

湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券项目预期 收益与融资平衡方案



湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券共涉及项目 6 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 17500 万元，其中辰溪县 1500 万元、靖州县 1500 万元、通道县 1500 万元、鹤城区 11000 万元、芷江县 2000 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
辰溪县	辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目	400.00	15
辰溪县	辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目	1100.00	15
靖州县	靖州县人民医院老旧病房提质改造项目	1500.00	15
通道县	通道县林业综合开发（一期）建设项目	1500.00	15
鹤城区	鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目	11000.00	30
芷江县	芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目	2000.00	15
合计	-	17500.00	-

怀化市鹤城区保障性安居工程专项债券
鹤城区 2025 年收购存量商品房
作为保障性住房项目
预期收益与融资平衡方案

鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目申请地方政府专项债券资金 62,000.00 万元，本次拟发行保障性安居工程专项债券 11,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目	2025 年湖南省政府专项债券(三十五期)	11,000.00	30 年	怀化市经投城市开发建设有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

怀化市鹤城区成立于 1998 年 4 月，是怀化市唯一主体城区，省分类指导全面建成小康社会考核一类县(市、区)，武陵山片区规划建设 6 个中心城市中人口最多的城市，系军事禁区、国家生态功能区、革命老区。全区总面积 722.8 平方公里，辖 7 个街道、3 个乡镇和 1 个旅游度假区，69 个社区、64 个行政村，年末常住总人口 71.44 万人，城镇化率 84.45%。全区年末总户数 169166 户，年末户籍总人口 420465 人。其中，男性 209705 人，女性 210760 人；城镇人口 281581 人，乡村人口 138884 人。

鹤城区是五省通衢的战略要地。地处湘鄂渝黔桂五省边境中心，自古有“滇黔门户”“全楚咽喉”之称。沪昆高铁，湘黔、焦柳、渝怀、怀邵衡铁路在城区呈“米”字型交汇，沪昆、包茂、娄怀高速和 320、209 国道穿境而过，城区距芷江机场仅 30 公里，是我国东中部通向西南地区重要的交通要塞。鹤城区是开放繁华的商贸之城。城区有河西、中央商务圈、迎丰、城东、湖天 5 个商贸物流规划片区，拥有各类专业、综合批发市场 45 个，年成交额 230 亿元以上，经济辐射周边 44 个县(市、区)9 万平方公里近 1500 万人口，正在建设“国家二级、全省一级物流节点城市”。鹤城是绿色生态的宜居家园。全区森林覆盖率 64.23%，城市绿地率 40%、绿化覆盖率 43%，人均绿地面积 15.2m，2024 年，城区空气质量优良天数比例为 97%，与上年改善 1.9%，境内有中坡国家级森林

公园、黄岩省级旅游度假区，是国家重点生态功能区、省级文明城市和省级卫生城市，目前正全力创建全国文明城市、国家卫生城市、国家园林城市，辖区总面积 2.76 万平方公里。

2024 年鹤城区完成地区生产总值 478.64 亿元（现价），同比增长 5.6%。其中第一产业增加值 13.78 亿元，增长 2.9%；第二产业增加值 102.16 亿元，增长 15.7%；第三产业增加值 362.7 亿元，增长 3.0%。三次产业增加值占 GDP 比重为 2.9:21.3:75.8。全区人均 GDP 为 67014 元，增长 5.5%。2024 年鹤城区全社会固定资产投资额同比增长 10.6%，规模以上工业增加值增长 18.4%，2024 年全区居民人均可支配收入 43364 元（现价）。其中，城镇居民人均可支配收入 45066 元，增长 4.3%；农村居民人均可支配收入 23791 元，增长 5.8%。。

2024 年，全区完成地方财政收入 88690 万元，增长 27.13%；其中税收收入 48510 万元，下降 5.21%；非税收入 40180 万元，增长 116.16%。完成公共财政预算支出 287975 万元，增长 2.26%。其中：一般公共服务完成 37988 万元，增长 2.29%；教育完成 79111 万元，增长 2.26%；社会保障和就业完成 43345 万元，增长 14.08%；卫生健康支出完成 20389 万元，下降 13.12%；城乡社区事务完成 28414 万元，增长 13.45%；农林水事务完成 29893 万元，增长 0.07%；住房保障支出完成 11904 万元，增长 0.43%。

鹤城区 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）	418.07	441.07	478.64
居民人均可支配收入（元）	39733.00	41581.00	43364
一般公共预算收入	8.1	6.98	8.87
政府性基金收入	2.74	2.1	3.8
其中：国有土地出让收入	-	-	-
政府性基金支出	2.74	2.1	3.8
其中：国有土地出让支出	-	-	-

注：1. 数据来源于怀化市国民经济和社会发展统计公报财政决算报告。

2. 从2021年起鹤城区国有土地出让收入全部纳入市本级核算。

（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	纳入省级计划文件	批复文件
鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目	本项目项目位于怀化鹤城区，项目估算总投资为 77786.49 万元，预计建设期为 9 个月，为 2025 年 10 月—2026 年 6 月。	项目共收购 11 个小区，收购套数为 1490 套，总建筑面积为 176558.80 m ² ，收购商品房后进行装修。	怀化市经投城市开发建设有限公司		

鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目已经通过律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、对居民收入和就业影响

项目实施后，对当地居民就业和收入的影响主要反映在三个方面，一是项目在建设过程中需要雇佣一些当地劳动力，从而产生收入效应，其收入规模通过劳动力成本体现出来。二是项目建成后，将带来区域综合服务设施、餐饮业、社区服务业、公共服务业等城市产业的发展，从而为当地居民带来大量的就业岗位。三是项目建设需要大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料，对当地的相关行业具有带动作用，从而增加新的就业机会和收入机会。

总体来说，项目实施后项目地及周边居民在短期内收入会比较丰厚，长期来看收入稳定有保障。

2、对不同利益群体影响

项目的利益相关群体主要包括：（1）项目当地政府；（2）原居住居民；（3）项目建设单位；（4）施工单位；（5）工程评估、审计等相关单位。本项目为科创服务基地及配套基础设施建设项目，科创服务可以增加就业岗位，配套基础设施方便人民群众出行，符合当地政府和居民的需求，原居住居民都支持本项目建设。同时，以上利益相关群体都能获得相关利益，也是项目受益者。

3、对所在地经济发展的影响

首先，投资于公共租赁住房的建设会带动建筑业和相关产业的发展，创造就业机会。其次，通过减少住房成本，居民可释放出更多的消费需求，推动综合服务设施活动增长。研究表明，公共租赁住房制度的实施对国内生产总值的贡献

是可观的。再次，通过规划和管理住房供应，减少住房市场的波动，增强市场稳定性。这有助于吸引外来投资和增加综合服务设施活动，为城市创造更可持续的发展机会。

（二）社会效益分析

1、有利于提升青年群体的社会获得感和城市融入感

新市民和青年人规模大，活力和创造力强，是社会的有生力量。目前，大城市青年新市民的购房能力很大程度上取决于原生家庭的经济支持，住房资源代际依赖不断增强，这种社会趋势一定程度上削弱了青年群体的积极性和主动性，青年群体住房获取的代际分层，会影响青年对社会整体的公平认知。保障性租赁住房为尚处于人生起步阶段的青年群体提供过渡性住房，一方面会减轻青年群体过渡期的住房压力，为其更好地投入社会生产和创造过程中提供保障，提升其城市融入感和稳定性。另一方面，保障性租赁住房在自有住房、租房之外，为青年群体开辟了另外一条满足其住房需求的渠道，这也会从社会整体层面减轻人们对于持有自有住房的紧迫感，有利于降低社会对于自有住房的焦虑感，进而提高青年对社会公平的认知度，提高青年新市民的获得感。同时，居住舒适性和稳定性的改善，会让青年群体有更加长远的职业规划，有利于释放青年群体的活力和创造力，赋予城市新动力，也为我国产业结构的升级和高质量发展奠定了一定的基础。

2、有利于优化租赁住房市场供需结构

从房地产业本身的发展规律来说，由于房地产市场的区域性、垄断性和市场信息的不对称，房地产市场很难达到供求平衡的状态。虽然价格等市场机制会产生调整房地产供求之间非均衡态的作用，但随着诸多市场因素的发展变化，原有的均衡状态将不断被打破，房地产市场供求之间的不平衡性将长期存在。住房作为房地产市场最大比例的一部分，供需总量的失衡矛盾最为明显。具体到住房租赁市场，我国已经从总量短缺转为结构性不足。根据第七次全国人口普查数据，2020年，我国平均每个家庭户的人口为2.62人，比2010年减少0.48人。随着我国家庭人口规模的持续缩小，对位于就业密集区或交通便捷地区、适合青年新市民的小户型房源需求不断增加。此外，我国大城市现有的共有产权房和公租房一般位于郊区或者较为偏远的地区，长时间的通勤成本也不利于申请者的职住平衡。加快发展保障性租赁住房，在城市中心城区、产业鹤城区、交通便捷的地区和其他就业密集区提供小户型、低租金的保障性租赁住房，不仅有利于优化住房保障系统，而且有利于优化住房租赁市场供给，促进住房租赁市场更加完善发展。此外，职住的相对均衡化，不但有利于避免早晚“钟摆式”交通流，而且也有利于形成青年群体集聚创新氛围。

3、有利于稳定预期，平抑房价走势，促进房地产市场稳健发展

青年新市民的首套住房刚需是房地产市场需求的重要

组成部分。为青年新市民提供保障性租赁住房，能够缓解青年新市民对拥有自有住房的焦虑，有助于青年新市民根据自身购买力，合理释放购房需求，为房地产市场平稳健康的发展提供支撑。同时，保障性租赁住房由于其交通便捷、职住平衡和租金较低等特征，相比青年新市民急于购买的首套自有住房更加具有舒适度，因此可能会逐渐改变人们对于过早拥有自有住房的执念，这也会平滑住房市场预期，平抑房价走势，为其健康平稳发展奠定一定基础，而且也有利于构建房地产市场与国民经济之间的和谐局面。另外，引导多渠道、多主体供给保障性租赁住房，未来随着大量保障性租赁住房进入市场，其对房地产市场的供需结构的进一步改变，会不断稳定房地产市场预期，稳固“房主不炒”定位，促进房地产市场平稳健康发展，促进经济转型升级和高质量发展。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

通过对项目实施政策依据及申报债券需求合理性分析、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性审核，以及资金平衡方案科学性 & 合理性测算可知，项目开展事前绩效评估且结果符合债券资金申报要求。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 77,786.49 万元，拟总计申请发行地方政府专项债券 62,000.00 万元，债券发行额度占总投资 79.71%，本次拟申请发行 11,000.00 万元，融资平衡方案中本息覆盖倍数为 1.15，因此本项目专项债券资金额度需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

本项目的实施化解商品房库存压力，盘活存量资产，同时增加保障性租赁住房供给，是重要的民生问题，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

项目的实施将有效促进区域内经济的发展，增强区域辐射力和带动力，不断提高城市知名度和竞争力，是实现城乡协调发展的重大举措，具有良好的经济和社会效益。同时，本项目实施符合国家、省级保障性住房发展规划要求。

本项目的建设规模和内容充分考虑了当地实际需求，具有良好的区位优势，可操作性强，组织管理措施到位，项目切实可行。

（六）项目存续期

本项目建设内容主要保障性安居工程，经参考同类型可比项目存续期，本项目存续期预计在 30 年以上，不短于债券存续期。

（七）项目绩效目标

政府债券项目事前评估绩效表

项目编码	P25431202-0220	项目名称	鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目
主管部门及代码	怀化市鹤城区住房和城乡建设局	实施单位	怀化市经投城市开发建设有限公司
拟申请债券资金总额（万元）	62000.00		
其中：以前年度已发行金额	0.00		
本年度拟发行金额	11000.00		
绩效目标	中长期目标:本项目的实施化解商品房库存压力，盘活存量资产，同时增加保障性租赁住房供给，是重要的民生问题，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。		

<p>目标 1：2026 年 6 月完成该项目，项目共收购 11 个小区，收购套数为 1490 套，总建筑面积为 176558.80 m²，收购商品房后进行装修。</p>								
<p>目标 2：项目计算期预计获取 123,063.91 万元的收益，保障项目偿债资金来源、融资与项目收益平衡。</p>								
一级指标	二级指标	三级指标	指标说明	指标值			指标确定依据	评（扣）分标准
				符号	值	单位（文字描述）		
产出指标	数量指标	总建筑面积	总建筑面积 176558.80 m²	≥	176558.80	m²	项目可研	按实际形成的固定资产比例进行评分，比例大于等于 100% 该项得满分。
		保障性住房	保障性住房 1490 套	≥	1490	套		
	质量指标	工程建设完成质量	工程验收合格率	=	100%	质量达标率=（质量达标产出数/实际产出数）×100%。	质量验收要求	合格率须为 100%，否则该项评分为 0。
		设备采购质量	质量合格率	=	100%			
	时效指标	工程完成时效	实际完成时间与计划工期对比	≤	9	月	项目可研	在计划工期内完成该项得满分，每推迟一个月扣 20% 的分值。
	成本指标	建设成本	建设成本节约率	≥	3%	建设成本节约率=[（计划建设成本-实际建设成本）/计划成本]×100%。	项目可研	建设成本节约率≥3%该项得满分；建设成本节约率为负时该项得 0 分；建设成本节约率在 0~3% 间时，得分比例（%）=100%-建设成本节约率（%）*20
效益指标	经济效益指标	融资本息的覆盖倍数	融资本息的覆盖倍数	≥	1.20	%	项目可研	融资本息的覆盖倍数≥1.10 该项得满分，否则该项得分为 0。
	社会效益指标	项目可以解决部分新市民、青年人等群体的住房问题；保障低收入家庭、外来人口住房需求；切实为实现民生、促进社会和谐发展提供强有力的保障	项目提供就业岗位人数/预期岗位数	≥	100	%	项目可研	按本项目实际提供就业岗位与预期值的比例进行评分，比例大于等于 100% 该项得满分，比例小于 70% 不得分。
	生态效益指标	/	/					
	可持续影响指标	综合影响力	城市形象	提高				项目每年正常运行（未发生负面新闻）该项得满分，否则该项得分为 0。
满意度指标	服务对象满意度指标	使用者满意度	社会公众满意度	≥	95	%		社会公众满意度≥95% 该项得满分，每减少

								1%扣 10%的得分, ≤85%该项得分为 0。
			服务对象满意度	≥	95	%		服务对象满意度 ≥95% 该项得满分, 每减少 1%扣 10%的得分, ≤85% 该项得分为 0。

三、项目投资估算及资金筹措计划

(一) 投资估算依据

(1) 《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准(2020)》、《湖南省安装工程消耗量标准(2020)》、《湖南省市政工程消耗量标准(2020)》;

(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);

(4) 2025 年 3—4 月《怀化工程造价》发布的市场综合价;

(5) 专门机构发布的建设工程造价费用构成、估算指标、计算方法及其他有关计算工程造价的文件;

(6) 基本预备费: 按照工程费用与其他费用之和的 3% 计算。

项目总投资 77786.49 万元, 收购房产费用 63506.00 万

元，装修费用 11280.52 万元，预备费 2243.57 万元，建设期利息 756.40 万元。

具体如下表所示：

投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）	经济技术指标			合计	备注
			单位	数量	指标（元/m²）		
一	工程费用						
1	收购房产费用	63506.00	m²	176558.80	3596.88	63506.00	
2	装修费用	11280.52	m²	176558.80	638.91	11280.52	
二	其他费用						
1	预备费	2243.57				2243.57	
2	建设期利息	756.40				756.40	
三	项目总投资					77786.49	

收购明细表

序号	辖区	项目名称	建设套数 (套)	建筑面积 (平方米)	收购单价 (元)	收购总价 (万元)
1	鹤城区	城东一号	638	83043.81	3500.08	29066.00
2	鹤城区	龙创上层嶺地	120	10000.00	3700.00	3700.00
3	鹤城区	黔锦园	110	12000.00	3491.67	4190.00
4	鹤城区	印象康桥	85	10200.00	3500.00	3570.00
5	鹤城区	舞水颐园	124	15000.00	3500.00	5250.00
6	鹤城区	金海小区	23	2754.80	3502.98	965.00
7	鹤城区	东南嘉园	40	4101.41	3501.23	1436.00
8	鹤城区	南城景园（1-16 栋）	35	3806.28	3502.11	1333.00
9	鹤城区	宏大榆树湾	61	7000.00	5667.14	3967.00
10	鹤城区	鹤北新城	150	17320.50	3499.90	6062.00
11	鹤城区	南城景园二期	104	11332.00	3500.71	3967.00

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。

鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目总投资 77,786.49 万元，2025 年投入金额 13,750.00 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
鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目	77,786.49	13,750.00	64,036.49

项目投资分月计划表

2025 年度鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	月度	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目	投资金额	750.00	4,000.00	4,500.00	4,500.00	13,750.00
	其中：专项债券金额		3,000.00	4,000.0	4,000.00	11,000.00

（二）项目资金筹措方案

项目的资金来源主要为区财政配套资金及申请地方政府专项债券资金。项目总投资 77,786.49 万元，其中，财政资金 15,786.49 万元（财政资金将根据项目建设进度逐步到位），占总投资金额的 20.29%；申请地方政府专项债券资金 62,000.00 万元，占总投资金额的 79.71%。本次拟申请发行政府专项债券资金 11,000.00 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	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	
鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目	77,786.49	15,786.49	无	11,000.00	无	51,000.00	无	无	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目收益主要来源于保障性住房出租收入和保障性住房出售收入。

怀化市鹤城区收购商品房用作保障性住房政策文件如下：

怀化市鹤城区人民政府常务会议纪要

第 69 次

怀化市鹤城区人民政府办公室2025 年 5 月 27 日

2025 年 4 月 24 日，受区委副书记、区长郑明明委托，区委常委、常务副区长人选吴建东在区行政中心五楼常委会议室主持召开第六届区政府第 69 次常务会议，传达学习习近平总书记近期重要文章精神及中央、省、市有关会议、文件精神，研究部署我区贯彻落实意见；专题研究国债应急装备物资分配、《中高风险切坡建房隐患治理经费分摊方案》编制、全区收购存量商品房用作保障性租赁住房、建筑垃圾消纳场项目、《怀化市鹤城区重点建设项目管理办法》、道路交通、《怀化市鹤城区主城区主次干道再生资源回收领域专项整治实施方案》、怀化市国际粮食物流加工产业园 C-3-01 地块配套基础设施建设工程项目、怀化市鹤城区阳塘科技产业区开发建设主体等工作。会议听取了有关情况汇报，并进行了认真讨论研究。

五、关于全区收购存量商品房用作保障性租赁住房情况

1. 根据省住建厅《转发住房城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》（湘建保函〔2024〕83 号）和省住建厅《关于申报存量商品房用作保障性住房年度计划任务的通知》（湘建保函〔2024〕28 号）等精神，原则同意采取配租型方式依法依规收购存量商品房用作保障性住房，商品房房源向全区征集。

2. 原则同意成立全区收购存量商品房用作保障性住房工作专班。

3. 原则同意收购存量商品房用作保障性租赁住房申报专项债。

4. 根据国家、省住建部文件精神，并结合其他县市区工作经验，明确存量商品房收购主体。

5. 此项工作涉及的收购存量商品房用作保障房实施方案、保障性住房管理办法、收购意向协议等资料和相关程序要做实做细，严格审查把关，确保工作依法依规。

六、关于建筑垃圾处理厂项目建设工作

1. 原则同意实施怀化市鹤城区建筑垃圾处理厂建设项目，

怀化市鹤城区住房和城乡建设局 怀化市鹤城区发展和改革局 文件

关于申请地方政府专项债支持鹤城区收购存量 商品房用作保障性租赁住房的报告

市住房和城乡建设局、市发展和改革委员会：

根据《关于申报收购存量商品房用作保障性住房年度计划任务的通知》（湘建保函〔2025〕28号）及补充通知要求，鹤城区申请收购辖区内11个房地产项目，共计1490套房源，涉及面积176558.80 m²存量商品房用于保障性租赁住房，并纳入2025年全省保障性住房计划（详见2025年收购存量商品房用作保障性住房专项债项目清单表）。

为加快推进鹤城区保障性住房建设，促进房地产市场平稳健康发展，根据2025年4月15日省住建厅申请地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房工作培训会议精神，鹤城区本次申请地方政府专项债支持收购辖区内11个房地产项目，合计1490套房源，共需资金77786.49万元，申请专项债62000万元。请市住建局、市发改委给予支持。

怀化市鹤城区住房和城乡建设局

怀化市鹤城区发展和改革局

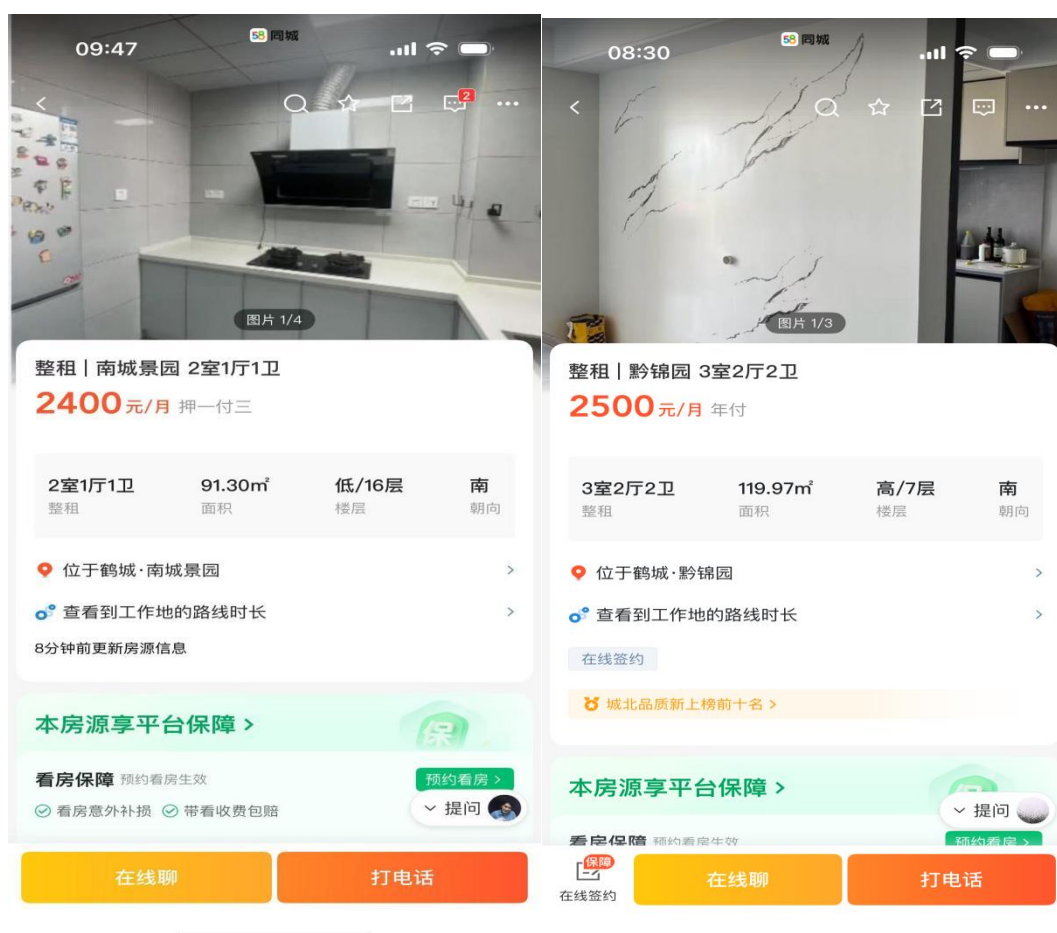
2025年6月27日

1、保障性住房出租收入


本项目的建筑面积为176,558.80 m²，全部可用来出租，参考怀化市鹤城区同类型房租出租价格在20.24-27.00元/m²/月，考虑到本项的定位、特色及区位因素，谨慎性估计本项目出租单价按18.00-20.00元/m²/月进行计算，其中龙创上层嶺地小区租金按19.00元/m²/月计算，宏大榆树湾租金按20.00元/m²/月计算，其余小区租金均按18.00元/m²/月计算。保守估计，起始出租率拟按75.00%计算，后逐年递增1.50%，出租率达到90.00%，将不再递增。

各个小区的面积和出租单价如下表所示：

序号	小区名字	可出租面积（㎡）	出租单价（元/㎡/月）
1	城东一号	83,043.81	18.00
2	龙创上层岭地	10,000.00	19.00
3	黔锦园	12,000.00	18.00
4	印象康桥	10,200.00	18.00
5	舞水颐园	15,000.00	18.00
6	金海小区	2,754.80	18.00
7	东南嘉园	4,101.41	18.00
8	南城景园（1-16 栋）	3,806.28	18.00
9	宏大榆树湾	7,000.00	20.00
10	鹤北新城	17,320.50	18.00
11	南城景园二期	11,332.00	18.00
合计：		176,558.80	



08:30 5G 同城



整租 | 黔锦园 3室2厅2卫
2800元/月 年付

3室2厅2卫 整租	131.10m ² 面积	中/32层 楼层	南 朝向
--------------	----------------------------	-------------	---------

📍 位于鹤城·黔锦园 >

📍 查看到工作地的路线时长 >

在线签约

🔥 城北品质新上榜前十名 >

本房源享平台保障 >

看房保障 预约看房生效

在线聊 打电话

20:11 5G 同城



整租 | 舞水颐园精装单身公寓, 可短租日租, 房屋干净整洁随时拎包入住。
1200元/月 押一付一

1室1厅1卫 整租	50.00m ² 面积	中/30层 楼层	南 朝向
--------------	---------------------------	-------------	---------

📍 位于鹤城·舞水颐园 >

📍 查看到工作地的路线时长 >

独卫一居 押一付一 配套齐全 精装修 有阳台

随时看房 有电梯 普通住宅

09-10更新房源信息

本房源享平台保障 >

在线聊 打电话

15:26 5G 同城



整租 | 无中介可月付 天平 C位酒吧附近 民水民电拎包入住
1100元/月 押一付一

1室1厅1卫 整租	50.00m ² 面积	中/31层 楼层	东南 朝向
--------------	---------------------------	-------------	----------

📍 位于鹤城·舞水颐园 >

📍 查看到工作地的路线时长 >

独卫一居 押一付一 配套齐全 精装修


南北通透 有阳台 首次出租 随时看房 有电梯

分散式公寓

08-22更新房源信息

在线聊 打电话

08:36 5G 同城



整租 | 正清路宏宇新城印象康桥精装一房家电齐全拎包入住带阳台视野非常
1000元/月 押一付三

1室1厅1卫 整租	40.00m ² 面积	中/30层 楼层	西北 朝向
--------------	---------------------------	-------------	----------

📍 位于鹤城·印象康桥 >

📍 查看到工作地的路线时长 >

独卫一居 配套齐全 精装修 有阳台 随时看房

有电梯 普通住宅

09-10更新房源信息

本房源享平台保障 >

在线聊 打电话



2、保障性住房出售收入

本项目可出售面积为 176,558.80 m²，于项目计算期最后一年出售，考虑到住房和装修的折旧，出于谨慎性原则，出售价格参考收购价值和装修费用总和的 70%测算，出售价格在 2,891.27-4,414.10 元/m²之间。

预测出售价格明细表

序号	项目	小计	2055 年
1	城东一号	24,059.04	24,059.04
	可出售面积 (m ²)		83,043.81
	出售单价 (元/m ²)		2,897.15
2	龙创上层嶺地	3,037.10	3,037.10
	可出售面积 (m ²)		10,000.00
	出售单价 (元/m ²)		3,037.10
3	黔锦园	3,469.52	3,469.52
	可出售面积 (m ²)		12,000.00
	出售单价 (元/m ²)		2,891.27
4	印象康桥	2,955.04	2,955.04
	可出售面积 (m ²)		10,200.00
	出售单价 (元/m ²)		2,897.10
5	舞水颐园	4,345.65	4,345.65
	可出售面积 (m ²)		15,000.00
	出售单价 (元/m ²)		2,897.10
6	金海小区	798.67	798.67
	可出售面积 (m ²)		2,754.80
	出售单价 (元/m ²)		2,899.18
7	东南嘉园	1,188.57	1,188.57
	可出售面积 (m ²)		4,101.41
	出售单价 (元/m ²)		2,897.96
8	南城景园 (1-16 栋)	1,103.28	1,103.28
	可出售面积 (m ²)		3,806.28
	出售单价 (元/m ²)		2,898.57
9	宏大榆树湾	3,089.87	3,089.87
	可出售面积 (m ²)		7,000.00
	出售单价 (元/m ²)		4,414.10
10	鹤北新城	5,017.80	5,017.80
	可出售面积 (m ²)		17,320.50
	出售单价 (元/m ²)		2,897.03
11	南城景园二期	3,283.55	3,283.55
	可出售面积 (m ²)		11,332.00
	出售单价 (元/m ²)		2,897.59
出售收入总合计:		52,348.09	

综上，预计债券存续期内总收入为 148,746.00 万元。

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	2034 年	2035 年	2036 年
龙创上层嶺地	128.25	174.42	177.84	181.26	184.68	188.10	191.52	194.94	198.36	201.78	205.20
宏大榆树湾	94.50	128.52	131.04	133.56	136.08	138.60	141.12	143.64	146.16	148.68	151.20
其他小区	1,938.64	2,636.55	2,688.25	2,739.94	2,791.64	2,843.34	2,895.03	2,946.73	2,998.43	3,050.13	3,101.82
保障性住房出租收入	2,161.39	2,939.49	2,997.13	3,054.76	3,112.40	3,170.04	3,227.67	3,285.31	3,342.95	3,400.59	3,458.22
保障性住房出售收入											
合计	4,322.78	5,878.98	5,994.26	6,109.52	6,224.80	6,340.08	6,455.34	6,570.62	6,685.90	6,801.18	6,916.44

（接上表）

单位：万元

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
龙创上层嶺地	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20
宏大榆树湾	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20
其他小区	3,101.82	3,101.82	3,101.82	3,101.82	3,101.82	3,101.82	3,101.82	3,101.82	3,101.82	3,101.82
保障性住房出租收入	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22
保障性住房出售收入										
合计	6,916.44	6,916.44	6,916.44	6,916.44	6,916.44	6,916.44	6,916.44	6,916.44	6,916.44	6,916.44

（接上表）

项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
龙创上层嶺地	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	-	5,719.95

宏大榆树湾	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	-	4,214.70
其他小区	3,101.82	3,101.82	3,101.82	3,101.82	3,101.82	3,101.82	3,101.82	3,101.82	3,101.82	-	86,463.26
保障性住房出租收入	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	-	96,397.91
保障性住房出售收入										52,348.09	52,348.09
合计	6,916.44	6,916.44	6,916.44	6,916.44	6,916.44	6,916.44	6,916.44	6,916.44	6,916.44	52,348.09	245,143.91

(二) 项目预期成本预测

本项目的主要成本包括职工薪酬、管理费用、销售费用、维修费用和税金及附加等。

职工薪酬：项目建成后预计需要 15.00 人，根据 2024 年湖南省城镇私营单位（租赁和商务服务业）就业人员年平均工资为 59,609.00 元，考虑到福利等各项费用，本项目人均职工薪酬拟按 6.50 万元/年计算，逐年递增 1.50%；

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

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

说明：由于城镇私营单位的公共管理、社会保障和社会组织业，主要是一些小的区域性行业协会，如寺庙管理委员会、种植养殖协会等，调查样本量小，代表性不足，故未在表中列示。

来源：湖南省统计局
发布：2025-07-01

管理费用：拟按经营性收入的 5.00%计算；
销售费用：按其销售保障性住房收入的 3.00%计算；

维修费用：拟按经营性收入的 1.00%计算；

税金及附加：税金及附加的税率包括增值税、城建税、教育费附加等其他税种。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定。其中，项目出租房产税按照出租收入的 12.00%，城建税按增值税 7.00%征收，教育费附加（含地方教育费附加）按增值税 5.00%征收。包含印花税等其他小税种，本项目的综合税率拟按经营性收入的 8.00%计算。

综上，预计债券存续期内运营总成本为为 25,682.09 万元。

预期成本测算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
职工薪酬	73.13	98.48	99.46	100.45	101.45	102.46	103.48	104.51	105.56	106.62	107.69
管理费用	108.07	146.97	149.86	152.74	155.62	158.50	161.38	164.27	167.15	170.03	172.91
销售费用	-	-	-								
维修费用	21.61	29.39	29.97	30.55	31.12	31.70	32.28	32.85	33.43	34.01	34.58
税金及附加	172.91	235.16	239.77	244.38	248.99	253.60	258.21	262.82	267.44	272.05	276.66
合计	375.72	510.00	519.06	528.12	537.18	546.26	555.35	564.45	573.58	582.71	591.84

（接上表）

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
职工薪酬	108.77	109.86	110.96	112.07	113.19	114.32	115.46	116.61	116.61	116.61
管理费用	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91
销售费用										
维修费用	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58
税金及附加	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66
合计	592.92	594.01	595.11	596.22	597.34	598.47	599.61	600.76	600.76	600.76

（接上表）

项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
职工薪酬	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	3,287.24
管理费用	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	2,617.40	7,437.28
销售费用								-	1,570.44	1,570.44
维修费用	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	523.48	1,487.41
税金及附加	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	4,187.85	11,899.72
合计	600.76	600.76	600.76	600.76	600.76	600.76	600.76	600.76	9,015.78	25,682.09

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目预期总收入 148,746.00 万元，预期总成本 25,682.09 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 123,063.91 万元。

（二）项目融资还本付息情况

鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目本次拟申请发行专项债券 11,000.00 万元。本次 30 年期预测利率为 2.44%，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。

鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金 余额	当年偿还	当年还本付 息合计
2025 年 9 月		11,000.00		11,000.00		
2026 年	11,000.00	51,000.00		62,000.00	890.60	890.60
2027 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2028 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2029 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2030 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2031 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2032 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2033 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2034 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2035 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2036 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2037 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80

2038 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2039 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2040 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2041 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2042 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2043 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2044 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2045 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2046 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2047 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2048 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2049 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2050 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2051 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2052 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2053 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2054 年	62,000.00			62,000.00	1,512.80	1,512.80
2055 年	62,000.00		11,000.00	51,000.00	1,512.80	12,512.80
2056 年	51,000.00		51,000.00	-	622.20	51,622.20
合计		62,000.00	62,000.00		45,384.00	107,384.00

（三）项目融资平衡情况

鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目偿债资金来源为保障性住房出租收入和保障性住房出售收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 123,063.91 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.15。

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
鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目	123,063.91	62,000.00	107,384.00	1.15

同时，鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房

项目融资平衡情况已经通过会计师事务所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.15	1.28
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.15	1.12

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.01，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.12，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年付息，到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

现金流预测表

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
资本金流入		2,750.00	13,036.49								
其他融资流入											
债券资金流入		11,000.00	51,000.00								
保障性住房出租收入			2,161.39	2,939.49	2,997.13	3,054.76	3,112.40	3,170.04	3,227.67	3,285.31	3,342.95
保障性住房出售收入											
现金流入总额		13,750.00	66,197.88	2,939.49	2,997.13	3,054.76	3,112.40	3,170.04	3,227.67	3,285.31	3,342.95
现金流出											
建设资金流出		13,750.00	64,036.49								
职工薪酬			73.13	98.48	99.46	100.45	101.45	102.46	103.48	104.51	105.56
管理费用			108.07	146.97	149.86	152.74	155.62	158.50	161.38	164.27	167.15
销售费用											
维修费用			21.61	29.39	29.97	30.55	31.12	31.70	32.28	32.85	33.43
税金及附加			172.91	235.16	239.77	244.38	248.99	253.60	258.21	262.82	267.44
债券还本付息			268.40	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80
其他融资还本付息											
现金流出总额		13,750.00	64,680.61	2,022.80	2,031.86	2,040.92	2,049.98	2,059.06	2,068.15	2,077.25	2,086.38
当年项目现金净流入			1,517.27	916.69	965.27	1,013.84	1,062.42	1,110.98	1,159.52	1,208.06	1,256.57
期末项目累计现金结存额			1,517.27	2,433.96	3,399.23	4,413.07	5,475.49	6,586.47	7,745.99	8,954.05	10,210.62

续上表

单位：万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入											
资本金流入											
其他融资流入											
债券资金流入											
保障性住房出租收入	3,400.59	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22
保障性住房出售收入											
现金流入总额	3,400.59	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22
现金流出											
建设资金流出											
职工薪酬	106.62	107.69	108.77	109.86	110.96	112.07	113.19	114.32	115.46	116.61	116.61
管理费用	170.03	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91
销售费用											
维修费用	34.01	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58
税金及附加	272.05	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66
债券还本付息	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80
其他融资还本付息											
现金流出总额	2,095.51	2,104.64	2,105.72	2,106.81	2,107.91	2,109.02	2,110.14	2,111.27	2,112.41	2,113.56	2,113.56
当年项目现金净流入	1,305.08	1,353.58	1,352.50	1,351.41	1,350.31	1,349.20	1,348.08	1,346.95	1,345.81	1,344.66	1,344.66
期末项目累计现金结存额	11,515.70	12,869.28	14,221.78	15,573.19	16,923.50	18,272.70	19,620.78	20,967.73	22,313.54	23,658.20	25,002.86

续上表

单位：万元

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年及以后
现金流入										
资本金流入										
其他融资流入										
债券资金流入										
保障性住房出租收入	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	
保障性住房出售收入										52,348.09
现金流入总额	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	52,348.09
现金流出										
建设资金流出										
职工薪酬	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61
管理费用	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	2,617.40
销售费用										1,570.44
维修费用	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	523.48
税金及附加	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	4,187.85
债券还本付息	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	64,757.20
其他融资还本付息										
现金流出总额	2,113.56	2,113.56	2,113.56	2,113.56	2,113.56	2,113.56	2,113.56	2,113.56	2,113.56	73,772.98
当年项目现金净流入	1,344.66	1,344.66	1,344.66	1,344.66	1,344.66	1,344.66	1,344.66	1,344.66	1,344.66	-21,424.89
期末项目累计现金结存额	26,347.52	27,692.18	29,036.84	30,381.50	31,726.16	33,070.82	34,415.48	35,760.14	37,104.80	15,679.91

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

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

风险描述：该类风险具体表现为项目实施产生的环境污染、噪音等对相关利益群体生活就业等方面造成影响。若项目建设期间管理不到位，未妥善采取相应防范措施，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制项目的有序进行。

应对措施：对项目进行全面的社会稳定风险评估，在评价过程中，使用科学有效的方法，注重对相关群体切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。加强政策的宣传，装修做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关法律、法规、政策、文件的相关标准，依法公开项目信息，切实维护相关群体的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧

与阻力。

2、工程建设风险

风险描述：该类风险具体表现为资金风险、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，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，装修施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细

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

3、项目收益与预期存在差异风险

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

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

七、还款保障措施

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

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是怀化市鹤城区住房和城乡建设局。

主管部门负责按照保障性安居工程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《鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025年9月22日

怀化市辰溪县专项债券 辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目 预期收益与融资平衡方案

【怀化市】 【辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目】
计划发行专项债券【4,000.00】万元，已发行【3,000.00】万元，本次发行【400.00】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
辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券 (三十四期)	400.00	15 年	辰溪县文化旅游 广电体育局

一、项目概况

（一）区域介绍

辰溪县位于湖南省西部，怀化地区中北部，区位优势，交通便利，是怀化中心城市的“大郊区”和北部区域的“小中心”。全县现已形成公路、铁路、水路相配套的综合交通运输体系。湘黔铁路自东向南穿境而过，S250、S308 两条省级公路干线呈十字形交叉连通周边，S50 长芷高速、S95 沅辰高速穿境而过，沅水、辰水交汇县城，出川鄂、入滇黔、下长江、达四海，交通极为便捷。

辰溪县地处东经 109°54'—110°32'，北纬 27°53'—28°13' 之间。呈隶书“上”字形镶嵌在雪峰、武陵山之间的沅水中游。东界溆浦县，西接麻阳县、泸溪县，南连中方县、怀化市鹤城区，北抵沅陵县，全县土地总面积 1989.81 平方公里，约占全省总面积的 1%。

2024 年实现地区生产总值 154.25 亿元，同比上年增长 4.85%。2024 年，全县完成一般公共预算收入 8.19 亿元，比上年下降 7.04%。

辰溪县 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）	140.48	147.11	154.25
居民人均可支配收入（元）	20054	21457	22633
一般公共预算收入	8.41	8.81	8.19
政府性基金收入	4.39	1.17	1.27
其中：国有土地出让收入	4.30	1.03	1.18

政府性基金支出	5.94	10.4	5.85
其中：国有土地出让支出	2.6	1.92	0.49

注：上表数据来源于怀化市辰溪县国民经济和社会发展统计公报和财政预决算报告。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目	总投资为 7,790.36 万元，地点为辰溪县丹山，建设期为 2 年，开工时间为 2025 年 1 月。	新建丹山景区游客服务中心 3500 平方米，生态停车场 8650 平方米，停车位 350 个，其中设置充电桩 30 根（一机两枪）；大型广告位 10 个，旅游环保厕所 6 个，新建景区游步道 3.86 公里，新建旅游专用标识牌 30 个；配套建设景区安防监控系统、解说教育系统、应急救援设施、游客信息服务设施；配套完善景区给排水、电气、智慧系统等基础设施。	辰溪县文化旅游广电体育局	1、《关于辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（辰发改社会〔2024〕61 号）； 2、《关于辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目概算总投资的批复》（辰发改社会〔2025〕5 号）； 3、《关于辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目初步设计的批复》（辰住建函〔2025〕3 号）； 4、《建设用地规划许可证》—地字第（城）4312232025YG0003166 号； 5、《建设工程规划许可证》—建字第（城）4312232025GG0003167 号。

【辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目】已经通过律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的建设发展对于地方经济的增长具有重要意义。

1、促进旅游业的繁荣

丹山寺作为辰溪县的重要旅游景点之一，具有极高的历史和文化价值。建设和完善其旅游基础设施，如道路、停车场、游客中心、公共卫生设施等，将极大地提升游客的旅游体验，从而吸引更多的游客前来参观。这将直接促进辰溪县旅游业的繁荣，提高旅游收入，带动当地经济的发展。

2、增加就业机会

旅游基础设施的建设和运营需要大量的人力资源，包括设计、施工、维护以及服务人员等。这将为当地居民提供大量的就业机会，增加居民的收入来源，改善生活水平。同时，随着旅游业的不断发展，相关产业如餐饮、住宿、交通等也将得到进一步的推动，从而创造更多的就业机会。

3、带动相关产业发展

旅游业的发展将带动相关产业的繁荣，如餐饮、住宿、交通、购物等。这些产业的发展将促进当地经济的多元化，减少对单一产业的依赖，提高经济的稳定性和抗风险能力。同时，这些产业的发展也将为当地居民提供更多的消费选择，提高生活质量。

4、提升区域形象

丹山寺作为辰溪县的重要文化遗产和旅游景点，其知名度和美誉度的提升将有助于提高整个辰溪县的区域形象。这将有利于吸引更多的投资和人才，推动当地经济的持续发展。

（二）社会效益分析

1、提高旅游区的吸引能力和客源市场竞争力，推动相关行业的发展，促进本区经济的增长与繁荣，为社会提供更多的就业机会。

辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目区基础设施建设完成后将极大地改善对外交通条件，使景区旅游环境得到很大的改善，极大地提高景区的吸引能力和客源市场竞争力，促进辰溪县旅游的发展，进而带动建筑业、商业、交通运输业、农业等相关行业的发展，增强辰溪县经济实力，使旅游业成为辰溪县经济发展的主要产业和重点产业。也为投资者创造了良好的投资环境，创造了更多的就业机会。

2、有利于调整产业结构，优化资源配置，真正做到开发一片，保护一片，致富一片。辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目区的建设，将促进当地产业结构调整，培育经济新的增长点；所带来的经济、社会、环境效益及产生的联动作用、扶贫作用与就业作用是极其可观的。

3、为村民提供了便利的交通和通讯条件，有利于村民整体素质的提高和民族文化的发展与进步。交通和通讯条件的改善，为原本闭塞，交通不便的村民，提供了便利的交通和通讯条件，使村民能更多地接触到各种新鲜事物，有利于农民开阔视野、更新观念，从而促使农民整体素质的提高和民族文化的发展与进步。

4、增加就业人员，利于社会稳定，促进社会关系的全面协调发展。景区旅游业的发展，将吸纳大量社会富余劳动力，有利于经济发展和社会稳定。发展旅游业将促使当地群众从封闭走向开放，由相对贫穷走向富裕文明，不断增加景区内农村居民的收入，提高生活和生存质量。社会信息的及时和充分交流，将引起当地居民的价值观念、生活方式和社会结构发生巨大变化，促进社会关系的全面协调发展。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目建设内容不涉及负面清单，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，已通过建设用地规划许可、建设工程规划许可，具有较高的成熟度。

（四）债券需求合理性分析

本项目计划申请专项债券资金共 4,000.00 万元，已发行 3,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 400.00 万元。根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，本次发行 15 年期债券的预测利率为 2.28%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性偿本，建设期债券利息由财政资金统筹安排。

债券存续期内，项目预期总收入为 9,836.59 万元，运营支出 2,878.83 万元，项目经营性净收益 6,957.76 万元，对融

资本息的覆盖倍数为 1.22。

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 1.05，能通过压力测试。当整个项目成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，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，本项目债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

辰溪县财政局根据《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：

项目名称	辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目				
主管部门及其编码	辰溪县文化旅游广电体育局				
项目资金（万元）	资金总额：7,790.36 万元				
	一、政府专项债券资金：4,000.00 万元				
	二、财政配套：3,790.36 万元				
项目实施进度计划	开始时间		完成时间		
	2025 年 1 月		2026 年 12 月		
项目绩效目标	新建丹山景区游客服务中心 3500 平方米，生态停车场 8650 平方米，停车位 350 个，其中设置充电桩 30 根（一机两枪）；大型广告位 10 个，旅游环保厕所 6 个，新建景区游步道 3.86 公里，新建旅游专用标识牌 30 个；配套建设景区安防监控系统、解说教育系统、应急救援设施、游客信息服务设施；配套完善景区给排水、电气、智慧系统等基础设施。				
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	游客服务中心	3500 m²	3500 m²
			生态停车场	8650 m²	8650 m²
			停车位	350 个	350 个
			充电桩	30 根	30 根
			大型广告位	10 个	10 个
		质量指标	工程验收合格率	100%	100%
			债券资金使用合规性	100%	100%
		时效指标	完工及时率	≥95%	≥95%

			债券资金拨付及时率	≥95%	≥95%
		成本指标	成本控制	7,790.36 万元	不超过 7,790.36 万元
		经济效益指标	带动区域产业发展	带动周边餐饮、住宿、购物等产业发展	
		社会效益指标	对居民经济影响	增加居民收入	
			对居民就业影响	增加居民就业机会	
		可持续影响指标	改善民生，构建和谐社会	项目的建成将提升居民获得感、幸福感	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资概算及资金筹措方案

（一）项目投资概算

项目总投资为 7,790.36 万元，其中：工程费用 6,284.81 万元、工程建设其他费用 688.48 万元、预备费 697.33 万元、建设期利息 119.74 万元。

项目投资概算表如下所：

项目投资概算表

序号	工程或费用名称	单位	工程量	单价（元）	概算造价（万元）				占总投 比例	备注
					建安工程费	其他工程	不可预见费	合计		
一	工程费用				6284.81			6284.81	80.67%	
1	旅游基础设施				2792.53			2792.53		
1.1	景区游步道	km	3.86	4145984	1600.35			1600.35		
1.2	景区连接道路提质改造	km	1.2	5544500	665.34			665.34		
1.3	环境整治及垃圾处理设施	项	1	592000	59.2			59.2		
1.4	安防监控	项	1	743600	74.36			74.36		
1.5	解说教育系统	项	1	595700	59.57			59.57		
1.6	应急救援设施	项	1	793400	79.34			79.34		
1.7	游客信息服务设施	项	1	500400	50.04			50.04		
1.8	交通配套设施				204.33			204.33		
2	公共服务设施工程				3492.28			3492.28		
2.1	旅游环保厕所	个	6	548267	328.96			328.96		
2.2	生态停车场	m²	8650	599	518.14			518.14		
2.3	游客服务中心	m²	3500	4995	1748.36			1748.36		
2.4	水电基础配套设施	m²	53333.6	65	345.88			345.88		

2.5	充电桩	根	30	135753	407.26			407.26		一机两枪
2.6	智慧景区系统	项	1	443600	44.36			44.36		
2.7	大牌立柱广告位	个	10	99320	99.32			99.32		
二	工程建设其他费用					688.48		688.48	8.84%	
1	建设单位管理费					95.37		95.37		财建[2016]504 号
2	前期工作咨询费					19.5		19.5		发改价格〔2015〕299 号，参考计价格[1999]1283 号
3	工程设计费					202.47		202.47		发改价格〔2015〕299 号，参考计价格[2002]10 号文
4	勘察费					50.62		50.62		发改价格〔2015〕299 号，参考计价格[2002]10 号文
5	施工图审查费					15.72		15.72		
6	环境影响评价费					6.29		6.29		发改价格〔2015〕299 号，参考计价格[2002]125 号
7	造价咨询服务费					31.42		31.42		湘价服[2009]81 号
8	工程建设监理费					188.54		188.54		发改价格〔2015〕299 号，参考发改价格〔2007〕670 号
9	招标代理服务费					15.72		15.72		发改价格〔2015〕299 号，参考计价格〔2002〕1980 号
10	场地准备及临时设施费					31.42		31.42		按工程费的 0.5%计算
11	工程保险费					31.42		31.42		按工程费的 0.5%计算
三	预备费						697.33	697.33	8.95%	
1	基本预备费						697.33	697.33		([一+二])*10%
四	建设期利息					119.74		119.74	1.54%	
项目投入总资金					6284.81	808.22	697.33	7790.36	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。

【辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目】总投资
【7,790.36】万元，【2025 年】投入金额【5,800.00】万元，
【2026 年】投入金额【1,990.36】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	合计
辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目	5,800.00	1,990.36	7,790.36

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 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	合计
辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目	投资金额	200	200	200	200	900	900	
	其中：专项债券金额					800	800	
	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	
	投资金额	900	800	500	200	400	400	5800
	其中：专项债券金额	800	600	400		300	300	4000

注：总债券需求为 4,000.00 万元，已发行 3,000.00 万元，
 剩余 400.00 万元，预计 25 年 9 月发行。

（二）资金筹措方案

辰溪县丹山景区旅游基础设施建设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 7,790.36 万元，其中：用于项目支出的资本金 3,790.36 万元，资本金将根据项目进度逐步到位；本项目计划发行政府专项债券 4,000.00 万元，已发行 3,000.00 万元，本次拟发行专项债券 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
		财政资金	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	
辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目	7,790.36	3,790.36	3,000.00	400.00	0.00	600.00	0.00	0.00	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

本项目收入来源为广告位出租收入、游客服务中心出租收入、停车场收入及充电桩收入。

1、广告位出租收入

本项目设置大牌立柱广告位 10 个，经过市场调查湖南省内广告位出租价格行情为 23.5-24 万元/年/个，本项目保守测算按 20 万元/年/个计算，考虑到运营期物价增长等因素，出于谨慎考虑，以后按 5%/3 年进行增长。

首页 > 怀化商务服务 > 怀化广告位招租 > 怀化广告传媒-新晃县城区立柱广告位招租

怀化广告传媒-新晃县城区立柱广告位招租

2024-05-12 更新 21次浏览



类别: 广告位招租

服务区域: 新晃 新晃城区

联系人: 黄秋夏

☎ 查看电话

担心服务没保障? 注意这三步, 58持续为你护航 [了解更多](#)



线上沟通

与商家的沟通确保都已录音



线下服务

与商家所有交流确保留有证据

详情描述

相关推荐



双面立柱广告位, 位于新晃城区晃州西路和人民路交叉口, 年租金235000元起。

联系我时, 请说是在58同城看到的, 谢谢!

https://hh.58.com/chuanmei/58301084294194x.shtml?iuType=p_1&showTags=W3siaWQiOjQ0MTc1LCJuYWV1Ijoi5bm_5ZGK5L2Niwic2hvd1N0eWxlVHlwZSI6IkJBU0VfU1RZTEUiLCJzb3J0IjowLCJ0YWdUeXBIIjoiSU5GT19UQUcifV0&listTitle=5oCA5YyW5bm_5ZGK5Lyg5aqSwrfmlrDmmYPljr_ln47ljLrnq4vmn7Hlub_lkYrkvY3mi5vnp58&picUrlAndTag=W3sicGljVXJsIjoiL2xiZ2h5L2h5cG9zdC9uX3YzNzNINGFjYW0NzBmNGUxMWEwZjhjYjc1ZmRjOTkzMDAucG5nInld&busTransInfo=%7B%22transInfo%22%3A%22hjhEu4eouwoof3fAu45j%5EpQC%5EPTjk7YoR7COF3VKulAX%5EjfofNUtfPCN%5E7C-uloo%22%7D&infoType=p&link_abtest=virtualCatePcAB_B,lbgpckey_A,MAIN_STATION_79_default_A&psid=194857506229408113684455538&entinfo=58301084294194_p&pagesource=394261&slot=-1&PGTID=0d360415-0167-cab6-caae-66ac6e3f0876&PCLICKID=830cf29dab73668f0782&searchText=%E7%AB%8B%E6%9F%B1%E5%B9%BF%E5%91%8A%E4%BD%8D&search_type=input&position=1&npos=1&ClickID=3

58同城·本地服务

首页 > 怀化商务服务 > 怀化广告位招租 > 怀化广告传媒·会同县立柱广告招租

怀化广告传媒·会同县立柱广告招租

2024-05-12 更新 83次浏览



类别: 广告位招租

服务区域: 会同 会同城区

联系人: 黄彬



☎ 查看电话

担心服务没保障? 注意这三步, 58持续为你护航 [了解更多](#)



线上沟通

与商家的沟通确保都已录音



线下服务

与商家所有交流确保留有证据

详情描述

相关推荐



会同县将军北路与广木大道交汇处大型双面立柱广告位, 年租240000元起。

联系我时, 请说是在58同城看到的, 谢谢!

https://hh.58.com/chuanmei/58300917586067x.shtml?iuType=p_1&showTags=W3siaWQiOjQ0MTc1LCJuYW11Ijo5bm_5ZGK5L2Niwic2hvd1N0eWxlVHlwZSI6IkJBU0VfU1RZTEUiLCJzb3J0IjowLCJ0YWdUeXBIIjo5SU5GT19UQUcifV0&listTitle=5oCA5YyW5bm_5ZGK5Lyg5aqSwrfkvJrlkIzljr_nq4vmn7Hlub_lkYrmi5vnp58&picUrlAndTag=W3sicGljVXJsIjo5L2xiZ2h5L2h5cG9zdC9uX3YzODJkMzNiMmUxMDc4NDQyMDIlMDA5OWI3OWE2NGY1NjkucG5nIn1d&busTransInfo=%7B%22transInfo%22%3A%22hjhEu4eouwoGf7Tj%5E4uA%5EEAK%5Ebftk7YoRjYOq46CflAN%5E4FGqbuG%5E3VA%5EbU-uloo%22%7D&infoType=p&link_abtest=virtualCatePcAB_B,lbgpckey_A,MAIN_STATION_79_default_A&psid=194857506229408113684455538&entinfo=58300917586067_p&pagesource=394261&slot=-1&PGTID=0d360415-0167-cab6-caae-66ac6e3f0876&PCLICKID=b27cd7d7cfad3c858469&searchText=%E7%AB%8B%E6%9F%B1%E5%B9%BF%E5%91%8A%E4%BD%8D&search_type=input&position=2&npos=2&PGTID=0d360415-0167-cab6-caae-66ac6e3f0876&ClickID=4

怀化体育中心单立柱广告



类别： 广告位招租

服务区域： 鹤城

联系人： 王女士

☎ 查看电话

担心服务没保障？注意这三步，58持续为你护航 [了解更多](#)

-  **线上沟通**
与商家的沟通确保都已录音
-  **线下服务**
与商家所有交流确保留有证据
-  **服务售后**
有保障期的

详情描述	相关推荐
<div>位置：怀化体育中心</div> <div>尺寸：18*6*2面</div> <div>形式：单立柱</div> <div>价格：238000元/年</div> <div>优势：位于体育中心 怀化市市中心商业区 人流量多车流量大视觉效果好</div>	

<https://hh.58.com/chuanmei/63001269462319x.shtml?pts=1752197742469>

2、停车服务收入

本项目建设有停车位 350 个，其中充电停车位 60 个，可用收费普通停车位 290 个。参考怀化市发展和改革委员会关于印发《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》的通知，城区公共停车场白天按 5 元/小时、夜间按 2 元/小时的收费标准。综合考虑停车位日周转次数等因素，单车位每天的收费收入按 10 元/个/天计算，在此基础上（日出租收入 10 元/个）出租率前四年分别按 60%、70%、80%、90%算，后续运营期按 90%保持不变。考虑到运营期物价增长等因素，出于谨慎考虑，收入单价按 5%/3 年进行增长。

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

文件

怀发改价费〔2022〕19号

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

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

— 1 —

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

（单位：元/辆）

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

备注：

1、按小时计时收费的，从车辆进入停车场开始计时，不足 1 小时的按 1 小时计费。

2、办理业务有关车辆在办理业务合理时间内免费停放，其它车辆免费停车时间不得低于 30 分钟（具体免费时间以各停车场批文为准）。

3、上述收费按停车实际占用的停车位数收取。收费标准以每辆小型汽车计费，其他车型比照所占小型汽车车位数计费，摩托车（电动车）按不超过小型汽车收费标准 1/4 收取。

3、充电桩充电服务收入

（1）收费标准

《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商[2015]340 号）执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取。”辰溪县充电桩数量较少，项目基地周边县市区充

电桩服务费收费价格一般为 0.8~1.2 元/kw•h，结合辰溪县经济社会发展实际情况,谨慎考虑,本项目按 0.8 元/kw•h 计算。考虑到运营期物价增长等因素，出于谨慎考虑，以后按5%/3 年进行增长谨慎考虑。

各地充电桩服务费收费标准

<p>湖南益阳市湖乡情酒店充电站</p> <p>电桩数：快充：0个，慢充：10个</p> <p>充电费：1.20元/度</p> <p>服务费：0.80元/度</p> <p>支付方式：实体卡或驿充电App</p> <p>详细地址：湖南省益阳市资阳区长春镇云梦方舟度假区</p>	<p>南县国土局充电站</p> <p>电桩数：快充：10个，慢充：12个</p> <p>充电费：不详</p> <p>服务费：不详</p> <p>支付方式：特来电APP</p> <p>详细地址：湖南省益阳市南县兴盛大道</p>
<p>沅江市琼湖街道办充电站</p> <p>电桩数：快充：0个，慢充：2个</p> <p>充电费：00:00~24:00:0.8800</p> <p>服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时</p> <p>支付方式：特来电APP</p> <p>详细地址：湖南省益阳市沅江市沅纸路</p>	<p>益阳羽星酒店充电站</p> <p>电桩数：快充：2个，慢充：10个</p> <p>充电费：00:00~24:00:1.2000</p> <p>服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时</p> <p>支付方式：特来电APP</p> <p>详细地址：湖南省益阳市赫山区康复南路30号</p>
<p>沅江市国土资源局充电站</p> <p>电桩数：快充：1个，慢充：4个</p> <p>充电费：00:00~24:00:0.8000</p> <p>服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时</p> <p>支付方式：特来电APP</p> <p>详细地址：湖南省益阳市沅江市沅纸路</p>	<p>益阳奥林匹克公园充电站</p> <p>电桩数：快充：1个，慢充：6个</p> <p>充电费：00:00~24:00:1.2000</p> <p>服务费：00:00~24:00:1.2000元/小时</p> <p>支付方式：特来电APP</p> <p>详细地址：湖南省益阳市赫山区康复南路30号</p>
<p>岳阳市岳阳县金龙镇香山村与文星村交汇处芙蓉北路湘阴段</p> <p>电桩数：快充：1个，慢充：6个</p> <p>充电费：00:00~24:00:1.2000</p> <p>服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时</p> <p>支付方式：特来电APP</p> <p>详细地址：湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号</p>	<p>湘潭东方金谷产业园充电站</p> <p>电桩数：快充：0个，慢充：6个</p> <p>充电费：00:00~24:00:1.2000</p> <p>服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时</p> <p>支付方式：不详</p> <p>详细地址：湖南省湘潭市岳塘区楚天路</p>
<p>岳阳祺峰新能源充电站</p> <p>电桩数：快充：1个，慢充：6个</p> <p>充电费：00:00~24:00:1.2000</p> <p>服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时</p> <p>支付方式：特来电APP</p> <p>详细地址：湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号</p>	<p>湘潭市中级人民法院快充充电站</p> <p>电桩数：快充：4个，慢充：6个</p> <p>充电费：00:00~24:00:1.0000</p> <p>服务费：00:00~24:00:1.0000元/小时</p> <p>支付方式：特来电APP</p> <p>详细地址：湖南省湘潭市岳塘区湘潭大道58号</p>
<p>岳阳市启晨奇瑞充电站</p> <p>电桩数：快充：1个，慢充：0个</p> <p>充电费：00:00~24:00:1.2000</p> <p>服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时</p> <p>支付方式：特来电APP</p> <p>详细地址：湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路</p>	<p>湘潭市中级人民法院慢充充电站</p> <p>电桩数：快充：0个，慢充：9个</p> <p>充电费：00:00~24:00:1.0000</p> <p>服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时</p> <p>支付方式：特来电APP</p> <p>详细地址：湖南省湘潭市岳塘区湘潭大道58号</p>

(2) 充电量说明

根据市场电动汽车电池蓄电量，根据市场调研得知电动汽车电池容量为80kw~100kw，考虑到车主往往不会等到电量消耗完毕才进行充电，谨慎起见，本项目电动汽车每次充电量按60kw•h计算。

车型	补贴后售价(元)	NEDC续航里程(km)	电池容量(kWh)	电池类型	电池厂家
2020款 蔚来EC6 615KM 性能版	44.80万	615	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来EC6 615KM 签名版	50.80万	615	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 610KM 性能版	43.80万	610	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 610KM 签名版	50.80万	610	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来EC6 605KM 运动版	40.80万	605	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 600KM 运动版	39.80万	600	100	三元锂	宁德时代
2021款 福特Mustang Mach-E 长续航后驱版	30.99万	600 (CLTC标准)	98.8	三元锂	比亚迪
2021款 极狐 阿尔法T 653S	26.19万	653	93.6	三元锂	SK
2021款 极狐 阿尔法T 653S+	27.69万	653	93.6	三元锂	SK
2021款 极狐 阿尔法T 四驱性能版 H	31.99万	600	93.6	三元锂	SK
2021款 AION LX 80 智尊版	27.66万	650	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 AION LX 80D 智臻版	27.66万	600	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 AION LX 80D Max版	34.96万	600	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 合创汽车007 PLUS版	27.98万	643	93	三元锂	宁德时代
2021款 零跑C11 尊享版	17.98万	600	90	三元锂	中航锂电
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智尊版	20.09万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智悦版	17.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智享版	18.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2021款 威马W6 620km ACE极智版	23.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代
2021款 威马W6 620km X特别版	25.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代
2021款 哪吒U Pro 610 行业定制版	17.98万	610	82.57	三元锂	宁德时代
2021款 哪吒U Pro 610 探火版	15.98万	610	81.57	三元锂	宁德时代
2020款 AION V 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 畅享健康版	20.38万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 悦享智驾版	21.18万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 驾享智尊版	21.50万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电

(3) 充电桩数量

本项目建设充电桩30根（一机两枪）、充电停车位60个，均为60kw快充。

(4) 周转次数及使用率说明

根据中规院交通院 2024 年发布的《中国主要城市充电基础设施监测报告》，36 座城市公用桩的平均时间利用率、

平均桩数利用率和平均周转率分别为 11.0%、54.7%和 3.0。

本项目保守测算充电桩周转次数运营期前十年按1次/天计算，后续运营期按2次/天计算。

充电桩使用率，运营期第一年按照40%计算，从第二年开始后续运营期使用率保持50%不变。

36 座城市公用桩服务效能指标年度变化

城市名称	平均桩数利用率				平均时间利用率				平均周转率			
	排名	2023年度	2022年度	变化量	排名	2023年度	2022年度	变化量	排名	2023年度	2022年度	变化量
莆田市	1	86.4%	60.9%	25.5%	1	19.7%	16.5%	3.2%	2	5.4	4.9	0.6
太原市	2	69.7%	71.3%	-1.6%	4	15.1%	14.8%	0.3%	8	4.0	3.5	0.5
无锡市	3	68.6%	67.4%	1.2%	8	13.6%	14.2%	-0.6%	6	4.0	4.1	-0.1
青岛市	4	68.4%	54.6%	13.8%	7	13.7%	10.7%	3.0%	12	3.3	2.7	0.6
厦门市	5	68.3%	64.8%	3.5%	2	17.2%	17.4%	-0.1%	1	6.2	5.9	0.2
贵阳市	6	65.7%	38.0%	27.7%	10	13.0%	8.3%	4.7%	10	3.7	2.2	1.4
烟台市	7	65.4%	53.6%	11.8%	9	13.2%	9.7%	3.5%	16	3.0	2.2	0.8
泉州市	8	64.3%	72.3%	-8.0%	5	14.8%	15.7%	-0.9%	5	4.1	4.6	-0.5
济南市	9	64.3%	62.1%	2.2%	22	10.4%	12.4%	-2.0%	24	2.7	3.6	-0.9
温州市	10	64.0%	63.0%	0.9%	20	10.6%	14.8%	-4.2%	21	2.8	4.7	-1.9
重庆市	11	63.1%	58.3%	4.9%	13	12.3%	11.9%	0.4%	9	3.7	3.6	0.1
福州市	12	63.0%	55.4%	7.6%	6	13.9%	15.3%	-1.4%	4	4.5	5.1	-0.6
广州市	13	60.4%	59.6%	0.8%	3	16.0%	16.2%	-0.2%	3	4.6	5.0	-0.4
郑州市	14	60.4%	42.8%	17.6%	24	9.7%	6.1%	3.6%	19	3.0	1.6	1.4
兰州市	15	59.1%	65.5%	-6.4%	11	12.8%	13.4%	-0.7%	20	2.9	3.2	-0.3
常州市	16	58.1%	55.2%	3.0%	18	11.0%	11.0%	0.0%	22	2.8	3.0	-0.2
成都市	17	57.2%	50.6%	6.5%	12	12.7%	13.5%	-0.8%	7	4.0	4.5	-0.5
苏州市	18	56.5%	51.4%	5.1%	16	11.7%	12.3%	-0.6%	13	3.3	3.4	-0.2
杭州市	19	55.8%	57.9%	-2.2%	19	10.7%	13.7%	-3.1%	17	3.0	3.9	-1.0
西安市	20	55.1%	53.2%	2.0%	15	11.9%	10.9%	0.9%	11	3.7	3.3	0.4
大连市	21	55.1%	54.3%	0.9%	14	12.2%	12.4%	-0.2%	23	2.7	2.9	-0.2
东莞市	22	52.0%	55.8%	-3.8%	17	11.2%	15.0%	-3.7%	15	3.2	4.4	-1.2
天津市	23	51.5%	47.1%	4.4%	26	9.0%	9.2%	-0.2%	30	1.9	2.3	-0.3
长沙市	24	51.2%	60.3%	-9.1%	21	10.6%	12.9%	-2.3%	14	3.3	4.1	-0.8
南昌市	25	49.3%	41.4%	8.0%	23	9.9%	7.1%	2.8%	18	3.0	2.2	0.7
南京市	26	47.7%	41.2%	6.5%	28	8.0%	7.7%	0.3%	27	2.1	2.2	-0.1
石家庄市	27	46.7%	47.1%	-0.4%	25	9.2%	9.4%	-0.2%	25	2.4	2.5	-0.1
北京市	28	46.6%	35.7%	10.8%	27	8.9%	6.8%	2.1%	26	2.3	1.6	0.7
宁波市	29	43.9%	44.8%	-0.9%	31	7.2%	9.3%	-2.1%	28	2.0	2.7	-0.8
昆明市	30	43.5%	49.5%	-6.0%	33	6.8%	8.7%	-1.9%	29	2.0	2.3	-0.3
南宁市	31	42.2%	54.5%	-12.3%	29	7.9%	13.8%	-5.9%	31	1.8	3.3	-1.5
海口市	32	37.8%	35.8%	2.0%	30	7.8%	7.6%	0.2%	32	1.7	1.8	-0.1
上海市	33	37.3%	36.1%	1.2%	32	6.9%	7.3%	-0.4%	34	1.6	1.7	-0.2
合肥市	34	35.5%	41.3%	-5.8%	35	5.3%	8.4%	-3.0%	35	1.5	2.3	-0.8
武汉市	35	32.5%	42.3%	-9.8%	34	5.6%	7.9%	-2.3%	33	1.6	2.6	-0.9
深圳市	36	24.0%	19.3%	4.7%	36	4.6%	4.1%	0.5%	36	0.6	0.8	-0.2

4、游客服务中心出租收入

本项目游客服务中心及配套游客服务用房总面积 3500 平方米，可用于出租商用面积按总面积的 80%，即按 2800 平方米计算。经过市场调查，怀化市及辰溪县商业店铺出租价格，怀化市场行情为 30-50 元/平方米/月，本项目按 30 元/

平方米/月测算，使用率运营期前四年按照 60%、70%、80%、90% 计算，后续运营期使用率保持 90% 不变。考虑到运营期物价增长等因素，出于谨慎考虑，以后按 5%/3 年进行增长。

怀化 [切换城市] 58APP 58同城


登录 / 注册 个人中心 商家中心 帮助中心 联系我们 网站导航

58同城·房产

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化商铺出租 > 鹤城区商铺出租 > 鹤城区商铺出租

(出租) 左一，以后发展空间大，可看铺子

怀化鹤城区 新街 临街 可餐饮 更新于2024-11-01



3066元/月 2.27元/m²/天

45m² 建筑面积

商业街店铺 物业类型

36个月 起租期

区域: 鹤城区 - 鹤城区

地址: 鹤城区鹤城区

余雪福 个人 已在58注册4年 已实名认证

微信扫码联系

怀化 [切换城市] 58APP 58同城


登录 / 注册 个人中心 商家中心 帮助中心 联系我们 网站导航

58同城·房产

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化商铺出租 > 鹤城区商铺出租 > 鹤城区商铺出租

(转让) 房子最高，店铺敞亮，厨房，住宿齐全。

怀化鹤城区 新街 临街 可餐饮 更新于2024-09-02



4400元/月 转让费: 0.1万元 随时联系转让内容?

95m² 建筑面积

商业街店铺 物业类型

12个月 剩余租期

区域: 鹤城区

地址: 鹤城区鹤城区

芳芳 个人 已在58注册5年 已实名认证

微信扫码联系

怀化 [切换城市] 58APP 58同城


登录 / 注册 个人中心 商家中心 帮助中心 联系我们 网站导航

58同城·房产

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化商铺出租 > 鹤城区商铺出租 > 鹤城区商铺出租

(出租) 未装修的临街大铺面，楼上，楼下可商用

怀化鹤城区 新街 临街 可餐饮 更新于2025-07-10



5000元/月 1.52元/m²/天

110m² 建筑面积

商业街店铺 物业类型

24个月 起租期

区域: 鹤城区 - 城东

地址: 龙创上层岭地

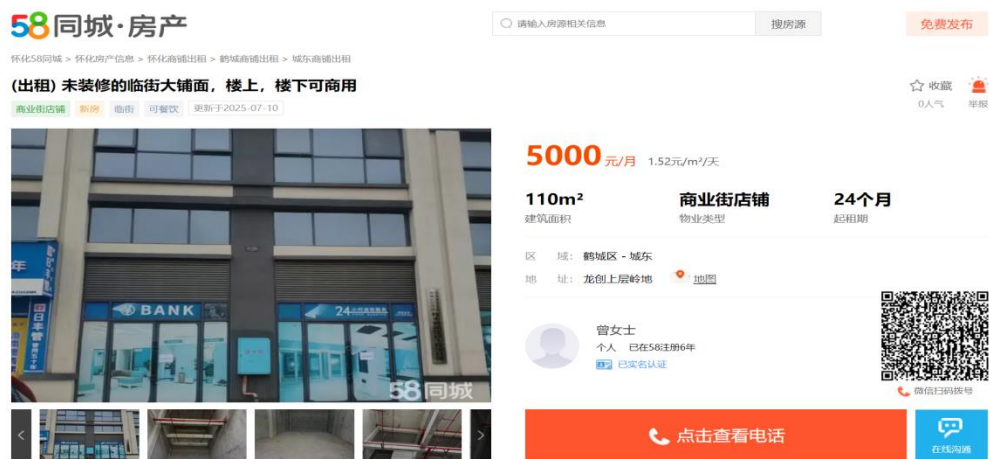
曾女士 个人 已在58注册6年 已实名认证

微信扫码联系

点击查看电话

在线沟通

22



（二）项目收入预测

经测算，项目计算期内项目总收入 9,836.59 万元（计算运营期 18 年，全部债券到期）。

详见下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
*	合计	9836.59	366.04	397.22	417.88	454.92	454.92	454.92	477.59	477.59	477.59
1	广告位收入（万元）	4304.62	200	200	200	210	210	210	220.5	220.5	220.5
	出租数量（个）		10	10	10	10	10	10	10	10	10
	年收费标准（万元/个）		20	20	20	21	21	21	22.05	22.05	22.05
2	停车位收入（万元）	1889.38	63.51	74.1	84.68	94.47	94.47	94.47	99.24	99.24	99.24
	车位数量（个）		290	290	290	290	290	290	290	290	290
	单价（元/个/天）		10	10	10	10.5	10.5	10.5	11.03	11.03	11.03
	年使用时长（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率%		60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3	充电桩收入（万元）	1750.44	42.05	52.56	52.56	55.19	55.19	55.19	57.82	57.82	57.82
	充电桩功率（kw.h）		60	60	60	60	60	60	60	60	60
	充电服务费（元/kw.h）		0.8	0.8	0.8	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88
	日均使用次数（次）		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	充电桩个数（个）		60	60	60	60	60	60	60	60	60
	年使用时长（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
4	游客中心收入（万元）	1892.15	60.48	70.56	80.64	95.26	95.26	95.26	100.03	100.03	100.03
	出租面积（m²）		2800	2800	2800	2800	2800	2800	2800	2800	2800
	单价（元/m²/月）		30	30	30	31.5	31.5	31.5	33.08	33.08	33.08
	出租时长（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

续上表

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
*	合计	561.6	561.6	561.6	590.26	590.26	590.26	620.01	620.01	620.01	542.31
1	广告位收入（万元）	231.5	231.5	231.5	243.1	243.1	243.1	255.3	255.3	255.3	223.42
	出租数量（个）	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	年收费标准（万元/个）	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.81
2	停车位收入（万元）	104.19	104.19	104.19	109.41	109.41	109.41	114.89	114.89	114.89	100.49
	车位数量（个）	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290
	出租单价（元/个/天）	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	13.41
	年使用时长（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	304
	使用率%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3	充电桩收入（万元）	120.89	120.89	120.89	127.46	127.46	127.46	134.03	134.03	134.03	117.1
	充电桩功率（kw.h）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	充电服务费（元/kw.h）	0.92	0.92	0.92	0.97	0.97	0.97	1.02	1.02	1.02	1.07
	日均使用次数（次）	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	充电桩个数（个）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	年使用时长（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	304
	使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
4	游客中心收入（万元）	105.02	105.02	105.02	110.29	110.29	110.29	115.79	115.79	115.79	101.3
	出租面积（m²）	2800	2800	2800	2800	2800	2800	2800	2800	2800	2800
	单价（元/m²/月）	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.2
	出租时长（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	10
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

（三）项目预期成本预测

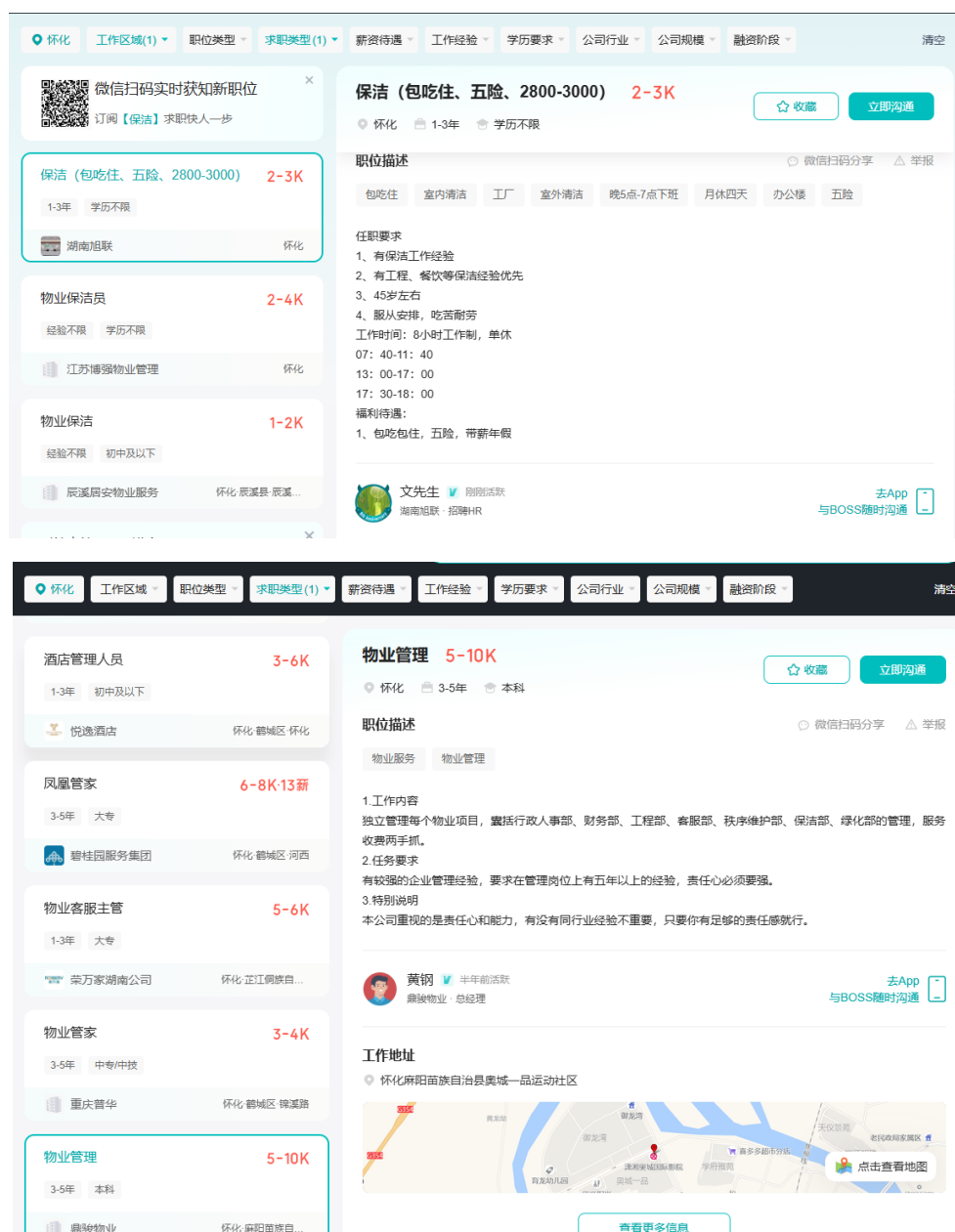
本项目的主要成本为经营成本及相关税费，经营成本主要为人员工资及福利费、外购燃料动力费用、维护维修费和其他费用等。

1、运营成本估算

（1）工资及福利费

本项目定员 13 人，其中管理人员 1 名，人均工资 8 万元/年；安保人员 6 名，平均 5 万元/年；保洁人员 6 名，平均 4 万元/年；其余保险及福利按工资总额 14% 计算；工资每三年递增 5%。





(2) 外购燃料及动力费

外购燃料及动力费主要为经营产生的水电费。预估项目用水量 1.49 万吨，水费单价根据辰溪物价局文件按 3.15 元/吨计取；室外照明等用电约 8.68 万 kWh，根据《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号）规定，电费按 0.70 元/度计。

辰溪县物价局文件

辰价〔2011〕49号

关于调整自来水价格的通知

辰溪县自来水公司：

你司《关于调整辰溪县自来水价格的申请报告》（辰水司〔2011〕13号）收悉。根据《中华人民共和国价格法》、国家发改委《政府制定价格行为规则》（第44号令）、《政府制定价格成本监审办法》（第42号令）和《关于印发〈湖南省城市供水价格管理实施办法〉的通知》（湘价服〔2010〕19号）及有关规定，经成本监审和定价听证，提请县政府常务会议研究决定，对我县城区供水价格作适当调整。现将有关事项通知如下：

一、根据“补偿成本，合理收益，节约用水，公平分担”的原则，兼顾企业和居民及其他消费者的承受能力，将我县城区供水价格调整为：居民生活用水 2.10 元/吨；非居民生活用水 3.15 元/吨；特种行业用水 8.40 元/吨（以上价格均含 0.02 元/吨的水资源费）。对城镇居民由民政部门和民政部门认定的低保特困、五保户，你公司每月每户应

湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知

湖南省发展和改革委员会 fgw.hunan.gov.cn 时间：2019年06月24日 17:04 【字体：大 中 小】

湖南省发展和改革委员会 关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知

湘发改价商〔2019〕407号

各市州发改委、省直管县发改局，国网湖南省电力有限公司：

为贯彻落实国家关于一般工商业平均电价再降10%的要求，根据国家发展改革委《关于降低一般工商业电价的通知》（发改价格〔2019〕842号）精神，经省人民政府同意，现就再次降低我省一般工商业电价有关事项通知如下：

- 一、降低国家重大水利工程建设基金征收标准50%；暂停征收小型水库移民后期扶持基金和大中型水库库区基金。
- 二、降低省电网固定资产平均折旧率0.5个百分点。
- 三、装机容量在2.5万千瓦及以上的水电项目上网电价降低2分/千瓦时。
- 四、上述措施腾出的电价空间（其中大中型水库库区基金直接从水电上网电价中扣除），降低省电网一般工商业及其他用电目录电价5.08分/千瓦时，降低一般工商业及其他用电输配电价4.925分/千瓦时。
- 五、转供电终端一般工商业用电到户最高限价相应下调5.08分/千瓦时，调整后的最高限价为0.8503元/千瓦时。
- 六、以上规定自2019年7月1日起执行，有效期五年。
- 七、各地方电网一般工商业及其他用电价格要与省电网同步下调，由相关市州发改委按照定价权限组织实施。

附件：1、湖南省电网输配电价表
2、湖南省电网销售电价表
3、湖南省电网趸售电价表

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价 (元/千瓦时)					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	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	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 0.105 分钱、
农网改造还贷资金 2 分钱。

(3) 维护维修费

包括基础设施维修、管理、保养费用，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定及项目实际情况，按年度固定资产折旧的 6.0% 暂估（直线法折旧、折旧年限 20 年、无净残值率）。

(4) 其他费用

包括管理费用和其他运营成本，按营业收入的 3% 计算。

2、税金及附加

包括增值税及附加、房产税、所得税。

(1) 增值税及附加

根据本项目经营业务及现行会计制度，从营业收入中直接扣除的税金及附加主要有增值税、城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加。

销项增值税：建筑、停车位出租收入按 9% 计征增值税，充电桩出租收入按 13% 计征增值税。

进项增值税：本项目建安工程费用按增值税率 9%、设备购置费按增值税率 13%、工程建设其他费用及预备费按增

值税率 6% 计算，经营期进项综合按 6% 计算（人工工资成本不计进项）。

新建资产进项税抵扣：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）规定：自 2019 年 4 月 1 日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号）第一条第（四）项第 1 点、第二条第（一）项第 1 点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自 2019 年 4 月税款所属期起从销项税额中抵扣。

增值税附加：按 5%、3%、2% 比例分别缴纳城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加。

（2）房产税

根据税法规定，按房屋出租收入 12% 计取房产税。

（3）所得税

项目收益需弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

经测算，本项目计算期内该项成本费用为 2,878.83 万元。
详见下表：

项目运营成本支出预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
*	合计	2878.83	122.28	124.3	126	132.21	132.21	132.21	137.11	137.11	137.11
1	工资福利费	1517.43	70.68	70.68	70.68	74.21	74.21	74.21	77.92	77.92	77.92
2	维护维修费	440.14	23.37	23.37	23.37	23.37	23.37	23.37	23.37	23.37	23.37
3	外购原材料费及燃料动力费	202.84	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77
4	其他费用	295.13	10.98	11.92	12.54	13.65	13.65	13.65	14.33	14.33	14.33
5	税费	423.29	6.48	7.56	8.64	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72	10.72

续上表

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
*	合计	144.06	144.06	144.06	149.58	149.58	149.58	209.59	213.18	213.18	181.42
1	工资福利费	81.82	81.82	81.82	85.91	85.91	85.91	90.21	90.21	90.21	75.18
2	维护维修费	23.37	23.37	23.37	23.37	23.37	23.37	23.37	23.37	23.37	19.48
3	外购原材料费及燃料动力费	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	8.98
4	其他费用	16.85	16.85	16.85	17.71	17.71	17.71	18.6	18.6	18.6	16.27
5	税费	11.25	11.25	11.25	11.82	11.82	11.82	66.64	70.23	70.23	61.51

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入为 9,836.59 万元，运营支出 2,878.83 万元，项目经营性净收益 6,957.76 万元。

（二）项目融资还本付息情况

本项目总投资 7,790.36 万元，资金来源中，其中资本金 3,790.36 万元，发行政府专项债券等融资性资金 4,000.00 万元，已发行 3,000.00 万元，发行期限 20 年，本次拟发行专项债券 400.00 万元，发行期限为 15 年。根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，本次发行 15 年期债券的预测利率为 2.28%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性偿本，建设期债券利息由财政资金统筹安排，债券存续期间的融资本息 5,710.00 万元。本次专项债资金计划于 2025 年 9 月到位。债券存续期内专项债还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2025 年（4 月）	0.00	3,000.00		3,000.00	26.63	26.63
2025 年（9 月）	3,000.00	400.00		3,400.00	12.17	12.17
2025 年（11 月）	3,400.00	600.00		4,000.00	14.63	14.63
2026 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2027 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2028 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2029 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2030 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78

2031 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2032 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2033 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2034 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2035 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2036 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2037 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2038 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2039 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2040 年(9 月)	4,000.00		400.00	3,600.00	84.74	484.74
2041 年	3,600.00			3,600.00	78.66	78.66
2042 年	3,600.00			3,600.00	78.66	78.66
2043 年	3,600.00			3,600.00	78.66	78.66
2044 年	3,600.00			3,600.00	78.66	78.66
2025 年(4 月)	3,600.00		3,000.00	600.00	19.67	3019.67
2025 年(11 月)	600.00		600.00	0.00	8.60	608.6
合计		4,000.00	4,000.00		1,710.00	5,710.00

(三) 项目融资平衡情况

预计用于融资平衡的相关收益为 6,957.76 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22。

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
辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目	6,957.76	4,000.00	5,710.00	1.22

(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	1.05	1.22	1.39
融资成本变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.22	1.17
---------------	------	------	------

基于上表，项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.05，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 1.17，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，现金流模拟分析见下页表：

项目现金流量模拟分析表

单位：万元

序号	项目	建设期		运营期								
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	5400.00	1990.36	366.04	397.22	417.88	454.92	454.92	454.92	477.59	477.59	477.59
1.1	资本金	1800.00	1990.36									
1.2	债券资金流入	3600.00										
1.3	运营收入			366.04	397.22	417.88	454.92	454.92	454.92	477.59	477.59	477.59
1.4	回收固定资产余值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	5400.00	1990.36	210.06	212.08	213.78	219.99	219.99	219.99	224.89	224.89	224.89
2.1	建设投资	5346.57	1902.58									
2.2	运营成本			115.80	116.74	117.36	122.00	122.00	122.00	126.39	126.39	126.39
2.3	税金及附加			6.48	7.56	8.64	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72	10.72
2.4	运营期利息	53.43	87.78	87.78	87.78	87.78	87.78	87.78	87.78	87.78	87.78	87.78
2.5	债券本金											
3	净现金流量			155.98	185.14	204.10	234.93	234.93	234.93	252.70	252.70	252.70
4	累计净现金流量			155.98	341.12	545.22	780.15	1015.08	1250.01	1502.71	1755.41	2008.11

续上表

序号	项目	运营期									
		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	561.60	561.60	561.60	590.26	590.26	590.26	620.01	620.01	620.01	542.31
1.1	资本金										
1.2	债券资金流入										
1.3	运营收入	561.60	561.60	561.60	590.26	590.26	590.26	620.01	620.01	620.01	542.31
1.4	回收固定资产余值										
1.5	流动资金回收										
2	现金流出	231.84	231.84	231.84	237.36	634.32	228.24	288.25	291.84	291.84	3809.69
2.1	建设投资										
2.2	运营成本	132.81	132.81	132.81	137.76	137.76	137.76	142.95	142.95	142.95	119.91
2.3	税金及附加	11.25	11.25	11.25	11.82	11.82	11.82	66.64	70.23	70.23	61.51
2.4	运营期利息	87.78	87.78	87.78	87.78	84.74	78.66	78.66	78.66	78.66	28.27
2.5	债券本金					400.00					3600.00
3	净现金流量	329.76	329.76	329.76	352.90	-44.06	362.02	331.76	328.17	328.17	-3267.38
4	累计净现金流量	2337.87	2667.63	2997.39	3350.29	3306.23	3668.25	4000.01	4328.18	4656.35	1388.97

六、潜在风险评估

本项目存在影响项目施工进度或市场风险、人员风险、管理风险等因素，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。

项目存在的风险主要有简要分析如下：

1) 工程建设风险

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

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

2) 市场风险

市场风险主要是项目建成后收入不足的风险。防范措施为进一步加大宣传引导的力度，提升服务质量，予以优惠。

3) 人员和管理风险

人员风险主要是指可能存在人员素质不高和关键管理、技术人员流失给项目造成的风险。防范措施为加大对公司人

力资源的管理，构建和完善现代企业制度，建立符合企业目前实际的具有激励体制的薪酬和福利待遇制度体系，将企业整体利益与员工个人利益密切结合，将短期利益与长期利益密切结合。

专项债券发行时考虑的风险因素，包括但不限于如上所示的风险，可根据项目情况进行调整。

七、还款保障措施

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

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

偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

本项目的主管部门为辰溪县文化旅游广电体育局。项目主管部门将负责按照本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，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。

对应项目形成的基础设施资产和权益，严格按照债券发行时约定的用途使用，不得用于抵押。

(本页无正文，为《辰溪县丹山景区旅游基础设施建设
项目预期收益与融资平衡方案》盖章页)

辰溪县财政局



辰溪县文化旅游广电体育局



2025年9月22日

怀化市辰溪县专项债券 辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设 项目预期收益与融资平衡方案

【怀化市】【辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目】计划发行专项债券【10,000.00】万元，已发行【8,900.00】万元，本次发行【1,100.00】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
辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十四期）	1,100.00	15 年	辰溪县林业产业管理站

一、项目概况

（一）区域介绍

辰溪县位于湖南省西部，怀化地区中北部，区位优势，交通便利，是怀化中心城市的“大郊区”和北部区域的“小中心”。全县现已形成公路、铁路、水路相配套的综合交通运输体系。湘黔铁路自东向南穿境而过，S250、S308 两条省级公路干线呈十字形交叉连通周边，S50 长芷高速、S95 沅辰高速穿境而过，沅水、辰水交汇县城，出川鄂、入滇黔、下长江、达四海，交通极为便捷。

辰溪县地处东经 109°54'—110°32'，北纬 27°53'—28°13' 之间。呈隶书“上”字形镶嵌在雪峰、武陵山之间的沅水中游。东界溆浦县，西接麻阳县、泸溪县，南连中方县、怀化市鹤城区，北抵沅陵县，全县土地总面积 1989.81 平方公里，约占全省总面积的 1%。

2024 年实现地区生产总值 154.25 亿元，同比上年增长 4.85%。2024 年，全县完成一般公共预算收入 8.19 亿元，比上年下降 7.04%。

辰溪县 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）	140.48	147.11	154.25
居民人均可支配收入（元）	20054	21457	22633
一般公共预算收入	8.41	8.81	8.19
政府性基金收入	4.39	1.17	1.27
其中：国有土地出让收入	4.30	1.03	1.18

政府性基金支出	5.94	10.4	5.85
其中：国有土地出让支出	2.6	1.92	0.49

注：上表数据来源于怀化市辰溪县国民经济和社会发展统计公报和财政预决算报告。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目	1、项目估算总投资 19,933.60 万元； 2、本项目位于辰溪县各乡镇； 3、项目计划施工期 24 个月（2024 年 10 月-2026 年 9 月）。	项目建设高标准油茶种植基地及相关配套用房及晾晒场地，项目流转林地约 58490 亩，主要建设内容包括：（1）新建油茶林 25280 亩，提质改造低效油茶林 33210 亩，配套建设机耕道 23200 米、排水沟渠 22500 米、管护棚 120 个，设置生物防火、蓄水池、抽水泵及灌溉设施等；（2）新建配套晾晒场地 12530 平方米、茶果临时收集仓库 3500 平方米、管护用房 850 平方米。	辰溪县林业产业管理站	1) 关于《辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目可行性研究报告》的批复（辰发改农〔2024〕12 号）； 2) 关于《辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目初步设计》的批复（辰林发〔2024〕20 号）； 3) 关于《辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目概算总投资》的批复（辰发改农〔2024〕17 号）。

【辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目】已经通过律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、本项目符合国家、地方产业政策和发展方向，通过规模化、集约化的种植方式，可以更有效地利用土地、水源等农业生产资料，减少单位面积的投入成本，提高劳动生产率。同时，发展油茶具有不与粮食争地的显著特点，不仅不

占用耕地，还可以腾出更多的耕地资源来种植其他农作物，从而大大缓解国家耕地资源短缺的压力。因此，大力发展油茶产业，对国土资源高效利用和维护国家粮油安全有着非常重要的战略意义。

2、项目的实施有利于促进乡村产业的发展。油茶是我县传统特色优势产业，发展基础条件好。按一个劳力经管 50 亩计算，仅油茶正常经营管理一项，即可长期解决近 6400 农民的就业。农户种植 10 亩优质油茶林，稳产期每年收入可达 5 万元。大力发展油茶产业是振兴我国山区经济，促进油茶主产区社会主义新农村建设，加快山区群众致富的重要途径。

3、本项目的建设可以加速国土绿化的需要。据统计，我国油茶林面积仅占全国森林面积的 1.73%，充分利用山区林地资源，扩大油茶种植面积，提高现有油茶林经营管理水平，既充分利用了土地资源，绿化了国土，又能有效改善生态环境，美化山区面貌。

（二）社会效益分析

本项目的建设充分发挥油茶产业在增加农民收入、巩固脱贫攻坚成果、促进乡村振兴中的重要作用，以建设高标准油茶林为重点，着力抓好种植、低改、加工、市场全产业链协调发展，全面提高基地质量、提升茶油产能，推动油茶产业高质量发展，为提升我国食用植物油供给能力、助力国家粮油安全贡献力量。通过本项目的实施，将有力推动油茶产

业的发展，促进当地经济增长和生态环境改善，实现经济效益和社会效益的双赢。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目建设内容不涉及负面清单，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，具有较高的成熟度。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目计划申请专项债券资金共 10,000.00 万元，已发行政府专项债 8,900.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 1,100.00 万元。根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，本次发行 15 年期债券的预测利率为 2.28%。债券存续期间的融资本息 14,177.20 万元。

债券存续期内，项目预期总收入 47,026.00 万元，运营支出 26,719.51 万元，经营性净收益 20,306.49 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.43。

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 1.10，能通过压力测试。当整个项目成本上升 10% 情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.24，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

辰溪县财政局根据《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：

项目名称	辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目				
主管部门及其编码	辰溪县林业产业管理站				
项目资金（万元）	资金总额： 19,933.60 万元				
	一、政府专项债券资金： 10,000.00 万元				
	二、其他资金： 9,933.60 万元				
项目实施进度计划	开始时间		完成时间		
	2024 年 10 月		2026 年 9 月		
项目绩效目标	项目建设高标准油茶种植基地及相关配套用房及晾晒场地，项目流转林地约 58490 亩，主要建设内容包括：（1）新建油茶林 25280 亩，提质改造低效油茶林 33210 亩，配套建设机耕道 23200 米、排水沟渠 22500 米、管护棚 120 个，设置生物防火、蓄水池、抽水泵及灌溉设施等；（2）新建配套晾晒场地 12530 平方米、茶果临时收集仓库 3500 平方米、管护用房 850 平方米。				
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
项目绩效指标	产出指标	数量指标	新建有机油茶林	25280 亩	25280 亩
			低产油茶林改造	33210 亩	33210 亩
			晾晒场地	12530 m²	12530 m²
			临时收集仓库	3500 m²	3500 m²
			管护用房	850 m²	850 m²
		质量指标	项目工程验收合格率	100%	100%
			债券资金使用合规性	100%	100%
		时效指标	完工及时率	≥95%	≥95%
			债券资金拨付及时率	≥95%	≥95%
		成本指标	总投资（万元）	19,933.60	≤ 19,933.60
	效益指标	经济效益指标	通过促进就业提高当地居民收入水平，并促进当地油茶产业发展	提高	按照可行性研究报告
		社会效益指标	提供大量的就业机会	提高	
			公共服务水平	增强	

	满意度 指标	服务对象满 意度指标	社会公众或服务对象满 意度	≥95%	根据调查问卷 结果进行评价
--	-----------	---------------	------------------	------	------------------

三、项目投资估算及资金筹措计划

(一) 投资概算

项目估算总投资 19,933.60 万元,其中工程费用 15,371.14 万元,工程建设其他费用 3,316.28 万元,预备费 846.76 万元,建设期利息 399.42 万元。项目投资概算表如下所示:

项目投资概算表

单位：万元

序号	工程和费用名称	单位	工程量	单价（元）	建安工程费	工程其他费	不可预见费	合计	备 注
一	工程费用				15371.14			15371.14	
1	油茶产业基地建设				14142.31			14142.31	
1.1	新建有机油茶林	亩	25280	2560	6472.71			6472.71	
1.2	低产茶园改造	亩	33210	1264	4197.61			4197.61	
1.3	机耕道	m	23200	679	1574.84			1574.84	
1.4	排水沟渠	m	22500	200	449.53			449.53	
1.5	管护棚	个	120	2920	35.04			35.04	
1.6	防火带	m	4523	497	224.57			224.57	
1.7	蓄水池	个	60	1840	11.04			11.04	
1.8	标牌	个	305	192	5.87			5.87	
1.9	抽水泵	个	52	838	4.36			4.36	
1.10	灌溉设施	亩	58490	199	1166.74			1166.74	
2	油茶产业基地配套基础设施建设				1228.83			1228.83	
2.1	晾晒场地	m²	12530	198	248.04			248.04	
2.2	临时收集仓库	m²	3500	2197	768.93			768.93	
2.3	管护用房	m²	850	2492	211.86			211.86	
二	工程建设其他费用					3316.28		3316.28	
1	土地流转费用	亩	58490	150		1752.19		1752.19	
2	建设单位管理费					193.65		193.65	财建[2016]504 号
3	前期工作咨询费					34.29		34.29	财建[2016]504 号
4	工程设计费					445.46		445.46	发改价格〔2015〕299 号，参考计价

									格[1999]1283 号
5	勘察费					111.37		111.37	发改价格〔2015〕299 号，参考计价格[2002]10 号文
6	施工图审查费					38.42		38.42	
7	环境影响评价费					15.37		15.37	发改价格〔2015〕299 号，参考计价格[2002]125 号
8	造价咨询服务费					76.86		76.86	湘价服[2009]81 号
9	工程建设监理费					461.14		461.14	发改价格〔2015〕299 号，参考发改价格〔2007〕670 号
10	招标代理服务费					38.42		38.42	发改价格〔2015〕299 号，参考计价格〔2002〕1980 号
11	场地准备及临时设施费					76.86		76.86	按工程费的 0.5% 计算
12	工程保险费					72.24		72.24	按工程费的 0.5% 计算
三	预备费						846.76	846.76	
1	基本预备费						846.76	846.76	〔(一+二)-(二).1〕*10%
2	涨价预备费								根据规定不计
四	建设期利息					399.43		399.43	
项目投入总资金					15371.14	3715.7	846.76	19933.6	

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。

【辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目】总投资【19,933.60】万元，【2025 年】投入金额【14,400.00】万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	2024 年	2025 年	2026 年
辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目	19,933.60	2,500.00	14,400.00	3,033.60

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 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	合计
辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目	投资金额	600	600	600	1500	2000	2000	
	其中：专项债券金额				1000	2000	2000	
	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	
	投资金额	1500	1300	1300	1200	900	900	14,400.00
	其中：专项债券金额	1500	1000	1000	500	500	500	10,000.00

（二）项目资金筹措方案

辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设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 19,933.60 万元，其中：用于项目支出的资本金 9,933.60 万元，资本金将根据项目进度逐步到位；本项目计划发行政府专项债券 10,000.00 万元，已发行专项债券

8,900.00 万元，本次申请发行专项债券 1,100.00 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	
辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目	19,933.60	9,933.60	8,900.00	1,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入依据

本项目收入主要来源为茶油基地出租收入。相关依据如下：

本项目规划建设油茶产业示范基地 58490.00 亩。种植示范基地参照新晃侗族自治县耕地出租价格 700 元/亩，会同耕地（水浇地）出租价格 600 元/亩。辰溪县水土肥沃，气候合宜，适合油茶的生产，保守测算本项目油茶产业示范基地出租定价 480 元/亩/年。

运营期保守估计第一年达产率为 70%，第二年达产率为 80%，第三年达产率为 85%，第四年及以后年度每年保持 90% 的达产率。



官方发布


160 次查看

① 举报

土地面积 100 亩



超万亿规模市场 闽省政


[溯源存证](#)
[十流链溯源存证](#)
[立即查看](#)

(<https://xinhuangdongzu.tuliu.com/view-741496.html>)



官方发布

157 次查看

① 举报

土地面积 110

预约回电 在线




 文部科学省 | 国土交通省 | 建設省 | 国土・建設省

(<https://huitong.tuliu.com/view-765456.html>)



怀化新晃侗族自治县100.0亩其它耕地经营权出租

土地编码:T741496 更新时间:2023-07-04 16:06:46 161 次查看

价格
700 元/亩/年

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地地点 湖南/怀化/新晃侗族自治县

土地类型 耕地/水浇地

流转类型 经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限 5 年

土地面积 100 亩



超万亿规模

金牌会员 一对一匹配地源

立即充值

安全交易 资金担保

立即查看

溯源存证 土流链溯源存证

立即查看

免责声明: 为保障您的交易安全, 请选择在线交易方式, 平台可协助您追溯交易流程, 监督交易安全; 为确保您的资金安全, 交易过程所涉及的所有款项

(<https://xinhuangdongzu.tuli.com/view-741496.html>)

(二) 项目收入预测

根据上述依据测算, 本项目债券存续期 20 年总收入为 47,026.00 万元。具体收入测算情况如下:

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	合计 (万元)	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1、油茶产业示范基地出租收入（万元）	47026.00	491.32	2246.02	2386.39	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77
面积（亩）		58490	58490	58490	58490	58490	58490	58490	58490	58490
出租单价（元/年）		480	480	480	480	480	480	480	480	480
年使用时长（月）		3	12	12	12	12	12	12	12	12
达产率%		70%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
收入合计	47026.00	491.32	2246.02	2386.39	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77

续上表

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1、油茶产业示范基地出租收入（万元）	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	1473.95
面积（亩）	58490	58490	58490	58490	58490	58490	58490	58490	58490	58490	58490
出租单价（元/年）	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480
年使用时长（年）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	7
达产率%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
收入合计	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	1473.95

（二）项目预期成本预测

结合项目实际运营以及同类项目成本，项目的主要成本包括土地流转使用费、工资及福利费、维修费用、其他费用。具体分析如下：

1、土地流转使用费

项目以荒地流转，查询辰溪县及周边县市荒地流转价格，平均为 80-200 元/亩，考虑到后期各种不确定，出于谨慎考虑，本项目土地流转使用费按照 200 元/亩/年测算。

The image displays two screenshots from the Tuliu.com website, illustrating land lease listings. Both listings show a price of 200 yuan/mu/year, which is used for cost estimation in the project.

Top Screenshot: 怀化洪江市 84545.45亩 荒地 使用权出租

- 土地编号: T725448
- 更新时间: 2024-01-02 15:48:35
- 1793 次浏览
- 价格: 200 元/亩/年
- 成交后, 需支付交易服务费 查看详情
- 土地地点: 湖南/怀化/洪江市
- 土地类型: 其它土地/荒地
- 流转类型: 使用权出租
- 流转年限: 20 年
- 土地面积: 84545.45 亩
- 金牌会员 一对一匹配地源 立即充值
- 安全交易 资金担保 立即查看

Bottom Screenshot: 怀化新晃侗族自治县50.0亩荒地经营权出租

- 土地编号: T707935
- 更新时间: 2022-03-16 09:57:56
- 620 次浏览
- 价格: 200 元/亩/年
- 成交后, 需支付交易服务费 查看详情
- 土地地点: 湖南/怀化/新晃侗族自治县
- 土地类型: 其它土地/荒地
- 流转类型: 使用权出租
- 流转年限: 20 年
- 土地面积: 50 亩
- 金牌会员 一对一匹配地源 立即充值
- 安全交易 资金担保 立即查看
- 溯源存证 土流链溯源存证 立即查看



2、工资及福利费

项目劳动定额共计 11 人。其中行政管理人员 3 名，人均工资及福利费 6000 元/月，安保人员 8 名，平均工资及福利费 4500 元/月，工资每三年递增 5%。





3、维修费

项目修理费按当期折旧摊销值的 10% 计取。

4、其他费用

其他管理费用：项目其他管理费用按营业收入的 3.0% 计取。

其他营业费用：项目其他营业费用按营业收入的 2.0% 计取。

经测算，项目计算期内成本费用为 26,719.51 万元。

项目运营成本支出预测表

单位：万元

序号	项	小计 (万元)	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	土地流转费用	22123.84	292.45	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8
2	工资福利费	1411.15	16.20	64.8	64.8	68.04	68.04	68.04	71.44	71.44	71.44
3	维护维修费	833.19	11.06	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24
4	其他费用	2351.33	24.57	112.3	119.32	126.34	126.34	126.34	126.34	126.34	126.34
4.1	其他管理费用	1410.73	14.74	67.38	71.59	75.8	75.8	75.8	75.8	75.8	75.8
4.2	其他营业费用	940.60	9.83	44.92	47.73	50.54	50.54	50.54	50.54	50.54	50.54
5	经营成本（1+2+3+4）	26719.51	344.28	1391.14	1398.16	1408.42	1408.42	1408.42	1411.82	1411.82	1411.82

序号	项	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	土地流转费用	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8	1228.29	716.5
2	工资福利费	75.01	75.01	75.01	78.76	78.76	78.76	82.7	82.7	82.7	86.84	50.66
3	维护维修费	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24	25.81
4	其他费用	126.34	126.34	126.34	126.34	126.34	126.34	126.34	126.34	126.34	126.34	73.7
4.1	其他管理费用	75.8	75.8	75.8	75.8	75.8	75.8	75.8	75.8	75.8	75.8	44.22
4.2	其他营业费用	50.54	50.54	50.54	50.54	50.54	50.54	50.54	50.54	50.54	50.54	29.48
5	经营成本（1+2+3+4）	1415.39	1415.39	1415.39	1419.14	1419.14	1419.14	1423.08	1423.08	1423.08	1485.71	866.67

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入为 47,026.00 万元，运营支出 26,719.51 万元，项目经营性净收益 20,306.49 万元。

（二）项目融资还本付息情况

债券存续期内，项目预期总收入为 47,026.00 万元，运营支出 26,719.51 万元，项目经营性净收益 20,306.49 万元。项目资金来源为资本金 9,933.60 万元，发行政府专项债券等融资性资金 10,000.00 万元（已发行 8,900.00 万元，发行期限 20 年；本次拟发行专项债券 1,100.00 万元，发行期限为 15 年，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。其中，项目建设期债券利息由自有资金统筹安排。根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，本次发行 15 年期债券的预测利率为 2.28%，本次专项债资金计划于 2025 年 9 月到位。债券存续期内专项债还本付息情况如下：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年（4 月）		7400.00		7400.00	51.80	51.80
2025 年（8 月）	7400.00	1500.00		8900.00	31.68	31.68
2025 年（9 月）	8900.00	1100.00		10000.00	53.78	53.78
2026 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2027 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13

2028 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2029 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2030 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2031 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2032 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2033 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2034 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2035 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2036 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2037 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2038 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2039 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2040 年(9 月)	10000.00		1100.00	8900.00	208.86	1308.86
2041 年	8900.00			8900.00	190.05	190.05
2042 年	8900.00			8900.00	190.05	190.05
2043 年	8900.00			8900.00	190.05	190.05
2044 年	8900.00			8900.00	190.05	190.05
2045 年(4 月)	8900.00		7400.00	1500.00	47.51	7447.51
2045 年(8 月)	1500.00		1500.00	0.00	11.55	1511.55
合计		10000.00	10000.00		4177.20	14177.20

(三) 项目融资平衡情况

预计用于融资平衡的相关收益为 20,306.49 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.43。

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
辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目	20,306.49	10,000.00	14,177.20	1.43

(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	1.10	1.43	1.76
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.62	1.43	1.24

基于上表，项目净收益、成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.10，能通过压力测试。当整个项目成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍为 1.24，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，现金流模拟分析见下页表：

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	建设期		交叉期	运营期							
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	现金流入	2500.00	14400.00	3524.92	2246.02	2386.39	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77
1.1	资本金	2500.00	4400.00	3033.60								
1.2	债券资金流入		10000.00									
1.3	运营收入			491.32	2246.02	2386.39	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77
1.4	回收固定资产余值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	2500.00	14400.00	3435.51	1606.27	1613.29	1623.55	1623.55	1623.55	1626.95	1626.95	1626.95
2.1	建设投资	2500.00	14262.74	2876.10								
2.2	运营成本			344.28	1391.14	1398.16	1408.42	1408.42	1408.42	1411.82	1411.82	1411.82
2.3	税金及附加											
2.4	运营期利息		137.26	215.13	215.13	215.13	215.13	215.13	215.13	215.13	215.13	215.13
2.5	债券本金											
3	净现金流量			89.41	639.75	773.10	903.22	903.22	903.22	899.82	899.82	899.82
4	累计净现金流量			89.41	729.16	1502.26	2405.48	3308.70	4211.92	5111.74	6011.56	6911.38

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	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	1473.95
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	1473.95
1.4	回收固定资产余值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	1630.52	1630.52	1630.52	1634.27	1634.27	2728.00	1613.13	1613.13	1613.13	1675.76	9825.73
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	1415.39	1415.39	1415.39	1419.14	1419.14	1419.14	1423.08	1423.08	1423.08	1485.71	866.67
2.3	税金及附加											
2.4	运营期利息	215.13	215.13	215.13	215.13	215.13	208.86	190.05	190.05	190.05	190.05	59.06
2.5	债券本金						1100.00					8900.00
3	净现金流量	896.25	896.25	896.25	892.50	892.50	-201.23	913.64	913.64	913.64	851.01	-8351.78
4	累计净现金流量	7807.63	8703.88	9600.13	10492.63	11385.13	11183.90	12097.54	13011.18	13924.82	14775.83	6424.05

六、潜在风险评估

本项目存在影响项目施工进度或市场风险、人员风险、管理风险等因素，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。

项目存在的风险主要有简要分析如下：

1) 工程建设风险

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

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

2) 市场风险

市场风险主要是项目建成后收入不足的风险。防范措施为进一步加大宣传引导的力度，提升服务质量，予以优惠。

3) 人员和管理风险

人员风险主要是指可能存在人员素质不高和关键管理、技术人员流失给项目造成的风险。防范措施为加大对公司人力资源的管理，构建和完善现代企业制度，建立符合企业目前

实际的具有激励体制的薪酬和福利待遇制度体系，将企业整体利益与员工个人利益密切结合，将短期利益与长期利益密切结合。

专项债券发行时考虑的风险因素，包括但不限于如上所示的风险，可根据项目情况进行调整。

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

本项目的主管部门为辰溪县林业产业管理站。项目主管部门将负责按照本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，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。

对应项目形成的基础设施资产和权益，严格按照债券发行时约定的用途使用，不得用于抵押。

（本页无正文，为《辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效
建设项目》之盖章页）



2025年9月22日

通道侗族自治县专项债券

通道县林业综合开发（一期）建设项目预期 收益与融资平衡方案

【怀化市】 【通道县林业综合开发（一期）建设项目】
拟发行专项债券【1,500.00】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
通道县林业综合开发（一期） 建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十四期）	1,500.00	15 年	通道侗族自治县 林业局

一、项目概况

（一）区域介绍

通道侗族自治县地处湖南省西南部，怀化市最南端，2022年辖9个镇2个乡，10个社区152个村民委员会，土地总面积2239平方公里。2022年末户籍人口23.98万人，常住人口20.1万人。年内最高气温36.3℃，最低气温-2.1℃；年降水量1381.2毫米。森林覆盖率77.24%，水质综合达标率100%，空气质量优良率99.2%，G65包茂高速公路经过县境。全县省级自然保护区1个，国家地质公园1个，国家级风景名胜区1个，红色旅游经典景区1个，AAAA级以上景区4家。全国、省级重点文物保护单位分别有6处、10处，国家级、省级非物质文化遗产保护项目分别有4个、7个。2022年全县实现地区生产总值（GDP）63.44亿元，同比增长4.27%，其中第一产业实现增加值8.9亿元，同比减少4.5%；第二产业实现增加值18.74亿元，同比增长2%；第三产业实现增加值34.8亿元，同比增长5%。人均地区生产总值达到31562元。2022年财政收支运行良好。全年一般公共预算收入完成4.85亿元，同比增长6.8%。其中税收收入3.97亿元，同比增长2.85%；地方一般公共预算收入3.61亿元，同比增长15%，其中税收收入2.73亿元，同比增长11.23%。一般公共预算收入中，税收占比为81.82%；地方收入中税收占比为75.59%。全县一般公共预算支出25.31亿元，同比增加1

2.43%。全年财政民生支出完成 20.16 亿元，占一般公共预算支出的 79.65%。

通道侗族自治县地区 2022-2024 年财政经济数据

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	60.84	63.44	68.20
居民人均可支配收入（元）	15900	16900	18062
一般公共预算收入	3.14	3.61	4.04
政府性基金收入	1.60	1.98	1.59
其中：国有土地出让收入	1.52	1.69	1.19
政府性基金支出	4.41	5.68	6.10
其中：国有土地出让支出	1.59	1.51	0.55

数据来源：通道侗族自治县财政局

（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
通道县林业综合开发（一期）建设项目	项目总投资 19,120.60 万元。 建设地点：本项目拟建于通道县双江镇、独坡镇、陇城镇、万佛山镇、溪口镇、县溪镇、菁芜洲镇。 建设期自 2025 年 5 月 -2027 年 4 月。	本项目建设内容主要包括森林质量提升（含林下中药材培育）和支撑体系建设，其中：（1）森林质量提升。对 8 万亩森林质量进行提升，包括现有林改培、中幼林抚育以及在提质改造林内选择 2 万亩实施林下中药材种植等。（2）支撑体系建设。主要包括智慧林业信息管理系统、森林资源管护设施、森林经营设备等。	通道侗族自治县林业局	通道侗族自治县发展和改革委员会《关于通道县林业综合开发（一期）建设项目可行性研究报告的批复》（通发改农[2023]3 号）；怀化市林业局《关于 2023 年通道县林业综合开发（一期）建设项目初步设计的批复》（怀林[2023]3 号）、通道侗族自治县发展和改革委员会《关于通道县林业综合开发（一期）建设项目》投资概算的批复（通发改概算[2023]15 号）

通道县林业综合开发（一期）建设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

项目实施后可解决林区当地林农的就业，后期随木材成材数量多，需要人员越来越多，特别是对公益林区实施现代林业建设项目，解决了公益林区林农没有直接收益的问题，通过项目建设的劳务需求，带动林农致富，促进社稳定。

（二）社会效益分析

有利于提高林业科技含量，促进林业建设可持续发展。在基地建设过程中，通过珍贵阔叶树种和观赏树种的栽培推广，提高了用材林建设科技含量，促进了项目区森林资源持续增长，改善了项目区的林业产业结构和生态环境条件，促进农业、林业、旅游等产业的可持续发展目标的实现。项目建设通过造林，开展科学研究，技术咨询和培训，为公司提供了先进的技术和管理方法，有利于项目区农民、工人素质和生产经营水平的提高。

项目建成后，储备了大量的优质大径材和珍贵木材，能有效调节木材市场供需矛盾，减少对天然林的采伐，确保国家木材安全。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

2、本项目资金符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

3、项目成熟度

4、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，具有较高的成熟度。

（四）债券需求合理性分析

本项目拟申请政府专项债券 13,000.00 万元，其中已经在 2025 年 9 月申请政府专项债券 8,200.00 万元，本次在 2025 年 9 月底申请政府专项债券 1,500.00 万元，后续在 2026 年 1 月申请政府专项债券 3,300.00 万元，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次发行 15 年期专项债券利率为 2.28%，债券存续期间的融资本息 19,171.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 45,991.94 万元，预期总成本 20,136.14 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 25,855.80 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.35。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 1.21，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 1.23，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

通道侗族自治县财政局根据《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

项目名称	通道县林业综合开发（一期）建设项目				
主管部门	通道侗族自治县林业局		建设期	2025 年 5 月-2027 年 4 月	
资金金额 （万元）	实施期资金总额	19,120.60			
	其中：资本金	6,120.60			
	债券资金	13,000.00			
总体目标	实施期总目标				
	本项目建设内容主要包括森林质量提升（含林下中药材培育）和支撑体系建设，其中：（1）森林质量提升。对 8 万亩森林质量进行提升，包括现有林改培、中幼林抚育以及在提质改造林内选择 2 万亩实施林下中药材种植等。（2）支撑体系建设。主要包括智慧林业信息管理系统、森林资源管护设施、森林经营设备等。				
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	备注
	效益指标	数量指标	现有林改培、中幼林抚育	8 万亩	
			林下中药材种植	2 万亩	
		质量指标	项目建成合格率(%)	100	
			债券资金使用合规率(%)	100	
			工程验收合格率(%)	100	
		时效指标	债券发行后年度使用率(%)	100	
			规范披露信息及时率(%)	100	
			足额还本付息及时率(%)	100	
			按期竣工验收时间(%)	100	
		成本指标	初设批复投资偏离(±%)	小于等于 10%	
		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(%)	98	
		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

通道县林业综合开发（一期）建设项目投资概算依据如下：

(1) 《市政工程投资概算编制办法》建标〔2007〕164号；

(2) 《湖南省建设工程计价办法》；

(3) 《湖南省市政工程消耗量标准》；

(4) 《湖南省安装工程消耗量标准》；

(5) 《湖南省建筑工程概算定额》（2001年）及当前有关取费标准；

(6) 类似工程技术经济指标及概算资料。

(7) 项目建设单位管理费：财建〔2016〕504号；

(8) 工程建设监理费：发改价格〔2015〕299号；

(9) 工程设计费：计价格〔2002〕10号；

(10) 建设项目前期工程咨询费：计价格〔1999〕1283号；

(11) 工程造价费：参照湘建价协〔2016〕25号文；

(12) 基本预备费：按照工程费用与其他费用之和的10%计算；

2、项目投资概算具体情况

通道县林业综合开发（一期）建设项目总投资额为 19,120.60 万元，其中：工程费用为 14,517.31 万元，工程建设其他费用 2,702.31 万元，预备费 860.98 万元，建设期利息 1,040.00 万元。投资概算表具体如下：

项目投资概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算造价（万元）				单位	工程量	单位造价 (元)	备注
		建筑工程费	设备购置 费及安装 工程费	其他费用	合计				
一	工程费用	14110.11	407.20	0.00	14517.31				
(一)	现有林改培	8196.26	0.00	0.00	8196.26				
1	林地清理	458.53			458.53	亩	38211.00	120.00	
2	整地	363.00			363.00	亩	38211.00	95.00	
3	砍伐树木	3438.99			3438.99	亩	38211.00	900.00	
4	补植苗木（含苗木）	1719.50			1719.50	亩	38211.00	450.00	乡土珍贵阔叶树
5	施肥（含肥料）	611.38			611.38	亩	38211.00	160.00	
6	抚育	917.06			917.06	亩	38211.00	240.00	
7	管护	687.80			687.80	亩	38211.00	180.00	
(二)	中幼林抚育	3593.85	0.00	0.00	3593.85				
1	扩穴	334.31			334.31	亩	41789.00	80.00	
2	松土施肥	2716.29			2716.29	亩	41789.00	650.00	
3	除草	543.26			543.26	亩	41789.00	130.00	
(三)	林下中药材种植	270.00	92.00	0.00	362.00				在提质改培范围内实施
1	深翻垦复	256.00			256.00	亩	20000.00	128.00	

序号	工程或费用名称	概算造价（万元）				单位	工程量	单位造价 (元)	备注
		建筑工程费	设备购置 费及安装 工程费	其他费用	合计				
2	综合防治病虫害设备设施		92.00		92.00	亩	20000.00	46.00	
3	看护房	14.00			14.00	座	20.00	7000.00	
(四)	支撑体系建设	2050.00	315.20	0.00	2365.20				
1	智慧林业信息管理系统		20.00		20.00	套	1.00	200000.00	
2	森林资源管护设施	2050.00	34.00	0.00	2084.00				
	管护房	270.00				m²	3000.00	900.00	
	瞭望塔	100.00				座	4.00	250000.00	钢制结构
	保护标示牌		22.40			块	280.00	800.00	
	宣传碑牌		11.60			块	58.00	2000.00	
	防火林带	504.00				m	56000.00	90.00	
	林道	1176.00				m	147000.00	80.00	硬化道路
3	森林经营设备	0.00	261.20	0.00	261.20				
	办公设备		48.00			套	12	40000.00	
	生产工具		208.00			套	52	40000.00	
	集材工具		5.20			套	26	2000.00	
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	2702.31	2702.31				
1	林地流转费			1600.00	1600.00	亩	80000.00	100.00	
2	项目建设管理费			153.74	153.74				参考财建[2016]504号

序号	工程或费用名称	概算造价（万元）				单位	工程量	单位造价 (元)	备注
		建筑工程费	设备购置 费及安装 工程费	其他费用	合计				
3	建设工程监理费			267.81	267.81				参考湘监协[2016]2号文
4	建设项目前期工作咨询费			37.58	37.58				参考计价格[1999]1283号
5	勘察及设计费			423.15	423.15				参考中设协字[2016]89号
6	工程量清单及清单计价编制费			34.42	34.42				参考湘建价协[2016]25号
7	水保方案编制费			7.32	7.32				参考保监[2005]22号
8	环境影响咨询服务费			4.38	4.38				参考发改价格〔2015〕299号
9	招标代理费			42.76	42.76				参考湘招协[2015]6号
10	森林保险费			43.55	43.55				参考建标[2007]164号
11	场地准备及临时设施费			72.59	72.59				参考建标[2007]164号
12	公共资源交易服务收费			15.00	15.00				参考湘发改价费[2019]366号
三	预备费			860.98	860.98				
四	建设期利息			1040.00	1040.00				
五	总投资	14110.11	407.20	4603.29	19120.60				

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。

【通道县林业综合开发（一期）建设项目】总投资【19,120.60】万元，【2025 年】投入金额【11,700.00】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 年及以后	总投资
通道县林业综合开发（一期）建设项目	11,700.00	7,420.6	19,120.60

2025 年度，通道县林业综合开发（一期）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	总投资金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
通道县林业综合开发（一期）建设项目	投资金额	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目名称	总投资金额	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	总合计	
通道县林业综合开发（一期）建设项目	投资金额	200.00	8300.00	1600.00	100.00	100.00	11700.00	
	其中：专项债券金额	0.00	8200.00	1500.00	0.00	0.00	9700.00	

（二）资金筹措方案

通道县林业综合开发（一期）建设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 19,120.60 万元，其中，用于项目支出的资本金 6,120.60 万元，资本金将根据项目进度逐步到位。本项目拟申请发行政府专项债券资

金 13,000.00 万元，其中已经在 2025 年 9 月申请政府专项债券 8,200.00 万元，本次在 2025 年 9 月底申请政府专项债券 1,500.00 万元，后续在 2026 年 1 月申请政府专项债券 3,300.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政资金	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	
通道县林业综合开发（一期）建设项目	19,120.60	6,120.60	8200.00	1,500.00	0.00	3,300.00	0.00	0.00	15 年

四、项目收入和成本预测

本项目主要收入来源为林地出租收入。

（一）收入预测依据

本项目主要收入来源为林地出租收入。

本项目对 8 万亩森林质量进行提升，包括现有林改培、中幼林抚育以及在提质改造林内选择 2 万亩实施林下中药材种植，故本项目可用于出租的林地面积为 6.00 万亩，根据土流网上公布的通道县林地出租情况可知，林地的出租价格在 500-650 元/亩·年之间，本项目从审慎角度考虑，林地出租的租金为 450 元/亩·年，相关案例如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	合计	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业收入	45991.94	1890.00	2025.00	2160.00	2295.00	2295.00	2409.75	2409.75	2409.75	2409.75	2409.75	2530.24
林地出租收入		1890.00	2025.00	2160.00	2295.00	2295.00	2409.75	2409.75	2409.75	2409.75	2409.75	2530.24
可出租面积（万亩）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
出租单价（元/亩*年）		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	472.50	472.50	472.50	472.50	472.50	496.13
出租比例（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%

续上表：

项目名称	合计	14	15	16	17	18	19	20	21
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
营业收入	45991.94	2530.24	2530.24	2530.24	2530.24	2656.75	2656.75	2656.75	2656.75
林地出租收入		2530.24	2530.24	2530.24	2530.24	2656.75	2656.75	2656.75	2656.75
可出租面积（万亩）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
出租单价（元/亩*年）		496.13	496.13	496.13	496.13	520.93	520.93	520.93	520.93
出租比例（%）		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%

（三）项目预期成本预测

本项目的主要成本包括燃料与动力费、人员工资及福利、维护维修费、管理费用、税费。

1、人员工资及福利

人员工资主要包括本项目工作人员工资，为项目日常运转，暂定工作人员 12 名，参考 2023 年湖南省城镇非私营单位在岗职工平均薪资标准，按谨慎性原则预测，暂定本项目工作人员平均年工资为 7.50 万元/年。

（五）城镇非私营单位在岗职工年平均工资为**99,480元**。各行业城镇非私营单位在岗职工年平均工资如下：

单位：元、%		
行 业	2023 年	增长
总 计	99480	5.2
农、林、牧、渔业	64765	4.7
采矿业	77791	7.2
制造业	91943	5.7
电力、热力、燃气及水生产和供应业	124210	8.9
建筑业	74636	16.2
批发和零售业	83813	11.9
交通运输、仓储和邮政业	105565	5.0
住宿和餐饮业	54416	17.1
信息传输、软件和信息技术服务业	148324	10.8
金融业	176757	6.5
房地产业	79974	2.0
租赁和商务服务业	74229	1.8
科学研究和技术服务业	125643	6.1
水利、环境和公共设施管理业	69867	0.6
居民服务、修理和其他服务业	85788	9.3
教育	101333	4.0
卫生和社会工作	129100	4.5
文化、体育和娱乐业	119256	5.1
公共管理、社会保障和社会组织	99693	-1.8


截图来源：湖南省统计局

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，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 5%估算。

3、土地流转费

本项目土地流转费参考通道县土地市场流转价格及项目实际，按照 100 元/亩·年计算。相关案例如下：



怀化通道县1300亩其它林地经营权出租

土地编码: T706682 更新时间: 2023-02-17 09:31:08 3435 次查看

价格 100 元/亩/年

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地地点 湖南/怀化/通道侗族自治县

土地类型 林地/其它林地

流转类型 经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限 20 年

土地面积 1300 亩

李涛 土地投资顾问 153****6197 查看

扫一扫, 微信咨询

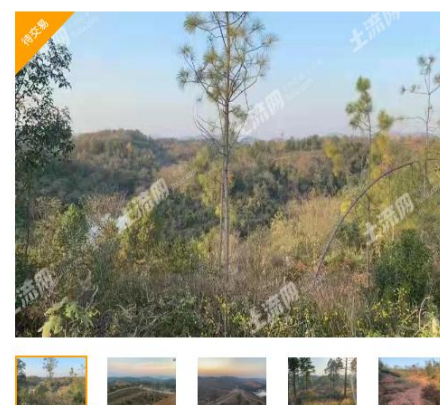
超万亿规模市场, 闻声致富的机会>>

这个项目, 很多人瞧不上! 却暗藏... 点击了解>

金牌会员 一对一匹配地源 立即充值

安全交易 资金担保 立即查看

溯源存证 土流链溯源存证 立即查看



怀化通道960.6亩山林地经营权出租

土地编码: 232554 更新时间: 2023-01-10 13:44:43 6317 次查看

价格 100 元/亩/年 带看费 800 元

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地类型 林地/其它林地

流转类型 经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限 20 年

土地面积 960.6 亩

土地地点 湖南/怀化/通道侗族自治县

湖南永州土地流转服务中心 > 赵先生 152****1111 查看

扫一扫, 微信咨询

超万亿规模市场, 闻声致富的机会>>

这个项目, 很多人瞧不上! 却暗藏... 点击了解>

金牌会员 一对一匹配地源 立即充值

安全交易 资金担保 立即查看

溯源存证 土流链溯源存证 立即查看



4、管理费用

项目运营管理费包含项目日常运营所需的办公用品、日常运营所需的消耗品等，管理费用暂按照收入的 3% 计算。

5、税费

根据《财政部税务总局关于明确国有农用地出租等增值税政策的公告》（财政部税务总局公告 2020 年第 2 号）第一条：纳税人将国有农用地出租给农业生产者用于农业生产，免征增值税，故本项目无需缴纳增值税；城市维护建设税按 5% 计；教育费附加按增值税的 5%（含 2% 的地方教育费附加）计算；印花税按 1‰ 计，所得税按 25% 计。

综上所述，债券存续期内，项目预计总成本为 20,136.14 万元。具体如下：

项目预期成本测算表

单位：万元

项目名称	合计	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
运营成本	20,136.14	1,035.30	1,040.25	1,045.21	1,050.18	1,051.10	1,055.48	1,056.43	1,057.38	1,058.35
人员工资及福利	1,872.98	90.00	90.90	91.81	92.73	93.65	94.59	95.54	96.49	97.46
土地流转费	15,200.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
维护维修费用	1,683.40	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60
管理费用	1,379.76	56.70	60.75	64.80	68.85	68.85	72.29	72.29	72.29	72.29
税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表：

项目名称	合计	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
运营成本	20,136.14	1,059.32	1,063.92	1,064.92	1,065.92	1,066.94	1,067.96	1,072.79	1,073.83	1,074.89	1,075.96
人员工资及福利	1,872.98	98.43	99.42	100.41	101.41	102.43	103.45	104.49	105.53	106.59	107.65
土地流转费	15,200.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
维护维修费用	1,683.40	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60
管理费用	1,379.76	72.29	75.91	75.91	75.91	75.91	75.91	79.70	79.70	79.70	79.70
税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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 45,991.94 万元，预期总成本 20,136.14 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 25,855.80 万元。

（二）项目融资还本付息情况

通道县林业综合开发（一期）建设项目已经在 2025 年 9 月申请政府专项债券 8,200.00 万元，本次在 2025 年 9 月底申请政府专项债券 1,500.00 万元，后续在 2026 年 1 月申请政府专项债券 3,300.00 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 8 月份 15 年国债收益率上浮 20%，即 2.28%进行测算，期限 15 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 余额	本期 新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	当期偿还 利息	当期还本付 息合计
2025 年 9 月	0.00	8,200.00	0.00	8,200.00	0.00	0.00
2025 年 9 月底	0.00	1,500.00	0.00	9,700.00	0.00	0.00
2026 年 1 月	9,700.00	3,300.00	0.00	13,000.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	117.96	117.96
2026 年 7 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	40.59	40.59

2026 年 9 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	117.96	117.96
2027 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2028 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2029 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2030 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2031 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2032 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2033 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2034 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2035 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2036 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2037 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2038 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2039 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2040 年 1 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	40.59	40.59
2040 年 3 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	117.96	117.96
2040 年 7 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	40.59	40.59
2040 年 9 月	13,000.00	0.00	1,500.00	11,500.00	117.96	1,617.96
2041 年	11,500.00	0.00	0.00	11,500.00	282.90	282.90
2042 年	11,500.00	0.00	0.00	11,500.00	282.90	282.90
2043 年	11,500.00	0.00	0.00	11,500.00	282.90	282.90
2044 年	11,500.00	0.00	0.00	11,500.00	282.90	282.90
2045 年 1 月	11,500.00	0.00	0.00	11,500.00	40.59	40.59
2045 年 3 月	11,500.00	0.00	0.00	11,500.00	100.86	100.86
2045 年 7 月	11,500.00	0.00	0.00	11,500.00	40.59	40.59
2045 年 9 月	11,500.00	0.00	8,200.00	3,300.00	100.86	8,300.86
2046 年 1 月	3,300.00	0.00	3,300.00	0.00	40.59	3,340.59
合计		13,000.00	13,000.00		6,171.00	19,171.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源与林地出租收入。预计用于融资平衡的相关收益为 25,855.80 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.35。

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
通道县林业综合开发（一期）建设项目	25,855.80	13,000.00	19,171.00	1.35

（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	1.21	1.35	1.48
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.50	1.35	1.23

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 1.21，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 1.23，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

项目名称	合计	建设期			运营期							
		2025 年	2026 年	2027 年 1-4 月	2027 年 5-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	65,112.54	10,000.00	6,960.30	2,160.30	1,890.00	2,025.00	2,160.00	2,295.00	2,295.00	2,409.75	2,409.75	2,409.75
资本金	6,120.60	1,800.00	2,160.30	2,160.30	0.00	0.00						
债券资金	13,000.00	8,200.00	4,800.00									
营业收入	45,991.94	0.00	0.00	0.00	1,890.00	2,025.00	2,160.00	2,295.00	2,295.00	2,409.75	2,409.75	2,409.75
回收固定资产余 值	0.00											
流动资金回收	0.00											
现金流出	57,992.68	10,000.00	6,960.30	2,160.30	1,193.85	1,357.35	1,362.31	1,367.28	1,368.20	1,372.58	1,373.53	1,374.48
建设投资	18,685.54	10,000.00	6,683.79	2,001.75	0.00	0.00						
运营成本	20,136.14	0.00	0.00	0.00	1,035.30	1,040.25	1,045.21	1,050.18	1,051.10	1,055.48	1,056.43	1,057.38
债券利息支出	6,171.00	0.00	276.51	158.55	158.55	317.10	317.10	317.10	317.10	317.10	317.10	317.10
债券本金偿还	13,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净现金流量	7,119.86	0.00	0.00	0.00	696.15	667.65	797.69	927.72	926.80	1,037.17	1,036.22	1,035.27
累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	696.15	1,363.80	2,161.49	3,089.21	4,016.01	5,053.18	6,089.40	7,124.66

续上表:

项目名称	合计	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	2046 年
现金流入	65,112.54	2,409.75	2,409.75	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,656.75	2,656.75	2,656.75	2,656.75	0.00
资本金	6,120.60												
债券资金	13,000.00												
营业收入	45,991.94	2,409.75	2,409.75	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,656.75	2,656.75	2,656.75	2,656.75	0.00
回收固定资产余 值	0.00												
流动资金回收	0.00												
现金流出	57,992.68	1,375.45	1,376.42	1,381.02	1,382.02	1,383.02	2,884.04	1,350.86	1,355.69	1,356.73	1,357.79	9,558.86	3,340.59
建设投资	18,685.54												
运营成本	20,136.14	1,058.35	1,059.32	1,063.92	1,064.92	1,065.92	1,066.94	1,067.96	1,072.79	1,073.83	1,074.89	1,075.96	0.00
债券利息支出	6,171.00	317.10	317.10	317.10	317.10	317.10	317.10	282.90	282.90	282.90	282.90	282.90	40.59
债券本金偿还	13,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,200.00	3,300.00
净现金流量	7,119.86	1,034.30	1,033.33	1,149.21	1,148.22	1,147.22	-353.80	1,179.38	1,301.06	1,300.01	1,298.96	-6,902.11	-3,340.59
累计净现金流量		8,158.96	9,192.29	10,341.50	11,489.72	12,636.94	12,283.14	13,462.52	14,763.58	16,063.59	17,362.55	10,460.45	7,119.86

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、工程建设风险

风险描述：建设项目的投资估算中计列一定的预备费，但可能出现工程设计和施工方案的变化，设备、劳动力、材料及机械使用费市场价格的提高以及有关取费标准的变动，存在投资增加的风险。

应对措施：在设计、施工和采购的各个环节按照工程招标法的规定，尽最大可能优化方案，实行招投标，建立多渠道风险化解机制，以确保项目的工程质量和建设安全。

2、项目可能造成环境破坏的风险

风险内容：项目在建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃土石方、生态破坏的影响等，项目在运营期间可能对环境产生的影响主要包括汽车尾气、粉尘、噪声、事故风险等对环境的影响。

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。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目受市场影响具有不确定性。

应对措施：要求施工单位倒排工期，加快项目建设进度，务必于合同工期内完工，尽早实现收益。

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通道侗族自治县林业局以及通道侗族自治县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照通道县林业综合开发（一期）建设项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，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，为通道县林业综合开发（一期）建设项目预期收益与融资平衡方案盖章页)



2025 年 9 月 22 日

芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目
预期收益与融资平衡方案

芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目本次发行专项债券 2000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目	2025 年湖南省政府专项债券(三十四期)	2000.00	15 年	芷江侗族自治县中医医院

一、项目概况

（一）区域介绍

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

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

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

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

芷江侗族自治县地区 2022-2024 年财政经济数据

单位：万元

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

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目	本项目位于芷江侗族自治县，项目估算总投资为 2863.84 万元，建设期为 2025 年 5 月-2026 年 4 月。	项目改造总建筑面积 10976.52 m²，包括改造门急诊楼 2436.41 m²，改造医技楼 996.01 m²，改造住院楼 4756.06 m²，改造制剂楼 572.83 m²，改造康复住院楼 829.77 m²，改造附属用房 1385.44 m²。同时配套改造院内停车位，给排水，供配电，污水垃圾处理设施等。改造床位 295 张（涉及病床 99 张，康复床位 196 张）	芷江侗族自治县中医医院	1、关于核准芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目可行性研究报告的批复（芷发改项〔2025〕21 号） 2、关于芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目的初步设计批复（芷建复字〔2025〕24 号） 3、芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目概算批复（芷发改概〔2025〕21 号）

洪江市芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目已经通过律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济影响分析

该项目不仅直接涉及医院自身的经济效益，更对整个区域的经济的发展、社会就业以及患者经济负担等方面产生深远影响。

（1）从医院经济效益的角度看，提标扩能工程将显著提升医院的服务能力和医疗质量。新的医疗设备、更舒适的病房环境以及更高效的服务流程，都将吸引更多的患者前来就医，从而增加医院的门诊量和住院量。这将直接带动医院的经济收入增加，提升医院的经济效益。

（2）项目的实施将对区域经济发展产生积极的推动作用。一方面，项目的建设将直接创造大量的就业机会，包括建设期间的施工岗位、设备安装调试的技术岗位以及项目完工后的医院服务岗位等。这将有效缓解当地的就业压力，提高居民的收入水平。另一方面，医院服务能力的提升将吸引更多的患者前来就医，这将带动周边地区的相关产业发展，如餐饮、住宿、交通等服务业，进一步促进区域经济的繁荣。

（3）提标扩能工程还将有助于减轻患者的经济负担。通过优化服务流程、提高医疗效率，医院可以降低不必要的医疗成本，为患者提供更加经济合理的治疗方案。同时，舒

适的病房环境和人性化的服务也将提高患者的满意度和信任度，减少医患纠纷的发生，进一步减轻患者的经济和心理压力。

综上所述，芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目的经济影响是积极而深远的。通过提升医院的经济效益、推动区域经济发展以及减轻患者经济负担等多方面的作用，该项目将为当地的经济社会发展作出重要贡献。

（二）社会影响分析

1、项目将显著提升医疗服务水平，满足人民群众日益增长的健康需求。通过提标扩能，中医医院将拥有更加先进、舒适的医疗环境，提供更加优质、高效的医疗服务。这将极大地提升患者就医的满意度和获得感，增强人民群众对医疗系统的信任和依赖，有助于构建和谐医患关系。

2、项目的实施将有力推动区域医疗事业的发展。作为区域医疗体系的重要组成部分，中医医院的服务能力和水平直接影响到整个区域的医疗资源配置和医疗服务质量。提标扩能工程将显著提升中医医院的综合实力和服务水平，使其成为区域医疗资源的集聚地和辐射中心，进而带动整个区域医疗事业的进步和发展。

3、项目还将对当地就业和经济发展产生积极影响。提标扩能工程的建设过程中，将需要大量的施工人员、技术人员和管理人员等，这将为当地创造大量的就业机会，缓解就

业压力。同时，项目的实施也将带动相关产业的发展，如建筑材料、医疗设备等产业的供应链，进一步促进当地经济的繁荣。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目建设的合规性

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

2、项目成熟度

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

（四）债券资金需求合理性分析

本项目拟发行专项债全部用于芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目。通过测算，项目能够满足还本付息的要求。本项目资金来源渠道、筹措程序合规，财权与事权匹配，投入渠道及方式合理，筹资还款风险可控，满足筹资合规性要求，本项目债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工

条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018)，普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。本项目建成的建筑物属普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，因此预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

项目名称		芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目				
主管部门及编码		芷江侗族自治县中医医院				
项目实施单位		芷江侗族自治县中医医院	项目负责人		联系电话	
项目资金		资金总额：为 2863.84 万元				
		一、专项债券金：2000.00 万元				
		二、其他资金：863.84 万元				
项目实施进度计划		项目实施内容			开始时间	完成时间
		项目改造总建筑面积 10976.52 m²，包括改造门急诊楼 2436.41 m²，改造医技楼 996.01 m²，改造住院楼 4756.06 m²，改造制剂楼 572.83 m²，改造康复住院楼 829.77 m²，改造附属用房 1385.44 m²。同时配套改造院内停车位，给排水，供配电，污水垃圾处理设施等。改造床位 295 张（涉及病床 99 张，康复床位 196 张）			2025.05	2026.04
项目绩效目标		落实项目政策要求、加强项目规范程度、提高效率；发挥各方资源优势，提升项目建设运营能力、提高效益，针对发现的问题进行及时整改优化，确保项目如期如质如量完成建设。				
年度绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标及单位	绩效标准	
	产出指标	产出数量	总建筑面积	m²	10976.52	
		产出质量	工程质量检测达标率	100%	100%	
			工程验收合格率	100%	100%	
		产出时效	工程完工及时率	100%	100%	
			工程验收与结算及时率	100%	100%	

		产出成本	预算控制	不超预算金额	
效益指标	实施效益		加快当地工业经济发展	长期有效	长期有效
			招商引资，承接产业转移	长期有效	长期有效
			提供就业机会，拓宽就业门路	长期有效	长期有效
			增加民众生活质量	长期有效	长期有效
			县域经济指标增速	长期有效	长期有效
	满意度		社会公众满意度	≥95%	≥95%
			居民满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

（1）《湖南省建设工程计价办法》《湖南省建设工程消耗量标准》湘建价〔2020〕56号；《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》（湘建价〔2016〕160号）；

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

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

（4）《湖南省工程勘察设计收费指导标准（试行）》的通知（湘勘设协字〔2023〕8号）；

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

（6）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号文）；

(7) 湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022年度第一期)》的通知(湘建价〔2022〕146号)；

(8) 〔2000〕湘价房字第95号关于转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知及国家计委计价格〔1999〕1283号关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知；

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

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

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

(12) 《湖南省房屋建筑工程造价文件数据编制标准》(湘建价信〔2022〕3号)

(13) 建设单位管理费参照财建〔2016〕504号文；

(14) 《怀化2025年1、2月(第1期)工程信息价》；

(15) 《怀化市政府投资项目工程预结算评审管理办法》；

(16) 基本预备费按工程费用和其他工程费用之和的5.00%计取。

具体的项目投资概算以及投资计划如下表所示：

项目投资概算表

芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目总概算表

序号	名称	概算造价(万元)								备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价(元)	
一	工程费用	2071.84	397.88	5.10		2474.83				
(一)	建筑安装工程费	2071.84	397.88	5.10	0.00	2474.83				
1	建筑工程费	2022.35	0.00	0.00	0.00	2022.35				
1.1	拆除工程	32.77				32.77	平方米	3292.96	99.52	
1.2	结构加固	329.26				329.26	平方米	10976.52	299.97	
1.3	屋面防水翻新	37.11				37.11	平方米	2480.77	149.60	
1.4	外墙维修改造	175.11				175.11	平方米	8781.22	199.42	
1.5	装饰工程	878.06				878.06	平方米	10976.52	799.95	
1.6	特装区域	570.03				570.03	平方米	10976.52	519.32	
2	配套工程	49.49	397.88	5.10	0.00	452.48				
2.1	客梯		100.00			100.00	部	5.00	200000.00	
2.2	污物电梯		15.00			15.00	部	1.00	150000.00	
2.3	手术电梯		25.00			25.00	部	1.00	250000.00	
2.4	院内停车位改造	19.89				19.89	平方米	580.00	342.98	
2.5	给排水改造		71.05			71.05	平方米	10976.52	64.73	
2.6	电气工程		43.66			43.66	平方米	10976.52	39.77	
2.7	暖通工程		43.90			43.90	平方米	10976.52	39.99	
2.8	消防工程		54.88			54.88	平方米	10976.52	50.00	

芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目总概算表

序号	名称	概算造价(万元)								备注
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他 费用	合计	单位	数量	单位造价 (元)	
2.9	污水处理系统改造	29.60	44.40			74.00	项	1.00	740000.00	
2.10	垃圾收集设施			5.10		5.10	项	1.00	51000.00	
(二)	设备购置费									
二	工程建设其他费				211.12	211.12				
(一)	建设用地费用				0.00	0.00				
(二)	与项目建设有关的其他费用				211.12	211.12				
1	项目建设管理费				26.41	26.41				湘建建[2024]19号*0.55系数
2	招标代理服务费				7.01	7.01				湘建建[2024]19号*0.5系数
3	工程造价咨询费				41.45	41.45				湘建价协〔2016〕25号文，均打5折
3.1	概算编制费				3.24	3.24				
3.2	概算审核费				2.00	2.00				
3.3	工程量清单及组价编制费				8.79	8.79				
3.4	工程量清单及组价审核费				6.65	6.65				
3.5	工程量清单结算外部评审费				13.27	13.27				
3.6	施工阶段工程造价全过程控制				7.50	7.50				暂估
4	建设工程监理费				50.20	50.20				湘建建[2024]19号*0.67系数
5	前期工程咨询费				7.95	7.95				湘建建[2024]19号
6.1	可行性研究费				7.95	7.95				

芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目总概算表

序号	名称	概算造价(万元)								备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价(元)	
6.1.1	编制可行性研究报告				5.50	5.50				湘建建[2024]19号,打5折
6.1.2	评估可行性研究报告				2.45	2.45				
7	工程设计费				51.36	51.36				湘塔设协字(2023)8号文*0.66系数
8	劳动安全卫生评审费				1.48	1.48				湘建建[2024]19号*0.6系数
9	工程保险费				4.45	4.45				湘建建[2024]19号*0.6系数
10	场地准备及临时设施费				7.42	7.42				湘建建[2024]19号*0.6系数
11	工程勘察费				10.42	10.42				湘勘设协字(2023)08号
12	施工图审查费				2.97	2.97				参考可研
三	预备费				134.30	134.30				(一+二-用地费)*5%
1	基本预备费				134.30	134.30				
2	涨价预备费				0.00	0.00				
四	专项费用				43.60	43.60				
1	建设期贷款利息				43.60	43.60				
2	债券发行费用				0.00	0.00				
五	概算总金额	2071.84	397.88	5.10	389.02	2863.84				

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

芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目总投资 2,863.84 万元，2025 年投入金额 2,863.84 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年及以后
芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目	2,863.84	2,863.84	-

2025 年，芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目月度投资计划如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目	月度	10 月	11 月	12 月	合计
芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目	投资金额	2200.00	400.00	263.84	2,863.84
	其中：专项债券金额	1,000.00	1,000.00		2,000.00

（二）资金筹措方案

芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目的资金来源主要为资本金及政府专项债券。项目总投资 2863.84 万元，其中：用于项目支出的资本金 863.84 万元，占项目总投资比重为 30.16%；拟申请发行政府专项债券 2000.00 万元，占项目总投资比重为 69.84%。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源	本次拟
------	-----	------	-----

		资本金	已发行 专项债 券金额	本次拟 发行专 项债券 金额	其中： 用作资 本金金 额	未来拟 发行专 项债券 金额	其中： 用作资 本金金 额	其他融 资	发行专 项债券 期限
芷江侗族自治县 中医医院提标扩 能建设项目	2863.84	863.84	0.00	2000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目实施完成后，收入主要是门急诊收入、住院收入和停车收入，具体说明如下：

1、门急诊人次及价格

参考医院 2021 年、2022 年、2023 年门急诊人次及年人均诊疗费用数据，出于谨慎性考虑，预估本项目门急诊人次为 58064 人，项目年人均消费为 247.47 元。具体依据见下表。

门急诊人次及价格依据

年份	门诊收入（万元/年）	门诊人数（人/年）	人均门诊费用（元/人次/年）
2021	1417.51	60546	234.12
2022	1454.65	56135	259.13
2023	1432.86	57512	249.14
平均数	1435.01	58064	247.47

2、住院收费价格

参考医院 2021 年、2022 年、2023 年住院收入及年人均住院费用数据，出于谨慎性考虑，预估本项目年均住院人次为 4420 人，年人均住院费用为 3702.76 元。具体依据见下表。

住院收费价格依据

年份	住院收入（万元/年）	住院人数（人/年）	人均住院费用（元/人次/年）
2021	1616.25	4136	3907.76

年份	住院收入（万元/年）	住院人数（人/年）	人均住院费用（元/人次/年）
2022	1616.78	4512	3583.29
2023	1668.27	4612	3617.24
平均数	1633.77	4420	3702.76

项目改造完成后，可增加住院单价提升空间，提高床位周转率，进而提升年接诊量，同时也是能耗节约的有效手段。改造后住院环境改善，有助于医院评级提升，降低医患纠纷率，提升人才吸引力，实现社会效益转化。

3、停车位停车费

项目建成后可提供 40 个停车位，根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》湘发改价调〔2019〕217 号）、芷江侗族自治县发展和改革委员会《关于规范机动车停放服务收费标准的通知》，结合芷江侗族自治县实际情况，本项目区域停车场收费采用分段计时收费的方式：7:00-22:00，最高 5 元/小时，0.5 小时以内免费；22:00-7:00，最高 2 元/小时，24 小时限价 30 元。

本项目采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况，结合停车位日周转次数（根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算）来对项目区域停车位的日收费收入进行测算。根据最新调查情况，项目区域各时段停车数量占总停车数的比重、各时段停车位周转次数以及日收入测算情况如下表：

项目周边停车位出租价格信息表

每个停车位一天收入测算		收费	比例	周转次数	收入测算
1	0-1h	3	15.00%	4	1.8

2	1—2h	6	15.00%	4	3.6
3	2—3h	9	10.00%	2	1.8
4	3—4h	12	20.00%	2	4.8
5	4—5h	15	15.00%	1	2.25
6	5—6h	18	15.00%	1	2.7
7	6—24h	20	10.00%	1	2
合计					18.95

本项目为医院停车场，停车需求大周转次数多，预计本项目停车位停车价格为 15 元/天。

4、收入预测

（1）门急诊收入

门急诊人数运营期第一年按 58064 人计算，运营期内门诊收费按 2021 年-2023 年三年人均门诊费用最低值 234.12 元/人，不考虑上浮。接诊率第 2~3 年分别为 70%、75%、80%，考虑空置率，第 4 年及之后按 80%考虑。

（2）住院收入

住院人数运营期按 4420 人计算，运营期内住院收费按 2021 年-2023 年三年人均住院费用最低值 3583.29 元/人，不考虑上浮。住院率第 2~3 年分别为 70%、75%、80%，考虑空置率，第 4 年及之后按 80%考虑。

（3）停车位停车收入

本项目建成后可提供停车位 40 个，停车收费按 15 元/个天考虑，停车率第 2~6 年分别为 55%、60%、65%、70%、75%，考虑空置率，第 7 年及之后按 75%考虑。

根据上述收入预测依据，预计债券存续期内收入

32,741.56 万元，具体如下表所示：

（二）项目预期成本预测

参考同类项目成本，芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目的成本如下：

（1）职工薪酬：根据芷江侗族自治县中医医院 2021—2023 年职工薪酬历史数据，2023 年医院职工薪酬约为 386 万元，本项目为医院提标扩能分院部分，职工人数 50 人，职工薪酬参照 2023 年职工薪酬标准，按 440 万元/年考虑，每 3 年上浮 3%。

（2）卫生材料费。卫生材料主要包括激光胶片、冲洗套药、溶液、溶剂、低值易耗品等，根据 2022—2023 年芷江侗族自治县中医医院成本情况，卫生材料成本平均占收入比值在 15.47%~18.23%之间，本项目卫生材料费成本按医疗业务收入的 20.00%计算。

（3）药品费：根据芷江侗族自治县中医医院 2021—2023 年药品费情况，药品费平均占收入比值在 18.50%~23.21%之间，本项目药品费成本按医疗业务收入的 25.00%计算。

（4）其他支出：其他支出包括一般公共服务支出、科学技术支出、社会保障和就业支出、医疗卫生与计划生育支出、水电费、维护修理费等，根据芷江侗族自治县中医医院 2021—2023 年其他支出情况，其他支出平均占门诊住院收入比值为 5.16%~9.18%，本项目其他支出按医疗业务收入的 10.00%计。

(5) 管理及其他费用：根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，管理及其他费用包括营业费用、其他管理费用等，包括办公费、业务招待费、保险费、广告费等，项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，管理及其他费用参照同类工程的实际情况，按收入的 5% 计算。

(6) 相关税费预测评价

① 增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

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

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率，

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

②根据《中华人民共和国营业税暂行条例》《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号印发）、《财政部、国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》以及《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：对非营利性医疗机构按照国家规定的价格取得的医疗服务收入，免征各项税收；本项目停车位停车收入增值税率按9%计算；城市维护建设税按增值税的5%计算，教育费附加按增值税的5%（含2%的地方教育费附加）计算。

综上，芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目，预计债券存续期内总成本为26,037.26万元，具体情况如下：

项目成本预测表

单位：万元

成本类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
职工薪酬	440.00	440.00	440.00	453.20	453.20	453.20	466.80	466.80
卫生材料费	412.05	441.48	470.91	470.91	470.91	470.91	470.91	470.91
药品费	515.06	551.85	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64
其他支出	206.03	220.74	235.46	235.46	235.46	235.46	235.46	235.46
管理及其他费用	103.62	111.03	118.44	118.50	118.55	118.55	118.55	118.55
相关税费	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,676.76	1,765.10	1,853.45	1,866.71	1,866.76	1,866.76	1,880.36	1,880.36

(续)

成本类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
职工薪酬	466.80	480.80	480.80	480.80	495.22	495.22	6,512.84
卫生材料费	470.91	470.91	470.91	470.91	470.91	470.91	6,504.45
药品费	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	8,130.59
其他支出	235.46	235.46	235.46	235.46	235.46	235.46	3,252.29
管理及其他费用	118.55	118.55	118.55	118.55	118.55	118.55	1,637.09
相关税费	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,880.36	1,894.36	1,894.36	1,894.36	1,908.78	1,908.78	26,037.26

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目预期总收入 32,741.56 万元，预期经营成本 26,037.26 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 6,704.30 万元。

（二）项目融资还本付息情况

芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目本次拟发行政府专项债券 2000.00 万元。根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次 15 年期债券预测利率为 2.28%，债券偿付方式为每半年付息一次，一次还本，建设期债券利息由财政统筹安排。

芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2025 年 9 月		2,000.00		2,000.00		
2025 年 12 月	2,000.00			2,000.00	22.80	22.80
2026 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2027 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2028 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2029 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2030 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60

2031 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2032 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2033 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2034 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2035 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2036 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2037 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2038 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2039 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2040 年	2,000.00		2,000.00		22.80	2,022.80
合计		2,000.00	2,000.00		684.00	2,684.00

（三）项目融资平衡情况

芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目偿债资金来源为运营收入，考虑运营成本后，项目净收益 6,704.30 万元,相关收益对融资本息的覆盖倍数为 2.50。

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
芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目	6,704.30	2000.00	2,684.00	2.50

同时，芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目融资平衡情况已经通过会计师事务所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	2.50	3.72
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	3.47	2.50	1.53

基于上表，收入和成本变动是影响项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.28，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 1.53，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年付息，到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

现金流量预测表

单位：万元

项目	合计	建设期	运营期						
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入	35,605.40	2,863.84	2,072.30	2,220.55	2,368.81	2,369.90	2,371.00	2,371.00	2,371.00
资本金	863.84	863.84	-	-					
债券资金流入	2,000.00	2,000.00							
运营收入	32,741.56	-	2,072.30	2,220.55	2,368.81	2,369.90	2,371.00	2,371.00	2,371.00
现金流出	31,585.10	2,886.64	1,722.36	1,810.70	1,899.05	1,912.31	1,912.36	1,912.36	1,925.96
建设投资	2,863.84	2,863.84	-	-					
运营成本	26,037.26	-	1,676.76	1,765.10	1,853.45	1,866.71	1,866.76	1,866.76	1,880.36
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息	684.00	22.80	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60
本金	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	4,020.30	-22.80	349.94	409.85	469.76	457.59	458.64	458.64	445.04

累计净现金流量	4,020.30	-22.80	327.14	736.99	1,206.75	1,664.34	2,122.98	2,581.62	3,026.66
---------	----------	--------	--------	--------	----------	----------	----------	----------	----------

项目	运营期							
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
现金流入	2,371.00	2,371.00	2,371.00	2,371.00	2,371.00	2,371.00	2,371.00	-
资本金								
债券资金流入								
运营收入	2,371.00	2,371.00	2,371.00	2,371.00	2,371.00	2,371.00	2,371.00	-
现金流出	1,925.96	1,925.96	1,939.96	1,939.96	1,939.96	1,954.38	1,954.38	2,022.80
建设投资								
运营成本	1,880.36	1,880.36	1,894.36	1,894.36	1,894.36	1,908.78	1,908.78	-
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
利息	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	22.80
本金	-	-	-	-	-	-	-	2,000.00
净现金流量	445.04	445.04	431.04	431.04	431.04	416.62	416.62	-2,022.80
累计净现金流量	3,471.71	3,916.75	4,347.79	4,778.83	5,209.87	5,626.49	6,043.10	4,020.30

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

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

风险描述：该类风险具体表现为项目实施产生的环境污染、噪音等对相关利益群体生活就业等方面造成影响。若项目建设期间管理不到位，未妥善采取相应防范措施，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制项目的有序进行。

应对措施：对项目进行全面的社会稳定风险评估，在评价过程中，使用科学有效的方法，注重对相关群体切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。加强政策的宣传，做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因项目工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关法律、法规、政策、文件的相关标准，依法公开项目信息，切实维护相关群体的知情权、参与权、受益权等合法权益。

并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制,减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

（二）工程建设风险

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

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

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

（三）项目收益与预期存在差异风险

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

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

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是指芷江侗族自治县中医医院。

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

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

(本页无正文，为《芷江侗族自治县中医医院提标扩能
建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



芷江侗族自治县财政局



芷江侗族自治县中医医院

2025年9月22日

怀化市靖州县 2025 年专项债券

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目

预期收益与融资平衡方案

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目本次拟发行专项债券 1,500.00 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
靖州县人民医院老旧病房提质改造项目	2025年湖南省政府专项债券（三十四期）	1,500.00	15年	靖州苗族侗族自治县卫生健康局

一、项目概况

（一）区域介绍

靖州位于湘西南、湘黔桂三省接边区域，县域总面积 2210 平方公里，辖 11 个乡镇 1 个国有林场，总人口 27.55 万，其中苗侗人口占 74.4%，1987 年 2 月经国务院批准，设立全国唯一的苗族侗族自治县。

靖州是一个特色鲜明的美丽地方，被誉为“五福之地”。一是苗侗祖地。早在旧石器时代，就有先民在此繁衍生息。千百年来，靖州被苗侗人民公认为祖地，至今仍保存有苗侗民族的祖庙“飞山宫”。二是商贸重地。包茂高速、武靖黎高速和焦柳铁路、规划建设中的兴靖永郴赣铁路交汇于此，G209、G356、S222 穿城而过，经济辐射周边 18 个县市 4 万平方公里 500 万人口，是怀化南部、湘黔桂接边区域的商贸物流中心、最佳投资洼地。三是文化圣地。靖州文化源远流长，以飞山文化为核心，集苗侗文化之大成，是湘黔桂鄂渝五省接边地区苗乡侗寨各族人民的精神家园。靖州是“中国苗族歌鼗之乡”、“中国民间文化艺术之乡”。四是生态绿地。靖州自然资源丰富，绿色植被蓊郁葱茏，负氧离子沁人心脾。全县林业用地面积 269.6 万亩，森林覆盖率达 74.93%，活立木蓄积量 1213.6 万立方米，人均拥有量位居湖南省第一。全县划定国家生态公益林 50.1 万亩，划定生态红线保护面积 187 万亩，占县域面积的 56.2%。县内有靖州国家森林公园、五龙潭国家湿地公园、飞山—苗乡侗寨省级

风景名胜区、青靛山县级自然保护区、湿地县级自然保护区等生态重点保护区域。五是特色产地。靖州“三宝”——茯苓、杨梅、山核桃，有“四时神药”、“梅中之王”、“干果之王”之美誉。靖州是湖南省特色县域经济农副产品加工重点县。近年来，全县大力发展茯苓、杨梅、山核桃等特色产业，建成茯苓基地 5.2 万亩，每年集散茯苓 7.8 万吨，占全国的 70%以上，是全国最大的茯苓交易中心；建成杨梅基地 8.6 万亩，居中南五省第一，是国家杨梅标准化示范区；建成山核桃基地 6.2 万亩，居湖南第一，是“国家山核桃栽培与综合加工示范区”。

靖州县先后获得“全国民族团结进步模范集体”“国家卫生县城”“全国双拥模范县”“全国绿色小康县”“全国计划生育优质服务先进县”“中国茯苓之乡”“中国杨梅之乡”等殊荣。

靖州苗族侗族自治县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元			
项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	97.86	108.72	116.15
居民人均可支配收入（元）	21248	22008	23451
一般公共预算收入	5.36	5.59	5.63
政府性基金收入	1.59	1.60	1.85
其中：国有土地出让收入	1.42	1.44	1.65
政府性基金支出	5.92	7.46	3.93
其中：国有土地出让支出	1.48	1.35	1.28

注：表格中数据来自于靖州苗族侗族自治县统计局

(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
靖州县人民医院老旧病房提质改造项目	项目概算总投资为 9748.18 万元，本项目拟建地点位于怀化市靖州苗族侗族自治县新建北路，项目建设期为 2025 年 4 月至 2026 年 4 月。	①外科楼、综合楼、医技楼、感染科老旧病房改造，改造面积 22526.72 m ² ，并配置中央空调、新风系统、电梯等相关配套设施；②手术室改造主要为 8 间净化手术间改造和购置安装 DSA、螺旋 CT、软件系统等相关设施设备。③智慧医院信息化系统建设。	靖州苗族侗族自治县卫生健康局	1.《关于靖州县人民医院老旧病房提质改造项目可行性研究报告的批复》（靖发改审〔2025〕7 号）；2.《关于靖州县人民医院老旧病房提质改造项目初步设计的批复》（靖建初〔2025〕7 号）；3.《关于靖州县人民医院老旧病房提质改造项目概算总投资的批复》（靖发改概〔2025〕18 号）

项目建设内容及规模：

1、外科楼提质建设：改造面积共 9463.77 m²，其中提质改造包含病房提质改造面积 7863.77 m²、手术室净化区提质改造面积 1038 m²、非净化区提质改造面积 562 m²。

（1）病房提质改造：改造面积 7563.77 m²，其中提质改造包含无障碍环境改造、管网改造、病房改造（其中改建急救病房 4 间，改造单人间 5 间，双人间 30 间，四人间改三人间 72 间）、卫生间改造（97 间）、门窗改造，并配套安装新风系统、配电系统、污水处理系统、病房呼叫系统及中央空调、消防系统等相关配套设施。

（2）手术室提质改造：改造面积共 1038 m²，其中净化区改造面积 1038 m²，主要为 8 间净化手术间改造和购置安装手术间配套的无影灯、吊塔、手术床、USP 电源、中央空调等设施设

备；非净化区改造面积 562 m²，并配套安装氧气系统、监护系统、空气净化系统、紧急呼叫系统。

(3) 介入中心建设：其中场地建设面积 300 m²，并配套安装氧气系统、监护系统、空气净化系统、紧急呼叫系统，购置安装 DSA、螺旋 CT、软件系统等相关设施设备。

2、门急诊综合大楼提质改造：改造面积 9798 m²，其中提质改造包含中央空调改造、病房改造（其中改建急救病房 5 间，改造单人间 8 间，双人间 37 间，四人间改三人间 86 间），并配套安装新风系统、热水系统。

3、感染科提质改造：改造面积 1650.95 m²，其中包含净化池改造、门窗改造、卫生间改造（45 间）、病房改造（其中改建急救病房 1 间，改造单人间 2 间，双人间 7 间，四人间改三人间 14 间）。

4、医技大楼提质改造：改造面积 1314 m²，其中包含门窗改造、卫生间改造（32 间）。

5、智慧医院信息化系统建设。

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目已经通过湖南人和人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

医疗卫生事业已经成为是国民经济和社会发展的的重要组成部分，只有重视医疗事业的发展，才能促进经济和社会协调发展

展，确保人民群众身体健康和生命安全。完善和健全的医疗体系在加强经济建设，维护社会稳定，保障公共安全，促进社会进步的作用是不可估量的。由于目前靖州县人民医院业务用房面积的缺乏，大型、高新设备没有地方进行放置，严重制约了医院现代化的发展。

所以，通过本项目建设改变靖州县人民医院业务用房不足、医疗设备设备陈旧的现状，促进医院现代化的进程，进一步完善靖州县人民医院布局，提高医疗技术水平和高质量的医疗服务能力，为区域居民提供医疗服务，解决区域居民就医问题，对提高靖州县全居民健康具有积极作用。

（二）社会效益分析

随着靖州县社会经济的迅速发展，人民群众生活水平的不断提高，卫生条件逐步改善，医疗水平亦相应提高，但由于原有医院基础设施较差，目前服务设施和服务能力不能满足人民群众的医疗需要，医院医疗设备不齐全，医院无法进行一些身体检查，患者带来不便。使一部分患者就诊大医院，群众看病难、看病贵的问题突出。

因此靖州县人民医院老旧病房提质改造项目的建设，既能发挥大、中型医疗设备的功能，又能提高医院的诊疗水平和应急能力。本项目的建设完善了靖州县医疗的基本功能，满足人民群众看病就医的需求，保障人民身体健康，促进社会的和谐发展。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

靖州县人民政府同意实施靖州县人民医院老旧病房提质改造项目，已履行政府投资项目决策程序。本项目属于地方政府专项债券投向领域的社会事业，符合专项债券重点支持领域，未涉及负面清单内容。

靖州县发改局已批复项目可行性研究报告（靖发改审〔2025〕7号）、概算总投资（靖发改概〔2025〕18号）；县住建局已批复项目初步设计（靖建初〔2025〕7号），项目成熟度较好。

（四）债券资金需求合理性分析

该项目概算总投资 9,748.18 万元，拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元，项目专项债券资金需求以项目收益能够偿还的债券本息为限确定。项目专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

靖州县组织发改、财政等相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，本项目对人民医院进行提质改造建设，将有效改善区域居民的就医条件，完善医疗卫生服务基础设施的建设，健全靖州县卫生服务体系，不仅能够承担着靖州县县居民医疗保健服务，而且能够大幅度提升区域医疗卫生服务水平，加快推进医疗卫生事业持续健康

的发展，保障区域居民健康水平，促进区域社会经济稳定发展，因此项目建设十分必要；项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018），普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。本项目建成的建筑物属普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，因此预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限 15 年。

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标	1、外科楼、综合楼、医技楼、感染科老旧病房改造，改造面积 22526.72 m²，并配置中央空调、新风系统、电梯等相关配套设施；2、手术室改造主要为 8 间净化手术间改造和购置安装 DSA、螺旋 CT、软件系统等相关设施设备。3、智慧医院信息化系统建设。				
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	改造面积	22526.72 m²	22526.72 m²
			资金到位率	100%	100%
		质量指标	建筑质量是否合格	100%	100%
			项目建设的工期	13 个月	13 个月
		成本指标（万元）	工程费用	8,664.52	8,664.52
			工程建设其他费用	612.43	612.43
			预备费	269.03	269.03
	效益指标	经济效益指标	促进本地区医疗卫生事业健康发展	长期有效	长期有效

		社会效益指标	改善医院就诊条件	长期有效	长期有效
			改善医院的配套基础设施条件	长期有效	长期有效
		生态效益指标	改善看病就诊环境	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	提升县域综合服务能力	长期有效	长期有效
			应对医疗服务需求的增长	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	群众满意度	≥90%	≥90%

三、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 投资概算依据：

1、根据委托单位提供的设计图纸、可研报告、可研批复及相关要求；

2、根据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、材料价格按怀化市 2024 年第 4 期信息价（7-8 月份）计取，对其未涉及材料发布的材料价格按市场价进行调整；

4、取费依据：湘建价〔2022〕146 号《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编通知》；

5、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）；

6、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）；

7、本工程采用一般计税法，税金计取按《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率

计费标准的通知》（湘建价〔2019〕47号）等；

8、其他相关的规定、标准及政策、法规。

总投资概算详细情况如下：

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目投资概算表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	概算造价(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	
1	工程费用	1360.75	7303.77			8664.52
1.1	外科楼提质建设	5680.46				5680.46
1.1.1	病房提质改造	933.06	1063.15			1996.2
1.1.1.1	无障碍环境改造	60.9				60.9
1.1.1.2	病房改造	872.15				872.15
1.1.1.3	卫生间改造		132.71			132.7
1.1.1.4	门窗改造		92.55			92.55
1.1.1.5	中央空调		245.96			245.96
1.1.1.6	新风系统		88.00			88.00
1.1.1.7	病房呼叫系统		14.20			14.20
1.1.1.8	消防系统		81.25			81.25
1.1.1.9	管网改造(给排水)		67.66			67.66
1.1.1.10	电气安装工程		228.24			228.24
1.1.1.11	污水处理系统		42.59			42.59
1.1.1.12	电梯		70.00			70.00
1.1.2	手术室提质改造	1309.38				1309.38
1.1.3	净化区提质改造	251.44	607.06			858.50
1.1.3.13	净化区提质改造	251.44				251.44
1.1.3.14	弱电工程		10.38			10.38
1.1.3.15	电气工程改造		31.14			31.14
1.1.3.16	给排水工程改造		31.14			31.14
1.1.3.17	无影灯		3.80			3.80
1.1.3.18	吊塔		5.20			5.20
1.1.3.19	手术床		152.00			152.00
1.1.3.20	USP 电源		62.00			62.00

1.1.3.2	中央空调		311.40			311.40
1.1.4	非净化区提质改造	86.88	364.00			450.88
1.1.4.22	非净化区提质改造	86.88				86.88
.1.4.23	弱电工程		5.51			5.5
1.1.4.24	电气工程改造		18.57			18.57
1.1.4.25	给排水工程改造		16.03			16.03
1.1.4.26	氧气系统		9.42			9.42
1.1.4.27	监护系统		256.49			256.49
.1.4.28	空气净化系统		44.06			44.06
.1.4.29	紧急呼叫系统		13.94			13.94
1.1.5	介入中心建设	89.37	2285.50			2374.88
1.1.5.30	介入中心	89.37				89.37
.1.5.3	弱电工程		2.47			2.47
.1.5.32	电气工程改造		9.5			9.5
.1.5.33	给排水工程改造		8.47			8.47
1.1.5.34	氧气系统		9.22			9.22
1.1.5.35	监护系统		238.25			238.25
1.5.36	空气净化系统		43.11			43.1
.1.5.37	紧急呼叫系统		14.47			14.47
1.1.5.38	DSA		980.00			980.00
.1.5.39	螺旋 CT		900.00			900.00
.1.5.40	软件系统		80.00			80.00
1.2	门诊综合大楼提质 改造		1263.82			1263.82
1.2.1	中央空调改造工程		155.00			155.00
1.2.2	门诊楼病房改造		965.82			965.82
1.2.3	新风系统		88.00			88.00
1.2.4	热水系统		55.00			55.00
1.3	感染科提质改造		442.48			442.48
1.3.1	净化池改造		224.00			224.00
1.3.2	感染科-病房改造		157.45			157.45
1.3.3	感染科-门窗改造		17.43			17.43
1.3.4	感染科-卫生间改 造		25.56			25.56
1.3.5	消防系统		12.53			12.53
1.3.6	管网改造(给排水)		5.5			5.5

1.4	医技大楼提质改造		82.76			82.76
1.4.1	医技楼-卫生间改 造		37.74			37.74
1.4.2	医技楼-门窗改造		12.88			12.88
1.4.3	安装工程		32.14			32.14
1.5	智慧医院信息化系统建设		648.00			648.00
1.5.1	服务器设备		25.00			25.00
1.5.2	终端设备		26.50			26.50
1.5.3	网络设备		15.00			15.00
1.5.4	安全设备		41.50			41.50
1.5.5	综合布线及其它设备		540.00			540.00
1.6	其他设备		547.00			547.00
1.6.1	输液泵(各类)		54.00			54.00
1.6.2	心电监护仪		87.00			87.00
1.6.3	心电图机		25.00			25.00
1.6.4	呼吸机(各类)		126.00			126.00
1.6.5	B 超 移 动		40.00			40.00
1.6.6	血液净化系统		50.00			50.00
1.6.7	血液透析机		165.00			165.00
1.12	设备及工器具购置费					
2	工程建设其他费用				612.43	612.43
3	预备费				269.03	269.03
3.1	基本预备费				269.03	269.03
3.2	价差预备费					
4	建设期利息				202.20	202.20
5	铺底流动资金					
	建设项目概算总投资					9748.18

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。

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目总投资 9,748.18 万元，2025 年投入金额 5,900.00 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
靖州县人民医院老旧病房提质改造项目	9,748.18	5,900.00	3,848.18

项目投资分月计划表

2025 年度，靖州县人民医院老旧病房提质改造项目分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资 金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
靖州县人民医院老旧病房提质改造项目	投资金额					600.00	600.00	600.00
	其中：专项债金额					600.00	600.00	600.00
	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	600.00	5,900.00
	其中：专项债金额	500.00	0.00	0.00	600.00	600.00	300.00	3,800.00

说明：项目已于 2025 年 4 月发行专项债券 2,300.00 万元。

（二）资金筹措方案

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。

项目概算总投资 9,748.18 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 3,748.18 万元，占总投资金额比例 38.45%；拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元。靖州县人民医院老旧病房提质改造项目已于 2025 年 4 月 8 日发行 2025 年湖南省政府专项债券（二期）2,300.00 万元，本次申请发行专项债券 1,500.00 万元，未来拟继续申请发行 2,200.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
靖州县人民医院老旧病房提质改造项目	9,748.18	3,748.18	2,300.00	1,500.00	0.00	2,200.00	0.00	0.00	15 年

四、预期收益

（一）项目预期收入预测

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目收入来源包括门急诊收入和住院收入。

靖州县人民医院 2022-2024 年收入数据统计表

项目	2022 年	2023 年	2024 年	平均值
门急诊人次（人）	146,662.00	149,761.00	150,415.00	148,946.00
门急诊收入（元）	44,026,978.12	45,205,093.96	49,329,007.39	46,187,026.49
单价（元/人次）	300.19	301.85	327.95	310.00
住院人次（人）	19,368.00	19,336.00	16,605.00	18,436.33
住院收入（元）	104,686,314.18	102,481,665.85	84,904,052.29	97,357,344.11
人均住院费用（元/人/年）	5,405.12	5,300.04	5,113.16	5,272.77

注：表格中数据来自于靖州县人民医院统计

1、门急诊收入

门急诊人次。本项目为老旧病房提质改造项目，参考靖州县人民医院 2022-2024 年营业数据统计表，本项目建成后涉及到的科室门急诊部，运营第一年门急诊人次根据 2022-2024 年近三年门急诊人次，按照谨慎性原则，按 5 万人次/年，保守估计不考虑运营后人数增长。

次均门急诊费用。参照最近三年次均门急诊费用统计数据，项目于 2026 年开始运营期，保守预计建成后第 1 年次均门急诊费用为 180.00 元，保守估计次均门急诊费用不考虑未来增长。

2、住院收入

参考 2022-2024 年近三年数据，2022-2024 年住院人次分别为 19,368 人、19,336 人、16,605 人，人均住院费用分别为 5,405.12 元/人次、5,300.04 元/人次、5,113.16 元/人次。本项目建成以后，就医条件将得到有效改善，根据谨慎性原则，项目运营期住院人数以及费用参考 2022-2024 年平均值，按 8000 人计算，人均按 3000 元/人计算。

债券存续期内，靖州县人民医院老旧病房提质改造项目预期总收入为 45,100.00 万元。具体收益如下表：

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	总收入	45,100.00	2,200.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00
一	门急诊收入	12,300.00	600.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
	单价（元/人次）		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	数量（万人次/年）		3.33	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
二	住院收入	32,800.00	1,600.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
	住院人数（万人/年）		0.53	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	人均住院费用（元/人）		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00

续上表：

序号	项目	合计	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
	总收入	45,100.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00
一	门急诊收入	12,300.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
	单价（元/人次）		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	数量（万人次/年）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
二	住院收入	32,800.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
	住院人数（万人/年）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	人均住院费用（元/人）		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00

（二）项目成本预测

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），医疗机构提供的医疗服务免征增值税，项目的主要成本包括经营成本，具体如下：

1、成本测算依据

靖州县人民医院 2022-2024 年成本数据

项目	2022	2023	2024	平均值
人员经费（万元）	5758.74	6347.34	6301.68	6135.92
其中：人员（个）	523	515	531	523
年人均经费（万元）	11.01	12.32	11.87	11.73
外购燃料动力费（万元）	328.6	413.2	335.2	359
卫材比（%）	6.75%	5.86%	8.5%	7.04%
药品费占比（%）	29.35%	28.35%	27.27%	28.32%
管理费用（万元）	20.4	11.6	13.6	15.2
管理费用占医疗收入比例（%）	0.14%	0.078%	0.1%	0.11%

注：表格中数据来自于靖州县人民医院统计

2、业务成本相关参数预测

（1）工资及福利费。医院职工薪酬由一般公共预算财政拨款解决，本项目需编外合同制工作人员 140 人（含保安保洁），参照湖南省同行业职工年平均薪酬（卫生和社会工作）情况，本项目人均工资福利按 7 万元/年计算。

行 业	2022年	增长
总 计	55780	2.4
农、林、牧、渔业	40399	-2.2
采矿业	59566	4.4
制造业	60144	3.3
电力、热力、燃气及水生产和供应业	52208	4.5
建筑业	53928	-0.3
批发和零售业	51200	2.6
交通运输、仓储和邮政业	54339	7.0
住宿和餐饮业	43693	3.5
信息传输、软件和信息技术服务业	73646	-2.7
金融业	75050	11.0
房地产业	50624	0.8
租赁和商务服务业	51962	-1.5
科学研究和技术服务业	61160	7.2
水利、环境和公共设施管理业	48409	-4.0
居民服务、修理和其他服务业	50501	0.3
教育	48064	8.7
卫生和社会工作	69082	6.8
文化、体育和娱乐业	51038	2.7
公共管理、社会保障和社会组织	-	-

（2）检修维护费。参考《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》中修理费的计取方式。参照同类项目取值，按照项目工程费的 1%计取。

（3）管理费用。根据靖州县人民医院最近三年管理费用占年度医疗业务收入平均比例，管理费用按年度医疗业务收入的 2%预算。

（4）药品及耗材费。根据靖州县人民医院最近三年药品费、卫生材料费占年度医疗业务收入平均比例，药品费按年度医疗业务收入的 36%预算。

债券存续期内，项目预计总成本为 31,744.37 万元。如下：

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	运营成本	31,744.37	1,575.98	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65
	工资及福利费	13,393.33	653.33	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00
	检修维护费	1,213.03	86.65	86.65	86.65	86.65	86.65	86.65	86.65
	管理费用	902.00	44.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
	药品及耗材费	16,236.00	792.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00
二	增值税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	31,744.37	1,575.98	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65

续上表：

序号	项目	合计	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	运营成本	31,744.37	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65
	工资及福利费	13,393.33	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00
	检修维护费	1,213.03	86.65	86.65	86.65	86.65	86.65	86.65	86.65
	管理费用	902.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
	药品及耗材费	16,236.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00
二	增值税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	31,744.37	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目预期总收入 45,100.00 万元，预期总成本 31,744.37 万元，项目净收益 13,355.63 万元。

（二）项目融资还本付息情况

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目，已于 2025 年 4 月 8 日发行 2025 年湖南省政府专项债券（二期）2,300.00 万元，发行期限 15 年，发行利率 2.05%；本次拟发行专项债券 1,500.00 万元，未来拟发行专项债券 2,200.00 万元，发行期限 15 年，根据 2025 年 8 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 2.28%。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。

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目还本付息情况如下表所示：

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目
还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年 4 月	0.00	2,300.00		2,300.00	0.00	0.00
2025 年 9 月	2,300.00	1,500.00		3,800.00	0.00	0.00
2025 年 10 月	3,800.00			3,800.00	23.58	23.58
2026 年	3,800.00	2,200.00		6,000.00	106.43	106.43
2027 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
2028 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51

2029 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
2030 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
2031 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
2032 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
2033 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
2034 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
2035 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
2036 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
2037 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
2038 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
2039 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
2040 年 1 月	6,000.00			6,000.00	25.08	25.08
2040 年 3 月	6,000.00			6,000.00	17.10	17.10
2040 年 4 月	6,000.00			6,000.00	23.58	23.58
2040 年 7 月	6,000.00		2,300.00	3,700.00	25.08	2,325.08
2040 年 9 月	3,700.00		1,500.00	2,200.00	17.10	1,517.10
2041 年	2,200.00		2,200.00	0.00	25.08	2,225.08
合计		6,000.00	6,000.00		1,972.65	7,972.65

(三) 项目融资平衡情况

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目偿债资金来源为门急诊收入和住院收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 13,355.63 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.68。

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目 收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
靖州县人民医院老旧病房提质改造项目	13,355.63	6,000.00	7,972.65	1.68

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目融资平衡情况已经通过湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入、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	1.11	1.68	2.24
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.08	1.68	1.28

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 1.11，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 1.28，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：

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	现金流入	54,848.18	5,900.00	6,048.18	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00
1.1	资本金	3,748.18	2,100.00	1,648.18						
1.2	债券资金流入	6,000.00	3,800.00	2,200.00						
1.3	运营收入	45,100.00		2,200.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00
1.4	回收固定资产余值	0.00								
1.5	流动资金回收	0.00								
2	现金流出	49,441.62	5,900.00	5,530.59	2,452.16	2,452.16	2,452.16	2,452.16	2,452.16	2,452.16
2.1	建设投资	9,748.18	5,900.00	3,848.18	0.00	0.00				
2.2	运营成本	31,744.37		1,575.98	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65
2.3	税金及附加	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	运营期利息	1,949.08		106.43	131.51	131.51	131.51	131.51	131.51	131.51
2.5	债券本金	6,000.00								
3	净现金流量	5,406.56	0.00	517.59	847.84	847.84	847.84	847.84	847.84	847.84
4	累计净现金流量		0.00	517.59	1,365.44	2,213.28	3,061.13	3,908.97	4,756.82	5,604.66

续上表：

序号	项目	运营期								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	现金流入	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	0.00	0.00
1.1	资本金									
1.2	债券资金流入									
1.3	运营收入	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	0.00	0.00
1.4	回收固定资产余值									
1.5	流动资金回收									
2	现金流出	2,452.16	2,452.16	2,452.16	2,452.16	2,452.16	2,452.16	2,452.16	3,907.94	2,225.08
2.1	建设投资									
2.2	运营成本	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	0.00	0.00
2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	运营期利息	131.51	131.51	131.51	131.51	131.51	131.51	131.51	107.94	25.08
2.5	债券本金								3,800.00	2,200.00
3	净现金流量	847.84	847.84	847.84	847.84	847.84	847.84	847.84	-3,907.94	-2,225.08
4	累计净现金流量	6,452.51	7,300.35	8,148.19	8,996.04	9,843.88	10,691.73	11,539.57	7,631.64	5,406.56

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

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定

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

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

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

2、工程建设风险

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

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

七、还款保障措施

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

基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是靖州苗族侗族自治县卫生健康局。

主管部门负责按照 2025 年湖南省专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券项目年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券项目专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《怀化市靖州县 2025 年专项债券靖州县人民医院老旧病房提质改造项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

靖州苗族侗族自治县财政局



靖州苗族侗族自治县卫生健康局



2025 年 9 月 22 日