

# 湖南省常德市 2025 年政府专项债券

## 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省常德市 2025 年政府专项债券共涉及项目 1 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 1000.00 万元。其中津市市 1000.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
津市市	津市市公租房建设项目	1000.00	30 年
小计		1000.00	
合计	-	1000.00	-

# 常德市津市市2025年专项债券 津市市公租房建设项目预期收益与融资平衡方案

津市市公租房建设项目本次拟发行 2025 年专项债券  
1,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
津市市公租房 建设项目	2025年湖南省政 府专项债券（十 九期）	1,000.00	30年	津市市住房保障 服务中心

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

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

津市市位于湖南省湘北地区，东与澧县洪湖区接壤，南与常德市鼎城交界，西与澧县城区毗邻，北接津市监狱，南距常德市区90公里。全市现辖4镇、5个街道、1个高新技术开发区，总面积558平方公里，人口23.9万。津市交通便利，是湘西北水陆运输枢纽，洞庭湖区著名商埠。市区公路四通八达，

207国道贯市而过，北通鄂南，南接湘中，西抵湘西，与石长铁路、枝柳铁路和京广铁路相连；湘北公路连接常德机场，可飞抵京、沪、闽、粤等地的重要城市

。傍市而过的澧水东入洞庭，西接长江，是湖南6大良港之一。

津市市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	208.9	215.9	228.9
居民人均可支配收入（元）	35670	37292	38983
一般预算收入	6.15	10.41	5.94
政府性基金收入	14.08	6.91	8.75
其中：国有土地出让收入	14.01	2.24	3.18
政府性基金支出	15.99	18.24	11.72
其中：国有土地出让支出	10.11	2.25	2.89

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
津市市公租房建设项目	项目概算总投资11,760.00万元。 建设地点为津市高新技术产业开发区。 建设工期24个月（2025年6月-2027年5月）。	项目拟对津市市公租房进行改扩建，总建筑面积约3.4万平方米，涉及公租房套数760套。主要包括公租房等土建工程的建设。同时配套建设地面停车位200个，充电桩60个，并完善给排水、供配电、消防、暖通、道路等基础设施。	津市市住房保障服务中心	1.《关于津市市公租房建设项目可行性研究报告的批复》（津发改投〔2023〕173号）； 2.《津市中设公租房建设项目一期工程项目初步设计审查意见书》（津建初审第〔2023〕13号），《津市中设公租房建设项目二期工程项目初步设计审查意见书》（津建初审第〔2024〕4号）； 3.《关于津市市公租房建设项目概算总投资的批复》（津发改概〔2023〕13号）； 4.《建筑工程施工许可证》（编号430781202403190101）、（编号430781202410090101）； 5.《建设工程规划许可证》（建字第430781-2023-00018号）、（建字第430781-2024-00011号）。

津市市公租房建设项目已经通过湖南人和人律师事务所

所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

1、宏观经济效益分析：保障性住房建设顺应了人们对美好生活的追求，是改善居民居住条件、扩大内需的重要举措。其经济意义是通过城市更新和转型来调整城市布局，改善城市结构，并促进产业结构的调整，创造更多的经济效益。保障性住房建设可以增强消费能力，改善消费条件，创新消费场景，通过政府投资和政策激励有效带动全社会投资，鼓励和吸引更多民间资本参与国家重大工程和补短板项目建设。高质量推进保障性住房建设，有助于为推动经济运行整体好转贡献力量。

2、产业经济效益分析保障性住房是指由国家提供政策支持、限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新进就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。本项目能促进房地产市场平稳健康发展，有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。项目的建设将促进房地产产业发展，产业经济效益显著。

3、区域经济效益分析本项目将为项目区居民提供新的就业机会。同时，通过居住环境的改善，以及生活水平的提高，居民的消

费水平相应提高，也为影响区的居民增加就业机会。既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，是政府应尽的职责，是民心工程、德政工程，同时也是一项“和谐”工程。项目建设符合当地发展规划要求，对改善当地基础设施以及提高社会服务容量、推进城镇化进程有较好的影响。

## **（二）社会效益分析**

本项目的建设有利于加快常德市津市市新就业职工住房问题，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

津市市人民政府同意实施津市市公租房建设项目，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-0904 公共租赁住房，符合专项债券支持领域。

项目目前已取得《关于津市市公租房建设项目可行性研究报告的批复》（津发改投〔2023〕173号）；《津市中设公租房建设项目一期工程项目初步设计审查意见书》（津建初审第〔2023〕13号），《津市中设公租房建设项目二期工程项目初步设计审查意见书》（津建初审第

〔2024〕4号）；

《关于津市市公租房建设项目概算总投资的批复》（津发改概〔2023〕13号）；《建筑工程施工许可证》（编号 430781202403190101）、（编号 430781202410090101）；《建设工程规划许可证》（建字第 430781-2023-00018号）、（建字第 430781-2024-00011号），成熟度较高。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

项目概算总投资 11,760.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 8,000.00 万元，项目专项债券资金需求以项目收益能够偿还的债券本息为限确定。项目专项债券资金需求合理。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

项目主管部门根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《湖南省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案》（湘政办发〔2025〕7号）、《地方政府专项债券项目审核监管工作实施细则（试行）》（湘发改投资〔2025〕174号）等有关文件精神 and 绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各

项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境影响较小，社会互适性好。

**（六）项目存续期**

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 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定后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标	项目拟对津市市公租房进行改扩建，总建筑面积约 3.4 万平方米，涉及公租房套数760 套。主要包括公租房等土建工程的建设。同时配套建设地面停车位 200 个，充电桩 60 个，并完善给排水、供配电、消防、暖通、道路等基础设施。				
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	总建筑面积	3.4 万 m²	3.4 万 m²
			地面停车位	200 个	200 个
			充电桩	60 个	60 个
			公租房	760 套	760 套
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	2027 年5 月	不晚于2027 年 5 月
		成本指标	项目概算总投资	11,760.00 万元	≤11,760.00 万元
		经济效益指标	推动区域经济增长	推动津市市高质量发展，改善区域投资环境具有重要的意义。	



	社会效益指标	提升住房保障水平	满足津市市新近毕业大学生、新市民、青年人等群体住房需求。	
	生态效益指标	节约土地和降低能耗	项目建设采用规范化、标准化的设计和施工方式，可以有效地节约土地资源，避免了对生态环境的破坏，有利于保护土地资源；项目建设采用先进的节能技术和环保设备，可以有效地降低能耗和排放，减少对环境的污染和影响，有利于保护生态环境。	
	可持续影响指标	提高资源利用效率	项目建设采用科学合理的设计和配置，可以提高资源的利用效率，降低资源的浪费和损失，有利于保护生态环境和可持续发展。	
	社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥95%	≥95%
偿债风险	<p>风险描述：项目主要收益来源于公租房出租收入、停车位收入、充电桩服务收入。</p> <p>若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。</p> <p>应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。</p>			

### 三、项目投资概算及资金筹措方案

#### （一）投资概算依据：

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

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

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

（5）国家计委计价格〔1999〕1283号关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知；

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

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

（8）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；

（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的5%计取；

（12）工程质量检测费参照建标〔2007〕164号；

（13）类似工程技术经济指标。

概算汇总表如下所示：

## 项目概算汇总表

单位：万元

序号	概算编号	工程项目或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一		工程费用					10292.49
1		主要工程					10292.49
(1)	001	1#公租房-桩基工程	112.95				112.95
(2)	001	1#公租房-建筑工程	1606.54				1606.54
(3)	001	1#公租房-装饰工程1（门窗及外墙）	316.61				316.61
(4)	001	1#公租房-装饰工程2（室内装修）	360.18				360.18
(5)	001	1#公租房-水电安装工程			435.03		435.03
(6)	001	1#公租房-消防工程			178.02		178.02
(7)	001	2#公租房-桩基工程	53.73				53.73
(8)	001	2#公租房-建筑工程	559.85				559.85
(9)	001	2#公租房-装饰工程1（门窗及外墙）	125.74				125.74
(10)	001	2#公租房-装饰工程2（室内装修）	121.13				121.13
(11)	001	2#公租房-消防工程			70.41		70.41
(12)	001	2#公租房-水电安装工程			236.81		236.81
(13)	001	3#公租房-桩基工程	53.73				53.73
(14)	001	3#公租房-建筑工程	559.85				559.85

(15)	001	3#公租房-装饰工程1（门窗及外墙）	125.74				125.74
(16)	001	3#公租房-装饰工程2（室内装修）	121.13				121.13
(17)	001	3#公租房-消防工程			70.41		70.41
(18)	001	3#公租房-水电安装工程			236.81		236.81
(19)	001	4#公租房-桩基工程	53.73				53.73
(20)	001	4#公租房-建筑工程	559.85				559.85
(21)	001	4#公租房-装饰工程1（门窗及外墙）	125.74				125.74
(22)	001	4#公租房-装饰工程2（室内装修）	121.13				121.13
(23)	001	4#公租房-消防工程			70.41		70.41
(24)	001	4#公租房-水电安装工程			236.81		236.81
(25)	001	5#公租房-桩基工程	42.98				42.98
(26)	001	5#公租房-建筑工程	482.14				482.14
(27)	001	5#公租房-装饰工程1（门窗及外墙）	100.58				100.58
(28)	001	5#公租房-装饰工程2（室内装修）	96.9				96.9
(29)	001	5#公租房-消防工程			63.59		63.59
(30)	001	5#公租房-水电安装工程			193.79		193.79
(31)	001	6#公租房-桩基工程	42.98				42.98
(32)	001	6#公租房-建筑工程	482.14				482.14
(33)	001	6#公租房-装饰工程1（门窗及外墙）	100.58				100.58
(34)	001	6#公租房-装饰工程2（室内装修）	96.9				96.9

(35)	001	6#公租房-消防工程			63.59		63.59
(36)	001	6#公租房-水电安装工程			193.79		193.79
(37)	001	7#公租房-桩基工程	42.98				42.98
(38)	001	7#公租房-建筑工程	482.14				482.14
(39)	001	7#公租房-装饰工程1（门窗及外墙）	100.58				100.58
(40)	001	7#公租房-装饰工程2（室内装修）	96.9				96.9
(41)	001	7#公租房-消防工程			63.59		63.59
(42)	001	7#公租房-水电安装工程			193.79		193.79
(43)	001	总图-道路工程	442.31				442.31
(44)	001	总图-园林绿化工程	119.41				119.41
(45)	001	总图-给排水工程			119.98		119.98
(46)	001	总图-电气工程			158.53		158.53
二		工程建设其他费用				<b>640.84</b>	<b>640.84</b>
1		建设单位管理费				142.92	142.92
2		环境影响报告书编制				6.16	6.16
3		水土保持方案编制费				6.05	6.05
4		可行性研究报告编制费				8.34	8.34
5		勘察勘探费				59.43	59.43
6		工程测绘费				15.15	15.15
7		工程设计费				187.48	187.48
8		造价咨询费				20.01	20.01

9		监 理 费				123.04	123.04
10		检 测 费				39.88	39.88
11		招标代理费				30.70	30.70
12		其他费用				1.68	1.68
三		预备费				546.67	546.67
四		建设期利息				280.00	280.00
		建设项目概算总投资				<b>11760.00</b>	<b>11760.00</b>

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

津市市公租房建设项目概算总投资11,760.00万元，2025年投入金额1,200.00万元，分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	概算总投资	前期投资	2025年	2026年	2027年
津市市公租房建设项目	11,760.00	0.00	1,200.00	8,000.00	2,560.00

2025 年度，津市市公租房建设项目分月投资计划具体如下表所示：

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
津市市公租房建设项目	投资金额						20.00
	其中：专项债金额						
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
	500.00	500.00	50.00	50.00	50.00	30.00	1,200.00
	500.00	500.00					1,000.00

（二）资金筹措方案

津市市公租房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。

项目概算总投资 11,760.00 万元，其中，用于项目支出



的资本金/自有资金 3,760.00 万元，占概算总投资金额比例 31.97%；拟申请发行政府专项债券资金 8,000.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券资金 1,000.00 万元，未来拟继续申请发行 7,000.00 万元。

### 津市市公租房建设项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	概算总投资	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	
津市市公租房建设项目	11,760.00	3,760.00	0.00	1,000.00	0.00	7,000.00	0.00	0.00	30年

## 四、预期收益

### （一）项目预测收入预测

本项目收入来源主要为公租房出租收入、停车位收入、充电桩服务收入。

#### 1、公租房出租收入

根据常德市住房和城乡建设局印发的《常德市保障性

租赁住房运营管理办法》：保租房租金标准应根据不同房源类型合理确定，但不得超过合同签订时最新发布的地段、同类型、同品质租赁住房市场租金参考价的80%。初次定价前，运营管理机构应委托专业估价机构对项目同地段同品质市场租赁住房租金进行评估。政府投资的保租房租金由市发展改革部门会同市住房和城乡建设部门分类分档确定。



本项目公租房可用于出租面积为 34000.00 平方米，前三年出租率按 80%、85%、90%，此后均按 90%考虑。

根据市场调查，参考津市市同类型周边小区收费单价，本项目出租价格按照低于市场价格80%进行取费，暂定取费为15.5元/平方米·月，考虑通货膨胀、自然上涨等因素，根

据2022-2024年《湖南统计年鉴》常德市CPI指数近三年平均值约为100.63%，本项目收费标准保守估计按每年增长0.63%估算。

	<div>合租   建筑勘察设计院宿舍 1室0厅1卫</div> <div>次卧(1室) 10㎡</div> <div>津澧大道 建筑勘察设计院宿舍</div> <div>来自个人房源</div>	06-15	380元/月
	<div>整租   家居建材广场 2室2厅1卫</div> <div>2室 57㎡</div> <div>津澧大道 家居建材广场</div> <div>来自个人房源</div>	06-07	1300元/月
	<div>整租   产权巷 1室0厅1卫</div> <div>1室 18㎡</div> <div>大润发 产权巷</div> <div>来自个人房源</div>	06-29	400元/月

2、停车位收入

本项目建设完成后新增普通停车位200个。

据湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知（湘发改价费规〔2020〕801号、湘发改价调〔2019〕217号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，白天5元/时，夜间1元/时，不足1小时按1小时计算，每车每天最高收费不得超过20元。

## 关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知

湖南省发展和改革委员会 fgw.hunan.gov.cn 时间：2020年11月20日 11:21 【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

湘发改价费规〔2020〕801号

各市州发展和改革委员会：

为贯彻落实《优化营商环境条例》（国务院令第722号）的有关规定，深化“放管服”改革，按照《湖南省定价目录》授权市、县发展改革部门的管价权限，便于各地根据实际情况发挥价格杠杆作用、合理调控停车需求，我委对《湖南省机动车停放服务收费管理办法》进行了修订。现印发如下，请认真遵照执行。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

湖南省发展和改革委员会

2020年10月25日

# 湖南省发展和改革委员会文件

湘发改价调〔2019〕217号

### 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

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。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

湖南省发展和改革委员会

2019年4月1日

#### 3、国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位（不含公立医院）机动车停放服务最高收费标准

时间	方式	每小时	每次
白 天		5	10
夜 间		1	5
备注：1、停车位足够来往车辆正常停放周转的，不得对与办理业务有关车辆收取停车费。 2、办理业务并能提供相关凭证的车辆免费。 3、鼓励办公场所停车场在非办公时间向社会错峰开放，但每车每天最高收费不得超过20元。 4、不足1小时按1小时计算，每次按12小时计算。			

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。如下表：

**项目停车收费预测表**

白天时段		收费	比例	周转次数	收入 测算
1	0.5-1h	5	22%	4	4.40
2	1-2h	10	30%	3	9.00
3	2-3h	15	12%	2	3.60
4	3-4h	20	10%	2	4.00
5	4-5h	20	8%	1	1.60
6	5-6h	20	6%	1	1.20
7	6-7h	20	3%	1	0.60
8	7-8h	20	3%	1	0.60
9	8-9h	20	2%	0	0.00
10	9-10h	20	2%	0	0.00
11	10-11h	20	1%	0	0.00
12	11-12h	20	1%	0	0.00
夜晚时段		收费	比例	周转次数	收入 测算
1	0.5h-1h	1	57%	3	1.71
2	1h-2h	2	26%	2	1.04
3	2h-3h	3	9%	1	0.27
4	3h-4h	4	5%	1	0.20
5	4h以上	5	3%	0	0.00
合计					<b>23.82</b>

本项目为小区停车位，收费保守估计按预测收费的**80%考虑**，即 19.06 元/个·天测算。根据 2022-2024 年《湖南统计年鉴》常德市 CPI 指数近三年平均值约为 100.63%，本项目收费标准保守估计按每年增长 0.63%估算。停车位使用率运营期前三年为 80%、85%、90%，之后保持 90%不变。

4、充电桩服务收入

本项目新增充电桩共 60 个。目前市面上新能源车电池容量普遍在 10-100kWh，本项目按平均每个充电桩每车次充电量 30kWh。

《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。”根据津市市区域内实际情况，充电服务费按 0.8 元/度计算。

根据我国住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室、中国城市规划设计研究院，联合四维图新旗下新能源出行智能服务公司满电出行，共同编制完成的 2021 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》显示，目前我国汽车充电桩单桩年均使用率约为 34.9%，其中湖南长沙市汽车充电桩单桩年均使用率约为 29%。本项目汽车充电桩单桩年均使用率根据长沙市汽车充电桩单桩年均使用率并结合本项目当地实际情况暂保守按**10%预估**，则单桩收入约为  $30 \times 0.8 \times 24 \times 365 \times 10\% / 10000 = 2.102$  万元/年。

**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:

**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

按照前述收入测算依据,计算出津市市公租房建设项目债券存续期内总收入约25,187.90万元,项目收入具体情况如下:

预期收入测算表

项目	单位	合计	2025-2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
<b>1.停车场收入</b>	<b>万元</b>	<b>3,893.34</b>		<b>55.64</b>	<b>118.99</b>	<b>126.78</b>	<b>127.58</b>	<b>128.38</b>	<b>129.19</b>	<b>130.01</b>	<b>130.82</b>	<b>131.65</b>
停车位数量	个			200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
收费标准	元/个/天			19.06	19.18	19.30	19.42	19.54	19.66	19.79	19.91	20.04
使用率				80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
<b>2.充电桩收入</b>	<b>万元</b>	<b>3,595.10</b>		<b>63.07</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>
充电桩数量	个			60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
收费标准	万元/年			2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102
<b>3.公租房出租收入</b>	<b>万元</b>	<b>17,699.45</b>		<b>252.96</b>	<b>540.93</b>	<b>576.35</b>	<b>579.99</b>	<b>583.64</b>	<b>587.32</b>	<b>591.02</b>	<b>594.74</b>	<b>598.49</b>
出租面积	万m²			3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40
收费标准	元/m²/月			15.50	15.60	15.70	15.79	15.89	15.99	16.10	16.20	16.30
出租率				80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
<b>4.合计</b>	<b>万元</b>	<b>25,187.90</b>		<b>371.68</b>	<b>786.06</b>	<b>829.28</b>	<b>833.71</b>	<b>838.17</b>	<b>842.65</b>	<b>847.17</b>	<b>851.71</b>	<b>856.28</b>

续上表：

项目	单位	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
<b>1.停车场收入</b>	<b>万元</b>	<b>132.48</b>	<b>133.31</b>	<b>134.15</b>	<b>135.00</b>	<b>135.85</b>	<b>136.70</b>	<b>137.57</b>	<b>138.43</b>	<b>139.30</b>	<b>140.18</b>



停车位数量	个	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
收费标准	元/个/天	20.16	20.29	20.42	20.55	20.68	20.81	20.94	21.07	21.20	21.34
使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
<b>2.充电桩收入</b>	<b>万元</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>
充电桩数量	个	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
收费标准	万元/年	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102
<b>3.公租房出租收入</b>	<b>万元</b>	<b>602.26</b>	<b>606.05</b>	<b>609.87</b>	<b>613.71</b>	<b>617.58</b>	<b>621.47</b>	<b>625.38</b>	<b>629.32</b>	<b>633.29</b>	<b>637.28</b>
出租面积	万m²	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40
收费标准	元/m²/月	16.40	16.50	16.61	16.71	16.82	16.92	17.03	17.14	17.25	17.36
出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
<b>4.合计</b>	<b>万元</b>	<b>860.88</b>	<b>865.51</b>	<b>870.17</b>	<b>874.85</b>	<b>879.57</b>	<b>884.32</b>	<b>889.09</b>	<b>893.90</b>	<b>898.74</b>	<b>903.60</b>

续上表：

项目	单位	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
<b>1.停车场收入</b>	<b>万元</b>	<b>141.06</b>	<b>141.95</b>	<b>142.85</b>	<b>143.75</b>	<b>144.65</b>	<b>145.56</b>	<b>146.48</b>	<b>147.40</b>	<b>148.33</b>	<b>149.27</b>
停车位数量	个	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
收费标准	元/个/天	21.47	21.61	21.74	21.88	22.02	22.16	22.30	22.44	22.58	22.72
使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
<b>2.充电桩收入</b>	<b>万元</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>	<b>126.14</b>
充电桩数量	个	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

收费标准	万元/年	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102	2.102
<b>3.公租房出租收入</b>	<b>万元</b>	<b>641.29</b>	<b>645.33</b>	<b>649.40</b>	<b>653.49</b>	<b>657.61</b>	<b>661.75</b>	<b>665.92</b>	<b>670.11</b>	<b>674.34</b>	<b>678.58</b>
出租面积	万m²	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40
收费标准	元/m²/月	17.46	17.57	17.69	17.80	17.91	18.02	18.14	18.25	18.36	18.48
出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
<b>4.合计</b>	<b>万元</b>	<b>908.50</b>	<b>913.43</b>	<b>918.39</b>	<b>923.38</b>	<b>928.40</b>	<b>933.46</b>	<b>938.54</b>	<b>943.66</b>	<b>948.81</b>	<b>954.00</b>

## （二）成本预测依据

本项目的成本包括运营成本和税金及附加，运营成本包括工资及福利费、维护维修费、其他费用等。

### 1.运营成本

#### （1）工资及福利费

本项目拟配置人员 20 人，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。工资及福利费参考《湖南统计年鉴 2024》关于津市市平均工资水平，结合本项目具体情况，按每人 6.3 万元/年进行暂估，每年上涨 0.63%。



22-3 “四上”企业在岗职工工资总额和年平均工资(2023年)

Total Wages and Average Annual Wages of Employees On the Job in "Four Scale" Enterprises (

市县名称 Cities and Counties	在岗职工工资总额			在岗职工年平均工资		
	(万元) Total Wages of Staff and Workers on the Job (10 000 yuan)	内资单位 Domestic Invested Units	港澳台、外商 投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign	(元) Average Annual Wages of Staff and Workers on the Job (yuan)	内资单位 Domestic Invested Units	港澳台、外商 投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign
津市市 Jinshi City	169257	160150	9107	62337	61419	84562

#### （2）维护修理费

本项目建筑物及设备维护维修费根据《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)，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

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

项目运营性支出主要办公经费、管理支出等费用,根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》,管理及其他费用通常按照各成本要素之和(扣除财务费用)的8%-12%计取。根据类似项目经验,本项目管理及其他费用按以上费用合计的10%计算。

## 2.相关税费

（1）增值税：本项目不动产租赁收入增值税率按 9%、充电桩收入按 6%计。

（2）房产税：根据《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》财政部税务总局公告 2023 年第 33 号，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。

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

按照前述成本测算依据，计算出津市市公租房建设项目债券存续期内总成本约8,123.94万元，项目成本具体情况如下：

项目预期成本测算表

项目	单位	合计	2025-2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
工资及福利费	万元	3,932.33		63.00	126.79	127.59	128.40	129.21	130.02	130.84	131.66	132.49
维护修理费	万元	1,466.68		25.73	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46
管理费用	万元	539.90		8.87	17.83	17.91	17.99	18.07	18.15	18.23	18.31	18.40
经营成本合计	万元	5,938.91		97.60	196.08	196.96	197.84	198.73	199.63	200.53	201.44	202.35
税金及附加	万元	2,185.03		31.96	67.79	71.72	72.12	72.52	72.93	73.34	73.75	74.17
合计	万元	8,123.94		129.56	263.87	268.68	269.96	271.26	272.56	273.87	275.19	276.52

续上表：

项目	单位	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
工资及福利费	万元	133.33	134.17	135.01	135.86	136.72	137.58	138.45	139.32	140.20	141.08
维护修理费	万元	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46
管理费用	万元	18.48	18.56	18.65	18.73	18.82	18.90	18.99	19.08	19.17	19.25
经营成本合计	万元	203.27	204.19	205.12	206.06	207.00	207.95	208.90	209.86	210.82	211.80
税金及附加	万元	74.59	75.01	75.43	75.86	76.28	76.72	77.15	77.59	78.03	78.47
合计	万元	277.86	279.20	280.55	281.91	283.28	284.66	286.05	287.45	288.85	290.26

续上表：

项目	单位	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
工资及福利费	万元	141.97	142.86	143.76	144.67	145.58	146.50	147.42	148.35	149.28	150.22

维护修理费	万元	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46
管理费用	万元	19.34	19.43	19.52	19.61	19.70	19.80	19.89	19.98	20.07	20.17
经营成本合计	万元	<b>212.77</b>	<b>213.76</b>	<b>214.75</b>	<b>215.74</b>	<b>216.75</b>	<b>217.76</b>	<b>218.77</b>	<b>219.79</b>	<b>220.82</b>	<b>221.86</b>
税金及附加	万元	78.91	79.36	79.81	80.26	80.72	81.18	81.64	82.11	82.57	83.04
合计	万元	291.69	293.12	294.56	296.01	297.47	298.93	300.41	301.90	303.39	304.90

## 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 25,187.90 万元，预期总成本 8,123.94 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 17,063.96 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

津市市公租房建设项目计划申请政府专项债券 8,000.00 万元。截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0.00 万元；本次拟申请发行政府专项债券资金 1,000.00 万元，发行期限 30 年；未来拟申请发行政府专项债券资金 7,000.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，30 年期债券的预测利率为 2.23%。建设期债券利息由财政资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。

津市市公租房建设项目还本付息情况如下表所示：

津市市公租房建设项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当期还本付息合计
津市市公租房建设项目	2025年7月	0.00	1,000.00		1,000.00	0.00	0.00
	2026年	1,000.00	7,000.00		8,000.00	100.35	100.35
	2027年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2028年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40



	2029年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2030年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2031年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2032年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2033年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2034年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2035年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2036年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2037年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2038年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2039年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2040年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2041年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2042年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2043年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2044年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2045年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2046年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2047年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2048年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2049年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2050年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2051年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2052年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2053年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2054年	8,000.00			8,000.00	178.40	178.40
	2055年1月	8,000.00			8,000.00	89.20	89.20
	2055年7月	8,000.00		1,000.00	7,000.00	89.20	1,089.20
	2056年	7,000.00		7,000.00	0.00	78.05	7,078.05
	合计		8,000.00	8,000.00		5,352.00	13,352.00

### (三) 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为项目运营收入，预计用于融资平衡的相关收益为17,063.96万元，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	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
津市市公租房建设项目	17,063.96	8,000.00	13,352.00	1.28

同时，津市市公租房建设项目融资平衡情况已经通过湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）审计通过。

#### （四）压力测试

考虑到收入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	1.09	1.28	1.47
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.28	1.22

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.09，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.22，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### **（五）现金流模拟分析**

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		建设期/运营期	运营期					
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	现金流入	36,947.90	1,200.00	8,000.00	2,931.68	786.06	829.28	833.71	838.17	842.65	847.17
1.1	资本金	3,760.00	200.00	1,000.00	2,560.00						
1.2	债券资金流入	8,000.00	1,000.00	7,000.00							
1.3	运营收入	25,187.90			371.68	786.06	829.28	833.71	838.17	842.65	847.17
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	33,046.39	1,200.00	8,000.00	2,778.76	442.27	447.08	448.36	449.66	450.96	452.27
2.1	建设投资	11,760.00	1,200.00	8,000.00	2,560.00						
2.2	运营成本	5,938.91			97.60	196.08	196.96	197.84	198.73	199.63	200.53
2.3	税金及附加	2,185.03			31.96	67.79	71.72	72.12	72.52	72.93	73.34
2.4	运营期利息	5,162.45			89.20	178.40	178.40	178.40	178.40	178.40	178.40
2.5	债券本金	8,000.00									
3	净现金流量	3,901.51	0.00	0.00	152.91	343.78	382.20	385.34	388.51	391.69	394.89
4	累计净现金流量		0.00	0.00	152.91	496.70	878.90	1,264.24	1,652.75	2,044.44	2,439.33

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
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>851.71</b>	<b>856.28</b>	<b>860.88</b>	<b>865.51</b>	<b>870.17</b>	<b>874.85</b>	<b>879.57</b>	<b>884.32</b>	<b>889.09</b>	<b>893.90</b>	<b>898.74</b>
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	851.71	856.28	860.88	865.51	870.17	874.85	879.57	884.32	889.09	893.90	898.74
1.4	回收固定资产 余值											
1.5	流动资金回收											
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>453.59</b>	<b>454.92</b>	<b>456.26</b>	<b>457.60</b>	<b>458.95</b>	<b>460.31</b>	<b>461.68</b>	<b>463.06</b>	<b>464.45</b>	<b>465.85</b>	<b>467.25</b>
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	201.44	202.35	203.27	204.19	205.12	206.06	207.00	207.95	208.90	209.86	210.82
2.3	税金及附加	73.75	74.17	74.59	75.01	75.43	75.86	76.28	76.72	77.15	77.59	78.03
2.4	运营期利息	178.40	178.40	178.40	178.40	178.40	178.40	178.40	178.40	178.40	178.40	178.40
2.5	债券本金											
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>398.12</b>	<b>401.36</b>	<b>404.62</b>	<b>407.91</b>	<b>411.21</b>	<b>414.54</b>	<b>417.89</b>	<b>421.25</b>	<b>424.64</b>	<b>428.05</b>	<b>431.49</b>
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>	<b>2,837.45</b>	<b>3,238.81</b>	<b>3,643.43</b>	<b>4,051.34</b>	<b>4,462.56</b>	<b>4,877.09</b>	<b>5,294.98</b>	<b>5,716.23</b>	<b>6,140.88</b>	<b>6,568.93</b>	<b>7,000.42</b>

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	903.60	908.50	913.43	918.39	923.38	928.40	933.46	938.54	943.66	948.81	954.00	0.00
1.1	资本金												
1.2	债券资金流入												
1.3	运营收入	903.60	908.50	913.43	918.39	923.38	928.40	933.46	938.54	943.66	948.81	954.00	
1.4	回收固定资产余值												
1.5	流动资金回收												
2	现金流出	468.66	470.09	471.52	472.96	474.41	475.87	477.33	478.81	480.30	481.79	1,483.30	7,078.05
2.1	建设投资												
2.2	运营成本	211.80	212.77	213.76	214.75	215.74	216.75	217.76	218.77	219.79	220.82	221.86	
2.3	税金及附加	78.47	78.91	79.36	79.81	80.26	80.72	81.18	81.64	82.11	82.57	83.04	
2.4	运营期利息	178.40	178.40	178.40	178.40	178.40	178.40	178.40	178.40	178.40	178.40	178.40	78.05
2.5	债券本金											1,000.00	7,000.00

3	净现金流量	434.94	438.42	441.91	445.43	448.97	452.54	456.12	459.73	463.36	467.02	-529.30	-7,078.05
4	累计净现金流量	7,435.36	7,873.77	8,315.68	8,761.12	9,210.09	9,662.63	10,118.75	10,578.48	11,041.85	11,508.87	10,979.56	3,901.51

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，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（3）其他因素引起的风险

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

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不

会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

## 2、工程建设风险

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

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

## 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**

本项目主管部门是津市市住房保障服务中心。

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《常德市津市市 2025 年专项债券津市市公租房建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

津市市财政局



津市市住房保障服务中心



2025 年 7 月 15 日