

# 湖南省张家界市 2025 专项债券项目预期 收益与融资平衡方案

湖南省张家界市 2025 年政府专项债券共涉及项目 8 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 39600.00 万元，其中：永定区 500.00 万元，慈利县 14400.00 万元，桑植县 24700.00 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限
永定区	白羊坡小微企业城中村改造项目	2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）	500.00	20 年
慈利县	慈利县水源地建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）	12,000.00	20 年
慈利县	慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（二十八期）	800.00	15 年
慈利县	慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	1,600.00	30 年
桑植县	桑植县文明西路片区老旧小区改造项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	2100	30 年
桑植县	桑植县智慧停车项目	2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）	5100	20 年
桑植县	桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	17000	30 年
桑植县	桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	500	30 年
合计			39600.00	-



# 白羊坡小微企业城中村改造项目 预期收益与融资平衡方案

白羊坡小微企业城中村改造项目拟发行保障性安居工程专项债券 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
白羊坡小微企业城中村改造项目	2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）	500.00	20	张家界市永定区住房和城乡建设局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

张家界市是湖南省辖地级市，辖 2 个市辖区（永定区、武陵源区）、2 个县（慈利县、桑植县），位于湖南西北部，澧水中上游，属武陵山区腹地。距省会长沙 398 公里（以市政府所在地永定区计算）。张家界距长沙全程高速 320 公里；它的地理位置坐标是：北纬  $28^{\circ}52'$  至  $29^{\circ}48'$ ，东经  $109^{\circ}40'$  至  $111^{\circ}20'$ 。东与常德市的石门县、桃源县交界，南与沅陵县毗连，西与永顺县、龙山县接壤，北与湖北省的鹤峰县、宣恩县为邻，总面积 9,516 平方公里，东西最长 167 公里，南北最宽 96 公里。

张家界市永定区地处湖南省西北部，武陵山脉腹地。位于东经  $110^{\circ}40'$  -  $111^{\circ}20'$  之间，北纬  $28^{\circ}52'$  -  $29^{\circ}48'$  之间，东临慈利县和常德市桃源县，西抵湘西自治州永顺县，南接怀化市沅陵县，北与桑植县和国家级风景名胜区所在地武陵源区接壤。2019 年，土地总面积 216903.31 公顷，其中耕地面积 31123.34 公顷。地处亚热带季风气候区，光照充足，气候温和，四季分明，适宜农、林、牧、副、渔业发展。

永定区是张家界市府所在地，张家界旅游核心服务区，素有“仙境张家界，魅力永定区”之称。东临慈利、桃源，西抵永顺，南接沅陵，北与桑植和国家级风景名胜区武陵源接壤。辖 9 镇 12 乡 6 街道，区内常住人口 46.83 万，其中土家族、白族、苗族等 16 个少数民族人口共计 38.87 万人。

# 张家界市永定区 2022-2024 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	239.27	249.75	266.19
居民人均可支配收入（元）	25,590.00	27,048.00	28,892.00
一般公共预算收入	6.37	6.3772	6.2879
政府性基金收入	1.06	1.0222	1.8683
其中：国有土地出让收入	0.95	0.335	0.2307
政府性基金支出	8.05	8.7298	6.5081
其中：国有土地出让支出	0.41	0.1694	0.2417

数据来源：永定区财政局

## （二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
白 羊 坡 小 微 企 业 城 中 村 改 造 项 目	项目建设总投资 1,159.12 万元，建设地点为张家界市永定区官黎坪街道办事处白羊坡社区，建设工期 18 个月（2025 年 7 月-2026 年 12 月）	主要建设规模和内容：在永定区官黎坪街道白羊坡社区中小微产业区域内建设子项一：园区道路 573m；建设子项二：停车场 1630.10 m²；建设子项三：绿化 11010.00 m²，配套用房 718.00 m²。同时完成雨污水管网、供水管网、燃气管网、供电设施、垃圾站、公共厕所、消防设施等基础设施配套建设。	张家界市永定区住房和城乡建设局	项目已取得《张家界市永定区发展和改革局关于对白羊坡小微企业城中村改造项目可行性研究报告的批复》（张定发改审批〔2025〕39 号） 《关于对白羊坡小微企业城中村改造项目概算总投资的批复》（张定发改概算复〔2025〕115 号） 《张家界市永定区住房和城乡建设局关于白羊坡小微企业城中村改造项目初步设计批复》（张定建初设审〔2025〕第 71 号） 张家界市永定区自然资源局《关于白羊坡小微企业城中村改造项目用地预审与选址意见的复函》

白羊坡小微企业城中村改造项目已经通过湖南泓锐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**

项目的实施是为小微企业营造更好发展环境、增强区域经济发展活力、带动区域经济发展的重要举措。

通过对白羊坡小微企业城中村进行统一规划，科学布局，合理规划小微企业业态，增强小微企业发展潜力和质量，通小微企业的发展带动周边商业的繁荣发展，增强区域经济发展活力，增加地方财政收入。

白羊坡小微企业城中村改造项目实施过程中紧扣永定区国际化旅游核心服务区建设目标，通过改造和开发，聚焦小微企业发展，拓展当商业业态，带动餐饮、物流、交通等相关产业的协同发展，形成完整的产业链，为区域经济注入新的活力，为永定区社会经济的高质量发展贡献力量。

### **（二）社会效益分析**

改善的基础设施和增加的就业机会可以提高当地居民的生活质量。项目建成后，将切实提高居民生活的便捷性和安全性，有助于提升张家界市永定区周边城市建设的服务效能和管理水平，消除安全隐患，加强内部管理，通过整体的设施配套完善把张家界市永定区周边城市区建设成环境优美、便于服务的张家界历史文化展示区。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

本项目严格按照项目审批流程，正在稳步推进项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

项目资金来源包括财政资金 659.12 万元，占项目总投资的 56.86%；申请专项债券资金 500.00 万元，占项目总投资的 43.14%。自有资金比例符合项目融资要求，资金用于保障性安居工程基础设施建设，符合专项债券资金使用方向，债券资金需求合理。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

经张家界市永定区财政局根据《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》（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**

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

债券发行期限。

(七) 项目绩效目标

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

项目绩效目标表

项目名称	白羊坡小微企业城中村改造项目				
主管部门及其编码	张家界市永定区住房和城乡建设局				
项目实施单位	张家界市永定区住房和城乡建设局	项目负责人		联系电话	
项目资金	资金总额 1,159.12 万元				
	一、政府专项债券资金：500.00 万元				
	二、自筹资金：659.12 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	建设	2025 年 7 月		2026 年 12 月	
项目绩效目标	在永定区官黎坪街道白羊坡社区中小微产业区域内建设，按照市自然资源部门用地工程要求，其中实施一期：园区道路 573m；二期工程：停车场 1630.10 m²；三期工程：绿化 11010.00 m²，配套用房 718.00 m²。同时完成雨污水管网、供水管网、燃气管网、供电设施、垃圾站、公共厕所、消防设施等基础设施配套建设				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	
	产出指标	数量指标	建设内容及规模	按计划建设完成	
				按计划投入资金	
		质量指标	质量合格率	100%	
		时效指标	进度	按计划实施	
		成本指标	投资控制	支出在投资估算范围内	
	效益指标	经济效益指标	覆盖倍数 1.40	覆盖倍数不低于 1	
		社会效益指标	带动区域就业	效果显著	
		生态效益指标	改善生态环境	效果显著	
	满意度指标	服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥95%	

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### (一) 投资估算依据:

依据本项目的可行性研究报告，本项目投资估算的相关依据为:

1、《市政工程投资估算办法》（中华人民共和国建设部 2007 版）；

2.《湖南省建设工程计价办法》（湘建价〔2014〕113 号）；

3.《湖南省建筑与装饰工程消耗量标准（2020 年）》《湖南省市政工程消耗量标准（2020 年）》《湖南省安装工程消耗量标准（2020 年）》《湖南省园林绿化工程消耗量标准（2020 年）》；

4.张家界市永定区建设造价 2023 年建安工程材料预算价格及市场价；

5.工程建设其他费用根据项目实际情况，计列了建设单位管理费、勘察设计费、建设监理费、前期咨询费等，工程建设其他费用按国家相关文件规定计算；

6.本项目预备费按工程费用和工程建设其他费用的 10% 计取。

7.工程所在地的自然条件及施工条件。

本项目建设投资为 1,159.12 万元，其中：工程费用 1,000.38 万元，工程建设其他费用 103.54 万元，预备费 55.20 万元。总投资估算详细情况如下：

## 总投资估算表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	金额（万元）	占总投资比例	备注
一	工程费用	1000.38	86.31%	
二	工程建设其他费	103.54	8.93%	
1	建设项目管理费	20.01		
2	可行性研究报告编制及评估费	1.40		
3	工程勘察设计费	32.99		
4	工程量清单及计价编制	6.00		
5	工程监理费	25.59		
6	招标代理费	6.55		
7	工程质量检测费	3.00		
8	工程保险费	4.00		
9	结算审核费	4.00		
	小计	103.54		
三	预备费	55.20	4.76%	
1	基本预备费	55.20		
	小计	55.20		
四	专项费用	0.00		
五	土地拆迁补偿及管线迁改			
1	土地拆迁补偿			
2	管线迁改			
	小计	0.00		
合计		1159.12		

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。

白羊坡小微企业城中村改造项目总投资 1,159.12 万元，2025 年投入金额 700.00 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	前期投入	2025 年	2026 年
白羊坡小微企业城中村改造项目	1,159.12		700.00	459.12

项目投资分月计划表

2025 年度，白羊坡小微企业城中村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	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	—
白羊坡小微企业城中村改造项目	投资金额							
	其中：专项债金额							

项目名称	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
白羊坡小微企业城中村改造项目	投资金额	50.00		300.00	200.00	50.00	100.00	700.00
	其中：专项债金额			300.00	200.00			500.00

## （二）项目资金筹措方案

白羊坡小微企业城中村改造项目资金来源主要为资本金/自有资金 659.12 万元、政府专项债券资金 500.00 万元。项目总投资 1,159.12 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 659.12 万元，占投资总额的 56.86%；拟申请发行政府专项债券资金 500.00 万元；占投资总额的 43.14%。本次申请发行专项债券 500.00 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	
白羊坡小微企业城中村改造项目	1,159.12	659.12		500.00					20 年

## 四、项目收入和成本预测

### （一）项目预期收入预测

本项目建成后，收入来源主要为停车位收入、充电桩收入。

#### 1、停车位收入

本项目停车位数量为 180 个，参照张家界市发展和改革局、发展和改革委员会关于停车收费标准的文件，旅游景点配套停车场收费标准按 3 元/小时，每车每天最高不得超过 20 元。依据审慎原则，暂定每个车位平均每天停车费暂按 12.00 元估算。

考虑空置率的影响，运营期前 3 年出租率分别按 40%、

50%、60%计算，以后期间不再增长。

参考资料如下：

序号	参考资料									
1	附件： 张家界市永定区2020年版政府定价的经营服务性收费目录清单									
	类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出口环节
	交通服务收费	一、机动车停放服务收费	（一）道路临时停车泊位收费； （二）城市繁华区公共停车场收费； （三）国家机关、社会团体及其它公益、公用事业单位内设停车场收费； （四）公立医院停车场收费； （五）火车站广场停车场收费； （六）旅游景区配套停车场收费	（二）、（三）、（四）、1小时以内5元；1小时以上3小时以内10元；三小时以上每1小时加收1元，每天（24小时）不超过20元；即停即走（30分钟）免费； （五）、（六）、类：每次10元（每次12小时）。 上述收费标准以小汽车为准，其它车型比照所占小汽车位计费；三轮摩托车、两轮摩托车进入上述停车场依次按3元、1元收取。具体收费标准及服务内容见文件。	张定发改价函[2020]2号 张定发改价函[2020]8号 张定发改价函[2020]30号 张定发改价函[2020]41号 张定发改价函[2020]51号 张定发改价函[2020]58号 张定发改价函[2020]75号 张定发改价函[2020]76号	张家界市永定区发改局	公安交警部门、交通部门	是	否	否
	其他特定服务收费	二、住房物业管理费	（一）商品住宅小区前期物业服务费； （二）保障性住房物业服务费	按房屋面积每平方米每月1.0-1.5元标准执行，具体收费标准及优惠政策见文件。	张定发改价函[2020]16号 张定发改价函[2020]33号	张家界市永定区发展和改革局	住房和城乡建设部门	否	否	否

## 2、充电桩收入

本项目建设充电桩 20 个。按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，即充电桩电费不计入成本也不计入收入。充电桩服务费收费参考《湖南省电动汽车充电桩基础设施专项规划（2016-2020 年）》及《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号），服务



费按 0.6 元/kWh 测算，充电桩每天保守充电 2 小时计算，平均功率按 60KW 考虑（每天轮换约 2 次，每次充电约 60 分钟，保守充电 60kWh），全年按 360 天计算，充电桩综合使用率第一年按 20%计算，之后按 10%逐年递增，递增至 60%趋于稳定。

参考资料如下：

序号	参考资料
1	<div>湘发改价商〔2018〕407号</div> <div>湖南省发展和改革委员会 关于我省电动汽车用电价格政策 有关问题的通知</div> <div>各相关单位：</div> <div>为促进电动汽车推广应用，根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(发改价格[2014]1668号)精神，现就我省电动汽车充电设施用电价格及充电服务费有关事项通知如下：</div> <div>一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策</div> <div>（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格。2020年前，暂免收基本电费。</div> <div>（二）其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。</div> <div>（三）电动汽车充换电设施用电执行峰谷分时电价政策。鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电，提高电力系统利用效率，降低充电成本。</div> <div>二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理</div> <div>（一）、2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。</div> <div>（二）、当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充换电设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。</div> <div>三、加强价格政策执行情况监管</div> <div>对不执行我省电动汽车充换电设施用电以及充换电服务费价格政策的行为，各级价格主管部门将依法予以查处。</div> <div>特此通知。</div> <div>（链接：<a href="http://fgw.hunan.gov.cn/ztzl/yfxzzl/gfxwj/201902/t20190214_5274524.html">http://fgw.hunan.gov.cn/ztzl/yfxzzl/gfxwj/201902/t20190214_5274524.html</a>）</div>

2

序号	参考资料		
	名称	运营方	充电桩数量
	岳阳市岳城湾城充电站	特来电	1
	【地址】湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路		
	【收费标准】停车费免费，综合电费：1.55元/度。		
	【充电桩数量】直流1个，交流0个		
	岳阳南湖轮渡公园充电站	星星充电	32
	【地址】岳阳市南湖路127号（向阳水岸对面）轮渡生态公园停车场		
	【收费标准】停车费暂无信息，以实际收取为准，综合电费：1.55元/度。		
	【充电桩数量】直流32个，交流0个		
	岳阳市人民家属区公共充电站	国家电网	4
	【地址】岳阳市岳阳楼区岳阳大道10号家属区停车场		
	【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.54元/度。		
	【充电桩数量】直流4个，交流0个		
	岳阳供电公司本部充电站	国家电网	4
	【地址】湖南省岳阳市岳阳楼区岳阳供电公司停车场		
	【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.74元/度。		
	【充电桩数量】直流4个，交流0个		
	岳阳新天地商业广场充电站	星星充电	22
	【地址】湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路328号岳阳新天地商业广场地面停车场		
	【收费标准】停车费白天：9点半-21：30点，请到1楼服务台扫码减免3个小时停车费；夜间：21：30点-5点半，请在商场未营业时间向收费员出示充电记录减免3个小时停车费；，综合电费：1.55元/度。		
	【充电桩数量】直流22个，交流0个		
	岳阳新岳园充电站	国家电网	8
	【地址】湖南省岳阳市岳阳楼区巴陵东路360号		
	【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.74元/度。		
	【充电桩数量】直流8个，交流0个		
	蔚来超充站 岳阳巴陵大道	NIO Power	14
	【地址】壹号车站		
【收费标准】停车费暂无信息，以实际收取为准，综合电费：1.55元/度。			
【充电桩数量】直流14个，交流0个			
岳阳市检察院停车场公共充电站	国家电网	3	
【地址】岳阳市岳阳楼区岳阳大道与岳山路交汇处检察院停车场			
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.74元/度。			
【充电桩数量】直流3个，交流0个			
（链接： <a href="https://www.modiauto.com.cn/cdz/h5004.html">https://www.modiauto.com.cn/cdz/h5004.html</a> ）			

## 项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	营运期								
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	运营收入	<b>1,402.80</b>	<b>41.47</b>	<b>54.43</b>	<b>67.40</b>	<b>72.58</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>
<b>1</b>	<b>停车位收入</b>	<b>863.20</b>	<b>31.1</b>	<b>38.88</b>	<b>46.66</b>	<b>46.66</b>	<b>46.66</b>	<b>46.66</b>	<b>46.66</b>	<b>46.66</b>	<b>46.66</b>
1.1	数量（个）		180	180	180	180	180	180	180	180	180
1.2	出租率		40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1.3	出租单价（元/个/天）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
<b>2</b>	<b>充电桩收入</b>	<b>539.60</b>	<b>10.37</b>	<b>15.55</b>	<b>20.74</b>	<b>25.92</b>	<b>31.1</b>	<b>31.1</b>	<b>31.1</b>	<b>31.1</b>	<b>31.1</b>
2.1	数量（个）		20	20	20	20	20	20	20	20	20
2.2	出租率		20%	30%	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%
2.3	充电服务价格（元/kwh）		0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
2.4	充电桩功率（kw）		60	60	60	60	60	60	60	60	60
2.5	日均使用时间（h）		2	2	2	2	2	2	2	2	2
	<b>项目合计收入</b>	<b>1,402.80</b>	<b>41.47</b>	<b>54.43</b>	<b>67.40</b>	<b>72.58</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>

收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	营运期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	运营收入	1,402.80	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	78.28	77.76
1	停车位收入	863.20	46.66	46.66	46.66	46.66	46.66	46.66	46.66	46.66	46.66	46.66
1.1	数量（个）		180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
1.2	出租率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1.3	出租单价（元/个/天）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2	充电桩收入	539.60	31.1	31.1	31.1	31.1	31.1	31.1	31.1	31.1	31.62	31.1
2.1	数量（个）		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
2.2	出租率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2.3	充电服务价格（元/kwh）		0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
2.4	充电桩功率（kw）		60	60	60	60	60	60	60	60	61	60
2.5	日均使用时间（h）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	项目合计收入	1,402.80	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	78.28	77.76

经测算，项目计算期营业收入 1,402.80 万元。

## （二）项目预期成本预测

本项目成本主要包括工资及福利费用、修理费用、其他费用、燃料及动力费用等。

### 1、工资及福利费用

本项目预计运营期需增加人员 3 人。根据《湖南统计年鉴 2024》，居民服务/其他服务业平均工资标准为 43623 元/年。出于谨慎性考虑，本项目人均工资按 5 万元/年，福利费按工资的 14% 计算，项目运营期内每 3 年增长 5%。

湖南省统计局编 国家统计局湖南调查总队		湖南统计年鉴 2024		中国统计出版社 China Statistics Press		
4-1 年末从业人员人数	水利管理业	Management of Water Conservancy	81067	82394	64855	
4-2 按三次产业分的年末从业人员	生态保护和环境治理业	Environmental Management	81677	86738	75327	
4-3 年末城镇从业人员	公共设施管理业	Management of Public Establishment	62977	68850	51507	
4-4 年末城镇非私营单位按行业分组的女性从业人员(2023年)	土地管理业	Land Management	109433	78033	114341	
4-5 城镇非私营单位分行业年末在岗职工(2023年)	居民服务、修理和其他服务业	Resident Services and Other Services	85788	82265	87643	
	居民服务业	Resident Services	104060	91447	106557	
	机动车、电子产品和日用产品修理业	Motor/Electronic Products and Daily Products Repair Service	68560	65688	68095	
	其他服务业	Other Services	43623	59108	41845	

### 2、修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，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。

本项目取值	参考依据
按工程费用，考虑残净值 5%，摊销 18 年（运营期间）后的 5% 计算	1. 参考行业修理费为固定资产原值的 3%-5%;
	2. 按折旧额的 5%-25% 计提
	3. 按投资额的 0.5%-2% 计提

### 3、其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》,其他费用主要包括管理费用、营业费用。管理费用按营业收入的 0.5%估算, 营业费用按营业收入的 0.5%估算。

#### 4、燃料及动力费

本项目燃料动力费主要为水费和电费。根据项目情况按门票收入的 1%估算。

#### 5、税金及附加

本项目税金及附加主要为增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。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)、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)、本项目的停车费收入增值税率按 9%计算,充电桩收入增值税率按 13%计算。根据《中华人民共和国城市维护建设税法》,本项目的城市维护建设税按增值税的 5%计算;根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令第 448 号)、《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综[2010]98 号),本项目的教育费附加及地方教育附加按应纳增值税的 3%、2%计算。

预计债券存续期内的成本费用为 498.58 万元。

项目成本预测表

单位：万元

序号	项目	合计	营运期								
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	人员工资及福利费	370.78	17.10	17.10	17.10	17.96	17.96	17.96	18.85	18.85	18.85
	人数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	人均工资（万元/年）		5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51
2	维护维修费用	58.14	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06
3	其他费用	14.05	0.41	0.54	0.67	0.73	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
4	燃料及动力费	14.05	0.41	0.54	0.67	0.73	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
	营业成本费用	457.02	20.98	21.24	21.50	22.48	22.58	22.58	23.47	23.47	23.47
5	增值税	37.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	税金及附加	3.76	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	城市维护建设税	1.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	教育费附加	1.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	税费成本	41.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	付现成本合计	498.58	20.98	21.24	21.50	22.48	22.58	22.58	23.47	23.47	23.47

项目成本预测表

单位：万元

序号	项目	合计	营运期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	人员工资及福利费	370.78	19.80	19.80	19.80	20.79	20.79	20.79	21.82	21.82	21.82	21.82
	人数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	人均工资（万元/年）		5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.38
2	维护维修费用	58.14	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06
3	其他费用	14.05	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
4	燃料及动力费	14.05	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
	营业成本费用	457.02	24.42	24.42	24.42	25.41	25.41	25.41	26.44	26.44	26.44	26.44
5	增值税	37.80	-	-	-	-	1.64	7.22	7.22	7.22	7.28	7.22
6	税金及附加	3.76	-	-	-	-	0.16	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72
	城市维护建设税	1.88	-	-	-	-	0.08	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
	教育费附加	1.88	-	-	-	-	0.08	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
	房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	税费成本	41.56	-	-	-	-	1.80	7.94	7.94	7.94	8.00	7.94
	付现成本合计	498.58	24.42	24.42	24.42	25.41	27.21	33.35	34.38	34.38	34.44	34.38



## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

本项目预期总收入 1,402.80 万元，预期运营成本 498.58 万元，项目净收益 904.22 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

本项目本次拟发行专项债券 500.00 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，20 年期的预测利率为 2.46%，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。

还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息和
白羊坡小微企业城中村改造项目	2025 年 9 月		500.00		500.00		
	2025 年	500.00			500.00	6.15	6.15
	2026 年	500.00			500.00	12.30	12.30
	2027 年	500.00			500.00	12.30	12.30
	2028 年	500.00			500.00	12.30	12.30
	2029 年	500.00			500.00	12.30	12.30
	2030 年	500.00			500.00	12.30	12.30
	2031 年	500.00			500.00	12.30	12.30
	2032 年	500.00			500.00	12.30	12.30
	2033 年	500.00			500.00	12.30	12.30
	2034 年	500.00			500.00	12.30	12.30
	2035 年	500.00			500.00	12.30	12.30
	2036 年	500.00			500.00	12.30	12.30
	2037 年	500.00			500.00	12.30	12.30
	2038 年	500.00			500.00	12.30	12.30

项目	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息和
	2039 年	500.00			500.00	12.30	12.30
	2040 年	500.00			500.00	12.30	12.30
	2041 年	500.00			500.00	12.30	12.30
	2042 年	500.00			500.00	12.30	12.30
	2043 年	500.00			500.00	12.30	12.30
	2044 年	500.00			500.00	12.30	12.30
	2045 年	500.00		500.00	0.00	6.15	506.15
	合计		500.00	500.00		246.00	746.00

### （三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为停车位收入、充电桩收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 904.22 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
白羊坡小微企业城中村改造项目	904.22	500.00	746.00	1.21

项目融资平衡情况已经通过中喜会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

### （四）压力测试

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

单因素敏感性分析表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.02	1.21	1.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.21	1.15

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.02，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.15，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，对项目申请债券资金情况进行分析，根据项目现金流预测表，本项目期末现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。本项目现金流预测见下表。

## 项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		营运期								
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>2,561.92</b>	<b>700.00</b>	<b>459.12</b>	<b>41.47</b>	<b>54.43</b>	<b>67.40</b>	<b>72.58</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>
1.1	资本金流入	659.12	200.00	459.12									
1.2	债券资金	500.00	500.00	-									
1.3	主营业务收入	1,402.80			41.47	54.43	67.40	72.58	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>2,385.25</b>	<b>700.00</b>	<b>459.12</b>	<b>33.28</b>	<b>33.54</b>	<b>33.80</b>	<b>34.78</b>	<b>34.88</b>	<b>34.88</b>	<b>35.77</b>	<b>35.77</b>	<b>35.77</b>
2.1	建设投资	1,140.67	693.85	446.82									
2.2	借款本金偿还	500.00											
2.3	借款利息支付	246.00	6.15	12.30	12.30	12.30	12.30	12.30	12.30	12.30	12.30	12.30	12.30
2.3	经营成本	457.02			20.98	21.24	21.50	22.48	22.58	22.58	23.47	23.47	23.47
2.4	增值税	37.80			-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	税金及附加	3.76			-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	所得税	-											
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>176.67</b>			<b>8.19</b>	<b>20.89</b>	<b>33.60</b>	<b>37.80</b>	<b>42.88</b>	<b>42.88</b>	<b>41.99</b>	<b>41.99</b>	<b>41.99</b>
3.1	累计净现金流量	176.67			8.19	29.08	62.68	100.48	143.36	186.24	228.23	270.22	312.21

## 项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	营运期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>2,561.92</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>	<b>78.28</b>	<b>77.76</b>
1.1	资本金流入	659.12										
1.2	债券资金	500.00										
1.3	主营业务收入	1,402.80	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	78.28	77.76
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>2,385.25</b>	<b>36.72</b>	<b>36.72</b>	<b>36.72</b>	<b>37.71</b>	<b>39.51</b>	<b>45.65</b>	<b>46.68</b>	<b>46.68</b>	<b>46.74</b>	<b>540.53</b>
2.1	建设投资	1,140.67										
2.2	借款本金偿还	500.00										500.00
2.3	借款利息支付	246.00	12.30	12.30	12.30	12.30	12.30	12.30	12.30	12.30	12.30	6.15
2.3	经营成本	457.02	24.42	24.42	24.42	25.41	25.41	25.41	26.44	26.44	26.44	26.44
2.4	增值税	37.80	-	-	-	-	1.64	7.22	7.22	7.22	7.28	7.22
2.5	税金及附加	3.76	-	-	-	-	0.16	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72
2.6	所得税	-										
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>176.67</b>	<b>41.04</b>	<b>41.04</b>	<b>41.04</b>	<b>40.05</b>	<b>38.25</b>	<b>32.11</b>	<b>31.08</b>	<b>31.08</b>	<b>31.54</b>	<b>-462.77</b>
3.1	累计净现金流量	176.67	353.25	394.29	435.33	475.38	513.63	545.74	576.82	607.90	639.44	176.67

## 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、市场风险

风险描述：主要是项目建设期材料价格及人工工资上涨风险。项目建设期材料、价格风险需依赖于建设单位加强项目建设管理进行控制和规避。

应对措施：加强工程建设全面质量管理，通过卓有成效的管理，降低建设投资和经营成本，使项目产品构成较大的价格变化空间，增强产品竞争力。根据招商及运营情况，制定动态的运营风险管理目标，积极拥抱新媒体广告，同时定期为项目提供风险评估报告，从而将风险分析纳入运营管理环节，将风险分析管控机制贯穿于运营全过程。

### 2、技术风险

风险描述：主要指项目建设过程中因工程技术不先进、技术采用不合理引起的项目建设工程问题、生产安全问题等造成的损失。

应对措施：强化施工图审核，在组织施工图审核时对高风险工点风险控制措施进行审核、优化和完善。加强施工技术管理，坚持技术复核制，采取有效的技术管理手段提高工程质量。

### 3、资金风险

风险描述：主要指资金来源中断或供应不足，导致融资成本提高，工期延长，给建设和生产运营造成的财务损失。

应对措施：成立资金风险管控领导组。定期研究全公司投融资计划，平衡资金收支，解决运营供需矛盾；对内协调产销资金周转，对外协调银企合作，确保资金链安全。加大债务风险监测、管控力度，实施负债率和负债规模“双重控制”。避免因各种还贷和付款周期资金短缺而造成的正常生产经营困局和投资风险。

### 4、工程风险

风险描述：主要指建设中工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长、生产事故等所造成的损失。

应对措施：项目对地质条件无特殊的要求，但部分建筑物对地形地势和工艺要求较高，且部分区域地质条件较为复杂，将可能给施工带来影响。同时，部分项目拥有各类历史文化建筑等，需要防范工程对文物带来的不利影响。

### 5、建设协作风险

风险描述：主要指投资项目所需要的原材料供给、给排水、供电供气、通讯、交通等主要外部协作配套条件发生重大变化，给建设和生产运营带来困难。

应对措施：做好与外部交通运输、供水、供电等主要外部协作配套部门的沟通和协调，确保项目顺利实施。

## 6、社会风险

风险描述：由于建设投资对社会产生的不良影响而带来的社会冲突等。

应对措施：建立社会稳定风险信息管理平台，建立预防预警机制，进行动态跟踪。所在地相关职能部门相互协作，协调配合，已形成一套完整明确的风险责任应对机制，明确各项社会稳定风险的责任主体和配合单位。

## 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**

本项目主管部门是张家界市永定区住房和城乡建设局。

主管部门负责按照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《白羊坡小微企业城中村改造项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

张家界市永定区财政局



张家界市永定区住房和城乡建设局



2025年9月10日

# 张家界市慈利县 2025 年政府专项债券 慈利产业园区水厂及配套管网建设项目 预期收益与融资平衡方案

慈利产业园区水厂及配套管网建设项目本次拟发行专项  
债券 800.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
慈利产业园区 水厂及配套管网 建设项目	2025 年湖南省政府专 项债券（二十八期）	800.00	15 年	慈利产业园区管 理委员会

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

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

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

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

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

慈利县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	192.53	197.40	208.0
居民人均可支配收入（元）	21347.13	23021.00	24266
一般公共预算收入	8.42	8.10	8.40
政府性基金收入	7.46	3.98	3.76
其中：国有土地出让收入	5.70	0.60	0.49
政府性基金支出	13.03	10.31	7.02
其中：国有土地出让支出	4.22	0.68	0.20

数据来源：慈利县统计局、慈利县财政局等部门官方网站。

张家界市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

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

数据来源：张家界市统计局、张家界市财政局等部门官方网站。

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目	本项目预计总投资14225.46万元，建设地点位于湖南省慈利县营盘村。项目建设总工期计划24个月，拟于2025年9月开工，至2027年8月完工。	核定该项目规划用地面积3482.69平方米，建设内容包括取水工程、水厂及配套管网等附属工程。取水口设计规模2万吨/天，建设厂区工程，配套管网工程包括新建管网20230米、改造管网12417米。	慈利产业开发区管理委员会	1、《慈利县发展和改革委员会关于慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目可行性研究报告的批复》（慈发改审批〔2025〕12号）； 2、《慈利县住房

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
				和城乡建设局关于慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目初步设计的批复》（慈建设〔2025〕50号）； 3、《慈利县发展和改革局关于慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目投资概算的批复》（慈发改概算审批〔2025〕25号）； 4、《建设用地规划许可证》（地字第202506003号）； 5、《建设工程规划许可证》（建字第慈自字202507006号）。

本期债券募集资金不用于征地拆迁，仅用于工程建设。

慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目已经通过湖南众铭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

本项目的实施能促进慈利县的城市化发展，提高饮水水质，确保供水安全，提升慈利县的整体形象，受到当地居民的支持和欢迎。

项目实施后，受益的不仅是当地居民，还有当地的产业和经济。农业主导产业、农村商贸及旅游业等的发展，都将对城镇建设和区域经济发展起到积极的促进作用。此外，项目的实施也创造了大量的就业机会，为社会提供了更多的就业岗位。

项目的实施也促进了区域内的资源开发，为区域经济带来新的发展机遇。

## **（二）社会效益分析**

近年来，慈利县的社会经济迅速发展，人民生活水平不断提高，对生活饮用水的水量和水质的要求也越来越高。现有集中自来水厂工程供水能力小，水量不能满足用水需求，同时，水处理工艺落后，水质不能达到饮用水安全标准，极大限制了县城的社会经济发展，影响了人民群众的生活质量。为解决县城自来水的供需矛盾，提高人民群众的生活质量，保障社会经济的可持续发展，建设规模化、专业化的大型水厂刻不容缓。本项目的建设是进一步改善和完善慈利县市政基础设施，保障了城乡用水需求，提高了居民的饮水质量和用水安全，为居民提供了更好的生活环境，有利于人口、经济、服务、就业、招商引资等各个方面的全面提升，是造福于区域群众，使广大群众享受到经济发展的成果，提高生活质量和生活水平。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

### **1、项目建设投资合规性**

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

### **2、相关批复材料如下：**

《慈利县发展和改革局关于慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目可行性研究报告的批复》（慈发改审批〔2025〕12

号)；

《慈利县住房和城乡建设局关于慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目初步设计的批复》（慈建设〔2025〕50号）；

《慈利县发展和改革局关于慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目投资概算的批复》（慈发改概算审批〔2025〕25号）。

### 3、相关开工文件

项目已取得《建设用地规划许可证》（地字第 202506003 号）；《建设工程规划许可证》（建字第慈自字 202507006 号）。

### （四）债券资金需求合理性分析

本项目拟申请政府专项债券共 7500.00 万元，本次申请 800.00 万元，未来拟申请 6700.00 万元。本次发行政府专项债券利率根据 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，即本次 15 年期债券的预测利率为 2.19%。本项目债券存续期间的融资本息总计 9963.75 万元。债券存续期内，项目预期总收入 24178.65 万元，预期总成本 8766.86 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 15411.79 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.55。当整个项目的运营收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.30，能通过压力测试。当整个项目运营成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.46，仍然能通过压力测试。从总体来看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

### （五）项目事前绩效评价结果



慈利县人民政府组织发改、财政等相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，该项目建设符合国家及地方相关规划和政策，能够充分发挥社会效益，拉动经济发展，进一步搞活经济并创造良好的投资环境，能够推动慈利县经济发展，促进市场平等竞争和健康发展，项目建设十分必要；项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件，对推进社会主义现代化建设的意义重大。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

#### **（六）项目存续期**

本项目设计年限根据《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018），建筑物设计使用年限为 50 年。根据《城镇给水排水技术规范》（GB5078-2012），城镇给水排水设施中主要构筑物的主体结构和地下干管，其结构设计使用年限不应低于 50 年。因此，预测项目存续期为 50 年。本次债券发行期限为 15 年，预测项目存续期限大于专项债券发行期限。同时，结合项目收入预测表及成本预测表，项目使用者付费来源稳定，该项目在债券存续期内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.55，因此，本次债券的存续期符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

#### **（七）项目绩效目标**

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

### 项目绩效目标表

项目填报单位：慈利产业开发区管理委员会

项目名称	慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目				
主管部门	慈利产业开发区管理委员会				
项目资金 (万元)	资金总额 14225.46 万元				
	一、政府专项债券资金：7500.00 万元				
	二、其他资金：6725.46 万元				
项目实施 进度计划	开始时间			完成时间	
	2025 年 9 月			2027 年 8 月	
项目绩效 目标	核定该项目规划用地面积 3482.69 平方米，建设内容包括取水工程、水厂及配套管网等附属工程。取水口设计规模 2 万吨/天，建设厂区工程，配套管网工程包括新建管网 20230 米、改造管网 12417 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
	产出 指标	数量与规模指标	取水口工程	万吨/天	2
			厂区工程	项	1
			用地面积	平方米	3482.69
			新建管网	米	20230
			改造管网	米	12417
		质量指标	质量合格率	-	100%
		时效指标	工程进度	按计划实施	完成及时率≥90%
		成本指标	投资控制	支出在投资概算范围内	实际投资不超过概算总投资的 10%
		经济效益指标	促进经济增长，增加就业岗位	效果显著	
		社会效益指标	改善人民生活条件	效果显著	
		社会公众或服务对象满意度指标	经济社会发展，人民安居乐业	≥98%	
主管部门 审核意见	本项目建设符合国家及地方相关规划和政策，能够充分发挥社会效益，绩效目标设置合理，拟同意实施该项目。  审核部门：				

### 三、项目投资概算及资金筹措方案

#### (一) 项目投资概算

##### 1、投资概算编制依据

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

##### 2、编制方法

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

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

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

##### 3、其他费用说明

(1) 项目建设管理费按“财建〔2016〕504号”费率标准计算；

(2) 工程监理费按“湘监协〔2016〕2号”费率标准计算；

(3) 项目前期工作咨询费按“湘建建〔2024〕19号”费率标准计算；

(4) 工程勘察费按“计价格〔2002〕10号”费率标准计算；

(5) 工程设计费按“计价格〔2002〕10号”费率标准计算；

(6) 招标代理服务费按“湘招协〔2015〕6号”费率标准计算；

(7) 造价咨询费按“湘建价协〔2016〕25号”费率标准计算，按决策阶段至竣工阶段费率标准计算；

(8) 工程保险费按“建标〔2007〕164号”费率标准计算；

(9) 工程质量检测费按“湘建价〔2009〕3号”费率标准计算；

(10) 环境影响咨询服务费按“计价格〔2002〕125号”费率标准计算；

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

#### 4、总投资概算结果

项目概算总投资 14225.46 万元，其中：工程费用 11469.19 万元，工程建设其他费用 1262.82 万元，预备费 1273.00 万元，建设期利息 220.45 万元。项目投资概算表如下：

## 慈利产业园区水厂及配套管网建设项目投资概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	价值（万元）					技术经济指标		
		建筑	设备	安装	其他	合计	单位	数量	指标
		工程费	购置费	工程费	费用				（元/单位）
一	工程费用	9083.14	2088.61	297.44		11469.19			
1	取水工程	281.01	168.61	112.41		562.03			
1.1	取水头部	40.00	24.00	16.00		80.00	吨/天	20000.00	40.00
1.2	原水输水管	241.01	144.61	96.41		482.03	米	1500.00	3213.50
2	厂区工程	8354.13	1920.00	185.03	0.00	10459.16			
2.1	配合混水池	656.00	164.00			820.00	项	1.00	8200000.00
2.2	折板反应平流沉淀池	1008.00	252.00			1260.00	项	1.00	12600000.00
2.3	翻板滤池（含反冲洗泵房及配电间）	612.93	153.23			766.16	平方米	437.81	17500.00
2.4	清水池	633.60	158.40			792.00	吨/天	20000.00	396.00
2.5	吸水井	111.67	27.92			139.59	立方米	241.50	5780.00
2.6	送水泵房、变配电间	594.49	148.62			743.11	平方米	889.95	8350.00
2.7	加药间	469.39	117.35			586.74	平方米	637.76	9200.00
2.8	回收水池	578.59	144.65			723.24	立方米	1176.00	6150.00
2.9	综合楼	1237.54				1237.54	平方米	2562.20	4830.00
2.10	废水调节池	172.80	43.20			216.00	吨/天	20000.00	108.00
2.11	加压泵房和鼓风机房	528.00	132.00			660.00	吨/天	20000.00	330.00
2.12	污泥脱水间	400.00	100.00			500.00	吨/天	20000.00	250.00

序号	工程或费用名称	价值（万元）					技术经济指标		
		建筑	设备	安装	其他	合计	单位	数量	指标
		工程费	购置费	工程费	费用				（元/单位）
2.13	计量井及检测设施	154.00	44.00	22.00		220.00	吨/天	20000.00	110.00
2.14	电气仪表及自控装置	371.00	106.00	53.00		530.00	项	1.00	5300000.00
2.15	室外供排水工程	215.03	53.76			268.79	平方米	9955.00	270.00
2.16	绿化工程	83.03				83.03	平方米	3075.00	270.00
2.17	道路及广场工程	214.66	53.66			268.32	平方米	6880.00	390.00
2.18	围墙	94.50				94.50	米	500.00	1890.00
2.19	化验设施		89.87	22.47		112.34	项	1.00	1123400.00
2.2	机修仓库、加氯间	218.90	131.34	87.56		437.80	平方米	650.78	6727.40
3	配套管网工程	448.00	0.00	0.00		448.00			
3.1	新建管网	326.92				326.92	米	20230	161.60
3.2	改造管网	121.08				121.08	米	12417	97.51
二	工程建设其他费				1262.82	1262.82			
1	建设管理费				154.69	154.69	万元	11469.19	1.35%
2	工程监理费				350.73	350.73	万元	11469.19	3.06%
3	项目前期工作咨询费				29.73	29.73	万元	11469.19	0.30%
4	工程勘察费				85.82	85.82	万元	11469.19	0.75%
5	工程设计费				343.29	343.29	万元	11469.19	2.99%
6	招标代理费				41.68	41.68	万元	11469.19	0.36%
7	造价咨询费				68.81	68.81	万元	11469.19	0.60%
8	工程保险费				34.41	34.41	万元	11469.19	0.30%

序号	工程或费用名称	价值（万元）					技术经济指标		
		建筑	设备	安装	其他	合计	单位	数量	指标
		工程费	购置费	工程费	费用				（元/单位）
9	工程质量检测费				21.76	21.76	万元	11469.19	0.19%
10	环境影响咨询服务费				17.21	17.21	万元	11469.19	0.15%
11	场地准备及临时设施费				114.69	114.69	万元	11469.19	1.00%
三	预备费				1273.00	1273.00			
1	基本预备费				636.50	636.50	万元	12732.01	5.00%
2	涨价预备费				636.50	636.50	万元	12732.01	5.00%
四	建设期利息				220.45	220.45			
五	总投资（一+二+三+四）	9083.14	2088.61	297.44	2756.27	14225.46			

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

慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目前期投入及分年度投资金额具体情况如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年
1	慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目	14225.46	8000.00	4500.00	1725.46
	其中：专项债券资金	7500.00	7500.00		

其中，2025 年月度投资计划如下表所示：

2025 年度项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	
投资金额							
其中：专项债券金额							
月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额			400.00	2300.00	2300.00	3000.00	8000.00
其中：专项债券金额			300.00	2100.00	2500.00	2600.00	7500.00

### （二）资金筹措方案

慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 14225.46 万元，其中，本项目拟自筹 6725.46 万元作为项目资本金，拟申请发行地方政府专项债券共计 7500.00 万元，本次拟申请发行 800.00 万元，未来拟申请发行 6700.00 万元。具体如下表所示：



# 慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金额	其他融资	
慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目	14225.46	6725.46		800.00		6700.00			15 年

## 四、项目收入和成本预测

### （一）收入预测依据

本项目债券存续期为 15 年，收入主要来源为供水收入。

#### 1、供水价格

本项目供水价格主要参照《慈利县发展和改革局关于慈利县城区供水价格调整有关事项的通知》（慈发改价费〔2024〕7 号），文件规定居民用水（第一阶梯）、非居民用水的自来水价分别为 2.73 元/吨、4.06 元/吨（不包含垃圾处理费）。供水价格考虑每五年上浮 3%。

附件

慈利县城区供水终端水价构成表

项目类别	年用水量（m <sup>3</sup> ） 户标准（5口人）	自来水价 （元/m <sup>3</sup> ）	污水处理费 （元/m <sup>3</sup> ）	生活垃圾处理费 （元/m <sup>3</sup> ）	调整后到户水价 （元/m <sup>3</sup> ）
居民阶梯用水	第一阶梯 0—240（含）	2.73	0.85	0.30	3.88
	第二阶梯 240—420（含）	4.06	0.85	0.30	5.21
	第三阶梯 420以上	8.03	0.85	0.30	9.18
非居民生活用水		4.06	1.20		5.26
特种用水		10.68	1.20		11.88

## 2、需求量

慈利产业开发区用水面临两大问题。一是用水方式不合规且风险突出：部分企业曾直接从河道取水用于生产，且缺乏统一、专业的水质处理环节，既存在水资源违规使用的风险，也可能因原水水质波动影响生产安全。二是外部供水能力不足，供需矛盾加剧：园区原先依赖铜台水厂和白云水厂供水，随着铜台水厂和白云水厂所在区域自身用水量增加，且园内企业产能提升、入驻项目增多，用水量持续增长，原供水水厂的产能已达上限，无法满足园区当前及未来的用水需求，频繁出现水压不稳定、高峰时段供水紧张等问题，直接制约产业生产效率与发展空间。因此，在考虑用水量时，按照园区居民人口和工业增加值分别测算生活用水和工业用水量。

### 1) 综合生活用水

居民综合用水定额应根据当地国民经济和社会发展、水资源充沛程度、用水习惯、在城市现有用水定额基础上，结合城市总体规划和给水专业规划，本着节约的原则，综合确定分析。根据《室外给水设计标准》（GB50013-2018），慈利县属于中等城市一区，平均日综合生活用水定额为 150~280 升/（人·天），最高日综合生活用水定额为 200~380 升/（人·天）。基于保守考虑，本项目居民综合用水定额取值平均日综合生活用水定额 150 升/（人·天），工业园区居民人口为 10696 人，综合生活现有用水量=10696×150=1604400 升/天即 1604.44 吨/天。

### 2) 工业企业用水

工业企业用水量根据工业增加值和万元工业增加值用水量确定。

2020 年慈利产业开发区园区生产总值达到 13.58 亿元，同比增长 4.81%；园区工业增加值达到 11.77 亿元。截至 2024 年，慈利产业开发区有 115 家企业，1-10 月园区实现规模工业总产值 29.56 亿元，同比增长 6%。根据《慈利县统计公报》，2021~2023 年，工业增加值分别同比增长 9.5%、同比下降 0.6%、同比增长 3.3%。根据《慈利产业开发区管理委员会 2024 年发展规划》，规模工业增加值计划在 2023 年完成额的基础上增长 8%。预计 2024 年园区工业增加值达到 14.29 亿元。根据《湖南省水资源公报》，万元工业增加值用水量为 35.87 吨。

本项目工业企业现有用水量 =  $142900 \times 35.87 \div 365 = 14043.35$  吨/天。

### 3) 浇洒道路和灌溉绿地用水

浇洒道路和绿地用水量应根据路面、绿化、气候和土壤等条件确定。根据《室外给水设计标准》（GB50013-2018），浇洒道路和广场用水可根据浇洒面积按 2.0 升/（平方米·天）~3.0 升/（平方米·天）计算，浇洒绿地用水可根据浇洒面积按 1.0 升/（平方米·天）~3.0 升/（平方米·天）计算。根据慈利产业开发区规划，园区规划面积 6.42 平方公里，已开发面积 3.6 平方公里。按照已开发面积 3.6 平方公里即 3600000 平方米，基于保守计算，浇洒道路和绿地用水综合按 1.0 升/（平方米·天）、面积按已开发面积的 10% 计算，本项目浇洒道路和绿地用水量

$=3600000 \times 1.0 \times 10\% = 360000$  升/天即 360 吨/天。

#### 4) 管网漏损水量

一般取生活、工业、浇洒和灌溉水量之和的 10%。管网漏损水量  $= (1604.44 + 14043.35 + 360) \times 10\% = 1600.78$  吨/天。

#### 5) 未预见用水

未预见水量应根据水量预测中考虑难以预见因素的程度确定，一般取生活、工业、浇洒和灌溉、管网漏损及水厂自用水量之和的 15%  $= (1604.44 + 14043.35 + 360 + 1600.78) \times 15\% = 2641.29$  吨/天。

#### 6) 总需求量

根据测算，本项目现有需求量如下：

$1604.44 + 14043.35 + 360 + 1600.78 + 2641.29 = 20249.86$  吨/天，  
约为 2 万吨/天。

### 3、供水量

根据以上对慈利县项目所在区域需求量的分析，工业企业现有用水量约 1.4 万吨/天，综合生活现有用水量约 0.16 万吨/天，浇洒道路和灌溉绿地用水、管网漏损水量、未预见用水总计约 0.44 万吨/天。因此，项目设计运营负荷为 2 万吨/天。

结合实际情况，基于保守考虑，设定企业供水量为 1.4 万吨/天、居民供水量为 0.16 万吨/天，其余为浇洒道路和灌溉绿地用水、管网漏损水量、未预见用水，该部分暂不计入运营收入。保守估计运营期第 1 年供水效率为 65%，每 2 年增加 5%，达到 90%后维持不变。

## **（二）项目收入预测**

本项目运营期内营业总收入合计 24178.65 万元，全部为供水收入，详细如下表所示。

慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目名称	单位	合计	建设期			运营期													
				2025 年	2026 年	2027 年 1-7 月	2027 年 8 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	营业收入	万元	24178.65				605.11	1452.16	1563.86	1563.86	1675.57	1725.07	1840.06	1840.06	1955.07	1955.07	2134.07	2134.07	2134.07	1600.55
1.1	工业用水水费收入	万元	22454.83				561.93	1348.53	1452.26	1452.26	1556.00	1601.99	1708.78	1708.78	1815.58	1815.58	1982.17	1982.17	1982.17	1486.63
	供水量	万吨/天					1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
	供水单价	元/吨					4.06	4.06	4.06	4.06	4.06	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	4.31	4.31	4.31	4.31
	供水效率	(%)					65%	65%	70%	70%	75%	75%	80%	80%	85%	85%	90%	90%	90%	90%
1.2	居民用水水费收入	万元	1723.82				43.18	103.63	111.60	111.60	119.57	123.08	131.28	131.28	139.49	139.49	151.90	151.90	151.90	113.92
	供水量	万吨/天					0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
	供水单价	元/吨					2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81	2.89	2.89	2.89	2.89
	供水效率	(%)					65%	65%	70%	70%	75%	75%	80%	80%	85%	85%	90%	90%	90%	90%
2	销项税额	万元	1996.42				49.96	119.90	129.13	129.13	138.35	142.44	151.93	151.93	161.43	161.43	176.21	176.21	176.21	132.16

### （三）成本预测依据

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

#### 1、水资源费

本项目水资源费参照湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅《关于发布湖南省水利系统行政事业性收费标准的通知》（湘发改价费规〔2021〕473号）相关规定，按 0.15 元/吨计取。

附件

湖南省水利系统行政事业性收费项目和标准表

序号	收费项目	计费单位	收费标准 (元)	征收单位	收费对象及范围	备注
一	水资源费			各级水行政主管部门	取用水的单位和个人	
(一)	地表水					
	1、工业用水	元/m <sup>3</sup>	0.1			
	2、生活取水	元/m <sup>3</sup>	0.1			
	3、公共供水取水	元/m <sup>3</sup>	0.08			
	4、水力发电取水	元/kW·h	0.003			
	5、火力发电贯流式冷却取水	元/kW·h	0.003			在开征水资源税前暂按 0.0015 元/kW·h 标准执行
	6、火力发电闭式循环取水	元/m <sup>3</sup>	0.6			在开征水资源税前暂按 0.3 元/m <sup>3</sup> 标准执行
	7、特种行业取水	元/m <sup>3</sup>	0.2			
(二)	地下水					
	1、公共供水取水	元/m <sup>3</sup>	0.15			
	2、用于制作纯净水取水	元/m <sup>3</sup>	1.00			
	3、其他取水					

#### 2、外购燃料及动力费

燃料及动力费主要为水和电，根据项目可研报告按销售收入的 5% 预测。

#### 3、药剂费

本项目使用的药剂主要包括 PAC、次氯酸钠、PAM。供水效率达到 100% 时，各药剂的施加浓度、年消耗量及费用情况，

详见下表。

本项目药剂消耗及费用情况

药剂类型	设计投加量 (毫克/升)	年供水量 (100%效率) (万吨)	年消耗量 (吨)	单价 (元/吨)	年度费用 (100%效率) (万元)
PAC	20	569.4	113.88	3000	34.164
次氯酸钠	2	569.4	11.388	800	0.91
PAM	1	569.4	5.69	22000	12.52
合计	/	/	/	/	47.59

附：询价信息截图

工业级聚合污水处理药剂絮凝剂沉淀PAC现货厂家批发 聚合氯化铝



现货

加工定制

价格¥1200.00 - ¥3000.00

起批量≥1 吨

权益

物流

成交\评价

立即购买

加入进货单

买家还在看







聚合氯化铝 pac 工业污水处理药剂沉淀剂 水质澄清高效絮凝剂



现货

分销

加工定制

价格¥2.50

起批量≥25 千克

镇店之宝

权益

优惠

物流


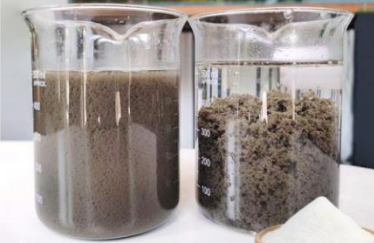
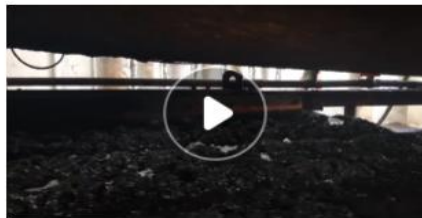
成交\评价

立即购买

加入进货单

一键铺货



药剂类型	设计投加量 (毫克/升)	年供水量 (100%效率) (万吨)	年消耗量 (吨)	单价 (元/吨)	年度费用 (100%效率) (万元)
<div><div></div><div><div>厂价现货批发水处理消毒剂次氯酸钠 适用于酸钠污水处理 84消毒液</div><div>★★★★★ 3 条评价   30天内 30+ 吨成交</div><div><div>价格</div><div>¥800.00</div><div>¥750.00</div><div>¥700.00</div></div><div><div>起批量</div><div>3吨起批</div><div>10-29吨</div><div>≥30吨</div></div><div><div>优惠</div><div>满批</div><div>查看</div></div><div><div>服务</div><div>38天免费账期 · 48h发货 · 极速退款 · 不支持7天无理由退货</div></div><div><div>物流</div><div>山东省 济南市   付款成功后2天内安排发货</div></div><div><div>采购量</div><div>800.00元</div><div>9959吨可售</div><div>- 0 +</div></div><div><div>立即订购</div><div>加入进货单</div><div>收藏(14)</div></div><div><div>支付</div><div>支付宝</div><div>网上银行</div><div>大额支付</div><div>交易支持</div><div>担保交易</div><div>银行转账</div></div></div></div>					
<div><div><div>法森净水</div><div>聚丙烯酰胺</div><div></div><div><div>实力工厂</div><div>洗沙/洗煤/选矿/造纸/印染</div><div>絮凝沉淀 污泥脱水 洗沙废水</div></div><div><div>1688行家选</div><div>镇店之宝</div><div>工业废水处理净化剂聚丙烯酰胺阴离子洗煤厂污水处理聚丙烯酰胺</div></div><div>★★★★★ 10+ 条评价   一年内 500+ 千克成交</div><div><div>批发</div><div>代发</div><div>加工定制</div></div><div><div>价格</div><div>¥4.36 ~ ¥13.16</div><div>2千克起批</div></div><div><div>工业行家选</div><div>好价格 · 好品质 · 好服务</div></div><div><div>优惠</div><div>满2万减1券</div><div>领券</div></div><div><div>权益</div><div>先采后付 · 享2500元额度, 确认收货后付款</div><div>查看</div></div><div><div>服务</div><div>退货包运费 · 晚发必赔 · 极速退款</div></div><div><div>物流</div><div>山东德州   10000000千克以内 · 16:00前付款, 预计后天送达</div><div>更多</div></div><div><div>属性</div><div>品牌 法森</div><div>主要下游平台 wish,亚马逊,...</div><div>主要销售地区 东南亚,东北...</div><div>是否跨境出口专... 是</div><div>货号 2025362</div></div></div></div>					
<div><div>聚丙烯酰胺 阳离子 脱泥压泥用混凝剂 PAM的使用方法</div><div>×</div><div><div>现货</div><div>分销</div></div><div><div></div><div><div>价格</div><div>¥22000.00</div><div>¥18000.00</div><div>¥12500.00</div></div><div><div>起批量</div><div>1-99 吨</div><div>100-999 吨</div><div>≥1000 吨</div></div><div><div>权益</div><div>查看是否享受单包包邮或整单立减</div></div><div><div>物流</div><div>上海   付款成功后2天内安排发货</div></div><div><div>采购量</div><div>- 1</div><div>(9998吨可售)</div></div><div><div>立即订购</div><div>加入进货单</div><div>一键铺货</div></div><div><div>买家服务</div><div>38天免费账期</div><div>运费险</div><div>48h发货</div><div>极速退款</div><div>商家保障</div></div><div><div>支付方式</div><div>支付宝</div><div>网上银行</div><div>大额支付</div><div>交易支持</div><div>担保交易</div><div>银行转账</div><div>361分期贷</div></div></div></div>					

#### 4、污泥处理费

参考慈利县其他正在运营的自来水管网的单位污泥产生量，

本项目污泥产生量按 3 吨/万吨，则本项目年度污泥产生量为 2160 吨/年（100%生产效率）。通过参照同类型项目，污泥处理费单价约 252~290 元/吨，本项目污泥处理相关费用按照 300.00 元/吨计算。

湖南省内污泥处理费收费情况

序号	来源	污泥处理费单价 (元/吨)	信息来源
1	长沙市望城区第一污水处理厂	290.00	网络调研
2	湖南华能长江环保	260.00	网络调研
3	张家界市中心城区污水处理厂	252.00	网络调研

5、工资及福利费

本项目拟配备职工 25 人，负责区域内安保、保洁、设备维护、经营管理等工作，该部分职工的工资及福利费参照湖南省统计局公布的《湖南统计年鉴 2024》，慈利县的职工年平均薪资水平为 51994 元/人·年，全省城镇非私营单位水利管理业的职工年平均薪资水平为 69867 元/人·年。基于谨慎性原则，本项目工资及福利费按 73000 元/人·年计算，考虑每三年上浮 5%。

湖南省统计局编 湖南统计年鉴 2024								
市县名称 Cities and Counties	在岗职工工资总额 (万元) Total Wages of Staff and Workers on the Job (10 000 yuan)			在岗职工年平均工资 (元) Average Annual Wages of Staff and Workers on the Job (yuan)			在岗职工年平均工资 年平均工资 发展速度 (上年=1) The Growth Rate of Average Annual Wages (preceding year=1)	
	内资单位 Domestic Invested Units	港澳台、外商 投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign		内资单位 Domestic Invested Units	港澳台、外商 投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign			
芙蓉区 Furong District	988757	944434	44324	83814	82937	108159	104.4	
天心区 Tianxin District	2368575	2254424	114152	108453	111134	73452	108.3	
岳麓区 Yuehu District	2923265	2705509	217756	117139	116345	127986	104.2	
开福区 Kaifu District	1214708	1092510	122199	110922	116886	76174	105.9	
雨花区 Yuhua District	2355050	2328458	26592	112790	113325	79809	104.1	
永定区 Yongding District	142208	130389	11819	66030	64023	100931	107.1	
武陵源区 Wulingyuan District	25084	22288	2796	68743	69455	63545	137.1	
慈利县 Cili County	50305	49323	981	51994	52718	30762	107.5	
桑植县 Sangzhi County	27338	27317		47860	47865		100.9	

<div> <div>常住人口</div> <div>主要统计指标解释</div> <div>四、就业人员和工资</div> <div>4-1 年末从业人员人数</div> <div>4-2 按三次产业分的年末从业人员</div> <div>4-3 年末城镇从业人员</div> <div>4-4 年末城镇非私营单位按行业分组的女性从业人员 (2023年)</div> <div>4-7 城镇非私营单位分行业在岗职工</div> </div>	<div>4-8 城镇非私营单位分行业在岗职工年平均工资 (2023年)</div> <div>Average Annual Wage of Employed Staff and Workers in Urban Non-private Units by Sector (2023)</div>			
	<div>单位:元</div> <div>(yuan)</div>			
	<div>行业</div> <div>Item</div>	<div>全部在岗职工</div> <div>Number of Staff and Workers on the Job</div>	<div>#国有单位</div> <div>State-owned Units</div>	<div>#其他内资单位</div> <div>Other Domestic Invested Units</div>
	<div>总计</div> <div>Total</div>	99480	110464	92223
	<div>水利、环境和公共设施管理业</div> <div>Management of Water Conservancy, Environment and Public Establishment</div>	69867	72540	64754

## 6、修理及维护费

参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，按照生产要素法计算总成本费用时，修理及维护费可直接按固定资产原值或当年折旧费用的一定百分数计算。根据项目特点，本项目修理及维护费按照固定资产折旧费的 30%比例计取。

## 7、其他费用

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

## 8、税费说明

### （1）增值税销项

根据《中华人民共和国增值税法》等相关税费文件，本项目供水收入（销售自来水）的增值税率为 9%。

### （2）增值税进项

根据《中华人民共和国增值税法》等相关税费文件，本项目总投资中建筑工程增值税率 9%，设备购置增值税率 13%，工程建设其他费用增值税率 6%。本项目运营成本中燃料动力费、

药剂费、修理及维护费增值税率 13%，污泥处置费、其他费用增值税率 6%。

### **（3）应交增值税**

为增值税销项与增值税进项的差额。

### **（4）税金及附加**

- 1）印花税：按当年营业收入的 0.05%计算；
- 2）城市维护建设税：按应缴增值税的 5%计算；
- 3）教育费附加：按应缴增值税的 3%计算；
- 4）地方教育费附加：按应缴增值税的 2%计算；

### **（四）项目成本预测**

本项目运营期内营业总支出合计 8766.86 万元，其中运营成 8359.60 万元，相关税费 407.26 万元，详细如下表所示。

## 慈利产业园区水厂及配套管网建设项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期													
			2025 年	2026 年	2027 年 1-7 月	2027 年 8 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
<b>1</b>	<b>运营成本</b>	<b>8359.60</b>	<b>0.00</b>			<b>315.57</b>	<b>556.09</b>	<b>572.36</b>	<b>582.41</b>	<b>598.69</b>	<b>601.40</b>	<b>628.41</b>	<b>628.41</b>	<b>644.86</b>	<b>660.06</b>	<b>680.27</b>	<b>680.27</b>	<b>691.89</b>	<b>518.91</b>
1.1	燃料动力费	1208.91				30.26	72.61	78.19	78.19	83.78	86.25	92.00	92.00	97.75	97.75	106.70	106.70	106.70	80.03
1.2	水资源费	896.47				23.13	55.52	59.79	59.79	64.06	64.06	68.33	68.33	72.60	72.60	76.87	76.87	76.87	57.65
1.3	药剂费	518.11				12.89	30.93	33.31	33.31	35.69	35.69	38.07	38.07	40.45	44.20	46.80	46.80	46.80	35.10
1.4	污泥处置费	537.86				13.88	33.31	35.87	35.87	38.43	38.43	41.00	41.00	43.56	43.56	46.12	46.12	46.12	34.59
1.5	工资及福利费	2641.58				76.05	182.50	182.50	191.63	191.63	191.63	201.21	201.21	201.21	211.27	211.27	211.27	221.83	166.37
1.6	修理及维护费	1796.71				130.67	130.67	130.67	130.67	130.67	130.67	130.67	130.67	130.67	130.67	130.67	130.67	130.67	98.00
1.7	其他费用	759.96				28.69	50.55	52.03	52.95	54.43	54.67	57.13	57.13	58.62	60.01	61.84	61.84	62.90	47.17
<b>2</b>	<b>相关税费</b>	<b>407.26</b>	<b>0.00</b>			<b>0.30</b>	<b>0.73</b>	<b>0.78</b>	<b>0.78</b>	<b>0.84</b>	<b>0.86</b>	<b>0.92</b>	<b>0.92</b>	<b>0.98</b>	<b>0.98</b>	<b>1.07</b>	<b>131.83</b>	<b>152.16</b>	<b>114.11</b>
<b>2.1</b>	<b>增值税</b>	<b>359.23</b>	<b>0.00</b>			<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>118.87</b>	<b>137.35</b>	<b>103.01</b>
2.1.1	销项税额	1996.42				49.96	119.90	129.13	129.13	138.35	142.44	151.93	151.93	161.43	161.43	176.21	176.21	176.21	132.16
2.1.2	进项税额	478.83				22.40	31.69	32.84	32.89	34.04	34.33	35.54	35.54	36.72	37.23	38.80	38.80	38.86	29.15
2.1.3	可抵扣固定资产进项税	1158.36				27.56	88.21	96.29	96.24	104.31	108.11	116.39	116.39	124.71	124.20	137.41	18.54	0.00	0.00
<b>2.2</b>	<b>税金及附加</b>	<b>48.03</b>	<b>0.00</b>			<b>0.30</b>	<b>0.73</b>	<b>0.78</b>	<b>0.78</b>	<b>0.84</b>	<b>0.86</b>	<b>0.92</b>	<b>0.92</b>	<b>0.98</b>	<b>0.98</b>	<b>1.07</b>	<b>12.96</b>	<b>14.81</b>	<b>11.10</b>
2.2.1	印花税	12.10				0.30	0.73	0.78	0.78	0.84	0.86	0.92	0.92	0.98	0.98	1.07	1.07	1.07	0.80
2.2.2	城市维护建设税	17.96				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.94	6.87	5.15
2.2.3	教育费附加	10.78				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.57	4.12	3.09
2.2.4	地方教育费附加	7.19				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.38	2.75	2.06
<b>3</b>	<b>合计</b>	<b>8766.86</b>	<b>0.00</b>			<b>315.87</b>	<b>556.82</b>	<b>573.14</b>	<b>583.19</b>	<b>599.53</b>	<b>602.26</b>	<b>629.33</b>	<b>629.33</b>	<b>645.84</b>	<b>661.04</b>	<b>681.34</b>	<b>812.10</b>	<b>844.05</b>	<b>633.02</b>

## 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 24178.65 万元，预期总成本 8766.86 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 15411.79 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

本项目总共拟申请政府专项债券 7500.00 万元，本次拟申请 800.00 万元，未来拟申请 6700.00 万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，当前债券预测利率以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，本次 15 年期债券的预测利率为 2.19%。

本次拟申请债券 800.00 万元，债券期限为 15 年，债券利率为 2.19%，每半年付息一次，每年需偿付利息 17.52 万元，债券续存期内本息共计 1062.80 万元。

未来拟申请债券 6700.00 万元，债券期限为 15 年，债券利率为 2.19%，每半年付息一次，每年需偿付利息 146.73 万元，债券续存期内本息共计 8900.95 万元。

综上，本项目债券续存期内本息共计 9963.75 万元。

慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目本期债券还本付息情况如下表所示：

## 慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息	当期还本付息合计
慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目	2025 年 9 月	0.00	800.00		800.00	5.84	5.84
	2025 年 10 月	800.00	6700.00		7500.00	36.68	36.68
	2026 年	7500.00			7500.00	164.25	164.25
	2027 年	7500.00			7500.00	164.25	164.25
	2028 年	7500.00			7500.00	164.25	164.25
	2029 年	7500.00			7500.00	164.25	164.25
	2030 年	7500.00			7500.00	164.25	164.25
	2031 年	7500.00			7500.00	164.25	164.25
	2032 年	7500.00			7500.00	164.25	164.25
	2033 年	7500.00			7500.00	164.25	164.25
	2034 年	7500.00			7500.00	164.25	164.25
	2035 年	7500.00			7500.00	164.25	164.25
	2036 年	7500.00			7500.00	164.25	164.25
	2037 年	7500.00			7500.00	164.25	164.25
	2038 年	7500.00			7500.00	164.25	164.25
	2039 年	7500.00			7500.00	164.25	164.25
	2040 年 9 月	7500.00		800.00	6700.00	11.68	811.68
	2040 年 10 月	6700.00		6700.00	0.00	110.05	6810.05
	合计	-	7500.00	7500.00	-	2463.75	9963.75

### （三）项目融资平衡情况

债券存续期内，项目预期总收入 24178.65 万元，预期总成本 8766.86 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 15411.79 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.55。



## 慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目	15411.79	7500.00	9963.75	1.55

同时，慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目融资平衡情况已经通过湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司审计通过。

### （四）压力测试

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

### 慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目压力测试表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.30	1.55	1.79
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.63	1.55	1.46

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的总收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.30，能通过压力测试。当整个项目的总成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.46，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### （五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项



目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

# 慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期													
			2025 年	2026 年	2027 年 1-8 月	2027 年 9 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	现金流入	38404.11	8000.00	4500.00	1725.46	605.11	1452.16	1563.86	1563.86	1675.57	1725.07	1840.06	1840.06	1955.07	1955.07	2134.07	2134.07	2134.07	1600.55
1	资本金流入	6725.46	500.00	4500.00	1725.46														
2	融资资金流入	7500.00	7500.00	0.00	0.00														
3	运营期现金流入	24178.65				605.11	1452.16	1563.86	1563.86	1675.57	1725.07	1840.06	1840.06	1955.07	1955.07	2134.07	2134.07	2134.07	1600.55
二	现金流出	32680.86	8000.00	4500.00	1725.46	411.68	721.07	737.39	747.44	763.78	766.51	793.58	793.58	810.09	825.29	845.59	976.35	1008.30	8254.75
1	建设期资金流出	13950.25	7957.48	4335.75	1657.02														
2	运营期资金流出	8766.86				315.87	556.82	573.14	583.19	599.53	602.26	629.33	629.33	645.84	661.04	681.34	812.10	844.05	633.02
3	融资还本付息	9963.75	42.52	164.25	68.44	95.81	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	7621.73
三	现金净流量	5723.25	0.00	0.00	0.00	193.43	731.09	826.47	816.42	911.79	958.56	1046.48	1046.48	1144.98	1129.78	1288.48	1157.72	1125.77	-6654.20
四	期末累计现金结存	5723.25	0.00	0.00	0.00	193.43	924.52	1750.99	2567.41	3479.20	4437.76	5484.24	6530.72	7675.70	8805.48	10093.96	11251.68	12377.45	5723.25

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

## 六、潜在风险评估

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

### 1、进度风险分析

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

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

### 2、投资风险分析

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

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

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

### 3、质量风险分析

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

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

## 七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿

还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指慈利产业开发区管理委员会。

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

工作。

（以下无正文）

( 本页无正文，为张家界市慈利县 2025 年政府专项债券慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目预期收益与融资平衡方案盖章页 )



慈利县财政局



慈利产业开发区管理委员会

2025 年 9 月 10 日

张家界市慈利县 2025 年政府专项债券  
慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目  
预期收益与融资平衡方案



慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目本次拟发行专项债券 1600.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	1600.00	30 年	慈利产业开发区管理委员会



## 一、项目概况

### （一）区域介绍

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

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

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

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

慈利县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	192.53	197.40	208.0
居民人均可支配收入（元）	21347.13	23021.00	24266
一般公共预算收入	8.42	8.10	8.40
政府性基金收入	7.46	3.98	3.76
其中：国有土地出让收入	5.70	0.60	0.49
政府性基金支出	13.03	10.31	7.02
其中：国有土地出让支出	4.22	0.68	0.20

数据来源：慈利县统计局、慈利县财政局等部门官方网站。

张家界市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

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

数据来源：张家界市统计局、张家界市财政局等部门官方网站。

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目	本项目预计总投资8279.38万元，建设地点位于慈利县朱家坡村。项目建设总工期计划22个月，拟于2025年9月开工，至2027年6月完工。	项目用地面积17846.93平方米（合计26.77亩），扩建污水处理规模1.5万m³/d及配套管网17.6千米。其中污水处理厂新建改良A/A/O生物池2座、配水集泥井1座、二沉池2座、二沉池1座、生物除臭滤池1座、污泥浓缩	慈利产业开发区管理委员会	1、《慈利县发展和改革委员会关于慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目可行性研究报告的批复》（慈发改审批〔2025〕13号）； 2、《慈利县住房

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
		池 1 座；厂外管网包括 DN400 管网 3.5 千米，DN500 管网 4.8 千米，DN600 管网 5.5 千米，DN800 管网 3.8 千米。		和城乡建设局关于慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目初步设计的批复》（慈建设〔2025〕51 号）；3、《慈利县发展和改革委员会关于慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目投资概算的批复》（慈发改概算审批〔2025〕26 号）。

本期债券募集资金不用于征地拆迁，仅用于工程建设。

慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目已经通过湖南众铭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

随着近年来区域经济发展，污水处理能力的短板制约了当地经济的发展。项目建设不仅可以改善当地居民的生产生活条件，而且可以改善整个地区的生产环境，提高投资吸引力。随着慈利县投资环境的改善，更多的企业将踊跃到慈利县落户，从而为慈利县经济腾飞注入新的活力，将有力地促进慈利县经济社会的发展。此外，项目的实施也创造了大量的就业机会，为社会提供了更多的就业岗位。项目的实施也促进了区域内的资源开发，为区域经济带来新的发展机遇。

### （二）社会效益分析

近年来，慈利县的建设发展迅速，道路、交通工程等基础设施建设有了很大提升，但环境基础设施建设仍然不够完善，

许多污水处理厂老旧，污水系统不完善等，存在耗能、不稳定以及安全等问题。本项目作为环境公共服务工程，民生工程，项目的建设和运营必将对本区域的社会发展产生积极影响：一是有助于增加就业，促进增收，提高居民收入和生活水平；二是有利于改善投资环境，促进经济发展；三是有助于切实解决保护环境和生态平衡问题，改善居住环境及卫生条件。项目的建成有利于促进工业用水循环利用，有助于改善区域生态环境、提高人民生活质量、加快推进城镇环境基础设施建设、提升基础设施现代化水平、推动生态文明建设和绿色发展，具有显著的社会效益。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目投资合规性**

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

#### **2、相关批复材料如下：**

《慈利县发展和改革局关于慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目可行性研究报告的批复》（慈发改审批〔2025〕13号）；

《慈利县住房和城乡建设局关于慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目初步设计的批复》（慈建设〔2025〕51号）；

《慈利县发展和改革局关于慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目投资概算的批复》（慈发改概算审批〔2025〕26号）。

#### **3、开工文件：**

项目已取得慈利县自然资源局出具的《建设项目不涉及审批事项申报表》，确认项目不涉及新增用地审批、立项用地规划许可、工程规划许可等行政审批事项。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目拟申请政府专项债券共 5000.00 万元，本次拟申请 1600.00 万元，未来拟申请政府专项债券金额 3400.00 万元。本次发行政府专项债券利率根据 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，即本次 30 年期债券的预测利率为 2.44%。本项目债券存续期间的融资本息总计 8660.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 16076.45 万元，预期总成本 4206.71 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 11869.74 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.37。当整个项目的运营收入下降 10% 的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.18，能通过压力测试。当整个项目运营成本上升 10% 情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.32，仍然能通过压力测试。从总体来看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

慈利县人民政府组织发改、财政等相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，该项目建设符合国家及地方相关规划和政策，能够充分发挥社

会经济效益，拉动经济发展，进一步搞活经济并创造良好的投资环境，能够推动慈利县经济发展，促进市场平等竞争和健康发展，项目建设十分必要；项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件，对推进社会主义现代化建设的意义重大。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

**（六）项目存续期**

本项目设计年限根据《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018），建筑物设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期为 50 年。本次债券发行期限为 30 年，预测项目存续期限大于专项债券发行期限。同时，结合项目收入预测表及成本预测表，项目使用者付费来源稳定，该项目在债券存续期内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.37，因此，本次债券的存续期符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

**（七）项目绩效目标**

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

**项目绩效目标表**

项目填报单位：慈利产业开发区管理委员会

项目名称	慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目
主管部门	慈利产业开发区管理委员会
项目资金 (万元)	资金总额 8279.38 万元
	一、政府专项债券资金：5000.00 万元
	二、其他资金：3279.38 万元

项目实施进度计划	开始时间			完成时间	
	2025 年 9 月			2027 年 6 月	
项目绩效目标	项目用地面积 17846.93 平方米（合计 26.77 亩），扩建污水处理规模 1.5 万 m³/d 及配套管网 17.6 千米。其中污水处理厂新建改良 A/A/O 生物池 2 座、配水集泥井 1 座、二沉池 2 座、二沉池 1 座、生物除臭滤池 1 座、污泥浓缩池 1 座；厂外管网包括 DN400 管网 3.5 千米，DN500 管网 4.8 千米，DN600 管网 5.5 千米，DN800 管网 3.8 千米。				
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
	产出指标	数量与规模指标	项目占地面积	平方米	17846.93
			污水处理厂	万吨/天	1.5
			新建改良 A/A/O 生物池	座	2
			水集泥井	座	1
			二沉池	座	2
			生物除臭滤池	座	1
			污泥浓缩池	座	1
			DN400 管网	千米	3.5
			DN500 管网	千米	4.8
			DN600 管网	千米	5.5
			DN800 管网	千米	3.8
		质量指标	质量合格率	-	100%
		时效指标	工程进度	按计划实施	完成及时率≥90%
		成本指标	投资控制	支出在投资概算范围内	实际投资不超过概算总投资的 10%
		经济效益指标	促进经济增长，增加就业岗位	效果显著	
		社会效益指标	改善人民生活条件	效果显著	
		社会公众或服务对象满意度指标	经济社会发展，人民安居乐业	≥98%	
主管部门审核意见	本项目建设符合国家及地方相关规划和政策，能够充分发挥社会经济效益，绩效目标设置合理，拟同意实施该项目。  审核部门：				

### 三、项目投资概算及资金筹措方案

#### （一）项目投资概算

##### 1、投资概算编制依据

（1）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

- (2)《建设项目全过程造价咨询规程》(CECA/GC4-2017);
- (3)《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);
- (4)《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格〔2002〕125号);
- (5)《市政工程设计概算编制办法》(2011年);
- (6)《湖南省建设工程计价办法》(湘建价〔2020〕56号);
- (7)《湖南省市政工程消耗量标准》(2023年版);
- (8)《湖南省安装工程消耗量标准》(2023年版);
- (9)其他有关的规定、定额及文件。

## 2、编制方法

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

(2)安装工程:根据设备购置费及设备安装类似工程决算,以指标形式计入。

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

## 3、其他费用说明

(1)项目建设管理费按“财建〔2016〕504号”费率标准计算;

(2)招标代理服务费按“湘招协〔2015〕6号”费率标准计算;



(3) 建设工程交易服务费按“湘发改价费〔2019〕366号”费率标准计算；

(4) 造价咨询费按“湘建价协〔2016〕25号”费率标准计算，按决策阶段至竣工阶段费率标准计算；

(5) 工程监理费按“湘监协〔2016〕2号”费率标准计算；

(6) 项目前期工作咨询费按“湘建建〔2024〕19号”费率标准计算；

(7) 工程勘察费根据“参考湘勘设协字〔2023〕08号”，按工程费用的0.8%计算；

(8) 工程设计费按“湘勘设协字〔2023〕08号”费率标准计算；

(9) 环境影响咨询服务费按“计价格〔2002〕125号”费率标准计算；

(10) 安全预评价及验收费按《湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准》费率标准计算；

(11) 劳动安全卫生评审费按工程费用的0.1%计算；

(12) 场地准备费及临时设施费按工程费用的0.5%计算；

(13) 工程保险费按工程费用的0.4%计算；

(14) 工程质量检测费按工程费用的0.6%计算；

(15) 联合试运转费按设备费用的1%计算；

(16) 预备费按工程费用、工程建设其他费用之和为基础计算，包括基本预备费。

#### 4、总投资概算结果

项目概算总投资 8279.38 万元，其中：工程费用 6463.88 万元，工程建设其他费用 841.04 万元，预备费 730.44 万元，建设期利息 244.02 万元。项目投资概算表如下：

## 慈利产业园区污水处理厂改扩建项目投资概算表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑	设备	安装	其他	合计	单位	数量	指标
		工程费	购置费	工程费	费用				（元/单位）
一	工程费用	3398.07	2255.94	809.87		6463.88			
1	厂区工程	1797.57	975.54	489.77		3262.88			
1.1	AAO 生物池	55.60	44.48	11.12		111.20	吨	800.00	1390.00
1.2	二沉池	29.70	23.76	5.94		59.40	吨	600.00	990.00
1.3	配水集泥井	57.36	45.88	11.47		114.71	项	1.00	1147100.00
1.4	生物除臭滤池及中间提升泵房	25.71	20.57	5.14		51.42	吨	425.00	1210.00
1.5	污泥浓缩池	42.06	33.65	8.41		84.12	吨	478.00	1760.00
1.6	回流污泥及剩余污泥泵站	104.72	83.78	20.94		209.44	吨	595.00	3520.00
1.7	污泥脱水机房及加药间	100.32	80.26	20.06		200.64	平方米	480.00	4180.00
1.8	粗格栅及污水提升泵站	64.93	51.94	12.99		129.86	吨	530.00	2450.00
1.9	细格栅及旋流沉砂池	35.06	28.05	7.01		70.12	吨	425.00	1650.00
1.10	接触消毒池及加氯间	55.55	44.44	11.11		111.10	吨	345.00	3220.00
1.11	出水计量渠	23.10	18.48	4.62		46.20	吨	350.00	1320.00
1.12	鼓风机房	43.51	34.80	8.70		87.01	平方米	226.00	3850.00
1.13	除臭系统		46.46	11.62		58.08	吨	330.00	1760.00
1.14	电气工程		35.12	23.42		58.54	平方米	1951.29	300.00
1.15	总图工程	60.49	48.39	12.10		120.98	平方米	1951.29	620.00

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑	设备	安装	其他	合计	单位	数量	指标
		工程费	购置费	工程费	费用				（元/单位）
1.16	道路工程	43.32				43.32	平方米	585.39	740.00
1.17	绿化工程	174.90				174.90	平方米	3180.00	550.00
1.18	尾水管道工程	120.60	96.48	24.12		241.20	米	1800.00	1340.00
1.19	围墙工程	35.64				35.64	米	270.00	1320.00
1.20	仪表工程		51.00	34.00		85.00	项	1.00	850000.00
1.21	污水在线监测及化验设施	190.00	152.00	38.00		380.00	项	1.00	3800000.00
1.22	自控工程	45.00	36.00	9.00		90.00	项	1.00	900000.00
1.23	综合楼	490.00		210.00		700.00	平方米	2000.00	3500.00
2	厂外管网工程	1600.50	1280.40	320.10		3201.00			
2.1	DN400 直埋污水管	234.50	187.60	46.90		469.00	米	3500.00	1340.00
2.2	DN500 直埋污水管	360.00	288.00	72.00		720.00	米	4800.00	1500.00
2.3	DN600 直埋污水管	550.00	440.00	110.00		1100.00	米	5500.00	2000.00
2.4	DN800 直埋污水管	456.00	364.80	91.20		912.00	米	3800.00	2400.00
二	工程建设其他费				841.04	841.04			
1	项目建设管理费				101.96	101.96	万元	6463.88	1.58%
2	招标代理服务费				24.59	24.59	万元	6463.88	0.38%
3	建设工程交易服务费				4.05	4.05	万元	6463.88	0.06%
4	工程造价咨询服务费				66.58	66.58	万元	6463.88	0.80%

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑	设备	安装	其他	合计	单位	数量	指标
		工程费	购置费	工程费	费用				（元/单位）
5	工程监理费				152.05	152.05	万元	6463.88	2.35%
6	建设项目前期工作咨询收费				33.40	33.40	万元	6463.88	0.52%
7	工程勘察费				51.71	51.71	万元	6463.88	0.80%
8	工程设计费				249.47	249.47	万元	6463.88	3.86%
9	环境影响咨询服务费				6.05	6.05	万元	6463.88	0.09%
10	安全预评价及验收费				25.20	25.20	万元	6463.88	0.39%
11	劳动安全卫生评审费				6.46	6.46	万元	6463.88	0.10%
12	场地准备费及临时设施费				32.32	32.32	万元	6463.88	0.50%
13	工程保险费				25.86	25.86	万元	6463.88	0.40%
14	工程质量检测费				38.78	38.78	万元	6463.88	0.60%
15	联合试运转费				22.56	22.56	万元	2255.94	1.00%
三	预备费				730.44	730.44			
1	基本预备费				730.44	730.44	万元	7304.92	
四	建设期利息				244.02	244.02			
五	总投资（一+二+三+四）	3398.07	2255.94	809.87	1815.50	8279.38			

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

慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目前期投入及分年度投资金额具体情况如下表所示：

**慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目投资分年计划表**

单位：万元

序号	项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年
1	慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目	8279.38	5400.00	1200.00	1679.38
	其中：专项债券资金	5000.00	5000.00		

其中，2025 年月度投资计划如下表所示：

**2025 年度项目投资分月计划表**

单位：万元

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	
投资金额							
其中：专项债券金额							
月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额			600.00	1700.00	1800.00	1300.00	5400.00
其中：专项债券金额			500.00	1600.00	1700.00	1200.00	5000.00

### **（二）资金筹措方案**

慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 8279.38 万元，其中，本项目拟自筹 3279.38 万元作为项目资本金，拟申请发行地方政府专项债券共计 5000.00 万元，本次拟申请 1600.00 万元，未来拟政府专项债券金额 3400.00 万元。具体如下表所示：

# 慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金额	其他融资	
慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目	8279.38	3279.38		1600.00		3400.00			30 年

## 四、项目收入和成本预测

### （一）收入预测依据

本项目债券存续期为 30 年，收入主要为污水处理收入。

#### 1、污水处理价格

根据《国家发展改革委 财政部 住房城乡建设部关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》（发改价格〔2015〕119 号）文件规定，“县城、重点建制镇原则上每吨应调整至居民不低于 0.85 元，非居民不低于 1.2 元。”《关于进一步完善全省乡镇污水处理收费政策和征收管理制度的通知》（湘发改价费〔2020〕29 号）规定，“自 2020 年起，当年建成（接入）污水处理设施的乡镇，年内必须按照居民每吨不低于 0.85 元，非居民每吨不低于 1.2 元开征污水处理费。”《湖南省发展和改革委员会关于公布湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单的公告》（2023 年第 7 号）规定，非居民污水处理费，设市城市不低于 1.4 元/吨，县、乡镇不低于 1.2 元/吨。

国家发展改革委 财政部 住房城乡建设部  
关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知  
发改价格〔2015〕119号

各省、自治区、直辖市发展改革委、物价局、财政厅（局）、住房城乡建设厅（建委、市政管委、水务厅、水务局）：

为深入贯彻党的十八届三中全会精神，落实国务院《城镇排水与污水处理条例》等规定，促进水污染防治，改善水环境质量，现就合理制定和调整污水处理收费标准，加大污水处理收费力度有关问题通知如下：

一、合理制定和调整收费标准。污水处理收费标准应按照“污染付费、公平负担、补偿成本、合理盈利”的原则，综合考虑本地区水污染防治形势和经济社会承受能力等因素制定和调整。收费标准要补偿污水处理和污泥处置设施的运营成本并合理盈利。2016年底前，设市城市污水处理收费标准原则上每吨应调整至居民不低于0.95元，非居民不低于1.4元；县城、重点建制镇原则上每吨应调整至居民不低于0.85元，非居民不低于1.2元。已经达到最低收费标准但尚未补偿成本并合理盈利的，应当结合污染防治形势等进一步提高污水处理收费标准。未征收污水处理费的市、县和重点建制镇，最迟应于2015年底前开征，并在3年内建成污水处理厂投入运行。

关于进一步完善全省乡镇污水处理收费政策和征收管理制度的通知  
湘发改价费〔2020〕29号

（二）有序调整乡镇污水处理费标准。根据长江污水排放标准提升和污泥无害化处置要求，逐步提高乡镇污水处理收费标准。已建成（接入）污水处理设施的乡镇，应当从2020年起，将污水处理收费标准调整至居民每吨不低于0.85元、非居民每吨不低于1.2元；自2020年起，当年建成（接入）污水处理设施的乡镇，年内必须按照居民每吨不低于0.85元，非居民每吨不低于1.2元开征污水处理费；国家出台新政策后，及时按照新政策调整乡镇污水收费标准。原则上，县域内各乡镇的污水处理费征收标准应相对统一。

湖南省发展和改革委员会  
关于公布湖南省政府定价的经营服务性收费  
目录清单的公告  
2023年第7号

公用事业服务收费	七、污水处理费（按经营服务性收费管理的）	（一）居民污水处理费	设市城市不低于0.95元/吨。县、乡镇不低于0.85元/吨。具体收费标准见各市县相关文件。	湘财综〔2015〕19号、湘发改价费〔2015〕347号、湘发改价费〔2020〕29号、湘发改价费〔2020〕517号、湘发改价费〔2023〕125号	授权市、县人民政府制定	住房和城乡建设部门	否	否	否	准许成本加合理收益
	七、污水处理费（按经营服务性收费管理的）	（二）非居民污水处理费	设市城市不低于1.4元/吨。县、乡镇不低于1.2元/吨。具体收费标准见各市县相关文件。	湘财综〔2015〕19号、湘发改价费〔2015〕347号、湘发改价费〔2020〕29号、湘发改价费〔2020〕517号、湘发改价费〔2023〕125号	授权市、县人民政府制定	住房和城乡建设部门	是	否	否	准许成本加合理收益

根据《慈利县发展和改革局关于慈利县城区供水价格调整有关事项的通知》（慈发改价费〔2024〕7号），非居民生活用水污水处理费为1.2元/吨。考虑到将来物价上涨及通货膨胀率，根据谨慎性原则，处理费每5年上涨3%。



**慈利县城区供水终端水价构成表**

项目 类别	年用水量 (m <sup>3</sup> ) 户标准 (5口人)		自来水价 (元/m <sup>3</sup> )	污水处理费 (元/m <sup>3</sup> )	生活垃圾处理费 (元/m <sup>3</sup> )	调整后到户水价 (元/m <sup>3</sup> )
居民阶梯用水	第一阶梯	0—240 (含)	2.73	0.85	0.30	3.88
	第二阶梯	240—420 (含)	4.06	0.85	0.30	5.21
	第三阶梯	420以上	8.03	0.85	0.30	9.18
非居民生活用水			4.06	1.20		5.26
特种用水			10.68	1.20		11.88

## 2、需求量

### 1) 用水需求量

根据慈利产业开发区规划，园区规划面积 6.42 平方公里，即 642 公顷。根据《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)，工业用水量指标范围为 30~150 吨/公顷·天。同时，参考湖南其他区域污水处理项目用水量信息 (50 吨/公顷·天)，根据谨慎性原则，本项目取 40 吨/公顷·天，预测慈利产业开发区工业用水量=40×642=25680 吨/天。

表 4.0.3-3 不同类别用地用水量指标  $q_i$  [ $\text{m}^3/(\text{hm}^2 \cdot \text{d})$ ]

类别代码	类别名称		用水量指标
R	居住用地		50~130
A	公共管理与公共服务设施用地	行政办公用地	50~100
		文化设施用地	50~100
		教育科研用地	40~100
		体育用地	30~50
		医疗卫生用地	70~130
B	商业服务业设施用地	商业用地	50~200
		商务用地	50~120
M	工业用地		30~150
W	物流仓储用地		20~50
S	道路与交通设施用地	道路用地	20~30
		交通设施用地	50~80
U	公用设施用地		25~50
G	绿地与广场用地		10~30

### 同类型项目用水量信息

序号	项目名称	用水量
1	耒阳经济开发区污水处理一体化项目	50 吨/公顷·天

综上，本项目用水需求量为 25680 吨/天，即 2.6 万吨/天。

### 2) 污水处理需求量

根据《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017），城市污水污水排放系数范围为 0.70~0.85，工业废水污水排放系数范围为 0.60~0.80，地下水渗入量按不低于污水量的 10% 计入。基于保守考虑，本项目城市污水污水排放系数取 0.70，工业废水污水排放系数取 0.60，地下水入渗率取 10%。

表 4.2.3 城市分类污水排放系数

城市污水分类	污水排放系数
城市污水	0.70~0.85
城市综合生活污水	0.80~0.90
城市工业废水	0.60~0.80

污水处理需求量 =  $(25680 \times 0.60) \times (1+10\%) = 16948.8$  吨/天，即 1.7 万吨/天。

综上，慈利产业开发区内最高污水处理需求量为 1.7 万吨/天。慈利产业开发区污水处理厂一期已建设规模为 0.5 万吨/天，本次扩建规模 1.5 万吨/天，总体上能够满足慈利产业开发区污水处理需求。

### 3、污水处理率

慈利产业开发区已开发面积 3.6 平方公里，约为规划面积 6.42 平方公里的 56.23%。基于保守考虑，本项目运营期第 1 年污水处理率为 55%。根据《2023 年慈利县国民经济和社会发展统计公报》，慈利城市污水处理率已达到 96.8%。本项目处理率每 2 年增加 5%，达到 90%后维持不变。

### （二）项目收入预测

本项目运营期内营业总收入合计 16076.45 万元，全部为污水处理费收入，详细如下表所示。

慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目名称	单位	合计	建设期			运营期												
				2025年	2026年	2027年1-5月	2027年6月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	营业收入	万元	16076.45				210.67	361.35	394.20	394.20	427.05	441.29	475.23	475.23	475.23	509.18	525.60	560.64	560.64
1.1	污水处理费收入	万元					210.67	361.35	394.20	394.20	427.05	441.29	475.23	475.23	475.23	509.18	525.60	560.64	560.64
	污水处理规模	万吨/天					1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	非居民生活污水处理单价	元/吨					1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.28	1.28	1.28
	处理率	(%)					55%	55%	60%	60%	65%	65%	70%	70%	70%	75%	75%	80%	80%
2	销项税额	万元	909.97				11.92	20.45	22.31	22.31	24.17	24.98	26.90	26.90	26.90	28.82	29.75	31.73	31.73

续表：慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目名称	单位	合计	运营期															
				2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	营业收入	万元	16076.45	595.68	595.68	650.43	650.43	650.43	650.43	650.43	670.14	670.14	670.14	670.14	670.14	689.85	689.85	689.85	402.18
1.1	污水处理费收入	万元		595.68	595.68	650.43	650.43	650.43	650.43	650.43	670.14	670.14	670.14	670.14	670.14	689.85	689.85	689.85	402.18
	污水处理规模	万吨/天		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	非居民生活污水处理单价	元/吨		1.28	1.28	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36	1.40	1.40	1.40	1.40
	处理率	(%)		85%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	销项税额	万元	909.97	33.72	33.72	36.82	36.82	36.82	36.82	36.82	37.93	37.93	37.93	37.93	37.93	39.05	39.05	39.05	22.76

### （三）成本预测依据

本项目经营成本主要包括运营成本及相关税费，运营成本包括工资及福利费、燃料动力费、药剂处理费、污泥处置费、维修费、其他费用等，相关税费包括增值税、印花税、城市建设维护费、教育费附加、地方教育费附加等。

#### 1、外购燃料及动力费

燃料及动力费主要为水和电，参考湖南省其他污水处理项目能源消耗数据（占运营收入的 7.68%），本项目外购燃料及动力费按运营收入的 8%计算。

#### 同类型项目能源消耗信息

序号	项目名称	外购燃料及动力费用占运营收入的比例
1	耒阳经济开发区污水处理一体化项目	7.68%

#### 2、药剂费

本项目使用的药剂主要包括 PAC、次氯酸钠、PAM。各药剂的施加浓度、年消耗量及费用情况，可见下表。

#### 本项目药剂消耗及费用情况

药剂类型	设计投加量 (毫克/升)	年处理量 (100%效率) (万吨)	年消耗量 (吨)	单价 (元/吨)	年度费用 (100%效率) (万元)
PAC	10	547.5	54.75	1300	7.12
次氯酸钠	1	547.5	5.475	800	0.44
PAM	0.5	547.5	2.74	5000	1.37
合计	/	/	/	/	8.93
附：询价信息截图					

药剂类型	设计投加量 (毫克/升)	年处理量 (100%效率) (万吨)	年消耗量 (吨)	单价 (元/吨)	年度费用 (100%效率) (万元)
<div><div><div><div><div>赛瑞克生物</div><div>售后无忧</div></div><div><div>PAC·聚合氯化铝</div><div><div><div>➤ 水质净化</div><div>➤ 污水处理</div><div>➤ 絮凝沉淀</div></div><div><div><div><div><div></div><div>大量现货库存 款式多样</div><div>实力仓储 按需定制</div></div><div>源头工厂</div></div></div></div></div><div><div>污水处理聚合氯化铝pac生产厂家贴牌代加工OEM保质保量颗粒粉末</div><div>☆☆☆☆☆ 0条评价   一年内 &lt;10 吨成交</div><div>本产品采购属于</div><div><div><div>价格</div><div>¥1250.00</div></div><div><div>起批量</div><div>1吨起批</div></div></div><div><div>小单定制</div><div>1吨起定 · 7天发货 · 延期必赔</div></div><div><div>服务</div><div>晚发必赔</div></div><div><div>物流</div><div>河南省郑州市最快交付后7天发货</div></div><div><div>支持</div><div>轻定制 1吨起定   换包装</div></div><div><div>出货</div><div>1吨 预计7天</div></div><div><div>轻定制</div><div>贴牌、换包装等轻定制</div></div><div><div>采购量</div><div>1250.00元</div></div></div></div></div></div></div>					
<div><div><div><div><div>青海化工</div><div></div></div><div><div><div>PAC</div><div><div>Standard code:GB15892-2009</div><div>Net Weight: 25kg</div><div>Grade: First grade product</div><div>MADE IN CHINA</div></div></div></div><div><div>聚合氯化铝</div><div>PVC水处理剂 絮凝剂</div><div>净水剂</div></div></div><div><div>聚合氯化铝 PAC工业水处理絮凝剂 工业聚合氯化铝青海厂家</div><div>★★★★★   一年内 &lt;10 吨成交</div><div><div>批发</div><div><div><div>价格</div><div>¥1200.00</div><div>¥1150.00</div><div>¥1100.00</div></div><div><div>1-9吨</div><div>10-39吨</div><div>≥40吨</div></div></div><div><div>服务</div><div>晚发必赔 · 极速退款</div></div><div><div>物流</div><div>山东济南 至 请选择 运费：选择收货地   承诺48小时发货 更多</div></div><div><div>采购量</div><div>1200.00元</div></div></div></div></div></div>					
<div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div>厂价现货批发水处理消毒剂次氯酸钠 适用于酸纳污水处理 84消毒液</div><div>★★★★★ 3条评价   30天内 30+ 吨成交</div><div>本产品采购属于商业贸易行为 举报</div><div><div><div>价格</div><div>¥800.00</div><div>¥750.00</div><div>¥700.00</div></div><div><div>起批量</div><div>3吨起批</div><div>10-29吨</div><div>≥30吨</div></div></div><div><div>优惠</div><div>现批 查看</div></div><div><div>服务</div><div>38天免费账 - 48h发货 - 极速退款 - 不支持7天无理由退货</div></div><div><div>物流</div><div>山东省 济南市   付款成功后2天内安排发货</div></div><div><div>采购量</div><div>800.00元 8959吨可售</div></div><div><div>立即订购</div><div>加进货单</div><div>收藏(14)</div></div><div><div>支付</div><div>支付宝 网上银行 大额支付</div><div>交易支持 担保交易 银行转账</div></div></div></div></div></div></div>					



药剂类型	设计投加量 (毫克/升)	年处理量 (100%效率) (万吨)	年消耗量 (吨)	单价 (元/吨)	年度费用 (100%效率) (万元)
<div>首页全部商品店铺动态公司档案联系方式</div>					
<div><div>鲁化新材料</div><div>次氯酸钠</div><div>现货供应</div><div>货源充足</div><div>量大价优</div><div>诚信</div></div>			<div>次氯酸钠 污水处理漂白水 杀菌消毒次氯酸钠</div> <div>☆☆☆☆☆   一年内 &lt;10 吨成交</div> <div>批发</div> <div><div>价格</div><div>¥650.00</div><div>1-9吨</div></div> <div><div>¥600.00</div><div>10-32吨</div></div> <div><div>¥550.00</div><div>≥33吨</div></div> <div>权益 先采后付 · 享2500元额度, 确认收货后付款 查看</div> <div>服务 退货包运费 · 晚发必赔 · 极速退款</div> <div>物流 山东济南 至 请选择 运费: ¥30起   最晚2月8日发货</div>		
<div><div>鑫昌化工</div><div>聚丙酰胺</div><div>品质保证</div><div>规格齐全</div><div>量大优惠</div><div>线下实体店 钱经理: 181-1991-9738</div><div>货源充足 一站式供应化工原料</div></div>			<div>1688行家选 PAM阳非阴离子污水处理絮凝沉淀洗煤砂抱团沉降增稠剂聚丙烯酰胺</div> <div>★★★★★ 1 条评价   一年内 200+ 千克成交</div> <div>本产品</div> <div><div>价格</div><div>¥4.00</div><div>100千克起批</div></div> <div>工业行家选 好价格 · 好品质 · 好服务</div> <div>服务 晚发必赔</div> <div>物流 安徽宣城 至 请选择 运费: 选择收货地   承诺48小时发货 更多</div> <div>采购量 4.00元 99649千克可售</div>		
<div><div>慧星化工</div><div>聚丙烯酰胺 阳离子</div><div>大量批发</div><div>高标准生产</div><div>应用领域广泛</div><div>源头工厂</div><div>20年行业经验   提供1对1解决方案   专业技术客服跟踪</div></div>			<div>厂家批发阳阴离子聚丙烯酰胺絮凝剂PAM污水处理药剂沉淀剂</div> <div>☆☆☆☆☆   一年内 &lt;10 吨成交</div> <div>批发</div> <div>代发</div> <div><div>价格</div><div>¥2700.00</div><div>1-9吨</div></div> <div><div>¥2600.00</div><div>≥10吨</div></div> <div>优惠 1件混批 查看</div> <div>服务 晚发必赔</div> <div>物流 广东佛山   承诺48小时发货 更多</div> <div>支付 支付宝 网上银行 大额支付 交易支持 担保交易 先采后付 (免费赊账)</div>		

### 3、污泥处理费

虽然达标排放后污泥比例大幅度下降，但仍会有少量的污泥产生，参考湖南省其他正在运营的污水处理厂的单位污泥产生量，本项目污泥产生量按 0.6 吨/万吨，则本项目年度污泥产



生量为 328.5 吨/年（100%生产效率）。通过参照其他污水处理项目（污泥处理费单价约 252~290 元/吨），本项目污泥处理相关费用按照 300.00 元/吨计算。

湖南省内污泥处理费收费情况

序号	项目名称	污泥处理费单价（元/吨）	信息来源
1	长沙市望城区第一污水处理厂	290.00	网络调研
2	湖南华能长江环保	260.00	网络调研
3	张家界市中心城区污水处理厂	252.00	网络调研

4、工资及福利费

本项目拟配备职工 7 人，负责区域内安保、保洁、设备维护、经营管理工作，该部分职工的工资及福利费参照湖南省统计局公布的《湖南统计年鉴 2024》，慈利县的职工年平均薪资水平为 51994 元/人·年。基于谨慎性原则，本项目平均工资按 52000 元/人·年计算。工资及福利费考虑每三年上浮 3%。

湖南省统计局编 国家统计局湖南调查总队 湖南统计年鉴 2024								
市县名称 Cities and Counties	在岗职工工资总额 (万元) Total Wages of Staff and Workers on the Job (10 000 yuan)			在岗职工年平均工资 (元) Average Annual Wages of Staff and Workers on the Job (yuan)			在岗职工年平均工资发展速度 (上年=1) The Growth Rate of Average Annual Wages (preceding year=1)	
	内资单位 Domestic Invested Units	港澳台、外商 投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign		内资单位 Domestic Invested Units	港澳台、外商 投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign			
芙蓉区 Furong District	988757	944434	44324	83814	82937	108159	104.4	
天心区 Tianxin District	2368575	2254424	114152	106453	111134	73452	108.3	
岳麓区 Yuehu District	2923265	2705509	217756	117139	116345	127986	104.2	
开福区 Kaifu District	1214708	1092510	122199	110922	116886	76174	105.9	
雨花区 Yuhua District	2355050	2328458	26592	112790	113325	79809	104.1	
永定区 Yongding District	142208	130389	11819	66030	64023	100931	107.1	
武陵源区 Wulingyuan District	25084	22288	2796	68743	69455	63545	137.1	
慈利县 Cili County	50305	49323	981	51994	52718	30762	107.5	
桑植县 Sangzhi County	27338	27317		47860	47865		100.9	

5、修理及维护费

参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和《市

政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，按照生产要素法计算总成本费用时，修理及维护费可直接按固定资产原值或当年折旧费用的一定百分数计算。参考行业修理费为固定资产原值的 0.1%~0.5%，根据项目特点，本项目修理及维护费按照固定资产原值 0.5%的比例计取。

## 6、其他费用

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

## 7、税费说明

### （1）增值税销项

根据《中华人民共和国增值税法》等相关税费文件，本项目污水处理收入的增值税率为 6%。

### （2）增值税进项

根据《中华人民共和国增值税法》等相关税费文件，本项目总投资中建筑工程增值税率 9%，设备购置增值税率 13%，工程建设其他费用增值税率 6%。本项目运营成本中燃料动力费、药剂费、修理及维护费增值税率 13%，污泥处置费、其他费用增值税率 6%。

### （3）应交增值税

为增值税销项与增值税进项的差额。

### （4）税金及附加

1) 印花税：按当年营业收入的 0.05%计算；

- 2) 城市维护建设税: 按应缴增值税的 5%计算;
- 3) 教育费附加: 按应缴增值税的 3%计算;
- 4) 地方教育费附加: 按应缴增值税的 2%计算;

#### **(四) 项目成本预测**

本项目运营期内营业总支出合计 4206.71 万元,其中运营成本 4198.63 万元,相关税费 8.08 万元,详细如下表所示。

## 慈利产业园区污水处理厂改扩建项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期												
			2025 年	2026 年	2027 年 1-5 月	2027 年 6 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	运营成本	4198.63	0.00			102.05	119.24	122.99	124.16	127.90	129.10	134.12	134.12	134.12	139.20	140.58	144.50	145.75
1.1	燃料动力费	1286.08				16.85	28.91	31.54	31.54	34.16	35.30	38.02	38.02	38.02	40.73	42.05	44.85	44.85
1.2	药剂费	200.91				2.86	4.91	5.36	5.36	5.80	5.80	6.25	6.25	6.25	6.70	6.70	7.14	7.14
1.3	污泥处置费	221.70				3.16	5.42	5.91	5.91	6.41	6.41	6.90	6.90	6.90	7.39	7.39	7.88	7.88
1.4	工资及福利费	1206.10				36.40	36.40	36.40	37.52	37.52	37.52	38.64	38.64	38.64	39.83	39.83	39.83	41.02
1.5	修理及维护费	1083.87				37.92	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92
1.6	其他费用	199.97				4.86	5.68	5.86	5.91	6.09	6.15	6.39	6.39	6.39	6.63	6.69	6.88	6.94
2	相关税费	8.08	0.00			0.11	0.18	0.20	0.20	0.21	0.22	0.24	0.24	0.24	0.25	0.26	0.28	0.28
2.1	增值税	0.00	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.1	销项税额	909.97				11.92	20.45	22.31	22.31	24.17	24.98	26.90	26.90	26.90	28.82	29.75	31.73	31.73
2.1.2	进项税额	319.47				7.09	8.88	9.27	9.27	9.66	9.80	10.20	10.20	10.20	10.62	10.77	11.18	11.18
2.1.3	可抵扣固定资产进项税	590.50				4.83	11.57	13.04	13.04	14.51	15.18	16.70	16.70	16.70	18.20	18.98	20.55	20.55
2.2	税金及附加	8.08	0.00			0.11	0.18	0.20	0.20	0.21	0.22	0.24	0.24	0.24	0.25	0.26	0.28	0.28
2.2.1	印花税	8.08				0.11	0.18	0.20	0.20	0.21	0.22	0.24	0.24	0.24	0.25	0.26	0.28	0.28
2.2.2	城市建设维护费	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	教育费附加	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.4	地方教育费附加	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	合计	4206.71	0.00			102.16	119.42	123.19	124.36	128.11	129.32	134.36	134.36	134.36	139.45	140.84	144.78	146.03

续表：慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期															
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	运营成本	4198.63	149.69	149.69	156.60	156.60	156.60	157.92	157.92	159.58	160.98	160.98	160.98	162.37	164.03	164.03	165.50	117.33
1.1	燃料动力费	1286.08	47.65	47.65	52.03	52.03	52.03	52.03	52.03	53.61	53.61	53.61	53.61	53.61	55.19	55.19	55.19	32.17
1.2	药剂费	200.91	7.59	7.59	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	4.69
1.3	污泥处置费	221.70	8.38	8.38	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	5.17
1.4	工资及福利费	1206.10	41.02	41.02	42.28	42.28	42.28	43.54	43.54	43.54	44.87	44.87	44.87	46.20	46.20	46.20	47.60	47.60
1.5	修理及维护费	1083.87	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92	22.11
1.6	其他费用	199.97	7.13	7.13	7.46	7.46	7.46	7.52	7.52	7.60	7.67	7.67	7.67	7.73	7.81	7.81	7.88	5.59
2	相关税费	8.08	0.30	0.30	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.20
2.1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.1	销项税额	909.97	33.72	33.72	36.82	36.82	36.82	36.82	36.82	37.93	37.93	37.93	37.93	37.93	39.05	39.05	39.05	22.76
2.1.2	进项税额	319.47	11.58	11.58	12.19	12.19	12.19	12.20	12.20	12.38	12.38	12.38	12.38	12.39	12.57	12.57	12.58	7.39
2.1.3	可抵扣固定资产进项税	590.50	22.14	22.14	24.63	24.63	24.63	24.62	24.62	25.55	25.55	25.55	25.55	25.54	26.48	26.48	26.47	15.37
2.2	税金及附加	8.08	0.30	0.30	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.20
2.2.1	印花税	8.08	0.30	0.30	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.20
2.2.2	城市建设维护费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.4	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	合计	4206.71	149.99	149.99	156.93	156.93	156.93	158.25	158.25	159.92	161.32	161.32	161.32	162.71	164.37	164.37	165.84	117.53

## 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 16076.45 万元，预期总成本 4206.71 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 11869.74 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

本项目总共拟申请政府专项债券 5000.00 万元，本次拟申请 1600.00 万元，未来拟申请 3400.00 万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，当前债券预测利率以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，本次 30 年期债券的预测利率为 2.44%。

本次拟申请债券 1600.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 2.44%，每半年付息一次，每年需偿付利息 39.04 万元，债券存续期内本息共计 2771.20 万元。

未来拟申请债券 3400.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 2.44%，每半年付息一次，每年需偿付利息 82.96 万元，债券存续期内本息共计 5888.80 万元。

综上，本项目债券存续期内本息共计 8660.00 万元。

慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目本期债券还本付息情况如下表所示：

## 慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	当期偿还 利息	当期还本 付息合计
慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目	2025 年 9 月	0.00	1600.00		1600.00	16.28	16.28
	2025 年 10 月	1600.00	3400.00		5000.00	27.63	27.63
	2026 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2027 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2028 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2029 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2030 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2031 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2032 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2033 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2034 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2035 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2036 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2037 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2038 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2039 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2040 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2041 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2042 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2043 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2044 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2045 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2046 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2047 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2048 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2049 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2050 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2051 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2052 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2053 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2054 年	5000.00			5000.00	122.00	122.00
	2055 年 9 月	5000.00		1600.00	3400.00	22.76	1622.76
	2055 年 10 月	3400.00		3400.00	0.00	55.33	3455.33
	合计	-	5000.00	5000.00	-	3660.00	8660.00

### （三）项目融资平衡情况

债券存续期内，项目预期总收入 16076.45 万元，预期总成本 4206.71 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为

11869.74 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.37。

**慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目收益覆盖情况表**

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目	11869.74	5000.00	8660.00	1.37

同时，慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目融资平衡情况已经通过湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司审计通过。

#### **（四）压力测试**

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

**慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目压力测试表**

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.18	1.37	1.56
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.42	1.37	1.32

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的总收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.18，能通过压力测试。当整个项目的总成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.32，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### **（五）现金流模拟分析**

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项



目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

# 慈利产业园区污水处理厂改扩建项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期												
			2025 年	2026 年	2027 年 1-5 月	2027 年 6 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	现金流入	24355.83	5400.00	1200.00	1679.38	210.67	361.35	394.20	394.20	427.05	441.29	475.23	475.23	475.23	509.18	525.60	560.64	560.64
1	资本金 流入	3279.38	400.00	1200.00	1679.38													
2	融资资金 流入	5000.00	5000.00	0.00	0.00													
3	运营期 现金流入	16076.45				210.67	361.35	394.20	394.20	427.05	441.29	475.23	475.23	475.23	509.18	525.60	560.64	560.64
二	现金流出	20909.05	5400.00	1200.00	1679.38	153.03	241.42	245.19	246.36	250.11	251.32	256.36	256.36	256.36	261.45	262.84	266.78	268.03
1	建设期 资金流出	8042.34	5356.09	1078.00	1608.25													
2	运营期 资金流出	4206.71				102.16	119.42	123.19	124.36	128.11	129.32	134.36	134.36	134.36	139.45	140.84	144.78	146.03
3	融资 还本付息	8660.00	43.91	122.00	71.13	50.87	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00
三	现金 净流量	3446.78	0.00	0.00	0.00	57.64	119.93	149.01	147.84	176.94	189.97	218.87	218.87	218.87	247.73	262.76	293.86	292.61
四	期末累计 现金结存	3446.78	0.00	0.00	0.00	57.64	177.57	326.58	474.42	651.36	841.33	1060.20	1279.07	1497.94	1745.67	2008.43	2302.29	2594.90

续表：慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期															
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现金流入	24355.83	595.68	595.68	650.43	650.43	650.43	650.43	650.43	670.14	670.14	670.14	670.14	670.14	689.85	689.85	689.85	402.18
1	资本金流入	3279.38																
2	融资资金流入	5000.00																
3	运营期现金流入	16076.45	595.68	595.68	650.43	650.43	650.43	650.43	650.43	670.14	670.14	670.14	670.14	670.14	689.85	689.85	689.85	402.18
二	现金流出	20909.05	271.99	271.99	278.93	278.93	278.93	280.25	280.25	281.92	283.32	283.32	283.32	284.71	286.37	286.37	287.84	5195.62
1	建设期资金流出	8042.34																
2	运营期资金流出	4206.71	149.99	149.99	156.93	156.93	156.93	158.25	158.25	159.92	161.32	161.32	161.32	162.71	164.37	164.37	165.84	117.53
3	融资还本付息	8660.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	5078.09
三	现金净流量	3446.78	323.69	323.69	371.50	371.50	371.50	370.18	370.18	388.22	386.82	386.82	386.82	385.43	403.48	403.48	402.01	-4793.44
四	期末累计现金结存	3446.78	2918.59	3242.28	3613.78	3985.28	4356.78	4726.96	5097.14	5485.36	5872.18	6259.00	6645.82	7031.25	7434.73	7838.21	8240.22	3446.78

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

## 六、潜在风险评估

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

### 1、进度风险分析

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

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

### 2、投资风险分析

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

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

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

### 3、质量风险分析

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

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

## 七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿

还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指慈利产业开发区管理委员会。

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

工作。

（以下无正文）

(本页无正文，为张家界市慈利县 2025 年政府专项债券慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目预期收益与融资平衡方案盖章页)



慈利产业开发区管理委员会



2025 年 9 月 10 日



# 张家界市慈利县 2025 年政府专项债券

## 慈利县水源地建设项目

### 预期收益与融资平衡方案

慈利县水源地建设项目本次拟发行专项债券 12000.00 万元，  
具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
慈利县水源地建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）	12000.00	20 年	慈利县水利局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

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

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

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

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

慈利县 2022-2024 年财政经济数据

单位: 亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值 (GDP)	192.53	197.40	207.98
居民人均可支配收入 (元)	21347.13	23021.00	24266
一般公共预算收入	8.42	8.10	8.40
政府性基金收入	7.46	3.98	3.76
其中: 国有土地出让收入	5.70	0.60	0.49
政府性基金支出	13.03	10.31	7.02
其中: 国有土地出让支出	4.22	0.68	0.20

数据来源: 慈利县统计局、慈利县财政局等部门官方网站。

张家界市 2022-2024 年财政经济数据

单位: 亿元

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

数据来源: 张家界市统计局、张家界市财政局等部门官方网站。

## （二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
慈利县水源地建设项目	本项目预计总投资27741.51万元，建设地点涉及慈利县15个镇、10个乡（其中7个民族乡）。项目建设总工期计划22个月，拟于2025年4月开工，至2027年1月完工。	项目建设集中供水工程提质升级4处（龙坦坪水厂集中供水工程、赵家垭集中供水工程、皮家垭集中供水工程、鸟儿洞水厂集中供水工程）；骨干山塘整治70口；提水管网工程建设10处；引水渠整修加固整修9处；慈利县中型灌区续建配套及节水改造3处（胜天水库灌区、碗田灌区、白洋峪灌区）；水源地保护标准化建设。	慈利县水利局	1、《慈利县发展和改革局关于慈利县水源地建设项目可行性研究报告的批复》（慈发改投资〔2022〕20号）； 2、慈利县水利局《关于慈利县水源地建设项目初步设计及概算批复》（慈水字〔2025〕1号）； 3、慈利县自然资源局《关于慈利县水源地建设项目不新增建设用地的复函》。

本期债券募集资金不用于征地拆迁，仅用于工程建设。

慈利县水源地建设项目已经通过湖南众铭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、防洪排涝能力增强，保障生命财产安全

通过水库除险加固、中型灌区续建配套及节水改造、引水渠提质改造、骨干山塘整治、新建提水工程等措施，对城乡防洪薄弱环节进行了针对性的综合治理，加大了项目区范围内的水体流通，提高了水系行洪排涝能力，充分发挥了水库的防洪效益，提高了防洪标准，有效缓解人口伤亡和财产损失，为水库下游居民区提供安全保障，同时减免了林、草被淹，改善流域水环境和生态环境，进一步补齐水利短板点，推进和完善区

域防洪减灾体系。

## 2、供水条件显著提升

通过实施水源地建设，可解决现有水库蓄水不够、渠道不畅、水流不清等问题，保证枯水期部分地区无蓄水能力的河塘、水库等用水主体的保障能力，极大地改善慈利县大部分村庄的供水条件，惠及沿线农田灌溉和多处景观用水基础设施。

## 3、促进社会经济可持续发展

本项目实施后，可有力改善现有耕地的生产条件，为农业和生态用水提供稳定的水源保障，新增灌溉面积，为粮食的增产、增收，灌区经济发展创造了有利条件，对稳定当地农业生产、提高灌区范围内的粮食产量以及国家粮食安全具有十分积极的作用。另一方面，通过水源地建设工程，达到了节水和留住水的效果，可以更好地保障生产生活以及生态水量的需求。通过本次工程建设，广泛推广智能水循环理念，充分利用水资源，进一步确保经济社会发展与水资源、水环境承载能力相协调，保障农村供水安全、粮食安全和生态安全，实现慈利以水定需、量水而行、因水制宜、人水和谐的文明发展和可持续发展。助力脱贫攻坚，全面建成小康社会。

## （二）社会效益分析

### 1、挖掘水文化底蕴，提升城市品位

通过结合慈利县实际情况，依托水利工程整体提升水环境景观，充分展现慈利县人文景观风采，有利于优化慈利县生态环境，打造出属于慈利县特有绿色名片，在引水渠、泄洪渠沿

线打造环境优美的绿色长廊，美化了沿岸空间，提高了植被覆盖率，塑造了多样性的景观，大大改善了水系面貌。优化人居环境，将沿岸居民生活与自然生境更紧密地联系起来，体现滨水特色文化风貌，营造了人水和谐共融的生态环境，形成慈利县独特的水文化。

## 2、改善人居环境质量

通过水环境综合治理、人文景观、防污控污等工程的实施，重点解决与人居环境息息相关的生态环境问题，为人民群众营造一个优美的生产生活环境，生活质量和幸福指数明显提高，不断提高获得感、幸福感和安全感。同时，积极带动当地基础设施、休闲设施、运动设施等项目建设，依托现有产业基础，促进第三产业发展。

## 3、促进社会主义新农村建设

本项目的实施促进了社会主义新农村的建设。按照中央对新农村建设的“生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主”的具体要求，新农村建设的首要任务是生产发展，生产发展首先指的是农业的现代化，以粮食生产为中心的农业综合生产能力的提高。灌区渠系的节水改造改善了农业生产条件，提高了农业综合生产能力，粮食产量明显提高，为农业生产现代化建设提供了坚实的基础。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

#### 1、项目建设投资合规性

本项目建设内容不包括《地方政府专项债券禁止类项目清

单》的相关内容，投向领域不属于专项债券投向领域“负面清单”，符合地方政府专项债券的管理要求，具备合规性。

## 2、相关批复材料如下：

《慈利县发展和改革局关于慈利县水源地建设项目可行性研究报告的批复》（慈发改投资〔2022〕20号）；

慈利县水利局《关于慈利县水源地建设项目初步设计及概算批复》（慈水字〔2025〕1号）；

慈利县自然资源局《关于慈利县水源地建设项目不新增建设用地的复函》。

## （四）债券资金需求合理性分析

本项目拟申请政府专项债券共 17000.00 万元，2025 年 4 月已发行 2200.00 万元，本次申请 12000.00 万元。本次发行政府专项债券利率根据 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，即本次 20 年期债券的预测利率为 2.27%。本项目债券存续期间的融资本息总计 24643.20 万元。债券存续期内，项目预期总收入 57164.01 万元，预期总成本 23410.07 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 33753.94 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.37。当整个项目的运营收入下降 10%时，债券本息资金的覆盖倍数为 1.14，能通过压力测试。当整个项目运营成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.27，仍然能通过压力测试。从总体来看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

慈利县人民政府组织发改、财政等相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，该项目建设符合国家及地方相关规划和政策，能够充分发挥社会经济效益，拉动经济发展，进一步搞活经济并创造良好的投资环境，能够推动慈利县经济发展，促进市场平等竞争和健康发展，项目建设十分必要；项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件，对推进社会主义现代化建设的意义重大。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

### **（六）项目存续期**

本项目设计年限根据《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018），普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期为 50 年。本次债券发行期限为 20 年，预测项目存续期限大于专项债券发行期限。同时，结合项目收入预测表及成本预测表，项目使用者付费来源稳定，该项目在债券存续期内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.37，因此，本次债券的存续期符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

### **（七）项目绩效目标**



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

### 项目绩效目标表

项目填报单位：慈利县水利局

项目名称	慈利县水源地建设项目				
主管部门	慈利县水利局				
项目资金 (万元)	资金总额 27741.51 万元				
	一、政府专项债券资金：17000.00 万元				
	二、其他资金：10741.51 万元				
项目实施进度 计划	开始时间			完成时间	
	2025 年 4 月			2027 年 1 月	
项目绩效目标	项目建设集中供水工程提质升级 4 处（龙坦坪水厂集中供水工程、赵家垭集中供水工程、皮家垭集中供水工程、鸟儿洞水厂集中供水工程）；骨干山塘整治 70 口；提水管网工程建设 10 处；引水渠整修加固整修 9 处；慈利县中型灌区续建配套及节水改造 3 处（胜天水库灌区、碗田灌区、白洋峪灌区）；水源地保护标准化建设。				
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	数量与规模指标	集中供水工程提质升级	处	4
			骨干山塘整治	口	70
			提水管网工程建设	处	10
			引水渠整修加固整修	处	9
			中型灌区续建配套及节水改造	处	3
			水源地保护标准化建设	项	1
		质量指标	质量合格率	-	100%
		时效指标	工程进度	按计划实施	完成及时率≥90%
		成本指标	投资控制	支出在投资估算范围内	实际投资不超过估算总投资的 10%
		经济效益指标	促进经济增长，增加就业岗位	有效改善	
		社会效益指标	改善人民生活条件	有效促进	
		社会公众或服务对象满意度指标	经济社会发展，人民安居乐业	≥95%	

主管部门审核 意见	<p>本项目建设符合国家及地方相关规划和政策，能够充分发挥社会效益，绩效目标设置合理，拟同意实施该项目。</p> <p style="text-align: right;">审核部门：</p>
--------------	--

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）项目投资估算

##### 1、投资估算编制依据

- （1）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- （2）《建设项目全过程造价咨询规程》（CECA/GC4-2017）；
- （3）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- （4）《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）；
- （5）《市政工程设计概算编制办法》（2011年）；
- （6）《湖南省建设工程计价办法》（湘建价〔2020〕56号）；
- （7）《湖南省市政工程消耗量标准》（2023年版）；
- （8）《湖南省安装工程消耗量标准》（2023年版）；
- （9）《湖南省水利水电工程设计概（估）算编制规定》（湘水建管〔2015〕第130号）；并且模板工程和钢筋制安工程扩大系数为1.05，其他为1.10；
- （10）《湖南省水利水电工程调整计价依据增值税计算标准》湘水发〔2019〕6号；
- （11）其他有关的规定、定额及文件。

##### 2、编制方法

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

(2) 安装工程：根据设备购置费及设备安装类似工程决算，以指标形式计入。

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

### 3、其他费用说明

(1) 项目建设管理费：根据财建〔2015〕504号文费率标准计列；

(2) 可行性研究报告编制费按“湘建建〔2024〕19号文”费率标准计算；

(3) 工程设计费按“计价格〔2002〕10号文”费率标准计算；

(4) 工程勘察费按“建标〔2007〕164号文”费率标准计算；

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

(6) 工程监理费按“湘监协〔2016〕2号文”费率标准计算；

(7) 环境影响咨询服务费按照计价格〔2002〕125号文费率标准计算；

(8) 水土保持费方案编制费按水利部水土保持司（保监

〔2005〕22号）有关规定计取；

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

#### 4、总投资估算结果

项目估算总投资 27741.51 万元，其中：工程费用 22250.44 万元（包括：建筑工程 14931.69 万元，机电及安装工程 7073.56 万元，金属结构设备及安装工程 171.72 万元，施工临时工程 73.47 万元），工程建设其他费用 3288.11 万元，预备费 2202.96 万元。项目投资估算表如下：

## 项目投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标(元/单位)	
一	工程费用	19874.01	2204.71	171.72	0.00	22250.44				
1	建筑工程	14931.69				14931.69				
1.1	中型灌区续建配套与节水改造	1770.45				1770.45	处	3	5901500.00	胜天水库灌区、碗田灌区、白洋峪灌区
1.2	集中供水工程提质升级	3597.44				3597.44	处	4	8993600.00	龙坦坪水厂集中供水工程、赵家垭集中供水工程、皮家垭集中供水工程、鸟儿洞水厂集中供水工程
1.3	骨干山塘整治	1995.00				1995.00	口	70	285000.00	
1.4	水源地保护标准化建设	1764.00				1764.00	项	1	17640000.00	
1.5	引水渠整修加固	2374.80				2374.80	处	9	2638666.67	
1.6	提水工程	3430.00				3430.00	处	10	3430000.00	
2	机电设备及安装工程	4868.85	2204.71	0.00		7073.56				
2.1	中型灌区续建配套及节水改造金结		243.91			243.91	处	3	813033.33	
2.2	集中供水工程提质升级	4868.85	1960.80			6829.65	处	4	17074125.00	
3	金属结构设备及安装工程	0.00	0.00	171.72		171.72				
3.1	中型灌区续建配套及节水改造金结			171.72		171.72	处	3	572400.00	
4	施工临时工程	73.47	0.00	0.00		73.47	项			
4.1	中型灌区续建配套及节水改造施工临时	73.47				73.47	项	1	734700.00	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元/单位）	
二	工程建设其他费				3288.11	3288.11	万元			
1	建设管理费				733.93	733.93	万元	22250.44	3.30%	财建〔2015〕504号文
2	可行性研究报告编制费				46.89	46.89	万元	27741.51	0.30%	湘建建〔2024〕19号
3	科研勘测设计费				809.66	809.66	万元	22250.44	3.64%	湘水办〔2022〕20号文
4	全过程造价咨询费				54.57	54.57	万元	22250.44	0.56%	湘建价协〔2016〕25号文
5	工程监理费				275.60	275.60	万元	22250.44	1.24%	湘监协〔2016〕2号文
6	环境保护工程投资				400.00	400.00	万元	27741.51	1.44%	计价格〔2002〕125号文
7	水土保持工程投资				600.00	600.00	万元	27741.51	2.16%	保监〔2005〕22号
8	建设征地移民补偿投资				367.46	367.46	亩	31.63	116174.52	
三	预备费				2202.96	2202.96				
1	基本预备费				2202.96	2202.96	万元	25538.55	8.00%	
四	建设期利息				0.00	0.00				
五	流动资金				0.00	0.00				
六	总投资（一+二+三+四+五）	19874.01	2204.71	171.72	5491.07	27741.51				

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

慈利县水源地建设项目前期投入及分年度投资金额具体情况如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年
1	慈利县水源地建设项目	27741.51	18000.00	9500.00	241.51
	其中：专项债券资金	17000.00	17000.00		

其中，2025 年月度投资计划如下表所示：

2025 年度项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
投资金额				800.00	800.00	800.00	
其中：专项债券金额				700.00	700.00	800.00	
月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
投资金额	100.00	100.00	4100.00	5200.00	5200.00	900.00	18000.00
其中：专项债券金额			4000.00	5000.00	5000.00	800.00	17000.00

（二）资金筹措方案

慈利县水源地建设项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 27741.51 万元，其中，本项目拟自筹 10741.51 万元作为项目资本金，拟申请发行地方政府专项债券共计 17000.00 万元，2025 年 4 月已发行 2200.00 万元，本次拟申请发行 12000.00 万元。具体如下表所示：

慈利县水源地建设项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金额	其他融资	
慈利县水源地建设项目	27741.51	10741.51	2200.00	12000.00		2800.00			20 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

本项目债券存续期为 20 年，收入主要来源为居民用水供水收入、灌区供水收入。

1、居民用水供水收入

（1）价格依据

根据《慈利县发展和改革局关于调整慈利县农村集中供水价格的通知》（慈发改价费〔2023〕6 号）文件，居民生活用水价格为 3.2 元/吨（不含垃圾处理费）。

慈发改价费〔2023〕6号

慈利县发展和改革局  
关于调整慈利县农村集中供水价格的通知

慈利县澧澧城乡供水有限责任公司：

为促进农村安全饮水、节约饮水，维护供水和用水双方合法权益，推动我县农村集中供水事业可持续发展，根据国家发展改革委《政府制定价格行为规则》（第7号令）、《政府制定价格成本监审办法》（第8号令）、湖南省发展改革委湖南省住建厅《关于印发〈湖南省城镇供水价格管理实施细则〉的通知》（湘发改价调规〔2022〕620号）等文件规定，按照补偿成本、优质优价、公平负担的原则，充分考量我县农村安全饮水集中供水企业生产经营现状，在对供水企业供水成本进行监审、依法召开听证会征求各方意见的基础上，经我局认真研究、并提请县政府常务会议审议，形成了我县农村集中供水价格调整的意见。现就水价调整有关事项通知如下：

一、供水价格

1.农村集中供水实行分类水价。按供水用途，农村集中供水价格分为居民生活用水价格和非居民生活用水价格。居民生活、学校（幼儿园）、医疗机构、社会福利机构等公益性单位用水执行居民生活用水价格，其他用水执行非居民生活用水价格。

2.农村居民生活用水实行包干水费和超量水费相结合的水费制度。即用水户每户每月按5吨包干水量计算基本水费，用水户每月用水量不足5吨的按5吨计费，超过5吨的按实际用水量计费。

3.调整后的水价标准。居民生活用水价格3.20元/吨、非居民生活用水价格3.80元/吨，两类水价均包含0.08元/吨的水资源费。

本项目居民用水水价单价按照 3.2 元/m³测算，考虑到通胀



因素影响，销售单价按照每 5 年增长 5%测算。

## （2）供水量

### 1）集中供水工程提质升级供水量

项目集中供水工程提质升级 4 处，包括龙坦坪水厂集中供水工程、赵家垭集中供水工程、皮家垭集中供水工程、鸟儿洞水集中供水工程，各工程供水规模如下表所示：

序号	供水工程名称	供水规模（吨/天）	服务人口（万人）
1	龙坦坪水厂集中供水工程	3000	2.05
2	赵家垭集中供水工程	10000	4.49
3	皮家垭集中供水工程	5000	3.35
4	鸟儿洞水厂	500	0.35
	合计	18500	10.24

根据湖南省地方标准用水定额（DB43/T388-2020），生活用水量标准取 140L/（人·d）。项目片区综合生活用水需求量 = 102400 × 140 = 14336000 升/天，即 1.4336 万吨/天。

本项目提质升级集中供水工程总供水规模为 1.85 万吨/天，考虑管网维护、设备检修等因素，保守估计运营期第 1 年供水负荷率为 55%，之后每年增长 5%，达到 80%后每 5 年增长 5%，增至 90%后维持不变，平均管网漏损率按 10%考虑。

### 2）提水工程供水量

项目建设提水管网工程 10 处，各提水工程措施及供水规模如下表所示：

**提水管网工程规模汇总表**

序号	提水片区	工程措施	改善灌溉面积（亩）	服务人口（人）
1	江垭、象市片区	新建提水泵站 3 座，新建配套拦河坝 3 座，铺设管网 8500m	500	11000
2	甘堰土家族乡片	新建提水泵站 2 座，新建配套拦河坝 2 座，河	600	9700

序号	提水片区	工程措施	改善灌溉面积 (亩)	服务人口 (人)
	区	坝加固 3 座, 铺设管网 9000m		
3	金慈街道片区	新建提水泵站 2 座, 新建配套拦河坝 3 座, 配套管网铺设 8700m	450	9800
4	赵家岗土家族乡片区	新建提水泵站 2 座, 新建配套拦河坝 3 座, 配套管网铺设 9100m	520	10700
5	洞溪乡片区	新建提水泵站 1 座, 新建配套拦河坝 2 座, 铺设泵站配套管网 8650m	480	9500
6	金岩乡片区	新建提水泵站 2 座, 新建配套拦河坝 1 座, 新建山塘 1 处, 铺设配套管网 9140m	560	9500
7	零溪镇片区	新建提水泵站 2 座, 新建拦河坝 1 处, 山塘整治 2 座, 泵站配套管网铺设 9200m	680	10000
8	三合镇片区	新建提水泵站 3 座, 新建配套拦河坝 2 座, 铺设配套管网 8930m	650	10400
9	高桥片区	新建提水泵站 1 座, 新建配套拦河坝 1 座, 山塘整治 2 座, 铺设配套管网 9400m	530	9400
10	金坪片区	新建提水泵站 3 座, 新建配套拦河坝 1 座, 铺设配套管网 8800m	500	10000
	合计		5470	100000

项目涉及提水工程的 10 个片区区域缺水严重, 农村供水水源保证率较低, 干旱时间较长, 原有的取水水源地可引水量明显下降, 本次水源地建设预计解决区域 10 万人饮水安全问题。根据湖南省地方标准用水定额 (DB43/T388-2020), 生活用水量标准取 140L/(人·d), 则项目片区综合生活用水需求量 =  $100000 \times 140 = 14000000$  升/天, 即 1.4 万吨/天。

考虑管网维护、设备检修等因素, 保守估计运营期第 1 年供水效率为 75%, 每年增加 5%, 达到 85%后维持不变, 平均管网漏损率按 10%考虑。

## 2、灌区供水收入

### (1) 价格依据

根据《慈利县发展和改革局关于明确慈利县农业用水收费

标准有关事项的通知》（慈发改价费〔2024〕4号），农户用水终端基础水价为 0.05 元/立方米。本项目灌区供水水费为 0.05 元/立方米。

慈发改价费〔2024〕4号

**慈利县发展和改革局**  
**关于明确慈利县农业用水收费标准**  
**有关事项的通知**

慈利县水库事务管理中心：

为贯彻落实国家发展改革委等部门《关于稳步推进农业水价综合改革的通知》（发改价格〔2022〕934号）和湖南省《关于分类有序推进湖南省农业水价综合改革的实施方案》（湘发改价调〔2021〕685号）文件要求，为保障农业灌溉用水，健全我县农业用水价格形成机制，规范农业用水价格管理，保障农田水利工程正常运行，依据《中华人民共和国价格法》《湖南省农业用水价格管理办法》有关规定，经召开听证会、网上公示等方式广泛征求意见，县政府常务会议审议，现将慈利县农业供水收费标准有关事项通知如下：

**一、农业水价分类**

农业水价按供水环节分为农业供水价格和农户终端水价。县属水利工程中小型灌区末级渠系农业供水价格、农户终端用水价格实行政府指导价管理。非水利工程的农业用水一律不准收费。

农业供水价格指供水单位向配水方收取的供水价格；农户终端水价指农户向配水方支付的用水价格。

供水单位负责供水工程的运行维护，明确相应的权利、责任和义务，并向配水方供水、售水；配水方负责配水工程的运行维护，明确相应的权利、责任和义务，并向农户供水、售水。供水单位一般指灌区或水库管理单位、供水公司，配水方一般指担负直接向农户供水的基层水管组织，如支（斗）渠管理所、乡镇水利（管）站、农业用水合作组织、新型农业主体等。

**二、计费原则**

县属水利工程中小型灌区末级渠系原则上实行计量收费；农户终端用水可按用水种类、面积折算水量进行收费，种植业和养殖业的折算系数为1.0:4.0。

**三、农业用水价格实行累进加价制度。**种植业基础水量为500m<sup>3</sup>/亩，水产养殖业基础水量为2000m<sup>3</sup>/亩，种植双季稻的基础水量为750m<sup>3</sup>/亩。

**四、计费标准**

灌区末级渠系基础水价为0.03元/m<sup>3</sup>，农户用水终端基础水价为0.05元/m<sup>3</sup>。种植业超过基础水量用水200m<sup>3</sup>/亩以内（含200m<sup>3</sup>），双季稻种植超过基础水量用水300m<sup>3</sup>/亩以内（含300m<sup>3</sup>），养殖业超过基础水量用水800m<sup>3</sup>/亩以内（含800m<sup>3</sup>），超过部分水价按基础水价1.5倍收取；种植业超基础水量用水200m<sup>3</sup>/亩以上，养殖业超基础水量用水800m<sup>3</sup>/亩以上，双季稻种植超过基础水量用水300m<sup>3</sup>/亩以上，超过部分水价按基础水价2.0倍收取。

**（2）供水量**

**1）提水工程改善灌区面积及供水量**

项目建设提水管网工程 10 个片区共改善灌溉面积 5470 亩，根据《慈利县发展和改革局关于明确慈利县农业用水收费标准

有关事项的通知》（慈发改价费〔2024〕4号），种植业基础水量为 500 立方米/亩，则提水工程改善灌区年需水量为 5470 亩\*500 立方米/亩=273.50 万立方米。

考虑管网维护、设备检修等因素，保守估计运营期第 1 年供水效率为 75%，每年增加 5%，达到 85%后维持不变，平均管网漏损率按 10%考虑。

2) 中型灌区续建配套及节水改造灌区面积及供水量

项目拟改造中型灌区情况见下表：

序号	灌区名称	设计灌溉面积（万亩）	有效灌溉面积（万亩）
1	胜天水库灌区	1.39	1.23
2	碗田水库中型灌区	1.24	1.12
3	白洋峪中型灌区	1.2	1.09
	合计	3.83	3.44

项目拟改造中型灌区有效灌溉面积 3.44 万亩，相关灌区年需水量为 3.44 万亩\*500 立方米/亩=1720.00 万立方米。

考虑管网维护、设备检修等因素，保守估计运营期第 1 年供水效率为 75%，每年增加 5%，达到 85%后维持不变，平均管网漏损率按 10%考虑。

（二）项目收入预测

本项目运营期内营业总收入合计 57164.01 万元，其中居民用水供水收入 55753.38 万元，灌区供水收入 1410.63 万元，详细如下表所示：

慈利县水源地建设项目预期收入测算表

序号	项目名称	单位	合计	建设期		运营期								
				2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	营业收入		57164.01			2053.91	2415.94	2591.25	2688.48	2785.72	3023.28	3023.28	3023.28	3023.28
1.1	居民用水收入	万元	55753.38			1992.24	2344.17	2515.00	2612.23	2709.47	2947.03	2947.03	2947.03	2947.03
1.1.1	集中供水工程 居民用水收入	万元	30905.88			980.46	1166.83	1264.07	1361.30	1458.54	1633.56	1633.56	1633.56	1633.56
	单价	元/吨				3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.36	3.36	3.36	3.36
	供水能力	万吨/天				1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85
	负荷率					55%	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%
	管网漏损率					10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
1.1.2	提水工程居民 用水收入	万元	24847.50			1011.78	1177.34	1250.93	1250.93	1250.93	1313.47	1313.47	1313.47	1313.47
	单价	元/吨				3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.36	3.36	3.36	3.36
	供水量	万吨/天				1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
	负荷率					75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	管网漏损率					10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
1.2	灌区供水收入	万元	1410.63			61.67	71.77	76.25	76.25	76.25	76.25	76.25	76.25	76.25
1.2.1	提水工程灌区 供水收入	万元	193.52			8.46	9.85	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46
	单价	元/吨				0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
	灌溉面积	亩				5470.00	5470.00	5470.00	5470.00	5470.00	5470.00	5470.00	5470.00	5470.00
	供水量	万吨/年				273.50	273.50	273.50	273.50	273.50	273.50	273.50	273.50	273.50
	负荷率					75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

序号	项目名称	单位	合计	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
	管网漏损率					10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
1.2.2	中型灌区续建配套供水收入	万元	1217.11			53.21	61.92	65.79	65.79	65.79	65.79	65.79	65.79	65.79
	单价	元/吨				0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
	灌溉面积	万亩				3.44	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44
	供水量	万吨/年				1720.00	1720.00	1720.00	1720.00	1720.00	1720.00	1720.00	1720.00	1720.00
	负荷率					75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	管网漏损率					10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
2	销项税额		4719.97		0.00	169.59	199.48	213.96	221.98	230.01	249.63	249.63	249.63	249.63

续上表:

序号	项目名称	单位	合计	运营期									
				2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	营业收入		57164.01	3023.28	3172.40	3279.66	3279.66	3279.66	3279.66	3443.00	3555.73	3555.73	2666.81
1.1	居民用水收入	万元	55753.38	2947.03	3096.15	3203.41	3203.41	3203.41	3203.41	3366.75	3479.48	3479.48	2609.62
1.1.1	集中供水工程居民用水收入	万元	30905.88	1633.56	1716.22	1823.48	1823.48	1823.48	1823.48	1916.46	2029.19	2029.19	1521.90
	单价	元/吨		3.36	3.53	3.53	3.53	3.53	3.53	3.71	3.71	3.71	3.71
	供水能力	万吨/天		1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85
	负荷率			80%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	90%	90%	90%
	管网漏损率			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
1.1.2	提水工程居民用水收入	万元	24847.50	1313.47	1379.93	1379.93	1379.93	1379.93	1379.93	1450.29	1450.29	1450.29	1087.72

序号	项目名称	单位	合计	运营期									
				2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	单价	元/吨		3.36	3.53	3.53	3.53	3.53	3.53	3.71	3.71	3.71	3.71
	供水量	万吨/天		1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
	负荷率			85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	管网漏损率			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
1.2	灌区供水收入	万元	1410.63	76.25	76.25	76.25	76.25	76.25	76.25	76.25	76.25	76.25	57.19
1.2.1	提水工程灌区供水收入	万元	193.52	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	7.85
	单价	元/吨		0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
	灌溉面积	亩		5470.00	5470.00	5470.00	5470.00	5470.00	5470.00	5470.00	5470.00	5470.00	5470.00
	供水量	万吨/年		273.50	273.50	273.50	273.50	273.50	273.50	273.50	273.50	273.50	273.50
	负荷率			85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	管网漏损率			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
1.2.2	中型灌区续建配套供水收入	万元	1217.11	65.79	65.79	65.79	65.79	65.79	65.79	65.79	65.79	65.79	49.34
	单价	元/吨		0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
	灌溉面积	万亩		3.44	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44
	供水量	万吨/年		1720.00	1720.00	1720.00	1720.00	1720.00	1720.00	1720.00	1720.00	1720.00	1720.00
	负荷率			85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	管网漏损率			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
2	销项税额		4719.97	249.63	261.94	270.80	270.80	270.80	270.80	284.28	293.59	293.59	220.20

### （三）成本预测依据

本项目经营成本主要包括运营成本及相关税费，运营成本包括外购燃料动力费、工资及福利费、修理及维护费、水资源费、药剂费、污泥处置费、其他费用等，相关税费包括增值税、印花税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等。

#### 1、外购燃料动力费

参考同类型项目能源消耗数据，本项目外购燃料及动力费用预计占运营收入的 7%。

#### 2、工资及福利费

本项目拟配备职工 55 人，职工的工资及福利费参照湖南省统计局公布的《湖南统计年鉴 2023》，水利管理业的职工年平均薪资水平为 7.61 万元/人·年。基于谨慎性原则，本项目工资及福利费按 7.7 万元/人·年计算（全省平均的 80%），考虑每三年上浮 5%。

4-8 城镇非私营单位分行业在岗职工年平均工资(2022年)

Average Annual Wage of Employed Staff and Workers in Urban Non-private Units by Sector (2022)

单位:元		(yuan)		
行 业	Item	全部在岗职工 Number of Staff and Workers on the Job	国有经济 State- owned Economic	城镇集体 Urban Collective- owned Economic
总计	Total	94590	108957	62057
农、林、牧、渔业	Agriculture, Forestry, Farming of Animals and Fishing	61869	70126	49989
农业	Agriculture	48886	71041	46250
林业	Forestry	58466	60233	39963
畜牧业	Farming of Animals	60809	79627	41143
渔业	Fishing	58055	76728	45145
农、林、牧、渔专业及辅助性活动	Agriculture, Forestry, Animal husbandry, Fishery and Auxiliary	73743	79252	70516
水利、环境和公共设施管理业	Management of Water Conservancy, Environment and Public Establishment	69462	69824	77176
水利管理业	Management of Water Conservancy	76104	76683	68738
生态保护和环境治理业	Environmental Management	70903	79230	82393



### 3、修理及维护费

参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，按照生产要素法估算总成本费用时，修理及维护费可直接按固定资产原值或当年折旧费用的一定百分数估算。根据项目特点，本项目修理及维护费按照固定资产折旧费的 20%比例计取。

### 4、水资源费

本项目水资源费参照湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅《关于发布湖南省水利系统行政事业性收费标准的通知》（湘发改价费规〔2021〕473号）的相关规定，公共供水取水价格为 0.08 元/m<sup>3</sup>。

附件

湖南省水利系统行政事业性收费项目和标准表

序号	收费项目	计费单位	收费标准 (元)	征收单位	收费对象及范围	备注
一	水资源费			各级水行政主管部门	取用水的单位和个人	
(一)	地表水					
	1、工业用水	元/m <sup>3</sup>	0.1			
	2、生活取水	元/m <sup>3</sup>	0.1			
	3、公共供水取水	元/m <sup>3</sup>	0.08			
	4、水力发电取水	元/kW·h	0.003			
	5、火力发电贯流式冷却取水	元/kW·h	0.003			在开征水资源税前暂按 0.0015 元/kW·h 标准执行
	6、火力发电闭式循环取水	元/m <sup>3</sup>	0.6			在开征水资源税前暂按 0.3 元/m <sup>3</sup> 标准执行
	7、特种行业取水	元/m <sup>3</sup>	0.2			
(二)	地下水					
	1、公共供水取水	元/m <sup>3</sup>	0.15			
	2、用于制作纯净水取水	元/m <sup>3</sup>	1.00			
	3、其他取水					

### 5、药剂费

本项目使用的药剂主要包括 PAC、次氯酸钠、PAM。基于谨慎性原则，本项目药剂费按 99.15 万元/年计算，考虑每三年上浮 5%。各药剂的施加浓度、年消耗量及费用情况，可见下表：

### 本项目药剂消耗及费用情况

药剂类型	设计投加量 (毫克/升)	年供水量 (100%效率)(万吨)	年消耗量 (吨)	单价 (元/吨)	年度费用 (100%效率)(万元)
PAC	20	1186	237.20	3000	71.16
次氯酸钠	2	1186	23.72	800	1.90
PAM	1	1186	11.86	22000	26.09
合计	/	/	/	/	99.15

附：询价信息截图

工业级聚合污水处理药剂絮凝剂沉淀PAC现货厂家批发 聚合氯化铝
本产品不支持七天无理由退货 举报



×

**现货**

加工定制

价格 **¥1200.00 - ¥3000.00**

起批量 ≥1 吨

权益 送券 签署服务协议享单包退换货单立减

物流 河南省 洛阳市 付款成功后2天内安排发货

规格	22%聚合氯化铝	1350.00元	2354吨可售	- 0
				+
	24%聚合氯化铝	1500.00元	2154吨可售	- 0
				+
				- ∞

[立即订购](#)
[加入进货单](#)










买家还在看





**聚合氯化铝 pac 工业污水处理药剂沉淀剂 水质澄清高效絮凝剂**

本产品为

×

现货

分销

加工定制

价格 ¥ **2.50**

起批量 ≥25 千克

**旗舰店之宝** 店铺主推品 热销潜力款

权益 **送券** 查看是否享首单包邮或首单立减

优惠 **满优惠** 单笔订单满1000元，... **去领券** **领抵** **>本店部分商品满1000元或...**

物流 江苏省 宿迁市 至 请选择 **快递** ￥82 付款成功后2天内安排发货

成交\评价 **★★★★★** | 30天内 **1万+** 千克成交 **10+** 条评价

采购量  -  25 (8011千克可售)

**立即订购** **加入进货单** **一键铺货**

☆ 收藏产品(40) 手机下单



## 6、污泥处理费

参考慈利县其他正在运营的自来水管厂的单位污泥产生量，本项目污泥产生量按 3 吨/万吨，则本项目年度污泥产生量为 3558.00 吨/年（100%生产效率）。通过参照同类型项目，污泥处理相关费用约 200.00 元/吨。基于谨慎性原则，本项目污泥处理费按 71.16 万元/年计算，考虑每三年上浮 5%。

## 7、其他费用

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

## 8、税费说明

### （1）增值税销项

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）等相关税费文件，本项目居民用水供水收入、灌区供水收入的增值税税率为 9.00%。

### （2）增值税进项

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

增值税率 6%。

**(3) 应交增值税**

为增值税销项与增值税进项的差额。

**(4) 税金及附加**

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

**(四) 项目成本预测**

本项目运营期内营业总支出合计 23410.07 万元，其中运营成本 21849.33 万元，相关税费 1560.74 万元，详细如下表所示：

# 慈利县水源地建设项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	运营成本	21849.33			944.38	1026.73	1040.24	1080.40	1087.90	1106.19	1140.49	1140.49	1140.49
1.1	外购燃料动力费	4001.50			143.77	169.12	181.39	188.19	195.00	211.63	211.63	211.63	211.63
1.2	工资及福利费	9032.25			388.21	423.50	423.50	444.68	444.68	444.68	466.91	466.91	466.91
1.3	修理及维护费	3192.75			170.28	170.28	170.28	170.28	170.28	170.28	170.28	170.28	170.28
1.4	水资源费	3.98			0.15	0.18	0.19	0.20	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21
1.5	药剂费	2114.79			90.89	99.15	99.15	104.11	104.11	104.11	109.32	109.32	109.32
1.6	污泥处置费	1517.75			65.23	71.16	71.16	74.72	74.72	74.72	78.46	78.46	78.46
1.7	其他费用	1986.31			85.85	93.34	94.57	98.22	98.90	100.56	103.68	103.68	103.68
2	相关税费	1560.74			1.03	1.21	1.30	1.34	1.39	1.51	1.51	1.51	1.51
2.1	增值税	1392.87			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.1	销项税额	4719.97			169.59	199.48	213.96	221.98	230.01	249.63	249.63	249.63	249.63
2.1.2	进项税额	1128.29			51.45	55.74	57.22	58.78	59.60	61.61	62.39	62.39	62.39
2.1.3	可抵扣固定资产进项税	2198.81			118.14	143.74	156.74	163.20	170.41	188.02	187.24	187.24	187.24
2.2	税金及附加	167.87			1.03	1.21	1.30	1.34	1.39	1.51	1.51	1.51	1.51
2.2.1	印花税	28.58			1.03	1.21	1.30	1.34	1.39	1.51	1.51	1.51	1.51
2.2.2	城市维护建设税	69.65			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	教育费附加	41.79			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.4	地方教育费附加	27.85			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	合计	23410.07			945.41	1027.94	1041.54	1081.74	1089.29	1107.70	1142.00	1142.00	1142.00

续上表:

序号	项目	合计	运营期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	运营成本	21849.33	1176.51	1187.99	1196.26	1234.07	1234.07	1234.07	1286.35	1295.04	1295.04	1002.62
1.1	外购燃料动力费	4001.50	211.63	222.07	229.58	229.58	229.58	229.58	241.01	248.90	248.90	186.68
1.2	工资及福利费	9032.25	490.26	490.26	490.26	514.77	514.77	514.77	540.51	540.51	540.51	425.65
1.3	修理及维护费	3192.75	170.28	170.28	170.28	170.28	170.28	170.28	170.28	170.28	170.28	127.71
1.4	水资源费	3.98	0.21	0.21	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.23	0.23	0.23
1.5	药剂费	2114.79	114.79	114.79	114.79	120.53	120.53	120.53	126.56	126.56	126.56	99.67
1.6	污泥处置费	1517.75	82.38	82.38	82.38	86.50	86.50	86.50	90.83	90.83	90.83	71.53
1.7	其他费用	1986.31	106.96	108.00	108.75	112.19	112.19	112.19	116.94	117.73	117.73	91.15
2	相关税费	1560.74	1.51	1.59	1.64	108.42	226.68	226.68	255.10	264.36	264.36	198.09
2.1	增值税	1392.87	0.00	0.00	0.00	97.08	204.58	204.58	230.34	238.71	238.71	178.87
2.1.1	销项税额	4719.97	249.63	261.94	270.80	270.80	270.80	270.80	284.28	293.59	293.59	220.20
2.1.2	进项税额	1128.29	63.20	64.46	65.37	66.22	66.22	66.22	53.94	54.88	54.88	41.33
2.1.3	可抵扣固定资产进项税	2198.81	186.43	197.48	205.43	107.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	税金及附加	167.87	1.51	1.59	1.64	11.34	22.10	22.10	24.76	25.65	25.65	19.22
2.2.1	印花税	28.58	1.51	1.59	1.64	1.64	1.64	1.64	1.72	1.78	1.78	1.33
2.2.2	城市维护建设税	69.65	0.00	0.00	0.00	4.85	10.23	10.23	11.52	11.94	11.94	8.94
2.2.3	教育费附加	41.79	0.00	0.00	0.00	2.91	6.14	6.14	6.91	7.16	7.16	5.37
2.2.4	地方教育费附加	27.85	0.00	0.00	0.00	1.94	4.09	4.09	4.61	4.77	4.77	3.58
3	合计	23410.07	1178.02	1189.58	1197.90	1342.49	1460.75	1460.75	1541.45	1559.40	1559.40	1200.71

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，本项目预期总收入 57164.01 万元，预期总成本 23410.07 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 33753.94 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

本项目总共拟申请政府专项债券 17000.00 万元，本次拟申请 12000.00 万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，当前债券预测利率以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，本次 20 年期债券的预测利率为 2.27%。

本项目已于 2025 年 4 月发行 2200.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 2.10%；每半年付息一次，每年需偿付利息 46.20 万元，债券续存期内本息共计 3124.00 万元。

本次拟申请债券 12000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 2.27%，每半年付息一次，每年需偿付利息 272.40 万元，债券续存期内本息共计 17448.00 万元。

未来拟申请 2800.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 2.27%，每半年付息一次，每年需偿付利息 63.56 万元，债券续存期内本息共计 4071.20 万元。

综上，本项目总共拟申请政府专项债券 17000.00 万元，项目债券续存期内本息共计 24643.20 万元。

慈利县水源地建设项目本期债券还本付息情况如下表所示：



## 慈利县水源地建设项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息	当期还本付息合计
慈利县水源地建设项目	2025 年 4 月	0.00	2200.00		2200.00	19.25	19.25
	2025 年 9 月	2200.00	12000.00		14200.00	26.55	26.55
	2025 年 10 月	14200.00	2800.00		17000.00	95.54	95.54
	2026 年	17000.00			17000.00	382.16	382.16
	2027 年	17000.00			17000.00	382.16	382.16
	2028 年	17000.00			17000.00	382.16	382.16
	2029 年	17000.00			17000.00	382.16	382.16
	2030 年	17000.00			17000.00	382.16	382.16
	2031 年	17000.00			17000.00	382.16	382.16
	2032 年	17000.00			17000.00	382.16	382.16
	2033 年	17000.00			17000.00	382.16	382.16
	2034 年	17000.00			17000.00	382.16	382.16
	2035 年	17000.00			17000.00	382.16	382.16
	2036 年	17000.00			17000.00	382.16	382.16
	2037 年	17000.00			17000.00	382.16	382.16
	2038 年	17000.00			17000.00	382.16	382.16
	2039 年	17000.00			17000.00	382.16	382.16
	2040 年	17000.00			17000.00	382.16	382.16
	2041 年	17000.00			17000.00	382.16	382.16
	2042 年	17000.00			17000.00	382.16	382.16
	2043 年	17000.00			17000.00	382.16	382.16
	2044 年	17000.00			17000.00	382.16	382.16
	2045 年 3 月	17000.00		2200.00	14800.00	95.54	2295.54
	2045 年 8 月	14800.00		12000.00	2800.00	139.98	12139.98
	2045 年 9 月	2800.00		2800.00	0.00	5.30	2805.30
	合计	-	17000.00	17000.00	-	7643.20	24643.20

### （三）项目融资平衡情况

债券存续期内，本项目预期总收入 57164.01 万元，预期总

成本 23410.07 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 33753.94 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.37。

**慈利县水源地建设项目收益覆盖情况表**

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
慈利县水源地建设项目	33753.94	17000.00	24643.20	1.37

同时，慈利县水源地建设项目融资平衡情况已经通过湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司审计通过。

#### **（四）压力测试**

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

**慈利县水源地建设项目压力测试表**

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.14	1.37	1.60
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.46	1.37	1.27

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的总收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.14，能通过压力测试。当整个项目的总成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.27，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### **（五）现金流模拟分析**

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

# 慈利县水源地建设项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入	84905.52	18000.00	9500.00	2295.42	2415.94	2591.25	2688.48	2785.72	3023.28	3023.28	3023.28	3023.28
1	资本金流入	10741.51	1000.00	9500.00	241.51								
2	融资资金流入	17000.00	17000.00	0.00	0.00								
3	运营期现金流入	57164.01		0.00	2053.91	2415.94	2591.25	2688.48	2785.72	3023.28	3023.28	3023.28	3023.28
二	现金流出	75794.78	18000.00	9500.00	2092.58	1410.10	1423.70	1463.90	1471.45	1489.86	1524.16	1524.16	1524.16
1	建设期资金流出	27741.51	17858.66	9117.84	765.01								
2	运营期资金流出	23410.07		0.00	945.41	1027.94	1041.54	1081.74	1089.29	1107.70	1142.00	1142.00	1142.00
3	融资还本付息	24643.20	141.34	382.16	382.16	382.16	382.16	382.16	382.16	382.16	382.16	382.16	382.16
三	现金净流量	9110.74	0.00	0.00	202.84	1005.84	1167.55	1224.58	1314.27	1533.42	1499.12	1499.12	1499.12
四	期末累计现金结存	9110.74	0.00	0.00	202.84	1208.68	2376.23	3600.81	4915.08	6448.50	7947.62	9446.74	10945.86

续上表：

序号	项目	合计	运营期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	84905.52	3023.28	3172.40	3279.66	3279.66	3279.66	3279.66	3443.00	3555.73	3555.73	2666.81
1	资本金流入	10741.51										
2	融资资金流入	17000.00										
3	运营期现金流入	57164.01	3023.28	3172.40	3279.66	3279.66	3279.66	3279.66	3443.00	3555.73	3555.73	2666.81
二	现金流出	75794.78	1560.18	1571.74	1580.06	1724.65	1842.91	1842.91	1923.61	1941.56	1941.56	18441.53
1	建设期资金流出	27741.51										
2	运营期资金流出	23410.07	1178.02	1189.58	1197.90	1342.49	1460.75	1460.75	1541.45	1559.40	1559.40	1200.71
3	融资还本付息	24643.20	382.16	382.16	382.16	382.16	382.16	382.16	382.16	382.16	382.16	17240.82
三	现金净流量	9110.74	1463.10	1600.66	1699.60	1555.01	1436.75	1436.75	1519.39	1614.17	1614.17	-15774.72
四	期末累计现金结存	9110.74	12408.96	14009.62	15709.22	17264.23	18700.98	20137.73	21657.12	23271.29	24885.46	9110.74

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

## 六、潜在风险评估

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

### 1、进度风险分析

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

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

### 2、投资风险分析

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

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

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

### 3、质量风险分析

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

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

### 4、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要收益来源于提水工程居民用水供水收入、中型水库原水供水收入、中型水库居民用水供水收入、小

型水库居民供水收入。相关收入受市场价格影响较大，若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。加强项目实现收入的过程管理，尽可能实现预期收益。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案，由财政安排好政府性基金收入、专项收入偿还，确保债券本息偿还不出风险。

## **七、还款保障措施**

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

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

调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指慈利县水利局。

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

（以下无正文）



( 本页无正文，为张家界市慈利县 2025 年政府专项债券慈利县水源地建设项目预期收益与融资平衡方案盖章页 )



2025 年 9 月 10 日

张家界市桑植县 2025 年专项债券  
桑植县文明西路片区老旧小区改造项目  
预期收益与融资平衡方案

桑植县文明西路片区老旧小区改造项目本次拟 2025 年  
专项债券 2,100.00 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
桑植县文明西路片区老旧小区改造项目	2025年湖南省政府专项债券（三十期）	2,100.00	30年	桑植县市政工程建设中心

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

桑植县位于湖南省西北部，位于东经 $109^{\circ}41'$ — $110^{\circ}46'$ ，北纬 $29^{\circ}18'$ — $29^{\circ}48'$ ，地处武陵山脉北麓，鄂西山地南端。境域属中亚内陆季风气候，因地貌差异大，气候变化呈垂直规律，“一山有四季，十里不同天”。桑植县是贺龙元帅的故乡、红二方面军长征出发地，隶属国际旅游新城——张家界市。东界世界自然遗产保护区——武陵源风景名胜区，南依张家界市区，西接猛洞河、芙蓉镇，北邻湖北宣恩、鹤峰，是湖南通往祖国西北的北大门。境内自然风景奇特秀丽，民族风情神秘浓郁。全县总面积3474平方公里，拥有28个民族，总人口45万人，其中以土家族、白族、苗族为主的少数民族占总人口的92.6%。桑植是一片绿色的海洋。拥有中国首批、湖南省首个国家级自然保护区八大公山原始森林，这里已被纳入中国“人与生物圈保护区（MAB）”和“中国”具有全球意义的17个生物多样性关键地区之一”，以及全球200个重要生态区之一。同时还拥有峰峦溪国家森林公园1个，九天洞赤溪河、溇水省级风景名胜区2个，是名符其实的天然氧吧、生态绿色海洋。桑植是一块红色的土地。伟大的贺龙元帅的故乡，中国工农红军第二方面军万里长征出发地，也是湘鄂边、湘鄂西、湘鄂川黔根据地的中心地，贺龙故居、贺龙纪念馆和红二方面军长征出发地已先后被列入全国红色旅游精品名录。桑植是一个彩色的家园。多民族聚居在此，伴随产生了灿烂绚丽、多姿多彩的民族文化，其中以桑植民歌、桑植民族仗鼓舞为代表的多项文化旅游资源

已先后被列入国家、省级非物质文化遗产保护名录，桑植被授予“中国民歌之乡”称号。

张家界市桑植县 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）	112.46	117.02	126.22
居民人均可支配收入（元）	15,580.00	16,640.00	17494
一般公共预算收入	6.00	6.74	7.41
政府性基金收入	1.58	2.87	1.32
其中：国有土地出让收入	-	-	-
政府性基金支出	8.61	8.95	6.15
其中：国有土地出让支出	-	-	-

（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
桑植县文明西路片区老旧小区改造项目	1. 项目概算总投资 9,130.85 万元； 2. 建设地点位于桑植县澧源镇文明路社区； 3. 项目建设期为 2 年，从 2025 年 4 月至 2027 年 3 月。	项目共涉及老旧小区 31 个，房屋 65 栋、居民 1123 户，改造房屋总建筑面积 121544.61 平方米。主要建设内容包括：外墙修缮 87685.87 平方米，楼梯间修缮 35077.41 平方米，屋面维修 28841.46 平方米，道路提质改造 27582.74 平方米，供水管网 3710.96 米，燃气管网 3472.51 米，雨水管网 2448.47 米，污水管网 2065.90 米，电力电缆 7351.07 米，新增健身器材 38 套，新建停车位 420 个，配套完成充电桩、照明等设施。	桑植县市政工程建设中心	1. 《关于桑植县文明西路片区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（桑发改审批[2024]77 号）； 2. 《桑植县自然资源局关于桑植县文明西路片区老旧小区改造项目用地情况的说明》； 3. 《关于桑植县文明西路片区老旧小区改造项目初步设计批复》（桑建设[2024]44 号）； 4. 《关于桑植县文明西路片区老旧小区改造项目概算总投资的批复》（桑发改[2024]17 号）。

桑植县文明西路片区老旧小区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**

本项目是一个利民的工程。建设本项目，完善桑植县的城区布局，更好的服务桑植县的发展，提高城区居住环境，使区域内发展建设与社会经济发展、城市建设相适应。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，将带来区域商业、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。

### **（二）社会效益分析**

本项目为老旧小区提供造价合理、统一规划、环境优美的居住生活区，解决当地居民的实际困难，大大提高保障性住房小区的配套基础设施条件，这将有利于凝聚人民对党和政府的向心力，有利于社会秩序的稳定，使人们能在环境优美、配套完善、文化内涵丰富的生活小区居住，提高社会文化意识。

综上所述，该项目的建设对当地的经济发展和社会的稳定起到一定作用。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

桑植县人民政府同意实施桑植县文明西路片区老旧小区改造项目，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保障性安居工程，符合专项债券支持领域。

项目目前已取得《关于桑植县文明西路片区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（桑发改审批[2024]77号）；《桑植县自然资源局关于桑植县文明西路片区老旧小区改造项目用地情况的说明》；《关于桑植县文明西路片区老旧小区改造项目初步设计批复》（桑建设[2024]44号）；《关于桑植县文明西路片区老旧小区改造项目概算总投资的批复》（桑发改[2024]17号），成熟度较高。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

该项目概算总投资 9,130.85 万元，拟申请发行政府专项债券资金 5,400.00 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**

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，本项目为老旧小区提供造价合理、统一规划、环境优美的居住生活区，解决当地居民的实际困难，大大提高保障性住房小区的配套基础设施条件，这将有利于凝聚人民对党和政府的向心力，有利于社会秩序的稳定，使人们能在环境优美、配套完善、文化内涵丰富的生活小区居住，提

高社会文化意识。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 30 年。

**（七）项目绩效目标**

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

项目绩效目标	项目共涉及老旧小区 31 个，房屋 65 栋、居民 1123 户，改造房屋总建筑面积 121544.61 平方米。主要建设内容包括:外墙修缮 87685.87 平方米，楼梯间修缮 35077.41 平方米，屋面维修 28841.46 平方米，道路提质改造 27582.74 平方米，供水管网 3710.96 米，燃气管网 3472.51 米，雨水管网 2448.47 米，污水管网 2065.90 米，电力电缆 7351.07 米，新增健身器材 38 套，新建停车位 420 个，配套完成充电桩、照明等设施。				
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	改造老旧小区	31 个	31 个
		质量指标	工程质量	符合国家质量验收合格标准	符合国家质量验收合格标准
		时效指标	项目建设工期	2 年	2 年
		成本指标	概算总投资	9,130.85 万元	9,130.85 万元
	效益指标	经济效益指标	促进区域内经济社会发展	长期有效	长期有效
		社会效益指标	大大提高保障性住房小区的配套基础设施条件	长期有效	长期有效

		生态效益指标	环保验收	“三同时”验收合格	“三同时”验收合格
		可持续影响指标	有利于社会秩序的稳定	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	社会公众满意度	满意度≥98%	满意度≥98%

### 三、项目投资概算及资金筹措方案

#### （一）投资概算依据：

本项目投资概算根据国家《建设项目可行性研究报告编制内容深度规定》及国家有关政策法规，并结合方案设计及各专业所需文件编制。

本投资概算编制主要基础资料及依据如下：

a) 《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）》、《湖南省园林绿化工程消耗量标准（2020）》；

b) 《2020 湖南省建筑工程预算定额》湘建价[2020]56 号文；

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

a) 专门机构发布的工程建设其他费用计算办法和费用标准，以及政府部门发布的物价指数。



## 项目投资概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算费用（万元）					技术经济指标			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	指标（元/单位）	
一	工程费用	6,940.46	741.00			7681.46				
(一)	建筑工程	3866.35				3866.35				
1	违章建筑拆除	146.45				146.45	m²	6656.78	220.00	
2	外墙修缮	1271.45				1271.45	m²	87685.87	145.00	
3	地面散水	105.78				105.78	m	8462.53	125.00	
4	楼梯间改造	333.24				333.24	m²	35077.41	95.00	
5	公共楼梯窗	48.26				48.26	m²	910.53	530.00	
6	屋面维修及防水	922.93				922.93	m²	28841.46	320.00	
7	轻钢树脂瓦坡屋面	1038.25				1038.25	m²	57680.62	180.00	
(二)	基础设施改造	3074.11	741.00			3815.11				
1	景观工程	957.48	741.00			1698.48				
1.1	道路提质改造	772.32				772.32	m²	27582.74	280.00	白改黑
1.2	新增健身器材	98.80				98.80	套	38	26,000.00	
1.3	垃圾箱	4.56				4.56	个	38	1,200.00	
1.4	宣传栏	31.92				31.92	个	76	4200	
1.5	停车位	21.00				21.00	个	420	500.00	
1.6	充电桩		741.00			741.00	根	190	39,000.00	

1.7	非机动车棚	9.88				9.88	个	38	2600	
1.8	智能停车系统	19.00				19.00	套	38	5000	
2	电气工程	462.36				462.36				
2.1	2φ160 电力管	16.33				16.33	m	816.62	200.00	
2.2	4φ160 电力管	52.28				52.28	m	2010.96	260.00	
2.3	6φ160 电力管	31.24				31.24	m	822.10	380.00	
2.4	2φ110 通信管	4.77				4.77	m	190.64	250.00	
2.5	4φ110 通信管	66.98				66.98	m	2232.50	300.00	
2.6	6φ110 通信管	44.74				44.74	m	1278.25	350.00	
2.7	110PVC 路灯管	10.67				10.67	孔	228	468.00	
2.8	路灯管线	3.24				3.24	m	1247.19	26.00	
2.9	路灯	125.40				125.40	座	228	5,500.00	
2.10	门禁设施改造	98.80				98.80	套	38	26,000.00	
2.11	楼梯间人体声光感应灯	7.91				7.91	套	344	230.00	
3	燃气工程	155.94				155.94				
3.1	改造 DN50 燃气管	17.48				17.48	m	582.52	300.00	
3.2	改造 DN63 燃气管	54.63				54.63	m	1365.71	400.00	
3.3	改造 D48×3.5 燃气管	83.84				83.84	m	1524.28	550.00	
4	给排水工程	1498.33				1498.33				
4.1	改造 DN50 给水管	14.46				14.46	m	1071.21	135.00	
4.2	改造 DN100 给水管	95.03				95.03	m	2639.76	360.00	
4.3	闸阀 DN50	2.26				2.26	个	78	290.00	
4.4	闸阀 DN100	2.14				2.14	个	38	564.00	

4.5	DN100 水表	12.84				12.84	个	76	1,690.00	
4.6	倒流防止器 DN100	3.95				3.95	个	38	1,040.00	
4.7	室外消火栓	8.36				8.36	个	38	2200	
4.8	1500*800mm 不锈钢水表箱	6.46				6.46	个	76	850.00	
4.9	室内消火箱	5.50				5.50	个	458	120.00	
4.10	灭火器	14.69				14.69	具	918	160.00	
4.11	施工钢板桩支护	76.32				76.32	m	726.89	1,050.00	
4.12	4 立方钢筋混凝土化粪池	136.80				136.80	座	38	36,000.00	
4.13	700mm 污水钢筋混凝土检查井	162.18				162.18	个	306	5,300.00	
4.14	HDPE-300 污水管	179.73				179.73	m	2065.90	870.00	
4.15	HDPE-200 雨水管	112.36				112.36	m	1262.49	890.00	
4.16	HDPE-300 雨水管	39.94				39.94	m	459.09	870.00	
4.17	HDPE-400 雨水管	82.14				82.14	m	726.89	1,130.00	
4.18	散水暗沟	431.59				431.59	m	8462.53	510.00	
4.19	钢筋混凝土 DN700 排水井	41.34				41.34	个	78	5300	
4.20	雨水口	19.95				19.95	个	114	1750	
4.21	雨水斗	11.96				11.96	个	460	260.00	
4.22	110PVC 外墙落水管	38.32				38.32	m	5895.26	65.00	
第一部分费用合计		6940.46	741.00			7681.46				
二	工程建设其他费用				685.44	685.44				
1	建设单位管理费				100.18	100.18	项	1	财建〔2016〕504 号	
2	可研编制费				22.70	22.70	项	1	〔2000〕湘价房字第 95 号	
3	工程勘察费				46.34	46.34	项	1	计价格〔2002〕10 号	

4	工程设计费				143.58	143.58	项	1	计价格〔2002〕10 号
5	工程监理费				158.61	158.61	项	1	发改价格〔2007〕670 号
6	工程造价咨询费				65.25	65.25	项	1	湘建价协〔2016〕25 号
7	招标代理服务费				41.24	41.24	项	1	湘招协〔2015〕6 号
8	劳动安全卫生评价费				7.68	7.68	项	1	—*0.1%
9	场地准备及临时设施费				76.81	76.81	项	1	—*1%
10	工程保险费				23.04	23.04	项	1	—*0.3%
第一、二部分费用合计		6940.46	741.00		685.44	8366.90			
三	预备费				418.35	418.35			
1	基本预备费				418.35	418.35			(一+二) *5%
四	建设投资	6940.46	741.00	0.00	1103.79	8785.25			一~三项合计
五	建设期利息				345.60	345.60			
六	固定资产总投资	6940.46	741.00	0.00	1449.39	9130.85			
七	铺底流动资金				0.00	0.00			
八	项目概算总投资					9130.85			

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。

桑植县文明西路片区老旧小区改造项目概算总投资 9,130.85 万元，2025 年投入金额 2,400.00 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	概算总投资	前期投资	2025年	2026年
桑植县文明西路片区老旧小区改造项目	9,130.85	0.00	2,400.00	6,730.85

项目投资分月计划表

2025 年度，桑植县文明西路片区老旧小区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	1月	2月	3月	4月	5月	6月
桑植县文明西路 片区老旧小区改 造项目	投资金额				50.00	50.00	50.00
	其中：专项 债金额						
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
	50.00	50.00	700.00	700.00	700.00	50.00	2,400.00
			700.00	700.00	700.00		2,100.00

### （二）资金筹措方案

桑植县文明西路片区老旧小区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 9,130.85 万元，其中，用于项目支出的资

本金/自有资金 3,730.85 万元，占概算总投资金额比例 40.86%；拟申请发行政府专项债券资金 5,400.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券资金 2,100.00 万元，未来拟继续申请发行 3,300.00 万元。

### 桑植县文明西路片区老旧小区改造项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	概算总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
桑植县文明西路片区老旧小区改造项目	9,130.85	3,730.85	0.00	2,100.00	0.00	3,300.00	0.00	0.00	30 年

## 四、预期收益

### （一）项目预测收入预测

项目收入来源为停车位收入、充电桩收入、物业收入。

#### 1.停车位收入

本项目停车位共 420 个。

收费标准参照《关于进一步规范张家界市机动车停放服务收费管理的通知》（张发改价费[2022]112 号），政府指导价管理的其他公共停车场：1 小时以内 5 元，一小时后每增加 1 小时按 3 元以下（含 3 元）的标准，24 小时限价为 30 元。

# 张家界市发展和改革委员会文件

张发改价费〔2022〕112号

## 关于进一步规范张家界市机动车停放服务收费管理的通知

各区县发改局，市直各机动车停放服务经营单位：

为进一步规范我市机动车停放服务收费行为，充分发挥价格杠杆调节作用，维护消费者、经营者合法权益，根据《湖南省定价目录》《湖南省机动车停放服务收费管理办法》等有关规定，严格遵照政府定价程序，我们制定了《张家界市机动车停放服务政府指导价最高收费标准》，经报市人民政府同意，现印发给你们，请遵照执行。同时就我市机动车停放服务收费管理有关事项通知如下：

一、我市机动车停放服务收费，区别不同停车场的性质和特点，分别实行政府指导价、市场调节价定价形式管理。

（一）下列停车场机动车停放服务收费实行政府指导价，由发展改革部门制定机动车停放服务收费指导标准。停车场经营者

### 3. 公共停车场最高收费标准

单位：元/辆

	计时方式		计次方式
	每小时	24小时 限价	每次
机场配套停车场（省定标准）	1小时内8元，1小时后每增加1小时按低于5元的标准	50	10
汽车、火车站配套停车场	1小时以内5元；1小时后每增加1小时按3元以下（含3元）的标准	30	10
利用公共资源建设的旅游景点配套停车场	1小时以内3元；1小时后每增加1小时按2元以下（含2元）的标准	20	10
政府指导价管理的其他公共停车场	1小时以内5元；1小时后每增加1小时按3元以下（含3元）的标准	30	10

说明：

1. 计次收费每次以 12 小时为限；计时收费不足1小时按1小时计算。
2. 同一停车场只能采取一种计费方式，多次进出计次收费方式停车场的车辆，24 小时内最多按 2 次收取停车费。
3. 政府指导价管理的其他公共停车场是指其他占有公共资源建设的各类停车场，包括政府财政性资金、城市建设投资（交通投资）公司投资的停车场和市政工程附属停车场（含政府储备土地、桥下空间、边角空地等闲置场所改建的临时停车场）；
4. 停车时间不超过 30 分钟（含30分钟）的免收停车费，超过免费时间的计费时间从车辆进入停车场起计算；
5. 机场配套停车场收费标准由省统一制定。

本项目采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况，结合停车位日周转次数（根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算）来对停车位的日收费收入进行测算。如下表：

**项目停车收费预测表**

白天时段		收费	比例	周转次数	收入测算
1	0.5-1h	5	25%	3	3.75
2	1-2h	8	30%	3	7.20
3	2-3h	11	12%	2	2.64
4	3-4h	14	12%	1	1.68
5	4-5h	17	6%	1	1.02
6	5-6h	20	6%	1	1.20
7	6-7h	23	2%	1	0.46
8	7-8h	26	2%	1	0.52
9	8-9h	29	2%	0	0.00
10	9-10h	30	1%	0	0.00
11	10-11h	30	1%	0	0.00
12	11-12h	30	1%	0	0.00
夜晚时段		收费	比例	周转次数	收入测算
1	0.5h-1h	5	50%	2	5.00
2	1h-2h	6	30%	1	1.80
3	2h-3h	7	10%	1	0.70
4	3h-4h	8	5%	1	0.40
5	4h 以上	9	5%	0	0.00
合计					<b>22.62</b>

本项目收费保守估计按 10 元/个·天测算。根据《湖南统计年鉴 2024》张家界市 CPI 指数为 100.3%，本项目收费标准保守估计按每年增长 0.3%估算。停车位使用率运营期前三年为 80%、85%、90%，之后保持 90%不变。

## 2.充电桩收入

本项目建设充电桩 190 个（60KW 直流充电桩）。《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》提出：“允



许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(湘发改价商〔2015〕340号)执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取。”

根据我国住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室、中国城市规划设计研究院，联合四维图新旗下新能源出行智能服务公司满电出行，共同编制完成的 2021 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》显示，目前我国汽车充电桩单桩年均使用率约为 34.9%。

通过新能源汽车交强险口径数据统计显示，2022 年我国新能源汽车累计销售 554.5 万辆，动力电池装机量约 260.94GWh，平均每台车电池容量约为 47KWh。根据 2022 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》显示，以 2022 和 2023 年国庆假日及工作日为例，选取长三角沪、苏、锡、常地区的 66 个充电站为研究对象，对充电站车辆充电及等待时长特征进行剖析，日周转率均值为 9、10 辆/桩.天。

考虑本项目地理位置，本项目充电桩平均日充电按 2 小时（即周转率为 **2 辆/桩.天**）计算，运营期内暂不考虑增长。根据桑植县区域内实际情况，充电服务费按 0.8 元/度计算。考虑到本项目充电桩基础设施建设及新能源汽车行业尚处于起步阶段，使用率运营期前三年分别为 30%、40%和 50%，以后各年为 60%。计算天数按照 360 天计。



## 湖南省发展和改革委员会 关于我省电动汽车用电价格政策 有关问题的通知

各相关单位：

为促进电动汽车推广应用，根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(发改价格[2014]1668号)精神，现就我省电动汽车充电设施用电价格及充换电服务费有关事项通知如下：

### 二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

(一)、2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

(二)、当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充换电设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。

### 三、加强价格政策执行情况监管

对不执行我省电动汽车充换电设施用电以及充换电服务费价格政策的行为，各级价格主管部门将依法予以查处。

特此通知。

湖南省

发展和改革委员会

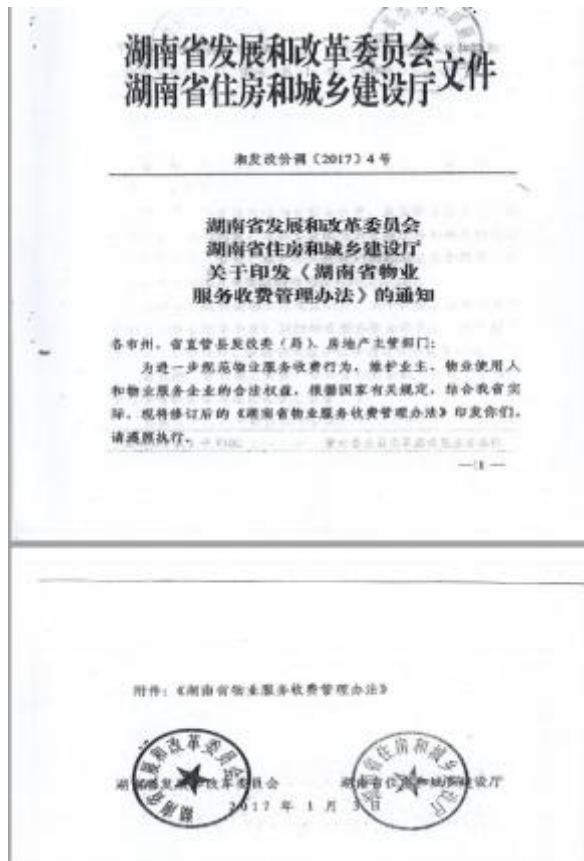
2018年5月25日

## 3. 物业收入

本项目物业管理面积 121544.61 平方米。按照老旧小区改造资金由“政府与居民、社会力量合理共担机制”的创新机制，坚持“谁受益、谁付款”，小区通过引进物业管理公司，专业服务老旧小区后期的管理。本次改造的老旧小区均属于机关事业单位、国有企业的单位家属房。在老旧小区项目开展前期，

政府相关部门对项目涉及区域内居民做了改造意愿等调查，在民意调查中，业主们表示愿意为改造后的小区支付物业服务费，同意用物业服务净收益偿还老旧小区项目专项债券本息。

根据《湖南省定价目录》（湘发改价调规〔2021〕131号）和《湖南省物业服务收费管理实施办法》（湘发改价调价〔2017〕4号）文件以及《湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单（2021年）》第十二条住房物业管理费按房屋面积每平方米每月0.8~4元，同时参考张定发改价函〔2020〕16号、张定发改价函〔2020〕33号文件，其中张家界定价的经营服务性收费目录清单明确“（二）保障性住房物业收费按房屋面积每平方米每月1.0-1.5元标准执行。”桑植县当地小区物业费水平在1.5元/m<sup>2</sup>/月，考虑本项目为老旧小区，保守起见，本项目物业费单价按0.9元/m<sup>2</sup>/月，不考虑涨价因素。在测算物业收入过程中，物业费收取率运营期前三年为80%、85%、90%，之后保持90%不变。



《湖南省物业服务收费管理办法》等有关规定，结合我市实际，现就加强我市物业服务收费管理的有关问题通知如下：

一、我市普通商品住宅前期物业服务收费实行政府指导价管理。服务内容主要包括综合管理服务、物业共用部位和共用设施设备维护、公共秩序维护、保洁服务、绿化养护等。

二、普通商品住宅前期物业具体服务收费标准由服务企业在基准价格及其浮动范围内，根据物业服务内容、服务等级确定。物业服务企业可根据服务内容、服务等级在基准价的基础上浮动，上浮不得超过基准价的30%。与业主通过前期物业服务合同（协议）约定，报所在区价格主管部门备案。

三、保障性住房物业服务收费按服务等级、服务内容对应的基准价格的70%收取，但电梯住房物业服务费最高不得超过1.5元/月·平方米，非电梯住房物业服务费不得超过0.8元/月·平方米。

#### 桑植县市场监督管理局12315举报投诉中心

尊敬的网友：

您好！就您反映的问题现回复如下：

- 1.关于电梯房物业服务收费1.60元/月·㎡过高的问题：经查永和家园（张家界天趣苑物业服务有限公司）电梯房前期物业核定标准为：1.60元/月·㎡，依据为湘发改价〔2022〕4号，实际收费标准为1.50元/月·㎡，没有超过前期物业文件核定标准。
- 2.关于垃圾清运费收费问题：经查永和家园（张家界天趣苑物业服务有限公司）2022年2月23日以前县发改局认定为市场调价管理范畴，物业公司根据业主垃圾量的多少与业主协商确定，一次性收取。2022年2月23日以后按湘发改价〔2022〕4号文件规定收取的，标准为1.50元/月·㎡，实收3.00元/月·㎡标准收取，每平方米多收1.50元，多收2965.00元。对于的多收2965.00元我局责令永和家园（张家界天趣苑物业服务有限公司）在7日内全部退还给消费者，并将清退花名册及整改报告报给我局。
- 3.关于砸墙收费问题：经查永和家园（张家界天趣苑物业服务有限公司）对15户要求墙面改动的主业收取了砸墙费用（实际为墙面拆除产生的垃圾清运费用），共计4842.00元，按照县发改局的认定不属于收费文件中的规定项目，属市场价格行为。
- 4.要求桑植县永和家园物业公司对前期物业收费项目和标准按湘发改价〔2022〕4号文件规定的项目和标准进行价格公示，并注明价格举报电话12315。

感谢您对单位工作的支持，如有疑问，请致电0744-6812315。特此回复！

桑植县市场监督管理局

2022年5月23日

序号	小区	物业费
1	桑植·东城华府	1.5元/㎡·月
2	桑植紫御山水·御林华府	1.5元/㎡·月
3	桑植金科世家二期	1.5元/㎡·月

楼盘首页

楼盘详情

户型

楼盘相册

楼盘动态

楼盘故事

点评

业主论坛

房价走势



## 金科世家二期

别名: 桑植金科世家

售完 普通住宅 低密居所 水景地产 宜居生态地产

楼盘概况: **4788**元/m<sup>2</sup> (单价) **57-71**万元/套 (总价)

变价提醒 查看价格走势 贷款计算器

均价: 4788元/m<sup>2</sup> 报价时间: 2021年10月29日, 价格有效期: 30天 该价格为参考价格, 实际价格以开发商为准

主力户型: 三居(4) 全部

项目地址: 桑植县何家坪思源实验学校旁 查看地图

更多详细信息>>

收藏 分享 对比 扫描到手

收藏  
计算器  
下载  
公众号  
客服

### 金科世家二期楼盘动态

更多动态>>

动态

金科世家二期动态 2022-05-03

金科世家二期。主力户型为120平-148平3居。容积率2.8。绿化率40%。毛还交付。金科世家二期何家坪思源实验学校旁。物业费: 1.5元/m<sup>2</sup>...[阅读全文>](#)

### 楼盘故事

更多>>

- 2021-12-30 **交房**
- 2021-12-30
- 2020-10-01 **开盘**
- 2020年10月1日



## 基本信息

参考价格：楼盘概况单价：4500元/平方米<sup>?</sup>用户点评： 4.13 [168条点评]楼盘概况总价：55-67万元/套<sup>?</sup>

物业类别：普通住宅

项目特色：[品牌地产](#) [现房](#) [低密居所](#) [改善优选](#)

建筑类别：塔楼

装修状况：住宅:带装修

产权年限：普通住宅产权为70年<sup>?</sup>

开 发 商：湖南荣融房地产开发有限公司

楼盘地址：桑植县桑植·老观潭（COD行政新区）

## 销售信息

销售状态：售完

开盘时间：2023年7月29日 [\[开盘时间详情\]](#)交房时间：2021-01-31 [\[交房时间详情\]](#)

售楼地址：桑植·老观潭乡路（县政府旁）

咨询电话：400-176-0760 转 701912

主力户型：三居(1)四居(2)

预售许可证：

预售许可证	发证时间	绑定楼栋	网上销控表
20230007	2023-06-07		

[展开](#)

## 小区规划

占地面积：25489.01㎡

建筑面积：136578.83㎡

容 积 率：3.43

绿 化 率：31.5%

楼栋总数：6栋

总 户 数：875户

物业公司：湖南荣融物业服务有限公司

物 业 费：住宅1.5元/㎡·月<sup>?</sup>物业费描述：住宅:1.5元/㎡·月<sup>?</sup>

停 车 位：暂无资料

停车位描述：约420个

楼层状况：御林华府分二期开发，目前开发一期1、2、3、5、6、7栋

参考价格：楼盘概况单价： 3880元/平方米 [?](#)

用户点评：  4.06 [185条点评]

物业类别： 普通住宅

项目特色： [景观居所](#)

[江景地产](#)

[宜居生态地产](#)

建筑类别： 板楼

装修状况： 住宅:毛坯

装修标准： 住宅0元/㎡

产权年限： 普通住宅产权为70年 [?](#)

开 发 商： 张家界大川房地产开发有限公司

楼盘地址： 桑植县新烟草公司对面

## 销售信息

销售状态： 在售

开盘时间： 2020-01-12 [\[开盘时间详情\]](#)

交房时间： 2021年8月30日 [\[交房时间详情\]](#)

售楼地址： 桑植新烟草公司对面

咨询电话： 400-176-0760 转 886895

主力户型： 三居(4)四居(5)五居(2)

预售许可证：

预售许可证	发证时间	绑定楼栋	网上销控表
桑房售许字（2019）第0018号	2019-07-26	9#	
展开 			

## 小区规划

占地面积： 69805.26㎡

建筑面积： 255308.97㎡

容 积 率： 2.99

绿 化 率： 45%

楼栋总数： 25栋

总 户 数： 1500户

物业公司： 碧桂园服务控股有限公司

物 业 费： 暂无资料

物业费描述： 住宅:1.5-1.6元/㎡/月 [?](#)

停 车 位： 暂无资料

停车位描述： 地上停车位131个 地下停车位1336个

楼层状况： 规划楼栋25栋

按照前述收入测算依据，计算出桑植县文明西路片区老旧小区改造项目债券存续期内总收入约 18,635.19 万元，项目收入具体情况如下：

桑植县文明西路片区老旧小区改造项目预期收入测算表

项目	单位	合计	2025-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
<b>1.停车场收入</b>	<b>万元</b>	<b>4,120.13</b>		<b>91.98</b>	<b>130.70</b>	<b>138.80</b>	<b>139.22</b>	<b>139.63</b>	<b>140.05</b>	<b>140.47</b>	<b>140.89</b>	<b>141.32</b>
停车位数量	个			420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
收费标准	元/个/天			10.00	10.03	10.06	10.09	10.12	10.15	10.18	10.21	10.24
使用率	%			80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
<b>2.充电桩收入</b>	<b>万元</b>	<b>11,134.94</b>		<b>149.80</b>	<b>266.30</b>	<b>332.88</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>
充电桩数量	个			190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
收费标准	万元/年			3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
使用率	%			30%	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
<b>3.物业收入</b>	<b>万元</b>	<b>3,380.12</b>		<b>78.76</b>	<b>111.58</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>
物业管理面积	m²			121,544.61	121,544.61	121,544.61	121,544.61	121,544.61	121,544.61	121,544.61	121,544.61	121,544.61
收费标准	元/m²/月			0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
使用率	%			80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
<b>3.合计</b>	<b>万元</b>	<b>18,635.19</b>		<b>320.54</b>	<b>508.58</b>	<b>589.82</b>	<b>656.82</b>	<b>657.23</b>	<b>657.65</b>	<b>658.07</b>	<b>658.49</b>	<b>658.92</b>

续上表：

项目	单位	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
<b>1.停车场收入</b>	<b>万元</b>	<b>141.74</b>	<b>142.17</b>	<b>142.59</b>	<b>143.02</b>	<b>143.45</b>	<b>143.88</b>	<b>144.31</b>	<b>144.74</b>	<b>145.18</b>	<b>145.61</b>
停车位数量	个	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00



收费标准	元/个/天	10.27	10.30	10.33	10.37	10.40	10.43	10.46	10.49	10.52	10.55
使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
<b>2.充电桩收入</b>	<b>万元</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>
充电桩数量	个	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
收费标准	万元/年	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
使用率	%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
<b>3.物业收入</b>	<b>万元</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>
物业管理面积	m²	121,544.61	121,544.61	121,544.61	121,544.61	121,544.61	121,544.61	121,544.61	121,544.61	121,544.61	121,544.61
收费标准	元/m²/月	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
<b>3.合计</b>	<b>万元</b>	<b>659.34</b>	<b>659.77</b>	<b>660.19</b>	<b>660.62</b>	<b>661.05</b>	<b>661.48</b>	<b>661.91</b>	<b>662.34</b>	<b>662.78</b>	<b>663.21</b>

续上表：

项目	单位	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
<b>1.停车场收入</b>	<b>万元</b>	<b>146.05</b>	<b>146.49</b>	<b>146.93</b>	<b>147.37</b>	<b>147.81</b>	<b>148.25</b>	<b>148.70</b>	<b>149.15</b>	<b>149.59</b>	<b>150.04</b>
停车位数量	个	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
收费标准	元/个/天	10.59	10.62	10.65	10.68	10.71	10.75	10.78	10.81	10.84	10.87
使用率	%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
<b>2.充电桩收入</b>	<b>万元</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>	<b>399.46</b>
充电桩数量	个	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
收费标准	万元/年	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50

使用率	%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
<b>3.物业收入</b>	<b>万元</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>	<b>118.14</b>
物业管理面积	m²	121,544.61	121,544.61	121,544.61	121,544.61	121,544.61	121,544.61	121,544.61	121,544.61	121,544.61	121,544.61
收费标准	元/m²/月	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
使用率	%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
<b>3.合计</b>	<b>万元</b>	<b>663.65</b>	<b>664.09</b>	<b>664.53</b>	<b>664.97</b>	<b>665.41</b>	<b>665.85</b>	<b>666.30</b>	<b>666.75</b>	<b>667.19</b>	<b>667.64</b>



目工程费用的 0.5%估算。

# 建设项目经济评价方法与参数

(第三版)

国家发展改革委

发布

建设部

4) 固定资产修理费的估算。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用,充分发挥使用效能,对其进行必要修理所发生的费用,按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支,如果当期发生的修理费用数额较大,可实行预提或摊销的办法。

当按“生产要素法”估算总成本费用时,固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费,可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中,修理费率的取值,一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率,开始取较低值,以后取较高值。

## (3) 管理及其他费用

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

## 2. 相关税费

(1) 增值税: 本项目项目的停车收入增值税率按 9%、充电桩及物业收入按 6%计。

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

按照前述成本测算依据, 计算出桑植县文明西路片区老旧小区改造项目债券存续期内总成本约 7,236.36 万元, 项目成本具体情况如下:

桑植县文明西路片区老旧小区改造项目预期成本测算表

项目	单位	合计	2025-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
工资及福利费	万元	<b>4,312.50</b>		112.50	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
维护修理费	万元	<b>1,104.21</b>		28.81	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41
管理费用	万元	<b>541.67</b>		14.13	18.84	18.84	18.84	18.84	18.84	18.84	18.84	18.84
经营成本合计	万元	<b>5,958.38</b>		<b>155.44</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>
税金及附加	万元	<b>1,277.98</b>		22.58	35.40	40.69	44.87	44.91	44.95	44.99	45.02	45.06
合计	万元	<b>7,236.36</b>		178.02	242.65	247.94	252.12	252.16	252.20	252.23	252.27	252.31

续上表：

项目	单位	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
工资及福利费	万元	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
维护修理费	万元	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41
管理费用	万元	18.84	18.84	18.84	18.84	18.84	18.84	18.84	18.84	18.84	18.84
经营成本合计	万元	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>
税金及附加	万元	45.10	45.14	45.18	45.22	45.26	45.30	45.33	45.37	45.41	45.45
合计	万元	252.35	252.39	252.43	252.47	252.50	252.54	252.58	252.62	252.66	252.70

续上表：

项目	单位	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
工资及福利费	万元	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00

维护修理费	万元	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41
管理费用	万元	18.84	18.84	18.84	18.84	18.84	18.84	18.84	18.84	18.84	18.84
经营成本合计	万元	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>	<b>207.25</b>
税金及附加	万元	45.49	45.53	45.57	45.61	45.65	45.69	45.73	45.77	45.81	45.86
合计	万元	252.74	252.78	252.82	252.86	252.90	252.94	252.98	253.02	253.06	253.10

## 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 18,635.19 万元，预期总成本 7,236.36 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 11,398.83 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

桑植县文明西路片区老旧小区改造项目计划申请政府专项债券 5,400.00 万元。截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0.00 万元；本次拟申请发行政府专项债券资金 2,100.00 万元，发行期限 30 年；未来拟申请发行政府专项债券资金 3,300.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，30 年期债券的预测利率为 2.44%。建设期债券利息由财政资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。

桑植县文明西路片区老旧小区改造项目还本付息情况如下表所示：

桑植县文明西路片区老旧小区改造项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当期还本付息合计
桑植县文明西路片区老旧小区改	2025 年 9 月	0.00	2,100.00		2,100.00	0.00	0.00
	2026 年 1 月	2,100.00	3,300.00		5,400.00	91.50	91.50
	2027 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2028 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2029 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2030 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76



造项目	2031 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2032 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2033 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2034 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2035 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2036 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2037 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2038 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2039 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2040 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2041 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2042 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2043 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2044 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2045 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2046 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2047 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2048 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2049 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2050 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2051 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2052 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2053 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2054 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
	2055 年 9 月	5,400.00		2,100.00	3,300.00	131.76	2,231.76
	2056 年 1 月	3,300.00		3,300.00	0.00	40.26	3,340.26
	合计		5,400.00	5,400.00		3,952.80	9,352.80

### （三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为项目运营收入，预计用于融资平衡的相关收益为 11,398.83 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22。

## 桑植县文明西路片区老旧小区改造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
桑植县文明西路片区老旧小区改造项目	11,398.83	5,400.00	9,352.80	1.22

同时，桑植县文明西路片区老旧小区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

考虑到收入因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.02	1.22	1.42
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.30	1.22	1.14

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.02，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.14，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### （五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项

目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

## 项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		建设期/运营期	运营期					
			2025 年	2026 年		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>27,766.04</b>	<b>2,400.00</b>	<b>6,730.85</b>	<b>320.54</b>	<b>508.58</b>	<b>589.82</b>	<b>656.82</b>	<b>657.23</b>	<b>657.65</b>	<b>658.07</b>
1.1	资本金	<b>3,730.85</b>	300.00	3,430.85							
1.2	债券资金流入	<b>5,400.00</b>	2,100.00	3,300.00							
1.3	运营收入	<b>18,635.19</b>			320.54	508.58	589.82	656.82	657.23	657.65	658.07
1.4	回收固定资产余 值	<b>0.00</b>									
1.5	流动资金回收	<b>0.00</b>									
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>19,901.93</b>	<b>2,400.00</b>	<b>6,730.85</b>	<b>203.64</b>	<b>293.89</b>	<b>299.18</b>	<b>303.36</b>	<b>303.40</b>	<b>303.44</b>	<b>303.47</b>
2.1	建设投资	<b>9,130.85</b>	2,400.00	6,730.85							
2.2	运营成本	<b>5,958.38</b>			155.44	207.25	207.25	207.25	207.25	207.25	207.25
2.3	税金及附加	<b>1,277.98</b>			22.58	35.40	40.69	44.87	44.91	44.95	44.99
2.4	运营期利息	<b>1,434.72</b>			25.62	51.24	51.24	51.24	51.24	51.24	51.24
2.5	债券本金	<b>2,100.00</b>									
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>7,864.11</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>116.90</b>	<b>214.69</b>	<b>290.64</b>	<b>353.46</b>	<b>353.83</b>	<b>354.21</b>	<b>354.60</b>
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>116.90</b>	<b>331.59</b>	<b>622.23</b>	<b>975.69</b>	<b>1,329.53</b>	<b>1,683.74</b>	<b>2,038.34</b>

续上表：

序号	项目	运营期										
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>658.49</b>	<b>658.92</b>	<b>659.34</b>	<b>659.77</b>	<b>660.19</b>	<b>660.62</b>	<b>661.05</b>	<b>661.48</b>	<b>661.91</b>	<b>662.34</b>	<b>662.78</b>
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	658.49	658.92	659.34	659.77	660.19	660.62	661.05	661.48	661.91	662.34	662.78
1.4	回收固定资产余 值											
1.5	流动资金回收											
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>303.51</b>	<b>303.55</b>	<b>303.59</b>	<b>303.63</b>	<b>303.67</b>	<b>303.71</b>	<b>303.74</b>	<b>303.78</b>	<b>303.82</b>	<b>303.86</b>	<b>303.90</b>
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	207.25	207.25	207.25	207.25	207.25	207.25	207.25	207.25	207.25	207.25	207.25
2.3	税金及附加	45.02	45.06	45.10	45.14	45.18	45.22	45.26	45.30	45.33	45.37	45.41
2.4	运营期利息	51.24	51.24	51.24	51.24	51.24	51.24	51.24	51.24	51.24	51.24	51.24
2.5	债券本金											
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>354.98</b>	<b>355.37</b>	<b>355.75</b>	<b>356.14</b>	<b>356.52</b>	<b>356.91</b>	<b>357.31</b>	<b>357.70</b>	<b>358.09</b>	<b>358.48</b>	<b>358.88</b>
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>	<b>2,393.31</b>	<b>2,748.68</b>	<b>3,104.43</b>	<b>3,460.57</b>	<b>3,817.10</b>	<b>4,174.01</b>	<b>4,531.32</b>	<b>4,889.01</b>	<b>5,247.10</b>	<b>5,605.58</b>	<b>5,964.46</b>

续上表:

序号	项目	运营期										
		2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>663.21</b>	<b>663.65</b>	<b>664.09</b>	<b>664.53</b>	<b>664.97</b>	<b>665.41</b>	<b>665.85</b>	<b>666.30</b>	<b>666.75</b>	<b>667.19</b>	<b>667.64</b>
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	663.21	663.65	664.09	664.53	664.97	665.41	665.85	666.30	666.75	667.19	667.64
1.4	回收固定资产余 值											
1.5	流动资金回收											
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>303.94</b>	<b>303.98</b>	<b>304.02</b>	<b>304.06</b>	<b>304.10</b>	<b>304.14</b>	<b>304.18</b>	<b>304.22</b>	<b>304.26</b>	<b>304.30</b>	<b>2,378.72</b>
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	207.25	207.25	207.25	207.25	207.25	207.25	207.25	207.25	207.25	207.25	207.25
2.3	税金及附加	45.45	45.49	45.53	45.57	45.61	45.65	45.69	45.73	45.77	45.81	45.86
2.4	运营期利息	51.24	51.24	51.24	51.24	51.24	51.24	51.24	51.24	51.24	51.24	25.62
2.5	债券本金											2,100.00
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>359.27</b>	<b>359.67</b>	<b>360.07</b>	<b>360.47</b>	<b>360.87</b>	<b>361.27</b>	<b>361.67</b>	<b>362.08</b>	<b>362.49</b>	<b>362.89</b>	<b>-1,711.08</b>
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>	<b>6,323.72</b>	<b>6,683.39</b>	<b>7,043.46</b>	<b>7,403.93</b>	<b>7,764.80</b>	<b>8,126.07</b>	<b>8,487.74</b>	<b>8,849.82</b>	<b>9,212.30</b>	<b>9,575.19</b>	<b>7,864.11</b>

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

## 六、潜在风险评估

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

### 1、社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行评价，

本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

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



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

## 2、工程建设风险

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

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

## 七、还款保障措施

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

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府

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

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门为桑植县市政工程建设中心。

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

(本页无正文，为《张家界市桑植县 2025 年专项债券桑植县文明西路片区老旧小区改造项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



桑植县财政局



桑植县市政工程建设中心

2025 年 9 月 10 日

# 张家界市桑植县 2025 年专项债券

## 桑植县智慧停车项目

### 预期收益与融资平衡方案

桑植县智慧停车项目本次拟发行专项债券 5,100.00 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
桑植县智慧停车项目	2025年湖南省政府专项债券（二十九期）	5,100.00	20 年	桑植县大数据中心

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

桑植县位于湖南省西北部，位于东经 $109^{\circ} 41'$ — $110^{\circ} 46'$ ，北纬 $29^{\circ} 18'$ — $29^{\circ} 48'$ ，地处武陵山脉北麓，鄂西山南端。境域属中亚内陆季风气候，因地貌差异大，气候变化呈垂直规律，“一山有四季，十里不同天”。桑植县是贺龙元帅的故乡、红二方面军长征出发地，隶属国际旅游新城——张家界市。东界世界自然遗产保护区——武陵源风景名胜區，南依张家界市区，西接猛洞河、芙蓉镇，北邻湖北宣恩、鹤峰，是湖南通往祖国西北的北大门。境内自然风景奇特秀丽，民族风情神秘浓郁。全县总面积3474平方公里，拥有28个民族，总人口45万人，其中以土家族、白族、苗族为主的少数民族占总人口的92.6%。桑植是一片绿色的海洋。拥有中国首批、湖南省首个国家级自然保护区八大公山原始森林，这里已被纳入中国“人与生物圈保护区（MAB）”和中国“具有全球意义的17个生物多样性关键地区之一”，以及全球200个重要生态区之一。同时还拥有峰峦溪国家森林公园1个，九天洞赤溪河、娄水省级风景名胜区2个，是名符其实的天然氧吧、生态绿色海洋。桑植是一块红色的土地。伟大的贺龙元帅的故乡，中国工农红军第二方面军万里长征出发地，也是湘鄂边、湘鄂西、湘鄂川黔根据地的中心地，贺龙故居、贺龙纪念馆和红二方面军长征出发地已先后被列入全国红色旅游精品名录。桑植是一个彩色的家园。多民族

聚居在此，伴随产生了灿烂绚丽、多姿多彩的民族文化，其中以桑植民歌、桑植民族仗鼓舞为代表的多项文化旅游资源已先后被列入国家、省级非物质文化遗产保护名录，桑植被授予“中国民歌之乡”称号。

桑植县 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	112.46	117.02	126.22
居民人均可支配收入（元）	15,580.00	16,640.00	17,494.00
一般公共预算收入	6.00	6.74	7.41
政府性基金收入	1.58	2.87	1.32
政府性基金支出	8.61	8.95	6.15

说明：以上表格数据来自于桑植县统计局、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
桑植县智慧停车项目	项目概算总投资为 7,976.30 万元，本项目建设地点位于桑植县城区、洪家关白族乡集镇、刘家坪白族乡集镇、利福塔镇集镇、瑞塔铺镇集镇，项目建设期 2 年，即 2025 年 3 月至 2027 年 2 月。	新建桑植县智慧停车平台，建设停车运营指挥中心，新建和更换 94 处停车场智能道闸及视频采集系统，加装 22 套 120kW 直流双枪充电桩，规划 1500 个高位视频路内停车泊位，建设 6 套停车诱导系统，配套建设智慧停车管理服务平台、智慧停车视频管理平台、数据中心基础设施及配套设施等。	桑植县大数据中心	1.《关于桑植县智慧停车项目可行性研究报告的批复》（桑发改审批〔2024〕81 号）；2.《关于桑植县智慧停车项目初步设计的批复》（桑网信审批〔2025〕2 号）；3.《关于桑植县智慧停车项目概算总投资的批复》（桑发改〔2025〕6 号）

桑植县智慧停车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**

该项目的建设，不但可以有效地解决城市交通存在的诸多问题和矛盾，而且可以促进城市的发展和城市结构的优化，有利于城市功能的实现。该项目对于城市总体规划的支持主要表现在优化城市空间布局，促进土地开发利用，引导城市发展等方面。该项目的建设将影响城市土地发展的空间方向和功能水平，将有利于城市空间布局的实施，城市规划的目标更容易实现。作为最重要的城市基础设施之一，该项目的建设提高了土地的可达性，可以引导城市发展的方向，提升城市功能，同时方便土地使用，增加土地价值，是开发土地的有力手段。

### **（二）社会效益分析**

本项目建成后，将利用科技手段提高停车管理水平，促进现有资源的有效利用，提高公众停车服务水平，缓解停车难矛盾以及实现停车收费的应收尽收。通过智慧停车信息化系统的建设，从而建立起一套停车信息平台，便于相关部门统一管理与调度，并且日后可以不断扩充、完善平台功能，以促进静态交通产业的发展。通过互联网数据海量分析，形成动静态交通特征分析，寻找动态交通流量高低峰特征、静态交通分布特点、出行习惯等，为交通管理部门日常、重大



节日，以及后期的城市规划等提供决策依据。同时，引导停车管理走向智能化、信息化的科学合理发展轨道，规范停车秩序，盘活存量、发展增量、合理引导、加强规划，提升停车规划与建设、停车管理与监督、实时收费效率等方面的工作效率。另一方面，建立实时、可靠的停车诱导与停车信息服务系统，引导驾驶员停靠到最合理的停车泊位，提高停车效率，避免无效交通流导致的交通拥堵和交通事故，为公众提供安全、高效、便捷的停车服务。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

桑植县人民政府同意实施桑植县智慧停车项目，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城市停车场，不涉及专项债券负面清单内容。

桑植县发改局已批复项目可行性研究报告（桑发改审批〔2024〕81号）、概算总投资（桑发改〔2025〕6号）；桑植县数据局已批复项目初步设计（桑网信审批〔2025〕2号），项目成熟度较高。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

该项目总投资 7,976.30 万元，拟申请发行政府专项债券资金 5,100.00 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**

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，项目建成后将提升桑植县停车设施利用率和管理效能，增加居民出行便利度，改善桑植县城区交通发展环境，惠及更多居民；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、易于替换的结构构件设计使用年限为 25 年。本项目建成的停车场等相关设施参照易于替换的结构构件设计使用年限，确定为 25 年，因此预测项目整体存续期限为 25 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限 20 年。

**（七）项目绩效目标**

项目绩效目标设置项目建设内容如期按量按质完成，符合各类验收标准，项目建成后产生的收益符合预期、满足还本付息要求，项目运营中补齐城市发展短板，解决居民停车难、充电设施不足的问题，群众满意度较高等事前绩效目标，桑植县组织相关部门对该项目绩效目标进行评审，经评审论证，该项目绩效目标设置合理。具体绩效目标如下：

项目绩效目标	新建桑植县智慧停车平台，建设停车运营指挥中心，新建和更换 94 处停车场智能道闸及视频采集系统，加装 22 套 120kW 直流双枪充电桩，规划 1500 个高位视频路内停车泊位，建设 6 套停车诱导系统，配套建设智慧停车管理服务平台、
--------	--

	<p>智慧停车视频管理平台、数据中心基础设施及配套设施等。</p> <p>建设内容如期按量按质完成，符合各类验收标准，项目建成后产生的收益符合预期、满足还本付息要求，项目运营中补齐城市发展短板，解决居民停车难、充电设施不足的问题，群众满意度较高</p>				
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
			智慧停车管理服务平台	1 项	1 项
			停车场智能道闸系统	94 处	94 处
			路内停车管理系统	1 项	1 项
			停车场充电系统	22 套	22 套
			停车诱导系统	6 套	6 套
			数据中心基础设施	1 项	1 项
			智慧停车位数量	1500 个	1500 个
		质量指标	合格率	≥95%	≥95%
		时效指标	完工时间	24 个月	24 个月
		成本指标	项目总投资	7,976.30	7,976.30
	效益指标	经济效益指标	促进区域经济发展	本项目的实施,将进一步完善停车设施和充电设施,提升城市运行效率和增强城市综合竞争力,促进区域经济发展	
		社会效益指标	缓解停车难、充电设施不足	有效缓解停车难、充电设施不足的问题	
			改善交通状况	项目区周边占道停车等违规停车现象明显减少,提高道路通行能力	
		生态效益指标	改善生活环境	改善城市环境,提升城市形象,进而吸引外界投资	
		可持续影响指标	推动社会发展	促进社会和谐稳定	
		社会公众或服务对象满意度指标	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：

总投资概算详细情况如下：

桑植县智慧停车项目投资概算表

单位：万元

序号	工程项目及费用名称	投资合计（万元）	备注
一	工程建设费用	7260.25	
（一）	停车运营指挥中心	716.80	
1	大屏显示系统	261.79	
2	多媒体系统	137.44	
3	综合布线系统	24.72	
4	网络汇聚及桌面终端	56.54	
5	办公家具及会议桌椅	62.00	
6	视频会议专线租赁	7.20	
7	指挥中心及办公区装修工程	167.10	
（二）	智慧停车管理服务平台	604.70	
（三）	地图中台	217.00	
（四）	智慧停车视频管理平台	242.16	
（五）	停车场智能道闸系统	744.13	
（六）	路内停车管理系统	2438.16	
（七）	停车场充电系统	465.04	
（八）	停车诱导系统	228.21	
（九）	数据中心基础设施	1263.96	
（十）	安全服务	213.08	
（十一）	后台设备托管服务	127.00	
二	工程建设其他费用	336.23	
1	建设管理费	21.42	
2	工程监理费	78.75	
3	设计费	113.12	
4	档案管理费	51.78	
5	招标代理服务费用	35.15	
6	第三方测评服务	36.00	
	第一、二部分费用合计	7596.47	

三	预备费	379.82	
1	基本预备费	379.82	5%
四	建设总投资	7976.30	

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。

桑植县智慧停车项目总投资 7,976.30 万元，2025 年投入金额 5,600.00 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	前期投入	2025 年	2026 年及以后
桑植县智慧停车项目	7,976.30	0.00	5,600.00	2,376.30

项目投资分月计划表

2025 年度，桑植县智慧停车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	1-3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
桑植县智慧停车项目	投资金额			20.00	30.00	50.00	100.00
	其中：专项债金额						
	总投资 金额	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	100.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	800.00	5,600.00
	其中：专项债金额		1,500.00	1,500.00	1,500.00	600.00	5,100.00

## （二）资金筹措方案

桑植县智慧停车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 7,976.30 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 2,876.30 万元，占总投资金额比例 36.06%；拟申请发行政府专项债券资金 5,100.00 万元。桑植县智慧停车项目已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 5,100.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 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	
桑植县智慧停车项目	7,976.30	2,876.30	0.00	5,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20 年

## 四、项目收入和成本预测

### （一）收入预测依据

本项目收入主要来源于充电桩服务收入、停车位收入。

#### 1、充电桩服务收入

充电桩数量：本项目新增充电桩数量共 22 个，均为 120kW 直流充电桩。

收费单价：根据省发改委《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〔2018〕407 号）明确“2020 年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为 0.8 元”，本项目充电服务费参考市场价格按 0.6 元/kwh 计算（不含基本

电费)。运营期内单价保持稳定。

充电量预估：经营期第一年单个充电桩充电日时长按 2 小时/天计算，往后随着新能源汽车保有量的增加，充电日时长以每三年增加 1 小时预估。每年按 360 天计算。本项目第一年充电桩平均使用效率按 40%计算，第二年为 50%，第三年及以后按照 60%进行预测。

## 2、停车位收入

停车位数量：本项目规划道路停车位 1500 个。

收费标准：参考《关于进一步规范张家界市机动车停放服务收费管理的通知》，道路临时停车泊位收费标准为：一般区域自动计时收费标准为 1 元/15 分钟，停车时间不超过 30 分钟（含 30 分钟）的免收停车费，不足 15 分钟按 15 分钟计算。自动计费道路停车泊位在（22:00-7:00）时段免收机动车停放费。

<div><p>ZJJCR-2022-02006</p><p><b>张家界市发展和改革委员会文件</b></p><p>张发改价费〔2022〕112 号</p><p><b>关于进一步规范张家界市机动车停放服务收费管理的通知</b></p><p>各县市区发改局，市直各机动车停放服务经营单位：</p><p>为进一步规范我市机动车停放服务收费行为，充分发挥价格杠杆调节作用，维护消费者、经营者合法权益，根据《湖南省定价目录》《湖南省机动车停放服务收费管理办法》等有关规定，严格遵照政府定价程序，我们制定了《张家界市机动车停放服务政府指导价最高收费标准》，经报市人民政府同意，现印发给你们，请遵照执行。同时就我市机动车停放服务收费管理有关事项通知如下：</p><p>一、我市机动车停放服务收费，区别不同停车场的性质和特点，分别实行政府指导价、市场调节价定价形式管理。</p><p>（一）下列停车场机动车停放服务收费实行政府指导价，由发展改革部门制定机动车停放服务收费指导价标准，停车场经营者</p></div>	<div><p>和管理者在发展改革部门审批价格范围内自主确定具体执行收费标准。</p><p>1. 机场、车站、码头、公交枢纽站、利用公共资源建设的旅游景点配套停车场；</p><p>2. 国家机关、社会团体及其他公益、公用企事业单位（公立医院、公立学校、博物馆、图书馆、青少年宫、体育场馆、银行、保险、电信、供水、供电、供气等）面向公众开放的内设停车场；</p><p>3. 政府财政性资金、城市建设投资（交通投资）公司投资的停车场和市政工程附属停车场（含政府储备土地、桥下空间、边角空地等闲置场所改建的临时停车场）；</p><p>4. 保障性住房中产权为当地政府的廉租房、公租房的内设停车场；</p><p>5. 道路临时停车泊位（含城市道路红线外与建筑外缘之间的城市公共道路临时停车泊位、开放式社区及背街小巷道路临时停车位）。</p><p>（二）住宅小区、宾馆、酒店等其他合法设置的收费停车场实行市场调节价管理，由停车场经营者或管理者自主确定机动车停放服务收费标准。</p><p>二、全市机动车停放服务收费管理实行统一政策，分级管理。市发展改革部门制定全市机动车停放服务政府指导价最高收费标准（全市政府指导价最高收费标准见附件 1）；对中央、省属在张单位、市直机关企事业单位实行政府指导价的机动车停</p></div>
---	--

六、严肃查处违规收费行为。市场监督管理部门要加强停车收费的监督检查,及时受理违规收费举报投诉,对不按规定公示、超标准收费等乱收费行为予以依法查处,维护正常的停车收费秩序。对没有取得停车场经营资格实施停车收费的,由相关部门及时依法处理。

七、机动车停放服务收费的其他规定按照《湖南省发展和改革委员会关于印发<湖南省机动车停放服务收费管理办法>的通知》(湘发改价费规〔2020〕801号)文件执行。

八、本通知自发文之日起执行。执行期间,法规规章或上级规范性文件出台新规定的,按新规定执行。

- 附件: 1.张家界市机动车停放服务政府指导价最高收费标准  
2.市中心城区停车场区域划分  
3.道路临时停车位、各类停车场《机动车停放服务收费公示牌》

张家界市发展和改革委员会  
2022年10月13日

抄送: 市市场监管局、市城管局、市交警支队  
张家界市发展和改革委员会办公室 2022年10月18日印发

# 附件1 张家界市机动车停放服务政府指导价最高收费标准

公布的收费标准以每辆小型汽车计费,两轮摩托车(电动车)收费标准按不超过小型汽车收费标准的四分之一收取,其他车型比照所占小型汽车车位计算。小型汽车是指车长不超过6米(不含6米),车重4吨半以内,9座以内(含9座)的汽车。

## 1. 道路临时停车位最高收费标准

区域等级	计费单位	机动车停放收费标准 (元/15分钟)		人工值守收费标准 (元/小时)
		首小时以内	首小时以后	
核心区域	每车位	1	1.5	5
一般区域	每车位	1		4

说明:

1.自动计费道路停车位在(22:00—7:00)时段免收机动车停放费(夜间路段经批准可延长收费时间,缩短免费时间,免费时间为00:00—7:00);人工值守道路临时停车位无人值守期间免收机动车停放费。

2.停车时间不超过30分钟(含30分钟)的免收停车费,超过免费时间的计费时间从车辆进入停车场起计算,不足15分钟按15分钟计算,不足1小时按1小时计算。

3.个别地方需要利用开放式社区及背街小巷道路停车的,按照属地原则由区县委门核定具体收费标准。

— 5 —

## 道路停车场收费计量表

白天时段		收费	比例	周转次数	收入测算
1	0.5-1h	5	25%	3	3.75
2	1-2h	8	30%	2	4.80
3	2-3h	11	12%	2	2.64
4	3-4h	14	12%	1	1.68
5	4-5h	17	6%	1	1.02
6	5-6h	20	6%	1	1.20
7	6-7h	23	2%	1	0.46
8	7-8h	26	2%	0	0.00
9	8-9h	29	2%	0	0.00
10	9-10h	30	1%	0	0.00
11	10-11h	30	1%	0	0.00
12	11-12h	30	1%	0	0.00
夜晚时段		收费	比例	周转次数	收入测算
1	0.5h-1h	5	50%	2	5.00
2	1h-2h	6	30%	1	1.80
3	2h-3h	7	10%	1	0.70
4	3h-4h	8	5%	1	0.40
5	4h 以上	9	5%	0	0.00
合计					19.7

结合单个停车位车辆周转率分析，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）来对本项目停车位的日收费收入进行测算。本项目停车位保守预计收费单价为 15 元/个/日，未来停车费暂不考虑上涨。每年按 360 天计。基于谨慎性原则考虑，运营期第一年停车率按照 50%，之后每年按 10%递增，递增至 80%后保持不变。

按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 14,454.53 万元，项目各年度收入详见下表：



桑植县智慧停车项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年 3-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	充电桩充电服务收入	2,912.03	38.02	57.02	68.43	102.64	102.64	102.64	136.86	136.86	136.86
1	收费单价		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
2	年充电量（万 kwh）		63.36	95.04	114.05	171.07	171.07	171.07	228.10	228.10	228.10
3	充电桩数量（个）		22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
4	充电桩充电日时长 (kwh/个·天)		2.00	2.00	2.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00
5	使用率		40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
二	停车场收入	11,542.50	337.50	486.00	567.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00
1	停车位（个）		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
2	收费单价（元/个·天）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
3	使用率		50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
三	合计	14,454.53	375.52	543.02	635.43	750.64	750.64	750.64	784.86	784.86	784.86

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 1-8 月
一	充电桩充电服务收入	171.07	171.07	171.07	205.29	205.29	205.29	239.50	239.50	239.50	182.48
1	收费单价	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
2	年充电量（万 kwh）	285.12	285.12	285.12	342.14	342.14	342.14	399.17	399.17	399.17	304.13
3	充电桩数量（个）	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
4	充电桩充电日时长 (kwh/个·天)	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00	8.00
5	使用率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
二	停车场收入	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	432.00
1	停车位（个）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
2	收费单价（元/个·天）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
3	使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
三	合计	819.07	819.07	819.07	853.29	853.29	853.29	887.50	887.50	887.50	614.48

## （二）项目预期成本预测

根据本项目可行性研究报告并结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下：

### 1、经营成本

本项目经营成本主要包括工资及福利费、设备检修维护费及相关管理费。具体分析如下：

#### （1）工资及福利费

本项目建成后计划安排运营人员等共计 25 人。根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14% 的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14% 计。参照湖南省同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按 5 万元/年计算。

岗位	平均工资	备注
2023 年湖南省城镇私营单位就业人员（交通运输、仓储和邮政业）年人均工资	50786 元/年	来自湖南省统计局
2023 年湖南省城镇私营单位就业人员（居民服务、修理和其他服务业）年人均工资	50333 元/年	来自湖南省统计局

#### （2）设备检修维护费

本项目建筑物及设备每年修理费用根据《企业会计准则——固定资产》和《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），按项目工程费用的 0.5% 估算。

#### （3）管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，管理

费用包括营业费用、其他管理费用等，参考同类型项目同类费用的取值标准，谨慎考虑按年营业收入的 5%估算。

## 2、相关税费

(1) 增值税：本项目收入按照 9%计取增值税。

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

按照上述测算，桑植县智慧停车项目在债券存续期内，预计成本支出 5,037.79 万元。详见下表：

桑植县智慧停车项目运营成本及税费测算表

单位：万元

项目类型	合计	2027 年 3-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、运营成本	3,724.95	159.24	188.45	193.07	198.83	198.83	198.83	200.54	200.54	200.54
工资及福利	2,312.50	104.17	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00
设备检修维护费	689.72	36.30	36.30	36.30	36.30	36.30	36.30	36.30	36.30	36.30
管理费	722.73	18.78	27.15	31.77	37.53	37.53	37.53	39.24	39.24	39.24
二、增值税税金及附加	1,312.84	34.11	49.32	57.71	68.18	68.18	68.18	71.29	71.29	71.29
增值税	1,193.49	31.01	44.84	52.47	61.98	61.98	61.98	64.80	64.80	64.80
税金及附加	119.35	3.10	4.48	5.25	6.20	6.20	6.20	6.48	6.48	6.48
合计	5,037.79	193.35	237.77	250.79	267.01	267.01	267.01	271.83	271.83	271.83

续上表：

项目类型	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-8 月
一、运营成本	202.25	202.25	202.25	203.97	203.97	203.97	205.68	205.68	205.68	150.36
工资及福利	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	83.33
设备检修维护费	36.30	36.30	36.30	36.30	36.30	36.30	36.30	36.30	36.30	36.30
管理费	40.95	40.95	40.95	42.66	42.66	42.66	44.38	44.38	44.38	30.72
二、增值税税金及附加	74.39	74.39	74.39	77.50	77.50	77.50	80.61	80.61	80.61	55.81
增值税	67.63	67.63	67.63	70.45	70.45	70.45	73.28	73.28	73.28	50.74
税金及附加	6.76	6.76	6.76	7.05	7.05	7.05	7.33	7.33	7.33	5.07
合计	276.65	276.65	276.65	281.47	281.47	281.47	286.28	286.28	286.28	206.17

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

桑植县智慧停车项目预期总收入 14,454.53 万元，预期总支出合计 5,037.79 万元，项目净收益为 9,416.73 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

桑植县智慧停车项目，已发行政府专项债券 0.00 万元；本次拟发行专项债券 5,100.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 20 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 2.46%。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。

桑植县智慧停车项目还本付息情况如下表所示：

桑植县智慧停车项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	还本付息合计
桑植县智慧停车项目	2025 年 9 月	0.00	5,100.00		5,100.00	0.00	0.00
	2026 年	5,100.00			5,100.00	125.46	125.46
	2027 年	5,100.00			5,100.00	125.46	125.46
	2028 年	5,100.00			5,100.00	125.46	125.46
	2029 年	5,100.00			5,100.00	125.46	125.46
	2030 年	5,100.00			5,100.00	125.46	125.46
	2031 年	5,100.00			5,100.00	125.46	125.46
	2032 年	5,100.00			5,100.00	125.46	125.46
	2033 年	5,100.00			5,100.00	125.46	125.46
	2034 年	5,100.00			5,100.00	125.46	125.46
	2035 年	5,100.00			5,100.00	125.46	125.46
	2036 年	5,100.00			5,100.00	125.46	125.46
	2037 年	5,100.00			5,100.00	125.46	125.46

	2038 年	5,100.00			5,100.00	125.46	125.46
	2039 年	5,100.00			5,100.00	125.46	125.46
	2040 年	5,100.00			5,100.00	125.46	125.46
	2041 年	5,100.00			5,100.00	125.46	125.46
	2042 年	5,100.00			5,100.00	125.46	125.46
	2043 年	5,100.00			5,100.00	125.46	125.46
	2044 年	5,100.00			5,100.00	125.46	125.46
	2045 年 3 月	5,100.00			5,100.00	62.73	62.73
	2045 年 9 月	5,100.00		5,100.00	0.00	62.73	5,162.73
	合计		5,100.00	5,100.00		2,509.20	7,609.20

### （三）项目融资平衡情况

桑植县智慧停车项目偿债资金来源为充电桩服务收入、停车场收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 9,416.73 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

桑植县智慧停车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	相关收益对融资本息的覆盖倍数
桑植县智慧停车项目	9,416.73	5,100.00	7,609.20	1.24

桑植县智慧停车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	1.05	1.24	1.43
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.30	1.24	1.17

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 1.05，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 1.17，仍能通过压力测试。

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。



桑植县智慧停车项目现金流预测表

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
1	现金流入	22,430.83	5,600.00	1,901.04	850.78	543.02	635.43	750.64	750.64
1.1	资本金	2,876.30	500.00	1,901.04	475.26				
1.2	债券资金流入	5,100.00	5,100.00						
1.3	运营收入	14,454.53			375.52	543.02	635.43	750.64	750.64
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	20,497.83	5,600.00	1,901.04	794.07	363.23	376.25	392.47	392.47
2.1	建设投资	7,976.30	5,600.00	1,901.04	475.26				
2.2	运营成本	3,724.95			159.24	188.45	193.07	198.83	198.83
2.3	税金及附加	1,312.84			34.11	49.32	57.71	68.18	68.18
2.4	运营期利息	2,383.74			125.46	125.46	125.46	125.46	125.46
2.5	债券本金	5,100.00							
3	净现金流量	1,932.99	0.00	0.00	56.71	179.79	259.18	358.17	358.17
4	累计净现金流量		0.00	0.00	56.71	236.50	495.68	853.85	1,212.02

续上表：

序号	项目	合计	运营期						
			2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	现金流入	22,430.83	750.64	784.86	784.86	784.86	819.07	819.07	819.07
1.1	资本金	2,876.30							
1.2	债券资金流入	5,100.00							
1.3	运营收入	14,454.53	750.64	784.86	784.86	784.86	819.07	819.07	819.07
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	20,497.83	392.47	397.29	397.29	397.29	402.11	402.11	402.11
2.1	建设投资	7,976.30							
2.2	运营成本	3,724.95	198.83	200.54	200.54	200.54	202.25	202.25	202.25
2.3	税金及附加	1,312.84	68.18	71.29	71.29	71.29	74.39	74.39	74.39
2.4	运营期利息	2,383.74	125.46	125.46	125.46	125.46	125.46	125.46	125.46
2.5	债券本金	5,100.00							
3	净现金流量	1,932.99	358.17	387.57	387.57	387.57	416.96	416.96	416.96
4	累计净现金流量		1,570.20	1,957.76	2,345.33	2,732.90	3,149.87	3,566.83	3,983.79

续上表：

序号	项目	合计	运营期						
			2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	现金流入	22,430.83	853.29	853.29	853.29	887.50	887.50	887.50	614.48
1.1	资本金	2,876.30							
1.2	债券资金流入	5,100.00							
1.3	运营收入	14,454.53	853.29	853.29	853.29	887.50	887.50	887.50	614.48
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	20,497.83	406.93	406.93	406.93	411.74	411.74	411.74	5,431.63
2.1	建设投资	7,976.30							
2.2	运营成本	3,724.95	203.97	203.97	203.97	205.68	205.68	205.68	150.36
2.3	税金及附加	1,312.84	77.50	77.50	77.50	80.61	80.61	80.61	55.81
2.4	运营期利息	2,383.74	125.46	125.46	125.46	125.46	125.46	125.46	125.46
2.5	债券本金	5,100.00							5,100.00
3	净现金流量	1,932.99	446.36	446.36	446.36	475.76	475.76	475.76	-4,817.15
4	累计净现金流量		4,430.15	4,876.51	5,322.88	5,798.63	6,274.39	6,750.15	1,932.99

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,社会稳定问题的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：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关键环节和要点，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。

### 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

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**

本项目主管部门是桑植县大数据中心。

项目主管部门将负责按照2025年湖南省债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行债券项目库，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，做好债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况



的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文）

(本页无正文，为《桑植县智慧停车项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025年9月10日

张家界市桑植县 2025 年专项债券  
桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目  
预期收益与融资平衡方案

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目本次拟发行专项债券 17,000.00 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
桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目	2025年湖南省政府专项债券（三十期）	17,000.00	30年	桑植产业开发区管理委员会

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

桑植县位于湖南省西北部，位于东经  $109^{\circ} 41' - 110^{\circ} 46'$ ，北纬  $29^{\circ} 18' - 29^{\circ} 48'$ ，地处武陵山脉北麓，鄂西山南端。境域属中亚内陆季风气候，因地貌差异大，气候变化呈垂直规律，“一山有四季，十里不同天”。桑植县是贺龙元帅的故乡、红二方面军长征出发地，隶属国际旅游新城——张家界市。东界世界自然遗产保护区——武陵源风景名胜区，南依张家界市区，西接猛洞河、芙蓉镇，北邻湖北宣恩、鹤峰，是湖南通往祖国西北的北大门。境内自然风景奇特秀丽，民族风情神秘浓郁。全县总面积 3474 平方公里，拥有 28 个民族，总人口 45 万人，其中以土家族、白族、苗族为主的少数民族占总人口的 92.6%。桑植是一片绿色的海洋。拥有中国首批、湖南省首个国家级自然保护区八大公山原始森林，这里已被纳入中国“人与生物圈保护区（MAB）”和“中国”具有全球意义的 17 个生物多样性关键地区之一”，以及全球 200 个重要生态区之一。同时还拥有峰峦溪国家森林公园 1 个，九天洞赤溪河、娄水省级风景名胜区 2 个，是名符其实的天然氧吧、生态绿色海洋。桑植是一块红色的土地。伟大的贺龙元帅的故乡，中国工农红军第二方面军万里长征出发地，也是湘鄂边、湘鄂西、湘鄂川黔根据地的中心地，贺龙故居、贺龙纪念馆和红二方面军长征出发地已先后被列入全国红色旅游精品名录。桑植是一个彩色的家园。多

民族聚居在此，伴随产生了灿烂绚丽、多姿多彩的民族文化，其中以桑植民歌、桑植民族仗鼓舞为代表的多项文化旅游资源已先后被列入国家、省级非物质文化遗产保护名录，桑植被授予“中国民歌之乡”称号。

张家界市桑植县 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）	112.46	117.02	126.22
居民人均可支配收入（元）	15,580.00	16,640.00	17494
一般公共预算收入	6.00	6.74	7.41
政府性基金收入	1.58	2.87	1.32
其中：国有土地出让收入	-	-	-
政府性基金支出	8.61	8.95	6.15
其中：国有土地出让支出	-	-	-

注：表格中数据来自于桑植县财政局和桑植县统计局

（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
桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目	1. 项目总投资额为 175,850.75 万元。 2. 本项目建设地点位于桑植县澧源镇、利福塔镇、瑞塔铺镇。 3. 计划建设期 60 个月，建设期为 2022 年 3 月-2027 年 2 月	本项目包括建设内容包括三大块：桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（一期、二期）、桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（三、四期）、桑植县城至高铁站公路工程两阶段。具体如下	桑植产业开发区管理委员会	《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（桑发改审批〔2021〕106 号）； 《建设用地规划许可证》（地字第 430822202220014 号）； 《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（桑建设【2022】61 号）； 《建筑工程施工许可证》（编号 43082220221110103）； 《建筑工程规划许可证》（编号 430822202230034 号）； 《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（一期、二期）初步设计

				批复》（桑建设【2024】12号）； 《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（一期、二期）概算总投资的批复》（桑发改【2024】25号）； 《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（三、四期）初步设计批复》（桑建设〔2025〕6号）； 《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（三、四期）概算总投资的批复》（桑发改【2024】14号）； 《关于桑植县城至高铁站公路工程两阶段初步设计的批复》（张交计字〔2022〕8号）
--	--	--	--	---

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目已经通过湖南人和人律师事务所合法性审查。具体建设内容如下：

### 一、桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（一期、二期）初步设计建设内容如下：

1.本项目主要建设内容为新建标准厂房、综合楼、宿舍楼、配套用房(大门)和地下车库等其他配套设施。

(1)规划建设用地面积(一期、二期)70352.51m<sup>2</sup>,总建筑面积 123955.22m<sup>2</sup>,包括 1#-10#栋、大门及地下车库。

(2)配套完善室外给排水、绿化、道路、电气、消防、挡土墙、边坡及基坑支护、土石方工程、室外停车位、充电桩等附属工程。

2.本项目单栋建筑规模核准如下：

(1)1#独栋厂房，总建筑面积：7704.22m<sup>2</sup>,建筑占地面积：1969.66m<sup>2</sup>。地上4层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=19.45m(规划高度),H=17.65m(消防高度)。

(2)2#标准厂房，总建筑面积：8557.13m<sup>2</sup>,建筑占地面积：2210.16m<sup>2</sup>。地上4层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=21.55m(规划高度),H=19.90m(消防高度)。

(3)3#标准厂房，总建筑面积：7703.69m<sup>2</sup>,建筑占地面积：1996.80m<sup>2</sup>。地上4层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=21.70m(规划高度),H=19.90m(消防高度)。

(4)4#综合楼，总建筑面积(地上):12716.32m<sup>2</sup>,建筑占地面积：1822.81m<sup>2</sup>。地上10层，地下1层，本栋为多层公共建筑，建筑功能主要为门厅、展示空间、接待室、办公室、报告厅等；结构形式为框架结构，建筑高度：H=39.75m(规划高度),H=39.30m(消防高度)。

(5)5#标准厂房，总建筑面积：16391.02m<sup>2</sup>,建筑占地面积：4141.88m<sup>2</sup>。地上4层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=23.90m(规划高度),H=22.10m(消防高度)。

(6)6#标准厂房，总建筑面积：7879.68m<sup>2</sup>,建筑占地面积：1932.94m<sup>2</sup>。地上4层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框

架结构，建筑高度：H=23.90m(规划高度),H=22.10m(消防高度)。

(7)7#独栋厂房，总建筑面积(地上):5727.93m<sup>2</sup>,建筑占地面积：1476.19m<sup>2</sup>。地上4层，地下1层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=19.45m(规划高度),H=17.65m(消防高度)。

(8)8#标准厂房，总建筑面积(地上):16391.02m<sup>2</sup>,建筑占地面积：4141.88m<sup>2</sup>。地上4层，地下1层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=23.90m(规划高度),H=22.10m(消防高度)。

(9)9#标准厂房，总建筑面积(地上):7911.60m<sup>2</sup>,建筑占地面积：1964.86m<sup>2</sup>。地上4层，地下1层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=23.90m(规划高度),H=22.10m(消防高度)。

(10)10#宿舍楼，总建筑面积(地上):10606.30m<sup>2</sup>,建筑占地面积：2280.70m<sup>2</sup>。地上1+6层，地下1层，本栋为多层公共建筑，建筑功能主要为门厅、宿舍、厨房、餐厅等；结构形式为框架结构，建筑高度：H=25.30m(规划高度),H=20.90m(消防高度)

(11)大门总建筑面积：32m<sup>2</sup>,建筑占地面积：32m<sup>2</sup>。地上1层，本栋为单层公共建筑，结构形式为框架结构，建筑高度：H=4.05m(规划高度),H=3.75m(消防高度)

(12)地下室总建筑面积：22334.31m<sup>2</sup>,地下1层，结构形



式为框架结构，建筑高度：3.70m。

### 3.本项目挡土墙、边坡支护

采用重力式毛石挡土墙，格构式锚杆挡墙及坡率法三种支护方式；其中采用坡率法的长度约 133 米，高度 2~7.5 米，格构式锚杆挡墙的长度 470 米，高度 8~30 米，重力式毛石挡土墙长度约 780 米，高度 2~12 米。

### 4.一期、二期主要经济技术指标：

(1) 一期规划总用地面积：36620.64m<sup>2</sup>；总建筑面积 75719.48m<sup>2</sup>，建筑占地面积：11718.44m<sup>2</sup>，建筑密度：32.00%；容积率：1.46；绿地率：13.96%；机动车总停车位：835 个(其中：地下停车位 730 个，地面停车位 101 个，临时装卸车位 4 个)；非机动车总停车位：69 个。

(2) 二期规划总用地面积：33731.87m<sup>2</sup>；总建筑面积 48235.74m<sup>2</sup>，建筑占地面积：12251.44m<sup>2</sup>，建筑密度：36.32%；容积率：1.43；绿地率：14.87%；机动车总停车位：108 个(其中：货车停车位 3 个，地面停车位 101 个，临时装卸车位 4 个)；非机动车总停车位：185 个。

## 二、桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目 (三、四期)初步设计建设内容：

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施（三、四期）(以下简称本项目)，位于湖南省桑植县西部桑植产业开发区，总用地面积为 80121.14 平方米，总建筑面积 133556.82 平方米，主要建设内容包括：服务用房、标准厂房、员工宿舍、生

活服务用房；机动车停车位 480 个，货车停车位 50 个；配套建设道路、室外综合管网等附属设施。

### **三、桑植县城至高铁站公路工程两阶段初步设计建设内容：**

桑植县城至高铁站公路起自桑植县城西郊朱家台，与省道 S306 对接（K135+400），经张家冲、弯子口，沿澧水河右岸布线至赤溪、大岭岗、望乡台、杨仕坪、黄家院子，终于桑植县利福（二）路线平纵面设计基本合理。下阶段应按照国家《关于在公路建设中实行最严格的耕地保护制度的若干意见》的要求，根据详测详勘资料，对路线平纵面设计进行优化，合理控制填挖高度，更好地保护环境，节约用地。做好线路起终点及顺接项目的设计衔接。

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益分析**

项目的核心内容标准厂房及其配套设施建成后，首先将极大拓展桑植县工业集中区的发展空间，进一步强化桑植县工业集中区的功能和作用，强力推进桑植县工业集中区的发展。将会使企业在桑植县工业集中区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动桑植县经济的增长。同时，在桑植县工业集中区内降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，激发各类主体投资建厂的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，

加速膨胀经济的总量。

建设标准厂房走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电、供热、供气、提供社会大生产的服务，到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在桑植县工业园内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高资源产出效率。

## **（二）社会效益分析**

本项目建设为具有一定经营性的公益项目，具有良好的社会效益。

项目的建成将进一步加快桑植产业开发区的建设步伐，提升桑植产业开发区的承载能力，为加大招商引资、优化营商环境上持续发力，也为桑植县立志于创业的市民及中小微企业的发展提供一个良好的平台，推动本地丰富的生物资源、自然生态和丰富的农产品资源、优质中药材资源优势转化为经济优势，做大生物医药（植物提取）产业链，做强生态绿色食品（农副产品精深加工）产业链，对推进当地社会经济发展具有十分积极的意义。并且可以增强园区承载能力、进一步加快桑植创新创业园双创平台的建设，符合国家及地方深入推进双创工作开展的相关政策精神，与项目所在地有较强的互适性。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

桑植县人民政府同意实施桑植产业开发区标准厂房及

配套基础设施建设项目，已履行政府投资项目决策程序。本项目属于地方政府专项债券投向领域的园区建设(产业园区基础设施)，符合专项债券支持领域。

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目已获得：

《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（桑发改审批〔2021〕106号）；

《建设用地规划许可证》（地字第430822202220014号）；

《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（桑建设【2022】61号）；

《建筑工程施工许可证》（编号430822202211110103）；

《建筑工程规划许可证》（编号430822202230034号）；

《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（一期、二期）初步设计批复》（桑建设【2024】12号）；

《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（一期、二期）概算总投资的批复》（桑发改【2024】25号）；

《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（三、四期）初步设计批复》（桑建设〔2025〕6号）；

《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（三、四期）概算总投资的批复》（桑发改【2024】14号）；

《关于桑植县城至高铁站公路工程两阶段初步设计的

批复》（张交计字〔2022〕8号）

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

该项目总投资 175,850.75 万元，拟申请发行政府专项债券资金 80,000.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 48,000.00 万元，本次拟发行政府专项债券 17,000.00 万元，未来计划发行政府专项债券 15,000.00 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**

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，本项目实施后，促进相关产业的发展；项目建成后，将增加招商引资的筹码和基础，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 30 年。

### (七) 项目绩效目标

项目绩效目标设置建设政策依据、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，桑植县组织发改、财政等相关部门对该项目设置绩效目标指标进行评审，经评审论证，该项目绩效目标设置合理。

项目绩效目标	<p>一、桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目(一期、二期)初步设计建设内容如下:</p> <p>1. 本项目主要建设内容为新建标准厂房、综合楼、宿舍楼、配套用房(大门)和地下车库等其他配套设施。</p> <p>(1)规划建设用地面积(一期、二期)70352.51m<sup>2</sup>,总建筑面积123955.22m<sup>2</sup>,包括1#-10#栋、大门及地下车库。</p> <p>(2)配套完善室外给排水、绿化、道路、电气、消防、挡土墙、边坡及基坑支护、土石方工程、室外停车位、充电桩等附属工程。</p> <p>2. 本项目单栋建筑规模核准如下:</p> <p>(1)1#独栋厂房,总建筑面积:7704.22m<sup>2</sup>,建筑占地面积:1969.66m<sup>2</sup>。地上4层,本栋为丙类多层厂房,结构形式为框架结构,建筑高度:H=19.45m(规划高度),H=17.65m(消防高度)。</p> <p>(2)2#标准厂房,总建筑面积:8557.13m<sup>2</sup>,建筑占地面积:2210.16m<sup>2</sup>。地上4层,本栋为丙类多层厂房,结构形式为框架结构,建筑高度:H=21.55m(规划高度),H=19.90m(消防高度)。</p> <p>(3)3#标准厂房,总建筑面积:7703.69m<sup>2</sup>,建筑占地面积:1996.80m<sup>2</sup>。地上4层,本栋为丙类多层厂房,结构形式为框架结构,建筑高度:H=21.70m(规划高度),H=19.90m(消防高度)。</p> <p>(4)4#综合楼,总建筑面积(地上):12716.32m<sup>2</sup>,建筑占地面积:1822.81m<sup>2</sup>。地上10层,地下1层,本栋为多层公共建筑,建筑功能主要为门厅、展示空间、接待室、办公室、报告厅等;结构形式为框架结构,建筑高度:H=39.75m(规划高度),H=39.30m(消防高度)。</p> <p>(5)5#标准厂房,总建筑面积:16391.02m<sup>2</sup>,建筑占地面积:4141.88m<sup>2</sup>。地上4层,本栋为丙类多层厂房,结构形式为框架结构,建筑高度:H=23.90m(规划高度),H=22.10m(消防高度)。</p> <p>(6)6#标准厂房,总建筑面积:7879.68m<sup>2</sup>,建筑占地面积:1932.94m<sup>2</sup>。地上4层,本栋为丙类多层厂房,结构形式为框架结构,建筑高度:H=23.90m(规划高度),H=22.10m(消防高度)。</p> <p>(7)7#独栋厂房,总建筑面积(地上):5727.93m<sup>2</sup>,建筑占地面积:1476.19m<sup>2</sup>。地上4层,地下1层,本栋为丙类多层厂房,结构形式为框架结构,建筑高度:H=19.45m(规划高度),H=17.65m(消防高度)。</p> <p>(8)8#标准厂房,总建筑面积(地上):16391.02m<sup>2</sup>,建筑占地面积:4141.88m<sup>2</sup>。地上4层,地下1层,本栋为丙类多层厂房,结构形式为</p>
--------	---

	<p>框架结构,建筑高度:H=23.90m(规划高度),H=22.10m(消防高度)。</p> <p>(9)9#标准厂房,总建筑面积(地上):7911.60m<sup>2</sup>,建筑占地面积:1964.86m<sup>2</sup>。地上4层,地下1层,本栋为丙类多层厂房,结构形式为框架结构,建筑高度:H=23.90m(规划高度),H=22.10m(消防高度)。</p> <p>(10)10#宿舍楼,总建筑面积(地上):10606.30m<sup>2</sup>,建筑占地面积:2280.70m<sup>2</sup>。地上1+6层,地下1层,本栋为多层公共建筑,建筑功能主要为门厅、宿舍、厨房、餐厅等;结构形式为框架结构,建筑高度:H=25.30m(规划高度),H=20.90m(消防高度)</p> <p>(11)大门总建筑面积:32m<sup>2</sup>,建筑占地面积:32m<sup>2</sup>。地上1层,本栋为单层公共建筑,结构形式为框架结构,建筑高度:H=4.05m(规划高度),H=3.75m(消防高度)</p> <p>(12)地下室总建筑面积:22334.31m<sup>2</sup>,地下1层,结构形式为框架结构,建筑高度:3.70m。</p> <p>3.本项目挡土墙、边坡支护</p> <p>采用重力式毛石挡土墙,格构式锚杆挡墙及坡率法三种支护方式;其中采用坡率法的长度约133米,高度2~7.5米,格构式锚杆挡墙的长度470米,高度8~30米,重力式毛石挡土墙长度约780米,高度2~12米。</p> <p>4.一期、二期主要经济技术指标:</p> <p>(1)一期规划总用地面积:36620.64m<sup>2</sup>;总建筑面积75719.48m<sup>2</sup>,建筑占地面积:11718.44m<sup>2</sup>,建筑密度:32.00%;容积率:1.46;绿地率:13.96%;机动车总停车位:835个(其中:地下停车位730个,地面停车位101个,临时装卸车位4个);非机动车总停车位:69个。</p> <p>(2)二期规划总用地面积:33731.87m<sup>2</sup>;总建筑面积48235.74m<sup>2</sup>,建筑占地面积:12251.44m<sup>2</sup>,建筑密度:36.32%;容积率:1.43;绿地率:14.87%;机动车总停车位:108个(其中:货车停车位3个,地面停车位101个,临时装卸车位4个);非机动车总停车位:185个。</p> <p><b>二、桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目(三、四期)初步设计建设内容:</b></p> <p>桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施(三、四期)(以下简称本项目),位于湖南省桑植县西部桑植产业开发区,总用地面积为80121.14平方米,总建筑面积133556.82平方米,主要建设内容包括:服务用房、标准厂房、员工宿舍、生活服务用房;机动车停车位480个,货车停车位50个;配套建设道路、室外综合管网等附属设施。</p> <p><b>三、桑植县城至高铁站公路工程两阶段初步设计建设内容:</b></p> <p>桑植县城至高铁站公路起自桑植县城西郊朱家台,与省道S306对接(K135+400),经张家冲、弯子口,沿澧水河右岸布线至赤溪、大岭岗、望乡台、杨仕坪、黄家院子,终于桑植县利福(二)路线平纵面设计基本合理。下阶段应按照部《关于在公路建设中实行最严格的耕地保护制度的若干意见》的要求,根据详测详勘资料,对路线平纵面设计进行优化,合理控制填挖高度,更好地保护环境,节约用地。做好线路起终点及顺接项目的设计衔接。</p>				
	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	总用地面积	211775.00 m <sup>2</sup>	211775.00 m <sup>2</sup>
			总建筑面积	258420.00 m <sup>2</sup>	258420.00 m <sup>2</sup>
		质量指标	资金到位率	100%	100%

			建设标准是否合格	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	45 个月	45 个月
		成本指标	工程建设费用	125488.78	125488.78
			工程建设其他费用	23710.17	23710.17
			预备费	11224.61	11224.61
			其他费用	15428.00	15428.00
	效益指标	经济效益指标	就业率提升	长期有效	长期有效
		社会效益指标	提升产业工业素质水平	长期有效	长期有效
			提升居民生活质量	长期有效	长期有效
		生态效益指标	营造良好的生态环境	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	提高城市化水平	长期有效	长期有效
			提升投资环境	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	96%	96%

### 三、桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目 投资估算及资金筹措方案

#### （一）桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目 投资估算依据：

概算总投资估算详细情况如下：



## 概算总投资汇总表

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目(一期、二期)	项目	概算金额(万元)
	工程费用	49900.13
	工程建设其他费用	11260.17
	预备费	5482.86
	建设期利息	7624
	小计:	74267.16
桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目(三、四期)	项目	概算金额(万元)
	工程费用	34329.4
	工程建设其他费用	2196.88
	预备费	1826.31
	建设期利息	
	小计:	38352.59
桑植县城至高铁站公路工程两阶段	项目	概算金额(万元)
	工程费用	49367
	工程建设其他费用	12615
	预备费	1249
	建设期利息	
	小计:	63231
项目概算总投资合计:		175850.75

建设项目投资估算表（一期）

序号	工程项目或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	设备采购	安装工程	其他	总值	单位	数量	指标	
一	工程费用	39538.61	690.00	6832.55	2603.06	49664.22	m2	123955.22	4006.63	67.12%
(一)	主体工程	25772.83		5291.17		31064.00	m2	123955.22	2506.07	
(二)	边坡支护	3798.22				3798.22	项	1.00	37982161.58	
(三)	基坑支护	1451.73				1451.73	m2	22334.31	650.00	
(四)	设备购置		690.00			690.00	台	23.00	300000.00	
(五)	土石方工程	6640.44				6640.44	m3	379858	175	
(六)	配套工程	1875.39		1541.38	2603.06	6019.83	m2	45979.12	1309.25	
◆	1#独栋厂房	1573.72		308.17		1881.89	m2	7704.22	2442.67	
1	土建及装饰工程	1573.72				1573.72	m2	7704.22	2042.67	
2	给排水工程			46.23		46.23	m2	7704.22	60.00	
3	强电工程			92.45		92.45	m2	7704.22	120.00	
4	弱电工程			30.82		30.82	m2	7704.22	40.00	
5	消防工程			115.56		115.56	m2	7704.22	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			23.11		23.11	m2	7704.22	30.00	
◆	2#标准厂房	1486.38		320.9		1807.28	m2	8557.13	2112.02	
1	土建及装饰工程	1486.38				1486.38	m2	8557.13	1737.01	
2	给排水工程			34.23		34.23	m2	8557.13	40.00	
3	强电工程			102.69		102.69	m2	8557.13	120.00	
4	弱电工程			29.95		29.95	m2	8557.13	35.00	
5	消防工程			128.36		128.36	m2	8557.13	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			25.67		25.67	m2	8557.13	30.00	

◆	3#标准厂房	1295.10		288.88		1583.98	m2	7703.69	2056.13	
1	土建及装饰工程	1295.10				1295.10	m2	7703.69	1681.14	
2	给排水工程			30.81		30.81	m2	7703.69	40.00	
3	强电工程			92.44		92.44	m2	7703.69	120.00	
4	弱电工程			26.96		26.96	m2	7703.69	35.00	
5	消防工程			115.56		115.56	m2	7703.69	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			23.11		23.11	m2	7703.69	30.00	
◆	4# 综合楼	2493.58		464.15		2957.73	m2	12716.32	2325.93	
1	土建及装饰工程	2493.58				2493.58	m2	12716.32	1960.93	
2	给排水工程			50.87		50.87	m2	12716.32	40.00	
3	强电工程			152.60		152.60	m2	12716.32	120.00	
4	弱电工程			44.51		44.51	m2	12716.32	35.00	
5	消防工程			190.74		190.74	m2	12716.32	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			25.43		25.43	m2	12716.32	20.00	
◆	5#标准厂房	2750.41		614.66		3365.07	m2	16391.02	2053.00	
1	土建及装饰工程	2750.41				2750.41	m2	16391.02	1678.00	
2	给排水工程			65.56		65.56	m2	16391.02	40.00	
3	强电工程			196.69		196.69	m2	16391.02	120.00	
4	弱电工程			57.37		57.37	m2	16391.02	35.00	
5	消防工程			245.87		245.87	m2	16391.02	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			49.17		49.17	m2	16391.02	30.00	
◆	6#标准厂房	1373.22		295.5		1668.72	m2	7879.68	2117.75	
1	土建及装饰工程	1373.22				1373.22	m2	7879.68	1742.73	
2	给排水工程			31.52		31.52	m2	7879.68	40.00	
3	强电工程			94.56		94.56	m2	7879.68	120.00	
4	弱电工程			27.58		27.58	m2	7879.68	35.00	
5	消防工程			118.20		118.20	m2	7879.68	150.00	自动喷淋

6	暖通工程			23.64		23.64	m2	7879.68	30.00	
◆	7#独栋厂房	1024.88		214.8		1239.68	m2	5727.93	2164.27	
1	土建及装饰工程	1024.88				1024.88	m2	5727.93	1789.27	
2	给排水工程			22.91		22.91	m2	5727.93	40.00	
3	强电工程			68.74		68.74	m2	5727.93	120.00	
4	弱电工程			20.05		20.05	m2	5727.93	35.00	
5	消防工程			85.92		85.92	m2	5727.93	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			17.18		17.18	m2	5727.93	30.00	
◆	8#标准厂房	2560.28		614.66		3174.94	m2	16391.02	1937.00	
1	土建及装饰工程	2560.28				2560.28	m2	16391.02	1562.00	
2	给排水工程			65.56		65.56	m2	16391.02	40.00	
3	强电工程			196.69		196.69	m2	16391.02	120.00	
4	弱电工程			57.37		57.37	m2	16391.02	35.00	
5	消防工程			245.87		245.87	m2	16391.02	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			49.17		49.17	m2	16391.02	30.00	
◆	9#标准厂房	1281.49		296.68		1578.17	m2	7911.60	1994.75	
1	土建及装饰工程	1281.49				1281.49	m2	7911.60	1619.76	
2	给排水工程			31.65		31.65	m2	7911.60	40.00	
3	强电工程			94.94		94.94	m2	7911.60	120.00	
4	弱电工程			27.69		27.69	m2	7911.60	35.00	
5	消防工程			118.67		118.67	m2	7911.60	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			23.73		23.73	m2	7911.60	30.00	
◆	10#宿舍楼、食堂	2424.40		397.74		2822.14	m2	10606.30	2660.81	
1	土建及装饰工程	2424.40				2424.40	m2	10606.30	2285.81	
2	给排水工程			42.43		42.43	m2	10606.30	40.00	
3	强电工程			127.28		127.28	m2	10606.30	120.00	



4	弱电工程			37.12		37.12	m2	10606.30	35.00	
5	消防工程			159.09		159.09	m2	10606.30	150.00	
6	暖通工程			31.82		31.82	m2	10606.30	30.00	
◆	大门	15.38		0.96		16.34	m2	32.00	5106.25	
1	土建及装饰工程	15.38				15.38	m2	32.00	4804.87	
2	安装工程			0.96		0.96	m2	32.00	300.00	
◆	地下车库	7493.99		1474.07		8968.06	m2	22334.31	4015.37	
1	土建及装饰工程	7493.99				7493.99	m2	22334.31	3355.37	
2	给排水工程			268.01		268.01	m2	22334.31	120.00	
3	强电工程			536.02		536.02	m2	22334.31	240.00	
4	弱电工程			134.01		134.01	m2	22334.31	60.00	
5	消防工程			402.02		402.02	m2	22334.31	180.00	自动喷淋
6	暖通工程			134.01		134.01	m2	22334.31	60.00	
(二)	边坡支护	3798.22				3798.22	项	1.00	37982161.58	
1	边坡支护	3798.22				3798.22	项	1.00	37982161.58	挡土墙及土钉墙护坡，最高约 33m
(三)	基坑支护	1451.73				1451.73	m2	22334.31	650.00	
1	边坡支护	1451.73				1451.73	m2	22334.31	650.00	地下室
(四)	设备购置		690.00			690.00	台	23.00	300000.00	
1	电梯		690.00			690.00	台	23.00	300000.00	
(五)	土石方工程	6640.44				6640.44	m3	379858.30	174.81	
1	一期	2961.88				2961.88	m3	163396.03	181.27	土石比暂按 2.2: 7.8, 运距按 3km 考虑
2	二期	3678.56				3678.56	m3	216462.27	169.94	

(六)	配套工程	1875.39		1541.38	2603.06	6019.83	m2	45979.12	1309.25	
1	景观、绿化工程	331.29				331.29	m2	11043.11	300.00	
2	室外亮化工程			183.92		183.92	m2	45979.12	40.00	
3	室外安防工程			114.95		114.95	m2	45979.12	25.00	
4	室外标识标牌	60.00				60.00	项	1.00	600000.00	一、二期
5	出入口空架	84.00				84.00	项	1.00	840000.00	
6	箱涵管道预埋			325.14		325.14	m	440.00	7389.46	
7	室外道路及铺装（一期）	470.38				470.38	m2	12119.01	388.13	
8	室外道路及铺装（二期）	518.15				518.15	m2	14106.29	367.32	
9	室外运动场	34.44				34.44	m2	603.70	570.50	
10	室外雨污管网			457.58		457.58	m2	45979.12	99.52	含室外综合管网
11	室外电缆			459.79		459.79	m2	45979.12	100.00	一、二期
12	自来水引入				619.78	619.78	项	1.00	6197761.00	一、二期
13	室外电源引入				1983.28	1983.28	项	1.00	19832835.20	含外线及设备
14	成品门卫	8.53				8.53	个	1.00	85250.00	
15	隔油池	18.00				18.00	个	1.00	180000.00	
16	垃圾站	11.00				11.00	个	1.00	110000.00	
17	通透式围墙	48.36				48.36	m	403.00	1200.00	
18	生态停车位	9.80				9.80	个	196.00	500.00	
19	新能源充电桩	143.50				143.50	个	287.00	5000.00	
20	海绵城市	137.94				137.94	m2	45979.12	30.00	
二	工程建设其他费用				4915.21	4915.21	m2	123955.22	396.53	6.64%
1	建设单位管理费				536.64	536.64				财建〔2016〕504号
2	城市基础配套费				1859.33	1859.33				暂按150/m2
3	工程设计费				766.11	766.11				参计价格[2002]10号文

4	工程勘察费				229.83	229.83				参计价格[2002]10号文
5	工程建设监理费				372.48	372.48				参湘监协[2016]2号文
6	招投标代理服务费				24.13	24.13				参湘招协[2015]6号文
7	建设工程交易服务费				2.00	2.00				参湘价服[2019]366号文
8	投资估算编制				14.20	14.20				湘建价协[2016]25号文
9	工程概算编制费				35.47	35.47				湘建价协[2016]25号文
10	工程概算审核费				22.03	22.03				湘建价协[2016]25号文
11	工程量清单及清单计价编制费				95.17	95.17				湘建价协[2016]25号文
12	工程量清单及清单计价审核费				68.04	68.04				湘建价协[2016]25号文
13	结算审核费				154.46	154.46				湘建价协[2016]25号文
14	编制可行性研究报告				29.84	29.84				计价格[1999]1283号
15	评估可行性研究费				5.98	5.98				计价格[1999]1283号

16	编制环境影响报告书 (含大纲)				14.40	14.40				参计价格[2002]125 号 文
17	评估环境影响报告书 (含大纲)				2.88	2.88				参计价格[2002]125 号 文
18	质量检测费				124.16	124.16				按建安工程 费×0.25%
19	工程保险费				198.66	198.66				按建安工程 费×0.4%
20	临时设施费				248.32	248.32				按建安工程 费×0.5%
21	劳动安全卫生评审费				49.66	49.66				按建安工程 费×0.1%
22	水土保持费				49.58	49.58				保监[2005]22 号
23	人防易地建设费				11.84	11.84				湘发改价服[2017] 1187 号
三	预备费	基本预备费+涨价预备费			5457.94	5457.94				7.38%
1	基本预备费	(一+二) *5%			2728.97	2728.97				
2	涨价预备费	(一+二) *5%			2728.97	2728.97				
四	土地费	暂按 60 万/亩				6331.80				9%
五	建设期贷款利息					7624.00				10%
总投资		一+二+三+四+五				73993.17	m2	123955.22	5969.35	100%



### 项目概算投资审查对照表

序号	工程项目或费用名称	概算价值（万元）					技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	设备采购	安装工程	其他	总值	单位	数量	指标	
一	工程费用	27703.67	456.00	4767.39	1402.34	34329.40	m2	133556.82	2570.40	89.51%
(一)	主体工程	26957.39		4379.93		31337.32	m2	133556.82	2346.37	
(二)	设备购置		456.00			456.00	台	19.00	240000.00	
(三)	配套工程	746.28		387.46	1402.34	2536.08	m2	22539.56	1125.17	
◆	A1#服务用房	1608.60		255.15		1863.75	m2	8100.00	2300.93	
1	土建及装饰工程	1608.60				1608.60	m2	8100.00	1985.92	
2	给排水工程			32.40		32.40	m2	8100.00	40.00	
3	强电工程			64.80		64.80	m2	8100.00	80.00	
4	弱电工程			24.30		24.30	m2	8100.00	30.00	
5	消防工程			121.50		121.50	m2	8100.00	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			12.15		12.15	m2	8100.00	15.00	
◆	A2#丙类高层厂房	4080.37		713.56		4793.93	m2	22652.84	2116.26	
1	土建及装饰工程	4080.37				4080.37	m2	22652.84	1801.26	
2	给排水工程			90.61		90.61	m2	22652.84	40.00	
3	强电工程			181.22		181.22	m2	22652.84	80.00	
4	弱电工程			67.96		67.96	m2	22652.84	30.00	
5	消防工程			339.79		339.79	m2	22652.84	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			33.98		33.98	m2	22652.84	15.00	

序号	工程项目或费用名称	概算价值（万元）					技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	设备采购	安装工程	其他	总值	单位	数量	指标	
◆	A3#丙类高层厂房	4910.56		852.73		5763.29	m2	27070.66	2128.98	
1	土建及装饰工程	4910.56				4910.56	m2	27070.66	1813.98	
2	给排水工程			108.28		108.28	m2	27070.66	40.00	
3	强电工程			216.57		216.57	m2	27070.66	80.00	
4	弱电工程			81.21		81.21	m2	27070.66	30.00	
5	消防工程			406.06		406.06	m2	27070.66	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			40.61		40.61	m2	27070.66	15.00	
◆	A4#员工宿舍	1271.39		193.98		1465.37	m2	6360.00	2304.04	
1	土建及装饰工程	1271.39				1271.39	m2	6360.00	1999.04	
2	给排水工程			25.44		25.44	m2	6360.00	40.00	
3	强电工程			76.32		76.32	m2	6360.00	120.00	
4	弱电工程			22.26		22.26	m2	6360.00	35.00	
5	消防工程			50.88		50.88	m2	6360.00	80.00	
6	暖通工程			19.08		19.08	m2	6360.00	30.00	
◆	B1#丙类标准厂房	5950.63		924.15		6874.78	m2	26786.66	2566.49	
1	土建及装饰工程	5950.63				5950.63	m2	26786.66	2221.49	
2	给排水工程			107.15		107.15	m2	26786.66	40.00	
3	强电工程			267.87		267.87	m2	26786.66	100.00	
4	弱电工程			107.15		107.15	m2	26786.66	40.00	
5	消防工程			401.80		401.80	m2	26786.66	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			40.18		40.18	m2	26786.66	15.00	

序号	工程项目或费用名称	概算价值（万元）					技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	设备采购	安装工程	其他	总值	单位	数量	指标	
◆	B2#丙类标准厂房	5951.61		924.84		6876.45	m2	26806.66	2565.20	
1	土建及装饰工程	5951.61				5951.61	m2	26806.66	2220.20	
2	给排水工程			107.23		107.23	m2	26806.66	40.00	
3	强电工程			268.07		268.07	m2	26806.66	100.00	
4	弱电工程			107.23		107.23	m2	26806.66	40.00	
5	消防工程			402.10		402.10	m2	26806.66	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			40.21		40.21	m2	26806.66	15.00	
◆	B3#服务用房	1712.69		319.5		2032.19	m2	8520.00	2385.20	
1	土建及装饰工程	1712.69				1712.69	m2	8520.00	2010.20	
2	给排水工程			34.08		34.08	m2	8520.00	40.00	
3	强电工程			102.24		102.24	m2	8520.00	120.00	
4	弱电工程			29.82		29.82	m2	8520.00	35.00	
5	消防工程			127.80		127.80	m2	8520.00	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			25.56		25.56	m2	8520.00	30.00	
◆	B4#生活服务用房	1471.54		196.02		1667.56	m2	7260.00	2296.91	
1	土建及装饰工程	1471.54				1471.54	m2	7260.00	2026.92	
2	给排水工程			29.04		29.04	m2	7260.00	40.00	
3	强电工程			87.12		87.12	m2	7260.00	120.00	
4	弱电工程			25.41		25.41	m2	7260.00	35.00	
5	消防工程			43.56		43.56	m2	7260.00	60.00	
6	暖通工程			10.89		10.89	m2	7260.00	15.00	



序号	工程项目或费用名称	概算价值（万元）					技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	设备采购	安装工程	其他	总值	单位	数量	指标	
(二)	设备购置		456.00			456.00	台	19.00	240000.00	
1	电梯		456.00			456.00	台	19.00	240000.00	
(三)	配套工程	746.28		387.46	1402.34	2536.08	m2	22539.56	1125.17	
1	景观、绿化工程	190.02				190.02	m2	12667.85	150.00	
2	室外亮化工程			29.62		29.62	m2	9871.71	30.00	
3	室外安防工程			19.74		19.74	m2	9871.71	20.00	
4	室外标识标牌	60.00				60.00	项	1.00	600000.00	
5	室外道路及铺装	296.15				296.15	m2	9871.71	300.00	
6	室外雨污管网			157.78		157.78	m2	22539.56	70.00	含室外综合管网
7	室外电缆			180.32		180.32	m2	22539.56	80.00	
8	自来水引入				333.89	333.89	项	1.00	3338920.50	
9	室外电源引入				1068.45	1068.45	项	1.00	10684545.60	含外线及设备
10	成品门卫	8.53				8.53	个	1.00	85250.00	
11	隔油池	18.00				18.00	个	1.00	180000.00	
12	垃圾站	11.00				11.00	个	1.00	110000.00	
13	通透式围墙	48.36				48.36	m	403.00	1200.00	
14	生态停车位	11.60				11.60	个	232.00	500.00	
15	新能源充电桩	35.00				35.00	个	70.00	5000.00	
16	海绵城市	67.62				67.62	m2	22539.56	30.00	

序号	工程项目或费用名称	概算价值（万元）					技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	设备采购	安装工程	其他	总值	单位	数量	指标	
二	工程建设其他费用				2196.88	2196.88	m2	133556.82	164.49	5.73%
1	建设单位管理费				383.29	383.29				财建 (2016) 504 号
2	工程设计费				553.94	553.94				参计价格 [2002]10 号文
3	工程勘察费				166.18	166.18				参计价格 [2002]10 号文
4	工程建设监理费				231.72	231.72				参湘监协 [2016]2 号文
5	招投标代理服务费				21.07	21.07				参湘招协 [2015]6 号文
6	建设工程交易服务费				2.00	2.00				参湘价服 [2019]366 号文
7	投资估算编制				10.52	10.52				湘建价协 [2016]25 号文
8	工程概算编制费				25.65	25.65				湘建价协 [2016]25 号文
9	工程概算审核费				15.89	15.89				湘建价协 [2016]25 号文
10	工程量清单及清单计价 编制费				68.18	68.18				湘建价协 [2016]25 号文
11	工程量清单及清单计价 审核费				49.64	49.64				湘建价协 [2016]25 号文
12	结算审核费				111.52	111.52				湘建价协 [2016]25 号文

序号	工程项目或费用名称	概算价值（万元）					技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	设备采购	安装工程	其他	总值	单位	数量	指标	
13	编制可行性研究报告				22.63	22.63				计价格 [1999]1283 号
14	评估可行性研究费				5.22	5.22				计价格 [1999]1283 号
15	编制环境影响报告书（含 大纲）				14.40	14.40				参计价格 [2002]125 号文
16	评估环境影响报告书（含 大纲）				2.88	2.88				参计价格 [2002]125 号文
17	质量检测费				85.82	85.82				按建安工程 费×0.25%
18	工程保险费				137.32	137.32				按建安工程 费×0.4%
19	临时设施费				171.65	171.65				按建安工程 费×0.5%
20	劳动安全卫生评审费				34.33	34.33				按建安工程 费×0.1%
21	水土保持费				53.42	53.42				保监[2005]22 号
22	人防易地建设费				29.61	29.61				湘发改价服 [2017] 1187 号
三	预备费	基本预备费+涨价预备费			1826.31	1826.31				4.76%
1	基本预备费	（一+二）*5%			1826.31	1826.31				
2	涨价预备费	（一+二）*0%								
四	土地费									
五	建设期贷款利息									
总投资		一+二+三+四+五				38352.59	m2	133556.82	2871.63	100%

桑植县城至高铁站公路工程两阶段			
分项编号	工程或费用名称	审核概算（元）	备注
1	第一部分建筑安装工程费	493678460	
2	第二部分土地征用及拆迁补偿费	103623908	
3	第三部分工程建设其他费	33945884	
4	第四部分预备费	12499334	
5	概算总投资合计	632310664	

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。

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目总投资 175,850.75 万元，2025 年投入金额 20,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

总投资	前期投资	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
175,850.75	0.00	30,000.00	37,500.00	43,350.75	20,000.00	40,000.00	5,000.00

项目投资分月计划表

2025 年度，桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目	投资金额	100.00	1,000.00	150.00	100.00	100.00	100.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	100.00	100.00	7,100.00	11,000.00	100.00	50.00	20,000.00
	0.00	0.00	7,000.00	10,000.00	0.00	0.00	17,000.00

## （二）桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目 资金筹措方案

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目资金来源



主要为资本金/自有资金 95,850.75 万元、政府专项债券资金 80,000.00 万元。项目总投资 175,850.75 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 95,850.75 万元，占投资总额的 54.51%；拟申请发行政府专项债券资金 80,000.00 万元。截止目前已申请发行政府专项债券资金 48,000.00 万元，本次拟发行政府专项债券 17,000.00 万元，未来计划发行政府专项债券 15,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目	175,850.75	95,850.75	48,000.00	17,000.00	0.00	15,000.00	0.00	0.00	30 年

#### 四、预期收益

##### （一）项目预测收入预测

##### 1、出租收入

出租收入分为标准厂房出租收入、综合服务用房出租收入以及建筑物出售收入。具体每类收入如下：

##### （1）标准厂房出租收入

本项目建成后，厂房出租面积为181,583.11m²， 根据张家界地区厂房出租价格分析，考虑本项目2027年进入运营期，项目建成后运营第一年标准厂房收入保守按1元/平米·天，根据2021年-2023年桑植县GDP平均增速约5.7%，本项目保守估计按每三年递增3%进行调价，出租率第一年为75%，第二年为85%，第以后按

90%进行测算。参考项目周边类似产业出租价格，如下所示：

当前位置：首页 - 厂房 - 厂房



张家界市桑植调味品厂房 四面采光，环境优美，自带电梯，非常方便，欢迎有缘人加入

湖南·张家界市·桑植县 点击：149

300	30元/m²/月	多层
面积	价格	层数
4.2	有	其他结构
层高	产权	结构

电话:18980853815

联系我时请说明在天天厂房网看到的，谢谢!

天天厂房网  
WWW.TTCHANGFANG.COM

专注厂房出租出售、仓库出租、工业土地转让出售、园区招商的工业地产信息服务平台

下载安通厂房网APP

安通厂房网  
O2O工业地产交易服务平台

张家界

请输入关键词查找，如杭州 单层厂房出租

网站首页

张家界厂房

张家界仓库

张家界土地

张家界求租求购

园区招商

地图选址

张家界经纪人

地产资讯

张家界厂房网 > 张家界厂房 > 张家界桑植区厂房 > 桑植区利福塔金家台村 2000方厂房出租

桑植区利福塔金家台村 2000方厂房出租

【编号：ATW101500】 07月17日 483次浏览

暂无图片  
Atcfw.com

价格：60000.00 元/月 租金计算

厂房出租

2000平方米

是否分租

未知

类型

出租面积

最短租期

区域：湖南张家界桑植区

地址：利福塔金家台村

陈先生：13974492617

基本信息

厂房地图

建筑信息

仓库自带办公区域精装修，另一半可以用于食品茶叶包装。

更新于2025-07-04



16.5万/月 1元/m²/天

5500m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无

起租面积

区域：永定大庸桥

地址：林农小区 [地图](#)



张嘉牧

个人房东

已实名认证

电话联系TA

张家界 切换城市



[首页](#) > [张家界厂房出租信息](#) > [桑植厂房出租](#)

## 出租了

信息编号:2067848

租 金：**1元/m²·天**（450,000元/月）

面 积：15000m²

区 域：张家界-桑植

地 址：上河溪乡

类 型：厂房出租

联 系 人：熊先生 [个人]

联系方式：[电话联系TA](#)

(出租) 阳湖坪湘国物流园出租厂房, 多层楼房。

更新于2023-05-01

☆ 收藏  
0人气 举报

9万/月 1元/m²/天

3000m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 永定区 - 大唐桥

地址: 湖南省张家界市永定区 地图



孙总

个人

已在58注册9年

已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

(出租) 老学校3亩建筑700平出租

更新于2023-05-05

☆ 收藏  
1人气 举报

4.8万/月 1元/m²/天

1600m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 永定区 - 解放路

地址: 阳湖坪镇张家湾小学 地图



张铁华

个人

已在58注册7年

已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

(2) 综合服务用房(员工宿舍、其他服务用房)出租收入

本项目建成后,综合服务用房面积为53,562.62m²(其中:员工宿舍16,966.30m²、其他服务用房36,596.32m²),根据桑植县当地同类型出租价格分析,综合服务用房(员工宿舍、其他服务用房)出租按10元/m².月进行测算,根据2021年-2023年桑植县GDP

平均增速约5.7%，本项目保守估计按每三年递增3%进行调价，出租率第一年为75%，第二年为85%，第以后按90%进行测算。参考项目周边类似产业出租价格，如下图所示：

员工宿舍参考案例如下：

58同城·房产

张家界房产网 > 张家界整租房 > 桑植整租房

S230 2室1厅1卫

2天前

安选



1/6



1000 元/月 半年付

租赁方式：整租

房屋类型：2室1厅1卫 90 平

朝向楼层：东西 共3层

所在小区：S230

所属区域：桑植

详细地址：S230 [附近高薪工作](#) [查看地图](#)

在线聊

打电话



58同城·房产

张家界房产网 > 张家界整租房 > 桑植整租房

桑植 2室1厅1卫

09-02

安选



1/7

58同城

<









>

1000元/月 年付

租赁方式: 整租

房屋类型: 2室1厅1卫 85 平 精装修

朝向楼层: 北 共5层

所在小区: 桑植

所属区域: 桑植

详细地址: 桑植 附近高薪工作 查看地图

加入收藏

扫一扫

举报



爱争辩的喻师傅(个人)

已实名认证

用微信扫码打电话



在线聊

打电话

张家界安居客 > 张家界租房 > 桑植租房 > 桑植 > 桑植租房

桑植 3室2厅1卫 安选

1500元/月 | 3室2厅 | 150.00平方米 整租 南北

室内图(7)

户型图(0)

环境图(0)

周边地图

环境图片



室内图片

房屋信息

房屋编码: 3132234232684546, 更新时间: 2025年09月07日

1500元/月 年付

户型: 3室2厅1卫

面积: 150.00平方米

朝向: 南北

楼层: 共3层

装修: 简单装修

小区: 桑植 (桑植)

其他服务用房参考案例如下:

慈利58同城 > 慈利房产信息 > 慈利写字楼出租 > 零阳中路写字楼出租 > 慈利城区写字楼出租

## (出租) 临街面, 前后光线强, 环境优, 有停车位

商业综合楼 新房 可注册 更新于2023-05-18 96人已浏览



**0.46** 元/m<sup>2</sup>/天 2200元/月

**160m<sup>2</sup>**

建筑面积

**24~48个**

约容纳工位数

楼 盘: 湖南省张家界市慈利县笔架中路77号

地 址: 零阳中路区 - 慈利城区 湖南省张家界市慈利县



黄松炎

个人

已在58注册8年

已实名认证

电话联系TA

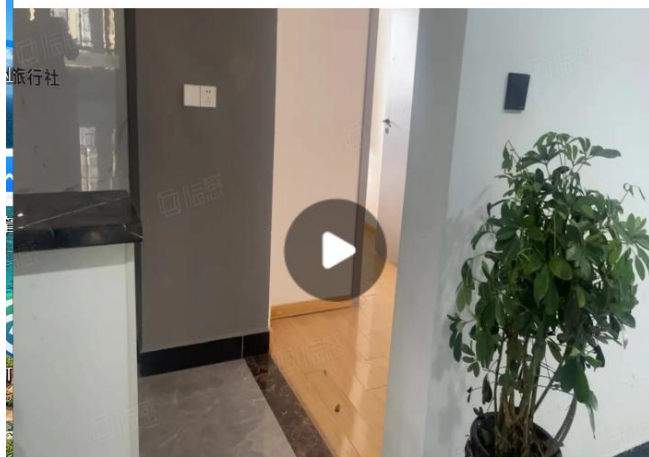
# 58同城·房产

请输入房源相关信息

张家界58同城 > 张家界房产信息 > 张家界写字楼出租 > 永定写字楼出租 > 大庸桥写字楼出租

## (出租) 韦斯特办公室 整层可以打通 现在多间已经隔开 看上沟通

纯写字楼 价格可面议 精装修 可注册 可分割 办公家具 更新于2023-06-10 22人已浏览



**0.85** 元/m<sup>2</sup>/天 2万/月 (价格可面议)

**780m<sup>2</sup>**

建筑面积

**110~221个**

约容纳工位数

楼 盘: 韦斯特

地 址: 永定区 - 大庸桥 韦斯特财富大厦



田冲 ★★★★★

湖南张家界世华房地产经纪有限公司

营业执照编码: 91430800MA4P9WYF2B

[首页](#)
[新房](#)
[二手房](#)
[租房](#)
[商铺写字楼](#)
[海外地产](#)
[房价](#)
[登录 / 注册](#)
[下载APP](#)

[安居客](#) | 商铺写字楼 张家界

请输入房源相关信息
 搜房源

张家界房产网 > 张家界写字楼出租 > 桑植写字楼出租 > 桑植县公安局

适合做各种生意价格实惠
 下载app早报  
房屋编号: 4186391354551297

纯写字楼 新房 可注册 更新于2025-08-11

2100元/月

0.47元/m²/天

生成房源报告

150m²

10~20个

简装

建筑面积

推荐工位数

装修

楼盘: 桑植县公安局  
 位置: 桑植--张家界市桑植县文明西路与胜蓝路交叉口东100米

张先生  
个人房东  
已实名认证

微信扫码查看详情

电话联系TA

## 2、出售收入

项目厂房在债券存续期后5年出售80%，即145,266.49m<sup>2</sup>。根据桑植县工业园及张家界高新技术产业开发区周边地区同类标准厂房出售价格情况分析，出售价格约在3600元/m<sup>2</sup>左右，出售价格鉴于本项目预计出售时间为2050-2054年，项目建成后，至2050年保守按目前价格的75%折扣出售均价约2,650.00元/m<sup>2</sup>。

参考市场价格如下：



中国厂房网 / 张家界厂房网 / 慈利厂房出售



张家界慈利 353国道旁7300㎡ 厂房出售层高12.5米 跨度40米 柱距20米 配电110KVA 独院天车

编号: CC077592

结构类型: 厂房	厂房层数: 单层
厂房面积: 7300 平米	厂房高度: 12.5 米
天车行吊: 10 吨	配电容量: 110 KVA
厂房价格: 2700 万元	
<div>环评 独院 燃气 蒸汽 工业用地</div>	
厂房位置: 慈利 金荣慈利科创产业园 353国道旁	

查看联系方式

预约看房

收藏 打印

【厂房参数】

厂房结构: 厂房	厂房层数: 单层	消防等级: 丙类
厂房面积: 7300 平米	办公面积: 400 平米	单层面积: 3650 平米
空地面积: 350 平米	占地面积: 4000 亩	宿舍面积: 255 平米
厂房高度: 12.5 米	厂房檐高: 10.5 米	配电容量: 110 千伏安
厂房跨度: 40 米	厂房柱距: 20 米	消防等级: 丙类
天车承重: 10 吨	货梯承重: 4 吨	地面承重: 10 吨

中国厂房网 / 张家界厂房网 / 慈利厂房租售



张家界慈利 慈利县工业园5400㎡ 厂房租售层高11.8米 独院 可环评

编号: CC0792A9

结构类型: 厂房	厂房层数: 单层
厂房面积: 5400 平米	厂房高度: 11.8 米
天车行吊: 无	配电容量: 待完善
厂房租金: 面议	厂房价格: 2300 万元
<div>环评 独院 燃气 蒸汽 分租 工业用地</div>	
厂房位置: 慈利 金荣慈利科创产业园 慈利县工业园	

查看联系方式

预约看房

收藏 打印

【厂房参数】

厂房结构: 厂房	厂房层数: 单层	消防等级: 丙类
厂房面积: 5400 平米	办公面积: 1400 平米	单层面积: 4000 平米
空地面积: 待完善	占地面积: 8 亩	宿舍面积: 待完善
厂房高度: 11.8 米	厂房檐高: 待完善	配电容量: 待完善
厂房跨度: 待完善	厂房柱距: 待完善	消防等级: 丙类
天车承重: 待完善	货梯承重: 待完善	地面承重: 待完善

张家界厂房网 > 张家界厂房 > 张家界永定区厂房 > 永定区迎宾路紫园巷220方厂房出售

永定区迎宾路紫园巷220方厂房出售

【编号: ATW110092】 08月10日 541次浏览



价格: 190.00万元 租金计算 举报

厂房出售	220平方米	是否分租	未知
类型	出售面积		最短租期

区域: 湖南张家界永定区教勒川镇

地址: 迎宾路紫园巷

覃先生: 13367449309

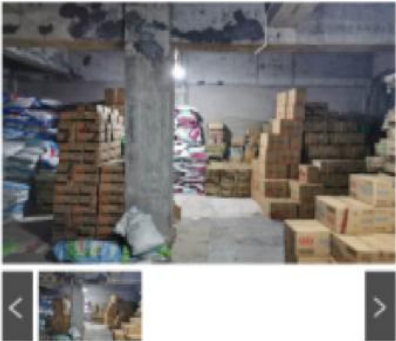
- 基本信息
- 厂房地图

建筑信息

出售 | 出售桑植县长征路馨怡园

本信息更新时长已经超出6个月, 若房源已租售, 请查看下一条。

编号: 411371 浏览次数: 441次 标签:



联系方式

联系人: 覃女士



固定电话:

手机号码: 1897441\*\*\*\*

问题反馈

付费查看

详细地址:	湖南·张家界·桑植·文明路		
信息类型:	出售	建筑类型:	厂房 仓库 场地
厂区占地面积:	m²	建筑面积:	185 m²
车间面积:		办公面积:	
空地面积:		价格:	64.75万元
楼层:	层	层高:	米
房产证:	有	土地证:	有
有无电梯:	有	是否独院:	是
配电容量:		建筑结构:	

**联系方式**

联系人：覃女士  
 固定电话：  
 手机号码：1897441\*\*\*\*

[问题反馈](#)
[付费查看](#)

详细地址：	湖南- <a href="#">张家界-永定</a> -解放路 张家界新佳成商贸物流中心		
信息类型：	<a href="#">出售</a>	建筑类型：	<a href="#">仓库 场地</a>
厂区占地面积：	m²	建筑面积：	1100 m²
车间面积：		办公面积：	
空地面积：		价格：	660.00万元
楼层：	层	层高：	米
房产证：	有	土地证：	有
有无电梯：	有	是否独院：	是
配电容量：		建筑结构：	

债券存续期内，桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目预期总收入为 217,246.54 万元。具体收益如下表：

## 项目预期收入预测表

单位：万元

项目	单位	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1. 出租收入	万元	177,179.99	5,384.81	6,102.78	6,655.62	6,655.62	6,855.29	6,855.29	7,060.95	7,060.95	7,272.78
1.1 标准厂房出租收入	万元	157,540.48	4,902.74	5,556.44	6,059.79	6,059.79	6,241.59	6,241.59	6,428.83	6,428.83	6,621.70
出租面积	m²	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11
出租单价	元/m²/月		30.00	30.00	30.90	30.90	31.83	31.83	32.78	32.78	33.77
出租率			0.75	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.2 综合服务用房	万元	19,639.52	482.06	546.34	595.83	595.83	613.71	613.71	632.12	632.12	651.08
出租面积	m²	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62
出租单价	元/m²/月		10.00	10.00	10.30	10.30	10.61	10.61	10.93	10.93	11.26
出租率			0.75	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2. 标准厂房出售收入	万元	40,066.55									
出售面积	m²	145,266.49									
出售单价	元/m²										
合计	万元	217,246.54	5,384.81	6,102.78	6,655.62	6,655.62	6,855.29	6,855.29	7,060.95	7,060.95	7,272.78

续上表：

项目	单位	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1. 出租收入	万元	7,272.78	7,490.96	7,490.96	7,715.69	7,715.69	7,947.16	7,947.16	8,185.58	8,185.58	8,431.14

1.1 标准厂房出租收入	万元	6,621.70	6,820.35	6,820.35	7,024.96	7,024.96	7,235.71	7,235.71	7,452.78	7,452.78	7,676.36
出租面积	m²	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11
出租单价	元/m²/月	33.77	34.78	34.78	35.82	35.82	36.90	36.90	38.00	38.00	39.14
出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.2 综合服务用房	万元	651.08	670.61	670.61	690.73	690.73	711.45	711.45	732.80	732.80	754.78
出租面积	m²	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62
出租单价	元/m²/月	11.26	11.59	11.59	11.94	11.94	12.30	12.30	12.67	12.67	13.05
出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2. 标准厂房出售收入	万元										
出售面积	m²										
出售单价	元/m²										
合计	万元	7,272.78	7,490.96	7,490.96	7,715.69	7,715.69	7,947.16	7,947.16	8,185.58	8,185.58	8,431.14

续上表:

项目	单位	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1. 出租收入	万元	8,431.14	8,684.08	8,684.08	8,944.60	800.75	824.77	824.77	849.51	849.51
1.1 标准厂房出租收入	万元	7,676.36	7,906.65	7,906.65	8,143.85					
出租面积	m²	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11					
出租单价	元/m²/月	39.14	40.32	40.32	41.53					
出租率		0.90	0.90	0.90	0.90					

1.2 综合服务用房	万元	754.78	777.42	777.42	800.75	800.75	824.77	824.77	849.51	849.51
出租面积	m²	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62
出租单价	元/m²/月	13.05	13.44	13.44	13.84	13.84	14.26	14.26	14.69	14.69
出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2. 标准厂房出售收入	万元					7,699.12	7,853.11	8,010.17	8,170.37	8,333.78
出售面积	m²					29,053.30	29,053.30	29,053.30	29,053.30	29,053.30
出售单价	元/m²					2,650.00	2,703.00	2,757.06	2,812.20	2,868.45
合计	万元	<b>8,431.14</b>	<b>8,684.08</b>	<b>8,684.08</b>	<b>8,944.60</b>	<b>8,499.87</b>	<b>8,677.88</b>	<b>8,834.94</b>	<b>9,019.88</b>	<b>9,183.29</b>

## （二）项目成本预测

本项目总成本费用包括：外购原辅材料费、工资及福利费、修理费用、其他费用等。

### 一、运营成本

#### 1.外购原辅材料费

项目原辅材料主要是办公耗材等，按运营收入的0.5%进行测算。

序号	项目	外购原辅材料费占比
1	资兴江北工业园标准厂房	0.3%-0.5%
2	安仁灵官工业区标准厂房	0.2%-0.4%
3	郴州科技工业园标准厂房	0.1%-0.3%

#### 2.工资及福利费

项目运营后，预计需新招安保管理人员15人，根据《桑植县2023年国民经济和社会发展统计公报》，全年城镇居民人均可支配收入22729元/年，同时根据桑植县工业园区实际运营职工工资约为7万元/年，本项目按7万元测算。

## 十、人民生活与民生建设

全年城乡居民人均可支配收入16640元，同比增长6.8%。其中城镇居民人均可支配收入22729元，同比增长5.3%，农村居民人均可支配收入12906元，同比增长7.1%。

全年全县新增城镇就业2827人，新增农村劳动力转移就业3115人，创业带动城乡就业人数1755人。获得政府最低生活保障的城镇居民人数1.79万人，发放城镇居民最低生活保障经费979.7万元，获得政府最低生活保障的农村居民人数1.6万人，发放农村居民最低生活保障经费5296.2万元。提供住宿民政机构床位0.38万张，其中养老机构床位0.22万张，社区服务机构和设施152个。全年销售社会福利彩票2041.2万元，筹集福彩公益金326.万元。

全年完成造林面积10147公顷，年末实有国家级自然保护区2个，国家地质公园1个，自然保护区面积24197公顷。

#### 3.修理维护费

参照周边相关园区项目修理费以及《建设经济评价方法与参数第三版》，本项目按固定资产的**0.05 %** 计算。

序号	项目	修理费占比
1	益阳高新区数字经济产业园	0.05%
2	安化经济开发区江南工业园标准化厂房	0.04%

#### 4.管理费用

管理费用按照收入的**1%**进行测算。

序号	项目	管理费占比
1	益阳高新区数字经济产业园	0.5%-0.8%
2	安化经济开发区江南工业园标准化厂房	0.6%-0.8%
3	资兴江北工业园标准厂房	0.4%-0.6%

## 二、相关税费

①增值税：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）、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号），本项目租售不动产征收增值税税率为**9%**。

②税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会2016[22]号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费、房产税。根据税法规定，本项目按增值税**5%**缴纳城市维护建设税，按增值税**5%**缴纳教育费附加费（包含地方教育费附加），按出租收入**12%**缴纳房产税。

项目收入和成本具体测算情况如下：



## 项目预期成本测算表

单位：万元

项目	单位	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
工资及福利费	万元	2,940.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
修理费	万元	2,461.91	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93
外购原辅材料费	万元	1,086.23	26.92	30.51	33.28	33.28	34.28	34.28	35.30	35.30	36.36
管理费用	万元	2,172.47	53.85	61.03	66.56	66.56	68.55	68.55	70.61	70.61	72.73
经营成本合计	万元	8,660.61	273.70	284.47	292.76	292.76	295.75	295.75	298.84	298.84	302.02
增值税及附加	万元	8,333.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税	万元	21,261.60	646.18	732.33	798.67	798.67	822.63	822.63	847.31	847.31	872.73
合计	万元	38,256.17	919.87	1,016.80	1,091.43	1,091.43	1,118.39	1,118.39	1,146.15	1,146.15	1,174.75

续上表：

项目	单位	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
工资及福利费	万元	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
修理费	万元	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93
外购原辅材料费	万元	36.36	37.45	37.45	38.58	38.58	39.74	39.74	40.93	40.93	42.16
管理费用	万元	72.73	74.91	74.91	77.16	77.16	79.47	79.47	81.86	81.86	84.31
经营成本合计	万元	<b>302.02</b>	<b>305.29</b>	<b>305.29</b>	<b>308.66</b>	<b>308.66</b>	<b>312.13</b>	<b>312.13</b>	<b>315.71</b>	<b>315.71</b>	<b>319.39</b>

增值税及附加	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	396.62	765.76
房产税	万元	872.73	898.92	898.92	925.88	925.88	953.66	953.66	982.27	982.27	1,011.74
合计	万元	<b>1,174.75</b>	<b>1,204.21</b>	<b>1,204.21</b>	<b>1,234.54</b>	<b>1,234.54</b>	<b>1,265.79</b>	<b>1,265.79</b>	<b>1,297.98</b>	<b>1,694.60</b>	<b>2,096.89</b>

续上表:

项目	单位	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
工资及福利费	万元	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
修理费	万元	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93
外购原辅材料费	万元	42.16	43.42	43.42	44.72	42.50	43.39	44.17	45.10	45.92
管理费用	万元	84.31	86.84	86.84	89.45	85.00	86.78	88.35	90.20	91.83
经营成本合计	万元	<b>319.39</b>	<b>323.19</b>	<b>323.19</b>	<b>327.09</b>	<b>320.42</b>	<b>323.09</b>	<b>325.45</b>	<b>328.22</b>	<b>330.67</b>
增值税及附加	万元	765.76	788.74	788.74	812.40	772.01	788.17	802.44	819.24	834.08
房产税	万元	1,011.74	1,042.09	1,042.09	1,073.35	96.09	98.97	98.97	101.94	101.94
合计	万元	<b>2,096.89</b>	<b>2,154.01</b>	<b>2,154.01</b>	<b>2,212.85</b>	<b>1,188.52</b>	<b>1,210.24</b>	<b>1,226.86</b>	<b>1,249.40</b>	<b>1,266.69</b>

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目预期总收入 217,246.54 万元，预期总成本 38,256.17 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 178,990.37 万元。

### （三）项目融资还本付息情况

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目，已发行政府专项债券 48,000.00 元，本次拟发行专项债券 17,000.00 万元，未来计划发行政府专项债券 15,000.00 万元发行期限 30 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 2.44%。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。

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目  
还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	还本付息合计
2022 年 3 月	0.00	8,300.00		8,300.00	0.00	0.00
2022 年 6 月	8,300.00	8,000.00		16,300.00	0.00	0.00
2022 年 9 月	16,300.00			16,300.00	139.86	139.86
2022 年 12 月	16,300.00			16,300.00	130.76	130.76
2023 年 3 月	16,300.00			16,300.00	139.86	139.86
2023 年 6 月	16,300.00			16,300.00	130.76	130.76
2023 年 8 月	16,300.00	13,000.00		29,300.00	0.00	0.00
2023 年 9 月	29,300.00	3,000.00		32,300.00	139.86	139.86

2023 年 10 月	32,300.00	1,300.00		33,600.00	0.00	0.00
2023 年 12 月	33,600.00			33,600.00	130.76	130.76
2024 年	33,600.00	14,400.00		48,000.00	1,167.18	1,167.18
2025 年 2 月	48,000.00			48,000.00	196.30	196.30
2025 年 3 月	48,000.00			48,000.00	286.18	286.18
2025 年 4 月	48,000.00			48,000.00	110.46	110.46
2025 年 6 月	48,000.00			48,000.00	130.76	130.76
2025 年 7 月	48,000.00			48,000.00	0.00	0.00
2025 年 8 月	48,000.00			48,000.00	196.30	196.30
2025 年 9 月	48,000.00	17,000.00		65,000.00	286.18	286.18
2025 年 10 月	65,000.00			65,000.00	110.46	110.46
2025 年 12 月	65,000.00			65,000.00	130.76	130.76
2026 年	65,000.00	15,000.00		80,000.00	2,045.19	2,045.19
2027 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2028 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2029 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2030 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2031 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2032 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2033 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2034 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2035 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2036 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2037 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2038 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2039 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2040 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2041 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2042 年	80,000.00		16,300.00	63,700.00	1,957.58	18,257.58
2043 年	63,700.00		13,000.00	50,700.00	1,686.96	14,686.96
2044 年	50,700.00			50,700.00	1,294.36	1,294.36
2045 年	50,700.00			50,700.00	1,294.36	1,294.36
2046 年	50,700.00			50,700.00	1,294.36	1,294.36
2047 年	50,700.00			50,700.00	1,294.36	1,294.36
2048 年	50,700.00			50,700.00	1,294.36	1,294.36
2049 年	50,700.00			50,700.00	1,294.36	1,294.36
2050 年	50,700.00			50,700.00	1,294.36	1,294.36
2051 年	50,700.00			50,700.00	1,294.36	1,294.36
2052 年	50,700.00			50,700.00	1,294.36	1,294.36

2053 年	50,700.00		4,300.00	46,400.00	1,294.36	5,594.36
2054 年	46,400.00		14,400.00	32,000.00	1,061.02	15,461.02
2055 年 3 月	32,000.00			32,000.00	390.40	390.40
2055 年 9 月	32,000.00		17,000.00	15,000.00	390.40	17,390.40
2056 年	15,000.00		15,000.00	0.00	183.00	15,183.00
合计		80,000.00	80,000.00		57,507.40	137,507.40

### （三）项目融资平衡情况

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目偿债资金来源为标准厂房出租收入、综合服务用房出租收入以及建筑物出售收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为178,990.37万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.30倍。

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设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
桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目	178,990.37	80,000.00	137,507.40	1.30

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目融资平衡情况已经通过湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）审计通过。

### （四）压力测试

考虑到收入、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	1.14	1.30	1.46
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.33	1.30	1.27

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**1.14**，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**1.27**，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### （五）现金流模拟分析

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

## 项目现金流预测表

单位：万元

项目	合计	建设期					运营期					
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入	393,097.29	30,000.00	37,500.00	43,350.75	20,000.00	40,000.00	10,384.81	6,102.78	6,655.62	6,655.62	6,855.29	6,855.29
资本金	95,850.75	13,700.00	20,200.00	28,950.75	3,000.00	25,000.00	5,000.00					
债券资金流入	80,000.00	16,300.00	17,300.00	14,400.00	17,000.00	15,000.00						
运营收入	217,246.54						5,384.81	6,102.78	6,655.62	6,655.62	6,855.29	6,855.29
回收固定资产余值	0.00											
流动资金回收	0.00											
现金流出	346,142.72	30,000.00	37,500.00	43,350.75	20,000.00	40,000.00	8,148.06	3,244.99	3,319.62	3,319.62	3,346.58	3,346.58
建设投资	175,850.75	30,000.00	37,500.00	43,350.75	20,000.00	40,000.00	5,000.00					
运营成本	8,660.61						273.70	284.47	292.76	292.76	295.75	295.75
税金及附加	29,595.56						646.18	732.33	798.67	798.67	822.63	822.63

运营期利息	52,035.80						2,228.19	2,228.19	2,228.19	2,228.19	2,228.19	2,228.19
债券本金	80,000.00											
净现金流量	46,954.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,236.74	2,857.79	3,336.00	3,336.00	3,508.71	3,508.71
累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,236.74	5,094.53	8,430.53	11,766.53	15,275.24	18,783.95

续上表：

项目												
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
现金流入	7,060.95	7,060.95	7,272.78	7,272.78	7,490.96	7,490.96	7,715.69	7,715.69	7,947.16	7,947.16	8,185.58	8,185.58
资本金												
债券资金流入												
运营收入	7,060.95	7,060.95	7,272.78	7,272.78	7,490.96	7,490.96	7,715.69	7,715.69	7,947.16	7,947.16	8,185.58	8,185.58
回收固定资产余值												
流动资金回收												



现金流出	3,374.34	3,374.34	3,402.94	3,402.94	3,432.40	3,432.40	3,462.73	3,462.73	3,493.98	19,523.37	15,984.94	2,988.96
建设投资												
运营成本	298.84	298.84	302.02	302.02	305.29	305.29	308.66	308.66	312.13	312.13	315.71	315.71
税金及附加	847.31	847.31	872.73	872.73	898.92	898.92	925.88	925.88	953.66	953.66	982.27	1,378.89
运营期利息	2,228.19	2,228.19	2,228.19	2,228.19	2,228.19	2,228.19	2,228.19	2,228.19	2,228.19	1,957.58	1686.96	1,294.36
债券本金										16,300.00	13,000.00	
净现金流量	3,686.61	3,686.61	3,869.84	3,869.84	4,058.57	4,058.57	4,252.96	4,252.96	4,453.18	-11,576.21	-7,799.36	5,196.61
累计净现金流量	22,470.56	26,157.16	30,027.00	33,896.84	37,955.41	42,013.97	46,266.93	50,519.88	54,973.06	43,396.86	35,597.49	40,794.11

续上表：

项目												
	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
现金流入	8,431.14	8,431.14	8,684.08	8,684.08	8,944.60	8,499.87	8,677.88	8,834.94	9,019.88	9,183.29	0.00	0.00
资本金												
债券资金流入												

运营收入	8,431.14	8,431.14	8,684.08	8,684.08	8,944.60	8,499.87	8,677.88	8,834.94	9,019.88	9,183.29	0.00	0.00
回收固定资产余值												
流动资金回收												
现金流出	3,391.25	3,391.25	3,448.37	3,448.37	3,507.21	2,482.88	2,504.60	2,521.22	6,843.76	16,727.71	17,780.80	15,183.00
建设投资												
运营成本	319.39	319.39	323.19	323.19	327.09	320.42	323.09	325.45	328.22	330.67	0.00	0.00
税金及附加	1,777.50	1,777.50	1,830.83	1,830.83	1,885.75	868.10	887.15	901.41	921.18	936.02	0.00	0.00
运营期利息	1,294.36	1,294.36	1,294.36	1,294.36	1,294.36	1,294.36	1,294.36	1,294.36	1,294.36	1,061.02	780.80	183.00
债券本金									4,300.00	14,400.00	17,000.00	15,000.00
净现金流量	5,039.89	5,039.89	5,235.70	5,235.70	5,437.39	6,016.99	6,173.28	6,313.72	2,176.12	-7,544.42	-17,780.80	-15,183.00
累计净现金流量	45,834.00	50,873.89	56,109.59	61,345.30	66,782.69	72,799.68	78,972.96	85,286.67	87,462.79	79,918.37	62,137.57	46,954.57

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风险分析评价，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**

本项目主管部门是桑植产业开发区管理委员会。

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《桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

桑植县财政局



桑植产业开发区管理委员会



2025 年 9 月 10 日

张家界市桑植县 2025 年专项债券  
桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目  
预期收益与融资平衡方案

桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目本次拟发行专项  
债券 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
桑植县汪家坪 片区老旧小区 改造项目	2025年湖南省 政府专项债券 (三十期)	500.00	30 年	桑植县市政工程 建设中心



## 一、项目概况

### （一）区域介绍

桑植县位于湖南省西北部，位于东经  $109^{\circ} 41' - 110^{\circ} 46'$ ，北纬  $29^{\circ} 18' - 29^{\circ} 48'$ ，地处武陵山脉北麓，鄂西山地南端。境域属中亚内陆季风气候，因地貌差异大，气候变化呈垂直规律，“一山有四季，十里不同天”。桑植县是贺龙元帅的故乡、红二方面军长征出发地，隶属国际旅游新城——张家界市。东界世界自然遗产保护区——武陵源风景名胜区，南依张家界市区，西接猛洞河、芙蓉镇，北邻湖北宣恩、鹤峰，是湖南通往祖国西北的北大门。境内自然风景奇特秀丽，民族风情神秘浓郁。全县总面积 3474 平方公里，拥有 28 个民族，总人口 45 万人，其中以土家族、白族、苗族为主的少数民族占总人口的 92.6%。桑植是一片绿色的海洋。拥有中国首批、湖南省首个国家级自然保护区八大公山原始森林，这里已被纳入中国“人与生物圈保护区（MAB）”和中国“具有全球意义的 17 个生物多样性关键地区之一”，以及全球 200 个重要生态区之一。同时还拥有峰峦溪国家森林公园 1 个，九天洞赤溪河、娄水省级风景名胜区 2 个，是名符其实的天然氧吧、生态绿色海洋。桑植是一块红色的土地。伟大的贺龙元帅的故乡，中国工农红军第二方面军万里长征出发地，也是湘鄂边、湘鄂西、湘鄂川黔根据地的中心地，贺龙故居、贺龙纪念馆和红二方面军长征出发地已先后被列入全国红色旅游精品名录。桑植是一个彩色的家园。多民族聚居在此，伴随产生了灿烂绚丽、多姿

多彩的民族文化，其中以桑植民歌、桑植民族仗鼓舞为代表的多项文化旅游资源已先后被列入国家、省级非物质文化遗产保护名录，桑植被授予“中国民歌之乡”称号。

张家界市桑植县 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）	112.46	117.02	126.22
居民人均可支配收入（元）	15,580.00	16,640.00	17494
一般公共预算收入	6.00	6.74	7.41
政府性基金收入	1.58	2.87	1.32
其中：国有土地出让收入	-	-	-
政府性基金支出	8.61	8.95	6.15
其中：国有土地出让支出	-	-	-

注：表格中数据来自于桑植县财政局和桑植县统计局

（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
桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目	1.本项目概算总投资 8496.67 万元； 2.项目地点位于桑植县澧源镇汪家坪社区，包括老农行宿舍、老电影院宿舍等 30 个老旧小区； 3.项目建设期为 24 个月（2025 年 4 月-2027 年 3 月）。	本项目共涉及老旧小区 30 个，房屋 51 栋，居民 1084 户，总建筑面积 134520 m²。主要建设内容包括：外墙维修 66535 m²，屋面维修及防水 23422 m²，道路提质改造 28934 m²，改造给水管网 5624m，雨水管网 3918m，污水管网 3843m，燃气管网 3748m，弱电管网 16866m，增设室外消火栓 202 个，室内灭火器 676 具，路灯 138 座，停车位 434 个，充电桩 150 个，配套完成环卫、安防等设施。	桑植县市政工程建设中心	1. 《关于桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（桑发改审批〔2025〕5 号）； 2. 《关于桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目初步设计的批复》（桑建设〔2025〕5 号）； 3. 《关于桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目概算总投资的批复》（桑发改〔2025〕2 号）；

桑植县汪家坪片区老旧小区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**

一方面，城市建筑和设施逐步自然老化，一些原有建筑标准已经落后，需要改造调整增强安全性；另一方面，一些城市原来的功能布局、建筑设施、空间环境也不再适应居民更高的生活需求，“通过城市更新提升人民群众的获得感幸福感安全感，势在必行。

因此，随着经济的不断发展，人民生活水平的不断提高，有效推动桑植县城市风貌建设，全面提高市民整体素质，对各小区人居环境的整治势在必行。项目的建设将极大改善区域居民的生活条件和生活环境，促进区域经济的持续快速发展。。

### **（二）社会效益分析**

本项目是一个利民的工程。建设本项目，完善桑植县的城区布局，更好的服务桑植县的发展，提高城区居住环境，使区域内发展建设与社会经济发展、城市建设相适应。项目建设改善了老旧小区公共服务条件，解决了群众买菜难、生活环境不佳的难题。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

桑植县人民政府同意实施桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目，已履行政府投资项目决策程序。本项目符合专项债券支持领域。

桑植县发展和改革局已批复项目可行性研究报告（桑发改

审批〔2025〕5号）以及概算总投资（桑发改〔2025〕2号），桑植县市政工程建设中心已批复项目初步设计（桑建设〔2025〕5号），项目成熟度高。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

该项目总投资 8,496.67 万元，拟申请发行政府专项债券资金 4,800.00 万元，本次申请发行专项债券 500.00 万元，未来拟继续申请发行 4,300.00 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**

桑植县组织发改、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，项目建设符合国家提高人民生活质量、改善居住条件的思路，符合加快城镇化进程的精神，是桑植县提高居民的生活质量和幸福指数，促进城市发展和社会和谐的一项民心工程、福利工程，是社会经济发展的需要，因此项目建设是必要的；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 30 年。

### （七）项目绩效目标

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

总体目标	本项目共涉及老旧小区 30 个，房屋 51 栋，居民 1084 户，总建筑面积 134520 m²。主要建设内容包括：外墙维修 66535 m²，屋面维修及防水 23422 m²，道路提质改造 28934 m²，改造给水管网 5624m，雨水管网 3918m，污水管网 3843m，燃气管网 3748m，弱电管网 16866m，增设室外消火栓 202 个，室内灭火器 676 具，路灯 138 座，停车位 434 个，充电桩 150 个，配套完成环卫、安防等设施。				
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	外墙维修	66535 平方米	参照可行性研究报告的建设内容以及后续设计方案
			屋面维修及防水	23422 平方米	
			道路提质改造	28934 平方米	
			给水管网	5624 米	
			雨水管网	3918 米	
			污水管网	3843 米	
			燃气管网	3748 米	
			弱电管网	16866 米	
			室外消火栓	202 个	
			室内灭火器	676 具	
			路灯	138 座	
			停车位	434 个	
			充电桩	150 个	
	产出指标	质量指标	项目工程验收合格率	100%	按照相关法律法规要求以及合同约定
			使用债券资金使用合规性	100%	
		时效指标	完工及时率	≥95%	100%
			债券资金拨付及时率	≥95%	100%
		成本指标	总投资	8496.67 万元	按照可行性研究报告

	效益指标	经济效益指标	提供就业岗位，直接的就业是建设施工阶段的就业	间接促进	
		社会效益指标	有利于当地居民生活水平的提高，改善了人们的生活环境。	提高	按照可行性研究报告
			进一步完善和优化改造范围内小区环境,提高小区居民幸福指数,满足范围内人民群众的生活需要	增强	按照可行性研究报告
	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方案

#### （一）投资估算依据：

a) 《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）》、《湖南省园林绿化工程消耗量标准（2020）》；

b) 《2020 湖南省建筑工程预算定额》湘建价〔2020〕56 号文；

c) 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；

a) 专门机构发布的工程建设其他费用计算办法和费用标准，以及政府部门发布的物价指数。

#### （二）有关参数、率值选定的说明

a) 项目建设单位管理费：财建〔2016〕504 号；

b) 工程建设监理费：发改价格〔2021〕57 号；

c) 工程设计费：计价格〔2002〕10 号；

d) 建设项目前期工程咨询费：〔2000〕湘价房字第 95 号；e) 工程造价费：参照湘建价协〔2016〕25 号文；

f) 基本预备费：按照工程费用与其他费用之和的 5% 计算。

概算总投资估算详细情况如下：

桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目概算投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					技术经济指标			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	指标（元/单位）	
一	工程费用	6,688.32	482.65	202.50		7170.97				
(一)	主体建筑提质改造	2580.68				2580.68				
1	外墙维修	998.03				998.03	m <sup>2</sup>	66535	150	
2	屋面维修及防水	749.50				749.50	m <sup>2</sup>	23422	320	
3	公共走道、楼梯整修	76.94				76.94	m <sup>2</sup>	6155	125	
4	楼梯扶手更换	65.48				65.48	m	2619	250	
5	窗户更换	258.25				258.25	m <sup>2</sup>	5165	500	
6	防盗网拆除/安装	51.65				51.65	m <sup>2</sup>	5165	100	
7	室外空调挂机	90.12				90.12	个	2253	400	
8	110PVC 外墙落水管	38.52				38.52	m	5926	65	
9	门禁设施改造	252.20				252.20	套	97	26000	
(二)	基础设施改造	4107.64	482.65	202.50		4792.79				
1	道路提质改造	1678.17				1678.17	m <sup>2</sup>	28934	580	
2	增绿补绿	188.82				188.82	m <sup>2</sup>	10490	180	
3	给排水设施改造	1256.87				1256.87				
3.1	给水管网	314.94				314.94	m	5624	560	
3.2	水表箱	9.95				9.95	个	117	850	
3.3	水表	19.77				19.77	个	117	1690	
3.4	雨水管网	340.87				340.87	m	3918	870	
3.5	污水管网	334.34				334.34	m	3843	870	



3.6	化粪池	237.00				237.00	个	158	15000	
4	电力设施改造	581.88				581.88				
4.2	弱电管网	505.98				505.98	m	16866	300	
4.3	小区路灯	75.90				75.90	座	138	5500	
5	燃气管网改造	206.14				206.14	m	3748	550	
6	消防设施改造	55.26				55.26				
6.1	室外消火栓	44.44				44.44	个	202	2200	
6.2	室内灭火器	10.82				10.82	具	676	160	
7	垃圾收集点	56.80				56.80	个	71	8000	
8	新增健身器材	49.40				49.40	套	19	26000	
9	宣传栏	12.60				12.60	个	30	4200	
10	智能快递柜		10.15			10.15	个	29	3500	
11	停车位	21.70				21.70	个	434	500	
12	充电桩		472.50	202.50		675.00	个	150	45000	
第一部分费用合计		6688.32	482.65	202.50		7373.47				
二	工程建设其他费用				673.74	673.74				
1	建设单位管理费				96.48	96.48	项	1	财建〔2016〕504号	
2	可研编制费				22.00	22.00	项	1	〔2000〕湘价房字第95号	
3	工程勘察费				46.34	46.34	项	1	计价格〔2002〕10号	
4	工程设计费				143.58	143.58	项	1	计价格〔2002〕10号	
5	工程监理费				158.61	158.61	项	1	发改价格〔2007〕670号	
6	工程造价咨询费				65.25	65.25	项	1	湘建价协〔2016〕25号	
7	招标代理服务费				41.09	41.09	项	1	湘招协〔2015〕6号	
8	劳动安全卫生评价费				7.17	7.17	项	1	—*0.1%	
9	场地准备及临时设施费				71.71	71.71	项	1	—*1%	

10	工程保险费				21.51	21.51	项	1	—*0.3%	
第一、二部分费用合计		6688.32	482.65		673.74	8047.21				
三	预备费				402.36	402.36				
1	基本预备费				402.36	402.36			(一+二)*5%	
四	建设投资	6688.32	482.65	0.00	1076.10	8247.07			一~三项合计	
五	建设期利息				249.60	249.60				
六	固定资产总投资	6688.32	482.65	0.00	1325.70	8496.67				
七	项目总投资					8496.67				

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。

桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目总投资 8,496.67 万元，2025 年投入金额 1,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年
桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目	8,496.67	1,000.00	6,496.67	1,000.00

项目投资分月计划表

2025 年度，桑植县汪家坪片区老旧小区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
桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目	投资金额	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	100.00	50.00
	其中：专项债金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	100.00	50.00	300.00	200.00	50.00	50.00	1,000.00
	其中：专项债金额	0.00	0.00	300.00	200.00	0.00	0.00	500.00

## （二）资金筹措方案

桑植县汪家坪片区老旧小区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。

项目总投资 8,496.67 万元，其中，用于项目支出的资本金/

自有资金 3,696.67 万元，占总投资金额比例 43.51%；拟申请发行政府专项债券资金 4,800.00 万元。桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 500.00 万元，未来拟继续申请发行 4,300.00 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
		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	
桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目	8,496.67	3,696.67	0.00	500.00	0.00	4,300.00	0.00	0.00	30 年

#### 四、预期收益

##### （一）项目收入预测

本项目主要收入为停车位收入、物业管理费收入以及充电桩服务费收入等。

##### 1.充电桩服务费收入

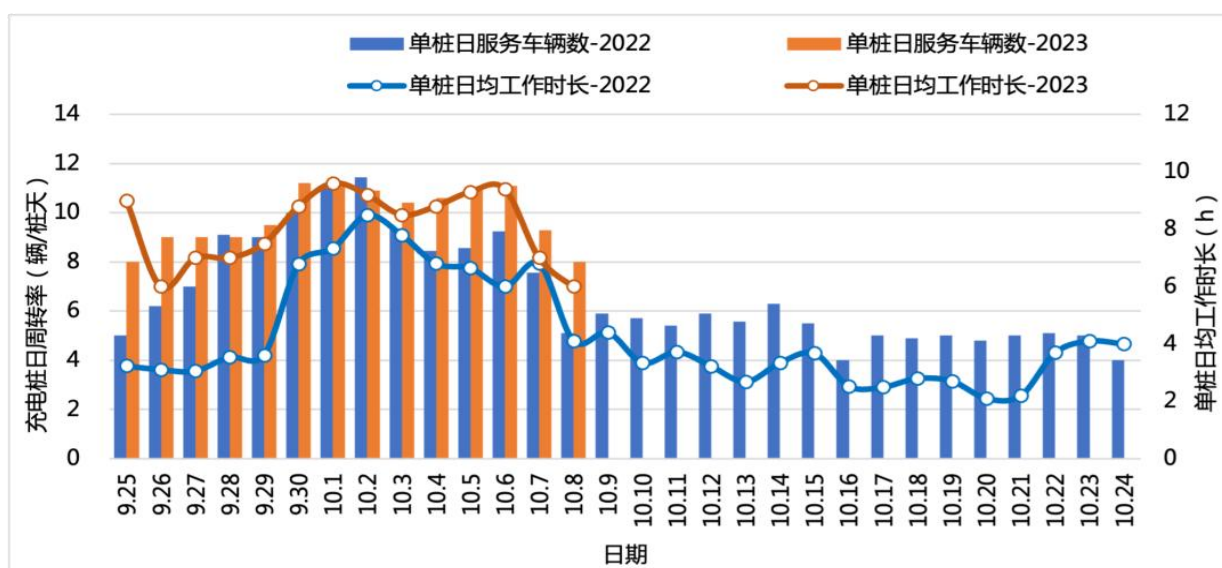
电动车在自家之外充电，2015 年 6 月 1 日起，除电费，电动车主在公用充电设施充电将缴纳充电服务费，每千瓦时收费标准为当日北京 92 号汽油每升最高零售价的 10%~15%。经营单位可在不超过上限标准情况下，制定具体收费标准。自 2020 年 1 月 1 日起，充电服务收费实行市场调节价。本项目充电桩服务费根据市场行情 92 号汽油价格波动 6.5 元/L~7.5 元/L 之间，则充电桩服务费取费为 0.65 元~1.125 元之间。同时，充截至目前，除上海外，全国已有江西、南昌、沧州、青岛、合肥、南京、河北、扬州、

济南、佛山、惠州、青岛、北京、运城、武汉、湖南等 18 个省市出台充电服务费标准。江西充电服务费最高，达到 2.36 元/千瓦时含电费。

同时，根据《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商【2018】407 号），本项目充电桩服务费保守按每度电 0.8 元。根据《桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目按照 150 个充电桩位，每年运营期按 365 天计算，通过新能源汽车交强险口径数据统计显示，2022 年我国新能源汽车累计销售 554.5 万辆，动力电池装机量约 260.94GWh，平均每台车电池容量约为 47KWh。根据 2022 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》显示，以 2022 和 2023 年国庆假日及工作日为例，选取长三角沪、苏、锡、常地区的 66 个充电站为研究对象，对充电站车辆充电及等待时长特征进行剖析，日周转率均值为 9、10 辆/桩.天。

考虑本项目地理位置，保守估计为 2 辆/桩.天，暂不考虑未来周转次数的增加。本项目配备 150 个充电桩，预计充电量=47\*2 约为 94KWh/天。根据《2023 年中国新能源充电桩行业洞察报告》预测，我国充电桩行业市场规模未来五年年均复合增长率将达到 37.8%，考虑到桑植县充电桩基础设施建设及新能源汽车行业尚处于起步阶段，使用率运营期前三年分别为 30%、40%和 50%，以后各年为 50%。

序号	省市	乘用车充电服务费	公交车充电服务费	发布时间
1	江西	2.36 元/千瓦时(含电费)	1.36 元/千瓦时(含电费)	2014 年 12 月 8 日
2	南昌	1.80 元/千瓦时(含电费)	1.26 元/千瓦时(含电费)	2015 年 5 月 18 日
3	南京	1.44 元/千瓦时	1.23 元/千瓦时	2015 年 4 月 20 日
4	河北	1.6 元/千瓦时	0.6 元/千瓦时	2014 年 11 月 7 日
5	沧州	1.6 元/千瓦时	0.6 元/千瓦时	2015 年 5 月 25 日
6	上海	1.6 元/千瓦时		2015 年 6 月 8 日
7	扬州	1.60 元/千瓦时	按扬府办发〔2014〕116 号文件规定支付公交客车充电电费	2014 年 10 月 13 日
8	济南	1.45 元/千瓦时		2015 年 2 月 7 日
9	佛山	1.2 元/千瓦时	0.7 元/千瓦时	2014 年 12 月 29 日
10	武汉	0.95 元/千瓦时		2015 年 7 月
11	北京	0.8 元/千瓦时		2015 年 7 月
12	湖南	0.8 元/千瓦时		2015 年 5 月 18 日
13	惠州	0.75 元/千瓦时(不含电费)		2015 年 1 月 28 日
14	青岛	0.65 元/千瓦时	0.60 元/千瓦时	2015 年 5 月 15 日
15	大连	0.65 元/千瓦时	0.40 元/千瓦时	2015 年 7 月 22 日
16	深圳	1 元/千瓦时	1 元/千瓦时	2015 年 12 月 28 日
17	合肥	电动汽车充电服务价格按同车型燃油汽车百公里平均油耗成本的 55%+燃气(CNG)汽车百公里平均气耗成本的 65%加权平均值制定	电动公交车充电站充电服务费按充电电量收取。充换电服务费 0.63 元/kwh; 充电电费执行大工业用电价格, 免收基本电费。电动公交车换电站换电服务价格按车辆行使里程收取。换电服务价格实行充电电费和充电服务费合并计价制定, 即: 1.50 元/公里	2015 年 3 月 11 日
18	运城	运城市充电服务费(不含电费)与成品油价挂钩, 按充电电量收取, 每千瓦时收费标准为运城市 93 号汽油每升最高零售价的 15%		2015 年 7 月 17 日



## 2.物业费收入

按照老旧小区改造资金由“政府与居民、社会力量合理共担机制”的创新机制, 坚持“谁受益、谁付款”, 小区通过引进物业管理公司, 专业服务老旧小区后期的管理。在老旧小区项目开展前期, 政府相关部门对项目涉及区域内居民做了改造意愿等调

查，在民意调查中，业主们表示愿意为改造后的小区支付物业服务费，同意用物业服务净收益偿还老旧小区项目专项债券本息。

根据《湖南省定价目录》（湘发改价调规〔2021〕131号）和《湖南省物业服务收费管理实施办法》（湘发改价调价〔2017〕4号）文件以及《湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单（2021年）》第十二条住房物业管理费按房屋面积每平方米每月0.8~4元，同时参考张定发改价函〔2020〕16号、张定发改价函〔2020〕33号文件，其中张家界定价的经营服务性收费目录清单明确“（二）保障性住房物业收费按房屋面积每平方米每月1.0-1.5元标准执行。”同时参考桑植当地小区物业费为1.5元/m<sup>2</sup>月，本项目老旧小区为电梯住房物业保守定价1.00元/m<sup>2</sup>月，项目涉及建筑面积134,520.00 m<sup>2</sup>。

序号	小区	物业费
1	桑植·东城华府	1.5 元/m <sup>2</sup> 月
2	桑植紫御山水·御林华府	1.5 元/m <sup>2</sup> 月
3	桑植金科世家二期	1.5 元/m <sup>2</sup> 月

[楼盘首页](#) [楼盘详情](#) [户型](#) [楼盘相册](#) [楼盘动态](#) [楼盘故事](#) [点评](#) [业主论坛](#) [房价走势](#)



## 金科世家二期

别名: 桑植金科世家

[售完](#) [普通住宅](#) [低密居所](#) [水景地产](#) [宜居生态地产](#)

楼盘概况: **4788**元/m<sup>2</sup> (单价) **57-71**万元/套 (总价)

[变价提醒](#) [查看价格走势](#) [贷款计算器](#)

均价: 4788元/m<sup>2</sup> 报价时间: 2021年10月29日, 价格有效期: 30天 该价格为参考价格, 实际价格以开发商为准

主力户型: 三居(4) [全部](#)

项目地址: 桑植县何家坪思源实验学校旁 [查看地图](#)

[更多详细信息>>](#)

[收藏](#) [分享](#) [对比](#) [扫描到手](#)

[收藏](#)  
[计算器](#)  
[下载](#)  
[公众号](#)  
[客服](#)

### 金科世家二期楼盘动态

[更多动态>>](#)

[动态](#) 金科世家二期动态 2022-05-03

金科世家二期, 主力户型为120平-148平3居, 容积率2.8, 绿化率40%, 毛坯交付。金科世家二期何家坪思源实验学校旁。物业费: 1.5元/m<sup>2</sup>...[阅读全文>](#)

### 楼盘故事

[更多>>](#)

- 2021-12-30 [交房](#)
- 2021-12-30
- 2020-10-01 [开盘](#)
- 2020年10月1日



## 基本信息

参考价格：楼盘概况单价：4500元/平方米

楼盘概况总价：55-67万元/套

用户点评：★★★★☆ 4.13 [168条点评]

物业类别：普通住宅

建筑类别：塔楼

产权年限：普通住宅产权为70年

开 发 商：湖南荣融房地产开发有限公司

楼盘地址：桑植县桑植·老观潭（COD行政新区）

项目特色：[品牌地产](#) [现房](#) [低密居所](#) [改善优选](#)

装修状况：住宅:带装修

## 销售信息

销售状态：售完

交房时间：2021-01-31 [\[交房时间详情\]](#)

咨询电话：400-176-0760 转 701912

主力户型：三居(1)四居(2)

预售许可证：

开盘时间：2023年7月29日 [\[开盘时间详情\]](#)

售楼地址：桑植·老观潭帅乡路（县政府旁）

预售许可证	发证时间	绑定楼栋	网上销控表
20230007	2023-06-07		

展开

## 小区规划

占地面积：25489.01㎡

容 积 率：3.43

楼栋总数：6栋

物业公司：湖南荣融物业服务有限公司

物业费描述：住宅:1.5元/㎡·月

停 车 位：暂无资料

停车位描述：约420个

楼层状况：御林华府分二期开发，目前开发一期1、2、3、5、6、7栋

建筑面积：136578.83㎡

绿 化 率：31.5%

总 户 数：875户

物 业 费：住宅1.5元/㎡·月

参考价格：楼盘概况单价：3880元/平方米 ②

用户点评：★★★★☆ 4.06 [185条点评]

物业类别：普通住宅

项目特色：景观居所

江景地产

宜居生态地产

建筑类别：板楼

装修状况：住宅:毛坯

装修标准：住宅0元/㎡

产权年限：普通住宅产权为70年 ②

开 发 商：张家界大川房地产开发有限公司

楼盘地址：桑植县新烟草公司对面

## 销售信息

销售状态：在售

开盘时间：2020-01-12 [开盘时间详情]

交房时间：2021年8月30日 [交房时间详情]

售楼地址：桑植新烟草公司对面

咨询电话：400-176-0760 转 886895

主力户型：三居(4)四居(5)五居(2)

预售许可证：

预售许可证	发证时间	绑定楼栋	网上销控表
桑房售许字（2019）第0018号	2019-07-26	9#	
展开 ▼			

## 小区规划

占地面积：69805.26㎡

建筑面积：255308.97㎡

容 积 率：2.99

绿 化 率：45%

楼栋总数：25栋

总 户 数：1500户

物业公司：碧桂园服务控股有限公司

物 业 费：暂无资料

物业费描述：住宅:1.5-1.6元/㎡/月 ②

停 车 位：暂无资料

停车位描述：地上停车位131个 地下停车位1336个

楼层状况：规划楼栋25栋



### 3.停车位收入

本项目共设置停车位 434 个，采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况，结合停车位日周转次数（根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算）来对停车位的日收费收入进行测算。根据项目一期调查情况，小区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：

白天收入测算		收费	比例	周转次数	收入测算
1	0.5h 内	0	20%	10	0
2	0.5—1h	3	12%	10	3.6
3	1—2h	6	7%	5	2.1
4	2—3h	9	13%	3	3.51
5	3—4h	12	15%	2	3.6
6	4—5h	15	9%	2	2.7
7	5—6h	18	16%	1	2.88
8	6—10h	30	8%	1	2.4
小计					20.79

根据测算，停车位综合单价保守按 15 元/天估算。考虑涨价

因素，停车位单价每 5 年上涨 5%，使用率运营期前三年分别为 50%、60%和 75%，以后各年为 75%。。

债券存续期内，桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目预期总收入为 17,131.46 万元。具体收益如下表：

桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目收入测算表

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	2036 年
	总收入	17,131.46	269.17	509.85	596.96	596.96	596.96	605.87	605.87	605.87	605.87	605.87
一	充电桩充电服务费收入	7,064.43	82.34	205.86	257.33	257.33	257.33	257.33	257.33	257.33	257.33	257.33
	充电桩数量（个）		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	充电量（140kwh/天）		94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00
	出租率		30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
二	物业费收入	4,519.87	107.62	161.42	161.42	161.42	161.42	161.42	161.42	161.42	161.42	161.42
	管理面积（平方米）		134,520.00	134,520.00	134,520.00	134,520.00	134,520.00	134,520.00	134,520.00	134,520.00	134,520.00	134,520.00
	物业费单价（元/平方米）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
三	停车位收入	5,547.16	79.21	142.57	178.21	178.21	178.21	187.12	187.12	187.12	187.12	187.12
	车位数量（个）		434.00	434.00	434.00	434.00	434.00	434.00	434.00	434.00	434.00	434.00
	单价（元/车位/年）		5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,748.75	5,748.75	5,748.75	5,748.75	5,748.75
	出租率		50%	60%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

续上表：

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	总收入	615.23	615.23	615.23	615.23	615.23	625.05	625.05	625.05	625.05	625.05
一	充电桩充电服务费收入	257.33	257.33	257.33	257.33	257.33	257.33	257.33	257.33	257.33	257.33
	充电桩数量（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	充电量（140kwh/天）	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00
	出租率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
二	物业费收入	161.42	161.42	161.42	161.42	161.42	161.42	161.42	161.42	161.42	161.42
	管理面积（平方米）	134,520.00	134,520.00	134,520.00	134,520.00	134,520.00	134,520.00	134,520.00	134,520.00	134,520.00	134,520.00
	物业费单价（元/平方米）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
三	停车位收入	196.48	196.48	196.48	196.48	196.48	206.30	206.30	206.30	206.30	206.30
	车位数量（个）	434.00	434.00	434.00	434.00	434.00	434.00	434.00	434.00	434.00	434.00
	单价（元/车位/年）	6,036.19	6,036.19	6,036.19	6,036.19	6,036.19	6,338.00	6,338.00	6,338.00	6,338.00	6,338.00
	出租率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

续上表：

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	总收入	635.37	635.37	635.37	635.37	635.37	646.20	646.20	646.20	215.40
一	充电桩充电服务费收入	257.33	257.33	257.33	257.33	257.33	257.33	257.33	257.33	85.78
	充电桩数量（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	充电量（140kwh/天）	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00
	出租率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
二	物业费收入	161.42	161.42	161.42	161.42	161.42	161.42	161.42	161.42	53.81
	管理面积（平方米）	134,520.00	134,520.00	134,520.00	134,520.00	134,520.00	134,520.00	134,520.00	134,520.00	134,520.00
	物业费单价（元/平方米）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
三	停车位收入	216.62	216.62	216.62	216.62	216.62	227.45	227.45	227.45	75.82
	车位数量（个）	434.00	434.00	434.00	434.00	434.00	434.00	434.00	434.00	434.00
	单价（元/车位/年）	6,654.90	6,654.90	6,654.90	6,654.90	6,654.90	6,987.64	6,987.64	6,987.64	6,987.64
	出租率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

## （二）项目成本预测

根据《桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目》结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本，具体如下：

### 1、经营成本

本项目经营成本主要包括工资及福利费、检修维护费、管理费用。具体分析如下：

#### （1）人员工资及福利

参照桑植县年均薪酬福利水平，项目建成后需增加定员约 28 人计，根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14% 的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14% 计。人均工资及福利费按 5.6 万元/年考虑。

市县名称	Cities and Counties	在岗职工工资总额			在岗职工年平均工资			在岗职工年平均工资发展速度 (上年=1) The Growth Rate of Average Annual Wages (preceding year=1)	
		(万元) Total Wages of Staff and Workers on the Job (1 yuan)	#国有 企业 State-owned Enterprises	#集体 企业 Collective-owned Enterprises	(元) Average Annual Wages of Staff and Workers on the Job (yuan)	#国有 企业 State-owned Enterprises	#集体 企业 Collective-owned Enterprises		
岳阳市	Yueyang	295.22	15.69	2.28	63312	92848	57328	62245	102.0
常德市	Changde	245.21	9.26	0.12	63514	131075	55379	62259	102.5
张家界市	Zhangjiajie	23.75	1.45	0.59	55851	97327	53375	54367	102.4

#### （2）修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），本次计算参考同类项目结合项目实际情况按工程费用的 0.5% 计算。



(3) 管理及其他费用

管理及其他费用主要包括办公费、差旅费、运输费、保险费、租赁费、咨询费、诉讼费、其他等，参照同类型项目，按

建设项目经济评价方法与参数

(第三版)

国家发展改革委  
建设部 发布

4) 固定资产修理费的估算。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支，如果当期发生的修理费用数额较大，可实行预提或摊销的办法。

当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

经营收入的 1%计。

序号	项目名称	管理费用取费比例
1	永定区 2023 年西溪坪片区老旧小区改造配套基础设施建设项目	0.8%
2	张家界市永定区凤湾及东门溪片区老旧小区及周边配套服务设施改造项目	1%
3	张家界市崇文街道宝塔岗社区思善桥社区片区老旧小区及周边配套设施改造项目	0.8%

2、相关税费

(1) 增值税：本项目停车位出租收入按 9%缴纳增值税，充电桩服务费收入以及物业管理费收入按 6%缴纳增值税。

(2) 税金及附加：根据《增值税会计处理规定》(财会〔2016〕

22 号) 规划, 本项目税金及附加主要包括: 城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定, 本项目按增值税 5% 缴纳城市维护建设税, 按增值税 5% 缴纳教育费附加费。

债券存续期内, 项目预计总成本为 6,790.76 万元。如下:

桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目成本测算表

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	2036 年
一	运营成本	5,565.65	131.13	197.75	198.62	198.62	198.62	198.71	198.71	198.71	198.71	198.71
	工资及福利费	4,390.40	104.53	156.80	156.80	156.80	156.80	156.80	156.80	156.80	156.80	156.80
	检修维护费	1,003.94	23.90	35.85	35.85	35.85	35.85	35.85	35.85	35.85	35.85	35.85
	管理费用	171.31	2.69	5.10	5.97	5.97	5.97	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06
二	增值税金及附加	1,225.11	19.02	35.82	42.26	42.26	42.26	43.07	43.07	43.07	43.07	43.07
	增值税及附加	1,225.11	19.02	35.82	42.26	42.26	42.26	43.07	43.07	43.07	43.07	43.07
	合计	6,790.76	150.15	233.57	240.88	240.88	240.88	241.78	241.78	241.78	241.78	241.78

续上表：

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	运营成本	198.81	198.81	198.81	198.81	198.81	198.91	198.91	198.91	198.91	198.91
	工资及福利费	156.80	156.80	156.80	156.80	156.80	156.80	156.80	156.80	156.80	156.80
	检修维护费	35.85	35.85	35.85	35.85	35.85	35.85	35.85	35.85	35.85	35.85
	管理费用	6.15	6.15	6.15	6.15	6.15	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25

二	增值税金及附加	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	44.81	44.81	44.81	44.81	44.81
	增值税及附加	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	44.81	44.81	44.81	44.81	44.81
	合计	242.73	242.73	242.73	242.73	242.73	243.72	243.72	243.72	243.72	243.72

续上表：

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	运营成本	199.01	199.01	199.01	199.01	199.01	199.12	199.12	199.12	66.37
	工资及福利费	156.80	156.80	156.80	156.80	156.80	156.80	156.80	156.80	52.27
	检修维护费	35.85	35.85	35.85	35.85	35.85	35.85	35.85	35.85	11.95
	管理费用	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.46	6.46	6.46	2.15
二	增值税金及附加	45.75	45.75	45.75	45.75	45.75	46.73	46.73	46.73	15.58
	增值税及附加	45.75	45.75	45.75	45.75	45.75	46.73	46.73	46.73	15.58
	合计	244.76	244.76	244.76	244.76	244.76	245.85	245.85	245.85	81.95

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目预期总收入 17,131.46 万元，预期总成本合计 6,790.76 万元，项目净收益 10,340.70 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目，已发行政府专项债券 0.00 元，本次申请发行专项债券 500.00 万元，未来拟继续申请发行 4,300.00 万元，发行期限 30 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 2.44%。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。

桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目还本付息情况如下表所示：

桑植县汪家坪片区老旧小区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 9 月	0.00	500.00		500.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	500.00	4,300.00		4,800.00	6.10	6.10
2026 年 9 月	4,800.00			4,800.00	58.56	58.56
2027 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2028 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2029 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2030 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2031 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2032 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2033 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2034 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12

2035 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2036 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2037 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2038 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2039 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2040 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2041 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2042 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2043 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2044 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2045 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2046 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2047 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2048 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2049 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2050 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2051 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2052 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2053 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2054 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2055 年 3 月	4,800.00			4,800.00	58.56	58.56
2055 年 9 月	4,800.00		500.00	4,300.00	58.56	558.56
2056 年	4,300.00		4,300.00	0.00	52.46	4,352.46
合计		4,800.00	4,800.00		3,513.60	8,313.60

### (三) 项目融资平衡情况

桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目偿债资金来源为停车位收入、物业管理费收入以及充电桩服务费收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 10,340.70 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

#### 桑植县汪家坪片区老旧小区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
------	-------------------	--------------	--------------	---------------------

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
桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目	10,340.70	4,800.00	8,313.60	1.24

桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目融资平衡情况已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	1.04	1.24	1.45
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.33	1.24	1.16

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 1.04，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 1.16，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：

桑植县汪家坪片区老旧小区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	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	现金流入	25,628.13	1,000.00	6,496.67	1,269.17	509.85	596.96	596.96	596.96	605.87	605.87	605.87	605.87	605.87
1.1	资本金	3,696.67	500.00	2,196.67	1,000.00									
1.2	债券资金流入	4,800.00	500.00	4,300.00										
1.3	运营收入	17,131.46			269.17	509.85	596.96	596.96	596.96	605.87	605.87	605.87	605.87	605.87
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	23,536.37	1,000.00	6,496.67	1,267.27	350.69	358.00	358.00	358.00	358.90	358.90	358.90	358.90	358.90
2.1	建设投资	8,496.67	1,000.00	6,496.67	1,000.00									
2.2	运营成本	5,565.65			131.13	197.75	198.62	198.62	198.62	198.71	198.71	198.71	198.71	198.71
2.3	税金及附加	1,225.11			19.02	35.82	42.26	42.26	42.26	43.07	43.07	43.07	43.07	43.07
2.4	运营期利息	3,448.94			117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12
2.5	债券本金	4,800.00												



3	净现金流量	2,091.76	0.00	0.00	1.90	159.16	238.96	238.96	238.96	246.97	246.97	246.97	246.97	246.97
4	累计净现金流量		0.00	0.00	1.90	161.06	400.01	638.97	877.93	1,124.90	1,371.86	1,618.83	1,865.80	2,112.77

续上表：

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	现金流入	615.23	615.23	615.23	615.23	615.23	625.05	625.05	625.05	625.05	625.05
1.1	资本金										
1.2	债券资金流入										
1.3	运营收入	615.23	615.23	615.23	615.23	615.23	625.05	625.05	625.05	625.05	625.05
1.4	回收固定资产余值										
1.5	流动资金回收										
2	现金流出	359.85	359.85	359.85	359.85	359.85	360.84	360.84	360.84	360.84	360.84
2.1	建设投资										
2.2	运营成本	198.81	198.81	198.81	198.81	198.81	198.91	198.91	198.91	198.91	198.91
2.3	税金及附加	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	44.81	44.81	44.81	44.81	44.81
2.4	运营期利息	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12
2.5	债券本金										

3	净现金流量	255.38	255.38	255.38	255.38	255.38	264.21	264.21	264.21	264.21	264.21
4	累计净现金流量	2,368.15	2,623.53	2,878.92	3,134.30	3,389.68	3,653.89	3,918.11	4,182.32	4,446.54	4,710.75

续上表：

序号	项目	运营期									
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	现金流入	635.37	635.37	635.37	635.37	635.37	646.20	646.20	646.20	215.40	0.00
1.1	资本金										
1.2	债券资金流入										
1.3	运营收入	635.37	635.37	635.37	635.37	635.37	646.20	646.20	646.20	215.40	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	361.88	361.88	361.88	361.88	361.88	362.97	362.97	362.97	699.07	4,352.46
2.1	建设投资										
2.2	运营成本	199.01	199.01	199.01	199.01	199.01	199.12	199.12	199.12	66.37	0.00
2.3	税金及附加	45.75	45.75	45.75	45.75	45.75	46.73	46.73	46.73	15.58	0.00
2.4	运营期利息	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	52.46
2.5	债券本金									500.00	4,300.00
3	净现金流量	273.49	273.49	273.49	273.49	273.49	283.23	283.23	283.23	-483.67	-4,352.46

4	累计净现金流量	4,984.24	5,257.73	5,531.22	5,804.71	6,078.20	6,361.43	6,644.66	6,927.89	6,444.22	2,091.76
---	---------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

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风险分析评价，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**

本项目主管部门是桑植县市政工程建设中心。

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

(本页无正文，为《桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



桑植县财政局



桑植县市政工程建设中心

2025 年 9 月 10 日