

湖南省娄底市 2025 年专项债券  
项目预期收益与融资平衡方案

湖南省娄底市 2025 年专项债券共涉及项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 8,000.00 万元，其中娄底市本级 4,300.00 万元，涟源市 3,700.00 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	序号	项目名称	本次发行金额	发行期限
娄底市本级	1	娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A 区）	4,300.00	20
涟源市	2	涟源市新能源汽车充电桩建设项目	1,700.00	15
涟源市	3	涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目	2,000.00	30
合计		-	8,000.00	-



娄底市市本级 2025 年专项债券  
娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施  
项目（A 区）  
预期收益与融资平衡方案

娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A 区）  
拟发行专项债券 14,000.00 万元，本次发行金额 4,300.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A 区）	2025 年湖南省政府专项债券（八期）	4,300.00	20 年	娄底经济技术开发区管理委员会

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

娄底市是湖南省重要的省辖地级市，位于湖南地理几何中心，是湘博会永久举办地，是湖南重要的工业城市，湖南能源，区域级流通节点城市，原材料战略储备基地，是环长株潭城市群的重要组成部分，被誉为“湘中明珠”。辖娄星区、冷水江市、涟源市、双峰县、新化县等3区县、2市，总面积8117平方公里。据传，天上二十八星宿中的“娄星”和“氐星”在这里交相辉映，故而得名。

娄底是被后世尊为“战神”的中华民族三大始祖之一蚩尤的故里，是湖湘文化的主要发源地之一，有梅山龙宫、曾国藩故居、紫鹊界梯田、湄江国家地质公园四个国家级4A旅游景区，是湘中的新兴旅游目的地。此外娄底拥有国家森林城市、全国绿化模范城市、中国优秀旅游城市、国家园林城市、国家卫生城市、中国十大宜居城市等荣誉称号。

娄底区位优势，交通便捷。地处湖南几何中心，是南北通达、东西连贯的要衢，是环长株潭城市群一小时经济圈的重要城市。沪昆铁路和沪昆高铁横穿东西，洛湛铁路和娄邵铁路纵贯南北，成为湖南重要的“十字型”铁路枢纽。沪昆高速公路、娄怀高速、长韶娄高速公路、二广高速公路、娄衡高速公路、益娄高速相继

全面贯通，娄底大道、龙琅高速、娄醴高速相继规划开工建设，娄底即将步入“高速”时代。娄底通用机场建设进入准备阶段，随着高速、高铁、航空等基础建设的全面推进，娄底已成为环长株潭城市群中极具发展潜力与活力的重要节点城市。

娄底市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	1885.8	2020.5	2131.63
城乡居民人均可支配收入	2.55	2.71	2.85
一般预算收入	91.71	91.7	87.39
政府性基金收入	85.58	66.19	33.24
其中：国有土地出让收入	82.58	64.5	31.72
政府性基金支出	160.24	118.4	116.88
其中：国有土地出让支出	65.63	48.81	21.16

娄底市本级 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般预算收入	41.59	43.91	40.02
政府性基金收入	62.75	41.26	18.03
其中：国有土地出让收入	61.05	40.11	17.13
政府性基金支出	85.4	48.26	62.25
其中：国有土地出让支出	46.13	33.41	15.26

注：以上数据源自娄底市统计局和娄底市财政局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）	项目总投资28,540.52万元。建设地点位于娄底市创新四街与华星路交叉口位置。本项目预计建设期为2024年6月-2026年5月。	新建项目总建筑面积为69502.2m²，计容建筑面积为126622.2 m²，建设内容为1#科研楼、2#消防设施用房、3#、4#、5#、6#丁类单层厂房组成，配套建设道路，完善园区给排水、消防、供配电等基础设施。建筑结构设计安全等级为二级，结构形式为框架结构和门式钢架结构，抗震设防烈度为六度，设防类别为丙类，地上耐火等级为二级:设计工作年限50年。	娄底经济技术开发区管理委员会	1、娄底经济技术开发区发展和改革局《关于娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）可行性研究报告的批复》（娄经开发改〔2024〕6号）； 2、娄底经济技术开发区开发建设局《关于娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）（标准厂房部分）初步设计的批复》（娄经开建复〔2024〕8号）； 3、《关于娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）概算的批复》（娄经开发改〔2024〕21号）； 4、《建设用地规划许可证》（地字第CRZ202411号）； 5、《建设工程规划许可证》（建字第CRZ202411号）； 6、《建筑工程施工许可证》（编号：431301202406250301）。

娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）已经通过湖南金凯华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、经济增长：通过建设先进磁性材料产业园，可以促进当地经济的增长。随着产业园的建成和投产，会吸引更多的投资和企业进驻，形成产业集聚效应，推动当地经济的发展。

2、产业升级：产业园的建设可以促进磁性材料产业的升级和转型，提高产业的附加值和技术水平。这有助于推动传统产业的升级和新兴产业的发展，进一步优化当地的产业结构。

3、就业创造：产业园的建设可以创造大量的就业机会，包括直接就业和间接就业。产业园建成后，将需要大量的工作人员来从事生产、管理、销售等工作，这将为当地居民提供更多的就业机会。

4、技术创新：产业园的建设可以促进技术创新和研发，推动磁性产业的技术进步和产品升级。这将有助于提高企业的核心竞争力，推动产业的可持续发展。

5、财政收入：产业园的建设可以增加当地的财政收入。随着产业园的投产和运营，将会产生大量的税收和收费，为当地政府提供更多的财政收入。

## **（二）社会效益分析**

1、产业集聚效应：产业园区的建设可以促进产业集聚，形成规模效应，从而提高产业的整体竞争力。这种集聚效应不仅能推动相关产业的快速发展，还可以吸引更多的优质企业入驻，进一步壮大产业规模，提升区域经济实力。

2、技术创新推动：产业园区的建设可以促进技术创新，提升产业的技术水平。通过引进先进的技术和设备，以及培养高素

质的人才，产业园区的企业可以不断进行技术创新，提高产品的附加值和市场竞争力。这不仅可以推动企业自身的发展，还能带动整个产业的进步。

3、区域形象提升：产业园区的建设可以提升区域的形象和知名度。一个现代化的产业园区的建成，不仅能够展现出当地政府的治理能力和远见卓识，还可以提高整个区域的知名度和美誉度，吸引更多的投资和人才，推动区域经济的持续发展。

4、公共服务优化：产业园区的建设可以推动公共服务设施的完善和优化。产业园区的建设往往需要配套一系列的公共服务设施，如道路、交通、物流、生活服务等。这些设施的建设不仅可以满足入驻企业的需求，还可以提高整个区域的公共服务水平，提升居民的生活质量。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目立项情况**

娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）已取得立项批复文件《关于娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）可行性研究报告的批复》（娄经开发改〔2024〕6号）。

#### **2、前期工作开展情况**

娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）已完成前期立项和初步设计，前期工作开展情况如下：

目前项目已办理：《关于娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）可行性研究报告的批复》（娄经开发改〔2024〕6号）、《关于娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）初步设计的批复》（娄经开建复〔2024〕8号）、《关于娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）概算的批复》（娄经开发改〔2024〕21号）、《建设用地规划许可证》（地字第 CRZ202411 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 CRZ202411 号）、《建筑工程施工许可证》（编号：431301202406250301）。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求 14,000.00 万元，本次发行金额 4,300.00 万元在合理范围内。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

项目单位根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，绩效指标，数量和时效指标均进行了量化，效益指标中满意度指标也进行了量化。绩效目标基本明确。绩效目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出。综合考虑，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。



(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。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：

项目绩效目标表

项目名称	娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A 区）				
主管部门及其编码	娄底经济技术开发区管理委员会 编码：11431300006507013X				
项目实施单位	娄底经济技术开发区管理委员会	项目负责人	肖勇	联系电话	13135385000
项目资金（万元）	资金总额：28,540.52 万元				
	一、政府专项债券资金：14,000.00 万元				
	二、其他资金：14,540.52 万元				
项目实施进度计划	开始时间		完成时间		
	2024 年 6 月		2026 年 5 月		
总体目标	新建项目总建筑面积为 69502.2m2，计容建筑面积为 126622.2 m2，建设内容为 1#科研楼、2#消防设施用房、3#、4#、5#、6#丁类单层厂房组成，配套建设道路，完善园区给排水、消防、供配电等基础设施。建筑结构安全等级为二级，结构形式为框架结构和门式钢架结构，抗震设防烈度为六度，设防类别为丙类，地上耐火等级为二级;设计工作年限 50 年。				
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	规划总用地面积	69502.2 m²	69502.2 m²
			标准厂房	114392.86 m²	114392.86 m²
			科研楼	5595.3 m²	5595.3 m²
			消防设施用房	6838.7 m²	6838.7 m²

		质量指标	项目工程验收合格率	100%	100%
			使用债券资金使用合规性	100%	100%
		时效指标	完工及时率	≥95%	≥95%
			债券资金拨付及时率	≥95%	≥95%
		成本指标	总投资	28,540.52 万元	28,540.52 万元
	效益指标	经济效益指标	带动相关产业的发展，形成产业链和产业集群效应。	间接促进	间接促进
			承接产业转移平台和吸引外出人员回乡创业、就业。	提高	提高
		社会效益指标	吸引大量的创业者和创新企业，为桑植县创造更多的就业机会。这些创业者和企业将在基地内发展，带动相关产业链的就业增长，从而提高城市的就业率和居民收入水平。	增强	增强
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众或服务对象满意度	≥90%	≥90%

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算依据

- 1、娄底市发布的《娄底工程造价》2023 年第 5 期；
- 2、湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》的通知（湘建价[2017]54 号）；
- 3、中华人民共和国建设部《市政工程投资估算编制办法》；

4、《建设工程工程量清单计价规范》；

5、《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、湖南省住房和城乡建设厅湘建价[2022]146 号文；

7、《关于机械费调整及有关问题的通知》湘建价市[2020]46 号；

参照娄底市目前类似工程的实际指标为预测依据。同时，结合考虑娄底市同类项目的情况、娄底市同类工程社会平均成本情况和该项目的实际情况进行调整。

7、工程建设其他费用：

（1）土地费用：已于业主单位核实，本项目土地费用不包含征地拆迁安置费，只考虑报批报建及土地平整，根据实际发生报批报建及土地平整综合暂按 17/亩进行计算；

（2）可研编制费：根据合同价；

（3）工程设计费：计价格〔2002〕10 号文件的 60%计取；

（4）工程勘察费：按设计费的 25%计算；

（5）建设单位管理费：财建【2016】504 号；

（6）工程建设监理费：湘监协[2016]2 号文件收费标准的 50%计取

(7) 造价咨询费：工程概算、施工图工程量清单编制湘建价协〔2016〕25 号文件的 70% 计取、工程结算审核费娄政发〔2020〕3 号计取；

(8) 城市配套基础设施费：娄财非税〔2019〕97 号计取；

(9) 人防异地建设费：湘发改价费〔2017〕1187 号文；

(10) 工程交易服务费：湘发改价费〔2019〕366 号；

(11) 质量检测费：建安工程费用\*0.4%。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	合计
第一部分：工程建设费用		19632.69
1	标准厂房	10638.55
1.1	建筑工程	7721.52
1.2	装饰工程	1630.10
1.3	给排水工程	228.79
1.4	供配电工程	371.78
1.5	弱电工程	114.39
1.6	消防工程	400.38
1.7	通风工程	171.59
2	科研楼	1082.69
2.1	建筑工程	923.22
2.2	给排水工程	27.98
2.3	供配电工程	47.56
2.4	弱电工程	16.79
2.5	消防工程	44.76
2.6	通风工程	22.38
3	消防设施用房	1212.42
3.1	建筑工程	1027.78

序号	工程项目或费用名称	合计
3.2	给排水工程	34.19
3.3	供配电工程	47.87
3.4	弱电工程	20.52
3.5	消防工程	54.71
3.6	通风工程	27.35
4	室外附属工程	3487.38
4.1	室外给排水及消防工程	543.42
4.2	室外供配电	415.55
4.3	室外弱电工程	191.79
4.4	室外绿化工程	410.32
4.5	亮化工程	115.08
4.6	场地硬化及室外停车位	1811.22
5	配套道路	3211.65
5.1	创新四街改扩建道路	3211.65
第二部分：工程建设其他费用		5396.87
1	土地费	3690.02
2	建设单位管理费	189.06
3	建筑工程监理费	321.39
4	可行性研究编制费	8.00
5	工程勘察费	73.11
6	工程设计费	292.45
7	全过程工程造价咨询费	107.46
8	防空地下室易地建设费	31.83

序号	工程项目或费用名称	合计
9	城市基础设施配套费	557.04
10	建设工程交易服务费	8.71
11	工程质量检测费	117.80
第三部分：预备费		2502.96
1	基本预备费	1251.48
2	涨价预备费	1251.48
第四部分：建设期贷款利息		1008.00
总投资		28540.52





园基础设施项目 (A区)	专项 债券 金额							
-----------------	----------------	--	--	--	--	--	--	--

(二) 项目资金筹措方案

娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目(A区)资金来源主要为资本金 14,540.52 万元、政府专项债券资金 14,000.00 万元。项目总投资 28,540.52 万元，其中：资本金 14,540.52 万元，占投资总额的 50.95%，拟申请发行政府专项债券资金 14,000.00 万元。项目已申请发行 0.00 万元，本次拟申请发行 4,300.00 万元，未来拟申请发行 9,700.00 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/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	
娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目(A区)	28,540.52	14,540.52	-	4,300.00	-	9,700.00	-	-	20 年

四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入预测

本项目收入主要来源于标准厂房出租收入、科研楼出租收入、配套附属用房出租收入。

1、标准厂房出租收入


本项目新建标准厂房 57,120.00 m<sup>2</sup>，参考娄底周边工业园区可比案例，标准厂房出租均价为 30 元/m<sup>2</sup>·月左右，谨慎考虑，本项目标准厂房出租单价按 28 元/m<sup>2</sup>/月计算，出租率按运营期第一年 60%、第二年 70%、第三年 80%、第四年及以后均按 90% 进行考虑；考虑物价上涨因素，本项目出租单价每两年上涨 5%。

标准厂房租赁参考案例

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源



出租娄底涟钢800平方厂房

娄底·涟钢 | 旺达创业园 | 不可办环评

800m<sup>2</sup>

建筑面积


2.4万/月

1元/m<sup>2</sup>/天

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源



食品加工厂，可加工熟肉制品，水产制品

湘潭·湘潭县

湖南省湘潭市湘潭县杨嘉桥镇019县道西350米(龙华村)


2600m<sup>2</sup>

建筑面积

1.28元/m<sup>2</sup>/天

10万/月

2021-12-30



7.2万/月

1元/m<sup>2</sup>/天

2400m<sup>2</sup>

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

出租面积


区域：娄底涟钢

地址：湖南省娄底市娄星区

周先生

个人房东

已实名认证



扫一扫，加好友

电话联系TA

2、科研楼出租收入


本项目科研楼面积 5,556.60 m<sup>2</sup>，出租价格参照周边同标准出租价格（数据来源 58 同城），出租单价在 36-40 元/m<sup>2</sup>·月左右，结合娄底经济技术开发区第二工业园 A5 栋已签订合同情况（28 元/m<sup>2</sup>·月），考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保

守估计，本项目出租价格暂按 26 元/m<sup>2</sup>/月。出租率按运营期第一年 60%、第二年 70%、第三年 80%、第四年及以后均按 90%进行考虑；考虑物价上涨因素，以后每两年按 5%增长。

科研楼出租参考案例

出租娄底市中心商业综合体

商业综合体 新房 可注册 独栋 办公家具 更新于2023-11-20



58同城

2万/月 1.33元/m<sup>2</sup>/天


生成房源报告


500m<sup>2</sup> 建筑面积


83~166个 推荐工位数

简装 装修

楼盘： 中国银行(娄底分行)

位置： 娄底·市中心·湖南省娄底市娄星区乐坪街道氐星路1540号 

 李小姐  
个人房东

  
扫一扫，进详情页

已实名认证


电话联系TA

58同城·房产

娄底58同城 > 娄底房产信息 > 娄底写字楼出租 > 娄底写字楼出租 > 市中心写字楼出租

(出租) 万豪国际大厦802、803、804写字楼整体出租

纯写字楼 新房 精装修 可注册 办公家具 更新于2023-07-21



58同城

1.23元/m<sup>2</sup>/天 1.38万/月


生成报告

375m<sup>2</sup> 建筑面积

53~106个 约容纳工位数

楼盘： 万豪城市广场

地址： 娄星区·市中心 娄底市娄星区氐星路1217号


 李女士  
个人 已在58注册11年

已实名认证

点击查看电话

(出租) 锦洋大厦纯写字楼-低价出租市中心

纯写字楼 新房 精装修 可注册 可分割 办公家具 免费车位 更新于2023-07-29



58同城

1.2元/m<sup>2</sup>/天 5383.8元/月

生成房源报告


149.55m<sup>2</sup> 建筑面积

21~42个 约容纳工位数

精装修 装修程度

楼盘： 锦洋大厦

地址： 娄星区·市中心 娄底市娄星区乐坪大道与香...

 倪女士  
个人 已在58注册7年

已实名认证

点击查看电话

3、配套附属用房出租收入

本项目配套附属用房 6,825.60m<sup>2</sup>，竣工验收后全部出租。出租价格参照周边同标准出租价格（数据来源 58 同城），约在 20-30 元/m<sup>2</sup>/月左右。考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计，本项目出租价格暂按 16 元/m<sup>2</sup>/月。出租率按运营期第一年 60%、第二年 70%、第三年 80%、第四年及以后均按 90%进行考虑；考虑物价上涨因素，以后每两年按 5%增长。

科研楼出租参考案例



**吉星金融广场，牡丹园，富厚名城，南...**

2室1厅 | 90平米 | 中层(共9层)

吉星金融广场 娄星 | 城南 | 吉星路

整租 朝南 有电梯

杨向荣

1200元/月



**4层整栋房出租，一/二层框架结构4.2m高**

娄底周边-其他

中国石化加油站(大源站)

560㎡  
建筑面积

1元/㎡/天  
1.68万/月



**出租娄底市中心商业综合体**

娄底·市中心 | 湖南省娄底市娄星区福星路辅路 | 可容纳29-58工位

商业综合体 低区(共9层)

商业综合体 可注册 可分割 办公家具

350㎡  
建筑面积

0.67元/㎡/天  
7000元/月

具体收入测算如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
标准厂房出租收入	36,718.34	616.27	1,232.53	1,479.04	1,663.92	1,747.12	1,747.12	1,834.28	1,834.28	1,925.96



项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
配套附属用房出租收入	131.54	138.10	138.10	145.00	145.00	152.24	152.24	159.88	159.88	167.85	55.95
可出租面积（m²）	6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60
出租单价（元/m²·月）	19.45	20.42	20.42	21.44	21.44	22.51	22.51	23.64	23.64	24.82	24.82
出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
总收入	2,231.54	2,343.00	2,343.00	2,460.35	2,460.35	2,583.57	2,583.57	2,712.78	2,712.78	2,848.48	949.50

**（二）项目预期成本预测**

娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A 区）建设项目主要成本包括工资及福利费、维护修理费、管理费用、相关税费。

**1、工资及福利费**

人工成本是业在生产经营活动中用于支付给员工的全部费用，本项目人工定员 25 人，参照湖南省同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按 5.5 万元/年计算。考虑相关行业情况，以后每三年递增 3%。

岗位	平均工资	备注
2023 年湖南省城镇私营单位就业人员（农、林、牧、渔业）年人均工资	45102 元/年	来自湖南省统计局
2023 年湖南省城镇私营单位就业人员（居民服务、修理和其他服务业）年人均工资	51411 元/年	来自湖南省统计局

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]

2、维护修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按照工程费用的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，本项目维护修理费按照项目工程费用总额的 1.0%计取。

本项目取值	参考依据
修理费用按工程费用的 1.0%	可直接按工程费用的 0.5%-1.5%估算

# 建设项目经济评价方法与参数

(第三版)

国家发展改革委  
建设部 发布

4) 固定资产修理费的估算。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用,充分发挥使用效能,对其进行必要修理所发生的费用,按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支,如果当期发生的修理费用数额较大,可实行预提或摊销的办法。

当按“生产要素法”估算总成本费用时,固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费,可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中,修理费率的取值,一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率,开始取较低值,以后取较高值。

### 3、管理费用

管理及其他费用,主要为项目管理费用和项目的其他不包含在上述成本中的支出,,根据《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》,参考同类项目运营期成本构成情况(一般为营业收入的 1%-2%),本项目保守估计按项目营业总收入的 2%估算。

本项目取值	参考依据
管理费用按照营业总收入的 2%估算	参考同类项目运营期成本构成情况(一般为营业收入的 1%-2%)

### 4、增值税及附加

增值税: 根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》,本项目租赁收入按照增值税率 9%计列。

税金及附加: 根据《增值税会计处理规定》(财会〔2016〕22号)规划,本项目税金及附加主要包括: 城市维护建设税、教



育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 7%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费，按营业收入的 12%缴纳房产税。

具体成本测算如下：

项目成本预测表

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
工资及福利费	80.21	137.50	137.50	141.63	141.63	141.63	145.88	145.88	145.88	150.26
维护修理费	114.52	196.33	196.33	196.33	196.33	196.33	196.33	196.33	196.33	196.33
管理费用	14.28	27.45	34.27	38.56	40.49	40.49	42.51	42.51	44.63	44.63
相关税费	85.68	164.68	205.64	231.34	242.91	242.91	255.03	255.03	267.78	267.78
合计	294.69	525.96	573.74	607.86	621.36	621.36	639.75	639.75	654.62	659.00

续上表：

项目名称	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
工资及福利费	150.26	150.26	154.77	154.77	154.77	159.41	159.41	159.41	164.19	54.73	2,829.98
维护修理费	196.33	196.33	196.33	196.33	196.33	196.33	196.33	196.33	196.33	65.44	3,713.90
管理费用	46.86	46.86	49.21	49.21	51.67	51.67	54.26	54.26	56.97	18.99	849.78
相关税费	281.16	283.08	317.38	317.38	333.29	333.29	349.94	349.94	367.46	122.48	5,274.18
合计	674.61	676.53	717.69	717.69	736.06	740.70	759.94	759.94	784.95	261.64	12,667.84

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）预期总收入共计 42,487.34 万元，预期运营成本 12,667.84 万元，项目净收益 29,819.50 万元。

（二）项目融资还本付息情况

娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）拟发行专项债券 14,000.00 万元，本次拟申请发行 4,300.00 万元，未来拟申请发行 9,700.00 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，20 年预测利率为 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。

娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还 本付息 合计
娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）	2025.04	-	4,300.00		4,300.00		-
	2025.06	4,300.00	9,700.00		14,000.00		-
	2025.12	14,000.00			14,000.00	178.50	178.50
	2026	14,000.00			14,000.00	357.00	357.00
	2027	14,000.00			14,000.00	357.00	357.00
	2028	14,000.00			14,000.00	357.00	357.00
	2029	14,000.00			14,000.00	357.00	357.00
	2030	14,000.00			14,000.00	357.00	357.00

项目	年份	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还 本付息 合计
	2031	14,000.00			14,000.00	357.00	357.00
	2032	14,000.00			14,000.00	357.00	357.00
	2033	14,000.00			14,000.00	357.00	357.00
	2034	14,000.00			14,000.00	357.00	357.00
	2035	14,000.00			14,000.00	357.00	357.00
	2036	14,000.00			14,000.00	357.00	357.00
	2037	14,000.00			14,000.00	357.00	357.00
	2038	14,000.00			14,000.00	357.00	357.00
	2039	14,000.00			14,000.00	357.00	357.00
	2040	14,000.00			14,000.00	357.00	357.00
	2041	14,000.00			14,000.00	357.00	357.00
	2042	14,000.00			14,000.00	357.00	357.00
	2043	14,000.00			14,000.00	357.00	357.00
	2044	14,000.00			14,000.00	357.00	357.00
	2045	14,000.00		14,000.00	-	178.50	14,178.50
	合计		14,000.00	14,000.00		7,140.00	21,140.00

### （三）项目融资平衡情况

娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）偿债资金来源为标准厂房出租收入、科研楼出租收入、配套附属用房出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 29,819.50 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
------	-------------------	----------	--------------	---------------------------------

娄底经开区材料谷 先进磁性材料产业 园基础设施项目 (A区)	29,819.50	14,000.00	21,140.00	1.41
---	-----------	-----------	-----------	------

项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计通过。

#### (四) 压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.21	1.41	1.61
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.47	1.41	1.35

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 1.21, 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 1.35, 仍然能通过压力测试。

总体看, 项目收益与融资能实现自求平衡, 不能还本付息的风险较小。

#### (五) 现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目	建设期			运营期								
	2024 年	2025 年	2026 年	2026 年 6 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	10,000.00	15,000.00	3,540.52	714.02	1,372.37	1,713.64	1,927.83	2,024.26	2,024.26	2,125.25	2,125.25	2,231.54
资本金	10,000.00	1,000.00	3,540.52	-								
债券资金流入		14,000.00	-									
运营收入				714.02	1,372.37	1,713.64	1,927.83	2,024.26	2,024.26	2,125.25	2,125.25	2,231.54
回收固定资产余值												
流动资金回收												
回收土地余值												
现金流出	10,000.00	15,000.00	3,540.52	473.19	730.69	923.92	956.44	976.43	978.36	990.48	996.75	1,009.50
建设投资	10,000.00	14,821.50	3,362.02									
运营成本				209.01	361.28	368.10	376.52	378.45	378.45	384.72	384.72	386.84
税金及附加				85.68	164.68	205.64	231.34	242.91	242.91	255.03	255.03	267.78
债券利息	-	178.50	178.50	178.50	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00
债券本金												
净现金流量	-	-	-	240.83	641.68	789.72	971.39	1,047.83	1,045.90	1,134.77	1,128.50	1,222.04
累计净现金流量	-	-	-	240.83	882.51	1,672.23	2,643.62	3,691.45	4,737.35	5,872.12	7,000.62	8,222.66

续上表：

项目	运营期											合计
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
现金流入	2,231.54	2,343.00	2,343.00	2,460.35	2,460.35	2,583.57	2,583.57	2,712.78	2,712.78	2,848.48	949.50	71,027.86
资本金												14,540.52
债券资金流入												14,000.00
运营收入	2,231.54	2,343.00	2,343.00	2,460.35	2,460.35	2,583.57	2,583.57	2,712.78	2,712.78	2,848.48	949.50	42,487.34
回收固定资产余值												-
流动资金回收												-
回收土地余值												-
现金流出	1,011.62	1,029.38	1,033.53	1,067.83	1,074.69	1,090.60	1,093.06	1,114.35	1,116.94	1,134.46	14,718.47	62,061.21
建设投资												28,183.52
运营成本	391.22	393.45	393.45	400.31	400.31	402.77	407.41	410.00	410.00	417.49	139.16	7,393.66
税金及附加	267.78	281.16	283.08	317.38	317.38	333.29	333.29	349.94	349.94	367.46	122.48	5,274.18
运营期利息	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00	178.50	7,140.00
债券本金				-	-	-					14,000.00	14,000.00
净现金流量	1,219.92	1,313.62	1,309.47	1,392.52	1,385.66	1,492.97	1,490.51	1,598.43	1,595.84	1,714.02	-13,768.97	8,966.65
累计净现金流量	9,442.58	10,756.20	12,065.67	13,458.19	14,843.85	16,336.82	17,827.33	19,425.76	21,021.60	22,735.62	8,966.65	8,966.65

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

## 六、潜在风险评估

### （1）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

### （2）成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。



### （3）安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故，将对项目的正常经营产生不利影响。

### （4）项目完工风险

在建设施工过程中产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。

风险控制措施：应该根据该工程质量总目标编制质量计划，并制定质量控制点，招标相应资质的监理公司进行监理，聘请专业设计院进行部位验收、中途质量验收、竣工验收，从而规避这方面的风险。

### （5）投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许

的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

#### （6）环境影响风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度：同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

#### （7）成本波动风险的控制措施

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

#### （8）市场风险

主要指因工程量不能达到预期目标，难以实现目标收入而导致的风险。

### 七、还款保障措施

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

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

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

## 八、主管部门责任

本项目主管部门是指娄底经济技术开发区管理委员会。

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

控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文）

(本页无正文，为《娄底市市本级 2025 年专项债券娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A 区）预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 4 月 17 日

# 娄底市涟源市 2025 年专项债券

## 涟源市新能源汽车充电桩建设项目

### 预期收益与融资平衡方案

涟源市新能源汽车充电桩建设项目拟发行专项债券总额 1,700.00 万元，本次拟申请发行 1,700.00 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
涟源市新能源汽车充电桩建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（七期）	1,700.00	15 年	涟源市住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

涟源市境位于涟水上源，西起东经 111°33'的三甲乡碛下村，东至东经 112°2'的金石镇江边村，南起北纬 27°27'的荷塘镇左湾村，北至北纬 28°2'的伏口镇梅湾村，南北最长 65 公里，东西最宽 40 公里，总面积 1897 平方公里。全境属山地丘陵区，主要河流有涟水、孙水和湄水。涟源地处中亚热带湿润季风气候区，具有气候温和，四季分明，雨水集中，无霜期长，严寒期短等特征。

涟源是一方人杰地灵、物华天宝的土地。境内自然资源丰富，素称“煤海”、“建材之乡”、“有色金属之乡”和“非金属之乡”，是湖南的能源原材料基地，世界最大的触煤生产基地、全国最大的保温瓶生产基地、全国知名的煤机生产基地和锻造铸造之乡，又是全国茶叶和商品粮生产基地县（市），全国蔬菜、瘦肉型猪生产基地。

涟源市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元			
项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	348.7	356.3	382.98
一般公共预算收入	9.55	8.99	9.14
政府性基金收入	5.97	4.67	1.99
其中：国有土地出让收入	5.74	4.44	1.88
政府性基金支出	14.54	11.27	11.49

项目	2022 年	2023 年	2024 年
其中：国有土地出让支出	5.20	4.10	0.29

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

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
涟源市新能源汽车充电桩建设项目	项目总投资：2,222.56 万元。建设地点位于娄底市涟源市城区。本项目预计建设期为 2025 年 5 月-2026 年 4 月。	本项目拟在涟源市建设充电桩总计 300 个直流充电桩(快充)，涉及公共服务机构正在运营的公共停车场，同时敷设低压电力电缆 4.5km、高压电缆 3.6km，并配套建设充电桩雨棚、车辆限位桩、消防等辅助配套设施工程等。	涟源市住房和城乡建设局	(1) 《关于对涟源市新能源汽车充电桩建设项目初步设计的批复》(涟住建函〔2023〕68 号)； (2) 《不需办理建设用地规划许可证的证明》； (3) 《不需办理工程规划许可证的证明》； (4) 《关于涟源市新能源汽车充电桩建设项目不需办理施工许可证的情况说明》； (5) 《关于涟源市新能源汽车充电桩建设项目可行性研究报告的批复》(涟发改审〔2023〕215 号)； (6) 《涟源市新能源汽车充电桩建设项目初步设计概算总投资的批复》(涟发改概〔2025〕17 号)； (7) 《关于调整涟源市新能源汽车充电桩建设项目可行性研究报告的批复》(涟发改审〔2025〕39 号)； (8) 《关于调整涟源市新能源汽车充电桩建设项目初步设计概算总投资的批复》(涟发改概〔2025〕41 号)； (9) 《关于调整涟源市新能源汽车充电桩建设项目初步设计的批复》(涟住建函〔2025〕6 号)。

涟源市新能源汽车充电桩建设项目已经通过湖南金凯华律师事务所律师合法性审查。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析



经济效益方面，充电桩充电是一个信息交互的过程，是传统的工业技术和信息技术结合的一种应用，也是一种新的业态形式，通过与 5G、特高压、大数据中心、人工智能、工业互联网等其他“新基建”的有机融合，充电桩将打通汽车、能源、互联网等产业，构建起全新的数字化社会的骨架，对当地经济建设和社会发展具有重要意义；充电基础设施的建设能够直接带动新能源电动汽车市场销售额，提高新能源电动汽车市场占有率，提升新能源产业经济活力，增加税收和财政收入，拉动当地的 GDP 增长。同时，电动网约车、物流车、租赁等行业的发展，进而为市民及外来游客提供更多的出行便利和选择，也有效拉动游客消费，带动涟源市的居民收入，提高涟源市的经济增长速度。

## （二）社会效益分析

### 1、对涟源市居民生活水平与生活质量的影响

本项目为公共服务工程，通过充电基础设施的建设布局，极大地提升涟源市城区充电服务能力，促进电动公交车、网约车、出租车、物流车等行业的发展，不仅为市民及游客提供更多的出行便利和选择，也有效的拉动游客的消费，带动涟源地区的第三产业和居民收入的提高，提升涟源市居民的幸福感。

### 2、对涟源市居民就业的影响

新能源汽车的大量使用，势必会拉动新能源汽车全产业链服务业的发展，电动汽车的维修，电池的回收与维修，新能源汽车配件服务业的发展，带动了涟源市新能源行业产业链服务业的发展，鉴于新能源汽车上下游的产业群广，且多属于劳动密集型产业，可提供更多的就业岗位，有效的解决当地居民的就业难题，提高居民的收入，提升经济活跃度。因此本项目建设将增加当地的就业机会。项目开始运营后，多种岗位需要招聘工作人员，就业机会的增加将增强当地的经济活力。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目立项批复情况**

项目已取得涟源市发展和改革局文件《关于涟源市新能源汽车充电桩建设项目可行性研究报告的批复》（涟发改审〔2023〕215号）、《关于调整涟源市新能源汽车充电桩建设项目可行性研究报告的批复》（涟发改审〔2025〕39号）。

#### **2、前期工作开展情况**

目前项目正在办理项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，已取得文件如下：

（1）《关于对涟源市新能源汽车充电桩建设项目初步设计的批复》（涟住建函〔2023〕68号）；

（2）《不需办理建设用地规划许可证的证明》；

（3）《不需办理工程规划许可证的证明》；

（4）《关于涟源市新能源汽车充电桩建设项目不需办理施工许可证的情况说明》；

（5）《涟源市新能源汽车充电桩建设项目初步设计概算总投资的批复》（涟发改概〔2025〕17号）；

（6）《关于调整涟源市新能源汽车充电桩建设项目可行性研究报告的批复》（涟发改审〔2025〕39号）；

（7）《关于调整涟源市新能源汽车充电桩建设项目初步设计概算总投资的批复》（涟发改概〔2025〕41号）；

（8）《关于调整涟源市新能源汽车充电桩建设项目初步设计的批复》（涟住建函〔2025〕6号）。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求 1,700.00 万元在合理范围内。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

项目单位根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，绩效指标，数量和时效指标均进行了量化，效益指标中满意度指标也进行了量化。绩效目标基本明确。绩效目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出。综合考虑，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。

(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。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：

项目绩效目标表

项目名称	涟源市新能源汽车充电桩建设项目				
主管部门及其编码	涟源市住房和城乡建设局				
项目实施单位		项目负责人		联系电话	
项目资金（万元）	资金总额： 2,222.56				
	一、专项债券资金： 1,700.00				
	二、其他资金： 522.56				
项目实施进度计划	开始时间			完成时间	
	2025 年 5 月			2026 年 4 月	
项目绩效目标	本项目拟在涟源市建设充电桩总计 300 个直流充电桩(快充), 涉及公共服务机构正在运营的公共停车场, 同时敷设低压电力电缆 4.5km、高压电缆 3.6km, 并配套建设充电桩雨棚、车辆限位桩、消防等辅助配套设施工程等。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	充电桩设备	个	300
		质量指标	合格率	≥95%	≥95%
		时效指标	完工时间	月	12
		成本指标	项目总投资	万元	2,222.56

	效益指标	经济效益指标	带动行业发展	促进新能源汽车产业高质量发展	
		社会效益指标	对相关利益群体的影响	提高涟源市新能源汽车使用的便利度和实用度，满足涟源市新能源汽车车主充电需求	
			对居民就业影响	增加居民就业机会	
		生态效益指标	改善生活环境	完善充电基础设施建设，将大大降低碳排放，改善生活环境	
		可持续影响指标	推动社会发展	充电基础设施的建设有利于促进涟源市新能源汽车产业飞速发展	
		社会公众或服务对象满意度指标	满意度	≥90%	≥90%

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算依据

- 1、（2020）《湖南省市政工程消耗量标准》
- 2、《湖南省安装工程消耗量标准》；
- 3、《湖南省建设工程计价办法》（湘建价〔2020〕56 号）；
- 4、《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）；
- 5、中华人民共和国财政部令第 81 号《基本建设财务规则》及基本建设项目建设成本管理规定（财建〔2016〕504 号）；
- 6、《湖南省住房和城乡建设厅关于印发〈关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定〉及〈关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定〉的通知》（湘建价〔2016〕72 号）；

7、湖南省住房和城乡建设厅《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》（湘建价〔2016〕160号）；

8、《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程社会保险费计费标准的通知》（湘建价〔2019〕61号）；《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程销项税额税率和材料综合税率计费标准的通知》（湘建价〔2019〕47号）；

9、主要机械材料价格：采用当期价格信息文件及当期市场价格；

10、前期工作咨询服务费、工程设计、监理、造价：分别参考计价格〔1999〕1283号、计价格〔2002〕10号、湘监协〔2016〕2号、湘建价服〔2016〕25号，并结合市场实际。

项目概算总投资情况如下：

## 项目概算总投资明细表

单位：万元

序号	编号	名称	计算式	费率	审核概算金额 (万元)
1	一	<b>建安工程费用总和</b>	<b>a+b+c+d+e+f</b>		<b>1982.8</b>
2	a	建筑工程			141.17
3	b	充电站工程			619.04
4	c	网络工程			392.95
5	d	电缆敷设工程			756.55
6	e	防雷系统工程			58.7
7	f	消防工程			14.39
8	二	<b>工程建设其它费用</b>	<b>A+B+C+D+E+F +G+H+I</b>		<b>85.63</b>
9	A	建设单位管理费		湘建【2016】504号 文,50%计取	12.19
10	B	建设项目前期工作费		湘价房字[2000]第 95号,25%计取	21.56
11	C	施工监理服务费		湘监协[2016]2号 文,50%计取	4.31
12	D	勘察费		按设计费0.25计取	22.26
13	E	设计费		计价格[2002]10号 文,50%计取	5.53
14	F	劳动安全卫生评审费		第一部分费用×0.1%	1.97
15	G	场地准备及临时设施 费		按第一部分费用× 0.5%	5.94
16	H	工程保险费		第一部分费用×0.3%	9.9
17	I	质量检测费		第一部分费用×0.1%	1.97
18	三	<b>预备费</b>	<b>A</b>		<b>103.42</b>
19	A	基本预备费		基本预备费按建安费 +工程建设其他费之 和的5%计取	103.42
20	四	<b>建设期利息</b>			<b>50.71</b>
21	五	<b>工程总造价</b>	<b>一+二+三+四</b>		<b>2222.56</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。

涟源市新能源汽车充电桩建设项目总投资 2,222.56 万元，2025 年投入金额 2,000.00 万元，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
涟源市新能源汽车充电桩建设项目	2,222.56	2,000.00	222.56

2025 年度，涟源市新能源汽车充电桩建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
涟源市新能源汽车充电桩建设项目	投资金额	-	-	-	-	300.00	300.00
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	300.00	300.00

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
涟源市新能源汽车充电桩建设项目	投资金额	300.00	300.00	300.00	200.00	200.00	100.00	2,000.00
	其中：专项债券金额	300.00	300.00	300.00	200.00	-	-	1,700.00

(二) 项目资金筹措方案



涟源市新能源汽车充电桩建设项目的资金来源主要为资本金 522.56 万元、政府专项债券资金 1,700.00 万元。项目总投资 2,222.56 万元,其中:资本金 522.56 万元,占投资总额的 23.51%。拟申请发行政府专项债券资金 1,700.00 万元,本次拟申请发行 1,700.00 万元,未来拟申请发行 0.00 万元。

项目资金筹措表

单位: 万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中: 用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中: 用作资本金金额	其他融资	
涟源市新能源汽车充电桩建设项目	2,222.56	522.56	-	1,700.00	-	-	-	-	15 年

四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入预测

项目经营收入主要为充电服务费收入和电费收入。

1、充电服务费收入

目前涟源各品牌/站点充电服务费一般在 0.4-0.6 元/kWh 之间,本项目充电桩服务费按 0.4 元/kWh 计算;本项目规划建设 300 个小汽车双枪快充桩(60kw),故本项目总的充电桩装机容量为 60\*300=18000.00kw;根据京能科技集团发布的《2022 年国内主要城市的充电桩监测报告》,与 2020 年相比,居住类、单位类和公建类建筑周边的公用桩效能指标均改善明显,其中公建

类建筑周边公用桩的各项服务效能指标变化量绝对值最大，2021年公建类公用桩时间利用率达 13%，即日平均利用时间数约 3.12 小时。考虑本项目目前充电站正处于市场培育期，故充电量较低，随着推广充电站知名度提高，预计充电量相比目前将提高。故运营期第一年按日可利用小时数 1.0h，第二年至第六年年分别按 1.5h、2.0h、2.4h、2.4h 和 2.6h，往后每年保持稳定 3.0h。

项目周边充电桩服务费收费信息表

序号	充电站名称	充电桩服务费 (元/kwh)	备注
1	娄底市娄星区人民政府	0.4	

序号	充电站名称	充电桩服务费 (元/kwh)	备注
2	娄底市迎宾馆充电站	0.4	

根据 2022 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》，公建类平均桩数利用率为 56.5%，年增长量为 16.8%；平均时间利用率为 13.0%，年增长量为 5.6%。

服务效能指标	居住类			单位类			公建类		
	2021年	2020年	变化量	2021年	2020年	变化量	2021年	2020年	变化量
平均桩数利用率	40.2%	26.3%	13.9%	46.4%	31.0%	15.4%	56.5%	39.7%	16.8%
平均时间利用率	9.0%	4.9%	4.1%	9.8%	5.7%	4.1%	13.0%	7.4%	5.6%

根据中国充电联盟发布《2023 年 1-12 月全国电动汽车充换电基础设施运行情况》，2023 年全年充电桩平均功率利用率 6.6%。

2023年充电桩行业数据梳理

巴格道奇 2024-01-24 16:23:24 来自 北京

返回财富号评论吧>>

点赞 4 评论: 2 收藏 AA

分享到:

核心看点: 2023年全年新增直流桩增速51.9%、充电总功率增速65.4%、充电桩全年平均利用率6.6%，同比+1.1pct。

## 2、电费收入

本项目采用大工业用电，平均电价收费标准为 0.61 元/kWh。

按照前述收入测算，本项目收入具体情况如下：

## 项目收入预测

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
充电桩充电服务收入	165.28	371.89	495.85	595.02	595.02	644.60	743.77	743.77
充电桩功率（kW）	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
充电服务费单价（元/kWh）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
日可利用小时数	1.00	1.50	2.00	2.40	2.40	2.60	3.00	3.00
电费价格	248.60	567.13	756.17	907.40	907.40	983.02	1,134.25	1,134.25
使用小时	1.00	1.50	2.00	2.40	2.40	2.60	3.00	3.00
充电桩装机总容量	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
收费标准	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
总收入	413.88	939.02	1,252.02	1,502.42	1,502.42	1,627.62	1,878.02	1,878.02

续上表:

[illegible]

## （二）项目预期成本预测

本项目主要成本包括直接工资及福利费、设备维修费、设备保险费用、电费成本、管理费用、销售费用、服务费分成费用、税金及附加等。

### 1、直接工资及福利费

参照《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》（湘政办发〔2016〕59号）要求。考虑项目充电站合作方均配有保安、卫生人员，故项目建设完成后共配备员工 25 人，工资每人每年以 5 万/年计（含福利费）。

表 1 2023 年湖南省城镇非私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速  
单位：元，%

行 业	2023 年	2022 年	增长速度
合 计	97015	91413	6.1
农、林、牧、渔业	62461	59293	5.3
采矿业	76366	71628	6.6
制造业	91588	86572	5.8
电力、热力、燃气及水生产和供应业	123361	113391	8.8
建筑业	77149	62797	22.9
批发和零售业	82358	74566	10.4
交通运输、仓储和邮政业	104658	99491	5.2
住宿和餐饮业	51869	44542	16.4
信息传输、软件和信息技术服务业	146253	132496	10.4
金融业	138760	121204	14.5
房地产业	79190	77246	2.5
租赁和商务服务业	73778	71993	2.5
科学研究和技术服务业	123027	115976	6.1
水利、环境和公共设施管理业	66987	66418	0.9
居民服务、修理和其他服务业	85200	78057	9.2
教育	98761	94971	4.0
卫生和社会工作	127551	122074	4.5
文化、体育和娱乐业	116331	110748	5.0
公共管理、社会保障和社会组织	98212	99445	-1.2

## 2、修理费

正常年度充电桩维修成本按 25 元/kW/年计算，但考虑运营期第一年充电桩设备处于保修期范围，故第一年按 10 元/kW/年计算。

### 修理费取费参考

本项目取值	参考依据
维修成本按 25 元/kW/年计算	维修成本按 10-25 元/kW/年计算

## 3、设备保险费用

本项目保险按 300 元/桩/年，包含财产险、人身意外险等。

### 设备保险费用取费参考

本项目取值	参考依据
设备保险费用按 300 元/桩/年	设备保险费用按 200-300 元/桩/年

## 4、电费成本

本项目电费成本=电网购电费+运营电损成本，根据行业平均电损考虑 2%电损，电费成本为电费收入的 1.02 倍。

## 5、管理费用

为组织管理企业而发生的办公和服务费用，按营业收入的 2% 进行估算。

### 管理及其他费用取费参考

本项目取值	参考依据
-------	------

管理及其他费用按收入的 2%估算	管理及其他费用按收入的 1-2%计算
------------------	--------------------

## 6、销售费用

为吸引新客户、增加客户黏性，运营过程中会组织发放代金券、充值返现等营销活动，本项目全寿命周期销售费用按照充电服务费收入 1% 计算。

### 销售费用取费参考

本项目取值	参考依据
销售费用按充电服务费收入的 1%估算	销售费用按充电服务费收入的 0.5-1%计算

## 7、服务费分成费用

考虑与国家电网等平台合作，根据市场行情需支付 10% 的充电服务费分成。

### 服务费分成费用取费参考

本项目取值	参考依据
服务费分成费用按充电服务费收入的 10%估算	服务费分成费用按充电服务费收入的 5-10%计算

## 8、相关税费

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）：增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。2019 年增值税税率调整文件：原增值税适用 6% 的税率保持不变，

本项目电费收入增值税率按 13% 计，充电服务费收入按 6% 计算。

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》（2030 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）：城市维护建设税纳税环节确定在纳税人缴纳的增值税、消费税的环节上，税率按纳税人所在地分别规定为：市区 7%，县城和镇 5%，乡村 1%。本项目城市维护建设税按 7% 计；

根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 448 号）：教育费附加以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。本项目教育费附加按 3%，地方教育费附加按 2%，合计为 5%。

项目成本预测如下：

项目成本预测表

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
直接工资及福利费	83.33	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00
修理费	12.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
设备保险费用	6.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
电费成本	253.57	578.47	771.29	925.55	925.55	1,002.68	1,156.94	1,156.94
管理费用	8.28	18.78	25.04	30.05	30.05	32.55	37.56	37.56
销售费用	1.65	3.72	4.96	5.95	5.95	6.45	7.44	7.44
服务费分成费用	16.53	37.19	49.59	59.50	59.50	64.46	74.38	74.38
税金及附加	-	-	11.47	18.44	18.44	19.97	23.05	23.05



合计	381.36	817.16	1,041.35	1,218.49	1,218.49	1,305.11	1,478.37	1,478.37
----	--------	--------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

续上表：

项目名称	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
直接工资及福利费	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	41.67	1,750.00
修理费	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	15.00	612.00
设备保险费用	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	3.00	126.00
电费成本	1,156.94	1,156.94	1,156.94	1,156.94	1,156.94	1,156.94	380.37	14,093.00
管理费用	37.56	37.56	37.56	37.56	37.56	37.56	12.42	457.65
销售费用	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	2.48	90.68
服务费分成费用	74.38	74.38	74.38	74.38	74.38	74.38	24.79	906.60
税金及附加	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	7.60	260.32
合计	1,478.37	1,478.37	1,478.37	1,478.37	1,478.37	1,478.37	487.33	18,296.25

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

连源市新能源汽车充电桩建设项目预期总收入共计 22,882.37 万元，预期运营成本 18,296.25 万元，项目净收益 4,586.12 万元。

（二）项目融资还本付息情况

连源市新能源汽车充电桩建设项目拟发行专项债券 1,700.00 万元，本次拟发行专项债券 1,700.00 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，15 年期预测利率为 2.36%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

连源市新能源汽车充电桩建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
连源市新能源汽车充电桩建设项目	2025 年 4 月		1,700.00		1,700.00	-	-
	2025 年 10 月	1,700.00			1,700.00	20.06	20.06
	2026 年	1,700.00			1,700.00	40.12	40.12
	2027 年	1,700.00			1,700.00	40.12	40.12
	2028 年	1,700.00			1,700.00	40.12	40.12
	2029 年	1,700.00			1,700.00	40.12	40.12
	2030 年	1,700.00			1,700.00	40.12	40.12
	2031 年	1,700.00			1,700.00	40.12	40.12
	2032 年	1,700.00			1,700.00	40.12	40.12
	2033 年	1,700.00			1,700.00	40.12	40.12
	2034 年	1,700.00			1,700.00	40.12	40.12
	2035 年	1,700.00			1,700.00	40.12	40.12
	2036 年	1,700.00			1,700.00	40.12	40.12
	2037 年	1,700.00			1,700.00	40.12	40.12
	2038 年	1,700.00			1,700.00	40.12	40.12
	2039 年	1,700.00			1,700.00	40.12	40.12
	2040 年	1,700.00		1,700.00		20.06	1,720.06
	合计		1,700.00	1,700.00		601.80	2,301.80

### （三）项目融资平衡情况

涟源市新能源汽车充电桩建设项目收入来源于充电服务费收入和电费收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 4,586.12 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.99。

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
涟源市新能源汽车充电桩建设项目	4,586.12	1,700.00	2,301.80	1.99

项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

#### （四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.00	1.99	2.99
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.79	1.99	1.20

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.00，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.20，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### **（五）现金流模拟分析**

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期					
			2025 年	2026 年 1-4 月	2026 年 5-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	现金流入	25,104.93	2,000.00	222.56	413.88	939.02	1,252.02	1,502.42	1,502.42	1,627.62
1.1	资本金	522.56	300.00	222.56						
1.2	债券资金流入	1,700.00	1,700.00							
1.3	运营收入	22,882.37			413.88	939.02	1,252.02	1,502.42	1,502.42	1,627.62
1.4	回收固定资产余值	-								
1.5	流动资金回收	-								
1.6	回收土地余值	-								
2	现金流出	22,780.49	2,000.00	222.56	401.42	857.28	1,081.47	1,258.61	1,258.61	1,345.23
2.1	建设投资	2,182.44	1,979.94	202.50						
2.2	运营成本	18,035.93			381.36	817.16	1,029.88	1,200.05	1,200.05	1,285.14
2.3	税金及附加	260.32			-	-	11.47	18.44	18.44	19.97
2.4	运营期利息	601.80	20.06	20.06	20.06	40.12	40.12	40.12	40.12	40.12
2.5	债券本金	1,700.00								
3	净现金流量	2,324.44		-	12.46	81.74	170.55	243.81	243.81	282.39
4	累计净现金流量	2,324.44	-	-	12.46	94.20	264.75	508.56	752.37	1,034.76

续上表：

序号	项目	运营期								
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	现金流入	1,878.02	1,878.02	1,878.02	1,878.02	1,878.02	1,878.02	1,878.02	1,878.02	620.83
1.1	资本金									
1.2	债券资金流入									
1.3	运营收入	1,878.02	1,878.02	1,878.02	1,878.02	1,878.02	1,878.02	1,878.02	1,878.02	620.83
1.4	回收固定资产余值									
1.5	流动资金回收									
1.6	回收土地余值									
2	现金流出	1,518.49	1,518.49	1,518.49	1,518.49	1,518.49	1,518.49	1,518.49	1,518.49	2,207.39
2.1	建设投资									
2.2	运营成本	1,455.32	1,455.32	1,455.32	1,455.32	1,455.32	1,455.32	1,455.32	1,455.32	479.73
2.3	税金及附加	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	7.60
2.4	运营期利息	40.12	40.12	40.12	40.12	40.12	40.12	40.12	40.12	20.06
2.5	债券本金									1,700.00
3	净现金流量	359.53	359.53	359.53	359.53	359.53	359.53	359.53	359.53	-1,586.56
4	累计净现金流量	1,394.29	1,753.82	2,113.35	2,472.88	2,832.41	3,191.94	3,551.47	3,911.00	2,324.44

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

项目存在合法性风险、合理性风险、可行性风险、可控性风险等因素，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、合法性风险：决策机关是否享有相应的决策权并在权限范围内进行决策，决策内容和程序是否符合有关法律法规以及党和国家的相关规定；是否符合所在区域国民经济和社会发展规划、城市总体规划。

2、合理性风险：项目施工期间和运营期间的生态环境、噪声、大气等影响是否达到有关要求；运营安全是否有保障。

3、可行性风险：技术标准和设计方案是否可行；建设条件和建设时机是否成熟；项目是否经济可行。

4、可控性风险：是否存在公共安全隐患，是否会引起群体性事件、大范围负面社会舆论等问题。

## 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涟源市住房和城乡建设局。

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



控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文）

( 本页无正文，为《娄底市涟源市 2025 年专项债券涟源市  
新能源汽车充电桩建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页 )

涟源市财政局



涟源市住房和城乡建设局



2025 年 4 月 17 日

娄底市涟源市 2025 年专项债券  
涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目  
预期收益与融资平衡方案

涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目拟发行专项债券总额 9,600.00 万元，本次拟申请发行 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
涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（九期）	2,000.00	30 年	涟源市住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

涟源市境位于涟水上源，西起东经 111°33'的三甲乡碛下村，东至东经 112°2'的金石镇江边村，南起北纬 27°27'的荷塘镇左湾村，北至北纬 28°2'的伏口镇梅湾村，南北最长 65 公里，东西最宽 40 公里，总面积 1897 平方公里。全境属山地丘陵区，主要河流有涟水、孙水和湄水。涟源地处中亚热带湿润季风气候区，具有气候温和，四季分明，雨水集中，无霜期长，严寒期短等特征。

涟源是一方人杰地灵、物华天宝的土地。境内自然资源丰富，素称“煤海”、“建材之乡”、“有色金属之乡”和“非金属之乡”，是湖南的能源原材料基地，世界最大的触煤生产基地、全国最大的保温瓶生产基地、全国知名的煤机生产基地和锻造铸造之乡，又是全国茶叶和商品粮生产基地县（市），全国蔬菜、瘦肉型猪生产基地。

涟源市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元			
项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	348.7	356.3	382.98
一般公共预算收入	9.55	8.99	9.14
政府性基金收入	5.97	4.67	1.99
其中：国有土地出让收入	5.74	4.44	1.88
政府性基金支出	14.54	11.27	11.49

其中：国有土地出让支出	5.20	4.10	0.29
-------------	------	------	------

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

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
涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目	项目总投资：17,711.38 万元。 建设地点位于娄底市涟源市城区。本项目预计建设期为 2025 年 3 月-2026 年 8 月。	项目涉及改造小区共 67 个，涉及改造房屋 305 栋，涉及改造户数 7113 户，涉及改造总建筑面积 867130 m²。项目改造内容主要为老旧小区改造和配套基础设施改造，其中老旧小区改造：外墙面装饰改造 204779.99 m²，室内楼梯间装饰改造 91221.5 m²，屋面修缮 65812.43 m²，改造老年人日间照料中心 6240 m²，社区托幼中心 4580 m²，社区便民店 3650 m²。配套基础设施改造：小区道路白改黑 11065.84 m²、强弱电改造 2478 m²，给水管网改造 2250.6 m²，雨污管网改造 1627.5 m²，新增燃气管道 948 m²，改造停车区域 76624 m²，改造停车位 3360 个，并配建充电桩 360 个；小区 LED 灯箱广告 200 块以及新增围墙、道路、健身器材、广告牌等相关配套设施。	涟源市住房和城乡建设局	(1) 《关于涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（涟发改审〔2024〕25 号）； (2) 《关于涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目初步设计审查批复》（涟住建函〔2024〕11 号）； (3) 《关于涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目初步设计概算总投资的批复》（涟发改概〔2024〕234 号）； (4) 《建筑工程施工许可证》（编号 431382202503200101）。

涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目已经通过湖南金凯华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

经济效益方面，本项目实施期间将需要大量的建筑、物流、建材、咨询设计等服务，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，可充分增加

以服务业为主的第三产业基础就业岗位；本项目的建设，有利于居民获取更多的就业机会，增加收入，同时也是扩大居民消费最有效的途径。因此，本项目具有一定的经济效益。

## **（二）社会效益分析**

现在国家很注重民生问题，老百姓的实际问题就是民生问题。由于建成时间较长、居民成分复杂、社会治理不到位等原因，老旧小区在很多地方成了脏乱差的“代名词”，各种线路呈“蜘蛛网”状、每逢下雨污水横流、车辆一位难求等乱象成为常态，路面坑坑洼洼，缺少路灯，导致居民出行不便，同时许多小区还存在私搭乱建侵占消防通道现象，安全隐患较大，因此以强烈的使命感、责任感和紧迫感认真贯彻落实党中央的工作部署进行老旧小区的改造，项目实施有助于改善生活环境，提高生活质量，是改善民生的重要措施。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

### **1、项目立项批复情况**

项目已取得涟源市发展和改革局文件《关于涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（涟发改审〔2024〕25号）。

### **2、前期工作开展情况**

目前项目正在办理项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，已取得文件如下：

（1）《关于涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（涟发改审〔2024〕25号）；

（2）《关于涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目初步设计审查批复》（涟住建函〔2024〕11号）；

（3）《关于涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目初步设计概算总投资的批复》（涟发改概〔2024〕234号）；

（4）《建筑工程施工许可证》（编号 431382202503200101）。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求 9,600.00 万元在合理范围内。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

项目单位根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，绩效指标，数量和时效指标均进行了量化，效益指标中满意度指标也进行了量化。绩效目标基本明确。绩效目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出。综合考虑，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。

#### **（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。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：

项目绩效目标表

项目名称	涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目				
主管部门及其编码	涟源市住房和城乡建设局 编码:				
项目实施单位	涟源市住房和城乡建设局	项目负责人		联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额：17,711.38万元				
	一、政府专项债券资金： 9,600.00 万元				
	二、其他资金：8,111.38万元				
项目实施进度计划	开始时间		完成时间		
	2025年3月		2026年8月		
项目绩效目标	项目涉及改造小区共67个，涉及改造房屋305栋，涉及改造户数7113户，涉及改造总建筑面积867130㎡。项目改造内容主要为老旧小区改造和配套基础设施改造，其中老旧小区改造:外墙面装饰改造204779.99㎡，室内楼梯间装饰改造91221.5㎡，屋面修缮65812.43㎡，改造老年人日间照料中心6240㎡，社区托幼中心 4580㎡，社区便民店3650㎡。配套基础设施改造:小区道路白改黑11065.84㎡、强弱电改造2478㎡,给水管网改造2250.6㎡，雨污管网改造1627.5㎡，新增燃气管道948㎡，改造停车区域76624㎡，改造停车位3360个,并配建充电桩 360个;小区 LED 灯箱广告200块以及新增围墙、道路、健身器材、广告牌等相关配套设施。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	改造总建筑面积（平方米）	876130	
		质量指标	项目建成合格率（%）	100.00	



			债券资金使用合规率(%)	100.00	
			工程验收合格率(%)	100.00	
		时效指标	债券发行后年度使用率(%)	100.00	
			规范披露信息及时率(%)	100.00	
			足额还本付息及时率(%)	100.00	
			按期竣工验收时间(%)	100.00	
		成本指标	初设批复投资偏离(±%)	小于等于10.00%	
	效益指标	经济效益指标	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	
		社会效益指标	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	
		社会公众或服务对象满意度指标	社会民众满意度(%)	98	

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 投资估算依据

(1) 建设工程法律、法规、现行规范、技术标准;

(2) 湖南省建设厅颁发的 2020 年《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》及其统一解释;

(3) 安装工程依据湖南省建设厅颁发的 2020 年《湖南省安装工程消耗量标准》，并参考类似工程指标，对人工、材料、设备价格等进行调整后编制；

(4) 湖南省建设厅湘建价（2019）130 号文件《关于发布<2019 年湖南省建设工程人工工资单价>的通知》，娄底市建安工程按 100 元/日，装饰工程按 130 元/日；

(5) 湘建价（2020）56 号关于印发《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》的通知；

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

(7) 湘建价[2016]160 号《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》；

(8) 湘建价[2019]47 号湖南省住房和城乡建设厅《关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知》；

(9) 湘建价[2019]61 号湖南省住房和城乡建设厅《关于调整建设工程社会保险费计费标准的通知》；

(10) 《建设项目投资估算编审规程》（2007 年版）；

(11) 参考《湖南省政府投资建设项目估算指标》指标计算；

（12）《湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省房屋修缮工程计价定额》的通知》（湘建价〔2018〕44号）；

（13）材料价格参考娄底市建设造价或现行市场价格。

项目概算总投资详细情况如下:

项目概算总投资汇总表

单位: 万元

序号	项目名称	单位	工程量	工程造价 (万元)	计算公式	备注
一	工程费用			15683.15		
1	涟源市双江街片区老旧小区改造配套基础设施项目			2428.41		
1	涟源市双江街片区老旧小区改造配套基础设施项目-小区	项	1	978.16		
1.1	道路工程	项	1	311.91		
1.2	建筑工程	项	1	363.72		
1.3	装饰工程	项	1	5.57		
1.4	给水工程-安装部分	项	1	58.40		
1.5	给水工程-土建部分	项	1	66.34		
1.6	排水管网工程	项	1	158.68		
1.7	路灯工程	项	1	10.66		
1.8	弱电工程	项	1	2.88		
2	涟源市双江街片区老旧小区改造配套基础设施项目-原农机学校进出道路	项	1	8.85		
2.1	原农机学校进出道路 市政道路工程	项	1	8.85		

3	涟源市双江街片区老旧小区改造配套设施项目-芙蓉南路	项	1	1100.65		
3.1	芙蓉南路 市政道路工程	项	1	381.92		
3.2	芙蓉南路 排水管网工程	项	1	317.78		
3.3	芙蓉南路 给水工程-安装部分	项	1	95.58		
3.4	芙蓉南路 给水工程-土建部分	项	1	72.85		
3.5	芙蓉南路 电力、电信管道工程	项	1	69.08		
3.6	芙蓉南路 路灯工程	项	1	30.36		
3.7	芙蓉南路 绿化工程	项	1	31.58		
3.8	芙蓉南路 安装工程土建部分（电力、电信管道、路灯工程）	项	1	101.51		
4	涟源市双江街片区老旧小区改造配套设施项目-石马山新城路小区	项	1	282.21		
4.1	石马山新城路小区 市政道路工程	项	1	72.41		
4.2	石马山新城路小区 排水管网工程	项	1	86.90		
4.3	石马山新城路小区 给水工程-安装部分	项	1	14.36		
4.4	石马山新城路小区 给水工程-土建部分	项	1	9.06		
4.5	石马山新城路小区 电力、电信管道工程	项	1	36.70		
4.6	石马山新城路小区 路灯工程	项	1	10.80		

4.7	石马山新城路小区 安装工程 土建部分（电力、电信管道、 路灯工程）	项	1	51.97		
5	涟源市双江街片区老旧小区改 造配套基础设施项目-石马山 北路小区	项	1	<b>58.54</b>		
5.1	石马山北路小区 市政道路工 程	项	1	17.23		
5.2	石马山北路小区 排水管网工 程	项	1	12.38		
5.3	石马山北路小区 给水工程-安 装部分	项	1	2.90		
5.4	石马山北路小区 给水工程-土 建部分	项	1	1.77		
5.5	石马山北路小区 电力、电信 管道工程	项	1	7.21		
5.6	石马山北路小区 路灯工程	项	1	3.67		
5.7	石马山北路小区 安装工程土 建部分（电力、电信管道、路 灯工程）	项	1	13.38		
<b>2</b>	<b>涟源市笃庆堂社区片区老旧小 区改造配套基础设施项目</b>			<b>878.30</b>		
1.1	道路工程	项	1	402.55		
1.2	建筑工程	项	1	214.80		
1.3	给水工程-安装部分	项	1	78.77		
1.4	给水工程-土建部分	项	1	75.95		
1.5	排水管网工程	项	1	105.85		
1.6	路灯工程	项	1	0.38		

3	涟源市彭家坳老旧小区改造等 9个项目			2268.08		
1	涟源市光明街社区片区老旧小区改造项目	项	1	223.17		
1.1	房屋建筑工程	项	1	178.37		
1.2	装饰装修工程	项	1	42.74		
1.3	安装工程	项	1	2.06		
2	涟源市民政局家属区片区老旧小区改造项目	项	1	195.63		
2.1	房屋建筑工程	项	1	172.08		
2.2	装饰装修工程	项	1	20.98		
2.3	安装工程	项	1	2.57		
3	涟源市印刷厂家属区老旧小区改造项目	项	1	145.63		
1	涟源市印刷厂家属区老旧小区改造项目	项	1	136.37		
1.1	建筑工程	项	1	93.00		
1.2	装饰工程	项	1	40.40		
1.3	安装工程	项	1	2.97		
2	涟源市印刷厂家属区老旧小区改造配套基础设施项目（中山街腰桥居民点）	项	1	9.26		
2.1	道路工程	项	1	2.08		
2.2	建筑工程	项	1	1.48		
2.3	排水管网工程	项	1	7.58		

4	涟源市双河社区片区老旧小区改造项目	项	1	56.00		
5	涟源市笃庆堂社区片区老旧小区改造项目	项	1	180.37		
1.1	建筑工程	项	1	170.06		
1.2	装饰工程	项	1	9.35		
1.3	安装工程	项	1	0.96		
6	涟源市牛角石社区片区老旧小区改造项目	项	1	375.34		
1.1	房屋建筑工程	项	1	314.35		
1.2	装饰装修工程	项	1	57.33		
1.3	安装工程	项	1	3.66		
7	涟源市彭家坳片区老旧小区改造项目	项	1	361.36		
1	涟源市彭家坳片区老旧小区改造项目	项	1	245.95		
1.1	建筑工程	项	1	181.81		
1.2	装饰工程	项	1	61.89		
1.3	安装工程	项	1	2.25		
2	涟源市彭家坳片区老旧小区改造配套基础设施项目	项	1	115.41		
2.1	道路工程	项	1	54.56		
2.2	建筑工程	项	1	11.66		
2.3	给水工程-安装部分	项	1	13.42		
2.4	给水工程-土建部分	项	1	14.46		



2.5	排水管网工程	项	1	16.84		
2.6	路灯工程	项	1	3.64		
2.7	弱电工程	项	1	0.83		
8	涟源市双江街片区老旧小区改造项目	项	1	347.83		
1.1	房屋建筑工程	项	1	286.30		
1.2	装饰装修工程	项	1	57.52		
1.3	安装工程	项	1	4.01		
9	涟源市中医院片区老旧小区改造项目	项	1	382.75		
1.1	房屋建筑工程	项	1	320.85		
1.2	装饰装修工程	项	1	55.48		
1.3	安装工程	项	1	3.78		
1.4	室外附属工程	项	1	2.64		
4	背街小巷			1054.52		
5	老旧小区改造			9053.84		
5.1	老年人日间照料中心	平方米	6240	1560.00	6240.00*2500/10000	2500 元/m²
5.2	社区托幼中心	平方米	4580	1145.00	4580*2500/10000	2500 元/m²
5.3	社区便民店	平方米	3650	803.00	3650.00*2200/10000	2200 元/m²
5.4	改造停车区域	平方米	76624	2681.84	76624*350/10000	350 元/m²
5.5	建充电桩	个	360	2664.00	360*74000/10000	74000 元/个
5.6	小区 LED 灯箱广告牌	块	200	200.00	200*10000/10000	10000 元/块

	小计			15683.15		
二	工程建设其他费用					
1	工程建设监理费	万元	15683.15	204.50	$(15683.15 \times (2.75\% - (2.75\% - 2.5\%)) / (20000 - 10000) \times (15683.15 - 10000)) \times 1 \times 1 \times 50\%$	湘监协[2016]2号；下浮 50%
2	工程勘察费	万元	15683.15	45.37	$(304.8 + (566.8 - 304.8) / (20000 - 10000) \times (15683.15 - 10000)) \times 1 \times 1 \times 1 \times 50\% \times 20\%$	设计费 x20%
3	工程设计费	万元	15683.15	226.85	$(304.8 + (566.8 - 304.8) / (20000 - 10000) \times (15683.15 - 10000)) \times 1 \times 1 \times 1 \times 50\%$	1、《湖南省工程勘察设计收费指导标准(试行)》的通知》（湘勘设协字（2023）08号） 2、涟办发[2022]23号；
4	编制可行性研究报告	万元	15683.15	8.00		1、湘价房字[2000]第95号_ 2、计价格[1999]1283号_ 3、涟办发[2022]23号；
8	造价咨询费	万元	15683.15	69.57	8.6137+23.7127+37.2475	1、湘建价协〔2016〕25号下浮 50% 2、工程概算编制、编制工程量清单及清单计价、工程结算审核（初审）
9	招标代理费	万元	15683.15	16.70	$((100-0) \times 1\% + (500-100) \times 0.7\% + (1000-500) \times 0.55\% + (5000-1000) \times 0.35\% + (10000-5000) \times 0.2\% + (15683.15 - 10000) \times 0.05\%) \times 50\%$	1、湘建建〔2024〕19号 2、下浮 50%

10	建设工程交易服务费	万元	15683.15	2.00	$50000*40\%*100\%/10000$	湘发改价费[2019]366号 [发包方 40%，承包方 60%]
11	工程保险费	万元	15683.15	47.05	$15683.15*0.3\%$	湘建建〔2024〕19号 市场参考费用标准 0.3~0.6% 按 0.3%；
12	劳动安全卫生评审费	万元	15683.15	15.68	$15683.15*0.1\%$	湘建建〔2024〕19号 市场参考费用标准 0.1~0.5% 按 0.1%；
13	质量检测费	万元	15683.15	78.42	$15683.15*0.5\%$	湘建建〔2024〕19号 市场参考费用标准 0.5~1% 按 0.5%；
14	场地准备及临时设施费	万元	15683.15	78.42	$15683.15*0.5\%$	湘建建〔2024〕19号 市场参考费用标准 0.5~2% 按 0.5%；
	小计			<b>792.56</b>		
三	预备费					
1	基本预备费	万元		823.79		$(一+二)*5\%$
2	价差预备费	万元		411.89		$(一+二)*2.5\%$
	小计			<b>1235.68</b>		
四	建设项目总投资	万元		<b>17,711.38</b>		$一+二+三$

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

连源市老旧小区改造及配套设施建设项目总投资 17,711.38 万元，2025 年投入金额 12,000.00 万元，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
连源市老旧小区改造及配套设施建设项目	17,711.38	12,000.00	5,711.38

2025 年度，连源市老旧小区改造及配套设施建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
连源市老旧小区改造及配套设施建设项目	投资金额	-	-	400.00	1,000.00	500.00	500.00
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	500.00	500.00

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
连源市老旧小区改造及配套设施建设项目	投资金额	500.00	500.00	1,000.00	2,600.00	2,500.00	2,500.00	12,000.00
	其中：专项债券金额	500.00	500.00	-	2,600.00	2,500.00	2,500.00	9,600.00

(二) 项目资金筹措方案

涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目的资金来源主要为资本金 8,111.38 万元、政府专项债券资金 9,600.00 万元。项目总投资 17,711.38 万元，其中：资本金 8,111.38 万元，占投资总额的 45.80%。拟申请发行政府专项债券资金 9,600.00 万元，本次拟申请发行 2,000.00 万元，未来拟申请发行 7,600.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		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	
涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目	17,711.38	8,111.38	-	2,000.00	-	7,600.00	-	-	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

项目经营收入主要为物业管理收入、停车位停车收入、充电桩充电服务收入。

1、物业管理收入

项目区域物业户数共计 7113 户，物业管理面积 867,130 m²。根据涟源市发展和改革委员会 2022 年第 3 号《关于公布涟源市政府定价的经营服务性收费目录清单的公告》的第十二条住房物业管理费：按房屋面积每平方米每月 0.5~2 元。结合涟源市当地市场行情，考虑到老旧小区改造特殊性和居民接受程度，保守估计，

本项目住宅物业管理费价格为 0.55 元/m²/月。基于谨慎性原则，物业管理费价格项目运营期不增长。

涟源地区老旧小区物业收费率约为 90%，本项目收费率第一年按 60%、第二年按 70%、第三年按 80%、第四年及以后按 90% 测算。

附件

涟源市政府定价的经营服务性收费目录清单											
类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件 (文号)	定价部门	行业主管 部门	是否 涉企	是否 行政 审批 前置	是否 涉 进 出 口 环 节	定价方法 (方式)	备注
	十二、住 房物 业管 理费		按房屋面积每平方米每月 0.5~2 元。	湘发改价费规 (2022)271 号、 湘发改价调规 (2021)131 号， 娄价服(2010) 71 号	授权市、县人 民政府制定	住 房 和 城 乡 建 设 部 门	否	否	否	准许成本 加合理收 益	

项目周边物业管理费价格信息表

楼盘	位置	物业费（元 /m²/月）	备注
涟源建行老家属区	涟源市 S210(人民西路)	0.6	来源安居客
涟源市铁厂老家属区	涟源市瓦亭路瓦亭幼儿园东南侧	0.55	来源安居客
涟源市新苑老旧小区	涟源市梅亭路南 100 米	0.6	来源安居客

2、停车场停车收入

本项目共改造出停车位 3360 个，其中充电桩停车位 360 个，普通停车位共 3000 个。

根据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》（湘发改价费规[2020]801 号）中关于住宅小区停车位收费标准规定，同时参考涟源市发展和改革局

2022 年第 3 号《关于公布涟源市政府定价的经营服务性收费目录清单的公告》的第二条机动车停放服务收费：“公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费：实行计次收费的每次不得超过 10 元。”结合涟源市当地市场行情并考虑到老旧小区改造特殊性和居民接受程度，确定本项目停车服务价格按 200 元/个月估算，基于谨慎性原则，租赁价格不增长。本项目停车位使用率第一年按 30%、第二年按 40%、第三年按 50%、第四年及以后按 60%测算。

附件

涟源市政府定价的经营服务性收费目录清单

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件 (文号)	定价部门	行业主管 部门	是否 涉企	是否 行政 审批 前置	是否 涉 进 出 口 环 节	定价方法 (方式)	备注
	二、机 动 车 停 放 服 务 收 费	(一) 公共文 化、交通、体 育、医疗、教 育等公共设施 配 套 停 车 场 ( 库、泊位 ) ， 具有垄断经营 特 征 停 车 场 ( 库、泊位 ) 收 费	机场实行计时收费的 1 小时内最高收费标准 8 元，1 小时后每增加 1 小时按低于 5 元的标准收取。实行计次收费的每次不得超过 10 元。进入机场停车场停放的车辆每天每车最高不超过 50 元。	湘发改价费规 (2020)801 号， 湘发改价调规 (2021)131 号	省发展改革委，部分授权市、县人民政府制定	公安交警部门、民用航空部门、交通运输部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		(二) 政府投 资建设(设立) 的停车场(库、 泊位)收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规 (2020)801 号， 湘发改价调规 (2021)131 号	授权市、县人民政府制定	公安交警、住建、城管部门	是	否	否	准许成本加合理收益	

类似项目停车费价格信息表

位置	类型	价格（元/月）	备注
涟源市石马山梅亭路梅园小区	地上停车位	200	来源于 58 同城
涟源市老公安局家属区	地上停车位	200	来源于 58 同城
涟源市卫生防疫站家属区	地上停车位	260	来源于 58 同城

### 3、充电桩服务费收入

项目规划布置 360 个小汽车双枪快充桩（60kw），故本项目总的充电桩装机容量为  $60 \times 360 = 21600\text{kw}$ 。

根据湖南省发改委《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商[2018]407 号）对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时收费上限标准为 0.8 元/kWh，在上限范围内各充电站可自行定价。充电桩电费按实际结算上缴国家电网，不计入本项目的收入和成本，本项目收入仅计取充电服务费收入。本项目定价参考涟源地区同类项目收费，调查其他项目收费如下：

名称	运营方	充电桩数量
娄底涟源亿丰国际贸易城充电站	国家电网	6
【地址】湖南省娄底市涟源市娄涟公路与乌石路交汇处西北		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：0.79元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		
娄底涟源亿丰国际贸易城（二期）充电站	国家电网	4
【地址】娄底涟源市亿丰国际商贸城广场停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.79元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
娄底涟源体育馆充电站	国家电网	6
【地址】湖南省娄底市涟源市蓝田街道幸福路190号涟源体育馆		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：0.81元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		



娄底涟源体育馆（二期）充电站	国家电网	4
【地址】湖南省娄底市涟源市体育路涟源体育馆停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.81元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
娄底涟源市三甲供电所充电站	国家电网	2
【地址】娄底涟源市三甲供电所院内停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.84元/度。		
【充电桩数量】直流2个，交流0个		
娄底涟源市涟水风光带公共充电站	国家电网	10
【地址】娄底涟源市振定路人民东路交汇处西南侧		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.84元/度。		
【充电桩数量】直流10个，交流0个		
娄底涟源市汇源煤气充电站	国家电网	12
【地址】娄底涟源市汇源煤气有限公司停车场		
【收费标准】停车费根据停车场公示标准收费（参照停车场实际费用），综合电费：0.84元/度。		
【充电桩数量】直流12个，交流0个		
娄底涟源市飞水崖风景区充电站	国家电网	4
【地址】娄底涟源市121乡道飞水涯景区停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.64元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		

本项目充电桩充电服务费按 0.45 元/kW.h。根据京能科技集团发布的《2022 年国内主要城市的充电桩监测报告》，与 2020 年相比，居住类、单位类和公建类建筑周边的公用桩效能指标均改善明显，其中公建类建筑周边公用桩的各项服务效能指标变化量绝对值最大，2021 年公建类公用桩时间利用率达 13%，即日平均利用时间数约 3.12 小时。考虑本项目目前充电站正处于市场培育期，故充电量较低，随着推广充电站知名度提高，预计充

电量相比目前将提高。故运营期第一年按日可利用小时数 1.0h, 往后每年增加 0.2h 至 2.0h 后保持稳定。

按照前述收入测算，本项目收入具体情况如下：

## 项目收入预测

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
物业管理收入	114.46	400.61	457.84	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08
面积（m²）	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00
单价（元/m²/月）	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
物业收费率（%）	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
停车场停车收入	72.00	288.00	360.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
停车位数量（个）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
使用率	30.00%	40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
单价（元/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
充电桩服务费收入	116.64	425.74	496.69	567.65	638.60	709.56	709.56	709.56
使用小时（h）	1.00	1.20	1.40	1.60	1.80	2.00	2.00	2.00
充电桩装机总容量（kw）	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00
收费标准（元/kw）	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
总收入	114.46	400.61	457.84	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08

续上表:

[illegible]

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
使用率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
单价（元/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
充电桩服务费收入	709.56	709.56	709.56	709.56	709.56	709.56	709.56	709.56
使用小时（h）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
充电桩装机总容量（kw）	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00
收费标准（元/kw）	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
总收入	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08

续上表：

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
物业管理收入	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08
面积（m²）	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00
单价（元/m²/月）	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
物业收费率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
停车场停车收入	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
停车位数量（个）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
使用率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
单价（元/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
充电桩服务费收入	709.56	709.56	709.56	709.56	709.56	709.56	709.56	709.56
使用小时（h）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
充电桩装机总容量（kw）	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00
收费标准（元/kw）	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
总收入	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08

续上表：

项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----

物业管理收入	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	429.23	14,794.22
面积（m <sup>2</sup> ）	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	
单价（元/m <sup>2</sup> /月）	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	
物业收费率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
停车场停车收入	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	360.00	12,312.00
停车位数量（个）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	
使用率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	
单价（元/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
充电桩服务费收入	709.56	709.56	709.56	709.56	709.56	591.30	19,866.06
使用小时（h）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
充电桩装机总容量（kw）	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	
收费标准（元/kw）	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	
总收入	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	429.23	46,972.28

## （二）项目预期成本预测

本项目主要成本包括职工薪酬、修理费、物业管理成本、广告位维护成本、管理及其他费、税费等。

### 1、职工薪酬

项目共需要相关管理人员 30 人，根据查询涟源市统计局信息显示，2022 年涟源市城镇非私营单位就业人员年平均工资为 78370 元，月平均工资为 6530 元（<https://zhidao.baidu.com/question/210903537189710565.html>）。本项目人均工资福利参考涟源市人均工资水平适当上浮，每人按 8.0 万元/年计算，每 3 年上浮 5%。

### 2、修理费

修理费参照《现代咨询方法与实务》计算方法及同类工程的实际情况，按工程费用支出的 1.5% 估算。

本项目取值	参考依据
按工程费用支出的 1.5% 计提	按工程费用支出的 1%-1.5% 计提。

### 3、物业管理成本

物业管理成本参照同行业情况，按物业服务收入的 10% 考虑。经测算。

**物业管理费用可比案例表**

常德市武陵区老旧小区改造配套基础设施建设 项目	华容县政府家属楼片区城镇老旧小区改造项目
按物业服务收入的 10% 考虑	按收入的 0.5% 计算

### 4、管理及其他费用

项目管理及其他费用参照同行业情况，按经营收入的 5% 考虑。

**管理及其他费用可比案例表**

华容县政府家属楼片区城镇老旧小区改造项目	邵阳县中心城区老旧小区改造建设项目（一期）	益阳市赫山区2022年老旧小区改造项目	湘潭市雨湖区老旧小区改造及基础设施配套项目
按经营收入的1.5%计算	其他管理费用按营业收入的3%计取；项目其他营业费用按营业收入的2%计取	按年收入的 2% 计取	按经营性收入的5%计算

### 5、税金及附加

增值税：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号），本项目停车

收入、充电服务费收入、物业管理收入、广告牌收入适用的增值税税率为 6%。城市维护建设税按增值税 7% 计算、教育费附加按增值税 3% 计算，地方教育费附加按 2% 计算。

项目成本预测如下:

### 项目成本预测表

单位: 万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
职工薪酬	80.00	240.00	240.00	252.00	252.00	252.00	264.60	264.60
修理费	78.42	235.25	235.25	235.25	235.25	235.25	235.25	235.25
物业管理成本	11.45	40.06	45.78	51.51	51.51	51.51	51.51	51.51
管理及其他费用	15.16	55.72	65.73	75.74	79.28	82.83	82.83	82.83
增值税及附加								
合计	185.03	571.03	586.76	614.50	618.04	621.59	634.19	634.19

续上表:

项目名称	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
职工薪酬	264.60	277.83	277.83	277.83	291.72	291.72	291.72	306.31
修理费	235.25	235.25	235.25	235.25	235.25	235.25	235.25	235.25
物业管理成本	51.51	51.51	51.51	51.51	51.51	51.51	51.51	51.51
管理及其他费用	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83
增值税及附加								0.15
合计	<b>634.19</b>	<b>647.42</b>	<b>647.42</b>	<b>647.42</b>	<b>661.31</b>	<b>661.31</b>	<b>661.31</b>	<b>676.05</b>

续上表:

[illegible]

物业管理成本	51.51	51.51	51.51	51.51	51.51	51.51	51.51	51.51
管理及其他费用	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83
增值税及附加	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25
合计	687.15	687.15	702.46	702.46	702.46	718.54	718.54	718.54

续上表：

项目名称	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
职工薪酬	337.70	354.59	354.59	354.59	372.32	310.27	8,799.41
修理费	235.25	235.25	235.25	235.25	235.25	196.04	6,861.46
物业管理成本	51.51	51.51	51.51	51.51	51.51	42.92	1,479.47
管理及其他费用	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83	69.03	2,348.58
增值税及附加	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	9.37	155.77
合计	718.54	735.43	735.43	735.43	753.16	627.63	19,644.70

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

连源市老旧小区改造及配套设施建设项目预期总收入共计 46,972.28 万元，预期运营成本 19,644.70 万元，项目净收益 27,327.58 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

连源市老旧小区改造及配套设施建设项目拟发行专项债券 9,600.00 万元，本次拟申请发行 2,000.00 万元，未来拟申请发行 7,600.00 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，30 年期预测利率为 2.42%，债券偿付方

式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

连源市老旧小区改造及配套设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
连源市老旧小区改造及配套设施建设项目	2025 年 4 月	-	2,000.00		2,000.00	-	-
	2025 年 10 月	2,000.00	7,600.00		9,600.00	24.20	24.20
	2026 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2027 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2028 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2029 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2030 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2031 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2032 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2033 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2034 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2035 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2036 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2037 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2038 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2039 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2040 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2041 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2042 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2043 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2044 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32



项目	年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
	2045 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2046 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2047 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2048 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2049 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2050 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2051 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2052 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2053 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2054 年	9,600.00			9,600.00	232.32	232.32
	2055 年 4 月	9,600.00		2,000.00	7,600.00	116.16	2,116.16
	2055 年 10 月	7,600.00		7,600.00	-	91.96	7,691.96
	合计		9,600.00	9,600.00		6,969.60	16,569.60

### （三）项目融资平衡情况

涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目收入来源于物业管理收入、停车位停车收入、充电桩充电服务收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 27,327.58 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.65。

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
涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目	27,327.58	9,600.00	16,569.60	1.65

项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

#### （四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.38	1.65	1.94
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.78	1.65	1.54

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 1.38，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 1.54，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### （五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			2025 年	2026 年 1-8 月	2026 年 9-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	现金流入	64,683.66	12,000.00	5,711.38	303.10	1,114.35	1,314.53	1,514.73	1,585.68	1,656.64	1,656.64	1,656.64
1.1	资本金	8,111.38	2,400.00	5,711.38								
1.2	债券资金流入	9,600.00	9,600.00									
1.3	运营收入	46,972.28			303.10	1,114.35	1,314.53	1,514.73	1,585.68	1,656.64	1,656.64	1,656.64
1.4	回收固定资产余值	-										
1.5	流动资金回收	-										
1.6	回收土地余值	-										
2	现金流出	53,785.32	12,000.00	5,711.38	301.19	803.35	819.08	846.82	850.36	853.91	866.51	866.51
2.1	建设投资	17,571.02	11,975.80	5,595.22								
2.2	运营成本	19,488.93			185.03	571.03	586.76	614.50	618.04	621.59	634.19	634.19
2.3	税金及附加	155.77			-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	运营期利息	6,969.60	24.20	116.16	116.16	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32
2.5	债券本金	9,600.00										
3	净现金流量	10,898.34	-	-	1.91	311.00	495.45	667.91	735.32	802.73	790.13	790.13
4	累计净现金流量	10,898.34	-	-	1.91	312.91	808.36	1,476.27	2,211.59	3,014.32	3,804.45	4,594.58

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	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64
1.4	回收固定资产余值											
1.5	流动资金回收											
1.6	回收土地余值											
2	现金流出	866.51	879.74	879.74	879.74	893.63	893.63	893.63	908.37	919.47	919.47	934.78
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	634.19	647.42	647.42	647.42	661.31	661.31	661.31	675.90	675.90	675.90	691.21
2.3	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	0.15	11.25	11.25	11.25
2.4	运营期利息	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32
2.5	债券本金											
3	净现金流量	790.13	776.90	776.90	776.90	763.01	763.01	763.01	748.27	737.17	737.17	721.86
4	累计净现金流量	5,384.71	6,161.61	6,938.51	7,715.41	8,478.42	9,241.43	10,004.44	10,752.71	11,489.88	12,227.05	12,948.91

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	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,380.53
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,380.53
1.4	回收固定资产余值											
1.5	流动资金回收											
1.6	回收土地余值											
2	现金流出	934.78	934.78	950.86	950.86	950.86	950.86	967.75	967.75	967.75	985.48	10,435.75
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	691.21	691.21	707.29	707.29	707.29	707.29	724.18	724.18	724.18	741.91	618.26
2.3	税金及附加	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	9.37
2.4	运营期利息	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	208.12
2.5	债券本金											9,600.00
3	净现金流量	721.86	721.86	705.78	705.78	705.78	705.78	688.89	688.89	688.89	671.16	-9,055.22
4	累计净现金流量	13,670.77	14,392.62	15,098.40	15,804.18	16,509.95	17,215.73	17,904.62	18,593.51	19,282.40	19,953.56	10,898.34

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

## 六、潜在风险评估

项目存在合法性风险、合理性风险、可行性风险、可控性风险等因素，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、合法性风险：决策机关是否享有相应的决策权并在权限范围内进行决策，决策内容和程序是否符合有关法律法规以及党和国家的相关规定；是否符合所在区域国民经济和社会发展规划、城市总体规划。

2、合理性风险：项目施工期间和运营期间的生态环境、噪声、大气等影响是否达到有关要求；运营安全是否有保障。

3、可行性风险：技术标准和设计方案是否可行；建设条件和建设时机是否成熟；项目是否经济可行。

4、可控性风险：是否存在公共安全隐患，是否会引起群体性事件、大范围负面社会舆论等问题。

## 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涟源市住房和城乡建设局。

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

控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文）



(本页无正文，为《娄底市涟源市 2025 年专项债券涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

涟源市财政局



涟源市住房和城乡建设局



2025 年 4 月 17 日