

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（十二期）共涉及项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 5,300.00 万元。其中，吉首市 5,300.00 万元。

2025 年湖南省政府专项债券（十三期）共涉及项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 300.00 万元。其中，吉首市 300.00 万元。

2025 年湖南省政府专项债券（十四期）共涉及项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 2,700.00 万元。其中，龙山县 2,700.00 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	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	5,300.00	15
吉首市	吉首市高铁新城综合交通枢纽建设项目	300.00	20
龙山县	龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	2,700.00	30
合计		8,300.00	

**2025 年湖南省政府专项债券（十二期）**  
**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（十二期）5,300.00 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
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 （十二期）	5,300.00	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 7 月-2026 年 6 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;弱电线电缆地下铺设 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	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）	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		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，本项目已发行 2025 年湖南省政府专项债券(七期)6,700.00 万元，本次拟申请政府专项债券 5,300.00 万元，根据 2025 年 5 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 2.22%，债券存续期间的融资本息 16,136.70 万元。债券存续期内，项目预期总收入 32,213.80 万元，预期总成本 8,356.10 万元，项目净收益即可用于融资

平衡的资金为 23,857.70 万元,对融资本息的覆盖倍数为 1.48。当整个项目的收入下降 10%的情况下,债券本息资金的覆盖倍数为 1.28 能通过压力测试。当整个项目成本上升 10%情况下,债券本息资金的覆盖倍数为 1.43,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 1.48。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				5300								
中长期目标												
绩效目标	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	10	8		

							计划， 每降低 10%扣 1 分。		
	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	<div>           实际完成率=（实际产出数 /计划产出数）×100%。             实际产出数：一定时期（本 年度或项目期）内项目实 际提供的公共产品和服务 数量。             计划产出数：项目绩效目 标确定的在一定时期（本 年度或项目期）内计划产 出的产品或提供的服务数 量。         </div>	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
质量 指标	质量达 标率	项目 完成的 质量达 标产出 数与实 际产出 数的比 率，用 以反映 和考核 项目产 出质量 目标的 实现	<div>           质量达标率=（质量达标产 出数/实际产出数）×100%。             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。         </div>	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

		程 度。							
时效指标	完成及时性	项目实际完成时间与计划完成时间的比较，用以反映和考核项目产出时效目标的实现程度。	<p>实际完成时间：项目单位完成该项目实际所耗用的时间。</p> <p>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。</p>	24	月	项目实际完成时间与计划完成时间的差值	差值等于或小于0得满分，每多出10天时间扣1分。	10	8
		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	$\text{建设成本节约率} = \left[ \frac{\text{计划建设成本} - \text{实际建设成本}}{\text{计划成本}} \right] \times 100\%。$	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

			目建设成本节约程度。							
		运营成本	项目运营期间实际成本与计划成本的比率，用以反映和考核项目运营成本节约程度	运营成本节约率=〔（计划运营成本-实际运营成本）/计划成本〕×100%。	1%	/	运营成本节约值计算得出	成本节约率每增加5%得1分，满分5分	5	5
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	因项目运营产生的	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	项目取得有利的内部间接经	5	4

	间接经济效益	间接收益				部间接经济效益且利差大于0	济效益且利差大于0,得3分;每增加100万得1分,满分5分。		
	社会效益指标	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	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	用以反映项目支持国家重大区域发展	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



			战略情况				略。			
满意度指标	服务对象满意度指标	满意度	社会公众或服务对象对项目实施效果的满意程度。	社会公众或服务对象是指因该项目实施而受到影响的部门、群体或个人。一般采用社会调查的方式。	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分。	10	10
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 18,000.00 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	18,000.00	9,122.68

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	2,200.00	2,200.00	2,200.00
其中：专项债券金额	-	-	-	2,000.00	2,000.00	2,000.00
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
1,200.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	18,000.00
1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	12,000.00

（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本金 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，本项目已发行 2025 年湖南省政府专项债券(七期)6,700.00 万元，本次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
		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。



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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 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	20230 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 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	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 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 10 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 10 元，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 当前计费时段	参考价¥1.50/度 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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 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	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 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	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
充电桩 -60KW	元/度	0.80	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	3,650.00
物业管理费	元/度	12.00	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	合计
充电桩-60KW	1,409.66	1,409.66	1,409.66	1,409.66	1,409.66	19,265.35
停车位	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96	11,807.45
物业管理费	81.50	81.50	81.50	81.50	81.50	1,141.00
合计	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	32,213.80

## （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 20 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。



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]

行 业	2023 年	单位：元、%
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 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 年老旧小区改造配套基础设施	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	123.83	126.31	128.84	131.42	134.05
	外购原材料					

建设项目	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	598.27	600.75	603.28	605.86	608.49

续：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 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	1,827.50
	外购原材料						-
	燃气动力	35.74	35.74	35.74	35.74	35.74	482.49
	维修费	145.61	145.61	145.61	145.61	145.61	2,038.54
	销项税	155.74	155.74	155.74	155.74	155.74	2,129.99
	税金及附加	113.80	113.80	113.80	113.80	113.80	1,555.46
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	23.55	23.55	23.55	23.55	23.55	322.12
	合计	611.17	613.90	616.69	619.54	622.44	8,356.10

## 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 32,213.80 万元，预期总成本 8,356.10 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 23,857.70 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，本项目已发行 2025 年湖南省政府专项债券(七期)6,700 万元，本次拟申请政府专项债券 5,300.00 万元，根据 2025 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，即 2.22%。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基础设施建设项目	2025	-	12,000.00	-	12,000.00	79.06	79.06
	2026	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2027	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2028	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2029	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2030	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2031	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2032	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2033	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2034	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2035	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2036	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2037	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2038	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2039	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2040	12,000.00	-	12,000.00	-	196.72	12,196.72
	2041	-	-	-	-	-	-
	小计		12,000.00	12,000.00		4,136.70	16,136.70

(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 23,857.70 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.48。

吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目

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	23,857.70	12,000.00	16,136.70	1.48

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	1.28	1.48	1.68
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.53	1.48	1.43

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.28 能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.43，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
1	现金流入	61,336.48	2,000.00	18,000.00	9,122.68	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
1.1	资本金	17,122.68	2,000.00	6,000.00	9,122.68	-	-	-											
1.2	债券资金流入	12,000.00	-	12,000.00	-	-	-	-											
1.3	运营收入	32,213.80	-	-	-	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	现金流出	53,260.64	2,000.00	18,000.00	9,122.68	782.96	835.01	869.24	871.62	874.05	876.53	879.06	881.64	884.27	886.95	889.68	892.47	895.32	12,819.16
2.1	建设投资	28,767.84	2,000.00	17,920.94	8,846.90	-	-	-											
2.2	运营成本	8,356.10	-	-	-	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
2.3	融资利息	4,136.70	-	79.06	275.78	275.78	275.78	275.78	275.78	275.78	275.78	275.78	275.78	275.78	275.78	275.78	275.78	275.78	196.72
2.4	债券本金	12,000.00				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,000.00
3	净现金流量	8,075.84	-	-	-	1,066.91	1,267.48	1,485.88	1,483.50	1,481.07	1,478.59	1,476.06	1,473.48	1,470.85	1,468.17	1,465.44	1,462.65	1,459.80	-10,464.04
4	累计净现金流量		-	-	-	-1,066.91	2,334.39	3,820.27	5,303.77	6,784.84	8,263.43	9,739.49	11,212.97	12,683.82	14,151.99	15,617.43	17,080.08	18,539.88	8,075.84

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

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（十二期）  
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)



吉首市住房和城乡建设局



2025 年 6 月 19 日

# 2025 年湖南省政府专项债券（十三期） 吉首市高铁新城综合交通枢纽建设项目 预期收益与融资平衡方案

吉首市高铁新城综合交通枢纽建设项目拟发行 2025 年湖南省政府专项债券（十三期）300.00 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	主管部门
吉首市高铁新城综合交 通枢纽建设项目	2025 年湖南省政府专 项债券（十三期）	300.00	20 年	吉首经济开 发区管理委 员会

## 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。

2024 年吉首市地区生产总值 242.33 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
吉首市高铁新城综合交通枢纽建设项目	项目总投资 9,132.81 万元，项目地点位于本项目拟建地点位于吉首东站站前广场左侧。建设期间为 2024 年 9 月-2026 年 8 月	总建筑面积 11347.18 平方米，其中：站房 9435.18 平方米、服务用房 200 平方米、辅助用房 600 平方米、生活辅助用房 1112 平方米。场地设施 8880 平方米，配套建设场地平整及土石方工程、人行道路铺装、室外给排水工程、室外供电及照明工程绿化景观、生活水池、消防储水箱、手扶电梯、化粪池、隔油沉池、充电设施等其他附属工程。项目采用装配式建筑方式并按绿建一星级以上标准建设。	吉首经济开发区管理委员会	1、《吉首市发展和改革局关于吉首市高铁新城综合交通枢纽建设项目可行性研究报告的批复》（吉发改发(2023)136 号）； 2、《吉首市发展和改革局关于吉首市高铁新城综合交通枢纽建设项目总投资概算的批复》（吉发改发(2023)207 号）； 3、《吉首市住房和城乡建设局关于吉首市高铁新城综合交通枢纽项目初步设计的批复》（吉住建批（2023）24 号）； 4、《建筑工程施工许可证》（编号：433101202408010201）

本项目依托吉首高铁站现有设施，建设一个集智能化、生态化、人性化完美结合的综合交通枢纽项目，提供高效、舒适、安全的客运环境。在建筑设计中，以立体换乘的方式，将地下、地面、屋顶平台多个水平层面的交通空间通过垂直交通系统相串联，使得人流与车流各行其道，顺畅合理。进一步为吉首的旅游经济提供发展动力与空间基础。

吉首市高铁新城综合交通枢纽建设项目已经通过湖南启元事务所合法性审查。

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益分析**

1、项目建成后，将促进吉首市高铁、公交、出租与公路客运的一体化发展，有利于完善吉首市综合交通枢纽的功能，实现旅客在公共交通和高铁动车之间“零距离换乘”，让城市运行更加畅通，让群众出行更加便捷，开启吉首市交通振兴发展的崭新篇章。

（2）项目的建设还作为吉首市的作为旅游集散中心，在交通上能通畅迅速，实现客车出站就能进入快速路，实现与其他主线路的连接。连通与各个景区、线路，保证旅客在最短时间内到达各景点，进一步为吉首的旅游经济提供发展动力与空间基础。

（3）随着经济的发展和客运市场的变化，客运车辆迅速增加，旅客流量增多，项目的建设为实现城乡客运交通一体化目标，形成开放、统一、竞争、有序的运营市场创造条



件，规范了客运市场管理。

## **（二）社会效益分析**

### **1、对所在地居民收入的影响**

项目基础设施投资运营时需雇佣本地部分的劳动力，这一收入效应在项目投资建设周期中通过劳动力成本体现出来。因此，本项目对所在地居民收入的影响是积极的。

### **2、对所在地不同利益群体的影响**

项目的利益相关群体主要包括：①项目单位；②建设单位；③项目区周边居民；④工程咨询、评估、审计等相关单位。在上述不同利益群体。而区域居民和相关企事业单位既有利益受益，也可能有利益损失。原因是项目建设既会为多数居民和相关企事业单位带来更便利的公共设施，又可能因建设过程中，可能由于工程车道通行、噪声、施工事故等原因造成利益损失。

### **3、对项目所在城市的影响**

项目的建设以高铁站为中心，依托高铁站交通枢纽高标准，涵盖交通集散；设置一级公路客运站和公交首末站，提供高效、舒适、安全的客运站场环境，让旅客享受绿色交通新旅程；以立体换乘的方式，将地下、地面、屋顶平台多个水平层面的交通空间通过垂直交通系统相串联，使得人流与车流各行其道，顺畅合理；并将进一步为吉首的旅游经济提供发展动力与空间基础。

### **(三) 项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目合规性**

本项目资金投向领域为综合交通枢纽（含综合交通枢纽一体化综合利用），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**

本项目已取得可研报告批复、总投资概算的批复、初步设计的批复和建筑施工许可证，项目具备较高成熟度，具体情况如下：

1、《吉首市发展和改革局关于吉首市高铁新城综合交通枢纽建设项目可行性研究报告的批复》（吉发改发(2023)136号）；

2、《吉首市发展和改革局关于吉首市高铁新城综合交通枢纽建设项目总投资概算的批复》（吉发改发(2023)207号）；

3、《吉首市住房和城乡建设局关于吉首市高铁新城综合交通枢纽项目初步设计的批复》（吉住建批〔2023〕24号）；

4、《建筑工程施工许可证》（编号：433101202408010201）

### **(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 6,000.00 万元，已发行政府专项债券 600.00 万元，本次拟申请政府专项债券 300.00 万元，根据 2025 年 5 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 2.36%，债券存续期间的融资本息 8,895.60 万元。债券存续期内，项目预期总收入 28,361.87 万元，预期总成本 12,931.54 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 15,430.33 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.74。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 1.42，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 1.59，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，本次评价的吉首市高铁新城综合交通枢纽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。结合项目收入预测表及成本预测表，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 1.74。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，具体情况如下：

项目编码				2309-433101-04-01-536560			项目名称	吉首市高铁新城综合交通枢纽建设项目		
主管部门及代码				吉首经济开发区管理委员会						
拟申请债券资金总额（万元）				6,000.00						
其中：以前年度已发行金额				600.00						
本年度拟发行金额				5,400.00						
绩效目标	中长期目标									
	实施期目标 目标：总建筑面积 11347.18 平方米，其中：站房 9435.18 平方米、服务用房 200 平方米、辅助用房 600 平方米、生活辅助用房 1112 平方米。场地设施 8880 平方米，配套建设场地平整及土石方工程、人行道路铺装、室外给排水工程、室外供配电及照明工程绿化景观、生活水池、消防储水箱、手扶电梯、化粪池、隔油沉池、充电设施等其他附属工程。项目采用装配式建筑方式并按绿建一星级以上标准建设。									
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	站房	站房面积	项目是否按计划形成完成	9435.18	平方米	工程结算或审计资料	按实际完成值与计划值的比例计分	3	
		服务用房	服务用房面积	项目是否按计划形成完成	200	平方米	工程结算或审计资料	按实际完成值与计划值的比例计分	3	
		辅助用房	辅助用房面积	项目是否按计划形成完成	600	平方米	工程结算或审计资料	按实际完成值与计划值的比例计分	3	
		生活辅助用房	生活辅助用房面积	项目是否按计划形成完成	1112	平方米	工程结算或审计资料	按实际完成值与计划值的比例计分	3	

		场地设施	场地设施面积	项目是否按计划形成完成	8880	平方米	工程结算或审计资料	按实际完成值与计划值的比例计分	3	
		其他附属工程		项目是否按计划形成完成			工程结算或审计资料	按实际完成值与计划值的比例计分	3	
	质量指标	质量达标率	项目完成的质量达标产出数与实际产出数的比率,用以反映和考核项目产出质量目标的实现程度。	质量达标率=(质量达标产出数/实际产出数)×100%。	95%	/	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	14	
				质量达标产出数:一定时期(本年度或项目期)内实际达到既定质量标准的公共产品或服务数量。既定质量标准是指项目单位设立绩效目标时依据计划标准、行业标准、历史标准或其他标准而设定的绩效指标值。						
	时效指标	完成及时性	项目实际完成时间与计划完成时间的比较,用以反映和考核项目产出时效目标的实现程度。	实际完成时间:项目单位完成该项目实际所耗用的时间。	24	月	项目实际完成时间与计划完成时间的差值	差值等于或小于0得满分,每多出10天时间扣1分。	5	
				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	5	
效益指标	社会效益指标	增加就业，提高收入	项目产生的社会效应	项目基础设施投资运营时需雇佣本地部分的劳动力，这一收入效应，在项目投资建设周期中通过劳动力成本体现出来。因此，本项目对所在地居民收入的影响是积极的。	10%	年	项目实际目标与预期目标的差值	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	15	
		提供便利的公共设施	项目产生的社会效应	项目建设既会为多数居民和相关企事业单位带来更便利的公共设施，	37	人	项目实际目标与预期目标的差值	项目取得有利的内部间接经济效益且利差大于 0，得 3 分；	15	

		为当地旅游经济提供发展动力和空间基础	项目产生的社会效应	项目的建设以高铁站为中心，依托高铁站交通枢纽高标准，涵盖交通集散；设置一级公路客运站和公交首末站，提供高效、舒适、安全的客运站场环境，让旅客享受绿色交通新旅程；以立体换乘的方式，将地下、地面、屋顶平台多个水平层面的交通空间通过垂直交通系统相串联，使得人流与车流各行其道，顺畅合理；并将进一步为吉首的旅游经济提供发展动力与空间基础。。	50%	/	项目实际目标与预期目标的差值	不低于 <b>50%</b> 的得满分，每低于 <b>5%</b> 区域内人数的扣分，。	18	
满意度指标	服务对象满意度指标	满意度	社会公众或服务对象对项目实施效果的满意程度。	社会公众或服务对象是指因该项目实施而受到影响的部门、群体或个人。一般采取社会调查的方式。	90%	/	社会调查结果	满意度达到 <b>90%</b> 以上可得满分；每降低 <b>5%</b> 扣1分。	10	
合计									100	0



### 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）湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省建筑工程材料预算价格编制与管理办法》的通知（湘建价〔2018〕129号）；

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

（3）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）；

（4）湘西州《关于发布吉首地区建设工程材料预算价格的通知》；

（5）工程建设其他费用费率和文件（详见估算汇总表备注栏）。项目投资总额的具体构成如下表所示：

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	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计（万元）	单位	数量	单价(元)	
一	工程费用	4143.88	3275.95	454.8	0.00	7,561.19	m³	11347.18	6939.73	
1	站房	2547.5	594.42	0	0.00	3,141.91	m³	9435.18	3330	
1.1	土建工程	1792.68				1,792.68	m³	9435.18	1900	
1.2	装饰装修	754.81				754.81	m³	9435.18	800	
1.3	安装工程	0	594.42	0	0.00	594.42	m²	9435.18	630	
其中	室内给排水及消防工程		113.22			113.22	m²	9435.18	120	
	电气工程		94.35			94.35	m²	9435.18	100	
	弱电工程		188.7			188.70	m²	9435.18	200	
	通风工程		198.14			198.14	m²	9435.18	210	
2	服务用房	52	12.6	0	0.00	64.60	m³	200	3230	
2.1	土建工程	38				38.00	m³	200	1900	
2.2	装饰装修	14				14.00	m³	200	700	
2.3	安装工程	0	12.6	0	0.00	12.60	m²	200	630	
其中	室内给排水及消防工程		2.4			2.40	m³	200	120	
	电气工程		2			2.00	m³	200	100	
	弱电工程		4			4.00	m³	200	200	
	通风工程		4.2			4.20	m³	200	210	
3	辅助用房	150	37.8	0	0.00	187.80	m³	600	3130	
3.2.1	土建工程	114				114.00	m²	600	1900	
3.2.2	装饰装修	36				36.00	m²	600	600	

3.2.3	安装工程	0	37.8	0	0.00	37.80	m <sup>2</sup>	600	630	
其中	室内给排水及消防工程		7.2			7.20	m <sup>2</sup>	600	120	
	电气工程		6			6.00	m <sup>2</sup>	600	100	
	弱电工程		12			12.00	m <sup>2</sup>	600	200	
	通风工程		12.6			12.60	m <sup>2</sup>	600	210	
4	生活辅助用房	272.44	53.93	0	0.00	326.37	m <sup>2</sup>	1112	2935	
4.1	一层	122.32	18.9	0	0.00	141.22	m <sup>2</sup>	556	2540	一层为架空层
4.1.1	土建工程	105.64				105.64	m <sup>2</sup>	556	1900	
4.1.2	装饰装修	16.68				16.68	m <sup>2</sup>	556	300	
4.1.3	安装工程	0	18.9	0	0.00	18.90	m <sup>2</sup>	556	340	
其中	室内给排水及消防工程		4.45			4.45	m <sup>2</sup>	556	80	
	电气工程		3.34			3.34	m <sup>2</sup>	556	60	
	弱电工程		11.12			11.12	m <sup>2</sup>	556	200	
4.2	二层	150.12	35.03	0	0.00	185.15	m <sup>2</sup>	556	3330	
3.2.1	土建工程	105.64				105.64	m <sup>2</sup>	556	1900	
3.2.2	装饰装修	44.48				44.48	m <sup>2</sup>	556	800	
3.2.3	安装工程	0	35.03	0	0.00	35.03	m <sup>2</sup>	556	630	
其中	室内给排水及消防工程		6.67			6.67	m <sup>2</sup>	556	120	
	电气工程		5.56			5.56	m <sup>2</sup>	556	100	
	弱电工程		11.12			11.12	m <sup>2</sup>	556	200	
	通风工程		11.68			11.68	m <sup>2</sup>	556	210	
5	场地设施	336.18	0	0	0.00	336.18	m <sup>2</sup>	8880	378.58	
5.1	站前广场	226.98				226.98	m <sup>2</sup>	4680	485	含整平及铺装

5.2	发车位	109.2				109.20	m <sup>2</sup>	4200	260	含整平及位线
<b>6</b>	<b>配套附属工程</b>	<b>491.24</b>	<b>452.2</b>	<b>79.8</b>	<b>0.00</b>	<b>1,004.33</b>				
6.1	场地平整及土石方工程	216.8				197.89	m <sup>3</sup>	36133.51	60	
6.2	室外给排水工程	101.63				101.63	m <sup>2</sup>	13550.07	75	
6.3	室外供配电及照明工程	94.85				94.85	m <sup>2</sup>	13550.07	70	
6.4	绿化景观	54.2				54.20	m <sup>2</sup>	4516.69	120	
6.5	生活水池	12				12.00	m <sup>3</sup>	100	1200	
6.6	消防储水箱	2.16				2.16	m <sup>3</sup>	18	1200	
6.7	手扶电梯		34	6		40.00	台	2	200000	
6.8	化粪池	5				5.00	座	2	25000	
6.9	隔油沉沙池	4.6				4.60	座	2	23000	
6.10	充电设施		418.2	73.8		492.00	台	60	82000	120kw, 含电力电缆等
<b>7</b>	<b>客运站设备</b>		<b>850</b>	<b>150</b>		<b>1,000.00</b>	项	<b>1</b>	<b>10000000</b>	
<b>8</b>	<b>信息化系统</b>		<b>1275</b>	<b>225</b>		<b>1,500.00</b>	项	<b>1</b>	<b>15000000</b>	
<b>二</b>	<b>工程建设其他费用</b>				<b>512.28</b>	<b>512.28</b>				
1	建设单位管理费				73.50	73.50				参：财建[2016]504号
2	工程建设监理费				86.66	86.66				参：湘监协（2016）2号
3	可行性研究报告编制费				23.15	23.15				参：计价格[1999]1283号
4	可行性研究报告评审费				8.48	8.48				参：计价格[1999]1283号
5	设计费				86.16	86.16				参：湖南省工程勘察设计收费指导价标准（试行）
6	工程勘察费				47.23	47.23				设计费*20%
7	招标代理费				28.15	28.15				参：湘招协[2015]6号
8	全过程造价咨询服务费				62.40	62.40				参：湘价协[2016]25号

	(A 型)									
9	环境影响咨询费				5.00	5.00				参：计价（2002）125 号
10	工程质量检测费				15.75	15.75				工程费用*0.2%
11	建设工程交易费				4.00	4.00				参：湘发改价[2019]366 号
12	工程保险费				16.08	16.08				工程费用*0.25%
13	劳动安全卫生评审费				7.87	7.87				工程费用*0.1%
14	场地准备及临时设施费				23.62	23.62				工程费用*0.3%
15	城市基础设施配套费				15.75	15.75				工程费用*0.2%
16	水土保持费				8.48	8.48				参：可研评审费
三	预备费				807.34	807.34				
其中	基本预备费				403.67	403.67				(一+二)*5%
	价差预备费				403.67	403.67				(一+二)*5%
四	建设期利息				252.00	252.00				
五	铺底流动资金					0.00				
五	项目估算总投资	4143.88	3275.95	454.8	1,982.04	9,132.81				

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。吉首市高铁新城综合交通枢纽建设项目总投资 9,132.81 万元，2025 年投入金额 6,132.81 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	项目总投资（万元）	2024 年及以前（万元）	2025 年（万元）	2026 年（万元）
吉首市高铁新城综合交通枢纽	9,132.81	2,000.00	6,132.81	1,000.00

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	32.81	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
500.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	6,132.81
300.00	1,100.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,400.00

（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 9,132.81 万元，其中，用于项目支出的自有资本金 3,132.81 万元，占投资总额的 34.30%，拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元。截至目前，该项目已发行政府专项债券 600.00 万元，本次拟

申请发行 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
		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：用作资本金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金额	其他融资	
吉首市高铁新城综合交通枢纽建设项目	9,132.81	3,132.81	600.00	300.00	-	5,100.00	-	-	20 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
吉首市高铁新城综合交通枢纽建设项目	广告位	个	200.00
	商铺	平方米	514.80
	辅助用房	平方米	5,400.00
	停车位	个	1,225.00
	充电桩	个	60.00

根据项目运营计划，本项目物业中广告位、商铺、辅助用房、停车位全部用于出租，假定项目运营的恒定空置率为 5%出租。

本项目建成后共有 60 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 50%、30%、20%，第四年起恒定空置率为 20%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
广告位	出租（个）			190.00	190.00	190.00
商铺	出租（m2）			489.06	489.06	489.06
辅助用房	出租（m2）			570.00	570.00	570.00
停车位	出租（个）			1,163.75	1,163.75	1,163.75
充电桩	出租（万度）			315.36	315.36	315.36

续:

项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
广告位	出租（个）	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
商铺	出租（m2）	489.06	489.06	489.06	489.06	489.06
辅助用房	出租（m2）	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00
停车位	出租（个）	1,163.75	1,163.75	1,163.75	1,163.75	1,163.75
充电桩	出租（万度）	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36

续:

项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
广告位	出租（个）	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
商铺	出租（m2）	489.06	489.06	489.06	489.06	489.06



辅助用房	出租（m2）	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00
停车位	出租（个）	1,163.75	1,163.75	1,163.75	1,163.75	1,163.75
充电桩	出租（万度）	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36

续:

项目	预测	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
广告位	出租（个）	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
商铺	出租（m2）	489.06	489.06	489.06	489.06	489.06	489.06
辅助用房	出租（m2）	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00
停车位	出租（个）	1,163.75	1,163.75	1,163.75	1,163.75	1,163.75	1,163.75
充电桩	出租（万度）	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36

广告位出租单价：本项目租金参考周边县市广告位的出租价格，具体情况如下：

物业出租案例表

序号	物业	区位	成交单价（万元/个/年）	类别
1	门面出租	吉首市经济开发区	4	出租

本项目参考上述案例情况，并根据谨慎性原则，广告位出租的价格为最低价格的 90%：即  $4 \times 0.9 = 3.8$  万元/个/年，本项目预期运营期内不考虑增长。

湖南湘西州吉首武陵西路桐油坪隧道口（汽车西站旁）街边设施LED屏

165人阅读
 收藏
 分享
 ...

￥13800元/月

1周起投

吉首西汽运枢纽---桐油坪隧道口LED大屏（+大田湾五岔路大屏2屏联播）

媒体规格：10.8(W)\*5.2(H)=56.16平方    开屏时间：8:00-22:00    人车流量：50,000人次/日

媒体介绍：人车流量较大视觉冲击力强，吉首城区优质媒体。备注：地产银行除外，其他行业限一家

资源地区：湖南湘西州吉首

资源形式：LED屏

场景分类：公共场景-街边设施

适用行业：不限行业

日均人流量：5万人次



杨继平 全国唯一总代理

总经理 | 湘西三合广告传媒有限公司

手机号码 166\*\*\*\*6911

+ 关注

点击查看联系方式

您当前状态：未登录。登录可获每天3次免费查看权限！

详细参数

媒体尺寸	10.8m (宽) × 5.2m (高) = 56.16m² (面积)	媒体数量	1
广告形式	视频 图片	播放/亮化时间	08:00 ~ 22:00
分辨率	1920*1080	单次播放时长	15秒/次
播放频次	300次/天		

## 湖南湘西州吉首世纪广场市民广场LED屏

273人阅读 0收藏 0分享 ...

### 市府形象窗口---广场LED大屏



媒体规格: 18 (W) \*1.95m(H)\*2=70.2平方/块 媒体数量: 2屏联播 人流量: 100,000人次/日  
媒体介绍: 位于世纪广场正对政府大门, 车流量较大, 视觉冲击力强, 是乾州新区人群聚集核心地带

¥13800元/月

1图起投

资源地区: 湖南湘西州吉首

资源形式: LED屏

场景分类: 公共场景-市民广场

适用行业: 不限行业

日均人流量: 12万人次



杨明辉 金牌推广-总代理

总经理 | 湘西三合广告传媒有限公司

手机号码 166\*\*\*\*6911

+ 关注

点击查看联系方式

您当前状态: 未登录, 登录可获每天3次免费查看权限!

### 详细参数

媒体尺寸	18m (宽) ×1.95m (高) = 35.10m² (面积)	媒体数量	2
广告形式	图片 视频	播放/美化时间	08:00 ~ 22:00
分辨率	1920*1080	单次播放时长	15秒/次
播放频次	300次/天		

### 资源描述

位于吉首乾州世纪广场, 毗邻市政办公大楼和4商业体中心, 及4A景区乾州古城, 是州市重大活动的举办场地和市民休闲必打卡地

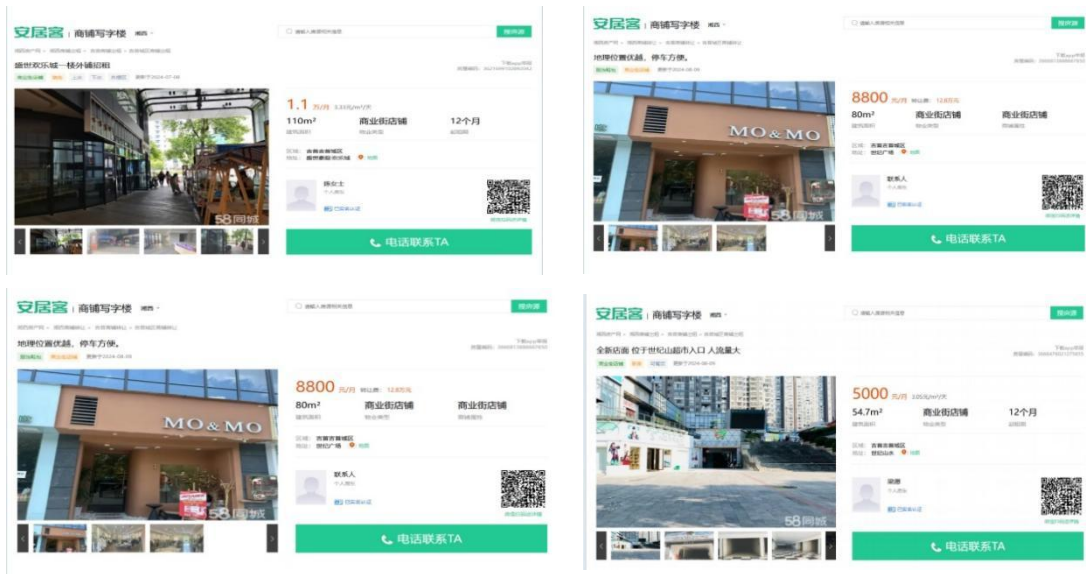
商铺出租单价: 本项目租金参考周边县市商铺的出租单价 3.22 元/m<sup>2</sup>/天, 并根据谨慎性原则, 商铺出租的价格为参考价格的 90%: 即 3.22\*0.9=2.90 元/m<sup>2</sup>/天, 本项目预期运营期内不考虑增长:

物业出租案例表

序号	物业	区位	成交单价 (元/m <sup>2</sup> /天)	类别
1	门面出租	吉首城区	3.22	出租
2	门面出租	吉首城区	3.22	出租

本项目参考上述案例情况, 并根据谨慎性原则, 商铺出租的价格为最低价格的 90%: 即 3.22\*0.9=2.90 元/m<sup>2</sup>/天, 本

项目预期运营期内不考虑增长。



辅助用房出租单价：本项目租金参考周边县市辅助用房的出租价格 0.67 元/m²/天，并根据谨慎性原则，辅助用房的价格为平均价格的 90%：即  $0.67 \times 0.9 = 0.6$  元/m²/天，本项目预期运营期内不考虑增长。



停车场收入：本项目共设置停车位 1225 个，根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》，暂按 10 元/个.天计算。



## 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

各市州发改委:

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

## 全省机动车停放服务 政府定价和政府指导价最高收费标准

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

### 1、道路临时停车泊位最高收费标准

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

### 2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

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。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
广告位	元/个/年			38,000.00	38,000.00	38,000.00
商铺	元/m2/年			1,116.54	1,116.54	1,116.54
辅助用房	元/m2/年			228.00	228.00	228.00
停车位	元/个/年			3,467.50	3,467.50	3,467.50
充电桩	元/度			0.80	0.80	0.80

续：

项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
广告位	元/个/年	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00
商铺	元/m2/年	1,116.54	1,116.54	1,116.54	1,116.54	1,116.54
辅助用房	元/m2/年	228.00	228.00	228.00	228.00	228.00
停车位	元/个/年	3,467.50	3,467.50	3,467.50	3,467.50	3,467.50
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续：

项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
广告位	元/个/年	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00

商铺	元/m2/年	1,116.54	1,116.54	1,116.54	1,116.54	1,116.54
辅助用房	元/m2/年	228.00	228.00	228.00	228.00	228.00
停车位	元/个/年	3,467.50	3,467.50	3,467.50	3,467.50	3,467.50
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续:

项目	预测	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
广告位	元/个/年	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00
商铺	元/m2/年	1,116.54	1,116.54	1,116.54	1,116.54	1,116.54	1,116.54
辅助用房	元/m2/年	228.00	228.00	228.00	228.00	228.00	228.00
停车位	元/个/年	3,467.50	3,467.50	3,467.50	3,467.50	3,467.50	3,467.50
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

综上，吉首市高铁新城综合交通枢纽建设项目收益=广告位数量×出租单价+商铺面积×出租单价+辅助用房面积×出租单价+停车位数量×出租单价+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：万元

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
广告位			722.00	722.00	722.00
商铺			54.61	54.61	54.61
辅助用房			13.00	13.00	13.00
停车位			403.53	403.53	403.53
充电桩			299.59	299.59	299.59
合计			1,492.73	1,492.73	1,492.73

续:

项目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
广告位	722.00	722.00	722.00	722.00	722.00
商铺	54.61	54.61	54.61	54.61	54.61
辅助用房	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
停车位	403.53	403.53	403.53	403.53	403.53
充电桩	299.59	299.59	299.59	299.59	299.59

合计	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73
----	----------	----------	----------	----------	----------

续:

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
广告位	722.00	722.00	722.00	722.00	722.00
商铺	54.61	54.61	54.61	54.61	54.61
辅助用房	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
停车位	403.53	403.53	403.53	403.53	403.53
充电桩	299.59	299.59	299.59	299.59	299.59
合计	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73

续:

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
广告位	722.00	722.00	722.00	722.00	722.00	722.00	13,718.00
商铺	54.61	54.61	54.61	54.61	54.61	54.61	1,037.59
辅助用房	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	247.00
停车位	403.53	403.53	403.53	403.53	403.53	403.53	7,667.07
充电桩	299.59	299.59	299.59	299.59	299.59	299.59	5,692.21
合计	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	28,361.87

### (三) 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、外购原材料、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 20 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，交通运输、仓储和邮政业工作年平均工资约为 5.82 万元，运营期第一年本项目按 5.83 万元





# 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](#)

[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](#)

[来源：人口社科统计处]

-13-

水量约为 136676.78 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，居民用水 3 元/吨，经测算年水电费为 183.69 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 0.3%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 2%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
吉首市高铁新城综合交通枢纽	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬			110.00	115.50	121.28
	外购原材料					
	燃气动力			183.69	183.69	183.69
	维修费	-	-	29.57	29.57	29.57
	销项税	-	-	115.47	115.47	115.47
	税金及附加	-	-	145.21	145.21	145.21
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	-	-	29.85	29.85	29.85
	合计	-	-	613.79	619.29	625.07

续：

项目	成本分类	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
吉首市高铁新城综合交通枢纽	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	127.34	133.71	140.40	147.42	154.79
	外购原材料					
	燃气动力	183.69	183.69	183.69	183.69	183.69
	维修费	29.57	29.57	29.57	29.57	29.57
	销项税	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47
	税金及附加	145.21	145.21	145.21	145.21	145.21
	销售费用	-	-	-	-	-

	管理费用	29.85	29.85	29.85	29.85	29.85
	合计	631.13	637.50	644.19	651.21	658.58

续:

项目	成本分类	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
吉首市高铁新城综合交通枢纽	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	162.53	170.66	179.19	188.15	197.56
	外购原材料					
	燃气动力	183.69	183.69	183.69	183.69	183.69
	维修费	29.57	29.57	29.57	29.57	29.57
	销项税	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47
	税金及附加	145.21	145.21	145.21	145.21	145.21
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	29.85	29.85	29.85	29.85	29.85
	合计	666.32	674.45	682.98	691.94	701.35

续:

项目	成本分类	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
吉首市高铁新城综合交通枢纽	营业成本	-	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	207.44	217.81	228.70	240.14	252.15	264.76	3,359.53
	外购原材料							-
	燃气动力	183.69	183.69	183.69	183.69	183.69	183.69	3,490.11
	维修费	29.57	29.57	29.57	29.57	29.57	29.57	561.83
	销项税	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47	2,193.93
	税金及附加	145.21	145.21	145.21	145.21	145.21	145.21	2,758.99
	销售费用	-	-	-	-	-	-	-
	管理费用	29.85	29.85	29.85	29.85	29.85	29.85	567.15
	合计	711.23	721.60	732.49	743.93	755.94	768.55	12,931.54

## 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 28,361.87 万元，预期总成本 12,931.54 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 15,430.33 万元。

### (二) 项目融资还本付息情况

吉首市高铁新城综合交通枢纽建设项目共计划申请政

府专项债券 6,000.00 万元，该项目已发行 2024 年湖南省政府专项债券(二十三期)600.00 万元，本次拟申请政府专项债券 300.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 5 月份 20 年期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，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
吉首市高铁新城综合交通枢纽	2024	-	600.00	-	600.00	-	-
	2025	600.00	5,400.00	-	6,000.00	17.34	17.34
	2026	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2027	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2028	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2029	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2030	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2031	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2032	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2033	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2034	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2035	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2036	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2037	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2038	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2039	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2040	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2041	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2042	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2043	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2044	6,000.00	-	600.00	5,400.00	144.78	744.78
	2045	5,400.00	-	5,400.00	-	127.44	5,527.44
	小计		6,000.00	6,000.00		2,895.60	8,895.60

### （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 15,430.33 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.74。

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
吉首市高铁新城综合交通枢纽建设项目	15,430.33	6,000.00	8,895.60	1.74

吉首市高铁新城综合交通枢纽建设项目融资平衡情况已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

### （四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.42	1.74	2.06
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.88	1.74	1.59

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.42，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.59，仍然能

通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### **（五）现金流模拟分析**

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								
			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	37,494.68	2,000.00	6,132.81	1,000.00	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73
1.1	资本金	3,132.81	1,400.00	732.81	1,000.00	-	-	-						
1.2	债券资金流入	6,000.00	600.00	5,400.00	-	-	-	-						
1.3	运营收入	28,361.87	-	-	-	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73
2	现金流出	30,756.60	2,000.00	6,132.81	1,000.00	756.40	761.90	767.68	773.74	780.11	786.80	793.82	801.19	808.93
2.1	建设投资	8,970.69	2,000.00	6,115.47	855.22	-	-	-						
2.2	运营成本	12,890.31	-	-	-	611.62	617.12	622.90	628.96	635.33	642.02	649.04	656.41	664.15
2.3	融资利息	2,895.60	-	17.34	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78
2.4	债券本金	6,000.00				-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	6,738.08	-	-	-	736.33	730.83	725.05	718.99	712.62	705.93	698.91	691.54	683.80
4	累计净现金流量		-	-	-	736.33	1,467.16	2,192.21	2,911.20	3,623.82	4,329.75	5,028.66	5,720.20	6,404.00

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	2046 年	2047 年
1	现金流入	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73		
1.1	资本金												
1.2	债券资金流入												
1.3	运营收入	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73		
2	现金流出	817.06	825.59	834.55	843.96	853.84	864.21	875.10	886.54	1,498.55	6,293.82		
2.1	建设投资												
2.2	运营成本	672.28	680.81	689.77	699.18	709.06	719.43	730.32	741.76	753.77	766.38		
2.3	融资利息	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	127.44		
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	600.00	5,400.00		
3	净现金流量	675.67	667.14	658.18	648.77	638.89	628.52	617.63	606.19	-5.82	-4,801.09		
4	累计净现金流量	7,079.67	7,746.81	8,404.99	9,053.76	9,692.65	10,321.17	10,938.80	11,544.99	11,539.17	6,738.08		

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

### （一）潜在风险

本项目在投资建设过程中，需要大量的资金投入。作为投资者，必须清楚投资项目的风险所在，才能更好地进行投资决策与投资运作，在投资和决策中对风险进行有效的控制，这样能够客观地分析项目风险程度，大大减少投资失败的可能性。根据本建设项目的特点，将项目投资建设过程中的风险分为四类：管理风险、技术风险、施工操作风险、政策与环境风险。

#### 1、管理风险

管理风险是指项目管理过程中由于管理等方面的变化，如管理层决策失误、战略调整、工作制度、管理水平等管理方面的因素给项目造成的风险。它与项目的组织、管理和实施有着直接的联系，对项目的损害较大。

（1）战略风险是指项目高层管理者的指导方针、战略思想有误或不连贯等对项目所造成的不良后果。由于它是一种方向性的失误或错误因此这种风险对项目造成的影响是重大的。本项目的战略定位符合凤凰县发展规划要求，战略风险不大。

（2）环境调查预测风险是指项目的环境调查不全面、不准确，从而导致预测错误而给项目带来的风险。

（3）决策风险是指项目的决策者，在作与项目有关的决策时所犯错误给项目带来的损失。

（4）项目的规划与计划是项目正常实施的有力保障，如果由于管理层对项目的规划或计划不周，同样可以给项目带来一定的风险。

（5）实施控制风险是指在项目实施过程中由于项目的控制措施不到位、控制手段不得力等原因给项目造成的风险。

## 2、技术风险

本项目建设需要很多新技术的引进，先进的技术并非能产生良好的经济效益，适用技术的引进才是恰当的作法，对于项目技术性的要求是先进性、适用性和经济性三者有机统一。技术风险指项目投资建设中所采用的技术的先进性、适用性和经济性所带来的风险。这些技术的风险构成了整个项目开展中的技术风险。主要考虑：技术能力、技术平台和技术生命周期三种重要的风险。

（1）技术能力风险是指项目组织没有合适的专家来成功实施选择好的技术，结果通常是项目没有完成，或做出了完全没有希望的且充满干扰和其他问题的项目。

（2）技术平台风险是指在使用不合适的或者不足够的新技术。消极地规避最新技术的风险的方法是不运用具有领先地位的技术，而是等待这种类型的技术被其他人使用从而解决问题。然而，由此又产生另一种相关的风险，就是机会风险，从保守的观点看待风险，过多的领先性的创新有可能成为项目的灾难，这样只有那些能够处理高风险的组织才能运用好这个机会。

（3）技术生命周期。在一项技术处于其生命周期末端时对它进行投资会造成大量的问题。而这些问题正是应该积极行动以尽可能避免的。因此考虑技术面对的是生命周期的哪一部分是非常重要的，其关键在于使问题或机会与适当的技术相配合。

### 3、施工操作风险

施工操作风险，它是指项目实施某些环节过程中，由于操作者自身专业技能、职业道德水平的限制所造成的风险。

（1）参与人员的熟练程度。一般进行估算均是以典型的工人或技术人员的熟练程度为基础进行的。而实际工作中，参与人员的熟练程度有可能高于或低于平均水平，会对施工进度会产生影响。

（2）行为责任风险。一般是指技术责任人员的行为责任风险，主要来自三个方面：一是违反规定的责任义务，造成工程上的损失；二是未能正常履行委托合同中规定的职责，在工作中发生失职行为；三是由于主观上的随意行为造成工程损失。

（3）职业道德风险。在施工过程中，操作人员遇到具体问题必须客观、公正，同时勇于承担对社会、对职业的责任，在工程利益和社会公众利益相冲突时，优先服从社会公众的利益；在自身利益和工程利益不一致时，必须以工程的利益为重，如果不能遵守职业道德的约束，自私自利，敷衍了事，回避问题，甚至为谋私利而损害工程利益，必然会因

此而面对相当大的风险。

#### 4、政策与环境风险

任何一个项目总是在一定的政策与自然环境下进行的，因此政策与环境风险对项目的影响也是显著的。它主要包括：国家宏观经济环境、政策法规、投资地的微观经济环境、自然条件。这类风险有以下特征：客观存在性、不可控制性、危害大、发生可能性小。由于政策风险是一种宏观上的风险，它的征兆较为明显。而环境风险一般情况下是不可预知的，具有一定的突发性。

（1）宏观经济环境。从国际环境看，仍然处于长周期的探底时期，世界格局阴晴不定。从内部环境看，决定我国长期增长的供给侧要素条件已经发生重大变化，潜在经济增速有所下降。以数字经济为代表的新动能快速成长，但相对于传统动能仍然处于小而分散的阶段。从需求侧来看，进出口不稳定，消费稳中略缓，投资有所下滑，“三驾马车”的拉动力减弱。更要看到，国家经济增长有诸多乐观和积极因素。2019年年底以来，各国为应对衰退已经采取了一系列刺激和提振措施，如美联储连续三次降息、日本出台了财政刺激方案等。同时，我国尚处于工业化中后期和城镇化中期，经济发展的历史纵深仍然广阔，供给侧要素条件持续升级，人口红利正在向人才红利、工程师红利转化。同时，资金比较充裕，科技创新日新月异，数字经济正在向传统制造业进发，整个经济“蓄势”特征十分明显。

(2) 政策法规。政策法规的变动会对项目的建设和营运产生影响。对于出租车行业配套设施项目应根据当前的情况具体分析，目前我国对出租车行业从业环境的建设提出了更高的要求，政府对于改善行业状况的建设项目大力支持。

(3) 自然风险。自然风险指工程项目所在地区客观存在的恶劣自然条件，项目建设期间可能碰上恶劣气候等因素可能给投资人构成的威胁，自然风险通常由自然资源条件、气候、环境等导致。。

## **(二) 应对措施**

### **1、实施全面的风险管理**

本工程项目由于投资规模较大，无论从时间方面还是从空间方面考虑，具有实施周期长，不确定性因素多、项目所面临的风险种类繁多，各种风险之间的相互关系错综复杂。由此可见，风险管理是一项综合性、全局性很强的管理工作，从立项到完成后运行的整个周期中都必须重视全面的风险管理，同时还必须注意各类项目管理活动中风险的协调管理和集成管理。

### **2、建立项目风险管理的组织**

该项目风险管理组织结构的最上层应该是项目经理。项目经理应该承担起项目风险管理的全面责任。项目经理之下可设一名风险管理专职人员，帮助项目经理组织和协调整个项目管理班子的风险管理活动。至于项目风险分析人员，应由有技术经济、计算机和项目管理经验的权威人士来担任。

若无合适人选，可以从项目系统外部聘请专家。这种作法的优点是容易使风险分析做的公正、客观。无论何种情况，项目管理班子都要参与风险分析过程，这样既可保证风险分析做得合理，又能够了解问题的来龙去脉，对风险分析的结果做到心中有数，并为以后的项目风险管理积累经验。

### 3、谨慎对待技术风险，加强工程质量控制

施工队伍的选择应严格按国家规定的招投标程序，选择有先进设备和类似施工经验的队伍。

质量控制方面，根据项目的质量目标、计划和指标要求导出项目质量控制的上下限控制标准和误差控制标准：对于定期和不定期的项目质量绩效度量方案进行设计和实施，对绩效度量报告的信度和效度进行检验；选用正确的误差分析方法，开展相应的项目质量纠偏措施设计和优化，从而减少和避免这方面的风险。

## 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吉首经济开发区管理委员会。

主管部门负责按照综合交通枢纽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(十三期)  
吉首市高铁新城综合交通枢纽建设项目预期收益与融资平  
衡方案》盖章页)



吉首经济开发区管理委员会



2025 年 6 月 19 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，已发行 500.00 万元。本次发行 2,700.00 万元，未来拟发行 1000.00 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（十四期）	2,700.00	30 年	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。

龙山县近三年财政经济数据如下：

龙山县 2022 年-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（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； 项目地点位于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。	新建 1 栋 22 层公租房，共 546 套，总建筑面积约 35347 平方米(其中计容面积 31531 平方米)，地上车位 82 个，地下车位 76 个，以及道路、场地硬化、供配电、给排水、绿化及消防等配套设施的建设。	龙山县住房和城乡建设局	1、《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）； 2、《建设用地规划许可证》（433130202200017） 3、《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**

项目主管部门根据《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)、《湖南省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案》(湘政办发〔2025〕7号)、《地方政府专项债券项目审核监管工作实施细则(试行)》(湘发改投资〔2025〕174号)等有关文件精神 and 绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境影响较小，社会

互适性好。

### （六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 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	464.49	522.55
其中：专项债券金额					400.00	100.00
项目/月份	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额	987.05	928.98	580.62	406.43	174.18	5,806.15
其中：专项债券金额	900.00	900.00	850.00	200.00		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。已发行 500.00 万元，

本次拟申请发行政府专项债券 2,700.00 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	500.00	2700.00		1000.00			30 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，需租赁户自行装修。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)）



## 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/m²·月)		4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	4.63
	面积 (m²)		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/m²·月)		4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	5.11	5.11	5.11	5.36	5.36
	面积 (m²)		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

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
	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

本项目的主要成本包括工资及福利、维护维修费、经纪服务费、其他费用、税费等。

1、工资及福利：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	湖南统计年鉴 2023	中国统计出版社	China Statistics Press	北京
总队				
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、维护维修费：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已发行债券 500.00 万元(2025 年湖南省政府专项债券(九期),30 年利率 2.12%)。

本次拟申请政府专项债券 2,700.00 万元，未来拟发行 1,000.00 万元，根据 2025 年 5 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 2.25%，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	应付利息	还本付息合计
2025 年 4 月		500.00		500.00		
2025 年 7 月	500.00	2,700.00		3,200.00		
2025 年 8 月	3,200.00	1,000.00		4,200.00		
2025 年 10 月	4,200.00			4,200.00	5.30	5.30
2026 年 1 月	4,200.00			4,200.00	30.38	30.38
2026 年 2 月	4,200.00			4,200.00	11.25	11.25
2026 年 4 月	4,200.00			4,200.00	5.30	5.30
2026 年 7 月	4,200.00			4,200.00	30.38	30.38
2026 年 8 月	4,200.00			4,200.00	11.25	11.25
2026 年 10 月	4,200.00			4,200.00	5.30	5.30
2027 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85

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
2028 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2029 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2030 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2031 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2032 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2033 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2034 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2035 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2036 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2037 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2038 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2039 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2040 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2041 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2042 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2043 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2044 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2045 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2046 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2047 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2048 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2049 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2050 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2051 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2052 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2053 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2054 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2055 年 1 月	4,200.00			4,200.00	30.38	30.38
2055 年 2 月	4,200.00			4,200.00	11.25	11.25
2055 年 4 月	4,200.00		500.00	2,700.00	5.30	505.30
2055 年 7 月	2,700.00		2,700.00	1,000.00	30.38	2,730.38
2055 年 8 月	1,000.00		1,000.00	0.00	11.25	1,011.25
合计					<b>2,815.50</b>	<b>7,015.50</b>

### （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 1.28。

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	7,015.50	1.28

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	1.09	1.28	1.46
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.33	1.28	1.22

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 1.09，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 1.22，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	21,365.36	1,055.66	3,694.82	5,806.15	199.56	202.40	204.13	207.34	207.34	207.34
1	建设期资金流出	10,551.33	1,055.66	3,694.82	5,800.85						
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	7,015.50	0.00		5.30	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85
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	1,940.42	0.00		0.00	100.47	122.48	135.16	148.92	148.92	148.92
四	期末累计现金结存		0.00	0.00	0.00	100.47	222.95	358.11	507.03	655.95	804.87

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	21,365.36	210.71	210.71	210.71	214.25	214.25	214.25	217.96	217.96	217.96	221.86	221.86	221.86
1	建设期资金流出	10,551.33												
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	7,015.50	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85
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	1,940.42	163.36	163.36	163.36	178.53	178.53	178.53	194.45	194.45	194.45	211.17	211.17	211.17
四	期末累计现金结存		968.23	1,131.59	1,294.95	1,473.48	1,652.01	1,830.54	2,024.99	2,219.44	2,413.89	2,625.06	2,836.23	3,047.40

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	21,365.36	225.96	225.96	225.96	230.26	230.26	230.26	234.78	234.78	234.78	239.52	239.52	4,434.22
1	建设期资金流出	10,551.33												
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	7,015.50	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	4,288.55
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	1,940.42	228.73	228.73	228.73	247.16	247.16	247.16	266.52	266.52	266.52	286.84	286.84	-3,907.86
四	期末累计现金结存		3,276.13	3,504.85	3,733.58	3,980.74	4,227.90	4,475.06	4,741.58	5,008.09	5,274.61	5,561.45	5,848.28	1,940.42

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6月18日