>864.26</b>	<b>864.26</b>				
1	基本预备费			864.26	864.26				(一+二) ×5.0%
<b>四</b>	<b>工程估算总投资</b>				<b>18149.52</b>				

龙潭-团结-边城管网延伸工程静态投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元）	
<b>一</b>	<b>第一部份工程费用</b>	<b>350.00</b>	<b>4367.81</b>	<b>0.00</b>	<b>4717.81</b>				
1	主供水管线	0.00	2426.18	0.00	2426.18				
	DN300 球墨铸铁管		234.37		234.37	m	3498	670	
	DN350 球墨铸铁管		802.09		802.09	m	9262	866	
	DN400 球墨铸铁管		908.59		908.59	m	9876	920	

	焊接钢管		141.13		141.13	m	972	1452	
	其他配套及临时工程		340.00		340.00	项	1	3400000	
2	临时供水管线	0.00	149.00	0.00	149.00				
	dn250PE 管		104.00		104.00	m	1300	800	
	其他配套及临时工程		45.00		45.00	项	1	450000	
3	边城镇供水管网更换工程	0.00	300.24	0.00	300.24				
	dn160PE 管		157.74		157.74	m	3300	478	
	dn100PE 管		82.50		82.50	m	3300	250	
	其他配套及临时工程		60.00		60.00	项	1	600000	
4	边城镇入户管网改造	0.00	233.68	0.00	233.68				
	dn25PE 管		118.73		118.73	m	32090	37	
	智能水表改造		106.95		106.95	个	2139	500	
	其他配件		8.00		8.00	项	1	80000	
5	村镇配水支管	0.00	1222.70	0.00	1222.70				
	dn225PE 管		163.06		163.06	m	2398	680	
	dn160PE 管		131.74		131.74	m	2756	478	
	dn110PE 管		648.72		648.72	m	19080	340	
	dn90PE 管		20.57		20.57	m	1469	140	
	dn63PE 管		138.62		138.62	m	18239	76	

	其他配套设施及临时工程		120.00		120.00	项	1	1200000	
6	临时工程	350.00	36.00	0.00	386.00				
	新修临时道路	270.00			270.00	km	15	180000	
	临时围挡		36.00		36.00	m²	12000	30	
	其他临时工程	80.00			80.00	项	1	800000	
<b>二</b>	<b>第二部份其他工程费用</b>			<b>418.36</b>	<b>418.36</b>				
1	项目建设管理费			44.85	44.85				参考财建[2016]504号
2	建设工程监理费			80.34	80.34				参考湘监协[2016]2号文
3	建设项目前期工作咨询费			10.37	10.37				参考计价格[1999]1283号
4	工程勘察费			37.74	37.74				参考计价格[2002]10号
5	设计费			100.97	100.97				参考计价格[2002]10号
6	预算编制费			2.36	2.36				参考湘建价协[2016]25号
7	工程量清单编制费			15.31	15.31				参考湘建价协[2016]25号
8	工程量清单审查			10.01	10.01				参考湘建价协[2016]25号
9	结算审查费			14.29	14.29				参考湘建价协[2016]25号
10	工程保险费			11.32	11.32				建标[2007]164号
11	水保方案编制费			1.42	1.42				保监[2005]22号
12	环境影响咨询服务费			1.63	1.63				参考计价格[2002]125号
13	质量检验费			7.08	7.08				建标[2007]164号



14	招标代理费			27.76	27.76				参考湘招协[2015]6号
15	劳动安全卫生评审费			4.72	4.72				建标[2007]164号
16	场地准备及临时设施费			33.02	33.02				建标[2007]164号
17	公共资源交易服务收费			4.82	4.82				参考湘价服[2014]33号
18	水土保持费用			10.35	10.35				
<b>三</b>	<b>预备费</b>			<b>256.81</b>	<b>256.81</b>				
1	基本预备费			256.81	256.81				$(一+二) \times 5.0\%$
<b>四</b>	<b>工程估算总投资</b>				<b>5392.98</b>				

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

花垣县乡镇引供水工程总投资 34,825.15 万元，2025 年投入金额 25,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

上述项目分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年
花垣县乡镇引供水工程	34,825.15	0.00	25,000.00	9,825.15

项目投资分月计划表

2025 年度，花垣县乡镇引供水工程分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
花垣县乡镇引供水工程	投资金额	-	-	-	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
	其中：专项债金额	-	-	-	-	-	2,750.00	2,750.00
	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	25,000.00
	其中：专项债金	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	22,000.00

## （二）资金筹措方案

花垣县乡镇引供水工程的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。

项目总投资 34,825.15 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 12,825.15 万元，占总投资金额比例 36.83%；拟申请发行政府专项债券资金 22,000.00 万元。花垣县乡镇引供水工程已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 3,500.00 万元，未来拟继续申请发行 18,500.00 万元。

项目资金筹措表

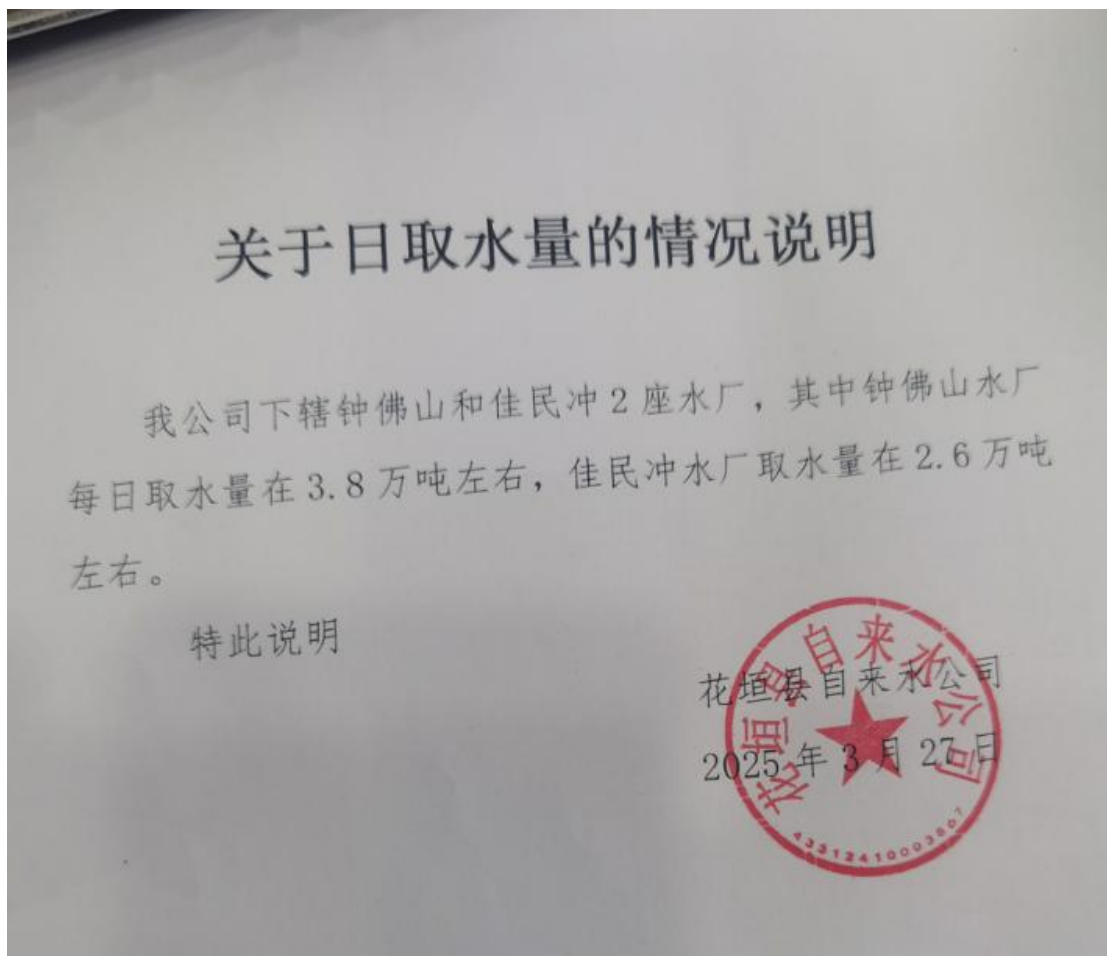
单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
花垣县乡镇引供水工程	34,825.15	12,825.15	0.00	3,500.00	0.00	18,500.00	0.00	0.00	20 年

## 四、项目收入和成本预测

### （一）收入预测依据

按本项目的可研报告及规划条件等资料，该项目预计正常自来水供水量为 3.0 万立方/日，原水供应量为 4.0 万立方/日。本项目建设内容包括小排吾水库—佳民水厂输水管建设工程，建设小排吾水库—佳民水厂输水管总长 29.445km，建设完成后，可从小排吾水库取原水，通过输水管道将原水供应给佳民水厂使用。目前佳民水厂属于花垣县自来水公司管辖，根据花垣县自来水公司开出的情况说明，佳民水厂目前每日取水量需 2.6 万吨。此取水量可满足水厂正常净水处理能力需求。证明材料如下：



根据需水量，本项目原水供应按 2.6 万吨/天进行测算。

预计每月检修两天，年检修天数按 24-25 天，故全年污水处理天数按 340 天计算。根据国务院印发的《水污染防治行动计划》要求，到 2023 年全国公共供水管网漏损率控制在 10%以内，故本项目的管网漏损率预计为 10%。第一年取正常供水量的 70%，第二年取正常供水量的 80%，第三年取正常供水量的 90%，从第四年开始取正常供水量。

则在债券存续期项目供水量详见下表：

项目数量预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
供水-自来水	数量（万吨）			642.60	734.40	826.20	918.00
供水-原水	数量（万吨）			556.92	636.48	716.04	795.60

续：

项目	预测	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
供水-自来水	数量（万吨）	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00
供水-原水	数量（万吨）	795.60	795.60	795.60	795.60	795.60

续:

项目	预测	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
供水-自来水	数量（万吨）	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00
供水-原水	数量（万吨）	795.60	795.60	795.60	795.60	795.60

续:

项目	预测	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
供水-自来水	数量（万吨）	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00
供水-原水	数量（万吨）	795.60	795.60	795.60	795.60	795.60

单价：自来水单价参照花垣县发展和改革局文件《关于调整我县城区自来水价格及实行居民阶梯水价和非居民用水超定额加价制度的通知》（花发改价〔2020〕8号），居民生活用水收费为 2.80 元/吨，原水供应参照周边市场行业，单价按 0.2 元/吨计，且存续期内价格不变。

# 花垣县发展和改革局文件

花发改价〔2020〕8号

## 关于调整我县城区自来水价格及实行居民阶梯水价 和非居民用水超定额加价制度的通知

花垣县自来水公司：

为落实国家促进节约用水，保护水资源的重要指示，根据《关于2020年部分县城建立居民阶梯水价制度的通知》（湘发改价调〔2020〕165号）、《关于印发〈湖南省城市供水价格管理办法〉的通知》（湘发改价调〔2019〕939号）、《关于转发〈国家发展和改革委员会住房和城乡建设部关于加快建立健全城镇非居民用水超定额累进加价制度的指导意见〉的通知》（湘发改价商〔2017〕1088号）、《关于加快城市供水价格改革有关问题的通知》（湘价服〔2014〕1044号）、《关于加快建立完善城镇居民用水阶梯价格制度的指导意见》（发改价格〔2013〕2676号）等文件精神，通过价格成本监审，价格听证，经县人民政府第38次常务会议通过，同意调整我县城区自来水价格及实行居民阶梯水价和非居民

用水超定额加价制度，现就有关事项通知如下：

一、城区自来水价格

（一）调整自来水价格。居民生活用水由现行的 2.40 元/立方米调整为 2.80 元/立方米；非居民生活用水由现行的 4.00 元/立方米调整为 4.20 元/立方米；特种用水由现行的 10.50 元/立方米调整为 11.20 元/立方米。以上价格包含水资源费 0.08 元/立方米。

（二）居民生活用水阶梯计价

1. 第一阶梯计量水价 2.80 元/立方米，水量 15 立方米/户·月。
2. 第二阶梯计量水价 4.20 元/立方米，水量 15-25 立方米/户·月。
3. 第三阶梯计量水价 5.60 元/立方米，水量 25 立方米/户·月以上。
4. 家庭常住人口超过 4 人的，可按实超人数核增每人每月 4 立方米。
5. 未实行“一户一表”改造的合表用户，不执行阶梯水价，用水价格在第一阶梯的基础上按 0.2 元/立方米加收，即 3.00 元/立方米。

（三）非居和特种用水超定额累进加价

1. 定额计划用水量以内的，非居 4.20 元/立方米、特种 11.20 元/立方米。
2. 超计划、超定额在 20%以内的水量加价 50%，即非居 6.30 元/立方米，特种 16.80 元/立方米。
3. 超计划、超定额超过 20%不足 40%的水量加价 100%，即非居

原水价格：根据《花垣县发展和改革局关于明确原水费征收标准的说明》，已明确小排吾水库原水费征收标准为 0.68 元/立方米。收费文件如下：

# 花垣县发展和改革局

## 关于明确原水费征收标准的说明

县财政局、水利局

为确保花垣县城区原水安全及时供应，根据《中华人民共和国水法》、《中华人民共和国民法典》、《水利工程供水价格管理办法》等法规，本着加强用水管理，促进节约用水，执行水费计收政策，明确我县小排吾水库、吉辽河水库原水费征收标准如下：

1、原水费征收标准为 0.68 元 / 立方米；

2、根据原水成本的调整，如需调整供水价格按规定流程启动调价。我县过去有关规定与本说明不符的，以本说明为准。

花垣县发展和改革局  
2023 年 11 月 18 日

综上所述预测该项目价格如下：

项目单价预测表

项目	预测	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
供水-自来水	元/吨	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
供水-原水	元/吨	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68

续：

项目	预测	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
供水-自来水	元/吨	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
供水-原水	元/吨	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68

续：

项目	预测	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
供水-自来水	元/吨	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
供水-原水	元/吨	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68

续：



项目	预测	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
供水-自来水	元/吨	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
供水-原水	元/吨	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68

综上，花垣县乡镇引供水工程收益=数量×单价；则计算出本项目收益如下表：

## 项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
供水-自来水	-		1,799.28	2,056.32	2,313.36	2,570.40
供水-原水			378.71	432.81	486.91	541.01
合计	-		<b>2,177.99</b>	<b>2,489.13</b>	<b>2,800.27</b>	<b>3,111.41</b>

续上表：

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
供水-自来水	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40
供水-原水	541.01	541.01	541.01	541.01	541.01
合计	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>

续上表：

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
供水-自来水	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40
供水-原水	541.01	541.01	541.01	541.01	541.01
合计	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>

续上表：

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
供水-自来水	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40	<b>47,295.36</b>

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
供水-原水	541.01	541.01	541.01	541.01	541.01	<b>9,954.59</b>
合计	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>57,249.95</b>

## （二）项目预期成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、维修费用、管理费用等。

### 1、税费

根据现行的税法规定：供水业务小规模纳税人收入，一般纳税人按 3%计提销项税；按应交增值税的 7%（县城 5%）计提城市建设税；并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加。

### 2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员 5 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2023 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，电力、热力、燃气及水生产和供应业工作年平均工资约为 5.74 万元，运营期第一年本项目保守按 5.75 万元估计，以后年度工资标准按照年 5% 考虑增长。

首页 > 数据解读 > 统计数据

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-08-20 字体大小：A A A | 打印本页

		单位：元、%
行 业	2023 年	增长
总 计	60277	8.1
农、林、牧、渔业	45102	11.6
采矿业	67960	14.1
制造业	65933	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	10.0
建筑业	59871	11.0
批发和零售业	53415	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	7.2
住宿和餐饮业	47938	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	10.8
金融业	84575	12.7
房地产业	52949	4.6
租赁和商务服务业	57170	10.0
科学研究和技术服务业	64326	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	1.8
教育	52470	9.2
卫生和社会工作	71262	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	7.0
公共管理、社会保障和社会组织	-	-
说明：由于城镇私营单位的公共管理、社会保障和社会组织业，主要是一些小的区域性行业协会、如寺庙管理委员会、种植养殖协会等，调查样本量小，代表性不足，故未在表中列示。		

[来源：人口社统计处]

3、外购原材料

本项目外购原料主要为药剂费，用于水质净化。

药剂主要包括 PAM（聚丙烯酰胺）、PAC（聚合氯化铝）、盐酸及氯酸钠，其公开市场价格如下：

药剂	公开市场报价							
PAM（聚丙烯酰胺）	商品名称	规格	品牌/产地	报价	报价类型	交货地	交易商	发布时间
	聚丙烯酰胺	阳离子，分子量：1200万，离子	山河净水	19800元/吨	出厂价	河南省/郑州市	巩义市山河净水材	2024-05-13
	商品名称	规格	品牌/产地	报价	报价类型	交货地	交易商	发布时间
	阳离子聚丙烯酰胺	型号：4190SSH	爱森	17500元/吨	市场价	广东省/广州市	江苏汇和化工 VIP	2024-05-13
	阳离子聚丙烯酰胺	型号：4190SSH	爱森	17500元/吨	市场价	广东省/广州市	江苏汇和化工 VIP	2024-05-10
	阳离子聚丙烯酰胺	型号：4190SSH	爱森	17500元/吨	市场价	广东省/广州市	江苏汇和化工 VIP	2024-05-10

PAC(聚合氯化铝)	聚合氯化铝	PAC 26% 喷雾	连营玉溪	1350元/吨	出厂价	河南省/郑州市	河南连营水处 VIP	2024-05-13
	聚合氯化铝	PAC 28% 喷雾	连营玉溪	1450元/吨	出厂价	河南省/郑州市	河南连营水处 VIP	2024-05-13
	聚合氯化铝	PAC 30% 喷雾	连营玉溪	1550元/吨	出厂价	河南省/郑州市	河南连营水处 VIP	2024-05-13
	聚合氯化铝	饮水级, 颗粒, 氧化铝含量≥30%	恒毅	1400元/吨	出厂价	河南省/郑州市	巩义市恒毅水 VIP	2024-05-13
盐酸	盐酸	31.0% min	国产	700元/吨	市场价	山东省	济南源飞伟业化工	2024-05-06
	<div><div>05月12日国产盐酸为700元</div><div><a href="https://cheman.chemnet.com/">https://cheman.chemnet.com/</a> 2024-05-12 08:32:12 生意社</div><div>05月12日国产关于盐酸的报价为700元/吨。盐酸的规格：31.0% min。该报价有效期为3天。报价提供方：济南源飞伟业化工有限公司。</div><div><div>盐酸 (国产 市场价)</div><div>31.0% min</div></div></div>							
氯酸钠	氯酸钠	含量99.5%	国产	4600元/吨	市场价	江西省	扬州凤仪物资 VIP	2024-05-13
	氯酸钠	含量99.5%	国产	4500元/吨	市场价	福建省	漳州市芗城三安化	2024-05-13
	氯酸钠	含量99.5%	国产	4600元/吨	市场价	江西省	江西鑫茂化工有限	2024-05-13
	氯酸钠	含量99.5%	国产	4500元/吨	市场价	山东省	济南星达特生物科	2024-05-13
	氯酸钠	含量99.5%	国产	4500元/吨	市场价	山东省	济南卓越化工科技	2024-05-13

资料来源：<https://www.100ppi.com/>生意社是大宗商品数据商，是跟踪、分析和研究大宗商品的数据机构

根据上述药剂公开市场价格，考虑药剂后期提纯、运输、储存等成本，根据审慎性原则将单价小幅上升。并结合已投入运营水厂数据及同类项目经验，药剂耗费及价格情况如下：

药剂	万元/吨	年用量（吨）	用途
PAM	2.70	6.57	污泥脱水
PAC	0.27	4,478.55	制水+污泥脱水
盐酸	0.14	722.70	消毒
氯酸钠	0.68	97.56	消毒

综上，每吨水所耗费药剂情况如下：

药剂	单价（万元/吨）
PAM	0.003

PAC	0.184
盐酸	0.015
氯酸钠	0.010

药剂费及原材料成本按供水量为基数，按 0.21 元/m<sup>3</sup>计算。

#### 4、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投）的 0.5% 估算。

#### 5、管理费用

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

则计算出本项目的运营成本如下：

## 项目成本测算表

单位：人民币万元

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
花垣县乡镇引供水工程	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬			28.75	30.19	31.70	33.29
	外购原材料		-	134.95	154.22	173.50	192.78
	燃气动力						
	维修费	-	-	189.27	189.27	189.27	189.27
	销项税	-	-	63.44	72.50	81.56	90.62
	税金及附加	-	-	6.34	7.25	8.16	9.06
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	-	-	21.78	24.89	28.00	31.11
	合计	-	-	444.53	478.32	512.19	546.13

续上表：

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
花垣县乡镇引供水工程	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	34.95	36.70	38.54	40.47	42.49
	外购原材料	192.78	192.78	192.78	192.78	192.78
	燃气动力					



	维修费	189.27	189.27	189.27	189.27	189.27
	销项税	90.62	90.62	90.62	90.62	90.62
	税金及附加	9.06	9.06	9.06	9.06	9.06
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	31.11	31.11	31.11	31.11	31.11
	合计	<b>547.79</b>	<b>549.54</b>	<b>551.38</b>	<b>553.31</b>	<b>555.33</b>

续上表：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
花垣县乡镇引供水工程	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	44.61	46.84	49.18	51.64	54.22
	外购原材料	192.78	192.78	192.78	192.78	192.78
	燃气动力					
	维修费	189.27	189.27	189.27	189.27	189.27
	销项税	90.62	90.62	90.62	90.62	90.62
	税金及附加	9.06	9.06	9.06	9.06	9.06
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	31.11	31.11	31.11	31.11	31.11
	合计	<b>557.45</b>	<b>559.68</b>	<b>562.02</b>	<b>564.48</b>	<b>567.06</b>

续上表：

项目	成本分类	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
花垣县乡镇引供水工程	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	56.93	59.78	62.77	65.91	69.21	878.17
	外购原材料	192.78	192.78	192.78	192.78	192.78	3,547.15
	燃气动力						-
	维修费	189.27	189.27	189.27	189.27	189.27	3,596.13
	销项税	90.62	90.62	90.62	90.62	90.62	1,667.42
	税金及附加	9.06	9.06	9.06	9.06	9.06	166.71
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	31.11	31.11	31.11	31.11	31.11	572.43
	合计	569.77	572.62	575.61	578.75	582.05	10,428.01

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

花垣县乡镇引供水工程预期总收入 57,249.95 万元，预期总支出合计 10,428.01 万元，项目净收益为 46,821.94 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

花垣县乡镇引供水工程，已发行政府专项债券 0.00 元；本次申请发行专项债券 3,500.00 万元，未来拟继续申请发行 18,500.00 万元，发行期限 20 年，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。

花垣县乡镇引供水工程还本付息情况如下表所示：

花垣县乡镇引供水工程还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
花垣县乡镇引供水工程	2025	-	22,000.00	-	22,000.00	303.60	303.60
	2026	22,000.00	-	-	22,000.00	607.20	607.20
	2027	22,000.00	-	-	22,000.00	607.20	607.20
	2028	22,000.00	-	-	22,000.00	607.20	607.20
	2029	22,000.00	-	-	22,000.00	607.20	607.20
	2030	22,000.00	-	-	22,000.00	607.20	607.20
	2031	22,000.00	-	-	22,000.00	607.20	607.20
	2032	22,000.00	-	-	22,000.00	607.20	607.20
	2033	22,000.00	-	-	22,000.00	607.20	607.20
	2034	22,000.00	-	-	22,000.00	607.20	607.20
	2035	22,000.00	-	-	22,000.00	607.20	607.20
	2036	22,000.00	-	-	22,000.00	607.20	607.20
	2037	22,000.00	-	-	22,000.00	607.20	607.20
	2038	22,000.00	-	-	22,000.00	607.20	607.20

	2039	22,000.00	-	-	22,000.00	607.20	607.20
	2040	22,000.00	-	-	22,000.00	607.20	607.20
	2041	22,000.00	-	-	22,000.00	607.20	607.20
	2042	22,000.00	-	-	22,000.00	607.20	607.20
	2043	22,000.00	-	-	22,000.00	607.20	607.20
	2044	22,000.00	-	-	22,000.00	607.20	607.20
	2045	22,000.00	-	22,000.00	-	303.60	22,303.60
	小计		<b>22,000.00</b>	<b>22,000.00</b>		<b>12,144.00</b>	<b>34,144.00</b>

### （三）项目融资平衡情况

花垣县乡镇引供水工程偿债资金来源为供水收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 46,821.94 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.41。

花垣县乡镇引供水工程收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	相关收益对融资本息的覆盖倍数
花垣县乡镇引供水工程	46,821.94	22,000.00	33,220.00	1.41

花垣县乡镇引供水工程融资平衡情况已经通过大华会计师事务所（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	1.24	1.41	1.58
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.44	1.41	1.38

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 1.24，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 1.38，仍能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### **（五）现金流模拟分析**

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

花垣县乡镇引供水工程现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期								
			2024年及以前	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	现金流入	95,103.37	-	25,000.00	12,853.42	2,177.99	2,489.13	2,800.27	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41
1.1	资本金	15,853.42	-	3,000.00	12,853.42	-	-	-	-					
1.2	债券资金流入	22,000.00	-	22,000.00	-	-	-	-	-					
1.3	运营收入	57,249.95		-	-	2,177.99	2,489.13	2,800.27	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41
2	现金流出	80,895.81	-	25,000.00	12,853.42	1,005.53	1,039.32	1,073.19	1,107.13	1,108.79	1,110.54	1,112.38	1,114.31	1,116.33
2.1	建设投资	37,853.42	-	25,000.00	12,853.42	-	-	-	-					
2.2	运营成本	10,428.01		-	-	444.53	478.32	512.19	546.13	547.79	549.54	551.38	553.31	555.33
2.3	融资利息	10,614.38	-	-	-	561.00	561.00	561.00	561.00	561.00	561.00	561.00	561.00	561.00
2.4	债券本金	22,000.00					-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	14,207.57	-	-	-	1,172.46	1,449.81	1,727.08	2,004.28	2,002.62	2,000.87	1,999.03	1,997.10	1,995.08
4	累计净现金流量		-	-	-	1,172.46	2,622.27	4,349.35	6,353.63	8,356.25	10,357.12	12,356.15	14,353.25	16,348.33

续：

序号	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
1	现金流入	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	
2	现金流出	1,118.45	1,120.68	1,123.02	1,125.48	1,128.06	1,130.77	1,133.62	1,136.61	1,139.75	23,098.43	
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	557.45	559.68	562.02	564.48	567.06	569.77	572.62	575.61	578.75	582.05	
2.3	融资利息	561.00	561.00	561.00	561.00	561.00	561.00	561.00	561.00	561.00	516.38	
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,000.00	
3	净现金流量	1,992.96	1,990.73	1,988.39	1,985.93	1,983.35	1,980.64	1,977.79	1,974.80	1,971.66	-19,987.02	
4	累计净现金流量	18,341.29	20,332.02	22,320.41	24,306.34	26,289.69	28,270.33	30,248.12	32,222.92	34,194.58	14,207.57	

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

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

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

### 3、项目收益与预期存在差异风险

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

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

## 七、还款保障措施

### 1、根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法

法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是花垣县水利局。

项目主管部门将负责按照2025年湖南省政府专项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，做好农林水利债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好农林水利债券发行

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(八期)  
花垣县乡镇引供水工程预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 4 月 17 日

# 2025 年湖南省政府专项债券(八期) 保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收 集转运设施建设项目 预期收益与融资平衡方案

保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目拟发行2025年政府专项债券3,200.00万元，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
保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券 (八期)	3,200.00	20 年	白云山国家级自然保护区管理局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

保靖县位于云贵高原东侧，武陵山脉中段，湖南省西部，湘西土家族苗族自治州中部。东与古丈县接壤，东南与古丈县、吉首市毗至，南与吉首市、保靖县相至，西南接吉首市，西至重庆市的秀山县和龙山县，西北与秀山、龙山两县相连，北与龙山县隔酉水相望，东北与龙山县、保靖县相连。东西长 62.7 千米（程长 85 千米），南北宽 57.4 千米（程长 70 千米），全县总面积 1,745.88 平方千米。2015 年，保靖县乡镇区划调整后，下辖 2 乡 10 镇。2018 年 9 月 25 日，获得商务部“2018 年电子商务进农村综合示范县”荣誉称号。

**2022-2024 年保靖县财政经济数据**

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	80.49	84.12	81.01
居民人均可支配收入（元）	28,660.00	30,179.00	31,500.00
一般公共预算收入（亿元）	3.58	3.89	4.17
政府性基金收入（亿元）	6.18	6.81	8.61
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.05	0.34	0.15
政府性基金支出（亿元）	4.66	5.44	4.75
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.56	0.23	0.16

### （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
保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾	项目总投资 6,540.00 万元，项目地点位于本项	项目为白云山自然保护区片区的 6 个城镇生活垃圾分类收转运基础	白云山国家级自然保护区管理局	1、《关于保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目可行性研究报告批复》（保发改资环[2023]8 号）；



圾收集转运设施建设项目	目位于保靖县白云山自然保护区所在的比耳镇、清水坪镇、碗米坡镇、毛沟镇、野竹坪镇、大妥乡，建设日期为2025年5月-2026年4月。	设施建设。在片区乡镇新建生活垃圾分类收集站 30 座，总建筑面积 3000 平方米，设置垃圾分类收集点 820 个，投放分类垃圾桶 8000 个，购置生活垃圾分类收运、清扫、压缩设备和车辆 15 辆，形成白云山片区城镇生活垃圾分类收运体系，保护白云山片区生态环境。		2、《关于保靖县白云山口然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目概算总投资的批复》(保发改概算(2023)30 号); 3、《白云山国家级自然保护区管理局关于对《保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目初步设计报告》及概算的批复》(保林发(2023)34 号);
-------------	---	--	--	---

注：本项目环境影响评价手续正在有序办理中。

湖南白云山国家级自然保护区于2013年6月由国务院批准建立，是以保护白颈长尾雉等珍稀动物及其生境为主的保护区，是不可多得的珍稀动植物避难所和天然生物基因库，是保护和研究我国及全球生物多样性的一个重要基地。保护区东与碗米坡镇相连，南与大妥乡、毛沟镇接壤，西与野竹坪镇交界，北与清水坪镇、比耳镇毗邻，范围包括原白云山林场和白云山农垦场以及白云山周围6个乡镇30个村的部分区域，为了保护白云山片区城镇生态环境和水体水质，完善城市环卫基础设施，为可持续发展创造条件，结合保靖实际情况，建设本次项目是非常必要的。

保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

#### 1、增加就业岗位促进就业，稳定社会安定

垃圾收运系统建设，对建筑施工人员有一定的需求，能提供一定数量的就业岗位，同时对建筑材料和环卫设备等的需求也会增加，带动相关产业的发展，间接增加相关行业的就业机会。而在项目的营运期间，可新增加就业岗位 10 个。如果将新增加的就业岗位大都提供给下岗工人或者贫困家庭，将解决各场镇上部分居民的就业问题，提高这部分人收入和生活水平，有利于社会的安定。

### （二）社会效益分析

#### 1、提高环卫工人工作效率，提升居民生活环境水平

本项目实施后，方便居民倾倒垃圾，可以提高环卫工人工作效率，管理方便，为居民创造一个清洁、优美、舒适的生活工作环境。

#### 2、自然生态环境得到有效保护

本次项目建设，将推动保靖县白云山自然保护区所在的比耳镇、清水坪镇、碗米坡镇、毛沟镇、野竹坪镇、大妥乡 6 个乡镇卫生基础设施提升，可确保乡镇环境质量稳定、从而推动天然林保护、水土保持工作的全面开展。随着生活的改善和环保的宣传，当地居民的自然生态环境保护意识也会越来越浓，境内的自然生态环境、原始森林及各种动植物将得到更有效的保护

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目合规性**

本项目资金投向符合地方政府专项债资金投向要求，具备合规性。

#### **2、项目成熟度**

截至目前本项目立项批复初步设计及概算批复已完成，用地规划许可、施工许可等前期手续正在有序办理。

批复如下：

（1）保靖县发展和改革局已出具《关于保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目可行性研究报告批复》（保发改资环[2023]8号）；

（2）《关于保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目概算总投资的批复》（保发改概算(2023)30号）；

（3）《白云山国家级自然保护区管理局关于对《保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目初步设计报告》及概算的批复》（保林发(2023)34号）；

### **（四）债券资金需求合理性分析**

项目计划申请发行政府专项债券金额3,200.00万元，本次拟申请政府专项债券3,200.00万元，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，本次20年期债券的预测利率为2.55%，债券存续期间的融资本息4,832.00

万元。债券存续期内，项目预期总收入10,046.40万元，预期总成本2,259.57万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为7,786.83万元，对融资本息的覆盖倍数为1.61。当整个项目的净收益下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.40，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.56，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

本项目建设内容符合专项债资金投向要求，债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时偿债风险可控。

#### **（六）项目存续期**

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为50年，即预测项目存续期限为50年。本项目本次债券存续期为20年，本项目在20年内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为1.61。结合项目现金流量预测表，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。因此，本次债券存续期为20年时，本项目存续期将长于专项债券发行期限，符合项目的真实偿债能力和盈利能力符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

## **（七）项目绩效目标**

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

## **三、项目投资估算及资金筹措方案**

### **（一）项目投资估算**

本项目投资估算根据下列文件及资料编制：

估算依据

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）、建设工程工程量计算规范(GB50854~50862-2013)进行估算；

2. 室外工程：投资估算参照 2014《湖南省市政工程消耗量标准》进行估算；

3. 安装工程：按占设备购置费的一定比例计取；

4. 设备购置费：主要设备采用供应商、厂家询价；

5. 工程其他费用：

（1）建设单位管理费：《财政部〔2016〕504号》；

（2）工程监理费：《监理湘监协〔2016〕2号》；

（3）可行性研究编制费：《计价格〔1999〕1283号》；

（4）工程设计费：《计价格〔2002〕10号》；

（5）工程量清单及计价编制费：《湘建价协〔2016〕25号文》；

（6）概算审核及竣工结算费：《湘建价协〔2016〕25

号文》；

- (7) 环境影响咨询费：《计价格〔2002〕125号》；
- (8) 建设综合报建费：《岳市价〔2011〕82号》；
- (9) 湖南定额人工调价：《湘建价〔2019〕130号》；
- (10) 工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准：《湘建价〔2019〕47号》。

项目投资总额的具体构成如下表所示：

投资估算表

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	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)		
一	第一部分工程费用										
1	6个乡镇垃圾收集站					3,172.80					
1.1	土建基础及房屋	120.00				120.00	m <sup>2</sup>	600.00	2,000.00		
1.2	水平直压式垃圾压缩机		142.20	805.80		948.00	套	6.00	158.00		
1.3	移箱平台		31.50	178.50		210.00	套	6.00	35.00		
1.4	中央控制系		40.50	229.50		270.00	套	6.00	45.00		
1.5	负压抽风除尘除臭系统		64.80	367.20		432.00	套	6.00	72.00		
1.6	植物液喷淋除臭系统		20.52	116.28		136.80	套	6.00	22.80		
1.7	离子新风系统		59.76	338.64		398.40	套	6.00	66.40		
1.8	料口降尘系统		11.34	64.26		75.60	套	6.00	12.60		
1.9	高压清洗机		6.75	38.25		45.00	套	6.00	7.50		
1.10	高压清洗机（壁挂式）		4.05	22.95		27.00	套	6.00	4.50		
1.11	快速卷帘门		7.20	40.80		48.00	套	6.00	8.00		
1.12	称重计量系统		37.80	214.20		252.00	套	6.00	42.00		

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	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)		
1.13	垃圾分体箱		31.50	178.50		210.00	套	6.00	35.00		
2	建筑工程					2,138.80					
2.1	24 个垃圾池收集站					556.80					
2.1.1	主体建筑	700.00				480.00	m <sup>2</sup>	2,400.00	2,000.00		
2.1.2	给排水工程		3.68	20.83		16.80	m <sup>2</sup>	2,400.00	70.00		
2.1.3	供配电工程		6.83	38.68		31.20	m <sup>2</sup>	2,400.00	130.00		
2.1.4	消防工程		3.15	17.85		14.40	m <sup>2</sup>	2,400.00	60.00		
2.1.5	弱电工程		3.15	17.85		14.40	m <sup>2</sup>	2,400.00	60.00		
2.2	小型勾臂垃圾箱及其他配套系统		164.70	933.30		492.00	个	820.00	6,000.00		分拣平台、除臭系统、除蝇系统
2.3	垃圾压缩车		49.50	280.50		450.00	个	15.00	300,000.00		
2.4	分类垃圾桶		60.00	340.00		400.00	个	8,000.00	500.00		
2.5	垃圾池及垃圾装运设备		66.00	374.00		240.00	套	24.00	100,000.00		
3	总图					150.00					
3.1	室外水电	150.00				150.00					
	第一部分工程费用合计					5,461.60				83.51	



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	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)		
二	第二部分工程其他费用										
1	土地使用费				131.25	131.25	亩	5.25	25 万		
2	建设单位管理费				76.46	76.46					财建〔2016〕504 号
3	前期工作咨询费				16.05	16.05					
3.1	工程咨询报告编制费				12.34	12.34					计价格〔1999〕1283 号
3.2	环境影响咨询费				3.71	3.71					计价格〔2002〕125 号
4	勘察设计费				114.10	114.10					
4.1	基本工程设计费				96.69	96.69					计价格〔2002〕10 号
4.2	竣工图编制费				7.74	7.74					计价格〔2002〕10 号
4.3	施工图预算编制费				9.67	9.67					湘建价协〔2016〕25 号
5	招标代理费				21.47	21.47					发改价格〔2011〕534 号
6	工程监理费				91.04	91.04					发改价格〔2007〕670 号
7	工程保险费				16.38	16.38					
8	全过程造价				23.50	23.50					20 元/m <sup>2</sup>
	第二部分工程其他费用合计					<b>490.25</b>				<b>7.50</b>	

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	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)		
	第一、二部分费用合计					5,951.85					一+二
三	预 备 费										
1	基本预备费				476.15	476.15					8%第一部分和第二部分
	合 计				476.15	476.15				7.28	
四	工程建设投资	4,040.00	14.40	81.60	966.40	6,428.00				98.29	一+二+三
五	建设期利息				112.00	112.00				1.71	申请专项债 3200 万元， 于建设期第一年年初贷 出，利率 3.5%
六	项目总投资	<b>4,040.00</b>	<b>14.40</b>	<b>81.60</b>	<b>1,078.40</b>	<b>6,540.00</b>				<b>100.00</b>	
	所占比率 (%)	<b>61.77</b>	<b>0.22</b>	<b>1.25</b>	<b>36.76</b>	<b>100.00</b>					

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。

保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目总投资6,540.00万元，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
保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目	6,540.00	4,500.00	2,040.00

本项目将于2025年底前完成专项债资金的实际投入使用，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

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
投资金额	-	-	-	-	562.50	562.50
其中：专项债券金额	-	-	-	-	400.00	400.00
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
562.50	562.50	562.50	562.50	562.50	562.50	4,500.00
400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	3,200.00

### （二）资金筹措方案

保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目的资金来源全部为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资6,540.00万元，其中，用于项目支出的自有资金3,340.00万元。占投资总额的51.07%，本次拟申请发行政

府专项债券3,200.00万元。

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	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	
保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目	6,540.00	3,340.00	-	3,200.00	-	-	-	-	20 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目建设收益主要来源于垃圾转运收入。

本次项目，主要针对白云山片区的6个乡镇提升生活垃圾收集、转运能力。根据“十四五”规划及现状情况，6个乡镇，国土总面积为779.34km<sup>2</sup>，共有人口约为11.7万人，占保靖县总人口一半左右。保靖县2023年城镇化率44.5%，城镇人口为5.2万人。《湖南省“十四五”新型城镇化规划》提出，力争到2035年城镇化率达到72%。预计到2035年，白云山片区的6个乡镇城镇常驻人口将达到8.4万人。

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目垃圾处理回收情况如下：

白云山国家级自然保护区垃圾总量情况表

项目	时间	单位	数量
白云山国家级自然保护区	2020 年	吨	27,300.00
	2021 年	吨	29,100.00
	2022 年	吨	31,100.00

## 证 明

近三年我白云山国家级自然保护区内 6 个乡镇 30 个行政村所产生垃圾总量为：2020 年 2.73 万吨、2021 年 2.91 万吨、2022 年 3.11 万吨。

特此证明！



本项目的收入来源于对生活垃圾的收运处理，根据以往的历史数据每年的垃圾总量都是呈增长趋势，根据谨慎性原则，本项目按最低的垃圾转运量进行测算，即 2020 年的 27,3000.00 吨进行测算，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的转运量为垃圾总量的 70%、80%、90%，第四年起都按 90% 的垃圾总量进行测算。具体未来数量预测情况如下：

项目数量预测表

项目	预测	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
垃圾转运收入	数量（吨）		19,110.00	21,840.00	24,570.00

续:

项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
垃圾转运收入	数量 (吨)	27,300.00	27,300.0 0	27,300.0 0	27,300.0 0	27,300.0 0

续:

项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
垃圾转运收入	数量 (吨)	27,300.00	27,300.0 0	27,300.0 0	27,300.0 0	27,300.0 0

续:

项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
垃圾转运收入	数量 (吨)	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00

## 第五条 处理费用支付

### 5.1 生活垃圾处理服务费

5.1.1 服务期限内生活垃圾处理服务费单价按250元/吨, 此垃圾处理服务费单价同永顺县生活垃圾焚烧发电工程垃圾处理服务费一致, 并随其调增而调增。装卸费、运输费不包含在此单价中, 由甲方自理。

### 【签字页】

兹证明, 三方已于本协议首部所列日期签署本协议。

甲方: (盖章)

法定代表人或授权代表:

职务:

乙方: (盖章)

法定代表人或授权代表:

职务:

丙方: (盖章)

法定代表人或授权代表:

职务:

## 证 明

白云山国家级自然保护区管理局：

2023 年我公司垃圾回收处理价格为：200 元/吨。

特此证明！



垃圾转运单价：根据保定县住房和城乡建设局与永顺康恒环保能源有限责任公司与永顺县住房和城乡建设局三方签订的生活垃圾处理服务协议，生活垃圾处理费按 250 元/吨。本项目的价格与市场价格相比较，本公司的回收价格低于或者等于同类型市场价格，故本公司的价格合理，并符合市场行情，垃圾转运单价按 200 元/吨计算。

综上预测该项目价格如下：

项目单价预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
垃圾转运收入	元/吨	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

续：

项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
垃圾转运收入	元/吨	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

续:

项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
垃圾转运收入	元/吨	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

续:

项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
垃圾转运收入	元/吨	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

综上，保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目收益=垃圾转运数量×单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
垃圾转运收入	-	-	382.20	436.80	491.40
合计	-	-	382.20	436.80	491.40

续:

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
垃圾转运收入	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00
合计	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00

续:

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
垃圾转运收入	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00
合计	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00

续:

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



垃圾转运收入	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	<b>10,046.40</b>
合计	<b>546.00</b>	<b>546.00</b>	<b>546.00</b>	<b>546.00</b>	<b>546.00</b>	<b>546.00</b>	<b>10,046.40</b>

## (二) 项目预期成本预测

本项目付现的运营成本主要包括职工薪酬、燃料动力费、维修费用、管理费用等。

1、税费：根据《财政部税务总局关于完善资源综合利用增值税政策的公告》(财政部税务总局公告2021年第40号)规定，垃圾处理行业免征增值税。

### 2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员12人(含管理人员2人；公司职工8人；保安及后勤保障人员2人)。

工资参照湖南省统计局公布的2023年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，居民服务、修理和其他服务业工作年平均工资约为5.14万元，运营期第一年本项目保守按5.2万元估计，以后年度工资标准按照年2%考虑增长。

首页 > 数据解读 > 统计数据

## 2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局

发布时间：2024-06-20

字体大小：A A A | 打印本页 

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

说明：由于城镇私营单位的公共管理、社会保障和社会组织业，主要是一些小的区域性行业协会，如寺庙管理委员会、种植养殖协会等，调查样本量小，代表性不足，故未在表中列示。

+

[来源：人口社科统计处]

### 3、燃料及动力费

根据测算，本项目运营过程中，正常年消耗柴油10t/a，正常年费用为5.93万元。

### 4、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的0.5%估算。

### 5、管理费用

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

则计算出本项目的运营成本如下：

## 项目成本测算表

单位：万元

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目	营业成本	-	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬			62.40	63.65	64.92	66.22	67.54
	外购原材料							
	燃气动力			5.93	5.93	5.93	5.93	5.93
	维修费	-	-	32.70	32.70	32.70	32.70	32.70
	销项税	-	-	-	-	-	-	-
	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
	销售费用	-	-	-	-	-	-	-
	管理费用	-	-	3.82	4.37	4.91	5.46	5.46
	合计	-	-	104.85	106.65	108.46	110.31	111.63

续上表：

项目	成本分类	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	68.89	70.27	71.68	73.11	74.57
	外购原材料					

	燃气动力	5.93	5.93	5.93	5.93	5.93
	维修费	32.70	32.70	32.70	32.70	32.70
	销项税	-	-	-	-	-
	税金及附加	-	-	-	-	-
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	5.46	5.46	5.46	5.46	5.46
	合计	112.98	114.36	115.77	117.20	118.66

续上表:

项目	成本分类	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
保靖县白云山自然保护区 片区城镇垃圾收集转运设 施建设项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	76.06	77.58	79.13	80.71	82.32
	外购原材料					
	燃气动力	5.93	5.93	5.93	5.93	5.93
	维修费	32.70	32.70	32.70	32.70	32.70
	销项税	-	-	-	-	-
	税金及附加	-	-	-	-	-
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	5.46	5.46	5.46	5.46	5.46
	合计	120.15	121.67	123.22	124.80	126.41

续上表：

项目	成本分类	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
保靖县白云山自然保护区 片区城镇垃圾收集转运设 施建设项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	83.97	85.65	87.36	89.11	1,425.14
	外购原材料					-
	燃气动力	5.93	5.93	5.93	5.93	112.67
	维修费	32.70	32.70	32.70	32.70	621.30
	销项税	-	-	-	-	-
	税金及附加	-	-	-	-	-
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	5.46	5.46	5.46	5.46	100.46
	合计	128.06	129.74	131.45	133.20	2,259.57

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入10,046.40万元，预期总成本2,259.57万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为7,786.83万元。

### （二）项目融资还本付息情况

保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目，本次拟发行专项债券3,200.00万元，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。

项目还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
2025	-	3,200.00	-	3,200.00	40.80	40.80
2026	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
2027	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
2028	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
2029	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
2030	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
2031	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
2032	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
2033	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
2034	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
2035	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
2036	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60

年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
2037	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
2038	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
2039	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
2040	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
2041	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
2042	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
2043	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
2044	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
2045	3,200.00	-	3,200.00	-	40.80	3,240.80
合计		3,200.00	3,200.00	0.00	1,632.00	4,832.00

### （三）项目融资平衡情况

项目净收益即可用于融资平衡的资金为7,786.83万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.61。

#### 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目	7,786.83	3,200.00	4,832.00	1.61

保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目融资平衡情况已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

### （四）压力测试

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



单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.40	1.61	1.82
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.66	1.61	1.56

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.40，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.56，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### （五）现金流模拟分析

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	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
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>16,586.40</b>	<b>4,500.00</b>	<b>2,040.00</b>	<b>382.20</b>	<b>436.80</b>	<b>491.40</b>	<b>546.00</b>	<b>546.00</b>	<b>546.00</b>	<b>546.00</b>	<b>546.00</b>	<b>546.00</b>
1.1	资本金	<b>3,340.00</b>	1,300.00	2,040.00	-	-	-						
1.2	债券资金流入	<b>3,200.00</b>	3,200.00	-	-	-	-						
1.3	运营收入	<b>10,046.40</b>	-	-	382.20	436.80	491.40	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>13,509.17</b>	<b>4,500.00</b>	<b>2,040.00</b>	<b>186.45</b>	<b>188.25</b>	<b>190.06</b>	<b>191.91</b>	<b>193.23</b>	<b>194.58</b>	<b>195.96</b>	<b>197.37</b>	<b>198.80</b>
2.1	建设投资	<b>6,417.60</b>	4,459.20	1,958.40	-	-	-						
2.2	运营成本	<b>2,259.57</b>	-	-	104.85	106.65	108.46	110.31	111.63	112.98	114.36	115.77	117.20
2.3	融资利息	<b>1,632.00</b>	40.80	81.60	81.60	81.60	81.60	81.60	81.60	81.60	81.60	81.60	81.60
2.4	债券本金	<b>3,200.00</b>			-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>3,077.23</b>	-	-	<b>195.75</b>	<b>248.55</b>	<b>301.34</b>	<b>354.09</b>	<b>352.77</b>	<b>351.42</b>	<b>350.04</b>	<b>348.63</b>	<b>347.20</b>
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>		-	-	<b>195.75</b>	<b>444.30</b>	<b>745.64</b>	<b>1,099.73</b>	<b>1,452.50</b>	<b>1,803.92</b>	<b>2,153.96</b>	<b>2,502.59</b>	<b>2,849.79</b>

续上表:

序号	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
1	现金流入	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00
1.1	资本金										
1.2	债券资金流入										
1.3	运营收入	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00
2	现金流出	200.26	201.75	203.27	204.82	206.40	208.01	209.66	211.34	213.05	3,374.00
2.1	建设投资										
2.2	运营成本	118.66	120.15	121.67	123.22	124.80	126.41	128.06	129.74	131.45	133.20
2.3	融资利息	81.60	81.60	81.60	81.60	81.60	81.60	81.60	81.60	81.60	40.80
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,200.00
3	净现金流量	345.74	344.25	342.73	341.18	339.60	337.99	336.34	334.66	332.95	-2,828.00
4	累计净现金流量	3,195.53	3,539.78	3,882.51	4,223.69	4,563.29	4,901.28	5,237.62	5,572.28	5,905.23	3,077.23

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

### （一）潜在风险

#### 1、市场风险

本项目为保靖涉及垃圾中转站运营，其主要风险表现在垃圾的收集运输达不到预期的目标。

#### 2、技术与风险

本可研报告在建设方案论述中，对本项目采用技术的先进性、可靠性和适用性进行了论证分析，选定了认为合适的技术。但依然存在一定风险，如果项目采用技术的先进性、可靠性、适用性与预测方案发生重大变化，将会导致投资增大、质量不过关或消耗指标偏高、运营成本增加以及设备的性能指标达不到相关要求等后果。

#### 3、工程风险

工程风险主要指项目选址所在地的工程地质条件、水文地质条件的风险。如果项目选址的工程地质、水文地质条件与预测值发生较大变化，将会导致投资增加、工期延长、工程量增大，并可能对周边的自然生态环境安全带来隐患。如果工程地质、水文地质条件与项目建设要求严重不符，项目建设必须要重新选址。

#### 4、环境风险

环境风险是对项目的环境影响分析深度不够，或者环境保护措施不当，引起项目的环境冲突，带来环境问题，从而影响项目的建设和运营。

## 5、外部协作条件风险

外部协作条件风险主要是供电、交通、给排水、消防、环保等市政基础配套设施是否具备和完善，如果上述条件不具备，将会大大增加项目的投资，延误项目工期，对项目的建设和实施都非常不利。

### **（二）应对措施**

#### 1、市场风险

市场风险对项目的运营有较大影响，同时也影响到本项目的建设目的，应尽量避免或采取相应措施将该风险化解至最低。因此应对白云山片区乡镇的垃圾进行最大范围内的清运，将收集的垃圾进行无害化处理，从而改善保靖的环境卫生。

#### 2、技术风险

项目的建设目标要求工艺成熟、安全可靠，整体技术水平达到国内领先。为将技术风险降至最低，应充分吸取国内外垃圾收集点在建设与运营过程中的经验教训。在项目的设计和设备选购等阶段，选择有资质、有经验的技术服务单位和设备供应商，确保项目建设整体技术水平达到国内垃圾收集点的先进水平。

#### 3、工程风险

本项目拟在白云山保护区片区的乡镇建设，参照保靖各相关选用地址的地质测绘和钻探资料，本项目选址基本无不良地质条件，工程量规模不大，基本不存在较大的工程建设

风险。

#### 4、环境风险

本项目是一项垃圾收运工程，正是以环保为目的，项目的实施具有明显的社会效益，只要科学设计，选择正确的技术措施，严格按照有关技术规范实施，不会对环境造成重大影响。

#### 5、外部协作条件风险

项目的供水、交通运输等外部协作条件风险相对较低。垃圾收集点在各乡镇均有设置，但是部分乡镇可能还没有完善的污水管网系统，因而必须设置密闭的污水储存池储存不能直排的垃圾渗滤液，并及时外运处理；无害化处理场防渗及排气系统必须严格按照标准建造。

综上所述，本项目在建设及运营过程中可能出现的风险主要有资源风险、技术风险、工程风险、管理风险和外部协作条件风险等，其中对项目影响较大的主要是技术、管理和外部协作条件风险。因此，需要慎重考虑和处理有关问题，避免重大风险发生。

### 七、还款保障措施

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

过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指白云山国家级自然保护区管理局。

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

（以下无正文，为盖章页）

(本页无正文，为《2025 年湖南省政府专项债券(八期)保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目预期收益与融资平衡方案》盖章页)



2025 年 4 月 17 日



# 2025 年湖南省政府专项债券（九期） 永顺县城市公交枢纽建设项目 预期收益与融资平衡方案

永顺县城市公交枢纽建设项目拟发行 2025 年湖南省政府专项债券（九期）4,200.00 万元。具体信息如下：

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
永顺县城市公交枢纽建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（九期）	4,200.00	30 年	永顺县交通运输局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

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

2024 年全县实现地区生产总值 110.08 亿元，2022-2024 年，永顺县分别实现一般公共预算收入 5.67 亿元、6.15 亿元和 6.32 亿元，政府性基金收入分别为 1.89 亿元、1.98 亿元和 0.89 亿元，其中国有土地出让收入分别为 1.79 亿元、1.82 亿元和 0.75 亿元。

永顺县 2022-2024 年财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	100.20	102.36	110.08
城镇居民人均可支配收入（元）	27,330.00	28,669.00	29,729.00
一般公共预算收入（亿元）	5.67	6.15	6.32
政府性基金收入（亿元）	1.89	1.98	0.89
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.79	1.82	0.75
政府性基金支出（亿元）	8.77	13.11	6.93
其中：国有土地出让支出（亿元）	2.10	1.86	0.45

## (二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	主管部门	批复文件
永顺县城市 公交枢纽建 设项目	项目总投资 26,998.73 万元，项目 地点位于永 顺县溪洲新 城，建设 期为2024 年1月-2025 年12月。	建设内容及规模:本项目规划总用地 29348.88m(约 44.12 亩)，结合实际情况， 确定本项目主要建设内容及规模如下：  (1) 新建总建筑面积 37680m，包括： A.新建公交枢纽站 33680m:包括售票 厅 1300m、候车厅 3600m、综合服务 室 510m、驾乘休息室 600m、调度室 700m、旅客厕所 200m、公交枢纽内 部业务及配套服务用房 5450m(包括 公交枢纽业务用房 1200m、客运站配 套服务用房 2400m、设备用房 1250m、 其他用房 600m)、进出站检查室等其 它站内设施 1870m、发车库 8400 m、 汽车维修车间 2500 m'、车辆安全例检 台 900m、车库及设备用房 7200m(设 地下停车位 200 个)等；B.配套设备 设施用房 4000 m  (2) 基础及室外工程:包括地上停车 位 100 个(其中发车位 20 个)及室外水 电等配套工程；  (3) 公交枢纽站基本设施设备购置，	永顺县 交通运 输局	1、《永顺县发展 和改革局关于永顺 县城市公交枢纽项 目可行性研究报告 的批复》（永发改 〔2023〕387 号）；  2、《永顺县发展 和改革局关于永顺 县城市公交枢纽建 设项目初步设计概 算的批复》（永发 改〔2024〕15 号）；  3、《永顺县住房 和城乡建设局关于 《永顺县城市公交 枢纽建设项目初步 设计的批复》（永 住建初复[2024]3 号）

注：本项目环境影响评价等手续正在有序办理中。

永顺县城市公交枢纽建设是永顺县交通体系中的重要控制节点，是实现公路客运组织功能的关键载体，对完善永顺县交通网络构架，有效衔接高速、高铁、水运等交通运输方式，改善永顺县交通基础设施条件，提高客运安全保障和

服务水平，加快城市化进程等方面意义重大，为永顺县社会经济高质量发展作出积极的贡献。

项目建设场址具有良好的区位优势，项目周边区域道路交通、供配电、给排水等配套设施较为完善，建设场址地质稳定，为项目建设提供了有利的建设条件；项目建设基础设施条件良好，建设条件基本具备，项目建成后能为企业带来一定的经济效益，为项目的实施奠定了良好的基础。

永顺县城市公交枢纽建设项目已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益分析**

1、永顺县城市公交枢纽的建设在完善永顺县交通网络构架，有效衔接高速、高铁、水运等交通运输方式，改善永顺县交通基础设施条件，提高客运安全保障和服务水平，促进旅游业发展，加快城市化进程等方面意义重大。

2、项目建成后，结合周边汽车站及恩吉铁路（规划）永顺站发展综合交通枢纽，对提高永顺县交通运输整体效率、降低物流成本、提高服务水平的有力保障，能够有效优化交通结构。枢纽建成后，周边自然会形成餐饮中心、生态休闲区、零售区等，而随着客流量的增加，枢纽周边还会进一步聚集商业、商务区域，逐步形成具有生产功能的相关产业，也将有效促进永顺县溪洲新城土地开发，提升周边土地价值。

## （二）社会效益分析

1、本项目实施后对当地经济发展的间接带动作用远大于本身产生的直接经济效益，项目对所在地居民收入的影响是非常积极的。一是项目在建设过程中需要雇佣当地大量的劳动力，将有助于提高当地劳动力收入，其收入规模通过劳动力成本体现出来。二是项目运营后，将大大改善永顺县交通运输条件，使县域日渐完善的交通网络尽快发挥效益，规范客运市场，并促进当地旅游、餐饮、住宿、交通、商贸等相关产业发展，带来更大的收入效应。

2、项目建设的就业效应主要体现在项目建设过程中带来的临时性就业岗位的增加。更主要的是，项目建设运营后带来的增加部分的旅客量所需边际服务量远超过现有永顺县的服务边际供给量，项目建设能为所在地居民创造大量的新的就业岗位。由于本项目的建设，将使永顺县公交枢纽站场条件大大改善，承载能力大大加强，城乡交流更加活跃，可有效促进乡村生态旅游业的发展，为城乡居民提供大量就业机会。因此，项目建设对当地居民就业的影响也是积极的。

3、项目的利益相关群体认为项目实施能够极大地改善永顺县公交枢纽站场基础设施条件，打造公、铁交通体系，促进当地经济社会快速发展，为居民创造更多的就业机会，并有助于提高他们的收入，促进改变当地以农业为主的经济结构，并增加财政收入。建设施工、设备供应商、监理等工程相关单位因参与项目建设而获得一定利润，积累了汽车公

交枢纽站的建设经验，提升其实力和影响力。同时，项目建设和运营将把对周围环境的影响降到最低程度，不会对居民的工作生活造成困扰。

4、项目建成运营后，将大大改善永顺县客运条件，改善旅客出行条件和出行环境，加快当地新型城镇化进程，对所在地基础设施和公共服务的影响也是有利的。因本项目的建设，项目区客运汽车停靠散乱、停靠点周边环境脏乱差、安全隐患多的现象将得以改变。

### **（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符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

#### **2、项目成熟度**

项目已完成立项批复等前期工作，批复文件如下：

（1）《永顺县发展和改革局关于永顺县城市公交枢纽项目可行性研究报告的批复》（永发改〔2023〕387号）；

（2）《永顺县发展和改革局关于永顺县城市公交枢纽建设项目初步设计概算的批复》（永发改〔2024〕15号）；

（3）《永顺县住房和城乡建设局关于《永顺县城市公交枢纽建设项目初步设计的批复》（永住建初复[2024]3号）；

截至目前，项目用地规划许可、施工许可、环境影响评价等前期手续正在有序办理中。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

项目计划申请发行政府专项债券金额 12,000.00 万元，本项目已发行 2025 年湖南省政府专项债券（四期）3,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 4,200.00 万元，根据 2025 年 3 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20% 进行估计，即假定 30 年期的融资利率为 2.42%，债券存续期间的融资本息 20,541.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 45,084.79 万元，预期总成本 16,138.52 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 28,946.27 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.41。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 1.19，能通过压力测试。当整个项目成本上升 10% 情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.33，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

本项目建设内容符合专项债资金投向领域，债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时偿债风险可控。

#### **（六）项目存续期**

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。结合项目收入预测表及成本

预测表，本项目在 30 年内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.41。结合项目现金流量预测表，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。因此，本项目存续期将长于专项债券发行期限，符合项目的真实偿债能力和盈利能力符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

### **（七）项目绩效目标**

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



#### 四、项目评分

审核内容		审核要点		主管部门 审核 (分值)	财政部门 审核 (分值)
具体内容	权重	具体内容	分值		
一、立项必要性（20 分）					
明确相关性	10 分	项目实施目的明确，具体内容	5 分	5	5
		项目符合国家、市、区相关规划、政府决策、社会发展要求，与项目实施单位或委托单位职责密切相关	5 分	5	5
		得分小计		10	10
必要可行性	10 分	项目的唯一性，与其他项目不存在重复交叉	5 分	5	5
		事前经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、集体决策等	5 分	5	5
		得分小计		10	10
二、投入经济性（20 分）					
预算科学性	10 分	预算支出内容与部门职责相匹配	5 分	5	5
		预算明细清晰明确	5 分	4	5
		得分小计		9	10
经济合法性	10 分	预算遵循勤俭办事、量力而为的原则	5 分	5	5
		预算测算依据充分、符合定额等支出标准	5 分	5	5
		得分小计		10	10
三、绩效项目合理性（20 分）					
规范完整性	10 分	绩效目标填报格式规范、填报内容完整、准确、详实，无缺项、错项	5 分	4	4
		反映项目的主要内容	5 分	5	4
		得分小计		9	8
科学合理性	10 分	绩效指标细化、量化，便于监控和评价；难以量化，定性描述充分、具体	5 分	4	5
		预期绩效显著，能够体现实际产出和效果的明显改善，符合行业正常水平或事业发展规律；	5 分	5	4
		得分小计		9	9
四、方案可行性（20 分）					
实现可能性	10 分	实施方案明确，包括各项活动内容、范围、时间节点等	5 分	5	4

		实施方案合理，经充分调查研究和论证	5分	5	5
		得分小计		10	9
条件充分性	10分	具备适用项目的完整、可操作的管理制度，如合同管理制度，采购制度、质控机制、风险应对机制等	5分	5	4
		具备项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等计划落实办法或预案	5分	5	4
		得分小计		10	8
五、筹资合规性（20分）					
合法合规性	10分	项目资金来源、筹资渠道合法合规	5分	5	5
		项目资金来源构成明确、合理	5分	5	5
		得分小计		10	10
合理可控性	10分	项目筹资成本经济合理	5分	5	5
		项目筹资风险可控	5分	5	5
		得分小计		10	10
总分				97	94
综合评定等级	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差				
主管部门结论	主管部门（盖章）： 主管部门负责人（签字）： 2023年12月27日 				
财政审核结论	业务股室（盖章）： 业务股室负责人（签字）： 2023年12月28日 				
	绩效管理股（盖章）： 绩效管理股负责人（签字）： 2023年12月28日 				

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 项目投资估算

本项目投资估算依据如下：

- 1、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- 2、湘建价[2020]56 号关于颁发《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；
- 3、湘建价市[2022]146 号关于发布《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；
- 4、工程建设其他费用参照国家及地方相关文件规定计取；
- 5、吉首市各部门行政事业性收费标准；
- 6、估算指标参考类似工程造价指标；
- 7、湘西州内造价信息、设备购价信息和其它有关信息等；
- 8、本项目考虑基本预备费与涨价预备费，基本预备费按工程费用与工程建设其他费之和的 5%、涨价预备费按工程费用的 3%计取。

项目投资总额的具体构成如下表所示：

投资估算表

序号	项目名称	建筑工程	设备购置费	安装工程费	其他费用	其中：可抵扣税金	合计
一	第一部分工程费用	15457.55	1271.83	3162.02		1642.41	19891.40
1	公交枢纽站	10419.20		2761.76			13180.96
	建筑工程	7272.80					
	装饰装修工程	3146.40					
	安装工程			2761.76			
2	生产、生活用房及其配套设备设施用房	1303.00		372.00			1675.00
	建筑工程	882.00					
	装饰装修工程	421.00					
	安装工程			372.00			
3	附属工程	3735.35	1271.83	28.26			5035.44
	室外给排水工程	188.40					
	室外供电工程		282.60	28.26			
	场地、道路	710.10					

序号	项目名称	建筑工程	设备购置费	安装工程费	其他费用	其中：可抵扣税金	合计
	绿化	230.34					
	场地平整	2606.51					
	充电桩		477.25				
	广告位		511.98				
二	第二部分工程建设其他费用				2287.26	129.47	2287.26
	报建费				753.60		
	项目建设管理费				308.32		
	工程勘察费				94.48		
	工程设计费				407.77		
	工程概算审查				10.94		
	工程预算编制				39.78		
	工程结算审查				79.57		
	工程保险费				49.73		
	项目前期咨询费（可研编制）				54.70		
	工程监理费				298.37		

序号	项目名称	建筑工程	设备购置费	安装工程费	其他费用	其中：可抵扣税金	合计
	工程检测费				39.78		
	劳动安全卫生评审费				19.89		
	环境影响评价费				14.92		
	水土保持费				19.89		
	异地人防费				95.51		
	<b>第一、二部分费用合计</b>						<b>22178.66</b>
三	<b>预备费</b>				<b>1,249.31</b>	<b>100.46</b>	<b>1,349.77</b>
1	基本预备费				583.49		583.49
2	涨价预备费				665.82		665.82
四	<b>土地费用</b>				<b>2448.66</b>		<b>2448.66</b>
1	土地费用				2448.66		2448.66
五	<b>建设投资（一+二+三+四）</b>	<b>15457.55</b>	<b>1271.83</b>	<b>3162.02</b>	<b>5,985.23</b>	<b>1,872.33</b>	<b>25,876.63</b>
六	<b>建设期贷款利息</b>				1,122.10		1,122.10
七	<b>总投资(五+六)</b>	<b>15457.55</b>	<b>1271.83</b>	<b>3162.02</b>	<b>7,107.33</b>	<b>1,872.33</b>	<b>26,998.73</b>

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁工作由永顺县土地依法征收工作小组办公室或相应职能部门实施。永顺县城市公交枢纽建设项目总投资 26,998.73 万元，2025 年投入金额 16,203.73 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	2023 年及以前	2024 年	2025 年
永顺县城市公交枢纽建设项目	26,998.73	-	10,795.00	16,203.73

本项目将于 2025 年完成专项债资金的实际投入使用，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

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
投资金额	-	-	-	203.73	2,000.00	2,000.00
其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	1,800.00
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	16,203.73
1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,200.00	12,000.00

（二）资金筹措方案

本项目所需建设资金拟由申请地方政府专项债券资金和地方财政配套资金共同解决。项目总投资 26,998.73 万元，其中，用于项目支出的自有资本金 14,998.73 万元，占投资总额的 55.56%，拟申请发行政府专项债券资金 12,000.00 万

元。截至目前，本项目已发行 2025 年湖南省政府专项债券（四期）3,000.00 万元，本次拟申请发行 4,200.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
永顺县城市公交枢纽建设项目	26,998.73	14,998.73	3,000.00	4,200.00	-	4,800.00	-	-	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租出售的物业情况如下：

项目物业可供出租出售面积表

项目	物业性质	单位	数量
永顺县城市公交枢纽建设项目	办公及配套服务用房	平方米	19,550.00
	生产生活用房	平方米	4,000.00
	停车位	个	300.00
	充电桩	个	100.00

根据项目运营计划，本项目物业中办公及配套服务用房、生产生活用房、停车位全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 30%、20%、10%，第四年起恒定空置率为 10%出租。

本项目建成后共有 100 个充电桩(充电桩全部用于运营，



根据市场调研得知电动汽车（快充）的额定输出功率为 60kw/h，电池容量为 90kw，则充电时间约为 1.5 小时/天/辆，考虑一个充电桩的充满 2 次电动汽车，即每天工作 3 小时，年用电量=充电桩数量\*60\*3\*365，

充电桩全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 60%、50%、40%，第四年起恒定空置率为 40%出租。具体未来物业出租出售计划情况如下：

项目数量预测表

项目	预测	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
办公及配套服务用房	出租（万千瓦时）			13,685.00	15,640.00	17,595.00
生产生活用房	出租（m2）			2,800.00	3,200.00	3,600.00
停车位	出租（个）			210.00	240.00	270.00
充电桩	出租（万千瓦时）			262.80	328.50	394.20

续:

项目	预测	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
办公及配套服务用房	出租（万千瓦时）	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00
生产生活用房	出租（m2）	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
停车位	出租（个）	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
充电桩	出租（万千瓦时）	394.20	394.20	394.20	394.20	394.20

续:

项目	预测	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
办公及配套服务用房	出租（万千瓦时）	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00
生产生活用房	出租（m2）	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
停车位	出租（个）	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
充电桩	出租（万千瓦时）	394.20	394.20	394.20	394.20	394.20

续:

项目	预测	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
办公及配套服务用房	出租（万千瓦时）	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00
生产生活用房	出租（m2）	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
停车位	出租（个）	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
充电桩	出租（万千瓦时）	394.20	394.20	394.20	394.20	394.20

续:

项目	预测	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
办公及配套服务用房	出租（万千瓦时）	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00
生产生活用房	出租（m2）	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
停车位	出租（个）	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
充电桩	出租（万千瓦时）	394.20	394.20	394.20	394.20	394.20

续:

项目	预测	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
办公及配套服务用房	出租（万千瓦时）	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00
生产生活用房	出租（m2）	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
停车位	出租（个）	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
充电桩	出租（万千瓦时）	394.20	394.20	394.20	394.20	394.20	394.20	394.20

办公及配套服务用房出租单价：本项目租金参考同类型项目租金单价，具体情况如下：



**新建写字楼，周边企业集聚。**

永顺-永顺城区 | 芙蓉镇 | 可容纳2916-5833工位

商业综合体 独栋(共17层)

免租1个月 商业综合体 新房 整栋 可注册

35000m<sup>2</sup> 建筑面积

1.75元/m<sup>2</sup>/天 183.75万/月



**新建写字楼，简单装修，价格实惠。**

永顺-永顺城区 | 富坪村 | 可容纳250-500工位

纯写字楼 中区(共3层)

免租1个月 纯写字楼 新房 可注册 免费车位

3000m<sup>2</sup> 建筑面积

1.7元/m<sup>2</sup>/天 15.3万/月



**独栋房屋出租，办公环境好**

永顺-永顺城区 | 府正街 | 可容纳41-83工位

纯写字楼 独栋(共3层)

纯写字楼 整栋

500m<sup>2</sup>  
建筑面积

1.8元/m<sup>2</sup>/天  
2.7万/月

## 永顺县配套用房出租案例表

序号	名称	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	区域位置	备注
1	永顺县芙蓉镇商业综合楼	52.50	永顺县芙蓉镇	详见上图
2	永顺县富坪物流园写字楼	51.00	永顺城区	详见上图
3	永顺城区自建房	54.00	永顺城区	详见上图


本项目参考上述案例情况，并根据谨慎性原则，办公及配套服务用房出租的价格为最低价格的 90%，以后年度出租价格不考虑增长。

生产生活用房出租单价：本项目生产生活用房租金参考永顺县周边同类型用房单价，具体情况如下：

**仓库出租**

1600元/月

6月8日 11:42 3次浏览 来源：安居客产站 免费电话咨询



联系：1802202\*\*\*\* [查看完整号码](#)

其他联系： [私信](#) [免费咨询](#)

**详情介绍**

类型：仓库出租

单位：元/月

发布人身份：业主/开发商

价格：1600元/月

面积：80平米

具体地点：湘西土家族苗族自治州吉首市环城路5...

**(出租) 雅溪富埫厂大门口右下公路 仓库 100平米**

更新于2022-01-27 141人已浏览



2200元/月 0.73元/m<sup>2</sup>/天

100m<sup>2</sup> 建筑面积

暂无数据 仓库类型

区域：吉首区

地址： [地图](#)

杨安花 个人 已实名认证

[电话联系我](#)


**基础信息**

类型：仓库出租

建筑面积：100m<sup>2</sup>

(出租) 自建房一栋，位置大庭村村口，可以分租，也可整栋出租

物流仓库 电商仓库 证件齐全 更新于2022-06-08 7人已浏览



3200 元/月 0.97元/m²/天

110m² 立体库

区域: 青山区 - 青山区  
地址: 湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市乾州街道

高凡 个人 已在58注册4年 实名认证

电话联系TA

基础信息 内部详情 描述 配套 图片 位置

**基础信息**

类型	仓库出租	建筑面积	110m²
押付	面议	出租期	面议
租赁方式	整租	地址	青山区 - 青山区 湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市乾州街道大庭村

## 仓库出租案例表

序号	名称	单价 (元/m²/月)	区域位置	备注
1	普通库房	20.00	湘西州	详见上图
2	普通库房	21.90	湘西州	详见上图
3	普通库房	29.10	湘西州	详见上图

根据谨慎性原则，测算单价取上述案例最低价格为测算基础，并在此基础上下浮 10%，以后年度出租价格不考虑增长。

停车场收入：本项目共设置停车位 300 个，根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》，暂按 15 元/个.天计算。

 **湖南省发展和改革委员会**  
DEVELOPMENT AND REFORM COMMISSION OF HUNAN PROVINCE

站内搜索  检索

网站首页 信息公开 办事服务 互动交流 发展改革 专题专栏

首页 > 信息公开 > 通知公告

**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**

湖南省发展和改革委员会 fgw.hunan.gov.cn 时间：2019年04月01日 09:44 【字体：大 中 小】

**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

各州市发改委：

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

## 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）

充电桩单价：按照国家发改委文件《关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》(发改价格〔2014〕1668 号)规定，充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。据调查目前国内公共充电桩都是由不同单位在运营管理和收费的，充电费一般是由基本电费和服务费组成的，基本电费约 1 元左右，服务费根据各地物价局批准范围不同，大部分服务费都是限制在 1 元以内，较多是每度电收取服务费 0.8 元，也就是总价约为 1.8 元-2.0 元之间。故本项目按每度电收取服务费 0.8 元。本项目预期运营期内不考虑增长。



[中国政府网](#) | [国家发改委](#) | [湖南省政府门户网站](#)

[登录](#) | [注册](#) | [繁體中文](#) | [政务服务端](#) | [无障碍浏览](#)

[省直窗口](#) ▼



**湖南省发展和改革委员会**  
DEVELOPMENT AND REFORM COMMISSION OF HUNAN PROVINCE

[网站首页](#)

[信息公开](#)

[办事服务](#)

[互动交流](#)

[发展改革](#)

[专题专栏](#)

[首页](#) > [专题专栏](#) > [依法行政专栏](#) > [规范性文件库](#)

**关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知**  
  
 HNPR-2018-02023  
  
 湘发改价商〔2018〕407号  
  
**湖南省发展和改革委员会**  
**关于我省电动汽车用电价格政策**  
**有关问题的通知**

各相关单位：

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

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

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

综上预测该项目物业出租价格如下：

项目单价预测表

项目	预测	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
办公及配套服务用房	元/m2/年	550.80	550.80	550.80	550.80	550.80
生产生活用房	元/m2/年	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
停车位	元/个/年	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续：

项目	预测	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
办公及配套服务用房	元/m2/年	550.80	550.80	550.80	550.80	550.80
生产生活用房	元/m2/年	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
停车位	元/个/年	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续：

项目	预测	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------

办公及配套服务用房	元/m <sup>2</sup> /年	550.80	550.80	550.80	550.80	550.80
生产生活用房	元/m <sup>2</sup> /年	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
停车位	元/个/年	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续：

项目	预测	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
办公及配套服务用房	元/m <sup>2</sup> /年	550.80	550.80	550.80	550.80	550.80
生产生活用房	元/m <sup>2</sup> /年	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
停车位	元/个/年	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续：

项目	预测	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
办公及配套服务用房	元/m <sup>2</sup> /年	550.80	550.80	550.80	550.80	550.80
生产生活用房	元/m <sup>2</sup> /年	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
停车位	元/个/年	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续：

项目	预测	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
办公及配套服务用房	元/m <sup>2</sup> /年	550.80	550.80	550.80	550.80	550.80	550.80	550.80
生产生活用房	元/m <sup>2</sup> /年	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
停车位	元/个/年	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

综上，永顺县城市公交枢纽建设项目收益=办公及配套服务用房×出租单价+生产生活用房×出租单价+停车位×出租单价+充电数量×充电服务单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
办公及配套服务用房		-	753.77	861.45	969.13
生产生活用房		-	60.48	69.12	77.76
停车位		-	114.98	131.40	147.83
充电桩		-	210.24	262.80	315.36
合计		-	1,139.47	1,324.77	1,510.08

续上表：

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
办公及配套服务用房	969.13	969.13	969.13	969.13	969.13
生产生活用房	82.08	82.08	82.08	82.08	82.08
停车位	156.04	156.04	156.04	156.04	156.04
充电桩	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36
合计	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61

续上表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
办公及配套服务用房	969.13	969.13	969.13	969.13	969.13



生产生活用房	82.08	82.08	82.08	82.08	82.08
停车位	156.04	156.04	156.04	156.04	156.04
充电桩	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36
合计	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>

续上表:

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
办公及配套服务用房	969.13	969.13	969.13	969.13	969.13
生产生活用房	82.08	82.08	82.08	82.08	82.08
停车位	156.04	156.04	156.04	156.04	156.04
充电桩	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36
合计	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>

续上表:

项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
办公及配套服务用房	969.13	969.13	969.13	969.13	969.13
生产生活用房	82.08	82.08	82.08	82.08	82.08
停车位	156.04	156.04	156.04	156.04	156.04
充电桩	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36
合计	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>

续上表:

项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
办公及配套服务用房	969.13	969.13	969.13	969.13	969.13	969.13	969.13	<b>28,750.86</b>
生产生活用房	82.08	82.08	82.08	82.08	82.08	82.08	82.08	<b>2,423.52</b>
停车位	156.04	156.04	156.04	156.04	156.04	156.04	156.04	<b>4,607.29</b>
充电桩	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	<b>9,303.12</b>
合计	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>	<b>45,084.79</b>

## **（二）项目预期成本预测**

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、维修费用、管理费用等。

1、税费：根据现行的税法规定：不动产出租收入，一般纳税人按 9%计提销项税；服务收入，一般纳税人按 6%计提销项税；按应交增值税的 7%（县城 5%）计提城市建设税；并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加；按房屋出租、停车位收入的 12%计提房产税。

### **2、职工薪酬**

本项目建成后，拟定职工人员 15 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2023 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，租赁和商务服务业工作年平均工资约为 5.71 万元，运营期第一年本项目保守按 5.72 万元估计，以后年度工资标准按照年 5%考虑增长。



首页 > 数据解读 > 统计数据

### 2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构: 湖南省统计局 发布时间: 2024-06-20

字体大小: 16 18 20 22 24 26 28 30 32 34 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98 100 102 104 106 108 110 112 114 116 118 120 122 124 126 128 130 132 134 136 138 140 142 144 146 148 150 152 154 156 158 160 162 164 166 168 170 172 174 176 178 180 182 184 186 188 190 192 194 196 198 200 202 204 206 208 210 212 214 216 218 220 222 224 226 228 230 232 234 236 238 240 242 244 246 248 250 252 254 256 258 260 262 264 266 268 270 272 274 276 278 280 282 284 286 288 290 292 294 296 298 300 302 304 306 308 310 312 314 316 318 320 322 324 326 328 330 332 334 336 338 340 342 344 346 348 350 352 354 356 358 360 362 364 366 368 370 372 374 376 378 380 382 384 386 388 390 392 394 396 398 400 402 404 406 408 410 412 414 416 418 420 422 424 426 428 430 432 434 436 438 440 442 444 446 448 450 452 454 456 458 460 462 464 466 468 470 472 474 476 478 480 482 484 486 488 490 492 494 496 498 500 502 504 506 508 510 512 514 516 518 520 522 524 526 528 530 532 534 536 538 540 542 544 546 548 550 552 554 556 558 560 562 564 566 568 570 572 574 576 578 580 582 584 586 588 590 592 594 596 598 600 602 604 606 608 610 612 614 616 618 620 622 624 626 628 630 632 634 636 638 640 642 644 646 648 650 652 654 656 658 660 662 664 666 668 670 672 674 676 678 680 682 684 686 688 690 692 694 696 698 700 702 704 706 708 710 712 714 716 718 720 722 724 726 728 730 732 734 736 738 740 742 744 746 748 750 752 754 756 758 760 762 764 766 768 770 772 774 776 778 780 782 784 786 788 790 792 794 796 798 800 802 804 806 808 810 812 814 816 818 820 822 824 826 828 830 832 834 836 838 840 842 844 846 848 850 852 854 856 858 860 862 864 866 868 870 872 874 876 878 880 882 884 886 888 890 892 894 896 898 900 902 904 906 908 910 912 914 916 918 920 922 924 926 928 930 932 934 936 938 940 942 944 946 948 950 952 954 956 958 960 962 964 966 968 970 972 974 976 978 980 982 984 986 988 990 992 994 996 998 1000 1002 1004 1006 1008 1010 1012 1014 1016 1018 1020 1022 1024 1026 1028 1030 1032 1034 1036 1038 1040 1042 1044 1046 1048 1050 1052 1054 1056 1058 1060 1062 1064 1066 1068 1070 1072 1074 1076 1078 1080 1082 1084 1086 1088 1090 1092 1094 1096 1098 1100 1102 1104 1106 1108 1110 1112 1114 1116 1118 1120 1122 1124 1126 1128 1130 1132 1134 1136 1138 1140 1142 1144 1146 1148 1150 1152 1154 1156 1158 1160 1162 1164 1166 1168 1170 1172 1174 1176 1178 1180 1182 1184 1186 1188 1190 1192 1194 1196 1198 1200 1202 1204 1206 1208 1210 1212 1214 1216 1218 1220 1222 1224 1226 1228 1230 1232 1234 1236 1238 1240 1242 1244 1246 1248 1250 1252 1254 1256 1258 1260 1262 1264 1266 1268 1270 1272 1274 1276 1278 1280 1282 1284 1286 1288 1290 1292 1294 1296 1298 1300 1302 1304 1306 1308 1310 1312 1314 1316 1318 1320 1322 1324 1326 1328 1330 1332 1334 1336 1338 1340 1342 1344 1346 1348 1350 1352 1354 1356 1358 1360 1362 1364 1366 1368 1370 1372 1374 1376 1378 1380 1382 1384 1386 1388 1390 1392 1394 1396 1398 1400 1402 1404 1406 1408 1410 1412 1414 1416 1418 1420 1422 1424 1426 1428 1430 1432 1434 1436 1438 1440 1442 1444 1446 1448 1450 1452 1454 1456 1458 1460 1462 1464 1466 1468 1470 1472 1474 1476 1478 1480 1482 1484 1486 1488 1490 1492 1494 1496 1498 1500 1502 1504 1506 1508 1510 1512 1514 1516 1518 1520 1522 1524 1526 1528 1530 1532 1534 1536 1538 1540 1542 1544 1546 1548 1550 1552 1554 1556 1558 1560 1562 1564 1566 1568 1570 1572 1574 1576 1578 1580 1582 1584 1586 1588 1590 1592 1594 1596 1598 1600 1602 1604 1606 1608 1610 1612 1614 1616 1618 1620 1622 1624 1626 1628 1630 1632 1634 1636 1638 1640 1642 1644 1646 1648 1650 1652 1654 1656 1658 1660 1662 1664 1666 1668 1670 1672 1674 1676 1678 1680 1682 1684 1686 1688 1690 1692 1694 1696 1698 1700 1702 1704 1706 1708 1710 1712 1714 1716 1718 1720 1722 1724 1726 1728 1730 1732 1734 1736 1738 1740 1742 1744 1746 1748 1750 1752 1754 1756 1758 1760 1762 1764 1766 1768 1770 1772 1774 1776 1778 1780 1782 1784 1786 1788 1790 1792 1794 1796 1798 1800 1802 1804 1806 1808 1810 1812 1814 1816 1818 1820 1822 1824 1826 1828 1830 1832 1834 1836 1838 1840 1842 1844 1846 1848 1850 1852 1854 1856 1858 1860 1862 1864 1866 1868 1870 1872 1874 1876 1878 1880 1882 1884 1886 1888 1890 1892 1894 1896 1898 1900 1902 1904 1906 1908 1910 1912 1914 1916 1918 1920 1922 1924 1926 1928 1930 1932 1934 1936 1938 1940 1942 1944 1946 1948 1950 1952 1954 1956 1958 1960 1962 1964 1966 1968 1970 1972 1974 1976 1978 1980 1982 1984 1986 1988 1990 1992 1994 1996 1998 2000 2002 2004 2006 2008 2010 2012 2014 2016 2018 2020 2022 2024 2026 2028 2030 2032 2034 2036 2038 2040 2042 2044 2046 2048 2050 2052 2054 2056 2058 2060 2062 2064 2066 2068 2070 2072 2074 2076 2078 2080 2082 2084 2086 2088 2090 2092 2094 2096 2098 2100 2102 2104 2106 2108 2110 2112 2114 2116 2118 2120 2122 2124 2126 2128 2130 2132 2134 2136 2138 2140 2142 2144 2146 2148 2150 2152 2154 2156 2158 2160 2162 2164 2166 2168 2170 2172 2174 2176 2178 2180 2182 2184 2186 2188 2190 2192 2194 2196 2198 2200 2202 2204 2206 2208 2210 2212 2214 2216 2218 2220 2222 2224 2226 2228 2230 2232 2234 2236 2238 2240 2242 2244 2246 2248 2250 2252 2254 2256 2258 2260 2262 2264 2266 2268 2270 2272 2274 2276 2278 2280 2282 2284 2286 2288 2290 2292 2294 2296 2298 2300 2302 2304 2306 2308 2310 2312 2314 2316 2318 2320 2322 2324 2326 2328 2330 2332 2334 2336 2338 2340 2342 2344 2346 2348 2350 2352 2354 2356 2358 2360 2362 2364 2366 2368 2370 2372 2374 2376 2378 2380 2382 2384 2386 2388 2390 2392 2394 2396 2398 2400 2402 2404 2406 2408 2410 2412 2414 2416 2418 2420 2422 2424 2426 2428 2430 2432 2434 2436 2438 2440 2442 2444 2446 2448 2450 2452 2454 2456 2458 2460 2462 2464 2466 2468 2470 2472 2474 2476 2478 2480 2482 2484 2486 2488 2490 2492 2494 2496 2498 2500 2502 2504 2506 2508 2510 2512 2514 2516 2518 2520 2522 2524 2526 2528 2530 2532 2534 2536 2538 2540 2542 2544 2546 2548 2550 2552 2554 2556 2558 2560 2562 2564 2566 2568 2570 2572 2574 2576 2578 2580 2582 2584 2586 2588 2590 2592 2594 2596 2598 2600 2602 2604 2606 2608 2610 2612 2614 2616 2618 2620 2622 2624 2626 2628 2630 2632 2634 2636 2638 2640 2642 2644 2646 2648 2650 2652 2654 2656 2658 2660 2662 2664 2666 2668 2670 2672 2674 2676 2678 2680 2682 2684 2686 2688 2690 2692 2694 2696 2698 2700 2702 2704 2706 2708 2710 2712 2714 2716 2718 2720 2722 2724 2726 2728 2730 2732 2734 2736 2738 2740 2742 2744 2746 2748 2750 2752 2754 2756 2758 2760 2762 2764 2766 2768 2770 2772 2774 2776 2778 2780 2782 2784 2786 2788 2790 2792 2794 2796 2798 2800 2802 2804 2806 2808 2810 2812 2814 2816 2818 2820 2822 2824 2826 2828 2830 2832 2834 2836 2838 2840 2842 2844 2846 2848 2850 2852 2854 2856 2858 2860 2862 2864 2866 2868 2870 2872 2874 2876 2878 2880 2882 2884 2886 2888 2890 2892 2894 2896 2898 2900 2902 2904 2906 2908 2910 2912 2914 2916 2918 2920 2922 2924 2926 2928 2930 2932 2934 2936 2938 2940 2942 2944 2946 2948 2950 2952 2954 2956 2958 2960 2962 2964 2966 2968 2970 2972 2974 2976 2978 2980 2982 2984 2986 2988 2990 2992 2994 2996 2998 3000 3002 3004 3006 3008 3010 3012 3014 3016 3018 3020 3022 3024 3026 3028 3030 3032 3034 3036 3038 3040 3042 3044 3046 3048 3050 3052 3054 3056 3058 3060 3062 3064 3066 3068 3070 3072 3074 3076 3078 3080 3082 3084 3086 3088 3090 3092 3094 3096 3098 3100 3102 3104 3106 3108 3110 3112 3114 3116 3118 3120 3122 3124 3126 3128 3130 3132 3134 3136 3138 3140 3142 3144 3146 3148 3150 3152 3154 3156 3158 3160 3162 3164 3166 3168 3170 3172 3174 3176 3178 3180 3182 3184 3186 3188 3190 3192 3194 3196 3198 3200 3202 3204 3206 3208 3210 3212 3214 3216 3218 3220 3222 3224 3226 3228 3230 3232 3234 3236 3238 3240 3242 3244 3246 3248 3250 3252 3254 3256 3258 3260 3262 3264 3266 3268 3270 3272 3274 3276 3278 3280 3282 3284 3286 3288 3290 3292 3294 3296 3298 3300 3302 3304 3306 3308 3310 3312 3314 3316 3318 3320 3322 3324 3326 3328 3330 3332 3334 3336 3338 3340 3342 3344 3346 3348 3350 3352 3354 3356 3358 3360 3362 3364 3366 3368 3370 3372 3374 3376 3378 3380 3382 3384 3386 3388 3390 3392 3394 3396 3398 3400 3402 3404 3406 3408 3410 3412 3414 3416 3418 3420 3422 3424 3426 3428 3430 3432 3434 3436 3438 3440 3442 3444 3446 3448 3450 3452 3454 3456 3458 3460 3462 3464 3466 3468 3470 3472 3474 3476 3478 3480 3482 3484 3486 3488 3490 3492 3494 3496 3498 3500 3502 3504 3506 3508 3510 3512 3514 3516 3518 3520 3522 3524 3526 3528 3530 3532 3534 3536 3538 3540 3542 3544 3546 3548 3550 3552 3554 3556 3558 3560 3562 3564 3566 3568 3570 3572 3574 3576 3578 3580 3582 3584 3586 3588 3590 3592 3594 3596 3598 3600 3602 3604 3606 3608 3610 3612 3614 3616 3618 3620 3622 3624 3626 3628 3630 3632 3634 3636 3638 3640 3642 3644 3646 3648 3650 3652 3654 3656 3658 3660 3662 3664 3666 3668 3670 3672 3674 3676 3678 3680 3682 3684 3686 3688 3690 3692 3694 3696 3698 3700 3702 3704 3706 3708 3710 3712 3714 3716 3718 3720 3722 3724 3726 3728 3730 3732 3734 3736 3738 3740 3742 3744 3746 3748 3750 3752 3754 3756 3758 3760 3762 3764 3766 3768 3770 3772 3774 3776 3778 3780 3782 3784 3786 3788 3790 3792 3794 3796 3798 3800 3802 3804 3806 3808 3810 3812 3814 3816 3818 3820 3822 3824 3826 3828 3830 3832 3834 3836 3838 3840 3842 3844 3846 3848 3850 3852 3854 3856 3858 3860 3862 3864 3866 3868 3870 3872 3874 3876 3878 3880 3882 3884 3886 3888 3890 3892 3894 3896 3898 3900 3902 3904 3906 3908 3910 3912 3914 3916 3918 3920 3922 3924 3926 3928 3930 3932 3934 3936 3938 3940 3942 3944 3946 3948 3950 3952 3954 3956 3958 3960 3962 3964 3966 3968 3970 3972 3974 3976 3978 3980 3982 3984 3986 3988 3990 3992 3994 3996 3998 4000 4002 4004 4006 4008 4010 4012 4014 4016 4018 4020 4022 4024 4026 4028 4030 4032 4034 4036 4038 4040 4042 4044 4046 4048 4050 4052 4054 4056 4058 4060 4062 4064 4066 4068 4070 4072 4074 4076 4078 4080 4082 4084 4086 4088 4090 4092 4094 4096 4098 4100 4102 4104 4106 4108 4110 4112 4114 4116 4118 4120 4122 4124 4126 4128 4130 4132 4134 4136 4138 4140 4142 4144 4146 4148 4150 4152 4154 4156 4158 4160 4162 4164 4166 4168 4170 4172 4174 4176 4178 4180 4182 4184 4186 4188 4190 4192 4194 4196 4198 4200 4202 4204 4206 4208 4210 4212 4214 4216 4218 4220 4222 4224 4226 4228 4230 4232 4234 4236 4238 4240 4242 4244 4246 4248 4250 4252 4254 4256 4258 4260 4262 4264 4266 4268 4270 4272 4274 4276 4278 4280 4282 4284 4286 4288 4290 4292 4294 4296 4298 4300 4302 4304 4306 4308 4310 4312 4314 4316 4318 4320 4322 4324 4326 4328 4330 4332 4334 4336 4338 4340 4342 4344 4346 4348 4350 4352 4354 4356 4358 4360 4362 4364 4366 4368 4370 4372 4374 4376 4378 4380 4382 4384 4386 4388 4390 4392 4394 4396 4398 4400 4402 4404 4406 4408 4410 4412 4414 4416 4418 4420 4422 4424 4426 4428 4430 4432 4434 4436 4438 4440 4442 4444 4446 4448 4450 4452 4454 4456 4458 4460 4462 4464 4466 4468 4470 4472 4474 4476 4478 4480 4482 4484 4486 4488 4490 4492 4494 4496 4498 4500 4502 4504 4506 4508 4510 4512 4514 4516 4518 4520 4522 4524 4526 4528 4530 4532 4534 4536 4538 4540 4542 4544 4546 4548 4550 4552 4554 4556 4558 4560 4562 4564 4566 4568 4570 4572 4574 4576 4578 4580 4582 4584 4586 4588 4590 4592 4594 4596 4598 4600 4602 4604 4606 4608 4610 4612 4614 4616 4618 4620 4622 4624 4626 4628 4630 4632 4634 4636 4638 4640 4642 4644 4646 4648 4650 4652 4654 4656 4658 4660 4662 4664 4666 4668 4670 4672 4674 4676 4678 4680 4682 4684 4686 4688 4690 4692 4694 4696 4698 4700 4702 4704 4706 4708 4710 4712 4714 4716 4718 4720 4722 4724 4726 4728 4730 4732 4734 4736 4738 4740 4742 4744 4746 4748 4750 4752 4754 4756 4758 4760 4762 4764 4766 4768 4770 4772 4774 4776 4778 4780 4782 4784 4786 4788 4790 4792 4794 4796 4798 4800 4802 4804 4806 4808 4810 4812 4814 4816 4818 4820 4822 4824 4826 4828 4830 4832 4834 4836 4838 4840 4842 4844 4846 4848 4850 4852 4854 4856 4858 4860 4862 4864 4866 4868 4870 4872 4874 4876 4878 4880 4882 4884 4886 4888 4890 4892 4894 4896 4898 4900 4902 4904 4906 4908 4910 4912 4914 4916 4918 4920 4922 4924 4926 4928 4930 4932 4934 4936 4938 4940 4942 4944 4946 4948 4950 4952 4954 4956 4958 4960 4962 4964 4966 4968 4970 4972 4974 4976 4978 4980 4982 4984 4986 4988 4990 4992 4994 4996 4998 5000 5002 5004 5006 5008 5010 5012 5014 5016 5018 5020 5022 5024 5026 5028 5030 5032 5034 5036 5038 504

定的大工业用电电价，项目取 0.65 元/kW·h，根据测算，项目年使用水量为 3.38 万吨，水价参照吉首市物价局下发的《关于调整吉首市城区供水价格实行居民生活用水阶梯水价的通知》（吉价〔2015〕18 号）中规定的水价，非居民用水 5 元/吨，经测算年水电费为 23.51 万元。

#### 5、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.5%估算。

#### 6、管理费用

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

则计算出本项目的运营成本如下：

项目成本测算表

单位：万元

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
永顺县城市公交枢纽建设项目	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬		78.00	79.56	81.15	82.77	84.43
	外购原材料						
	燃气动力		23.51	23.51	23.51	23.51	23.51
	维修费	-	134.99	134.99	134.99	134.99	134.99
	销项税	-	88.63	102.56	116.50	117.53	117.53
	税金及附加	-	111.16	127.17	143.18	144.66	144.66
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	-	11.39	13.25	15.10	15.23	15.23
	合计	-	447.68	481.04	514.43	518.69	520.35

续上表：

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
永顺县城市公交枢纽建设项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	86.12	87.84	89.60	91.39	93.22
	外购原材料					

	燃气动力	23.51	23.51	23.51	23.51	23.51
	维修费	134.99	134.99	134.99	134.99	134.99
	销项税	117.53	117.53	117.53	117.53	117.53
	税金及附加	144.66	144.66	144.66	144.66	144.66
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23
	合计	522.04	523.76	525.52	527.31	529.14

续上表：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
永顺县城市公交枢纽建设项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	95.08	96.98	98.92	100.90	102.92
	外购原材料					
	燃气动力	23.51	23.51	23.51	23.51	23.51
	维修费	134.99	134.99	134.99	134.99	134.99
	销项税	117.53	117.53	117.53	117.53	117.53
	税金及附加	144.66	144.66	144.66	144.66	144.66
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23
	合计	531.00	532.90	534.84	536.82	538.84

续上表：

项目	成本分类	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
永顺县城市公交枢纽建设项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	104.98	107.08	109.22	111.40	113.63
	外购原材料					
	燃气动力	23.51	23.51	23.51	23.51	23.51
	维修费	134.99	134.99	134.99	134.99	134.99
	销项税	117.53	117.53	117.53	117.53	117.53
	税金及附加	144.66	144.66	144.66	144.66	144.66
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23
	合计	540.90	543.00	545.14	547.32	549.55

续上表：

项目	成本分类	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
永顺县城市公交枢纽建设项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	115.90	118.22	120.58	122.99	125.45
	外购原材料					
	燃气动力	23.51	23.51	23.51	23.51	23.51



	维修费	134.99	134.99	134.99	134.99	134.99
	销项税	117.53	117.53	117.53	117.53	117.53
	税金及附加	144.66	144.66	144.66	144.66	144.66
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23
	合计	<b>551.82</b>	<b>554.14</b>	<b>556.50</b>	<b>558.91</b>	<b>561.37</b>

续上表：

项目	成本分类	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
永顺县城市公交枢纽建设项目	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	127.96	130.52	133.13	135.79	138.51	<b>3,164.24</b>
	外购原材料						-
	燃气动力	23.51	23.51	23.51	23.51	23.51	<b>705.30</b>
	维修费	134.99	134.99	134.99	134.99	134.99	<b>4,049.70</b>
	销项税	117.53	117.53	117.53	117.53	117.53	<b>3,481.00</b>
	税金及附加	144.66	144.66	144.66	144.66	144.66	<b>4,287.33</b>
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23	<b>450.95</b>
	合计	<b>563.88</b>	<b>566.44</b>	<b>569.05</b>	<b>571.71</b>	<b>574.43</b>	<b>16,138.52</b>

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 45,084.79 万元，预期总成本 16,138.52 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 28,946.27 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

永顺县城市公交枢纽建设项目共计划申请政府专项债券 12,000.00 万元，该项目已发行 2025 年湖南省政府专项债券（四期）3,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 4,200.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 3 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20% 进行估计，即假定 30 年期的融资利率为 2.42%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还。

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
永顺县城市公交枢纽建设项目	2025	-	12,000.00	-	12,000.00	84.27	84.27
	2026	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2027	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2028	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2029	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2030	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2031	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2032	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2033	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2034	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2035	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70

	2036	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2037	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2038	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2039	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2040	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2041	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2042	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2043	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2044	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2045	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2046	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2047	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2048	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2049	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2050	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2051	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2052	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2053	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2054	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2055	12,000.00	-	12,000.00	-	200.43	12,200.43
	小计		12,000.00	12,000.00		8,541.00	20,541.00

### （三）项目融资平衡情况

项目净收益即可用于融资平衡的资金为 28,946.27 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.41。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
永顺县城市公交枢纽建设项目	28,946.27	12,000.00	20,541.00	1.41

永顺县城市公交枢纽建设项目融资平衡情况已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

#### （四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.41	1.63
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.41	1.33

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 1.19，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 1.33，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

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

## 项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>72,083.52</b>	-	<b>10,795.00</b>	<b>16,203.73</b>	<b>1,139.47</b>	<b>1,324.77</b>	<b>1,510.08</b>	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>	<b>1,522.61</b>
1.1	资本金	<b>14,998.73</b>	-	10,795.00	4,203.73	-	-	-	-				
1.2	债券资金流入	<b>12,000.00</b>	-	-	12,000.00	-	-	-	-				
1.3	运营收入	<b>45,084.79</b>		-	-	1,139.47	1,324.77	1,510.08	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>63,878.68</b>	-	<b>10,795.00</b>	<b>16,203.73</b>	<b>732.38</b>	<b>765.74</b>	<b>799.13</b>	<b>803.39</b>	<b>805.05</b>	<b>806.74</b>	<b>808.46</b>	<b>810.22</b>
2.1	建设投资	<b>26,914.46</b>	-	10,795.00	16,119.46	-	-	-	-				
2.2	运营成本	<b>16,138.52</b>		-	-	447.68	481.04	514.43	518.69	520.35	522.04	523.76	525.52
2.3	融资利息	<b>8,541.00</b>	-	-	84.27	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70
2.4	债券本金	<b>12,284.70</b>					-	-	-	-	-	-	-
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>8,204.84</b>	-	-	-	<b>407.09</b>	<b>559.03</b>	<b>710.95</b>	<b>719.22</b>	<b>717.56</b>	<b>715.87</b>	<b>714.15</b>	<b>712.39</b>
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>		-	-	-	407.09	966.12	1,677.07	2,396.29	3,113.85	3,829.72	4,543.87	5,256.26

续上表：

序号	项目	运营期										
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	现金流入	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61
2	现金流出	812.01	813.84	815.70	817.60	819.54	821.52	823.54	825.60	827.70	829.84	832.02
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	527.31	529.14	531.00	532.90	534.84	536.82	538.84	540.90	543.00	545.14	547.32
2.3	融资利息	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	710.60	708.77	706.91	705.01	703.07	701.09	699.07	697.01	694.91	692.77	690.59
4	累计净现金流量	5,966.86	6,675.63	7,382.54	8,087.55	8,790.62	9,491.71	10,190.78	10,887.79	11,582.70	12,275.47	12,966.06

续上表：

序号	项目	运营期										
		2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	现金流入	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61
2	现金流出	834.25	836.52	838.84	841.20	843.61	846.07	848.58	851.14	853.75	12,856.41	1,059.56
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	549.55	551.82	554.14	556.50	558.91	561.37	563.88	566.44	569.05	571.71	574.43
2.3	融资利息	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	200.43
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,000.00	284.70
3	净现金流量	688.36	686.09	683.77	681.41	679.00	676.54	674.03	671.47	668.86	-11,333.80	463.05
4	累计净现金流量	13,654.42	14,340.51	15,024.28	15,705.69	16,384.69	17,061.23	17,735.26	18,406.73	19,075.59	7,741.79	8,204.84

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

### （一）潜在风险

#### 1、市场风险。

主要指因经济不景气带来客运市场需求下降，或因同类竞争项目竞争使得项目旅客运输规模、收费水平不能达到预期目标，难以实现运营收入目标和利润而导致的风险。

#### 2、技术风险。

主要指建设过程中工程技术不先进、技术采用不合理引起的项目建设工程问题、生产安全问题等造成的损失。

#### 3、工程风险。

主要指建设中工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长、生产事故等所造成的损失。

#### 4、资金风险。

主要指资金来源中断或供应不足，导致融资成本提高，工期延长，给建设和生产运营造成的财务损失。

#### 5、建设协作风险。

主要指投资项目所需要的原材料供给、给排水、供电供气、通讯、交通等主要外部协作配套条件发生重大变化，给建设和生产运营带来困难。

#### 6、社会风险。

由于建设投资对社会产生的不良影响而带来的社会冲突等。



## **（二）应对措施**

1、加强项目宣传，加深项目影响区域人们对新建汽车站的印象，广开客源。

2、加强与上级部门的联系衔接，确保申请资金按计划到位，以免延误计划工期。

3、加强与征用土地产权人的协调沟通，尽快落实好征地工作，并制订突发事件应急预案。

4、强化建设组织和管理，对工程建设进行封闭式管理，引导非工作人员远离建设现场，尽量避免在夜间施工。

5、加强安全生产管理。自觉坚持“安全第一、预防为主”的方针，认真贯彻执行《安全生产法》、《安全生产许可证条例》等法律法规的有关规定。强化安全生产责任制，把安全生产工作任务层层分解，落实到建设单位各个部门、各生产环节和各个岗位，严格监督检查，确保建设安全。

6、建立人员培训机制，加强重点岗位安全培训和服务培训，树立干部职工安全生产意识和服务意识，提高服务水平。聘请专业管理公司人员负责车站日常管理和运营，最大限度的保证投资效益。

## **七、还款保障措施**

1、根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项

债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指永顺县交通运输局。

主管部门负责按照交通基础设施专项债券项目工作要求并根据工程建设任务、成本等因素，建立本地区发行交通基础设施专项债券项目库，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，做好交通基础设施专项债券项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好交通基础设施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（九期）永顺县城市公交枢纽建设项目预期收益与融资平衡方案》盖章页)



2025 年 4 月 17 日

# 龙山县 2021 年华塘公租房建设项目 预期收益与融资平衡方案

龙山县 2021 年华塘公租房建设项目拟发行 2025 年专项债券总额 4,200.00 万元，本次发行 500.00 万元。具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	2025 年湖南省政府专项债券(九期)	500.00	30	龙山县住房和城乡建设局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

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

2023 年，龙山县全年地区生产总值 112.34 亿元，比上年增长 4.5%。其中，第一产业增加值 28.33 亿元，增长 3.7%；第二产业增加值 20.75 亿元，增长 0.5%；第三产业增加值 63.25 亿元，增长 6.3%。

#### I.龙山县 2021 年-2023 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	109.37	116.13	118.08
居民人均可支配收入（元）	18,700.00	19901.00	21067.00
一般预算收入（亿元）	9.91	12.05	12.49
政府性基金收入（亿元）	9.74	2.74	1.63
其中：国有土地出让收入（亿元）	9.36	2.47	1.42
政府性基金支出（亿元）	15.28	14.26	7.62
其中：国有土地出让支出（亿元）	9.36	1.66	0.28

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

龙山县 2021 年华塘公租房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
龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	项目概算投资为 10,556.64 万元；项目地点位龙山县城岳麓大道龙山县第一人民医院东北侧；建设期为 2023 年 5 月至 2025 年 12 月。	项目规划总用地面积 10383 平方米（合 15.57 亩），建筑占地面积 1582 平方米，总建筑面积约 35347 平方米，主要包括：1 栋 22 层公租房建筑的建设，同时包括公租房周边供电、给排水及消防等配套设施的建设。 项目建成后可提供公共租赁住房 546 套，设地上车位 82 个，地下车位 76 个。	龙山县住房和城乡建设局	《关于龙山县 2021 年华塘公租房建设项目可行性研究报告的批复》（龙发改投[2021]151 号）； 《建设用地规划许可证》（433130202200017） 《建设工程规划许可》（433130202200043） 4、《关于龙山县 2021 年华塘公租房建设项目初步设计审查的批复》（龙建初设审字[2022]03 号）； 5、《关于龙山县 2021 年华塘公租房建设项目概算总投资的批复》（龙发改投[2022]05 号） 6、《建筑工程施工许可证》（433130202208300102）

本期债券募集资金不用于偿还棚改债务，不用于货币化安置，不用于政策性补贴，不用于土地储备及房地产项目。

龙山县 2021 年华塘公租房建设项目已经通过湖南南燕律师事务所合法性审查。

## 二、社会经济效益分析

### （一）社会效益分析

#### 1.有利于缓解龙山县“住房难”困境

公租房概念的提出，现实意义在于帮助“夹心层”解决住房难，其更广泛的意义，则在于国家保障体系同时面向“非低收入群体”着力的理念转变。这样的转变，其出发点是政府认可那些非传统意义上的低收入群体也需要政府的帮助，现今

通过公租房帮助“夹心层”解决住房难。龙山县正面临着职工住房困难问题，这也在一定程度上制约了城镇各行业的发展。而今相关政策允许社会投资公租房，但必须明确纳入当地政府年度实施计划，并接受统一管理，为让外来就业职工等夹心层群体感受到党和政府的关爱，项目单位按照相关政策要求提出了本项目的建设，在为龙山县经济社会发展作贡献的同时，更有效地解决了龙山县职工住房问题。因此，项目建设是贯彻落实公租房建设有关政策和措施的现实需要。

## **2.推动城乡融合发展的需要**

公共租赁住房政策，不失为通过扶持弱势群体政策谋求政治的稳定和社会和谐的一个良策。本项目实施可解决部分城市新就业职工等夹心层群体的居住问题，使他们安居乐业，因此项目建设是构建和谐社会的必然要求。有利于促进龙山县城乡融合发展。

### **（二）经济效益分析**

公租房不仅可以解决广大龙山县新就业职工等夹心层群体的居住问题，善投资环境，公租房建设以及其他方面的大力度民生投入，将推动当地形成良好的社还能进一步改会生态，有助于新生代大学生和外来务工人员生活上安顿、工作上安心，这对许多企业尤其是那些劳动密集型企业来说，无疑是一个长期的“利好”消息，这又将推动当地经济社会又好又快发展。因此，项目建设是促进消费、改善投资环境的有效措施。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目合规性**

本项目符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

#### **2、项目成熟度**

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

### **（四）债券需求合理性分析**

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本年度项目专项债券资金需求 4,200.00 万元在合理范围内。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

经龙山县财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和实



施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

**(六) 项目存续期**

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，设计年限为 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 30 年。

**(七) 项目绩效目标**

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

项目绩效目标	项目规划总用地面积 10383 平方米（合 15.57 亩），建筑占地面积 1582 平方米，总建筑面积约 35347 平方米，主要包括：1 栋 22 层公租房建筑的建设，建筑面积 30631 平方米（含物业管理用房、业主活动用房等）；同时包括公租房周边供配电、给排水及消防等配套设施的建设。项目建成后可提供公共租赁住房 546 套，设地上车位 82 个，地下车位 76 个。				
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	用地面积	亩	15.57
			总建筑面积	m2	35347
			租赁用房	套	546
			车位数	个	158

		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	2025 年 12 月	2025 年 12 月
		成本指标	预算控制	万元	≤10,556.64
	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	
		社会效益指标	改善居住环境	改善项目区居住环境	
			促进行业发展	促进住房保障事业发展	
		生态效益指标	改善生活环境	改善居民群众的生产生活条件。	
		可持续影响指标	促进社会和谐发展	提高社区服务水平和设施条件,促进社会和谐稳定	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%
	<p><b>偿债风险</b></p> <p>风险描述：项目主要收益来源于公租房租赁收入、物业收入、停车收入等获得收益。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。</p> <p>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。</p>				

### 三、项目概算总投资及资金筹措方案

#### (一) 概算总投资依据

##### 1、土建工程

(1)《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);

(2)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》(湘建价[2020]56号);

(3)《湖南省政府投资项目估算指标》(2017)54号;

(4)湖南省建设工程造价管理总站《关于机械费调整及有关问题的通知》(湘建价市〔2020〕46号);

(5)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);

(6)主要材料价格按《湘西地区建设造价》有关价格执行,设备采用现行市场价;

(7)国家现行的政策法规及建设单位提供的有关资料;

##### 2、其他费用

(1)本项目土地暂时按 30 万元/亩计。

(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“国家财政部财建[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) 工程设计费按“国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10 号)”估算；

(6) 环境影响评价费按“计价格[2002]125 号”估算；

(7) 招标代理费按“湘招协[2015]6 号”估算；

(8) 劳动安全卫生评审费按“建标〔2007〕164 号”估算；

(9) 场地准备及临时设施费按“建标〔2007〕164 号”估算；

(10) 工程保险费按工程费的 0.3%估算；

(11) 工程造价咨询费按“湘建价协〔2016〕25 号”估算。

## **(二) 项目投资概算**

概算总投资 10556.64 万元(概算总投资汇总表见附件)，其中:工程建设费用 8381.38 万元，工程建设其他费用 1258.11 万元，预备费 917.15 万元。

## 项目投资概算表

附件

### 龙山县2021年华塘公租房建设项目概算总投资汇总表

工程名称：龙山县2021年华塘公租房建设项目

单位：万元

序号	项目名称	单位	数量	送审造价（万元）	审核造价		审定经济指标	占总投资比例	备注
				送审造价（万元）	审定造价（万元）	造价增减（万元）			
一	工程建设费用	m2	35347.00	8377.27	8381.38	4.11	2371.17	79.39%	
1	主体工程	m2	35347.00	7527.93	7634.26	106.33	2159.81	72.32%	
1.1	地下室	m2	3816.00	1263.56	1278.15	14.59	3349.45	12.11%	
1.2	地上部分	m2	31531.00	6264.37	6356.11	91.74	2015.83	60.21%	
2	总图	m2	8801.00	849.34	747.12	-102.22	848.90	7.08%	
2.1	土方工程	m3	103530.00	341.70	310.59	-31.11	30.00	2.94%	
2.2	场区道路	m2	5720.65	129.64	160.18	30.54	280.00	1.52%	
2.3	室外排水管网工程	m2	8801.00	95.00	61.61	-33.39	70.00	0.58%	
2.4	室外供配电工程	m2	8801.00	128.00	105.61	-22.39	120.00	1.00%	
2.5	室外消防工程	m2	8801.00	35.00	35.20	0.20	40.00	0.33%	
2.6	园林绿化费及景观	m2	3080.35	120.00	73.93	-46.07	240.00	0.70%	
二	工程建设其他费			1302.10	1258.11	-43.99		11.92%	
1	土地购置费	万元	8381.38	468.00	468.00	0.00		4.43%	参研金额计入
2	建设单位管理费	万元	8381.38	107.23	120.58	13.35		1.14%	财建[2016]504号

工程名称：龙山县2021年华塘公租房建设项目

单位：万元

序号	项目名称	单位	数量	送审造价（万元）	审核造价		审定经济指标	占总投资比例	备注
				送审造价（万元）	审定造价（万元）	造价增减（万元）			
3	工程勘察勘探费	万元	8381.38	37.70	33.53	-4.17		0.32%	计价格[2002]10号 2002工程勘察设计收费标准
4	工程测绘费	万元	8381.38	10.05	0.00	-10.05		0.00%	不计
5	设计费	万元	8381.38	195.19	156.08	-39.11		1.48%	计价格[2002]10号 2002工程勘察设计收费标准
6	工程监理费	万元	8381.38	134.87	148.00	13.13		1.40%	湘监协[2016]2号
7	城建配套及报建费	万元	8381.38	96.34	93.45	-2.89		0.89%	湘价费[2008]143号
8	工程质量检测费	万元	8381.38	13.40	20.95	7.55		0.20%	湘建价[2009]3号
9	施工图审查费	万元	8381.38	3.84	3.39	-0.45		0.03%	湘价服[2015]861号
10	工程造价咨询费	万元	8381.38	41.89	24.13	-17.75		0.23%	湘建价协[2016]25号 湘价服[2013]131号
11	工程保险费	万元	8381.38	25.13	25.14	0.01		0.24%	工程费*0.3%
12	劳动安全卫生评审费	万元	8381.38	16.75	8.38	-8.37		0.08%	工程费*0.1%
13	场地准备费及临时设施费	万元	8381.38	41.89	41.91	0.02		0.40%	工程费*0.5%
14	竣工图编制费	万元	8381.38	10.79	0.00	-10.79		0.00%	不计
15	环境影响评价费	万元	8381.38	14.66	7.08	-7.58		0.07%	计价格[2002]125号 湘价服[2013]131号
16	招标代理费	万元	8381.38	34.35	21.87	-12.47		0.21%	湘招协[2015]6号

## 龙山县2021年华塘公租房建设项目概算总投资汇总表

工程名称：龙山县2021年华塘公租房建设项目

单位：万元

序号	项目名称	单位	数量	送审造价（万元）	审核造价		审定经济指标	占总投资比例	备注
				送审造价（万元）	审定造价（万元）	造价增减（万元）			
17	公共资源交易服务费	万元	8381.38	7.54	1.60	-5.94		0.02%	湘发改价费〔2019〕366号
18	人防易地建设费	万元	8381.38	39.36	64.58	25.22		0.61%	湘价费(2014)60号 湘发改价费(2016)405号
19	可行性研究报告编制费	万元	8381.38	3.11	19.44	16.33		0.18%	计价格[1999]1283号
三	预备费			925.69	917.15	-8.54		8.69%	
1	基本预备费	万元	9639.49	462.84	458.57	-4.27		4.34%	(一+二-土地购置费)*5%
2	价差预备费	万元	9639.49	462.84	458.57	-4.27		4.34%	(一+二-土地购置费)*5%
四	建设期贷款利息			195.00	0.00	-195.00		0.00%	资金来源为县财政自筹，贷款利息不计
五	建设项目概算总投资	m2	35347.00	10800.05	10556.64	-243.41	2986.57	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。

龙山县 2021 年华塘公租房建设项目总投资 10,556.64 万元，2025 年投入金额 5,806.16 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	2023 年	2024 年	2025 年
龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	10,556.64	1,055.66	3,694.82	5,806.16

投资分月计划表

2025 年度，龙山县 2021 年华塘公租房建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目/月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
投资金额	58.06	116.12	290.31	406.43	580.62	754.80
其中：专项债券金额					500.00	800.00
项目/月份	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额	928.98	812.86	406.43	290.31	58.06	5,806.16
其中：专项债券金额	800.00	700.00	300.00			4,200.00

### （三）资金筹措方案

龙山县 2021 年华塘公租房建设项目建设所需资金来源为财政资金及发行政府专项债券。项目总投资 10,556.64 万元，其中：财政资金 6,356.64 万元，占投资总额的 60%，拟申请发行政府专项债券 4,200.00 万元。本次拟申请发行政府



专项债券 500.00 万元，占投资总额的 40%。

### 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
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	10,556.64	6,356.64	0	500.00		3700.00			30

## 四、项目收入和成本预测

### (一) 项目预期收入测算依据

本项目收入来源主要为公租房租赁收入、物业收入、停车收入等获得收益。

#### 1、公租房租赁收入及物业收入

(1) 出租率：根据《湖南省公共租赁住房管理办法》要求：“期末分配入住率应达到 90%以上；单个项目竣工后一年内分配入住率应达到 90%以上”，出于谨慎性原则，项目出租率前三年可出租面积的 90%。第四年及以后为 95%。根据谨慎性原则，每三年租金年增长率为 5%。

#### (2) 公租房出租价格及物业收费价格：

根据龙山县土城坝公租房 2022 年实施方案、2023 年实施方案，租金标准：4 元/平方米/月。物业管理费：1.2 元/平方米/月。出于谨慎性原则，项目出租率前三年可出租面积的 90%。第四年及以后为 95%。根据谨慎性原则，每三年物业费增长率为 5%。

参考案例一：《2023 年龙山县公租房（土城坝）第五次实物配租实施方案公示》（[https://www.xxls.gov.cn/zwgk/xzfxxgkml/gggs/202307/t20230706\\_2035635.html](https://www.xxls.gov.cn/zwgk/xzfxxgkml/gggs/202307/t20230706_2035635.html)）



龙山县人民政府  
WWW.XXLS.GOV.CN

请输入您要搜索的内容...

首页

政务公开

政务服务

互动交流

龙山概况

首页 > 政务公开 > 法定主动公开内容 > 公告公示

### 2023年龙山县公租房（土城坝）第五次实物配租实施方案公示

来源：龙山县住房保障服务中心 作者： 发布时间：2023-07-06 13:18:49 字体大小：A<sup>+</sup> A<sup>-</sup> A

为确保我县公共租赁住房实物配租工作规范、有序进行，做到公开、公平、公正，根据《湖南省公共租赁住房管理办法》（湘建保〔2021〕188号）、《湘西自治州公共租赁住房管理办法》（州住建发〔2022〕124号）等文件精神，特制定本分配方案。

#### 一、配租房源

本次公共租赁住房实物配租房源均在土城坝公租房小区，共计183套，户型为单间、一室一厅。具体分布情况为：6栋单间11套，4栋一单元单间19套，13栋一室一厅51套，8栋一室一厅30套，12栋一室一厅35套，9栋一室一厅37套。房屋现状为毛坯房，需租户自行装修。租金标准：4元/平方米/月。物业管理费：1.2元/平方米/月。

#### 二、配租对象

配租对象为2023年2月16日至3月20日申报，并经县相关部门联合审查符合保障条件的我县本地低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员183户。

## 参考案例二：

《2022 年龙山县公租房（土城坝）第五次实物配租实施方案公示》（[https://www.xxls.gov.cn/zwgk/xzfxgkml/tzgg/202207/t20220722\\_1914922.html](https://www.xxls.gov.cn/zwgk/xzfxgkml/tzgg/202207/t20220722_1914922.html)）

**龙山县人民政府**  
WWW.XXLS.GOV.CN

请输入您要搜索的内容...

[首页](#)[政务公开](#)[政务服务](#)[互动交流](#)[龙山概况](#)

[首页](#) > [政务公开](#) > [法定主动公开内容](#) > [通知公告](#)

### 2022年土城坝公租房第三次实物配租实施方案公示

来源：龙山县住房保障服务中心 作者： 发布时间：2022-07-22 12:56:15 字体大小：[A](#) [A](#) [A](#)

为确保我县公共租赁住房实物配租工作规范、有序进行，做到公开、公平、公正，根据《湖南省公共租赁住房管理办法》（湘建保〔2021〕188号）、《湘西自治州公共租赁住房分配和运营管理办法》（州住建发〔2018〕81号）等文件精神，特制定本分配方案。

一、配租房源

本次公共租赁住房实物配租房源均在土城坝公租房小区，共计201套。具体分布在2栋、3栋、4栋，其中单间10套、一室一厅3套、两室一厅188套。房屋现状为毛坯房，需租户自行装修。租金标准：4元/平方米/月。物业管理费：1.2元/平方米/月。

二、配租对象

配租对象为2022年7月以前经县相关部门联合审查符合保障条件，且已经公示的我县本地低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工及在城镇稳定就业的外来务工人员。

## 2、项目停车收入

本项目停车位为 158 个，第一年使用率为 70%，第二年使用率为 80%，从第三年开始每年使用率为 90%，停车费单价如下：

根据湖南省发展和改革委员会印发的《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217 号）规定：对部分城区道路临时停车泊位进行收费，收费时段为每天 7 点至 22 点，前 30 分钟免费，超过 30 分钟按每半小时进

行计费，中心区域每半小时收费 2.5 元，一般区域每半小时收费 2 元，每车单次单日最高收费限额 40 元。根据谨慎性原则，设定每个车位平均每天停车费为 25 元。

根据国务院办公厅转发国家发展改革委等部门《关于推动城市停车设施发展意见的通知》(国办函〔2021〕46 号)，为了能够符合当下社会正常运行的效率，关于停车收费的问题会迎来全新的改革，将由早期的政府定价变更为通过市场因素来决定价格。根据谨慎性原则，每三年价格年增长率为 5%。

### **项目收入预测**

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 12,748.55 万元，具体收入预测情况如下表所示。

项目预期收入测算表

(单位: 万元)

序号	收入项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	预期收入合计	12,748.55	299.43	324.88	339.29	356.26	356.26	356.26	374.07	374.07	374.07	392.78
1	公租房	6,073.52	152.70	161.18	161.18	169.24	169.24	169.24	177.70	177.70	177.70	186.59
	单价 (元/m <sup>2</sup> · 月)		4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	4.63
	面积 (m <sup>2</sup> )		35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00
	出租率		0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	停车位收入	4,852.98	100.92	115.34	129.76	136.25	136.25	136.25	143.06	143.06	143.06	150.21
	单价		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94
	出租率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	车位数量		158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00
3	物业收入	1,822.06	45.81	48.35	48.35	50.77	50.77	50.77	53.31	53.31	53.31	55.98
	面积		31,812.30	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65
	单价		1.20	1.20	1.20	1.26	1.26	1.26	1.32	1.32	1.32	1.39

续上表

序号	收入项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	预期收入合计	12,748.55	392.78	392.78	412.41	412.41	412.41	433.04	433.04	433.04	454.69	454.69
1	公租房	6,073.52	186.59	186.59	195.92	195.92	195.92	205.71	205.71	205.71	216.00	216.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ·月）		4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	5.11	5.11	5.11	5.36	5.36
	面积（m <sup>2</sup> ）		35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00
	出租率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	停车位收入	4,852.98	150.21	150.21	157.72	157.72	157.72	165.61	165.61	165.61	173.89	173.89
	单价		28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50	33.50
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	车位数量		158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00
3	物业收入	1,822.06	55.98	55.98	58.78	58.78	58.78	61.71	61.71	61.71	64.80	64.80
	面积		33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65
	单价		1.39	1.39	1.46	1.46	1.46	1.53	1.53	1.53	1.61	1.61

续上表

序号	收入项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	预期收入合计	12,748.55	454.69	477.42	477.42	477.42	501.29	501.29	501.29	526.36	526.36	526.36
1	公租房	6,073.52	216.00	226.80	226.80	226.80	238.14	238.14	238.14	250.05	250.05	250.05
	单价(元/m <sup>2</sup> ·月)		5.36	5.63	5.63	5.63	5.91	5.91	5.91	6.21	6.21	6.21
	面积 (m <sup>2</sup> )		35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00
	出租率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	停车位收入	4,852.98	173.89	182.58	182.58	182.58	191.71	191.71	191.71	201.30	201.30	201.30
	单价		33.50	35.18	35.18	35.18	36.94	36.94	36.94	38.78	38.78	38.78
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	车位数量		158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00
3	物业收入	1,822.06	64.80	68.04	68.04	68.04	71.44	71.44	71.44	75.01	75.01	75.01
	面积		33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65
	单价		1.61	1.69	1.69	1.69	1.77	1.77	1.77	1.86	1.86	1.86

## （二）项目成本测算依据

本项目的成本包括工资及福利、修理费、经纪服务费、其他费用、税费等。

1、本项目配备物业经理 1 人，安保 2 人，保洁 1 人，维修 1 人，根据《湖南省统计年鉴 2023 年》其他服务业就业人员年平均工资中租赁和商业服务业的年工资 50,280.00 元，本项目工作人员年工资暂按 5 万元进行估算，以后每 3 年按上一阶段上涨 5%计取。

局 编 总队		湖南统计年鉴 2023	中国统计出版社 China Statistics Press		
公共设施管理业	Management of Public Establishment	62540	65981	90507	
土地管理业	Land Management	108252	94622	24143	
居民服务、修理和其他服务业	Resident Services and Other Services	78467	82559	51996	
居民服务业	Resident Services	89624	87990	66412	
机动车、电子产品和日用产品修理业	Motor,Electronic Products and Daily Products Repair Service	61327	72270	43064	
其他服务业	Other Services	50280	74705	42071	
教育	Education	97444	106244	90220	
卫生和社会工作	Health and Social Work	123537	129887	83918	
卫生	Health	125755	131040	85562	
社会工作	Social Work	67249	83214	47137	
文化、体育和娱乐业	Culture, Sports and Entertainment	113500	120588	74374	
新闻和出版业	Journalism and Publishing Activities	153180	128201	138882	
广播、电视、电影和影视录音制作业	Broadcasting, Movies, Television and Audiovisual Activities	174126	170736	36588	
文化艺术业	Culture and Art	75532	85583	56968	
体育	Sports Activities	83928	119234		
娱乐业	Entertainment	62871	79604	30000	

2、维修费：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）规定及项目实际情况，按固定资产原值的 0.5%暂估。

3、经纪服务费：参照《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格〔1995〕971 号）“房屋买卖代理收费，按成交价格总额的 0.5 % -2.5 % 计收”、《武汉市物



价局、市房管局关于规范房地产经纪服务收费的通知》（武价房服〔2013〕120号）“房屋居间买卖收费由买卖双方与房地产经纪机构在房屋成交价格总额 0.5%-2.5%的范围内协商确定、房屋居间租赁收费无论成交租赁期长短均按照半个月至一个月成交租金标准”，本项目标准厂房、仓库、食堂出租经纪服务费暂按收入的 1%计取。

4、其他管理费：根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定及项目实际情况，取前 1-3 项费用之和的 10%。

5、税费：房屋租赁、停车位租赁收入等按 9%计征增值税，物业服务收入按 6%计征增值税；项目城建税、教育费附加分别按增值税的 5%、5%计算，根据税法规定，按房屋出租收入 12%计取房产税，项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

### **（三）项目成本预测**

债券存续期内运营成本及附加为 3,798.53 万元，预测情况如下表所示。

## 项目运营成本及税费测算表

（单位：万元）

编号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	预期成本	3,798.53	105.71	108.55	110.28	113.49	113.49	113.49	116.86	116.86	116.86	120.40
1	工资及福利费	943.34	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94
	增幅（6.1%/3 年）		1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.16
2	维护维修费	1,257.15	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91
3	经济服务费	60.74	1.53	1.61	1.61	1.69	1.69	1.69	1.78	1.78	1.78	1.87
4	其他管理费用	226.12	6.84	6.85	6.85	6.98	6.98	6.98	7.12	7.12	7.12	7.27

续上表

编号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	预期成本	3,798.53	120.40	120.40	124.11	124.11	124.11	128.01	128.01	128.01	132.11	132.11
1	工资及福利费	943.34	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50	33.50
	增幅（6.1%/3 年）		1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34	1.34
2	维护维修费	1,257.15	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91
3	经济服务费	60.74	1.87	1.87	1.96	1.96	1.96	2.06	2.06	2.06	2.16	2.16
4	其他管理费用	226.12	7.27	7.27	7.43	7.43	7.43	7.59	7.59	7.59	7.76	7.76

续上表

编号	项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	预期成本	3,798.53	132.11	136.41	136.41	136.41	140.93	140.93	140.93	145.67	145.67	145.67
1	工资及福利费	943.34	33.50	35.18	35.18	35.18	36.94	36.94	36.94	38.78	38.78	38.78
	增幅（6.1%/3 年）		1.34	1.41	1.41	1.41	1.48	1.48	1.48	1.55	1.55	1.55
2	维护维修费	1,257.15	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91
3	经济服务费	60.74	2.16	2.27	2.27	2.27	2.38	2.38	2.38	2.50	2.50	2.50
4	其他管理费用	226.12	7.76	7.94	7.94	7.94	8.12	8.12	8.12	8.32	8.32	8.32
5	税金及附加	1,311.18	46.79	49.13	49.13	49.13	51.58	51.58	51.58	54.16	54.16	54.16

## 五、项目融资平衡

### （一）项目净收益

龙山县 2021 年华塘公租房建设项目预期总收入 12748.55 万元，预期总成本 3,798.53 万元。项目净收益 8950.02 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

龙山县 2021 年华塘公租房建设项目本次拟申请政府专项债券 500 万元，未来拟发行 3,700.00 万元，根据 2025 年 3 月 30 年期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%，偿债方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

龙山县 2021 年华塘公租房建设项目还本付息情况如下：

## 还本付息情况表

(单位: 万元)

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	发行利率	应付利息	还本付息合计
2025 年 4 月		500.00		500.00	2.42%		
2025 年 6 月	500.00	3,700.00		4,200.00	2.42%		
2025 年 10 月	4,200.00			4,200.00	2.42%	6.05	6.05
2025 年 12 月	4,200.00			4,200.00	2.42%	44.77	44.77
2026 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2027 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2028 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2029 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2030 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2031 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2032 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2033 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2034 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2035 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2036 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2037 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2038 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2039 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2040 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2041 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2042 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2043 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2044 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2045 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2046 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2047 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2048 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2049 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2050 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2051 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2052 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2053 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2054 年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2055 年 4 月	4,200.00		500.00	3,700.00	2.42%	6.05	506.05
2055 年 6 月	3,700.00		3,700.00		2.42%	44.77	3,744.77
合计						3,049.20	7,249.20

### （三）项目融资平衡情况

龙山县 2021 年华塘公租房建设项目偿债资金来源为公租房租赁收入、物业收入、停车收入等获得收益，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 8950.02 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
龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	8950.02	4,200.00	7,249.20	1.23

项目融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）所有有限责任公司审计。

### （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	1.06	1.23	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.23	1.18

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍率为 1.06，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率为 1.18，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### **（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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	23,305.78	1,055.66	3,694.82	5,806.15	300.03	324.88	339.29	356.26	356.26	356.26
1	资本金流入	6,357.23	1,055.66	3,694.82	1,606.15	0.60					
2	融资资金流入	4,200.00	0.00		4,200.00						
3	运营期现金流入	12,748.55				299.43	324.88	339.29	356.26	356.26	356.26
二	现金流出	21,553.54	1,055.66	3,694.82	5,806.15	207.35	210.19	211.92	215.13	215.13	215.13
1	建设期资金流出	10,505.81	1,055.66	3,694.82	5,755.33						
2	运营期资金流出	2,487.35	0.00			75.28	75.37	75.37	76.83	76.83	76.83
3	融资还本付息	7,249.20	0.00		50.82	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64
4	税金及附加	1,311.18	0.00			30.43	33.18	34.91	36.66	36.66	36.66
三	现金净流量	1,752.24	0.00		0.00	92.68	114.69	127.37	141.13	141.13	141.13
四	期末累计现金结存		0.00	0.00	0.00	92.68	207.37	334.74	475.87	617.00	758.13

续上表

序号	项目	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	现金流入	23,305.78	374.07	374.07	374.07	392.78	392.78	392.78	412.41	412.41	412.41	433.04	433.04	433.04
1	资本金流入	6,357.23												
2	融资资金流入	4,200.00												
3	运营期现金流入	12,748.55	374.07	374.07	374.07	392.78	392.78	392.78	412.41	412.41	412.41	433.04	433.04	433.04
二	现金流出	21,553.54	218.50	218.50	218.50	222.04	222.04	222.04	225.75	225.75	225.75	229.65	229.65	229.65
1	建设期资金流出	10,505.81												
2	运营期资金流出	2,487.35	78.37	78.37	78.37	79.98	79.98	79.98	81.68	81.68	81.68	83.46	83.46	83.46
3	融资还本付息	7,249.20	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64
4	税金及附加	1,311.18	38.49	38.49	38.49	40.42	40.42	40.42	42.44	42.44	42.44	44.56	44.56	44.56
三	现金净流量	1,752.24	155.57	155.57	155.57	170.74	170.74	170.74	186.66	186.66	186.66	203.38	203.38	203.38
四	期末累计现金结存		913.70	1,069.27	1,224.84	1,395.58	1,566.32	1,737.06	1,923.72	2,110.38	2,297.04	2,500.42	2,703.80	2,907.18



接上表

序号	项目	合计	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现金流入	23,305.78	454.69	454.69	454.69	477.42	477.42	477.42	501.29	501.29	501.29	526.36	526.36	526.36
1	资本金流入	6,357.23												
2	融资资金流入	4,200.00												
3	运营期现金流入	12,748.55	454.69	454.69	454.69	477.42	477.42	477.42	501.29	501.29	501.29	526.36	526.36	526.36
二	现金流出	21,553.54	233.75	233.75	233.75	238.05	238.05	238.05	242.57	242.57	242.57	247.31	247.31	4,396.49
1	建设期资金流出	10,505.81												
2	运营期资金流出	2,487.35	85.32	85.32	85.32	87.29	87.29	87.29	89.35	89.35	89.35	91.51	91.51	91.51
3	融资还本付息	7,249.20	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	4,250.82
4	税金及附加	1,311.18	46.79	46.79	46.79	49.13	49.13	49.13	51.58	51.58	51.58	54.16	54.16	54.16
三	现金净流量	1,752.24	220.94	220.94	220.94	239.37	239.37	239.37	258.73	258.73	258.73	279.05	279.05	-3,870.13
四	期末累计现金结存		3,128.12	3,349.05	3,569.99	3,809.36	4,048.73	4,288.10	4,546.83	4,805.55	5,064.28	5,343.33	5,622.37	1,752.24

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公租房租赁收入、物业收入、停车收入。

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**

本项目主管部门是龙山县住房和城乡建设局。

主管部门负责按照专项债券工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，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，做好项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好保专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（本页无正文，为《龙山县 2021 年华塘公租房建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



龙山县财政局



龙山县住房和城乡建设局

2025 年 4 月 17 日