

湖南省张家界市 2025 年专项债券项目预期

收益与融资平衡方案

湖南省张家界市 2025 年政府专项债券共涉及项目 2 个，本次拟发行政府专项债券资金总额 8800.00 万元。具体项目及发行金额、期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限
慈利县	万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目	2025 年湖南省政府专项债券（十七期）	3500.00	15 年
慈利县	慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（十九期）	5300.00	30 年



张家界市慈利县 2025 年政府专项债券
慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目
预期收益与融资平衡方案

慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目本次拟发行专项债券 5300.00 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
慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（十九期）	5300.00	30 年	慈利县住房保障和房产市场服务中心

一、项目概况

（一）区域介绍

慈利县隶属湖南省张家界市，位于湖南省张家界市东部，地处武陵山脉东部边缘，澧水中游，东北与石门县毗连，东南与桃源县接壤，西北与桑植县相邻，西南与永定区连接。慈利县境东西最大距离 72.2 公里，南北最大距离 69 公里，总面积 3480 平方公里。截至 2024 年末，全县共 2 个街道，24 个乡镇，427 个行政村，户籍总人口 671090 人。

慈利县地处澧水中游，属湘西山区向滨湖平原过渡地带，地势自西北向东南倾斜，森林覆盖率达 66.53%，自然物种繁多，是全省百万亩中药材种植基地县。慈利县农林资源优越，是全省粮油生产大县、生猪调出大县、烤烟生产重点县、茶叶种植基地县、“1223”富硒工程实施先进县，以“硒有慈利”地方公用品牌为依托，拥有“康添牌”富硒大米、江垭银鱼、洞溪“七姊妹”辣椒、“秋收”野生葛、“云雾王”茶叶等一批知名品牌。同时，慈利县的旅游资源独特，拥有 4A 级景区 4 个，3A 级景区 2 个，国家文物保护单位 1 个，享有“中国温泉之乡”

“大理石之乡”“杜仲之乡”“大鲵之乡”等美誉，是湖南省旅游强县、中国乡村旅游休闲名县、生态文明建设示范县。

2024 年，慈利县全年地区生产总值 208 亿元，同比增长 3.1%。第一产业增加值 43.1 亿元，同比增长 3.8%；第二产业增加值 29.3 亿元，同比增长 1.4%；第三产业增加值 135.6 亿元，同比增长 3.2%。一、二、三产业比重为 20.70:14.09:65.21。

慈利县 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）	192.53	197.40	208.0
居民人均可支配收入（元）	21347.13	23021.00	24266
一般公共预算收入	8.42	8.10	8.40
政府性基金收入	7.46	3.98	3.76
其中：国有土地出让收入	5.70	0.60	0.49
政府性基金支出	13.03	10.31	7.02
其中：国有土地出让支出	4.22	0.68	0.20

数据来源：慈利县统计局、慈利县财政局等部门官方网站。

张家界市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	592.38	613.90	654.4
居民人均可支配收入（元）	21828.00	23276.00	24481
一般公共预算收入	35.39	35.90	36.7
政府性基金收入	65.99	16.71	8.79
其中：国有土地出让收入	59.21	10.84	3.17
政府性基金支出	103.27	62.30	63.77
其中：国有土地出让支出	47.79	4.10	2.63

数据来源：张家界市统计局、张家界市财政局等部门官方网站。

(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
慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目	本项目预计总投资 13756.48 万元，建设地点位于慈利县零阳镇十板村。项目建设总工期计划 24 个月，于 2024 年 9 月开工，至 2026 年 9 月完工。	核定该项目规划总用地为 6458.98 平方米，建筑工程总面积为 18801.3 平方米，住宅户数 240 户，由 2 栋高层住宅及 1 栋单层门卫室和地面配套基础设施组	慈利县住房保障和房产市场服务中心	1、《慈利县发展和改革委员会关于慈利县产业开发区花果山公租房建设项目（四期）可行性研究报告的批复》（慈发改投资〔2021〕166 号）； 2、《慈利县发展和改革委员会关于调整慈利县产业开发区花果山公租房建设项目（四期）可行性研究报告的批复》（慈发改调〔2022〕8 号）； 3、《慈利县发展和改革委员会关于调整

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
		成。核定该项目容积率为 2.8，建筑密度为 22%，绿地率为 30%，机动车停车位 60 个，非机动车停车位 36 个。核定该项目（二期）建设内容为场地道路、排水、照明管线综合改造。		慈利县产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目可行性研究报告的批复》（慈发改调〔2022〕37 号）； 4、《慈利县发展和改革局关于调整慈利县产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目可行性研究报告的批复》（慈发改调〔2023〕124 号）； 5、《慈利县住房和城乡建设局<关于慈利县产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目>初步设计的批复》（慈建设〔2023〕12 号）； 6、《慈利县住房和城乡建设局<关于慈利县产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目（二期）初步设计的批复》（慈建设〔2023〕32 号）； 7、《慈利县发展和改革局<关于慈利县产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目>投资概算的批复》（慈发改概审〔2024〕4 号）； 8、《建设用地规划许可证》（地字第 202304003 号）； 9、《建设工程规划许可证》（建字第 202310032 号）； 10、《建筑工程施工许可证》（编号 430821202409130101）。

本项目具体建设内容包括：

1、房屋新建：新建 2 栋高层住宅共计 18785.30 平方米，提供 240 套保障性住房；新建 1 栋单层门卫室 16 平方米。

2、室外工程及配套基础设施：绿地率 30%、绿化面积 5640.39 平方米；停车位建设，机动车停车位 60 个，非机动车停车位 36 个。

3、二期综合改造：进行场地道路、排水、照明管线综合改造。场地道路工程具体指标为一区场地道路沥青加铺 4940 平方米，二区场地道路沥青加铺 4265 平方米。建筑改造工程具体指标为一区对花果山保障性租赁住房原 3~11 楼梯间重新粉刷、屋面防水改造、天沟防水改造、建筑外墙装饰改造及外门窗更

换；二区对花果山保障性租赁住房原 12~15 楼梯间重新粉刷、屋面防水改造、天沟防水改造、建筑外墙装饰改造及外门窗更换。散水暗沟拆除后重建 1485.9 米。排水工程具体指标为一区新建 DN200~DN600 雨水管、一区新建 DN300 污水管，新建化粪池 9 个。电气工程具体指标为一区新建 3.5m 路灯 49 盏。

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。

慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目已经通过湖南天护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

本项目是政府为解决中低收入群体住房问题而实施的一项重要民生工程，不仅具有显著的社会价值，同时也蕴含着一定的经济效益。从经济角度分析，这类项目能够促进房地产市场的稳定发展，通过提供价格合理的租赁住房，缓解市场供需矛盾，减少房价波动风险。同时，保障性租赁住房的建设还能带动相关产业链的发展，比如建筑业、建材业、装修业等，为这些行业创造新的就业机会和经济增长点。此外，保障性租赁住房项目能够吸引和留住人才，为企业和地区经济发展提供稳定的人力资源支持。长远来看，保障性租赁住房项目有助于构建和谐社区，促进社会稳定和经济持续健康发展。

（二）社会效益分析

随着经济发展和人们生活水平的提高，进城务工人员与低

收入家庭住房困难问题日益严重。随着慈利县开发战略的实施，城市基础设施建设力度不断加大，慈利县城区常住人口数量不断增加。本项目的建设实施，将为慈利县城区经济建设和社会发展提供基本住房保障，对于提高城区居民生活水平，搞好城市建设，具有重要意义。

项目建设可显著改善所在地居民生活水平和生活质量。近年来，随着慈利县城市化进程的快速推进，县城不断扩容，大量人口涌入，进城务工人员与低收入家庭住房保障压力越来越大。本项目建设可解决慈利县低收入家庭的住房问题，可显著改善当地群众的生活质量。

项目建设可提高社会服务容量，加快慈利县城市化进程。随着慈利县的不断扩容，城区人口的大量增加，解决慈利县基础设施配套供应与保障城区居民住房需求就成为推行城市化健康、稳定、持续发展的需要。本项目实施后，可有效解决当前区域内低收入居民住房困难，为慈利县经济建设和社会发展提供足够的保障性租赁住房，提高社会服务容量，促进慈利县的城市化进程。

创造就业机会，增加就业，促进社会和谐发展。在项目建设过程中，可以从当地居民中吸收一批劳动力来参加项目建设实施，一方面降低施工成本，加快项目建设，另一方面也能增加当地农民增加收入，起到以工代赈的作用，有效地增加就业、扩大内需，促进社会和谐发展。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目投资合规性

本项目建设内容不包括《地方政府专项债券禁止类项目清单》的相关内容，符合地方政府专项债券的管理要求，具备合规性。

2、相关批复材料如下：

《慈利县发展和改革局关于慈利县产业开发区花果山公租房建设项目（四期）可行性研究报告的批复》（慈发改投资〔2021〕166号）；

《慈利县发展和改革局关于调整慈利县产业开发区花果山公租房建设项目（四期）可行性研究报告的批复》（慈发改调〔2022〕8号）；

《慈利县发展和改革局关于调整慈利县产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目可行性研究报告的批复》（慈发改调〔2022〕37号）；

《慈利县发展和改革局关于调整慈利县产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目可行性研究报告的批复》（慈发改调〔2023〕124号）；

《慈利县住房和城乡建设局<关于慈利县产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目>初步设计的批复》（慈建设〔2023〕12号）；

《慈利县住房和城乡建设局<关于慈利县产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目（二期）初步设计的批复》（慈建设〔2023〕32号）；

《慈利县发展和改革局<关于慈利县产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目>投资概算的批复》（慈发改概审〔2024〕4号）。

3、项目目前已开工，相关开工文件包括：

《建设用地规划许可证》（地字第 202304003 号）；

《建设工程规划许可证》（建字第 202310032 号）；

《建筑工程施工许可证》（编号 430821202409130101）。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目拟申请政府专项债券共 5300.00 万元，本次申请 5300.00 万元。本次发行政府专项债券利率根据 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，即本次 30 年期债券的预测利率为 2.23%。本项目债券存续期间的融资本息总计 8845.70 万元。债券存续期内，项目预期总收入 14610.71 万元，预期总成本 2810.72 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 11799.99 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.33。当整个项目的运营收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，能通过压力测试。当整个项目运营成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.0，仍然能通过压力测试。从总体来看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

慈利县人民政府组织发改、财政等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，该项目建设符合国家及地方相关规划和政策，能够充分发挥社会效益，拉动经济发展，进一步搞活经济并创造良好的投资环境，能够推动慈利县经济发展，促进市场平等竞争和健康发展，项目建设十分必要；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，对推进社会主义现代化建设的意义重大。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018），建筑物设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期为 50 年。本次债券发行期限为 30 年，预测项目存续期限大于专项债券发行期限。同时，结合项目收入预测表及成本预测表，项目使用者付费来源稳定，该项目在债券存续期内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.33，因此，本次债券的存续期符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标表

项目填报单位：慈利县住房保障和房产市场服务中心

项目名称	慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目
------	-----------------------

主管部门	慈利县住房保障和房产市场服务中心				
项目资金 (万元)	资金总额 13756.48 万元				
	一、政府专项债券资金：5300.00 万元				
	二、其他资金：8456.48 万元				
项目实施进度 计划	开始时间			完成时间	
	2024 年 9 月			2026 年 9 月	
项目绩效目标	项目规划总用地为 6458.98 平方米，建筑工程总面积为 18801.3 平方米，住宅户数 240 户，由 2 栋高层住宅及 1 栋单层门卫室和地面配套基础设施组成。容积率为 2.8，建筑密度为 22%，绿地率为 30%，机动车停车位 60 个，非机动车停车位 36 个。项目（二期）建设内容为场地道路、排水、照明管线综合改造。				
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	数量与规模指标	总建筑面积	平方米	18801.3
			住宅户数	户	240
			高层住宅	栋	2
			门卫室	栋	1
			容积率		2.8
			建筑密度	%	22
			绿地率	%	30
			机动车停车位	个	60
			非机动车停车位	个	36
		质量指标	质量合格率	-	100%
		时效指标	工程进度	按计划实施	完成及时率≥90%
		成本指标	投资控制	支出在投资估算范围内	实际投资不超过估算总投资的 10%
		经济效益指标	促进经济增长，增加就业岗位	效果显著	
		社会效益指标	改善人民生活条件	效果显著	
		社会公众或服务对象满意度指标	经济社会发展，人民安居乐业	≥98%	
主管部门审核意见	本项目建设符合国家及地方相关规划和政策，能够充分发挥社会经济效益，绩效目标设置合理，拟同意实施该项目。 审核部门：				

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

1、投资估算编制依据

- (1) 《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015);
- (2) 《建设项目全过程造价咨询规程》(CECA/GC4-2017);
- (3) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);
- (4) 《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》(计价格〔2002〕125号);
- (5) 《市政工程设计概算编制办法》(2011年);
- (6) 《湖南省建设工程计价办法》(湘建价〔2020〕56号);
- (7) 《湖南省市政工程消耗量标准》(2023年版);
- (8) 《湖南省安装工程消耗量标准》(2023年版);
- (9) 其他有关的规定、定额及文件。

2、编制方法

(1) 设备购置: 设备原价按现行市场价格计算, 由各相关专业提供, 不足部分根据近期类似工程报价或合同价格进行估价。

(2) 安装工程: 根据设备购置费及设备安装类似工程决算, 以指标形式计入。

(3) 材料价格均以当地最新建筑材料价格编制, 并考虑保管、运输、施工等综合因素计取。

3、其他费用说明

(1) 建设单位管理费按“财建〔2016〕504号”费率标准计算；

(2) 前期咨询费按“湘建建〔2024〕19号”费率标准计算；

(3) 工程设计费按“计价格〔2002〕10号”费率标准计算；

(4) 工程监理费按“湘监协〔2016〕2号”费率标准计算；

(5) 工程勘察费按设计费 25%计算；

(6) 建设工程交易费按“湘发改价服〔2016〕147号”费率标准计算；

(7) 工程量清单编制费按“湘建价协〔2016〕25号”费率标准计算；

(8) 招标代理费按“湘招协〔2015〕6号”费率标准计算；

(9) 环境影响咨询服务费按“计价格〔2002〕125号”费率标准计算；

(10) 工程保险费按工程费用的 0.3%计算；

(11) 场地准备及临时设施费按工程费用的 0.5%计算；

(12) 预备费按工程费用、工程建设其他费用之和为基础估算，包括基本预备费和价差预备费；

(13) 征地拆迁费用按 15 万元/亩计算。

4、总投资估算结果

项目估算总投资 13756.48 万元，其中：工程费用 11241.34 万元，工程建设其他费用 1264.56 万元（其中，征地拆迁费用 375.00 万元，建设期利息 159.71 万元），预备费 1250.58 万元。项目投资估算表如下：

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑	设备	安装	其他	合计	单位	数量	指标
		工程费	购置费	工程费	费用				（元/单位）
一	工程费用	8496.99	2273.01	471.34	0.00	11241.34			
1	建筑工程	6293.18	1306.31	241.03	0.00	7840.52			
1.1	土建工程	169.21				169.21	平方米	18801.30	90.00
1.2	主体工程-住宅	5259.88				5259.88	平方米	18785.30	2800.00
1.3	主体工程-门卫室	1.12				1.12	平方米	16.00	700.00
1.4	强弱电工程		304.58	33.84		338.42	平方米	18801.30	180.00
1.5	给排水工程		367.19	40.80		407.99	平方米	18801.30	217.00
1.6	暖通工程		313.04	34.78		347.82	平方米	18801.30	185.00
1.7	消防工程		321.50	35.72		357.22	平方米	18801.30	190.00
1.8	装修工程	862.97		95.89		958.86	平方米	18801.30	510.00
2	二期工程	1975.79	498.02	178.24	0.00	2652.05			
2.1	建筑改造工程	568.00	71.00	71.00		710.00	项	1.00	7100000.00
2.2	散水暗沟拆除重建	78.01	15.60	62.41		156.02	米	1485.90	1050.00
2.3	排水工程	915.55	380.55	41.40	0.00	1337.50			
2.3.1	新建 DN200 ~ DN600 雨水管线	457.80	196.20			654.00	项	1.00	6540000.00
2.3.2	新建 DN300 污水管线	406.00	174.00			580.00	项	1.00	5800000.00
2.3.3	新建化粪池	51.75	10.35	41.40		103.50	个	9.00	115000.00

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑	设备	安装	其他	合计	单位	数量	指标
		工程费	购置费	工程费	费用				（元/单位）
2.4	电气工程	0.00	30.87	3.43	0.00	34.30			
2.4.1	新建 3.5m 路灯		30.87	3.43		34.30	盏	49.00	7000.00
2.5	场地道路工程	414.23				414.23	平方米	9205.00	450.00
3	室外工程	228.02	468.68	52.07	0.00	748.77			
3.1	供配电及照明工程		200.41	22.27		222.68	平方米	14845.39	150.00
3.2	给排水及消防工程		187.05	20.78		207.83	平方米	14845.39	140.00
3.3	绿化工程	219.98				219.98	平方米	5640.39	390.00
3.4	停车位-机动车	6.96				6.96	个	60.00	1160.00
3.5	停车位-非机动车	1.08				1.08	个	36.00	300.00
3.6	充电桩		81.22	9.02		90.24	个	12.00	75200.00
二	工程建设其他费				1264.56	1264.56			
1	建设管理费				104.93	104.93	万元	11241.34	0.93%
2	前期咨询费				17.68	17.68	万元	11241.34	0.16%
3	工程设计费				202.39	202.39	万元	11241.34	1.80%
4	招标代理费				24.90	24.90	万元	11241.34	0.22%
5	工程监理费				207.02	207.02	万元	11241.34	1.84%
6	工程保险费				33.72	33.72	万元	11241.34	0.30%
7	建设工程交易费				7.00	7.00	万元	11241.34	0.06%

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑	设备	安装	其他	合计	单位	数量	指标
		工程费	购置费	工程费	费用				（元/单位）
8	环境影响咨询服务费				11.99	11.99	万元	11241.34	0.11%
9	场地准备及临时设施费				56.21	56.21	万元	11241.34	0.50%
10	工程勘察费				50.60	50.60	万元	11241.34	0.45%
11	工程量清单编制费				13.41	13.41	万元	11241.34	0.12%
12	征地拆迁费用				375.00	375.00	亩	25.00	150000.00
13	建设期利息				159.71	159.71			
三	预备费				1250.58	1250.58			
1	基本预备费				625.29	625.29	万元	12505.90	5.00%
2	价差预备费				625.29	625.29	万元	12505.90	5.00%
四	总投资（一+二+三）	8496.99	2273.01	471.34	2515.14	13756.48			

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。

慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目前期投入及分年度投资金额具体情况如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2024 年	2025 年	2026 年
1	慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目	13756.48	1100.00	12000.00	656.48
	其中：专项债券资金	5300.00		5300.00	

其中，2025 年月度投资计划如下表所示：

2025 年度项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
投资金额	500	500	500	500	500	500	
其中：专项债券金额							
月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
投资金额	1000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1000.00	1000.00	12000.00
其中：专项债券金额		1800.00	1800.00	1700.00			5300.00

（二）资金筹措方案

慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 13756.48 万元，其中，本项目拟自筹 8456.48 万元作为项目资本金，拟申请发行地方政府专项债券共计 5300.00 万元，本次拟申请发行地方政府专项债券共计 5300.00 万元。具体如下表所示：

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	
慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目	13756.48	8456.48		5300.00		0.00			30 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

本项目债券存续期为 30 年，收入主要来源为保障房出租收入、停车费收入。

1、保障房出租收入

（1）入住率依据

根据湖南省住房和城乡建设厅关于印发的《湖南省公共租赁住房管理办法》的通知（湘建保〔2021〕188 号）：“新建的公共租赁住房从开工建设到分配入住以 3 年为一个周期，高层建筑可适当延期，期末分配入住率应达到 90%以上；单个项目竣工后一年内分配入住率应达到 90%以上。”

因此，本项目出租率按竣工后一年即运营期第一年 80%，第二年 90%，第三年 95%，之后不再增长。

（2）价格依据

根据张家界市人民政府办公室关于印发《张家界市保障性住房管理办法》的通知（张政办发〔2024〕11 号）：“保障性租赁住房。租金核定标准不高于同地段、同时段、同类型、同

品质租赁住房市场租金的 90%。租金收取和补贴发放标准原则上每 3 年调整一次。”

本项目为保障性租赁住房，以约 70 平方米的小户型为主，配备电梯。慈利县 2023 年度住宅租金均价 22.35 元/月·平方米。同时参考近期慈利县同地段同类型电梯小户型租金（21.25~28.57 元/月·平方米）。基于谨慎性考虑，本项目租赁单价按照 19.10 元/月·平方米计算（ $21.25 \times 90\% = 19.13$ 元/月·平方米），租金收取标准原则上每 3 年调整一次，考虑通货膨胀和物价上涨因素，每三年租赁单价上调 5%。

慈利县 2023 年度住房租金调研情况

地点	套均租金（元/月）	平均单价（元/平方米·月）
慈利县	1357	28.57

附：租金调研截图

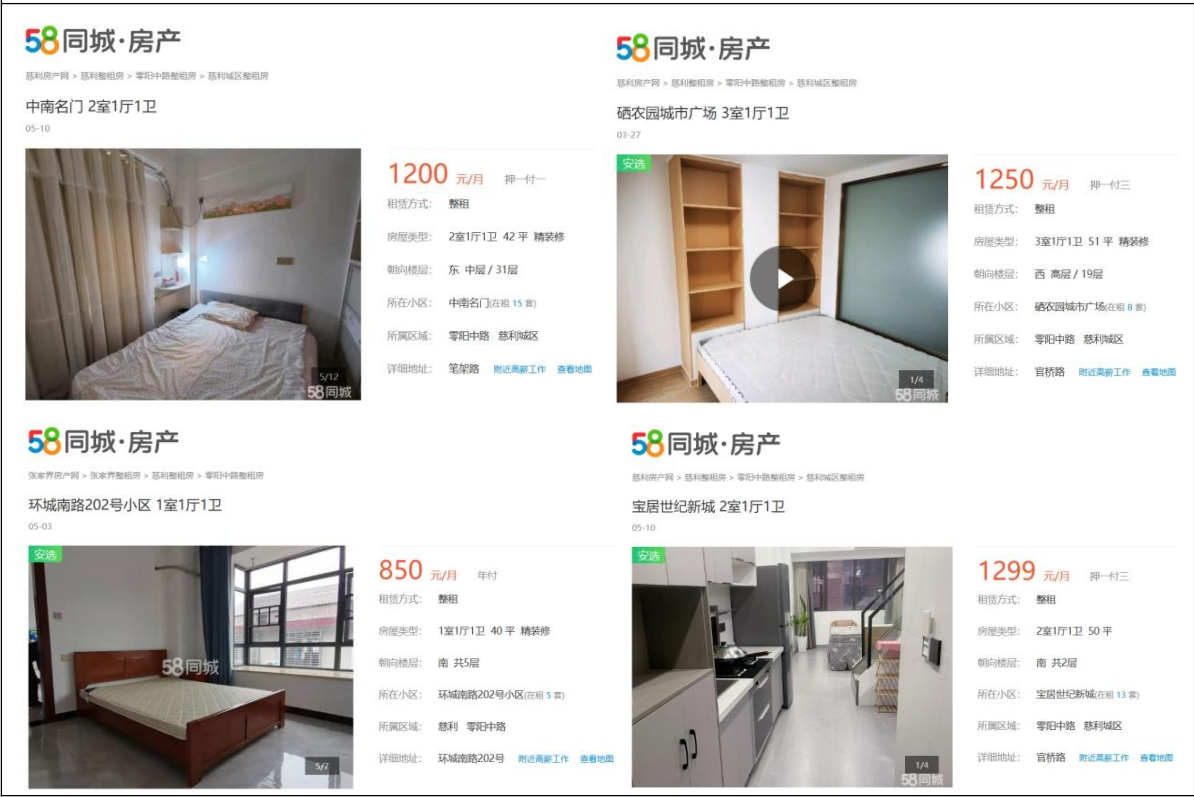
信息来源：全国房价行情网 <https://www.creprice.cn/district/CL.html?city=zjj&type=lease>

慈利县同类型住房租金调研情况

地点	租金标准（元/月）	面积（平方米）	月租金（元/平方米·月）
慈利县零阳中路	1200	42	28.57
慈利县零阳中路	1250	51	24.51

地点	租金标准（元/月）	面积（平方米）	月租金（元/平方米·月）
慈利县零阳中路	850	40	21.25
慈利县零阳中路	1299	50	25.98

附：租金调研截图



2、停车费收入

（1）价格依据

根据 2024 年慈利县发展和改革局《关于慈利县保障房小区停车服务收费定价方案的公告》：“包月停放收费标准。地下停车场停车服务收费，200 元/月·辆；地面停车场停车服务收费，150 元/月·辆。临时停车收费标准。机动车停放 1 小时内免费。7:00-22:00 时间段：车辆停放时间超过 1 小时、未超过 2 小时（含 2 小时）的，计收 5 元/辆的停车服务费；停放时间超过 2 小时，超过的时间按 1 元/小时·辆计收停车服务费，不足 1 小时按 1 小时计算。22:00-次日 7:00 时间段：车辆停放时间超过 1 小时、未超过 2 小时（含 2 小时）的，计收 2 元/辆的停车

服务费；停放时间超过 2 小时，超过的时间按 1 元/小时·辆计收停车服务费，不足 1 小时按 1 小时计算。每辆车 24 小时内最高收费 20 元。”

本项目 60 个机动车停车位为地上停车位，60%车位按 150 元/月·辆，40%车位按临时停车收费计算，停车价格每三年上调 5%。临时停车服务日收入=停车位数量×临时停车收费单价；其中：临时停车收费单价=日间停车收费单价+夜间停车收费单价=车位日间周转次数×车辆平均停车收费+夜间停车收费。

目前慈利县车辆保有量增长迅速，根据调研情况，当地公共停车场车位的日常使用率在 50~75%左右，按每辆车平均停车 2~4 小时计，预计每日周转次数在 3~9 次之间。本项目测算车位日间周转次数约为 2 次，每次平均停车时间 1~2 小时，即按 2.5 元/次计算，夜间停车（晚上 22:00 至第二天早上 7:00）按 5 元/次计算，则本项目临时停车收费按照 7.5 元/天·辆计算。

**慈利县发展和改革局
关于慈利县保障房小区停车服务收费
定价方案的公告**

（三）收费标准

1.包月停放收费标准。

包月停放只针对小区住户车主。地下停车场停车服务收费，200 元/月·辆；地面停车场停车服务收费，150 元/月·辆。

2.临时停车收费标准。

对未进行包月停车的小区住户和外来临时停车车主收取临时停车服务费。机动车停放 1 小时内免费。

7:00 - 22:00 时间段：车辆停放时间超过 1 小时、未超过 2 小时（含 2 小时）的，计收 5 元/辆的停车服务费；停放时间超过 2 小时，超过的时间按 1 元/小时·辆计收停车服务费，不足 1 小时按 1 小时计算。

22:00 - 次日 7:00 时间段：车辆停放时间超过 1 小时、未超过 2 小时（含 2 小时）的，计收 2 元/辆的停车服务费；停放时间超过 2 小时，超过的时间按 1 元/小时·辆计收停车服务费，不足 1 小时按 1 小时计算。

每辆车 24 小时内最高收费 20 元。

（2）使用率依据

考虑到项目地点及当地实际状况，根据停车时长、停车位数量以及周转次数，根据审慎性原则，本项目运营期第一年停车位使用率按照 40%计算，第二年达到 50%，第三年达到 60%，此后维持不变。

（二）项目收入预测

综上，本项目计算期内营业总收入合计 14610.71 万元，保障房出租收入 14325.00 万元，停车费收入 285.71 万元，详细如下表所示。

慈利产业园区花果山保障性租赁住房建设项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目名称	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	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
	营业收入	14610.71			84.21	379.59	401.61	421.80	421.80	422.01	442.82	442.82	443.04	464.90	464.90	465.13	488.23	488.23
1	保障性住房出租收入	14325.00			82.90	373.06	393.78	413.58	413.58	413.58	434.19	434.19	434.19	455.84	455.84	455.84	478.72	478.72
	可出租面积（平方米）				18085	18085	18085	18085	18085	18085	18085	18085	18085	18085	18085	18085	18085	18085
	价格（元/平方米/月）				19.10	19.10	19.10	20.06	20.06	20.06	21.06	21.06	21.06	22.11	22.11	22.11	23.22	23.22
	出租比例（%）				80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	停车收入	285.71			1.31	6.53	7.83	8.22	8.22	8.43	8.63	8.63	8.85	9.06	9.06	9.29	9.51	9.51
	收费停车位数量(个)				60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	包月收费（元/月）				150.00	150.00	150.00	157.50	157.50	157.50	165.38	165.38	165.38	173.65	173.65	173.65	182.33	182.33
	日均停车费（元/日/个）				7.50	7.50	7.50	7.88	7.88	8.27	8.27	8.27	8.68	8.68	8.68	9.11	9.11	9.11
	使用率（%）				40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
3	销项税额	1206.44			6.95	31.34	33.16	34.83	34.83	34.85	36.56	36.56	36.58	38.39	38.39	38.41	40.32	40.32

续表：慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	运营期															
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	营业收入	14610.71	488.48	512.63	512.63	512.88	538.28	538.28	538.55	565.20	565.20	565.47	593.38	593.38	593.67	623.02	623.02	415.55
1	保障性住房出租收入	14325.00	478.72	502.64	502.64	502.64	527.79	527.79	527.79	554.18	554.18	554.18	581.81	581.81	581.81	610.88	610.88	407.25
	可出租面积（平方米）		18085	18085	18085	18085	18085	18085	18085	18085	18085	18085	18085	18085	18085	18085	18085	18085
	价格（元/平方米/月）		23.22	24.38	24.38	24.38	25.60	25.60	25.60	26.88	26.88	26.88	28.22	28.22	28.22	29.63	29.63	29.63
	出租比例（%）		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	停车收入	285.71	9.76	9.99	9.99	10.24	10.49	10.49	10.76	11.02	11.02	11.29	11.57	11.57	11.86	12.14	12.14	8.30
	收费停车位数量(个)		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	包月收费（元/月）		182.33	191.45	191.45	191.45	201.02	201.02	201.02	211.07	211.07	211.07	221.62	221.62	221.62	232.70	232.70	232.70
	日均停车费（元/日/个）		9.57	9.57	9.57	10.05	10.05	10.05	10.55	10.55	10.55	11.08	11.08	11.08	11.63	11.63	11.63	12.21
	使用率（%）		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
3	销项税额	1206.44	40.34	42.32	42.32	42.35	44.45	44.45	44.47	46.67	46.67	46.69	49.00	49.00	49.02	51.44	51.44	34.32

（三）成本预测依据

本项目经营成本主要包括运营成本及相关税费，运营成本包括工资及福利费、燃料动力费、维修费、其他费用等，相关税费包括增值税、印花税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等。

1、外购燃料及动力费

根据可研报告，本项目直接耗能是电，用水量很小可忽略不计，运营综合用电量为 17500 千瓦时/年，主要为道路和场坪用电、绿化作业用电、电力线路损耗等。本项目为工商业用电，根据《湖南省发展和改革委员会关于省电网第三监管周期输配电价及有关事项的通知》（湘发改价调规〔2023〕302 号），工商业用电只明确输配电价，未明确销售电价，因此本项目电费参考 2025 年 6 月国网湖南电力有限公司代理购电价格，按 0.81 元/千瓦时计算。

单位：元/千瓦时、元/千瓦·月、元/千伏安·月

用电分类		电压等级	平时段电度电价	其中				分时电度电价（元/千瓦时）			容（需）量电价标准		
				上网电价	上网环节线损费用折价	电度输配电价	系统运行费用折价	政府性基金及附加	尖峰时段电度电价	高峰时段电度电价	低谷时段电度电价	最大需量	变压器容量
工商业用电	两部制	220 千伏及以上	0.66038	0.43207	0.02741	0.08520	0.06945	0.04625	-	1.02886	0.29190	30.6	19.1
		110 千伏	0.68558			0.11040			-	1.06918	0.30198	30.6	19.1
		35 千伏	0.71458			0.13940			-	1.11558	0.31358	33.8	21.1
		1~10 千伏	0.74458			0.16940			-	1.16358	0.32568	33.8	21.1
	单一制	110 千伏及以上	0.77098			0.19580			-	1.20582	0.33614	-	-
		35 千伏	0.79098			0.21580			-	1.23782	0.34414	-	-
		1~10 千伏	0.81098			0.23580			-	1.26982	0.35214	-	-
		不满 1 千伏	0.83098			0.25580			-	1.30182	0.36014	-	-

注 1. 上表所列价格包含政府性基金及附加，其中：农网还贷资金 2 分、重大水利工程建设基金 0.105 分钱、中型水库移民后期扶持资金 0.62 分钱、可再生能源电价附加 1.9 分钱。
2. 分时电度电价根据湖南省发改委《关于进一步完善我省分时电价政策及有关事项的通知》（湘发改价调规〔2021〕848 号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段 18:00-22:00（1、7、8、9、12 月）；高峰时段 11:00-14:00、18:00-23:00（1、7、8、9、12 月为 11:00-14:00、22:00-23:00）；平时段 7:00-11:00、14:00-18:00；低谷时段 23:00-次日 7:00。浮动比例：高峰电价为平段电价上浮 60%，低谷电价为平段电价下浮 60%，尖峰电价在高峰电价基础上上浮 20%。
3. 对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，上网电价按上表中的 1.5 倍执行，其他标准及规则同常规用户。

2、工资及福利费

本次运营收入仅为住房租金及停车收费，物业服务由专业公司自主运营，物业服务对应的收入及成本暂不列入本次计算，因此本项目拟配备管理人员、租金收缴人员、停车场收费维护人员共计 5 人。职工的工资及福利费参照湖南省统计局公布的《湖南统计年鉴 2024》，慈利县的职工年平均薪资水平为 5.2 万元/人·年。基于谨慎性原则，本项目工资及福利费按 5.3 万元/人·年计算，工资及福利费每三年上浮 5%。

湖南省统计局编 湖南统计年鉴 2024								
市县名称 Cities and Counties	在岗职工工资总额			在岗职工年平均工资			在岗职工	
	(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	年平均工资 发展速度 (上年=1) The Growth Rate of Average Annual Wages (preceding year=1)	
芙蓉区 Furong District	988757	944434	44324	83814	82937	108159	104.4	
天心区 Tiansin District	2368575	2254424	114152	108453	111134	73452	108.3	
岳麓区 Yuelu District	2923265	2705509	217756	117139	116345	127986	104.2	
开福区 Kaifu District	1214708	1092510	122199	110922	116886	76174	105.9	
雨花区 Yuhua District	2355050	2328458	26592	112790	113325	79809	104.1	
永定区 Yongding District	142208	130389	11819	66030	64023	100931	107.1	
武陵源区 Wulingyuan District	25084	22288	2796	68743	69455	63545	137.1	
慈利县 Cili County	50305	49323	981	51994	52718	30762	107.5	
桑植县 Sangzhi County	27338	27317		47860	47865		100.9	

3、修理及维护费

参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，按照生产要素法估算总成本费用时，修理及维护费可直接按固定资产原值或当年折旧费用的一定百分数估算。根据项目特点，本项目修理及维护费按照固定资产折旧费的 15%比例计取。

4、其他费用

主要为其他管理费用等，参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，其他费用可按前述所有成本之和的 5~10%计取，本项目暂按前述所有成本之和的 10%计算其他费用。

5、税费说明

（1）增值税销项

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）、《财政部 税务总局 住房城乡建设部公告》（2021 年第 24 号）等相关税费文件，本项目出租收入按 9%征收增值税，停车费收入增值税率为 9%。

（2）增值税进项

本项目总投资中建筑工程增值税率 9%，设备购置增值税率 13%，工程建设其他费用增值税率 6%。本项目运营成本中燃料动力费增值税率 13%，修理及维护费增值税率 13%，其他费用增值税率 6%。

（3）应交增值税

为增值税销项与增值税进项的差额。

（4）税金及附加

- 1) 印花税：按当年营业收入的 0.05%计算；
- 2) 城市维护建设税：按应缴增值税的 5%计算；

3) 教育费附加: 按应缴增值税的 3%计算;

4) 地方教育费附加: 按应缴增值税的 2%计算;

5) 房产税: 根据《财政部 国家税务总局关于营改增后契
税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》(财
税〔2016〕43号)规定, 房产出租的, 计征房产税的租金收入
不含增值税。根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部公告》
(2021年第24号), 对企事业单位、社会团体以及其他组织向
个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的, 减按 4%的税率
征收房产税。

(四) 项目成本预测

本项目运营期内营业总支出合计 2810.72 万元, 其中运营成本 2252.47 万元, 相关税费 558.25 万元, 详细如下表所示。

慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目运营成本测算表

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	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	运营成本	2252.47			17.57	70.25	70.25	71.73	71.73	71.73	73.27	73.27	73.27	74.87	74.87	74.87	76.57	76.57
1.1	外购燃料费成本	41.06			0.35	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42
1.2	人员工资及福利费	967.36			6.63	26.50	26.50	27.85	27.85	27.85	29.25	29.25	29.25	30.70	30.70	30.70	32.25	32.25
1.3	修理及维护费	1039.27			8.99	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94
1.4	其他费用	204.78			1.60	6.39	6.39	6.52	6.52	6.52	6.66	6.66	6.66	6.81	6.81	6.81	6.96	6.96
2	相关税费	558.25			3.23	14.54	15.35	16.12	16.12	16.12	16.92	16.92	16.92	17.76	17.76	17.76	18.65	18.65
2.1	增值税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.1	销项税额	1206.44			6.95	31.34	33.16	34.83	34.83	34.85	36.56	36.56	36.58	38.39	38.39	38.41	40.32	40.32
2.1.2	进项税额	135.62			1.16	4.65	4.65	4.66	4.66	4.66	4.67	4.67	4.67	4.68	4.68	4.68	4.68	4.68
2.1.3	可抵扣固定资产进项税	1070.82			5.79	26.69	28.51	30.17	30.17	30.19	31.89	31.89	31.91	33.71	33.71	33.73	35.64	35.64
2.2	税金及附加	558.25			3.23	14.54	15.35	16.12	16.12	16.12	16.92	16.92	16.92	17.76	17.76	17.76	18.65	18.65
2.2.1	印花税	7.29			0.04	0.19	0.20	0.21	0.21	0.21	0.22	0.22	0.22	0.23	0.23	0.23	0.24	0.24
2.2.2	城市维护建设税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	教育费附加	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.4	地方教育费附加	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.5	房产税	550.96			3.19	14.35	15.15	15.91	15.91	15.91	16.70	16.70	16.70	17.53	17.53	17.53	18.41	18.41
3	合计	2810.72			20.80	84.79	85.60	87.85	87.85	87.85	90.19	90.19	90.19	92.63	92.63	92.63	95.22	95.22

续表：慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期															
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	运营成本	2252.47	76.57	78.33	78.33	78.33	80.20	80.20	80.20	82.18	82.18	82.18	84.22	84.22	84.22	86.36	86.36	57.57
1.1	外购燃料费成本	41.06	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	0.95
1.2	人员工资及福利费	967.36	32.25	33.85	33.85	33.85	35.55	35.55	35.55	37.35	37.35	37.35	39.20	39.20	39.20	41.15	41.15	27.43
1.3	修理及维护费	1039.27	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	23.96
1.4	其他费用	204.78	6.96	7.12	7.12	7.12	7.29	7.29	7.29	7.47	7.47	7.47	7.66	7.66	7.66	7.85	7.85	5.23
2	相关税费	558.25	18.65	19.59	19.59	19.59	20.57	20.57	20.57	21.59	21.59	21.59	22.68	22.68	22.68	23.81	23.81	15.87
2.1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.1	销项税额	1206.44	40.34	42.32	42.32	42.35	44.45	44.45	44.47	46.67	46.67	46.69	49.00	49.00	49.02	51.44	51.44	34.32
2.1.2	进项税额	135.62	4.68	4.69	4.69	4.69	4.70	4.70	4.70	4.71	4.71	4.71	4.72	4.72	4.72	4.73	4.73	3.17
2.1.3	可抵扣固定资产进项税	1070.82	35.66	37.63	37.63	37.66	39.75	39.75	39.77	41.96	41.96	41.98	44.28	44.28	44.30	46.71	46.71	31.15
2.2	税金及附加	558.25	18.65	19.59	19.59	19.59	20.57	20.57	20.57	21.59	21.59	21.59	22.68	22.68	22.68	23.81	23.81	15.87
2.2.1	印花税	7.29	0.24	0.26	0.26	0.26	0.27	0.27	0.27	0.28	0.28	0.28	0.30	0.30	0.30	0.31	0.31	0.21
2.2.2	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.4	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.5	房产税	550.96	18.41	19.33	19.33	19.33	20.30	20.30	20.30	21.31	21.31	21.31	22.38	22.38	22.38	23.50	23.50	15.66
3	合计	2810.72	95.22	97.92	97.92	97.92	100.77	100.77	100.77	103.77	103.77	103.77	106.90	106.90	106.90	110.17	110.17	73.44

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，本项目预期总收入 14610.71 万元，预期总成本 2810.72 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 11799.99 万元。

（二）项目融资还本付息情况

本项目总共拟申请政府专项债券 5300.00 万元，本次拟申请 5300.00 万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，当前债券预测利率以 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，本次 30 年期债券的预测利率为 2.23%。

本次拟申请债券 5300.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 2.23%，每半年付息一次，每年需偿付利息 118.19 万元，债券续存期内本息共计 8845.70 万元。

综上，本项目债券存续期内本息共计 8845.70 万元。

慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目本期债券还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	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
慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项	2025 年 8 月	0.00	5300.00		5300.00	49.25	49.25
	2026 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2027 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2028 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19

项目	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
目	2029 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2030 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2031 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2032 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2033 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2034 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2035 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2036 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2037 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2038 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2039 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2040 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2041 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2042 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2043 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2044 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2045 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2046 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2047 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2048 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2049 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2050 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2051 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2052 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2053 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2054 年	5300.00			5300.00	118.19	118.19
	2055 年 8 月	5300.00		5300.00	0.00	68.94	5368.94
	合计	-	5300.00	5300.00	-	3545.70	8845.70

（三）项目融资平衡情况

债券存续期内，本项目预期总收入 14610.71 万元，预期总成本 2810.72 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为

11799.99 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.33。

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
慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目	11799.99	5300.00	8845.70	1.33

同时，慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目融资平衡情况已经通过湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司审计通过。

（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。

项目压力测试表

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	1.17	1.33	1.50
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.33	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，当整个项目的总收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，能通过压力测试。当整个项目的总成本上升 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。

慈利产业园区花果山保障性租赁住房建设项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期												
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	现金流入	28367.19	1100.00	12000.00	740.69	379.59	401.61	421.80	421.80	422.01	442.82	442.82	443.04	464.90	464.90	465.13	488.23	488.23
1	资本金流入	8456.48	1100.00	6700.00	656.48													
2	融资资金流入	5300.00	0.00	5300.00	0.00													
3	运营期现金流入	14610.71			84.21	379.59	401.61	421.80	421.80	422.01	442.82	442.82	443.04	464.90	464.90	465.13	488.23	488.23
二	现金流出	25253.19	1100.00	12000.00	685.01	202.98	203.79	206.04	206.04	206.04	208.38	208.38	208.38	210.82	210.82	210.82	213.41	213.41
1	建设期资金流出	13596.77	1100.00	11950.75	546.02													
2	运营期资金流出	2810.72			20.80	84.79	85.60	87.85	87.85	87.85	90.19	90.19	90.19	92.63	92.63	92.63	95.22	95.22
3	融资还本付息	8845.70		49.25	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19
三	现金净流量	3114.00	0.00	0.00	55.68	176.61	197.82	215.76	215.76	215.97	234.44	234.44	234.66	254.08	254.08	254.31	274.82	274.82
四	期末累计现金结存	3114.00	0.00	0.00	55.68	232.29	430.11	645.87	861.63	1077.60	1312.04	1546.48	1781.14	2035.22	2289.30	2543.61	2818.43	3093.25

续表：慈利产业园区花果山保障性租赁住房建设项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期															
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现金流入	28367.19	488.48	512.63	512.63	512.88	538.28	538.28	538.55	565.20	565.20	565.47	593.38	593.38	593.67	623.02	623.02	415.55
1	资本金流入	8456.48																
2	融资资金流入	5300.00																
3	运营期现金流入	14610.71	488.48	512.63	512.63	512.88	538.28	538.28	538.55	565.20	565.20	565.47	593.38	593.38	593.67	623.02	623.02	415.55
二	现金流出	25253.19	213.41	216.11	216.11	216.11	218.96	218.96	218.96	221.96	221.96	221.96	225.09	225.09	225.09	228.36	228.36	5442.38
1	建设期资金流出	13596.77																
2	运营期资金流出	2810.72	95.22	97.92	97.92	97.92	100.77	100.77	100.77	103.77	103.77	103.77	106.90	106.90	106.90	110.17	110.17	73.44
3	融资还本付息	8845.70	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	5368.94
三	现金净流量	3114.00	275.07	296.52	296.52	296.77	319.32	319.32	319.59	343.24	343.24	343.51	368.29	368.29	368.58	394.66	394.66	-5026.83
四	期末累计现金结存	3114.00	3368.32	3664.84	3961.36	4258.13	4577.45	4896.77	5216.36	5559.60	5902.84	6246.35	6614.64	6982.93	7351.51	7746.17	8140.83	3114.00

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、进度风险分析

风险描述:在项目规划建设期间,可能存在天气等不确定因素导致工程进度缓慢,引起进度风险,为此需要认真分析可能影响进度的主要因素,制定对策,确保工程如期如质完成。

应对措施:抓紧有利的气象条件时期施工;采用权威水文地质勘察报告,必要时重新勘察;通过创新融资模式来摆脱依赖财政融资与银行信贷资金的融资局面;加强项目管理,精心组织承包方施工;加强与规划单位联系,降低因双方沟通不及时造成的变更;对规划设计方案进行专家评审,及时发现问题;健全招投标制度,优中选优;加强与施工承包方的协调沟通,提高工作效率;加强监理工作。

2、投资风险分析

风险描述:本项目投资风险可能产生于工程建设过程中,使得投资突破预算。投资超预算的主要原因有两个。一是工程项目外原因包括建筑材料和机械涨价、工资标准提高、运输费用增加、自然灾害;二是工程项目内原因包括工程投资计划不

当、工程管理组织不当、投资控制措施不力、施工合同管理混乱、设计不当引起成本上升。

应对措施：运用合同条件转移风险；优化竞标机制，通过竞争降低成本；精心设计投资计划，合理确定资金结构与投放次序，降低资金成本；加强项目管理和合同管理，防止人为因素造成投资增加；优化方案设计，在安全可靠条件下选择经济适用型方案。

3、质量风险分析

风险描述：对于具体的工程项目，由于其具有不同的技术性能和施工程序，因而有不同的质量风险，但从整体上看，与进度风险相类似，引起质量风险问题的原因大致也可以从项目环境、业主、设计和施工方来寻找。

应对措施：组织由建筑专家参加的设计小组进行方案设计，并通过其他建筑专家的论证；业主与设计单位多沟通、多讨论，预防由于设计单位对信息了解不充分而引起设计缺陷甚至错误；可能性很小，但仍需要与设计单位多沟通、多讨论；加强对施工单位的监督；采用权威地质勘察报告，必要时重新勘察；加强地基处理工程设计与监理；健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格现象；健全招标投标制度，优中选优；加强监理。

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慈利县住房保障和房产市场服务中心。

主管部门负责按照专项债券项目要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好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，为张家界市慈利县 2025 年政府专项债券慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目预期收益与融资平衡方案盖章页）



慈利县财政局



慈利县住房保障和房地产市场服务中心

2025 年 7 月 15 日

张家界市慈利县 2025 年政府专项债券
慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目
预期收益与融资平衡方案

慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目本次拟发行专项债券 5300.00 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
慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（十九期）	5300.00	30 年	慈利县住房保障和房产市场服务中心

一、项目概况

（一）区域介绍

慈利县隶属湖南省张家界市，位于湖南省张家界市东部，地处武陵山脉东部边缘，澧水中游，东北与石门县毗连，东南与桃源县接壤，西北与桑植县相邻，西南与永定区连接。慈利县境东西最大距离 72.2 公里，南北最大距离 69 公里，总面积 3480 平方公里。截至 2023 年末，全县共 2 个街道，24 个乡镇，427 个行政村，户籍总人口 673257 人。

慈利县地处澧水中游，属湘西山区向滨湖平原过渡地带，地势自西北向东南倾斜，森林覆盖率达 66.53%，自然物种繁多，是全省百万亩中药材种植基地县。慈利县农林资源优越，是全省粮油生产大县、生猪调出大县、烤烟生产重点县、茶叶种植基地县、“1223”富硒工程实施先进县，以“硒有慈利”地方公用品牌为依托，拥有“康添牌”富硒大米、江垭银鱼、洞溪“七姊妹”辣椒、“秋收”野生葛、“云雾王”茶叶等一批知名品牌。同时，慈利县的旅游资源独特，拥有 4A 级景区 4 个，3A 级景区 2 个，国家文物保护单位 1 个，享有“中国温泉之乡”“大理石之乡”“杜仲之乡”“大鲵之乡”等美誉，是湖南省旅游强县、中国乡村旅游休闲名县、生态文明建设示范县。

2024 年，慈利县地区生产总值 208 亿元，同比增长 3.1%，比 2023 年下降 1.1 个百分点。第一产业增加值 43.1 亿元，同比增长 3.8%；第二产业增加值 29.3 亿元，同比增长 1.4%，其中工业增加值为 20.4 亿元，同比增长 5.1%，建筑业增加值 8.9 亿

元,同比下降 6.5%; 第三产业增加值 135.6 亿元,同比增长 3.2%。
一、二、三产业比重为 20.70:14.09:65.21, 一、二、三产业对 GDP 的贡献分别为 26.9%、6.8%、66.3%。分季度看, 一季度国内生产总值同比增长 4.0%, 上半年增长 2.1%, 前三季度增长 2.1%, 全年增长 3.1%。

慈利县 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)	192.53	197.40	207.98
居民人均可支配收入 (元)	21347.13	23021.00	24266
一般公共预算收入	8.42	8.10	8.40
政府性基金收入	7.46	3.98	3.76
其中: 国有土地出让收入	5.70	0.60	0.49
政府性基金支出	13.03	10.31	7.02
其中: 国有土地出让支出	4.22	0.68	0.20

数据来源: 慈利县统计局、慈利县财政局等部门官方网站。

张家界市 2022-2024 年财政经济数据

单位: 亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值 (GDP)	592.38	613.90	654.40
居民人均可支配收入 (元)	21828.00	23276.00	24481.00
一般公共预算收入	35.39	35.90	36.67
政府性基金收入	65.99	16.71	8.79
其中: 国有土地出让收入	59.21	10.84	3.17
政府性基金支出	103.27	62.30	63.77
其中: 国有土地出让支出	47.79	4.10	2.63

数据来源: 张家界市统计局、张家界市财政局等部门官方网站。

（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
万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目	本项目概算总投资15432.79万元，建设地点位于慈利县零阳街道。项目建设总工期计划24个月，已于2024年2月开工，至2026年1月完工。	规划总用地为41755.22平方米，建筑工程总面积为22216.28平方米，由4栋钢结构厂房、1栋多层框架建筑、4栋单层框架附属建筑及地面配套基础设施组成。	慈利县住房和城乡建设局	1、《慈利县慈姑新型建材有限公司关于万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目的备案证明》（慈发改备案〔2023〕93号）； 2、《关于万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目初步设计的批复》（慈建设〔2023〕9号）； 3、《慈利县发展和改革局关于万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目投资概算的批复》（慈发改概审〔2025〕47号）； 4、《建设用地规划许可证》（地字第202305005号）； 5、《建设工程规划许可证》（建字第慈自字202307024号）； 6、《建筑工程施工许可证》（编号：430821202402180199）。

本期债券募集资金不用于征地拆迁，仅用于工程建设。

万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目已经通过湖南天护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

项目建设完成后，可满足慈利县当前建筑行业消费市场的极大需求，对慈利县经济建设有积极的促进作用。项目产品市场前景广阔，且项目投产后，可以带动慈利县相关配套企业的发展，提供更多的就业机会。

项目的实施有利于推动慈利县建筑产业的高质量发展，符合我国国民经济可持续发展的战略目标。项目运行能够带动慈

利县经济发展，同时还将形成产业集群，拉大产业链条，对慈利县乃至张家界市及湖南省的经济发展起到很大的促进作用。建筑垃圾资源化利用综合治理项目能降低建材成本，从而带动建材、房地产和环保产业的发展，有利地促进区域经济的快速发展。建筑垃圾综合治理的经济效益主要表现为再生产品价值与生产再生产品的投入成本之间的差值和生产再生产品的成本和废物处置成本的差值。有研究表明，每利用 1 亿吨建筑垃圾可以生产标砖 243 亿块，混合料 3600 万吨，减少取土或代替天然砂石 1000 万立方米，节煤 270 万吨，新增产值 84.6 亿元，创造巨大经济效益。

（二）社会效益分析

本项目的建设和运营，对于当地居民生活水平和生活质量的提高，具有积极的促进作用。项目的建设为慈利县建筑行业服务，不仅为推动张家界市慈利县城市发展作出贡献，而且可以带动当地居民从事相关产业。能增加施工人员和项目从业人员的收入，有效提高他们的生活水平。

本项目的建设符合国家当前推进建筑材料改革、发展循环经济的政策，能够为慈利县城市建设提供优质的建筑材料，可有效利用当地资源，促进地方经济的发展。选址符合慈利县产业规划的相关要求。通过污染治理措施后，项目能满足环保管理的要求，废气、废水、噪声、固体废物等污染均能实现达标排放和安全处置。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目投资合规性

本项目建设内容不包括《地方政府专项债券禁止类项目清单》的相关内容，投向领域不属于专项债券投向领域“负面清单”，符合地方政府专项债券的管理要求，具备合规性。

2、相关批复材料如下：

《慈利县慈姑新型建材有限公司关于万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目的备案证明》（慈发改备案〔2023〕93号）；

《关于万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目初步设计的批复》（慈建设〔2023〕9号）；

《慈利县发展和改革局关于万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目投资概算的批复》（慈发改概审〔2025〕47号）。

3、项目目前已开工，相关开工文件包括：

《建设用地规划许可证》（地字第 202305005 号）；

《建设工程规划许可证》（建字第慈自字 202307024 号）；

《建筑工程施工许可证》（编号：430821202402180199）。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目拟申请政府专项债券共 12000.00 万元，已于 2025 年 6 月 30 日发行 8500.00 万元，本次拟申请 3500.00 万元。本次发行政府专项债券利率根据 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，即本次 15 年期债券的预测利率为 2.04%。本项目债券存续期间的融资本息总计 15595.51 万元。债券存续期内，项目预期总收入 32424.16 万元，预期总成本 10564.31 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为

21859.85 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.40。当整个项目的运营收入下降 10%时，债券本息资金的覆盖倍数为 1.19，能通过压力测试。当整个项目运营成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.33，仍然能通过压力测试。从总体来看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

慈利县人民政府组织发改、财政等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，该项目建设符合国家及地方相关规划和政策，能够充分发挥社会效益，拉动经济发展，进一步搞活经济并创造良好的投资环境，能够推动慈利县经济发展，促进市场平等竞争和健康发展，项目建设十分必要；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，对推进社会主义现代化建设的意义重大。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018），建筑物设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期为 50 年。本次债券发行期限为 15 年，预测项目存续期

限大于专项债券发行期限。同时，结合项目收入预测表及成本预测表，项目使用者付费来源稳定，该项目在债券存续期内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.40，因此，本次债券的存续期符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标表

项目名称	万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目				
主管部门	慈利县住房和城乡建设局				
项目资金 (万元)	资金总额 15432.79 万元				
	一、政府专项债券资金：12000.00 万元				
	二、其他资金：3432.79 万元				
项目实施进度 计划	开始时间			完成时间	
	2024 年 2 月			2026 年 1 月	
项目绩效目标	规划总用地为 41755.22 平方米，建筑工程总面积为 22216.28 平方米，由 4 栋钢结构厂房、1 栋多层框架建筑、4 栋单层框架附属建筑及地面配套基础设施组成。				
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	数量与规模指标	总用地面积	平方米	41755.22
			总建筑面积	平方米	22216.28
			厂房	平方米	20195.00
			业务生活管理服务楼	平方米	1708.08
			配套用房	平方米	313.20
		质量指标	质量合格率	-	100%
		时效指标	工程进度	按计划实施	完成及时率≥90%
		成本指标	投资控制	支出在投资概算范围内	实际投资不超过概算总投资的 10%
		经济效益指标	促进经济增长，增加就业岗位	效果显著	
		社会效益指标	改善人民生活条件	效果显著	

		社会公众或服务对象满意度指标	经济社会发展，人民安居乐业	≥98%
主管部门审核意见	本项目建设符合国家及地方相关规划和政策，能够充分发挥社会经济效益，绩效目标设置合理，拟同意实施该项目。 审核部门：			

三、项目投资概算及资金筹措方案

（一）项目投资概算

1、投资概算编制依据

- （1）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- （2）《建设项目全过程造价咨询规程》（CECA/GC4-2017）；
- （3）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- （4）《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》（计价格〔2002〕125号）；
- （5）《市政工程设计概算编制办法》（2011年）；
- （6）《湖南省建设工程计价办法》（湘建价〔2020〕56号）；
- （7）《湖南省市政工程消耗量标准》（2023年版）；
- （8）《湖南省安装工程消耗量标准》（2023年版）；
- （9）其他有关的规定、定额及文件。

2、编制方法

（1）设备购置：设备原价按现行市场价格计算，由各相关专业提供，不足部分根据近期类似工程报价或合同价格进行估价。

（2）安装工程：根据设备购置费及设备安装类似工程决算，

以指标形式计入。

（3）材料价格均以当地最新建筑材料价格编制，并考虑保管、运输、施工等综合因素计取。

3、其他费用说明

（1）项目建设管理费：根据财建〔2015〕504号文费率标准计列；

（2）可行性研究报告编制费按“湘建建〔2024〕19号文”费率标准计算；

（3）工程设计费按“计价格〔2002〕10号文”费率标准计算；

（4）全过程造价咨询服务收费参考“湘建价协〔2016〕25号文”标准，按决策阶段至竣工阶段费率标准计算；

（5）招标代理服务费按“湘招协〔2015〕6号文”费率标准计算；

（6）工程监理费按“湘监协〔2016〕2号文”费率标准计算；

（7）工程保险费根据“建标〔2007〕164号文”费率标准计算；

（8）环境影响咨询服务费按照计价格〔2002〕125号文费率标准计算；

（9）水土保持费方案编制费按水利部水土保持司（保监〔2005〕22号）有关规定计取；

（10）防空地下室易地建设费按照《关于公布人防系统行政事业性收费标准的通知》（湘发改价费〔2017〕1187号）有关规定：除长沙县、吉首市、冷水江市以外的县级城市：计费

面积为地面总建筑面积的 4%，费用为 512 元/平方米；

（11）本项目土地取得费 2661.78 万元，具体以实际发生为准；

（12）预备费按工程费用、工程建设其他费用之和为基础估算，包括基本预备费和涨价预备费。

4、总投资概算结果

项目概算总投资 15432.79 万元，其中：工程费用 10853.19 万元，工程建设其他费用 2225.93 万元，预备费 1307.91 万元，建设期利息 1045.76 万元。项目投资概算表如下：

项目投资概算表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元/单位）	
一	工程费用	6034.40	3670.80	1147.99	0.00	10853.19				
1	主体工程	4887.58	1110.81	0.00	0.00	5998.39	平方米	22216.28	2700.00	
1.1	厂房	4442.90	1009.75	0.00	0.00	5452.65	平方米	20195.00	2700.00	
	建筑工程	4442.90				4442.90	平方米	20195.00	2200.00	
	安装工程		1009.75			1009.75	平方米	20195.00	500.00	
1.2	业务生活管理服务楼	375.78	85.40	0.00	0.00	461.18	平方米	1708.08	2700.00	
	建筑工程	375.78				375.78	平方米	1708.08	2200.00	
	安装工程		85.40			85.40	平方米	1708.08	500.00	
1.3	配套用房	68.90	15.66	0.00	0.00	84.56	平方米	313.20	2700.00	门卫房、配电房
	建筑工程	68.90				68.90	平方米	313.20	2200.00	
	安装工程		15.66			15.66	平方米	313.20	500.00	
2	设备工程	0.00	2338.00	1074.00	0.00	3412.00				
2.1	固定破碎成套设备		700.00	300.00		1000.00	套	2.00	5000000.00	
2.2	移动破碎成套设备		560.00	240.00		800.00	套	2.00	4000000.00	
2.3	输送机		140.00	60.00		200.00	套	4.00	500000.00	
2.4	挖掘机		364.00	156.00		520.00	辆	4.00	1300000.00	
2.5	装载机		168.00	72.00		240.00	辆	4.00	600000.00	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元/单位）	
2.6	自卸车		280.00	120.00		400.00	辆	8.00	500000.00	
2.7	除尘设备		126.00	54.00		180.00	套	4.00	450000.00	
2.8	其它配套设备		168.00	72.00		240.00	套	4.00	600000.00	
3	辅助配套工程	1146.82	221.99	73.99	0.00	1442.80				
3.2	计量设施（地秤）		11.93	3.97		15.90	套	1.00	159000.00	
3.3	室外给排水		140.04	46.68		186.72	平方米	31120.00	60.00	
3.4	室外电气		70.02	23.34		93.36	平方米	31120.00	30.00	
3.5	室外堆场	630.00				630.00	平方米	21000.00	300.00	
3.6	室外道路	465.16				465.16	平方米	8020.00	580.00	
3.7	室外绿化	51.66				51.66	平方米	2100.00	246.00	
二	工程建设其他费				2225.93	2225.93	万元			
1	建设管理费				148.53	148.53	万元	10853.19	1.37%	财建〔2015〕504号文
2	可行性研究报告编制费				33.01	33.01	万元	15432.79	0.30%	湘建建〔2024〕19号
3	工程设计费				327.15	327.15	万元	10853.19	3.01%	计价格〔2002〕10号文
4	造价咨询费				101.23	101.23	万元	10853.19	0.56%	湘建价协〔2016〕25号文
5	招标代理费				41.18	41.18	万元	10853.19	0.38%	湘招协〔2015〕6号文
6	工程监理费				335.33	335.33	万元	10853.19	3.09%	湘监协〔2016〕2号文
7	工程保险费				65.12	65.12	万元	10853.19	0.60%	建标〔2007〕164号

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元/单位）	
8	环境影响咨询服务费				6.51	6.51	万元	10853.19	0.06%	计价格〔2002〕125号文
9	水土保持方案编制				128.65	128.65	万元	10853.19	1.19%	保监〔2005〕22号
10	场地准备及临时设施费				54.27	54.27	万元	10853.19	0.50%	建标〔2011〕1号文
11	防空地下室易地建设费				45.50	45.50	平方米	888.65	512.00	湘发改价费〔2017〕1187号
12	土地取得费				939.45	939.45	亩	62.63	150000	
三	预备费				1307.91	1307.91				
1	基本预备费				1307.91	1307.91	万元	13079.12	10.00%	
四	建设期利息				1045.76	1045.76				
五	流动资金				0.00	0.00				
六	总投资（一+二+三+四+五）	6034.40	3670.80	1147.99	4579.60	15432.79				

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。

万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目前期投入及分年度投资金额具体情况如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2024 年	2025 年	2026 年
1	万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目	15432.79	400.00	15000.00	32.79
	其中：专项债券资金	12000.00		12000.00	

其中，2025 年月度投资计划如下表所示：

2025 年度项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
投资金额	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
其中：专项债券金额							
月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
投资金额	2900.00	4100.00	4200.00	1400.00	300.00	300.00	15000.00
其中：专项债券金额	2800.00	4000.00	4100.00	1100.00			12000.00

（二）资金筹措方案

万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 15432.79 万元，其中，本项目拟自筹 3432.79 万元作为项目资本金，拟申请发行地方政府专项债券共计 12000.00 万元，前期已发行 8500.00 万元，本次拟申请发行 3500.00 万元。具体如下表所示：

万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目资金筹措表

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	
万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目	15432.79	3432.79	8500.00	3500.00					15 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

本项目债券存续期为 15 年，收入主要来源为建筑垃圾处置费收入，业务用房出租收入。

1、建筑垃圾处置费收入

（1）价格依据

根据《慈利县发展和改革局关于核定慈利县城镇生活垃圾处理费收费标准的通知》（慈发改价〔2019〕90 号），基建垃圾处理费分为 3 项，详见下图：

序号	收费项目	收费单位	收费标准	备 注
五	基建垃圾处理费			
1	基建工程建筑材料垃圾处理费	元/平方米	3.00	按建筑面积计算一次性收取，由建设方支付
2	基建渣土	元/立方米	6.00	渣土倒置指定的专业场所
3	装修、维修项目			
	①经营性场所	元/平方米	3.50	
	②非经营性场所	元/平方米	1.50	

根据住建部印发《“十四五”建筑业发展规划》提出，实

现建筑垃圾减量化。2025 年，实现新建建筑施工现场建筑垃圾（不包括工程渣土、工程泥浆）排放量每万平方米不高于 300 吨。

根据《慈利县发展和改革局关于核定慈利县城镇生活垃圾处理费收费标准的通知》，建设工程建筑材料垃圾处理费收费标准为 3 元/平方米，按照每万平方米新建建筑面积产生 300 吨建筑垃圾计算，建设工程建筑材料垃圾处理费为 100 元/吨，每 3 年按 5%增长。

（2）回收处置数量

根据《2023 年张家界市固体废物污染环境防治信息公告》，2023 年张家界市建筑垃圾产生量为 214.1 万吨，其中工程渣土产生量为 180.94 万吨；盾构土产生量为 2.14 万吨；工程垃圾产生量为 15.82 万吨；道路沥青垃圾产生量为 2.71 万吨；装修垃圾产生量为 12.49 万吨。2023 年，本市建筑垃圾产生量为 214.1 万吨，资源化利用量 0 万吨。

根据《张家界市 2023 年国民经济和社会发展统计公报》《2023 年慈利县国民经济和社会发展统计公报》数据，2023 年张家界市房屋建筑施工面积 603 万平方米，慈利县房屋建筑施工面积 90.1 万平方米，占张家界市房屋建筑施工面积的 15%。2023 年慈利县建筑垃圾产生量约为 32.12 万吨（按张家界市建筑垃圾产生量的 15%计）。

《张家界市建筑垃圾管理和资源化利用专项规划（2021-2035 年）》提出：2025 年张家界市中心城区工程垃圾、

拆除垃圾和装修垃圾资源化利用率达到 70%。2035 年张家界市中心城区工程垃圾、拆除垃圾和装修垃圾资源化利用率达到 90%。

据统计目前慈利县建筑垃圾资源化利用率为 0%，要达到资源化利用率 70%的目标，建筑垃圾资源化回收利用缺口为 22.48 万吨。本项目建成后，每年可资源化回收利用建筑垃圾 20 万吨，根据谨慎性考虑，本项目运营期第一年的建筑垃圾处置量按照最高处置量的 60%计算，后期每年增长 10%，直至达到处置量的 90%后维持不变。

2、业务用房出租收入

(1) 价格依据

通过调查了解项目所在地区慈利县及周边县市厂房、仓库、配套用房出租市场调研价格情况如下：

	一楼可用于厂房、办公、仓储 03 零阳中路-慈利城区 湖南省张家界市慈利县双安路 120㎡ 建筑面积 0.56元/㎡/天 2000元/月
	房子可做仓库，也可做展厅，在一楼！ 04 永定-火车站 娃娃兵幼儿园 180㎡ 建筑面积 0.74元/㎡/天 4000元/月
	火车站附近仓库出租，位置佳，交通便利 04 永定-火车站 富华锦绣公馆营销中心 1200㎡ 建筑面积 0.56元/㎡/天 2万/月
	大庸桥写字楼纯写字楼带全套办公家具 老板做大换大场... 永定-大庸桥 大庸桥 可容纳34-69工位 纯写字楼 中区(共20层) 田冲 湖南张家界世华房地产 210.2㎡ 建筑面积 1.03元/㎡/天 6500元/月 纯写字楼 办公家具

综合考虑项目所在地地理位置和客流量等因素，租金参照

慈利县及周边县市厂房、仓库、配套用房出租市场调研价格，基于谨慎原则，本项目厂房、业务生活管理服务楼、配套用房租赁价格按 16 元/平方米·月保守估算，每 3 年按 5% 增长。

(2) 出租面积

项目可出租业务用房面积共 22216.28 平方米，其中厂房 20195.00 平方米、业务生活管理服务楼 1708.08 平方米、配套用房 313.20 平方米，出租率按运营期第 1 年 75%，每年按 5% 增长至 85% 后保持不变。

(二) 项目收入预测

本项目运营期内营业总收入合计 32424.16 万元，其中建筑垃圾处置费收入 26897.32 万元，业务用房出租收入 5526.84 万元，详细如下表所示：

万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目预期收入测算表

序号	项目名称	单位	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	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	营业收入		32424.16			1373.70	1719.91	1941.24	2270.70	2270.70	2270.70	2384.23	2384.23	2384.23	2503.35	2503.35	2503.35	2628.65	2628.65	657.17
1.1	建筑垃圾处置费收入	万元	26897.32			1100.00	1400.00	1600.00	1890.00	1890.00	1890.00	1984.50	1984.50	1984.50	2083.68	2083.68	2083.68	2187.90	2187.90	546.98
	单价	元/吨				100.00	100.00	100.00	105.00	105.00	105.00	110.25	110.25	110.25	115.76	115.76	115.76	121.55	121.55	121.55
	数量	万吨/年				20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	负荷率					60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2	业务用房出租收入	万元	5526.84			273.70	319.91	341.24	380.70	380.70	380.70	399.73	399.73	399.73	419.67	419.67	419.67	440.75	440.75	110.19
	单价	元/m²/月				16.00	16.00	16.00	16.80	16.80	16.80	17.64	17.64	17.64	18.52	18.52	18.52	19.45	19.45	19.45
	数量	m²				22216.2	22216.2	22216.2	22216.2	22216.2	22216.2	22216.2	22216.2	22216.2	22216.2	22216.2	22216.2	22216.2	22216.2	22216.2
						8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	出租率					70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
2	销项税额		1978.88		0.00	84.86	105.66	118.74	138.42	138.42	138.42	145.34	145.34	145.34	152.60	152.60	152.60	160.24	160.24	40.06

（三）成本预测依据

本项目经营成本主要包括运营成本及相关税费，运营成本包括外购燃料动力费、工资及福利费、修理及维护费、建筑垃圾收集转运成本、其他费用等，相关税费包括增值税、印花税、城市建设维护费、教育费附加、地方教育费附加、房产税等。

1、外购燃料动力费

本项目主要燃料动力费为区域内的水电费成本。业务用房的燃料费用由承租企业承担，项目运营燃料动力费主要为公共区域的水、电费，按照总收入的 5% 计算。

2、工资及福利费

本项目拟配备职工 10 人，负责项目建筑垃圾回收、转运等运营管理工作，该部分职工的工资及福利费参照湖南省统计局公布的《湖南统计年鉴 2023》，慈利县的职工年平均薪资水平为 4.84 万元/人·年。基于谨慎性原则，本项目工资及福利费按 5.5 万元/人·年计算，考虑每三年上浮 5%。

湖南省统计局 国家统计局湖南调查总队 编			湖南统计年鉴 2023			中国统计出版社 China Statistics Press 北京数据电子出版社		
二十、区域经济			在岗职工工资总额			在岗职工年平均工资		在岗职工年平均工资发展速度
二十一、各市、州主要经济和社会统计指标			(万元)	#国有 企业	#集体 企业	(元)	#国有 企业	(上年=1)
二十二、各县(市、区)主要经济和社会统计指标	市县名称	Cities and Counties	Total Wages of Staff and Workers on the Job (1 yuan)	State-owned Enterprises	Collective-owned Enterprises	Average Annual Wages of Staff and Workers on the Job (yuan)	State-owned Enterprises	The Growth Rate of Average Annual Wages (preceding year=1)
22-1 年末常住人口(2022年)								
22-2 “四上”企业从业人员年末人数(2022年)	芙蓉区	Furong District	841356	25286	10137	80304	91056	105.3
	天心区	Tianxin District	2163753	832557		100178	128662	126.0
22-3 “四上”企业在岗职工工资总额和年平均工资(2022年)	岳麓区	Yuelu District	2773340	29556		112392	145669	104.7
	开福区	Kaifu District	1165108	139456	1375	104757	263921	101.7
22-4 地区生产总值(2022年)	雨花区	Yuhua District	2350893	361653	1082	108307	257661	111.0

22-5 农林牧渔业总产值 (2022年)	津海市	Jinshi City	136296	1983		53351	58499	104.0	
	永定区	Yongding District	147448	11622		61632	119081	106.3	
22-6 灌溉面积及水库、堤防 (2022年)	武陵源区	Wulingyuan District	16970	590		50132	39099	94.4	
22-7 农作物播种面积(2022 年)	慈利县	Cili County	47296	912	5893	48375	52391	53375	100.8
	桑植县	Sangzhi County	25830	1416		47430	73383		95.2
22-8 主要农产品产量(2022 年)	资阳区	Ziyang District	211760	28766		58598	43179		104.5
	赫山区	Heshan District	647459	34168	3064	63033	136127	54237	103.6

3、修理及维护费

参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，按照生产要素法估算总成本费用时，修理及维护费可直接按固定资产原值或当年折旧费用的一定百分数估算。根据项目特点，本项目修理及维护费按照固定资产折旧费的 10%比例计取。

4、建筑垃圾收集转运成本

按建筑垃圾处置费收入的 20%计算。

5、其他费用

主要为其他管理费用等，参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，其他费用可按前述所有成本之和的 5%~10%计取，本项目暂按前述所有成本之和的 10%计算其他费用。

6、税费说明

（1）增值税销项

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）等相关税费文件，本项目建筑垃圾处置费收入按 6%征收增

值税；出租收入按 9%征收增值税。

（2）增值税进项

本项目总投资中建筑工程增值税率 9%，设备购置增值税率 13%，工程建设其他费用增值税率 6%。本项目运营成本中燃料动力费、修理及维护费增值税率 13%，其他费用增值税率 6%。

（3）应交增值税

为增值税销项与增值税进项的差额。

（4）税金及附加

- 1）印花税：按当年营业收入的 0.05%计算；
- 2）城市维护建设税：按应交增值税的 5%计算；
- 3）教育费附加：按应交增值税的 3%计算；
- 4）地方教育费附加：按应交增值税的 2%计算；
- 5）房产税：按当年出租收入的 12%计算。

（四）项目成本预测

本项目运营期内营业总支出合计 10564.31 万元，其中运营成本 9384.80 万元，相关税费 1179.51 万元，详细如下表所示：

万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目运营成本测算表

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	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	运营成本	9384.80			420.98	515.43	571.59	656.55	656.55	656.55	686.75	686.75	686.75	718.47	718.47	718.47	751.77	751.77	187.95
1.1	燃料动力费	1621.23			68.69	86.00	97.06	113.54	113.54	113.54	119.21	119.21	119.21	125.17	125.17	125.17	131.43	131.43	32.86
1.2	工资及福利费	857.01			50.42	55.00	55.00	57.75	57.75	57.75	60.64	60.64	60.64	63.67	63.67	63.67	66.85	66.85	16.71
1.3	修理及维护费	673.90			43.60	47.57	47.57	47.57	47.57	47.57	47.57	47.57	47.57	47.57	47.57	47.57	47.57	47.57	11.89
1.4	建筑垃圾收集转运成本	5379.48			220.00	280.00	320.00	378.00	378.00	378.00	396.90	396.90	396.90	416.74	416.74	416.74	437.58	437.58	109.40
1.5	其他费用	853.18			38.27	46.86	51.96	59.69	59.69	59.69	62.43	62.43	62.43	65.32	65.32	65.32	68.34	68.34	17.09
2	相关税费	1179.51			30.82	36.08	38.54	43.05	43.05	43.05	45.20	45.20	45.20	47.45	124.31	189.38	199.19	199.19	49.80
2.1	增值税	504.40			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	69.87	129.03	135.78	135.78	33.94
2.1.1	销项税额	1978.88			84.86	105.66	118.74	138.42	138.42	138.42	145.34	145.34	145.34	152.60	152.60	152.60	160.24	160.24	40.06
2.1.2	进项税额	312.29			15.09	18.01	19.58	21.91	21.91	21.91	22.71	22.71	22.71	23.57	23.57	23.57	24.46	24.46	6.12
2.1.3	可抵扣固定资产进项税	1162.19			69.77	87.65	99.16	116.51	116.51	116.51	122.63	122.63	122.63	129.03	59.16	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	税金及附加	675.11			30.82	36.08	38.54	43.05	43.05	43.05	45.20	45.20	45.20	47.45	54.44	60.35	63.41	63.41	15.86
2.2.1	印花税	16.21			0.69	0.86	0.97	1.14	1.14	1.14	1.19	1.19	1.19	1.25	1.25	1.25	1.31	1.31	0.33
2.2.2	城市建设维护费	25.22			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.49	6.45	6.79	6.79	1.70
2.2.3	教育费附加	15.13			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.10	3.87	4.07	4.07	1.02
2.2.4	地方教育费附加	10.10			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.40	2.58	2.72	2.72	0.68
2.2.5	房产税	608.45			30.13	35.22	37.57	41.91	41.91	41.91	44.01	44.01	44.01	46.20	46.20	46.20	48.52	48.52	12.13
3	合计	10564.31			451.80	551.51	610.13	699.60	699.60	699.60	731.95	731.95	731.95	765.92	842.78	907.85	950.96	950.96	237.75

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，本项目预期总收入 32424.16 万元，预期总成本 10564.31 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 21859.85 万元。

（二）项目融资还本付息情况

本项目总共拟申请政府专项债券 12000.00 万元，本次拟申请 3500.00 万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，当前债券预测利率以 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，本次 15 年期债券的预测利率为 2.04%。

本项目已于 2025 年 6 月 30 日发行债券 8500.00 万元，债券期限为 15 年，债券利率为 1.98%，每半年付息一次，每年需偿付利息 168.30 万元，债券续存期内本息共计 11024.50 万元。

本次拟申请债券 3500.00 万元，债券期限为 15 年，债券利率为 2.04%，每半年付息一次，每年需偿付利息 71.40 万元，债券续存期内本息共计 4571.00 万元。

综上，本项目总共拟申请政府专项债券 12000.00 万元，项目债券续存期内本息共计 15595.51 万元。

万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目本期债券还本付息情况如下表所示：

万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目还本付息情况表

单位：万元

项目	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
万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目	2025 年 7 月	0.00	8500.00		8500.00	14.03	14.03
	2025 年 8 月	8500.00	3500.00		12000.00	99.88	99.88
	2026 年	12000.00			12000.00	239.70	239.70
	2027 年	12000.00			12000.00	239.70	239.70
	2028 年	12000.00			12000.00	239.70	239.70
	2029 年	12000.00			12000.00	239.70	239.70
	2030 年	12000.00			12000.00	239.70	239.70
	2031 年	12000.00			12000.00	239.70	239.70
	2032 年	12000.00			12000.00	239.70	239.70
	2033 年	12000.00			12000.00	239.70	239.70
	2034 年	12000.00			12000.00	239.70	239.70
	2035 年	12000.00			12000.00	239.70	239.70
	2036 年	12000.00			12000.00	239.70	239.70
	2037 年	12000.00			12000.00	239.70	239.70
	2038 年	12000.00			12000.00	239.70	239.70
	2039 年	12000.00			12000.00	239.70	239.70
	2040 年 6 月	12000.00		8500.00	3500.00	119.85	8619.85
	2040 年 7 月	3500.00		3500.00	0.00	5.95	3505.95
	合计	-	12000.00	12000.00	-	3595.51	15595.51

（三）项目融资平衡情况

债券存续期内，本项目预期总收入 32424.16 万元，预期总成本 10564.31 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 21859.85 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.40。

万福建筑垃圾资源化利用综合治理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
万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目	21859.85	12000.00	15595.51	1.40

同时，万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目融资平衡情况已经通过湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司审计通过。

（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。

万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目压力测试表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.40	1.61
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.47	1.40	1.33

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的总收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.19，能通过压力测试。当整个项目的总成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.33，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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：

万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目现金流预测表

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	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	现金流入	47856.95	400.00	15000.00	1406.49	1719.91	1941.24	2270.70	2270.70	2270.70	2384.23	2384.23	2384.23	2503.35	2503.35	2503.35	2628.65	2628.65	657.17
1	资本金流入	3432.79	400.00	3000.00	32.79														
2	融资资金流入	12000.00	0.00	12000.00															
3	运营期现金流入	32424.16		0.00	1373.70	1719.91	1941.24	2270.70	2270.70	2270.70	2384.23	2384.23	2384.23	2503.35	2503.35	2503.35	2628.65	2628.65	657.17
二	现金流出	41458.73	400.00	15000.00	704.32	791.21	849.83	939.30	939.30	939.30	971.65	971.65	971.65	1005.62	1082.48	1147.55	1190.66	1190.66	12363.55
1	建设期资金流出	15298.91	400.00	14886.09	12.82														
2	运营期资金流出	10564.31		0.00	451.80	551.51	610.13	699.60	699.60	699.60	731.95	731.95	731.95	765.92	842.78	907.85	950.96	950.96	237.75
3	融资还本付息	15595.51		113.91	239.70	239.70	239.70	239.70	239.70	239.70	239.70	239.70	239.70	239.70	239.70	239.70	239.70	239.70	12125.80
三	现金净流量	6398.22	0.00	0.00	702.17	928.70	1091.41	1331.40	1331.40	1331.40	1412.58	1412.58	1412.58	1497.73	1420.87	1355.80	1437.99	1437.99	-11706.38
四	期末累计现金结存	6398.22	0.00	0.00	702.17	1630.87	2722.28	4053.68	5385.08	6716.48	8129.06	9541.64	10954.22	12451.95	13872.82	15228.62	16666.61	18104.60	6398.22

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、进度风险分析

风险描述:在项目规划建设期间,可能存在天气等不确定因素导致工程进度缓慢,引起进度风险,为此需要认真分析可能影响进度的主要因素,制定对策,确保工程如期如质完成。

应对措施:抓紧有利的气象条件时期施工;采用权威水文地质勘察报告,必要时重新勘察;通过创新融资模式来摆脱依赖财政融资与银行信贷资金的融资局面;加强项目管理,精心组织承包方施工;加强与规划单位联系,降低因双方沟通不及时造成的变更;对规划设计方案进行专家评审,及时发现问题;健全招投标制度,优中选优;加强与施工承包方的协调沟通,提高工作效率;加强监理工作。

2、投资风险分析

风险描述:本项目投资风险可能产生于工程建设过程中,使得投资突破预算。投资超预算的主要原因有两个。一是工程项目外原因包括建筑材料和机械涨价、工资标准提高、运输费用增加、自然灾害;二是工程项目内原因包括工程投资计划不

当、工程管理组织不当、投资控制措施不力、施工合同管理混乱、设计不当引起成本上升。

应对措施：运用合同条件转移风险；优化竞标机制，通过竞争降低成本；精心设计投资计划，合理确定资金结构与投放次序，降低资金成本；加强项目管理和合同管理，防止人为因素造成投资增加；优化方案设计，在安全可靠条件下选择经济适用型方案。

3、质量风险分析

风险描述：对于具体的工程项目，由于其具有不同的技术性能和施工程序，因而有不同的质量风险，但从整体上看，与进度风险相类似，引起质量风险问题的原因大致也可以从项目环境、业主、设计和施工方来寻找。

应对措施：组织由建筑专家参加的设计小组进行方案设计，并通过其他建筑专家的论证；业主与设计单位多沟通、多讨论，预防由于设计单位对信息了解不充分而引起设计缺陷甚至错误；可能性很小，但仍需要与设计单位多沟通、多讨论；加强对施工单位的监督；采用权威地质勘察报告，必要时重新勘察；加强地基处理工程设计与监理；健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格现象；健全招标投标制度，优中选优；加强监理。

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慈利县住房和城乡建设局。

主管部门负责按照专项债券项目要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好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，为张家界市慈利县 2025 年政府专项债券慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目预期收益与融资平衡方案盖章页）



慈利县财政局



慈利县住房保障和房地产市场服务中心

2025 年 7 月 15 日