

湖南省娄底市 2025 年湖南省政府专项债券  
项目预期收益与融资平衡方案

湖南省娄底市 2025 年湖南省政府专项债券共涉及项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 17,100.00 万元，其中市本级 6,000.00 万元、娄星区 1,000.00 万元、冷水江市 10,100.00 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
市本级	娄底技师学院高技能人才培训学员宿舍楼建设项目	6,000.00	15
小计	-	6,000.00	-
娄星区	娄底市第二中学新建教学楼项目	1,000.00	30
小计	-	1,000.00	-
冷水江市	冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目	10,100.00	15
小计	-	10,100.00	-
合计	-	17,100.00	-

湖南省娄底市 2025 年专项债券  
娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建  
设项目预期收益与融资平衡方案

湖南省娄底市《娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼  
建设项目》拟发行专项债券总额 6000.00 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	发行期限	实施机构
娄底技师学院高技能人 才培训学员宿舍楼建设 项目	2025年湖南省 政府专项债券 (十七期)	6000.00	15年	娄底市人力资源和 社会保障局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

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

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

娄底区位优势，交通便捷。地处湖南几何中心，是南北通达、东西连贯的要衢，是环长株潭城市群一小时经济圈的重要城市。沪昆铁路和沪昆高铁横穿东西，洛湛铁路和娄邵铁路纵贯南北，成为湖南重要的“十字型”铁路枢纽。沪昆高速公路、娄怀高速、长韶娄高速公路、二广高速公路、娄衡高速公路、益娄高速相继全面贯通，娄底大道、龙琅高速、娄醴高速相继规划开工建设，娄底即将步入“高速”时代。娄底通用机场建设进入准备阶段，随着高速、高铁、航空等基础建设的全面推进，娄

底已成为环长株潭城市群中极具发展潜力与活力的重要节点城市。

娄底市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

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

娄底市市本级 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

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

注：表格数据来源于娄底市财政局和娄底市统计局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
	项目总投资为11105万元，项目建设地点位于娄底技师学院校园	项目规划总用地面积约10.48亩，总建筑面积约16000m <sup>2</sup> ,其中地上建筑面积14000 m <sup>2</sup> 作为宿舍用房，不计容负一层面积2000m <sup>2</sup> 作为地下停车	娄底市人力资源和	(1) 娄国用(2011)字第07843号、娄国用(2014)字第10563号国有土地使用证；

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目	内，建设期为18个月，即2025年3月至2026年9月。	场，同时购置宿舍家具家电及技能培训教学等设备，并配套建设道路广场硬化、绿化、亮化、室外给排水及消防、室外电气等基础配套设施工程。	社会保障局	(2) 《关于娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目可行性研究报告的批复》 (娄发改行审[2024]20号)； (3) 《政府投资项目初步设计审批(批复)》 (娄建行审[2024]17号)； (4) 《建设工程规划许可证》 (建字第4313022024GG0051415号)； (5) 《关于娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目概算总投资的批复》 (娄发改行审[2024]109号)。

## 二、经济社会效益分析

### (一) 经济效益分析

近几年来，娄底市各项事业取得较大发展，国民经济保持了适度快速增长。但是，与全省及全国的较强地区相比，仍有很大差距。究其原因，除工业基础薄弱外，还存在着一些不容忽视的问题，诸如经济结构不合理，产业层次低，新的经济增长点较少，科学技术比较落后等。其中科技人才短缺，高素质人才不足，社会人口文化水平低，是制约娄底市地方经济与社会发展的重要因素。

实现娄底市国民经济的快速、稳定发展，就要求各级各类教育进一步调整教育结构，整合教育资源，坚持教育适度超前发展和加快教育的发展，为全市国民经济和社会发展服务。根据湖南省“十三五”教育事业发展规划的要求，逐步形成可持续发展的国民教育体系，增强教育供给能力，使人均受教育年限和人口整体素质较大幅度提高，教育服务于经济社会发展的能力进一步增强，初步实现教育强区的规划目标。

本项目实施有利于促进娄底市社会技能教育稳定、持续、协调、健康发展，有利于实现娄底市教育公平发展也有利于加快为国家和本地区培养人才的步伐，从外部环境上实现对当地社会经济贡献。为娄底市经济和社会的发展提供强有力的智力支持和人才保障。

## **（二）社会效益分析**

项目的建设有利于实施科教兴国战略，提高人口素质，发展社会生产力。科教兴国战略的目的在于发展生产力，提高社会经济的竞争力。这种竞争实质上在于人才的竞争。本项目的建设是加强社会职业技能的需要，将完善娄底市教学配套设施条件，提高办学层次，为进一步提高当地人口的科技文化素质创造有利条件，增强劳动力就业的能力，提高城乡居民的收入水平，提高生活质量。

本项目能够增加当地教育资源，提升当地配套教育的服务水平，促进当地教育事业的蓬勃发展，提高城市教育水平。同时，对这一地区未来的文化教育事业发展将会产生积极影响。

项目建成运营后，将促进周边道路、供电、供水、通信等基础设施的需求和建设，改善本地基础设施和公共服务。项目本身即为配套公共服务设施项目，项目的建成能够进一步完善当地基础设施和公共服务设施水平，加快周边项目的开发进程和城市发展。

我国教育的社会功能是培养体脑结合，德、智、体、美、劳全面发展个体的根本途径；是建设有中国特色社会主义的重要措施；是提高受教育者的科学文化水平和劳动技能，提高劳动生产率和资源使用率，促进经济发展和经济增长的重要手段。在现代化大生产条件下，劳动力培养和训练主要是通过教育来进行的。本项目实施后，可为受教育者今后提高劳动熟练程度，进而成为有文化的劳动者，为进一步接受高一级教育和就业奠定了良好的基础。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1.项目立项批复情况**

本项目已取得娄底市发展和改革委员会《关于娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目可行性报告的批复》（娄发改行审[2024]20号）。

#### **2.前期工作开展情况**

本项目已按照规定的程序申请设立，事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

（1）2011年9月30日取得证号娄国用（2011）字第07843

号国有土地使用证、2014 年 9 月 22 日取得证号娄国用（2014）字第 10563 号国有土地使用证；

（2）2024 年 6 月 13 日取得娄底市发展和改革委员会《关于娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目可行性报告的批复》（娄发改行审[2024]20 号）；

（3）2024 年 8 月 22 日取得娄底市住房和城乡建设局《政府投资项目初步设计审批（批复）》（娄建行审[2024]17 号）；

（4）2024 年 9 月 24 日取得娄底市自然资源和规划局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 4313022024GG0051415 号）；

（5）2024 年 12 月 18 日取得娄底市发展和改革委员会《关于娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目概算总投资的批复》（娄发改行审[2024]109 号）。

综上所述，本项目属于地方政府专项债券募集资金投向领域，已履行政府投资项目决策程序，项目建设用地为校区内存量土地，因此本项目的成熟度非常高。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目概算总投资 11,105.00 万元，建设资金来源于自筹资金和拟发行的地方政府专项债，其中：自筹资金 5,105.00 万元、占总投资的 45.97%，拟发行专项债券 6,000.00 万元，占总投资的 54.03%。项目资本金比例符合国务院相关规定，主管部门已对项目投资及资金使用计划进行资金需求审批，各年度资金需求合理、且与项目建设期及各年度建设任务匹配。因此，拟发行专项债券资金



6,000.00 万元在合理范围内。

### （五）项目事前绩效评价结果

根据财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（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）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、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。

### （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15年，债券存续期内项目预期收益能够持续取得。

### （七）项目绩效目标

项目单位在申请专项债券资金需求时，已同步设定绩效目标，该项目绩效目标设置合理，可以有效反映项目预期的产出（如：产出数量、产出质量、产出时效、产出成本）和效益（如：生态效益、环境效益、经济效益、社会效益、受众满意度及可持续影响）等。项目绩效目标和绩效指标如下：

项目绩效目标和绩效指标表	
项目资金	资金总额：11,105.00 万元
	一、地方政府专项债券资金：6,000.00 万元
	二、其他资金：5,105.00 万元

项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	工程建设	2025 年 3 月		2026 年 9 月	
项目绩效目标	项目规划总用地面积约 10.48 亩,总建筑面积约 16000m²,其中地上建筑面积 14000m²作为宿舍用房,不计容负一层面积 2000m²作为地下停车场,同时购置宿舍家具家电及技能培训教学等设备,并配套建设道路广场硬化、绿化、亮化、室外给排水及消防、室外电气等基础配套设施工程。				
项目效益目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
项目效益指标	产出指标	数量指标	工程总量	16000 m²	16000 m²
		质量指标	建设安全施工生产率	100%	100%
			工程质量合格率	100%	100%
		时效指标	项目建设期	18 个月	18 个月
		成本指标	工程建设费用(万元)	9788	9788
			其他费用(万元)	889	889
			预备费(万元)	1068	1068
			建设期利息(万元)	264	264
	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	增加当地教育资源	长期有效	长期有效
			提高受教育者的劳动技能	长期有效	长期有效
		生态效益指标	改善当地 环境	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	带动当地居民经济发展	长期有效	长期有效
		服务对象满意度指标	学生满意度	90%	90%

### 三、项目投资概算及资金筹措方案

#### (一) 投资概算依据:

1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

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

3、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(湘建建〔2024〕19号)；

4、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(湘建价建〔2024〕20号)；

5、娄底市现行材料信息价格按《娄底工程造价》（2023 年第 2 期）概算，其他材料通过厂家询价或报价确定；

6、工程建设其它费用：

（1）可研编制费：〔2000〕湘价房字第 95 号并参考市场价；

（2）建设单位管理费：《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504号)；

（3）工程设计费、勘察费：市场价；

（4）工程建设监理费：按湘监协〔2016〕2号进行计算；

（5）编制工程量清单及清单计价：按湘建价协〔2016〕25号计取并参考市场价；

（6）结算审查费：娄政发〔2020〕3号；

（7）工程质量检测费：湘建价〔2020〕56号文；

（8）建设工程交易服务费：湘发改价费〔2019〕366号文件。

7、预备费：按工程费用与其它费用之和的 10%计算，基本预备费和价差预备费各 5%。

具体如下表所示：

# 总 概 算 表

工程名称：娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设工程

序号	工程项目或费用名称	单位	数 量	概算金额 (万元)			工程建设其他费 (万元)	合 计 (万元)	指 标 (元)	备 注
				土建工程费	安装工程费	设备购置费				
一	工程建设费	m²	16171.19	5163.85	815.90	2895.00		8874.76	5488.00	
1	土石方工程	项	1	102.00				102.00		
2	基坑支护	项	1	100.00				100.00		
3	桩基工程	项	1	81.19				81.19		
4	宿舍楼	m²	16171.19	4735.62	815.90			5551.52	3432.97	
4.1	建筑工程	m²		3091.01				3091.01	1911.43	
4.2	装饰工程	m²		1644.61				1644.61	1017.00	
4.3	安装工程	m²	16171.19		815.90			815.90	504.54	
5	室外工程	m²	20765	145.04				145.04	69.85	
6	设备及工器具购置费	项	1			2895.00		2895.00		
6.1	宿舍设备	项	1			372.62		372.62		
6.2	技能培训中心设备	项	1			2522.38		2522.38		
二	工程建设其他费	项	1				894.00	894.00		
1	项目建设管理费	项	1				146.15	146.15		财建〔2016〕504号
2	可研编制费用	项	1				13.82	13.82		按签定可研合同
3	可研评估费用	项	1				0.00	0.00		由政府承担
4	勘察费	项	1				17.23	17.23		按签定勘察合同
5	设计费	项	1				117.04	117.04		按签定设计合同
6	工程监理费	项	1				138.21	138.21		参考市场价

# 总 概 算 表

工程名称：娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设工程

序号	工程项目或费用名称	单位	数 量	概算金额 (万元)			工程建设其他费 (万元)	合 计 (万元)	指 标 (元)	备 注
				土建工程费	安装工程费	设备购置费				
7	工程建设交易服务费	项	1				1.60	1.60		湘发改价费规(2024)292号，招标方支付 40%
8	劳动安全卫生评价费	项	1				17.75	17.75		按工程费用的 0.2%计
9	场地准备及临时设施费	项	1				44.37	44.37		湘建建[2024]19 号
10	工程保险费	项	1				26.62	26.62		湘建建[2024]19 号
11	工程质量检测费	项	1				29.90	29.90		湘建建[2024]19 号
12	造价全过程咨询费	项	1				71.00	71.00		湘建价协（2016）25 号
13	招标代理费	项	1				37.69	37.69		湘招协[2015]6 号文
14	人防易地建设费						62.72	62.72		湘发改价费规[2022]843 号
15	绿色建筑咨询服务费	项	1				22.39	22.39		按实际发生计
16	结算审查费	项	1				35.50	35.50		娄政发[2020]3 号
17	城市基础设施配套费	项	1				112.00	112.00		娄财非税（2019）97 号
三	<b>预备费</b>	<b>项</b>	<b>1</b>				<b>976.25</b>	<b>976.25</b>		
1	基本预备费	项	1				488.12	488.12		(一)+(二)*5%
2	价差预备费	项	1				488.12	488.12		(一)+(二)*5%
四	<b>建设期贷款利息</b>	项	<b>1</b>				<b>360.00</b>	<b>360.00</b>		专项债需求 6000 万，年利率 3%计单利，一次性支付
五	<b>建设项目概算总投资</b>	<b>m²</b>	<b>16171.19</b>	<b>5163.85</b>	<b>815.90</b>	<b>2895.00</b>	<b>2230.24</b>	<b>11105.00</b>		

娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目总投资 11,105.00 万元，2025 年投入金额 8,442.00 万元，2026 年投入金额 2,663.00 万元，分年投资计划如下表所示：

**项目投资分年计划表**

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025年	2026年
娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目	11,105.00	/	8,442.00	2,663.00

娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目 2025 年度分月投资计划具体如下表所示：

**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	7 月
投资金额	151.00	160.00	118.00	153.00	160.00	100.00	2,000.00
其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,000.00

月度	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额	2,000.00	2,000.00	500.00	500.00	600.00	<b>8,442.00</b>
其中：专项债券金额	2,000.00	2,000.00				<b>6,000.00</b>

## （二）资金筹措方案

娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目的资金来源主要为自有资金和发行政府专项债券资金。

项目总投资 11,105.00 万元，用于项目支出的资本金 5,105.00 万元，占投资总额的 45.97%，拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元，占总投资的 54.03%。截至目前，已发行政府专

项债券 0.00 万元，本次拟申请发行 6,000.00 万元，未来拟申请发行 0.00 万元。具体如下表所示：

项目资金筹措表

项目名称	总投资	资金来源							本期申请发行政府专项债券期限(年)
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
娄底技师学院高技能人才培训学员宿舍楼建设项目	11,105	5,105	0	6,000	0	0	0	0	15

#### 四、项目收入和成本预测

##### (一) 项目预期收入预测

本项目收益主要来源为学生宿舍住宿费收入、社会人员培训费收入。

##### 1.住宿费收入估算

(1) 本项目建设完成后可提供 2667 张床，职业技能培训用床 1500 张，剩余 1167 张床位为技师学院院内学生住宿，参考同类学校住宿费用标准为 1200 元/张·年计算，按每 3 年上涨 5% 考虑价格调整。

##### 第四条 学生公寓的价格标准

一类：大中专院校每生每年不超过 1200 元，中小学校每生每期不超过 600 元；

上述资料来源：《湖南省学校学生公寓价格管理办法》(湘发改价费〔2023〕611 号)文件



经查人事人才管理信息系统-全国技工院校信息管理系统，截至 2025 年 6 月娄底技师学院在籍全日制学生 3572 人，已扣除 6 月份毕业生等 1510 人。根据娄底市教育局关于下达 2025 年高中阶段学校招生计划的通知（娄教通〔2025〕55 号），娄底技师学院 2025 年计划招生 1810 人。现有宿舍 570 间，原设计 6 人/间，由于宿舍不够，暂安排部分 8 人/间，少量为 10 人/间。根据现有在校学生及 2025 年计划招生人数计算，缺床位 1962 张。学校宿舍已无法满足目前教学需要，极大影响了该校的正常工作，亟需增加宿舍，综合考虑学院住宿情况，本项目建成后住宿率运营期第一年为 80%，第二年至以后都为 90%。

### 附件 3

#### 娄底市 2025 年中等职业学校招生计划

地区	合计	学校名称	计划数（个）		
			合计	提前批	一般批
娄底市	20220		20220	9630	10590
市本级	4380	潇湘职业学院	450	450	
		娄底楚怡职业学校	1560	750	810
		娄底技师学院	1810	1100	710
		娄底市艺术职业学校	280	100	180
		涟源钢铁集团有限公司技工学校	260	30	230
		娄底市特殊教育学校	20		20

### （2）社会人员培训收入

#### ①培训人数预测

按照《技师学院设置标准（试行）》的要求，技师学院的社会型职业技能培养规模要达到 5000 人以上，参考娄底技师

学院 2022 年-2024 年培训情况统计表，近三年社会人员培训均在 3000 人以上，根据审慎原则，本次预测项目建成后职业（工种）的岗前社会培训约 3000 人次。

附件3

技师学院设置标准（试行）

- 第一条** 为规范技师学院设置，促进学院建设和发展，保证教育和培训质量，提高办学效益，依据国家有关法律法規制定本标准。
- 第二条** 本标准适用于公民、法人和其他社会组织依法举办的技师学院。
- 第三条** 技师学院应全面贯彻党的教育方针，坚持科学发展观，坚持教育培训与生产实际相结合，坚持服务经济建设和社会发展、促进劳动者就业的办学方向。
- 第四条** 技师学院实行学制教育与职业培训并举、学校教育与企业培养相结合的办学模式。技师学院重点培养适应现代化生产、服务需要的高级技工、预备技师，同时面向社会开展各类职业技能培训和师资培训，并承担企业技师和高级技师的提升培训与研修交流、考核鉴定与评价等任务。
- 第五条** 技师学院学生实行学业证书和职业资格证书“双证书”制度。
- 第六条** 举办技师学院，应符合当地产业发展规划和高技能人才队伍建设规划。  
申请设立技师学院原则上应具备高级技工学校资格，并经过办学水平评估，且举办过两期以上技师培训班。
- 第七条** 技师学院应配备政治素养高、管理能力强、熟悉高技能人才培养规律的领导班子。院长、教学副院长应具有本科以上学历，以及高级专业技术职务或高级技师职业资格，且院长应具有5年以上职业教育、职业培训或企业工作经历。
- 第八条** 技师学院培养规模应达到5000人以上。其中，学制教育在校生规模不低于3000人，年职业培训规模2000人次以上。设立技师学院3年内高级技工、预备技师（技师）在校生规模不低于60%，高级技工、技师、高级技师年培训规模不低于1000人次。

译

2022-2024年度培训情况统计表

年度	培训种类	人数	备注
2022年度	技能培训	2936	
	创业培训	600	
	企业职工技能提升培训	312	
	合计	3848	
2023年度	技能培训	2895	
	创业培训	350	
	企业职工技能提升培训	200	
	合计	3445	
2024年度	技能培训	2736	
	创业培训	400	
	企业职工技能提升培训	362	
	合计	3498	

## ②培训费用预测

通过网络、电话咨询等信息公开查询，例如湘安电力培训学校资料员单项培训 4000 元/人次，预结算员单项培训 4000 元/人次，资料员和预结算员全能班 7000 元/人次，书本费+软件费 548 元；娄底开放大学夜校招生美妆班、手机摄影短视频班收费为 500 元/12 课时；采耳技师培训：娄底地区采耳技师培训周期和收费各有不同，如 A 培训机构培训周期 4 个月，收费 8000 元；B 培训机构培训周期 3 个月，收费 6000 元。

其他分类培训收费标准如下：专业技能课程：如编程、设计、数据分析等，价格通常在 5000-150000 元之间；高级技能课程：如人工智能、区块链技术等，价格通常在 15000-30000 元之间。

相关调查情况详见下表：

湘安电力培训学校	收费标准： 资料员单项培训 4000元，预结算员单项培训 4000元，资料员和预结算员全能班 7000元；书本费+软件费 548元。（学员需自带电脑。外地需要租房的学校可以代为联系，费用自理）						<a href="https://mp.weixin.qq.com/s/Nrkm9kbmMuH4Cb8CLoshrA">https://mp.weixin.qq.com/s/Nrkm9kbmMuH4Cb8CLoshrA</a>
娄底开放大学	手机摄影短视频班 305室	李业	500元/12课时	新生班每周三、老生班每周四晚 7:00—8:30	手机摄影基础知识、构图技巧、光线的运用、拍摄角度与拍摄距离、手机摄影的后期处理、实践拍摄与作品分享	自备手机、拍摄用具	<a href="https://mp.weixin.qq.com/s/wT7_F_r75zVaNUqX7uEQ-g">https://mp.weixin.qq.com/s/wT7_F_r75zVaNUqX7uEQ-g</a>
	形体礼仪班 615室	梁红波	500元/12课时	每周三晚 7:00—8:30	肩颈疏通、颈部塑形、舞蹈课程、肩背塑形、腰部塑形、臀部塑形、舞蹈课程、铅笔腿速成、全身形体塑性燃脂	自备形体服	
	美妆班 306室	彭美英	500元/12课时	新生班每周三、老生班每周四晚 7:00—8:30	新生班：粉底及如何调整脸型、眼型调整、眼妆的画法、假睫毛如何佩戴、眉型的调整及画法、腮红及脸部修容、发型、给自己化一个整体做一个简易的发型。 老生班：粉底、如何调整脸型、眼型调整、眼妆的画法、假睫毛如何佩戴、眉型的调整、眉毛的画法、腮红及脸部修容、发型、给自己化一个整体做发型。	自备化妆镜、基本化妆用品	

分类培训收费标准	<p><b>培训时长对收费的影响</b></p> <p>培训时长是影响收费的重要因素之一。一般来说，培训时长越长，收费越高。以下是一些常见培训时长的收费标准：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 中期培训（3-6个月）：价格通常在8000-20000元之间。</li> <li>• 长期培训（6个月以上）：价格通常在20000元以上。</li> </ul>	<a href="https://www.ihr360.com/hrnews/202501183150.html">https://www.ihr360.com/hrnews/202501183150.html</a>
----------	---	---

因培训项目、等级、机构等因素存在差异，结合项目单位所提供的数据、国家对技工类院校的收费指导，审慎估计，技能培训收费标准综合按人均 3500 元/次，每 3 年上涨 5%考虑价格调整进行测算。

经测算，娄底技师学院高技能人才培训学员宿舍楼建设项目在债券存续期内预期收入 18,900.00 万元。项目预期收入测算详细情况见下表：

娄底技师学院高技能人才培训学员宿舍楼建设项目收入测算表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年 1-8 月	2026 年 9-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
收入合计			581.02	1,176.04	1,176.04	1,234.84	1,234.84	1,234.84	1,296.58
1.1 住宿费收入			56.02	126.04	126.04	132.34	132.34	132.34	138.95
单价（万元/人·年）			0.1200	0.1200	0.1200	0.1260	0.1260	0.1260	0.1323
入住率			80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2 培训收入			525.00	1,050.00	1,050.00	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,157.63
其中：人数			3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
单价（万元/人·次）			0.3500	0.3500	0.3500	0.3675	0.3675	0.3675	0.3859

续表：

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
收入合计	1,296.58	1,296.58	1,361.41	1,361.41	1,361.41	1,429.48	1,429.48	1,429.48	18,900.00
1.1 住宿费收入	138.95	138.95	145.90	145.90	145.90	153.20	153.20	153.20	2,019.27
单价（万元/人·年）	0.1323	0.1323	0.1389	0.1389	0.1389	0.1459	0.1459	0.1459	
入住率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.2 培训收入	1,157.63	1,157.63	1,215.51	1,215.51	1,215.51	1,276.28	1,276.28	1,276.28	16,880.74
其中：人数	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	
单价（万元/人·次）	0.3859	0.3859	0.4052	0.4052	0.4052	0.4254	0.4254	0.4254	

## （二）项目预期成本预测

本项目的成本包括运营成本、培训成本和相关税费。

### 1.运营成本

#### （1）宿舍物业管理成本费用

人员配备：根据《湖南省学校学生公寓价格管理办法》（湘发改价费〔2023〕611号）文件规定：“每公寓保安、保洁服务人员不少于4人”。结合学校目前学生公寓管理实际，学生公寓管理人员计划为5人，其中公寓保安员2名、保洁员2名、维修员1名，参考娄底市2024年最低工资标准，人均工资按3,000.00元/月测算，加上每年缴纳的社会保险费用及劳务派遣公司服务费，预计每人年均费用为4.80万元。按每3年上涨5%考虑价格调整；经测算，该项目计算期内物业管理成本费用为385.85万元。

娄底市人力资源和社会保障局  
关于娄底市2024年调整最低工资标准的  
通 知

各县市区人力资源和社会保障局，娄底经开区人力资源和社会保障局，各有关单位：

根据《湖南省最低工资规定》（湖南省人民政府令第208号）和《湖南省人力资源和社会保障厅关于调整2024年最低工资标准的通知》（湘人社规〔2024〕11号）有关规定和要求，结合我市经济发展水平和实际情况，经娄底市协调劳动关系三方会议协商，并报市人民政府同意，现将娄底市2024年调整最低工资标准通知如下：

一、月最低工资标准档次调整为1700元/月（适用于全日制劳动者）。最低工资标准包括劳动者个人应缴纳的各种社会保险费。

#### （2）宿舍楼运营费用

娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目建筑面

积 15000.00 m<sup>2</sup>，按 5 元/平方米标准测算，按每 10 年上涨 5%考虑价格调整；经测算，该项目计算期内学生公寓运营费用为 110.63 元。

### （3）宿舍楼维修维护费用

项目前五年质保期内无维修费，参照同行业现状，从 2030 年开始维修费按收入 10%计算；经测算，该项目计算期内学生公寓维修维护费用为 1,349.72 万元。

### （4）水电费用

学生公寓拟满足 1167 人住宿，根据湖南省发展和改革委员会、湖南省教育厅、湖南省市场监督管理局关于印发《湖南省学校学生公寓价格管理办法》的通知（湘发改价费规〔2023〕611 号）：学生公寓内学生用水用电，应按国家有关规定每生每月免收 5 度电、3 吨水的费用。超过部分的水电费，应按价格部门规定的生活用电、用水价格收费。学生当年实际用电总量(每年按 10 个月计算)的 10%作为学生活动室、传达室、走廊等公共区域和公用设施的用电量。

根据湖南省发展和改革委员会《关于我省居民阶梯电价制度及有关事项的通知》（湘发改价调规〔2024〕14 号），结合本项目实际情况，按照谨慎性原则，本项目电价按 0.634 元/kWh 计算。

根据经娄底市发展和改革委员会批准的《娄底市城区终端供水价格表》，结合本项目实际情况，按照谨慎性原则，本项目水价按 5.16 元/m<sup>3</sup>计算。



经测算，该项目计算期内水电费用为 320.95 万元。

二、居民阶梯电价分档电量及电价
（一）分档电量
第一档电量为200千瓦时及以下。第二、三档电量分季节，春秋季（3、4、5、9、10、11月）第二档电量为超过200千瓦时—350千瓦时，第三档电量为350千瓦时以上；冬夏季（1、2、6、7、8、12月）第二档电量为超过200千瓦时—450千瓦时，第三档电量为450千瓦时以上。
（二）分档电价
第一档电量以内，基准电价按我省现行居民生活用电价格标准执行（其中不满1千伏居民用户基准电价为0.588元/千瓦时）；第二档电量区间，在基准电价的基础上，每千瓦时加价0.05元；第三档电量，在基准电价的基础上，每千瓦时加价0.30元。
对尚未由供电企业实行“一户一表”直接抄表到户的商品房、保障性住房、企事业单位小区（宿舍）等城乡居民住宅小区合表用户，不执行居民阶梯电价，其用电价格在居民用户基准电价的基础上，每千瓦时提高0.016元；对执行居民电价的非居民用户（含城乡居民住宅小区公用附属设施用电，学校教学和学生生活用电，社会福利场所生活用电，宗教场所生活用电，城乡社区居民委员会（农村村民委员会）服务设施用电，农村饮水安全工程用电，监狱监房生活用电），不执行居民阶梯电价，其用电价格在居民用户基准电价的基础上，每千瓦时提高0.046元。

附件

娄底市城区终端供水价格表

单位：元/吨

	基本水价	污水处理费	生活垃圾处理费	水资源费	终端水价
居民生活用水	1.99	0.95	0.38	0.08	3.40
非居民用水	3.08	1.40	0.60	0.08	5.16
特种用水	7.96	1.40	0.70	0.08	10.14
备注：终端水价包含基本水价、污水处理费、生活垃圾处理费、水资源费。					

2. 培训成本：聚焦教学全流程资源投入，包含教学耗材、



实训设备损耗、管理费（学员保险费等）直接成本。参照娄底技师学院近三年培训成本占培训收入的比例，本着谨慎原则，本次培训成本按培训收入的 40%测算，以保障教学活动高质量开展。经测算，该项目计算期内培训成本为 6,752.30 万元。



项目	2022年度	2023年度	2024年度
培训收入（万元）	1,385.28	1,326.33	1,311.75
教学耗材（万元）	112.82	108.10	109.94
实训耗材与设备（万元）	327.56	295.66	294.35
管理费（万元）	70.28	70.16	69.98
成本合计（万元）	510.66	473.92	474.27
成本占收入比例（%）	36.88%	35.73%	36.16%

### 3.相关税费

按照财政部、国家税务总局《关于教育税收政策的通知》（财税[2004]39号），对从事学历教育的学校提供教育劳务取得的收入，免征营业税，对政府举办的职业学校设立的主要为在校学生提供实习场所、并由学校出资自办、由学校负责经营管理、经营收入归学校所有的企业，对其从事营业税暂行条例“服务业”税目规定的服务项目（广告业、桑拿、按摩、氧吧等除外）

取得的收入，免征营业税和企业所得税，因此本项目增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税免征。

经测算，本项目在债券存续期内，项目预期收入对应产生的项目预期运营成本为 8,919.44 万元。项目预期成本测算情况见下表：

娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目运营成本测算表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年 1-8 月	2026 年 9-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
支出合计			236.82	473.63	473.63	495.83	495.83	619.32	648.80
1.物业管理成本费用			12.00	24.00	24.00	25.20	25.20	25.20	26.46
人数			5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
工资（万元/人/年）			4.80	4.80	4.80	5.04	5.04	5.04	5.29
2.学生公寓运营费用			3.75	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50
建筑面积（m <sup>2</sup> ）			15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
单价（元/m <sup>2</sup> ）			5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
3.学生公寓维修维护费用			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	123.48	129.66
4.水电费用			11.07	22.13	22.13	22.13	22.13	22.13	22.13
人数（人）			1,167	1,167	1,167	1,167	1,167	1,167	1,167
电量（度/人）			5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
电单价（元/度）			0.634	0.634	0.634	0.634	0.634	0.634	0.634
水量（吨/人）			3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
水单价（元/吨）			5.16	5.16	5.16	5.16	5.16	5.16	5.16
5.培训成本			210.00	420.00	420.00	441.00	441.00	441.00	463.05

续表：

娄底技师学院高技能人才培训学员宿舍楼建设项目运营成本测算表

单位：万元

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
支出合计	648.80	648.80	679.76	680.14	680.14	712.64	712.64	712.64	8,919.44
1.物业管理成本费用	26.46	26.46	27.78	27.78	27.78	29.17	29.17	29.17	385.85
人数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
工资（万元/人/年）	5.29	5.29	5.56	5.56	5.56	5.83	5.83	5.83	
2.学生公寓运营费用	7.50	7.50	7.50	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	110.63
建筑面积（m²）	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	
单价（元/m²）	5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	
3.学生公寓维修维护费用	129.66	129.66	136.14	136.14	136.14	142.95	142.95	142.95	1,349.72
4.水电费用	22.13	22.13	22.13	22.13	22.13	22.13	22.13	22.13	320.95
人数（人）	1,167	1,167	1,167	1,167	1,167	1,167	1,167	1,167	
电量（度/人）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
电单价（元/度）	0.634	0.634	0.634	0.634	0.634	0.634	0.634	0.634	
水量（吨/人）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
水单价（元/吨）	5.16	5.16	5.16	5.16	5.16	5.16	5.16	5.16	
5.培训成本	463.05	463.05	486.20	486.20	486.20	510.51	510.51	510.51	6,752.30

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目预期总收入 18,900.00 万元，预期运营成本 8,919.44 万元，项目净收益 9,980.56 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目，本次拟申请政府专项债券 6000.00 万元，未来本项目不需要再发行专项债券资金，发行期限 15 年，根据目前市场行情谨慎考虑，本次专项债券预测利率以 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均数确定，据此，本次 15 年期债券的预测利率为 2.17%，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。债券发行期内，应付利息 1,953.00 万元、债券本息合计 7,953.00 万元。综合考虑项目融资情况，娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	还本付息合计
2025 年 7 月		6,000.00		6,000.00		0.00
2026 年	6,000.00			6,000.00	130.20	130.20
2027 年	6,000.00			6,000.00	130.20	130.20
2028 年	6,000.00			6,000.00	130.20	130.20
2029 年	6,000.00			6,000.00	130.20	130.20

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	还本付息合计
2030 年	6,000.00			6,000.00	130.20	130.20
2031 年	6,000.00			6,000.00	130.20	130.20
2032 年	6,000.00			6,000.00	130.20	130.20
2033 年	6,000.00			6,000.00	130.20	130.20
2034 年	6,000.00			6,000.00	130.20	130.20
2035 年	6,000.00			6,000.00	130.20	130.20
2036 年	6,000.00			6,000.00	130.20	130.20
2037 年	6,000.00			6,000.00	130.20	130.20
2038 年	6,000.00			6,000.00	130.20	130.20
2039 年	6,000.00			6,000.00	130.20	130.20
2040 年 1 月	6,000.00			6,000.00	65.10	65.10
2040 年 7 月	6,000.00		6,000.00	-	65.10	6,065.10
合 计		<b>6,000.00</b>	<b>6,000.00</b>		<b>1,953.00</b>	<b>7,953.00</b>

### （三）项目融资平衡情况

娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目偿债资金来源为住宿费收入、培训收入、财政补贴收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 9,980.56 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
娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目	9,980.56	6,000.00	7,953.00	1.25

### （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	1.02	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	1.14

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 1.02，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 1.14，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		运营期					
			2025 年	2026 年 1-8 月	2026 年 9-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>30,005.00</b>	<b>8,442.00</b>	<b>2,663.00</b>	<b>581.02</b>	<b>1,176.04</b>	<b>1,176.04</b>	<b>1,234.84</b>	<b>1,234.84</b>	<b>1,234.84</b>
1.1	资本金	<b>5,105.00</b>	2,442.00	2,663.00						
1.2	债券资金流入	<b>6,000.00</b>	6,000.00							
1.3	运营收入	<b>18,900.00</b>			581.02	1,176.04	1,176.04	1,234.84	1,234.84	1,234.84
1.4	回收固定资产余值	<b>0.00</b>								
1.5	流动资金回收	<b>0.00</b>								
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>27,847.24</b>	<b>8,442.00</b>	<b>2,663.00</b>	<b>236.82</b>	<b>603.83</b>	<b>603.83</b>	<b>626.03</b>	<b>626.03</b>	<b>749.52</b>
2.1	建设投资	<b>11,105.00</b>	8,442.00	2,663.00						
2.2	运营成本	<b>8,919.44</b>			236.82	473.63	473.63	495.83	495.83	619.32
2.3	运营期利息	<b>1,822.80</b>	0.00	0.00		130.20	130.20	130.20	130.20	130.20
2.4	债券本金	<b>6,000.00</b>								
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>2,157.76</b>	0.00	0.00	344.20	572.20	572.20	608.80	608.80	485.32
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>	<b>2,157.76</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>344.20</b>	<b>916.40</b>	<b>1,488.60</b>	<b>2,097.41</b>	<b>2,706.21</b>	<b>3,191.53</b>



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
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>1,296.58</b>	<b>1,296.58</b>	<b>1,296.58</b>	<b>1,361.41</b>	<b>1,361.41</b>	<b>1,361.41</b>	<b>1,429.48</b>	<b>1,429.48</b>	<b>1,429.48</b>
1.1	资本金									
1.2	债券资金流入									
1.3	运营收入	1,296.58	1,296.58	1,296.58	1,361.41	1,361.41	1,361.41	1,429.48	1,429.48	1,429.48
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>779.00</b>	<b>779.00</b>	<b>779.00</b>	<b>809.96</b>	<b>810.34</b>	<b>810.34</b>	<b>842.84</b>	<b>842.84</b>	<b>6,842.84</b>
2.1	建设投资									
2.2	运营成本	648.80	648.80	648.80	679.76	680.14	680.14	712.64	712.64	712.64
2.3	运营期利息	130.20	130.20	130.20	130.20	130.20	130.20	130.20	130.20	130.20
2.4	债券本金									6,000.00
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>517.58</b>	<b>517.58</b>	<b>517.58</b>	<b>551.45</b>	<b>551.07</b>	<b>551.07</b>	<b>586.64</b>	<b>586.64</b>	<b>-5,413.36</b>
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>	<b>3,709.11</b>	<b>4,226.68</b>	<b>4,744.26</b>	<b>5,295.71</b>	<b>5,846.78</b>	<b>6,397.85</b>	<b>6,984.49</b>	<b>7,571.13</b>	<b>2,157.76</b>

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：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

按照前面的分析和说明，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。

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。

## （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。

3、根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕

33号)规定,对于组合使用专项债券和市场化融资的项目,其项目收入实行分账管理。其中项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库,纳入政府性基金预算管理,确保专项债券还本付息资金安全;企业项目法人单位依法对市场化融资承担全部偿还责任,在银行开立监管账户,将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入,及时足额归集至监管账户,保障市场化融资到期偿付。

## 八、主管部门责任

娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目主管部门是娄底市人力资源和社会保障局。

主管部门负责按照2025年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《娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼  
建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

娄底市人力资源和社会保障局



娄底市财政局



2025年7月15日



娄底市娄星区 2025 年专项债券  
娄底市第二中学新建教学楼项目  
预期收益与融资平衡方案

娄底市第二中学新建教学楼项目拟发行专项债券  
1,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元、年

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
娄底市第二中学新建教学楼项目	2025 年湖南省政府专项债券（十九期）	1,000.00	30	娄底市娄星区教育局

一、项目概况

（一）区域介绍

娄星区位于湖南省中部，是娄底市唯一县级区。地理坐标为东经 111°56'-112°03'，北纬 27°41'-27°47'。东与湘乡市接壤，南与双峰县相连，西与涟源市毗邻，北同宁乡县交界。东西横跨 23.9 千米，南北纵长 14.2 千米。总面积 630.02 平方公里。

娄底区位优势，交通便捷。地处湖南几何中心，是南北通达、东西连贯的要衢，是环长株潭城市群一小时经济圈的重要城市。沪昆铁路和沪昆高铁横穿东西，洛湛铁路和娄邵铁路纵贯南北，成为湖南重要的“十字型”铁路枢纽。沪昆高速公路、娄怀高速、长韶娄高速公路、二广高速公路、娄衡高速公路、益娄高速相继全面贯通，娄底大道、龙琅高速、娄醴高速相继规划开工建设，娄底即将步入“高速”时代。娄底通用机场建设进入准备阶段，随着高速、高铁、航空等基础建设的全面推进，娄底已成为环长株潭城市群中极具发展潜力与活力的重要节点城市。

娄星区 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）	697.59	727.85	784.48
城乡居民人均可支配收入（万元）	4.12	4.31	4.6967
一般预算收入	9.56	10.09	8.79
政府性基金收入	8.67	3.10	4.63
其中：国有土地出让收入	8.41	2.86	2.49

政府性基金支出	21.82	17.81	11.20
其中：国有土地出让支出	3.55	0.34	0.02

注：表格中数据来自于娄星区财政局

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
娄底市第二中学新建教学楼项目	项目计划投资5,251.95万元，建设地点位于娄底市第二中学校园内。项目建设期为2025年6月-2026年5月。	本项目总面积12331.07平方米，新建1+5F教学楼一栋，包括教室、篮排球训练馆、心理团辅室、架空层及设施设备等。	娄底市娄星区教育局	1、《关于娄底市第二中学新建教学楼项目可行性研究报告的批复》（娄星发改办〔2024〕29号）； 2、《关于娄底市第二中学新建教学楼项目概算的批复》（娄星发改办〔2024〕99号）。

娄底市第二中学新建教学楼项目已经通过湖南金凯华律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

近年来，娄星区住房、教育、文化、旅游、交通、通讯等生活性消费比重逐年增加。主要经济和社会发展指标达到了近年来的最好水平，但也存在一些不容忽视的问题：三次产业结构不够优化，产业核心竞争力不强，企业自主创新能力有待提高，现代服务业发展相对滞后。造成上述问题最主要的原因就是经济发展的科技含量偏低，企业劳动者和管理者文化素质不高，创新能力不强，科研开发和成果转化能力差，制约传统产业的升级换代。可见，科技人才和高素质人才匮乏，是制约娄星区地方经济与社会发展的重要因素。因

此本项目通过优化教育设施资源方式有利于娄星区培养高素质人才，实现对当地经济的强大驱动力。

## **（二）社会效益分析**

当今国家之间的竞争，就是人才的竞争，科学技术自主创新能力的竞争，归根结底是教育的竞争。经过长期努力，特别是实施科教兴国战略以来的加快改革和发展，我国义务教育人口覆盖率已经达到 95%，高等教育毛入学率达到 21%。目前，15 岁以上人口平均受教育年限约 8.3 年，超过世界平均水平一年以上。尽管成就巨大，但是，我国教育发展水平与许多国家特别是发达国家相比仍然处于落后地位。

本项目建成后，可在一定程度上缓解娄星区就学压力，满足当地人民群众日益增长的文化教育需求，促进娄星区教育事业的发展，改善基础教育的条件。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

### **1、项目所属领域**

本项目资金投向领域为其他社会事业，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

### **2、项目立项批复情况**

项目取得立项文件《关于娄底市第二中学新建教学楼项目可行性研究报告的批复》（娄星发改办〔2024〕29 号）。

### **3、前期工作开展情况**

目前项目正在办理项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，已取得批复文件情况如下：

(1) 《关于娄底市第二中学新建教学楼项目可行性研究报告的批复》（娄星发改办〔2024〕29号）；

(2) 《关于娄底市第二中学新建教学楼项目概算的批复》（娄星发改办〔2024〕99号）。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求 1,000.00 万元在合理范围内。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

项目单位根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，绩效指标，数量和时效指标均进行了量化，效益指标中满意度指标也进行了量化。绩效目标基本明确。绩效目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出。综合考虑，项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。

#### **（六）项目存续期**

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

#### **（七）项目绩效目标**

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，

并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标表

项目名称	娄底市第二中学新建教学楼项目				
主管部门及其编码	娄底市娄星区教育局  编码：11431302006506256C				
项目实施单位	娄底市娄星区 教育局	项目负责人		联系电话	
项目资金  (万元)	资金总额：  5,251.95  万元				
	一、政府专项债券资金：  1,000.00  万元				
	二、其他资金：  4,251.95  万元				
项目实施进度计划	开始时间		完成时间		
	2025 年 6 月		2026 年 5 月		
项目绩效目标	项目总面积 12331.07 平方米，新建 1+5F 教学楼一栋，包括教室、篮球训练馆、心理团辅室、架空层及设施设备等等。。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	备注
	产出指标	数量指标	项目总面积（平方米）	12331.07	
			新建 1+5F 教学楼（栋）	1	
		质量指标	项目建成合格率（%）	100.00	
			债券资金使用合规率（%）	100.00	
			工程验收合格率（%）	100.00	
		时效指标	债券发行后年度使用率（%）	100.00	
			规范披露信息及时率（%）	100.00	
			足额还本付息及时率（%）	100.00	
			按期竣工验收时间（%）	100.00	
		成本指标	初设批复投资偏离（±%）	小于等于 10.00%	

	效益指标	社会效益	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	
			社会民众满意度(%)	99.00	
		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 投资估算依据

- 1、娄底市发布的《娄底工程造价》2023 年第 5 期；
- 2、湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》的通知（湘建价[2017]54 号）；
- 3、《湖南省建筑工程概算定额》；
- 4、《湖南省建设工程计价办法》；
- 5、《湖南省建筑装饰装修工程量消耗定额》；
- 6、《湖南省安装工程量消耗定额》湘建价【2019】130 号文；
- 7、中华人民共和国建设部《市政工程投资估算编制办法》；
- 8、《建设工程工程量清单计价规范》；
- 9、《湖南省建设工程计价办法》（湘建价〔2020〕56 号）；
- 10、湖南省住房和城乡建设厅湘建价[2022]146 号文；
- 11、设备价格根据建设单位提供以往的采购设备价格及进行网上价格对比进行测算；
- 12、工程建设其他费用：

(1) 建设单位管理费：财建【2016】504号；

(2) 工程建设监理费：湘监协[2016]2号文件收费标准的50%计取；

(3) 可研编制费服务费：根据合同价；

(4) 工程勘察费：计价格〔2002〕10号文件的40%计取；

(5) 工程设计费：计价格〔2002〕10号文件的55%计取；

(6) 工程保险费：建安费\*0.04%；

(7) 人防异地建设费：湘发改价费[2017]1187号文；

(8) 工程交易服务费：湘发改价费[2019]366号；

(9) 质量检测费：建安费\*0.04%；

(10) 造价咨询费)：工程概算、施工图工程量清单编制湘建价协〔2016〕25号文件的55%计取、工程结算审核费娄政发〔2020〕3号计取；

(11) 城市配套基础设施费：娄财非税〔2019〕97号计取

(12) 劳动安全卫生评审费：建安费\*0.1%

13、预备费：按工程费用与其他费用之和的10%估算，基本预备费和涨价预备费各取5%。



概算总投资汇总表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	单位	数量	概算金额 (万元)			其他费用 (万元)	合 计 (万元)	指 标 (元/m2)	总投资	备 注
				建筑工程费	安装工程费	设备购置费				比例 (%)	
一	工程建设费用	m2	12331.07	3283.03	753.77	375.66	0.00	4412.46	3578.33	84.02%	
(一)	土建工程	m2	12331.07	3283.03	0.00	0.00	0.00	3283.03	2662.40		
1	建筑工程	m2	12331.07	2270.22				2270.22	1841.06		
2	装饰工程	m2	12331.07	973.27				973.27	789.28		
3	室外工程	m2	12331.07	39.54				39.54	32.06		
(二)	安装工程	m2	12331.07	0.00	753.77	0.00	0.00	753.77	611.28		
1	电气工程	m²	12331.07		365.33			365.33	296.27		
2	弱电工程	m²	12332.07		92.44			92.44	74.96		
3	给排水工程	m³	12333.07		49.51			49.51	40.14		
4	消防工程	m²	12334.07		47.81			47.81	38.76		
5	防雷接地	m²	12335.07		2.08			2.08	1.69		
6	暖通工程	m²	12336.07		33.68			33.68	27.30		
8	室外电气	项	1.00		62.62			62.62			
9	室外弱电	项	1.00		14.82			14.82			



单位：万元

序号	工程项目或费用名称	单位	数量	概算金额 (万元)			其他费用 (万元)	合 计 (万元)	指 标 (元/m2)	占总投资	备 注
				建筑工程费	安装工程费	设备购置费				比例 (%)	
10	室外消防	项	1.00		22.77			22.77			
11	室外给排水	项	1.00		33.72			33.72			
12	电梯工程	项	1.00		29.00			29.00			
(三)	设备购置费	项	1.00	0.00	0.00	375.66	0.00	375.66			教育设施设备
二	工程建设其他费	万元					362.05	362.05		6.89%	工程建设其他费用表
1	可行性研究报告编制	万元	5251.95				4.00	4.00			按合同金额计取
2	建设单位管理费	万元	5251.95				83.02	83.02			财建[2016]504号
3	勘察费	万元	4412.46				30.00	30.00			按合同金额计取
4	施工图设计费	万元	4412.46				42.00	42.00			按合同金额计取
5	施工监理服务费	万元	4412.46				78.00	78.00			按合同金额计取
6	工程概算编制	万元	4412.46				3.15	3.15			按合同金额计取
7	工程概算审核费	万元	4412.46				4.23	4.23			湘建价协[2016]25号文
8	施工图清单编制费	万元	4412.46				18.58	18.58			湘建价协[2016]25号文
9	工程结算审核费	万元	4412.46				28.22	28.22			湘建价协[2016]25号文
10	工程质量检测费	万元	4412.46				30.00	30.00			按合同金额计取

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	单位	数量	概算金额 (万元)			其他费用 (万元)	合 计 (万元)	指 标 (元/m2)	占总投资	备 注
				建筑工程费	安装工程费	设备购置费				比例 (%)	
11	场地准备及临时设施费	万元	4412.46				22.06	22.06	0.5%		工程费用×0.5% (包含基建用水、用电)
12	劳动安全卫生评审费	万元	4412.46				4.41	4.41	0.1%		工程费用×0.1%
13	工程保险费	万元	4412.46				13.24	13.24	0.3%		工程费用×0.3%
14	工程交易服务费	万元	4412.46				1.12	1.12			参：关于我省公共资源交易服务收费的通知 (湘发改价费[2019]366号)，招标单位支付40%
三	预备费	m2	12331.07				477.45	477.45	387.19	9.09%	
1	基本预备费	m2	12331.07				238.73	238.73	193.60	4.55%	(一+二)*5%
2	涨价预备费	m2	12331.07				238.73	238.73	193.60	4.55%	(一+二)*5%
四	建设项目概算总投资	m2	12331.07	3283.03	753.77	375.66	839.50	5251.95	4259.12	100.00%	



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。

娄底市第二中学新建教学楼项目总投资 5,251.95 万元，2025 年投入金额 4,000.00 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
娄底市第二中学新建教学楼项目	5,251.95	4,000.00	1,251.95

2025 年度，娄底市第二中学新建教学楼项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
娄底市第二中学新建教学楼项目	投资金额	-	-	-	-	-	600.00
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
娄底市第二中学新建教学楼项目	投资金额	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	400.00	4,000.00
	其中：专项债券金额	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	-	1,000.00

（二）资金筹措方案

娄底市第二中学新建教学楼项目的资金来源主要为资

本金 4,251.95 万元和发行政府专项债券 1,000.00 万元。项目总投资 5,251.95 万元，其中：资本金 4,251.95 万元，占总投资的 80.96%；拟申请发行政府专项债券资金 1,000.00 万元，本次拟申请发行 1,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
娄底市第二中学新建教学楼项目	5,251.95	4,251.95	-	1,000.00	-	-	-	-	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

娄底市第二中学新建教学楼项目收益主要来源于食堂出租收入。

1、食堂出租收入

本项目学校内的食堂面积 3251.97 平方米，整体打包出租。出租单价参考冷水江市第一中学食堂出租（单价 67.5 元/平方米/月）、铜梁一中食堂食堂出租（年租金 250 万元/年、面积 3400 平方米、单价 61.27 元/平方米/月）及滁州市机械工业学校食堂出租（年租金 407 万元/年、面积 5800 平方米、单价 58.47 元/平方米/月），按照谨慎原则，本项目月租金按 58 元/平方米·月暂估。考虑到娄底市 GDP 增长率，租金作为消费价格的一部分，对 GDP 有一定的贡献，再结合通货

膨胀因素，保守估计食堂租金每3年上涨5%。

序号	项目名称	面积	单价	数据来源	截图
1	冷水江市第一中学食堂出租	1890m²	67.5元/ m²/月	学校提供现行合同	<p>学生食堂委托管理合同</p> <p>甲方：冷水江市第一中学</p> <p>乙方：湖南品家餐饮管理有限公司</p> <p>为进一步规范和提高后勤服务质量，加强食堂管理，为甲方学生提供更优质、安全餐饮服务，满足学生日常生活需要，根据《中华人民共和国食品安全法》《中共中央国务院关于深化改革加强食品安全工作的意见》《中发[2019]17号》和《湖南省中小学学生食堂管理办法》《湘教发[2018]30号》等相关文件精神，甲方对学生食堂托管服务进行了招标。为了明确托管的相关内容及双方的权利和义务，经双方协商，签订本合同，共同遵守。</p> <p>8、根据双方商定，乙方在经营期间每年向甲方交纳经营场地费，费用交纳标准：按食堂占地面积1890平方米，每平方米67.5元/月的标准，每年按学生在校9个月计算进行，每年交纳金额为壹佰壹拾肆万捌仟壹佰柒拾伍元整（1890*67.5*9=1148175）。</p> <p>责任。</p> <p>5、本合同一式四份，甲方和乙方各执两份，本合同自甲乙双方签字和盖章之日起生效。</p> <p>6、本合同未尽事宜，由甲乙双方协商解决。</p> <p>甲方：冷水江市第一中学 乙方：湖南品家餐饮管理有限公司</p> <p>单位地址： 单位地址：</p> <p>联系电话： 联系电话：</p> <p>邮政编码： 邮政编码：</p> <p>法人代表： 法人代表：</p> <p>签约代表： 签约代表：</p> <p>2023年3月1日 2023年3月1日</p>
2	铜梁一中食堂扩建和车行桥修建工程建设项目	3400 m²	61.27 元/ m²/月	<a href="https://www.zhuanxiangzhaiquan.com/projectInformationDetails?projectBatchId=55396&amp;bondId=4595">https://www.zhuanxiangzhaiquan.com/projectInformationDetails?projectBatchId=55396&amp;bondId=4595</a>	<p>铜梁一中食堂扩建和车行桥修建工程建设项目</p> <p>项目概况</p> <p>项目名称：铜梁一中食堂扩建和车行桥修建工程建设项目</p> <p>项目编号：/</p> <p>项目类型：/</p> <p>项目地点：/</p> <p>项目规模：/</p> <p>项目预算：/</p> <p>项目进度：/</p> <p>项目联系人：/</p> <p>项目联系电话：/</p> <p>项目电子邮箱：/</p> <p>项目网址：/</p> <p>项目公告：/</p> <p>项目开标：/</p> <p>项目评标：/</p> <p>项目中标：/</p> <p>项目备案：/</p> <p>项目公示：/</p> <p>项目公告：/</p> <p>项目开标：/</p> <p>项目评标：/</p> <p>项目中标：/</p> <p>项目备案：/</p> <p>项目公示：/</p>
3	滁州市机械工业学校食堂出租	5800	58.47 元/ m²/月	<a href="https://ggzy.chuzhou.gov.cn/businessInfo/businessCqjy.html?infoid=67510036-e6a7-4e7f-9707-31292e68b69a&amp;categorynum=005004002&amp;relationguid=10b7385d-a1a0-45a2-8b52-">https://ggzy.chuzhou.gov.cn/businessInfo/businessCqjy.html?infoid=67510036-e6a7-4e7f-9707-31292e68b69a&amp;categorynum=005004002&amp;relationguid=10b7385d-a1a0-45a2-8b52-</a>	<p>滁州市机械工业学校食堂出租公告</p> <p>公告编号：/</p> <p>公告日期：/</p> <p>公告地点：/</p> <p>公告内容：/</p> <p>公告附件：/</p> <p>公告说明：/</p> <p>公告备注：/</p> <p>公告日期：/</p> <p>公告地点：/</p> <p>公告内容：/</p> <p>公告附件：/</p> <p>公告说明：/</p> <p>公告备注：/</p>

按照前述收入测算依据，本项目收入具体情况如下：

### 项目收入预测表

单位：万元

[illegible]

出租价格（元/m <sup>2</sup> 、月）	58.00	58.00	58.00	60.90	60.90	60.90	63.95
总收入	132.03	226.34	226.34	237.65	237.65	237.65	249.56

（续）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
食堂出租收入	249.56	249.56	262.04	262.04	262.04	275.16	275.16	275.16
可出租面积（m <sup>2</sup> ）	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97
出租价格（元/m <sup>2</sup> 、月）	63.95	63.95	67.15	67.15	67.15	70.51	70.51	70.51
总收入	249.56	249.56	262.04	262.04	262.04	275.16	275.16	275.16

（续）

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
食堂出租收入	288.93	288.93	288.93	303.37	303.37	303.37	318.55	318.55
可出租面积（m <sup>2</sup> ）	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97
出租价格（元/m <sup>2</sup> 、月）	74.04	74.04	74.04	77.74	77.74	77.74	81.63	81.63
总收入	288.93	288.93	288.93	303.37	303.37	303.37	318.55	318.55

（续）

项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
食堂出租收入	318.55	334.47	334.47	334.47	351.21	351.21	204.87	8,301.19
可出租面积（m <sup>2</sup> ）	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	
出租价格（元/m <sup>2</sup> 、月）	81.63	85.71	85.71	85.71	90.00	90.00	90.00	
总收入	318.55	334.47	334.47	334.47	351.21	351.21	204.87	8,301.19

（二）项目预期成本预测

本项目的主要成本包括工资及福利费、修理费用、其他费用以及相关税费，具体如下：



## 1、工资及福利费

项目运营后，根据生产规模及工作岗位需求，本项目新增配置工作人员 20 人，根据《娄底市统计局关于发布 2023 年城镇非私营单位年平均工资的通知》，工资及福利费按人均 5 万元进行估算。

### 关于发布2023年娄底市城镇非私营单位从业人员年平均工资的通知

发布时间：2024-06-19 17:05 浏览量：405 【字体：大 中 小】

根据2023年劳动工资年度统计，经国、省统计局审核认定，娄底市2023年城镇非私营单位从业人员年平均工资为81530元，同比增加4145元，增长5.4%；在岗职工年平均工资为84123元，同比增加2997元，增长3.7%。分行业年平均工资具体情况如下：

2023年娄底市城镇非私营单位分行业从业人员

年平均工资情况



(三)制造业	104884	107062
(四)电力、热力、燃气及水生产和供应业	109269	110310
(五)建筑业	54751	54844
(六)批发和零售业	79191	79469
(七)交通运输、仓储和邮政业	79763	81240
(八)住宿和餐饮业	45531	45545
(九)信息传输、软件和信息技术服务业	122707	137289
(十)金融业	87876	122462
(十一)房地产业	65019	65314
(十二)租赁和商务服务业	49021	48964
(十三)科学研究和技术服务业	76852	77010
(十四)水利、环境和公共设施管理业	65612	65615
(十五)居民服务、修理和其他服务业	68707	68899
(十六)教育	77455	78881
(十七)卫生和社会工作	99902	102261
(十八)文化、体育和娱乐业	59408	61426
(十九)公共管理、社会保障和社会组织	90530	90778

娄底市统计局

2024年6月19日

2、修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，参考同类型项目，设备检修维护费按建设工程费的 1%计取。

本项目取值	参考依据
修理费用按工程费用的 1%	可直接按工程费用的 0.5%-1.0%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、其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》,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1%计算。

本项目取值	参考依据
管理费用按照营业总收入的 1%估算	参考同类项目运营期成本构成情况(一般为营业收入的 0.5%-1%)

4、相关税费：①增值税：本项目收入按照 9%计取增值税。②税金及附加：根据《增值税会计处理规定》(财会〔2016〕22 号)规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 7%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费。③房产税：按房屋出租收入的 12%。

本项目运营成本具体情况如下：

项目运营成本测算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
工资及福利费	58.33	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
修理费用	25.56	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82
其他费用	1.32	2.26	2.26	2.38	2.38	2.38	2.50
税费	14.54	24.92	24.92	26.16	26.16	26.16	27.47
总计	99.75	171.00	171.00	172.36	172.36	172.36	173.79

续上表：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
工资及福利费	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
修理费用	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82
其他费用	2.50	2.50	2.62	2.62	2.62	2.75	2.75	2.75
税费	27.47	27.47	28.85	28.85	28.85	30.29	30.29	30.29
总计	173.79	173.79	175.29	175.29	175.29	176.86	176.86	176.86

续上表：

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
工资及福利费	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
修理费用	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82
其他费用	2.89	2.89	2.89	3.03	3.03	3.03	3.19	3.19
税费	31.81	31.81	31.81	38.73	61.45	61.45	64.53	64.53
总计	178.52	178.52	178.52	185.58	208.30	208.30	211.54	211.54

续上表：

项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
工资及福利费	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	58.33	2,916.66
修理费用	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82	25.56	1,278.08
其他费用	3.19	3.34	3.34	3.34	3.51	3.51	2.05	83.01
税费	64.53	67.75	67.75	67.75	71.15	71.15	41.50	1,240.39
总计	211.54	214.91	214.91	214.91	218.48	218.48	127.44	5,518.14

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

娄底市第二中学新建教学楼项目预期总收入 8,301.19 万元，预期运营成本 5,518.14 万元，项目净收益 2,783.05 万元。

（二）项目融资还本付息情况

娄底市第二中学新建教学楼项目拟发行政府专项债券 1,000.00 万元；本次拟发行专项债券 1,000.00 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，30 年期预测利率为 2.23%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

娄底市第二中学新建教学楼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

项目	年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
娄底市第二中学新建教学楼项目	2025.07	-	1,000.00	-	1,000.00	-	-
	2026	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2027	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2028	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2029	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2030	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2031	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2032	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2033	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2034	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2035	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30

	2036	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2037	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2038	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2039	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2040	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2041	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2042	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2043	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2044	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2045	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2046	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2047	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2048	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2049	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2050	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2051	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2052	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2053	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2054	1,000.00	-	-	1,000.00	22.30	22.30
	2055.01	1,000.00	-	-	1,000.00	11.15	11.15
	2055.07	1,000.00	-	1,000.00	-	11.15	1,011.15
	合计	-	1,000.00	1,000.00	-	669.00	1,669.00

### （三）项目融资平衡情况

娄底市第二中学新建教学楼项目偿债资金来源为食堂出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 2,783.05 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.67。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
娄底市第二中学新建教学楼项目	2,783.05	1,000.00	1,669.00	1.67

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	1.17	1.67	2.16
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.00	1.67	1.34

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 1.17，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 1.34，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，债券到期前不还本只付息，到期本息付清。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

项目	建设期		运营期					
	2025 年	2026 年 5 月	2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入	4,000.00	1,251.9	132.03	226.34	226.34	237.65	237.65	237.65

项目	建设期		运营期					
	2025 年	2026 年 5 月	2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
		5						
资本金	3,000.00	1,251.95	-					
债券资金流入	1,000.00							
运营收入		-	132.03	226.34	226.34	237.65	237.65	237.65
回收固定资产余 值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	4,000.00	1,251.95	110.90	193.30	193.30	194.66	194.66	194.66
建设投资	4,000.00	1,240.80						
运营成本		-	85.21	146.08	146.08	146.20	146.20	146.20
税金及附加		-	14.54	24.92	24.92	26.16	26.16	26.16
运营期利息	-	11.15	11.15	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30
债券本金								
净现金流量	-	-	21.13	33.04	33.04	42.99	42.99	42.99
累计净现金流量	-	-	21.13	54.17	87.21	130.20	173.19	216.18

续上表：

项目	运营期							
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入	249.56	249.56	249.56	262.04	262.04	262.04	275.16	275.16
资本金								
债券资金流入								
运营收入	249.56	249.56	249.56	262.04	262.04	262.04	275.16	275.16
回收固定资产余 值								
流动资金回收								
回收土地余值								

项目	运营期							
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流出	196.09	196.09	196.09	197.59	197.59	197.59	199.16	199.16
建设投资								
运营成本	146.32	146.32	146.32	146.44	146.44	146.44	146.57	146.57
税金及附加	27.47	27.47	27.47	28.85	28.85	28.85	30.29	30.29
运营期利息	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30
债券本金								
净现金流量	53.47	53.47	53.47	64.45	64.45	64.45	76.00	76.00
累计净现金流量	269.65	323.12	376.59	441.04	505.49	569.94	645.94	721.94

续上表：

项目	运营期								
	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	246 年	2047 年	2048 年
现金流入	275.16	288.93	288.93	288.93	303.37	303.37	303.37	318.55	318.55
资本金									
债券资金流入									
运营收入	275.16	288.93	288.93	288.93	303.37	303.37	303.37	318.55	318.55
回收固定资产余值									
流动资金回收									
回收土地余值									
现金流出	199.16	200.82	200.82	200.82	207.88	230.60	230.60	233.84	233.84
建设投资									
运营成本	146.57	146.71	146.71	146.71	146.85	146.85	146.85	147.01	147.01
税金及附加	30.29	31.81	31.81	31.81	38.73	61.45	61.45	64.53	64.53
运营期利息	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30
债券本金									
净现金流量	76.00	88.11	88.11	88.11	95.49	72.77	72.77	84.71	84.71
累计净现金流量	797.94	886.05	974.16	1,062.27	1,157.76	1,230.53	1,303.30	1,388.01	1,472.72

续上表：



项目	运营期							合计
	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	
现金流入	318.55	334.47	334.47	334.47	351.21	351.21	204.87	13,553.14
资本金								4,251.95
债券资金流入								1,000.00
运营收入	318.55	334.47	334.47	334.47	351.21	351.21	204.87	8,301.19
回收固定资产余值								-
流动资金回收								-
回收土地余值								-
现金流出	233.84	237.21	237.21	237.21	240.78	240.78	1,149.74	12,427.94
建设投资								5,240.80
运营成本	147.01	147.16	147.16	147.16	147.33	147.33	85.94	4,277.75
税金及附加	64.53	67.75	67.75	67.75	71.15	71.15	41.50	1,240.39
运营期利息	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30	669.00
债券本金							1,000.00	1,000.00
净现金流量	84.71	97.26	97.26	97.26	110.43	110.43	-944.87	1,125.20
累计净现金流量	1,557.43	1,654.69	1,751.95	1,849.21	1,959.64	2,070.07	1,125.20	1,125.20

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

## 六、潜在风险评估

### 1、利率波动风险

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

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

### 2、成本上升风险

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

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

### 3、安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因

素，如发生意外安全事故，将对项目的正常经营产生不利影响。

#### 4、项目完工风险

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

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

#### 5、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

#### 6、环境影响风险的控制措施

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

## 7、成本波动风险的控制措施

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

## 8、市场风险

主要指因工程量不能达到预期目标，难以实现目标收入而导致的风险。

# 七、还款保障措施

1.根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2.根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省

级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## 八、主管部门责任

本项目主管部门是指娄底市娄星区教育局。

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

（以下无正文）

（本页无正文，为《娄底市娄星区 2025 年专项债券娄底市第二中学新建教学楼项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 7 月 15 日

# 娄底市冷水江市 2025 年专项债券

## 冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目

### 预期收益与融资平衡方案

冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目拟发行专项债券 17,500.00 万元，本次拟发行金额 10,100.00 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
冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（十七期）	10,100.00	15 年	冷水江经济开发区管理委员会

一、项目概况

(一) 区域介绍

冷水江市为湖南省下辖县级市，由娄底市代管。位于湖南省中部，资水中游，东接涟源市，西连新化县，南为新邵县，下辖1乡、5镇、4街道，总面积438平方千米。冷水江市地势南北高、中部低呈不对称马鞍形，属亚热带季风气候，交通较为便利，湘黔铁路、娄怀高速公路从东至西横贯全境，资水可常年通航。风景名胜有波月洞、大乘山等。

冷水江市 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）	264.79	267.86	255.61
居民人均可支配收入（万元）	4.09	4.28	4.47
一般公共预算收入	9.20	8.65	8.29
政府性基金收入	2.22	6.32	6.12
其中：国有土地出让收入	1.71	6.17	5.89
政府性基金支出	3.22	4.33	8.92
其中：国有土地出让支出	1.02	3.55	2.8

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
冷水江经济开发区冷链物流设施建	项目总投资33,048.96万元。建设地点位于冷	本项目规划总用地面积49411.5 m <sup>2</sup> （约74亩），	冷水江经济开发区管理委员会	(1) 《冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目备案证明》（项目编码：2401-431381-04-05-829500）；



设项目	水江市经济开发区。本项目预计建设期为 2024 年 9 月-2026 年 3 月。	总建筑面积 65100 m <sup>2</sup> 。主要建设内容包含管理服务用房，电子商务服务中心，冷冻库，冷藏库，常温储存仓库，生活配套用房，加油站，配套用房，配套建设停车场、充电桩、园区内部道路、给排水及供配电等基础设施。	(2) 《关于对冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目的初步设计的批复》(冷建初设审〔2024〕10 号); (3) 《关于冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目概算总投资的批复》; (4) 《建设用地规划许可证》(地字第 431381202400058 号); (5) 《建设工程规划许可证》(建字第 431381202400221 号)。
-----	---	---	--

冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目已经通过湖南金凯华律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### (一) 经济效益分析

加快发展现代物流业是促进企业发展壮大的必然选择。现代物流业能为企业降低物流成本，让企业能够把更多的人力、资源用于技术创新和产品开发上，促进企业增强市场竞争力。传统物流经营过程中物耗巨大导致企业利润空间缩减，这与企业自身要求发展壮大的意愿明显违背，也必将对物流企业提供的专业化、多样性的服务功能提出更高的要求，从而进一步促使传统物流加快向现代物流转变，加速传统运输、仓储和零售等行业向现代物流领域延伸。

项目的成功实施，将有效降低冷水江农产品运输和配送成本，为各行各业提供集运输、仓储、配送为一体的综合性物流解决方案，对进一步加快冷水江市经济发展具有重要意义。

## **（二）社会效益分析**

该项目有利于进一步扩大交易规模，不仅能把千家万户分散的小生产组织起来，按照市场需求调整种养结构，而且有利于发展跨区域甚至面向全国的大生产，逐步形成区域化、产业化、更大规模化的生产基地，从而持续、长远的增加收入。通过现代化的交易方式，大大减少流通环节，降低成本，保障供应，促进市场繁荣。项目的建设将对冷水江市及周边城镇的蔬菜、果品、粮油制品和工业制品等产品的生产和流通起到重要的推动作用，在生产者和消费者之间形成“绿色通道”，为冷水江市及周边城镇的生产提供交易展示的平台，形成特色经济。项目的实施通过规范化的管理，提高了产品的质量，有利于保证消费者的食品安全和产品质量。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

### **1、项目所属领域**

本项目资金投向领域为城乡冷链等物流基础设施，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

### **2、项目立项批复情况**

本项目经冷水江市发展和改革局备案，取得项目备案证明《冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目备案证明》（项目编码：2401-431381-04-05-829500）。

### 3、前期工作开展情况

目前项目已取得批复文件和进展如下：

（1）《冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目备案证明》（项目编码：2401-431381-04-05-829500）；

（2）《关于对冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目的初步设计的批复》（冷建初设审〔2024〕10号）；

（3）《关于冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目概算总投资的批复》；

（4）《建设用地规划许可证》（地字第431381202400058号）；

（5）《建设工程规划许可证》（建字第431381202400221号）。

#### （四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目专项债券资金需求17,500.00万元在合理范围内。

#### （五）项目事前绩效评价结果

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

规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。

(六) 项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

(七) 项目绩效目标

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

项目绩效目标表

项目名称	冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目				
主管部门及其编码	冷水江经济开发区管理委员会 编码：114313810065112156				
项目实施单位	冷水江经济开发区管理委员会	项目负责人		联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额：33,048.96 万元				
	一、政府专项债券资金：17,500.00 万元				
	二、其他资金：15,548.96 万元				
项目实施进度计划	开始时间		完成时间		
	2024 年 9 月		2026 年 3 月		
项目绩效目标	本项目规划总用地面积 49411.5㎡（约 74 亩），总建筑面积 65100㎡。主要建设内容包含管理服务用房 2000㎡（1 栋；地上 5 层、地下 1 层），电子商务服务中心 4000㎡（1 栋；地上 5 层、地下 1 层），冷冻库 15000㎡（1 栋、2 层），冷藏库 30000㎡（2 栋、2 层），常温储存仓库 8000㎡（1 栋、3 层），生活配套用房 5000㎡（1 栋、4 层），配套用房 1100㎡（1 栋、1 层），配套建设停车场、充电桩、园区内部道路（约 1768m）、给排水及供配电等基础设施。				

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	总占地面积 (m <sup>2</sup> )	49411.5	
			总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	65100	
			管理服务用房 (m <sup>2</sup> )	2000	
			电子商务服务中心 (m <sup>2</sup> )	4000	
			冷冻库 (m <sup>2</sup> )	15000	
			冷藏库 (m <sup>2</sup> )	30000	
			常温储存仓库 (m <sup>2</sup> )	8000	
			生活配套用房 (m <sup>2</sup> )	5000	
		质量指标	项目建成合格率 (%)	100.00	
			债券资金使用合规率 (%)	100.00	
			工程验收合格率 (%)	100.00	
		时效指标	债券发行后年度使用率 (%)	100.00	
			规范披露信息及时率 (%)	100.00	
			足额还本付息及时率 (%)	100.00	
			按期竣工验收时间 (%)	100.00	
		成本指标	初设批复投资偏离 (±%)	小于等于 10.00%	
	效益指标	经济效益指标	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	

		社会效益指标	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	
		社会公众或服务对象满意度指标	社会民众满意度(%)	98	

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 投资估算依据

##### 1、法律法规依据

1) 国家发改委、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娄底市现行价格计算;

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，并参照娄底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、材料价格按娄底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、勘察设计费、建设监理费、前期咨询费等，工程建设其他费用按国家相关文件规定计算。

项目概算总投资情况如下：

项目概算总投资汇总表

序号	工程名称	核定概算（万元）
一	工程费用	25650.28
1	综合楼	4131.86
2	仓储车间（冷藏）	8258.61
3	仓储车间（常温及冷冻）	7949.53
4	仓储车间（冷冻）	2850.58
5	消防控制室	97.7
6	加油站	89.15
7	市政道路	2176.85

8	装卸叉车	96
二	工程建设其他费用	3302.64
三	预备费	2682.04
四	建设期利息	1414
合计		<b>33048.96</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。

冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目总投资 33,048.96 万元，2025 年投入金额 17,600.00 万元，具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2024 年	2025 年	2026 年
冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目	33,048.96	6,048.96	17,600.00	9,400.00

2025 年度，冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目	投资金额	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
冷水江经	投资金额	2,000.00	2,000.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	<b>17,600.00</b>



济开发区 冷链物流 设施建设 项目	其中： 专项 债券 金额	1,690.00	1,690.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	<b>10,100.00</b>
----------------------------	-----------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	------------------

### （二）项目资金筹措方案

冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目资金来源主要为资本金 15,548.96 万元、政府专项债券资金 17,500.00 万元。项目总投资 33,048.96 万元，其中：资本金 15,548.96 万元，占投资总额的 47.05%。拟申请发行政府专项债券资金 17,500.00 万元，本次拟申请发行 10,100.00 万元，未来拟申请发行 7,400.00 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	
冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目	33,048.96	15,548.96	-	10,100.00	-	7,400.00	-	-	15 年

### 四、项目收入和成本预测

#### （一）项目预期收入预测

本项目营业收入主要分为：园区仓库出租收入、停车位出租收入、充电桩收入、装卸分拣货物收入。

##### 1、园区仓库出租收入

项目管理服务用房可租赁面积为 2000 m<sup>2</sup>（用于物流中心日常工作管理、日常事务处理），租赁价格为 22 元/m<sup>2</sup>/月，租赁价格每三年上涨 3%，前三年出租率 65%、70%、75%，此后年度固定为 80%。

本项目电子商务服务中心可租赁面积为 4000 m<sup>2</sup>（用于物流中心物流工作处理），租赁价格为 22 元/m<sup>2</sup>/月，租赁价格每三年上涨 3%，前三年出租率 65%、70%、75%，此后年度固定为 80%。

管理服务用房和电子商务服务中心价格参考依据如下：

项目地周边办公用房租赁市场价格

序号	物业名称	物业类型	单价	位置	备注
1	新化县学府南路	办公用房出租	1 元/m <sup>2</sup> /天	新化县	冷水江周边县市
2	冷水江市东苑大厦	办公用房出租	0.77 元/m <sup>2</sup> /天	冷水江市	
3	涟源三甲办公楼	办公用房出租	0.93 元/m <sup>2</sup> /天	涟源市三甲乡	冷水江周边县市



原城投办公场所可做办公培训酒店娱乐

01-10

新化-新化城区 | 学府南路 | 可容纳255-510工位

纯写字楼 高区(共3层)

1700m<sup>2</sup>|可分割  
建筑面积

面议  
30元/月

免租1个月 纯写字楼 可注册 免费车位



东苑大厦 写字楼 139平米

06-12

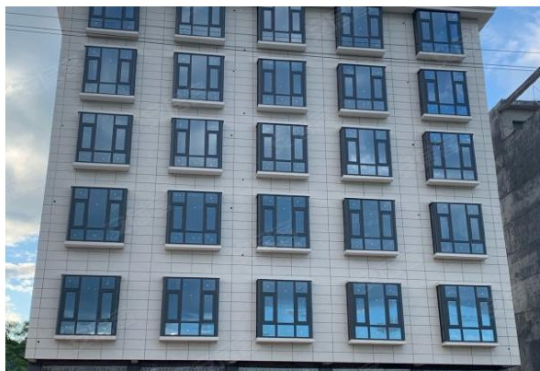
娄底-娄底 | 东苑大厦

纯写字楼

139m<sup>2</sup>  
建筑面积

0.77元/m<sup>2</sup>/天  
3200元/月

纯写字楼



4.2万/月

0.93元/m<sup>2</sup>/天

生成房源报告

1500m<sup>2</sup>

250~500个

毛坯

建筑面积

推荐工位数

装修

楼盘：三甲收费站(S70娄怀高速出口)

位置：涟源城区-涟源市区-湖南省娄底市涟源市三甲收费站(娄怀高速公路北)

梁莎

个人房东

已实名认证

扫一扫，进详情

本项目常温仓库可租赁面积为 8000 m<sup>2</sup>（用于物流货物的常温存放），租赁价格为 14 元/m<sup>2</sup>/月，前三年出租率 65%、70%、75%，此后年度固定为 80%。本项目冷库按净高 5.5 测算（冷库标准高度一般为 4 米到 8 米之间，高度适中可提高存储量，也方便操作，但高度太高会增加库内气流的复杂度和气流速度，导致温度不均匀、冷气浪费和能源浪费等问题。而高度太低则可能造成库内空气滞留问题，进而影响冷藏效果。综合考虑，本项目冷库按净高 5.5 测算），冷冻库可租赁面积为 15000 m<sup>2</sup>，冷藏仓库可租赁面积为 30000 m<sup>2</sup>，按 5% 的比例估算穿堂、冷间、冷却间、冻结间、制冷机房等部分的建筑面积后，冷冻库的建筑面积约为 14250 m<sup>2</sup>，冷藏库的建筑面积约为 28500 m<sup>2</sup>。则冷冻库仓容体积为 14250\*5.5=78375m<sup>3</sup>，冷藏库仓容体积为 28500\*5.5=156750m<sup>3</sup>，综合考虑各类物品的食品密度后计算汇总。冷库容积系数参考《冷库设计标准》（GB50072-2021）。

本项目冷冻库可租赁公称容积为 74456.25m<sup>3</sup>(用于物流货物的冷冻存放)，租赁价格为 18 元/m<sup>3</sup>/月，租赁价格每三年上涨 3%，前三年出租率 65%、70%、75%，此后年度固定为 80%。

本项目冷藏仓库可租赁公称容积为 148912.50m<sup>3</sup>（用于物流货物的冷藏存放），租赁价格为 16 元/m<sup>3</sup>/月，租赁价格每三年上涨 3%，前三年出租率 65%、70%、75%，此后年度固定为 80%。

冷库容积利用系数表

冷库容积 (m <sup>3</sup> )	500-1000	1001-2000	2001-10000	10001-15000	> 15000
容积利用系数	0.4	0.5	0.55	0.6	0.62

各冷库容量计算明细表

冷库形式	可用建筑面积	可用冷库容积 (m <sup>3</sup> )	容积利用系数	拟存储物资类别	密度 (t/m <sup>3</sup> )	仓储容量	可租赁公称容积 (m <sup>3</sup> )
冷藏库	28500	156750	0.62	果蔬	0.24	23324.4	148912.50
冷冻库	14250	78375	0.62	冻鱼、冻肉	0.5	24296.25	74456.25

仓储用房定价参考如下：

项目类似常温仓储租赁市场价格

序号	物业名称	物业类型	单价	位置	备注
1	冷水江城区	普通仓储收费	0.48 元/m <sup>2</sup> ·天	冷水江市	
2	娄底市城区	普通仓储收费	0.5 元/m <sup>2</sup> ·天	娄底市	冷水江周边县市

2图

一楼门面出租，押一付三

冷水江城区-冷水江市区

湖南省娄底市冷水江市波月路

35m<sup>2</sup>

建筑面积

0.48元/m<sup>2</sup>/天

500元/月

06-14



娄底市娄星区普通仓 300m² 平库

15元/m²/月

常温库 / 干仓 | 平库 | 无月台 | 水泥地 | 层高 8 米

总面积 8000m² · 总可租面积 300m²

湖南省-娄底市-娄星区

可改造 有产权证 有土地证 可立即入驻

最近更新：2018-01-30

项目类似冷藏仓储租赁市场价格

序号	物业名称	物业类型	单价	位置	备注
1	娄底市城南	冷库冷藏收费	20 元/m³/月	娄底市娄星南路旁	冷水江周边县市
2	娄底市城南	冷库冷藏收费	19.5 元/m³/月	娄底市新星南路旁	冷水江周边县市
3	城乡冷链仓储基地	冷库冷藏收费	20 元/m³/月	娄星工业集中区	冷水江周边县市



地理位置优越，仓储物流，冷藏冷冻

06-23

娄星-城南

湖南省娄底市娄星区万宝新区芭蕉村娄星南路

1000m²  
建筑面积

面议  
20元/m³/月



本公司现余有3000m²空仓库优惠价出租，详情可私聊咨询。

06-16

娄星-城南

湖南省娄底市娄星区万宝镇新星南路

3000m²  
建筑面积

19.5元/m³/月

1层



冷藏库 娄星 城南

2000

可租空间 (m³)

200

起租空间 (m³)

20.00

价格 (元/m³/月) 含税不含物业

仓库服务： 租赁和仓配服务

可分割： 是

带重型货架： 否

可租时间： 立即可租

起租期： 12个月

层高： 4.0米

承重： 3.0t/m²

仓库门个数： 4个

防火隔区面积：1000平方米


地坪材质： 耐磨金刚砂 ( 防滑、防潮、防尘 )

消防设施： 消防报警系统、消防栓系统

类似项目冷冻仓储租赁市场价格

序号	物业名称	物业类型	单价	位置	备注
1	城乡冷链仓储基地	冷冻仓储收费	20 元/m³/月	娄星工业集中区	冷水江周边县市

2	邵阳市双清区	冷冻仓储收费	20 元/m³/月	邵阳市双清区宝庆东镇	冷水江周边县市
3	湘西南冷库仓储基地	冷冻仓储收费	19 元/m³/月	邵阳市双清区宝庆东镇	冷水江周边县市



6图

双清区冷冻库450平方/常温仓库600平方

05-05


双清-金百汇商业街

湖南省邵阳市双清区宝庆东路164号

680㎡ | 可分租

20 元/m³/月

建筑面积



4图

湘西南冷冻冷藏库招租

04-22

邵阳-双清

湖南省邵阳市双清区宝庆东路164号


160㎡ | 可分租

19 元/m³/月

建筑面积

仓库编号: R4301112205001

收藏



园区总面积(m²)

20000

可租面积(m²)

13000

起租面积(m²)

200

价格(元/m³/月)

20 起

楼栋	楼层	可租面积	价格	仓库类型
1号库	1F	13000(m³)	20 (元/m³/月起)	冷冻库

奥星工业集中区

高标仓

层高高

近城区

可托管

高标库

场地大

冷库

刘先生

省区经理

我要看仓

特别提醒：物联云仓找仓库是免费的，如有人以物联云仓的名义收费，请确认其身份，并拨打电话 4008-567-150 或联系 在线客服 举报。

本项目生活配套用房可租赁面积为 5000 m<sup>2</sup>（给园区日常商品、食品、车辆零配件买卖提供交易场所），租赁价格 35 元/m<sup>2</sup>/月，前三年出租率 65%、70%、75%，此后年度固定为 80%。


生活配套用房定价参考如下：

项目地周边门店用房租赁市场价格

序号	物业名称	物业类型	单价	位置	备注
1	冷水江市城区	门店出租	35 元/m²/月	冷水江市	
2	冷水江市市场路	门店出租	60 元/m²/月	冷水江市	



3	冷水江市万盛二期	门店出租	50 元/m <sup>2</sup> /月	冷水江市	
4	冷水江市波月洞市场	门店出租	52 元/m <sup>2</sup> /月	冷水江市	
5	冷水江市城区	门店出租	43 元/m <sup>2</sup> /月	冷水江市	



**出租冷水江城区冷水江市区临街门面**

冷水江城区-冷水江市区 | 湖南省娄底市冷水江市梯都中路 | 空置中

临街门面 1-2层

36m<sup>2</sup>  
建筑面积

1280元/月  
1.19元/m<sup>2</sup>/天

临街门面 临街 上水 下水 外摆区



**市场路原化工局旺铺出租**

冷水江城区-冷水江市区 | 湖南省娄底市冷水江市 | 空置中

临街门面 2层

30m<sup>2</sup>  
建筑面积

1800元/月  
2元/m<sup>2</sup>/天

免租1个月 临街门面 临街 上水 下水 外摆区



**在万盛二期门口门口左手边**

冷水江城区-冷水江市区 | 湖南省娄底市冷水江市G354(金竹西路) | 空置中

其他 1层

40m<sup>2</sup>  
建筑面积

2000元/月  
1.67元/m<sup>2</sup>/天

其他



**冷水江波月市场临街门面**

冷水江城区-冷水江市区 | 湖南省娄底市冷水江市梯都中路111号 | 空置中

临街门面 1层

50m<sup>2</sup>  
建筑面积

2600元/月  
1.73元/m<sup>2</sup>/天

临街门面 临街 外摆区



**市中心地段，双门面出租**

冷水江城区-冷水江市区 | 匠心时尚形象设计 | 空置中

临街门面 1层

60m<sup>2</sup>  
建筑面积

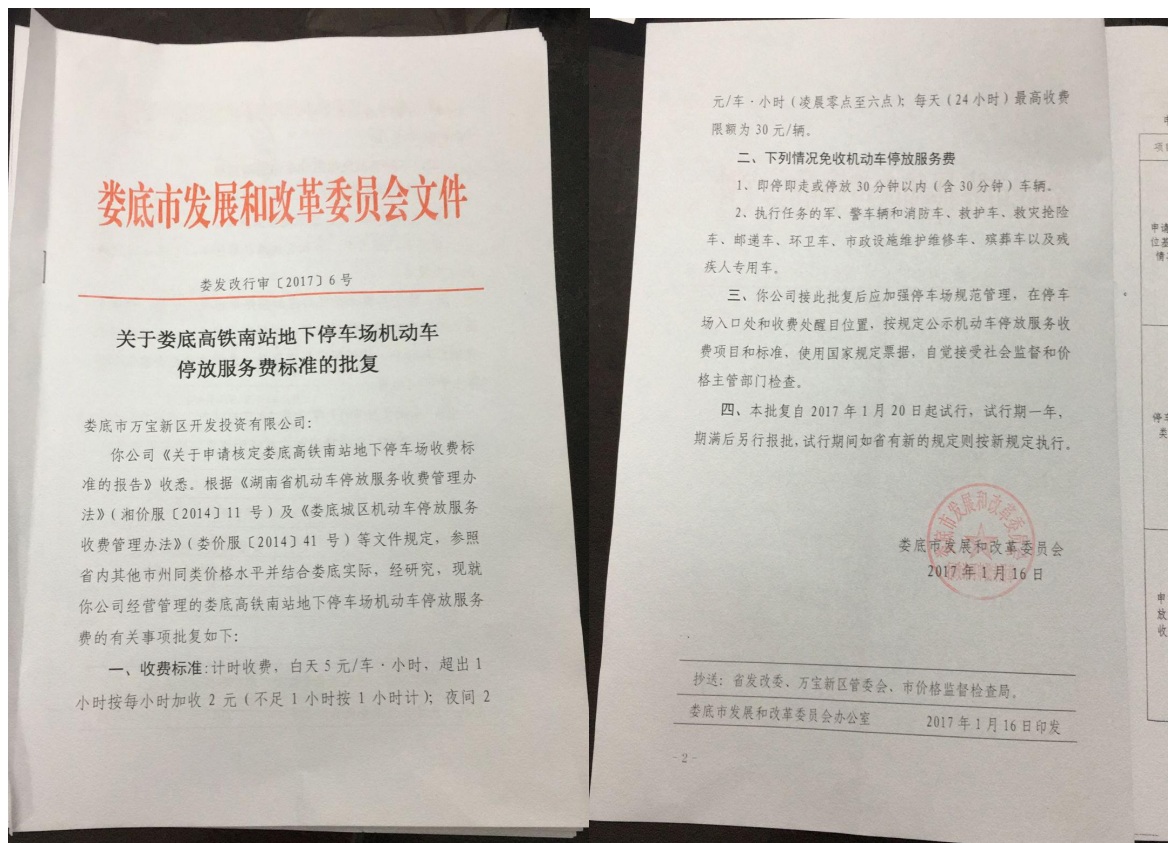
2600元/月  
1.44元/m<sup>2</sup>/天

临街门面 临街 外摆区

## 2、停车位出租收入

本项目停车场有停车位 150 个，其中货车停车位 100 个，轿车停车位 50 个，停车位收费标准参照娄底市已有停车场收费标准，1 小时以下不收费，超过 1 小时的，第一个小时按 4 元计算，此后每小时加收 2 元，每车 24 小时内 30 元封顶，考虑部分车辆停车不满 1 小时，同时出于谨慎性原则综合考虑选取一个较低价

格，收费按 18 元/个/天计算，停车率运营期前三年出租率 60%、70%、80%，此后年度固定为 80%。由于货车占用面积较大是轿车占用面积的两倍左右，出于谨慎性原则综合考虑选取一个较低价格，收费按 35 元/个/天计算，停车率运营期前三年出租率 60%、70%、80%，此后年度固定为 80%。停车位收费标准参考娄底市发展和改革委员会公示批复。停车场收费参考依据：



### 3、充电桩收入

国家发展改革委、国家能源局印发《关于加快推进充换电基础设施建设更好支持新能源汽车下乡和乡村振兴的实施意见》（发改综合〔2023〕545号）中提出：各市要扩大充换电网络覆



盖范围，加大充换电基础设施配建力度。城市建成区新建住宅停车位配建充电基础设施比例不低于 30%，并纳入房地产项目规划和验收标准；公共停车场配建充电基础设施比例不低于 35%；新建高速公路服务区须配建必要的充换电设施，建设运营情况纳入高速服务区评价内容；政府机关、企事业单位要在内部停车场应加快配建相应比例充电基础设施或预留建设安装条件，满足公务用车和职工用车充电需要。本项目设计 150 个停车位，按文件比例要求，同时综合考虑到物流园车辆出入频率，配备 60 个充电桩。

综合参考周边充电桩的收费标准，本项目充电桩均为快充充电桩，每个充电桩平均每天可饱和充电（从无电到充满）1 次，每次充电约 60 度电，每度电服务费按 0.7 元计算（单次充电收费标准为  $60 \times 0.7 = 42$  元），出于保守本项目单次充电收费定价 40 元（仅计算服务费，不含电费），谨慎性考虑，充电率按 50% 测算。

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。

湖南省发展和改革委员会

2018年5月25日

根据中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、新能源汽车国家大数据联盟和北京四维图新科技股份有限公司联合公开发布的《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》，2022 年和 2023 年直流公用桩平均桩数利用率分别为 65.1%和 66.5%，平均周转率为 4.3 次和 4.1 次。

服务效能指标	直流公用桩		交流公用桩	
	2023年	2022年	2023年	2022年
平均时间利用率	13.1%	14.0%	6.7%	5.2%
平均桩数利用率	66.5%	65.1%	28.3%	21.0%
平均周转率	4.1	4.3	0.6	0.5
平均充电时长（分钟）	46.9	47.3	158.5	169.0

#### 4、货物装卸分拣费用收入

项目冷藏仓储容量 23324.4t，冷冻仓储容量约 24296.25t。按冷藏周转 16 次计算，冷冻周转 6 次计算，货物总装卸分拣量为 518967.90t。根据消费总量，按照消费本地农产品 70%，外地农产品 30%估算，区域总体消费本地农产品 25.24 万吨，消费外地农产品 10.82 万吨。明细如下表所示：

区域农产品消费总量估算表

单位:万吨

产品类别	服务人口	日均消费量 (kg/人.年)	区域生活消 费	合计	消费区域产 品	消费外地产 品
蔬菜	150.83	109.8	16.56	16.56	11.59	4.97
瓜果		61	9.20	9.20	6.44	2.76
水产品		14.2	2.14	2.14	1.50	0.64
畜禽产品		45.2	6.82	6.82	4.77	2.05
预制菜		8.9	1.34	1.34	0.94	0.40
合计				<b>36.06</b>	<b>25.24</b>	<b>10.82</b>

#### ②区域农产品物流需求量

按照区域消费约 50%走第三方物流通道（预制菜 100%走第三方物流通道），外销和外购 100%走第三方物流通道估算，则区域农产品物流需求总量 92.29 万吨。具体见下表：

区域农产品物流规模预测表

单位:万吨

产品类别		区域消费	外销	外购
蔬菜	37.63	5.80	26.86	4.97
瓜果	15.94	3.22	9.96	2.76
水产品	4.47	0.75	3.08	0.64

畜禽产品	28.85	2.39	24.42	2.05
预制菜	5.40	0.94	4.06	0.40
合计	92.29	13.09	68.38	10.82

### ③农产品冷链需求量

蔬菜、水果、水产品、肉禽类产品和预制菜的外销和外购基本需要冷链物流，区域自产自销按照 50%估算（预制菜按 100%估算），区域冷链物流需求为 92.29 万吨。具体见下表：

区域农产品冷链物流需求量预测表

单位:万吨

产品类别	区域生产	外销	外购	合计
蔬菜	5.80	26.86	4.97	37.63
瓜果	3.22	9.96	2.76	15.94
水产品	0.75	3.08	0.64	4.47
畜禽产品	2.39	24.42	2.05	28.85
预制菜	0.94	4.06	0.40	5.40
合计	7.30	41.52	5.85	92.29

### ④物流规模确定

目前，冷水江市和新化县没有规模化农产品仓储物流设施，本项目满足区域市场的一定比例的需求量确定项目建设规模，对应的冷链物流量 57.54 万吨，仓库容量需求为 6.24 万吨，大于本项目设计的仓库容量 3.36 万吨。

区域冷链物流需求量估算表

单位:万吨

产品类别	第三方冷链物流	项目占比	项目冷链物流规模	周转次数	仓库容量需求 (万吨)
蔬菜	37.63	60%	22.58	16.00	1.41
瓜果	15.94	60%	9.56	16.00	0.60

水产品	4.47	60%	2.68	6.00	0.45
畜禽产品	28.85	60%	17.31	6.00	2.89
预制菜	5.40	100%	5.40	6.00	0.90
合计	92.29		57.54		6.24

注：①由于蔬菜大部分为外购，周转次数较高；②需求量按人均水平预测后，当前冷库需求量为定值，保质期为定值（取贴切于实际情况）去推算当前转运次数属于合理范围。

货物使用机器装卸，并进行人工分拣，装卸分拣费根据相关行业标准与参考市场价暂按 9.0 元/m<sup>3</sup>计算，价格每三年上涨 3%。

表一

铁路整车货物装卸搬运作业费率表

单位：元/吨

项 目 货物名称		费率号	装卸费率	站内搬运费率		备 注
				基距内 (30 米)	每超基距 1-30 米	
普通成件包装（不属于下列各项）货物		1	4.30	2.60	1.30	1. 散装沙（砂）减 20% 计费。 2. 煤泥、焦炭、铝矾土、片石、料石、方石、条石、石荒料、生铁锭、钢铁边角料（切头）和易碎货物加 20% 计费。
只按重量承运，不计算件数的货物						
鲜活货物 易碎货物						
污秽货物 危险货物		2	5.80	3.50	1.75	1. 爆炸品、易燃液体、剧毒品、放射性物品、一级酸、碱性物品和石墨（粉）、炭黑、炭白和散装沥青、生石灰加 100% 计费。 2. 浸过沥青的电杆、枕木和铸铁管、废钢铁按 4 号费率计费。
竹、木材 水泥制品		3	6.60	4.00	2.00	
重件货物	每件重量 201-1000 千克的货物	4	7.60	4.60	2.30	1. 钢材均按 5 号费率计费。 2. 组成的汽车、摩托车、拖斗车、控制屏、船舶、金属制箱、罐加 20% 计费。 3. 货物单重量超过车站最大起重能力的，由货主与装卸单位协议定价。
	每件重量 1001-5000 千克的货物	5	11.30	6.80	3.40	
	每件重量 5001 千克 以上的货物	6	15.60	9.40	4.70	

项目预期收入估算如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
管理服务用房出租收入	23.61	34.32	36.96	40.79	43.51	43.51	44.81	44.81
租赁面积（m²）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
租赁价格（元/m²/月）	22.00	22.00	22.00	22.66	22.66	22.66	23.34	23.34
出租率	65.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
电子商务服务中心出租收入	47.23	68.64	73.92	81.58	87.01	87.01	89.63	89.63
租赁面积（m²）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
租赁价格（元/m²/月）	22.00	22.00	22.00	22.66	22.66	22.66	23.34	23.34
出租率	65.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
常温仓库出租收入	60.11	87.36	94.08	103.82	110.75	110.75	114.05	114.05
租赁面积（m²）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
租赁价格（元/m²/月）	14.00	14.00	14.00	14.42	14.42	14.42	14.85	14.85
出租率	65.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
冷冻仓库出租收入	719.28	1,045.37	1,125.78	1,242.38	1,325.20	1,325.20	1,365.23	1,365.23
租赁面积（m²）	74,456.25	74,456.25	74,456.25	74,456.25	74,456.25	74,456.25	74,456.25	74,456.25
租赁价格（元/m²/月）	18.00	18.00	18.00	18.54	18.54	18.54	19.10	19.10
出租率	65.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
冷藏仓库出租收入	1,278.73	1,858.43	2,001.38	2,208.67	2,355.91	2,355.91	2,425.96	2,425.96
租赁面积（m²）	148,912.50	148,912.50	148,912.50	148,912.50	148,912.50	148,912.50	148,912.50	148,912.50
租赁价格（元/m²/月）	16.00	16.00	16.00	16.48	16.48	16.48	16.97	16.97
出租率	65.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
生活配套用房出租收入	93.93	136.50	147.00	162.23	173.04	173.04	178.22	178.22
租赁面积（m²）	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
租赁价格（元/m²/月）	35.00	35.00	35.00	36.05	36.05	36.05	37.13	37.13
出租率	65.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
货车停车位	57.14	83.04	89.43	95.81	102.20	102.20	102.20	102.20

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
租赁个数	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
租赁价格（元/天/个）	35.00	35.00	35.00	36.05	36.05	36.05	37.13	37.13
出租率	65.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
轿车停车位	14.69	21.35	23.00	24.64	26.28	26.28	26.28	26.28
租赁个数	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
租赁价格（元/天/个）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
出租率	65.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
充电桩收入	30.14	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80
充电桩数量	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
每个充电次数（次/天）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
价格（元/次）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
充电率	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
装卸分拣货物收入	224.96	326.95	350.30	384.87	384.87	384.87	396.49	396.49
装卸分拣数量（T/年）	518,967.90	518,967.90	518,967.90	518,967.90	518,967.90	518,967.90	518,967.90	518,967.90
装卸分拣价格（T/元）	9.00	9.00	9.00	9.27	9.27	9.27	9.55	9.55
分拣率	70.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
总收入	2,549.82	3,705.76	3,985.65	4,388.59	4,652.57	4,652.57	4,786.67	4,786.67

续上表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
管理服务用房出租收入	44.81	46.16	46.16	46.16	47.54	47.54	47.54	4.08	642.31
租赁面积（m²）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	32,000.00
租赁价格（元/m²/月）	23.34	24.04	24.04	24.04	24.76	24.76	24.76	25.50	
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
电子商务服务中心出租收入	89.63	92.31	92.31	92.31	95.08	95.08	95.08	8.16	1,284.61
租赁面积（m²）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
租赁价格（元/m²/月）	23.34	24.04	24.04	24.04	24.76	24.76	24.76	25.50	
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
常温仓库出租收入	114.05	117.50	117.50	117.50	121.04	121.04	121.04	10.39	1,635.03

[illegible]



充电率	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	
装卸分拣货物收入	396.49	408.53	408.53	408.53	420.99	420.99	420.99	36.12	5,770.97
装卸分拣数量（T/年）	518,967.90	518,967.90	518,967.90	518,967.90	518,967.90	518,967.90	518,967.90	518,967.90	
装卸分拣价格（T/元）	9.55	9.84	9.84	9.84	10.14	10.14	10.14	10.44	
分拣率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
总收入	4,786.67	4,925.17	4,925.17	4,925.17	5,067.35	5,067.35	5,067.35	613.03	68,885.56

**（二）项目预期成本预测**

项目的总成本由管理费、人员工资及福利、燃料动力费、修理费组成，具体如下：

**1、管理费用**

本项目运营期其他费用主要为其他管理费用和其他营业费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，参考同类项目运营期成本构成情况（一般为营业收入的 1%-5%），其他管理费主要为物业的运维费。保守估计，本项目管理费用按照营业总收入的 5%估算。

本项目取值	参考依据
管理费用按照营业总收入的 5%估算	参考同类项目运营期成本构成情况（一般为营业收入的 1%-5%）

**2、人员工资福利**

项目计划职工工作人员 50 人，其中工人 42 人（冷冻库分拣货物工人 16 人，冷藏库分拣货物工人 26 人），根据 2023 年城

镇非私营单位年平均工资，年均工资按 6 万元计算，管理人员 8 人，年均工资按 7.5 万元计算，福利费 14%计算，每 5 年增长 5%。

行 业	2023 年	增长
总 计	60277	8.1
农、林、牧、渔业	45102	11.6
采矿业	67960	14.1
制造业	65933	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	10.0
建筑业	59871	11.0
批发和零售业	53415	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	7.2
住宿和餐饮业	47938	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	10.8
金融业	84575	12.7
房地产业	52949	4.6
租赁和商务服务业	57170	10.0
科学研究和技术服务业	64326	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	1.8
教育	52470	9.2
卫生和社会工作	71262	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	7.0
公共管理、社会保障和社会组织	-	-
说明：.由于城镇私营单位的公共管理、社会保障和社会组织业，主要是一些小的区域性行业协会，如寺庙管理委员会、种植养殖协会等，调查样本量小，代表性不足，故未在表中列示。		
+		

[来源：人口社科统计处]

3、燃料动力费

根据项目用电耗能估算表中包含冷冻库、冷藏库、管理服务中心、配套用房、硬化工程及道路硬化耗电量为 497.14 万千瓦时，电费按照 0.88 元/千瓦時計取，货物装卸叉车的柴油消耗费用按装卸货物量计算，单价按 0.7 元/吨计算。

附件1:

湖南省电网（已开征城市公用事业附加费地区）销售电价表

单位：元/千瓦时

用电分类	电度电价					基本电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.8777	0.8577	0.8377	0.8177			
三、大工业用电		0.6922	0.6632	0.6352	0.6112	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中：贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

注：1、上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.375分钱、农网改造还贷资金2分钱。

2、上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电0.1分钱，其他用电1.9分钱。

3、上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.83分钱和地方水库移民后期扶持资金0.05分钱。

4、上表所列价格，除农业生产、农村居民生活用电外，均含城市公用事业附加费，其中：居民生活用电2分钱，大工业、一般工商业用电0.7分钱；未开征城市公用事业附加费地区其用电价格相应降低。

— 3 —

#### 4、固定资产修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），本次计算参考同类项目结合项目实际情况按工程费用的1%计算。

本项目取值	参考依据
检修维护费按工程费用的1%计算	可直接按工程费用的0.5%-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。

## 5、税金及附加

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：销项税额根据财税（2018）第 32 号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，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\*增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2018）第 32 号文规定其增值税率进行测算，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)\* 增值税税率；在本次测算过程中，后续因国家发布新政策调整税率的，国家新政策生效之日后的税率无法按照原税率计征的，应当按照新政策确定的税率及计算剩余应付款项金额，即成本金额。

本项目租赁收入按照增值税率 9%计列，充电桩服务费收入按照 6%计算。

B.城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。本项目按 7%。

C.教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按3%预测，地方教育费附加按2%预测。

D.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，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除 20%后的余值作为计税依据，按 1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的 12%计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

总成本估算详见下表。

### 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
管理费用	127.49	185.29	199.28	219.43	232.63	232.63	239.33	239.33
人员工资福利	266.76	355.68	355.68	355.68	355.68	373.46	373.46	373.46
燃料动力费	347.18	462.91	464.73	466.55	466.55	466.55	466.55	466.55
固定资产修理费	192.38	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50
税费	266.75	355.66	383.02	422.69	450.87	450.87	698.18	948.82
合计	1,200.56	1,616.04	1,659.21	1,720.85	1,762.23	1,780.01	2,034.02	2,284.66

续上表:

[illegible]

固定资产修理费	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	21.38	3,804.76
税费	948.82	976.70	976.70	976.70	1,005.31	1,005.31	1,005.31	123.89	10,995.60
合计	2,284.66	2,319.47	2,338.14	2,338.14	2,373.86	2,373.86	2,373.86	247.48	30,707.05

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目预期总收入共计 68,885.56 万元，预期运营成本 30,707.05 万元，项目净收益 38,178.51 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目拟发行专项债券 17,500.00 万元，本次拟发行专项债券 10,10.00 万元，未来拟申请发行 7,400.00 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，15 年预测利率为 2.17%，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。

冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
冷水江经济开发区冷	2025.07	-	10,100.00	-	10,100.00	-	-
	2026.01	10,100.00	7,400.00	-	17,500.00	109.59	109.59
	2026.07	17,500.00	-	-	17,500.00	189.88	189.88

链物流 设施建 设项目	2027	17,500.00	-	-	17,500.00	379.75	379.75
	2028	17,500.00	-	-	17,500.00	379.75	379.75
	2029	17,500.00	-	-	17,500.00	379.75	379.75
	2030	17,500.00	-	-	17,500.00	379.75	379.75
	2031	17,500.00	-	-	17,500.00	379.75	379.75
	2032	17,500.00	-	-	17,500.00	379.75	379.75
	2033	17,500.00	-	-	17,500.00	379.75	379.75
	2034	17,500.00	-	-	17,500.00	379.75	379.75
	2035	17,500.00	-	-	17,500.00	379.75	379.75
	2036	17,500.00	-	-	17,500.00	379.75	379.75
	2037	17,500.00	-	-	17,500.00	379.75	379.75
	2038	17,500.00	-	-	17,500.00	379.75	379.75
	2039	17,500.00	-	-	17,500.00	379.75	379.75
	2040.01	17,500.00	-	-	17,500.00	189.88	189.88
	2040.07	17,500.00	-	10,100.00	7,400.00	189.88	10,289.88
	2041.01	7,400.00	-	7,400.00	-	80.29	7,480.29
	合计	-	17,500.00	17,500.00	-	5,696.25	23,196.25

### （三）项目融资平衡情况

冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目偿债资金来源为园区仓库出租收入、停车位出租收入、充电桩收入、装卸分拣货物收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为38,178.51万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.65。

#### 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目	38,178.51	17,500.00	23,196.25	1.65

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

#### （四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.35	1.65	1.94
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.78	1.65	1.51

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 1.35，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 1.51，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### （五）现金流模拟分析

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



项目现金流预测表

单位：万元

项目	建设期			运营期						
	2024 年	2025 年	2026 年 3 月	2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入	6,048.96	17,600.00	9,400.00	2,549.82	3,705.76	3,985.65	4,388.59	4,652.57	4,652.57	4,786.67
资本金	6,048.96	7,500.00	2,000.00	-						
债券资金流入		10,100.00	7,400.00							
运营收入				2,549.82	3,705.76	3,985.65	4,388.59	4,652.57	4,652.57	4,786.67
回收固定资产余值										
流动资金回收										
回收土地余值										
现金流出	6,048.96	17,600.00	9,400.00	1,350.29	1,995.79	2,038.96	2,100.60	2,141.98	2,159.76	2,413.77
建设投资	6,048.96	17,600.00	9,250.26							
运营成本				933.81	1,260.38	1,276.19	1,298.16	1,311.36	1,329.14	1,335.84
税金及附加				266.75	355.66	383.02	422.69	450.87	450.87	698.18
债券利息	-	-	149.74	149.73	379.75	379.75	379.75	379.75	379.75	379.75
债券本金										
净现金流量	-	-	-	1,199.53	1,709.97	1,946.69	2,287.99	2,510.59	2,492.81	2,372.90
累计净现金流量	-	-	-	1,199.53	2,909.50	4,856.19	7,144.18	9,654.77	12,147.58	14,520.48

续上表：

项目	运营期									合计
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
现金流入	4,786.67	4,786.67	4,925.17	4,925.17	4,925.17	5,067.35	5,067.35	5,067.35	613.03	101,934.52
资本金										15,548.96
债券资金流入										17,500.00
运营收入	4,786.67	4,786.67	4,925.17	4,925.17	4,925.17	5,067.35	5,067.35	5,067.35	613.03	68,885.56
回收固定资产余值										-
流动资金回收										-
回收土地余值										-
现金流出	2,664.41	2,664.41	2,699.22	2,717.89	2,717.89	2,753.61	2,753.61	12,853.62	7,727.75	86,802.52
建设投资										32,899.22
运营成本	1,335.84	1,335.84	1,342.77	1,361.44	1,361.44	1,368.55	1,368.55	1,368.55	123.59	19,711.45
税金及附加	948.82	948.82	976.70	976.70	976.70	1,005.31	1,005.31	1,005.31	123.89	10,995.60
运营期利息	379.75	379.75	379.75	379.75	379.75	379.75	379.75	379.76	80.27	5,696.25
债券本金					-	-		10,100.00	7,400.00	17,500.00
净现金流量	2,122.26	2,122.26	2,225.95	2,207.28	2,207.28	2,313.74	2,313.74	-7,786.27	-7,114.72	15,132.00
累计净现金流量	16,642.74	18,765.00	20,990.95	23,198.23	25,405.51	27,719.25	30,032.99	22,246.72	15,132.00	15,132.00

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

### （1）利率波动风险

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

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

### （2）成本上升风险

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

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

### （3）安全建设风险

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

### （4）项目完工风险

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

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

### （5）投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

#### （6）环境影响风险的控制措施

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

#### （7）成本波动风险的控制措施

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

#### （8）市场风险

主要指因工程量不能达到预期目标，难以实现目标收入而导致的风险。

### 七、还款保障措施

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

还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

## 八、主管部门责任

本项目主管部门是指冷水江经济开发区管理委员会。

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

控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文）

( 本页无正文，为《娄底市冷水江市 2025 年专项债券冷水江经济开发区冷链物流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 15 日