

湖南省永州市 2025 年专项债券 项目预期收益与融资平衡方案



湖南省永州市 2025 年专项债券（项目建设）共涉及项目 1 个。本次拟发行政府专项债券资金总额 2900 万元。其中宁远县 2900 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
宁远县	永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目	2900	30
合计		2900	

宁远县专项债券

永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目预期收益与融资平衡方案

【永州市】【永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目】拟发行专项债券【2,900.00】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
永州市宁远县 丁字街、东外 街、南门街历 史文化街区保 护提升项目	2025 年湖南省政 府专项债券(十九 期)	2,900.00	30 年	宁远县住房和城 乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

宁远县位于湖南南部，总面积 2510 平方公里。南有九嶷山，北倚阳明山，东连新田、嘉禾、蓝山、南接江华，西邻道县、双牌，北接祁阳金洞林场。宁远县辖 16 个乡镇(其中少数民族乡 4 个)、4 个街道办事处，4 个国有林场，总人口 86 万。宁远县认真贯彻落实市委、市政府的决策部署，围绕“双过半”抓调度、补短板、促发展，全县经济社会发展总体平稳、稳中向好。

2022 年-2024 年，宁远县分别实现一般公共预算收入 23.47 亿元、17.20 亿元、17.26 亿元，政府性基金收入分别为 21.88 亿元、20.37 亿元、9.79 亿元。

宁远县 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）	267.23	261.66	289.76
居民人均可支配收入（元）	25,933.00	27,199.00	28831
一般公共预算收入	23.47	17.20	17.26
政府性基金收入	21.88	20.37	9.79
其中：国有土地出让收入	21.40	19.57	8.86
政府性基金支出	33.99	35.67	20.92

数据来源：宁远县财政局

（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
------	------	------	------	------

永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目	项目总投资额为14,970.09万元；项目地点位于宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区。项目建设工程期为2年（2025年3月-2027年2月）。	<p>1、历史建筑及公有建筑修缮:丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护范围内修缮建筑35栋，共12850平方米；</p> <p>2、传统街巷立面路面整治改造:丁字街、东外街、南门街历史文化街区范围内传统街巷立面整治，共34280平方米；青石板路面提质改造3720平方米；</p> <p>3、消防安防设施建设:历史文化街区消防安防设施建设2460平方米；</p> <p>4、配套公共基础设施建设:设立标志标识牌约80处。</p>	宁远县住房和城乡建设局	<p>1. 《关于永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目可行性研究报告的批复》（宁发改审批〔2024〕200号）；</p> <p>2. 《宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目初步设计的批复》（宁住建初设〔2025〕10号）；</p> <p>3.《关于永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目概算总投资的批复》（宁发改概算〔2025〕1号）。</p>
-------------------------------	--	--	-------------	---

永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目位于宁远县老城区核心区域，该街区以北宋时期形成的丁字街格局为基底，历经千年商贸繁盛，现存青石街道、清代阁楼式商铺及全国重点文保单位宁远文庙等历史遗存。然而，随着岁月侵蚀，街区逐渐呈现建筑破损、业态凋

零、设施陈旧等问题，往日商贾云集的繁华景象不复存在。为此，本项目的建设旨在通过系统性保护与活化利用，重现"南来北往人流不息"的文化场景，并将旧街区打造为集宁远县域招商引资的新标杆。项目所有修缮建筑均为国有资产，改造后形成的文旅消费空间、门面出租经营等产生的收入，将全额纳入国有资产收益范畴，实现文化保护与经济效益的双重提升此次。

永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目已经通过湖南道格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

历史文化街区集群可以作为一个旅游景点吸引大量游客，宁远县的历史文化街区集群文化氛围浓厚，拥有丰富的历史文化及自然景观资源，舜帝文化、文庙文化、宗族文化源远流长，项目中的文庙街、东外街、南门街历史都是宁远历代文化的体现与传承，由于本项目的建设，将吸引更多的人到此旅游，这对于弘扬宁远的文化影响力及提高项目所在地居民的文化艺术水平，起到积极的作用。同时，各历史文化街区的传统建筑形式多样,分布相对集中,游客可以在街巷中民国时期建筑院落感受到浓郁的中国文化氛围。项目改造完成后，街区的部分商业建筑、商住混合建筑得到进一步开发利用，进而形成独特的商业街,出售各种文化、艺术、手工

制品和小吃等特色产品，抓住游客的眼球，刺激游客消费，增加区域旅游收入。

（二）社会效益分析

宁远县拥有悠久的历史，拥有舜帝庙遗址(舜帝陵)、宁远文庙等 8 处全国重点文物保护单位。现存的历史遗迹和不可移动文物尤显珍贵，绝不能在我们手上毁之殆尽，保护、传承、发掘、延续是我们应当承担的必然历史使命。历史文化街区的保护提升，就是对前期规划的时间，通过合理的保护提升举措，建立起全面保护与科学利用的完善体系，明确全面保护的范 围、内容、重点和要求，使宁远县名城的珍贵历史文化遗产能够得以有效的保护下来、传延后代，使历史 文化传承、文物保护利用等走上可持续发展的道路。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

项目已完成立项批复、初步设计及概算批复、用地规划许可、工程规划许可、施工许可等前期工作，并已开工，具有较高的成熟度。

（四）债券需求合理性分析

本次拟申请政府专项债券 2,900.00 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，预

测利率为 2.23%，债券存续期间的融资本息 4,840.10 万元。债券存续期内，项目预期总收入 10,452.19 万元，总成本为 4,744.45 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 5,707.74 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.18，能通过压力测试。当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.06，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.07，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

宁远县财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《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）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和项目实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

在设计使用年限内，结构和结构构件在正常维护条件下应能保持其使用功能，而不需进行大修加固。设计使用年限

应按现行国家标准《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定：（1）临时性结构，设计使用年限为 5 年，（2）易于替换的结构构件，设计使用年限为 25 年，（3）普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，（4）纪念性建筑和特别重要的建筑结构，设计使用年限为 100 年。若建设单位提出更高要求，也可按建设单位的要求确定。本项目建筑属于房屋和构筑物，因此预测本项目存续期限为 50 年。

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标表

项目绩效目标	1、历史建筑及公有建筑修缮:丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护范围内修缮历史建筑和公有建筑 35 栋，共 12850 平方米；2、传统街巷立面路面整治改造：丁字街、东外街、南门街历史文化街区范围内传统街巷立面整治，共 34280 平方米；青石板路面提质改造 3720 平方米；3、消防安防设施建设:历史文化街区消防安防设施建设 2460 平方米；4、配套公共基础设施建设:设立标志标识牌约 80 处。				
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	修缮公有历史建筑	平方米	12850
		质量指标	合格率	≥95%	≥95%
		时效指标	完工时间	2 年	2 年
		成本指标	项目总投资	万元	14,970.09
	效益指标	经济效益指标	带动行业发展	历史文化街区集群可以作为一个旅游景点吸引大量游客，宁远县的历史文化街区集群文化氛围浓厚，拥有丰富的历史文化及自然景观资源，舜帝文化、文庙文化、宗族文化源远流长，项目中的文庙街、东外街、南门街历史都是宁远历代文化的体现与传承，由于本项目的建设，将吸引更多的人	

				到此旅游,这对于弘扬宁远的文化影响力及提高项目所在地居民的文化艺术水平,起到积极的作用。同时,各历史文化街区的传统建筑形式多样,分布相对集中,游客可以在街巷中民国时期建筑院落感受到浓郁的中国文化氛围。项目改造完成后,街区的部分商业建筑、商住混合建筑得到进一步开发利用,进而形成独特的商业街,出售各种文化、艺术、手工制品和小吃等特色产品,抓住游客的眼球,刺激游客消费,增加区域旅游收入。		
		社会效益指标	对居民经济影响	宁远县拥有悠久的历史,拥有舜帝庙遗址(舜帝陵)、宁远文庙等8处全国重点文物保护单位。现存的历史遗迹和不可移动文物尤显珍贵,绝不能在我们手上毁之殆尽,保护、传承、发掘、延续是我们应当承担的必然历史使命。历史文化街区的保护提升,就是对前期规划的时间,通过合理的保护提升举措,建立起全面保护与科学利用的完善体系,明确全面保护的范 围、内容、重点和要求,使宁远县名城的珍贵历史文化遗产能够得以有效的保护下来、传延后代,使历史 文化传承、文物保护利用等走上可持续发展的道路。		
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%	

三、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 项目投资概算

1、项目投资概算依据

永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目投资概算依据如下:

(1) 《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》(湘

建价〔2017〕54号）；

（2）《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164号）；

（3）《全国市政工程投资估算指标》（HGZ47-101-103-96）；

（4）《湖南省市政工程消耗量标准》；

（5）《湖南省安装工程消耗量标准》；

（6）湘建价计[2008]22号文、[2009]3号文、[2014]113号文、[2014]38号文；

（7）国家计委关于加强基本建设在中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知；

（8）国内设备及材料现行市场价；

（9）主材价格按市场询价取定；

（10）国家发改委，建设部颁布的《建设项目经济方法与参数》（第三版）；

（11）项目承办单位提供的有关数据。

（12）工程量：依据专业人员实地考察作出的规划设计和本项目可研报告，结合《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》（湘建价〔2017〕54号）2013湖南省工程量清单项目计量规范进行估算；

（13）建筑装饰工程：投资估算参照2020《湖南省建筑工程消耗量标准》、2020《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》并根据当地现阶段的类似工程造价指标进行估算编

制；

（14）市政工程：投资估算参照《湖南省市政工程消耗量标准》（2020）进行估算；

（15）安装工程：安装工程按占设备购置费的一定比例计取；

（16）设备购置费：主要设备采用厂家询价，不足部分参考《2017 机电产品报价手册》；

（17）设备运杂费：按占设备购置费的一定比例，并入设备费进行估算；

（18）材料价格：参照 2020 版《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》中的价格，并根据当地目前价格进行调整；

（19）工程其他费用：执行《湖南省工程建设其他费用定额》、建设单位管理费执行财政部财建[2016]504 号、工程监理参考湘监协[2016]2 号、工程设计参考计价格〔2002〕10 号、工程咨询参考计价格〔1999〕1283 号、造价咨询费参考湘建价协[2016]25 号、施工图设计审查费参考湘建价协[2016]25 号。其他费用参照现有市场价。

（20）预备费：按工程费用和其他费用之和的 5%估算。

2、项目投资概算具体情况

项目概算总投资为 14970.09 万元，其中：工程建设费 12681.85 万元，工程建设其他费 939.8 万元，预备费 1348.44 万元。总投资概算具体如下：

附件

永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目概算总投资汇总表

序号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额 (万元)	备注
	概算总投资			14970.09	
一	工程建设费			12681.85	
1	历史建筑修缮	m ²	12850.00	5635.98	
1.1	屋面改造工程	m ²	12850.00	522.01	
1.2	历史建筑主体及装饰工程修缮	m ²	12850.00	3131.29	
1.2.1	01 东外街 108、110、112 号主体工程(修缮改造)	m ²	264.60	43.76	
1.2.2	01 东外街 108、110、112 号装饰工程(修缮改造)	m ²	264.60	19.30	
1.2.3	02 东外街 114、116 号主体工程(修缮改造)	m ²	240.00	42.44	
1.2.4	02 东外街 114、116 号装饰工程(修缮改造)	m ²	240.00	17.50	
1.2.5	03 东外街 118 号主体工程(修缮改造)	m ²	105.00	17.96	
1.2.6	03 东外街 118 号装饰工程(修缮改造)	m ²	105.00	7.67	
1.2.7	04 东外街 130、132 号主体工程(修缮改造)	m ²	237.00	40.45	
1.2.8	04 东外街 130、132 号装饰工程(修缮改造)	m ²	237.00	17.26	
1.2.9	05 东外街 177、179 号主体工程(修缮改造)	m ²	190.96	32.58	
1.2.10	05 东外街 177、179 号装饰工程(修缮改造)	m ²	190.96	13.90	
1.2.11	06 东外街 210、212、214、216、218、220、222 号主体工程(修缮改造)	m ²	769.50	131.40	
1.2.12	06 东外街 210、212、214、216、218、220、222 号装饰工程(修缮改造)	m ²	769.50	58.09	
1.2.13	07 东外街 226、228 号主体工程(修缮改造)	m ²	209.30	35.75	
1.2.14	07 东外街 226、228 号装饰工程(修缮改造)	m ²	209.30	15.26	

1.2.15	08 东外街 254 号主体工程 (修缮改造)	m²	199.80	34.15	
1.2.16	08 东外街 254 号装饰工程 (修缮改造)	m²	199.80	14.58	
1.2.17	09 东外街 262、264、266 号主体工程 (修缮改造)	m²	561.00	95.83	
1.2.18	09 东外街 262、264、266 号装饰工程 (修缮改造)	m²	561.00	40.91	
1.2.19	10 南门刘家三巷住房主体工程 (修缮改造)	m²	1503.00	256.70	
1.2.20	10 南门刘家三巷住房装饰工程 (修缮改造)	m²	1503.00	109.59	
1.2.21	11 北内街联排商铺主体工程 (修缮改造)	m²	454.35	77.59	
1.2.22	11 北内街联排商铺装饰工程 (修缮改造)	m²	454.35	33.12	
1.2.23	12 张氏公馆主体工程 (修缮改造)	m²	774.00	132.16	
1.2.24	12 张氏公馆装饰工程 (修缮改造)	m²	774.00	56.41	
1.2.25	13 百货大楼主体工程 (修缮改造)	m²	2940.00	502.10	
1.2.26	13 百货大楼装饰工程 (修缮改造)	m²	2940.00	214.34	
1.2.27	14 黄家会馆主体工程 (修缮改造)	m²	648.00	110.64	
1.2.28	14 黄家会馆装饰工程 (修缮改造)	m²	648.00	47.22	
1.2.29	15 天字祥大院主体工程 (修缮改造)	m²	644.00	109.97	
1.2.30	15 天字祥大院装饰工程 (修缮改造)	m²	644.00	46.94	
1.2.31	16、17 北正街商铺主体工程 (修缮改造)	m²	681.00	116.26	
1.2.32	16、17 北正街商铺装饰工程 (修缮改造)	m²	681.00	49.62	
1.2.33	18~20 东外街联排商铺主体工程 (修缮改造)	m²	625.00	106.77	
1.2.34	18~20 东外街联排商铺装饰工程 (修缮改造)	m²	625.00	45.59	
1.2.35	21~31、33~35 丁字街商铺主体工程 (修缮改造)	m²	1668.49	284.97	
1.2.36	21~25、33~35 丁字街商铺装饰工程 (修缮改造)	m²	1668.49	124.65	
1.2.37	32 东溪社区公房主体工程 (修缮改造)	m²	135.00	23.03	
1.2.38	32 东溪社区公房装饰工程 (修缮改造)	m²	135.00	9.83	
1.3	加固工程	m³	12850.00	1028.00	
1.4	保温隔热隔音工程	m³	7000.00	105.00	
1.5	水电安装工程	m³	12850.00	617.77	
1.5.1	给排水工程	m³	12850.00	110.60	

1.5.2	电气工程	m²	12850.00	288.85	
1.5.3	消防工程	m²	12850.00	218.32	
1.6	暖通工程	m²	12850.00	161.91	
1.7	改造厕所(建筑内部)	m²	280.00	70.00	
2	传统街巷立面整治改造	m²		5760.25	
2.1	传统街巷立面整治改造	m²	34280.00	5696.01	
2.1.1	主体工程(修缮改造)	m²	34280.00	3917.03	
2.1.2	装饰工程(修缮改造)	m²	34280.00	1718.98	
2.2	传统街巷路面整治改造	m²		124.24	
2.2.1	青石板路修缮及新建	m²	3720.00	69.78	
2.2.2	局部绿化工程	m²	1488.00	54.46	
3	配套公共服务设施建设			1285.62	
3.1	消防通道建设	m²	1227.00	81.35	
3.2	消防水池	个	26.00	4.68	
3.3	消防灭火器箱	个	60.00	1.53	
3.4	消防给水管	m	1100.00	68.20	
3.5	消防监控系统	套	56.00	252.00	
3.6	四网合一入地改造	m	1672.03	334.41	
3.7	标识牌			88	
3.7.1	街区入口标识牌	个	20.00	37.00	
3.7.2	一般文化标识牌	个	60.00	51.00	
3.8	南门街区公所改造为社区综合文化服务中心	m²	365.00	153.2	
3.8.1	社区综合文化服务中心-建筑工程	m²		69.78	
3.8.2	社区综合文化服务中心-装饰工程	m²		54.46	
3.8.3	给排水工程	m²		6.39	
3.8.4	电气工程	m²		22.57	
3.9	停车场建设			322.25	
3.9.1	东外街电动车及机动车停车场	m²	2371.24	94.85	
3.9.2	西正街入口新建电动车停车场	m²	360.00	14.40	
3.9.3	东外街停车场充电桩(快充)	个	10.00	43.00	
3.9.4	东外街停车场充电桩(慢充)	个	20.00	50.00	
3.9.5	配电柜工程	kva	1200.00	120.00	
二	工程建设其他费			939.8	
1	建设单位管理费			194.44	
2	工程前期工作费			15.40	
3	劳动安全卫生评审费			19.44	

4	环境影响咨询服务费			6.71	
5	工程建设监理费			204.98	
6	工程设计费			395.77	
7	工程勘察费			59.37	
8	清单预算编制费			31.99	
9	节能评估费			11.70	
三	预备费			1348.44	
1	基本预备费			679.94	
2	涨价预备费			668.50	

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。

【永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目】总投资【14,970.09】万元，【2025年】投入金额【7,500.00】万元，分年度投资金额，具体如下表所示：

项目分年度投资概算表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	合计
永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目	7,500.00	6,000.00	1,470.09	14,970.09

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

项目名称	月度	1-6 月	7 月	8 月	9 月
永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目	投资金额	1,000.00	1,000.00	1,000.00	900.00
	其中：专项债券金额	0.00	1,000.00	1,000.00	900.00
	月度	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	1,200.00	1,200.00	1,200.00	7,500.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	2,900.00

（二）资金筹措方案

永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 14,970.09 万元，其中，申请发行专项债券筹集 2,900.00 万元，县级财政配套资金 12,070.09 万元。本

次拟申请发行政府专项债券资金 2,900.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		其他资金	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	
永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目	14,970.09	12,070.09	0.00	2,900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30

四、预期收益

（一）项目收入预测依据

本项目收入来源主要为修缮后街区门面建筑的出租收入。

本项目的建设通过政府主导投资修缮古街区国有资产门面，以公益性与可持续性并重的原则，实现了传统文化传承与区域经济活化的双重目标。政府专项资金的注入，遵循“最小干预”“修旧如旧”原则，不仅修复了青石板街巷、鱼骨状格局等历史风貌，还提升原住民生活品质，保留了街区的“烟火气”。在文化传承层面，项目将引入非遗工坊、老字号商铺及沉浸式文化体验空间，并依托 AR 导览、线上文旅平台等数字化手段活化历史资源，形成“保护修缮-文化展示-消费转化”的闭环。

项目通过修缮后的国有资产门面的出租模式招商，以节庆活动（如非遗市集）和夜间经济为引擎，构建“文化 IP+旅

游消费”生态链，参照优秀项目文旅融合经验，有效激活区域经济活力。既保障了文化遗产的公益性属性，又通过业态升级和流量导入实现国有资产增值与经济振兴的良性循环。

本项目作为宁远县“十四五”历史文化名城保护行动的核心工程，已被列为全县“一号文旅攻坚项目”，是焕发千年古城生机、重塑老城发展动能的新引擎。县政府将以“举全县之力、集全县之智”的决心，优先保障街区修缮、业态导入及配套升级。通过“政策包+资金池+全周期服务”模式，重点破解老城区产权分散、基础设施滞后等瓶颈，对标苏州平江路、福州三坊七巷等国家级示范街区，实施“留人留形留魂”的微改造策略——既保留原住民“前店后坊”的传统生活场景，又植入非遗直播基地、青年创客空间等12类新业态。预计项目建成后，将带动老城区日均客流量从3000人次跃升至1.5万人次，旅游综合收入年增长超2亿元，真正实现“老城蝶变、资产盘活、文化再生”的三大战略目标，为创建国家历史文化名城注入强劲动能。

具体案例如下：

58同城·房产

[免费发布房源信息](#)
[找房子](#)
[租房](#)

88.24元/㎡

文庙广场旺铺出租，寻找有缘人

[商业店铺](#)
[转让](#)
[商铺出租](#)



6000元/月 2.94元/㎡/天

68m²

建筑面积

商业街店铺

12个月

租租期

宁远县

文庙广场

张女士

个人 已在58经营1年

已实名认证

点击查看电话

文庙广场门面出租（88.24 元/m²/月）

58同城·房产

[免费发布房源信息](#)
[找房子](#)
[租房](#)

88.24元/㎡

文庙广场门面出租，人流量大。

[商业店铺](#)
[转让](#)
[商铺出租](#)



3000元/月 转让费：4万元 咨询具体转让内容?

50m²

建筑面积

临街门面

6个月

租金租期

宁远县

文庙街与仪凤路交叉口

樊超

个人 已在58经营5年

已实名认证

点击查看电话

文庙路门面出租（60 元/m²/月）

17



文庙广场门面出租（50 元/m²/月）

（二）项目预期收入预测

本项目收入参考宁远县同类型街区门面出租案例（宁远县文庙广场，距离本项目地约 500 米），经实地调研，街区门面出租单价区间为 50.00 元/m²/月—88.24 元/m²/月，出租率普遍高于 90%。依据谨慎性原则考虑，本项目街区门面出租取 35.00 元/m²/月，出租率按照第一年 50%，后续每年上涨 5%，增至 70%后不再设增长。

按照前述收入测算依据，项目运营期间总营业收入为 10,452.19 万元，具体情况如下：

项目预期收入测算表

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
门面出租收入（万元/年）	224.88	296.84	323.82	350.81	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79
出租面积（m²）	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00
出租单价（元/m²/月）	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
出租率	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
合计	224.88	296.84	323.82	350.81	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79

单位：万元

续上表

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
门面出租收入（万元/年）	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79
出租面积（m²）	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00
出租单价（元/m²/月）	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
合计	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79

续上表

收入类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----

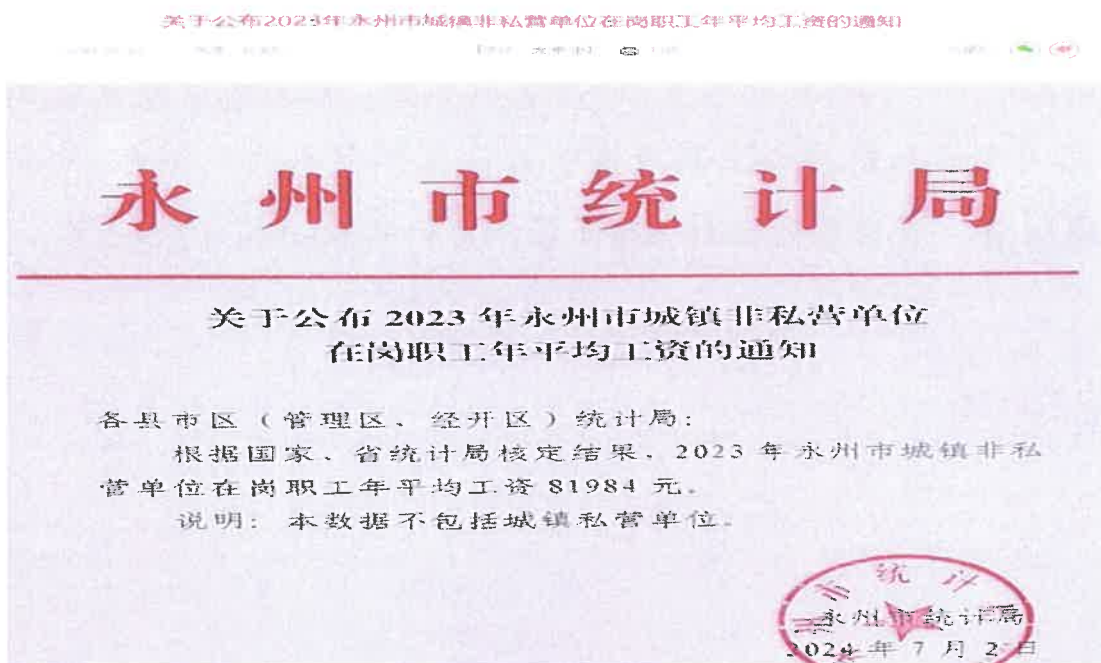
门面出租收入（万元/年）	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	188.90	10,452.19
出租面积（m²）	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	
出租单价（元/m²/月）	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	
出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	
合计	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	188.90	10,452.19

（三）项目预期成本预测

本项目的成本包括人员工资、维修费用、管理及其他费用、外购燃料动力费、税费，债券存续期内，项目预计总成本为 4,744.45 万元。具体如下：

1、人员工资

本项目需工作人员 12 人，经查询永州市统计局官网，2023 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资 8.19 万元/年，以此为依据，本项目工作人员年工资定为 8.20 万元/年,每年增长 1%。



截图来源：《永州统计信息网》

2、维护维修费

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维修费是指项目全部固定资产的维修费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，维修

费参照同类工程的实际情况，维修费按折旧费的 5%估算。

3、管理及其他费用

本项目年管理及其他费用按年运营收入的 5%暂估。

4、外购燃料动力费

本项目燃料动力费仅涉及公共区域内水电等，因此本项目年燃料动力费按年运营收入的 3%计算。

5、税费

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，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。城市维护建设税根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》按 5%的税率计算。教育费附加按 5%计算。房产税税率按 12%计算。

项目运营成本测算表

单位: 万元

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
人员工资及福利	82.00	99.38	100.38	101.38	102.40	103.42	104.45	105.50	106.55	107.62
维护维修费	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95
管理及其他费用	11.24	14.84	16.19	17.54	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89
外购燃料动力费	6.75	8.91	9.71	10.52	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33
税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	124.94	148.08	151.23	154.40	157.57	158.59	159.63	160.67	161.73	162.79

续上表

项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
人员工资及福利	108.69	109.78	110.88	111.99	113.11	114.24	115.38	116.54	117.70	118.88
维护维修费	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95
管理及其他费用	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89
外购燃料动力费	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33
税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	163.87	164.96	166.05	167.16	168.28	169.41	170.56	171.71	172.87	174.05

续上表

项目	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计
人员工资及福利	120.07	121.27	122.48	123.70	124.94	126.19	127.45	128.73	54.17	3,199.28
维护维修费	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	10.40	709.00
管理及其他费用	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	9.44	522.61
外购燃料动力费	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	5.67	313.57
税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	175.24	176.44	177.65	178.88	180.12	181.36	182.63	183.90	79.68	4,744.45

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 10,452.19 万元，总成本为 4,744.45 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 5,707.74 万元。

（二）项目融资还本付息情况

永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目拟在 2025 年 7 月申请发行政府专项债券资金 2,900.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025 年 6 月份 30 年国债收益率上浮 20%，即 2.23%进行测算，期限 30 年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还	当年还本付息合计
2025 年 7 月		2,900.00		2,900.00		
2026 年 1 月	2,900.00			2,900.00	32.34	32.34
2026 年 7 月	2,900.00			2,900.00	32.34	32.34
2027 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2028 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2029 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2030 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2031 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2032 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2033 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2034 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2035 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2036 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2037 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2038 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2039 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67

2040 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2041 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2042 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2043 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2044 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2045 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2046 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2047 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2048 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2049 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2050 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2051 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2052 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2053 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2054 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2055 年 1 月	2,900.00			2,900.00	32.34	32.34
2055 年 7 月	2,900.00		2,900.00	0.00	32.34	2,932.34
合计	-	2,900.00	2,900.00	-	1,940.10	4,840.10

（三）项目融资平衡情况

本项目债券存续期内项目预期收入总额为 10,452.19 万元，总成本为 4,744.45 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 5,707.74 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.18 倍。

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
永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目	5,707.74	2,900.00	4,840.10	1.18

（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%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.06	1.18	1.30
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.18	1.07

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 1.06，能通过压力测试。当整个项目的融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.07，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

序号	项目	建设期			运营期							
		2025 年	2026 年	2027 年	2027 年 3 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	现金流入	7,500.00	6,000.00	1,470.09	224.88	296.84	323.82	350.81	377.79	377.79	377.79	377.79
1.1	资本金	4,600.00	6,000.00	1,470.09								
1.2	债券资金流入	2,900.00										
1.3	运营收入				224.88	296.84	323.82	350.81	377.79	377.79	377.79	377.79
1.4	回收固定资产 余值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	7,500.00	6,000.00	1,470.09	124.94	212.75	215.90	219.07	222.24	223.26	224.30	225.34
2.1	建设投资	7,500.00	5,935.33	1,405.42								
2.2	运营成本				124.94	148.08	151.23	154.40	157.57	158.59	159.63	160.67
2.4	运营期利息		64.67	64.67		64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67
2.5	债券本金											
3	净现金流量	-	-	-	99.93	84.08	107.92	131.74	155.55	154.53	153.49	152.45
4	累计净现金流量	-	-	-	99.93	184.02	207.85	339.59	495.14	649.67	803.16	955.61

续上表

序号	项目	运营期										
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	现金流入	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79
1.4	回收固定资产余 值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	226.40	227.46	228.54	229.63	230.72	231.83	232.95	234.08	235.23	236.38	237.54
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	161.73	162.79	163.87	164.96	166.05	167.16	168.28	169.41	170.56	171.71	172.87
2.4	运营期利息	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67
2.5	债券本金											
3	净现金流量	151.39	150.33	149.25	148.16	147.07	145.96	144.84	143.71	142.56	141.41	140.25
4	累计净现金流量	1,107.00	1,257.33	1,406.58	1,554.75	1,701.82	1,847.77	1,992.61	2,136.32	2,278.88	2,420.30	2,560.54

续上表

序号	项目	运营期										合计
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	
1	现金流入	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	188.90	25,422.28
1.1	资本金											12,070.09
1.2	债券资金流入											2,900.00
1.3	运营收入	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	188.90	10,452.19
1.4	回收固定资产余 值											-
1.5	流动资金回收											-
2	现金流出	238.72	239.91	241.11	242.32	243.55	244.79	246.03	247.30	248.57	3,044.35	24,425.30
2.1	建设投资											14,840.75
2.2	运营成本	174.05	175.24	176.44	177.65	178.88	180.12	181.36	182.63	183.90	79.68	4,744.45
2.4	运营期利息	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	1,940.10
2.5	债券本金										2,900.00	2,900.00
3	净现金流量	139.07	137.88	136.68	135.47	134.24	133.00	131.76	130.49	129.22	-2,855.46	996.98
4	累计净现金流量	2,699.61	2,837.49	2,974.17	3,109.64	3,243.88	3,376.88	3,508.64	3,639.13	3,768.35	912.89	996.98

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、项目可能造成环境破坏风险

风险内容：建设过程中对周边环境的影响包括噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等。

应对措施：建设期间严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，施工建设过程中所产生的垃圾，废弃土石方，粉尘等有可能污染周围环境的，采取相对应措施及时处理，不随意倾倒。

2、设备费、人工费、建筑材料费及机械使用费价格上涨风险描述：目前我国经济正处在高速发展阶段，设备价格、人工费、建筑材料费及机械使用费涨价，其他费用中的前期工作费增加，工程试验研究费增加等对投资将产生一定的影响。

应对措施：目前我国经济正处在高速发展阶段，设备价格、人工费、建筑材料费及机械使用费涨价，其他费用中的前期工作费增加，工程试验研究费增加等对投资将产生一定的影响，本项目严格按照预算要求控制投资，做好投资预算。

3、工程建设风险

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，也可能由于资金不足而导致项目不

能正常运行，从而延长投资回收期。

应对措施：采用分包方式转移风险；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，正确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；外联内引，多渠道筹措资金；广泛宣传，扩大影响；科学管理，按市场经济准则运作。

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宁远县住房和城乡建设局，项目主管部门将负责按照永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，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，为永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目预期收益与融资平衡方案盖章页)



宁远县住房和城乡建设局



2025年7月16日