

湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券项目预期  
收益与融资平衡方案

湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券共涉及项目 10 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 46600 万元，其中：麻阳县21500万元、新晃县 6400 万元、会同县 1400 万元、洪江区 3100 万元、芷江县 14200 万元。各县市区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
新晃县	新晃侗族自治县全民健身基地建设项目	1,400.00	30
新晃县	新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目	5,000.00	30
麻阳县	麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目	4,300.00	30
麻阳县	麻阳县中医医院提质改造建设项目	11,700.00	15
麻阳县	麻阳县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目	3,000.00	30
麻阳县	麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目	1,500.00	15
麻阳县	麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）	1,000.00	15
会同县	会同县乡镇安全饮水巩固提升工程	1,400.00	20
洪江区	怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目	3,100.00	20
芷江县	芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）	14,200.00	20
合计	-	46,600.00	-

芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施  
建设项目（三期）  
预期收益与融资平衡方案

芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施  
建设项目（三期）本次发行专项债券 14200.00 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
芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）	2025 年湖南省政府专项债券（十八期）	14200.00	20 年	芷江侗族自治县工业园区投资开发有限责任公司

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

芷江侗族自治县位于湖南省西部，云贵高原东缘，区域面积 2099 平方公里，辖 9 镇 9 乡，户籍人口 37.02 万。芷江是一座独具魅力的特色侗城。侗、汉、苗、土家等 25 个民族在此和谐生息，其中侗族占全县总人口的 58.9%，是全国五大侗族自治县之一，也是湘西五溪文化的发源地之一，有亚洲最长的龙津风雨桥、侗族最大的鼓楼群，有丰富而独特的侗族文化，黄沙、碧河、拾担、拾万坪、五郎溪等侗寨风景如画。芷江是一座区位优势的美丽边城。自古被誉为“滇黔门户、黔楚咽喉”，明山叠翠，舞水拖蓝，森林覆盖率达 70%，是全国少数民族地区首个国家级生态示范县。

2024 年全年实现地区生产总值 134.83 亿元，按不变价格计算，增长 5.8%，其中第一产业增加值 27.52 亿元、增长 4.1%，第二产业增加值 45.6 亿元、增长 7.1%，第三产业增加值 61.71 亿元、增长 5.5%。三次产业占比为 20.4%、33.8% 和 45.8%。

全年在园幼儿数 9157 人，下降 9.1%；小学在校生 20884 人，下降 1.8%，毕业生 3666 人，下降 7%；初中在校学生 11635 人，下降 0.7%，毕业生 3742 人，下降 0.03%。高中在校学生 5144 人，增长 4.1%，毕业生 1443 人，增长 8.7%。小学、初中入学率和巩固率达到 100%，初升高比例达到 94.2%。中等职业教育在校生 6524 人，下降 6.1%，毕

业生 2407 人，增长 15.7 %。全县共有中小学（幼儿园）专任教师 3022 人，职业教育教师 353 人。

芷江侗族自治县地区 2022-2024 年财政经济数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	120.41	126.09	134.83
居民人均可支配收入（元）	18981.00	20175.00	21502.00
一般公共预算收入	5.01	7.26	5.06
政府性基金收入	12.12	15.84	5.68
其中：国有土地出让收入	/	4.79	5.55
政府性基金支出	11.14	7.29	5.68
其中：国有土地出让支出	/	1.93	3.33

（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
芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）	本项目位于湖南省怀化市芷江侗族自治县，项目估算总投资为 71506.46 万元，建设期为 2021 年 6 月-2026 年 5 月。	项目总占地面积 137689.7 m²（折合约 206.56 亩），总建筑面积 246025.8 m²。具体内容如下： 1、标准厂房建设：11 栋标准厂房建筑面积 164660.7 m²； 2、孵化厂房建设：6 栋企业孵化厂房建筑面积 59024.4 m²； 3、实训基地建设：建筑面积 7056 m²； 4、企业孵化器建设：建筑面积 14582.4 m²； 5、园区配套基础设施建设：7 间门卫房 200.3 m²，3 栋设备房 502 m²，园区道路，给水管	芷江产业开发区管理委员会	1、关于核准芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）的批复（芷发改项〔2021〕21 号） 2、芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）初步设计批复（芷建复字〔2021〕26 号） 3、芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）概算

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
		道,雨污废管网、强弱电管网、园区绿化、亮化、消防管网及系统、广场、沿河路等其他配套设施; 6、污水处理站建设:用地面积 2000 m <sup>2</sup> , 处理水量 1000t/天,新建 A/O 一体式生化反应器设备、石英砂过滤设备, 应急池、污水收集池、沉淀池、设备操作间、在线系统检测间、值班室等构筑物; 7、沅水支流舞水河岸坡整治芷江工业集中区罗旧段建设:护岸 1.2 km,亲水平台码头等。		批复(芷发改概(2021)5号)

洪江市芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目(三期)已经通过律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### (一) 经济影响分析

#### 1、加快当地工业经济发展、加快推进新型工业化进程

项目的建设能更好的发挥产业在促进芷江县与全国、全省同步实施全面建设小康社会目标中的重要作用,充分挖掘和发挥湖南芷江侗族自治县的区位优势和资源优势,抢抓粤港澳产业转移的机遇,进一步强化以产业为动力,以轻工业等传统产业为重点、培育电子产品制造等战略新兴产业为发展方向。对于全面实施“一带一部”发展战略,促进芷江县重点产业和传统产业的新型工业化进程,全面提升当地经济实力,具有重要的意义和深远影响。

## **2、创造就业岗位，促进社会和谐发展**

项目建成后，不仅将创造大量就业机会，吸纳当地居民就业，还将在推动新兴产业发展、加速相关产业链扩展的同时，切实解决周边居民的就业问题，提升当地居民的整体收入水平，促进社会和谐发展。

## **3、筑巢引凤，优化区域招商环境**

2020 年以来园区大胆创新招商模式，实行“以商招商、产业链招商、商会招商、协会招商、孵化招商”五大招商法，取得突出成效。围绕产业链延伸推进上下游招商，通过已入园企业的带动影响作用，全力引资，通过新引进企业的开工仪式召开园区电子产业招商推介会的方式，成功吸引了相关上下游电子企业落户芷江园区。在园区的真情感召下，越来越多的芷江成功人士回乡投资兴业。标准厂房建设作为承接产业转移的有效载体，是园区招商引资、筑巢引凤的强有力支撑。因此，项目的建设将形成园区招商引资奠定基础，它的建设进一步提升了园区产业品质。

## **（二）社会影响分析**

### **1、利于怀化市芷江县区域经济的发展**

该项目是怀化市芷江县工业集中区标准化厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）。项目建成后，可缓解用地紧张的矛盾，改善投资环境，吸引外来厂商投资，促进芷江侗族自治县经济的发展。

## **2、项目的建设有利于当地就业机会的增加**

项目建成后，各企业进驻标准厂房后，除了带来少部份技术和管理人员外，大多数职工将从当地招收，扩大了芷江侗族自治县社会就业的机会。

## **3、项目的建设有利于改善当地的文化生活环境**

本项目建设的道路、水、电、通信等工程，将对当地居民的生活环境有较大的改善，同时项目的建设还将带动建设商业设施、文化娱乐设施的建设，较大的改善当地居民的文化生活环境。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目建设的合规性**

项目符合政府投资项目相关政策。项目正在通过政府常务会议决议和财政部门的资金审核。

#### **2、项目成熟度**

项目目前已取得可研批复、概算批复等，其余项目相关前期手续证件正在依法有序办理中。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目拟发行专项债全部用于芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）。通过测算，项目能够满足还本付息的要求。本项目资金来源渠道、筹措程序合规，财权与事权匹配，投入渠道及方式合理，筹资还款风险可控，满足筹资合规性要求，本项目债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

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

（六）项目存续期

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018)，普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。本项目建成的建筑物属普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，因此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

项目名称	芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）
主管部门及编码	芷江侗族自治县工业园区投资开发有限责任公司

项目实施单位		芷江侗族自治县工业园区投资开发有限责任公司	项目负责人		联系电话	
项目资金		资金总额：为 71506.46 万元				
		一、专项债券金：35000.00 万元				
		二、其他资金：36506.46 万元				
项目实施进度计划		项目实施内容			开始时间	完成时间
		项目总占地面积 137689.7 m <sup>2</sup> （折合约 206.56 亩），总建筑面积 246025.8 m <sup>2</sup> 。具体内容如下： 1、标准厂房建设：11 栋标准厂房建筑面积 164660.7 m <sup>2</sup> ； 2、孵化厂房建设：6 栋企业孵化厂房建筑面积 59024.4 m <sup>2</sup> ； 3、实训基地建设：建筑面积 7056 m <sup>2</sup> ； 4、企业孵化器建设：建筑面积 14582.4 m <sup>2</sup> ； 5、园区配套基础设施建设：7 间门卫房 200.3 m <sup>2</sup> ，3 栋设备房 502 m <sup>2</sup> ，园区道路，给排水管道，雨污废管网、强弱电管网、园区绿化、亮化、消防管网及系统、广场、沿河路等其他配套设施； 6、污水处理站建设：用地面积 2000 m <sup>2</sup> ，处理水量 1000t/天，新建 A/O 一体式生化反应器设备、石英砂过滤设备，应急池、污水收集池、沉淀池、设备操作间、在线系统检测间、值班室等构筑物； 7、沅水支流舞水河岸坡整治芷江工业集中区罗旧段建设：护岸 1.2 km，亲水平台码头等。			2021.06	2026.05
项目绩效目标		落实项目政策要求、加强项目规范程度、提高效率；发挥各方资源优势，提升项目建设运营能力、提高效益，针对发现的问题进行及时整改优化，确保项目如期如质如量完成建设。				
年度绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标及单位		绩效标准
	产出指标	产出数量	总建筑面积	m <sup>2</sup>		246025.8
		产出质量	工程质量检测达标率	100%		100%
			工程验收合格率	100%		100%
		产出时效	工程完工及时率	100%		100%
			工程验收与结算及时率	100%		100%
		产出成本	预算控制	不超预算金额		
	效益指标	实施效益	加快当地工业经济发展	长期有效		长期有效
			招商引资，承接产业转移	长期有效		长期有效
			提供就业机会，拓宽就业门路	长期有效		长期有效
			增加民众生活质量	长期有效		长期有效
			县域经济指标增速	长期有效		长期有效
		满意度	社会公众满意度	≥95%		≥95%

			居民满意度	≥95%	≥95%
--	--	--	-------	------	------

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算依据

- (1) 《湖南省建设工程计价办法》《湖南省建设工程消耗量标准》湘建价[2020]56号；《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）；
- (2) 财建[2016]504号文《财政部关于印发基本建设项目建设成本管理规定的通知》；
- (3) 参考湘监协[2016]2号文《《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》
- (4) 湘建价协[2016]25号文《关于规范工程造价咨询服务收费的意见》；
- (5) 保监[2005]22号文《关于开发建设项目水土保持咨询服务费用计列的指导意见》；
- (6) 湘建价[2014]113号文《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》；
- (7) 湘建价[2016]72号文《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》，《关于增值税条件下材料价格与使用的规定》；
- (8) 湘建价[2019]130号《关于发布 2019 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》；
- (9) 湘勘设协字[2023]08号关于发布《湖南省工程勘察设计收费指导标准（试行）》的通知；

(10) [2000]湘价房字第 95 号关于转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知及国家计委计价格[1999]1283 号关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知；

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

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

(13) 湘价服[2014]33 号湖南省物价局关于印发《湖南省公共资源交易服务收费管理办法（试行）》的通知；

(14) 建设单位管理费参照财建[2016]504 号文；

(15) 预备费按工程费用和工程建设其他费用的 5%计取；

(16) 工程质量检测费参照建标[2007]164 号；

(17) 类似工程技术经济指标。

具体的项目投资估算以及投资计划如下表所示：

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				单位	工程量	单位造价（元）	备 注
		建筑工程费	设备购置费及安装	其他费用	合计				
一	工程费用	58669.87	237.00	0.00	58906.87				
1	标准厂房建设	32520.49	0.00	0.00	32520.49	m²	164660.70		
	主体土建工程（含基础）	24699.11			24699.11	m²	164660.70	1500.00	
	装饰装修工程	7821.38			7821.38	m²	164660.70	475.00	
2	孵化厂房建设	14738.39	0.00	0.00	14738.39	m²	59024.40		
	主体土建工程（含基础）	11804.88			11804.88	m²	59024.40	2000.00	
	装饰装修工程	2933.51			2933.51	m²	59024.40	497.00	
3	实训基地建设	1827.50	0.00	0.00	1827.50	m²	7056.00		
	主体土建工程（含基础）	1411.20			1411.20	m²	7056.00	2000.00	
	装饰装修工程	416.30			416.30	m²	7056.00	590.00	
4	企业孵化器建设	4554.08	0.00	0.00	4554.08	m²	14582.40		
	主体土建工程（含基础）	2916.48			2916.48	m²	14582.40	2000.00	
	装饰装修工程	1637.60			1637.60	m²	14582.40	1123.00	
5	园区配套基础设施建设	3532.40	0.00	0.00	3532.40				
5.1	门卫房	20.03			20.03	m²	200.30	1000.00	

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				单位	工程量	单位造价（元）	备 注
		建筑工程费	设备购置费及安装	其他费用	合计				
5.2	设备房	50.20			50.20	m²	502.00	1000.00	
5.3	园区道路	30.00			30.00	km	0.50	600000.00	
5.4	给水管道	104.80			104.80	km	2.62	400000.00	
5.5	雨污废管网	117.90			117.90	km	2.62	450000.00	
5.6	强弱电管网	250.00			250.00	项	1.00	2500000.00	
5.7	园区绿化	206.04			206.04	m²	137358.00	15.00	
5.8	亮化	206.04			206.04	m²	137358.00	15.00	
5.9	消防管网及系统	400.00			400.00	项	1.00	4000000.00	
5.10	广场	1888.40			1888.40	m²	67442.78	280.00	
5.11	沿河路	216.00			216.00	km	3.60	600000.00	
5.12	其他配套设施	43.00			43.00	项	1.00	430000.00	
<b>6</b>	<b>污水处理站建设</b>	<b>588.00</b>	<b>237.00</b>	<b>0.00</b>	<b>825.00</b>				2000 m²，1000t/天
	A/O 一体式生化反应器设备		132.00		132.00	项	1.00	1320000.00	
	石英砂过滤设备		105.00		105.00	项	1.00	1050000.00	
	应急池	150.00			150.00	项	1.00	1500000.00	
	污水收集池	160.00			160.00	项	1.00	1600000.00	

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				单位	工程量	单位造价（元）	备 注
		建筑工程费	设备购置费及安装	其他费用	合计				
	沉淀池	180.00			180.00	项	1.00	1800000.00	
	设备操作间	50.00			50.00	项	1.00	500000.00	
	在线系统检测间	24.00			24.00	项	1.00	240000.00	
	值班室	24.00			24.00	项	1.00	240000.00	
7	沅水支流舞水河岸坡整治	909.00	0.00	0.00	909.00				芷江工业集中区罗旧段
	护岸	180.00			180.00	km	1.20	1500000.00	
	亲水平台码头	729.00			729.00	m²	270.00	27000.00	
二	工程建设其他费用			7289.76	7289.76				
1	土地取得费			6098.49	6098.49	亩	206.04	295985.67	
2	建设单位管理费			113.14	113.14				财建[2016]504 号
3	建设工程监理费			259.34	259.34				湘监协[2016]2 号
4	可研报告编制费			74.16	74.16				[2000]湘价房字第 95 号、计价格[1999]1283 号
5	工程勘察费			28.49	28.49				计价格[2002]10 号、湘勘设协字[2023]08 号
6	工程设计费			238.47	238.47				湘勘设协字[2023]08 号
7	环境影响咨询服务费			9.32	9.32				计价格[2002]125 号
8	工程量清单编制费			67.01	67.01				湘建价协〔2016〕25 号
9	结算审查费			82.51	82.51				湘建价协〔2016〕25 号

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				单位	工程量	单位造价 (元)	备 注
		建筑工程 费	设备购置 费及 安装	其他费 用	合计				
10	建设工程交易服务费			10.00	10.00				湘价服[2014]33 号
11	工程质量检测费			53.23	53.23				计价格[2002]125 号
12	报建费			209.00	209.00				暂估
13	测绘服务费			26.61	26.61				工程费用的 0.1%
14	招标代理服务费			0.00	0.00				中标方支付
15	水土保持方案编制及补偿 费			20.00	20.00				保监[2005]22 号
三	预备费			3309.83	3309.83				
1	基本预备费			3309.83	3309.83				(一+二) *5%
四	建设期利息			2000.00	2000.00				
五	总投资	58669.87	237.00	12599.59	71506.46				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。

芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）总投资 71506.46 万元，2025 年投入金额 15000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年及以后
芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）	71506.46	15000.00	56506.46

2025 年，芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）月度投资计划如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目	月度	1-4 月	5 月	6 月	7 月	8 月
芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）	投资金额	100.00	100.00	100.00	5000.00	5000.00
	其中：专项债券金额				5000.00	5000.00
	月度	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	4200.00	200.00	200.00	100.00	15000.00
	其中：专项债券金额	4200.00				14200.00

（二）资金筹措方案

中方县全民健身中心建设项目的资金来源主要为资本金及政府专项债券。项目总投资 71506.46 万元，其中：用于项目支出的资本金 36506.46 万元，占投资总额的 51.05%；拟申请发行政府专项债券 35000.00 万元，占投资总额的 48.95%。

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	
芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）	71506.46	36506.46	无	14200.00	无	20800.00	无	无	20 年

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目预期收入预测

本项目实施完成后，收入主要是标准化厂房出租收入、孵化厂房出租收入、实训基地、企业孵化器收入，具体说明如下：

##### 1、收费依据

标准化厂房出租、孵化厂房出租、实训基地、企业孵化器等出租价格：根据对项目周边区域类似市场调研，从下表可知，厂房租赁价格平稳，租赁价格在 30.00 元/m<sup>2</sup>·月左右，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目标准化厂房出租收入、孵化厂房出租收入、实训基地、企业孵化器等出租价格为 24 元/m<sup>2</sup>/月，每 5 年上浮 5%。

项目周边厂房、仓储用房出租价格信息表

序号	项目	地址	租赁价格（元/m <sup>2</sup> ·月）
1	厂房	怀化市鹤城区迎丰东路 251 号	30.00
2	厂房	怀化市中方县	32.1
3	厂房	怀化市芷江县公坪镇	30.00

	<p><b>价格好，适合做仓库或没有灰尘污染的车间</b></p> <p>鹤城-城东</p> <p>湖南省怀化市鹤城区迎丰东路251号</p>	<p>1500m<sup>2</sup> 可分租</p> <p>建筑面积</p>	<p><b>1元/m<sup>2</sup>/天</b></p> <p>4.5万/月</p>	广告
	<p><b>交通方便，三箱电，远离村庄。</b></p> <p>怀化-中方</p> <p>泸阳村</p>	<p>2500m<sup>2</sup></p> <p>建筑面积</p>	<p><b>1.07元/m<sup>2</sup>/天</b></p> <p>8万/月</p>	2024-12-13
	<p><b>1700平方钢结构厂房出租</b></p> <p>芷江-芷江城区</p> <p>公坪镇</p>	<p>1700m<sup>2</sup></p> <p>建筑面积</p>	<p><b>1元/m<sup>2</sup>/天</b></p> <p>5.1万/月</p>	01-17

2、收入预测

本项目标准化厂房出租、孵化厂房出租、实训基地、企业孵化器出租单价 288 元/m<sup>2</sup>/年（合 24 元/m<sup>2</sup>/月）。计算期第 6-9 年出租率为 75%、80%、85%、90%，第 10 年及以后均按 90%考虑。

根据上述收入预测依据，预计债券存续期内收入 132,262.79 万元，具体如下表所示：

项目收入预测表

单位：万元

收入类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
标准化厂房出租收入	1,778.34	3,793.78	4,030.89	4,268.01	4,268.01	4,481.41	4,481.41	4,481.41	4,481.41	4,481.41	4,705.48
孵化厂房出租收入	637.46	1,359.92	1,444.92	1,529.91	1,529.91	1,606.41	1,606.41	1,606.41	1,606.41	1,606.41	1,686.73
实训基地、企业孵化器出租收入	233.69	498.55	529.71	560.87	560.87	588.91	588.91	588.91	588.91	588.91	618.36
合计	2,649.49	5,652.25	6,005.52	6,358.79	6,358.79	6,676.73	6,676.73	6,676.73	6,676.73	6,676.73	7,010.57

（接上表）

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
标准化厂房出租收入	4,705.48	4,705.48	4,705.48	4,705.48	4,940.22	4,940.22	4,940.22	4,940.22	4,940.22	88,774.58
孵化厂房出租收入	1,686.73	1,686.73	1,686.73	1,686.73	1,770.87	1,770.87	1,770.87	1,770.87	1,770.87	31,822.17
实训基地、企业孵化器出租收入	618.36	618.36	618.36	618.36	649.20	649.20	649.20	649.20	649.20	11,666.04
合计	7,010.57	7,010.57	7,010.57	7,010.57	7,360.29	7,360.29	7,360.29	7,360.29	7,360.29	132,262.79

## （二）项目预期成本预测

参考同类项目成本，芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）的主要成本如下：

（1）职工薪酬：项目共需要相关管理人员 15 人，根据怀化市统计局数据，2023 年怀化市城镇非私营单位就业人员年平均工资为 90409 元，本项目管理人员 15 人，人均工资福利按 9.5 万元/年计算，每 5 年上浮 5%。

（2）维修维护费：一般是指企业对固定资产的修理维修费用，根据项目实际情况按当年折旧的 10%估算。

（3）管理及其他费用：指为组织和管理项目生产经营所发生的各种费用，主要包括日常开销以及接待费等，根据行业经验，按营业收入的 2.50%计。

### （4）相关税费预测评价

①增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率，

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率) x 增值税税率

②出租收入增值税按 9%；城市维护建设税按 5%计；教育费附加按增值税的 5%（含 2%的地方教育费附加）计算；印花税按 0.1%；房产税税率按 12%计；城镇土地使用税按 5 元/m<sup>2</sup>；

综上，芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目(三期),预计债券存续期内总成本为 36,433.64 万元，具体情况如下：

项目成本预测表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
职工薪酬	71.25	142.50	162.45	162.45	162.45	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66
维修维护费	81.53	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05
管理及其他费用	66.24	141.31	150.14	158.97	158.97	166.92	166.92	166.92	166.92	166.92
相关税费	443.25	806.58	849.33	892.07	892.07	930.55	930.55	930.55	1,255.57	1,591.56
合计	662.27	1,253.44	1,324.97	1,376.54	1,376.54	1,431.18	1,431.18	1,431.18	1,756.20	2,092.19

（接上表）

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
职工薪酬	179.21	179.21	179.21	179.21	179.21	188.10	188.10	188.10	188.10	188.10	3,390.95
维修维护费	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05	3,179.48
管理及其他费用	175.26	175.26	175.26	175.26	175.26	184.01	184.01	184.01	184.01	184.01	3,306.58
相关税费	1,664.99	1,664.99	1,664.99	1,664.99	1,664.99	1,741.92	1,741.92	1,741.92	1,741.92	1,741.92	26,556.63
合计	2,182.51	2,182.51	2,182.51	2,182.51	2,182.51	2,277.08	2,277.08	2,277.08	2,277.08	2,277.08	36,433.64

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）预期总收入 132,262.79 万元，预期经营成本 36,433.64 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 95,829.15 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）本次拟发行政府专项债券 14200.00 万元，未来发行 20800.00 万元。根据 2025 年 6 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 年期债券预测利率为 2.30%，债券偿付方式为每半年付息一次，一次还本，建设期债券利息由财政统筹安排。

芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2025 年 7 月		14,200.00		14,200.00		
2025 年 12 月	14,200.00	-		14,200.00	163.30	163.30
2026 年	14,200.00	20,800.00		35,000.00	565.80	565.80
2027 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2028 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00

2029 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2030 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2031 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2032 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2033 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2034 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2035 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2036 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2037 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2038 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2039 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2040 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2041 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2042 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2043 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2044 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2045 年	35,000.00		14,200.00	20,800.00	641.70	14,841.70
2046 年	20,800.00		20,800.00	-	239.20	21,039.20
合计		35,000.00	35,000.00		16,100.00	51,100.00

### （三）项目融资平衡情况

芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）债偿资金来源为运营收入，考虑运营成本后，项目净收益 95,829.15 万元,相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.88。

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
------	---------------	----------	----------	-------------------------

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
芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）	95,829.15	35,000.00	51,100.00	1.88

同时，芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）融资平衡情况已经通过会计师事务所审计通过。

#### （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	1.62	1.88	2.13
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.95	1.88	1.80

基于上表，收入和成本变动是影响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 1.62，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 1.80，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### （五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年付息，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：

现金流量预测表

单位：万元

项目	合计	建设期				运营期					
		前期投入	2025 年	2026 年		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	191,871.48	21,451.00	15,000.00	25,807.18	5,652.25	6,005.52	6,358.79	6,358.79	6,676.73	6,676.73	6,676.73
资本金	24,608.69	21,451.00	800.00	2,357.69	-						
债券资金流入	35,000.00		14,200.00	20,800.00							
运营收入	132,262.79	-	-	2,649.49	5,652.25	6,005.52	6,358.79	6,358.79	6,676.73	6,676.73	6,676.73
现金流出	147,142.33	21,451.00	15,163.30	24,385.76	2,058.44	2,129.97	2,181.54	2,181.54	2,236.18	2,236.18	2,236.18
建设投资	59,608.69	21,451.00	15,000.00	23,157.69							
运营成本	9,877.01	-	-	219.02	446.86	475.64	484.47	484.47	500.63	500.63	500.63
税金及附加	26,556.63	-	-	443.25	806.58	849.33	892.07	892.07	930.55	930.55	930.55
利息	16,100.00	-	163.30	565.80	805.00	805.00	805.00	805.00	805.00	805.00	805.00
本金	35,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	44,729.15	-	-163.30	1,421.42	3,593.81	3,875.55	4,177.25	4,177.25	4,440.55	4,440.55	4,440.55

累计净现金流量	44,729.15	-	-163.30	1,258.12	4,851.93	8,727.48	12,904.73	17,081.98	21,522.53	25,963.08	30,403.63
---------	-----------	---	---------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

(接上表)

[illegible]

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	2045 年	2046 年
本金	-	-	-	-	-	-	-		-		-	14,200.00	20,800.00
净现金流量	4,115.53	3,779.54	4,023.06	4,023.06	4,023.06	4,023.06	4,023.06	4,278.21	4,278.21	4,278.21	4,278.21	-9,758.49	-21,039.20
累计净现金流量	34,519.16	38,298.70	42,321.76	46,344.82	50,367.88	54,390.94	58,414.00	62,692.21	66,970.42	71,248.63	75,526.84	65,768.35	44,729.15

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

## 六、潜在风险评估

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

### （一）社会稳定风险

风险描述：该类风险具体表现为项目实施产生的环境污染、噪音等对相关利益群体生活就业等方面造成影响。若项目建设期间管理不到位，未妥善采取相应防范措施，项目当地原居民、单位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：对项目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，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。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，依法公开项目信息，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村组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：该类风险具体表现为工程自然条件风险、资金风险、外部条件风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程自然条件风险是指工程的地质、水文及其它自然条件在工程实施中发生重大变化，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；外部条件风险是指交通运输、供水、供电、排污、电信等外部条件发生重大变化，致使项目建设受到重大影响带来的风险；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

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

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

### （三）项目收益与预期存在差异风险

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

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

## 七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉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芷江侗族自治县工业园区投资开发有限责任公司。

主管部门负责按照社会事业专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行

专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（本页无正文，为《芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及  
配套基础设施建设项目（三期）预期收益与融资平衡方案》  
之盖章页》



芷江侗族自治县财政局



芷江产业开发区管理委员会

2025 年 7 月 15 日

怀化市麻阳苗族自治县 2025 年专项债券  
麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目  
预期收益与融资平衡方案

麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目本次拟发行  
专项债券 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
麻阳县隆家堡 文旅配套基础 设施建设项目	2025年湖南省政 府专项债券（十 九期）	4,300.00	30年	麻阳苗族自治县 文化旅游广电体 育局

# 一、项目概况

## （一）区域介绍

麻阳苗族自治县隶属湖南省怀化市，位于湖南省西部、怀化市北部，东与辰溪县相连，南与鹤城区、芷江侗族自治县接壤，西与贵州省铜仁市碧江区交界，北与湘西土家族苗族自治州凤凰县、泸溪县毗邻。县域面积 1,568.19 平方千米，下辖 10 个乡、8 个镇。截至 2024 年末，麻阳苗族自治县常住人口为 27.77 万人。

2024 年，麻阳县经济发展态势良好：完成地区生产总值（GDP）126.30 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.5%；完成规模以上工业增加值 23.99 亿元，规模以上工业增加值增长 13.9%；完成固定资产投资 78.57 亿元，增长 14.7%；完成全社会消费品零售总额 35.96 亿元，比上年增长 6.1%；城镇居民人均可支配收入 33,094 元，比上年增长 5.4%；农村居民人均可支配收入 14,633 元，比上年增长 6.6%。财政方面，全县一般公共预算收入完成 5.25 亿元，其中地方税收收入完成 3.4217 亿元，非税收入完成 1.8305 亿元。整体来看，麻阳县近年经济发展较快，综合实力不断增强。

麻阳县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值	109.21	116.83	126.3
一般公共预算收入	6.01	8.04	5.25

政府性基金收入	5.4	5.16	1.75
其中：国有土地出让收入	5.35	4.96	1.6
政府性基金支出	6.58	9.65	6.46
其中：国有土地出让支出	3.2	3.58	1.34

注：上表数据来源于怀化市麻阳苗族自治县国民经济和社会发展统计公报和麻阳苗族自治县 2025 政府工作报告

(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
麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目	1.项目总投资9,341.37万元; 2.项目地点位于麻阳县隆家堡乡步云坪村; 3.项目建设期为24个月,2025年7月至2027年6月,项目计划于2027年7月投入使用。	本项目为麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目,主要建设内容为:新建农文旅中心2000平方米;新建景区停车场8800平方米,配建充电桩50台;新建景区游步道21.8公里;新建通景道路8.5公里;同时完成景区供水供电、垃圾回收站、旅游厕所、补给站、标识标牌等配套工程建设以及相关设备设施采购。	麻阳苗族自治县文化旅游广电体育局	1.《关于麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(麻发改审【2024】40号); 2.《建设用地规划许可证》(地字第431226202423X号); 3.关于《麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目初步设计》的批复(麻建初发【2025】5号); 4.《关于调整麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(麻发改审〔2024〕68号); 5.《关于麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目概算总投资的批复》(麻发改概审〔2025〕7号)。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

首先，项目的实施能完善麻阳县隆家堡文旅配套基础设施，提升麻阳县旅游产业服务，做大做强全县温泉旅游产业，擦亮长寿品牌，把地热资源转化为经济效益、社会效益、生态效益和发展效益，助力麻阳“三水五色”产业高质量发展及乡村振兴。其次，项目本身具有良好的经济效益，项目运营期正常年每年净收入约为 1000 万元，能促进麻阳县经济增长；项目的实施还能进一步推动麻阳县旅游事业发展，吸引更多的游客前往旅游、观光，带动当地交通、餐饮、住宿等产业发展，增加地方税收，为麻阳县高质量发展提供经济动力。

### （二）社会效益分析

#### 1. 文旅融合促进文化传承

农文旅中心作为民俗文化展示窗口，将常态化开展苗歌、苗绣等非遗活动，年举办文化体验活动 30 场以上，覆盖游客及居民超 2 万人次，有效推动苗族文化活态传承；景区标识牌系统融入“云端温泉”“龙脊天路”等本土文化元素，增强居民文化认同感与自豪感。

#### 2. 区域旅游竞争力提升

项目与隆家堡步云坪村“云端温泉”形成联动，构建“温泉康养+生态游览”复合旅游圈，助力麻阳县融入张吉怀旅

游黄金走廊。项目建成后预计将麻阳旅游在怀化地区的市场份额从 8%提升至 12%，成为湘西边陲文旅振兴的典型示范。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

麻阳苗族自治县人民政府同意实施麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目，已履行政府投资项目决策程序。本项目属于地方政府专项债券投向领域的社会事业，符合专项债券支持领域。

麻阳苗族自治县发展和改革局已批复项目可行性研究报告（麻发改审〔2024〕40 号）以及概算总投资批复（麻发改概审〔2025〕7 号），麻阳苗族自治县自然资源局已颁发《建设用地规划许可证》（地字第 431226202423X 号），项目成熟度高。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

该项目总投资 9,341.37 万元，拟申请发行政府专项债券 6,500.00 万元，其中本项目 2025 年计划投资 5,375.00 万元，本次专项债券资金需求 4,300.00 万元，项目专项债券资金需求以项目收益能够偿还的债券本息为限确定。项目专项债券资金需求合理。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

通过项目评估小组及相关专业人员的详细评估，以科学严谨的论证思路系统收集并分析相关资料与数据后，综合得出以下结论：麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目具备

必要性、公益性及收益性特征；项目投资合规且具备必要的成熟度；资金来源及到位情况可行；收入、成本及收益预测科学合理；债券资金需求测算合理；偿债计划可行且风险点可控；绩效目标设定合理；实施计划可行且过程控制预期有效。综合评估结论，建议对该项目予以支持。

**（六）项目存续期**

依据《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018)，普通房屋和构筑物的设计使用年限为 50 年。本项目建成的建筑物属于此类普通房屋和构筑物，其设计使用年限为 50 年，因此预测项目整体存续期限为 50 年。

从债券期限看，债券存续期为 30 年（含建设期 2 年、运营期 28 年），项目 50 年的存续期显著长于债券存续期，可充分覆盖债券周期需求。

**（七）项目绩效目标**

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

项目名称	麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目
项目单位	麻阳苗族自治县文化旅游广电体育局
项目资金 (万元)	资金总额 9,341.37 万元
	申请专项债券 6,500.00 万元
	县级财政配套 2,841.37 万元
项目实施计划	本项目计划总工期 24 个月，其中建设期为 2025 年 7 月至 2027 年 6 月
项目绩效目标	主要建设内容为：新建农文旅中心2000平方米；新建景区停车场8800平方米，配建充电桩50台；新建景区游步道21.8公里；新建通景道路8.5公里；同时完成景区供水供电、垃圾回收站、旅游厕所、补给站、标识标牌等配套工程建设以及相关设备设施采购。(主要为沿线房屋立面改造)12000平方米游客集

	散场1500平方米，旅游厕所4座、垃圾回收站2座、污水处理站1座、补给站5座、自来水加压站1座，供水管网工程、供电工程、太阳能路灯300盏、景区标识牌等内容。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	农文旅中心	2000平方米	2000平方米
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			建筑质量是否合格	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	24个月	24个月
		成本指标	总投资	9,341.37	9,341.37
	效益指标	经济效益指标	带动地区经济发展	运营后间接对居民的就业提供保障	
		社会效益指标	促进全县文旅融合	长期有效	长期有效
			增强社会凝聚力	长期有效	长期有效
		生态效益指标	推动乡村振兴	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	打造区域麻阳县文旅品牌	长期有效	长期有效
			提高社会服务容量	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	群众满意度	97%	97%

### 三、项目投资概算及资金筹措方案

#### （一）投资概算

项目总投资概算详细情况如下：

麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目投资概算表

单位：万元

序 号	工程或费用名称	初步设计概算金额	备 注
	概算总投资	9341.37	
一	第一部分 工程费用	6862.88	
1	农文旅中心	770.00	
2	景区停车场	409.20	
3	120KW直流充电桩	375.00	
4	景区游步道	632.44	
5	观景平台	120.00	
6	通景道路工程	1628.39	
7	景区沿线边坡防护工程	588.00	
8	景区沿线节点提质改造	300.00	
9	游客集散场	57.00	
10	旅游厕所	180.00	
11	垃圾回收站	160.00	
12	污水处理站	162.00	
13	DN300PE供水管网	180.00	
14	供电线路	790.85	
15	太阳能路灯	210.00	
16	补给站	100.00	
17	景区标识标牌	35.00	
18	自来水加压泵站	150.00	
19	其他配套设施	15.00	
二	第二部分工程建设其他费	1221.55	
1	建设单位管理费	95.39	
2	招标代理服务费	15.65	
3	建设工程交易服务费	4.00	
4	工程造价服务费	22.65	
5	施工阶段监理服务费	103.57	
6	建设项目前期工作咨询费	11.85	
7	勘察费	29.96	

8	工程设计费	149.80	
9	环境影响咨询服务费	4.83	
10	劳动安全卫生评价费	6.29	
11	场地准备费和临时设施费	24.84	
12	工程保险费	12.35	
13	工程质量检测费	6.86	
14	社会稳定性风险评估费	4.12	
15	征地费	729.39	
三	预 备 费	808.44	
1	基本预备费	404.22	
2	涨价预备费	404.22	
四	建设期利息	448.50	
五	项目总投资	9341.37	

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，也不用于项目无收益部分建设。

麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目总投资 9,341.37 万元，2025 年投入金额 5,375.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025年	2026年	2027年
麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目	9,341.37	5,375.00	2,750.00	1,465.00

项目投资分月计划表

2025 年度，麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1月	2月	3月	4月	5月	6月
麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目	投资金额							
	其中：专项债金额							
	总投资金额	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
	投资金额	2,200.00	2,100.00	400.00	400.00	175.00	100.00	5,375.00
	其中：专项债金额	2,200.00	2,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,300.00

## （二）资金筹措方案

麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。

项目总投资 9,341.37 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 2,841.37 万元，占总投资金额比例 32.22%；拟申请发行政府专项债券 6,500.00 万元。麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目本次申请发行专项债券 4,300.00 万元，未来拟继续申请发行 2,200.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/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	
麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目	9,341.37	2,841.37	0.00	4,300.00	0.00	2,200.00	0.00	0.00	30年

## 四、预期收益

### （一）项目收入预测

本项目收入主要来源于为经营性收入，经营性收入主要包括农文旅中心出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入等。

#### 1.农文旅中心出租收入

项目建成后,预计新增农文旅中心 2000 平方米，其中 2000 平方米都用于出租，参考 58 同城周边地区，商铺出租单价为 37-60 元/平方米/月，谨慎考虑，本项目出租单价按 37 元/（平方米·月）计算，出租率运营第一年按 70%计算，

第二年为 80%，第三年及以后按照 90%计算。

	<b>建设北路临街门面长河学校附近</b> 麻阳·麻阳城区   建设北路   经营中 临街门面 1层 临街门面 临街 上水 下水	36㎡ 建筑面积	<b>1500元/月</b> 1.39元/㎡/天	05-21
	<b>才出来的小区正大门门面出租，零转让费，本人房东</b> 怀化·麻阳   锦江新城-8区   空置中 社区底商 1层 社区底商 临街 可明火 上水	72㎡ 建筑面积	<b>2680元/月</b> 1.24元/㎡/天	04-17
	<b>出租   麻阳商贸城两层临街44.3平 门面出租，适合做生意</b> 麻阳·麻阳城区   麻阳商贸城   空置中 临街门面 临街门面 临街 可明火	44.3㎡ 建筑面积	<b>2000元/月</b> 1.5元/㎡/天	04-12
	<b>有夹层，共100个平方，地理环境优越</b> 怀化·通道   民族休闲大市场   空置中 商业街店铺 1层 商业街店铺 临街	50㎡ 建筑面积	<b>3000元/月</b> 2元/㎡/天	05-04

2.停车位收入

本项目建成后，新建室外停车位共 350 个。

根据《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》（怀发改价费〔2022〕19号），国家机关、社会团体及其他公益（公用）企事业单位停车场机动车停放服务最高收费标准为白天（8：00-20：00），每小时 4 元/辆，夜间（20：00-8：00）每小时 1 元/辆。结合麻阳苗族自治县停车场收费现状，本项目收费标准如下：

本项目白天停车费平均按 4 元/小时估算，白天工作时间为 12 小时，同时使用系数取 0.5；夜间：本项目夜间 20 点至凌晨 8 点，停车费按 1 元/小时，同时使用系数取 0.7，停车场年开放时间为 365 天，暂定停车位收费为 18 元/个/天。价格每三年上涨 5%。出租率第一年为 70%，第二年为 80%，

第三年以及以后为 90%。

2、国家机关、社会团体及其他公益（公用）企事业单位停车场机动车停放服务最高收费标准

（单位：元/辆）

方式 时间	每小时	每次	24 小时限价
白天 8: 00-20: 00	4	10	20
夜间 20: 00-8: 00	1	5	

HHCR-2022-02004

怀化市发展和改革委员会  
怀化市公安局  
怀化市市场监督管理局  
怀化市城市管理和综合执法局

文件

怀发改价费〔2022〕19号

怀化市发展和改革委员会  
怀化市公安局  
怀化市市场监督管理局  
怀化市城市管理和综合执法局  
关于印发《怀化市机动车停放服务收费管理  
实施细则（试行）》的通知

各县市区发改局、公安局（分局）、市场监管局、城管执法局：  
为规范机动车停放服务收费行为，充分发挥价格杠杆作

— 1 —

3.充电桩服务费收入

根据相关政策，项目新建 120kw 快充充电桩 50 台，运

营期主要收入为充电桩服务费。

根据《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号）：“2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。”充电桩服务费按0.8元/kwh。运营期周转次数保守估计拟定一天2次，后面暂不考虑增长。运营期第一年按40%的使用率，逐年增长50%，增长到60%保持不变。

湘发改价商〔2018〕407号

湖南省发展和改革委员会  
关于我省电动汽车用电价格政策  
有关问题的通知

各相关单位：

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

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

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

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

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

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

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

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

三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。

湖南省发展和改革委员会  
2018年5月25日

债券存续期内，麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目预期总收入为18,179.26万元。具体收益如下表：

麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
	总收入	18,179.26	190.40	495.90	571.58	585.92	585.92	585.92	600.98	600.98
一	农文旅中心出租收入	2,833.97	31.08	71.04	79.92	83.92	83.92	83.92	88.11	88.11
	出租价格（元/平方米/月）		37.00	37.00	37.00	38.85	38.85	38.85	40.79	40.79
	出租面积（平方米）		2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	停车位收入	7,338.65	80.48	183.96	206.96	217.30	217.30	217.30	228.17	228.17
	停车位数量（个）		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	出租价格（元/个/年）		6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,898.50	6,898.50	6,898.50	7,243.43	7,243.43
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
三	充电桩充电服务费收入	8,006.64	78.84	240.90	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70
	充电桩数量（个）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	充电量（120kwh/次）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	出租率		40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

续上表：

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
	总收入	600.98	616.79	616.79	616.79	633.40	633.40	633.40	650.83	650.83	650.83	669.14
一	农文旅中心出租收入	88.11	92.52	92.52	92.52	97.14	97.14	97.14	102.00	102.00	102.00	107.10
	出租价格（元/平方米/月）	40.79	42.83	42.83	42.83	44.97	44.97	44.97	47.22	47.22	47.22	49.58
	出租面积（平方米）	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	停车位收入	228.17	239.58	239.58	239.58	251.56	251.56	251.56	264.13	264.13	264.13	277.34
	停车位数量（个）	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	出租价格（元/个/年）	7,243.43	7,605.60	7,605.60	7,605.60	7,985.88	7,985.88	7,985.88	8,385.17	8,385.17	8,385.17	8,804.43
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
三	充电桩充电服务费收入	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70
	充电桩数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	充电量（120kwh/次）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	出租率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

续上表：

序号	项目	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
	总收入	669.14	669.14	688.36	688.36	688.36	708.55	708.55	708.55	729.74	729.74
一	农文旅中心出租收入	107.10	107.10	112.46	112.46	112.46	118.08	118.08	118.08	123.98	123.98
	出租价格（元/平方米/月）	49.58	49.58	52.06	52.06	52.06	54.67	54.67	54.67	57.40	57.40
	出租面积（平方米）	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	停车位收入	277.34	277.34	291.21	291.21	291.21	305.77	305.77	305.77	321.06	321.06
	停车位数量（个）	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	出租价格（元/个/年）	8,804.43	8,804.43	9,244.65	9,244.65	9,244.65	9,706.88	9,706.88	9,706.88	10,192.23	10,192.23
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
三	充电桩充电服务费收入	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70
	充电桩数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	充电量（120kwh/次）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	出租率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

## （二）项目成本预测

根据《麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目》结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本，具体如下：

### 1.运营成本

#### （1）工资及福利费

参照麻阳县年均薪酬福利水平，项目建成后需增加定员约 12 人计，根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14%的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14%计。人均工资及福利费按 6.00 万元/年考虑，工资及福利费约 72.00 万元/年。

岗位	平均工资	备注
2022年湖南省城镇私营单位就业人员（农、林、牧、渔业）年人均工资	55780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（建筑业）年人均工资	59871元/年	来自湖南省统计局

#### （2）检修维护费

参考《建设项目经济评价方法与参数》，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，本项目检修维护费按项目工程费用的 1%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) 管理及其他费用

管理及其他费用主要包括办公费、差旅费、运输费、保险费、租赁费、其他费用等,参照同类型项目,按经营收入的1%计提。

序号	项目名称	管理费用取费比例
1	东江湖景区旅游基础设施建设项目	1%
2	资兴市东江湾旅游基础设施建设项目	1%
3	南岳衡山中心景区旅游基础设施改造工程	1%

## 2.相关税费

（1）增值税：本项目充电桩服务费收入按 6%缴纳增值税，停车位收入以及农文旅中心租赁中心按 9%缴纳增值税。

（2）附加税费：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）规划，本项目附加税费主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 5%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费。

债券存续期内，项目预计总成本为 4,664.65 万元。如下：

麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	运营成本	3,242.19	55.60	112.34	113.10	113.24	113.24	113.24	113.39	113.39	113.39
	工资及福利费	2,052.00	36.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	检修维护费	1,008.40	17.69	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38
	管理及其他费用	181.79	1.90	4.96	5.72	5.86	5.86	5.86	6.01	6.01	6.01
二	增值税金及附加	1,422.46	15.04	38.16	43.78	45.09	45.09	45.09	46.45	46.45	46.45
	合计	4,664.65	70.64	150.50	156.88	158.33	158.33	158.33	159.85	159.85	159.85

续上表：

序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一	运营成本	113.55	113.55	113.55	113.72	113.72	113.72	113.89	113.89	113.89	114.07
	工资及福利费	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	检修维护费	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38
	管理及其他费用	6.17	6.17	6.17	6.33	6.33	6.33	6.51	6.51	6.51	6.69
二	增值税金及附加	47.89	47.89	47.89	49.40	49.40	49.40	50.98	50.98	50.98	52.64
	合计	161.44	161.44	161.44	163.11	163.11	163.11	164.87	164.87	164.87	166.72

续上表：

序号	项目	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一	运营成本	114.07	114.07	114.27	114.27	114.27	114.47	114.47	114.47	114.68	114.68
	工资及福利费	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	检修维护费	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38
	管理及其他费用	6.69	6.69	6.88	6.88	6.88	7.09	7.09	7.09	7.30	7.30
二	增值税金及附加	52.64	52.64	54.39	54.39	54.39	56.22	56.22	56.22	58.15	58.15
	合计	166.72	166.72	168.66	168.66	168.66	170.69	170.69	170.69	172.83	172.83

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目预期总收入 18,179.26 万元，预期总成本 4,664.65 万元，项目净收益 13,514.61 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目本次拟发行专项债券 4,300.00 万元，未来拟发行专项债券 2,200.00 万元，发行期限 30 年，根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 计算，预测利率为 2.25%。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。

麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年 7 月	0.00	4,300.00		4,300.00	0.00	0.00
2026 年 1 月	4,300.00	2,200.00		6,500.00	48.38	48.38
2026 年 7 月	6,500.00			6,500.00	73.13	73.13
2027 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2028 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2029 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2030 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2031 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2032 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2033 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2034 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25

2035 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2036 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2037 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2038 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2039 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2040 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2041 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2042 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2043 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2044 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2045 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2046 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2047 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2048 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2049 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2050 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2051 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2052 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2053 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2054 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2055 年 7 月	6,500.00		4,300.00	2,200.00	146.25	4,446.25
2056 年 1 月	2,200.00		2,200.00	0.00	24.75	2,224.75
合计		6,500.00	6,500.00		4,387.50	10,887.50

### (三) 项目融资平衡情况

麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目偿债资金来源为农文旅中心出租收入、停车位收入、充电桩服务收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 13,514.61 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

#### 麻阳县隆家堡文旅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	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
------	---------------	----------	----------	-----------------

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目	13,514.61	6,500.00	10,887.50	1.24

项目融资平衡情况已经通过北京华澳诚会计师事务所评估。

#### (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	1.07	1.24	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.24	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 1.07，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

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

麻阳县隆家堡文旅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				
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	现金流入	27,769.26	5,375.00	2,750.00	1,655.40	495.90	571.58	585.92	585.92	585.92
1.1	资本金	3,090.00	1,075.00	550.00	1,465.00					
1.2	债券资金流入	6,500.00	4,300.00	2,200.00						
1.3	运营收入	18,179.26			190.40	495.90	571.58	585.92	585.92	585.92
1.4	回收固定资产余值	0.00								
1.5	流动资金回收	0.00								
2	现金流出	24,886.22	5,375.00	2,750.00	1,608.76	296.75	303.13	304.58	304.58	304.58
2.1	建设投资	9,590.00	5,375.00	2,750.00	1,465.00					
2.2	运营成本	3,242.19			55.60	112.34	113.10	113.24	113.24	113.24
2.3	税金及附加	1,422.46			15.04	38.16	43.78	45.09	45.09	45.09
2.4	运营期利息	4,131.56			73.13	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25
2.5	债券本金	6,500.00								
3	净现金流量	2,883.05	0.00	0.00	46.64	199.15	268.44	281.34	281.34	281.34
4	累计净现金流量	27,769.26	5,375.00	2,750.00	1,655.40	495.90	571.58	585.92	585.92	585.92

续上表:

序号	项目	运营期											
		2033年	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	600.98	600.98	600.98	616.79	616.79	616.79	633.40	633.40	633.40	650.83	650.83	650.83
1.1	资本金												
1.2	债券资金流入												
1.3	运营收入	600.98	600.98	600.98	616.79	616.79	616.79	633.40	633.40	633.40	650.83	650.83	650.83
1.4	回收固定资产余值												
1.5	流动资金回收												
2	现金流出	306.10	306.10	306.10	307.69	307.69	307.69	309.36	309.36	309.36	311.12	311.12	311.12
2.1	建设投资												
2.2	运营成本	113.39	113.39	113.39	113.55	113.55	113.55	113.72	113.72	113.72	113.89	113.89	113.89
2.3	税金及附加	46.45	46.45	46.45	47.89	47.89	47.89	49.40	49.40	49.40	50.98	50.98	50.98
2.4	运营期利息	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25
2.5	债券本金												
3	净现金流量	294.88	294.88	294.88	309.10	309.10	309.10	324.03	324.03	324.03	339.71	339.71	339.71
4	累计净现金流量	1,653.14	1,948.03	2,242.91	2,552.02	2,861.12	3,170.23	3,494.26	3,818.30	4,142.33	4,482.04	4,821.75	5,161.47

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	2056年
1	现金流入	669.14	669.14	669.14	688.36	688.36	688.36	708.55	708.55	708.55	729.74	729.74	0.00
1.1	资本金												
1.2	债券资金流入												
1.3	运营收入	669.14	669.14	669.14	688.36	688.36	688.36	708.55	708.55	708.55	729.74	729.74	0.00
1.4	回收固定资产余值												
1.5	流动资金回收												
2	现金流出	312.97	312.97	312.97	314.91	314.91	314.91	316.94	316.94	316.94	319.08	4,545.95	2,236.56
2.1	建设投资												
2.2	运营成本	114.07	114.07	114.07	114.27	114.27	114.27	114.47	114.47	114.47	114.68	114.68	0.00

2.3	税金及附加	52.64	52.64	52.64	54.39	54.39	54.39	56.22	56.22	56.22	58.15	58.15	0.00
2.4	运营期利息	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	73.13	36.56
2.5	债券本金											4,300.00	2,200.00
3	净现金流量	356.17	356.17	356.17	373.46	373.46	373.46	391.60	391.60	391.60	410.66	-3,816.21	-2,236.56
4	累计净现金流量	5,517.64	5,873.81	6,229.98	6,603.44	6,976.90	7,350.35	7,741.96	8,133.56	8,525.17	8,935.83	5,119.61	2,883.05

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

## 六、潜在风险评估

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

### 1. 社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定

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

### （1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

### （2）对运行期环境影响不适应的风险

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

### （3）其他因素引起的风险

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

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

## 2.工程建设风险

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

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

## 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**

本项目主管部门是麻阳苗族自治县文化旅游广电体育局。

主管部门负责按照 2025 年湖南省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，做好专项债券项目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。

(本页无正文，为《麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 7 月 16 日

怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设  
项目

预期收益与融资平衡方案

怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设  
项目本次发行专项债券 3100.00 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
怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目	2025 年湖南省政府专项债券(十八期)	3100.00	20 年	怀化市洪江区文化旅游广电体育局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

洪江区位于湖南省西南部雪峰山区，怀化市南部，东、西、北与黔阳县（今洪江市）接壤，南与会同县毗连，区域总面积 115 平方千米，辖 2 个乡 4 个街道办事处。洪江区自古水路交通发达，沅巫二水交汇于此。洪江交通区位优势明显，209 国道、320 国道、沪昆高速公路、包茂高速，枝柳铁路贯穿而过，北离怀化火车站、怀化高铁南站仅 90 分钟车程，西离芷江飞机场 70 分钟车程，东离长沙 4 小时车程，正处于国际知名旅游目的地桂林和张家界这一黄金旅游走廊的中心位置（分别距离 3 小时车程），交通十分便利，具有较强的旅游和产业开发区位优势。

2024 年末，洪江区全区常住人口 5.64 万人。其中，城镇人口 4.89 万人，城镇化率为 86.7%，排全市第 1 位，比上年末提高 1.11 个百分点。全年出生 159 人，出生率 2.81‰，死亡 703 人，死亡率 12.41‰，人口自然增长率-9.6‰。

根据怀化市统计局数据，经初步核算，2024 年洪江区全区生产总值（GDP）48.39 亿元，比上年增长 4.6%。其中，第一产业增加值 3.77 亿元，增长 3.6%；第二产业增加值 27.19 亿元，增长 4.8%；第三产业增加值 17.42 亿元，增长 4.4%。全区人均生产总值 8.54 万元，居全市第 1 位，比上年增长 5.1%。

洪江区 2022-2024 年财政经济数据

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	450600.00	454100.00	483900.00
居民人均可支配收入（元）	26139.00	27785.00	29275.00
一般公共预算收入	40900.00	/	/
其中：地方财政收入	31000.00	33600.00	34000.00
其中：税收收入	21700.00	23800.00	32400.00
一般公共预算支出	109100.00	114800.00	122300.00
其中：教育、医疗、社会保障等占比	71.6%	72.3%	73.9%

（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
怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目	项目概算总投资为 7617.49 万元，建设地点位于怀化市洪江区，建设期限为 2025 年 6 月至 2027 年 5 月。	改造老工业厂房 33923 m²，其中创意集市 7858 m²、共享书吧 2843 m²、年代场景沉浸式体验中心 5500 m²、传统文创体验工坊 5850 m²、亲子互动筑梦空间 3860 m²、国风雅集体验空间 4250 m²，配套服务用房 3762 m²。改造停车场 4800 m²，新建公厕 2 个，配套建设场地给排水、供配电、路面硬化、环卫设施、安防设施、消防设施、标识标牌等设施。	怀化市洪江区文化旅游广电体育局	《关于怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目可行性研究报告的批复》（洪区发改[2025]84 号）； 2、《溆浦县住房和城乡建设局关于对怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目初步设计的批

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
				复》（洪区建初设审[2025]5号）  3、《关于怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目初步设计概算的批复》（洪区发改[2025]93号）

洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目已经通过律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济影响分析

1、直接消费增长显著

项目打造的沉浸式消费场景，凭借创新业态，将吸引大量本地居民与外地游客。特色鲜明的消费体验促使游客延长停留时间、增加消费频次，将直接拉动区域消费增长。

2、产业联动效应突出

该项目以消费新场景创新为核心，能够带动餐饮、住宿、交通、零售等多个上下游产业协同发展。同时，消费者在交通出行、纪念品购买等方面的需求，也将刺激交通客运、零售等行业的发展。产业间的联动发展，形成规模效应，进一步扩大经济效益，推动区域产业结构优化升级，创造更多的经济附加值。

3、就业与税收贡献可观

项目建设与运营过程中，从前期施工建设到后期的商业运营、服务管理等，将创造大量就业岗位，涵盖建筑、服务、文创设计等多个领域，有效缓解当地就业压力，增加居民收入。居民收入提升又会进一步促进消费，形成经济发展的良性循环。此外，项目带来的消费增长与产业繁荣，将大幅增加企业营收与政府税收，为区域经济发展提供稳定的财政支持，助力洪江区在基础设施建设、公共服务完善等方面加大投入，实现经济的可持续发展。

## **（二）社会影响分析**

### **1、延续城市文化脉络，增强文化认同感**

项目深度挖掘洪江区工业文化遗产，将老工业厂区的建筑、设备等元素进行保护性开发与创新性利用，让承载着城市记忆的工业文化得以传承。这不仅有助于增强本地居民的文化自豪感与认同感，也为城市文化传承与发展提供了新载体，让城市在现代化进程中保留独特的文化底蕴。

### **2、优化公共服务设施，提升居民生活品质**

项目对区域内的公共服务设施进行全面升级。建设公共厕所并提升其卫生与智能化水平，优化道路与交通设施、增加生态停车位等。这些举措极大改善了居民的生活环境，为居民提供了更多休闲、娱乐、健身的场所，满足居民日常出行、休憩需求，提升了居民生活的便捷性与舒适度，切实增强了居民的幸福感和获得感。

### **3、促进社会融合，营造和谐社会氛围**

项目打造的消费新场景成为居民与游客互动交流的平台。多元业态吸引不同年龄、职业、地域的人群汇聚于此，人们在参与消费、体验文化活动的过程中，增进了彼此间的了解与沟通。同时，项目创造的大量就业岗位，涵盖不同技能与学历层次，为当地居民提供了多样化的就业机会，减少了社会矛盾，促进了社会阶层的流动与融合，有助于营造和谐稳定的社会氛围。

### **4、助力教育与公益事业发展**

项目可作为工业文化教育基地，通过举办展览、开展研学活动等方式，为学生与市民提供了解工业历史、学习工匠精神的实践场所，发挥文化教育功能。此外，项目运营方还可与公益组织合作，利用消费场景开展公益宣传、慈善义卖等活动，吸引更多社会力量参与公益事业，提升社会公益意识，推动区域公益事业发展。

### **5、对利益相关群体的影响**

经现场调查，本项目严格按照国家、省、市相关政策文件执行。各利益相关者，均持积极支持态度，因此其影响是积极和有益的。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

### **1、项目建设投资的合规性**

项目符合政府投资项目相关政策。项目正在通过政府常务会议决议和财政部门的资金审核。

## 2、项目成熟度

项目目前已取得可研批复等，其余项目相关前期手续证件正在依法有序办理中。

### （四）债券资金需求合理性分析

本项目拟发行专项债全部用于怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目。通过测算，项目能够满足还本付息的要求。本项目资金来源渠道、筹措程序合规，财权与事权匹配，投入渠道及方式合理，筹资还款风险可控，满足筹资合规性要求，本项目债券资金需求合理。

### （五）项目事前绩效评价结果

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

### （六）项目存续期

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018)，普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。本项目建成的建筑物属普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，因此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

项目名称		怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目			
主管部门及编码		怀化市洪江区文化旅游广电体育局			
项目实施单位		怀化市洪江区文化旅游广电体育局	项目负责人		联系电话
项目资金		资金总额：为 7617.49 万元			
		一、专项债券金：5700.00 万元			
		二、其他资金：1917.49 万元			
项目实施进度计划		项目实施内容		开始时间	完成时间
		改造老工业厂房 33923 m²，其中创意集市 7858 m²、共享书吧 2843 m²、年代场景沉浸式体验中心 5500 m²、传统文创体验工坊 5850 m²、亲子互动筑梦空间 3860 m²、国风雅集体验空间 4250 m²，配套服务用房 3762 m²。改造停车场 4800 m²，新建公厕 2 个，配套建设场地给排水、供配电、路面硬化、环卫设施、安防设施、消防设施、标识标牌等设施。		2025.06	2027.05
项目绩效目标		项目通过对老工业厂房进行提质改造，打造创意集市、共享书吧、年代场景沉浸式体验中心、传统文创体验工坊、亲子互动筑梦空间、国风雅集体验空间等多元化消费新场景，营造丰富体验，有利于推动地区培育壮大消费新增长点，促进消费提质升级，有效提高区域的经济收入。			
年度绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标及单位	绩效标准
	产出指标	产出数量	老工业厂房改造面积	m²	33923.00
		产出质量	工程质量检测达标率	100%	100%
			工程验收合格率	100%	100%
		产出时效	工程完工及时率	100%	100%
			工程验收与结算及时率	100%	100%
		产出成本	预算控制	不超预算金额	
	效益指标	实施效益	盘活洪江区传统工业遗存，丰富文旅业态	长期有效	长期有效
			打造多元消费新场景，促进消费提质升级	长期有效	长期有效
			完善公共服务设施，提高居民生活幸福感	长期有效	长期有效
			改善基础设施水平	长期有效	长期有效
			提升区域旅游发展水平	长期有效	长期有效
			工程设计年限	≥50 年	≥50 年
		满意度	社会公众满意度	≥95%	≥95%
			居民满意度	≥95%	≥95%

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算依据

（1）《中华人民共和国国家标准-建设工程工程量清单计价规范（GB50500-2013）》；

（2）建价〔2020〕56号文件（湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》的通知）及相关取费标准；

（3）2020年《湖南省建筑与装饰工程消耗量标准》、2020年《湖南省市政工程消耗量标准》、2020年《湖南省安装工程消耗量标准》、2020年《湖南省园林绿化工程消耗量标准》及其相关文件；

（4）湘建价〔2019〕47号文件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；

（5）湘建价〔2022〕146号《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；

（6）湘建价建〔2024〕20号《湖南省建设工程造价管理总站关于发布2024年湖南省建设工程人工费指数的通知》；

（7）湘建建〔2024〕19号《湖南省住房和城乡建设厅关于印发<湖南省房屋建筑与装饰工程概算消耗量标准><湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准>的通知》；

(8) 其他相关建筑施工技术标准、规范及图集；

(9) 材料价格参照项目所在地 2025 年怀化市第二期信息价；

(10) 本工程计取 5%基本预备费、5%价差预备费；

(11) 申请政府专项债 5700.00 万元，利率按 3 月同期限平均国债利率上浮 20%测算，为 2.30%；

(12) 类似工程技术经济指标。

具体的项目投资估算以及投资计划如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

编号	工程项目名称	概算金额（万元）				经济指标			备注
		建筑工程	设备及安装工程	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	工程费用	5660.91	533.71	0.00	6194.62				
1	建筑改造工程	3142.73			3142.73	m²	33923.00	926.43	
2	装饰装修	2173.87			2173.87				
2.1	创意集市	440.23			440.23	m²	7858.00	560.23	
2.2	共享书吧	173.57			173.57	m²	2843.00	610.50	
2.3	年代场景沉浸式体验中心	393.51			393.51	m²	5500.00	715.47	
2.4	传统文创体验工坊	420.26			420.26	m²	5850.00	718.39	
2.5	亲子互动筑梦空间	255.64			255.64	m²	3860.00	662.29	
2.6	国风雅集体验空间	324.50			324.50	m²	4250.00	763.54	
2.7	配套服务用房	166.16			166.16	m²	3762.00	441.68	
3	室外配套工程	344.31	533.71	0.00	878.02				
2.1	给排水工程		190.75		190.75	m²	33923.00	56.23	
2.2	供配电工程		238.85		238.85	m²	33923.00	70.41	

编号	工程项目名称	概算金额（万元）				经济指标			备注
		建筑工程	设备及安装工程	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
2.3	路面硬化	157.33			157.33	m²	11873.05	132.51	
2.4	环卫设施	16.84			16.84	项	1.00	168370.02	
2.5	安防设施工程		23.45		23.45	项	1.00	234471.18	
2.6	消防设施工程		33.03		33.03	项	1.00	330265.27	
2.7	照明工程		47.63		47.63	m²	33923.00	14.04	
2.8	停车场改造	118.34			118.34	m²	4800.00	246.54	
2.9	公厕建设	28.94			28.94	m²	160.00	1808.60	
2.10	标志标牌	22.86			22.86	项	1.00	228560.00	
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	532.41	532.41				
1	项目建设管理费			84.84	84.84				财建[2016]504号
2	前期工作咨询费			24.83	24.83				参考计价格[1999]1283号
3	工程监理服务费			124.97	124.97				参考湘监协[2016]2号文
4	勘察费			64.67	64.67				建标[2011]1号
5	设计费			98.49	98.49				按设计合同设计费按照工程勘察设计收费标准（2002年版）5折计取
6	场地准备及临时设施费			37.16	37.16				建标[2007]164号
7	编制工程量清单及清单计价			9.48	9.48				参考湘建价协[2016]25号
8	结算审核费			16.43	16.43				参考湘建价协[2016]25号

编号	工程项目名称	概算金额（万元）				经济指标			备注
		建筑工程	设备及安装工程	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
9	环境影响评价费			9.47	9.47				计价格[2002]125 号
10	建设工程交易服务费			1.52	1.52				湘发改价费规〔2024〕292 号
11	工程质量检测费			21.68	21.68				参考湘建价[2020]56 号文计
12	劳动安全评审费			14.09	14.09				建标[2011]1 号
13	工程保险费用			24.78	24.78				工程费用×0.4%
三	第一、二部分费用合计	5660.91	533.71	532.41	6727.03				
三	预备费	0.00	0.00	666.06	666.06				
1	基本预备费			333.03	333.03				（三）*5%
2	价差预备费			333.03	333.03				（三）*5%
四	建设期利息			224.40	224.40				
五	总投资	5660.91	533.71	1422.87	7617.49				（三+四+五）项

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。

怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目总投资 7617.49 万元，2025 年投入金额 4100 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年及以后
怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目	7617.49	4100.00	3517.49

2025 年，怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目月度投资计划如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目	月度	1-4 月	5 月	6 月	7 月	8 月
怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目	投资金额			100.00	1100.00	1000.00
	其中：专项债券金额				1100.00	1000.00
	月度	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	1000.00	300.00	300.00	300.00	4100.00
	其中：专项债券金额	1000.00				3100.00

（二）资金筹措方案

项目的资金来源主要为资本金及政府专项债券。项目总投资 7617.49 万元，其中：用于项目支出的资本金 1917.49 万元，占总投资比重为 25.17%；拟申请发行政府专项债券资金 5700.00 万元，占总投资比重为 74.83%。

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
------	-----	------	-----

		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	发行专 项债券 期限
怀化市洪江区 “芳华年代”沉 浸式消费新场景 创新建设项目	7617.49	1917.49	0.00	3100.00	0.00	2600.00	0.00	0.00	20.00 年

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目预期收入预测

该项目经营收入主要包括房屋出租收入、停车位收入。

##### （1）房屋出租收入

本项目建设完成后将打造创意集市、共享书吧、年代场景沉浸式体验中心、传统文创体验工坊、亲子互动筑梦空间、国风雅集体验空间、配套服务用房共 33923.00 m<sup>2</sup>，统一按商铺价格出租。根据对怀化市及周边区县同类物业市场调研，从下表可知，商铺租赁价格平稳，租赁价格在 26-34 元/m<sup>2</sup>·月，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目建成后，保守估计租赁价格为 23 元/m<sup>2</sup>·月，每 5 年上浮 5%。

项目周边商铺出租价格信息表

序号	项目名称	位置	单价	链接
1	商铺	怀化市洪江区	34.5 元/ m <sup>2</sup> · 月	<a href="https://hh.58.com/shangpu/82976491270235x.shtml">https://hh.58.com/shangpu/82976491270235x.shtml</a>
2	商铺	怀化市芷江县	29.1 元/ m <sup>2</sup> · 月	<a href="https://hh.58.com/shangpu/82539500049498x.shtml">https://hh.58.com/shangpu/82539500049498x.shtml</a>
3	商铺	怀化市鹤城区	26.7 元/	<a href="https://hh.58.com/shangpu/82707520994267x.s">https://hh.58.com/shangpu/82707520994267x.s</a>

序号	项目名称	位置	单价	链接
1	商铺	怀化市洪江区	34.5 元/ m <sup>2</sup> · 月	https://hh.58.com/shangpu/82976491270235x.shtml
2	商铺	怀化市芷江县	29.1 元/ m <sup>2</sup> · 月	https://hh.58.com/shangpu/82539500049498x.shtml
		城南	m <sup>2</sup> · 月	html

58同城·房产

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化商铺出租 > 洪江城区商铺出租

(出租) 洪江区广达一期门面旺铺招租

商业街店铺 新商 临街 外摆区 更新于2025-04-17



2000 元/月 1.15元/m²/天

58m² 建筑面积 商业街店铺 12个月 起租期

区域: 洪江区 - 洪江城区 地址: 广达万象城-6栋

王成文 个人 已在58注册10年 已实名认证

点击查看电话 在线咨询


34.5 元/月/平方米

58同城·房产

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化商铺生意转让 > 芷江商铺生意转让

(转让) 单间门面位置较好, 因本人另有发展, 诚心转让

家庭建材 临街门面 新商 临街 可明火 更新于2025-03-08



3500 元/月 转让费: 3万元 询问具体转让内容?


120m² 建筑面积 临街门面 3个月 剩余租期

区域: 芷江区 地址: 火星人集成灶(舞水路店)

彭先生 个人 已在58注册12年 已实名认证

点击查看电话 在线咨询

29.1 元/月/平方米

<div><div>58同城·房产</div><div>怀化58同城 &gt; 怀化房产信息 &gt; 怀化商铺出租 &gt; 鹤城商铺出租 &gt; 城南商铺出租</div><div>(出租) 精装修厨房设备齐全无转让费0</div><div>社区底商 新商 临街 可餐饮 上水 下水 380V 更新于2025-04-13</div><div><div>4000元/月 0.89元/m²/天</div><div>150m² 社区底商 12个月</div><div>建筑面积 物业类型 起租期</div><div>区 域: 鹤城区-城南</div><div>地 址: 鹤城镇御 地图</div><div>周先生 个人 已在58注册1年 已实名认证</div><div>点击查看电话 在线咨询</div></div></div>	26.7 元/月/平 方米
--	---------------------

计算期第 3-8 年出租率为 65%、70%、75%、80%、85%、90%，考虑到闲置率，计算期第 9 年及以后均按 95%考虑，

(2) 停车位停车价格

项目建成后可提供 240 个停车位，根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》以及怀化市发展和改革委员会等关于印发《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》的通知，怀化市停车收费标准如下。

怀化市发展和改革委员会  
怀化市公安局  
怀化市市场监督管理局  
怀化市城市管理和综合执法局

文件

怀发改价费〔2022〕19号

怀化市发展和改革委员会  
怀化市公安局  
怀化市市场监督管理局  
怀化市城市管理和综合执法局  
关于印发《怀化市机动车停放服务收费管理  
实施细则（试行）》的通知

2、国家机关、社会团体及其他公益（公用）企事业单位停  
车场机动车停放服务最高收费标准

（单位：元/辆）

方式 时间	每小时	每次	24小时限价
白天 8:00-20:00	4	10	20
夜间 20:00-8:00	1	5	

结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目停车位拟按照单价 15 元/个/天测算。计算期第 3-8 年出租率为 65%、70%、75%、80%、85%、90%，考虑到闲置率，计算期第 9 年及以后均

按 95%考虑。

依上表预测，债券存续期间，怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目取得运营收入 19,965.68 万元。具体如下表所示：

项目收入预测表

单位：万元

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
房屋出租收入	608.58	655.39	702.21	749.02	795.83	884.78	933.93	933.93	933.93	933.93
停车位收入	85.41	91.98	98.55	105.12	111.69	118.26	124.83	124.83	124.83	124.83
合计	693.99	747.37	800.76	854.14	907.52	1,003.04	1,058.76	1,058.76	1,058.76	1,058.76

( 接上表 )

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
房屋出租收入	980.73	980.73	980.73	980.73	980.73	1,029.84	1,029.84	1,029.84	1,029.84	514.92	17,669.47
停车位收入	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	62.42	2,296.22
合计	1,105.56	1,105.56	1,105.56	1,105.56	1,105.56	1,154.67	1,154.67	1,154.67	1,154.67	577.34	19,965.68

(二) 项目预期成本预测

参考同类项目成本，怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目的成本如下：

①职工薪酬：根据项目的运营方式，需要管理和后勤人员 5 人，根据怀化市 2024 年国民经济统计公报数据以及考虑到福利等各项费用，本项目工资及福利费用按照人均 6 万元测算，每年增长 5%。

②维修费用：根据《企业会计准则——固定资产》和《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），并参考同类型项目维修费取值，本项目保守估计，维修费用按折旧摊销的 5% 计取。

同类型项目维修费情况表

序号	项目名称	维修费取值
1	湘潭西商贸物流园农民工创业返乡就业中心及周边配套设施建设项目	按折旧费用的 5%
2	郴州市嘉禾县嘉禾经开区铸造产业“整合入园”基础设施建设项目	按折旧费用的 5%
3	湖南双峰经济开发区标准厂房及基础设施配套工程	按折旧费用的 5%

③管理及其他费用：主要包括日常开销以及接待费等，参考怀化市同类型项目，本项目管理及其他费用按总收入的 6%计。

④税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率，

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率) x 增值税税率

B、本项目房屋出租收入增值税税率按 9%，停车位收入增值税税率按 9%，，城市维护建设税和教育费附加的预测，此次项目均位于洪江区，城市维护建设税按 5%进行预测，教育费附加按 3%预测，地方教育附加按 2%预测。

C、房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的出租均缴纳房产税，按 12%税率计算出租房产应缴纳的房产税金。

综上，怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目，预计债券存续期内总成本为 5,503.10 万元，具体情况如下：

项目成本预测表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
职工薪酬	15.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50
维修费用	4.67	9.34	9.34	9.34	9.34	9.34	9.34	9.34	9.34	9.34
管理及其他费用	20.82	44.84	48.05	51.25	54.45	60.18	63.53	63.53	63.53	63.53
税费	73.03	78.65	84.26	89.88	95.50	106.17	149.93	216.88	216.88	216.88
合计	113.52	162.83	171.65	180.47	189.29	207.20	254.30	321.25	321.25	321.25

( 接上表 )

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
职工薪酬	33.08	33.08	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	34.73	17.36	614.15
维修费用	9.34	9.34	9.34	9.34	9.34	9.34	9.34	9.34	9.34	4.67	177.46
管理及其他费用	66.33	66.33	66.33	66.33	66.33	69.28	69.28	69.28	69.28	34.64	1,177.12
税费	227.15	227.15	227.15	227.15	227.15	237.90	237.90	237.90	237.90	118.95	3,534.37
合计	335.90	335.90	335.90	335.90	335.90	351.25	351.25	351.25	351.25	175.62	5,503.10

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目预期总收入 19,965.68 万元，预期经营成本 5,503.10 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 14,462.58 万元。

（二）项目融资还本付息情况

怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目本次拟发行政府专项债券 3100.00 万元，未来拟发行 2600 万元。根据 2025 年 6 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 年期债券预测利率为 2.30%，债券偿付方式为每半年付息一次，一次还本，建设期债券利息由财政统筹安排。

怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025 年	-	3,100.00		3,100.00	35.65	35.65
2026 年	3,100.00	2,600.00		5,700.00	101.20	101.20
2027 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2028 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2029 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2030 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2031 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2032 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2033 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2034 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2035 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2036 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2037 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2038 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2039 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2040 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2041 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2042 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2043 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2044 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2045 年	5,700.00		3,100.00	2,600.00	95.45	3,195.45
2046 年	2,600.00		2,600.00	-	29.90	2,629.90
合计		5,700.00	5,700.00		2,622.00	8,322.00

（三）项目融资平衡情况

怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目债偿资金来源为运营收入，考虑运营成本后，项目净收益 14,462.58 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
怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目	14,462.58	5,700.00	8,322.00	1.74

同时，怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创

新建设项目融资平衡情况已经通过会计师事务所审计通过。

**（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	1.50	1.74	1.98
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.80	1.74	1.67

基于上表，收入和成本变动是影响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 1.50，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 1.67，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

**（五）现金流模拟分析**

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年付息，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：

### 现金流量预测表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期						
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	27,583.17	4,100.00	3,117.49	1,093.99	747.37	800.76	854.14	907.52	1,003.04	1,058.76	1,058.76
资本金	1,917.49	1,000.00	517.49	400.00							
债券资金流入	5,700.00	3,100.00	2,600.00								
运营收入	19,965.68	-	-	693.99	747.37	800.76	854.14	907.52	1,003.04	1,058.76	1,058.76
现金流出	21,842.59	4,135.65	3,218.69	644.62	293.93	302.75	311.57	320.39	338.30	385.40	452.35
建设投资	8,017.49	4,100.00	3,117.49	400.00							
运营成本	1,968.74	-	-	40.49	84.18	87.39	90.59	93.79	101.02	104.37	104.37
税金及附加	3,534.37	-	-	73.03	78.65	84.26	89.88	95.50	106.17	149.93	216.88
利息	2,622.00	35.65	101.20	131.10	131.10	131.10	131.10	131.10	131.10	131.10	131.10
本金	5,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	5,740.58	-35.65	-101.20	449.37	453.44	498.01	542.57	587.13	664.74	673.37	606.42
累计净现金流量	5,740.58	-435.65	-536.85	-87.48	365.96	863.97	1,406.54	1,993.67	2,658.41	3,331.78	3,938.20

(接上表)

[illegible]

债券资金流入												
运营收入	1,058.76	1,058.76	1,105.56	1,105.56	1,105.56	1,105.56	1,105.56	1,154.67	1,154.67	1,154.67	1,154.67	577.34
现金流出	452.35	452.35	467.00	467.00	467.00	467.00	467.00	482.35	482.35	482.35	3,546.70	2,805.52
建设投资												
运营成本	104.37	104.37	108.75	108.75	108.75	108.75	108.75	113.35	113.35	113.35	113.35	56.67
税金及附加	216.88	216.88	227.15	227.15	227.15	227.15	227.15	237.90	237.90	237.90	237.90	118.95
利息	131.10	131.10	131.10	131.10	131.10	131.10	131.10	131.10	131.10	131.10	95.45	29.90
本金	-	-	-	-	-	-	-		-	-	3,100.00	2,600.00
净现金流量	606.42	606.42	638.56	638.56	638.56	638.56	638.56	672.32	672.32	672.32	-2,392.03	-2,228.19
累计净现金流量	4,544.61	5,151.03	5,789.59	6,428.15	7,066.71	7,705.28	8,343.84	9,016.16	9,688.48	10,360.80	7,968.77	5,740.58

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

## 六、潜在风险评估

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

### （一）社会稳定风险

风险描述：该类风险具体表现为项目实施产生的环境污染、噪音等对相关利益群体生活就业等方面造成影响。若项目建设期间管理不到位，未妥善采取相应防范措施，项目当地原居民、单位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：对项目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，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。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，依法公开项目信息，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村组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：该类风险具体表现为工程自然条件风险、资金风险、外部条件风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程自然条件风险是指工程的地质、水文及其它自然条件在工程实施中发生重大变化，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；外部条件风险是指交通运输、供水、供电、排污、电信等外部条件发生重大变化，致使项目建设受到重大影响带来的风险；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

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

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

### （三）项目收益与预期存在差异风险

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

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

## 七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉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怀化市洪江区文化旅游广电体育局。

主管部门负责按照社会事业专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行

专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



怀化市洪江区财政局



怀化市洪江区文化旅游广电体育局

2025 年 7 月 15 日

会同县乡镇安全饮水巩固提升项目  
预期收益与融资平衡方案

会同县乡镇安全饮水巩固提升项目本次发行专项债券 1400.00 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
会同县乡镇安全饮水巩固提升项目	2025 年湖南省政府专项债券（十八期）	1400.00	20 年	会同县水利局

一、项目概况

(一) 区域介绍

会同县是湖南省怀化市下辖县，地处湘西南边陲，以红色文化、生态资源和民族风情为特色，2024 年户籍人口 36.52 万，GDP 同比增长 5.1%，森林覆盖率 73.88%，拥有粟裕故居、高椅古村等知名景点，并依托怀化国际陆港发展箱包制造等产业。

2024 年全年实现地区生产总值 114.19 亿元，按不变价格计算，增长 5.1%，其中第一产业增加值 19.73 亿元，增长 3.9%，第二产业增加值 28.41 亿元，增长 8.9%，第三产业增加值 66.05 亿元，增长 3.8% 。三次产业占比为 17.3%、24.9% 和 57.8%。

会同县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	104.6	107.2	114.2
居民人均可支配收入（元）	28649.92	30197	32038
一般公共预算收入	5.87	6.55	6.58
政府性基金收入	5.25	7.04	3.06
其中：国有土地出让收入	5.16	4.19	0.78
政府性基金支出	7.24	16.38	7.24

(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
会同县乡镇安全饮水巩固提升项目	本项目位于怀化市会同县，项目	本项目主要对会同县 18 个乡镇 26 个水厂进行提质改造，	会同县水利局	1、关于会同县乡镇安全饮水巩固提升工程可行性研究报告

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
	估算总投资为9756.74 万元，建设期为 2025 年 8 月-2026 年 8 月。	包括现有水厂厂区改扩建和配套管网延伸工程 2 个子项。其中：（1）现有水厂厂区改扩建。对项目区域内现有的 26 个水厂进行改扩建，改扩建后设计供水能力共 2.8 万 m³/d；（2）配套管网延伸工程。新建及改造输水管道 62.25km。		告的批复（会发改农〔2025〕2 号）

洪江市会同县乡镇安全饮水巩固提升项目已经通过律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济影响分析

1 、促进农业与农村产业发展

本项目的建设将为乡镇生活和生产提供了可靠且优质的水源保障。对于农村的一些特色农产品加工业，如酿酒、食品加工等，良好的水质是产品质量的关键因素。以优质水源为依托的农村产业能够吸引更多投资，带动相关产业链的发展，促进农村就业岗位增加，进一步推动农村整体经济水平提升，使农村经济结构更加稳固和多元化。

2 、带动相关基础设施投资与建设行业发展

工程建设需要大量的资金投入，从水源地的开发与保护设施建设，到供水管道的铺设、水处理厂的新建与升级改造等，这些都直接刺激了建筑材料、工程设备制造、管道安装等行业的市场需求。随着乡镇安全饮水工程的推进，为保

障其稳定运行，后续还会持续投入资金用于设备维护、技术升级等，这为相关行业提供了长期稳定的业务来源，形成一种可持续的经济带动效应，促进了上下游相关产业在农村地区的协同发展，形成新的经济增长点与产业集群效应，活跃农村经济环境。

### 3、降低医疗成本与提高劳动力素质

本项目的建设将显著改善乡镇及农村居民的饮水质量，减少因不洁水导致的各类疾病发生率，居民健康状况得到改善。同时，健康的劳动力能够更高效地投入到农业生产与农村其他产业活动中，提高劳动生产率，从长远来看，劳动力素质的整体提升有利于农村吸引更多外部投资与技术引进，为农村经济可持续发展奠定坚实的人力资源基础，促进农村经济在健康稳定的轨道上不断发展进步。

## （二）社会影响分析

随着会同县居民生活水平的提高，工业、生活、生产用水量不断增加；而现有供水在质和量上都无法得到满足；且项目所在区域管网使用年代久远，到处出现破损，近年来，部分管网穿孔漏水逐年加剧，管网漏失率逐年增加，造成大量水资源浪费，加大了生产成本。本项目的建设实施，将：

### 1、满足人民群众不断发展的用水需求

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

用水，严重影响了生活质量和水平。本项目通过改扩建原有水厂、管网，满足会同县不断发展的用水需求。

## 2、改善水质，提高乡镇用水安全及健康

自来水直接被用户使用，它的质量直接关系到人民身体健康和工业产品的质量。乡镇供水面对千家万户、各行各业，供水管网遍布整个乡镇和农村，要保证用户用好水、用足水。本项目通过新建及改造供水管网，引进新工艺改建水厂，保证自来水质量，确保用水健康。

### （三）项目投资合规性与项目成熟度

#### 1、项目建设的合规性

项目符合政府投资项目相关政策。项目正在通过政府常务会议决议和财政部门的资金审核。

#### 2、项目成熟度

项目目前已取得可研批复等，其余项目相关前期手续证件正在依法有序办理中。

### （四）债券资金需求合理性分析

本项目拟发行专项债全部用于会同县乡镇安全饮水巩固提升项目。通过测算，项目能够满足还本付息的要求。本项目资金来源渠道、筹措程序合规，财权与事权匹配，投入渠道及方式合理，筹资还款风险可控，满足筹资合规性要求，本项目债券资金需求合理。

### （五）项目事前绩效评价结果

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

（六）项目存续期

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018)，普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。本项目建成的建筑物属普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，因此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

项目名称	会同县乡镇安全饮水巩固提升项目				
主管部门及编码	会同县水利局				
项目实施单位	会同县水利局	项目负责人		联系电话	
项目资金	资金总额：为 9756.74 万元				
	一、专项债券金：6000.00 万元				
	二、其他资金：3,756.74 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容			开始时间	完成时间
	本项目主要对会同县 18 个乡镇 26 个水厂进行提质改造，包括现有水厂厂区改扩建和配套管网延伸工程 2 个子项。其中：（1）现有水厂厂区改扩建。对项目区域内现有的 26 个水厂进行改扩建，改扩建后设计供水能力共 2.8 万 m³/d；（2）配套管网延伸工程。新建及改造输水管道 62.25km。			2025.08	2026.08
项目绩效目标	落实项目政策要求、加强项目规范程度、提高效率；发挥各方资源优势，提升项目建设运营能力、提高效益，针对发现的问题进行及时整改优化，确保项目如期				

		如质如量完成建设。			
年度绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标及单位	绩效标准
	产出指标	产出数量	总建筑面积	个	26
		产出质量	工程质量检测达标率	100%	100%
			工程验收合格率	100%	100%
		产出时效	工程完工及时率	100%	100%
			工程验收与结算及时率	100%	100%
		产出成本	预算控制	不超预算金额	
	效益指标	实施效益	加快当地工业经济发展	长期有效	长期有效
			招商引资，承接产业转移	长期有效	长期有效
			提供就业机会，拓宽就业门路	长期有效	长期有效
			增加民众生活质量	长期有效	长期有效
			县域经济指标增速	长期有效	长期有效
		满意度	社会公众满意度	≥95%	≥95%
			居民满意度	≥95%	≥95%

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算依据

（1）湘水建管（2015）第130号关于发布《湖南省水利水电工程设计概（估）算编制规定》等文件的通知。

（2）湖南省水利厅办公室转发《水利部办公厅关于调整水利工程计价依据安全生产措施计算标准》的通知（湘水办函（2023）24号）。

（3）湖南省水利厅关于印发《湖南省水利水电工程调整计价依据增值税计算标准》的通知湘水发（2019）6号。

（4）会发改价监（2024）4号《关于发布会同县2024年第四季度建筑主材市场价格的通知》。

（5）湖南省水利厅文件《关于规范全省水利工程建设安全生产费用提取和使用管理的通知》湘水安监（2017）

11 号；

（ 15 ）基本预备费按工程费用和其他工程费用的 10% 计取；

（ 16 ）类似工程技术经济指标。

具体的项目投资估算以及投资计划如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建安工程费	设备购置及 安装费	独立费用	合计
I	工程部分投资				9060.19
	第一部分 建筑工程	2554.18			2554.18
	第二部分 机电设备及安装工程		424.78		424.78
	第三部分 管道设备及安装工程	3832.86			3832.86
	第四部分 施工临时工程	394.68			394.68
	第五部分 独立费用			1030.04	1030.04
	一至五部分合计	6781.72	424.78	1030.04	8236.54
	基本预备费				823.65
	静态投资				9060.19
II	建设征地移民补偿投资				35.45
	静态投资				35.45
III	环境保护工程投资				57.01
	静态投资				57.01
IV	水土保持工程投资				76.09
	静态投资				76.09
V	工程静态投资总计(I~IV合计)				9228.74

VI	价差预备费				
VII	建设期融资利息				528.00
VIII	总投资				9756.74

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。

会同县乡镇安全饮水巩固提升项目总投资 9756.74 万元，2025 年投入金额 7,805.40 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年及以后
会同县乡镇安全饮水巩固提升项目	9756.74	7,805.40	1951.34

2025 年，会同县乡镇安全饮水巩固提升项目月度投资计划如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目	月度	1-4 月	5 月	6 月	7 月	8 月
会同县乡镇安全饮水巩固提升项目	投资金额				1400.00	2000.00
	其中：专项债券金额				1400.00	
	月度	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	2000.00	5000.00	5000.00	1405.40	7805.40
	其中：专项债券金额					1400.00

（二）资金筹措方案

中方县全民健身中心建设项目的资金来源主要为资本金及政府专项债券。项目总投资 9756.74 万元，其中：用于项目支出的资本金 3756.74 万元，占项目总投资比重为 38.50%；拟申请发行政府专项债券 6000.00 万元，占项目总投资比重为 61.50%。

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	
会同县乡镇安全饮水巩固提升项目	9756.74	3756.74	0.00	1400.00	0.00	4600.00	0.00	0.00	20 年

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目预期收入预测

会同县乡镇安全饮水巩固提升工程收益主要来源于乡镇供水收入。

本项目供水范围包括会同县 18 个乡镇。用水量预测：根据《镇（乡）村给水工程规划规范》（CJJ\_T246-2016），给水工程统一供给的用水量应根据所在区域的地理位置、水资源状况、现状用水量、用水条件及规划年限内的发展变化、经济发展和居民生活水平、当地用水定额标准和类似工程供水情况等因素确定。在区域总体规划阶段，人均综合用水量指标应根据规划区域内用水量调查或参照邻近地区指标及发展趋势综合确定。无资料时，由给水工程统一供给的人均综合用水量指标可按人均综合用水量指标的规定取值。

人均综合用水量指标 单位：L/（人·日）

分区	镇（乡）村核心区L/（人·d）	镇（乡）村核心区外L/（人·d）
一	120-350	100-260
二	100-250	70-200
三	70-200	60-160

注：1、表中为规划期最高日用水量指标，已包括管网漏失及未预见水量；2、有特殊情况的镇区，应根据用水实际情况，增减用水量指标；3、一区包括：湖北、湖南、江西、浙江、福建、广东、广西、海南、上海、江苏、安徽、重庆；二区包括：四川、贵州、云南、黑龙江、吉林、辽宁、北京、天津、河北、山西、河南、山东、宁夏、陕西、内蒙古河套以东和甘肃黄河以东的地区；三区包括：新疆、青海、西藏、内蒙古河套以西和甘肃黄河以西的地区。

由上表可知，会同县属于一区，其镇（乡）村核心区人均综合用水量指标为 120-350（L/人·d），镇（乡）村核心区外人均综合用水量指标为 100-260（L/人·d）。

且根据《村镇供水工程技术规范》（GB/T43824-2024），最高日居民生活用水定额应根据当地经济社会发展、水资源充沛程度和用水习惯等，本着节约用水的原则，综合分析确定。在缺乏实际用水资料情况下，可参考类似地区或按下表选取。

最高日居民生活用水定额参考

单位为升每人天

气候和地域分区	24 h 连续供水,有洗涤设施,卫生设施齐全
一区	100~200
二区	50~130
三区	40~120
注 1: 卫生设施齐全是指供水范围内用水户普遍有洗衣机、水冲厕所和淋浴装置等卫生设施。 注 2: 一区包括:湖北、湖南、江西、浙江、福建、广东、广西、海南、上海、江苏、安徽;二区包括重庆、四川、贵州、云南、黑龙江、吉林、辽宁、北京、天津、河北、山西、河南、山东、宁夏、陕西、内蒙古河套以东和甘肃黄河以东的地区;三区包括新疆、青海、西藏、内蒙古河套以西和甘肃黄河以西的地区。	

会同县位于湖南省、在上表中气候和地域分区为一区，

其最高日居民生活用水定额在 100-200（L/人·d）。

综合以上技术规范，考虑到会同县未来水利建设发展，在上述规范的合理范围内，同时考虑远期需求，本次估算取 150（L/人·d）。

预测各乡镇人均综合用水量情况表

序号	供水范围	人数	人均综合用水量指标	计算用水量
	乡镇	人	(L/人/d)	m <sup>3</sup> /d
1	林城镇	13500	150	2025
2	坪村镇	18000	150	2700
3	堡子镇	7800	150	1170
4	马鞍镇	2500	150	375
5	广坪镇	4500	150	675
6	若水镇	8000	150	1200
7	团河镇	7000	150	1050
8	金竹镇	9500	150	1425
9	地灵乡	4000	150	600
10	连山乡	6000	150	900
11	高椅乡	6000	150	900
12	沙溪乡	4000	150	600
13	宝田乡	2000	150	300
14	漠滨乡	7500	150	1125
15	蒲稳乡	3000	150	450
16	青朗乡	8000	150	1200
17	炮团乡	3000	150	450
18	金子岩乡	6000	150	900
合计		120300		18045

乡镇用水以居民生活用水为主，非居民生活用水为辅，根据会同县用水结构、乡镇特点及产业特色，拟定居民用水、非居民用水占总用水量比重分别为：80.00%，20.00%。

本项目的自来水价格参照据会同县物价局《关于调整会同县城市供水价格的批复》（会价〔2010〕10号），水费具

体标准如下：居民生活用水 1.83 元/吨，非居民用水 2.75 元/吨，特种行业用水：5.70 元/立方米。



本项目的各年日用水量 $18,045.00\text{ m}^3/\text{d}$ ，居民用水、非居民用水比例分别为 80.00%，20.00%。其中居民生活用水价格为 1.83 元/ $\text{m}^3$ 、非居民生活用水价格按 2.75 元/ $\text{m}^3$ 。结合项目的实际情况，项目的起始普及率 75.00%，且逐年递增 1.50%。当项目在 2039 年时，普及率达到了 90.00%，将不再递增。本项目的漏损率为 15%。

因此，预计债券存续期内乡镇供水收入为 17,094.43 万元。

根据上述收入预测依据，预计债券存续期内收入 17,094.43 万元，具体如下表所示：



(二) 项目预期成本预测

本项目的主要运营成本包括职工薪酬、管理费用、燃料动力费、维修费用、税金及附件等。

职工薪酬：项目共需要相关工作人员 15.00 人，根据 2024 年湖南省城镇私营单位（电力、热力、燃气及水生产和供应业）就业人员年平均工资为 56,026.00 元，考虑到福利等各项费用人均工资福利暂按 7.00 万元/年/人计算，以后逐年递增 1.50%；

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

单位：元、%		
行 业	2024年	增长
总 计	60537	0.4
农、林、牧、渔业	47912	6.2
采矿业	68021	0.1
制造业	64023	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	-2.4
建筑业	59972	0.2
批发和零售业	56724	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	3.3
住宿和餐饮业	49891	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	1.0
金融业	88951	5.2
房地产业	52601	-0.7
租赁和商务服务业	59609	4.3
科学研究和技术服务业	66552	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	2.4
教育	53415	1.8
卫生和社会工作	68951	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	0.8
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。

- 2、管理费用：按经营性收入的 5.00%计算；
- 3、燃料动力费：按经营性收入的 8.00%计算；
- 4、维修费用：按经营性收入的 5.00%计算；
- 5、税金及附加：按经营性收入的 8.00%计算。

综上，会同县乡镇安全饮水巩固提升项目，预计债券存续期内总成本为 6,567.17 万元，具体情况如下：

### 项目成本预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
职工薪酬				105.00	106.58	108.18	109.80	111.45	113.12	114.82	116.54
管理费用				42.28	42.92	43.56	44.21	44.88	45.55	46.23	46.93
燃料动力费				67.65	68.67	69.70	70.74	71.80	72.88	73.97	75.08
外购原材料				42.28	42.92	43.56	44.21	44.88	45.55	46.23	46.93
税金及附加				67.65	68.67	69.70	70.74	71.80	72.88	73.97	75.08
合计				324.86	329.76	334.7	339.7	344.81	349.98	355.22	360.56

单位：人民币万元

[illegible]

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

会同县乡镇安全饮水巩固提升项目预期总收入 17,094.43 万元，预期经营成本 6,567.17 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 10527.26 万元。

（二）项目融资还本付息情况

会同县乡镇安全饮水巩固提升项目本次拟发行政府专项债券 1400.00 万元，未来发行 4600.00 万元。根据 2025 年 6 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 年期债券预测利率为 2.30%，债券偿付方式为每半年付息一次，一次还本，建设期债券利息由财政统筹安排。

会同县乡镇安全饮水巩固提升项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿	期末本金 余额	当年偿还	当年还本 付息合计
2025 年 7 月		1,400.00		1,400.00		0
2025 年 9 月	1,400.00	4,600.00		6,000.00		
2026 年	6,000.00			6,000.00	138	138
2027 年	6,000.00			6,000.00	138	138
2028 年	6,000.00			6,000.00	138	138
2029 年	6,000.00			6,000.00	138	138
2030 年	6,000.00			6,000.00	138	138
2031 年	6,000.00			6,000.00	138	138
2032 年	6,000.00			6,000.00	138	138

2033 年	6,000.00			6,000.00	138	138
2034 年	6,000.00			6,000.00	138	138
2035 年	6,000.00			6,000.00	138	138
2036 年	6,000.00			6,000.00	138	138
2037 年	6,000.00			6,000.00	138	138
2038 年	6,000.00			6,000.00	138	138
2039 年	6,000.00			6,000.00	138	138
2040 年	6,000.00			6,000.00	138	138
2041 年	6,000.00			6,000.00	138	138
2042 年	6,000.00			6,000.00	138	138
2043 年	6,000.00			6,000.00	138	138
2044 年	6,000.00			6,000.00	138	138
2045 年	6,000.00		6,000.00	0.00	138	6138
合计:		<b>6,000.00</b>	<b>6,000.00</b>		<b>2,760.00</b>	<b>8,760.00</b>

### （三）项目融资平衡情况

会同县乡镇安全饮水巩固提升项目偿债资金来源为运营收入，考虑运营成本后，项目净收益 10527.26 万元,相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.20。

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
会同县乡镇安全饮水巩固提升项目	10527.26	6000.00	8760.00	1.20

同时，会同县乡镇安全饮水巩固提升项目融资平衡情况已经通过会计师事务所审计通过。

### （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			

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.20	1.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.20	1.13

基于上表，收入和成本变动是影响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 1.01，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 1.13，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### （五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年付息，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：

现金流量预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
资本金流入		1,805.40	1,951.34								
其他融资流入											
债券资金流入		6,000.00									
乡镇供水收入				845.65	858.33	871.20	884.27	897.53	910.99	924.65	938.52
现金流入总额		7,805.40	1,951.34	845.65	858.33	871.20	884.27	897.53	910.99	924.65	938.52
现金流出											
建设资金流出		7,805.40	1,951.34								
职工薪酬				105.00	106.58	108.18	109.80	111.45	113.12	114.82	116.54
管理费用				42.28	42.92	43.56	44.21	44.88	45.55	46.23	46.93
燃料动力费				67.65	68.67	69.70	70.74	71.80	72.88	73.97	75.08
外购原材料				42.28	42.92	43.56	44.21	44.88	45.55	46.23	46.93
税金及附加				67.65	68.67	69.70	70.74	71.80	72.88	73.97	75.08
债券还本付息			138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00
其他融资还本付息											
现金流出总额		7,805.40	2,089.34	462.86	467.76	472.70	477.70	482.81	487.98	493.22	498.56
当年项目现金净流入			-138.00	382.79	390.57	398.50	406.57	414.72	423.01	431.43	439.96
期末项目累计现金结存额			-138.00	244.79	635.36	1,033.86	1,440.43	1,855.15	2,278.16	2,709.59	3,149.55

单位：人民币万元

年份	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											
资本金流入											
其他融资流入											
债券资金流入											
乡镇供水收入	952.60	966.89	981.39	996.11	1,011.05	1,011.05	1,011.05	1,011.05	1,011.05	1,011.05	
现金流入总额	952.60	966.89	981.39	996.11	1,011.05	1,011.05	1,011.05	1,011.05	1,011.05	1,011.05	-
现金流出											
建设资金流出											
职工薪酬	118.29	120.06	121.86	123.69	125.55	125.55	125.55	125.55	125.55	125.55	
管理费用	47.63	48.34	49.07	49.81	50.55	50.55	50.55	50.55	50.55	50.55	
燃料动力费	76.21	77.35	78.51	79.69	80.88	80.88	80.88	80.88	80.88	80.88	
外购原材料	47.63	48.34	49.07	49.81	50.55	50.55	50.55	50.55	50.55	50.55	
税金及附加	76.21	77.35	78.51	79.69	80.88	80.88	80.88	80.88	80.88	80.88	
债券还本付息	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	6,138.00
其他融资还本付息											
现金流出总额	503.97	509.44	515.02	520.69	526.41	526.41	526.41	526.41	526.41	526.41	6,138.00
当年项目现金净流入	448.63	457.45	466.37	475.42	484.64	484.64	484.64	484.64	484.64	484.64	-6,138.00
期末项目累计现金结存额	3,598.18	4,055.63	4,522.00	4,997.42	5,482.06	5,966.70	6,451.34	6,935.98	7,420.62	7,905.26	1,767.26

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

## 六、潜在风险评估

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

### （一）社会稳定风险

风险描述：该类风险具体表现为项目实施产生的环境污染、噪音等对相关利益群体生活就业等方面造成影响。若项目建设期间管理不到位，未妥善采取相应防范措施，项目当地原居民、单位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：对项目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，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。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，依法公开项目信息，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村组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：该类风险具体表现为工程自然条件风险、资金风险、外部条件风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程自然条件风险是指工程的地质、水文及其它自然条件在工程实施中发生重大变化，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；外部条件风险是指交通运输、供水、供电、排污、电信等外部条件发生重大变化，致使项目建设受到重大影响带来的风险；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

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

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

### （三）项目收益与预期存在差异风险

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

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

## 七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉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会同县水利局。

主管部门负责按照社会事业专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和

融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（本页无正文，为《会同县乡镇安全饮水巩固提升工程预期  
收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 7 月 15 日

怀化市麻阳苗族自治县 2025 年专项债券  
麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目  
预期收益与融资平衡方案

麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目本次拟发行专项债券 1500.00 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
麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目	2025年湖南省政府专项债券（十七期）	1500.00	15年	麻阳苗族自治县文化旅游广电体育局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

麻阳苗族自治县隶属湖南省怀化市，位于湖南省西部、怀化市北部，东与辰溪县相连，南与鹤城区、芷江侗族自治县接壤，西与贵州省铜仁市碧江区交界，北与湘西土家族苗族自治州凤凰县、泸溪县毗邻。县域面积 1568.19 平方千米，下辖 10 个乡、8 个镇。截至 2024 年末，麻阳苗族自治县常住人口为 27.77 万人。

2024 年，麻阳县经济发展态势良好：完成地区生产总值（GDP）126.30 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.5%；完成规模以上工业增加值 23.99 亿元，规模以上工业增加值增长 13.9%；完成固定资产投资 78.57 亿元，增长 14.7%；完成全社会消费品零售总额 35.96 亿元，比上年增长 6.1%；城镇居民人均可支配收入 33094 元，比上年增长 5.4%；农村居民人均可支配收入 14633 元，比上年增长 6.6%。财政方面，全县一般公共预算收入完成 5.25 亿元，其中地方税收收入完成 3.4217 亿元，非税收入完成 1.8305 亿元。整体来看，麻阳县近年经济发展较快，综合实力不断增强。

### 麻阳县 2022—2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值	109.21	116.83	126.30
一般公共预算收入	6.01	8.04	5.25
政府性基金收入	5.40	5.16	1.75
其中：国有土地出让收入	5.35	4.96	1.60

注：上表数据来源于怀化市麻阳苗族自治县国民经济和社会发展统计公报和麻阳苗族自治县 2025 政府工作报告

## (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
麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目	1.项目概算总投资4241.55万元； 2.项目地点位于麻阳苗族自治县高村镇锦江河沿岸； 3.项目建设期为24个月，2025年7月至2027年6月，项目计划于2027年7月投入使用。	本项目规划用地面积为8000平方米，建设内容为：新建户外龙舟及水上运动基地赛道800米（对河床进行整治，达到国家体育总局规定的龙舟赛事标准）；河道南、北两侧新建户外龙舟看台15400平方米，亲水平台3300平方米，木质防腐栏杆1100米；新建多功能户外运动场3232平方米（含沙滩足球、沙滩排球、太极拳、广场舞等户外运动场地）；新建户外便民服务中心500平方米，救援中心500平方米，配套停车位178个，直流充电桩60台，同时完成户外运动基地的标识标牌、公共厕所、路灯、室外水电及设备设施采购等。	麻阳苗族自治县文化旅游广电体育局	1.《关于麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（麻发改审〔2024〕43号）； 2.《关于麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目行业审查意见》； 3.《关于麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目用地情况说明》； 4.《关于麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目资金来源审查意见》； 5.《关于麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目初步设计的批复》（麻建初发〔2025〕7号）； 6.《关于麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目概算总投资的批复》（麻发改概审〔2025〕2号）。

麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目已经通过湖南金州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.推动旅游消费升级，创造直接经济收益

项目建成后，依托完善的户外运动基础设施，麻阳苗族自治县将具备承办全国顶级户外运动赛事的能力，吸引大量参赛选手、观赛游客涌入。同时，综合体配套的餐饮、住宿、装备租赁等服务，能满足游客多样化需求，带动当地旅游消费增长，为地方带来门票收入、商业租赁等直接经济效益。

#### 2.吸引产业投资，激活区域经济活力

项目建成后，助力麻阳苗族自治县打造全国顶级户外运动赛事举办地，能显著提升麻阳的知名度和吸引力，吸引户外运动装备制造、体育旅游服务等相关企业投资入驻，形成产业集群效应。企业的入驻不仅带来资金，还会引入先进技术和管理经验，促进区域产业结构优化升级，推动区域经济可持续发展。

#### 3.创造就业岗位，增加居民收入

项目建设过程中，从规划设计到施工建设，再到后期运营管理，将提供大量不同层次的就业岗位，涵盖建筑、服务、管理等多个领域。当地居民通过就业获取稳定收入，提升生活水平，同时消费能力增强，进一步拉动内需，促进区域经济循环。

#### 4.促进文旅融合，带动关联产业发展

户外运动综合体与麻阳丰富的苗族文化、自然风光深度融合，形成特色文旅产品。游客在参与户外运动的同时，体

验苗族民俗风情、品尝特色美食，带动文化演艺、特色农产品销售、民俗手工艺等关联产业发展，延长文旅产业链，实现多产业协同发展，创造更大经济价值。

## **（二）社会效益分析**

### **1.丰富群众文体生活，提升居民幸福感**

项目建成后引入赛艇、皮划艇等多样水上运动项目，为当地群众提供了全新的户外运动选择，满足了人民群众日益增长的户外运动需求。居民能够在休闲时间参与到丰富多彩的体育活动中，增强身体素质的同时，也充实了精神文化生活，提升了生活的幸福感和获得感。

### **2.增强环保意识，推动水资源保护**

依托锦江水资源环境建设水上运动基础设施，在推广水上运动的过程中，通过宣传引导，能显著增强人民群众保护水资源、改善和治理水环境的意识。群众在参与水上运动的同时，深刻认识到良好水环境的重要性，主动参与到水资源保护行动中，形成全社会共同守护生态环境的良好氛围。

### **3.优化公共服务设施，提升城市综合形象**

项目推动麻阳苗族自治县户外运动设施建设及服务水平提升，完善的水上运动基础设施不仅是体育产业发展的支撑，更是城市公共服务设施的重要组成部分。优质的运动设施和良好的服务，能有效提升城市的综合形象，增强城市的吸引力和竞争力，为居民和游客营造更舒适的生活与旅游环境。

### **4.促进社会和谐，带动社区发展**

丰富的户外运动活动为居民提供了交流互动的平台，促进邻里关系和谐，增强社区凝聚力。同时，项目建设和运营过程中，周边社区居民可参与相关服务工作，推动社区经济发展，形成体育产业与社区发展相互促进的良好局面，助力构建和谐稳定的社会环境。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

麻阳苗族自治县人民政府同意实施麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目，已履行政府投资项目决策程序。本项目属于地方政府专项债券投向领域的社会事业，符合专项债券支持领域。

麻阳苗族自治县已批复：《关于麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（麻发改审〔2024〕43号）、《关于麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目的行业审查意见》《关于麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目用地情况的说明》《关于麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目资金来源审查意见》《关于麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目初步设计的批复》（麻建初发〔2025〕7号）、《关于麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目概算总投资的批复》（麻发改概审〔2025〕2号）。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

该项目总投资 4241.55 万元，拟申请发行政府专项债券资金 2400.00 万元，其中 2025 年计划投资 3000.00 万元，专

项债券资金需求 1500.00 万元。项目专项债券的资金需求根据项目收益能够覆盖的债券本息上限确定，项目专项债券资金需求合理。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

通过项目评估小组及相关专业人员的详细评估，以科学严谨的论证思路系统收集并分析相关资料与数据后，综合得出以下结论：麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目具备必要性、公益性及收益性特征；项目投资合规且具备必要的成熟度；资金来源及到位情况可行；收入、成本及收益预测科学合理；债券资金需求测算合理；偿债计划可行且风险点可控；绩效目标设定合理；实施计划可行且过程控制预期有效。综合评估结论，建议对该项目予以支持。

### **（六）项目存续期**

依据《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018)，普通房屋和构筑物的设计使用年限为 50 年。本项目建成的建筑物属于此类普通房屋和构筑物，其设计使用年限为 50 年，因此预测项目整体存续期限为 50 年。

从债券期限看，债券存续期为 15 年（含建设期 2 年、运营期 13 年），项目 50 年的存续期显著长于债券存续期，可充分覆盖债券周期需求。

### **（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定后，并已报同级财政部门审定。

情况如下：

项目名称	麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目				
项目单位	麻阳苗族自治县文化旅游广电体育局				
项目资金 (万元)	资金总额 4241.55 万元				
	申请专项债券 2400.00 万元				
	县级财政资金 1841.55 万元				
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	8000 平方米	8000 平方米
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			建筑质量是否合格	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	24 个月	24 个月
		成本指标	工程建设费用	3515.38	3515.38
			其他费用	358.06	358.06
			预备费	193.67	193.67
	效益 指标	经济效益指标	带动地区经济发展	运营后间接对居民的就业提供保障	
		社会效益指标	提高公共健康水平	长期有效	长期有效
			增强社区凝聚力	长期有效	长期有效
		生态效益指标	推动乡村振兴	长期有效	长期有效
		可持续影响 指标	推动户外运动产业 高质量发展	长期有效	长期有效
			提高社会服务容量	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度 指标	群众满意度	97%	97%

### 三、项目投资概算及资金筹措方案

#### (一) 投资概算

项目总投资 4241.55 万元，其中工程费用 3515.38 万元，工程建设其他费用 358.06 万元，预备费 193.67 万元，建设期利息 174.44 万元。

项目概算汇总表详细情况如下：

# 麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设 项目概算汇总表

单位：万元

序号	工程或费用名称	审定投资额	备注
一	工程建设费用	3515.38	
1	龙舟赛场建设工程	315.46	
2	龙舟大看台建设工程	2375.30	
3	户外运动多功能区工程	213.76	
4	龙舟赛场配套工程	610.86	
二	工程建设其他费用	358.06	
1	建设单位管理费	26.01	
2	招投标代理费	0.00	
3	建设工程交易服务费	2.63	
4	工程造价咨询费	7.07	
5	工程监理费	49.17	
6	前期咨询费	5.43	
7	勘察费	13.62	
8	工程设计费	68.12	
9	环境影响咨询服务费	3.00	

序号	工程或费用名称	审定投资额	备注
10	劳动安全卫生评价费	3.78	
11	场地准备及临时设施费	6.26	
12	工程保险费	5.28	
13	工程质量检测费	3.51	
14	社会稳定性风险评估费	2.11	
15	征地费	162.07	
三	预 备 费	193.67	
1	基本预备费	193.67	
四	建设期利息	174.44	
五	项目总投资	4241.55	

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，也不用于项目无收益部分建设。

麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目总投资 4241.55 万元，2025 年投入金额 3000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年	2027 年
麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目	4241.55	0.00	3000.00	741.55	500.00

项目投资分月计划表

2025 年度，项目分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资 金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目	投资金额							
	其中：专项债金额							
	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	1500.00	100.00	900.00	100.00	200.00	200.00	3000.00
	其中：专项债金额	1500.00	0.00	900.00	0.00	0.00	0.00	2400.00

### （二）资金筹措方案

麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。

项目总投资 4241.55 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 1841.55 万元，占总投资金额比例 43.42%；拟申请发行政府专项债券资金 2400.00 万元。麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目本次申请发行专项债券 1500.00 万元，未来拟继续申请发行 900.00 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	
麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目	4241.55	1841.55	0.00	1500.00	0.00	900.00	0.00	0.00	15 年

## 四、预期收益

### （一）项目收入预测

本项目收入主要来源于经营性收入，经营性收入主要包括多功能户外运动场出租收入、充电桩服务费收入、停车位收入等。

#### 1.多功能户外运动场地出租收入

项目建成后，拟出租面积 3232 m<sup>2</sup>。参考项目周边其他同类体育场所及办公楼出租情况，本项目多功能户外运动场地出租价格按 35 元/m<sup>2</sup>/月计算，第一年出租率按 70%计算，第二年出租率按 80%计算，第三年及以后出租率按 88%计算。



湖南体育  
HUNAN Sports

站内搜索

请输入检索关键字

网站首页

政务信息

办事服务

互动交流

体育湘军

荣誉录

首页 > 政府信息公开 > 通知公告

湖南贺龙体育馆固定资产合作运营项目招标公告（2023年7月）

湖南省体育局 发布时间：2023-07-06 17:38 【字体：大 中 小】

受湖南贺龙体育馆委托，湖南正兴项目管理有限公司对湖南贺龙体育馆固定资产合作运营项目进行公开招标，现将招标事项公告如下：  
一、项目概况  
1.1 项目名称：湖南贺龙体育馆固定资产合作运营。  
1.2 招标编号：ZXGP-2023GK02012。  
1.3 分包情况：

包号	场地位置	面积（㎡）	每月场地成本底价（含税）	每年场地成本底价（含税）
1	贺龙体育馆北侧练习馆一楼	800.00	47.44元/㎡/月	45.5424万元



湖南体育  
HUNAN Sports

站内搜索

请输入关键词进行检索

检索

网站首页

政府信息公开

办事服务

互动交流

奥运大事

全国运动会

全省运动会

体育协会

首页 > 信息公开 > 通知公告

湖南省体育局装备服务中心奥克大厦三楼301房租项目竞争性谈判邀请公告

湖南省体育局 发布时间：2019-06-14 09:40 【字体：大 中 小】

湖南省体育局装备服务中心奥克大厦三楼301房租项目  
竞争性谈判邀请公告  
公告时间：2019年06月14日

湖南省体育局装备服务中心奥克大厦三楼301房租项目，委托代理编号：HNZH-JC20190612001，本项目进行竞争性谈判采购，现采用发布公告方式，邀请符合条件的供应商提交证明材料参与资格审查，并参与竞争性谈判采购活动。  
一、项目概况  
项目名称：湖南省体育局装备服务中心奥克大厦三楼301房租项目  
委托代理编号：HNZH-JC20190612001  
最低租金：第一个年度租金人民币364000元/年，以后每年度在前一个年度的基础上递增5%。  
租赁期限：3年  
房屋位于长沙市开福区清水塘街道体育馆路1号奥克大厦3楼西侧301房，建筑面积约为944.51㎡，实际出租面积为918.51㎡。此房屋为钢筋混凝土结构，室内地面地砖，墙面刷墙漆，天花扣板吊顶，电梯1部，是长沙市绝对的中心地带，现声勘查照片详见附件，承租人视具体情况自行现场踏勘，作进一步详细了解，项目人对此产生的结果不负责。  
二、供应商资质要求  
1、基本资格条件：符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的承租人条件。  
(1) 承租人营业执照副本复印件；  
(2) 法人身份证复印件或法定代表人授权委托书原件及双方身份证复印件；



首页 > 政府信息公开 > 通知公告

### 湖南省体育局装备服务中心房屋招租方案

湖南省体育局 发布时间：2022-11-07 15:36 【字体：大 中 小】

#### 湖南省体育局装备服务中心房屋招租方案

根据《中华人民共和国招标投标法》及《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等相关法律法规的规定，对湖南省体育局装备服务中心房屋用竞争性竞价方式招租，欢迎具有相应资格的申请人参加。

一、项目名称：湖南省体育局装备服务中心房屋对外招租

(一) 项目概况

1. 房屋基本情况：

	门面序号	面积m <sup>2</sup>	价格(元/年)	租赁时限
	运动员公寓12栋			
2	体育馆路66号	19.44m <sup>2</sup>	35070元	2022年11月-2025年11月

## 2.停车位收入

本项目建成后，新建地上停车楼新建室内及室外停车位共 175 个。

根据《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》（怀发改价费〔2022〕19号），国家机关、社会团体及其他公益（公用）企事业单位停车场机动车停放服务最高收费标准为白天（8:00-20:00），每小时 4 元/辆，夜间（20:00-8:00）每小时 1 元/辆。结合麻阳苗族自治县停车场收费现状，本项目收费标准如下：

本项目白天停车费平均按 4 元/小时估算，白天工作时间为 12 小时，同时使用系数取 0.5；夜间：本项目夜间 20 点

至凌晨 8 点，停车费按 1 元/小时，同时使用系数取 0.7，停车场年开放时间为 365 天，暂定停车位收费为 18 元/个/天。出租率第一年为 70%，第二年为 80%，第三年以及以后为 86%。

HHCR-2022-02004

怀化市发展和改革委员会  
怀化市公安局  
怀化市市场监督管理局  
怀化市城市管理和综合执法局

怀发改价费〔2022〕19号

怀化市发展和改革委员会  
怀化市公安局  
怀化市市场监督管理局  
怀化市城市管理和综合执法局  
关于印发《怀化市机动车停放服务收费管理  
实施细则（试行）》的通知

2、国家机关、社会团体及其他公益（公用）企事业单位停  
车场机动车停放服务最高收费标准

(单位：元/辆)

时间\方式	每小时	每次	24 小时限价
白天 8:00-20:00	4	10	20
夜间 20:00-8:00	1	5	

3.充电桩服务费收入

本项目设有充电桩 60 个，同时，根据《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号）及湖南地区充电桩收费情况，服务费按 0.8 元/kWh 测算，单次充电量按 100kWh，保守测算充电桩运营期单日周转次数为 2 次/天，第一年使用率按 50%计算，第二年使用率按 60%计算，第三年及使用率按 70%计算。

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

## 二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

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

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

## 三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。

湖南省发展和改革委员会

2018年5月25日

湖南省发展和改革委员会办公室

2018年5月25日印发

债券存续期内,麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目预期总收入为 6131.74 万元。

具体收益如下表:

麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	总收入	6131.74	350.70	410.82	465.35	470.30	470.30	475.49	475.49
一	多功能户外运动场出租收入		95.02	108.60	121.17	121.17	121.17	121.17	121.17
	出租单价（元/平方米/年）		420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
	出租面积（平方米）		3232.00	3232.00	3232.00	3232.00	3232.00	3232.00	3232.00
	出租率		70%	80%	88%	88%	88%	88%	88%
二	充电桩服务收入		175.20	210.24	245.28	245.28	245.28	245.28	245.28
	收费标准（万元/年）		8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76
	充电桩数量		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	使用率		50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%
三	停车位收入		80.48	91.98	98.90	103.85	103.85	109.04	109.04
	车位数量（个）		175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00
	出租单价（元/个/年）		7300.00	7300.00	7300.00	7665.00	7665.00	7665.00	8048.25
	出租率		70%	80%	86%	86%	86%	86%	86%

续上表：

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	总收入	475.49	480.94	480.94	480.94	486.66	486.66	121.66
一	多功能户外运动场出租收入	121.17	121.17	121.17	121.17	121.17	121.17	30.29
	出租单价（元/平方米/年）	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
	出租面积（平方米）	3232.00	3232.00	3232.00	3232.00	3232.00	3232.00	3232.00
	出租率	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%
二	充电桩服务收入	245.28	245.28	245.28	245.28	245.28	245.28	61.32
	收费标准（万元/年）	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76
	充电桩数量	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
三	停车位收入	109.04	114.49	114.49	114.49	120.21	120.21	30.05
	车位数量（个）	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00
	出租单价（元/个/年）	8048.25	8048.25	8450.66	8450.66	8450.66	8873.20	8873.20
	出租率	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%

## （二）项目成本预测

根据《麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目》结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本，具体如下：

### 1.运营成本

#### （1）工资及福利费

参照麻阳县年均薪酬福利水平，项目建成后需增加定员约 10 人计，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14% 的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14% 计。人均工资及福利费按 6.00 万元/年考虑，工资及福利费约 60.00 万元/年，考虑物价上涨，每三年上涨 3%。

岗位	平均工资	备注
2022 年湖南省城镇私营单位就业人员（农、林、牧、渔业）年人均工资	41321 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	50333 元/年	来自湖南省统计局

#### （2）检修维护费

参考《建设项目经济评价方法与参数》，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，本项目检修维护费按项目工程费用的 0.5% 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

发布

建设部

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) 管理及其他费用

管理及其他费用主要包括办公费、差旅费、运输费、保险费、租赁费、咨询费、诉讼费、其他等,参照同类型项目,按经营收入的 2%计。

序号	项目名称	管理费用取费比例
1	古丈县全民健身体育中心建设项目	2%
2	道县全民健身中心建设项目	2%
3	南岳区全民健身中心建设项目	2%

## 2.相关税费

（1）增值税：本项目充电桩服务费收入按 6%缴纳增值税，多功能户外运动场出租收入以及停车位收入按 9%缴纳增值税。

（2）附加税费：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）规划，本项目附加税费主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 5%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费。

债券存续期内，项目预计总成本为 1781.84 万元。如下：

麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	运营成本	1329.13	85.73	88.74	91.68	93.69	95.66	97.79
1.	工资及福利费	958.45	60.00	61.80	63.65	65.56	67.53	69.56
2	检修维护费	248.04	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72
3	管理费用	122.64	7.01	8.22	9.31	9.41	9.41	9.51
二	增值税金及附加	452.71	25.47	30.14	34.21	34.64	34.64	35.10
	合计	1781.84	111.20	118.88	125.89	128.33	130.30	132.89

续上表：

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	运营成本	99.87	102.02	104.35	106.63	108.97	111.5	114	28.5
1	工资及福利费	71.64	73.79	76.01	78.29	80.63	83.05	85.55	21.39
2	检修维护费	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	4.68
3	管理费用	9.51	9.51	9.62	9.62	9.62	9.73	9.73	2.43
二	增值税金及附加	35.10	35.10	35.61	35.61	35.61	36.13	36.13	9.22
	合计	134.97	137.12	139.96	142.24	144.58	147.63	150.13	37.72

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目预期总收入 6131.74 万元，预期总成本 1781.84 万元，项目净收益 4349.90 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目本次拟发行专项债券 1500.00 万元，未来拟发行专项债券 900.00 万元，发行期限 15 年，根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 计算，预测利率为 2.25%。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。

麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当期偿还 利息	当期还本付 息合计
2025 年 7 月	0	1500	0	0	0	0
2025 年 9 月	1500	900	0	0	0	0
2026 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2027 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2028 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2029 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2030 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2031 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2032 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2033 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00

2034 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2035 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2036 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2037 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2038 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2039 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2040 年	2400	0	2400	0	54.00	2454.00
合计		2400	2400		810.00	3210.00

### (三) 项目融资平衡情况

麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目偿债资金来源为多功能户外运动场出租收入、充电桩服务费收入、停车位收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 4349.90 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.36。

#### 麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目

##### 收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目	4349.90	2400.00	3210.00	1.36

麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目融资平衡情况已经通过北京鸿税会计师事务所(普通合伙)评估。

### (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	1.16	1.36	1.55
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.41	1.36	1.30

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 1.16，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 1.30，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### **（五）现金流模拟分析**

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

麻阳苗族自治县户外运动综合体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			
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	现金流入	13067.92	3000.00	741.55	850.70	410.82	465.35	470.30	470.30
1.1	资本金	1841.55	600.00	741.55	500.00				
1.2	债券资金流入	2400	2400						
1.3	运营收入	6131.74			350.70	410.82	465.35	470.30	470.30
1.4	回收固定资产余值	0.00							
1.5	流动资金回收	0.00							
2	现金流出	11204.83	3000.00	741.55	667.34	175.39	182.9	185.36	187.33
2.1	建设投资	4241.55	3000.00	741.55	500.00				
2.2	运营成本	1329.13			87.87	91.25	94.69	96.72	98.69
2.3	税金及附加	452.71			25.47	30.14	34.21	34.64	34.64
2.4	运营期利息	810.00			54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
2.5	债券本金	2400							
3	净现金流量		0.00	0.00	183.36	235.43	282.45	284.94	282.97
4	累计净现金流量		0.00	0.00	183.36	418.79	701.24	986.18	1269.15

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	475.49	475.49	475.49	480.94	480.94	480.94	486.66	486.66	121.66
1.1	资本金									
1.2	债券资金流入									
1.3	运营收入	475.49	475.49	475.49	480.94	480.94	480.94	486.66	486.66	121.66
1.4	回收固定资产余值									
1.5	流动资金回收									
2	现金流出	187.33	189.81	192.03	194.18	196.9	199.32	201.67	204.61	207.24
2.1	建设投资									
2.2	运营成本	189.81	192.03	194.18	196.9	199.32	201.67	204.61	207.24	93.14
2.3	税金及附加	35.10	35.10	35.10	35.61	35.61	35.61	36.13	36.13	9.22
2.4	运营期利息	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
2.5	债券本金									2400
3	净现金流量	285.68	283.46	281.31	284.04	281.62	279.27	282.05	279.42	-2485.58
4	累计净现金流量	1554.83	1838.29	2119.6	2403.64	2685.26	2964.53	3246.58	3526.00	1068.94

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

## 六、潜在风险评估

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

### 1. 社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定

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

### （1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

### （2）对运行期环境影响不适应的风险

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

### （3）其他因素引起的风险

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

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

## 2、工程建设风险

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

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

## 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**

本项目主管部门是麻阳苗族自治县文化旅游广电体育局。

主管部门负责按照 2025 年湖南省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，做好专项债券项目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。

(本页无正文，为《麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 7 月 16 日

# 新晃侗族自治县全民健身基地建设项目

## 预期收益与融资平衡方案

新晃侗族自治县全民健身基地建设项目拟发行项目收益专项债券 1400.00 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
新晃侗族自治县全民健身基地建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（十九期）	1400.00	30 年	新晃侗族自治县文化旅游广电体育局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

新晃侗族自治县隶属湖南省怀化市，位于湖南省最西部，南、西、北三面楔入贵州，是湖南通往大西南的交通要道，素有“湘黔通衢”“滇黔咽喉”之称。湘黔铁路、320国道、242国道贯穿县境，沪昆高速公路、沪昆高铁过境新晃。全县总面积1502平方公里，辖9镇2乡，总人口25.09万，其中少数民族人口占86.7%，侗族占80.13%。

2024年，实现地区生产总值100.91亿元，增长6.0%。从三次产业看，第一产业增加值13.76亿元，增长3.8%；第二产业增加值31.42亿元，增长8.4%；第三产业增加值55.73亿元，增长5.2%。按常住人口计算，人均地区生产总值为47363元。三次产业结构由上年的13.9:30.7:55.4调整为13.6:31.2:55.2。

2024年，全县财政总收入29.44亿元，同比下降8.83%。主要构成：地方一般预算收入3.77亿元，同比增长1.59%。其中税收收入2.8亿元，同比增长1.71%，非税收入0.98万元，同比增长1.22%。财政总支出29.44亿元，同比下降8.83%，其中一般公共预算支出26.12亿元，同比下降4.22%。一般公共预算支出中教育支出为5.7亿元，同比增长7.36%，农林水事务、医疗卫生、社会保障和就业支出分别为6.30亿元、1.83亿元和4.72亿元，同比增速0.14%、-0.05%和-25.95%。

新晃侗族自治县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	90.72	92.74	100.91
居民人均可支配收入（元）	17562	18762	20105
一般公共预算收入	5.89	3.71	3.77
政府性基金收入	5.57	4.54	1.71
其中：国有土地出让收入	5.11	1.78	1.03
政府性基金支出	8.58	7.25	5.64
其中：国有土地出让支出	3.89	1.09	1.12

注：数据来源于新晃侗族自治县 2022-2024 年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
新晃侗族自治县全民健身基地建设项目	建设地点： 新晃侗族自治县内； 项目总投资： 9090.44万元； 建设期限： 2025年6月—2027年5月。	项目主要结合3000座席体育馆和2000座席看台400米田径场，以及室外网球。篮球场、门球场和少数民族体育馆组成，与将来发展的水上民族体育运动连成一片。总用地90.3亩，总建筑面积18263.96平方米，地上15487.33平方米,地下2776.63平方米地上由单层体育馆和3层热身馆组成。	新晃侗族自治县文化旅游广电体育局	1、新晃侗族自治县发展和改革委员会关于《新晃侗族自治县全民健身基地建设项目》的立项批复（晃发改审〔2024〕97号） 2、新晃侗族自治县发展和改革委员会关于《新晃侗族自治县全民健身基地建设项目可行性研究报告》变更的批复（晃发改审〔2025〕36号） 3、新晃侗族自治县住房和城乡建设局关于新晃侗族自治县全民健身基地建设项目初步设计的批复（晃建初设审〔2024〕14号） 4、新晃侗族自治县发展和改革委员会关于《新晃侗族自治县全民健身基地建设项目初步设计概算》的批复（晃发改审〔2024〕133号） 5、新晃侗族自治县发展和改革委员会关于《新晃侗族自治县全民健身基地建设项目初步设计概算》的批复（晃发改审〔2025〕37号）

新晃侗族自治县全民健身基地建设项目已经通过律师事务所合法性审查。

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益分析**

项目的建设实施，能积极带动项目区建筑、材料以及服务业等相关行业的发展，从而促进配套设施的建设，进一步促进当地产业的发展，提高项目区生态文化产业的整体竞争力，更好地促进项目区社会经济的可持续发展。

### **（二）社会效益分析**

（1）新晃侗族自治县尚未有综合性的全民健身中心，项目建设是完善新晃侗族自治县全民健身设施，推动新晃侗族自治县全民健身运动持续、高质量发展的迫切需要

近年来，政府十分重视全民健身运动的开展，通过举办各种体育赛会带动群众体育运动的开展，全民健身体育氛围十分浓厚，参与人数不断增加，体育活动的内容和形式更加丰富多彩。但是，新晃侗族自治县的体育设施还相当缺乏，现有体育场地设施在满足市民开展体育锻炼方面还有较大差距，难以满足市民开展体育健身运动的需要，全民健身体育场地设施的缺乏、不规范等问题已经成为新晃侗族自治县全民健身运动持续、高质量发展的瓶颈之一，新建全民健身服务设施是十分必要的。

(2)项目建设是贯彻落实国家及地方全民健身运动开展相关政策精神的需要

加强全民健身场地设施建设，发展群众体育，是各级人民政府的重要公共服务职能，是贯彻全民健身国家战略、实施健康中国行动的必然要求；扎实做好本项目建设、进一步完善群众体育活动场地，使体育事业与其他行业实现同步发展，对满足新晃侗族自治县人民群众日益增长的体育消费需求、开展全民健身活动、提高全民素质具有十分重要的现实意义，符合新时代社会经济发展的内在需求。

(3)项目建设是满足体育运动需求，提高新晃侗族自治县人民生活水平的需要

随着人民经济水平的提高，群众对生活质量的要求愈来愈高，工作之余适当的体育运动，可大大丰富人们的生活内容，而良好的体育运动设施，是保证人民有自由体育运动的基本条件。本项目的建设，不仅能完善体育运动健身设施，也是倡导良好健康生活习惯，引导全民健身的有力举措，因此，本项目的建成将有利于人们的生活，提高人民群众生活的质量。

### **(三) 项目投资合规性与项目成熟度**

该项目已经通过新晃侗族自治县发展和改革局的审批且拿到立项批复。项目已完成勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

已对本项目投资及使用计划进行资金需求分析，本项目总投资 9090.44 万元，其中申请政府专项债 6000.00 万元，占项目总投资比重为 66.00%，本级财政配套 3090.44 万元，占项目总投资比重为 34.00%，符合相关规定要求。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，2025 年计划投资 7734.44 万元，申请政府专项债 6000.00 万元，没有超过当年建设资金需求，专项债券资金需求合理。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

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

#### **（六）项目存续期**

新晃侗族自治县全民健身基地建设项目总投资金额为 9090.44 万元，拟申请政府专项债券 6000.00 万元，已发行专项债

券 4600.00 万元，本次拟申请发行专项债券 1400.00 万元，债券期限为 30 年，每年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金。

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018），本项目设计使用年限为 40 年，因此预测项目存续期限为 40 年。预测本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，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	新晃侗族自治县全民健身基地建设项目				
主管部门	新晃侗族自治县文化旅游广电体育局				
项目资金 (万元)	资金总额：9090.44 万元				
	一、专项债券资金：6000.00 万元				
	二、其他资金：3090.44 万元				
项目实施进度 计划	开始时间			完成时间	
	2025 年 6 月			2027 年 5 月	
项目绩效目标	项目总用地 90.3 亩，总建筑面积 18263.96 m²，其中地上建筑面积 15487.33 m²， 包括健身基地建筑面积 10700 m²（内部功能用房主要为室内篮球场、室内羽毛球场、室内乒乓球场、室内网球场、室内游泳中心、室内健身中心、室内儿童运动中心等）；热身场地建筑面积 4300 m²；地下建筑面积 2776.63 m²，用于建设地下停车场。 同时完善室外活动健身场地、给排水、供配电、地上停车场、充电桩等配套基础设施。				
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	健身基地	10700.00 m²	10700.00 m²
			热身场地	4787.33 m²	4787.33 m²
			地下停车场	2776.63 m²	2776.63 m²
			田径场	1 个	1 个
			室外篮球场	3 个	3 个
			民族体育竞技场	1 个	1 个

			室外门球场	1 个	1 个
		质量指标	建设安全施工生产率	100%	100%
			资金到位率	100%	100%
			工程质量合格率	100%	100%
		时效指标	工期	24 个月	24 个月
		成本指标	项目总投资	9090.44 万元	9090.44 万元
		经济效益指标	资金平衡的相关收益	13,352.07 万元	
			项目还本付息	及时足额	
		社会效益指标	基础设施完善程度	大幅提升	
			改善区域投资环境	有效改善	
		生态效益指标	城市环境改善度	大幅提升	
		可持续影响指标	可持续运营	达成预期目标	
		社会公众或服务对象满意度指标	区域辐射人群满意度	≧95%	
			区域生活居民满意度	≧98%	

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算依据

本项目投资估算依据如下：

##### 1、法律法规依据

（1）国家发展改革委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

（2）国家和有关部门颁布的有关财会等方面的政策、法规；

（3）项目所在地有关税收、劳动工资管理制度和社会保障等有关规定；

（4）国家计委编写的《投资项目可行性研究指南》（02版）；

（5）各项材料、燃料及动力消耗均按生产工艺定额及怀化市

现行价格计算；

(6) 各专业提供的基础条件。

## 2、取价依据

### (1) 工程费用

1) 土建工程以 2014 年《湖南省建筑工程概算定额》、2014 年《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》、2014 年《湖南省市政工程消耗量标准》为依据，并参照怀化市目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算。

2) 安装工程依据 2014 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。建筑安装工程人工工资、材料价格按怀化市最新市场价格计取。

### (2) 工程建设其他费用

工程建设其他费用根据项目实际情况，计列了建设单位管理费、前期工作咨询费、工程勘察设计费、工程保险费用、工程造价咨询费、场地准备及临时设施费、工程建设监理费、招标代理服务费等，工程建设其他费用按国家相关文件规定计算。

### (3) 预备费

本项目基本预备费按第一、二部分费用之和的 5% 计取。

总投资估算详细情况如下：

本项目投资估算总额 9090.44 万元，其中：建筑工程费 7990.79 万元，工程建设其他费用 666.77 万元，预备费 432.88 万元。

资金来源：申请专项债券资金及财政配套资金。

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				单位	工程量	单位造价（元）	备 注
		建筑工程费	设备购置费及安装	其他费用	合计				
一	工程费用	5657.57	2333.22	0.00	7990.79				
1	建筑装饰工程	3606.49	0.00	0.00	3606.49				
1.1	健身基地	1979.50			1979.50				
	主体工程	1391.00			1391.00	m²	10700.00	1300.00	
	装饰装修工程	588.50			588.50	m²	10700.00	550.00	
1.2	热身场地	837.78			837.78				
	主体工程	574.48			574.48	m²	4787.33	1200.00	
	装饰装修工程	263.30			263.30	m²	4787.33	550.00	
1.3	室外运动场	220.00	0.00	0.00	220.00				
	田径场	80.00			80.00	个	1.00	800000.00	
	室外篮球场	75.00			75.00	个	3.00	250000.00	
	民族体育竞技场	45.00			45.00	个	1.00	450000.00	
	室外门球场	20.00			20.00	个	1.00	200000.00	
1.4	地下停车场	569.21	0.00	0.00	569.21				
	主体工程	499.79			499.79	m²	2776.63	1800.00	
	装饰装修工程	69.42			69.42	m²	2776.63	250.00	
2	设备及安装工程	0.00	1590.70	0.00	1590.70				

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				单位	工程量	单位造价（元）	备 注
		建筑工程费	设备购置费及安装	其他费用	合计				
2.1	给排水工程		154.87		154.87	m²	15487.33	100.00	
2.2	强电工程		185.85		185.85	m²	15487.33	120.00	
2.3	弱电工程		123.90		123.90	m²	15487.33	80.00	
2.4	消防工程		116.15		116.15	m²	15487.33	75.00	
2.5	电梯工程		100.00		100.00	台	2.00	500000.00	
2.6	暖通工程		92.92		92.92	m²	15487.33	60.00	
2.7	新能源充电桩		432.00		432.00	个	54.00	80000.00	
2.8	LED 大屏		20.00		20.00	块	1.00	200000.00	
2.9	健身设备		365.00		365.00				
	羽毛球设备		10.00		10.00	项	1.00	100000.00	
	门球设备		20.00		20.00	项	1.00	200000.00	
	篮球设备		20.00		20.00	项	1.00	200000.00	
	射箭场设备		25.00		25.00	项	1.00	250000.00	
	健身房设备		75.00		75.00	项	1.00	750000.00	
	网球设备		30.00		30.00	项	1.00	300000.00	
	儿童活动中心设备		50.00		50.00	项	1.00	500000.00	
	乒乓球设备		10.00		10.00	项	1.00	100000.00	
	游泳池设备		100.00		100.00	项	1.00	1000000.00	

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				单位	工程量	单位造价（元）	备 注
		建筑工程费	设备购置费及安装	其他费用	合计				
	其他健身设备		25.00		25.00	项	1.00	250000.00	
<b>3</b>	<b>总图工程</b>	<b>2051.08</b>	<b>742.52</b>	<b>0.00</b>	<b>2793.60</b>				
	土方工程	377.12			377.12	m³	107344.36	35.13	
	管涵工程	24.00			24.00	m	120.00	2000.00	
	室外管网工程		383.24		383.24	m²	47904.52	80.00	
	地面硬化及广场铺装	1197.51			1197.51	m²	34214.46	350.00	
	停车位	41.25			41.25	m²	1650.00	250.00	
	绿化工程	361.20			361.20	m²	12040.06	300.00	
	照明工程		359.28		359.28	m²	47904.52	75.00	
	其他配套工程	50.00			50.00	项	1.00	500000.00	
<b>二</b>	<b>工程建设其他费用</b>			<b>666.77</b>	<b>666.77</b>				
1	项目建设管理费			88.69	88.69				参考财建〔2016〕504号
2	建设工程监理费			111.80	111.80				参考湘监协〔2016〕2号文
3	建设项目前期工作咨询费			28.91	28.91				参考计价格〔1999〕1283号
4	工程勘察费			108.58	108.58				参考计价格〔2002〕10号
5	设计费			118.54	118.54				参考计价格〔2002〕10号
6	预算编制费			3.38	3.38				参考湘建价协〔2016〕25号
7	工程量清单编制费			15.61	15.61				参考湘建价协〔2016〕25号

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				单位	工程量	单位造价（元）	备 注
		建筑工程费	设备购置费及安装	其他费用	合计				
8	结算审查费			10.06	10.06				参考湘建价协〔2016〕25号
9	工程保险费			13.53	13.53				建标〔2007〕164号
10	水保方案编制费			28.76	28.76				保监〔2005〕22号
11	环境影响咨询服务费			1.85	1.85				参考计价格〔2002〕（125）号
12	招标代理费			23.56	23.56				参考湘招协〔2015〕6号
13	劳动安全卫生评审费			7.52	7.52				建标〔2007〕164号
14	场地准备及临时设施费			37.59	37.59				建标〔2007〕164号
15	公共资源交易服务收费			6.44	6.44				参考湘价服〔2019〕366号
16	报建费			61.95	61.95	m²	15487.33	40.00	
三	预备费			432.88	432.88				
1	基本预备费			432.88	432.88				
四	静态投资	5657.57	2333.22	1099.65	9090.44				
五	总投资	5657.57	2333.22	1099.65	9090.44				

注：数据来源于项目可行性研究方案

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。

新晃侗族自治县全民健身基地建设项目总投资 9090.44 万元，2025 年投入金额 7734.44 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
新晃侗族自治县全民健身基地建设项目	9090.44	7734.44	1356.00

2025 年度，新晃侗族自治县全民健身基地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	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
新晃侗族自治县全民健身基地建设项目	投资金额	1,289.07	1,289.07	1,289.07	1,289.07	1,289.07	1,289.07	7734.44
	其中：专项债券金额	1,000.00	400.00					1400

## （二）项目资金筹措方案

新晃侗族自治县全民健身基地建设项目总投资 9090.44 万元，其中：财政配套资金 3090.44 万元，占项目总投资比重为 34.00%。

拟申请发行政府专项债券资金 6000.00 万元，已发行专项债券 4600.00 万元，本次拟申请发行 1400.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政配套资金	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	
新晃侗族自治县全民健身基地建设项目	9090.44	3090.44	4600.00	1400.00	0	0	0	0	30 年

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目预期收入预测

新晃侗族自治县全民健身基地建设项目收益主要来源于全民健身基地租赁收入、停车位停车收入、充电桩服务收入、广告位出租收入等。

##### （1）全民健身基地租赁收入

本项目全民健身基地面积为 15487.33 m<sup>2</sup>，包含室内篮球场、室内羽毛球场、室内乒乓球场、室内网球场、室内游泳中心、室内健身中心、室内儿童运动中心等，整体打包对外出租，参考湖南省同类型体育场馆的出租价格，本项目出租价格为 19 元/m<sup>2</sup>/月（含管理费按 1 元/m<sup>2</sup>/月），每 5 年上浮 5%。运营期出租率第一年按 70%计算，第二年按 75%计算，第三年按 80%计算，第

四年至运营期最后一年为 85%。

湖南省体育场馆招租项目公开竞租公告（2022年2月）

湖南省体育局 发布时间：2022-02-07 17:10 【字体：大 中 小】

受湖南省体育局委托，湖南正兴项目管理有限公司对湖南省体育场馆招租项目进行公开竞租，现将竞租事项公告如下：  
一、项目概况  
1.1项目名称：湖南省体育场馆招租。  
1.2招标编号：ZXGP-2022GK0207。  
1.3分包情况：

包号	场地位置	面积（㎡）	招租底价	每年交纳租金底价
1	全民健身健身房3楼、7楼	2498.00	18.00元/㎡/月	53.9568万元
2	全民健身太极拳馆4楼	1249.00	18.00元/㎡/月	26.9784万元
3	全民健身羽毛球馆2楼	4245.00	18.00元/㎡/月	91.692万元
4	全民健身网球馆1楼	2220.00	18.00元/㎡/月	47.952万元
5	东北边室外足球场	2268.00	5.00元/㎡/月	13.608万元
6	全民健身篮球馆1楼	1237.00	18.00元/㎡/月	26.7192万元

1.4租赁期限：租赁期限为四年，自合同签订生效之日开始计算。合同四年一签。

1.5招租底价：各中标单位按不低于18元/平方米/月上缴租金，足球场为露天场地租金不低于5元/平方米/月。

1.6 管理费：按1元/平方米/月缴纳。

1.7装修前期款：中标单位中标后须支付装修前期款。

1.8招租方式：  
(1) 采取公开竞租的方式，竞租报价按要求进行书面报价；  
(2) 本项目竞租报价必须等于或高于竞租底价，否则视为无效报价。

二、竞租人资格要求  
2.1竞租人是在中华人民共和国境内注册登记的法人、其他组织或者自然人，且应当符合《政府采购法》第二十二条第一款的规定。即，



仓库出租 | 篮球馆场地整租，长租可谈

2.5万/月  
面议

0.72元/㎡/天  
日租金

1150㎡  
面积

位置

新晃-新晃城区 新晃侗族自治县

租赁方式

整租

楼层

单层

可办环评

否

仓库类型

高台库

进车情况

进车大小、车辆限高咨询

[[湖南省·省本级]长沙市开福区体育馆路1号奥克大厦302、401、406、410、411房租赁使用权成交公告

【发稿时间：2023-01-31】 【阅读次数：265】

长沙市开福区体育馆路1号奥克大厦302、401、406、410、411房租赁使用权成交结果公示

受委托，我公司2023年1月30日上午10:30在湖南省公共资源交易中心三楼竞拍大厅对长沙市开福区体育馆路1号奥克大厦302、401、406、410、411房租赁使用权进行公开竞租，现将竞租结果公示如下：

标的号	标的名称	面积(m²)	租赁期限(年)	五年租赁使用权首年租金起拍价(万元)	五年租赁使用权首年租金成交价(万元)	承租人
1	长沙市开福区体育馆路1号奥克大厦302、401、406、410、411房租赁使用权	2975.69	5+2	80.52	80.52	湖南乒立达体育文化有限公司

特此公告！

湖南省拍卖行有限责任公司

2023年1月31日

湖南第一师范学院东方红校区游泳馆运营托管招租竞租邀请公告

作者： 时间：2024-08-02 点击数：1169

湖南正兴项目管理有限公司受湖南第一师范学院的委托，对其东方红校区游泳馆运营托管招租项目进行公开竞租，现采用网上公告征集的方式，邀请符合资格条件的竞租人参与竞租活动。

一、采购项目基本概况

项目名称：湖南第一师范学院东方红校区游泳馆运营托管招租

招租编号：YSJY2024-01

招租代理编号：ZXCG20240506

项目负责人：李先生

联系电话：0731-89913056

租期及招租底价：租期3.4+2年，租金底价为每年60万元。第一次合同签订租期为3.4年，即2024年9月1日起至2028年年初寒假开始之日止，合同租期满3.4年后，诚信经营者，经双方协商续签2年合同。

招租方式：公开招租

项目概况：游泳馆位于湖南第一师范学院东方红校区综合体育馆附馆一层，总面积2110m²，为21m\*50m标准八道泳池，三道浅水区、五道深水区，其中浅水区可以拆卸后调整为标准八道泳池。现有设备价值582万元（采购合同金额），包括泳池恒温恒湿设备、消毒设备、过滤设备、加热设备以及淋浴间、更衣室内家具等，可直接投入使用。

## (2) 停车位停车收入

根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》和《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》，怀化市道路临时停车泊位、公共停车场和公立医院停车泊位相对紧缺，收费上限为 30 元/个/天，每日 8 时至 22 时每小时 5 元，夜间 22 时至次日 8 时收费 2 元。

### 怀化市机动车停放服务政府定价 和政府指导价最高收费标准

（公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车车位计费，摩托车（电动车）按不超过小车标准的四分之一收取）

#### 1、城市道路临时停车泊位最高收费标准

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

#### 2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

时间 \ 方式	每小时
白天	5 元
夜间	2 元
备注：不足 1 小时按 1 小时计算。	

（夜间是指晚上 22：00 至第二天早上 7：00。）

本项目采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况，结合停车位日周转次数（根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算）来对停车位的日收费收入进行测算，不考虑夜间停车，单次停车封顶按 30 元，如下表：

小车停车收费测算表

每个停车位一天收入测算		收费（元）	比例	周转次数	收入测算（元）
1	0-1h	5	2.00%	4	0.4
2	1-2h	10	5.00%	4	2
3	2-3h	15	5.00%	4	3
4	3-4h	20	20.00%	4	16
5	4-5h	25	25.00%	3	18.75
6	5-6h	30	35.00%	3	31.5
7	6h 以上	30	8.00%	2	4.8
合计					<b>76.45</b>

根据上述推测，根据上述推测，每个小车停车位综合单价为 76.45 元/天，本项目停车位收费采用分段计时收费的方式，同时考虑对部分车辆实行一定的停车费优惠，本项目停车位综合单价按 18 元/个/天计算，每五年上浮 5%。根据《住房城乡建设部关于印发城市停车设施规划导则的通知》（建城〔2015〕129 号）的相关规定，建设在三类地区的体育馆≥3000 座位的，停车位指标应设置 6 个停车位/百座。本项目拟建设 3000 座位的体育馆，故拟规划停车位共 180 个，运营期停车率第一年按 70%计算，第二年按 75%计算，第三年按至运营期最后一年为 80%。

表 5.2 停车分区划分与影响因素

<div> <div>停车分区</div> <div>考虑因素</div> </div>	一类区：严格限制区	二类区：一般限制区	三类区：适度发展区
土地利用性质与强度	高密度开发的 城市主、次中心	非高密度开发的城市次中心、城市集中建设地区内除中心区以外地区	其他区域
交通设施供应水平	公共交通供应充足	公共交通供应一般	公共交通供应较差
交通运行状况	交通运行状况较差	交通运行状况尚可	交通运行状况好
交通出行特征	公交分担率高	公交分担率较高	公交分担率低

公共建筑 项目类别		单位	旧城 地区	一类 地区	二类 地区	三类 地区	用地类 别	对应建筑 类别说明	可参照第一列建 筑项目类别配建 停车位指标执行的 建筑类别
			上限	下限	下限	下限			
文化 体育 设施*	电影院	车位/百 座	3	3	7	10	B31	电影院	音乐厅、歌舞厅、 网吧等
	剧院	车位/百 座	4	4	9	15	B1	剧院	
	体育场≥ 15000 座位, 体育馆≥ 3000 座位	车位/百 座	4	4	5	6	A41、 A42	室内外体育运 动用地,包括体 育场馆、游泳场 馆、各类球场及 其附属的业余 体校、为体育运 动专设的训练 基地等	
	体育场 <15000 或体 育馆<3000 座位	车位/百 座	1	1	2	3	A41、 A42		
	科技馆、博 物馆、图书 馆	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面 积	0.4	0.4	0.6	0.8	A21	公共图书馆、博 物馆、科技馆等 设施用地,包括 企业所属独立 占地的科技馆、 博物馆、图书馆 等	档案馆、纪念馆、 美术馆,社区以上 级别的综合文化 活动中心、文化 馆、青少年宫、儿 童活动中心、老年 活动中心等

### （3）充电桩服务收入

本项目建成后可供使用的充电桩有 54 个，全部为 60kW 直流双枪充电桩，参考市面上主要电动公务与私人乘用车的快充时长在 1.5-2.5 小时之间，部分类型汽车充电耗时数据详见下图：

车型	慢充时间	快充时间	续航里程
北汽E150EV	8小时	2小时	150KM
比亚迪E6	20小时	2小时	300KM
江淮和悦IEV4	8小时	2.5小时	200KM
江淮和悦IEV5	8小时	2.5小时	200KM
奇瑞eQ纯电动车	8至10小时	30分钟	200KM
腾势	5小时	1.5-2小时	250KM
北汽 C70GB	10小时以上	2小时	130KM
荣威E50	6-8小时	1.5小时	180KM
赛欧SPRINGO	7.5小时	--	130KM
长安E30	8小时	1.5小时	160KM
启辰e30	8小时	1.5小时	180KM

考虑到当地充电桩使用率和接受度，综合新能源汽车保有量及未来快速增长趋势，基于谨慎原则，保守计算，运营期每天充电占用时间按 3 小时（折合约平均每天充电 1-2 台车），运营期第 1 年充电桩充电利用率按照 20%估算，充电桩充电利用率逐年增长 5%，直至第 6 年达到 45%，以后保持不变。

根据《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）中规定：大型公共建筑物配建

停车场、社会公共停车场按照不低于车位数量 20%的比例配建充电设施或预留建设安装条件；对向电网企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，必须单独装表计量，执行大工业用电价格，2020 年前暂免收基本电费，其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价；充电设施运营企业可向用户收取充电服务费，充电服务费收取标准由省发改委核定。

同时根据《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号）相关规定，根据湖南省发展和改革委员会出具的湘发改价商〔2018〕407 号文件《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2015〕340 号）执行，每千瓦时标准为 0.80 元，不考虑上浮，按用电度数收取。”电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

湘发改价商〔2018〕407号

**湖南省发展和改革委员会  
关于我省电动汽车用电价格政策  
有关问题的通知**

各相关单位：

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

**一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策**

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

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

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

**二、对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理**

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

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

**三、加强价格政策执行情况监管**

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

特此通知。

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

#### (4) 广告位出租收入

随着新媒体环境的形成和网络化户外数字媒体的兴起，户外媒体规模化、网络化的发展势头迅猛，已经成为城市经济发展的一个推动力，对城市的整体发展和建设起到了很好的促进作用。目前，城市户外广告的形式越来越丰富多样，包括传统的招贴广告、墙体广告、路牌广告、交通广告、灯箱广告等，也包括新兴的电子、液晶显示屏广告等。

近年来，随着广告市场与 GDP 走势高度相关，波动更大。根据前瞻产业研究院，2021 年中国广告市场规模达 9814 亿元，同比增长 6.89%，约占全球广告市场规模的 20%，预计到 2024 年中国广告市场规模约为 1.17 万亿。

项目周边广告位出租价格情况表

编号	广告类型	位置	出租价格(万元/年)	链接
1	LED 广告	怀化市大厦国际名牌城	480	<a href="http://www.51ebo.com/goods/24812.html">http://www.51ebo.com/goods/24812.html</a>
2	LED 广告	怀化市国际新城嘉汇广场	480	<a href="http://www.51ebo.com/goods/24811.html">http://www.51ebo.com/goods/24811.html</a>
3	LED 广告	怀化市迎风路林业局旁	240	<a href="http://www.51ebo.com/goods/24810.html">http://www.51ebo.com/goods/24810.html</a>
4	LED 广告	怀化市迎风路晨龙大酒店	240	<a href="http://www.51ebo.com/goods/24809.html">http://www.51ebo.com/goods/24809.html</a>
5	LED 广告	湘西土家族苗族自治州吉首乾州经开区对面	240	<a href="http://www.51ebo.com/goods/24840.html">http://www.51ebo.com/goods/24840.html</a>

怀化市迎风路林业局旁LED显示屏广告



刊例价: 200000元/月 15s/120次/天

所在地区: 湖南>怀化

资源类型: 城市干道>LED

资源规格: 10m(L)\*5m(H)

资源标签: 怀化市 迎风路 林业局 LED

资源文档下载

加入询价单

怀化市迎丰路晨龙大酒店LED显示屏广告



刊例价: 200000元/月 15s/120次/天

所在地区: 湖南>怀化

资源类型: 城市干道>LED

资源规格: 14m(L)\*10m(H)

资源标签: 怀化市 迎丰路 晨龙大酒店 LED

资源文档下载

加入询价单

### 怀化市大厦国际名品城LED显示屏广告



刊例价: 400000元/月 15s/120次/天

所在地区: 湖南>怀化

资源类型: 商业区>LED

资源规格: 20m(L)\*6m(H)

资源标签: 怀化市 大厦国际名品城 LED

资源文档下载

加入询价单

### 怀化市国际商城佳慧广场LED显示屏广告



刊例价: 400000元/月 15s/120次/天

所在地区: 湖南>怀化

资源类型: 商业区>LED

资源规格: 21m(L)\*11m(H)

资源标签: 怀化市 国际商城 佳慧广场 LED

资源文档下载

加入询价单

### 怀化市吉首乾州经开区对面LED显示屏广告



刊例价: 200000元/月 15s/120次/天

所在地区: 湖南>怀化

资源类型: 城市干道>LED

资源规格: 15.8m(L)\*7.93m(H)

资源标签: 怀化市 吉首 LED

媒体概述:该媒体位于厚驿大酒店墙面上,乾州经开区,地理位置价值回忆力强,宣传力效果极佳,是不可多得的广告位之一。

138\*\*\*\*5227

查看

本项目设置 1 个大型户外 LED 广告,参考怀化地区户外大型广告的价位情况,结合本项目的性质,户外广告位价格按 80 万元/年,每 5 年上浮 5% 计算。运营期负荷率第一年按 70% 计算,第二年按 75% 计算,第三年按 80% 计算,第四年至运营期最后

一年为 85%。

### **(5) 本项目收入测算**

按照前述收入测算依据，新晃侗族自治县全民健身基地建设项目收入为全民健身基地租赁收入、停车位停车收入、充电桩服务收入、广告位出租收入等，债券存续期内项目总收入为 18,015.54 万元。

测算项目运营期收入明细如下表：

项目收入预测表

单位：万元

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
全民健身基地租赁收入	123.59	264.83	282.49	300.14	300.14	315.15	315.15	315.15	315.15	315.15
停车位停车收入	41.39	88.70	94.61	94.61	94.61	99.34	99.34	99.34	99.34	99.34
充电桩服务收入	28.38	70.96	85.15	99.34	113.53	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72
广告位出租收入	28.00	60.00	64.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00
合计	221.36	484.48	526.24	562.09	576.28	610.21	610.21	610.21	610.21	610.21

(接上表)

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
全民健身基地租赁收入	330.91	330.91	330.91	330.91	330.91	347.45	347.45	347.45	347.45	347.45
停车位停车收入	104.31	104.31	104.31	104.31	104.31	109.52	109.52	109.52	109.52	109.52
充电桩服务收入	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72
广告位出租收入	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00
合计	630.94	630.94	630.94	630.94	630.94	652.70	652.70	652.70	652.70	652.70

(接上表)

收入类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
全民健身基地租赁收入	364.83	364.83	364.83	364.83	364.83	383.07	383.07	383.07	383.07	9,595.19
停车位停车收入	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	120.75	120.75	120.75	120.75	3,037.70

充电桩服务收入	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	<b>3,462.65</b>
广告位出租收入	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	<b>1,920.00</b>
合计	<b>675.54</b>	<b>675.54</b>	<b>675.54</b>	<b>675.54</b>	<b>675.54</b>	<b>699.54</b>	<b>699.54</b>	<b>699.54</b>	<b>699.54</b>	<b>18,015.54</b>

## （二）项目预期成本预测

本项目的主要成本包括职工薪酬、管理及其他费用、停车场、充电桩、广告运维费用和相关税费等。具体成本预测依据及明细见下：

1、职工薪酬。项目共需要相关工作人员 10 人，参照怀化市人力资源和社会保障局、怀化市统计局发布的 2023 年全市在岗职工平均工资数据，本项目人均工资福利按 8.50 万元/年计算，每 5 年上浮 5%；

2、管理及其他费用：该项费用主要包括管理方面的费用等，参照同类型项目，保守估计，按收入的 2%计。

3、维修检修费：参照同类型项目，保守估计，按设备投资的 0.5%计算；

4、停车场、充电桩等运维费：按各类型收入的 5%计算；

已发行同类项目成本表

序号	项目名称	职工薪酬	管理及其他费用	维修费用	停车场、充电桩等运维费
1	洪江市全民健身基础设施建设项目（一期）	5.00 万元/年	收入的 2.00%	收入的 3.00%	收入的 10.00%
2	凤凰县全民健身活动基地项目	5.2 万元/年	收入的 1.00%	设备投资的 0.50%	
3	道县全民健身中心建设项目	5.00 万元/年	收入的 3.00%	设备投资的 0.50%	

5、增值税、税金及附加：房产税 12%；停车场出租、广告、充电桩增值税率按 9%计，出租印花税按 1‰计；城市维护建设税按 5%计；教育费附加按 3%，地方教育费附加按 2%，合计为 5%。

项目运营期成本测算明细如下表：

项目成本预测表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
职工薪酬	42.50	85.00	85.00	85.00	85.00	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25
管理及其他费用	2.21	9.69	10.52	11.24	11.53	12.20	12.20	12.20	12.20	12.20
停车场、充电桩、广告 运维费用	5.53	24.22	26.31	28.10	28.81	30.51	30.51	30.51	30.51	30.51
相关税费	14.83	31.78	33.90	36.02	36.02	37.82	37.82	37.82	37.82	37.82
合计	<b>65.08</b>	<b>150.69</b>	<b>155.74</b>	<b>160.36</b>	<b>161.36</b>	<b>169.78</b>	<b>169.78</b>	<b>169.78</b>	<b>169.78</b>	<b>169.78</b>

（接上表）

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
职工薪酬	93.71	93.71	93.71	93.71	93.71	98.40	98.40	98.40	98.40	98.40
管理及其他费用	12.62	12.62	12.62	12.62	12.62	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05
停车场、充电桩、广 告运维费用	31.55	31.55	31.55	31.55	31.55	32.63	32.63	32.63	32.63	32.63
相关税费	39.71	39.71	39.71	49.47	97.96	102.10	102.10	102.10	102.10	102.10
合计	<b>177.59</b>	<b>177.59</b>	<b>177.59</b>	<b>187.35</b>	<b>235.84</b>	<b>246.19</b>	<b>246.19</b>	<b>246.19</b>	<b>246.19</b>	<b>246.19</b>

（接上表）

项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
职工薪酬	103.32	103.32	103.32	103.32	103.32	108.48	108.48	108.48	108.48	<b>2,739.83</b>

管理及其他费用	13.51	13.51	13.51	13.51	13.51	13.99	13.99	13.99	13.99	<b>358.10</b>
停车场、充电桩、 广告运维费用	33.78	33.78	33.78	33.78	33.78	34.98	34.98	34.98	34.98	<b>895.24</b>
相关税费	106.45	106.45	106.45	106.45	106.45	111.02	111.02	111.02	111.02	<b>2,095.03</b>
合计	<b>257.06</b>	<b>257.06</b>	<b>257.06</b>	<b>257.06</b>	<b>257.06</b>	<b>268.47</b>	<b>268.47</b>	<b>268.47</b>	<b>268.47</b>	<b>6,088.20</b>

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

新晃侗族自治县全民健身基地建设项目预期总收入共计 18,015.54 万元，预期总成本 6,088.20 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 11,927.34 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

新晃侗族自治县全民健身基地建设项目计划融资金额 6,000.00 万元，已完成发行 4,600.00 万元，发行利率 2.12%，本次发行 1,400.00 万元，根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，假设融资利率 2.23%，期限 30 年，每年支付利息，第 30 年年末偿还本金，建设期债券利息由财政资金统筹安排。

新晃侗族自治县全民健身基地建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年 4 月	-	4,600.00	-	4,600.00	-	-
2025 年 7 月	4,600.00	1,400.00		6,000.00	48.76	48.76
2026 年	6,000.00	-		6,000.00	128.74	128.74
2027 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2028 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2029 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2030 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2031 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2032 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2033 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2034 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2035 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2036 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2037 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2038 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2039 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2040 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2041 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2042 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2043 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2044 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2045 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2046 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2047 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2048 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2049 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2050 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2051 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2052 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2053 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2054 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2055 年	6,000.00		6,000.00	-	79.98	6,079.98
合计		6,000.00	6,000.00		3,862.20	9,862.20

### （三）项目融资平衡情况

新晃侗族自治县全民健身基地建设项目偿债资金来源为全民健身基地租赁收入、停车位停车收入、充电桩服务收入、广告位出租收入等，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 11,927.34 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21。

#### 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
新晃侗族自治县全民健身基地建设项目	11,927.34	6000.00	9,862.20	1.21

项目融资平衡情况已经通过会计师事务所审计通过。

#### （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	1.03	1.21	1.39
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.21	1.15

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 1.03，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 1.15，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### （五）现金流模拟分析

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

## 项目现金流预测表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期							
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	27,105.98	7,734.44	1,356.00	221.36	484.48	526.24	562.09	576.28	610.21	610.21	610.21
资本金	3,090.44	1,734.44	1,356.00	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	6,000.00	6,000.00									
运营收入	18,015.54	-	-	221.36	484.48	526.24	562.09	576.28	610.21	610.21	610.21
现金流出	25,049.24	7,783.20	1,485.02	194.10	279.71	284.76	289.38	290.38	298.80	298.80	298.80
建设投资	9,090.44	7,734.44	1,356.00	-	-	-					
运营成本	3,993.17	-	-	50.25	118.91	121.84	124.35	125.34	131.96	131.96	131.96
税金及附加	2,095.03	-	-	14.83	31.78	33.90	36.02	36.02	37.82	37.82	37.82
利息	3,870.60	48.76	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02
本金	6,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	2,056.74	-48.76	-129.02	27.26	204.77	241.49	272.71	285.90	311.41	311.41	311.41
累计净现金流量	2,056.74	-48.76	-177.78	-150.52	54.25	295.74	568.45	854.35	1,165.76	1,477.17	1,788.58

(接上表)

项目	运营期										
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入	610.21	610.21	630.94	630.94	630.94	630.94	630.94	652.70	652.70	652.70	652.70
资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入											
运营收入	610.21	610.21	630.94	630.94	630.94	630.94	630.94	652.70	652.70	652.70	652.70
现金流出	298.80	298.80	306.61	306.61	306.61	316.37	364.86	375.21	375.21	375.21	375.21
建设投资											
运营成本	131.96	131.96	137.88	137.88	137.88	137.88	137.88	144.09	144.09	144.09	144.09
税金及附加	37.82	37.82	39.71	39.71	39.71	49.47	97.96	102.10	102.10	102.10	102.10
利息	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02
本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	311.41	311.41	324.33	324.33	324.33	314.57	266.08	277.48	277.48	277.48	277.48
累计净现金流量	2,099.99	2,411.39	2,735.72	3,060.05	3,384.38	3,698.95	3,965.03	4,242.51	4,520.00	4,797.48	5,074.96

（接上表）

项目	运营期									
	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年

项目	运营期									
	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
现金流入	652.70	675.54	675.54	675.54	675.54	675.54	699.54	699.54	699.54	699.54
资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入										
运营收入	652.70	675.54	675.54	675.54	675.54	675.54	699.54	699.54	699.54	699.54
现金流出	375.21	386.08	386.08	386.08	386.08	386.08	397.49	397.49	397.49	6,348.73
建设投资										
运营成本	144.09	150.61	150.61	150.61	150.61	150.61	157.45	157.45	157.45	157.45
税金及附加	102.10	106.45	106.45	106.45	106.45	106.45	111.02	111.02	111.02	111.02
利息	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	80.26
本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,000.00
净现金流量	277.48	289.47	289.47	289.47	289.47	289.47	302.05	302.05	302.05	-5,649.19
累计净现金流量	5,352.45	5,641.92	5,931.39	6,220.86	6,510.33	6,799.80	7,101.84	7,403.89	7,705.94	2,056.74

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、《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定,国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)第四条第(二)点“建立债务风险应急处置机制”规定,各级政府要制定应急处置预案,建立责任追究机制。按照国务院办公厅印发的《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)第7.1点的规定,县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

2、本项目建设期间,政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例,以确保专项债券按时还本付息。

3、加强项目管理、财务管理,保持合理的资产负债比例,并提高资金使用效率,增加资本金数量;准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化,及时调整策略。

4、本项目存续期间,项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施,对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并

且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察、预审等工作。

5、为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、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风险。

综上评估，新晃侗族自治县全民健身基地建设项目潜在风险管控措施科学有效。

## **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新晃侗族自治县文化旅游广电体育局。

主管部门负责按照项目收益和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《怀化市新晃侗族自治县 2025 年专项债券新晃侗族自治县全民健身基地建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025年7月15日

**怀化市麻阳苗族自治县 2025 年专项债券**  
**麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）**  
**预期收益与融资平衡方案**

麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）  
本次拟发行专项债券 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
麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）	2025年湖南省政府专项债券（十七期）	1000.00	15年	麻阳苗族自治县住房和城乡建设局

一、项目概况

(一) 区域介绍

麻阳苗族自治县隶属湖南省怀化市，位于湖南省西部、怀化市北部，东与辰溪县相连，南与鹤城区、芷江侗族自治县接壤，西与贵州省铜仁市碧江区交界，北与湘西土家族苗族自治州凤凰县、泸溪县毗邻。县域面积 1568.19 平方千米，下辖 10 个乡、8 个镇。截至 2024 年末，麻阳苗族自治县常住人口为 27.77 万人。

2024 年，麻阳县经济发展态势良好：完成地区生产总值（GDP）126.30 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.5%；完成规模以上工业增加值 23.99 亿元，规模以上工业增加值增长 13.9%；完成固定资产投资 78.57 亿元，增长 14.7%；完成全社会消费品零售总额 35.96 亿元，比上年增长 6.1%；城镇居民人均可支配收入 33094 元，比上年增长 5.4%；农村居民人均可支配收入 14633 元，比上年增长 6.6%。财政方面，全县一般公共预算收入完成 5.25 亿元，其中地方税收收入完成 3.4217 亿元，非税收入完成 1.8305 亿元。整体来看，麻阳县近年经济发展较快，综合实力不断增强。

麻阳县 2022—2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值	109.21	116.83	126.30
一般公共预算收入	6.01	8.04	5.25
政府性基金收入	5.40	5.16	1.75
其中：国有土地出让收入	5.35	4.96	1.60

注：上表数据来源于怀化市麻阳苗族自治县国民经济和社会发展统计公报和麻阳苗族自治县 2025 政府工作报告

(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
麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目(二期)	1.本项目概算总投资9517.33万元; 2.项目地点位于麻阳县; 3.项目建设期为24个月(2025年7月—2027年6月)。	本项目对麻阳县污水处理厂现有2万m³/d污水处理设备、氧化沟、二沉池进行提标改造,更换部分老旧设备。同时在原址对现有污水处理规模进行扩容:对粗格栅及提升泵房、细格栅及旋流沉砂池、AAO生化池、纤维转盘滤池、消毒池及计量槽、污泥浓缩池及调理池等构筑物进行扩容,污水处理规模从现有的2万m³/d扩容到3.5万m³/d;配套建设污水管56千米,污水提升泵站1座。	麻阳苗族自治县住房和城乡建设局	1.《关于麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目(二期)可行性研究报告的批复》(麻发改审〔2024〕41号); 2.麻阳苗族自治县住房和城乡建设局关于《麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目(二期)初步设计的批复》(麻建初发〔2024〕39号); 3.《关于麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目(二期)概算总投资的批复》(麻发改概审〔2024〕52号)》。

麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目(二期)已经通过湖南金州(永州)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.污水处理效能提升带动服务收入激增

项目将污水处理能力从 2 万 m³/d 提升至 3.5 万 m³/d, 配套新建 56 千米污水管网及 1 座提升泵站。按现行水价测算, 污水处理服务费收入随处理量增长大幅增加, 成为直接经济效益增长的核心动力。

2.技术革新实现成本降低与资源增值

通过设备更新、工艺优化及智慧化管控，吨水处理成本显著降低，电耗、药耗及人工维护费用大幅缩减；同时，污泥资源化利用（制肥、建材原料）及中水回用（市政绿化、工业冷却）每年创造可观附加经济价值，从成本控制与资源开发双向提升经济效益。

### 3.污染减少带来潜在经济损失降低

污水收集率提升有效减少污水直排污染，降低因水体污染导致的农业减产、渔业损失及环境治理成本，从侧面体现项目带来的巨大间接经济效益。

### 4.环保基建升级助力产业经济发展

处理能力扩容为县域产业集聚提供坚实环保基础设施支撑，优化区域营商环境，吸引企业投资，推动产业可持续发展，为县域经济增长注入活力。

### 5.全周期带动关联产业与就业发展

项目建设期拉动建材、设备、施工等关联产业需求，促进相关产业发展；运营期创造专业运维岗位，形成长期经济拉动效应，对地方经济发展和就业稳定起到积极作用。

## （二）社会效益分析

### 1.改善人居环境，提升生活品质

项目运用先进污水处理工艺，高效去除污水中的有机物、重金属等污染物，显著提升周边水体清澈度。同时，完善污水收集与处理体系，降低污水外溢带来的异味，减少蚊虫滋生，为居民打造干净卫生的居住环境，增强居民幸福感。

### 2.优化生态环境，维护生态平衡

污水处理厂处理能力大幅提升，有效削减污染物排放，有

力保护锦江、辰水等主要河流及湖泊生态系统，修复水生生物栖息环境，促进水生态系统生物多样性恢复，保障区域生态稳定。

### 3.完善城市功能，推进城镇化建设

项目全面升级排水与污水处理体系，改造老旧管网并新增设施，提升城市综合承载能力。在新型城镇化进程中，为居民提供更完善公共服务，支撑城市空间拓展与功能分区优化，助力城镇化高质量发展。

### 4.创造就业岗位，促进社会稳定

项目建设期间，工程施工、设备安装等工作创造大量临时性就业岗位；投入运营后，污水处理厂日常管理、设备维护等提供长期稳定岗位。居民通过就业增加收入，减少社会矛盾，促进社会和谐稳定。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

麻阳县人民政府同意实施麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期），已履行政府投资项目决策程序。本项目属于地方政府专项债券投向领域的城镇污水垃圾收集处理，符合专项债券支持领域。

本项目已取得：《关于麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）可行性研究报告的批复》（麻发改审〔2024〕41号）；《关于麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）概算总投资的批复》（麻发改概审〔2024〕52号）；《麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）初步设计的批复》（麻建初发〔2024〕39号）。项目成熟度较高。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

该项目总投资 9517.33 万元，本次拟申请发行政府专项债券资金 1000.00 万元，其中本项目 2025 年计划投资 8782.00 万元，本次专项债券资金需求 1000.00 万元项目专项债券资金需求以项目收益能够偿还的债券本息为限确定。项目专项债券资金需求合理。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

通过项目评估小组及相关专业人员的详细评估，以科学严谨的论证思路系统收集并分析相关资料与数据后，综合得出以下结论：麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）具备必要性、公益性及收益性特征；项目投资合规且具备必要的成熟度；资金来源及到位情况可行；收入、成本及收益预测科学合理；债券资金需求测算合理；偿债计划可行且风险点可控；绩效目标设定合理；实施计划可行且过程控制预期有效。综合评估结论，建议对该项目予以支持。

#### **（六）项目存续期**

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018），普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。本项目建成的建筑物属普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，因此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存续期限 15 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，情况如下：

项目名称	麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）				
项目单位	麻阳苗族自治县住房和城乡建设局				
项目资金 (万元)	资金总额 9517.33 万元				
	申请专项债券 6000.00 万元				
	县级财政资金 3517.33 万元				
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	污水处理规模	3.5 万 m <sup>3</sup> /d	3.5 万 m <sup>3</sup> /d
			配套污水管网	56 千米	56 千米
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			建筑质量是否合格	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	24 个月	24 个月
		成本指标	项目总投资	9517	9517
	效益指标	经济效益指标	促进区域经济持续增长	长期有效	长期有效
		社会效益指标	有利于保障人民身体健康	长期有效	长期有效
			完善镇区基础设施建设	长期有效	长期有效
		生态效益指标	改善当地生态环境	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	加深当地政府和群众的环保意识	长期有效	长期有效
			减轻镇区水源污染	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	群众满意度	98%	98%

### 三、项目投资概算及资金筹措方案

#### （一）投资概算

项目总投资 9517.33 万元，其中工程费用 8006.19 万元，工程建设其他费用 600.79 万元，预备费 430.35 万元，建设期利息 480.00 万元。

总投资概算详细情况如下：

麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）投资概算表

麻阳县污水处理厂扩容改造及配套管网建设项目（二期）概算表			
单位：万元			
序号	工程项目或费用名称	概算审定（万元）	备注
一	工程费用	8006.19	
(一)	污水处理厂建设工程	3855.69	
1	粗格栅及提升泵房	342.00	
2	细格栅及旋流沉砂池	298.50	
3	AAO 生化池	312.00	
4	二沉池	199.50	
5	纤维转盘滤池	213.00	
6	消毒池及计量槽	259.50	
7	污泥浓缩池及调理池	138.00	
8	鼓风机房及变配电间	35.00	
9	污泥脱水间、加药间	28.00	
10	车库、仓库、机修	62.08	
11	传达室	13.98	
12	大门	3.73	
13	工艺设备	483.00	
14	电气设备	138.00	
15	仪表与控制设备	143.00	
16	化验设备	170.00	
17	机修设备	254.00	
18	运输设备	63.00	
19	土石方工程	125.40	
20	道路	419.04	
21	绿化	57.96	
22	电源外线	38.80	
23	围墙	58.20	
(二)	配套管网工程	4150.50	
1	DN300	1351.40	
2	DN500	1334.40	
3	DN800	1173.70	
4	提升泵站	291.00	
二	工程建设其他费用	600.79	
1	项目建设管理费	71.42	
2	项目前期工作咨询费	13.80	
3	工程设计费	128.29	
4	工程勘察费	25.66	
5	工程监理费	111.90	
6	招标代理服务费	40.45	
7	建设工程交易服务费	2.80	

序号	工程项目或费用名称	概算审定(万元)	备注
8	造价咨询费	21.55	
9	环境影响咨询服务费	8.78	
10	劳动安全卫生评审费	24.02	
11	工程保险费	32.02	
12	场地准备及临时设施费	80.06	(一)
13	工程质量检测费	40.03	
三	预备费	430.35	
1	基本预备费	430.35	
四	建设期利息	480.00	
五	项目总投资	9517.33	
	勘察设计费		6
	工程监理费		7
	招标代理费		8
	设计费		9
	材料费		10
	人工费		11
	机械费		12
	管理费		13
	利润		14
	税金		15
	其他		16
	预备费		17
	建设期利息		18
	项目总投资		19
	勘察设计费		20
	工程监理费		21
	招标代理费		22
	设计费		23
	材料费		24
	人工费		25
	机械费		26
	管理费		27
	利润		28
	税金		29
	其他		30
	预备费		31
	建设期利息		32
	项目总投资		33
	勘察设计费		34
	工程监理费		35
	招标代理费		36
	设计费		37
	材料费		38
	人工费		39
	机械费		40
	管理费		41
	利润		42
	税金		43
	其他		44
	预备费		45
	建设期利息		46
	项目总投资		47

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，也不用于项目无收益部分建设。

麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）总投资 9517.33 万元，2025 年投入金额 8782.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年
麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）	9517.33	8782.00	725.33	10.00

2025 年度，麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）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	总投资 金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）	投资金额						
	其中：专项债金额						
	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	1000.00	1000.00	5000.00	482.00	600.00	700.00	8782.00
	1000.00	0.00	5000.00	0.00	0.00	0.00	6000.00

## （二）资金筹措方案

麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。

项目总投资 9517.33 万元，其中，用于项目支出的资本金/

自有资金 3517.33 万元，占总投资金额比例 36.95%；拟申请发行政府专项债券资金 6000.00 万元。项目本次申请发行专项债券 1000.00 万元，未来拟继续申请发行 5000.00 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：用作资本金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金额	其他融资	
麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）	9517.33	3517.33	0.00	1000.00	0.00	5000.00	0.00	0.00	15 年

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）收入预测依据

本项目收入主要来源于污水处理收入。

根据 2021-2023 年麻阳县城镇污水量年度汇总表，麻阳县近期日均排水量达 2.47 万吨/天，整体呈上升趋势。目前麻阳县污水处理厂的处理规模约为 2 万吨/天，已不满足现状需求，缺口约为 1.5 万吨/天，需进一步提升城区污水处理能力。



**2021-2023 年麻阳县城镇污水量年度汇总表**

年度	2021 年	2022 年	2023 年
工业污水排放量 (处理总需求量, 单位: 万吨)	355	368	398
居民污水排放量 (处理总需求量, 单位: 万吨)	723	889	903
合计排放量(处理 总需求量, 单位: 万吨)	1078	1157	1301

项目建设完成后, 污水处理规模为 3.5 万  $\text{m}^3/\text{d}$ 。本项目污水处理收入根据《关于进一步完善全省乡镇污水处理收费政策和征收管理制度的通知》(湘发改价费〔2020〕29 号) 中规定乡镇居民污水不得低于 0.85 元/ $\text{m}^3$ , 非居民污水不得低于 1.2 元/ $\text{m}^3$ , 本项目污水处理收入按 0.85 元/ $\text{m}^3$  计算。

(二) 有序调整乡镇污水处理费标准。根据长江污水排放标准提升和污泥无害化处置要求, 逐步提高乡镇污水处理收费标准。已建成(接入)污水处理设施的乡镇, 应当从2020年起, 将污水处理收费标准调整至居民每吨不低于0.85元、非居民每吨不低于1.2元; 自2020年起, 当年建成(接入)污水处理设施的乡镇, 年内必须按照居民每吨不低于0.85元, 非居民每吨不低于1.2元开征污水处理费; 国家出台新政策后, 及时按照新政策调整乡镇污水收费标准。原则上, 县域内各乡镇的污水处理费征收标准应相对统一。

麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目(二期), 处理规模经营期第 1 年按 85%、第 2 年按 90%、第 3 年及以后按 95% 计算, 债券存续期内总收入 12321.99 万元, 项目各年度收入详见下表:

项目预期收入测算表

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	污水处理收入	12321.99	460.23	977.29	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58
	处理规模（m³/d）		29750.00	31500.00	33250.00	33250	33250	33250	33250	33250	33250
	处理单价（元/吨）		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
合计		12321.99	460.23	977.29	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58

续上表：

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	污水处理收入	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	514.38
	处理规模（m³/d）	33250	33250	33250	33250	33250
	处理单价（元/吨）	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
合计		1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	514.38

## （二）项目预期成本预测

根据本项目可行性研究报告并结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下：

### 1.经营成本

本项目经营成本主要包括工资及福利费、药剂费、燃料动力费、修理及维护费、污泥处理费、管理费用。具体分析如下：

#### （1）工资及福利费

项目共需新增相关工作人员 10 人。根据湖南省统计局数据，2022 年、2023 年湖南省城镇非私营单位就业人员水利、环境和公共设施管理业年人均工资分别为 66418 元和 66987 元，综合考虑，本项目职工薪酬按 6.7 万元/人/年计算。

岗位	平均工资	备注
2022 年湖南省城镇非私营单位就业人员（水利、环境和公共设施管理业）年人均工资	66418 元/年	来自湖南省统计局
2023 年湖南省城镇非私营单位就业人员（水利、环境和公共设施管理业）年人均工资	66987 元/年	来自湖南省统计局

#### （2）药剂费

污水处理主要添加药剂为 PAC、PAM 及次氯酸钠。参考已建成的同类型污水处理厂药剂用量，污水处理 PAC 用量按 0.08t/万 m<sup>3</sup>污水，PAM 用量按 2.5kg/万 m<sup>3</sup>污水，次氯酸钠 0.07t/万 m<sup>3</sup>污水。根据爱采购网的报价，PAC 单价为 0.16 万元/t，PAM 单价为 0.5 万元/t，次氯酸钠单价为 0.08 万元/t。

巩义市新奇化工厂
 

1年
 河南郑州

我要采购...

店铺首页

供应商品

店铺档案

联系我们

留言问价

聚合氯化铝pac 水处理用净水剂 粉末固体 废水脱色 沉淀絮凝剂

价格 **¥1600.00**  
 起订量 1吨起批  
 货源所属商家已经过真实性核验

发货地 河南 郑州  
 数量

获取底价

查看电话

在线咨询

QQ联系

问商家
 

沉淀絮凝剂产品特性？  
 产品的有效物质含量是多少？  
 产品的执行质量标准有没有介绍？

巩义市新奇化工厂
 

1年
 河南郑州

我要采购...

店铺首页

供应商品

店铺档案

联系我们

留言问价

新奇化工 阳离子 阴离子 聚丙烯酰胺PAM 污水处理药剂

价格 **¥4990.00**  
 起订量 1吨起批  
 货源所属商家已经过真实性核验

发货地 河南 郑州  
 数量

获取底价

查看电话

在线咨询

QQ联系

问商家
 

产品的有效物质含量有没有说明？  
 聚丙烯酰胺的目数有没有说明？  
 执行质量标准？

江西裕鑫化工产品有限公司
 

1年
 江西省南昌市

我要采购...

店铺首页

供应商品

店铺档案

联系我们

留言问价

水处理次氯酸钠 杀菌灭藻漂白 84原液 漂白水6-10%

价格 **¥800.00**  
 起订量 1吨起批  
 货源所属商家已经过真实性核验 5人想买

发货地 江西 南昌 · 距您较近 [立即咨询](#)  
 数量  [点击洽谈，获取最新优惠](#)

获取底价

查看电话

在线咨询

QQ联系

问商家
 

产品的有效物质含量是多少？  
 水处理次氯酸钠的水溶性怎么样？  
 产品的执行质量标准是什么样的？

### （3）污泥处置费

参考同类型的污水处理厂污泥产生量，项目污水污泥产生量按 0.7t/万 m<sup>3</sup>计算，运输距离暂定 30km，污泥运输费为 2.5 元/t/km 计算。

### （4）修理及维护费

根据《企业会计准则——固定资产》和《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），本项目修理及维护费按工程费用的 0.5%计取。

### （5）管理费用

项目管理费用主要包括办公经费、管理支出等费用；参考同类型项目经验，管理费用按经营收入的 2%计提。

## 2.相关税费

根据《财政部、国家税务总局关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》（财税〔2008〕156 号）规定，对污水处理费免征增值税。

按照上述测算，麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）在债券存续期内，预计成本支出 2073.43 万元。详见下表：

项目运营成本及税费测算表

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、运营成本	2073.43	71.42	156.44	159.45	159.45	159.45	159.45	159.45	159.45	159.45
工资及福利费		33.5	67	67	67	67	67	67	67	67
药剂费		10.67	22.59	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85
污泥处理费		2.37	6.04	6.71	6.71	6.71	6.71	6.71	6.71	6.71
修理及维护费		17.19	41.26	41.26	41.26	41.26	41.26	41.26	41.26	41.26
管理费用		7.69	19.55	20.63	20.63	20.63	20.63	20.63	20.63	20.63
二、增值税及附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合计	2073.43	90	214.44	217.45	217.45	217.45	217.45	217.45	217.45	217.45

续上表：

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、运营成本	159.45	159.45	159.45	159.45	91.62
工资及福利费	67	67	67	67	33.5
药剂费	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85
污泥处理费	6.71	6.71	6.71	6.71	3.35
修理及维护费	41.26	41.26	41.26	41.26	20.63
管理费用	20.63	20.63	20.63	20.63	10.29
二、增值税及附加	0	0	0	0	0
合计	217.45	217.45	217.45	217.45	120.62

## 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 12321.99 万元，预期总支出合计 2073.43 万元，项目净收益即可用于资金平衡的相关收益为 10,248.56 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）本次拟发行专项债券 1000.00 万元，未来拟发行专项债券 5000.00 万元，发行期限 15 年，根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 计算，预测利率为 2.22%。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。

综合考虑项目融资情况，麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还本金	期末本金 余额	当期偿还 利息	当期还本 付息合计
2025 年 7 月	0	1000	0	0	0	0
2025 年 9 月	0	5000	0	0	0	0
2026 年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2027 年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2028 年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2029 年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2030 年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2031 年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2032 年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2033 年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2034 年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2035 年	6000	0	0	6000	133.2	133.2

2036 年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2037 年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2038 年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2039 年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2040 年 7 月	6000	0	1000	5000	22.20	1022.20
2040 年 9 月	5000		5000	0	111.00	5111.00
合计		6000	6000		1998.00	7998.00

### （三）项目融资平衡情况

麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）偿债资金来源为污水处理收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 10,248.56 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	项目预计融资本息	相关收益对融资本息的覆盖倍数
麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）	10,248.56	6000.00	7998.00	1.28

麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）融资平衡情况已经通过北京鸿税会计师事务所(普通合伙)评估。

### （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	1.13	1.28	1.44
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.28	1.26

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 1.13，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 1.26，仍能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### **（五）现金流模拟分析**

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

## 项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	29237.26	8782.00	725.33	470.23	977.29	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58
1.1	资本金	3517	2782.00	725.33	10.00								
1.2	债券资金流入	6000.00	6000.00										
1.3	运营收入	12321.99			460.23	977.29	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58
1.4	回收固定资产 余值	0.00											
1.5	流动资金回收	0.00											
2	现金流出	22783.53	8782.00	725.33	225.00	349.44	352.45	352.45	352.45	352.45	352.45	352.45	352.45
2.1	建设投资	9517	8782.00	725.33	10.00								
2.2	运营成本	2073.43			71.42	156.44	159.45	159.45	159.45	159.45	159.45	159.45	159.45
2.3	税金及附加	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	运营期利息	1998			133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20
2.5	债券本金	6000.00											
3	净现金流量	6453.73	0.00	0.00	235.23	627.85	679.13	679.13	679.13	679.13	679.13	679.13	679.13
4	累计净现金流量		0.00	0.00	235.23	863.08	1542.21	2221.34	2900.47	3579.6	4258.73	4937.86	5616.99

续上表:

序号	项目	运营期				
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	现金流入	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	514.38
1.1	资本金					
1.2	债券资金流入					
1.3	运营收入	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	514.38
1.4	回收固定资产余值					
1.5	流动资金回收					
2	现金流出	352.45	352.45	352.45	352.45	255.62
2.1	建设投资					
2.2	运营成本	159.45	159.45	159.45	159.45	91.62
2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	运营期利息	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20
2.5	债券本金					6000.00
3	净现金流量	679.13	679.13	679.13	679.13	-6133.20
4	累计净现金流量	6296.12	6975.25	7654.38	8333.51	2457.27

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

## **六、潜在风险评估**

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

### **1.社会稳定风险**

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

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

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

#### **(1) 项目合法性、合理性及可行性质疑的风险**

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

### （2）对运行期环境影响不适应的风险

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

### （3）其他因素引起的风险

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

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

## 2.工程建设风险

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

应对措施：对于工程自然条件风险，项目建设开始前，应按基建项目程序进行规范的地质勘察、灾害评估、水土条件评价等，根据评价结论采取必要的防范措施，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于外部条件风险，地方政府应做好各配套项目的协调工作，制定应对外部条件发生意外事故的预案，规避因外部条件发生意外带来的风险；对于政策和管理风险，湖南各级政府已把各地市基础设施建设工作放在重要和突出的位置，深度学习和把控项目各环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的

项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

### 3.项目收益与预期存在差异风险

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

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

## 七、还款保障措施

1.根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔1998〕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〔1998〕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〔1998〕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**

本项目的主管部门是麻阳苗族自治县住房和城乡建设局。

项目主管部门将负责按照本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行债券项目库，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，做好债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好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《麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 7 月 16 日

新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目  
预期收益与融资平衡方案

新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目拟发行社会事业专项债券 5000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目	2025 年湖南省政府专项债券（十九期）	5000.00	30 年	新晃侗族自治县民政局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

新晃侗族自治县隶属湖南省怀化市，位于湖南省最西部，南、西、北三面楔入贵州，是湖南通往大西南的交通要道，素有“湘黔通衢”“滇黔咽喉”之称。湘黔铁路、320国道、242国道贯穿县境，沪昆高速公路、沪昆高铁过境新晃。全县总面积1502平方公里，辖9镇2乡，总人口25.09万，其中少数民族人口占86.7%，侗族占80.13%。

2024年，实现地区生产总值100.91亿元，增长6.0%。从三次产业看，第一产业增加值13.76亿元，增长3.8%；第二产业增加值31.42亿元，增长8.4%；第三产业增加值55.73亿元，增长5.2%。按常住人口计算，人均地区生产总值为47363元。三次产业结构由上年的13.9:30.7:55.4调整为13.6:31.2:55.2。

2024年，全县财政总收入29.44亿元，同比下降8.83%。主要构成：地方一般预算收入3.77亿元，同比增长1.59%。其中税收收入2.8亿元，同比增长1.71%，非税收入0.98万元，同比增长1.22%。财政总支出29.44亿元，同比下降8.83%，其中一般公共预算支出26.12亿元，同比下降4.22%。一般公共预算支出中教育支出为5.7亿元，同比增长7.36%，农林水事务、医疗卫生、社会保障和就业支出分别为6.30亿元、1.83亿元和4.72亿元，同比增速0.14%、-0.05%和-25.95%。

新晃侗族自治县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	90.72	92.74	100.91
居民人均可支配收入（元）	17562	18762	20105
一般公共预算收入	5.89	3.71	3.77
政府性基金收入	5.57	4.54	1.71
其中：国有土地出让收入	5.11	1.78	1.03
政府性基金支出	8.58	7.25	5.64
其中：国有土地出让支出	3.89	1.09	1.12

注：数据来源于新晃侗族自治县 2022-2024 年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
新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目	本项目位于新晃县晃州镇，项目总用地面积 12052.56 m²（约 18.08 亩），项目总投资为 7500.00 万元，项目建设工期 24 个月，计划 2025 年 5 月开工。	本项目新建总建筑面积 15000.00m'，计容建筑面积 13000m'，容积率 1.08，建筑密度 35%，绿地率 25%，配套床位 300 张，停车位 52 个。具体建设内容为新建 2 栋 6 层的老年人养护服务中心 13000m'、地下室 2000m'以及室外活动场地等相关配套设施。	新晃侗族自治县民政局	1、新晃侗族自治县发展和改革委员会《关于新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目可行性研究报告的批复》（晃发改审【2023】036 号） 2、新晃侗族自治县发展和改革委员会《关于新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目可行性研究报告变更的批复》（晃发改审【2024】120 号）

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
				3、新晃侗族自治县住房和城乡建设局《关于新晃侗族自治县老年人养护服务中心初步设计的批复》（晃建初设审【2024】7号  4、新晃侗族自治县发展和改革局《关于新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目初步设计概算的批复》（晃发改审【2024】85号

新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

1、经济影响分析

新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目项目旨在提供专业、细致地照顾，改善老年人的健康状况和精神状态。

该项目建成后，将为新晃侗族自治县的老年人提供长期的供养服务。

### （1）费用效益或效果分析

建设期费用效益：项目建设期为 2 年，需要投入大量的人力、物力和财力资源，但同时也将产生一定的经济效益，如缩短建设周期、降低建设成本等。

运营期费用效益：项目运营期每年可以为新晃侗族自治县的老年人提供长期的供养服务，节省了社会资源，提高了老年人的生活质量。

### （2）对宏观经济、产业经济、区域经济等的影响

宏观影响：项目的建设将为新晃侗族自治县的老年人提供长期的供养服务，有助于减轻社会负担，提高老年人的生活质量，

产业影响：项目的建设将促进医疗、养老等产业的发展，提高相关产业的竞争力和市场占有率。

区域影响：项目的建设将促进新晃侗族自治县的经济发展，提高区域的知名度和影响力。

### （3）经济合理性评价

根据上述分析，新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目具有明显的经济外部效应，可以为新晃侗族自治县的老年人提供长期的供养服务，节省了社会资源，提高了老年人的生活质量。因此，该项目具有经济合理性。

## 2、社会影响分析

通过社会调查和公众参与，识别项目主要社会影响因素和主要利益相关者，分析不同目标群体的诉求及其对项目的支持程度，评价项目采取以工代赈等方式在带动当地就业、促进技能提升等方面的预期成效，以及促进员工发展、社区发展和社会发展等方面的社会责任，提出减缓负面社会影响的措施或方案。

本章采用利益群体分析法对该项目进行社会评价。利益群体是指与项目有直接或间接的利害关系，对项目的成功与否有直接或间接影响的所有有关各方，如项目的收益人、受害人与项目有关的政府组织和非政府组织等。利益群体分析法首先要确定项目利益群体一览表，然后评估利益群体对项目成功所起的重要作用并根据项目目标对其重要性做出评价，最后提出实施过程中对各利益群体应采取的步骤。

### （1）社会效益分析

本项目为社会服务兜底工程，符合《怀化市人民政府办公室关于推进养老服务高质量发展的实施意见》（怀政办发〔2021〕17号）的相关要求：项目的建设，有利于改善老年人养护服务中心基础设施条件，提升新晃县老龄人员供养服务能力；有利于保障基本养老服务，促进养老服务体系建设和完善；有利于老龄人员供养服务设施整合为老年人养护服务中心，提升当地养老服务水平；项目具有良好的社会效益。

项目的建设有利于落实《怀化市人民政府办公室关于推进养老服务高质量发展的实施意见》（怀政办发（2021）17号），保障基本养老服务，建设老年人养护服务体系。

《怀化市人民政府办公室关于推进养老服务高质量发展的实施意见》（怀政办发（2021）17号），要求大部分的老龄人员供养服务设施条件得到改善，功能更加健全，服务更加专业。大多数条件适宜的老龄人员供养服务设施，整合为老年人养护服务中心。本项目将县城区老龄供养人员、低保家庭中无人监护或监护人无监护能力且不符合敬老院供养条件的失能半失能对象等，将其供养服务设施建设作为重点支持方向，要求强化公办养老机构兜底功能，保障基本养老服务；并且重点支持将供养服务设施整合为老年人养护服务中心的项目。

本项目建成后供养床位将达到 300 张，成为新县的老年人养护服务中心。本项目的建设有利于落实《怀化市人民政府办公室关于推进养老服务高质量发展的实施意见》（怀政办发（2021）17号），保障基本养老服务，建设老年人养护服务体系。

## （2）社会评价结论

综合来看，项目是一项对项目区及相关区域经济社会发展，尤其是养老事业的发展有较大促进作用的工程，项目的建设符合城市发展规划和产业发展规划的要求，项目建设方

案注重自然环境保护和社会环境的适应，项目建设具有较好的社会效益。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目建设的合规性**

该项目已经办理立项、初步设计、初步概算等的批复，正在办理勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作。

#### **2、项目成熟度**

项目前期工作充分，项目已完成招标工作，计划于 2025 年正式开工建设，项目成熟度较高。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目拟发行专项债 5000.00 万元，项目属于专项债的社会事业领域，债券投资方向正确。通过测算，项目能够满足还本付息的要求。同时本项目资金来源渠道、筹措程序合规，财权与事权匹配，投入渠道及方式合理，筹资还款风险可控，满足筹资合规性要求，本项目债券资金需求合理。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。

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。

(六) 项目存续期

本项目主要结构为钢结构及钢筋混凝土框架结构，参考全国范围内已发行同类型可比项目存续期，使用年限不低于50年，不短于债券存续期。

(七) 项目绩效目标

项目名称		新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目			
主管部门及编码		新晃侗族自治县民政局			
项目实施单位		新晃侗族自治县民政局	项目负责人		联系电话
项目资金		资金总额：7500.00 万元			
		一、专项债券金：5000.00 万元			
		二、其他资金：2500.00 万元			
项目实施进度计划		项目实施内容		开始时间	完成时间
		本项目新建总建筑面积 15000.00m’，容积率 1.08，建筑密度 35%，绿地率 25%，配套床位 300 张，停车位 52 个。具体建设内容为新建 2 栋 6 层的老年人养护服务中心 13000m'地下室 2000m'以及室外活动场地等相关配套设施。		2025.05	2027.04
项目绩效目标		本项目主要承担本县城区老年人的收养、医疗、护理、康复等工作，为全面落实上述项目功能定位，加强老年人服务设施建设，提高集中供养能力和管理水平，改善供养对象居住环境和生活条件;提高社会保障水平，促进城乡社会和谐发展;解决特定服务对象供养现状和存在的突出问题，提高供养能力和服务水平。			
年度绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	总用地面积	12052.56 m²	12052.56 m²
			总建筑面积	1.5 万 m²	1.5 万 m²
			护理床位	300 张	300 张
		质量指标	建设标准	《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）	《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）
		时效指标	项目建设工期	2025.05-2027.04	2025.05-2027.04
		成本指标	项目总投资	7500.00	7500.00
	效益指标	经济效益指标	30 年内产生的收入	31431.34	31431.34
		社会效益指标	促进了养老产业的发展	长期有效	长期有效
			带动相关产业的发展	长期有效	长期有效

			改善本地基础设施和公共服务	长期有效	长期有效
			带动就业发展	长期有效	长期有效
		生态效益指标	改善区域环境	长期有效	长期有效
		可待续影响指标	改善区域医养条件	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意指标	社会公众满意度	≥98%	≥98%
			居民满意度	≥98%	≥98%

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）项目投资估算

（1）《湖南省建设工程计价办法》《湖南省建设工程消耗量标准》湘建价[2020]56号；《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）；

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

（3）湘建价建〔2024〕20号《关于发布2024年湖南省建设工程人工费指数的通知》；

（4）[2000]湘价房字第95号关于转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知及国家计委计价格〔1999〕1283号关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知；

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

（6）湘勘设协字[2023]08号关于发布《湖南省工程勘察设计收费指导标准（试行）》的通知；

（5）《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号；

（6）中国勘察设计协会文件《设计收费参考标准》（中设协字[2016]89 号）；

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

（8）湖南省发展和改革委员会《关于我省公共资源交易服务收费的通知》湘发改价费规〔2024〕292 号；

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

（10）建设单位管理费参照财建[2016]504 号文；

（11）基本预备费按工程费用和其他工程费用之和扣除征地拆迁成本的 5%计取，涨价预备费按工程费用和其他工程费用之和扣除征地拆迁成本的 3%计取；

（12）申请政府专项债 5000.00 万元，一年发放，利率按 4.0%测算；

（13）类似工程技术经济指标。

本项目总投资为 7500.00 万元，其中工程费用 5851.59 万元，工程建设其他费用 1146.42 万元，工程预备费 501.99 万元。详见下表。

项目投资估算表

序号	工程项目名称	估算金额（万元）				经济指标			备注
		建筑工程	设备购置及安装工程	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	工程费用	4225.04	1626.55	0.00	5851.59				
1	建筑工程	3923.00	0.00	0.00	3923.00	m²	15000.00		
1.1	老年人养护服务中心	3263.00	0.00	0.00	3263.00	m²	13000.00	2510.00	
1.2	地下室	660.00	0.00	0.00	660.00	m²	2000.00	3300.00	
2	设备及安装工程	0.00	1500.00	0.00	1500.00				
2.1	供配电及照明系统		180.00		180.00	m²	15000.00	120.00	
2.2	给排水工程		120.00		120.00	m²	15000.00	80.00	
2.3	消防系统		90.00		90.00	m²	15000.00	60.00	
2.4	网络、通信		30.00		30.00	m²	15000.00	20.00	
2.5	暖通工程		273.00		273.00	m²	13000.00	210.00	
2.6	100KW 柴油发电机组		8.00		8.00	项	1.00	80000.00	
2.7	空气源+太阳能热水系统		60.00		60.00	项	1.00	600000.00	
2.8	生活家具		600.00		600.00	套	300.00	20000.00	含办公家具
2.9	养老设备设施		139.00		139.00	项	1.00	1390000.00	
3	总图及室外附属工程	302.04	126.55	0.00	428.59				
3.1	土石方工程	180.78			180.78	m³	36156.68	50.00	

序号	工程项目名称	估算金额（万元）				经济指标			备注
		建筑工程	设备购置及安装工程	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
3.2	室外活动场地	39.90			39.90	m²	1050.00	380.00	含 52 个停车位
3.3	道路	81.35			81.35	m²	1807.88	450.00	
3.4	绿化		126.55		126.55	m²	3615.77	350.00	
二	工程建设其他费用			1146.42	1146.42				
1	征地拆迁成本			723.15	723.15	亩	18.08	40.00	
2	报建费			78.00	78.00	m²	13000.00	60.00	
3	建设单位管理费			55.66	55.66				
4	前期工作咨询费			19.01	19.01				
5	工程勘测费			32.33	32.33				
6	工程设计费			103.69	103.69				
7	工程监理费			85.97	85.97				
8	招标代理费			14.12	14.12				
9	清单及招标控制价编制费			23.41	23.41				
10	环境影响评价费			4.00	4.00				
11	工程保险费			7.08	7.08				
三	预备费			501.99	501.99				
1	基本预备费			313.74	313.74				（一+二-征地拆迁成本）*5%
2	涨价预备费			188.25	188.25				（一+二-征地拆迁成本）*3%

序号	工程项目名称	估算金额（万元）				经济指标			备注
		建筑工程	设备购置及安装工程	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
四	静态投资	4225.04	1626.55	1648.41	7500.00				
五	建设期利息			0.00	0.00				
六	项目总投资	4225.04	1626.55	1648.41	7500.00				

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

新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目总投资7500.00万元，2025年投入金额6600.00万元，投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年
新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目	7500.00	6600.00	900.00

2025 年，新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目月度投资计划如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目	月度	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月
新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目	投资金额				2000.00	2000.00
	其中：专项债券金额				2000.00	2000.00
	月度	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	1000.00	600.00	500.00	500.00	6600.00
	其中：专项债券金额	1000.00				5000.00

（二）资金筹措方案

新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目资金来源主要为资本金 2500.00 万元、政府专项债券资金 5000.00 万元。项目总投资 7500.00 万元，其中：用于项目支出的资本金 2500.00 万元，占投资总额的 33.33%；拟申请发行政府专项债券资金 5000.00 万元，占投资总额的 66.67%。

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	
新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目	7500.00	2500.00	无	5000.00	无	无	无	无	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测

本项目收益主要来源于护理收入。

（1）需求分析

1、新晃县人口年龄构成

根据第七次全国人口普查数据显示，新晃侗族自治县常住人口为 220775 人，男性人口占比 53.32%，女性人口占比 46.68%，年龄结构中 0-14 岁人口为 44507 人，占比 20.16%；15-59 岁人口为 127222 人，占比 57.63%；60 岁以上人口为 49046 人，占比 22.22%，其中 65 岁以上人口为 36601 人，占比 16.58%。65 岁及以上老年人口比重超过 7%，已进入老龄化。

全县人口年龄构成

年龄	人口数（人）	比重（%）
总计	220775	100.00%
0-14 岁	44507	20.16%
15-59 岁	127222	57.63%
60 岁及以上	49046	22.22%
其中：65 岁及以上	36601	16.58%

## 2、新晃县现有养老机构

目前，新晃县初步建立了以居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的多层次养老服务体系。据统计，截至 2025 年 3 月，全县共有养老服务机构 7 家，养老床位数 681 张。新晃县大部分养老院规模较小，且仅能提供基础护理，无法为老年人提供精神层面的活动，无法适应目前市场需求。

新晃县现有养老机构情况

名称	床位数（张）	人数（人）
鱼市养老院	164	103
中寨养老院	76	67
扶罗养老院	73	57
福利院（晃州）	102	83
凉伞养老院	68	58
良子服务中心	50	35
中医养老中心	148	140
合计	681	543

根据《怀化市人民政府关于推进医养融合加快健康养老服务业发展的实施意见》（怀政发〔2019〕2 号），要求实现养老床位数达每千名老年人 35 张以上，护理型床位占养老床位 35%以上。根据七普统计资料，新晃侗族自治县常住人口中 60 岁及以上人口为 49,046.00 人，占 22.22%。按每千名老年人 35 张床位数保守估计，需要床位数约 1,717.00 张，但新晃县现有养老床位数仅 681.00 张，无法满足要求。本项目建成后，预计可新增总床位数 300 床，将有效缓解当前养

老床位紧张的局面，为更多老年人提供优质的养老照护服务。



护理收入

根据湖南省发展和改革委员会和湖南省民政厅发布的《关于规范养老机构服务收费促进养老服务业健康发展的实施意见》（湘发改价费（2018）440号），民办养老机构服务收费标准由市场形成：民办营利性养老机构服务收费项目和标准均由经营者自主确定，政府有关部门不得进行不当干预；民办非营利性养老机构服务收费标准由经营者合理确定，政府有关部门可结合对非营利机构监管需要对财务收支状况、收费项目和调价频次进行必要监督。故本项目收费主要依据市场调研价格确定。

本项目建设规模较大，配套休闲服务设施齐全，院内医疗设备齐全，可以极大的方便复健就医，这些优势极大的提高了本项目养老床位含金量，本项目设置自理型床位、介护型床位、特护型床位3个等级，其中自理型床位90床，对应完全能自理老人；介护型床位90床，对应半自理老人；特护型床位120床，对应完全丧失自理能力老人。根据追年

网查询及实地问询，怀化市类似养老机构收费价格范围床位费在 1,500.00~4,500.00 元/床/月之间（包含床位费、护理费、伙食费）。保守估计，项目床位费收费价格按自理型床位 1,450.00 元/床/月、介护型床位 2,200.00 元/床/月、特护型床位 3,500.00 元/床/月计，根据谨慎性原则，起始护理率为 70.00%，考虑到物价上涨因素和人口老龄化增加的情况，拟按 1.00%的收入增幅比例测算。

因此，预计债券存续期内的护理总收入为 20,200.89 万元。

项目周边县市医养机构床位费收费价格信息表

医养机构名称	位置	配备床位（床）	床位费（元/床/月）
麻阳苗族自治县锦和镇敬老院	怀化市麻阳苗族自治县	100-200	2500-3880
洪江市桑逸医养中心	怀化市洪江市	300-500	2000-4000
沅陵县社会福利院	怀化市沅陵县	500-100	1500-4500
平均收费价格			2000-4127

类似养老中心价格信息佐证表

截图	网址
----	----



追年网

一站式养老服务平台

网站首页

找养老院

百科问答

养老政策

健康养生

行业观察

机构

您当前位置: 首页 > 怀化养老院 > 麻阳县养老院 > 麻阳苗族自治县锦和镇敬老院详情

麻阳苗族自治县锦和镇敬老院

基础概况

价格:	2500-3880元/月	床位:	100-200张
类型:	养老院	地区:	湖南/怀化/麻阳县
咨询电话:	400-8778562	机构名称:	麻阳苗族自治县锦和镇敬老院
机构地址	湖南省怀化市麻阳苗族自治县锦和镇西街进站路		

机构简介

锦和敬老院离渝怀铁路麻阳火车站0.5公里, 离镇政府1公里, 位于锦和进站路旁, 是一所高标准农村敬老院。

该院始建于2006年5月, 占地面积15亩, 其中活动场地2亩, 菜园占地5亩, 养殖场占地0.5亩, 敬老院建筑面积1250平方米。

<https://www.zhuinw.com/house/8139.html>



追年网

一站式养老服务平台

网站首页

找养老院

百科问答

养老政策

健康养生

行业观察

机构

您当前位置: 首页 > 怀化养老院 > 洪江市养老院 > 洪江市桑逸医养中心详情

洪江市桑逸医养中心

基础概况

价格:	2000-4000元/月	床位:	300-500张
类型:	养老院	地区:	湖南/怀化/洪江市
咨询电话:	400-8778562	机构名称:	洪江市桑逸医养中心
机构地址	湖南省怀化市洪江市黔城镇市人民医院后二栋		

机构简介

洪江市桑逸医养结合养老有限公司是洪江市人民政府招商、民营资本投资, 采用PPP模式为洪江市市民健康养老提供保障的一家专为老年人提供服务的养老公司。

本公司地处洪江市黔城镇龙标路与玉壶路交汇处, 距209国道500米, 包茂高速1.5公里, 沪昆高速25公里左右。

本公司占地面积20亩, 建筑面积13868平方米, 分为前后两栋联通楼, 共有房间281间, 其中套房68套, 单间213间, 床位350个; 房间内空调、电视、热水器等设施一应俱全。

<https://www.zhuinw.com/house/8140.html>



[网站首页](#)
[找养老院](#)
[百科问答](#)
[养老政策](#)
[健康养生](#)
[行业观察](#)
[机构](#)

您当前位置: 首页 > 怀化养老院 > 沅陵县养老院 > 沅陵县社会福利院详情

### 沅陵县社会福利院

**基础概况**

价格:	1500-4500元/月	床位:	500-1000张
类型:	养老院	地区:	湖南/怀化/沅陵县
咨询电话:	400-8778562	机构名称:	沅陵县社会福利院
机构地址	湖南省怀化市沅陵县二中往哈尔街方向北100米左转		

<https://www.zhuinw.com/house/8142.html>

本项目床位费收费价格表

序号	护理等级	收费价格（元/床/月）	护理对象
1	自理型床位	1450.00	能独立完成正常各项生活劳务
2	介护型床位	2200.00	只能独立完成部分正常生活劳务
3	特护型床位	3500.00	言行不能自控及大小便需协助

本项目养老机构护理服务分级

服务类别	服务对象	服务内容	床位数（床）
自理型床位	老人神智清醒，身体健康，能自主生活，自由行动，不需要任何帮助	1、给予亲情式问候； 2、提供膳食保障； 3、享有医疗服务； 4、根据爱好开展文娱活动； 5、自由使用各种健身器材； 6、持牌可以请假外出或回家； 7、打扫房间卫生 1 次/天； 8、清洗床上用品 1 次/月； 9、清洗外衣春冬季 1 次/周； 10、清洗外衣夏秋季 2 次/周	90
介护型床位	老人身体弱，或有残障，行走比较吃力，或不能行走，可能需要喂饭，大、小便可能不能自控	1、包括基本护理服务内容； 2、送饭到房间； 3、协助洗头、洗脸、漱口、洗脚；协助洗澡或擦身 1-2 次/月； 4、帮助清洗餐具或喂饭喂水； 5、协助穿衣、脱衣； 6、帮助清理床铺； 7、帮助剪指甲 8、帮助大、小便； 9、帮助在院内就医。	90
特护型床位	老人病重，卧床不起，不能交流和沟通	1、包括半护理服务内容 2、增加新的服务内容：视天气情况推送老人户外活动；陪老人聊天，给予精神安慰；	120

服务类别	服务对象	服务内容	床位数（床）
合计			300

综上，预计债券存续期内总收入为 20,200.89 万元，具体情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	护理收入	20,200.89	628.74	635.03	641.38	647.79	654.27	660.81	667.42	674.09	680.83	687.64
	合计	0,200.89	628.74	635.03	641.38	647.79	654.27	660.81	667.42	674.09	680.83	687.64

续上表：项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	护理收入	20,200.89	694.52	701.47	708.48	715.56	722.72	729.95	737.25	744.62	752.07	759.59
	合计	20,200.89	694.52	701.47	708.48	715.56	722.72	729.95	737.25	744.62	752.07	759.59

续上表：项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年及以后
1	护理收入	20,200.89	767.19	774.86	782.61	790.44	798.34	806.32	814.38	822.52	
	合计	20,200.89	767.19	774.86	782.61	790.44	798.34	806.32	814.38	822.52	

（二）项目预期成本预测

本项目的主要成本包括职工薪酬、管理费用、外购原材料、燃料及动力费用、维修费用、税金及附加等。

1、职工薪酬：项目建成后预计需要 23.00 人，根据 2024 年湖南省城镇私营单位(卫生和社会工作)就业人员年平均工资为 68,951.00 元，考虑到福利等各项费用人均工资福利暂按 7.50 万元/年/人计算，以后逐年递增 1.00%；

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

单位：元、%		
行 业	2024年	增长
总 计	60537	0.4
农、林、牧、渔业	47912	6.2
采矿业	68021	0.1
制造业	64023	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	-2.4
建筑业	59972	0.2
批发和零售业	56724	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	3.3
住宿和餐饮业	49891	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	1.0
金融业	88951	5.2
房地产业	52601	-0.7
租赁和商务服务业	59609	4.3
科学研究和技术服务业	66552	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	2.4
教育	53415	1.8
卫生和社会工作	68951	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	0.8
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：湖南省统计局  
发布：2025-07-01

2、管理费用：拟按经营性收入的 2.00%计算；

- 3、外购原材料：拟按经营性收入的 6.00%计算；
- 4、燃料及动力费用：拟按经营性收入的 3.00%计算；
- 5、维修费用：拟按经营性收入的 2.00%计算；
- 6、税金及附加：拟按经营性收入的 8.00%计算；

综上，预计债券存续期内总成本为 9,784.51 万元，具体情况如下：

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	职工薪酬	172.5	174.23	175.97	177.73	179.51	181.31	183.12	184.95	186.8	188.67
2	管理费用	12.57	12.7	12.83	12.96	13.09	13.22	13.35	13.48	13.62	13.75
3	外购原材料	37.72	38.1	38.48	38.87	39.26	39.65	40.05	40.45	40.85	41.26
4	燃料及动力费用	18.86	19.05	19.24	19.43	19.63	19.82	20.02	20.22	20.42	20.63
5	维修费用	12.57	12.7	12.83	12.96	13.09	13.22	13.35	13.48	13.62	13.75
6	税金及附加	50.3	50.8	51.31	51.82	52.34	52.86	53.39	53.93	54.47	55.01
	合计	304.52	307.58	310.66	313.77	316.92	320.08	323.28	326.51	329.78	333.07

续上表：项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	职工薪酬	190.56	192.47	194.39	196.33	198.29	200.27	202.27	204.29	206.33	208.39
2	管理费用	13.89	14.03	14.17	14.31	14.45	14.6	14.75	14.89	15.04	15.19
3	外购原材料	41.67	42.09	42.51	42.93	43.36	43.8	44.24	44.68	45.12	45.58
4	燃料及动力费用	20.84	21.04	21.25	21.47	21.68	21.9	22.12	22.34	22.56	22.79
5	维修费用	13.89	14.03	14.17	14.31	14.45	14.6	14.75	14.89	15.04	15.19
6	税金及附加	55.56	56.12	56.68	57.24	57.82	58.4	58.98	59.57	60.17	60.77

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	合计	336.41	339.78	343.17	346.59	350.05	353.57	357.11	360.66	364.26	367.91

续上表：项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年及以后	合计
1	职工薪酬	210.47	212.57	214.7	216.85	219.02	221.21	223.42	225.65		5,542.27
2	管理费用	15.34	15.5	15.65	15.81	15.97	16.13	16.29	16.45		404.03
3	外购原材料	46.03	46.49	46.96	47.43	47.9	48.38	48.86	49.35		1,212.07
4	燃料及动力费用	23.02	23.25	23.48	23.71	23.95	24.19	24.43	24.68		606.02
5	维修费用	15.34	15.5	15.65	15.81	15.97	16.13	16.29	16.45		404.03
6	税金及附加	61.38	61.99	62.61	63.24	63.87	64.51	65.15	65.8		1,616.09
	合计	371.58	375.3	379.05	382.85	386.68	390.55	394.44	398.38		9,784.51

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目预期总收入 20,200.89 万元，预期运营成本 9,784.51 万元，项目净收益 10,416.38 万元。

（二）项目融资还本付息情况

新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目本次拟申请政府专项债券 5000.00 万元。根据最新一期相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次 30 年期债券预测利率为 2.23%，债券偿付方式为每半年付息一次，分期还本，建设期债券利息由财政统筹安排。

新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿	期末本金 余额	当年偿还	当年还本 付息合计
2025 年 7 月		5,000.00		5,000.00		0
2026 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2027 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2028 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2029 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2030 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2031 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2032 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2033 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2034 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2035 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2036 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2037 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5

2038 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2039 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2040 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2041 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2042 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2043 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2044 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2045 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2046 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2047 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2048 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2049 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2050 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2051 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2052 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2053 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2054 年	5,000.00			5,000.00	111.5	111.5
2055 年	5,000.00		5,000.00	0.00	111.5	5111.5
合计		5,000.00	5,000.00		3,345.00	8,345.00

### (三) 项目融资平衡情况

新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目偿债资金来源为运营收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 10,416.38 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目	10,416.38	5000.00	8,345.00	1.25

同时，新晃侗族自治县老年人养护服务中心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	1.01	1.25	1.49
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.25	1.13

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 1.01，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 1.13，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### （五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年付息，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：

现金流量预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
资本金流入		1,600.00	900.00								
其他融资流入											
债券资金流入		5,000.00									
护理收入				628.74	635.03	641.38	647.79	654.27	660.81	667.42	674.09
现金流入总额		6,600.00	900.00	628.74	635.03	641.38	647.79	654.27	660.81	667.42	674.09
现金流出											
建设资金流出		6,600.00	900.00								
职工薪酬				172.50	174.23	175.97	177.73	179.51	181.31	183.12	184.95
管理费用				12.57	12.70	12.83	12.96	13.09	13.22	13.35	13.48
外购原材料				37.72	38.10	38.48	38.87	39.26	39.65	40.05	40.45
燃料及动力费用				18.86	19.05	19.24	19.43	19.63	19.82	20.02	20.22
维修费用				12.57	12.70	12.83	12.96	13.09	13.22	13.35	13.48
税金及附加				50.30	50.80	51.31	51.82	52.34	52.86	53.39	53.93
债券还本付息			111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50
其他融资还本付息											
现金流出总额		6,600.00	1,011.50	416.02	419.08	422.16	425.27	428.42	431.58	434.78	438.01
当年项目现金净流入			-111.50	212.72	215.95	219.22	222.52	225.85	229.23	232.64	236.08
期末项目累计现金结存额			-111.50	101.22	317.17	536.39	758.91	984.76	1,213.99	1,446.63	1,682.71

现金流量预测表（续）

单位：人民币万元

年份	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											
资本金流入											
其他融资流入											
债券资金流入											
护理收入	680.83	687.64	694.52	701.47	708.48	715.56	722.72	729.95	737.25	744.62	752.07
现金流入总额	680.83	687.64	694.52	701.47	708.48	715.56	722.72	729.95	737.25	744.62	752.07
现金流出											
建设资金流出											
职工薪酬	186.80	188.67	190.56	192.47	194.39	196.33	198.29	200.27	202.27	204.29	206.33
管理费用	13.62	13.75	13.89	14.03	14.17	14.31	14.45	14.60	14.75	14.89	15.04
外购原材料	40.85	41.26	41.67	42.09	42.51	42.93	43.36	43.80	44.24	44.68	45.12
燃料及动力费用	20.42	20.63	20.84	21.04	21.25	21.47	21.68	21.90	22.12	22.34	22.56
维修费用	13.62	13.75	13.89	14.03	14.17	14.31	14.45	14.60	14.75	14.89	15.04
税金及附加	54.47	55.01	55.56	56.12	56.68	57.24	57.82	58.40	58.98	59.57	60.17
债券还本付息	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50
其他融资还本付息											
现金流出总额	441.28	444.57	447.91	451.28	454.67	458.09	461.55	465.07	468.61	472.16	475.76
当年项目现金净流入	239.55	243.07	246.61	250.19	253.81	257.47	261.17	264.88	268.64	272.46	276.31
期末项目累计现金结存额	1,922.26	2,165.33	2,411.94	2,662.13	2,915.94	3,173.41	3,434.58	3,699.46	3,968.10	4,240.56	4,516.87

## 现金流量预测表（续）

单位：人民币万元

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
现金流入										
资本金流入										
其他融资流入										
债券资金流入										
护理收入	759.59	767.19	774.86	782.61	790.44	798.34	806.32	814.38	822.52	
现金流入总额	759.59	767.19	774.86	782.61	790.44	798.34	806.32	814.38	822.52	-
现金流出										
建设资金流出										
职工薪酬	208.39	210.47	212.57	214.70	216.85	219.02	221.21	223.42	225.65	
管理费用	15.19	15.34	15.50	15.65	15.81	15.97	16.13	16.29	16.45	
外购原材料	45.58	46.03	46.49	46.96	47.43	47.90	48.38	48.86	49.35	
燃料及动力费用	22.79	23.02	23.25	23.48	23.71	23.95	24.19	24.43	24.68	
维修费用	15.19	15.34	15.50	15.65	15.81	15.97	16.13	16.29	16.45	
税金及附加	60.77	61.38	61.99	62.61	63.24	63.87	64.51	65.15	65.80	
债券还本付息	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	5,111.50
其他融资还本付息										
现金流出总额	479.41	483.08	486.80	490.55	494.35	498.18	502.05	505.94	509.88	5,111.50
当年项目现金净流入	280.18	284.11	288.06	292.06	296.09	300.16	304.27	308.44	312.64	-5,111.50
期末项目累计现金结存额	4,797.05	5,081.16	5,369.22	5,661.28	5,957.37	6,257.53	6,561.80	6,870.24	7,182.88	2,071.38

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

## **六、潜在风险评估**

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

### **（一）社会稳定风险**

风险描述：该类风险具体表现为项目实施产生的环境污染、噪音等对相关利益群体生活就业等方面造成影响。若项目建设期间管理不到位，未妥善采取相应防范措施，项目当地原居民、单位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：对项目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，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。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，依法公开项目信息，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村组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：该类风险具体表现为工程自然条件风险、资金风险、外部条件风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程自然条件风险是指工程的地质、水文及其它自然条件在工程实施中发生重大变化，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；外部条件风险是指交通运输、供水、供电、排污、电信等外部条件发生重大变化，致使项目建设受到重大影响带来的风险；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

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

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

### （三）项目收益与预期存在差异风险

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

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

## **七、还款保障措施**

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉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新晃侗族自治县民政局。

主管部门负责按照社会事业专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和

融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（本页无正文，为《新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页》



新晃侗族自治县财政局



新晃侗族自治县民政局

2025 年 7 月 15 日

怀化市麻阳苗族自治县 2025 年专项债券  
麻阳县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目  
预期收益与融资平衡方案

麻阳县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目本次  
拟发行专项债券 3000.00 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
麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（十九期）	3000.00	30年	麻阳苗族自治县住房和城乡建设局

# 一、项目概况

## (一) 区域介绍

麻阳县隶属湖南省怀化市，位于湖南省西部、怀化市北部，东与辰溪县相连，南与鹤城区、芷江侗族自治县接壤，西与贵州省铜仁市碧江区交界，北与湘西土家族苗族自治州凤凰县、泸溪县毗邻。县域面积 1568.19 平方千米，下辖 10 个乡、8 个镇。截至 2024 年末，麻阳县常住人口为 27.77 万人。

2024 年，麻阳县经济发展态势良好：完成地区生产总值（GDP）126.30 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.5%；完成规模以上工业增加值 23.99 亿元，规模以上工业增加值增长 13.9%；完成固定资产投资 78.57 亿元，增长 14.7%；完成全社会消费品零售总额 35.96 亿元，比上年增长 6.1%；城镇居民人均可支配收入 33094 元，比上年增长 5.4%；农村居民人均可支配收入 14633 元，比上年增长 6.6%。财政方面，全县一般公共预算收入完成 5.25 亿元，其中地方税收收入完成 3.4217 亿元，非税收入完成 1.8305 亿元。整体来看，麻阳县近年经济发展较快，综合实力不断增强。

麻阳县 2022—2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值	109.21	116.83	126.30
一般公共预算收入	6.01	8.04	5.25
政府性基金收入	5.40	5.16	1.75
其中：国有土地出让收入	5.35	4.96	1.60

注：上表数据来源于怀化市麻阳苗族自治县国民经济和社会发展统计公报和麻阳

(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
麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目	本项目位于麻阳县高垌社区、滨河社区、兰家社区、逢爷社区、渔子坡社区、兴隆社区6个社区内。项目概算总投资为5706.45万元，建设期为2年（2024年8月—2026年7月）。	项目主要建设内容及规模：新增/改造雨水立管4132m、新建污水管DN300( 包含检查井 )2842m、新建/改造雨水沟( 加盖板 ) 3702m、增设污水立管3634m、更换化粪池（包括连接管）38个、管道清淤3702m、延伸污水支管（DN500）2040m、线缆整理26栋、单元弱电整理207套、单元声控灯及管线202盏、增加路灯51杆、更换路灯99套、停车位改造490个、非机动车车棚4处、充电桩74个、路面硬化2545m、路面油化（加铺8cm 沥青）7432m、道路标示线划线8处、延伸沥青道路（加铺8cm沥青）1470m、延伸混凝土道路4860m、老年活动中心3个、大门围墙改造2处、增加安防监控26套、快递收取柜7个、公共厕所4个、改造小区内公厕1座、便民服务站4个、社区医务室1所，房屋改造及其他配套工程等。	麻阳苗族自治县住房和城乡建设局	1.麻阳苗族自治县发展和改革局《关于麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（麻发改审〔2024〕39号）； 2.《关于麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目的行业审查意见》； 3.麻阳苗族自治县自然资源局《关于麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目用地情况的说明》； 4.《关于麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目概算总投资的批复》（麻发改概审〔2024〕50号）； 5.麻阳苗族自治县住房和城乡建设局关于《麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目初步设计》的批复（麻建初发〔2024〕35号）。

麻阳县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目已经通过湖南金州（永州）律师事务所合法性审查。

麻阳县纳入2024年中央补助支持城镇老旧小区改造计划项目台账变更对比表

序号	所在区县	所在街道及社区	项目名称(注明包含小区数)	内含小区名称	涉及户数(户)		小区内楼栋数(栋)	总建筑面积(万平方米)	建成时间	房屋性质	计划改造内容	预计投资额(万元)	原项目名称
					2000年底前	2001-2005年底							
1	麻阳县	高垅社区	麻阳苗族自治县2024年城镇老旧小区改造项目(26个小区)	烟草公司家属区	16		1	0.112	1990	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	99.00	未变
2	麻阳县	高垅社区		农商行家属楼(扶贫办)	17		2	0.157	1990	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	103.00	未变
3	麻阳县	高垅社区		扶贫办家属区	16		2	0.188	1990	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	99.00	粮食局、饲料厂家属区
4	麻阳县	高垅社区		司法局家属区	24		1	0.14	1995	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	150.00	未变
5	麻阳县	滨河社区		老社保局家属区	16		1	0.12	1990	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	100.00	未变
6	麻阳县	滨河社区		凯发家属区	11		1	0.12	1985	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	67.00	未变
7	麻阳县	滨河社区		经管局家属区	18		2	0.234	1987	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	112.00	未变
8	麻阳县	兰家社区		绿景苑小区	0	58	2	0.724	2003	商品房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	350.00	未变
9	麻阳县	逢爷社区		公路班家属区	20		2	0.15	1997	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	124.00	未变
10	麻阳县	逢爷社区		麻阳民族中学家属区	52		2	0.497	1998	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	312.00	未变
11	麻阳县	渔子坡社区		锦江中学家属区	24		1	0.175	1990	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	150.00	未变
12	麻阳县	渔子坡社区		老民政局家属区	0	42	2	0.67	2003	商品房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	260.00	未变
13	麻阳县	兴隆社区		老中医院家属区	16		1	0.094	1985	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	100.00	未变
14	麻阳县	兴隆社区		老糖厂家属区	15		2	0.112	1982	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	95.00	未变
15	麻阳县	兴隆社区		彩印厂家属区	24		1	0.141	1980	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	150.00	未变
16	麻阳县	兴隆社区		老粮食局家属区	18		2	0.103	1980	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	110.00	未变
17	麻阳县	兴隆社区		畜牧局家属区	38		4	0.265	1985	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	248.00	未变
18	麻阳县	兴隆社区		城管局家属区	5		1	0.103	1998	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	33.00	未变
19	麻阳县	兴隆社区		老剧团家属区	12		1	0.158	1998	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	73.00	未变
20	麻阳县	尧里社区		副食品公司家属区	16		1	0.133	1995	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	98.00	老商业局家属区
21	麻阳县	兴隆社区		疾控中心家属区	28		2	0.264	1983	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	182.00	未变
22	麻阳县	兴隆社区		卫生监督所家属区	38		3	0.426	1995	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	242.00	未变
23	麻阳县	兴隆社区		检察院家属区	34		2	0.479	1995	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	215.00	未变
24	麻阳县	兴隆社区		工商银行家属区	18		1	0.217	1996	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	109.00	未变
25	麻阳县	兴隆社区		农业局家属区(柴码头)	28		1	0.165	1987	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	170.00	未变

调整后项目情况

	序号	所在区县	所在街道及社区	项目名称（注明包含小区数）	内含小区名称	涉及户数（户）		小区内楼栋数（栋）	总建筑面积（万平方米）	建成时间	房屋性质	计划改造内容	预计投资额（万元）	原项目名称
						2000年底前	2001-2005年底							
	26	麻阳县	兴隆社区		老粮食局宿舍楼	9		1	0.045	1990	集资房	房屋维修、给排水、道路、强弱电线路、燃气管道、停车场、充电桩、消防配套设施、适老适幼配套设施等	57.00	电影院家属区

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

#### 1.项目建设有利于促进相关产业发展

改造后的老旧小区将焕然一新，拥有更加完善的居住环境和设施。这不仅将直接提升房产的市场价值，吸引更多潜在买家或租户，从而带动房地产市场的活跃与发展；同时，改造项目还将带动相关建材、家具、家电等行业的发展。这些行业将因改造项目的需求而获得更多的商业机会，进而促进当地消费，增加就业机会，为地方经济注入新的活力。

#### 2.项目建设有利于提高能源效率与降低生活成本

通过改造，老旧小区的建筑节能性能将得到显著提升。例如，对建筑的保温、隔热、采光等方面进行优化，将有效降低居民的能源消耗和生活成本。这不仅有助于居民节约开支，提高生活质量；同时，从宏观经济角度看，减少能源浪费也是推动可持续发展的重要一环。此外，节能改造还将减少碳排放，对环境保护和应对气候变化具有积极意义。

#### 3.项目建设有利于促进城市更新与提升城市形象

老旧小区改造是城市更新的重要组成部分。通过改造，可以显著改善老旧小区的基础设施和公共设施，提升城市整体形象。一个更加整洁、美观、宜居的城市环境将吸引更多的投资、人才和游客，从而推动城市经济的全面发展。同时，改造后的老旧小区也将成为新的城市名片，展示麻阳县在城市建设和管理方面的成就与实力。

## **(二) 社会效益分析**

当前住宅楼的主要居住人群包括离退休职工及其家属、外来人员、老人等社会弱势群体，他们也有改善居住环境的需求，但往往因能力有限而难以实现。对老旧小区进行改造更新，不仅能提高居民的生活水平，也体现了保障特殊人群利益的社会原则。一个安全、优美、舒适、和睦的居住环境对于形成和谐的人际关系，维护社会安定团结具有重要作用。老旧小区综合改造的目标，首要的不是追求经济效益，而是努力寻求社会效益、环境效益和经济效益的统一。通过全面的综合改造，使老旧小区原有毁损的路面及管道及时改扩建、对老化的雨污水管道进行拆除更换，改善居民的居住条件。

随着城市建设步伐的加快，一批环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅楼不断涌现，给居民带来强烈的视觉冲击和心理感受，这些新建住宅楼已成为展示城市建设和管理水平的重要窗口。然而，老旧小区相比之下显得黯然失色，生活区域内的“脏、乱、差”状况，甚至在一定程度上影响了麻阳县城市的形象。从已完成综合改造并实行规范管理的老旧小区来看，都达到了整洁干净、亮化美化的要求，较好地融入了现代化的城市格局，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，实现了物业的保值增值，而且也为展示城市形象锦上添花。因此，本次老旧小区改造是十分必要的。

## **(三) 项目投资合规性与项目成熟度**

麻阳县人民政府同意实施麻阳县 2024 年老旧小区改造及配

套基础设施建设项目，已履行政府投资项目决策程序。本项目属于地方政府专项债券投向领域的城镇老旧小区改造，符合专项债券支持领域。

麻阳县发改局已批复项目可行性研究报告（麻发改审〔2024〕39号）和概算总投资（麻发改概审〔2024〕50号）；麻阳县自然资源局已办理《关于麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目用地情况的说明》，项目成熟度较高。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

该项目总投资5706.45万元，拟申请发行政府专项债券资金3000.00万元，其中2025年计划投资3750.00万元，专项债券资金需求3000.00万元。项目专项债券的资金需求根据项目收益能够覆盖的债券本息上限确定，项目专项债券资金需求合理。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

通过项目评估小组及相关专业人员的详细评估，以科学严谨的论证思路系统收集并分析相关资料与数据后，综合得出以下结论：本项目具备必要性、公益性及收益性特征；项目建设投资合规且具备必要的成熟度；资金来源及到位情况可行；收入、成本及收益预测科学合理；债券资金需求测算合理；偿债计划可行且风险点可控；绩效目标设定合理；实施计划可行且过程控制预期有效。综合评估结论，建议对该项目予以支持。

#### **（六）项目存续期**

依据《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018），普通房屋和构筑物的设计使用年限为50年。本项目建成的建筑

物属于此类普通房屋和构筑物，其设计使用年限为 50 年，因此预测项目整体存续期限为 50 年。

从债券期限看，债券存续期为 30 年（含建设期 2 年、运营期 28 年），项目 50 年的存续期显著长于债券存续期，可充分覆盖债券周期需求。

### （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，情况如下：

项目绩效目标表

投向领域			保障性安居工程（含配套基础设施）－城镇老旧小区改造	
申请地方或单位			麻阳苗族自治县住房和城乡建设局	
2025年度专项债券资金需求（万元）			3000	
总体目标	通过本次改造，对麻阳县城高垅社区、滨河社区、兰家社区、渔子坡社区、兴隆社区6个社区内的26个老旧小区实施改造，改善群众的生活环境，提高群众的生活质量，同时提升城市的整体形象。并加强管理，促进和谐社区的构建。使小区达到功能完善、环境优美、适宜人居的目的。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	实施效果指标	产出指标	支持项目数量	1个
			工程质量合格率	100%
			项目建设按期完工率	100%
		效益指标	基本公共服务提升	明显
			老旧小区及周边生活环境改善效果	明显
			项目持续发挥作用	明显
		满意度指标	受益群众满意度	满意
	过程管理指标	计划管理指标	投资计划分解（转发）用时达标率	100%
			“两个责任”按项目落实到位率	100%
		资金管理指标	专项债券资金支付率	≥100%
			总投资完成率	100%

		项目管理指标	项目开工率	≥100%
			超规模、超标准、超概算项目比例	≤5%
		监督检查指标	审计、督查、巡视等指出问题项目比例	≤0%

### 三、项目投资概算及资金筹措方案

#### (一) 项目投资概算

总投资概算详细情况如下：

项目总投资 5706.45 万元，其中工程费用 4868.42 万元，工程建设其他费用 337.52 万元，预备费 260.31 万元，建设期利息 240.00 万元。

# 项目投资概算表

单位：万元

附件：

## 麻阳县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目

### 概算表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	概算审定（万元）	备注
一	工程费用	4868.62	
1	房屋改造	724.40	
1.1	房屋加固	150.00	
1.2	立面整治	286.00	
1.3	更换窗户	56.00	
1.4	楼顶漏水修补	179.60	
1.5	更换/新增防盗网和雨棚	52.80	
2	停车位、非机动车停车棚	706.75	
2.1	停车位改造	254.80	
2.2	非机动车车棚	34.00	
2.3	充电桩	417.95	
3	排水改造	745.70	
3.1	增设污水立管	26.16	
3.2	新增/改造雨水立管	26.86	
3.3	新建污水管 DN300（包含检查井）	181.89	
3.4	新建/改造雨水沟（加盖板）	166.59	
3.5	更换化粪池（包括连接管）	104.88	
3.6	管道清淤	53.68	
3.7	延伸污水支管道（DN500）	185.64	
4	强弱电改造		
4.1	线缆整理	89.44	
4.2	单元弱电整理	163.53	
4.3	单元声控灯及管线	8.38	
4.4	增加路灯	23.97	
4.5	更换路灯	46.53	
5	道路改造		
5.1	路面硬化	117.07	
5.2	路面油化（加铺 8cm 沥青）	468.22	
5.3	道路标示线划线	4.40	
5.4	延伸沥青道路（加铺 8cm 沥青）	92.61	
5.5	延伸混凝土道路	223.56	

序号	工程项目或费用名称	概算审定(万元)	备注
6	燃气入户	351.05	
7	环境整治		
7.1	环境整治	49.00	
7.2	绿化	24.16	
8	老年活动中心	106.80	
9	其他配套工程		
9.1	拆除违章建筑	7.44	
9.2	杂物清理	14.08	
9.3	大门围墙改造	7.96	
9.4	增加安防监控	115.70	
9.5	快递收取柜	6.16	
9.6	公共厕所	98.40	
9.7	小区内公厕改造	10.80	
9.8	健身广场及社区小游园	156.00	
9.9	便民服务站	59.20	
9.10	社区医务室	58.00	
9.11	幼儿园	389.31	
二	工程建设其他费用	337.52	
1	建设单位管理费	46.82	
2	前期工作咨询费	9.63	
3	建设工程交易服务费	1.20	
4	勘察费	16.00	
5	设计费	79.98	
6	环境影响咨询服务费	6.99	
7	劳动安全卫生评审费	14.61	
8	场地准备及临时设施费	48.69	
9	工程保险费	24.34	
10	工程监理费	73.23	
11	工程造价咨询服务费	16.05	
三	预备费	260.31	
1	基本预备费	260.31	
四	建设投资	5466.45	
五	建设期利息	240.00	
六	项目总投资	5706.45	

12.01	工程费用	5466.45	2.4
12.02	工程建设其他费用	337.52	1.4
12.03	预备费	260.31	0.5
12.04	建设期利息	240.00	0.4

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，也不用于项目无收益部分建设。

麻阳县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目总投资 5706.45 万元，2025 年投入金额 3750.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2024年	2025年	2026年
麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目	5706.45	50.00	3750.00	1906.45

项目投资分月计划表

2025 年度，项目分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资 金额	1月	2月	3月	4月	5月	6月
麻阳县 2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目	投资金额	50.00	50.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	其中：专项债金额						
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
	1000.00	2000.00	50.00	50.00	100.00	50.00	3750.00
	1000.00	2000.00					3000.00

（二）资金筹措方案

麻阳县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。

项目总投资 5706.45 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 2706.45 万元，占总投资金额比例 47.43%；拟申请发

行政府专项债券资金 3000.00 万元。本次申请发行专项债券 3000.00 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	
麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目	5706.45	2706.45		3000.00					30年

四、项目收入和成本预测

(一) 收入预测依据

麻阳县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目收益主要来源于停车位收入、充电桩收入和物业管理费收入。结合怀化市物价增长速度及 GDP 增长速度，根据项目周边的收费标准，选取项目周边相同性质的历史成交情况进行参照测评，得出合理的对照价格。

1.充电桩收入

本项目设置 74 个汽车充电桩。

《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016—2020 年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2015〕340 号）执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取。” 2021 年湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单

将电动汽车充换电服务项目移除，此前该省规定电动汽车充换电服务收费标准为每千瓦时不超过 0.8 元，移除后充电服务费实行市场调节价，由充电运营企业自主定价。

综上，根据麻阳县区域内实际情况，充电服务费按 0.8 元/度计算，电动汽车蓄电池容量按标准电池常规 60kW·h 计算，直流充电桩充满一次大约需要 1h，通常每个充电桩每天服务次数约为 2~4 次，审慎考虑，本项目每个充电桩每天服务次数按 2 次计算，充电桩使用率第一年按 65%计算，第二年按 70%计算，第三年及以后按 80%计算。

## 二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

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

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

## 三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。

湖南省发展和改革委员会

2018年5月25日

湖南省发展和改革委员会办公室

2018年5月25日印发

湖南地区充电桩收费情况

序号	服务站名称	充电桩类型	收费标准 (元/h)
1	益阳奥林匹克公园充电桩	慢充	0.8
2	南县兴盛广场充电桩	慢充	0.8
3	沅江市妇幼保健元充电桩	慢充	0.8
4	常德柳叶湖集散中心充电站	慢充	0.8
5	岳阳棋峰新能源充电站	慢充	0.8
6	湘潭北汽新能源充电站	慢充	0.8
7	湘潭华都国际大酒店	慢充	0.8
数据来源： <a href="https://www.icauto.com.cn/cdz/430100/">https://www.icauto.com.cn/cdz/430100/</a>			

## 2.停车位收入

本项目建设完成后，预计增加 490 个停车位。根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》(湘发改价调〔2019〕217号)、怀化市发展和改革委员会《关于转发〈湖南省机动车停放服务收费管理办法的通知〉的通知》(怀发改价服〔2019〕9号)的规定，同时参考麻阳苗族自治县发展和改革局《关于核定临时停车场机动车停车服务收费标准的批复》：“机动车停放 24 小时以内，小型车辆收费最高不超过 20 元，中型车辆收费最高不超过 25 元，大型车辆收费最高不超过 30 元。车辆停放 24 小时为一个计费周期”。本项目停车位单价按 20 元/个/天进行计算，出租率运营第一年按 70%计算，第二年为 80%，第三年及以后按 90%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 hgw.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。

### 怀化市机动车停放服务政府定价 和政府指导价最高收费标准

(公布的收费标准以小汽车为准,其他车型比照所占小汽车车位计费,摩托车(电动车)按不超过小车标准的四分之一收取)

#### 1、城市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 时间	每小时
白天	5 元
夜间	2 元
备注:不足 1 小时按 1 小时计算。	

### 3.物业管理费收入

根据《湖南省物业服务收费管理办法》湘发改价调〔2017〕4号，物业服务收费根据不同物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价，保障性住房、房改房、老旧小区、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；别墅、其他非住宅及业主大会成立之后的普通商品住宅物业服务收费实行市场调节价。实行政府指导价的物业服务收费由市、县价格主管部门根据物业服务等级标准、服务内容等因素制定基准价及浮动幅度，商同级房地产行政主管部门后向社会公布，并抄送上一级价格和房地产行政主管部门备案，实行市场调节价的物业服务收费，未成立业主大会的，由建设单位与物业服务企业在前期物业服务合同中约定，建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容；已成立业主大会的，由业主委员会经业主大会同意或者授权与物业服务企业在物业服务合同中约定。

根据《关于印发〈湖南省物业服务收费管理办法〉的通知》（湘发改价费规〔2022〕271号）、《关于规范怀化市住宅物业服务收费管理的通知》（怀发改价服〔2019〕16号），住宅物业管理费价格在0.80-2.10元/m<sup>2</sup>/月之间，商业物业管理费价格在1.20-3.50元/m<sup>2</sup>/月之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计，本项目住宅物业管理费价格按0.6元/m<sup>2</sup>/月计算。

小区物业面积为 55040 m<sup>2</sup>，考虑谨慎性原则，收取率运营第一年按 70%计算，第二年为 80%，第三年及以后按照 90%计算。出于谨慎性考虑，本项目从 2027 年计算运营期。

麻阳苗族自治县发展和改革委员会

2022年3月17日印发

附件

### 麻阳苗族自治县高铁西站站前广场停车场机动车 停放服务收费标准

序号	车型	停车时间	收费标准	备注
1	小型车	半小时以内	免费	说明： 1、小型车为载客7座（含）以下的小车； 2、中型车为载重2吨（含）以上或7座以上19座（含）以下的各种机动车； 3、车辆停放24小时为一个计费周期。 4、本收费标准试行一年。
		半小时以上、1小时以内	5元	
		3小时之内	10元	
		3小时之外每增加1小时	1元/小时	
		24小时以内	最高收费不超过20元	
2	中型车	半小时以内	免费	
		半小时以上、1小时以内	6元	
		3小时之内	12元	
		3小时之外每增加1小时	1元/小时	
		24小时以内	最高收费不超过25元	
	执行任务的军、警、司法、消防、救护、防汛车等特殊车辆	免收停车费		

预售许可证	发证时间	楼栋号	图片
麻房售许字（2021）第027号	2021-04-20		

### 小区规划

绿 化 率：35%

占 地 面 积：173333m<sup>2</sup>

总 户 数：4300

物 业 费：2

容 积 率：3

建 筑 面 积：630000m<sup>2</sup>

车 位 比：1:1.0

车 位：4363

[了解更多小区规划信息](#)

预售许可证	发证时间	楼栋号	图片
麻房售许字（2019）第16号			

### 小区规划

绿 化 率：35%

占 地 面 积：186503m<sup>2</sup>

总 户 数：2631

物 业 费：0.6元/m<sup>2</sup>-1.2元/m<sup>2</sup>

物业公司：怀化怀宇物业管理有限公司

容 积 率：1.99

建 筑 面 积：403245m<sup>2</sup>

[了解更多小区规划信息 >](#)

麻阳县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目债券存续期内总收入 15890.63 万元，项目各年度收入详见下表：

### 项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	停车位收入	8921.64	104.33	286.16	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93
	数量		490	490	490	490	490	490	490	490	490
	单价（元/个/天）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	充电桩收入	5980.47	84.42	181.82	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79
	数量		74	74	74	74	74	74	74	74	74
	收费标准（万元/年）		3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51
	负荷率		65.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
三	物业管理费收入	988.52	11.56	31.7	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67
	物业面积（㎡）		55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00
	收费单价（元/㎡·月）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	收取率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	合计	15890.63	200.31	499.68	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39

续上表：

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	停车位收入	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93
	数量	490	490	490	490	490	490	490	490	490	490
	单价（元/个/天）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	充电桩收入	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79
	数量	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
	收费标准（万元/年）	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51
	负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
三	物业管理费收入	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67
	物业面积（㎡）	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00
	收费单价（元/㎡·月）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	收取率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	合计	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39

续上表：

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	停车位收入	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	160.97
	数量	490	490	490	490	490	490	490	490	490	490	490
	单价（元/个/天）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	充电桩收入	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	103.9
	数量	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
	收费标准（万元/年）	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51
	负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
三	物业管理费收入	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	17.84
	物业面积（m <sup>2</sup> ）	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00
	收费单价（元/m <sup>2</sup> ·月）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	收取率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	合计	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	282.71

## (二) 项目预期成本预测

本项目的运营成本包括职工薪酬、管理费用、修理费、增值税及附加税费等。

根据该地区同行业经营现状、成本核算情况，估算如下：

1.职工薪酬：项目建成后预计需要 25 人，工资参考湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员平均工资中居民服务、修理和其他服务业工资参考标准，并结合麻阳县薪酬的实际情况，人均职工薪酬拟按 6 万元/年计算。

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

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

### 2.管理费用

参考同类型项目及经验做法，本项目管理费用按经营收入的 2%计算。

### 3.修理费

参考《建设项目经济评价方法与参数》，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,本项目维修维护费按工程费的1%计取。

# 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。

## 4. 增值税及附加税费

(1) 增值税: 据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)、《中华人民共和国增值税暂行条例》《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)、《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》(国家税务总局公告2019年第14号),本项目租售不动产征收增值税税率为9%,充电桩收入和物业管理费收入征收增值税税率为6%。

(2) 附加税费: 根据《增值税会计处理规定》(财会〔2016〕22号)规划,本项目附加税费主要包括: 城市维护建设税、教育

费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 5%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费（包含地方教育费附加）。

按照上述测算，麻阳县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目在债券存续期内，预计成本支出 7227.75 万元。详见下表：

## 项目运营成本及税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	运营成本	5992.60	86.60	209.41	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98
	工资及福利费	4187.50	62.50	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	维修维护费	1350.80	20.16	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39
	管理费用	348.79	3.94	11.02	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60
二	税金及附加	1340.66	15.24	42.50	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41
	增值税及附加	1340.66	15.24	42.50	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41
	合计	7227.75	101.84	251.91	259.40	259.40	259.40	259.40	259.40	259.40	259.40

续上表：

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	运营成本	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98
	工资及福利费	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	维修维护费	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39
	管理费用	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60
二	税金及附加	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41
	增值税及附加	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41
	合计	259.40	259.40	259.40	259.40	259.40	259.40	259.40	259.40	259.40	259.40

续上表：

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	运营成本	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	105.49
	工资及福利费	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	75.00
	维修维护费	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39	24.19
	管理费用	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	6.30
二	税金及附加	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	24.21
	增值税及附加	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	24.21
	合计	259.40	259.40	259.40	259.40	259.40	259.40	259.40	259.40	259.40	259.40	129.70

## 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 15890.63 万元，运营成本 5992.60 万元，项目净收益即可用于资金平衡的相关收益为 9898.03 万元。

### (二) 项目融资还本付息情况

麻阳县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目；本次拟发行专项债券 3000.00 万元，发行期限 30 年，根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 计算，预测利率为 2.25%。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。

综合考虑项目融资情况，麻阳县 2024 年老旧小区改造及配套基础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

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当期偿还 利息	当期还本 付息合计
2025 年 7 月	0	3000	0	3000		
2026 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2027 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2028 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2029 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2030 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2031 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2032 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2033 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2034 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2035 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50

2036 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2037 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2038 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2039 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2040 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2041 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2042 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2043 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2044 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2045 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2046 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2047 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2048 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2049 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2050 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2051 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2052 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2053 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2054 年	3000	0	0	3000	67.50	67.50
2055 年 7 月	3000	0	3000	0	67.50	3067.50
合计		3000	3000		2025	5025

### （三）项目融资平衡情况

麻阳县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目偿债资金来源为停车位收入、充电桩收入、物业管理费收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 9898.03 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.97。

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	相关收益对融资本息的覆盖倍数
麻阳县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目	9898.03	3000.00	5025	1.97

麻阳县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目融资平衡情况已通过北京鸿税会计师事务所评估。

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	1.79	1.97	2.18
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.26	1.97	1.87

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 1.79，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 1.87，仍能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（四）现金流模拟分析

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

## 项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	现金流入	22838.61	50.00	3750.00	1796.18	551.23	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39
1.1	资本金	2706.45	50.00	750.00	1906.45							
1.2	债券资金流入	3000.00		3000.00								
1.3	运营收入	15890.63			196.92	551.23	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39
1.4	回收固定资产余 值	0.00										
1.5	流动资金回收	0.00										
2	现金流出	18352.81	50.00	3750.00	1793.50	344.31	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80
2.1	建设投资	5706.45	50.00	3750.00	1906.45							
2.2	运营成本	5992.60			86.60	209.41	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98
2.3	税金及附加	1340.66			15.24	42.50	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41
2.4	运营期利息	2075			67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5
2.5	债券本金	3000.00										
3	净现金流量	4485.80	0.00	0.00	2.68	206.92	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06
4	累计净现金流量		0.00	0.00	2.68	209.60	487.66	765.72	1043.78	1321.84	1599.90	1877.96

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	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39
1.1	资本金											
1.2	债券资金 流入											
1.3	运营收入	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39
1.4	回收固定 资产余值											
1.5	流动资金 回收											
2	现金流出	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98
2.3	税金及附 加	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41
2.4	运营期利 息	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5
2.5	债券本金											
3	净现金流 量	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06
4	累计净现 金流量	2156.02	2434.08	2712.14	2990.21	3268.27	3546.33	3824.39	4102.45	4380.51	4658.57	4936.63

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	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	314.93
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	314.93
1.4	回收固定资产余值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	222.10	3046.20
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	105.49
2.3	税金及附加	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	24.21
2.4	运营期利息	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5
2.5	债券本金											3000.00
3	净现金流量	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	92.83	-3067.5
4	累计净现金流量	5214.69	5492.75	5770.81	6048.87	6326.93	6604.99	6883.05	7161.11	7439.17	7532.00	4485.80

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

## 六、潜在风险评估

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

### 1. 社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行评价，

本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不

会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生概率或消除风险，具有较高的可控性。

## 2.工程建设风险

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

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

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

### 3.项目收益与预期存在差异风险

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

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

## 七、还款保障措施

### 1.根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉

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**

本项目的主管部门是麻阳苗族自治县住房和城乡建设局。

项目主管部门将负责按照本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行债券项目库，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，做好债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好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《麻阳县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 7 月 16 日

怀化市麻阳苗族自治县 2025 年专项债券  
麻阳县中医医院提质改造建设项目  
预期收益与融资平衡方案

麻阳县中医医院提质改造建设项目本次拟发行专项债券  
11700.00 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
麻阳县中医医院 提质改造建设项目	2025年湖南省政府专项 债 券(十七期)	11700.00	15年	麻阳苗族自治县 卫生健康局

# 一、项目概况

## (一) 区域介绍

麻阳苗族自治县隶属湖南省怀化市，位于湖南省西部、怀化市北部，东与辰溪县相连，南与鹤城区、芷江侗族自治县接壤，西与贵州省铜仁市碧江区交界，北与湘西土家族苗族自治州凤凰县、泸溪县毗邻。县域面积 1568.19 平方千米，下辖 10 个乡、8 个镇。截至 2024 年末，麻阳县常住人口为 27.77 万人。

2024 年，麻阳县经济发展态势良好：完成地区生产总值（GDP）126.30 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.5%；完成规模以上工业增加值 23.99 亿元，规模以上工业增加值增长 13.9%；完成固定资产投资 78.57 亿元，增长 14.7%；完成全社会消费品零售总额 35.96 亿元，比上年增长 6.1%；城镇居民人均可支配收入 33094 元，比上年增长 5.4%；农村居民人均可支配收入 14633 元，比上年增长 6.6%。财政方面，全县一般公共预算收入完成 5.25 亿元，其中地方税收收入完成 3.4217 亿元，非税收入完成 1.8305 亿元。整体来看，麻阳县近年经济发展较快，综合实力不断增强。

麻阳县 2022—2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值	109.21	116.83	126.30
一般公共预算收入	6.01	8.04	5.25
政府性基金收入	5.40	5.16	1.75
其中：国有土地出让收入	5.35	4.96	1.60
政府性基金支出	6.58	9.65	6.46

其中：国有土地出让支出	3.20	3.58	1.34
-------------	------	------	------

注：上表数据来源于怀化市麻阳苗族自治县国民经济和社会发展统计公报和麻阳苗族自治县 2025 政府工作报告

### (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
麻阳县中医医院提质改造建设项目	1.本项目总投资 17987.43 万元； 2.项目地点位于怀化市麻阳苗族自治县高村镇； 3.项目建设期为 24 个月（2025 年 4 月—2027 年 3 月）。	本项目拟对中医医院现有业务用房进行提质改造，提质改造面积为 18000m <sup>2</sup> ，新增建筑面积 19142.65m <sup>2</sup> （其中住院楼 14942.65m <sup>2</sup> ，地下室 3300.0m <sup>2</sup> ，连廊 400m <sup>2</sup> ，中心供氧室 200.0m <sup>2</sup> ，配电房及网络机房 280.0m <sup>2</sup> ，保安室 20.0m <sup>2</sup> ），同时完成供排水、供配电、消防、停车场建设及其他配套基础设施建设。	麻阳苗族自治县卫生健康局	1.《关于麻阳县中医医院提质改造建设项目初步设计的批复》（麻建初发〔2025〕9 号）； 2.《关于麻阳县中医医院提质改造建设项目可行性研究报告的批复》（麻发改审〔2024〕38 号）； 3.《关于麻阳县中医医院提质改造建设项目概算总投资的批复》（麻发改概审〔2025〕9 号）。

## 二、经济社会效益分析

### (一) 经济效益分析

一是项目收益与融资平衡能力显著，具备经济效益。经测算，债券存续期内麻阳县中医医院提质改造建设项目总收入达 101700.00 万元，可通过门诊收入、住院收入等运营收入实现项目收益与融资自求平衡。

二是医疗服务承载能力与运营效率将获显著提升。项目扩建 14942.65 平方米住院楼，预计增加床位 300~400 张，按县域医疗机构平均床位使用率及医保支付标准测算，年门诊量可提升 40%~60%，住院人次增长 50%以上，直接带动医疗收入增长；配套建设 3300 平方米地下室及停车场，可优化诊疗动线，减少患者等候时间，使诊疗效率提升 25%~35%。

三是基础设施升级带来运维成本下降与投资效益优化。项目通过供配电、消防系统升级及智慧医院基础设施建设，预计年运维成本降低 15%~20%，设备故障率下降 30%，投资回收期可缩短至 8~10 年，能为县域中医药服务能力提升及健康产业发展提供长效经济支撑。

## **（二）社会效益分析**

一是项目通过扩建与功能优化显著提升区域医疗服务能力。新增 14942.65 平方米住院楼可增加床位容量，缓解“看病难”问题；配套建设配电房、网络机房及连廊等设施，强化医院信息化支撑与内部运转效率，改善诊疗环境；同步完善供氧、安防等基础设施，为急重症救治与医患安全提供硬件保障，推动中医药服务专业化、现代化发展，满足群众多元化健康需求。

二是项目配套建设系统性解决医院基础设施短板。通过地下空间开发利用与交通动线优化，缓解就医停车压力，提升患者就医体验；应用节能型供配电与智能化消防设施，降低运营能耗，增强应急响应能力。

三是项目实施对区域经济社会发展形成多维带动效应。将带动建筑、医疗设备等相关产业发展，创造就业岗位，为区域经济社会协调发展注入新动能。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

项目已取得《关于麻阳县中医医院提质改造建设项目初步设计的批复》（麻建初发〔2025〕9 号）；《关于麻阳县中医医院提质改造建设项目可行性研究报告的批复》（麻发改审〔2024〕38 号）；《关于麻阳县中医医院提质改造建设项目概算总投资的批复》（麻发改概审〔2025〕9 号）。项目成熟度较高。

#### （四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资为 17987.43 万元，资金来源：申请专项债券资金 11700.00 万元，自有资金 6287.43 万元。其中 2025 年计划投资 15000.00 万元，专项债券资金需求 11700.00 万元。项目专项债券的资金需求根据项目收益能够覆盖的债券本息上限确定，项目专项债券资金需求合理。

#### （五）项目事前绩效评价结果

通过项目评估小组及相关专业人员的详细评估，以科学严谨的论证思路系统收集并分析相关资料与数据后，综合得出以下结论：麻阳县中医医院提质改造建设项目具备必要性、公益性及收益性特征；项目建设投资合规且具备必要的成熟度；资金来源及到位情况可行；收入、成本及收益预测科学合理；债券资金需求测算合理；偿债计划可行且风险点可控；绩效目标设定合理；实施计划可行且过程控制预期有效。综合评估结论，建议对该项目予以支持。

#### （六）项目存续期

项目存续期为 50 年，债券存续期限 15 年，其中建设期 2 年、运营期 13 年。项目存续期大于债券存续期限。

#### （七）项目绩效目标

结合项目实际，本项目制定的绩效目标表如下所示：

**项目绩效目标表**

项目名称	麻阳县中医医院提质改造建设项目
项目单位	麻阳苗族自治县卫生健康局
项目资金 (万元)	资金总额 17987.43 万元
	申请专项债券 11700.00 万元
	自有资金 6287.43 万元
项目实施计	本项目计划总建设周期 24 个月，2025 年 4 月—2027 年 3 月

划					
项目绩效目标	通过合理化运营，获得项目预期生态效益、社会效益、经济效益				
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	工程实际完成率	100%	完成率=100%
		质量指标	质量达标率	100%	完成率=100%
		时效指标	进度	按计划实施	完成及时率≥90%
		成本指标	投资控制	17987.43 万元内	不超过投资估算
	效益指标	经济效益指标	项目经营期限内累计经营收入	≥101700.00 万元	实现收入≥101700.00 万元
		社会效益指标	增加就业机会,提高当地居民收入	效果显著	效果显著
		生态效益指标	改善区域生态环境	效果显著	效果显著
		可持续影响指标	促进生态可持续	效果显著	效果显著
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%

### 三、项目投资概算及资金筹措方案

#### (一) 投资概算

总投资概算详细情况如下：

项目总投资 17987.43 万元，其中工程费用 14683.32 万元，工程建设其他费用 1458.52 万元，预备费 807.09 万元，建设期利息 1038.50 万元。

麻阳县中医医院提质改造建设项目投资概算表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	核定概算（万元）	备注
一	第一部分工程费	14683.32	
二	第二部分其他建设费用	1458.52	
1	建设项目管理费	1458.52	
1.1	土地费用	395.30	
1.2	建设单位管理费	167.42	
1.3	前期工作咨询费	19.81	
1.4	工程设计费	290.23	
1.5	工程勘察	71.65	
1.6	工程监理费	292.38	
1.7	建设工程交易费	14.38	
1.8	清单及招标控制价编制费	45.25	
1.9	工程决算编制费	29.78	
1.10	环境影响评价费	31.83	
1.11	场地准备及临时设施费	71.80	
1.12	工程保险费	28.69	
三	预备费	807.09	
1	基本预备费	807.09	
四	专项费用	1038.50	
1	建设期贷款利息	1038.50	
	建设项目概算总投资	17987.43	

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，也不用于项目无收益部分建设。

麻阳县中医医院提质改造建设项目总投资 17987.43 万元，分年投资计划详见下表：

**项目投资分年计划表**

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年
麻阳县中医医院提质改造建设项目	17987.43	15000.00	2800.00	187.43

2025 年度，麻阳县中医医院提质改造建设项目分月投资计划详见下表：

**项目投资分月计划表**

单位：万元

项目名称	总投资 金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
麻阳县中医医院提质改造建设项目	投资金额				250.00	250.00	250.00
	其中：专项债金额						
	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	11700.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	15000.00
	11700.00						11700.00

## **(二) 资金筹措方案**

项目总投资 17987.43 万元，资金主要来源于自有资金和申请专项债券，其中自有资金 6287.43 万元，占总投资的 27.73%；申请专项债券 11700.00 万元，占总投资的 72.27%。

## 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	
麻阳县中医医院提质改造建设项目	17987.43	6287.43		11700.00					15 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门诊收入、住院收入。

#### 1. 门诊收入

参考 2021—2023 年麻阳县中医医院数据，分别接待门诊人数 177441 人、176210 人、178368 人，门诊收入分别为 28568001 元、28546020 元、29787456 元，人均门诊费用（含药品费用）分别 161 元/人、162 元/人、167 元/人。本项目建成以后患者的就医环境将大大改善，就医人数也将大大增加，根据谨慎性原则，项目运营期门诊人数及门诊费用参考 2021—2023 年平均值，门诊人数按 17.60 万人计算，人均门诊费用按 160 元/人计算。

2021—2023年麻阳县中医医院门诊人数与收入

年份	门诊收入	门诊人数	人均门诊费用(元/人)
2021	28568001	177441	161.00
2022	28546020	176210	162.00
2023	29787456	178368	167.00
平均	28967159	177340	163.33

## 2.住院收入

参考 2021—2023 年麻阳县中医医院数据, 2021—2023 年住院人数分别为 19201 人、18578 人、19327 人, 住院收入分别为 5486 万元、5328 万元、5748 万元, 人均住院费用(含药品费用)分别 2857 元/人、2868 元/人、2974 元/人。本项目建成以后, 就医条件将得到有效改善, 根据谨慎性原则, 项目运营期住院人数以及费用参考 2021—2023 年平均值, 按 19000 人计算, 人均住院费用按 2800 元/人计算。

2021—2023 年麻阳县中医医院住院人数与收入			
年份	住院收入	住院人数	人均住院费用
2021	54857257	19201	2857
2022	53281704	18578	2868
2023	57478498	19327	2974
平均	55205820	19035	2899.67

项目拟与 2027 年 4 月完工, 出于谨慎性原则, 运营期从 2028 年开始计算, 2040 年收入按正常年份 50% 计算。项目债券存续期内, 麻阳县中医医院提质改造建设项目总收入 101700.00 万元, 项目各年度收入详见下表:

## 项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	门诊收入	35200.00	2816.00	2816.00	2816.00	2816.00	2816.00	2816.00
	单价（元/人次）		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	数量（万人次）		17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60
二	住院收入	66500.00	5320.00	5320.00	5320.00	5320.00	5320.00	5320.00
	收费（元/人）		2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00
	住院人次（人）		19000.00	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00
	合计	101700.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00

续上表：

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	门诊收入	2816.00	2816.00	2816.00	2816.00	2816.00	2816.00	1408.00
	单价（元/人次）	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	数量（万人次）	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60
二	住院收入	5320.00	5320.00	5320.00	5320.00	5320.00	5320.00	2660.00
	收费（元/人）	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00
	住院人次（人）	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00
	合计	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	4068.00

## （二）项目预期成本预测

根据本项目可行性研究报告并结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下：

### 1.经营成本

本项目的经营成本包括原材料消耗费、工资及福利、修理费用、管理费用等。

#### （1）原材料消耗费

本项目原材料消费主要为卫生材料费用和药品成本，根据医院 2021—2023 年原材料消耗总额分别为 32694429.65 元、31716425.82 元、34662036.93 元，分别占总收入的 39.56%、38.76%、39.72%，根据谨慎性原则，本项目原材料及辅助材料费用按经营收入的 40%计。

#### （2）工资及福利费

项目劳动定员共 180 人，根据湖南省统计局数据，2022 年、2023 年湖南省城镇非私营单位就业人员卫生年人均工资分别为 121089 元和 125755 元，综合考虑，本项目职工薪酬按 13 万元/人/年计算。

岗位	平均工资	备注
2022 年湖南省城镇非私营单位就业人员（卫生）年人均工资	121089 元/年	来自湖南省统计局
2023 年湖南省城镇非私营单位就业人员（卫生）年人均工资	125755 元/年	来自湖南省统计局

#### （3）维修维护费

参考《建设项目经济评价方法与参数》，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，本项目维修维护费按工程费的 0.5%计取。

# 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。

## (4) 管理费用

参考同类型项目及经验做法，本项目管理费用按经营收入的 2%计算。

## 2.相关税费

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)，医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

按照上述测算，麻阳县中医医院提质改造建设项目在债券存续期内，预计成本支出 72881.71 万元。详见下表：

## 项目运营成本及税费测算表

单位：万元

项目类型	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、运营成本	72881.71	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54
原材料消耗费	40680.00	3254.40	3254.40	3254.40	3254.40	3254.40	3254.40
工资及福利费	29250.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00
维修维护费	917.71	73.42	73.42	73.42	73.42	73.42	73.42
管理费用	2034.00	162.72	162.72	162.72	162.72	162.72	162.72
合计	72881.71	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54

续上表：

项目类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、运营成本	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54	2915.27
原材料消耗费	3254.40	3254.40	3254.40	3254.40	3254.40	3254.40	1627.20
工资及福利费	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	1170.00
维修维护费	73.42	73.42	73.42	73.42	73.42	73.42	36.71
管理费用	162.72	162.72	162.72	162.72	162.72	162.72	81.36
合计	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54	2915.27

## 五、项目融资平衡情况

### (一) 项目净收益

麻阳县中医医院提质改造建设项目预期总收入 101700.00 万元，预期总支出合计 72881.71 万元，项目净收益为 28818.29 万元。

### (二) 项目融资还本付息情况

项目拟发行专项债券 11700.00 万元，发行期限 15 年，根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 计算，预测利率为 2.22%。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。

麻阳县中医医院提质改造建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还本金	期末本金 余额	当期偿还 利息	当期还本 付息合计
2025 年 7 月	0	11700	0	0	0	0
2026 年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2027 年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2028 年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2029 年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2030 年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2031 年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2032 年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2033 年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2034 年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2035 年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2036 年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2037 年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2038 年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2039 年	11700	0	0	11700	259.74	259.74

2040 年	11700	0	11700	0	259.74	11959.74
					3896.1	15596.1

### (三) 项目融资平衡情况

麻阳县中医医院提质改造建设项目偿债资金来源为门诊收入与住院收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 28818.29 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.85。

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	相关收益对融资本息的覆盖倍数
麻阳县中医医院提质改造建设项目	28818.29	11700.00	15596.1	1.85

项目融资平衡情况已经通过北京华澳诚会计师事务所评估。

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	1.20	1.85	2.50
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.32	1.85	1.38

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.20，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.38，仍能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### (四) 现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项

目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

## 项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	现金流入	119687.43	15000.00	2800.00	4255.43	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00
1.1	资本金	6287.43	2000.00	2800.00	187.43					
1.2	债券资金流入	11700.00	11700.00							
1.3	运营收入	101700.00				4068.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00
1.4	回收固定资产 余值	0.00								
1.5	流动资金回收	0.00								
2	现金流出	107695.04	15000.00	2800.00	3386.10	6113.94	6113.94	6113.94	6113.94	6113.94
2.1	建设投资	17987.43	15000.00	2800.00	187.43					
2.2	运营成本	72881.71				2915.27	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54
2.3	税金及附加	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	运营期利息	3896.1			259.74	259.74	259.74	259.74	259.74	259.74
2.5	债券本金	11700.00								
3	净现金流量	11992.39	0.00	0.00	0.00	2022.06	2022.06	2022.06	2022.06	2022.06
4	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	2891.40	4913.46	6935.52	8957.59	10979.65

续上表：

序号	项目	合计	运营期							
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	现金流入	119687.43	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	0.00
1.1	资本金	6287.43								
1.2	债券资金流入	11700.00								
1.3	运营收入	101700.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	4068
1.4	回收固定资产余值	0.00								
1.5	流动资金回收	0.00								
2	现金流出	107695.04	6113.94	6113.94	6113.94	6113.94	6113.94	6113.94	6113.94	13141.70
2.1	建设投资	17987.43								
2.2	运营成本	72881.71	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54	2915.270
2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	运营期利息	4368	259.74	259.74	259.74	259.74	259.74	259.74	259.74	259.74
2.5	债券本金	11700.00								11700.00
3	净现金流量	11992.39	2022.06	2022.06	2022.06	2022.06	2022.06	2022.06	2022.06	-13259.74
4	累计净现金流量		13001.71	15023.78	17045.84	19067.90	21089.97	23112.03	25134.09	11992.39

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

## **六、潜在风险评估**

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

### **1.社会稳定风险**

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

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

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

#### **（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险**

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

### （2）对运行期环境影响不适应的风险

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

### （3）其他因素引起的风险

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

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

## 2.工程建设风险

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

应对措施：对于工程自然条件风险，项目建设开始前，应按基建项目程序进行规范的地质勘察、灾害评估、水土条件评价等，根据评价结论采取必要的防范措施，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于外部条件风险，地方政府应做好各配套项目的协调工作，制定应对外部条件发生意外事故的预案，规避因外部条件发生意外带来的风险；对于政策和管理风险，湖南各级政府已把各地市基础设施建设工作放在重要和突出的位置，深度学习和把控项目各环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的

项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

### 3.项目收益与预期存在差异风险

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

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

## 七、还款保障措施

1.根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉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**

本项目主管部门是麻阳苗族自治县卫生健康局。

项目主管部门将负责按照本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立债券项目库，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，做好债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好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《麻阳县中医医院提质改造建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025年7月16日