

2025年湖南省株洲市第六批政府专项债券
预期收益与融资平衡方案

湖南省株洲市本批政府专项债券项目建设共涉及项目14个，本次拟发行政府专项债券项目建设资金总额为39300.00万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行 金额	发行 期限
株洲市本级	株洲市珠江北路周边停车场建设项目	2000.00	15
株洲市本级	株洲市5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目	6600.00	15
茶陵县	茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目	10000.00	15
荷塘区	荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目	3200.00	20
荷塘区	株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期	2500.00	15
荷塘区	荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	2400.00	20
芦淞区	株洲市芦淞区2023-2025年老旧小区及周边配套设施改造项目	2500.00	30
渌口区	渌口区南洲镇田园综合体建设项目	1000.00	20
渌口区	渌口区粮食仓储基地及配套设施建设项目	1100.00	20
渌口区	株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目	600.00	15
渌口区	株洲渌口经开区（省级）新材料产业园及配套设施项目	3500.00	30
石峰区	株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目	1100.00	20
炎陵县	湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目	1100.00	15
炎陵县	炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目	1700.00	15

项目预期收益与融资平衡方案附后。

湖南省株洲市 2025 年政府专项债券项目
预期收益与融资
平衡方案

株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目



湖南省株洲市 2025 年政府专项债券
株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目
预期收益与融资平衡方案

株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目拟发行政府专项债券 10,000 万元，本次拟发行 6,600 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	发行期限	实施机构
株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（二十八期）	6,600	15 年	株洲市交通运输局

一、项目概况

（一）区域介绍

株洲，古称“建宁”，湖南省辖地级市。位于长沙市东南部 40 公里处，湘江下游，东接江西省萍乡市莲花县，吉安市永新县及井冈山市，南连省内衡阳、郴州二市，西接湘潭市，北与长沙市毗邻。是我国南方最大的铁路交通枢纽，具有得天独厚的区位和交通优势。是湖南省“一点一线”区域经济带的重要城市，也是全省经济最发达的长、株、潭“金三角”一隅。

株洲市辖天元区、芦淞区、荷塘区、石峰区、渌口区 5 区，攸县、茶陵县、炎陵县 3 县，代管县级醴陵市，市域总面积 11247.6 平方公里。2022 年末全市常住人口 387.11 万人，其中城镇人口 280.53 万人，城镇化率为 72.47%。

株洲是新中国成立后首批重点建设的八个工业城市之一，是中国老工业基地。株洲是长江中游城市群成员、长株潭城市群三大核心之一，是长株潭两型社会建设综合配套改革试验区的一部分。成功获批创建“中国制造 2025”试点示范市、国家创新型城市。初步形成以轨道交通装备、航空装备、新能源汽车等为龙头的战略性新兴产业集群。

株洲市 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）	3,616.81	3,667.90	3,902.40
居民人均可支配收入（元）	44,917.00	47,123.00	49,179.00
一般公共预算收入	190.90	192.3	195.18
政府性基金收入	298.81	109.51	117.03
其中：国有土地出让收入	295.17	195.93	111.50
政府性基金支出	312.33	169.2	263.88

其中：国有土地出让支出	204.99	149.32	70.64
-------------	--------	--------	-------

注：表格中数据源自株洲市国民经济和社会发展统计公报、株洲统计年鉴。

（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
株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目	1、项目总投资 23,814.00 万元； 2、项目地点位于湖南省株洲市； 3、项目建设期间为 2025 年 7 月至 2028 年 6 月。	本项目建设内容包括“一套平台、七个系统、一个中心，三项基础设施”。基础设施建设主要包括 330 个微换乘站台（亭）智能化升级及配套设施改造等。	株洲市交通运输局	1.株洲市发展和改革委员会关于株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目可行性研究报告的批复株发改审〔2025〕15 号； 2.关于株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目初步设计及概算的批复株数函〔2025〕3 号。

株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目已经通过湖南誉翔律师事务所合法性审查。

（三）项目建设背景及必要性

1、项目建设背景

随着株洲市城市化进程的加快，人口和车辆数量迅速增加，交通拥堵、环境污染等问题日益突出，亟需通过智能化手段提升公共交通系统的效率和服务质量。

国家出台多项政策支持 5G 和智慧城市建设，如《“十四五”数字经济发展规划》和《5G 应用“扬帆”行动计划》，明确提出加快 5G 在交通领域的应用。

株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目是在国家政策、技术革新和城市化需求的多重驱动下提出的。从宏观视角分析，《交通强国建设纲要》和《“十四五”数字经济发

展规划》等政策文件清晰地指出了利用科技创新和信息化手段提高交通运输服务水平的重要性，并强调了构建智能交通系统以推动经济社会发展的紧迫性。同时，随着新型城镇化的不断推进，城市人口密度的增加导致交通拥堵问题愈发严重，智慧公共交通平台通过优化资源配置、提升运输效率有效缓解了这一问题，支持城市的可持续发展。另外，在环境保护方面，国家大力倡导绿色低碳生活方式，智慧公共交通平台的建设有助于减少能源消耗、降低污染，与生态文明建设和绿色发展相契合。技术层面而言，物联网、大数据等尖端科技的发展为智慧公交系统的构建提供了坚实的技术支持，使得数据的采集、处理和分析更加高效精确，进而实现了对公交车辆的精细化管理和服务质量的持续提升。从社会需求角度出发，随着城市化速度的加快，市民对公共交通服务质量的期望值不断提升，特别是在便捷性、准时性和乘车体验等方面；同时，公共交通安全问题也引起了社会各方面的高度关注。智慧公共交通平台通过引入先进的安全监控设备和应急管理措施，不仅能够提供更加定制化的服务，还能够显著提升系统的安全性。

因此，株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目是顺应城市发展、技术进步和市民需求的必然选择，具有重要的社会、经济和环境效益。

2、项目建设的必要性

近年来，株洲市在物联网技术的应用方面逐步推进，在城市管理和公共服务领域。已有部分公共交通系统引入传感器和

智能设备，实现车辆状态、乘客流量和线路运行的实时监控。这些应用有助于提高交通管理的智能化水平，促进公交系统的优化。在大数据技术的应用方面，株洲市尚处于起步阶段，但一些公共机构已经开始尝试利用大数据分析来优化交通管理。通过对历史交通数据的分析，市政府能更好地理解出行模式，为公交规划提供数据支持。然而，数据整合与分析能力仍需进一步提升。人工智能技术在株洲市的应用相对较少，主要集中在一些创新型企业 and 研究机构。虽然尚未广泛应用于公共交通管理中，但未来有潜力通过智能调度和乘客服务等方式，提升交通系统的效率 and 安全性。目前，株洲市正在探索智能交通系统的建设，已有一些初步的尝试，如智能信号灯和交通流量监测系统。这些系统的实施有助于缓解交通拥堵，提升整体出行效率，但整体的智能交通体系尚需进一步完善。在车联网技术的应用方面株洲市尚处于起步阶段，主要集中在新兴的智能驾驶和车辆监控领域。

物联网技术在智慧公交系统中发挥着核心作用，通过各种传感器和智能设备的部署，可以实时监控公交车辆的运行状态、乘客流量和车辆位置。这一技术的应用能够实现对公交运营的全面感知，为决策提供准确的数据支持。结合株洲市的交通现状，物联网的引入可以帮助管理部门实时了解交通动态，优化调度，提升运营效率。大数据技术能够对海量数据进行存储、处理与分析，提取出有价值的信息。株洲市在公共交通领域积累了大量的运营数据，通过大数据分析，可以识别出乘客的出

行规律与需求，优化公交线路和班次安排。这不仅提高了公共交通的利用率，还能够降低运营成本，增强市民的出行体验。人工智能技术在智慧公共交通平台中可用于智能调度、故障预测和乘客服务。通过机器学习算法，系统可以根据历史数据预测客流变化，自动生成最优调度方案。此外，AI 技术还可以用于分析乘客反馈，优化服务流程，提升乘客满意度。在株洲市，应用人工智能将进一步推动公交系统的智能化转型。

车联网技术实现了公交车辆与外部环境的实时连接，使得车辆能够互通信息。这一技术不仅有助于提高公交运行的安全性，还能够与其他交通工具实现无缝衔接，提升整体交通效率。在株洲市，车联网技术的应用将促进公共交通与城市整体交通系统的融合，提高出行效率。移动互联网和小程序技术为乘客提供了便捷的出行服务，使他们能够实时获取公交信息、在线购票和进行反馈。通过小程序，乘客可以方便地查询实时到站信息，提升出行体验。株洲市的年轻人群体对移动互联网的依赖程度高，开发便捷的智慧公交小程序将极大地促进公共交通的使用。随着信息技术的发展，数据安全和隐私保护问题愈加重要。智慧公交系统需要建立完善的数据安全机制，确保用户信息和运营数据的安全。结合相关法律法规，采用先进的加密和访问控制技术，将有效保护乘客的隐私，增强市民对公共交通系统的信任。

《新能源汽车运行安全性能检验规程》3月1日正式实施，现有维保站智能化低，无法满足新能源车辆维修保养检测的基本需求，三电检测等功能缺失，亟需增加智慧保养核心站。

株洲市虽然建设了新式站亭、联排一体式站亭等各种候车亭，但这些候车亭大部分设施陈旧、维护不及时、智能化程度低，且随着城市的持续发展和市民需求的日益增长，市民提出了新增无障碍设施、强化夜间照明、智慧化服务等新需求。为满足市民的需求，改善乘车环境，提升乘客换乘体验，提高公共交通吸引力，亟需开展智慧公交站台升级改造，建设微换乘站台（亭）。

因此，株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目具有重要的必要性。通过物联网、大数据、人工智能、车联网、移动互联网和数据安全等先进技术的应用，可以提升公共交通的管理水平和服务质量，满足市民日益增长的出行需求，推动株洲市交通系统的智能化与可持续发展。

（四）项目建设目标、内容、规模

1、建设目标

本项目的建设目标是通过智慧公共交通平台及配套设施的实施，全面提升株洲市公交系统的智能化水平，提高公共交通的运营效率、服务质量和监管能力，具体目标包括：

(1)提升公交运营管理能力：利用智能调度系统和实时数据监控来优化车辆调度和路线规划，减少车辆空驶率，提高公交运营效率。

(2)改善乘客服务体验：提供实时公交信息查询、出行规划和电子支付等便捷服务，提高乘客对公交服务的满意度。

(3)增强公交行业监管：通过智能化平台加强政府对公交企业的监管，实现动态监控和决策支持，保证公交系统的稳定运行。

(4)推进交旅融合发展：结合公交与城市旅游，提供定制出行和智慧旅游服务，促进交通与旅游业的融合。

(5)完善公共交通基础设施：建设智慧维保站、微换乘站台（亭）、公交优先系统等设施，改善公交服务网络和乘客出行环境。

(6)落实公交出行便民措施：升级公交线网结构，构建便捷换乘站，整合多种公共交通方式，提供一站式的出行服务，构建智慧运营指挥中心，提供多渠道的出行信息服务。

(7)集中存储并共享公交数据：实现公交数据的采集、整合、存储和共享，消除数据匮乏和信息共享不足的问题，为应用提供数据支持。

(8)建立公交运行状态监测体系：动态监控公交运行状态，初步建成城市级公交系统智慧大脑，实现公交系统各方面的监控与管理。

(9)实现多层级的监控指挥调度：在政府、企业层面实现智能调度，特别是在突发事件中的智能调度，及时应对日常运营事件，保障公交系统正常运行。

(10)规范化行业监管与科学决策支持：提高公交行业管理和
服务质量评估的信息化水平，实现公交数据的深度挖掘和分析，
支持科学决策。

2、建设内容

本项目建设内容包括“一套平台、七个系统、一个中心（公
交数据运营及安全管理系统），三项基础设施”。基础设施建设
包括 330 个微换乘站台（亭）智慧化升级及配套设施改造等。

其总体架构为：

设备层部署在车内、站台、场站内的终端设备负责公共交
通运行数据采集，为整个系统提供原始数据支撑。

通讯层主要为整个平台系统提供数据、语音、视频等网络
传输服务，以 GPS/北斗规模化应用为主。

3、建设规模

项目建设规模涵盖株洲市主要公交线路、公交车辆及配套
设施，具体包括：

微换乘站台（亭）智能化升级及配套设施改造。依托现有
公交站点，升级 30 个电子站牌式站台和 330 个微换乘站台（亭），
实现网联公交实时运行信息查询、便民服务、宣传广告滚动播
放等，为市民提供现代化、智慧化候车体验，提升公共交通出
行服务品质，打造株洲市城市名片。

4、建设时间

本项目建设工期为 2025 年 7 月至 2028 年 6 月，共 36 个月，
分三期实施。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、投资拉动效应：在投资领域，该项目预计的总投资额将超过3亿元人民币。这一巨额资金的注入，预计将产生巨大的经济刺激效应，从而直接推动地方经济的快速发展。随着大量资金的投入，相关产业链将得到全面地激活和提升。例如，设备制造、数据生产、技术服务等产业，它们的需求和产出将显著增加。这样的产业链扩展和产出的提升，将进一步带动就业市场的繁荣，为当地居民提供更多的就业机会。同时，随着就业的增加，居民的收入也将得到提升，从而实现收入增长。这种投资拉动的效应将形成一个正面的循环，为地方经济发展注入持久的动力。这不仅将促进当地经济的繁荣，还将进一步提升居民的生活水平，实现经济和社会的双重发展。

2、运营期经济贡献：本项目运营期12年，营收主要由智慧候车亭广告收入、电子站牌式站台广告收入构成。本项目营业收入达30,306.61万元，运营期间具有显著的经济贡献。

（二）社会效益分析

5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目对于城市公共交通系统的现代化、智能化以及可持续发展具有重要意义。从宏观角度来看，这一项目所带来的社会效益是全方位且深远的。具体表现在以下方面：

首先，实施本项目能够提高公共交通效率。随着技术的进步，公交车辆的位置和状态可以通过北斗等技术进行实时监控，

这使得公交调度系统能够即时调整行车路线和时刻表，避免了不必要的空驶里程，降低了运营成本，同时也提高了公交服务的整体效率。这种效率的提升不仅有利于公交公司降低成本，还能够为乘客提供更为准时可靠的服务。

其次，实施本项目能够通过大数据分析改善乘客体验。利用收集的数据，公交管理部门可以更好地理解乘客的需求，例如上下班高峰期的人流量、不同时间段内的乘客分布情况等，进而合理规划线路和班次安排。这样不仅缩短了乘客的等待时间，提高了乘车的便利性和舒适度，而且也增强了乘客对公共交通系统的信任感和满意度。

此外，实施本项目能够促进绿色出行方式的选择。通过鼓励使用公共交通工具，减少对私家车的依赖，可以有效降低城市交通的碳排放量，推动环保事业的发展。绿色出行模式不仅有利于环境保护，也有助于培养市民的环保意识，形成良好的社会风尚。

再者，实施本项目能够增强应急反应能力。在突发事件发生时，如自然灾害或重大事故，平台可以迅速调配资源，安排疏散路线，保证市民的安全撤离。这种快速反应机制在危急时刻显得尤为重要，它能够最大限度地保护人民的生命财产安全。

同时，实施本项目能够促进旅游业发展。通过整合旅游资源，为游客提供一站式出行解决方案，不仅可以简化旅行计划过程，还能让游客享受到更加便捷舒适的旅游体验。这对于提

升城市形象、吸引外来投资以及促进地方旅游业的繁荣都有着不可忽视的作用。

此外，实施本项目还将带动相关产业的发展。在项目的实施过程中，信息技术、大数据处理等高新技术得到了广泛应用，这不仅促进了这些行业的创新和技术进步，还为社会创造了新的就业机会，提升了劳动者的技能水平，从而间接促进了经济增长。

最后，实施本项目有助于优化城市管理。例如，公交优先系统可以让公交车在道路上享有更高的通行权，减少拥堵现象；而智慧维保旗舰店则可以确保车辆处于最佳的工作状态，延长使用寿命。这些举措都有助于优化城市交通结构，改善城市面貌，提升城市管理水平。

综上所述，智慧公共交通平台及其配套设施的建设不仅显著提升了公共交通服务水平，还从多个方面促进了城市的可持续发展和社会进步。它是一项具有重大战略意义的城市建设项目，将为城市的未来描绘出一幅更加美好的图景。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目作为政府投资项目，经本级人民政府与相关主管部门审核，前期工作手续，即可行性研究批复、建设用地规划许可、建设工程规划许可、施工许可证等主要工程项目建设环节的审批工作已经完成，相关投资已经纳入株洲市人民政府年度投资计划与预算范畴，符合政府投资、国家建筑工程相关法规要求。另外，本项目主要建设内容为交通基础设施等，不涉及

特许经营内容，不包含 PPP 投资模式等。

本项目处于施工阶段，各项手续齐全，项目成熟度较高。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 23,814.00 万元，计划申报政府专项债券金额 10,000 万元，占比 41.99%。项目计划投资包含智慧候车亭、电子站牌式站台等在内具有收益性的建设内容，能够实现对项目债券资金的全覆盖，确保专项债用于收益性建设工程。另外，项目预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 1.70 倍，还本付息违约风险较小。因此，本项目 10,000 万元需求额度具有合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

根据本项目《地方政府专项债券申报项目实施方案（含事前绩效评估）》显示，从项目建设必要性与满足公益性角度皆符合专项债申请要求。

评估工作组通过项目资料收集、现场调研、查阅项目相关资料、咨询专家等多种方式，采用因素分析、公众评判、文献法等方法对项目绩效目标进行合理性分析。本项目绩效目标明确，绩效目标与预计解决的问题、现实需求相对匹配，绩效指标可衡量，指标值科学合理。

综前，本项目建设内容符合专项债资金投向领域，债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（六）项目存续期

项目主体建设期为 2025 年 7 月至 2028 年 6 月，自 2028 年

6 月开始投入运营。根据《民用建筑设计通则(试行)》，一般认为按民用建筑的主体结构确定的建筑耐久年限分为四级：一级耐久年限为 100 年以上，适用于重要的建筑和高层建筑(指 10 层以上住宅建筑、总高度超过 24 米的公共建筑及综合性建筑)；二级耐久年限为 50~100 年，适用于一般建筑；三级耐久年限为 25~50 年，适用于次要建筑；四级耐久年限为 15 年以下，适用于临时性建筑，其中耐久年限即工程合理使用年限。本项目建设内容以一般性建筑与次要建筑为主，先阶段根据工程使用寿命预计项目存续期为次要建筑合理使用年限 15 年，即自 2028 年 6 月至 2043 年 6 月。

(七) 项目绩效目标

项目名称	株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目				
主管部门及其编码	株洲市交通运输局				
项目资金 (万元)	资金总额： 23,814.00 万元				
	一、专项债券资金：10,000 万元				
	二、其他资金：13,814.00 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间	完成时间		
	株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目	2025 年 7 月	2028 年 6 月		
总体目标	本项目建设内容包括“一套平台、七个系统、一个中心，三项基础设施”。基础设施包括 330 个微换乘站台（亭）智慧化升级及配套设施改造等。				
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	智慧候车亭	1200 个	1200 个
			电子站牌式站台	60 个	60 个
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			工程质量合格率	100%	100%
		时效指标	项目建设的工期	36 个月	≤36 个月
		成本指标	项目总投资	23,814.00 万元	≤23,814.00 万元
	效益指标	经济效益指标	经营收入	30,306.61 万元	≥30,306.61 万元

		社会效益指标	公共交通	公共交通影响	提升城市公共交通设施保障能力
			城市基础设施	城市基础设施影响	完善城市基础设施
			居民就业	居民就业影响	增加居民就业岗位
		生态效益指标	生态环境	生态环境影响	改善区域生态环境
		社会公众或服务对象满意度指标	社会公众满意度	90%	≥90%
			服务对象满意度	90%	≥90%

三、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 项目投资概算

1、项目投资概算依据

(1) 《国家政务信息化项目建设管理办法》国办发(2019)57号文；

(2) 财政部应急部关于印发《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的通知财政部、应急管理部(财资[2022]136号)；

(3) 《2024年度中国软件行业基准数据(CSBMK®-202410)》；

(4) 《湖南省发展和改革委员会关于印发<湖南省省直单位政务信息系统项目概算编制及评审工作指南(试行)>的通知》湘发改高技〔2022〕1056号。

2、项目投资概算具体情况

经测算，本项目投资概算总额为 23,814.00 万元，其中工程建设费为 21,391.00 万元，工程建设其他费 498.00 万元，预备费 1,095.00 万元，建设期利息 830.00 万元，项目投资构成情况表如下：

项目投资概算表

单位：万元

序 号	项目及费用名称	软件		设备购置费	安装工程费	专业服务费	其他	总计	总投资比例（ %）	备注
		定制软件开发	成品软件购置							
一	工程建设费用	2817.90	252.76	17661.41	570.12	78.00	11.40	21391.59	89.83%	
1	微换乘站台（亭）支持系统及平台	1,650.50		8,271.53				12,985.31	54.53%	
2	微换乘站台（亭）			5806.30	32.70			5839.00	24.52%	
3	统一支撑平台	205.00	89.40					294.40	1.24%	
4	数据运营及安全管理中心	962.40						962.40	4.04%	
5	智能运维系统		163.36					163.36	0.69%	

6	网络安全等设备					123.40		123.40	0.52%	
7	密码安全设备					159.90		159.90	0.67%	
8	IPV6 安全设备					237.00		237.00	1.00%	
9	集成费用				537.42			537.42	2.26%	
10	专业服务（标准编制及国产化适配）						78.00	78.00	0.33%	
11	安全生产费						11.40	11.40	0.05%	财政部、应急管理部（财资[2022]136号）
二	工程建设其他费用						498.40	498.40	2.09%	
1	建设单位管理费						25.56	25.56	0.11%	依据湘发改高技（2022）1056号文，计费基数取工程建设费，对应费率为0.15%，则计算公式为28+(工程建设费用-1000)*0.15%。同时建设单位管理费在湘发改高技（2022）1056号的基础上按照株发改【2023】2号折扣计算。
2	可行性研究报告编制费						31.55	31.55	0.13%	依据湘发改高技（2022）1056号文，计费基数取工程建设费，对应费率为0.05%，则计算公式为(67.25+(工程建设费用

4	工程监理服务费							95.61	95.61	0.40%	依据湘发改高技(2022)1056号文,计费基数取工程建设费,对应费率为1.35%,则计算公式为 $(151.9+(工程建设费用-20000)*0.46%)*(定制软件开发费*1.2+数据工程*0.8+配套基础设施建设工程*1.2+设备购置费*0.8+成品软件购置费*0.8+信息系统集成费*0.8+信息系统迁移费*0.8+建设周期租赁费*0.8)/$ 工程建设费用。同时工程监理服务费在湘发改高技(2022)1056号的基础上按照株发改【2023】2号折扣计算。
5	档案管理费							63.00	63.00	0.26%	依据湘发改高技(2022)1056号文中,计费基数取工程建设费,对应费率为0.05%,则计算公式为 $75+(工程建设费用-20000)*0.05%$ 。再按照株发改【2023】2号折扣计算。
6	招标代理服务费							33.39	33.39	0.14%	依据湘发改高技(2022)1056号文中,计费基数取工程建设费,对应费率为0.05%,则计算公式为 $42+(工程建设费用-1000)*0.05%$ 。同时招标代理费在湘发改高技(2022)1056号的

											基础上按照株发改【2023】2号折扣计算。
7	软件测评费							17.88	17.88	0.08%	依据湘发改高技(2022)1056号文中,计费基数取定制软件开发费用,对应费率为0.6%,则计算公式为定制软件开发费*0.6%。同时在湘发改高技(2022)1056号的基础上按照株发改【2023】2号折扣计算。
8	安全等级保护测评费							26.88	26.88	0.11%	根据湘发改高技(2022)1056号文,本项目等保三级标准,测评对象6个。同时在湘发改高技(2022)1056号的基础上按照株发改【2023】2号折扣计算。
7	密码测评费							40.32	40.32	0.17%	根据湘发改高技(2022)1056号文,本项目密保三级标准,测评对象6个。同时在湘发改高技(2022)1056号的基础上按照株发改【2023】2号折扣计算。
9	工程结算编制费							44.72	44.72	0.19%	依据湘发改高技(2022)1056号文,计费基数取工程建设费,对应费率为0.1%,则计算公式为62.5+(工程建设费用-20000)*0.1%。同时在湘发改高技(2022)1056号的基础上按照株发改【2023】2号折扣计算。

10	竣工决算审计费									6.30	6.30	0.03%	依据湘发改高技〔2022〕1056号文，计费基数取工程建设费，对应费率为0.5%，则计算公式为3+(工程建设费用-500)*0.4%。同时在湘发改高技〔2022〕1056号的基础上按照湘发改【2023】2号折扣计算。
三	预备费									1094.50	1094.50	4.60%	(工程建设费+工程其他费)*5%
四	总投资	2817.90	252.76	17661.41	570.12	78.00				1604.30	22984.49	96.51%	一+二+三
五	建设期利息										830.00	3.49%	本项目建设期为36个月，按15年进行专项债发行，利息按2.7667%计取，则建设期利息为10000*3*2.7667%
	总计										23814.49	100.00%	四+五

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

株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目总投资 23,814.00 万元，预计 2025 年投入 12,353.00 万元，2026 年投入 4,941.00 万元，2027 年投入 4,049.00 万元，2028 年投入 2,471.00 万元，具体如下表所示：

项目分年度投资计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目	23,814.00		12,353.00	4,941.00	4,049.00	2,471.00

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						
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
		4,000.00	4,000.00	3,000.00	1,353.00	12,353.00
			3,000.00	2,500.00	1,100.00	6,600.00

（二）资金筹措方案

株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目资金来源主要为前期已投入的市财政专项补助资金、盘活国有企业项目土地资产资源上缴形成的市财政预算资金、以及申请发行地方政府专项债券筹集资金。项目总投资 23,814.00 万元，其中：财政资金 13,814.00 万元，占投资总额的 58.01%；拟申请发行

政府专项债券筹集 10,000.00 万元,占投资总额的 41.99%。株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目本次申请发行专项债券 10,000.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元。

资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目	23,814.00	13,814.00		6,600.00		3,400.00			15 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目收入主要来源于 330 个微换乘站台，每个微换乘站台有 4 个智慧候车厅，预计有 1200 个（完成建成数量为 1320 个，收入基于谨慎性考虑，测算数量为 1200 个）智慧候车厅。

项目收入主要为 1200 个智慧候车厅广告收入及及极少部分电子站牌式站台广告收入。智慧候车亭广告收入为 30,006.55 万元、电子站牌式站台广告收入为 300.06 万元。

1、智慧候车亭广告收入

本项目建有 330 个微换乘站台，每个微换乘站台有 4 个智慧候车厅，预计有 1200 个智慧候车厅。智能公交电子站牌前端 LCD 智能查询模块建设内容主要包括 LCD 屏、LCD 箱体、供电系统、

市民卡自助充值模块等设备。



（智慧候车亭概念示意）

经查询，株洲市周边同类型，同尺寸候车亭广告出租价格在7500-9600 元/套，每套有 2 面，即 45000-57600 元/年·面。基本情况如下：

长株潭候车亭广告及报价	株洲市候车亭广告及报价
<p>1、长沙公交车候车亭广告介绍</p> <p>候车亭媒体数量：2000+覆盖商圈(覆盖全市6大商圈)</p> <p>覆盖五一商圈、河西商圈、东塘商圈、红星商圈、火车站商圈、黄兴路商圈、黄兴路步行街商圈等长沙市所有商圈。</p> <p>媒体优势：政府产权媒体，省外客户唯一代理商；长沙市各大商圈、各主次干道全覆盖。</p> <p>候车亭大牌刊例价(元/月)：</p> <p>9600元/月(含税)；</p> <p>媒体尺寸：3.5米×1.5米×2面(亮灯)</p> <p>媒体位置 (覆盖全市约40条道路)：</p> <p>覆盖五路、芙蓉路、韶山路、八一一路、中山路、人民路、劳动路、枫林路、远大路、解放路、三一大道等主次干道。</p> <p>覆盖商业区：1000+媒体资源</p>	<p>3、湘潭公交车候车亭广告介绍</p> <p>媒体数量：700+</p> <p>覆盖商圈 (覆盖全市五大商圈)：29</p> <p>覆盖中心广场商圈、芦花丽华商圈、红枫广场商圈、凤凰广场商圈、三三一商圈等。</p> <p>媒体优势：</p> <p>覆盖全市五大商圈；</p> <p>媒体轴侧改造，零分多套形式，保证商圈点位发布。</p> <p>湘潭公交候车亭广告刊例价(元/月)：</p> <p>9600元/月(含税)；</p> <p>媒体尺寸：3.5米×1.5米，主要路段正副三面体(亮灯)；</p> <p>媒体位置 (覆盖全市约30条道路)：</p> <p>覆盖株洲大道、建设路、红旗路、湘江路、红枫路、新华路、文化路等主干道。</p> <p>覆盖商业区：500+媒体资源</p>

长沙市公交车候车亭广告报价

湘潭市公交车候车亭广告报价

常德市候车亭广告报价

候车亭媒体数量：700+ 套

覆盖范围(覆盖全市六大商圈)： 覆盖火车站商圈、汽车站商圈、沙湾市场商圈、下南门商圈、九重天商圈、金源国际商圈。

候车优势：覆盖全市六大商圈，全市候车亭设计一致，美观、质量好、可随意换。

候车亭大牌媒体详情：

9600元/月(含电) 2

媒体尺寸：2.1米×1.24米×2面(部分高2.1)

候车位置(覆盖全市22条道路)： 覆盖芙蓉大道、武陵大道、常德大道、人民路、青年路、建设路、常德路、常德路、德山大道等主干道。

候车优势：

覆盖全市六大商圈，全市候车亭设计一致，美观、质量好、可随意换。 2

覆盖商业区：500+媒体资源。

衡阳市候车亭广告及报价

候车亭媒体数量：800+ 套

覆盖范围(覆盖全市四大商圈)： 覆盖火车站商圈、尾马商圈、大洋百货商圈、步步高商圈。

候车亭大牌媒体详情：

7500元/月(含税)：

媒体尺寸：3.5米×1.6米×2面，部分多面翻

媒体位置(覆盖全市22条道路)： 覆盖解放路、中山路、人民路、蒸阳路、船山路、先锋路等主干道。

媒体优势：覆盖全市四大商圈，设计统一，玻璃面板，干净大气。

覆盖商业区：600+媒体资源。

常德市公交车候车亭广告报价

衡阳市公交车候车亭广告报价

株洲市周边同类型智慧候车亭报价情况表

序号	所属州市	规格尺寸	价格（元/月/套）	备注
1	长沙市	3.5 米×1.5 米×2 面	9600	
2	湘潭市	3.5 米×1.5 米	9600	
3	常德市	2.1 米×1.24 米×2 面	9600	
4	衡阳市	3.5 米×1.6 米×2 面	7500	

数据来源：<https://www.qmtmedia.com/hangyunguanggao/43-534.html>。

株洲市公交广告文化传媒有限责任公司作为株洲市公共交通集团有限责任公司旗下的全资国有企业，独家拥有株洲市所有公交媒体（包括公交车身、候车亭、站牌、语音报站、车尾电子屏和车内媒体等）经营权。根据该公司提供的相关信息显示，本项目智慧候车亭广告出租价格均按保守精品价格 40000 元/年·面计算。报价情况如下：

公交站候车亭媒体

Bus station shelter media

点缀在城市圈的明珠

候车亭灯箱广告分布广、与目标人群距离近、视觉冲击力强，城市全域网格覆盖，是规模化的大众媒介，是更具性价比的品牌渗透载体，能以最快速度提高品牌知名度，消费者近距离接触广告，有效传播距离广，塑造城市街区靓丽风景。

适合品牌推广、产品促销、活动宣传、新品上市等广告形式；增强品牌的接触度与暴露频次，快速加强受众对品牌的认知度。



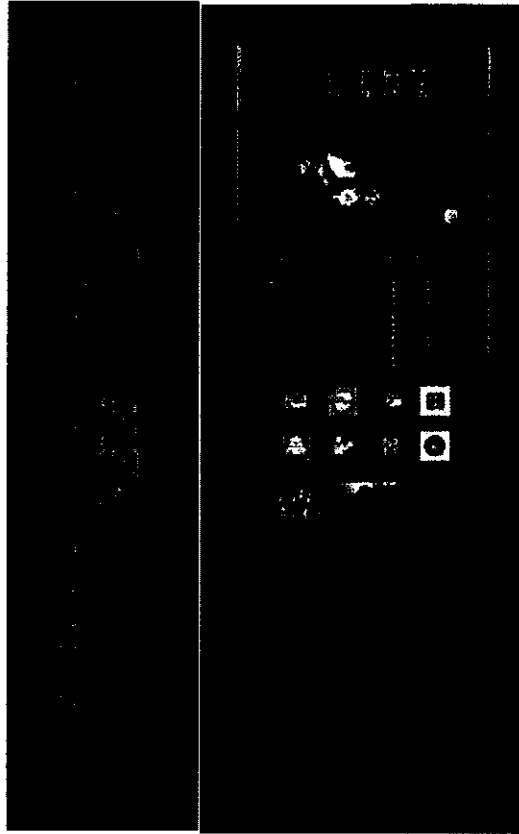
公交媒体刊例价

媒体类型	规格(cm)	级别	单位	发布费（元）	改版费（元）
站亭	350*180 341*150	钻石	1面	6000/月 30000/半年 50000/年	300 (灯布) 500 (灯片)
站亭	350*150 341*150	黄金	1面	5000/月 25000/半年 45000/年	300 (灯布) 500 (灯片)
站亭	350*150 341*150	精品	1面	4000/月 22000/半年 40000/年	300 (灯布) 500 (灯片)

330 个微换乘站台，每个微换乘站台有 4 个智慧候车厅，预计有 1200 个（完成建成数量为 1320 个，收入基于谨慎性考虑，测算数量为 1200 个）智慧候车厅，每处候车亭设广告位 1 面，共计广告位预计 1200 面（完成建成数量为 1320 面，收入基于谨慎性考虑，测算数量为 1200 面），广告位出租价格按精品级别 40000 元/面·年计算，在计算过程中按每 3 年 5%递增考虑。出租率运营期第 1-5 年按 40%、第 6-10 年按 50%、以后年度按 60%计算。经测算，本项目智慧候车亭广告收入共计 30,006.55 万元。

2、电子站牌广告收入

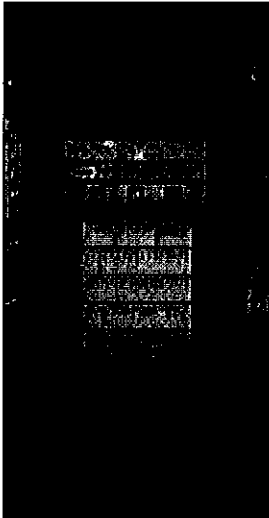
电子站牌 30 个均选择于旧款候车亭。竹节式站牌取代原旧款公交站牌，安装在候车亭旁边。



（电子站牌概念示意）

电子站牌广告位尺寸约为候车亭广告位 1/3。根据以往建设要求，站牌随公交候车站一同建设，因此广告位出租价格原则按候车亭广告位 1/3 考虑出租价格，即理论广告位出租价格为 13000 元/年·面。考虑到屏幕朝向，版面形状，内容铺排等不足因素，实际出租价格应低于理论价格。

根据株洲市公交广告文化传媒有限公司提供的资料显示，本项目电子站牌广告出租价格均按保守精品价格 8000 元/年·面计算。市场报价情况如下：

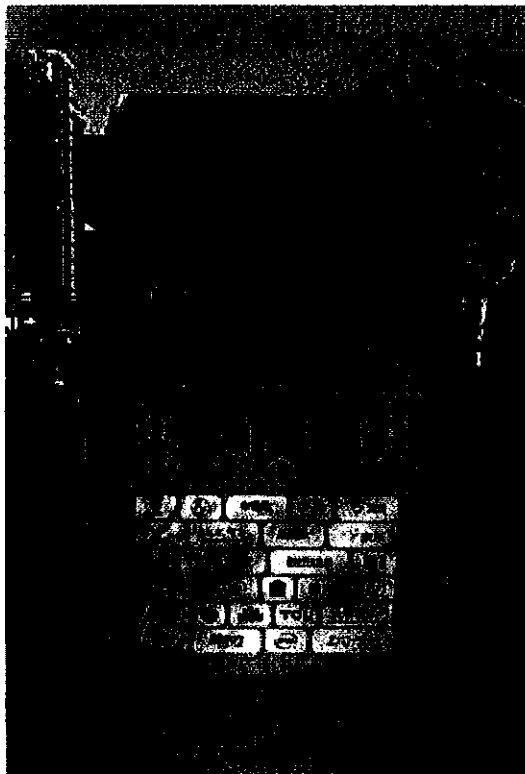


④ 公交站牌

公交站牌是消费者上下班、购物回家时最容易接触到的媒体，候车过程中更便于直观阅读、印象深刻。据统计，在候车乘车的场景中，站牌对于受众的到达率高达 **66.9%**。

站址	媒体数 (套/站/面)	制作费 (元/套)	尺寸
新式、电子站牌	4500	350	新式1.89mX1.32m 电子1.7mX0.8m
老式站牌	2600	350	1.58mX0.8m

备注：10天按月价的50%，15天按月价的70%，20天按月价的90%。



媒体数量：2000+；
媒体尺寸：1.7米×1.3米×2面（亮灯）；
媒体报价：0.5万元/块/月（套装）；

公交站牌媒体 Bus stop sign media

小媒体 大作用

公交站牌广告是一种低投入、高收效的广告投放方式、集中于区域内人流最集中的地方，是高性价比的强势广告媒体。公交站牌是消费者上下班、购物时最容易接触到的媒体，候车过程中更便于直观阅读、印象深刻，据统计，在众多户外媒体中，站牌对于受众的到达率高达70%。



公交站牌媒体刊例价

媒体类型	规格 (cm)	级别	单位 (块)	媒体费 (元)	
站牌	87*168	钻石	1	1000/月	5500/半年、10000/年
站牌	87*168	黄金	1	900/月	5000/半年、9000/年
站牌	87*168	精品	1	800/月	4500/半年、8000/年

序号	所属州市	价格 (元/年/面)	备注
1	南昌市	54000	
2	长沙市	30000	
3	株洲市	8000	

本项目电子站牌共计 30 处，每处电子站牌设广告位 2 面，即本项目共计电子站牌设广告位 60 面，在计算过程中按每 3 年 5% 递增考虑。出租率运营期第 1-5 年按 40%、第 6-10 年按 50%、以后年度按 60% 计算。经测算，本项目电子站牌广告收入共计 300.06 万元。

(二) 项目收入预测

株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目收入主要来源于项目收入为智慧候车亭广告收入、电子站牌广告收入。

根据相关单位提供的资料及市场可比案例，经测算，项目计算期内总收入 30,306.61 万元。

按照前述收入测算依据，株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目收入具体情况如下：

株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一	年销售总收入	30,306.61				484.80	1,939.20	1,939.20	2,036.16	2,036.16	2,545.20	2,672.46	2,672.46	2,672.46	2,806.08	3,367.30	3,367.30	1,767.83
1	智慧候车亭广告收入	30,006.55				480	1920	1920	2016	2016	2520	2646	2646	2646	2778.3	3333.96	3333.96	1750.33
	数量（个/面）					1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
	价格（元/个·年）					40,000.00	40,000.00	40,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	44,100.00	44,100.00	44,100.00	46,305.00	46,305.00	46,305.00	48,620.25
	出租率					40%	40%	40%	40%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	60%	60%	60%
2	电子站牌式站台广告收入	300.06				4.80	19.20	19.20	20.16	20.16	25.20	26.46	26.46	26.46	27.78	33.34	33.34	17.50
	数量（个/面）					60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	价格（元/个·年）					8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,820.00	8,820.00	8,820.00	9,261.00	9,261.00	9,261.00	9724.05
	出租率					40%	40%	40%	40%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	60%	60%	60%

（三）项目预期成本预测

株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目的成本包括外购燃料动力费用、工资及福利费用、管理费用、维修维护费用及相关税费，项目运营期总成本费用为 7,550.26 万元。具体如下：

1.外购燃料动力费用

主要为运营过程中水、电购置费用，按总收入 0.3%计算。经测算，项目运营期内外购燃料动力费用合计 90.93 万元。

2.工资及福利费用

本项目按配置 20 人估算。根据湖南省统计局公布数据,2023 年湖南省城镇非私营单位就业人员（居民服务、修理和其他服务业）年人均工资 85,200.00 元/年，考虑业主单位缴纳的保险、公积金等费用，员工人均工资及福利按 10 万元/年计算，工资及福利费按 3 年递增 5%进行考虑。运营期内人员工资及福利费合计 2,557.64 万元。

岗位	平均工资	备注
2023 年湖南省城镇非私营单位就业人员（居民服务、修理和其他服务业）年人均工资	85,200.00 元/年	来自湖南省统计局

3.管理费用

按营业收入的 5%考虑，项目运营期内管理费用合计 1,515.33 万元。

4.维修维护费用

按固定资产折旧费用的 10%计取。项目运营期内内合计 2,761.25 万元。

株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	外购燃料动力费用	90.93				1.45	5.82	5.82	6.11	6.11
2	人员工资及福利费用	2,557.64				50.00	200.00	200.00	210.00	210.00
3	管理费用	1,515.33				24.24	96.96	96.96	101.81	101.81
4	维修维护费用	2,761.25				58.75	235.00	235.00	235.00	235.00
合计		6,925.15	-	-	-	134.44	537.78	537.78	552.92	552.92

(续)

单位：万元

序号	项目	合计	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	外购燃料动力费用	90.93	7.64	8.02	8.02	8.02	8.42	10.1	10.1	5.3
2	人员工资及福利费用	2,557.64	210.00	220.50	220.50	220.50	231.53	231.53	231.53	121.55
3	管理费用	1,515.33	127.26	133.62	133.62	133.62	140.30	168.37	168.37	88.39
4	维修维护费用	2,761.25	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	117.50
合计		6,925.15	579.90	597.14	597.14	597.14	615.25	645.00	645.00	332.74

5、相关税费

根据相关单位提供的资料，项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税及教育费附加，经测算，项目税费合计为 625.11 万元。具体分析如下：

(1) 增值税：本项目收入增值税按 6% 计算销项税，经营成本按 6% 计算进项税，投资进项税根据设备购置、软件购置类分别按 9%、6% 计算可抵扣进项税

(2)税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税7%缴纳城市维护建设税，按增值税5%缴纳教育费附加费（含地方教育附加费）。

运营期内各年税费如下表：

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	增值税	563.00								
2	城建税	36.23								
3	教育费附加	25.88								
	合计	625.11								

(续)

单位：万元

序号	项目	合计	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	增值税	563.00					128.00	172.00	172.00	91.00
2	城建税	36.23					8.96	12.04	12.04	3.19
3	教育费附加	25.88					6.40	8.60	8.60	2.28
	合计	625.11					143.36	192.64	192.64	96.47

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 30,306.61 万元，预期总成本 7,550.26 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 22,756.35 万元。

（二）项目融资还本付息情况

株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目本次拟申请政府专项债券 6,600.00 万元，未来拟发行专项债券 3,400.00 万元。根据 2025 年 8 月份相同期限中债国债平均收益率上浮 20%进行预测，预测利率为 2.26%，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。

株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目还本付息情况如下表所示：

株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目
还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	发行利率	应付利息	还本付息合计
2025 年 9 月		6,600.00		6,600.00	2.26%	-	-
2026 年	6,600.00	3,400.00		10,000.00	2.26%	187.58	187.58
2027 年	10,000.00			10,000.00	2.26%	226	226
2028 年	10,000.00			10,000.00	2.26%	226	226
2029 年	10,000.00			10,000.00	2.26%	226	226
2030 年	10,000.00			10,000.00	2.26%	226	226
2031 年	10,000.00			10,000.00	2.26%	226	226
2032 年	10,000.00			10,000.00	2.26%	226	226
2033 年	10,000.00			10,000.00	2.26%	226	226
2034 年	10,000.00			10,000.00	2.26%	226	226
2035 年	10,000.00			10,000.00	2.26%	226	226
2036 年	10,000.00			10,000.00	0.02	226.00	226.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	0.02	226.00	226.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	0.02	226.00	226.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	0.02	226.00	226.00
2040 年 9	10,000.00		6,600.00	3,400.00	0.02	226.00	6,826.00

月							
2041 年	3,400.00		3,400.00	0.00	0.02	38.42	3,438.42
合计		10,000.00	10,000.00			3,390.00	13,390.00

（三）项目融资平衡情况

本项目收入主要来源于停车位收入、充电桩收入、广告位出租收入。预计用于融资平衡的相关收益为 22,756.35 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.70。

株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套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
株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目	22,756.35	10,000.00	13,390.00	1.70

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
收入	30,306.61	27,275.95	30,306.61
成本	7,550.26	7,550.26	8,305.29
收益	22,756.35	19,725.69	22,001.32
本息合计	13,390.00	13,390.00	13,390.00
本息保障倍数	1.70	1.47	1.64

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，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.47，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.64，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

项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，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：

株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目现金流测算表

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	
1	现金流入	54,120.61	8,953.00	8,341.00	4,049.00	2,955.80	1,939.20	1,939.20	2,036.16	2,036.16	
1.1	资本金	13,814.00	2,353.00	4,941.00	4,049.00	2,471.00					
1.2	债券资金流入	10,000.00	6,600.00	3,400.00							
1.3	运营收入	30,306.61				484.80	1,939.20	1,939.20	2,036.16	2,036.16	
1.4	回收固定资产余值										
1.5	流动资金回收										
2	现金流出	44,114.68	8,953.00	8,341.00	4,049.00	2,605.44	763.78	763.78	778.92	778.92	
2.1	建设投资	23,174.42	8,953.00	8,153.42	3,823.00	2,245.00					
2.2	运营成本	6,925.15				134.44	537.78	537.78	552.92	552.92	
2.3	税金及附加	625.11									
2.4	运营期利息	3,390.00		187.58	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00	
2.5	债券本金	10,000.00									
3	净现金流量	10,005.93				350.36	1,175.42	1,175.42	1,257.24	1,257.24	
4	累计净现金流量					350.36	1,525.78	2,701.20	3,958.44	5,215.68	

(续)

单位: 人民币万元

序号	项目	运营期								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	现金流入	2,545.20	2,672.46	2,672.46	2,672.46	2,806.08	3,367.30	3,367.30	1,767.83	
1.1	资本金									
1.2	债券资金流入									
1.3	运营收入	2,545.20	2,672.46	2,672.46	2,672.46	2,806.08	3,367.30	3,367.30	1,767.83	
1.4	回收固定资产余值									
1.5	流动资金回收									
2	现金流出	805.90	823.14	823.14	823.14	984.61	1,063.64	1,063.64	7,255.21	3,438.42
2.1	建设投资									
2.2	运营成本	579.90	597.14	597.14	597.14	615.25	645.00	645.00	332.74	
2.3	税金及附加					143.36	192.64	192.64	96.47	
2.4	运营期利息	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00	38.42
2.5	债券本金								6,600.00	3,400.00
3	净现金流量	1,739.30	1,849.32	1,849.32	1,849.32	1,821.47	2,303.66	2,303.66	-5,487.38	-3,438.42
4	累计净现金流量	6,954.98	8,804.30	10,653.62	12,502.94	14,324.41	16,628.07	18,931.73	13,444.35	10,005.93

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额充足，项目流动性风险较小。

六、项目风险与风险管理

（一）风险识别和分析

本项目的风险因素主要包括五个方面：

1、组织风险

组织风险主要包括组织内部成员对目标未达成一致，管理高层对项目不重视，由于项目参与人员知识与技能欠缺、团队合作精神不足、人员激励机制不当等因素导致建设队伍不稳定，建设资金不足，与其它项目存在资源冲突等。

2、管理风险

管理风险主要包括项目管理的基本原则使用不当，计划草率、质量差，进度和资源配置不合理等。

3、业务风险

项目业务变化可能产生的风险主要包括业务流程的变化、资源整合等。

4、技术风险

技术风险主要包括技术目标过高，技术标准发生变化，复杂、高新技术或非常规方法应用的潜在问题等。

5、外部风险

外部风险主要是由于法律法规变化等不可控制因素导致产生的风险。一般将不可控制的“不可抗力”不作为风险因素处理，这些事件往往采用灾难防御措施。

（二）风险对策和管理

为确保项目成功，本项目的风险防范主要侧重于组织风险防范、管理风险防范、业务风险防范和技术风险防范四个方面，采取切实有效的措施，消除各类风险，确保实现项目建设目标。

1、组织风险防范对策

本项目是一个复杂的系统性工程，投资大、周期长，涉及到企业及个人、政府和一些相关国家等各个方面，需要所有部门通力合作，紧密配合。为了保证本项目的有序推进，拟成立项目领导小组，并设立专门的项目管理办公室，负责项目实施，统一管理、统一协调、统一评审所有子项目，以降低 IT 风险，有效支持 IT 多项目全生命周期管理。全面推进信息化建设项目组聘请业务和 IT 专家组成专家委员会，负责提供项目实施建议，指导项目组开展工作。项目管理办公室拟设立七个小组：综合组、规划运维组、软件组、网络安全组、材料组、质量组、财务组。

2、管理风险防范对策

为确保工程管理的高效率，项目进行有效策划，制定并落实严格的项目实施具体计划，应用先进管理工具和方法论提高进度计划管理、跟踪水平。同时将借鉴行业项目管理实践的经验，合理估算项目工作量，明确项目间依赖关系和先后顺序，突出关键项目，进一步分解项目工作任务，使每个里程碑阶段均应有工作量估算、时间进度、以及可操作、可管理和可检查的交付物。在项目建设过程中，根据工作需要为项目决策层和

管理层人员举办项目管理培训班，分级确定专职工程负责人并充分授权，同时聘请部分经验丰富的外部人力资源协助工程管理。切实加强对内部技术人员的知识和能力培训，均衡调度专业技术力量，稳定骨干人员，增强团队的凝聚力。为了避免在项目建设过程中对服务商的管理、协调不力，项目单位将制订统一的标准、流程和规范，加强全过程的质量控制，在招标书、合同等文件中明确服务商应遵循的质量管理体系，明确项目工作范围，明确系统边界、需求、约束等前置条件，引进监理公司进行项目监理，引进项目管理及应用总集成商进行项目管理与集成。

3、业务风险防范对策

在本项目建设之前，需要建设单位牵头对平台核心业务进行大量的流程优化工作，在应用系统规划时对核心业务需求进行提炼，分析归纳出具有共性特征的基础系统功能，以此作为数据平台设计的基础。通过前期大量的业务流程优化分析工作，可有效防范项目业务系统风险。

4、技术风险防范对策

本期建设内容明确，技术解决方案成熟，软件供应渠道丰富，能够降低产品选型的技术风险。

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株洲市交通局。

主管部门负责按照交通基础设施项目工作要求并根据交通基础设施项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行交通基础设施项目专项债券项目库，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，做好交通基础设施专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好交通基础设施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《湖南省株洲市 2025 年政府专项债券株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 09 月 10 日

湖南省株洲市 2025 年政府专项债券项目 预期收益与融资平衡方案

株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目

株洲市石峰区 2025 年政府专项债券
株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目
预期收益与融资平衡方案

株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目总计拟发行政府专项债券 4667.00 万元,本次拟发行 1100.00 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
株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目	2025 年湖南省政府专项债券(二十九期)	1100.00 万元	20 年	株洲市石峰区住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

株洲市位于湖南东部、湘江中游，是湖南省长株潭城市群的重要组成部分。现辖三县一市五区，设有一个国家级高新区和一个两型社会建设示范区(株洲经开区)，总面积11262平方公里，总人口390.27万人。市区距长沙、湘潭两市分别为50km和45km，是我国南方最大的铁路交通枢纽，具有得天独厚的区位和交通优势。是湖南省“一点一线”区域经济带的重要城市，也是全省经济最发达的长、株、潭“金三角”一隅。

石峰区位于株洲市北部，紧邻长沙、湘潭，因石峰山得名，于1997年经国务院批准设立，行政面积91.3平方公里，总人口26.4万，辖5个街道、9个行政村、36个社区居委会。石峰是电力机车的摇篮。石峰区是株洲工业的发祥地，这里曾诞生了中国第一台电力机车，素有“中国电力机车摇篮”的美誉。轨道交通产业经过80多年的发展，拥有中车株机、中车株所、中车电机、联诚集团、九方装备等规模以上工业企业68家，其中过百亿企业2家，过十亿企业6家，上市公司7家，是全国首个轨道交通千亿产业集群，产品出口全球70多个国家和地区。

石峰是转型发展的热土。辖区内清水塘地区是国家“一五”“二五”期间重点布局的冶炼化工基地，高峰期曾聚集了

五矿株冶、中盐株化等 261 家企业，年产值 300 多亿元。长期“高消耗、高排放、高污染”的粗放式发展模式，成为湘江污染源之一，2020 年被纳入国家老工业基地搬迁改造试点。石峰是对外开放的窗口。石峰区交通区位优势明显，浙赣、湘黔、京广、武广等铁路干线和京珠高速、沪昆高速、时代大道等公路干道在此交汇，拥有南方地区最大的货运列车编组站-株洲北站，建有城市候机厅，经长株高速到黄花国际机场仅需 25 分钟车程。

石峰是峰峦叠翠的福地。石峰区属于长株潭城市群两型社会建设示范区，拥有长株潭生态绿心面积 35.47 平方公里，占全区总面积的 39%，九郎山、石峰山、法华山、雪峰岭等自然山体群峰起伏、堆青叠翠，全区森林覆盖率超过 50%。

石峰区是株洲工业、科技、交通中心，北接长沙，西边湘潭，地处长、株、潭“金三角”前沿。作为国家“一五”、“二五”期间重点投资建设的老工业基地，石峰区是株洲市的工业“心脏”、湖南省新型工业化标志性区域，是新中国“电力机车的摇篮”和全国著名的冶炼化工基地。2022 年至 2024 年，石峰区分别实现一般预算收入 5.72 亿元、7.07 亿元和 12.9 亿元。

表 1-1 石峰区 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
----	-------	-------	-------

地区生产总值（GDP）	371.60	429.20	461.30
居民人均可支配收入（元）	58496	60760	62947
一般公共预算收入	5.72	7.07	12.9
政府性基金收入	1.55	4.06	1.47
其中：国有土地出让收入	1.52	3.12	-
政府性基金支出	10.74	4.82	6.24
其中：国有土地出让支出	1.52	2.93	-

（二）项目基本信息

表 1-2 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
株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目	<p>1、项目概算批复总投资9334.20万元。</p> <p>2、本项目建设地址位于株洲市石峰区。</p> <p>3、项目建设期为24个月，即2025年9月—2027年8月。</p>	<p>项目总用地面积27376平方米(约41亩)，总建筑面积21817.41平方米，主要建设内容包括新建标准化厂房17994.88平方米，研发中心3802.69平方米，门卫用房19.84平方米，机动车停车位71个，充电桩18个，以及给排水、供配电等配套设施建设。</p>	<p>株洲市石峰区住房和城乡建设局</p>	<p>可研批复：《株洲市石峰区发展和改革局关于株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目可行性研究报告的批复》（株石发改审[2025]39号）。</p> <p>初设批复：《株洲市石峰区住房和城乡建设局关于株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目初步设计的批复》（株石建函[2025]16号）。</p> <p>概算批复：《株洲市石峰区发展和改革局关于株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目概算总投资的批复》（株石发改审[2025]8号）。</p>

株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目已经通过北京市康达（长沙）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

本工程将完善株洲田心高科园半导体创新产业园建设的需求，带动沿线区域经济发展具有重要的意义。所产生的社会、经济效益巨大。

(1)项目建设场址具有良好的区位优势，地质稳定，外部水、电基础设施条件良好，为项目建设提供了有利的建设条件。本项目实施后，可提高当地劳动力就业水平，活跃当地经济发展。

(2)本项目将带来强大的人流、资金流及完善的配套服务，全面提升半导体创新产业园的影响力、和辐射力。

(3)本项目总平面规划符合城市总体规划、符合地块规划条件。该项目升值空间较大，各项配套设施不断完善。

(4)项目建设规模适中且建设需要一定的建筑材料，有助于发展当地经济，提高人民生活水平；项目建设能改善城镇面貌、带动第三产业的发展，促进该区域经济的发展。

(5)该项目将促进半导体创新产业园片区基础设施的建设，是全面提升区域经济发展的通道和平台。基础设施的顺利建设将提升区域经济发展的机理，通过流入效应、流出效应和乘数效应的共同作用，带来要素集聚，从而推进区域开放型经济发展。

(6)项目建设期可为当地提供大量劳务工作日机会，可增加地方收入，对稳定社会秩序具有重大意义；项目建设可以美化环境，提升城市品味。

因此本项目的实施有利于社会经济发展，项目的建设是十分有利的。

（二）社会效益分析

（1）完善城市基础设施，促进区域经济高质量发展。本项目的建设能够提供良好的半导体创新产业园及配套设施，同时能够加快地区资源的整合利用和产业的高质量发展。

（2）项目的建设将降低半导体创新产业园标准化厂房、高标准洁净厂房租金成本，对于构建和谐社会具有重要意义。项目的建设使得城镇标准化厂房、高标准洁净厂房更加智慧化和绿色化，同时能够降低标准化厂房、高标准洁净厂房租金成本，对于国民经济发展具有重要意义。

（3）项目的建设有利于为社会创造更多的就业机会，缓解社会就业压力，促进社会稳定和谐发展。

（4）工程建设需要大量的钢材、水泥、沙石等建筑材料。因此，项目的建设在一定程度上可带动相关产业的发展。

（5）本项目建设是把握新时代下半导体行业发展机遇，落实国家、省、市关于半导体创新产业发展要求，促进湖南省半导体创新产业高质量发展的需要。项目建设符合经济发展的需求，是益国益民的大事，因而得到了政府有关部门的大力支持。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目的初步设计及概算已取得批复。本项目概算批复

总投资为 9334.20 万元，包括：工程费用 6905.70 万元，工程建设其他费用 1552.00 万元，预备费 676.62 万元，建设期利息为 199.88 万元。项目建设周期为 2 年，2025 年 7 月完成前期设计工作等前期准备工作；2025 年 8 月完成项目施工招标；2025 年 9 月工程施工；2027 年 7 月进行设备调试、工程收尾；2027 年 8 月项目竣工并投入使用。本项目资金投向领域符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

综上所述，项目投资建设合规且项目较为成熟。

（四）债券资金需求合理性分析

根据《株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目可行性研究报告》，项目概算批复总投资 9334.20 万元，用于项目支出的资本金 4667.20 万元，占概算批复总投资的 50%；拟申请发行政府专项债券 4667.00 万元，占概算批复总投资的 50%。本项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26 号）有关规定要求。

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本年度项目专项债券资金需求 4667.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

经本级财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中华人民共和

国预算法》、《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和实施方案进行审核，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。（详见附件1：株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目事前绩效评估报告）。

（六）项目存续期

株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目概算批复总投资金额为9334.20万元，拟申请政府专项债券4667.00万元，本次拟申请发行政府专项债券资金4667.00万元，发行期限20年。

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20年。

（七）项目绩效目标

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

项目名称	株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目				
主管部门及其编码	株洲市石峰区住房和城乡建设局				
项目资金 (万元)	资金总额：9334.20 万元				
	一、专项债券资金：4667.00 万元				
	二、财政配套资金：4667.20 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	1、完成策划、可研、设计、招标、施工前准备等前期工作	2025 年 2 月		2025 年 8 月	
	2、完成各子项建设，并竣工验收	2025 年 9 月		2027 年 8 月	
项目绩效目标	项目总用地面积 27376 平方米(约 41 亩)，总建筑面积 21817.41 平方米，主要建设内容包括新建标准化厂房 17994.88 平方米，研发中心 3802.69 平方米，门卫用房 19.84 平方米，机动车停车位 71 个，充电桩 18 个，以及给排水、供配电等配套设施建设。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	标准化厂房	17994.88m²	17994.88m²
			研发中心	3802.69m²	3802.69m²
			门卫用房	19.840m²	19.840m²
			停车位	70 个	70 个
			充电桩	18 个	18 个
			给排水管网	8500m	8500m
			供配电	1800m	1800m
		质量指标	验收合格率	100%	100%
		时效指标	项目完成及时率	≥ 90%	95%
		成本指标	工程费用	6905.70 万元	6905.70 万元
			工程建设其他费用	1552.00 万元	1552.00 万元
			预备费	676.62 万元	676.62 万元
			建设期利息	199.88 万元	199.88 万元
	效益指标	经济效益指标	预测 20 年内提升服务收入	11712.87 万元	11712.87 万元
			项目还本付息	及时足额	及时足额
		社会效益指标	基础设施完善度	大幅提升	大幅提升
			改善区域投	有效改善	有效改善

			资环境		
		生态效益指标	城市环境改善度	大幅提升	大幅提升
		可持续影响指标	可持续运营	达成预测目标	达成预测目标
			推动区域全面协调发展	达成预测目标	达成预测目标
		社会公众或服务对象满意度指标	区域辐射人群满意度	≥90%	≥90%
			区域居民生活满意度	≥98%	≥98%

三、项目概算及资金筹措方案

(一) 概算依据:

项目概算批复总投资 9334.20 万元，其中工程费用 6905.70 万元，工程建设其他费用 1552.00 万元，预备费 676.62 万元，建设期利息为 199.88 万元。相关编制依据如下:

(1) 《关于印发 2020<湖南省建设工程计价办法>及<湖南省建设工程消耗量标准>的通知》(湘建价〔2020〕56 号)。

(2) 湖南省住房和城乡建设厅发布的《<湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022 年度第一期)>的通知》(湘建价〔2022〕146 号)。

(3) 预备费用:基本预备费、涨价预备费以工程费用和工程其他费用为基数，按 5%计算。

(4) 可行性研究报告编制费:参计价格[1999]1283 号文、(2000)湘价房字第 95 号按 80%计取;

(5) 工程监理费:根据发改价格(2007)670 号、湘价服(2007)76 号文按 60%计取;

(6) 工程设计费:根据计价格[2002]10 号文按 60%计取;

- (7) 工程勘察费:根据计价格[2002]10 号文按 60%计取;
- (8) 工程质量检测费:根据湘建价[2009]186 号文按 70%计取;
- (9) 工程造价咨询费: 根据湘建价[2009]81 号按 55%计取;
- (10) 环境影响咨询服务费参计价格〔2002〕125 号计取;
- (11) 劳动安全卫生评价费: 按建标〔2011〕1 号文计取。
- (12) 工程保险费: 按工程费用的 0.4%计算;
- (13) 场地准备及临时设施费: 按建标〔2007〕164 号文计取。

表 3-1 项目概算投资表

序号	工程项目及费用名称	项目概算（万元）					数量	单位	技术经济指标	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计				
一	工程费用	5789.30	767.99	348.41		6905.70				73.98%
1	标准化厂房	3239.08	554.24	237.53		4030.85				
1.1	基础工程	539.85				539.85	17994.9	m²	300	
1.2	建筑主体	2159.39				2159.39	17994.9	m²	1200	
1.3	装饰装修工程	539.85				539.85	17994.9	m²	300	
1.4	给排水工程		134.96			134.96	17994.9	m²	75	
1.5	电气工程		170.95			170.95	17994.9	m²	95	
1.6	通风工程		53.98	215.94		269.92	17994.9	m²	150	
1.7	消防工程		194.34	21.59		215.94	17994.9	m²	120	
2	研发中心	893.63	143.55	37.08		1074.26				
2.1	基础工程	114.08				114.08	3802.7	m²	300	
2.2	建筑主体	589.42				589.42	3802.7	m²	1550	
2.3	装饰装修工程	190.13				190.13	3802.7	m²	500	
2.4	给排水工程		45.63			45.63	3802.7	m²	120	

单位：万元

序号	工程项目及费用名称	项目概算（万元）					数量	单位	技术经济指标 (元/单位)	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计				
2.5	电气工程		57.04			57.04	3802.7	m ²	150	
2.6	通风工程		8.37	33.46		41.83	3802.7	m ²	110	
2.7	消防工程		32.51	3.61		36.13	3802.7	m ²	95	
3	门卫用房	4.96				4.96	19.84	m ²	2500	
4	室外附属配套工程	1651.63	70.20	73.80		1795.63				
4.1	场地平整及土石方工程	109.15				109.15	25544	m ³	43	
4.2	室外道路	171.00				171.00	4500.0	m ²	380	
4.3	室外广场	24.00				24.00	800.0	m ²	300	
4.4	室外给水工程	154.00				154.00	2200.0	m	700	
4.5	DN600 污水干管	350.00				350.00	2500.0	m	1400	
4.6	DN400 雨水干管	418.00				418.00	3800.0	m	1100	
4.7	雨水涵渠修缮	182.00				182.00	2600.0	m	700	
4.8	混错接	64.50				64.50	43.0	处	15000	
4.9	管网缺陷修复	92.00				92.00	184.0	处	5000	
4.10	供配电工程		54.00	36.00		90.00	1800.0	m	500	
4.11	室外停车场	86.98				86.98	2485.0	m ²	350	新建停车位 71 个
4.12	充电桩		16.20	37.80		54.00	18.0	个	30000	

序号	工程项目及费用名称	项目概算 (万元)					数量	单位	技术经济指标 (元/单位)	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计				
二	工程建设其他费用				1552.00	1552.00				16.63%
1	土地费用				1025.00	1025.00	41	亩	250000	
2	项目代建管理费				66.16	66.16				湘发改价服 (2015) 744 号
3	可行性研究报告编制费				14.56	14.56				参考价格 [1999]1283 号文、 (2000) 湘价房字 第 95 号按 80% 计取
4	工程设计费(含概算编制)				139.92	139.92				计价格[2002]10 号 文按 60% 计取
5	工程勘察费				41.97	41.97				计价格[2002]10 号 文按 60% 计取
6	工程监理服务费				96.55	96.55				发改价格 (2007) 670 号、湘价服 (2007) 76 号文按 60% 计取
7	工程保险费				27.62	27.62			0.40%	建安费*0.4%
8	环境影响评估报告编制费				14.80	14.80				计价格[2002]125 号

序号	工程项目及费用名称	项目概算（万元）					数量	单位	技术经济指标		备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计			指标（元/单位）		
9	工程质量检测费				34.53	34.53				0.50%	湘建价[2009]186号文按 70%计取
10	造价咨询费				27.48	27.48					湘建价[2009]81号按 55%计取
11	招标代理服务费用				17.98	17.98					计价格[2002]1980号，发改价格[2011]534号
12	场地准备及临时设施费				34.53	34.53				0.50%	建标【2007】164号
13	建设工程交易服务费				4.00	4.00					湘发改价费[2019]366号文由建设单位支付的 40%部分
14	劳动安全卫生评审费				6.91	6.91				0.10%	建标[2011]1号文
三	预备费	463.14	61.44	27.87	124.16	676.62					7.25%
1	基本预备费	289.46	38.40	17.42	77.60	422.88				5.00%	
2	涨价预备费	173.68	23.04	10.45	46.56	253.73				3.00%	
四	建设投资	6252.44	829.43	376.28	1676.16	9134.31					

序号	工程项目及费用名称	项目概算（万元）					数量	单位	技术经济指标		备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计			指标（元/单位）		
五	建设期利息				199.88	199.88					2.14%
六	项目概算总投资	6252.44	829.43	376.28	1876.05	9334.20					100.0%

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。

株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目概算批复总投资 9334.20 万元，2025 年投入金额 3600.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

表 3-2 项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	概算批复总投资	2025 年	2026 年	2027 年
株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目	9334.20	3600.00	4900.00	834.20

2025 年度，株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目分月投资计划具体如下表所示：

表 3-3 项目 2025 年投资分月计划表

单位：万元

株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	0	0	0	0	0	0	0	0	900	900	900	900	3600
	其中：专项债金额	0	0	0	0	0	0	0	0	300	300	300	200	1100

（二）项目资金筹措方案

株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目资金来源主要为资本金、政府专项债资金，项目概算批复总投资

9334.20 万元，其中：用于项目支出的资本金 4667.20 万元，占投资总额的 50%；拟申请发行政府专项债券 4667.00 万元，占投资总额的 50%。截至目前，已申请发行政府专项债券资金 0.00 万元；本次申请发行政府专项债券资金 1100.00 万元，未来计划发行政府专项债券资金 3567.00 万元。

表 3-4 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	
株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目	9334.20	4667.20	0.00	1100.00	/	3567.00	/	/	20

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目经营收入为标准化厂房出租收入、研发中心出租收入；停车位收入、充电桩收入。

1) 标准厂房出租收入

本项目标准厂房出租面积 17994.88 m²，关于标准厂房出租单价，根据同类型标准厂房出租市场调研，根据公开渠道查询相关标准厂房的出租信息如下：



1 株洲市天元区高标准物流园招商

湖南 · 株洲市 · 天元区

常温库 · 双面卸货 · 耐磨金刚砂 · 丙二类消防 · 层高9.00米

起租面积 3000 m² | 可租面积 56083 m²

高标仓 原房东 配办公 配食堂 配宿舍

¥21.00
元/m² 月起

我要看仓



2 株洲云龙示范区标准丙二高标仓招租

湖南 · 株洲市 · 石峰区

常温库 · 单面卸货 · 耐磨金刚砂 · 丙二类消防 · 层高10.50米

起租面积 5000 m² | 可租面积 109400 m²

高标仓 原房东 证件全 层高高 场地大 交通便利 园区美

¥25.00
元/m² 月起

我要看仓



出租天元区栗雨湖中国动力谷自主创新园二期厂房

天元 · 栗雨湖 | 中国动力谷自主创新园二期公寓 | 2

1300m² 可分租
0.67元/m²/天
2.61元/月

曹义清 个人房东
高溪路口

本项目参考上述案例及市场出租情况，本项目标准厂房出租单价取 20 元/（m²·月），厂房出租单价每 3 年上涨 5%。

本项目运营期生产负荷按第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后按 90%计算。

2) 研发中心出租收入

本项目研发中心出租面积 3802.69 m²，关于出租单价，本项目选取同类型出租案例作为参考，该项目周边出租案例详见下图所示：



本项目参考上述案例及市场出租情况，本项目研发中心出租单价取 30 元/（m²·月），出租单价每 3 年上涨 5%。

本项目运营期生产负荷按第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后按 90%计算。

3) 停车位收入

本项目配套停车位共 71 个。

根据《株洲市机动车停放服务收费实施细则》（株发改发(2017)143 号），公共停车场收费标准如下：配套停车场停车服务收费实行市场调节价，而车站、码头等处配套停车场机动车停车收费标准为 5 元/小时，不满 1 小时按 1 小时计（15 分钟内免费）。

<div> <div>车型</div> <div>时间</div> </div>	小车	两轮摩托车
白 天	5 元/小时	1 元/小时
夜 间	2 元/小时	0.5 元/小时
备注：缺乏 1 小时按 1 小时计算。		

（夜间是指晚上 22：00 至第二天早上 7：00）

本项目参考上述案例及市场停车位收费情况，为保守估计，本项目停车位收费单价取 20 元/（个·d），每 3 年上涨 5%。

本项目运营期使用率按第一年 60%，第二年 70%，第三年及以后按 80%计算。

4) 充电桩服务收入

根据《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》（湘政办发〔2016〕59 号）中规定：大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场配建充电设施或预留建设安装条件；对向电网企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，必须单独装表计量，执行大工业用电价格，2020 年前暂免收基本电费，其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价；充电设施运营企业可向用户收取充电服务费，充电服务费收取标准由省发改委核定。

同时根据《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）相关规定，根据湖南省

发展和改革委员会出具的湘发改价商【2018】407号文件《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，《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，每千瓦时标准为0.80元，按用电度数收取。”电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

本项目建成后可供使用的充电桩有18个，每个充电桩每天可服务次数为2次，单次充电量约为42KW·h，充电服务费为0.8元/KW·h。谨慎性估计，每年按350天运营，本项目运营期使用率按第一年70%，第二年80%，第三年及以后按90%计算。

具体收入情况见下表。

表 4-1 项目预期收入测算表

单位：万元

序号	收入类别	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	标准化厂房出租收入	7801.93	302.31	345.50	388.69	408.12	408.12
2	研发中心出租收入	2429.21	95.83	109.52	123.21	129.37	129.37
3	停车位收入	808.59	31.10	36.28	41.46	43.54	43.54
4	充电桩收入	673.14	29.64	33.87	38.10	38.10	38.10
	合计	11712.87	458.87	525.17	591.46	619.13	619.13

表 4-2 项目预期收入测算表（续表 1）

单位：万元

序号	收入类别	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	标准化厂房出租收入	408.12	428.53	428.53	428.53	449.96	449.96

2	研发中心出租收入	129.37	135.84	135.84	135.84	142.63	142.63
3	停车位收入	43.54	45.71	45.71	45.71	48.00	48.00
4	充电桩收入	38.10	38.10	38.10	38.10	38.10	38.10
合计		619.13	648.18	648.18	648.18	678.69	678.69

表 4-3 项目预期收入测算表（续表 2） 单位：万元

序号	收入类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	标准化厂房出租收入	449.96	472.45	472.45	472.45	496.08	496.08	496.08
2	研发中心出租收入	142.63	142.63	142.63	142.63	149.76	149.76	149.76
3	停车位收入	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
4	充电桩收入	38.10	38.10	38.10	38.10	38.10	38.10	38.10
合计		678.69	701.18	701.18	701.18	731.94	731.94	731.94

（二）项目成本分析

本项目的运营成本主要包括工资及福利费、维修费、管理费用、增值税与税金及附加，具体如下：

1. 工资及福利费：本项目建成后，拟定职工主要为半导体创新产业园出租收费及停车位收费事宜，拟定职工人数 10 人。工资参照湖南省统计局公布的 2023 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，租赁和商务服务业工作年平均工资约为 5.72 万元，本项目年度工资标准按照 6 万元/人。年均人工工资及福利费为 60 万元。

表 1 2023 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

行 业	2023 年	2022 年	增长速度
合 计	60277	55780	8.1
农、林、牧、渔业	45102	40399	11.6
采矿业	67960	59566	14.1
制造业	65933	60144	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	52208	10.0
建筑业	59871	53928	11.0
批发和零售业	53415	51200	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	54339	7.2
住宿和餐饮业	47938	43693	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	73646	10.8
金融业	84575	75050	12.7
房地产业	52949	50624	4.6
租赁和商务服务业	57170	51962	10.0
科学研究和技术服务业	64326	61160	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	48409	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	50501	1.8
教育	52470	48064	9.2
卫生和社会工作	71262	69082	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	51038	7.0

2. 维修费：根据《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按年度折旧摊销成本的一定百分数估算。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，每年修理费用按折旧费用的 5%估算，**年均维修费为 8.01 万元。**

序号	项目名称	费用类型	取费标准
1	长株潭先进硬质新材料产业园配套一期项目	维修费用	本项目每年修理费用按折旧费用的 5%估算
2	董家垅高科园航空孵化产业园标准厂房及基础设施建设项目	维修费用	本项目每年修理费用按折旧费用的 5%估算

3. 管理费用：主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用按年营业收入的 1%估算；**年均管理费用为 6.51 万元。**

序号	项目名称	费用类型	取费标准
1	长株潭先进硬质新材料产业园配套一期项目	管理费用	本项目管理费用按当年收入的 1%估算
2	怀化市省级经济开发区承接产业转移标准化厂房及相关配套设施项目一期	管理费用	本项目管理费用按当年收入的 1%估算

4、增值税与税金及附加

1) 增值税

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）、《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）及《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），本项目采用简易征收 5%。应扣缴税额=含税销售额÷（1+税率）× 税率

2) 税金及附加

附加税包括：城市维护建设税、教育费附加。其中：城市维护建设税税率纳税人所在地为市的，税率为 7%；教育费附加(含地方教育费附加)征收 5%。

租赁收入征收印花税税率为 1%。

出租不动产应缴纳房产税，税率按 12%缴纳。

表 2-6 株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目

运营成本及税费测算表

单位：万元

年度	工资及福利费	维修费用	管理费用	增值税与税金及附加	合计
2027 年	60.00	8.01	4.59	62.78	135.38
2028 年	60.00	8.01	5.25	71.75	145.01
2029 年	60.00	8.01	5.91	80.72	154.64
2030 年	60.00	8.01	6.19	84.75	158.95
2031 年	60.00	8.01	6.19	84.75	158.95
2032 年	60.00	8.01	6.19	84.75	158.95
2033 年	60.00	8.01	6.48	88.99	163.48
2034 年	60.00	8.01	6.48	88.99	163.48
2035 年	60.00	8.01	6.48	88.99	163.48
2036 年	60.00	8.01	6.79	93.44	168.24
2037 年	60.00	8.01	6.79	93.44	168.24
2038 年	60.00	8.01	6.79	93.44	168.24
2039 年	60.00	8.01	7.01	96.98	172.00
2040 年	60.00	8.01	7.01	96.98	172.00
2041 年	60.00	8.01	7.01	96.98	172.00
2042 年	60.00	8.01	7.32	101.83	177.16
2043 年	60.00	8.01	7.32	101.83	177.16
2044 年	60.00	8.01	7.32	237.12	312.45
合计	1080.00	144.18	117.12	1748.51	3089.81

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目预期总收入 11712.87 万元，预期运营成本及税费 3089.81 万元，项目净收益即用于融资平衡的相关收益为 8623.06 万元。

（二）项目融资还本付息情况

株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目，拟申请发行政府专项债券 4667.00 万元，截至目前，已申请发行政府专项债券资金 0.00 万元；本次申请发行政府专项债券资金 1100.00 万元，未来计划发行政府专项债券资金 3567.00

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，预测利率为 2.46%，债券偿付方式为每年付息一次,到期一次性还本。项目还本付息情况如下表所示：

表 5-1 项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	发行利率	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025 年 9 月		1100.00	0	1100.00	2.46%	0.00	0.00
2025 年 12 月	1100.00			1100.00	2.46%	9.02	9.02
2026 年 9 月	1100.00	3567.00	0	4667.00	2.46%	18.04	18.04
2026 年 12 月	4667.00			4667.00	2.46%	38.27	38.27
2027 年	4667.00		0	4667.00	2.46%	114.81	114.81
2028 年	4667.00		0	4667.00	2.46%	114.81	114.81
2029 年	4667.00		0	4667.00	2.46%	114.81	114.81
2030 年	4667.00		0	4667.00	2.46%	114.81	114.81
2031 年	4667.00		0	4667.00	2.46%	114.81	114.81
2032 年	4667.00		0	4667.00	2.46%	114.81	114.81
2033 年	4667.00		0	4667.00	2.46%	114.81	114.81
2034 年	4667.00		0	4667.00	2.46%	114.81	114.81
2035 年	4667.00		0	4667.00	2.46%	114.81	114.81
2036 年	4667.00		0	4667.00	2.46%	114.81	114.81
2037 年	4667.00		0	4667.00	2.46%	114.81	114.81
2038 年	4667.00		0	4667.00	2.46%	114.81	114.81
2039 年	4667.00		0	4667.00	2.46%	114.81	114.81
2040 年	4667.00		0	4667.00	2.46%	114.81	114.81
2041 年	4667.00		0	4667.00	2.46%	114.81	114.81
2042 年	4667.00		0	4667.00	2.46%	114.81	114.81
2043 年	4667.00		0	4667.00	2.46%	114.81	114.81
2044 年	4667.00		0	4667.00	2.46%	114.81	114.81

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	发行利率	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2045 年 9 月	4667.00		1100	3567.00	2.46%	76.54	1176.54
2045 年 12 月	3567.00		0	3567.00	2.46%	29.25	29.25
2046 年 9 月	3567.00		3567.00	0	2.46%	58.50	3625.50
合计		4667.00	4667.00			2296.16	6963.16

（三）项目融资平衡情况

株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目偿债资金来源为项目收益，预计用于融资平衡的相关收益为 8623.06 万元，项目预计融资本息合计 6963.16 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

表 5-2 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
株洲田心高科园半 导体创新产业园建 设工程项目	8623.06	4667.00	6963.16	1.24

项目融资平衡情况已经通过湖南中鑫和顺会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指

标。营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

表 5-3 敏感性分析表 单位：万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	11712.87	10541.58	11712.87
累计现金流出	3089.81	3089.81	3398.79
累计净现金	8623.06	7451.77	8314.08
本息合计	6963.16	6963.16	6963.16
本息保障倍数	1.24	1.07	1.19

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，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.07，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.19，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，本项目具有较强的抗风险能力。

（五）现金流模拟分析

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，编制的年度累计净现金流量如下：

表 5-4 财务计划现金流量测算表

单位：万元

序号	年份 项目	合计	建设期		经营期										
			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	21047.07	3600.00	4900.00	1293.07	525.17	591.46	619.13	619.13	619.13	648.18	648.18	648.18	678.69	
1.1	资本金	4667.20	2500.00	1333.00	834.2										
1.2	债券资金流入	4667.00	1100.00	3567.00											
1.3	运营收入	11712.87	0.00	0.00	458.87	525.17	591.46	619.13	619.13	619.13	648.18	648.18	648.18	678.69	
1.4	回收固定资产余值														
1.5	流动资金回收														
2	现金流出	19207.04	3600.00	4900.00	969.58	259.82	269.45	273.76	273.76	273.76	278.29	278.29	278.29	283.04	
2.1	建设投资	9154.06	3590.98	4843.69	719.39										
2.2	运营成本	1341.31			72.60	73.26	73.92	74.20	74.20	74.20	74.49	74.49	74.49	74.80	
2.3	税金及附加	1748.50			62.78	71.75	80.72	84.75	84.75	84.75	88.99	88.99	88.99	93.44	
2.4	债券利息	2296.16	9.02	56.31	114.81	114.81	114.81	114.81	114.81	114.81	114.81	114.81	114.81	114.81	
2.5	债券本金	4667.00													
3	净现金流量	1840.04	0.00	0.00	323.50	265.35	322.01	345.37	345.37	345.37	369.89	369.89	369.89	395.64	

4	累计盈余资金		0.00	0.00	323.50	588.85	910.86	1256.23	1601.60	1946.97	2316.86	2686.75	3056.65	3452.29
---	--------	--	------	------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

续上表：

序号	年份 项目	合计	经营期											
			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	21047.07	678.69	678.69	701.18	701.18	701.18	731.94	731.94	731.94	0.00	0.00		
1.1	资本金	4667.20												
1.2	债券资金流入	4667.00												
1.3	运营收入	11712.87	678.69	678.69	701.18	701.18	701.18	731.94	731.94	731.94	0.00	0.00		
1.4	回收固定资产余值													
1.5	流动资金回收													
2	现金流出	19207.04	283.04	283.04	286.81	286.81	286.81	291.97	291.97	427.26	1205.79	3625.50		
2.1	建设投资	9154.06												
2.2	运营成本	1341.31	74.80	74.80	75.02	75.02	75.02	75.33	75.33	75.33	0.00	0.00		
2.3	税金及附加	1748.50	93.44	93.44	96.98	96.98	96.98	101.83	101.83	237.12	0.00	0.00		
2.4	债券利息	2296.16	114.81	114.81	114.81	114.81	114.81	114.81	114.81	114.81	105.79	58.50		
2.5	债券本金	4667.00									1100.00	3567.00		
3	净现金流量	1840.04	395.64	395.64	414.37	414.37	414.37	439.97	439.97	304.68	-1205.79	-3625.50		
4	累计盈余资金		3847.94	4243.58	4657.95	5072.33	5486.70	5926.67	6366.64	6671.32	5465.53	1840.04		

上表表明，项目全部投入营运后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

六、潜在风险评估

（一）经分析，本项目的风险因素有：

1.宏观因素风险分析

主要指本项目未来建设和运行过程中可能受到国家宏观经济调整、产业政策调整、利率调整、行业相关政策变动等因素所带来的不确定性的影响。

2.环境和社会影响风险

在项目施工期间，施工地的噪声、粉尘、油漆挥发物、挖填的泥土、产生的垃圾等，对地区的自然和人文环境可能造成一定的影响。施工过程中可能还会造成一定的表土裸露和水土流失。

3.工程风险

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、工期拖长等所造成的损失。

4.不可抗风险

不可抗力风险通常分由于不可预见的自然灾害（如地震、洪水、台风等）、病疫等事件导致本项目无法完工或收益大幅度减少的风险和由于不可预见的战争、暴乱、罢工等事件发生导致。

5.资金风险

主要指资金来源中断或供应不足，导致建设成本增加和建设周期拖延，给建设和运营造成的损失。

6.管理风险

施工组织管理或项目运营管理不科学不合理导致的各种损失。

7.安全风险

项目建成后，发生的安全事故等事件。

（二）本项目的风险防范措施：

1.本项目在建设施工前，应进行充分调研，对建设需求进行必要分析，合理确定建设规模。

2.建设单位要积极落实资金筹措，同时建设单位要合理安排建设项目，切实做好项目资金安排计划，量力而行，可以避免出现资本金不到位的情况，降低项目资金风险。

3.施工单位应科学安排运输车辆和路线，尽量做到安全、快捷运输，不影响周边住户的正常出行，减少、避免供水排水、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。

4.充分考虑项目本身以外的配套条件、协作条件，采取相关措施，加强和政府相关部门、利益相关团体的沟通，提高对危机预测的准确度。尽量减少项目运营对周边环境产生的负面影响。

5.对建设过程中发生的不稳定因素进行每日排查。加强现场的治安保障，突发事件一旦发生或者出现发生的苗头后，各方力量和人员都应立即投入到位，各司其职，有条不紊开展工作。涉及单位主要领导要求亲临现场，对能解决的问题要现场给予承诺和答复，确保事态不扩大，把不稳定的风险控制在最小范围内。

本项目所存在社会风险的可能性较少，本项目工程施工组织难度不大，建设工期紧，因此对各项工作需进行目标管理。前期要对施工图设计、招投标、资金到位等各项工作抓落实。施工阶段要抓好对施工组织设计、安排好进度，督促检查，合理安排资金。同时还应做好运营期的管理工作，尽量减少对周边居民日常生活的影响，处理好由此产生的各种矛盾，以避免由此产生的社会风险。本项目符合保护环境有关规定，对环境不会产生负面影响。在施工过程中，建设单位严格控制施工噪声，做到安全文明施工，不会影响周边居民的正常生活。本项目属于低风险项目，可实施。

七、还款保障措施

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

过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是株洲市石峰区住房和城乡建设局。

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

（本页无正文，为《株洲市石峰区 2025 年政府专项债券株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目预期收益与融资平衡方案》盖章页）

株洲市石峰区住房和城乡建设局



株洲市石峰区财政局



2025 年 9 月 10 日

株洲市炎陵县 2025 年政府专项债券湖南省
株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设
项目
预期收益与融资平衡方案

湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目，
计划申请发行政府专项债券资金 2,200.00 万元，本拟申请发
行期限为 15 年。本次发行金额及期限如下：

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
湖南省株洲市 炎陵县火葬殡 仪馆及配套设 施建设项目	2025 年湖南省 政府专项债券 (二十八期)	1,100.00	15 年	炎陵县民政局

一、项目概况

（一）区域介绍

炎陵县位于湖南省东南部，地处罗霄山脉中部，株洲地区的最南端，东临江西省的井冈山市、遂川县，南接桂东、资兴，西连安仁，北界茶陵。境内群山起伏，岭谷相间，山、丘、岗、坪交错。炎陵县是长株潭城市一体化的后花园，是新兴的旅游城市。炎陵县现辖10个乡镇，一个县级经济技术开发区。全县总面积2030.8平方公里，总人口18.6万人。县城距长沙280公里，距株洲210公里。城区人文、自然景观优美和谐，独具“山、水、圣人”的特色。

2024年实现地区生产总值110.11亿元，同比增长4.2%。其中，第一产业增加值17.5亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值43.2亿元，同比增长4.5%；第三产业增加值49.3亿元，同比增长4.1%。其中批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业、交通运输仓储邮政业、房地产业同比增长5.3%、7.4%、4.6%、-0.9%、1.8%。全县三次产业结构由上年15.4:39.7:44.8调整为15.9:39.3:44.8。其中，第一产业比重上升0.50个百分点，第二产业比重下降0.47个百分点，第三产业比重下降0.03个百分点。工业增加值占地区生产总值的比重为34.4%，较上年下降0.18个百分点。第一、三产业对经济增长的贡献率分别为13.9%、43.3%。

炎陵县 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）	101.50	104.00	110.11
居民人均可支配收入（元）	23,501.00	24,967.00	26,239.00
一般公共预算收入	4.70	4.87	4.88
政府性基金收入	2.33	1.10	0.55
其中：国有土地出让收入	-	-	0.51
政府性基金支出	6.12	4.42	4.46
其中：国有土地出让支出	-	-	1.29

注：数据来源于炎陵县人民政府网站。

（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	主管机构	批复文件
湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目	1、项目总投资3,480.14万元； 2、项目地点位于湖南省株洲市炎陵县霞阳镇草坪村； 3、项目建设期间为2025年6月至2027年5月。	火葬殡仪馆为V类殡仪馆，年处理遗体能力为1000具。新增用地面积11370平方米，新建建筑面积2555平方米。新建1栋3F骨灰楼884平方米，格位3534个；1栋1F骨灰堂（含骨灰暂存间）423平方米，格位1692个；1栋1F骨灰暂存间264平方米；1栋1F祭扫用房216平方米；新建1栋1F火化间384平方米、火化炉2个；1栋1F遗体处置用房384平方米以及停车位60个、道路、生态绿化（含葬位）、供配电、给排水等附属工程，并购置相关设备。	炎陵县民政局	1、《关于湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（炎发改审〔2023〕6号）； 2、炎陵县住房和城乡建设局《关于湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目初步设计的批复》（炎建图初审字〔2025〕01号） 3、《关于湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目概算审查的批复》（炎建概审字〔2025〕01号） 4、《建设工程规划许可证》（编号：建字第公430225202400018号）； 5、《建设用地规划许可证》（编号：地字第公430225202400009号）；

湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目已经通过湖南湘达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

本项目从以人为本的角度出发，以可持续发展的原则为

立足点。它完善殡仪馆及公墓服务环境、改革殡葬管理体制，推进炎陵县城市建设发展，一定意义上象征着现代城市的文明与进步。本项目围绕保护、节约用地这个重点，通过建设规范化公墓来规范群众在丧葬中的行为，控制骨灰处理丧葬用地，达到保护和节约土地的目的。

（二）社会效益分析

1、有利于优化炎陵县城乡环境

土葬墓地占用的土地面积是骨灰墓地占用土地面积的3~5倍，实行火葬，建设骨灰墓地及骨灰堂、骨灰楼能够有效减少墓葬用地，节约土地资源。同时土葬是某些环境污染物的已知来源，是不争的事实。其中的防腐液里的汞、砷和甲醛都会污染地下水。其他污染问题还有，死亡或埋葬前（如放射治疗）进入人体的放射性同位素；这些物质都可能造成环境污染。而灵柩本身采用木质，火葬没有灵柩，即可为国家节约大量木材资源。本项目的建设能够有效解决地区火化设施、骨灰安葬设施缺乏等问题，有助于火葬的推行，节约用地，保护环境。

2、促进炎陵县推进殡葬改革

火葬是殡葬改革的方向。实行遗体火葬，改革土葬，减少殡葬用地，节约自然资源，有利于促进经济可持续发展。清理限定区域内的散葬坟，实行集中到公墓、骨灰楼（堂）安置，有利于加强生态环境保护，改善投资环境。通过加强管理，还可减少因拜祭引起的山火，保护山林。炎陵县殡仪

服务中心建成距今已有 10 余年，不论是其规模还是硬件设施方面，已远远不能满足炎陵县殡葬服务的需求，严重影响了炎陵县殡葬改革的前进步伐，本项目的建设将有效增加炎陵县城城区殡仪馆、墓地等基础设施资源，有效促进炎陵县殡葬改革。

3、有利于缓解社会就业压力

本项目在实施过程中，需要大量的工程技术人员和施工人员；项目建成后，通过吸引新材料产业企业进驻，需要大量的生产技术人员和相关服务产业从业人员；能够新增劳动就业岗位，有利于缓解社会就业压力。

4、提高当地居民的生活质量

本项目的建设将改善基础设施条件和环境条件，提高城市品质，并将吸引更多的优质服务企业，从整体上提高项目所在的城市竞争力，促进当地居民的生产和生活方式，向“生态宜居城市”方向发展，使周边群众分享社会发展成果。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目作为政府投资项目，经本级人民政府与相关主管部门审核，前期工作手续，即可行性研究批复、用地预审、选址意见书、建设用地规划许可、建设工程规划许可、建设用地批准书、土地使用权证、环境影响评价、施工许可证等主要工程项目建设环节的审批工作已经完成，相关投资已经纳入炎陵县人民政府年度投资计划与预算范畴，符合政府投资、国家建筑工程相关法规要求。另外，本项目主要建设内

容为殡仪馆、公墓等，不涉及特许经营内容，不包含PPP投资模式等。

本项目现已处于施工阶段，各项手续齐全，项目成熟度较高。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 3,480.14 万元，计划申报政府专项债券金额 2,200.00 万元，占比 63.22%。项目计划投资包含建设殡仪馆、公墓等具有收益性的建设内容，能够实现对项目债券资金的全覆盖，确保专项债用于收益性建设工程。另外，项目预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 1.24 倍，还本付息违约风险较小。因此，本项目 2,200.00 万元需求额度具有合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

根据本项目《地方政府专项债券申报项目实施方案（含事前绩效评估）》显示，从项目建设必要性与满足公益性角度皆符合专项债申请要求。

本项目效益指标计算精确，深度合理。项目实施具有良好的经济效益、社会效益、生态效益，项目建成后对炎陵县内能产生可持续的正面印象，与周边社会环境互适性良好。

评估工作组通过项目资料收集、现场调研、查阅项目相关资料、咨询专家等多种方式，采用因素分析、公众评判、文献法等方法对项目绩效目标进行合理性分析。本项目绩效目标明确，绩效目标与预计解决的问题、现实需求相对匹配，绩效指标可衡量，指标值科学合理。

综前，本项目建设内容符合专项债资金投向领域，债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（六）项目存续期

项目建设期为 2025 年 6 月至 2027 年 5 月，自 2027 年 7 月开始投入运营。根据《民用建筑设计通则(试行)》，一般认为按民用建筑的主体结构确定的建筑耐久年限分为四级：一级耐久年限为 100 年以上，适用于重要的建筑和高层建筑(指 10 层以上住宅建筑、总高度超过 24 米的公共建筑及综合性建筑)；二级耐久年限为 50~100 年，适用于一般建筑；三级耐久年限为 25~50 年，适用于次要建筑；四级耐久年限为 15 年以下，适用于临时性建筑，其中耐久年限即工程合理使用年限。本项目建设内容以一般性建筑与次要建筑为主，先阶段根据工程使用寿命预计项目存续期为次要建筑最低使用年限 25 年，即自 2027 年 7 月至 2049 年 12 月。

（七）项目绩效目标

项目绩效目标	完善炎陵县殡葬服务设施，增加炎陵县城城区殡仪馆、墓地等基础设施资源，促进湖南省节地安葬和炎陵县殡葬服务改革，促进炎陵县殡葬服务移风易俗。				
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	建筑面积	2555 m ²	2555 m ²
			用地面积	11370 m ²	11370 m ²
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			工程质量是否合格	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	1 年	1 年
		成本指标	项目总投资	≤3,480.14 万元	≤3,480.14 万元
	效益指标	经济效益指标	投资收益率	5.17%	≥5%

		社会效益指标	建设美丽炎陵	长期有效	长期有效
			促进乡村振兴	长期有效	长期有效
		生态效益指标	改善生态环境	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	文明丧葬发展	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	群众满意度	≥90%	≥90%
			周边居民满意度	≥90%	≥90%

三、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 项目投资概算

1、项目投资概算依据

(1) 初步设计文件;

(2) 湖南省住房和城乡建设厅文件关于印发《湖南省房屋建筑与装饰工程概算消耗量标准》《湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准》的通知(湘建建(2024)19号);

(3) 湖南省住房和城乡建设厅文件《关于印发 2020〈湖南省建设工程计价办法〉及(湖南省建设工程消耗量标准)的通知》(湘建价(2020)56号);

(4) 湖南省住房和城乡建设厅文件《关于印发(湖南省建筑工程计价依据动态调整汇编(2022年度第一期))的通知》湘建价(2022)146号);

(5) 2020年《湖南省建筑与装饰工程消耗量标准》《湖南省安装工程消耗量标准》《湖南省市政工程消耗量标准》《湖南省园林绿化工程消耗量标准》及其相关解释文件;

(6) 湖南省住房和城乡建设厅文件《关于调整建设工程销项税额税率和材料综合税率计费标准的通知》(湘建价(2019)47 号);

(7) 材料价格按《株洲建设造价》2024 年 10 月发布的材料预算价参考市场价计取。

(8) 国家和地方相关文件及其它相关资料。

2、项目投资概算具体情况

湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目概算总投资 3,480.14 万元，其中：其中:工程和设备采购费用:2885.99 万元;其他费用:428.43 万元;预备费:165.72 万元。

项目投资构成情况表（概算）

单位：万元

序号	工程项目或 费用名称	概算价值(万元)					主要技术经济指标			占总投 资比例	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	单位价 值		
									(元/m2)	(%)	
一	工程费用	1750.63	837.35	298.01		2885.99	m²			82.93%	
二	工程建设其他 费用				428.43	428.43	m²			12.31%	
	第一、二部分费 用合计	1750.63	837.35	298.01	428.43	3314.42					
三	预备费				165.72	165.72	m²			4.76%	
1	基本预备费				82.86	82.86					(一+ 二)*2.5%
2	价差预备费				82.86	82.86					(一+ 二)*2.5%
四	概算总投资				594.15	3480.14	m²			100.0%	

项目投资构成情况表（估算）

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备 注
		土建工程	安装工程	设备购置	其他费用	合 计	单 位	数 量	单位造价	
一	工程费用	1320.17	415.18	837.41		2572.77				
1	建安工程					730.76				
1.1	新建建筑					730.76				
1.1.1	骨灰楼	210.39	37.13			247.52	m ²	884.00	2800	
1.1.2	骨灰堂	100.67	17.77			118.44	m ²	423.00	2800	
1.1.3	骨灰寄存间	62.83	11.09			73.92	m ²	264.00	2800	
1.1.4	祭扫用房	51.41	9.07			60.48	m ²	216.00	2800	
1.1.5	火化用房	104.45	18.43			122.88	m ²	384.00	3200	含油库
1.1.6	遗体处理用房	91.39	16.13			107.52	m ²	384.00	2800	
2	供电工程					128.00				
2.1	箱式变压器		50.00			50.00	台	1.00	5000.00	400kVA，含箱变基础
2.2	高压架空线路敷设		30.00			30.00	m	500	600	暂定长度，具体接入位置及距离请与电力部门协商
2.3	柴油发电机组		30.00			30.00	台	1	3000.00	80kW
2.4	低压电缆沟		18.00			18.00	m	150	1200	
3	室外给排水					79.25				
3.1	新增供水管道		10.00			10.0	m	200	500	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备 注
		土建工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位造价	
1	DN150					0				
3.2	新增雨水管道DN300		16.25			16.25	m	250	650	
3.3	新增污水管道DN300		13.00			13.00	m	200	650	
3.4	新增一体化污水处理设备		40.00			40.00	套	1	400000	
4	室外总图工程					797.35				
4.1	景观水体	50.00				50.00	m²	500	1000	
4.2	景观绿化（含景观小品）	216.97				216.97	m²	7232	300	含树葬、花葬等生态节地葬位
4.3	原砼路面加罩沥青层	64.97				64.97	m²	4332	150	
4.4	新建区域地面硬化	75.08				75.08	m²	2888	260	
4.5	门楼改造	8.00				8.00	项	1	80000	
4.6	景观照明系统		28.15			28.15	m²	18764	15	
4.7	广播音响系统		37.53			37.53	m²	18764	20	
4.8	视频监控系统		28.15			28.15	m²	18764	15	
4.9	标识标牌系统		4.50			4.50	套	1	45000	
4.11	边坡防护工程	144.00				144.00	m³	1200	1200	
5	土石方工程	140.00				140.00	m³	40000	35	
5.1	设备购置					837.41				
5.1	火化机			360.00		360.00	台	2	180000	
5.2	遗物祭品焚烧炉			120.00		120.00	台	1	120000	
5.3	殡仪车			25.00		25.00	台	1	25000	已有1台
5.	遗体清洗消毒设			8.00		8.00	套	1	8000	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备 注
		土建工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位造价	
4	备								0	
5.5	遗体冷冻冷藏设备			66.00		66.00	门	30	22000	冷藏柜，每台约6屉
5.6	空气净化消毒设备			10.00		10.00	套	4	25000	
5.7	遗体防腐整容设备			20.00		20.00	套	2	10000	
5.8	遗体瞻仰棺			4.00		4.00	台	2	20000	
5.9	遗体推车			0.40		0.40	台	4	1000	
5.10	电子礼炮			1.50		1.50	台	5	3000	
5.11	LED 显示屏			9.60		9.60	m²	20	4800	
5.12	骨灰格位及暂存架			182.91		182.91	格	5226	350	洞口面积
5.13	电梯			30.00		30.00	台	1	30000	
二	工程建设其他费用				785.93	785.93				
1	新增用地土地费用				596.98	596.98	亩	17.06	35000	
2	建设单位管理费				49.71	49.71				财建〔2016〕504号
3	勘察费				8.33	8.33				计价格[2002]10号，6折
4	设计费				37.32	37.32				计价格[2002]10号，6折
5	监理费				36.41	36.41				湘价服[2007]76号，6折
6	咨询服务费				7.55	7.55				计价格[1999]1283、[2000]湘价房字第95号7折
7	工程量清单及清单计价编制费				4.30	4.30				湘价服[2009]81#，5折
8	结算编制费				4.15	4.15				湘价服[2009]81#，5折
9	工程交易服务费				0.65	0.65				发改价费[2019]366号

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备 注
		土建工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位造价	
10	招投标代理服务费				13.55	13.55				计价格（2002）1980号，发改价格[2011]534号6折
11	环境影响评价费				2.89	2.89				计价格[2002]125号，5折
12	报建费				10.22	10.22	m²	2555	40	
13	工程保险费				5.21	5.21	万元	1735	0.30%	
14	场址准备及临时设施费				8.68	8.68	万元	1735	0.50%	
三	预备费				306.02	306.02				
1	基本预备费				167.94	167.94	万元	3358.70	5%	
2	涨价预备费				138.09	138.09	万元	2761.72	5%	
	总投资	1320.17	415.18	837.41	1091.96	3664.72				

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。

湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目总投资金额为 3,480.14 万元，2025 年计划投资 1,500.00 万元。分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年及以后
湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目	3,480.14	150.00	1,500.00	1980.14

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00
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
50.00	50.00	400.00	400.00	300.00	250.00	1,500.00
0.00	0.00	400.00	400.00	300.00	0.00	1,100.00

（二）资金筹措方案

湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目资金来源主要为自有资金、政府专项债券资金。项目总投资 3,480.14 万元，其中：用于项目支出的自有资金 1,280.14 万元，占投资总额的 36.78%；拟申请发行政府专项债券资金 2,200.00 万元。本次申请发行政府专项债券资金 1,100.00 万元，未来计划发行政府专项债券资金 1,100.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元、年

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	
湖南省株洲市 炎陵县火葬殡 仪馆及配套设	3,480.14	1,280.14	0.00	1,100.00	0.00	1,100.00	0.00	0.00	15

施建设项目									
-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目收入主要来源于殡葬基础服务收入、墓穴出售收入、生态葬位出售收入、自愿选择服务费收入等，于 2027 年 5 月建设完成进行运营。

本项目形成的资产为国有资产，由资产所有人自主运营，项目运营产生的专项收入纳入财政预算管理。

根据炎陵县人民政府官网公布的《炎陵县 2023 年国民经济和社会发展统计公报》显示。炎陵县 2023 年常住人口为 15.77 万人，人口出生率 5.63‰，死亡率 8.94‰，人口自然增长率-3.31‰。另根据《炎陵县第七次人口普查公报》（第三号），全市常住人口中，0-14 岁人口为 30460 人，占 19.23%；15-59 岁人口为 92949 人，占 58.68%；60 岁及以上人口为 34991 人，占 22.09%，其中 65 岁及以上人口为 24853 人，占 15.69%。根据常住人口与死亡率计算得出，炎陵县年遗体增量约为 1409.84 具，考虑到部分人口迁居、农村移风易俗发展进程与未来扩容工程的问题，故本项目第一期工程暂按照 1000 具规模的殡仪馆进行设计，为 V 类殡仪馆。因本地区之前没有殡仪馆，参考《关于印发《湖南省“十四五”殡葬事业发展行动方案》的通知》1819（湘民发(2021)32 号），本项目预计运营期第一年死亡人数基数为 1172 人（保守估

计按新增死亡人数的约 80%计算），死亡人数按每 3 年递增 2%，项目运营期火化率第一年按项目规模的 40%计算，以后每年递增 5%，后续稳定至 60%。具体收入包含如下：

1、殡葬基础服务收入

由于炎陵县过去没有殡仪馆，而炎陵县殡葬服务政府指导价正在拟定中，本项目相关市场与收费参考物价与收入水平相当的兄弟县茶陵县进行预测。参考茶陵县发展和改革局与市场监管局 2022 核定的《茶陵县殡仪馆殡葬服务收费调整表》，其中火化费平均收费 800 元 / 具、运输费 280 元 / 具、其他基础服务项目 240 元 / 具、正常遗体整理费 185 元 / 具、遗体冷藏收费按 260 元 / 具（冷藏 24 小时），尸袋费用 100 元 / 具。茶陵县殡仪馆往年数据殡葬基础服务的数量及收费推算出每具尸体平均服务费约收入为 1865 元。基于谨慎性原则，本项目殡葬基础服务收入拟按 1800 元 / 具计算。考虑到通货膨胀，单价每 3 年上浮 5%。

序号	参考案例价目表
1	



2、墓穴出售收入

项目公墓墓穴出售对象主要为当年选择火化殡葬人员以及城镇扩容征地迁坟安置人员。项目一期建设 2786 个墓穴，公墓每年均衡销售，运营期内售完。因炎陵县殡葬服务政府指导价正在拟定中，本次测算价格参考。本项目建成后，参考周边地区，墓地出售单价拟按 8,000.00 元/穴测算，考虑到通货膨胀，单价每 3 年上浮 5%。参考案例如下：

序号	项目	类型	出售单价（元/穴）
1	渌口区南山公园	公益性/传统葬位	29800
2	石峰区福寿山庄陵园	公益性/传统葬位	22000
3	石峰区福寿陵园	公益性/传统葬位	15800
序号	参考案例价目表		

株洲市南山公园城市公益性公墓价格及 维护费用价格表

墓型项目	计价单位	收费标准	备注
一、公墓			
墓碑	元/座	3080	1. 墓碑成本已含在墓位成本中 2. 此价格为均价，公司按照墓位位置、朝向等因素，按照价格标准适当、代垫和为尊的原则确定各墓位的具体销售价格，并抄送我委及市市场监管局。
节地生态墓	元/座	12800	
传统墓位	元/座	29800	
二、公墓维护			
墓碑	元/座·年	50	对公墓设施进行维修、保养和清理（一次性收费不超过20年，自公墓之日起计算，包含墓区内的日常环境维护、安全管理、硬件设施、墓地管理（劳务费）等）。
节地生态葬	元/座·年	50	
传统墓位	元/座·年	127	

湖南株洲市福寿山庄陵园 面积：111100

陵园类型：特色陵园公墓

陵园风格：自然生态陵园

墓园面积：250亩

距离市区：10公里

参考价格：22000元（仅供参考）

特别提示：本站所标注价格及相关信息来源于网络采集，仅供参考，实际情况以墓园前台咨询为准。

陵园地址：湖南株洲市石峰区白兔乡长石村

湖南株洲市福寿陵园 面积：110785

陵园类型：特色陵园公墓

陵园风格：自然生态陵园

墓园面积：30亩

距离市区：10公里

参考价格：15800元（仅供参考）

特别提示：本站所标注价格及相关信息来源于网络采集，仅供参考，实际情况以墓园前台咨询为准。

陵园地址：湖南株洲市石峰区长石村石门组（815亩）附近大道旁

3、生态葬位出售收入

根据《城市公益性公墓建设标准》（建标 182-2017）条文说明第二十条，城市公益性公墓内每亩可安葬墓穴数估算为 320 个，本项目拟建设葬位 3483 个，减去墓穴出售数量 2786 个，剩余 697 个可做生态葬位出售。按 10 年每年均衡

销售，运营期内售完。参考周边市价位，基于谨慎性原则，墓穴出售价格拟按 2000 元/个计算；考虑到通货膨胀，单价每 3 年上浮 5%。

序号	项目	类型	出售单价（元/穴）																																
1	渌口区南山公园	公益性/生态葬	12800																																
2	石峰区福寿山庄陵园	公益性/生态葬	2800																																
3	石峰区仁孝陵园	公益性/生态葬	7000																																
序号	参考案例价目表																																		
1	<div>株洲市南山公园城市公益性公墓价格及维护费用价格表</div> <table><thead><tr><th>服务项目</th><th>计价单位</th><th>收费标准</th><th>备 注</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="4">一、公墓</td></tr><tr><td>墓葬</td><td>元/年</td><td>3080</td><td rowspan="4">1. 墓葬成本已含在墓位成本中 2. 此价格为均价，公司根据墓位位置、朝向等因素，按照价格差异适当、代数和为零的原则确定各墓位的具体销售价格，并抄送发改委及市场监督管理局。</td></tr><tr><td>节地生态葬</td><td>元/座</td><td>12800</td></tr><tr><td>传统墓位</td><td>元/座</td><td>29800</td></tr><tr><td colspan="4">二、公墓维护</td></tr><tr><td>墓葬</td><td>元/座年</td><td>50</td><td rowspan="4">对公墓设施进行维修、保养和管理（一次性收费不超过20年，自购墓之日起计算，包含墓期内的日常环境维护、安全管理、硬件设施、墓地管理费等费用）。</td></tr><tr><td>节地生态葬</td><td>元/座年</td><td>50</td></tr><tr><td>传统墓位</td><td>元/座年</td><td>127</td></tr></tbody></table>			服务项目	计价单位	收费标准	备 注	一、公墓				墓葬	元/年	3080	1. 墓葬成本已含在墓位成本中 2. 此价格为均价，公司根据墓位位置、朝向等因素，按照价格差异适当、代数和为零的原则确定各墓位的具体销售价格，并抄送发改委及市场监督管理局。	节地生态葬	元/座	12800	传统墓位	元/座	29800	二、公墓维护				墓葬	元/座年	50	对公墓设施进行维修、保养和管理（一次性收费不超过20年，自购墓之日起计算，包含墓期内的日常环境维护、安全管理、硬件设施、墓地管理费等费用）。	节地生态葬	元/座年	50	传统墓位	元/座年	127
服务项目	计价单位	收费标准	备 注																																
一、公墓																																			
墓葬	元/年	3080	1. 墓葬成本已含在墓位成本中 2. 此价格为均价，公司根据墓位位置、朝向等因素，按照价格差异适当、代数和为零的原则确定各墓位的具体销售价格，并抄送发改委及市场监督管理局。																																
节地生态葬	元/座	12800																																	
传统墓位	元/座	29800																																	
二、公墓维护																																			
墓葬	元/座年	50	对公墓设施进行维修、保养和管理（一次性收费不超过20年，自购墓之日起计算，包含墓期内的日常环境维护、安全管理、硬件设施、墓地管理费等费用）。																																
节地生态葬	元/座年	50																																	
传统墓位	元/座年	127																																	
2	<div>【相关阅读】株洲市大力推行节地生态葬 多家陵园将专门预留土地</div> <p>3月28日，福寿山庄内，多名工人正在修缮一个花坛。</p> <p>“这里是我们陵园新开辟的节地生态葬区域，明天就可以完工。”福寿山庄营销总监邓仕洪说，这个花坛长26米，宽1.5米，可容纳数十位逝者的骨灰坛。花坛用贵重的“印度红”花岗石砌成，工作人员会在石块上刻下逝者的姓名、遗像。今年清明节期间，该节地生态葬区域就能投入使用，每个墓位暂定价格2800元。</p>																																		

	<div>02</div> <p>南山公园殡仪馆项目一期 拟明年上半年试运营</p> <p>3 “政府对遗体火化后选择节地生态安葬的市民进行奖励，少占地的奖励1000元，不占地的奖励5000元。对提供公益性节地生态安葬墓位的城区合法公墓，每提供一处售价低于7000元的0.8平方米以内双人墓位或售价低于5000元的0.5平方米以内单人墓位，给予1000元的墓位建设补助。”市仁孝陵园有限责任公司董事长刘俊文介绍，为节约土地资源和保护生态环境，自今年4月1日起，仅仁孝陵园就陆续推出1200座公益性节地生态安葬墓位，惠民价格为7000元每座。</p>
--	--

4、自愿选择服务收入

项目殡葬服务除基础服务补贴外，另有自愿选择服务，包括：礼厅服务费、出殡费、电子鞭炮租用、电子香烛租用、遗体容妆、骨灰保护剂、追悼礼仪、火化礼仪等。根据株洲市周边县区殡仪馆往年数据殡葬自愿选择服务的收费推算本项目收费。另外参考湖南省发改委、湖南省民政局、湖南省市场监督管理局《关于进一步规范我省殡葬服务价格管理的通知》内容，基于谨慎性原则，并结合湖南省本地丧事操办的习俗，遗体悼念时间最少按每具次三天（24小时*3）计算，相关配套资源选择服务按打包价计算。故该项目拟按合计消费2100元/具估算，考虑到通货膨胀，单价每3年上浮5%。服务选择率参考殡葬基础服务选择率计算。

序号	项目	类型	出售单价（元/具）
1	渌口区南山公园殡仪馆	自愿选择服务	12800
2	石峰区福寿山庄殡仪馆	自愿选择服务	2800
3	茶陵县殡仪馆	自愿选择服务	7000
序	参考案例价目表		


号

株洲市南山公园殡葬服务政府指导价项目价格

服务项目	计价单位	收费标准	必备服务设施(内容)	备注
一、悼念厅租赁				
大厅(1个750平方米)	元/小时	180	音响、沙发、供台、主持台、花台(鲜花)、瞻仰圈(鲜花)、礼佛桌椅、茶水柜、娱乐桌、遗体架、挽联机、跪垫、供品盘、茶酒杯、电子香烛、电子火盆、电子鞭炮、长明灯、休息室2间、音响室、卫生间等。	尾数超过30分钟按1小时计算。
中厅(4个400平方米)	元/小时	120	音响、LED大屏、沙发、供台、主持台、花台(鲜花)、瞻仰圈(鲜花)、礼佛桌椅、茶水柜、娱乐桌、遗体架、挽联机、跪垫、供品盘、茶酒杯、电子香烛、电子火盆、电子鞭炮、长明灯、休息室、音响室、卫生间等。	
小厅(12个每个200平方米)	元/小时	80	音响、沙发、供台、主持台、花台(鲜花)、瞻仰圈(鲜花)、礼佛桌椅、茶水柜、遗体架、挽联机、跪垫、供品盘、茶酒杯、电子香烛、电子火盆、电子鞭炮、长明灯、休息室、音响室、卫生间等。	
二、遗体洁身	元/具	65	对遗体进行清洁卫生处理	
三、遗体更衣	元/具	63	按照仪程或客户要求对遗体更换衣物	
四、遗体化妆	元/具	80	对遗体容貌进行修饰和美化	
五、遗体包裹	元/具	75	按民族习俗对遗体进行包裹	
六、证件制作	元/件	50	制作火葬(故)逝者遗体、遗骸、骨灰等的相关证件	

株洲市福寿山庄殡葬服务政府指导价项目价格《征求意见稿》

服务项目	计价单位	现收费标准	成本监审情况	价格建议	必备服务设施(内容)	备注
一、悼念厅租赁						
福寿宫(540平方米)	元/小时	150	140.73	150	音响设备、桌椅(不含娱乐用的)、祭台、青松(万古长青)、鲜花圈8个、鲜花圈4个、贵宾休息室1间、标准休息室3间、音响室、储藏室、香炉、礼佛桌、跪垫、供品盘、遗体架、挽联和挽联显示、电子香烛、门头显示屏、电子鞭炮等。	尾数超过30分钟按1小时计算。
长安堂(242平方米)	元/小时	110	98.68	110	音响设备、桌椅(不含娱乐用的)、祭台、青松(万古长青)、鲜花圈6个、鲜花圈2个、标准休息室1间、音响室、储藏室、香炉、礼佛桌、跪垫、供品盘、遗体架、挽联和挽联显示、电子香烛、门头显示屏、电子鞭炮等。	
永安堂(242平方米)	元/小时	65	60.06	65	音响设备、桌椅(不含娱乐用的)、祭台、青松(万古长青)、鲜花圈6个、鲜花圈2个、标准休息室1间、音响室、储藏室、香炉、礼佛桌、跪垫、供品盘、遗体架、挽联和挽联显示、电子香烛、门头显示屏、电子鞭炮等。	
天年、万寿堂(228平方米)	元/小时	60	54.68	60	音响设备、桌椅(不含娱乐用的)、祭台、青松(万古长青)、标准休息室1间、音响室、储藏室、香炉、礼佛桌、跪垫、供品盘、遗体架、挽联和挽联显示、电子香烛、门头显示屏、电子鞭炮等。	

	二、遗体化学防腐保存	元/具	65	采用化学药剂防腐保存遗体	
	三、遗体洁身	元/具	65	对遗体进行清洁卫生处理	
	四、遗体更衣	元/具	65	按殡仪程序或客户要求对遗体更换衣物	
	五、遗体化妆	元/具		对遗体容貌进行修饰和美化	
	普通		120	一、二、级化妆师	
	高档		500	三级化妆师	
	六、遗体包裹	元/具	110	按民族习俗对遗体进行包裹	
	七、协助尸检	元/具	180	按规定程序协助进行遗体解剖和检验（含解剖台、水电、药物等）	
	八、特殊遗体解冻	元/具	180	对处于冷冻状态的特殊遗体进行解冻	
	九、证件制作	元/件	60	制作安葬（放）逝者遗体、遗骸、骨灰等的相关证件	
	十、档案查询	元/次	20	为客户查询逝者相关殡葬服务信息	
3					

（二）项目预期收入预测

湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目建设期为 2025 年 6 月至 2027 年 5 月，测算运营期为 2027 年 7 月至 2039 年 12 月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 6,097.60 万元，项目各年度收入详见下表：

湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目收入预测表

单位：万元

序 号	项 目	合计	2027 年 7 月-12 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	殡葬 基础 服务 收入	1,706.5 8	42.19	94.93	105.48	124.27	135.56	135.56	145.19	145.19	145.19	155.50	155.50	155.50	166.54
1.1	死亡 人口		1,172.0 0	1,172.0 0	1,172.0 0	1,195.4 4	1,195.4 4	1,195.4 4	1,219.3 5	1,219.3 5	1,219.3 5	1,243.7 4	1,243.7 4	1,243.7 4	1,268.6 1
1.2	服务 率		40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
1.3	收费 单价 (元/ 具)		1,800.0 0	1,800.0 0	1,800.0 0	1,890.0 0	1,890.0 0	1,890.0 0	1,984.5 0	1,984.5 0	1,984.5 0	2,083.7 3	2,083.7 3	2,083.7 3	2,187.9 1
2	墓穴 出售 收入	2,252.0 2	159.20	159.20	159.20	167.16	167.16	167.16	175.52	175.52	175.52	184.29	184.29	184.29	193.51
2.1	出售 数量		199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00
2.2	售出 率		7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%
2.3	收费 单价		8,000.0 0	8,000.0 0	8,000.0 0	8,400.0 0	8,400.0 0	8,400.0 0	8,820.0 0	8,820.0 0	8,820.0 0	9,261.0 0	9,261.0 0	9,261.0 0	9,724.0 5

	(元/ 穴)																		
3	生态 葬位 出售 收入	147.97	13.94	13.94	14.64	14.64	14.64	14.64	15.37	15.37	15.37	16.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 1	出租 数量 (个)	697.00	69.70	69.70	69.70	69.70	69.70	69.70	69.70	69.70	69.70	69.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 2	售出 率		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3. 3	收费 单价 (元/ 个)		2,000.0 0	2,000.0 0	2,100.0 0	2,100.0 0	2,100.0 0	2,100.0 0	2,205.0 0	2,205.0 0	2,205.0 0	2,315.2 5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	自愿 选择 服务 收入	1,991.0 2	49.22	110.75	123.06	144.98	158.16	158.16	169.39	169.39	169.39	181.41	181.41	181.41	181.41	181.41	181.41	194.29	194.29
4. 1	死亡 人口		1,172.0 0	1,172.0 0	1,195.4 4	1,195.4 4	1,195.4 4	1,195.4 4	1,219.3 5	1,219.3 5	1,219.3 5	1,243.7 4	1,243.7 4	1,243.7 4	1,243.7 4	1,243.7 4	1,268.6 1	1,268.6 1	1,268.6 1
4. 2	服务 率		40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
4. 3	收费 单价 (元/ 个)		2,100.0 0	2,100.0 0	2,205.0 0	2,205.0 0	2,205.0 0	2,205.0 0	2,315.2 5	2,315.2 5	2,315.2 5	2,431.0 1	2,431.0 1	2,431.0 1	2,431.0 1	2,431.0 1	2,552.5 6	2,552.5 6	2,552.5 6

（三）项目预期成本预测

根据市场可比案例，湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目的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

根据市场可比案例，主要包括管理费用、营业费用。湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目总经营成本在债券存续期内合计为 2,434.72 万元。具体分析如下：

（1）工资及福利费。项目预计共需要相关工作人员 18 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 6.10 万元/年计算，以后每年按 2%增长。

岗位	平均工资	备注
2022 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	55780 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年人均工资	60277 元/年	来自湖南省统计局
2024 年中部地区城镇私营单位就业人员年人均工资	57363 元/年	来自国家统计局

表4 2024年城镇私营单位分区域就业人员年平均工资及增速

单位：元、%			
区 域	2024年	2023年	名义增长率
合 计	69476	68340	1.7
东部地区	77585	76017	2.1
中部地区	57363	56496	1.5
西部地区	60047	59037	1.7
东北地区	53058	51622	2.8

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资60277元

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-19 字体大小： | 打印本页

2023年，湖南省城镇^[1]私营单位就业人员年平均工资为60277元，比上年增加4497元;名义增长^[2]8.1%，增速高于上年5.7个百分点；扣除价格因素实际增长7.8%，高于上年7.1个百分点。

2022年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2023-05-22 字体大小： | 打印本页

单位：元、%		
行 业	2022年	增长
总 计	55760	2.4
农、林、牧、渔业	40399	-2.2

(2) 外购燃料及动力费

本项目燃料动力消耗主要包括水、电、燃料费等。

水费：非居民生活用水按 4.63 元/吨计算。

电费：根据《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕

407 号），一般工商业及其他用电按 0.7 元/kwh 计算。

燃料费：火化柴油量按约 14 升／具，柴油费按照湖南省近期信息价 7.65 元／升计算。

水电燃料费预测数据如下：

外购燃料及动力费用估算表

序号	项目类型	预计年耗量	单价（元）	金额（万元）
1	项目用电量（kW.h）	21.12	0.7	14.78
2	项目用水量（t）	3000	4.63	1.389

株洲汽油柴油历史油价表

调整时间	90号汽油价格	92号汽油价格	93号汽油价格	95号汽油价格	97号汽油价格	0号柴油价格
2023-11-22	7.37	7.87	7.87	8.36	8.36	7.65
2023-11-08	7.63	8.14	8.14	8.65	8.65	7.94
2023-10-25	7.73	8.25	8.25	8.77	8.77	8.05

（3）维护修理费。参照类似项目取值，按照项目工程费用的 0.5%计。

（4）管理费用及其他费用：主要为管理费用和修理维护费的缺口补充，参考其他类似案例，按每年的运营收入的 5%估算。

管理及其他费用取费参考

项目	武冈市永安殡仪馆及公益性公墓建设项目	永顺县殡仪馆改扩建项目	沅陵县殡仪馆改扩建及公墓建设项目
管理及其他费用	按运营收入的 5%测算	按营业收入 1%测算	按收入的 5%计提

2.相关税费

本项目税金及附加包括增值税和附加税。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）相关规定，收费标准由各地价格主管部门会同有关部门核定，或者实行政府指导价管理的遗体接运（含抬尸、消毒）、遗体整容、遗体防腐、存放（含冷藏）、火化、骨灰寄存、吊唁设施设备租赁、墓穴租赁及管理等服务殡葬服务免征增值税，故本项目免征增值税。

债券存续期内，项目预计总成本为 2,434.72 万元。具体如下。

湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目经营成本测算表

单位：万元

项目类型	2027年7月-12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、运营成本	99.67	166.72	171.88	178.61	184.07	187.78	193.25	197.18	201.23	207.16	210.65	215.07	221.45
工资及福利费	54.90	113.09	116.49	119.98	123.58	127.29	131.11	135.04	139.09	143.26	147.56	151.99	156.55
管理费用及其他费用	13.23	18.94	20.08	22.55	23.78	23.78	25.27	25.27	25.27	26.87	26.06	26.06	27.72
维护修理费	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86
外购燃料动力费	18.68	21.82	22.45	23.21	23.85	23.85	24.00	24.00	24.00	24.16	24.16	24.16	24.32
二、增值税税金及附加	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
应纳增值税	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
合计	99.67	166.72	171.88	178.61	184.07	187.78	193.25	197.18	201.23	207.16	210.65	215.07	221.45

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 6,097.60 万元，总成本费用 2,434.72 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 3,662.88 万元。

（二）项目融资还本付息情况

湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目总投资金额为 3,480.14 万元，拟申请政府专项债券 2,200.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0.00 元，本次拟申请发行政府专项债券资金 1,100.00 万元，发行期限 15 年，未来拟发行专项债券 1,100.00 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，15 年期债券的预测利率为 2.28%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付一次利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

综合考虑项目融资情况，湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

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	1,100.00		1,100.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	1,100.00	1,100.00		2,200.00	12.54	12.54
2026 年 9 月	2,200.00			2,200.00	25.08	25.08
2027 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16
2028 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16

2029 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16
2030 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16
2031 年	2,200.00			2,350.00	50.16	50.16
2032 年	2,350.00			2,200.00	50.16	50.16
2033 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16
2034 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16
2035 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16
2036 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16
2037 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16
2038 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16
2039 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16
2040 年 3 月	2,200.00			2,200.00	25.08	25.08
2040 年 9 月	2,200.00		1,100.00	1,100.00	25.08	1,125.08
2041 年 3 月	1,100.00		1,100.00		12.54	1,112.54
合计		2,200.00	2,200.00		752.40	2,952.40

（三）项目融资平衡情况

湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目偿债资金来源为殡葬基础服务收入、墓穴出售收入、生态葬位出售收入、自愿选择服务费收入、停车位收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 3,662.88 万元，预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 1.24 倍。

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
湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目	3,662.88	2,200.00	2,952.40	1.24

同时，湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套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	1.03	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	1.32	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 1.03, 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

现金流模拟分析

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	9,577.74	1,500.00	1,500.00	744.70	378.83	401.68	451.04	475.52	
1.1	资本金	1,280.14	400.00	400.00	480.14					
1.2	债券资金流入	2,200.00	1,100.00	1,100.00						
1.4	运营收入	6,097.60			264.56	378.83	401.68	451.04	475.52	
1.5	回收固定资产余值	0.00								
1.6	流动资金回收	0.00								
2	现金流出	8,766.94	1,500.00	1,500.00	629.97	216.88	222.04	228.77	234.23	
2.1	建设投资	3,480.14	1,500.00	1,500.00	480.14					
2.2	运营成本	2,434.72			99.67	166.72	171.88	178.61	184.07	
2.3	税金及附加	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.4	运营期利息	652.08			50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	
2.5	债券本金	2,200.00								
3	净现金流量				114.72	161.95	179.64	222.27	241.29	
4	累计净现金流量				114.72	276.67	456.31	678.59	919.87	

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	2039 年	2040 年	2041 年
1	现金流入	9,577.74	475.52	505.46	505.46	505.46	537.34	521.20	521.20	554.34	0.00	0.00
1.1	资本金	1,280.14										
1.2	债券资金流入	2,200.00										
1.4	运营收入	6,097.60	475.52	505.46	505.46	505.46	537.34	521.20	521.20	554.34	0.00	0.00
1.5	回收固定资产余值	0.00										
1.6	流动资金回收	0.00										
2	现金流出	8,766.94	237.94	243.41	247.34	251.39	257.32	260.81	265.23	271.61	1,100.00	1,100.00
2.1	建设投资	3,480.14										
2.2	运营成本	2,434.72	187.78	193.25	197.18	201.23	207.16	210.65	215.07	221.45	0.00	0.00
2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	运营期利息	652.08	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16		
2.5	债券本金	2,200.00									1,100.00	1,100.00
3	净现金流量		237.58	262.05	258.12	254.07	280.02	260.40	255.97	282.73	-1,100.00	-1,100.00
4	累计净现金流量		1,157.45	1,419.50	1,677.62	1,931.69	2,211.71	2,472.11	2,728.08	3,010.80	1,910.80	810.80

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。

3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

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

湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目主管部门是炎陵县民政局。

项目主管部门将负责按照株洲市炎陵县本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行政府专项债券项目库，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，做好政府专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好政府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《炎陵县 2025 年政府专项债券湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



株洲市炎陵县 2025 年政府专项债券
炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配
套工程项目
预期收益与融资平衡方案

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目，
计划申请发行政府专项债券资金 5,300.00 万元，本拟申请发
行期限为 15 年。本次发行金额及期限如下：

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
炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目	2025 年湖南省政府专项债券（二十八期）	1,700.00	15 年	炎陵高新技术产业开发区管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

炎陵县位于湖南省东南部，地处罗霄山脉中部，株洲地区的最南端，东临江西省的井冈山市、遂川县，南接桂东、资兴，西连安仁，北界茶陵。境内群山起伏，岭谷相间，山、丘、岗、坪交错。炎陵县是长株潭城市一体化的后花园，是新兴的旅游城市。炎陵县现辖10个乡镇，一个县级经济技术开发区。全县总面积2030.8平方公里，总人口18.6万人。县城距长沙280公里，距株洲210公里。城区人文、自然景观优美和谐，独具“山、水、圣人”的特色。

2024年实现地区生产总值110.11亿元，同比增长4.2%。其中，第一产业增加值17.5亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值43.2亿元，同比增长4.5%；第三产业增加值49.3亿元，同比增长4.1%。其中批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业、交通运输仓储邮政业、房地产业同比增长5.3%、7.4%、4.6%、-0.9%、1.8%。全县三次产业结构由上年15.4:39.7:44.8调整为15.9:39.3:44.8。其中，第一产业比重上升0.50个百分点，第二产业比重下降0.47个百分点，第三产业比重下降0.03个百分点。工业增加值占地区生产总值的比重为34.4%，较上年下降0.18个百分点。第一、三产业对经济增长的贡献率分别为13.9%、43.3%。

炎陵县 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）	101.50	104.00	110.11
居民人均可支配收入（元）	23,501.00	24,967.00	26,239.00
一般公共预算收入	4.70	4.87	4.88
政府性基金收入	2.33	1.10	0.55
其中：国有土地出让收入	-	-	0.51
政府性基金支出	6.12	4.42	4.46
其中：国有土地出让支出	-	-	1.29

注：数据来源于炎陵县人民政府网站。

（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	主管机构	批复文件
炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目	1、项目总投资10527.12万元； 2、项目地点位于炎陵高新区； 3、项目建设期间为2025年7月至2027年6月。	项目总用地面积25784.05 m ² ，总建筑面积38320 m ² ，其中标准化厂房34500 m ² ，配套超硬材料孵化中心3500 m ² ，配电房120 m ² ，水泵房及消防水池200 m ² ，道路及地面硬化面积8841 m ² 。项目容积率1.49，建筑密度50.71%，绿地率15%，地面停车位60个（含电动汽车充电位15个）。	炎陵高新技术产业开发区管理委员会	1、《关于炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目可行性研究报告的批复》（炎发改审[2023]61号）； 2、《初步设计及概算批复》（炎建图初审字[2023]12-14） 3、《建筑工程规划许可证》（建字第公430225202301218）； 4、《建筑用地规划许可证》（地字第公430225202301204）；

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目已经通过湖南湘达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、由于以往的工业政府都是企业拿地自行建设厂房，项目的建设周期长、前期资金投入高，不利于招商引资和园

区的快速发展。加快推进园区标准厂房建设，有利于推进土地、能源等各类资源集约利用和有效配置，使之发挥最大的集约效应；有利于缩短企业入园项目的建设周期，减少企业的资金占用，提高招商引资成功率；有利于吸引中小企业和高新技术企业入园创业和承接东部产业转移，推进全民创业；有利于促进同类行业和关联企业快速集聚，推动产业集约化、规模化、专业化发展。

项目作为超硬材料产业的标准厂房建设，有利于超硬材料产业链企业快速入驻，提高园区竞争力，推动园区产业发展。

2、根据炎陵高新技术产业开发区控制性详细规划，园区的定位为湖南省特色产业聚集区、省级经济技术开发区、炎陵经济增长引领区，形成产业与新城均衡发展，就业与居住协调发展，建设与环境和谐共生，建设经济繁荣、功能完备、社会和谐、环境优美的经济技术开发区新区。炎陵高新技术产业开发区按照“工业新城、城市新区”的发展定位，努力承接产业转移，经过多年的努力，形成了纺织、新型材料、农林产品精深加工等三大主导产业，主导产业占比 74.3%。先后获评湖南省棉纺织产业基地、省级综合性高技术产业基地、湖南省承接产业转移特色园区，经开区影响力不断提升。根据政府要求，本项目的规划建设要注重与炎陵高新技术产业开发区开发建设的互动，通过本项目的顺利实施，可以有效提高园区的经济效益，扩大园区影响范围，提升园区功能。

因此，本项目的实施是发展整体区域，促进炎陵高新技术产业开发区发展的需要。

（二）社会效益分析

项目建设单位根据政策导向与城市规划要求，拟建成集生产、仓储、物流、生活服务等功能一体的超硬材料产业园，引进新材料生态链项目入驻，对推动炎陵县新材料产业集聚、联盟、配套发展，实现产城融合发展具有重要意义。

1、有利于加快炎陵高新技术产业开发区的经济发展

本项目的实施可有效集中智能家电产业优势企业，形成产业链；完善的基础设施条件和更多高科技企业的进驻，能够聚集人气，有利于项目周边区域的招商引资。

2、有利于超硬材料产业的聚集发展

本项目的建设，有利于吸引外来投资，使得优势资源集聚发展，带动配套产业发展，提高发展质量、加快发展速度，有利于炎陵高新技术产业开发区超硬材料产业的聚集发展。

3、有利于缓解社会就业压力

本项目在实施过程中，需要大量的工程技术人员和施工人员；项目建成后，通过吸引新材料产业企业进驻，需要大量的生产技术人员和相关服务产业从业人员；能够新增劳动就业岗位，有利于缓解社会就业压力。

4、提高当地居民的生活质量

本项目的建设将改善基础设施条件和环境条件，提高城

市品质，并将吸引更多的优质服务企业，从整体上提高项目所在的城市竞争力，促进当地居民的生产和生活方式，向“生态宜居城市”方向发展，使周边群众分享社会发展成果。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目作为政府投资项目，经本级人民政府与相关主管部门审核，前期工作手续，即可行性研究批复、用地预审、选址意见书、建设用地规划许可、建设工程规划许可、建设用地批准书、土地使用权证、环境影响评价、施工许可证等主要工程项目建设环节的审批工作已经完成，相关投资已经纳入株洲市炎陵县人民政府年度投资计划与预算范畴，符合政府投资、国家建筑工程相关法规要求。另外，本项目主要建设内容为标准厂房建设等，不涉及特许经营内容，不包含PPP投资模式等。

本项目现已处于施工阶段，各项手续齐全，项目成熟度较高。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 10527.12 万元，计划申报政府专项债券金额 5,300.00 万元，占比 50.35%。项目计划投资包含建设标准厂房等具有收益性的建设内容，能够实现对项目债券资金的全覆盖，确保专项债用于收益性建设工程。另外，项目预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 1.22 倍，还本付息违约风险较小。因此，本项目 5,300.00 万元需求额度具有合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

根据本项目《地方政府专项债券申报项目实施方案（含事前绩效评估）》显示，从项目建设必要性与满足公益性角度皆符合专项债申请要求。

本项目效益指标计算精确，深度合理。项目实施具有良好的经济效益、社会效益、生态效益，项目建成后对炎陵县内能产生可持续的正面印象，与周边社会环境互适性良好。

评估工作组通过项目资料收集、现场调研、查阅项目相关资料、咨询专家等多种方式，采用因素分析、公众评判、文献法等方法对项目绩效目标进行合理性分析。本项目绩效目标明确，绩效目标与预计解决的问题、现实需求相对匹配，绩效指标可衡量，指标值科学合理。

综前，本项目建设内容符合专项债资金投向领域，债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（六）项目存续期

项目建设期为 2025 年 7 月至 2027 年 6 月，自 2027 年 7 月开始投入运营。根据《民用建筑设计通则(试行)》，一般认为按民用建筑的主体结构确定的建筑耐久年限分为四级：一级耐久年限为 100 年以上，适用于重要的建筑和高层建筑(指 10 层以上住宅建筑、总高度超过 24 米的公共建筑及综合性建筑)；二级耐久年限为 50~100 年，适用于一般建筑；三级耐久年限为 25~50 年，适用于次要建筑；四级耐久年限为

15 年以下，适用于临时性建筑，其中耐久年限即工程合理使用年限。本项目建设内容以一般性建筑与次要建筑为主，先阶段根据工程使用寿命预计项目存续期为次要建筑最低使用年限 25 年，即自 2027 年 7 月至 2052 年 4 月。

(七) 项目绩效目标

项目绩效目标	项目总用地面积 25784.05 m ² ，总建筑面积 38320 m ² ，其中标准化厂房 34500 m ² ，配套超硬材料孵化中心 3500 m ² ，配电房 120 m ² ，水泵房及消防水池 200 m ² ，道路及地面硬化面积 8841 m ² 。项目容积率 1.49，建筑密度 50.71%，绿地率 15%，地面停车位 60 个（含电动汽车充电位 15 个）。				
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	建筑面积	38320 m ²	38320 m ²
			总用地面积	25784.05 m ²	25784.05 m ²
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			工程质量是否合格	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	2 年	2 年
		成本指标	项目总投资	≤10527.12 万元	≤10527.12 万元
	效益指标	经济效益指标	预计运营期内本项目收入	13,700.75 万元	13,700.75 万元
		社会效益指标	建设高质量园区	长期有效	长期有效
			提高企业集中度	长期有效	长期有效
		生态效益指标	改善生态环境	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	三产融合发展	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	园区企业满意度	≥90%	≥90%
			居民满意度	≥90%	≥90%

三、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 项目投资概算

1、项目投资概算依据

(1) 计价依据:湘建建(2024)19 号中湖南省房屋建筑与装饰工程概算消耗量标准;2020 年《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》《湖南省安装工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》、《湖南省园林绿化工程消耗量标准》及《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022 年度第一期)》为计价依据。

(2) 人工、机械费根据湘建建(2024)19 号:湘建价[2022]146 号湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022 年度第一期)》的通知调整,湘建价建(2024)20 号湖南省建设工程造价管理总站关于发布 2024 年湖南省建设工程人工费指数的通知。

(3) 主要材料价格:根据株洲建设工程造价管理站《关于发布株洲地区二 0 二四年 9~10 月建设工程材料预算单价的通知》和市场行情调整。

(4) 取费标准:湘建建(2024)19 号;湘建价[2022]146 号湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022 年度第一期)》的通知。

工程建设其他费用编制依据:

(1) 建设单位服务费:财建[2016]1504 号;

(2) 工程监理费:参照湖南省物价局省建设厅关于转发国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知湘价服[2007]176 号:

(3) 勘测设计费:参照国家计委、建设部计价格[2002]10 号文关于发布《工程勘察设计费收费管理规定》的通知;

(4) 前期工作咨询费:参照国家计委计价格[1999]1283 号文关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知;

(5) 工程量清单编制及计价、工程结算编制、工程量清单审查费:根据湘价服[2009]81 号湖南省物价局关于印发《湖南省建设工程造价咨询服务收费管理办法》通知;

(6) 招标代理费:参照国家发展改革委关于《降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题》的通知发改价格[2011]534 号;国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知计价格[2002]1980 号;

(7) 工程交易服务收费:湖南省发展和改革委员会关于我省公共资源交易服务收费的通知湘发改价服[2019]366 号;

(8) 场地准备及临时设施费:根据建标[2007]164 号,按建安工程费的 0.5%计取:

(9) 水土保持设施补偿费:根据湘发改价服[2017]534 号《关于降低 2017 年度涉企行政事业性收费标准的通知》水土保持设施补偿费按 1.0 元每平方米计取:

(10) 水土保持方案编制费:根据湘价服[2013]1134 号湖

南省物价局、湖南省水利厅关于《公布水利系统服务性收费项目和标准》的通知以及根据湘价服[2009]81号湖南省物价局关于印发《湖南省建设工程造价咨询服务收费管理办法》通知：

（11）株洲市财政局、株洲市发展和改革委员会关于规范市本级政府投资项目工程建设其他费用预算支出控制标准的通知株财发[2023]2号计算。

2、项目投资概算具体情况

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目概算总投资 10527.12 万元，其中包括工程费用 7504.82 万元，工程建设其他费用 1834.21 万元，预备费 747.12 万元，专项费用 440.97 万元。

项目投资构成情况表（概算表）

单位：万元

序号	概算编号	工程项目或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	其中：引进部分		占总投资比例 (%)
								美元	折合人民币	
一		工程费用					7504.82			71.29
1		主要工程					7504.82			71.29
(1)	001	炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套设施	7504.82				7504.82			71.29
二		工程建设其他费用					1834.21			17.424
1		土地费用				1160.1	1160.1			11.02
2		建设项目管理费				169.33	169.33			1.609
2.1		建设单位管理费				44.0	44.0			0.418
2.2		工程监理费				125.33	125.33			1.191
3		工程勘察费				30.05	30.05			0.285
4		工程设计费				120.34	120.34			1.143
5		前期咨询服务费				9.06	9.06			0.086
6		场地准备费及临时设施费				34.58	34.58			0.328

7	工程保险费							20.33	20.33				0.193
8	交易服务费							4.0	4.0				0.038
9	质量检测费							61.33	61.33				0.583
10	工程量清单及清单计价编制费							20.86	20.86				0.198
10.1	工程量清单及清单计价审核费							11.43	11.43				0.109
序号	概算编号	工程项目或费用名称	建筑工 程 费	设备购 置 费	安 装 工 程 费	其他费用	合计	其中：引进部分			占 总 投 资 比 例 (%)		
								美元	折 合 人 民 币				
10.2		工程结算审核费				9.43	9.43					0.09	
11		招标代理费				16.55	16.55					0.157	
12		环保评价费				5.58	5.58					0.053	
13		城市基础设施配套费				182.11	182.11					1.73	
三		预备费					747.12					7.097	
1		基本预备费				747.12	747.12					7.097	
四		专项费用					440.97					4.189	
1		建设期贷款利息				440.97	440.97					4.189	
2		铺底流动资金											
3		车辆购置费											
五		土地及拆迁补偿费											

3	室外给排水	34.38	103.13				137.50					
3.1	DN200 球墨铸铁管	5.25	15.75				21.00	m	350	600		给水
3.2	DN100 球墨铸铁管	5.00	15.00				20.00	m	500	400		给水
3.3	DN300 HDPE 双壁波纹管	9.45	28.35				37.80	m	840	450		污水
3.4	DN400 HDPE 双壁波纹管	8.25	24.75				33.00	m	600	550		雨水
3.5	DN600 HDPE 双壁波纹管	5.63	16.88				22.50	m	300	750		雨水
3.6	室外消火栓	0.80	2.40				3.20	座	8	4000		
4	消防工程	19.64	97.47	108.90			226.01					
4.1	消防自动喷淋头		51.52	42.15			93.68	个	4258	220		含管道安装
4.2	点型光电感烟火灾探测器		9.86	23.00			32.85	个	1095	300		
4.3	防火卷帘	14.44	15.90	30.34			60.68	m ²	1596.9	380		
4.4	室内消火栓	5.20	15.60				20.80	个	52	4000		含消防栓箱
4.5	自动喷淋控制系统		4.59	13.41			18.00	套	1	180000		
5	总图工程	424.81	13.26				438.07					
5.1	道路及地面硬化	212.19					212.19	m ²	8841.35074 5	240		
5.2	围墙	12.00					12.00	m	240	500		
5.3	绿化	23.21					23.21	m ²	3867.6075	60		
5.4	路灯	2.34	13.26				15.60	盏	52	3000		
5.6	土石方工程	175.07					175.07	m ³	50021.057	35		
6	屋顶光伏发电											
6.1	光伏组件		180.00	420.00			600.00	Wp	2400000	2.5		
6.2	箱式变压器		21.60	50.40			72.00	Wp	2400000	0.3		
6.3	逆变器		21.60	50.40			72.00	Wp	2400000	0.3		
6.4	汇流箱		7.20	16.80			24.00	Wp	2400000	0.1		
6.5	电缆		21.60	50.40			72.00	Wp	2400000	0.3		
6.6	送出线路		14.40	33.60			48.00	Wp	2400000	0.2		
6.7	监控系统		1.50	3.50			5.00	套	1.00	5000000.00		

14	城市基础设施配套费					183.94	183.94	m²	38320.00	48.00	
三	预备费					693.05	693.05				
1	基本预备费					693.05	693.05	万元	8663.18384 4	0.08	
四	建设投资	6047.49	1267.99	619.70	2581.16	10516.3 4					
五	建设期利息				302.10	302.10					
六	总投资	6047.49	1267.99	619.70	2883.26	10527.1 2		m²	38320	2823.18	

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

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目总投资金额为 10,527.12 万元，2025 年计划投资 4,000.00 万元。分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年及以后
炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目	10527.12	0.00	4,000.00	6,527.12

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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
300.00	500.00	1000.00	1000.00	700.00	500.00	4,000.00
0.00	0.00	500.00	500.00	700.00	0.00	1,700.00

（二）资金筹措方案

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资

10,527.12 万元，其中用于项目支出的财政资金为 5,227.12 万元，占投资总额的 49.65%。拟申请发行政府专项债券资金 5,300.00 万元。本次申请发行政府专项债券资金 1,700.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券资金 3,600.00 万元。。

项目资金筹措表

单位：万元、年

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	
炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目	10527.12	5,227.12	0.00	1,700.00	0.00	3,600.00	0.00	0.00	15

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目收入主要来源于停车位收入、标准厂房和超硬材料孵化中心出租收入以及充电桩服务收入等。

本项目形成的资产为国有资产，由资产所有人自主运营，项目运营产生的专项收入纳入财政预算管理。

项目通过市场比较法确定项目收入参考单价，同时结合项目性质，以低于市场价对估价对象进行预测。参考相关类

似项目报价，具体如下：

1、标准厂房租赁收入

（1）经营方式

标准厂房预计 2027 年 6 月建成，7 月投入使用，农产品加工标准化厂房面积总计 34500.00 m²。按照项目业主经营计划，标准厂房运营方式采用全部出租形式。

运营期第一年起，出租率按照 70%，后续每年递增 5%，至运营第五年稳定为 90%。

（2）出租价格

出租单价：由于缺乏炎陵县本地厂房出租案例，项目参考周边经济水平相当的兄弟县区域内其他类似项目价格，考虑到本项目 2027 年开始运营，且为国有性质标准厂房，具有地方产业发展扶持意义，因此预测厂房的出租价格暂按现行市场较低价格考虑，即取 21 元/平方米·月。考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价每年上涨 1.5%。

同类标准厂房市场参考案例明细表

序号	区域位置	出租单价（元/m ² ·月）	价格来源
1	渌口区南洲镇	30.0	株洲 58 同城网
 <p>新厂房，水、电、行车等</p> <p>株洲 渌口区</p> <p>2000 m² 可分租</p> <p>1 元/m²/天</p> <p>6元/月</p>			
2	醴陵市	30.0	株洲 58 同城网

<div>  <div> 阳三石立新村两层厂房出租 <p>株洲·醴陵市 阳三石街道</p> <p>500 m² 建筑面积</p> <p>1元/m²/天 1.5元/月</p> </div> </div>			
3	茶陵县经开区	22.5	株洲 58 同城网
<div>  <div> 茶陵标准厂房出租，交通便利 <p>茶陵·佳宝中心 湖南茶陵经济开发区管理委员会</p> <p>1500 m² 建筑面积</p> <p>0.75元/m²/天 3.38元/月</p> </div> </div>			

2、超硬材料孵化中心出租收入

本项目可出租的超硬材料孵化中心面积共为 3500 m²。
周边地区配套房出租情况如下：

株洲市周边区域配套房租赁情况参考表

序号	区域位置	出租单价（元/m ² ·天）	价格来源
1	茶陵县产业园办公房	0.94	株洲 58 同城网
<div>  <div> 出租茶陵佳宝中心产业园区办公用房 <p>茶陵·佳宝中心 湖南茶陵经济开发区管理委员会 可容纳212-425工位 产业园区 独栋(共6间)</p> <p>1500 m² 可分割 建筑面积</p> <p>0.94元/m²/天 4.2元/月</p> </div> </div>			
2	南方工贸园	0.83	株洲 58 同城网
<div>  <div> 体育中心对面-南方航空工贸园办公大楼出租 <p>天元·尚格名城 南方航空工贸园 北门 可容纳221-443工位 纯写字楼 高层(共6层)</p> <p>1330 m² 可分割 建筑面积</p> <p>0.83元/m²/天 3.11元/月</p> </div> </div>			

项目周边区县同类型项目平均出租单价约为 0.83-0.94 元/m²·天，考虑到本项目为国有性质写字楼，具有地方产业

发展扶持意义，因此预测企业孵化基地的出租价格暂按低于市场均价的单价考虑，即 0.8 元/m²·天。考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价每年上涨 1.5%。综合考虑项目地今年招商引资进程，预估运营期第一年（2027 年）出租率达 70%；运营期第二年（2028 年）出租率达 75%，；运营期第五年（2031 年）及未来出租率达 90%。

3、配套停车位出租收入

停车车位数：本项目新建 45 个车位，根据项目培育情况，拟定运营期第 1 年负荷率为 70%，逐年递增 10%直至 90%；

租赁单价：根据《株洲市机动车停放服务收费实施细则》要求，项目道路停车位及公共停车场停车收费按小时计时收费，每小时 5 元，不足 1 小时的按照 1 小时计费，收费时段为 7 点至 22 点，上不封顶，本项目一天暂按 30 元封顶。商业场所配套停车场（或泊位）、企业单位停车场、商业投资专业停车场等场所停车服务收费实行市场调节价，收费标准由停车场经营者自主确定。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。具体计量如下表，地上停车场预计收费在 24.2 元/个·天。结合本项目的所处位置，本项目保守估计，地上/下停车场每

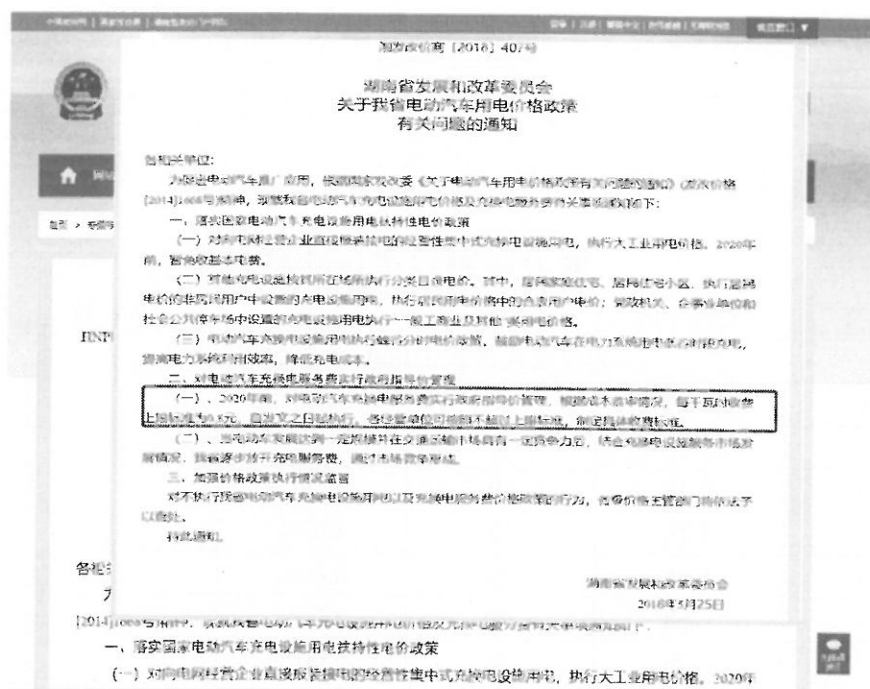
个车位收费预测为 20 元/天，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价稍低于 CPI 指标，每年上涨 1.5%。一年按 360 天计算。

地上道路停车场收费计量表

序号	停放时间	收费	比例	周转次数	收入测算
白天收入测算（7:00~次日 22:00）					
1	1h 以内	0	16.00%	3	0
2	1-2h	5	25.00%	4	5.0
3	2-3h	10	20.00%	3	6.0
4	3-4h	15	8.00%	3	3.6
5	4-5h	20	6.00%	2	2.4
6	5-6h	25	6.00%	1	1.5
7	6-7h	30	6.00%	1	1.8
8	7-8h	30	4.00%	1	1.2
9	8-9h	30	4.00%	1	1.2
10	9-10h	30	2.00%	1	0.6
11	10-11h	30	2.00%	1	0.6
12	11-12h	30	1.00%	1	0.3
夜晚停车不收费（22:00~次日 7:00）					
合计					24.2

4、充电桩服务费

服务单价：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。根据《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），充电桩服务费每千瓦时上限标准为 0.8 元。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。根据株洲市周边市场实际情况，按照谨慎性原则，本项目服务费单价按 0.7 元/kWh 计算，暂不考虑价格上涨。



株洲市充电桩收费案例

序号	区域位置	服务费 (元/kwh)	数据来源
1	株洲炎陵县长江村游客服务中心充电站	0.8	市场调研
2	株洲市炎陵县九龙工业园公共充电站	0.8	市场调研
3	湖南莆炎高速炎陵东服务区充电站 (莆田方向)	0.8	市场调研
4	湖南省株洲市炎陵中医院有序公共充电站	0.7	市场调研
5	湖南省株洲市炎陵政务中心有序公共充电站	0.7	市场调研

年充电量：本项目通过改造后，充电桩总数量为 15 个，考虑到周边供需关系紧张，设计功率为 60kw 直流快充型。根据电动汽车的现有技术，电动汽车在使用交流充电桩（60kw）时需 1 小时充满，充电桩使用次数按 2 次/天预估，工作时长为 360 天，则年充电量约为 145.80 万 kwh。预计使用率为运营期第一年 2027 年 40%，2028 年为 50%，考虑到项目周边工业人口众多，项目配建充电桩数量少，供需关系

不平衡，且炎陵县新能源汽车保有量连年激增，因此预估2029年及以后年度充电桩使用率可稳定为60%。

（二）项目预期收入预测

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目建设期为2025年7月至2027年6月，测算运营期为2027年7月至2040年12月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入13,700.75万元，项目各年度收入详见下表：

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年 7 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	标准厂房租赁收入	11,343.75	304.29	661.83	716.54	772.75	830.47
1.1	出租面积（平方米）		34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00
1.2	出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%
1.3	收费单价（元/平方米·月）		21.00	21.32	21.63	21.96	22.29
2	超硬材料孵化中心租赁收入	1,315.22	35.28	76.73	83.08	89.59	96.29
2.1	出租面积（平方米）		3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
2.2	出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%
2.3	收费单价（元/平方米·月）		24.00	24.36	24.73	25.10	25.47
3	停车位租赁收入	429.42	11.34	26.31	30.04	30.49	30.95
3.1	出租数量（个）		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
3.2	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.3	收费单价（个/元·天）		20.00	20.30	20.60	20.91	21.23
4	充电桩服务收入	612.36	22.68	45.36	45.36	45.36	45.36
4.1	充电桩数量		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
4.2	发电量（万 kwh）		32.40	64.80	64.80	64.80	64.80
4.3	使用率		40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%
4.4	收费单价（元/kwh）		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
5	合计	13,700.75	373.59	810.23	875.02	938.19	1,003.07

续上表:

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	标准厂房 租赁收入	842.93	855.58	868.41	881.44	894.66	908.08	921.70	935.52	949.56
1.1	出租面积 (平方米)	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00
1.2	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	收费单价 (元/平方 米·月)	22.62	22.96	23.31	23.66	24.01	24.37	24.74	25.11	25.48
2	超硬材料 孵化中心 租赁收入	97.73	99.20	100.69	102.20	103.73	105.28	106.86	108.47	110.09
2.1	出租面积 (平方米)	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
2.2	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.3	收费单价 (元/平方 米·月)	25.85	26.24	26.64	27.04	27.44	27.85	28.27	28.69	29.13
3	停车位租 赁收入	31.41	31.88	32.36	32.85	33.34	33.84	34.35	34.86	35.39
3.1	出租数量 (个)	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00

3.2	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.3	收费单价 (个/元·天)	21.55	21.87	22.20	22.53	22.87	23.21	23.56	23.91
4	充电桩服务收入	45.36	45.36	45.36	45.36	45.36	45.36	45.36	45.36
4.1	充电桩数量	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
4.2	发电量(万kwh)	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80
4.3	使用率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
4.4	收费单价 (元/kwh)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
5	合计	1,017.44	1,032.02	1,046.82	1,061.84	1,077.09	1,092.56	1,108.27	1,124.21
									1,140.40

（三）项目预期成本预测

根据市场可比案例，炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程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

根据市场可比案例，主要包括管理费用、营业费用。炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目总经营成本在债券存续期内合计为 2,845.80 万元。具体分析如下：

（1）工资及福利费。项目共需要相关工作人员 16 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 6.10 万元/年计算，以后每年按 3% 增长。

岗位	平均工资	备注
2022 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	55780 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年人均工资	60277 元/年	来自湖南省统计局
2024 年中部地区城镇私营单位就业人员年人均工资	57363 元/年	来自国家统计局

表4 2024年城镇私营单位分区域就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

区 域	2024年	2023年	名义增长率
合 计	69476	68340	1.7
东部地区	77585	76017	2.1
中部地区	57363	56496	1.5
西部地区	60047	59037	1.7
东北地区	53058	51622	2.8

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资60277元

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-19

字体大小：A A A | 打印本页

2023年，湖南省城镇^[1]私营单位就业人员年平均工资为60277元，比上年增加4497元；名义增长^[2]8.1%，增速高于上年5.7个百分点；扣除价格因素实际增长7.8%，高于上年7.1个百分点。

2022年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2023-05-22

字体大小：A A A | 打印本页

单位：元，%

行 业	2022年	增长
总 计	55780	2.4
农、林、牧、渔业	40399	-2.2

（2）维护修理费。参照类似项目取值，按照项目工程费用的 0.5%计。

维修费用取费参考

项目	洪江市（省级）高新区标准厂房及基础设施建设项目	古丈县新材料产业园配套基础设施建设项目（一期）	湖南省衡东县经济开发区机电智造产业园配套基础设施建设项目
维护修理	按工程费用的 0.5%测算	按工程费用 0.5%测算	按工程费用的 0.5%计

费			提
---	--	--	---

注：信息来源于中国债券信息网

（3）管理费用及其他费用：主要为管理费用和修理维护费的缺口补充，参考其他类似案例，按每年的运营收入的5%估算。

管理及其他费用取费参考

项目	怀化市省级经济开发区承接产业转移标准化厂房及相关配套设施项目一期	娄底经济技术开发区三一“5G+工业互联网”先进工程机械制造产业基地项目	湖南省衡东县经济开发区机电智造产业园配套基础设施建设项目
管理及其他费用	按运营收入的1%测算	按营业收入1%测算	按收入的2%计提

（4）营销费用：营销费用主要为运营期内的广告推广。按年收入的3%考虑。

营业费用取费参考

序号	项目名称	管理费取值
1	湖南林业（会同）现代产业园二期及配套基础设施项目	经营性收入的0.5%
2	岳阳临湘市工业园区（滨江片区）基础设施建设项目	经营收入的1%
2	株洲国家高新区·金山科技工业园配套基础设施建设项目	经营性收入的0.5%

2.相关税费

（1）增值税：增值税：本项目的收入分别按照增值税率6%、9%计列；项目运营成本按照增值税率6%计列。建筑施工增值税按项目总投资扣除财务费用为基数计算增值税，作为可抵扣的进项税额，用于抵扣运营期应纳增值税。

（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 7%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费。

（3）房产税：根据不动产出租收入的 12%计算房产税。

债券存续期内，项目预计总成本为 4,992.75 万元。具体如下

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目经营成本测算表

单位：万元

项目类型	合计	2027年7月-12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、运营成本	2,845.80	86.33	179.89	187.34	194.72	202.31	205.93	209.64	213.45	217.35	221.35	225.46	229.66	233.98	238.40
工资及福利费	1,214.12	36.60	75.40	77.66	79.99	82.39	84.86	87.40	90.03	92.73	95.51	98.37	101.33	104.37	107.50
管理费用及其他费用	685.04	18.68	40.51	43.75	46.91	50.15	50.87	51.60	52.34	53.09	53.85	54.63	55.41	56.21	57.02
维护修理费	535.62	19.84	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68
营销费用	411.02	11.21	24.31	26.25	28.15	30.09	30.52	30.96	31.40	31.86	32.31	32.78	33.25	33.73	34.21
二、增值税税金及附加	2,146.94	40.75	88.63	95.95	103.48	111.21	112.88	114.57	116.29	210.35	223.84	227.15	230.52	233.93	237.39
应纳增值税	570.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	83.92	94.58	95.95	97.35	98.77	100.21
增值税销项税额	1,201.81	32.60	70.77	76.49	82.16	87.99	89.27	90.56	91.88	93.22	94.58	95.95	97.35	98.77	100.21
增值税进项税额	630.98	32.60	70.77	76.49	82.16	87.99	89.27	90.56	91.88	9.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	57.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.39	9.46	9.60	9.74	9.88	10.02
房产税	1,519.08	40.75	88.63	95.95	103.48	111.21	112.88	114.57	116.29	118.04	119.81	121.60	123.43	125.28	127.16
合计	4,992.75	127.07	268.52	283.29	298.20	313.52	318.81	324.21	329.74	427.70	445.19	452.61	460.18	467.91	475.80

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 13,700.75 万元，总成本费用 4,992.75 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 8,708.00 万元。

（二）项目融资还本付息情况

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目总投资金额为 10527.12 万元，拟申请政府专项债券 5,300.00 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 1,700.00 万元，发行期限 15 年，未来拟发行专项债券 3,600.00 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，15 年期债券的预测利率为 2.28%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。

综合考虑项目融资情况，炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年 9 月	0.00	1,700.00		1,700.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	1,700.00	3,600.00		5,300.00	19.38	19.38
2026 年 9 月	5,300.00			5,300.00	60.42	60.42
2027 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2028 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84

2029 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2030 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2031 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2032 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2033 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2034 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2035 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2036 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2037 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2038 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2039 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2040 年 3 月	5,300.00			5,300.00	60.42	60.42
2040 年 9 月	5,300.00		1,700.00	3,600.00	60.42	1,760.42
2041 年 3 月	3,600.00		3,600.00		41.04	3,641.04
合计		5,300.00	5,300.00		1,812.60	7,112.60

（三）项目融资平衡情况

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目偿债资金来源为停车位收入、标准厂房和超硬材料孵化中心出租收入以及充电桩服务收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 8,708.00 万元，预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 1.22 倍。

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
炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目	8,708.00	5,300.00	7,112.60	1.22

同时，炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程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	1.03	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	1.29	1.22	1.15

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 1.03, 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, 对项目申请新增债券资金情况分析, 本项目现金流预测见下

现金流模拟分析

单位: 万元

序号	项目	合计	建设期			运营期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
1	现金流入	24,227.87	4,000.00	5,000.00	1,900.71	810.23	875.02	938.19	1,003.07	1,017.44	
1.1	资本金	5,227.12	2,300.00	1,400.00	1,527.12						
1.2	债券资金流入	5,300.00	1,700.00	3,600.00							
1.4	运营收入	13,700.75			373.59	810.23	875.02	938.19	1,003.07	1,017.44	
1.5	回收固定资产余值	0.00									
1.6	流动资金回收	0.00									
2	现金流出	22,511.63	4,000.00	5,000.00	1,775.03	389.36	404.13	419.04	434.36	439.65	
2.1	建设投资	10,527.12	4,000.00	5,000.00	1,527.12						
2.2	运营成本	2,845.80			86.33	179.89	187.34	194.72	202.31	205.93	
2.3	税金及附加	2,146.94			40.75	88.63	95.95	103.48	111.21	112.88	
2.4	运营期利息	1,691.76			120.84	120.84	120.84	120.84	120.84	120.84	
2.5	债券本金	5,300.00									
3	净现金流量		0.00	0.00	125.68	420.88	470.89	519.15	568.71	577.79	
4	累计净现金流量		0.00	0.00	125.68	546.55	1,017.44	1,536.59	2,105.31	2,683.09	

续上表:

序号	项目	合计	运营期								
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	现金流入	24,227.87	1,032.02	1,046.82	1,061.84	1,077.09	1,092.56	1,108.27	1,124.21	1,140.40	0.00
1.1	资本金	5,227.12									
1.2	债券资金流入	5,300.00									
1.4	运营收入	13,700.75	1,032.02	1,046.82	1,061.84	1,077.09	1,092.56	1,108.27	1,124.21	1,140.40	0.00
1.5	回收固定资产 余值	0.00									
1.6	流动资金回收	0.00									
2	现金流出	22,511.63	445.05	450.58	548.54	566.03	573.45	581.02	588.75	2,296.64	3,600.00
2.1	建设投资	10,527.12									
2.2	运营成本	2,845.80	209.64	213.45	217.35	221.35	225.46	229.66	233.98	238.40	0.00
2.3	税金及附加	2,146.94	114.57	116.29	210.35	223.84	227.15	230.52	233.93	237.39	0.00
2.4	运营期利息	1,691.76	120.84	120.84	120.84	120.84	120.84	120.84	120.84	120.84	
2.5	债券本金	5,300.00								1,700.00	3,600.00
3	净现金流量		586.96	596.24	513.30	511.05	519.11	527.25	535.47	-1,156.24	-3,600.00
4	累计净现金流量		3,270.06	3,866.29	4,379.60	4,890.65	5,409.76	5,937.01	6,472.48	5,316.24	1,716.24

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。

3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

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

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目主管部门是炎陵高新技术产业开发区管理委员会。

项目主管部门将负责按照株洲市炎陵县本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行政府专项债券项目库，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，做好政府专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好政府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《炎陵县 2025 年政府专项债券炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

炎陵高新技术产业开发区管理委员会



炎陵县财政局

2025 年 9 月 11 日



茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目
预期收益与融资平衡方案

【株洲市】【茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目】拟发行专项债券【10,000.00】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
茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目	2025 年湖南省政府专项 债券（二十八期）	10,000.00	15	茶陵县住房和城乡建设局

一、项目概况

(一) 区域介绍

茶陵县地处湘赣边界、罗霄山脉西麓，隶属株洲市，位于湖南东部。北抵长沙，南通广州，西接衡阳、东邻江西，地处东经113°20'~113°65'，北纬26°30'~27°7'之间，属亚热带季风湿润气候。总面积2500平方公里，辖16个乡镇（街道），总人口62万。茶陵县是中国历史上唯一一个以茶命名的行政县，古因陵谷多生茶茗而称“茶乡”，后因炎帝神农氏崩葬于“茶乡之尾”而得名“茶陵”。

茶陵县是井冈山革命根据地六县之一，湘赣革命根据地重点县、模范县，是毛泽东亲手缔造的中国第一个红色政权。2018年8月，湖南省政府批复同意茶陵县脱贫“摘帽”。2021年1月29日，入选湖南省人民政府公布的2020年度真抓实干成效明显的地区名单。

2022年至2024年，茶陵县分别实现一般公共预算收入10.08亿元、10.74亿元和10.49亿元；政府性基金收入分别为12.77亿元、10.80亿元和2.82亿元；其中，国有土地出让收入分别为12.61亿元、10.69亿元和2.67亿元。

茶陵县 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	262.80	270.58	285.70
居民人均可支配收入（元）	28,271.50	30,003.00	31,544.00
一般公共预算收入	10.08	10.74	10.49
政府性基金收入	12.77	10.80	2.82
其中：国有土地出让收入	12.61	10.69	2.67
政府性基金支出	22.04	23.40	11.72
其中：国有土地出让支出	11.33	7.26	1.52

注：数据来源茶陵县财政局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目	1、项目总投资102,481.10万元； 2、项目地点位于茶陵县城内； 3、项目建设期间为2023年4月至2026年3月。	本项目主要建设内容包括水厂与供水管网的新建和提质扩容、智慧水务建设工程。	茶陵县住房和城乡建设局	《茶陵县发展和改革局关于茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目可行性研究报告的批复》（茶发改投〔2022〕021号）； 《茶陵县住房和城乡建设局关于茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目初步设计的批复》（茶发住建审〔2022〕8号）； 3.《建设用地规划许可证》（地字第资2022-02号）； 4.《建设工程规划许可证》（建字第资2022-03号）； 5.《建筑工程施工许可证》（编号：430224202205250101）。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目建设和经营具有较大的投资效益和就业效益，对促进宏观经济增长和提高就业水平具有一定的促进作用。另外项目建设和投资大、周期长、需大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料的劳动力，对当地的相关行业具有巨大的带动作用。项目的实施可以获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析

本项目建设成后，将进一步完善茶陵县的市政基础设施，不仅保障了城市生活用水需求，提高了人民的饮水质量和用水安全，还为人们提供了良好的生活环境，而且能提高当地居民的劳动技术水平，引入新的管理理念，为当地的经济与社会发展奠定了良好的基础，因而具有良好的社会效益。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目投资合规性：项目实施主体茶陵县住房和城乡建设局是在中国境内依法设立的机关单位，具备实施本项目的主体资格。本项目已取得立项、规划等相关行政审批手续，现有审批手续符合法律法规要求。因此，本项目具有项目投资合规性。

2、项目成熟度：本项目前期手续完善，资金来源合规，为保障项目建设顺利实施与运行，建立了专门的项目组负责该项目建设 and 各项工作统筹推进，项目组织、进度安排合理，有明确的资金使用进度计划和成本管理措施，项目成熟度较高，具体取得批复情况如下：

（1）项目立项批复情况

《茶陵县发展和改革局关于茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目可行性研究报告的批复》（茶发改投〔2022〕021号）。

（2）项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况

《茶陵县住房和城乡建设局关于茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目初步设计的批复》（茶发住建审〔2022〕8号）；

茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目《建设用地规划许可证》（地字第资 2022-02 号）；

茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目《建设工程规划许可证》（建字第资 2022-03 号）；

茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目《建筑工程施工许可证》（编号：430224202205250101）。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资概算为 102,481.10 万元，其中政府专项债券资金 65,000.00 万元，占比 63.43%，债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

本项目已进行事前绩效评估并出具《事前绩效评估报告》，经分析，本项目建设内容符合专项债资金投向领域，债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。建议予以支持茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目。

（六）项目存续期

茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目总投资金额为 102,481.10 万元，拟申请政府专项债券 65,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券资金 10,000.00 万元，发行期限 15 年。

茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目中建筑存续期可达 50 年以上，大于债券发行期限。

（七）项目绩效目标

湖南省政府债务项目绩效目标表

单位：万元

项目绩效目标	本项目主要建设内容包括水厂与供水管网的新建和提质扩容、智慧水务建设工程				
	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	洣水取水工程土建工程	10 万 m ³ /d	10 万 m ³ /d
			新建洣云水厂（一期）5 万 m ³ /d	5 万 m ³ /d	5 万 m ³ /d
			枣市镇与界首镇交界处建设一座中途提升泵房 9000m ³ /d	9000m ³ /d	9000m ³ /d
			腰潞镇新建一座中途提升泵站 2000m ³ /d	2000m ³ /d	2000m ³ /d
			新建水厂输配水主管网新增及改造	42.71km	42.71km
			更新改造 16 个乡镇水厂净水设施	57400.00m ³ /d	57400.00m ³ /d
			管网新增及改造	1107.53km	1107.53km

项目绩效目标	本项目主要建设内容包括水厂与供水管网的新建和提质扩容、智慧水务建设工程				
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			建筑质量是否合格	100%	100%
		时效指标	建设工期	3 年	3 年
		成本指标	项目建设总投资成本	102,481.10 万元	102,481.10 万元
			项目融资变动率	≤5%	≤5%
	效益指标	经济效益指标	平衡资金	155,419.87 万元	155,419.87 万元
			项目还本付息	及时足额	及时足额
		社会效益指标	基础设施完善度	大幅提升	大幅提升
			改善区域投资环境	有效改善	有效改善
		生态效益指标	城市环境改善度	大幅提升	大幅提升
		可持续影响	可持续运营	达成预期目标	达成预期目标
		指标	推动区域全面协调发展	达成预期目标	达成预期目标
		社会公众或服务对象满意度指标	区域辐射人群满意度	≥90%	≥90%
			区域生活居民满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 项目投资概算

茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目投资概算依据如下:

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

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

(3) 湘建价〔2019〕130号《关于发布2019年湖南省建设工程人工工资单价的通知》;

(4) 湘建价〔2019〕130号《关于发布2019年湖南省建设工程人工工资单价的通知》;

(5) 湘建价〔2019〕130号《关于发布2019年湖南省建设

工程人工工资单价的通知》；

（6）湘招协〔2015〕6号湖南省招标投标协会发布《招标代理服务收费标准》的通知；

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

（8）湖南省发展和改革委员会《关于我省公共资源交易服务收费的通知》（湘发改价费〔2019〕366号）；

9、《湖南省建设工程造价管理协会关于规范工程造价咨询服务收费。

（二）项目投资概算具体情况

茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目概算总投资金额102,481.10万元，其中项目资本金37,481.10万元，将随项目实施进度逐步投入。

项目概算投资表

单位: 万元

总概算表

总概算编号: 0001												工程名称: 茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目												单位: 万元		共7页 第1页	
序号	概算编号	工程项目或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	其中: 引进部分		占总投资比例 (%)																	
								美元	折合人民币																		
一		工程费用					77433.7			75.559																	
1		主要工程					77433.7			75.559																	
(1)		洣水取水工程	3395.62				3395.62			3.313																	
(2)		加压泵站工程	958.43				958.43			0.935																	
(3)	001	管网工程 (输水工程)	4665.9				4665.9			4.553																	
(4)	001	土石方工程 (输水工程)	3338.8				3338.8			3.258																	
(5)	001	智慧水务工程	2954.0				2954.0			2.882																	
(6)	001	预处理池	383.35				383.35			0.374																	
(7)	001	絮凝沉淀池	1705.58				1705.58			1.664																	
(8)	001	气水反冲洗滤池	1483.86				1483.86			1.448																	
(9)	001	中途提升泵房	189.72				189.72			0.185																	
(10)	001	后臭氧接触池	452.17				452.17			0.441																	
(11)	001	活性炭滤池	1166.27				1166.27			1.138																	
(12)	001	臭氧车间	1411.19				1411.19			1.377																	
(13)	001	清水池	678.26				678.26			0.662																	
(14)	001	送水泵房	701.97				701.97			0.685																	
(15)	001	回收水池	452.17				452.17			0.441																	
(16)	001	排泥池	98.59				98.59			0.096																	

全国统一编码: 4006-258-995

智多星工程项目造价管理软件

全国统一热线: 4006-258-995

智慧星工程项目造价管理软件

勘察
或
1:A

总概算表

总概算编号: 0001 工程名称: 茶陵县洑水流域城乡供水一体化项目 单位: 万元 共7页 第2页											
序号	概算编号	工程项目或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	其中: 引进部分		占总投资比例 (%)	
								美元	折合人民币		
(17)	001	污泥浓缩池	154.42				154.42			0.151	
(18)	001	污泥平衡池-污泥脱水机房	731.95				731.95			0.714	
(19)	001	加药间	461.9				461.9			0.451	
(20)		机修仓库	92.03				92.03			0.09	
(21)		传达室	69.39				69.39			0.068	
(22)		综合楼	2170.08				2170.08			2.118	
(23)		总图工艺安装工程			410.15		410.15			0.40	
(24)		电气配电工程			854.4		854.4			0.834	
(25)		自控工程			700.58		700.58			0.684	
(26)		土石方工程	577.42				577.42			0.563	
(27)		仪器仪表工程			259.71		259.71			0.253	
(28)		围墙工程	89.05				89.05			0.087	
(29)		园林绿化工程	242.76				242.76			0.237	
(30)		基坑支护工程	248.56				248.56			0.243	
(31)	001	挡土墙工程	418.34				418.34			0.408	
(32)	001	10KV 供电外线			210.92		210.92			0.206	
(33)		道路和广场工程	152.66				152.66			0.149	
(34)	001	进场道路	829.96				829.96			0.81	
全国统一热线: 4006-258-995											智多星工程项目造价管理软件

全国统一热线: 4006-258-995

智多星工程项目造价管理软件

设计院
专用章
100303

总概算表

总概算编号: 0001		工程名称: 茶陵县沅水流域城乡供水一体化项目						单位: 万元		共7页 第3页	
序号	概算编号	工程项目或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	其中: 引进部分		占总投资比例 (%)	
								美元	折合人民币		
(35)	001	化验设备	350.0				350.0			0.342	
(36)	001	高垅水厂配套管网更新	1059.52				1059.52			1.034	
(37)	001	铁堂水厂配套管网更新	779.56				779.56			0.761	
(38)	001	火田水厂配套管网更新	514.51				514.51			0.502	
(39)	001	虎踞水厂配套管网更新	966.18				966.18			0.943	
(40)	001	平水水厂配套管网更新	1059.52				1059.52			1.034	
(41)	001	脐肋水厂配套管网更新	2330.95				2330.95			2.275	
(42)	001	严塘水厂配套管网更新	1631.66				1631.66			1.592	
(43)	001	马江水厂配套管网更新	1366.78				1366.78			1.334	
(44)	001	下东水厂配套管网更新	1059.52				1059.52			1.034	
(45)	001	腰陂水厂配套管网更新	2330.95				2330.95			2.275	
(46)	001	瀘水水厂配套管网更新	966.18				966.18			0.943	
(47)	001	沅江水厂配套管网更新	779.56				779.56			0.761	
(48)	001	思聪水厂配套管网更新	1366.78				1366.78			1.334	
(49)	001	界枣水厂配套管网更新	1366.78				1366.78			1.334	
(50)	001	湖口水厂配套管网更新	1059.52				1059.52			1.034	
(51)	001	浣溪水厂配套管网更新	514.51				514.51			0.502	
(52)	001	火田镇红农供水管网延伸及井网改造	514.51				514.51			0.502	

全国统一热线: 4006-258-5955

智慧多星工程项目建设管理软件

全国统一热线: 4006-258-995 智多星工程项目造价管理软件



总概算表

总概算编号: 0001		工程名称: 茶陵县洙水流域城乡供水一体化项目						单位: 万元		共7页 第4页	
序号	概算编号	工程项目或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	其中: 引进部分		点总投资比例 (%)	
								美元	折合人民币		
(53)	001	秩堂镇小田供水工程管网延伸及井网改造	629.24				629.24			0.614	
(54)	001	思聪街道清水村集中供水	907.69				907.69			0.886	
(55)	001	严塘镇尧市集中供水	1366.78				1366.78			1.334	
(56)	001	下东官铺供水	476.73				476.73			0.465	
(57)	001	严塘镇龙井村供水工程	342.08				342.08			0.334	
(58)	001	枣市镇岩口集中供水	779.56				779.56			0.761	
(59)	001	枣市镇酒水集中供水	629.24				629.24			0.614	
(60)	001	浣溪镇梅林集中供水管网延伸及井网改造	1059.52				1059.52			1.034	
(61)	001	桃坑乡坑新集镇供水管网延伸及井网改造	433.4				433.4			0.423	
(62)	001	桃坑乡华里村供水	238.4				238.4			0.233	
(63)	001	桃坑乡春风村供水	238.4				238.4			0.233	
(64)	001	桃坑乡华里村供水	238.4				238.4			0.233	
(65)	001	桃坑乡华里村供水	238.4				238.4			0.233	
(66)	001	全县 35 处单村工程供水保障	2330.95				2330.95			2.275	
(67)	001	茶陵县城市管网延伸	6252.6				6252.6			6.101	
(68)	001	高垅水厂更新改造	798.78				798.78			0.779	
主国统 热线: 4006-238-993 普多里工程项目建设管理软件											

勘察建设
成果专
册: A243C

总概算表

总概算编号: 0001		工程名称: 茶陵县沅水流域城乡供水一体化项目				单位: 万元		共7页 第5页		
序号	概算编号	工程项目或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	其中: 引进部分		占总投资比例 (%)
								美元	折合人民币	
(69)	001	铁壁水厂更新改造	280.79				280.79			0.274
(70)	001	火田水厂更新改造	308.87				308.87			0.301
(71)	001	虎踞水厂扩建	399.39				399.39			0.39
(72)	001	平水水厂扩建	495.25				495.25			0.483
(73)	001	船舱水厂更新改造	607.07				607.07			0.592
(74)	001	严塘水厂更新改造	207.68				207.68			0.203
(75)	001	马江水厂更新改造	280.79				280.79			0.274
(76)	001	下东水厂更新改造	207.68				207.68			0.203
(77)	001	腰陂水厂扩建	1858.53				1858.53			1.814
(78)	001	潮水水厂扩建	908.27				908.27			0.886
(79)	001	沅江水厂更新改造	308.87				308.87			0.301
(80)	001	思聪水厂更新改造	399.39				399.39			0.39
(81)	001	界枣水厂更新改造	798.78				798.78			0.779
(82)	001	湖口水厂扩建	495.25				495.25			0.483
(83)	001	浣溪水厂更新改造	189.72				189.72			0.185
二		工程建设其他费用					12199.26			11.904
1		场地费用 (沅云水厂)				3000.0	3000.0			2.927
2		场地费用 (进厂道路、泵站)				600.0	600.0			0.585

全国统一热线: 4006-258-995

智多星工程项目造价管理软件

全国统一热线: 4006-258-995

智多星工程项目造价管理软件

设计院
: 用章
100303



总概算表

总概算编号: 0001		工程名称: 茶陵县洙水流域城乡供水一体化项目		单位: 万元		共7页 第6页				
序号	概算编号	工程项目或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	其中: 引进部分		占总投资比例 (%)
								美元	折合人民币	
3		场地费用 (乡镇水厂扩建)				1500.0	1500.0			1.464
4		场地准备及临时设施费				914.1	914.1			0.892
5		建设项目前期咨询费				208.17	208.17			0.203
6		建设单位管理费				668.17	668.17			0.652
7		工程建设监理费				1060.26	1060.26			1.035
8		工程设计费				1606.33	1606.33			1.567
9		工程勘察费				775.66	775.66			0.757
10		施工图预算编制费				160.63	160.63			0.157
11		竣工图编制费				128.51	128.51			0.125
12		招标代理服务				104.1	104.1			0.102
13		工程量清单计价编制费				160.82	160.82			0.157
14		审核工程量清单及清单计价				166.72	166.72			0.163
15		结算编制费				139.18	139.18			0.136
16		工程结算审查费				116.72	116.72			0.114
17		建设工程交易服务费				80.98	80.98			0.079
18		环评费				71.85	71.85			0.07
19		劳动安全卫生评审费				131.02	131.02			0.128
20		联合试运转				124.58	124.58			0.122
全国统一热线: 4006-258-995										
智多星工程项目造价管理软件										

全国统一热线: 4006-258-995

智多星工程项目造价管理软件

总概算表

总概算编号: 0001										工程名称: 茶陵县沅水流域城乡供水一体化项目		单位: 万元		共7页 第7页	
序号	概算编号	工程项目或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	其中: 引进部分		占总投资比例 (%)					
								美元	折合人民币						
21		工程保险费				196.52	196.52			0.192。					
22		质量检测费				186.98	186.98			0.182					
23		报建费				57.36	57.36			0.056					
24		水土流失费				40.6	40.6			0.04					
三		预备费					8976.54			8.759					
1		基本预备费				4488.27	4488.27			4.38					
2		价差预备费				4488.27	4488.27			4.38。					
四		专项费用					3871.6			3.778					
1		建设期贷款利息				3628.76	3628.76			3.541					
2		铺底流动资金				242.84	242.84			0.237					
3		车辆购置费													
五		土地及拆迁补偿费													
1		拆迁款													
		建设项目概算总投资					102481.1			100.00					

勘察建筑
成果专
A2430

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。

茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目总投资 102,481.10 万元，2025 年投入金额 49,200.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资概算表

单位：万元

项目名称	总投资	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
茶陵县洣水流域城乡供水一体化工程	102,481.10	14,000.00	14,000.00	49,200.00	25,281.10

项目投资分月计划表

2025 年度【茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目】分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
茶陵县洣水流域城乡供水一体化工程	投资金额	500.00	500.00	500.00	500.00	600.00	600.00
	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	2025 年合计
	1,000.00	5,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	49,200.00
	0.00	0.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	40,000.00

（二）资金筹措方案

茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目的资金来源主要为县级财政配套和发行政府专项债券。项目总投资 102,481.10 万元，其中：县级财政配套 37,481.10 万元；拟申请发行政府专项债券资金 65,000.00 万元，其中 2023 年 4 月已发行专项债 10,000.00 万元，本次拟申请发行专项债券 10,000.00 万元，后续发行 45,000.00 万元。

茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目资金筹措表

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	
茶陵县洣水流域城乡供水一体化工程	102,481.10	37,481.10	10,000.00	10,000.00		45,000			15

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

根据茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目的建设及经营内容，本项目经营收入主要来源于城镇供水收入。

1、需水量预测

当前用水量预测有很多方法，针对城市用水的需水量预测通常的方法有数理统计法和指标预测法，指标预测法是根据用水量影响因素，参考同类、同规模地区的用水量情况确定用水量指标，再用指标法预测用水量。本项目采用人均综合用水指标法与分项指标法（根据《室外给水设计标准》（GB50013-2018），分项指标法由6项组成，分别是：居民生活用水、工业企业用水、浇洒道路广场和绿化用水、管网漏损水量、未预见水量、消防用水）进行预测。

（1）人均用水指标法

本项目服务范围为洣水流域茶陵县区域，根据《茶陵县县城总体规划(2010-2020)》（2018年修订版），乡镇户籍人口采用“综合平均增长法”进行预测。人口自然增长率各乡镇基本一样，而人口机械增长率，根据各乡镇的发展条件，则有以下三

类考虑：

县城：主要包括云阳街道和下东街道，是全县重点发展地区，外来常住人口的增加一般会集中在县城，从事服务业和工业；而外出务工人员通常分布在发展条件较差的乡镇，因此县城对外出人口不予考虑。综合考虑当前县城较强的发展动力，确定 2009-2015 年取 26‰，远期人口聚集趋向缓和，2016-2020 年取 19‰。

中心镇：主要包括界首镇、高陇镇、腰潞镇、湖口镇等，是各城镇群中重点发展的乡镇，会有少量人口的集聚；外出人口较少，平均约占户籍人口比例的 5-8%。因此确定 2007-2015 年增长率取 8.0‰，2016-2020 年取 5.0‰。

限制发展乡镇：桃坑乡以及严塘镇，位于生态区内，交通条件不便利，应对人口进行控制，并逐步结合洮水水库的建设进行搬迁，可以安置在浣溪、湖口、县城周边；这类乡镇发展条件有限，外出人口所占比例较大（约 8-15%），因此预测机械增长率取-3.0‰。

结合《茶陵县县城总体规划(2010-2020)》（2018 年修订版）根据各乡镇的发展条件对三类乡镇增长率的考虑，本次常住人口预测依照以下原则：

县城：主要包括云阳街道和下东街道 2025-2030 取 6‰，县城周边思聪街道、洮江街道考虑接纳随洮水水库建设的搬迁人口，取 3.5‰；

中心镇：主要包括界首镇、高陇镇、腰潞镇、湖口镇等。

其中湖口镇考虑接纳随洮水水库建设的搬迁人口，取 4‰，高陇镇和火田镇城镇化水平高于 30%，取 4‰，虎踞镇、腰潞镇、秩堂镇、界首镇、枣市镇、马江镇、舸舫乡等其余镇 2025-2030 取 2‰；

限制发展乡镇：桃坑乡以及严塘镇，2025-2030 取-1‰；

城镇居民生活人均用水量指标法根据《2021 株洲市水资源公报》。

分区 名称	用水 总量	人 均 用 水			万元用水量 (当年价)		万元用水量 (2020年不变价)		耕地 灌溉 亩均 用水量
		综合 用水量	城市 居民 生活	农村 居民 生活	GDP	全部 工业 增加值 (含火电)	GDP	全部 工业 增加值 (含火电)	
	亿m³	m³/人	L/日·人	m³/万元		m³/万元		m³/亩	
荷塘区	0.61	176	156	154	22	9	23	9	484
芦淞区	0.78	257	156	135	17	7	18	7	657
石峰区	2.98	1345	161	/	88	125	90	129	585
天元区	1.08	224	151	138	21	6	22	6	473
渌口区	1.78	688	151	131	108	13	110	14	483
攸 县	4.31	688	154	128	94	19	96	22	547
茶陵县	2.57	525	154	128	105	26	105	26	600
炎陵县	1.08	679	154	139	110	18	113	21	663
经开区	0.22	186	153	134	41	23	42	23	593
醴陵市	4.87	553	154	128	59	13	61	14	633
全市平均	20.27	522	154	130	59	31	61	32	573
全省平均	322.4	477	148	125	70	44	72	46	468

思聪街道、洙江街道居民生活用水指标取值 150(L/人·d)。

根据《茶陵县经开区园区规划（控制性规划设计）》，经开区规划范围分为统筹范围与法定范围两个层次。统筹范围北至炎陵大道、东至 106 国道、南至马江镇、西至官铺村，包括一园区、二园区、马江工业园区和南站新区，总面积 1907.04

公顷，与城镇开发边界集中建设区、弹性发展区与特别用途区范围相衔接；法定范围为一园区、二园区及南站新区和马江工业园区部分区域，总面积 1402.09 公顷，与城镇开发边界集中建设区范围相衔接。

因此云阳街道、下东街道考虑经开区范围，居民生活用水指标取值 180 (L/人·d)。

需水量预测结果汇总表

片区	乡镇	增长率	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
城镇人口	云阳街道	0.60%	95778	96353	96546	96739	96932	97126	97320	97515	97710	97905	98101	98297
	下东街道	0.60%	27071	27233	27287	27342	27397	27452	27507	27562	27617	27672	27727	27782
	思聪街道	0.35%	61053	61267	61390	61513	61636	61759	61883	62007	62131	62255	62380	62505
	涪江街道	0.35%	39600	39739	39818	39898	39978	40058	40138	40218	40298	40379	40460	40541
	思聪街道、涪江街道人均标准 (L/人·d)		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	思聪街道、涪江街道人均标准 (L/人·d)		1.51	1.52	1.52	1.52	1.52	1.53	1.53	1.53	1.54	1.54	1.54	1.55
	云阳街道、下东街道人均标准 (L/人·d)		180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	云阳街道、下东街道人均标准 (L/人·d)		2.21	2.22	2.23	2.23	2.24	2.24	2.25	2.25	2.26	2.26	2.26	2.27
城镇需水量合计			3.72	3.74	3.75	3.75	3.76	3.77	3.78	3.78	3.8	3.8	3.8	3.82
乡镇人口	虎踞镇	0.20%	66313	66446	66579	66712	66845	66979	67113	67247	67381	67516	67651	67786
	枣市镇	0.20%	29080	29138	29196	29254	29313	29372	29431	29490	29549	29608	29667	29726
	界首镇	0.20%	30625	30686	30747	30808	30870	30932	30994	31056	31118	31180	31242	31304
	马江镇	0.20%	32830	32896	32962	33028	33094	33160	33226	33292	33359	33426	33493	33560
	腰谿镇	0.20%	83856	84024	84192	84360	84529	84698	84867	85037	85207	85377	85548	85719
	高陵镇	0.40%	22281	22370	22415	22460	22505	22550	22595	22640	22685	22730	22775	22821

片区	乡镇	增长率	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	火田镇	0.40%	33391	33525	33592	33659	33726	33793	33861	33929	33997	34065	34133	34201
	严塘镇	-0.10%	44628	44583	44672	44761	44851	44941	45031	45121	45211	45301	45392	45483
	秩堂镇	0.20%	29156	29214	29272	29331	29390	29449	29508	29567	29626	29685	29744	29803
	湖口镇	0.40%	45971	46155	46247	46339	46432	46525	46618	46711	46804	46898	46992	47086
	聆舫乡	0.20%	32524	32589	32654	32719	32784	32850	32916	32982	33048	33114	33180	33246
	桃坑乡	-0.10%	18362	18344	18381	18418	18455	18492	18529	18566	18603	18640	18677	18714
	乡镇人人均标准 (L/ 人·d)		110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
乡镇需水量			5.16	5.17	5.18	5.19	5.2	5.21	5.22	5.23	5.24	5.25	5.26	5.27
合计			8.88	8.91	8.93	8.94	8.96	8.98	9	9.01	9.04	9.05	9.06	9.09

续表

片区	乡镇	增长率	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
城镇人口	云阳街道	0.60%	98494	98691	98888	99086	99284	99483	99682	99881	100081	100681
	下东街道	0.60%	27838	27894	27950	28006	28062	28118	28174	28230	28286	28456
	思聪街道	0.35%	62630	62755	62881	63007	63133	63259	63386	63513	63640	63863
	涇江街道	0.35%	40622	40703	40784	40866	40948	41030	41112	41194	41276	41420
	思聪街道、涇江街道人 均标准 (L/人·d)		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	思聪街道、涇江街道人 均标准 (L/人·d)		1.55	1.55	1.55	1.56	1.56	1.56	1.57	1.57	1.57	1.58
	云阳街道、下东街道人 均标准 (L/人·d)		180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	云阳街道、下东街道人 均标准 (L/人·d)		2.27	2.28	2.28	2.29	2.29	2.3	2.3	2.31	2.31	2.32
城镇需水量合计			3.82	3.83	3.83	3.85	3.85	3.86	3.87	3.88	3.88	3.9
乡镇人口	虎踞镇	0.20%	67922	68058	68194	68330	68467	68604	68741	68878	69016	69154
	枣市镇	0.20%	29785	29845	29905	29965	30025	30085	30145	30205	30265	30326
	界首镇	0.20%	31367	31430	31493	31556	31619	31682	31745	31808	31872	31936
	马江镇	0.20%	33627	33694	33761	33829	33897	33965	34033	34101	34169	34237
	腰湍镇	0.20%	85890	86062	86234	86406	86579	86752	86926	87100	87274	87449
	高陇镇	0.40%	22867	22913	22959	23005	23051	23097	23143	23189	23235	23328
	火田镇	0.40%	34269	34338	34407	34476	34545	34614	34683	34752	34822	34961
	严塘镇	-0.10%	45574	45665	45756	45848	45940	46032	46124	46216	46308	46262
	秩堂镇	0.20%	29863	29923	29983	30043	30103	30163	30223	30283	30344	30405
	湖口镇	0.40%	47180	47274	47369	47464	47559	47654	47749	47844	47940	48132
	聆舫乡	0.20%	33312	33379	33446	33513	33580	33647	33714	33781	33849	33917
	桃坑乡	-0.10%	18751	18789	18827	18865	18903	18941	18979	19017	19055	19036
	乡镇人人均标准 (L/		110	110	110	110	110	110	110	110	110	110

片区	乡镇	增长率	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
	人·d)											
	乡镇需水量		5.28	5.3	5.31	5.32	5.33	5.34	5.35	5.36	5.37	5.38
	合计		9.1	9.13	9.14	9.17	9.18	9.2	9.22	9.24	9.25	9.28

(2) 分项指标法

中心县城需水量由下列各项组成：

①居民生活用水；

根据《湖南省地方标准用水定额》（DB43/T388-2020）中相关要求，生活用水指标如下表：

城镇居民生活用水定额[L/(人·d)]

表 29 城镇居民生活用水定额

名称	分类	先进值	通用值	单位
城镇居民生活	特大城市	150	160	L/人·d
	大城市	145	155	L/人·d
	中等城市	140	150	L/人·d
	小城市	140	145	L/人·d

茶陵县现状县城区属于小城市，其综合生活用水定额取 2025 年 140L/(人·d)，2030 年 150L/(人·d)。

②工业企业用水；

根据《茶陵县经开区园区规划（控制性规划设计）》，2030 年预测规划区（统筹范围）最高日用水量为 $2.1 \times 10^4 \text{m}^3/\text{d}$ 。2025 年预测规划区（法定范围）最高日用水量为 $2 \times 10^4 \text{m}^3/\text{d}$ ，工业用水量为经开区最高日用水量减去规划范围 10.2 万常住人口居民用水量，考虑茶陵县现状工业企业实际用水量，此处常住人口居民最高日生活用水定额 2025 年 140L/(人·d)，2030 年 150L/(人·d)。

③浇洒市政道路、广场和绿地用水;

浇洒市政道路、广场和绿地用水量应根据路面、绿化、气候和土壤等条件确定,参考南方地区其他相似城镇其用水量按①项的 10%计。

④管网漏损水量;

城镇配水管网的漏损水量一般按最高日综合生活用水量 Q_1 、工业企业用水量 Q_2 以及浇洒道路和绿地用水量 Q_3 总量的 10%计算。当单位供水量管长值大或供水压力高时,可按现行行业标准《城镇供水管网漏损控制及评定标准》CJJ92 的有关规定适当增加。根据茶陵县实际情况,管网漏损水量 2025 年按 12%计, 2030 年按 10%计。

⑤未预见用水;

未预见水量按①~④项水量总和的 8%~12%计,本次按 10%计。

⑥消防用水量

根据《消防给水及消火栓系统技术规范》(GB50974-2014),城区近远期同时发生火灾次数为 2 次,2025 年一次灭火用水量为 90L/s,2030 年一次灭火用水量为 100L/s,火灾延续时间 2h。可计算得消防水量:

2025 年消防水量为 $Q_{\text{消}}=1296\text{m}^3$;

2030 年消防水量为 $Q'_{\text{消}}=1440\text{m}^3$ 。

由于消防用水量均小,且允许短时间间断供水,则确定供水规模时不计入消防用水量。

中心县城分项指标法预测水量计算表

序号	类别	用水量指标 (L/人·d)		规划区人口 (城区)		用水量(万 m ³ /d)	
		2025	2030	2025	2030	2025	2030
1	综合生活用水	140	150	22.68	22.91	3.18	3.44
2	工业企业用水	不含 10.2 万人综合生活用水				0.57	0.56
3	浇洒道路绿地用水	= (一) *10%				0.32	0.34
4	管网漏损水量	12%	0.49	0.43	(1+2+3)×10%	0.49	0.43
5	未预见用水	(1+2+3+4)×10%				0.46	0.48
	合计					5.01	5.25

乡镇需水量由下列各项组成:

根据《湖南省镇(乡)村供排水工程专项规划设计技术导引》(2016 修订版)可知,集中式供水最高日需水量由生活用水、生产用水、主要畜禽饲养用水、消防用水、浇洒道路用水、绿地用水、管网漏损及未预见水量组成。

①生活用水量 Q₁

居民生活用水量指标乡村取 80L/(人·d), 2030 年考虑居民减少自备水源使用, 取 100L/(人·d)。

②生产用水量 Q₂

乡镇生产用水量包括畜牧用水量和工业用水量。规划近远期各乡镇畜牧用水量按农村人口生活用水量的 10%计。根据县区的总体规划和各乡镇实际发展情况, 工业用水量不计。

③公共建筑、浇路和绿化用水量 Q₃

本次规划取道路浇洒、绿化用水量和镇区公共建筑用水量按居民生活用水量的 10%考虑。

④消防用水量 Q₄

根据《建筑设计防火规范》（GB50016-2014（2018 修订））镇区远期同时发生火灾次数为 2 次，一次灭火用水量为 30 或 35L/s，火灾延续时间 2h。可计算得消防水量：2025 年、2030 年消防水量为 432m³、504m³。由于消防用水量均小于各乡镇上述用水量之和，且允许短时间间断供水，则确定供水规模时不计入消防用水量。

⑤其他用水量 Q5

其他用水量主要包括管网漏损水量、未预见水量，可按 Q1~Q3 用水量之和的 10%~25%计算，根据茶陵县实际情况，本次按 15%计。

⑥总用水量

按分项指标法计算可预测出各年需水量：

$$Q_{\text{总}}=Q1+Q2+Q3+Q5$$

乡镇分项指标法预测水量计算表

年份	序号	乡镇	人口 (人)	居民生活用 水量指标	生活用 水量 Q1	生产用 水量 Q2	公共建筑、浇 路和绿化用 水量 Q3	其他用水量 Q5	需水量
2025 年	1	虎踞镇	67113	80	0.54	0.05	0.05	0.0972	0.75
	2	枣市镇	29431	80	0.24	0.02	0.02	0.0432	0.33
	3	界首镇	30994	80	0.25	0.03	0.03	0.045	0.35
	4	马江镇	33226	80	0.27	0.03	0.03	0.0486	0.37
	5	腰潞镇	84867	80	0.68	0.07	0.07	0.1224	0.94
	6	高陇镇	22595	80	0.18	0.02	0.02	0.0324	0.25
	7	火田镇	33861	80	0.27	0.03	0.03	0.0486	0.37
	8	严塘镇	45031	80	0.36	0.04	0.04	0.0648	0.50
	9	秩堂镇	29508	80	0.24	0.02	0.02	0.0432	0.33

年份	序号	乡镇	人口 (人)	居民生活用 水量指标	生活用 水量 Q1	生产用 水量 Q2	公共建筑、浇 路和绿化用 水量 Q3	其他用水量 Q5	需水量
	10	湖口镇	46618	80	0.37	0.04	0.04	0.0666	0.51
	11	舂舂乡	32916	80	0.26	0.03	0.03	0.0468	0.36
	12	桃坑乡	18529	80	0.15	0.02	0.02	0.027	0.21
	2025 年合计		474689						5.26
2030 年	1	虎踞镇	67786	100	0.68	0.07	0.07	0.07	0.88
	2	枣市镇	29726	100	0.30	0.03	0.03	0.03	0.39
	3	界首镇	31304	100	0.31	0.03	0.03	0.03	0.41
	4	马江镇	33560	100	0.34	0.03	0.03	0.03	0.44
	5	腰潞镇	85719	100	0.86	0.09	0.09	0.09	1.11
	6	高陇镇	22821	100	0.23	0.02	0.02	0.02	0.30
	7	火田镇	34201	100	0.34	0.03	0.03	0.03	0.44
	8	严塘镇	45483	100	0.45	0.05	0.05	0.05	0.59
	9	秩堂镇	29803	100	0.30	0.03	0.03	0.03	0.39
	10	湖口镇	47086	100	0.47	0.05	0.05	0.05	0.61
	11	舂舂乡	33246	100	0.33	0.03	0.03	0.03	0.43
	12	桃坑乡	18714	100	0.19	0.02	0.02	0.02	0.24
	2030 年合计		479449						6.23

两种方法预测的结果如下表所示:

用水量预测结果汇总表

预测方法	2025	2030
综合用水指标法	9	9.09
分项指标法	10.27	11.48
平均值	9.63	10.28

两种预测方法的预测结果比较接近,数据取值较为合理,出于预测审慎考虑,分项指标法需水量偏大,本项目供水规模

按综合用水指标法确定。

2、供水量

茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目新建洣云水厂（一期）供水能力 5 万 m^3/d ，乡镇集中供水由 16 个乡镇水厂总供水规模 57400.00 m^3/d ，项目总供水能力 10.74 万 m^3/d 。供水量按实际需求供水。

3、供水价格

根据 2019 年 1 月茶陵县发改局关于调整茶陵县城城区自来水价格方案要点及听证会参加人员的公告拟定自来水供水价格。



茶陵县发改局关于调整茶陵县城城区自来水价格方案要点及听证会参加人员的公告

来源：作者：发布时间：2019-01-16【字体大小：大 中 小】

根据《湖南省政府制定价格听证实施办法》的规定，报请茶陵县政府同意，茶陵县发展和改革局拟定于 2019 年 1 月 30 日（星期三）上午 9:00 在县发改局二楼会议室召开“调整茶陵县城城区自来水价格”听证会。现将调价听证方案要点和听证参加人员公告如下：

一、调整方案要点

（一）成本审核情况

依据《湖南省城市供水价格管理办法》（以下简称：《管理办法》）的规定，经茶陵县成本调查队成本监审，茶陵县自来水公司定价成本为 1564.3 万元，按规定的 20% 产销差率计算理论售水量 6939546 立方米/年，单位定价成本为 2.32 元/立方米。云阳自来水有限公司定价成本为 360.84 万元，按规定的 20% 产销差率计算的理论售水量为 1169096 立方米/年，单位定价成本为 3.09 元/立方米。

（二）根据《管理办法》的规定，遵循“补偿成本，合理收益，节约用水，公平负担”的制定供水价格的原则，拟定城区供水调整方案

依据成本审核的含税成本，测算出县自来水公司的水价为 2.5988 元/立方米，云阳水厂的水价为 3.6012 元/立方米，两水厂费用利润之和除以核定售水量之和得出的平均基本水价为 2.743 元/立方米。按照居民生活用水、非居民生活用水和特种行业用水价格的 1:1.5:4 的比例计算，居民生活用水 2.3963 元/立方米，非居民生活用水 3.5945 元/立方米，特种行业用水 9.3852 元/立方米。考虑到居民的承受能力以及周边邻县水价水平及变化动态，拟将居民生活用水由原来的 2.02 元/立方米调为 2.4 元/立方米，非居民生活用水的行政事业单位用水、工业用水、经营性用水由 3.04 元/立方米调整为 3.6 元/立方米，特种行业用水由原 9.16 元/立方米调整为 9.6 元/立方米。污水处理费、水资源费具体的执行标准由县政府决定。

按照居民生活用水，非居民生活用水和特种行业用水价格的 1:1.5:4 的比例计算，居民生活用水 2.4 元/立方米，非居民生活用水 3.6 元/立方米，特种行业用水 9.6 元/立方米。

4.供水比例

参照茶陵水务公司提供 2019-2021 年居民生活用水、非居

民生活用水及特种行业用水历史数据，本项目拟定居民生活用水、非居民生活用水及特种行业用水比例为 95%、4%、1%。

茶陵县沅云水务有限公司文件

年度	居民用水 (万 m ³)	非居民用水 (万 m ³)	特种行业用水 (万 m ³)	合计
2019	3042.25	131.24	33.96	3207.45
2020	3014.65	131.56	34.25	3180.46
2021	3101.24	130.24	34.45	3265.93
比例	94.85%	4.09%	1.06%	100.00%
	94.79%	4.14%	1.08%	100.00%
	94.96%	3.99%	1.05%	100.00%

茶陵县沅云水务有限公司

2023 年 1 月 10 日

(二) 项目预期收入预测

茶陵县沅水流域城乡供水一体化项目的建设工期为 2023 年 4 月至 2026 年 3 月，测算运营期为 2026 年 2 月至 2041 年 3 月。按照前述收入测算依据，茶陵县沅水流域城乡供水一体化项目收入为城镇供水收入，债券存续期内项目总收入为 196,790.94 万元，收入测算表如下：

项目收入预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
一	经营收入	196,790.94				7262.99	7287.71	7303.75	7311.12	7693.54	13730.01	13737.75	13745.49	14449.02	14457.16	14465.29	14473.41	15205.62	15214.16	15222.69	15231.23
1	中心城区供水收入	129513.42				3421.65	3439.00	3447.67	3447.67	3629.17	9657.90	9657.90	9657.90	10140.80	10140.80	10140.80	10140.80	10647.84	10647.84	10647.84	10647.84
1.1	居民生活用水售水收入	117184.62				3095.78	3112.43	3120.75	3120.75	3285.53	8738.10	8738.10	8738.10	9175.01	9175.01	9175.01	9175.01	9633.76	9633.76	9633.76	9633.76
	单价 (元/m³)					2.40	2.40	2.40	2.40	2.52	2.52	2.52	2.52	2.65	2.65	2.65	2.65	2.78	2.78	2.78	2.78
	供水规模 (万吨/天)					3.53	3.55	3.56	3.56	3.57	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
	年供水量 (万吨)					1289.91	1296.85	1300.31	1300.31	1303.78	3467.50	3467.50	3467.50	3467.50	3467.50	3467.50	3467.50	3467.50	3467.50	3467.50	3467.50
1.2	非居民生活用水	7394.70				195.52	195.52	195.52	195.52	205.30	551.88	551.88	551.88	579.47	579.47	579.47	579.47	608.45	608.45	608.45	608.45
	单价 (元/m³)					3.60	3.60	3.60	3.60	3.78	3.78	3.78	3.78	3.97	3.97	3.97	3.97	4.17	4.17	4.17	4.17
	供水规模 (万吨/天)					0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	年供水量 (万吨)					54.31	54.31	54.31	54.31	54.31	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00
1.3	特种行业用水	4934.10				130.35	131.05	131.40	131.40	138.34	367.92	367.92	367.92	386.32	386.32	386.32	386.32	405.63	405.63	405.63	405.63
	单价 (元/m³)					9.60	9.60	9.60	9.60	10.08	10.08	10.08	10.08	10.58	10.58	10.58	10.58	11.11	11.11	11.11	11.11
	供水规模 (万吨/天)					0.0372	0.0374	0.0375	0.04	0.04	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
	年供水量 (万吨)					13.58	13.65	13.69	13.69	13.72	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50
2	农村集中供水收入	67277.52				3841.34	3848.71	3856.08	3863.45	4064.37	4072.11	4079.85	4087.59	4308.22	4316.36	4324.49	4332.61	4557.78	4566.32	4574.85	4583.39
2.1	居民生活用水售水收入					3613.14	3620.07	3627.01	3633.94	3822.92	3830.20	3837.48	3844.76	4052.29	4059.94	4067.59	4075.23	4287.02	4295.05	4303.08	4311.11
	单价 (元/m³)					2.00	2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.10	2.21	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32	2.32	2.32
	供水规模 (万吨/天)					4.95	4.96	4.97	4.98	4.99	5.00	5.01	5.02	5.04	5.04	5.05	5.06	5.07	5.08	5.09	5.10
	年供水量 (万吨)					1806.57	1810.04	1813.50	1816.97	1820.44	1823.91	1827.37	1830.84	1837.78	1841.24	1844.71	1848.18	1851.65	1855.11	1858.58	1862.05
2.2	非居民生活用水					228.20	228.64	229.07	229.51	241.45	241.91	242.37	242.83	255.93	256.42	256.90	257.38	270.76	271.27	271.77	272.28

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
	单价 (元/m³)					2.40	2.40	2.40	2.40	2.52	2.52	2.52	2.52	2.65	2.65	2.65	2.65	2.78	2.78	2.78	2.78
	供水规模 (万吨/天)					0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27
	年供水量 (万吨)					95.08	95.27	95.45	95.63	95.81	96.00	96.18	96.36	96.73	96.91	97.09	97.27	97.46	97.64	97.82	98.00

（三）项目预期成本预测依据

本项目总成本费用包括项目经营成本、增值税与税金及附加等，债券存续期内总支出预计 41,371.07 万元。

1、经营成本

根据茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目可行性研究报告，项目经营成本参照同行业的情况，项目成本费用由外购动力燃料费、药剂费、职工薪酬、大修理费及检修维护费、管理和其他费，具体分析如下：

（1）药剂费

①聚合氯化铝投加量 20mg/L，达产年消耗聚合氯化铝 651.89 吨，聚合氯化铝 2000 元/吨。

②采用电解食盐制备次氯酸钠，每吨水需求量为 0.36kg，达产年消耗聚合氯化铝 1173.40 吨，食盐价格 500 元/吨。

（2）外购燃料动力费

电价依据茶陵县发展和改革局《关于电价调整有关问题的通知》（茶发改价〔2016〕8号）一般商业及其他用电收费标准 0.9932 元/kwh 计算，达产年年耗电量 626.82 万度，年动力电费 622.56 万元，无外购燃料费。

（3）职工薪酬

根据《茶陵县 2024 年统计公报》：全县城乡居民人均可支配收入 4.61 万元。本项目定员 105 人，工人 85 人，工资按照 4.8 万元/人·年，技术人员 15 人，工资按照 6.0 万元/人·年；管理人员 8 人，工资按照 8.0 万元/人·年，年职工薪酬 538.00 万元。

（4）修理费

修理费一般是指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用，本项目根据项目实际情况按每年收入的 5%估算修理费。

（5）管理及其他费用

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，管理费用占营业收入的比例介于 1%~5%之间，本项目根据谨慎原则，按每年收入 2%估算。

2、相关税费

根据茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目可行性研究报告，项目相关税费主要包括增值税与税金及附加。

（1）增值税

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）、《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）及《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），本项目水费收入增值税税率为 9%。

应扣缴税额=含税销售额÷（1+税率）×税率

（2）增值税抵扣

扣缴增值税额按销项税额减进项税额计算，进项税额计算

说明如下。

1) 进项税额 = 当期进项税 + 从上期转入的可抵扣进项税。

2) 从上期转入的可抵扣进项税 = 上年结转下期抵扣进项税

3) 结转下期抵扣进项税 = 进项税 - 销项税

4) 当期销项税额小于当期进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。

5) 按照国家税率相关要求选取相应税率

(3) 税金及附加

附加税包括：城市维护建设税、教育费附加。其中：城市维护建设税税率纳税人所在地为县的，税率为 5%；教育附加费(含地方教育费附加)征收 5%。

本项目增值税及税金为 7,281.87 万元。

(四) 项目预期成本预测

债券存续期内，项目预计总成本为 41,371.07 万元，具体测算如下：

项目运营期总成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期																		
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	外购原材料费	5335.52				189.05	189.66	190.08	190.30	209.77	355.36	355.60	355.83	391.92	392.18	392.43	392.69	432.24	432.52	432.80	433.09
1.1	聚合氯化铝					130.38	130.80	131.09	131.24	144.67	245.08	245.24	245.40	270.29	270.47	270.64	270.82	298.10	298.29	298.48	298.68
	单价（万元/吨）					0.20	0.20	0.20	0.20	0.22	0.22	0.22	0.22	0.24	0.24	0.24	0.24	0.27	0.27	0.27	0.27
	数量（t/a）					651.89	654.02	655.45	656.18	657.61	1113.98	1114.71	1115.44	1116.90	1117.63	1118.36	1119.09	1119.82	1120.55	1121.28	1122.01
1.2	食盐					58.67	58.86	58.99	59.06	65.10	110.28	110.36	110.43	121.63	121.71	121.79	121.87	134.14	134.23	134.32	134.41
	单价（万元/吨）					0.05	0.05	0.05	0.05	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07	0.07
	数量（t/a）					1173.40	1177.24	1179.81	1181.13	1183.70	2005.16	2006.48	2007.79	2010.42	2011.77	2013.05	2014.36	2015.68	2016.99	2018.30	2019.62
2	外购燃料及动力费	11557.12				622.56	622.56	622.56	622.56	684.81	684.81	684.81	684.81	753.29	753.29	753.29	753.29	828.62	828.62	828.62	828.62
2.1	燃料					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	动力费					622.56	622.56	622.56	622.56	684.81	684.81	684.81	684.81	753.29	753.29	753.29	753.29	828.62	828.62	828.62	828.62
	单价（元/度）					0.99	0.99	0.99	0.99	1.09	1.09	1.09	1.09	1.20	1.20	1.20	1.20	1.32	1.32	1.32	1.32
	数量（万度/a）					626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82
3	职工薪酬	10720.09				538.00	538.00	538.00	591.80	591.80	591.80	650.98	650.98	650.98	716.08	716.08	716.08	787.69	787.69	787.69	866.45
4	修理费	2540.65				159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	151.90
5	管理及其他费用	3935.81				145.26	145.75	146.08	146.22	153.87	274.60	274.76	274.91	288.98	289.14	289.31	289.47	304.11	304.28	304.45	304.62
一	经营成本	34089.20				1654.12	1655.22	1655.97	1710.13	1799.50	2065.82	2125.40	2125.78	2244.42	2309.94	2310.36	2310.78	2511.91	2512.36	2512.81	2584.68
二	增值税					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20.71	1065.08	1065.72	1115.87	1116.55	1117.22	1118.72
1	销项税额	16248.79	0.00	0.00	0.00	599.70	601.74	603.06	603.67	635.25	1133.67	1134.31	1134.95	1193.04	1193.71	1194.38	1195.05	1255.51	1256.22	1256.92	1257.62
2	进项税额	0.00	3087.63	6175.26	7719.07	93.55	93.63	93.69	93.72	100.89	119.75	119.78	119.80	129.24	129.27	129.30	129.33	139.61	139.67	139.70	138.90
其中	建设期	0.00	3087.63	6175.26	7719.07	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

序号	项目	合计	经营期																		
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
	经营期（外购燃料及动力进项税额+修理费进项税额）	0.00	0.00	0.00	0.00	93.55	93.63	93.69	93.72	100.89	119.75	119.78	119.80	129.24	129.27	129.30	129.33	139.64	139.67	139.70	138.90
3	进项税额留抵（上年余额+当年进项税-当年销项税）	0.00	3087.63	175.26	7719.07	7212.92	6704.81	6195.44	5685.49	5151.13	4137.21	3122.68	2107.53	1043.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	未抵扣增值税（若进项税额留抵≥0则为0，若进项税额留抵<0则为销项税额-进项税额）	0.00													20.71	1065.08	1065.72	1115.87	1116.55	1117.22	1118.72
三	税金与附加	662.00	44.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.08	106.50	106.58	111.58	111.66	111.72	111.88
1	城市维护建设税（5%）	331.00													1.04	53.25	53.29	55.79	55.83	55.86	55.94
2	教育费附加（5%）	331.00													1.04	53.25	53.29	55.79	55.83	55.86	55.94
四	总成本费用	41,371.07				1654.12	1655.22	1655.97	1710.13	1799.50	2065.82	2125.40	2125.78	2244.42	2332.73	3481.94	3483.08	3739.36	3740.57	3741.75	3815.28

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目在债券存续期内，项目预期总收入 196,790.94 万元，预期总成本 41,371.07 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 155,419.87 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目总投资金额为 102,481.10 万元，拟申请发行政府专项债券资金 65,000.00 万元，其中 2023 年 4 月已发行专项债 10,000.00 万元，发行利率为 3.06%；本次拟申请发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 15 年，后续发行 45,000.00 万元，每半年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据目前市场行情谨慎考虑，本期债券与后续拟发行债券的预测利率均以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率上浮 20% 确定，据此，本次 15 年期债券与后续拟发行债券的预测利率为 2.28%，债券存续期内本息共计 88,400.00 万元。

综合考虑，茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
茶陵县洣 水流域城 乡供水一 体化工程	2023 年 4 月	0.00	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00
	2023 年 12 月	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	204.00	204.00
	2024 年 4 月	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	102.00	102.00
	2024 年 12 月	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	204.00	204.00
	2025 年 4 月	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	102.00	102.00

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	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
	2025 年 8 月	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	102.00	102.00
	2025 年 9 月	10,000.00	10,000.00	0.00	20,000.00	25.50	25.50
	2025 年 10 月	20,000.00	30,000.00	0.00	50,000.00	44.50	44.50
	2025 年 12 月	50,000.00	0.00	0.00	50,000.00	203.00	203.00
	2026 年 3 月	50,000.00	15,000.00	0.00	65,000.00	304.50	304.50
	2026 年 4 月	65,000.00	0.00	0.00	65,000.00	130.00	130.00
	2026 年 12 月	65,000.00	0.00	0.00	65,000.00	1,040.00	1,040.00
	2027 年	65,000.00	0.00	0.00	65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2028 年	65,000.00	0.00	0.00	65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2029 年	65,000.00	0.00	0.00	65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2030 年	65,000.00	0.00	0.00	65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2031 年	65,000.00	0.00	0.00	65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2032 年	65,000.00	0.00	0.00	65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2033 年	65,000.00	0.00	0.00	65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2034 年	65,000.00	0.00	0.00	65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2035 年	65,000.00	0.00	0.00	65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2036 年	65,000.00	0.00	0.00	65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2037 年	65,000.00	0.00	0.00	65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2038 年 3 月	65,000.00	0.00	0.00	65,000.00	390.00	390.00
	2038 年 4 月	65,000.00	0.00	10,000.00	55,000.00	130.00	10,130.00
	2038 年 8 月	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	418.00	418.00
	2038 年 10 月	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	209.00	209.00
	2038 年 12 月	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	209.00	209.00
	2039 年 3 月	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	313.50	313.50
	2039 年 4 月	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	104.50	104.50
	2039 年 8 月	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	418.00	418.00
	2039 年 10 月	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	209.00	209.00
	2039 年 12 月	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	209.00	209.00
	2040 年 3 月	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	313.50	313.50
	2040 年 4 月	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	104.50	104.50
	2040 年 8 月	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	418.00	418.00
	2040 年 9 月	55,000.00	0.00	10,000.00	45,000.00	104.50	10,104.50
	2040 年 10 月	45,000.00	0.00	30,000.00	15,000.00	85.50	30,085.50
	2040 年 12 月	45,000.00	0.00	0.00	45,000.00	57.00	57.00
	2041 年 3 月	45,000.00	0.00	15,000.00	30,000.00	85.50	15,085.50

(三) 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为项目净收益，项目预计从 2026 年 4 月开始产生收益，测算运营期为 2026 年 4 至 2041 年 3 月，为简便计算过程，假设每年年初一次性取得当年收益，项目预期总收入 196,790.94 万元，预期总成本 41,371.07 万元，预计用于资

金平衡相关收益为 155,419.87 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.76 倍。

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成本覆盖倍数
茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目	155,419.87	65,000.00	88,400.00	1.76

同时，茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目融资平衡情况已经通过湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司审计通过。

（四）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。运营期内经营性现金流相关测试数据如下：

敏感性分析表

	-10%	0	10%
收入变动敏感性分析	177111.85	196,790.94	216,470.03
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.54	1.76	1.98
成本变动敏感性分析	37,233.96	41,371.07	45,508.18
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.80	1.76	1.71

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 1.54，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 1.71，仍然能通过压力测试。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，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，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：

项目现金流量表

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
一	现金流入	299,272.04	14,000.00	14,000.00	49,200.00	32,544.09	7,287.71	7,303.75	7,311.12	7,693.54	13,730.01	13,737.75	13,745.49	14,449.02	14,457.16	14,465.29	14,473.41	15,205.62	15,214.16	15,222.69	15,231.23
1	资本金流入	37,481.10	4,000.00	14,000.00	9,200.00	10,281.10															
2	债券资金流入	65,000.00	10,000.00	0.00	40,000.00	15,000.00															
3	运营期现金流入	196,790.94				7,262.99	7,287.71	7,303.75	7,311.12	7,693.54	13,730.01	13,737.75	13,745.49	14,449.02	14,457.16	14,465.29	14,473.41	15,205.62	15,214.16	15,222.69	15,231.23
二	现金流出	210,889.89	14,000.00	14,000.00	49,200.00	26,935.22	3,215.22	3,215.97	3,270.13	3,359.50	3,625.82	3,685.40	3,685.78	3,804.42	3,892.73	5,041.94	5,043.08	15,095.36	4,994.57	44,824.75	18,900.78
1	建设期现金流出	100,019.60	13,796.00	13,694.00	48,723.00	23,806.60															
2	运营期现金流出	41,371.07				1,654.12	1,655.22	1,655.97	1,710.13	1,799.50	2,065.82	2,125.40	2,125.78	2,244.42	2,332.73	3,481.94	3,483.08	3,739.36	3,740.57	3,741.75	3,815.28
3	专项债务利息	23,400.00	204.00	306.00	477.00	1,474.50	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,356.00	1,254.00	1,083.00	85.50
4	债券本金	65,000.00																10,000.00		40,000.00	15,000.00
三	净现金流量	69,481.37	0.00	0.00	0.00	5,608.87	4,072.49	4,087.78	4,040.99	4,334.04	10,104.19	10,052.35	10,059.71	10,644.60	10,564.43	9,423.35	9,430.33	110.26	10,219.59	-29,602.06	-3,669.55
四	期末累积现金结存		0.00	0.00	0.00	5,608.87	9,681.36	13,769.14	17,810.13	22,144.17	32,248.36	42,300.71	52,360.42	63,005.02	73,569.45	82,992.80	92,423.13	92,533.39	102,752.98	73,150.92	69,481.37

单位：万元

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

六、潜在风险评估

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

1.社会稳定风险

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

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

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

本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

(1) 项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

(2) 对运行期环境影响不适应的风险

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

(3) 其他因素引起的风险

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

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

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

2.工程建设风险

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

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

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

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：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出现风险。

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、主管部门职责

茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目主管部门为茶陵县住房和城乡建设局。

项目主管部门将负责按照株洲市（茶陵县）本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区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，做好其他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《株洲市茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



茶陵县财政局



茶陵县住房和城乡建设局

2025 年 9 月 10 日

荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目

预期收益与融资平衡方案

荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目拟发行地方政府专项债券 9,500.00 万元，本次拟发行 3,200.00 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
荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）	3,200.00	20	荷塘高新技术产业开发区管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

荷塘区位于湖南省株洲市，是 1997 年由株洲市原东区和原郊区部分乡镇、街道合并设立，历经数次区划调整后，现辖 1 镇、6 个街道办事处和 1 个省级产业开发区，24 个行政村、38 个居民委员会，总面积 143 平方公里，常住人口 34.89 万人（较 2010 年第六次人口普查增长 4.82 万人），流动人口 10 余万人。

荷塘区地处株洲市区“东大门”，境内有京广铁路、湘黔铁路、浙赣铁路、长株潭城际铁路、沪昆高速、莲株高速、S211 省道、城市快速环线等通道，株洲中心汽车站、湘运长途汽车站、汽车南站等市区三大汽车客运均汇集于此，距长沙黄花机场约 30 分钟车程。随着株洲新火车站、长株潭城际铁株洲中心站建设，交通将更加便捷。

荷塘区 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	284.77	285.20	302.70
城镇居民人均可支配收入（元）	57955	60314	62666
一般预算收入	3.97	3.94	4.27
政府性基金收入	-	-	-
其中：国有土地出让收入	-	-	-
政府性基金支出	13.16	11.29	13.16
其中：国有土地出让支出	15.72	13.16	-

注：表格中数据源自荷塘区财政局、荷塘区统计局。

（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
荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目	1、项目概算总投资 17,123.75 万元； 2、项目地点位于株洲市荷塘区； 3、项目建设期间为 2025 年 9 月至 2027 年 8 月。	本项目拟建设荷塘区特色农业融合发展示范基地，主要建设适种于本地的葡萄、草莓等高价值农作物的温室大棚，对区内种植土进行土壤改良，以及相关给排水、电力等配套设施。项目总用地面积 2259800 平方米（约 3389.7 亩），拟建设温室大棚 2146810 平方米（约 3220.22 亩）。	荷塘高新技术产业开发区管理委员会	1、可研批复：株洲市荷塘区发展和改革局《关于荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目可行性研究报告的批复》（株荷发改审〔2023〕110 号）； 2、初步设计批复：株荷农发〔2024〕4 号； 3、概算批复：株荷发改概〔2024〕16 号。

荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目已经通过湖南金厚（株洲）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

发掘特色资源优势，建设特色农产品优势区，完善特色农产品优势区体系是健全现代农业经营体系的重要方式，同时也是实现 2025 年，农业基础更加稳固，乡村振兴战略全面推进，农业农村现代化取得重要进展的强力推手。农业质量效益和竞争力稳步提高离不开的是针对本地特色环境的产品选育和物质技术装备条件持续改善。

本项目通过建设特色农业融合发展示范基地，实现区内

特色农产品快速发展。通过规模化、集约化、标准化，实现绿色优质农产品持续供给。依托葡萄、草莓等特色优势农业品种，健全现代农业经营体系，实现以点带面协同推进区域农业综合发展。

项目建成后，围绕特色产品原料端、生产端，以共同富裕为目标，激发主体活力，发展壮大县域经济，优化农村产业结构，加快推进农村一二三产业融合发展实现农民增收。

（二）社会效益分析

《湖南省“十四五”农业农村现代化规划》指出，十四五期间要加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，对于地处内陆的我省打造以精细农业为特色的优质农副产品供应基地，将拥有更加广阔的市场，将进一步激活农业农村发展要素、扩大农业农村功能，形成农业农村高质量发展新支点。荷塘区地处株洲市区“东大门”，农业种植区域以仙庾镇为中心，东邻长沙浏阳，西接云龙经开区，沪昆高速贯穿全境，处于长株潭 1 小时经济圈内。近年来，依托资源禀赋和交通优势，大力发展休闲旅游农业，拥有葡萄、草莓、沃柑、无花果等一批种植采摘基地，形成了仙庾岭荷花、徐家塘油菜花等观赏旅游品牌，建成了耕食书院、香荷生态园、霞山庄园等有知名度的休闲农庄。

本项目通过选育优质葡萄、草莓品种，推广生态种养模式，增强绿色优质农产品供给能力，打造生态循环农业种植区，实现乡村产业高质量发展，推动乡村社会经济稳定发展。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

（1）立项规范性：本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度的有关规定执行，项目已取得可行性研究报告批复，项目建设投资合规。

（2）项目成熟度：项目已取得初步设计批复、概算批复。

（四）债券资金需求合理性分析

专项债资金全部用于建设投资，符合文件要求，且本项目专项债资金占项目总投资 55.48%，专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

经评估论证，该项目建设必要性充分，公益性较强；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《中华人民共和国农村土地承包法》的规定，耕地的承包期为三十年。本项目存续期预测为 2025 年-2055 年，期限 30 年。本项目专项债券发行期限为 2025 年-2045 年，期限 20 年。项目存续期预测合理。

（七）项目绩效目标

项目名称	荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目				
主管单位及其编码	荷塘高新技术产业开发区管理委员会				
项目资金	资金总额：17123.75				
	一、地方政府专项债券资金：9500				
	二、财政资金：7623.75				
项目实施	项目实施内容	开始时间		完成时间	
进度计划	建设温室大棚	2025 年 9 月		2027 年 8 月	
项目绩效目标	本项目拟建设荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目，主要建设适种于本地的葡萄、草莓等高价 值农作物的温室大棚，对区内种植土进行土壤改良，以及相关给排水、电力等配套设施。项目总用地面积 2259800 平方米（约 3389.7 亩），拟建设温室大棚 2146810 平方米（约 3220.22 亩）。				
项目效益指标	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	占地面积	m²	2259800
			大棚面积	m²	2146810
		质量指标	建设安全施工生产率	%	100
			资金到位率	%	100
			工程质量合格率	%	100
		时效指标	项目建设期	月	24
		成本指标	工程费用	万元	13900.4
			工程建设其他费用	万元	1060.2
			预备费用	万元	1441.15
			建设期利息	万元	722
	效益指标	经济效益指标	计算期内项目总收入	万元	28,052.05
		社会效益指标	增加居民收入	时效性	长期有效
			提升区域农业发展水平	时效性	长期有效
			推动区域高质量发展	时效性	长期有效
		生态效益指标	改善区域生态环境	时效性	长期有效
		可持续影响指标	改善区域农业设施条件	时效性	长期有效
			促进区域产业发展	时效性	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	周边居民满意度	%	99
		群众满意度	%	99	

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据：

根据《关于荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目概算总投资的批复》，本项目概算总投资 17,123.75 万元，其中：工程费用 13,900.40 万元，工程建设其他费用 1,060.20 万元，预备费 1,441.15 万元，建设期利息 722.00 万元。相关估算依据如下：

（1）国家发改委、建设部 2006 年 7 月颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

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

（3）《关于取消、降标和放开一批涉企业经营服务性收费的通知》（湘发改价服〔2016〕144 号）；

（4）《关于印发 2020<湖南省建设工程计价办法>及<湖南省建设工程消耗量标准>的通知》（湘建价〔2020〕56 号）；

（5）《关于机械费调整及有关问题的通知》（《湘建价〔2020〕46 号文》）；

（6）《市本级政府投资项目工程建设其他费用预算支出控制标准》（株财发[2023]2 号）；

（7）《株洲建设工程造价信息》（11-12）；

（8）颁布的各有关计费规定，见工程建设其他费用取费标准及依据表；

- (9) 基本预备费率取 10%;
- (10) 其它相关文件、定额规范等;
- (11) 类似工程技术经济指标;
- (12) 建设单位提供的相关资料。

(二) 项目投资估算具体情况

荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目总投资金额 17,123.75 万元，其中：财政配套资金 7,623.75 万元，拟申请发行政府专项债券资金 9,500.00 万元。项目投资构成情况表如下：

荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目概算总投资表

序号	工程项目及费用名称	估算投资（万元）					技术经济指标			备注
		土建工程	安装工程	设备购置	其 它	小 计	数 量	单 位	单价（元）	
一	工程费用	9626.55	4273.85			13900.40				9626.55
1	温室大棚	8211.55	1449.10			9660.65	2146810	m²	45	8211.55
2	给排水		1694.85			1694.85	2259800	m²	7.5	
3	电气工程		1129.90			1129.90	2259800	m²	5	
4	种植土整理	1415.00				1415.00	786113	m³	18	1415.00
二	工程建设其他费用					1060.20				
1	土地费用				576.00	576.00	3389.7	亩	1700	
2	建设单位管理费				46.00	46.00				
3	勘察费				48.00	48.00				
4	设计费				187.00	187.00				
5	工程监理费				63.00	63.00				
6	可行性研究报告编制费				12.00	12.00				
7	场地准备及临时设施费				73.00	73.00				
8	工程保险费				29.00	29.00				
9	交易服务费				6.00	6.00				
10	工程量清单及清单计价编制费				6.00	6.00				
11	结算编制及审核费				3.20	3.20				

序号	工程项目及费用名称	估算投资（万元）					技术经济指标			备注
		土建工程	安装工程	设备购置	其 它	小 计	数 量	单 位	单价（元）	
12	招投标代理服务费				6.00	6.00				
13	环境影响报告编制费				5.00	5.00				
三	预备费					1441.15				
1	基本预备费				1441.15	1441.15			10%	
四	建设期利息					722.00				
合计	概算总投资					17123.75				

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。

荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目概算总投资 17,123.75 万元，2025 年投入金额 6,300.00 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 年及以后
荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目	17,123.75	6,300.00	10,823.75

2025 年度，荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目分月投资计划具体如下表所示

项目投资 2025 年分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目	投资金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续

月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额	0.00	0.00	1,500.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	6,300.00
其中：专项债券金额	0.00	0.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	0.00	3,200.00

（三）资金筹措方案

荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资

17,123.75 万元，其中，用于项目支出财政资金 7,623.75 万元，拟申请发行政府专项债券资金 9,500.00 万元。截至目前，已申请发行政府专项债券资金 0.00 万元；本次申请发行政府专项债券资金 3,200.00 万元，未来计划发行政府专项债券资金 6,300.00 万元。

荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目
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
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目	17,123.75	7,623.75	0.00	3,200.00	0.00	6,300.00	0.00	0.00	20

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目收入主要来源于温室大棚出租收入。收入预测依据及单价情况如下：

（1）本项目大棚用地面积约为3220.22亩，暂定初始出租单价为4600元/亩·年。根据株洲市GDP增长率，2022年增长4.50%，2023年增长5.20%，2024年增长5.5%，本项目出租单价按每三年上涨5%进行测算，出租规模按运营期第一年

65%、第二年80%、第三年开始95%的出租率逐年递增的方式进行考虑。

序号	区域位置	出租单价（元/亩·年）	价格来源
1	株洲市石峰区	5180	土流网
2	株洲市渌口区	5100	土流网
3	株洲市芦淞区	4800	土流网

待交易





株洲石峰区4.5亩 大棚 经营权出租

土地编码:T772340 更新时间:2024-10-22 15:01:13 138 次查看

价格
5180 元/亩/年

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地地点

湖南/株洲/石峰区

土地类型

耕地|水浇地

流转类型

经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限

3 年

土地面积

4.5 亩

金牌会员

一对一匹配地源

立即充值

安全交易

资金担保

立即查看

溯源存证

土流链溯源存证

立即查看

待交易



株洲渌口区渌口镇杨梅村780亩 单体圆拱大棚经营权出租5100元/亩/年, 期限20年

土地编码:T714443 更新时间:2023-06-13 09:35:20 281 次查看

价格
5100 元/亩/年

我要贷款

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地地点

湖南/株洲/渌口区

土地用途

园地|菜园

流转类型

出租

流转年限

20 年

土地面积

780 亩

金牌委托人

一对一匹配地源

立即充值





序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	面积（亩）	3220.22	3220.22	3220.22	3220.22	3220.22	3220.22
	价格（元/亩/年）	4,830	5,072	5,072	5,072	5,326	5,326
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%

（续）

单位：万元

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
(一)	总收入（万元）	1,629.33	1,710.71	1,710.71	1,710.71	1,796.37	1,796.37	1,796.37
1	温室大棚出租收入	1,629.33	1,710.71	1,710.71	1,710.71	1,796.37	1,796.37	1,796.37
	面积（亩）	3220.22	3220.22	3220.22	3220.22	3220.22	3220.22	3220.22
	价格（元/亩/年）	5,326	5,592	5,592	5,592	5,872	5,872	5,872
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

（三）项目预期成本预测

荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目的主要成本包括人员工资及福利、维修费用、管理费用、土地流转费用、税金及附加，项目预期成本 9,255.88 万元，其中经营成本 8,111.16 万元，税金及附加 1,144.72 万元。具体如下：

1、人员工资及福利费用：本项目拟设定工作人员共计 20 人，根据株洲市统计局公布数据，2024 年株洲城镇居民人均可支配收入为 59167 元，全市城镇居民人均可支配收入增长幅度为 3.7%，本项目人均工资及福利按 7 万元/人·年考虑。根据株洲市 GDP 增长率，2022 年增长 4.50%，2023 年增长 5.20%，2024 年增长 5.5%，本项目保守估计在计算过程中按每三年上涨 5%进行测算，经测算，项目期内工资及福利费用为 2,856.81 万元。



2、维修费：维修费按固定资产原值的一定百分比估算，本项目按固定资产原值的 0.3%考虑，经测算，本项目计算期内维修费为 823.68 万元。

3、管理费用：管理费用包括办公费、工会经费和服装费等，按照年营业收入的 1%计提。经测算，项目期内管理费用为 280.53 万元。

管理费用取费参考

序号	项目名称	管理费用取值
1	怀化市省级经济开发区承接产业转移标准化厂房及相关配套设施项目一期	按运营收入的 1%测算

2	娄底经济技术开发区三一“5G+工业互联网” 先进工程机械制造产业基地项目	按营业收入 1%测算
3	株洲市轨道交通城创新创业孵化服务中心项目	按营业收入的 1%估算

注：信息来源于中国债券信息网

4、土地流转费用本项目规划用地面积约3389.7亩，流转价格按600元/亩·年，每三年上涨5%考虑，经测算，项目计算期内土地流转费用为4,150.14万元。



株洲天元区 40亩 水田 经营权出租

城镇住宅用地

使用权转让

⌚ 5年

500元/亩/年

光伏用地|莲藕|芦笋|茭白

📏 40亩

📍 湖南 株洲 天元区



株洲攸县30亩旱地经营权出租

工业用地

使用权转让

⌚ 9年

400元/亩/年

玉米|大蒜|花生|姜|黄豆|红...

📏 30亩

📍 湖南 株洲 攸县



湖南省株洲市醴陵600亩已平整山...

城镇住宅用地

使用权转让

⌚ 20年

400元/亩/年

📏 600亩

📍 湖南 株洲 醴陵市

荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目

预期经营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	人员工资及福利	2,856.81	140.00	140.00	140.00	147.00	147.00
2	维修维护费	823.68	45.76	45.76	45.76	45.76	45.76
3	管理费用	280.53	9.63	11.85	14.07	14.78	14.78
4	土地流转费	4,150.14	203.38	203.38	203.38	213.55	213.55
5	合计	8,111.16	398.77	400.99	403.21	421.09	421.09

(续)

单位：万元

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	人员工资及福利	147.00	154.35	154.35	154.35	162.07	162.07
2	维修维护费	45.76	45.76	45.76	45.76	45.76	45.76
3	管理费用	14.78	15.52	15.52	15.52	16.29	16.29
4	土地流转费	213.55	224.23	224.23	224.23	235.44	235.44
5	合计	421.09	439.86	439.86	439.86	459.56	459.56

(续)

单位：万元

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	人员工资及福利	162.07	170.17	170.17	170.17	178.68	178.68	178.68
2	维修维护费	45.76	45.76	45.76	45.76	45.76	45.76	45.76
3	管理费用	16.29	17.11	17.11	17.11	17.96	17.96	17.96
4	土地流转费	235.44	247.21	247.21	247.21	259.57	259.57	259.57
5	合计	459.56	480.25	480.25	480.25	501.97	501.97	501.97

4、相关税费

根据相关单位提供的资料，经测算，项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税及教育费附加，项目税费合计为 1,144.72 万元。具体分析如下：

①增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》，本项目的出租收入按照增值税率 9%计列。

②根据《增值税会计处理规定》（财会 2016[22]号）规划，城市维护建设税税率按增值税税额的 7%计算，教育费附加税率按增值税税额的 5%计算（含地方教育附加 2%）。

荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目

预期税金及附加测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	增值税	1,022.06	0	0	0	0	0
2	城市维护建设税	71.55	0	0	0	0	0
3	教育费附加	51.11	0	0	0	0	0
	合计	1,144.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续）

单位：万元

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	增值税	0	0	0	0	0	18.82
2	城市维护建设税	0	0	0	0	0	1.32
3	教育费附加	0	0	0	0	0	0.94
	合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21.08

（续）

单位：万元

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	增值税	134.53	141.25	141.25	141.25	148.32	148.32	148.32
2	城市维护建设税	9.42	9.89	9.89	9.89	10.38	10.38	10.38
3	教育费附加	6.73	7.06	7.06	7.06	7.42	7.42	7.42
	合计	150.68	158.20	158.20	158.20	166.12	166.12	166.12

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 28,052.05 万元，预期运营成本 9,255.88 万元，项目净收益 18,796.17 万元。

（二）项目融资还本付息情况

荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目已发行政府专项债券 0 万元；本次拟发行专项债券 3,200.00 万元，未来拟发行专项债券 6,300.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，本期拟发行债券的预测利率以 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，20 年期债券的预测利率为 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。

故此，债券存续期内所有融资本息合计 14,174.00 万元。综合考虑本次债券和未来融资，荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目还本付息情况如下表所示：

荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目

还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2025 年 9 月	0.00	3,200.00		3,200.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	3,200.00			3,200.00	39.36	39.36
2026 年 4 月	3,200.00	6,300.00		9,500.00	0.00	0.00
2026 年 9 月	9,500.00			9,500.00	39.36	39.36
2026 年 10 月	9,500.00			9,500.00	77.49	77.49
2027 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2028 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2029 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2030 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2031 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2032 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2033 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2034 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2035 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2036 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2037 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2038 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2039 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2040 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2041 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2042 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2043 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2044 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2045 年 3 月	9,500.00			9,500.00	39.36	39.36
2045 年 4 月	9,500.00			9,500.00	77.49	77.49
2045 年 9 月	9,500.00		3,200.00	6,300.00	39.36	3,239.36
2045 年 10 月	6,300.00			6,300.00	77.49	77.49
2046 年 4 月	6,300.00		6,300.00	0.00	77.49	6,377.49
合计		9,500.00	9,500.00		4,674.00	14,174.00

（三）项目融资平衡情况

本项目收入主要来源于温室大棚出租收入。预计用于融资平衡的相关收益为 18,796.17 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.33。

荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目

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
荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目	18,796.17	3,200.00	14,174.00	1.33

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融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目/条件	基准测试条件	收入下降10%	成本上升10%
收入	28,052.05	25,246.85	28,052.05
成本	9,255.88	9,255.88	10,181.47
净收益	18,796.17	15,990.97	17,870.58
本息合计	14,174.00	14,174.00	14,174.00
覆盖倍数	1.33	1.13	1.26

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，对总融资本

息资金的覆盖倍数为 1.13，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.26，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

项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，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：

荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目

现金流测算表

单位：万元

序号	项 目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	45,175.80	6,300.00	7,215.83	4,570.77	1,185.04	1,407.24	1,477.60
1.1	资本金	7,623.75	3,100.00	915.83	3,607.92	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	9,500.00	3,200.00	6,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营收入	28,052.05	0.00	0.00	962.85	1,185.04	1,407.24	1,477.60
1.4	回收资产余值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	流动资金回收	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	40,163.72	6,300.00	7,215.83	4,006.69	634.69	636.91	654.79
2.1	建设投资	16,733.84	6,300.00	7,059.62	3,374.22	0.00	0.00	0.00
2.2	运营成本	9,255.88	0.00	0.00	398.77	400.99	403.21	421.09
2.3	利息支付	4,674.00	0.00	156.21	233.70	233.70	233.70	233.70
2.4	债券本金	9,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	净现金流量	5,012.08	0.00	0.00	564.08	550.35	770.33	822.81
4	累计净现金流量		0.00	0.00	564.08	1,114.43	1,884.76	2,707.57

(续)

单位：万元

序号	项 目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	现金流入	1,477.60	1,477.60	1,551.63	1,551.63	1,551.63	1,629.33	1,629.33	1,629.33
1.1	资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营收入	1,477.60	1,477.60	1,551.63	1,551.63	1,551.63	1,629.33	1,629.33	1,629.33
1.4	回收资产余值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	流动资金回收	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	654.79	654.79	673.56	673.56	673.56	693.26	714.34	843.94
2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营成本	421.09	421.09	439.86	439.86	439.86	459.56	480.64	610.24
2.3	利息支付	233.70	233.70	233.70	233.70	233.70	233.70	233.70	233.70
2.4	债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	净现金流量	822.81	822.81	878.07	878.07	878.07	936.07	914.99	785.39
4	累计净现金流量	3,530.38	4,353.19	5,231.26	6,109.33	6,987.40	7,923.47	8,838.46	9,623.85

(续)

单位：万元

序号	项 目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	现金流入	1,710.71	1,710.71	1,710.71	1,796.37	1,796.37	1,796.37	0.00	0.00
1.1	资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营收入	1,710.71	1,710.71	1,710.71	1,796.37	1,796.37	1,796.37	0.00	0.00
1.4	回收资产余值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	流动资金回收	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	872.15	872.15	872.15	901.79	901.79	901.79	3,433.70	6,377.49
2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营成本	638.45	638.45	638.45	668.09	668.09	668.09	0.00	0.00
2.3	利息支付	233.70	233.70	233.70	233.70	233.70	233.70	233.70	77.49
2.4	债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,200.00	6,300.00
2.5	融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	净现金流量	838.56	838.56	838.56	894.58	894.58	894.58	-3,433.70	-6,377.49
4	累计净现金流量	10,462.41	11,300.97	12,139.53	13,034.11	13,928.69	14,823.27	11,389.57	5,012.08

根据项目现金流预测表，计算期内各年累计净现金流量均大于零，各年均有足够的净现金流量维持项目的正常运营，可保证项目财务的可持续性，项目流动性风险较小。

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

风险描述：根据项目实施过程中易发生的社会风险的经验判断，并结合本项目的具体情形，项目可能会诱发的异议、损失或不适等诸多社会风险及其评价主要有：项目合法性、

合理性遭质疑的风险，项目可能造成环境破坏的风险，群众对生活环境变化的不适风险等。

应对措施：根据对项目可能诱发的风险及其评价，拟采取下述风险防范措施。一是协调周边居民委会召开居民代表会，通报项目情况，介绍项目开工建设及以后运行生产对居民的影响；解答居民对项目的疑问及听取居民的建议，做到人人知情、事事无疑问。二是环境评价先期多次进行民意调查，确保知道居民关心的是哪一事项，对哪一事项有疑虑。针对居民疑虑事项进行解答，并对有关事项向居委会承诺。三是居民无异议后才入场施工。建设期间严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，施工建设过程中所产生的垃圾，废弃土石方，粉尘等有可能污染周围环境的，采取相对应措施及时处理，不随意倾倒。四是项目组紧密联系和依靠居委会，采取以预防为主的治安防范措施，建设期间，如有个别居民有异议，以疏导，说服，化解等为主，将问题消除在萌芽状态。

（二）工程建设风险

风险描述：拟建项目地形条件对工程方案影响不大；但是由于一些客观原因的变化，拟定方案发生重大变化等因素，导致项目存在设计方案的变化，这是工程量增加的基本风险因素。

应对措施：针对项目预期工程建设风险，主要通过以下应对措施降低风险因素，化解风险后果。一是加强项目单位

队伍建设和能力建设，制定和优化工作计划，建立严格的责任制。二是制定详细的工作计划和社会冲突应急预案，按照政策妥善进行施工。三是通过加强内部管理、资金管理等降低建设成本。

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：本项目预期收益为温室大棚出租收入。相关收入受市场环境的影响较强，受区域产业配套环境与地方环境影响较强。对长时间的市场预期可能存在一定不确定性。

应对措施：细化项目资金使用，优化资金管理，做到使用端节流。积极开展相关行业调研，开拓新兴运营模式，实现运营端开源。建设专业化管理团队，确保按时建设完工，减少时间影响。

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

本项目行业主管部门是荷塘产业开发区管理委员会。主管部门负责按照园区建设项目工作要求并根据园区建设项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行园区建设项目专项债券项目库，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，做好园区建设专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好园区建设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《荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



株洲市荷塘区财政局



荷塘高新技术产业开发区管理委员会

2025年9月10日

株洲市荷塘区2025年地方政府专项债 荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目 预期收益与融资平衡方案

荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目拟发行城镇老旧小区改造专项债券8,800.00万元,本次申请发行2,400万元,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
荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券(二十九期)	2,400.00	20 年	株洲市荷塘区住房和城乡建设局

荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目

建设项目预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

株洲市位于湖南省东部,湘江中下游,罗霄山脉西麓,南岭山至江汉平原的倾斜地段上。地跨东经 $112^{\circ}03'-28^{\circ}02'$ 。东西宽88.75km,南北长219.25km。东邻江西省萍乡、莲花、永新、宁冈、井冈山、遂川等县市,南连郴州市所辖的桂东县、永兴县、资兴县,西接郴州市的安仁县、湘潭市及所辖的湘潭县、衡阳市所辖的衡东县,北依浏阳市、长沙县。株洲市辖天元区、芦淞区、荷塘区、石峰区、渌口区5区,攸县、茶陵县、炎陵县3县,代管县级醴陵市,此外设立有云龙示范区。株洲市是湖南省副中心城市,城市综合竞争力第二强市和中部地区重要的区域中心城市,是华中南部华东、华南、西南地区之间最大的铁路枢纽。全市总面积11262km²。

株洲市荷塘区2023年,全年地区生产总值(GDP)285.2亿元,同比增长3.7%。其中,第一产业增加值5.3亿元,第二产业增加值132.2亿元,第三产业增加值147.7亿元,分别增长3.4%、1.5%和6.2%。全区三次产业结构比按现价为:1.9:46.4:51.8。

株洲市荷塘区2022-2024年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值	284.8	285.2	302.7
城镇居民人均可支配收入（元）	57955	47301	62666
一般预算收入	3.97	3.93	4.27
政府性基金收入	0.00	0.00	0.00
其中：国有土地出让收入	0.00	0.00	0.00
政府性基金支出	15.72	0.00	0.00
其中：国有土地出让支出	7.3	0.00	0.00

注：（荷塘区2022-2024年国民经济和社会发展统计公报）

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	1.本项目总投资16,813.15万元； 2.项目地点位于在株洲市荷塘区； 3.项目建设期为15个月（2024年12月至2026年2月）。	项目共涉及老旧小区54个，涉及小区楼栋453栋，涉及户数14743户，总建筑面积142.149万m²,主要建设改造内容包括：小区停车位改造1382个，小区内污水管DN300(含检查井)25486m,新建/改造雨水沟(加盖板)23873m,更换化粪池(包括连接管)198个，管道清淤22416m,消防设施改造453处，地面硬化5721m²,小区内道路改造45448m²,垃圾分类设施453套，小区周边污水管DN500(含检查井)41979m,平地智慧停车场600m²,三层立体停车场1667m²,增加安防监控434套，充电桩491，广告位564个。	株洲市荷塘区住房和城乡建设局	《关于荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（株荷发改审〔2024〕106号）；《关于荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（株荷建复函〔2024〕19号）。

本期债券募集资金不用于货币化安置及土地费用，也不用于无收益内容。项目不涉及征地拆迁。

项目主要工程量指标

序号	项目	单位	指标					备注
			桂花街道	茨菇塘街道	月塘街道	金山街道	合计	
	改造规模							
1	涉及老旧小区	个	14	13	24	3	54	
2	涉及小区楼栋	栋	76	243	126	8	453	
3	涉及户数	户	1547	6777	6257	162	14743	
4	总建筑面积	万m ²	18.372	48.07	72.657	3.04	142.149	
二	主要工程量							
1	小区停车位改造	个	222	561	578	21	1382	基础类
2	小区内污水管DN300(含检查井)	m	4900	10210	9485	891	25486	
3	新建/改造雨水沟(加盖板)	m	4590	9248	9201	834	23873	
4	更换化粪池(包括连接管)	个	42	78	74	4	198	
5	管道清淤	m	4310	8378	8945	783	22416	
6	消防设施改造	处	83	155	148	8	453	
8	地面硬化	m ²	1100	2414	2007	200	5721	
9	小区内道路改造	m ²	8738	17124	17998	1588	45448	
10	垃圾分类设施	套	83	155	148	8	453	
11	小区周边污水管DN500(含检查井)	m	8070.95	15053	17388	1467	41979	

序号	项目	单位	指标					备注
			桂花街道	茨菇塘街道	月塘街道	金山街道	合计	
13	平地智慧停车场	m ²		600			600	停车位20个；改善类
14	三层立体停车场	m ²			1667		1667	停车位56个；改善类
15	增加安防监控	套	91	181	153	9	434	完善类
19	充电桩	个	63	216	204	8	491	
20	广告位	个	108	236	200	20	564	

荷塘区城镇老旧小区改造计划项目台账表

序号	所在 市县	所在街道 及其社区	项目名称	内含 小区 数(个)	涉及户数(户)		小区内楼栋 数(栋)	总建筑 面积(万 平米)	建成时间	备注
					2000年 底前	2001-2005 年底				
1	荷塘区	桂花街道新荷社区	荷塘香榭小区	1		347	14	4.21	2005	
2	荷塘区	桂花街道新荷社区	万佳园小区	1		67	2	0.86	2004	
3	荷塘区	桂花街道新荷社区	商校3栋小区	1		30	1	0.38	2004	
4	荷塘区	桂花街道新荷社区	亲和府小区	1		60	2	0.78	2004	
5	荷塘区	桂花街道西子社区	西子花园小区第 5-11栋、第15、 第25栋	1		268	9	3.48	2005	
6	荷塘区	茨菇塘街道红旗村社区	外贸生活小区	1		57	3	0.51	2004	

序号	所在 市 县	所在街道 及其社 区	项目名称	内含 小区 数(个)	涉及户数(户)		小区内楼 栋数(栋)	总面积(万 平方米)	建成时间	备注
					2000年 底前	2001-2005 年底				
7	荷塘区	桂花街道赵家冲社区	气象局小区17、18栋	1		36	2	0.50	2001	
8	荷塘区	月塘街道水竹社区	荷叶塘村	1		36	3	0.38	2003	
9	荷塘区	月塘街道东湖社区	银基小区	1		1246	25	18.69	2004	
10	荷塘区	月塘街道东湖社区	裕丰一区	1	682		20	10.00	1999	
11	荷塘区	月塘街道东湖社区	裕丰二区	1	262		7	4.00	2000	
12	荷塘区	月塘街道东湖社区	裕丰三区	1	800		16	6.00	2000	
13	荷塘区	月塘街道东湖社区	裕丰四区	1	1254		16	10.00	1998	
14	荷塘区	月塘街道东湖社区	佳苑小区	1		1153	16	15.00	2004	
15	荷塘区	月塘街道东湖社区	东湖大厦	1		110	1	1.20	2001	
16	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰大街18栋	1		33	1	0.36	2002	
17	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰大街46栋	1		16	1	0.21	2002	
18	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰大街22栋	1		18	1	0.27	2002	
19	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰大街2栋	1		23	1	0.16	2002	

序号	所在 市县	所在街道 及其社区	项目名称	内含 小区 数(个)	涉及户数(户)		小区内楼栋数(栋)	总建筑面积(万平方米)	建成时间	备注
					2000年 底前	2001-2005 年底				
20	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰大街24栋	1		18	1	0.22	2002	
21	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰大街14栋	1		20	1	0.30	2002	
22	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰大街5栋	1		35	1	0.30	2002	
23	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰大街34栋	1		59	1	0.86	2002	
24	荷塘区	月塘街道合泰社区	城郊信用社	1		43	1	0.60	2002	
25	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰大街79栋	1		57	1	0.85	2001	
26	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰大街65栋	1		24	1	0.33	2002	

序号	所在市县	所在街道及其社区	项目名称	内含小区数(个)	涉及户数(户)		小区内楼栋数(栋)	总建筑面积(万平方米)	建成时间	备注
					2000年底	2001-2005年底				
27	荷塘区	桂花街道西子社区	军干所小区	1	74		25	0.718	1981年	
28	荷塘区	桂花街道西子社区	东方花园小区	1	336	196	14	6.08	1—10栋、附2栋、附8栋99年, 12、13栋2004年	
29	荷塘区	桂花街道新荷社区	食品大楼小区	1	24		1	0.272	1999	
30	荷塘区	桂花街道新荷社区	粮贸大楼	1	14		1	0.168	1999	
31	荷塘区	桂花街道赵家冲社区	锦云63栋	1	11		1	0.109	1998年	
32	荷塘区	桂花街道赵家冲社区	沙坡里小区	1	31		1	0.262	1996年	
33	荷塘区	桂花街道赵家冲社区	老办事处	1	23		1	0.199	1998年	
34	荷塘区	桂花街道赵家冲社区	锦云31栋	1	30		2	0.364	1997年	
35	荷塘区	茨菇塘街道长征社区	荷叶塘宿舍	1	4		1	0.047	1997年	
36	荷塘区	茨菇塘街道黄家塘社区	东工小区	1	48	24	2	0.609	第10栋2000年、第6栋2001年	
37	荷塘区	茨菇塘街道汽车城社区	汽车城市场小区	1		700	59	8.536	2003年	

序号	所在 市 县	所在街道 及其社 区	项目名称	内含 小区 数(个)	涉及户数(户)		小区内楼 栋数(栋)	总建筑面积 (万平方米)	建成时间	备注
					2000年 底前	2001-2005 年底				
38	荷塘区	茨菇塘街道前进社区	新华西路64-1	1	24		1	0.29	1990年	
39	荷塘区	茨菇塘街道前进社区	钻石路13-14	1	40		2	0.288	1997年	
40	荷塘区	茨菇塘街道前进社区	新华西路34号	1	27		1	0.16	1987年	
41	荷塘区	月塘街道水竹社区	华南路1、2号	1	60		2	0.362	1983年	
42	荷塘区	月塘街道水竹社区	119小区	1	97		3	1.093	1-2栋1994年、3栋 1999年	
43	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰48栋小区	1	30		1	0.23	1997年	
44	荷塘区	月塘街道袁家湾社区	莲易高速公路 管理处宿舍	1	42		1	0.357	1996年	
45	荷塘区	金山街道流芳园社区	新华东路49号	1	24		2	0.6	1999年	
46	荷塘区	金山街道流芳园社区	千金小区	1	80		3	1.58	1970-1990年	
47	荷塘区	金山街道晏家湾社区	市计生委宿舍	1	58		3	0.86	1989-1996年	
48	荷塘区	茨菇塘街道六0一社区	六0一生活区	4	594		19	3.3	60年代, 70年代, 80 年代, 90年代	茨中村

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

目前，桂花街道、茨菇塘街道、月塘街道、金山街道老旧小区公用及市政基础设施落后，建筑陈旧，“脏、乱、差”特征明显，公共排水设施落后，加快老旧小区提质改造，推动株洲市老旧小区配套设施提质改造建设。可以加快株洲市荷塘区桂花街道、茨菇塘街道、月塘街道、金山街道城市基础设施建设，改善城市基础设施条件，完善城市功能，改变地区落后面貌，提升文明和谐社区的创建水平，从根本上改变株洲市荷塘区城区城市形象，提升株洲市荷塘区城区城市品位和承载功能，提高城市的管理水平，同时创造更多的就业机会和商机，促进株洲市社会环境又好又快发展。

（二）社会效益分析

1、本项目坚持以人民为中心，针对县城老旧小区配套设施缺项较多、功能不完善、公共服务及社会服务不齐全等问题。在符合城市总体规划的前提下，修复基础设施，完善基本功能，全面改善居住环境和质量，逐步健全现代社会服务体系，切实增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。本项目的实施将改善居民居住条件及城市环境与城市形象，同时增加财税收入，提升城市功能，是一项“民心工程”、“安民工程”、“惠民工程”，具有明显的社会效益。

2、项目建设是扩大就业的有效途径。本项目能够直接和间接的为当地提供一定的就业机会，能够促进地区各项事业的发展。项目在建设过程中将会给设计院、施工单位、监理单位等提供许多机会。同时项目建设需要大量用工，这样可以激活建材业的一些企业。另外，伴随着建成后的城市基础设施功能的不断完善和充分发挥，可以进一步促进株洲市第二、三产业的发展，安置大量人员就业，有助于当地社会的稳定与经济的健康可持续发展。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已取得可行性研究报告批复，立项批复文号：株荷发改审【2024】106号。项目已取得初步设计批复，批复文号：株荷建复函〔2024〕19号。项目代码：2411-430202-04-01-126462。本项目无新增建设用地，不涉及用地手续，已按要求履行其他开工手续。经本级人民政府与相关主管部门审核，相关投资已经纳入株洲市荷塘区人民政府年度投资计划与预算范畴，符合政府投资、国家建筑工程相关法规要求。另外，本项目不涉及新增特许经营、PPP等内容，无需另行审批，不违反债务管理规定。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资16,813.15万元，计划申报政府专项债券金额8,800.00万元，占比52.34%。项目预计相关收益对债券本

息覆盖倍数为1.31倍，还本付息违约风险较小。因此，本项目8,800.00万元需求额度具有合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

根据本项目《地方政府专项债券申报项目实施方案（含事前绩效评估）》显示，从项目建设必要性与满足公益性角度皆符合专项债申请要求。

本项目投融资规模满足要求、建设周期合理；收入预测依据可靠；预期收入测算和预期成本测算、运营成本测算合理；项目净收益、融资还本付息和现金流模拟分析合理。本项目满足事前绩效评估要求

评估工作组通过项目资料收集、现场调研、查阅项目相关资料、咨询专家等多种方式，采用因素分析、公众评判、文献法等方法对项目绩效目标进行合理性分析。本项目绩效目标明确，绩效目标与预计解决的问题、现实需求相对匹配，绩效指标可衡量，指标值科学合理。

综前，本项目建设内容符合专项债资金投向领域，债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（六）项目存续期

项目建设期为2024年12月至2026年2月，运营期为2026年3月至2045年12月。根据《民用建筑设计通则(试行)》，一般认为按民用建筑的主体结构确定的建筑耐久年限分为四级：一级耐久年限为100年以上，适用于重要

的建筑和高层建筑(指10层以上住宅建筑、总高度超过24米的公共建筑及综合性建筑);二级耐久年限为50~100年,适用于一般建筑;三级耐久有25~50年,适用于次要建筑;四级耐久年限为20年以下,适用于临时性建筑,其中耐久年限即工程合理使用年限。本项目建设内容以一般性建筑与次要建筑为主,现阶段根据工程使用寿命预计项目存续期为次要建筑最低使用年限25年,即自2026年3月至2051年3月。

(七) 项目绩效目标

项目名称	荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目				
项目绩效目标	项目共涉及老旧小区 54 个, 涉及小区楼栋 453 栋, 涉及户数 14743 户, 总建筑面积 142.149 万 m ² , 主要建设改造内容包括: 小区停车位改造 1382 个, 小区内污水管 DN300(含检查井)25486m, 新建/改造雨水沟(加盖板)23873m, 更换化粪池(包括连接管)198 个, 管道清淤 22416m, 消防设施改造 453 处, 地面硬化 5721m ² , 小区内道路改造 45448m ² , 垃圾分类设施 453 套, 小区周边污水管 DN500(含检查井)41979m, 平地智慧停车场 600m ² , 三层立体停车场 1667m ² , 增加安防监控 434 套, 充电桩 491, 广告位 564 个。				
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	配套设施建设完成率	小区停车位改造 1382 个, 小区内污水管 DN300(含检井)25486m, 新建/改造雨水沟(加板)23873m, 更换化粪池(包括连接管)198 个, 管道清淤 22416m, 消防设施改造 453 处, 地面硬化 5721m ² , 小区内道路改造 45448m ² , 垃圾分类设施 453 套, 小区周边污水 DN500(含检查井)41979m, 平地智慧停车场 600m ² , 三层立体停车场 1667m ² , 增加安防监控 434 套, 充电桩 491, 广告位 564 个。	
		质量指标	工程合格率	100%	100%
			完成率	100%	100%
		时效指标	工期	15 个月	15 个月
		投入产出效率指标	总投资	16813.15 万元	16813.15 万元
			总成本	11726.76 万元	11726.76 万元
	效益指标	经济效益指标	总收入	28,605.74 万元	28,605.74 万元
		社会效益指标	提供就业岗位	长期有效	长期有效
		生态效益指标	环境质量优良率	85%	85%
		可持续影响指标	年均增加税收	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	群众满意率	95%	95%
			企业满意率	98%	98%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、投资估算依据

（1）国家发改委与建设部颁发的《建设项目经济评价方法及参数》（第三版）、国家及有关部委关于建设项目投资估算编制要求；

（2）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）

（3）《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》（2024年）；

（4）《湖南省安装工程消耗量标准》（2020年）；

（5）《湖南省市政工程消耗量标准》（2020年）；

（6）《关于印发2020<湖南省建设工程计价办法>及<湖南省建设工程消耗量标准>的通知》（湘建价〔2020〕56号）；

（7）《关于规范市本级政府投资项目工程建设其他费用预算支出控制标准》（株财发〔2019〕16号）；

（8）《株洲市建设工程造价信息》（2024年9月-10月）；

（9）工程建设其他费用取费依据：

1）项目建设管理费：参照《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号），按工程总投资的差额定率累进计算；

- 2) 设计费根据计价格〔2002〕10号；
 - 3) 工程监理费根据湘价服〔2007〕76号；
 - 4) 可研报告编制费根据计价格〔1999〕1283号；
 - 5) 工程量清单及清单计价编制费、结算审核费根据湘价服〔2009〕81号；
 - 6) 招标代理服务费等根据计价格〔2002〕1980号；
 - 7) 工程交易服务费根据湘发改价费〔2019〕366号；
 - 8) 其他费用折扣水平参考株财发〔2019〕16号计取。
- (10) 预备费用：基本预备费和价差预备费均按工程费用与其他费用之和除去土地费用的5%计取。

2、项目投资估算具体情况

项目总投资16,813.15万元，其中工程费用14,482.82万元，工程建设其他费用697.86万元，预备费1,518.07万元，建设期利息114.40万元。

项目投资构成情况表如下：

荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目投资概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算金额（万元）					技术经济指标			占投资比例（%）	备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值		
一	工程费用	12418.64	2064.18			14482.82				86.14	
1	道路工程及停车位改造	2375.44				2375.44					
2	小区内排水工程	4317.96				4317.96					
3	小区周边排水工程	4023.55				4023.55					
4	垃圾分类设施及广告位	1216.73				1216.73					
5	立体停车场及平地智慧停车场	484.96				484.96					
6	安防监控及充电桩		2064.18			2064.18					
二	工程建设其他费用				697.86	697.86				4.15	
1	建设单位管理费				46.11	46.11					财建[2016]504号
2	建设项目前期工作咨询费				20.00	20.00					计价格(1999)1283号
3	勘察测量费				63.72	63.72					计价格[2002]10号
4	工程设计费				211.12	211.12					计价格[2002]10号
5	施工监理服务费				148.48	148.48					湘价服[2007]76号
6	招标代理服务费				19.39	19.39					计价格[2002]1980号
7	建设工程交易服务收费				2.00	2.00					湘发改价服[2019]366号

序号	工程或费用名称	概算金额 (万元)					技术经济指标			占投资比例 (%)	备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值		
8	工程量清单及计价编制费				22.53	22.53					湘价服[2009]81号
9	结算编制费				19.68	19.68					湘价服[2009]81号
10	场地准备及临时设施费				43.45	43.45					本项目计0.3%
11	工程质量检测费				72.41	72.41					本项目计0.5%
12	工程保险费				28.97	28.97					本项目计0.2%
三	预备费				1518.07	1518.07				9.03	
1	基本预备费				759.035	759.035					(一+二) *5%
2	价差预备费				759.035	759.035					(一+二) *5%
四	建设期利息				114.40	114.40				0.68	
五	工程概算合计	12418.64	2064.18		2330.33	16813.15				100.00	

上述项目分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025年	2025年以后
荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	16,813.15	0.00	16300.00	513.15

其中，2025年月度投资计划如下表所示：

项目月度投资使用计划表

单位：万元

月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月
投资金额	600	600	600	1,300.00	1,400.00	1,600.00
其中：专项债券金额	0	0	0	200	300	500.00
7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
1,600.00	5,000.00	3,000.00	200.00	200.00	200.00	16,300.00
500.00	4,900.00	2,400.00	0.00	0.00	0.00	8,800.00

（二）资金筹措方案

荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目的资金来源主要为申请发行专项债及地方配套资金，其中项目资本金8,013.15万元，占总投资的47.66%，申请发行专项债8,800.00万元，占总投资的52.34%。截至目前，已发行政府专项债券6,400.00万元，本次拟申请发行政府专项债券2,400.00万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/区财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	16,813.15	8,013.15	6,400.00	2,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

本项目收入主要来自于物业服务费收入、充电桩服务费及停车场租金收入。

1、物业服务费收入

根据《株洲市发展和改革委员会、株洲市住房和城乡建设局、株洲市市场监督管理局关于贯彻实施《湖南省物业服务收费管理办法》的通知》（株发改〔2023〕50号）文件规定，根据服务内容、服务要求和设施设备配置等情况分为一级、二级、三级、四级、五级，等级从低到高，最高为五级。本项目为老旧小区改造项目，实行政府指导价，拟按照最低等级一级定价，物业服务收费收费标准为0.45元/平方米/月。项目共改造老旧小区住户14743户，建筑面积142.149万平方米，物业服务费缴费率保守按照55%估计，往后各年不变。（注：第一年10个月运营期）

株洲市发展和改革委员会 株洲市住房和城乡建设局 文件 株洲市市场监督管理局

株发改发〔2023〕50号

关于贯彻实施《湖南省物业服务收费 管理办法》的通知

城区各建设单位、各物业服务企业：

为进一步加强我市物业服务收费管理，规范物业服务收费行为，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》、《湖南省发展和改革委员会关于印发〈湖南省定价目录〉的通知》（湘发改价调规〔2023〕125号）、《湖南省发展和改革委员会、湖南省住房和城乡建设厅、湖南省市场监督管理局关于印发〈湖南省物业服务收费管理办法〉的通知》（湘发改价费规〔2022〕271号）等有关规定，结合我市实际，现就贯彻实施《湖南省物业服务收费管理办法》有关事项通知如下：

一、关于实行政府指导价的普通商品住宅前期物业服务质量等级标准和收费基准价。住宅物业服务项目包括：综合管理服务，公共区域清洁卫生服务，公共区域秩序维护服务，公共区域绿化日常养护服务，以及共用部位、共用设施设备的日常运行、保养及维修服务五项，根据服务内容、服务要求和设施设备配置等情况分为一级、二级、三级、四级、五级，等级从低到高，最高为五级（基准价及服务内容详见附件1）。住宅公共性物业服务收费按照质价相符的原则，分别选择项目等级组合确定，其物业服务收费标准为各物业服务项目收费的总和。

株洲市城区住宅物业服务分项目分等级基准价标准

一、综合管理服务标准与收费基准价

级别	序号	内 容	服 务 要 求	每平方米建筑面积月收费基准价(元/月)
一级	1	管理处设置	小区内不设置管理处, 管理人员每日巡查小区一次以上, 发现问题及时处理。	0.1
	2	管理人员要求	(1) 小区经理持证上岗。 (2) 管理人员挂牌上岗。	
	3	服务时间	周一至周日在指定地点进行业务接待。	
	4	日常管理与服务	(1) 服务规范应符合物业管理行业规范要求。	
			(2) 24 小时受理业主或使用人报修。急修二小时内到现场处理, 一般修理三天内完成(预约除外)。	
			(3) 对业主或使用人的投诉在七天内答复处理。	
			(4) 告知业主或使用人装修须知, 监督装修过程, 对违规装修、违章搭建及时劝阻、制止或报告。	
			(5) 建立财务制度, 对物业服务费的收支进行财务管理, 做到运作规范, 账目清晰。	
			(6) 建立小区物业管理档案(包括设备管理档案、业主资料档案等)。	
			(7) 可采取走访、座谈会、问卷调查、通讯等多种形式与业主或使用人进行沟通, 每年的沟通面不低于小区住户的 30%。	
			(8) 服务窗口应公开办事制度、办事纪律、收费项目和收费标准。	
			(9) 综合管理的其它服务项目达到约定的服务标准。	
			(10) 对违反小区公约(临时公约)或政府有关规定的行为进行劝阻、制止或报有关部门处理。	

二、公共区域清洁卫生服务标准与收费基准价

级别	项目	序号	内 容	服 务 要 求	每平方米建筑面积月收费基准价(元/月)
一级	楼内公共区域	1	地面	隔日清扫一次, 地面无垃圾堆积。	0.1
		2	楼梯扶手、栏杆、窗台	每周擦拭一次。	
		3	消防栓、指示牌等公共设施	每半月擦拭一次。	
		4	天花板、公共灯具	每半年除尘一次。	
		5	门、窗等玻璃	每年擦拭三次, 其中底部门窗玻璃每三个月擦拭一次。	
		6	天台、屋顶	屋顶每半年清扫一次, 有天台、内天井的每半月清扫一次。	
		7	垃圾收集	居民自行投放至小区集中投放点。	
		8	电梯轿厢	操作板每日擦拭一次, 目视无污迹; 地面每日清扫一次。	
		9	道路地面、绿地、明沟	道路地面、绿地每日清扫一次, 无明显暴露垃圾, 无卫生死角; 明沟每周清扫一次。	
		10	公共灯具、宣传栏、小品等	每月擦拭一次。	
		11	垃圾厢(房)	每日清扫冲刷一次以上, 保持垃圾厢(房)及其周围清洁; 建筑垃圾有固定堆放点; 设有灭蝇装置。	
		12	消毒灭害	每季对天井、明沟、垃圾房喷洒药水一次(6、7、8 月每月喷洒一次), 每半年灭鼠一次。	

三、公共区域秩序维护服务标准与收费基准价

级别	序号	内容	服务要求	每平方米建筑面积月收费基准价(元/月)
一级	1	人员要求	(1) 专职保安人员, 身体健康, 工作认真负责。	0.1
			(2) 对小区日常护卫事项做出正确反应, 能正确使用消防器材。	
			(3) 上岗时佩带统一标志, 穿戴统一制服。	
	2	门岗	(1) 主出入口 24 小时值班看守, 边门定时开放。	
			(2) 对进出车辆进行管理和疏导, 保持出入口畅通; 阻止小商小贩、外来人员随意进入小区。	
	3	巡逻岗	(1) 每天不定时在小区内巡逻。	
			(2) 在遇到突发事件时, 采取必要措施并及时报告管理处和相关部门。	
	4	车辆管理	(1) 设置简易的交通标志。	
			(2) 地面有停车位, 车辆停放有序(非机动车)。	
			(3) 收费管理的车场(棚)应 24 小时有专人管理, 车辆停放有序, 备有必需的消防器材, 车场(棚)场地整洁, 有照明, 无渗漏, 无明显积水, 无易燃、易爆及危险物品存放。	

四、公共区域绿化日常养护服务标准与收费基准价

级别	基本条件	内容	要素	养护要求(植物)	每平方米绿地面积月收费基准价(元/月)
一级	1、以绿为主。绿地内植物覆盖率在 80%以上。	草坪	修剪	年普修二遍以上。	0.1
			清杂草	每年除草三遍以上, 控制杂草孽生。	
			灌、排水	无明显缺水枯黄, 有积水采取排除措施。	
			病虫害防治	控制大面积病虫害发生。	
	2、乔、灌、草等保存率 90%以上。	树木	修剪	乔、灌木每年适时修剪一次; 阔、球年修剪二遍以上; 地被、攀援植物每年修剪、整理一次以上。	
			中耕除草、松土	年中中耕除草不少于三遍, 及时拔除大型杂草, 控制大面积杂草发生。	
			病虫害防治	有针对性及时灭治, 年喷药不少于三次, 控制大面积病虫害发生。	
			扶正加固	发生倒伏及时扶正、抢救。	

五、共用部位、共用设备设施日常运行、保养、维修服务标准与收费基准价

项目	类别	内容	运行、保养、维修服务要求	每平方米建筑面积月收费基准价(元/月)	备注
公共部位	一级	房屋结构	每年一次以上对房屋结构、涉及使用安全的部位进行检查并有记录, 发现损坏及时安排专项修理并告知相关业主、使用人。	0.05	1、一类专项修理的范围包括: (1) 内外墙面(墙面粉、涂料)小面积修补(每处 1 平方米以下)。(2) 更换公共走道门窗五金件。(3) 疏通落水管、污水管等排水、排污管道。(4) 更换公共走道门窗玻璃(单块面积小于 1 平方米)。(5) 街
		门窗	每半月一次巡视楼内公共部位门窗, 保持玻璃、门窗配件完好, 关闭正常。		
		楼内墙面、原面、地面	墙面、顶面粉刷层无大面积剥落, 地坪、地砖平整, 有缺损及时修补。		
		管道、排水沟	每半年一次对屋面排水沟, 室内外排水管道进行清扫、疏通。		
		道路、场地等	每月一次巡视街坊路面、侧石、围墙、管井、健身设施等, 要求路面不积水(因市政、管道结构因素除外)、管井不漫溢、管井盖无缺损、简易健身设施能正常使用(需更换除外)。		
		安全标志	对小区内危险、隐患部位设置安全防范警示标志或维护设施。		

2、充电桩收入

项目建成后可提供充电桩数量 491 台, 单台功率 14KW, 总功率 6874KW, 本项目充电桩分布在居民居住区, 故充电服务费适当降低按 0.5 元/kWh 计算, 后续不考虑增长, 日均充电小时运营期第一年(10 个月运营期)为 5 小时, 第二年起每年按 5% 增长, 每年按 300 天计算, 使

用率设置参考中国乘联分会 2025 年 6 月数据，新能源车在国内总体乘用车的渗透率 53.3%，结合湖南省启动居民充电桩分时电价试点，旨在引导居民错峰充电，降低充电成本，提升居民区居住区充电桩使用率，拟设置第一年按 45%，第二年按 50%，第三年按 55%，第四年及以后按 60% 考虑。

服务单价：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。根据《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），充电桩服务费每千瓦时上限标准为 0.8 元。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。根据株洲市周边市场实际情况，结合本项目充电桩分布在居民居住区的实际情况，故按照谨慎性原则，本项目服务费单价按 0.5 元/kWh 计算。

关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知

HNPR-2018-02023

湘发改价商〔2018〕407号

湖南省发展和改革委员会
关于我省电动汽车用电价格政策
有关问题的通知

各相关单位：

为促进电动汽车推广应用，根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1666号）精神，现就我省电动汽车充电设施用电价格及充电服务费有关事项通知如下：

一、落实国家电动汽车充电设施用电价格政策

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格。2020年前，暂免收基本电费。

（二）其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

（三）电动汽车充电设施用电执行峰谷分时电价政策，鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电，提高电力系统利用效率，降低充电成本。

二、对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理

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

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

三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。

湖南省发展和改革委员会

3、停车场租金收入

根据株洲市发展和改革委员会转发《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》的通知株发改发〔2019〕39号及《株洲市机动车停放服务收费实施细则》，停车场停车费用为5元/小时，本项目停车场收费按15元/天进行考虑，每年按300天计算，计算期内价格不变。本项目停车场设置停车位1382个，停车率：运营期第1年（10个月运营期）按65%进行

测算，第2年按70%进行测算；第3年按75%进行测算，第4年按80%进行测算，第5年及以后按85%进行测算。

株洲市机动车停放服务政府指导价最高收费标准

[公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费，两轮摩托车（含电动车）按不超过小车标准四分之一收取。（夜间是指晚上22:00至第二天早上7:00）]

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

方式 时间	小时
白天	5元
夜间	2元

（二）项目收入预测

根据《荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告》，荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目建设期为2024年12月至2026年2月，债券存续期内，测算运营期为2026年3月至2045年12月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入28,605.74万元，项目各年度收入详见下表：

项目预期收入测算表

序号	项目	合计	2025 年	2026 年 3 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	经营收入	28,605.74		882.01	1,128.17	1,201.08	1,277.90	1,326.95	1,345.51	1,365.30	1,386.34	1,407.99	1,430.88
(一)	物业服务费收入	8,373.24		351.82	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18
	数量(万平方米)			142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15
	收费标准(元/平/月)			0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	缴费率			55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
(二)	充电桩服务费	10,038.44		193.33	270.66	312.47	358.20	376.15	394.71	414.50	435.54	457.19	480.08
	额定功率(kw)			6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874
	服务费(元/kwh)			0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	使用率(%)			45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	日均充电时间(小时)			5	5.25	5.51	5.79	6.08	6.38	6.7	7.04	7.39	7.76
(三)	停车场租金收入	10,194.06		336.86	435.33	466.43	497.52	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62
	数量(个)			1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382
	收费标准(元/天)			15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	使用率			65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

单位：万元

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
一	经营收入	1,455.01	1,480.37	1,506.98	1,534.82	1,563.89	1,594.83	1,627.00	1,661.02	1,696.29	1,733.40
(一)	物业服务费收入	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18
	数量(万平方米)	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15
	收费标准(元/平/月)	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	缴费率	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
(二)	充电桩服务费	504.21	529.57	556.18	584.02	613.09	644.03	676.20	710.22	745.49	782.60
	额定功率 (kw)	6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874
	服务费(元/kwh)	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	使用率 (%)	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	日均充电时间 (小时)	8.15	8.56	8.99	9.44	9.91	10.41	10.93	11.48	12.05	12.65
(三)	停车场租金收入	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62
	数量(个)	1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382
	收费标准(元/天)	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	使用率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

（三）项目预期成本预测

主要成本包括职工薪酬、设备检修维护费及相关管理费、税费，具体如下。

（1）职工薪酬

按照本项目广告位、新建充电桩以及停车场的分布情况，则项目建成后计划安排运营人员等共计50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7万元/年计算，运营期前5年不变，往后每5年按5%增长测算。

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	58263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	51411元/年	来自湖南省统计局

（2）管理费用

本项目广告位运营由当地社区或街道聘请公司进行管理，管理费用包含物业管理公司各项管理费用及其净利润，根据上述可比案例中，各上市公司管理费用及其净利润占收入比例平均值为15.36%，结合项目实际运营情况，本项目广告位管理费用、充电桩及停车场运营根据行业标准并结合本项目实际情况，管理费用按照收入的10%预估。

物业管理上市公司2024年年度报告

上市公司	收入(亿元)	管理费用(行政开支) (亿元)	净利润(亿元)	管理费用及净利润 占收入比例	备注
南都物业	18.47	1.26	1.55	15.21%	百度股市通
中海物业	126.89	4.66	12.81	13.77%	百度股市通
保利物业	136.87	12.07	11.33	17.10%	百度股市通
平均值				15.36%	

(3) 维修维护费用

根据行业标准并结合本项目实际情况，维修费用按固定资产原值的0.1%估算。

(4) 增值税

1) 增值税税率

增值税税率根据《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）、《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）及《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）等文件依据确定。

本项目收入分析中，物业费收入增值税税率为6%，停车场租金收入增值税率为9%，充电桩服务收入增值税率为13%。

本项目投资估算中，建筑工程费、安装工程费可抵扣增值税税率为9%，设备购置费可抵扣增值税税率为13%，工程其他费用（不含土地费用）可抵扣增值税税率为6%。

本项目经营成本中，维修费用可抵扣增值税税率为13%。

应扣缴税额=含税销售额÷（1+税率）×税率

2) 进项税抵扣

进项税额，是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额。本项目可抵扣进项税包括建设期中各项投资所含的增值税额，经营期中外购燃料及动力费、修理费所含的增值税额。

项目投资资产进项税估算表

序号	项目	投资额	进项税率	进项税	资产净值	备注
一	固定资产	16,813.15		1321.26	15491.89	
1	建筑安装工程费	14482.82	9%	1195.83	13286.99	
2	设备购置费	-	13%	-	-	
3	工程其他费用	697.86	6%	39.50	658.36	不含土地费用
4	土地费用	-	0%	-	-	
5	预备费	1,518.07	0%	85.93	1432.14	
6	建设期利息	114.40	0%	-	114.40	
二	无形资产	-		-	-	
三	其他资产	-	0%	-	-	
	合计	16,813.15		1321.26	15491.89	

3) 应缴增值税

第2部分未抵扣的增值税则为本项目实际需缴纳的增值税额。本项目应缴增值税额为950.92万元。

(5) 税金及附加

根据《增值税会计处理规定》（财会2016〔22〕号）规划，城市维护建设税税率按增值税税额的7%计算，教育

费附加税率按增值税税额的3%计算,地方教育附加税率按增值税税额的2%计算。

按照上述测算,荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目在债券存续期内,预计成本支出11726.76万元。

详见下表:

项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年3月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	运营成本	9789.77		393.18	478.79	486.08	493.76	498.67	518.02	520	522.1	524.27	526.56
1.1	职工薪酬	7484.42		291.67	350	350	350	350	367.5	367.5	367.5	367.5	367.5
1.2	管理费用（10%）	2860.58		88.2	112.82	120.11	127.79	132.7	134.55	136.53	138.63	140.8	143.09
1.3	维修费用（0.1%）	316.74		13.31	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97
2	增值税	950.92		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	销项税额	2470.54		69.97	90.98	98.36	106.19	110.82	112.95	115.23	117.65	120.14	122.77
2.2	进项税额		1321.26	6.52	8.22	8.64	9.07	9.35	9.45	9.57	9.68	9.81	9.94
2.3	进项税额留抵（上年余额+当年进项税-当年销项税）		1,321.26	1,257.81	1,175.05	1,085.33	988.21	886.74	783.24	677.58	569.61	459.28	346.45
2.4	未抵扣增值税（若进项税额留抵≥0则为0，若进项税额留抵<0则为销项税额-进项税额）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	税金及附加	114.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	城市建设维护税 7%、	66.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	教育费附加(3%+2%)	47.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	11726.76		393.18	478.79	486.08	493.76	498.67	518.02	520.00	522.10	524.27	526.56

续表

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	运营成本	547.35	549.89	552.55	555.33	558.24	580.62	583.84	587.24	590.77	594.48
1.1	职工薪酬	385.88	385.88	385.88	385.88	385.88	405.17	405.17	405.17	405.17	405.17
1.2	管理费用 (10%)	145.5	148.04	150.7	153.48	156.39	159.48	162.7	166.1	169.63	173.34
1.3	维修费用 (0.1%)	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97
2	增值税	0.00	0.00	8.44	124.21	127.39	130.78	134.29	138.01	141.87	145.93
2.1	销项税额	125.55	128.47	131.53	134.73	138.08	141.64	145.34	149.25	153.31	157.58
2.2	进项税额	10.07	10.22	10.37	10.52	10.69	10.86	11.05	11.24	11.44	11.65
2.3	进项税额留抵(上年余额+当年进项税-当年销项税)	230.97	112.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	未抵扣增值税(若进项税额留抵≥0则为0,若进项税额留抵<0则为销项税额-进项税额)	0.00	0.00	8.44	124.21	127.39	130.78	134.29	138.01	141.87	145.93
3	税金及附加	0.00	0.00	1.01	14.90	15.29	15.69	16.11	16.56	17.02	17.52
2.2.1	城市建设维护税 7%	0.00	0.00	0.59	8.69	8.92	9.15	9.40	9.66	9.93	10.22
2.2.2	教育费附加(3%+2%)	0.00	0.00	0.42	6.21	6.37	6.54	6.71	6.90	7.09	7.30
3	总成本费用	547.35	549.89	562.00	694.44	700.92	727.09	734.24	741.81	749.66	757.93

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28,605.74万元，预期总成本合计11726.76万元，项目净收益即可用于资金平衡的相关收益为16,878.98万元。

（二）项目融资还本付息情况

荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目总投资16813.15万元，拟申请政府专项债券8,800.00万元。截至目前，其中2025年4月已发行专项债已发行政府专项债券资金1,500.00万元，发行利率为2.10%；8月已发行专项债已发行政府专项债券资金4,900.00万元，发行利率为2.31%；本次拟申请发行专项债券2,400.00万元，债券期限为20年，每年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据目前市场行情谨慎考虑，本期债券与后续拟发行债券的预测利率均以2025年8月相同待偿期国债收益率上浮20%确定，据此，本次20年期债券的预测利率为2.46%，债券存续期内本息共计12,874.60万元。

综合考虑项目融资情况，荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元						
年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025年4月	-	1,500.00	-	1,500.00	-	-
2025年8月	1,500.00	4,900.00	-	6,400.00	-	-

2025年9月	6,400.00	2,400.00	-	8,800.00	-	-
2025年10月	8,800.00	-	-	8,800.00	15.75	15.75
2026年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2027年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2028年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2029年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2030年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2031年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2032年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2033年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2034年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2035年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2036年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2037年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2038年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2039年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2040年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2041年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2042年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2043年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2044年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2045年2月	8,800.00	-	-	8,800.00	56.60	56.60
2045年3月	8,800.00	-	-	8,800.00	29.52	29.52
2045年4月	8,800.00	-	1,500.00	7,300.00	15.75	1,515.75
2045年8月	7,300.00	-	4,900.00	2,400.00	56.60	4,956.60
2045年9月	2,400.00	-	2,400.00	-	29.52	2,429.52
合计	0.00	8,800.00	8,800.00	220,000.00	4,074.60	12,874.60

(三) 项目融资平衡情况

荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目预计用于融资平衡的相关收益为16,878.98万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.31倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	相关收益对融资本息的覆盖倍数
荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	16,878.98	8,800.00	12,874.60	1.31

(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	1.09	1.31	1.53
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.39	1.31	1.23

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.09，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.23，仍能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	现金流入	45,418.89	16,300.00	1,395.16	1,128.17	1,201.08	1,277.90	1,326.95	1,345.51	1,365.30	1,386.34	1,407.99	1,430.88
1	资本金流入	8,013.15	7,500.00	513.15									
2	债券资金流入	8,800.00	8,800.00	0.00									
3	运营期现金流入	28,605.74		882.01	1,128.17	1,201.08	1,277.90	1,326.95	1,345.51	1,365.30	1,386.34	1,407.99	1,430.88
二	现金流出	41,414.51	16,315.75	1,110.06	682.52	689.81	697.49	702.40	721.75	723.73	725.83	728.00	730.29
1	建设期现金流出	16,813.15	16,300.00	513.15									
2	运营期现金流出	11,726.76		393.18	478.79	486.08	493.76	498.67	518.02	520.00	522.10	524.27	526.56
3	专项债利息	4,074.60	15.75	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73
4	债券本金	8,800.00											
三	净现金流量	4,004.38	-15.75	285.10	445.65	511.27	580.41	624.55	623.76	641.57	660.51	679.99	700.59
四	期末累积现金结存	4,004.38	-15.75	269.35	715.00	1,226.27	1,806.68	2,431.23	3,054.99	3,696.56	4,357.07	5,037.06	5,737.65

单位：万元

续表

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	现金流入	1,455.01	1,480.37	1,506.98	1,534.82	1,563.89	1,594.83	1,627.00	1,661.02	1,696.29	1,733.40
1	资本金流入										
2	债券资金流入										
3	运营期现金流入	1,455.01	1,480.37	1,506.98	1,534.82	1,563.89	1,594.83	1,627.00	1,661.02	1,696.29	1,733.40
二	现金流出	751.08	753.62	765.73	898.17	904.65	930.82	937.97	945.54	953.39	9,745.91
1	建设期现金流出										
2	运营期现金流出	547.35	549.89	562.00	694.44	700.92	727.09	734.24	741.81	749.66	757.93
3	专项债务利息	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73	187.98
4	债券本金										8,800.00
三	净现金流量	703.93	726.75	741.25	636.65	659.24	664.01	689.03	715.48	742.90	-8,012.51
四	期末累积现金结存	6,441.58	7,168.33	7,909.58	8,546.23	9,205.47	9,869.49	10,558.51	11,273.99	12,016.89	4,004.38

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

应对措施：对于工程自然条件风险，项目建设开始前，应按基建项目程序进行规范的地质勘察、灾害评估、水土条件评价等，根据评价结论采取必要的防范措施，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于外部条件风险，地方政府应做好各配套项目的协调工作，制定应对外部条件发生意外事故的预案，规避因外部条件发生意外带来的风险；对于政策和管理风险，湖南各级政府已把各地市基础设施建设工作放在重要和突出的位置，深度学习和把控项目各环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：该类风险具体表现为市场供求风险、价格浮动风险等方面问题。市场供求风险是指由于市场实际的

供应量与需求量不平衡或与预测数量不匹配导致的差异风险；价格浮动风险是指由于市场实际价格与预期价格差异产生的风险。

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

七、还款保障措施

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

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

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

八、主管部门责任

荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目的主管部门是株洲市荷塘区住房和城乡建设局。


项目主管部门将负责按照本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行保障性安居工程债券项目库，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）

（此页无正文，为荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设
项目之签字盖章页）



株洲市荷塘区财政局



株洲市荷塘区住房和城乡建设局

2025年9月10日

湖南省株洲市 2025 年政府专项债券项目
预期收益与融资
平衡方案



—渌口区粮食仓储基地及配套设施建设项目—

湖南省株洲市渌口区 2025 年政府专项债券渌口区粮食仓储基地及配套设施建设项目预期收益与融资平衡方案

渌口区粮食仓储基地及配套设施建设项目，拟发行政府专项债券资金 7,900.00 万元。本次发行金额及期限如下：

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
渌口区粮食仓储基地及配套设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）	1,100.00	20 年	株洲市渌口区发展和改革局

一、项目概况

(一) 区域介绍

渌口区位于长株潭城市群南缘，享有“湘东明珠”之美誉。原名株洲县，建置于 1965 年，2018 年 6 月经国务院批复同意撤县设区。现辖 8 个镇，129 个村、11 个社区（居委会）。总面积 1053.6 平方公里，总人口 34.1 万。属长株潭“两型社会”建设试验区范围，其中 275 平方公里被纳入核心区。交通优势较为明显。京广铁路、武广高铁、京港澳高速、S211、S313 在境内通过，正在施工的醴娄高速在南洲新区设有互通口，距黄花国际机场仅 1 小时车程。黄金水道湘江纵贯南北，两千吨级航道株洲水上服务区设在境内，千吨级船舶可通江达海。自然风光较为秀美。朱亭人工林海，饮誉海内外。株洲航电枢纽雄伟壮观、气势恢宏。水资源相当丰富，湘渌两江环绕渌口城区，湘江流经区境 62 公里，渌江流经区境 13 公里。产业方面，渌口区主要集中在高分子新材料与农村产业融合发展方向，产业发展不仅体现了其在特定领域的专业化和特色化发展，同时也展示了该区域在推动产业升级和转型方面的努力和成就。2022 年至 2024 年，渌口区分别实现一般公共预算收入 10.99 亿元、9.6 亿元、9.9 亿元。渌口区政府性基金收入分别为 21.64 亿元、21.46 亿元和 19.52 亿元；其中，国有土地出让收入分别为 21.26 亿元、21.24 亿元和 19.45 亿元。

渌口区 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	177.00	182.9	192.2
居民人均可支配收入（元）	29,121	33,193	34,966
一般公共预算收入	10.99	9.6	9.9
政府性基金收入	21.64	21.46	19.52
其中：国有土地出让收入	21.26	21.24	19.45
政府性基金支出	25.77	26.99	19.51
其中：国有土地出让支出	18.66	-	18.77

备注：地区生产总值和居民人均可支配收入由涪口区统计局提供，其他数据由株洲市涪口区财政局提供。

（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
涪口区粮食仓储基地及配套设施建设项目	1、项目总投资15957.90万元； 2、项目地点位于株洲市涪口区； 3、项目建设期为2年，即2025年6月至2027年5月。	本项目主要建设内容包括粮食仓库、管理服务用房、配套辅助用房及配套基础设施。项目总用地面积39520平方米（约合59.28亩），项目总建筑面积49600平方米，其中：新建粮食仓库44300平方米，低温储备库1000平方米、配套辅助用房建筑面积4300平方米，粮食仓库容积10万吨，停车位100个及配套基础设施。	株洲市涪口区发展和改革委员会	1.《关于涪口区粮食仓储基地及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（涪发改审【2024】4号）； 2.《涪口区粮食仓储基地及配套设施建设项目可行性研究报告部分内容变更的批复》（涪发改复【2025】7号） 3.《关于涪口区粮食仓储基地及配套设施建设项目初步设计的批复》（涪住建复【2025】53号） 4.《环境影响登记表》（备案号：202443022100000025） 5.《关于涪口区粮食仓储基地及配套设施建设项目概算总投资的批复》（涪发改概[2025]61号）

涪口区粮食仓储基地及配套设施建设项目已经通过湖南湘

达律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

1、本项目的建设将补齐涪口区仓储设施短板，保障区域粮食消费安全，是助力涪口区农业规模化产业化发展，促进农业转型和农民增收的重要支撑，是保障储量质量，减少粮食损耗的重要举措，对促进区域经济发展具有重要意义。

2、本项目通过粮食仓库、管理服务用房、配套辅助用房及配套基础设施建设，将完善粮食仓储服务产业制度、改进周边粮食储藏环境，促进粮食安全，保障粮食储量、改善粮食收储条件，对完善涪口区农业产业配套设施，促进区域经济发展具有重要意义。通过本项目的收益测算，项目自身能实现收支平衡并略有收益，能带来一定经济效益。

3、本项目在项目建设中需要大量的建筑工人。因此，项目的建设将增加一定的就业岗位，带动周边生活服务产业发展，对缓解社会就业压力有积极意义。同时，项目建设需要大量的钢材、水泥、沙石等建筑材料，项目的建设在一定程度上可带动相关行业的发展。

(二) 社会效益分析

1、本项目建设有利于补齐涪口区仓储设施短板，助力涪口区农业规模化产业化发展。涪口区农业产业在发展的同时，仓储、物流等基础设施的不足逐步成为制约涪口区农业健康发展的瓶颈。涪口区仓储物流基础设施存在着中小型的仓储场所不足、仓储环境老旧、储存设备功能不全等诸多问题，加剧了农

产品产后损失和食品流通浪费。本项目的建设将补齐渌口区仓储设施短板，保障区域粮食消费安全，是助力渌口区农业规模化产业化发展，促进农业转型和农民增收的重要支撑。

2、本项目建设有利于保障居民食品消费安全，健全农产品质量安全体系。随着株洲市经济社会发展和人民群众生活水平不断提高，粮食、果蔬等物流需求日趋旺盛，市场规模不断扩大，连带仓储行业实现了较快发展。但由于渌口区起步较晚、基础薄弱，仓储及相关配套设施还存在标准体系不完善、设施相对落后、专业化水平不高等问题。本项目的建设，将改善粮食、果蔬等农产品在产出环节的环境状况，保证食品质量，减少食品损耗，保障农产品等消费安全。

3、本项目建设有利于增加就业岗位，缓解社会就业压力。项目的建设将带动周边农民工就业，促进周边建材服务行业发展，项目的运营将给周边老百姓增加工作岗位，给粮食仓储、物流机械设备增加销量，给周边农户提供就近售粮的便利，为国家粮食安全贡献力量。

(三) 项目投资合规性与项目成熟度

本项目作为政府投资项目，经本级人民政府与相关主管部门审核，前期工作手续正在办理中，即可行性研究批复、用地预审、选址意见书、建设用地规划许可、建设工程规划许可、建设用地批准书、土地使用权证、环境影响评价、施工许可证等主要工程项目建设环节的审批工作正在进行，相关投资已经纳入株洲市渌口区人民政府年度投资计划与预算范畴，符合政府投资、国家建筑工程相关法规要求。另外，本项目主要建设

内容为仓库、房屋等，不涉及特许经营内容，不包含 PPP 投资模式等。

本项目现处于前期工作阶段，各项手续正在办理中。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 15957.90 万元，计划申报政府专项债券金额 7,900.00 万元，占比 49.51%。项目计划投资包含建设粮食仓库、管理服务用房、配套辅助用房及配套基础设施等具有收益性的建设内容，能够实现对项目债券资金的全覆盖，确保专项债用于收益性建设工程。另外，项目预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 1.42 倍，还本付息违约风险较小。因此，本项目 7,900.00 万元需求额度具有合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

根据本项目《地方政府专项债券申报项目实施方案（含事前绩效评估）》显示，从项目建设必要性与满足公益性角度皆符合专项债申请要求。

本项目效益指标计算精确，深度合理。项目实施具有良好的经济效益、社会效益、生态效益，项目建成后对区内能产生可持续的正面印象，与周边社会环境互适性良好，与现实需求相匹配，且各项指标值科学合理。

（六）项目存续期

项目建设期为 2025 年 6 月至 2027 年 5 月，自 2027 年 7 月开始投入运营。根据《民用建筑设计通则（试行）》，一般认为按民用建筑的主体结构确定的建筑耐久年限分为四级：一级耐久年限为 100 年以上，适用于重要的建筑和高层建筑（指 10

层以上住宅建筑、总高度超过 24 米的公共建筑及综合性建筑)；二级耐久年限为 50~100 年，适用于一般建筑；三级耐久年限为 25~50 年，适用于次要建筑；四级耐久年限为 15 年以下，适用于临时性建筑，其中耐久年限即工程合理使用年限。本项目建设内容以一般性建筑与次要建筑为主，现阶段根据工程使用寿命预计项目存续期为次要建筑最低使用年限 20 年，即自 2027 年 7 月至 2047 年 6 月。

(七) 项目绩效目标

项目绩效目标	本项目主要建设内容包括粮食仓库、管理服务用房、配套辅助用房及配套基础设施。项目总用地面积 39520 平方米(约合 59.28 亩),项目总建筑面积 49600 平方米，其中:新建粮食仓库 44300平方米，低温储备库 1000 平方米、配套辅助用房建筑面积 4300 平方米，粮食仓库容积 10 万吨，停车位 100 个及配套基础设施。				
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	建筑面积	49600平米	49600平米
			用地面积	39520平米	39520平米
		质量指标	工程质量合格率	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	2年	≤2年
		成本指标	项目总投资	15957.90 万元	≤15957.90 万元
	效益指标	经济效益指标	经营收入	25000万元	> 25000万元
		社会效益指标	社会保障	粮食安全	促进粮食安全
			区域产业	区域产业影响	促进区域产业发展
			居民就业	居民就业影响	增加居民就业
		生态效益	生态环境	生态环境	改善区内生

		指标		影响	态环境
		可持续影响指标	片区发展	片区发展影响	推进片区发展
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度	社会公众对项目环境满意度	90%	≥90%
		服务对象服务满意度	服务对象服务满意度	90%	≥90%

三、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 项目投资概算

1、投资概算依据与说明

根据国家及有关部、委关于建设项目投资概算编制要求；
建筑安装工程费编制依据：

1、计价依据:湘建建(2024)19 号中湖南省房屋建筑与装饰工程概算消耗量标准;2020 年《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》《湖南省安装工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》、《湖南省园林绿化工程消耗量标准》及《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022 年度第一期)》为计价依据。

2、人工、机械费根据湘建建(2024)19 号:湘建价[2022]146 号湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022 年度第一期)》的通知调整，湘建价建(2024)20 号湖南省建设工程造价管理总站关于发布 2024 年湖南省建设工程人工费指数的通知。

3、主要材料价格:根据株洲建设工程造价管理站《关于发布株洲地区二 0 二四年 9~10 月建设工程材料预算单价的通知》和市场行情调整。

4、取费标准:湘建建(2024)19 号;湘建价[2022]146 号湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022 年度第一期)》的通知。

工程建设其他费用编制依据:

1、建设单位服务费:财建[2016]1504 号;

2、工程监理费:参照湖南省物价局省建设厅关于转发国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知湘价服[2007]176 号:

3、勘测设计费:参照国家计委、建设部计价格[2002]10 号文关于发布《工程勘察设计费收费管理规定》的通知;

4、前期工作咨询费:参照国家计委计价格[1999]1283 号文关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知;

5、工程量清单编制及计价、工程结算编制、工程量清单审查费:根据湘价服[2009]81 号湖南省物价局关于印发《湖南省建设工程造价咨询服务收费管理办法》通知;

6、招标代理费:参照国家发展改革委关于《降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题》的通知发改价格[2011]534 号;国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知计价格[2002]1980 号;

7、工程交易服务收费:湖南省发展和改革委员会关于我省公共资源交易服务收费的通知湘发改价服[2019]366 号;

8、场地准备及临时设施费:根据建标[2007]164 号,按建安工程费的 0.5%计取;

9、水土保持设施补偿费:根据湘发改价服[2017]534 号《关

于降低 2017 年度涉企行政事业性收费标准的通知》水土保持设施补偿费按 1.0 元每平方米计取：

10、水土保持方案编制费：根据湘价服[2013]1134 号湖南省物价局、湖南省水利厅关于《公布水利系统服务性收费项目和标准》的通知以及根据湘价服[2009]81 号湖南省物价局关于印发《湖南省建设工程造价咨询服务收费管理办法》通知：

11、株洲市财政局、株洲市发展和改革委员会关于规范市本级政府投资项目工程建设其他费用预算支出控制标准的通知株财发[2023]2 号计算。

2、项目投资概算具体情况

渌口区粮食仓储基地及配套设施建设项目总投资 15957.90 万元，其中：工程费用 12901 万元，工程建设其他费 1080.73 万元，预备费 1398.17 万元，建设期贷款利息 578 万元。项目投资构成情况表如下：

项目投资构成情况表（概算表）

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算金额(万元)										备注
		送审					审核					
		建 筑 工 程	安 装 工 程	设 备 及 工 器 具 购 置	其 他 费 用	合 计	建 筑 工 程	安 装 工 程	设 备 及 工 器 具 购 置	其 他 费 用	合 计	
第 一 部 分	工程费用	9270.68	2878.33	752.00		12901.00	9270.68	2878.33	752.00		12901.00	
一	粮食仓储A类	2286.47	595.00			2881.47	2286.47	595.00			2881.47	
1	土建工程	2286.47				2286.47	2286.47				2286.47	
2	室内供配电工程		245.00			245.00		245.00			245.00	
3	室内给排水工程		140.00			140.00		140.00			140.00	
4	室内消防工程		210.00			210.00		210.00			210.00	
二	粮食仓储B类	3801.58	1105.00			4906.58	3801.58	1105.00			4906.58	
1	土建工程	3801.58				3801.58	3801.58				3801.58	
2	室内供配电工程		455.00			455.00		455.00			455.00	
3	室内给排水工程		260.00			260.00		260.00			260.00	

4	室内消防工程		390.00			390.00		390.00			390.00	
三	生产辅助厂房	155.10	42.50			197.60	155.10	42.50			197.60	
1	土建工程	155.10				155.10	155.10				155.10	
2	室内供配电工程		17.50			17.50		17.50			17.50	
3	室内给排水工程		10.00			10.00		10.00			10.00	
4	室内消防工程		15.00			15.00		15.00			15.00	
四	管理配套用房	1407.18	365.50			1772.68	1407.18	365.50			1772.68	
1	土建工程	1235.18				1235.18	1235.18				1235.18	
2	装修工程	172.00				172.00	172.00				172.00	
3	室内供配电工程		150.50			150.50		150.50			150.50	
序号	工程或费用名称	概算金额(万元)										备注
		送审					审核					
		建 筑 工 程	安 装 工 程	设备及工 器 具 购置	其 他 费 用	合 计	建 筑 工 程	安 装 工 程	设备及工 器 具 购置	其 他 费 用	合 计	
4	室内给排水工程		86.00			86.00		86.00			86.00	
5	室内消防工程		129.00			129.00		129.00			129.00	
五	室外附属工程	844.01	770.33	300.00		1914.34	844.01	770.33	300.00		1914.34	

1	室外给排水工程		346.79			346.79		346.79			346.79	室外总占地面积, 含消防给水
2	室外电气工程		240.08			240.08		240.08			240.08	
3	室外弱电工程		66.69			66.69		66.69			66.69	
4	燃气工程		93.37			93.37		93.37			93.37	
5	区内道路及场地硬化	680.58				680.58	680.58				680.58	
6	室外停车场	69.86				69.86	69.86				69.86	
7	充电桩			300.00		300.00			300.00		300.00	
8	生态环境工程	93.57				93.57	93.57				93.57	
9	广告位		23.40			23.40		23.40			23.40	
六	土石方工程	776.33				776.33	776.33				776.33	
1	挖土石方(调运)	548.92				548.92	548.92				548.92	
2	填方	174.30				174.30	174.30				174.30	
3	弃方	53.11				53.11	53.11				53.11	含卸土、卫生费8元/m3
七	设备购置			452.00		452.00			452.00		452.00	
1	货梯			80.00		80.00			80.00		80.00	

2	客梯			60.00		60.00			60.00		60.00	
3	变压器设备			245.00		245.00			245.00		245.00	
序号	工程或费用名称	概算金额(万元)										备注
		送审					审核					
		建筑工程	安装工程	设备及 工具 购置	其他费 用	合计	建筑工程	安装工程	设备及 工具 购置	其他费 用	合计	
4	粮食仓库设备			67.00		67.00			67.00		67.00	
第二部分	工程建设其他费用				1359.45	1359.45				1080.72	1080.72	
一	建设管理费					416.48				281.09	281.09	
1	建设单位管理费				200.92	200.92				119.75	119.75	财建[2016]504号；参照录政办发【 2022】15号
2	工程监理费				186.99	186.99				134.65	134.65	湘价服[2007]76号；参照录政办发【 2022】15号
3	工程量清单及计价编制费				17.39	17.39				13.35	13.35	湘价服[2009]81号；参照录政办发【 2022】15号
4	结算编制费				11.17	11.17				13.35	13.35	湘价服[2009]81号；参照录政办发【 2022】15号
二	勘察费				61.93	61.93				61.93	61.93	计价格[2002]10号、建标[2007]164 号；参照录政

												办发【2022】15号
三	设计费				265.07	265.07				190.40	190.40	计价格[2002]10号；参照渌政办发【2022】15号
四	可研报告编制费				22.95	22.95				18.18	18.18	计价格[1999]1283号； (2000)湘 价房字第95号；参照渌政办发【2022】15号
五	招标代理服务费				15.36	15.36				15.36	15.36	计价格[2002]1980号；参照渌政办发【2022】15号
六	工程交易服务收费				1.90	1.90				1.20	1.20	湘发改价服[2019]366号； 参照渌政办发【2022】15号
七	专项评价及验收费									25.34		
1	环境影响咨询服务费				4.94	4.94				4.94	4.94	计价格[2002]125号；湘价服 [2013]131号；参照渌政办发【2022】15号
2	水土保持方案编制费				9.12	9.12				6.40	6.40	湘价服[2013]134号；参照渌政办发【2022】15号
3	水土保持评估报告编制费				16.72	16.72				4.00	4.00	湘价服[2013]134号；参照渌政办发【2022】15号
4	水土流失监测费				57.00	57.00				10.00	10.00	湘价服[2013]134号；参照渌政办发【2022】15号

八	场地准备费及临时设施费				64.51	64.51				64.51	64.51	0.5~2%,本项目计0.5%
九	工程保险费				38.70	38.70				38.70	38.70	0.3~0.6%,本项目计0.3%
十	质量检测费				45.15	45.15				45.15	45.15	湘价服[2009]186号; 参照渌政办发【2022】15号
十一	市政公用设施费									338.85		
1	基础设施配套费				335.87	335.87				335.87	335.87	株财函【2018】21号; 参照渌政办发【2022】15号
2	水土保持设施补偿费				3.75	3.75				2.98	2.98	湘发改价费[2017]534号; 参照渌政办发【2022】15号
第三部分	预备费				1426.00	1426.00				1398.17	1398.17	
1	基本预备费				713.00	713.00				699.09	699.09	(一+二)*5%
2	价差预备费				713.00	713.00				699.09	699.09	(一+二)*5%
第四部分	建设期利息				578.00	578.00				578.00	578.00	
工程概算合计		9270.68	2878.33	752.00	3363.45	16264.45	9270.68	2878.33	752.00	3056.89	15957.90	

项目投资构成情况表（估算表）

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑 工程费	安 装 工程费	设 备 购置费	其他 费用	合计金额 (万元)	单位	数量	单价(元)	备注
一	工程费用	9852	2878	849	0	13580	m ²	49600		
1	粮食仓库A 类	2558.33	658.96			3217.29	m ²	15505		
1.1	土建工程	2558.33				2558.33	m ²	15505	1650	
1.2	室内供配电工程		271.34			271.34	m ²	15505	175	
1.3	室内给排水工程		155.05			155.05	m ²	15505	100	
1.4	室内消防工程		232.58			232.58	m ²	15505	150	
2	粮食仓库B 类	4463.23	1223.79			5687.01	m ²	28795		
2.1	土建工程	4463.23				4463.23	m ²	28795	1550	
2.2	室内供配电工程		503.91			503.91	m ²	28795	175	
2.3	室内给排水工程		287.95			287.95	m ²	28795	100	
2.4	室内消防工程		431.93			431.93	m ²	28795	150	
3	低温储备库	160.00	42.50			202.50	m ²	1000		
3.1	土建工程	160.00				160.00	m ²	1000	1600	
3.2	室内供配电工程		17.50			17.50	m ²	1000	175	

3.3	室内给排水工程		10.00			10.00	m ²	1000	100	
3.4	室内消防工程		15.00			15.00	m ²	1000	150	
4	配套辅助用房	774.00	182.75			956.75	m ²	4300		
4.1	土建工程	688.00				688.00	m ²	4300	1600	
4.2	装修工程	86.00				86.00	m ²	4300	200	
序号	工程或费用名称	建 筑 工程费	安 装 工程费	设 备 购置费	其他 费用	合计金额 (万元)	单位	数量	单价(元)	备注
4.3	室内供配电工程		75.25			75.25	m ²	4300	175	
4.4	室内给排水工程		43.00			43.00	m ²	4300	100	
4.5	室内消防工程		64.50			64.50	m ²	4300	150	
5	室外附属工程	925.35	770.33	330.00		2025.68				
5.1	室外给排水工程		346.79			346.79	m ²	26676	130	室外总占地面积，含消防给水
5.2	室外电气工程		240.08			240.08	m ²	26676	90	
5.3	室外弱电工程		66.69			66.69	m ²	26676	25	
5.4	燃气工程		93.37			93.37	m ²	26676	35	
5.5	区内道路及场地 硬化	735.50				735.50	m ²	21014	350	
5.6	室外停车场	95.00				95.00	m ²	2500	380	
5.7	充电桩			330.00		330.00	个	30	110000	

5.8	生态环境工程	94.85				94.85	m²	3162	300	
5.9	广告位		23.40			23.40	个	30	7800	
6	土石方工程	971.58				971.58				
6.1	挖土石方（调运）	707.94				707.94	m³	186300	38	
6.2	填方	210.18				210.18	m³	174420	12	
6.3	弃方	53.46				53.46	m³	11880	45	含卸土、卫生费8 元/m³
7	设备购置			519.00		519.00				
7.1	货梯			80.00		80.00	台	4	200000	
7.2	客梯			60.00		60.00	台	2	300000	
序号	工程或费用名称	建 筑 工程费	安 装 工程费	设 备 购置费	其他 费用	合计金额 (万元)	单位	数量	单价(元)	备注
7.3	变压器设备			245.00		245.00	台	7	350000	
7.4	粮食仓库设备			134.00		134.00	批	1	1340000	
二	工程建设其他费用				1431	1431				
1	建设管理费				438	438.14				
1.1	建设单位管理费				211.20	211.20				财建 [2016] 504 号
1.2	工程监理费				196.82	196.82				湘价服 [2007] 76 号、发改价 [2007] 670 号，7 折

1.3	工程量清单及清单计价编制费				18.31	18.31				湘价服 [2009] 81 号, 55 折
1.4	结算编制费				11.81	11.81				湘价服 [2009] 81 号, 55 折
2	勘察费				65.18	65.18				计价格[2002]10 号, 6 折
3	设计费				279.01	279.01				计价格[2002]10 号, 7 折
4	可研报告编制费				24.15	24.15				计价格[1999]1283 号、[2000] 湘价房字第95 号, 75 折
5	招标代理服务费				16.17	16.17				计价格[2002]1980 号、发改价[2011]534 号, 5 折
6	工程交易服务费				2.00	2.00				湘发改价费 [2019] 366 号
7	专项评价及验收费				92.40	92.40				
7.1	环境影响咨询服务费				5.20	5.20				计价格【2002】125 号, 4 折
7.2	水土保持方案编制费				9.60	9.60				湘价服 [2013] 134 号, 3 折
序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计金额(万元)	单位	数量	单价(元)	备注
7.3	水土保持评估报告编制费				17.60	17.60				湘价服 [2013] 134 号
7.4	水土流失监测费				60.00	60.00				湘价服 [2013] 134 号
8	场地准备费及临时设施费				67.90	67.90				工程费用的0.5%

9	工程保险费				40.74	40.74				建标[2007]164 号
10	质量检测费				47.53	47.53				湘价服[2009]186 号, 7 折
11	市政公用设施费				357.50	357.50				
11.1	基础设施配套费				353.55	353.55	m ²	49600	71.28	株财函【2018】21 号
11.2	水土保持补偿费				3.95	3.95	m ²	39520	1	湘发改价费 [2017] 534 号
三	预备费				1501	1501				8.77%
1	基本预备费				751	751				(一+二-建设用地费) *5%
2	涨价预备费				751	751				(一+二-建设用地费) *5%
四	建设投资合计	9852	2878	849	2932	16512				
五	建设期利息				608	608				
六	投资合计	9852	2878	849	3540	17120				

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。

涪口区粮食仓储基地及配套设施建设项目总投资金额为 15957.90 万元，2025 年计划投资 4,000.00 万元。分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年及以后
涪口区粮食仓储基地及配套设施建设项目	15,957.90	0.00	4000.00	11,957.90

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	250.00
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
250.00	250.00	1000.00	1000.00	1000.00	250.00	4,000.00
0.00	0.00	400.00	400.00	300.00	0.00	1,100.00

（二）资金筹措方案

涪口区粮食仓储基地及配套设施建设项目资金来源主要为自有资金、政府专项债券资金。项目总投资 15957.90 万元，其中：用于项目支出的自有资金 8,057.90 万元，占投资

总额的 50.00%；拟申请发行政府专项债券资金 7,900.00 万元。
 本次申请发行政府专项债券资金 1,100.00 万元，未来计划发行政府专项债券资金 6,800.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元、年

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	
涪口区粮食仓储基地及配套设施建设项目	15957.90	8,057.90	0.00	1,100.00	0.00	6,800.00	0.00	0.00	20

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

涪口区粮食仓储基地及配套设施建设项目收入主要来源于粮食仓库、低温冷库、配套辅助用房出租收入、停车位收费收入、广告位出租收入。

本项目形成的资产为国有资产，拟引入专业运营机构进行运营，据此计算整体出租收入，出租收入纳入财政预算管理。收入的预测依据和单价情况如下：

1.出租收入


项目预计 2027 年 5 月建成，2027 年 7 月投入使用，本项目建成后，拟引入专业运营机构进行运营，据此计算整体

出租收入。

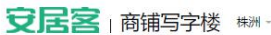



本项目粮食仓库出租面积为 44300 m²，低温储备库出租面积为 1000 m²，配套辅助用房出租面积为 4300 m²。参考株洲市区域内其他类似项目价格，项目周边仓库出租平均价格为 28.0 元/m²，配套商业辅助用房出租平均价格为 36.0 元/m²，结合本项目于 2027 年进入运营，本项目运营期第一年粮食仓库与冷库整体出租单价 22 元/m²·月，配套辅助用房整体出租出租单价 24 元/m²·月，测算单价合理。考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格指数（CPI）3%的调控目标，本项目出租单价每三年上涨 5%，测算涨幅合理。考虑到运营主体的前期投入及市场拓展需要，整体出租租金收费率按照运营期第 1 年 65%、第 2 年 75%、第 3 年 85%，第 4 年及之后按 95%进行测算。

同类仓库市场参考案例明细表

序号	区域位置	出租单价（元/m ² ·天）	价格来源
1	株洲市现代综合物流园	1	株洲 58 同城网
<div><div></div><div><p>7图 教育舞蹈教室</p><p>尚格名城70平米仓库低价出租</p><p>天元·尚格名城</p><p>尚格广场</p><p>70m² 建筑面积</p><p>1元/m²/天 2100元/月</p><p>2024-12-05</p></div></div>			
2	芦淞区枫溪街道	0.83	株洲 58 同城网
<div><div></div><div><p>3图</p><p>中心医院对面急售!!!</p><p>天元·中心医院</p><p>天纺农贸市场</p><p>400m² 建筑面积</p><p>0.83元/m²/天 1万/月</p><p>2024-12-12</p></div></div>			
3	田心中车大道旁	0.97	株洲 58 同城网

<div>  <div> 征收后政府批准的安置地自建私房 <p>石峰·田心</p> <p>湖南省株洲市石峰区</p> </div> <div> <p>120m² 建筑面积</p> <p>0.97元/m²/天 3500元/月</p> </div> </div> <div>01-18</div>			
-	平均价格	0.93 元/天 (28 元/月)	--

同类商业辅助用房市场参考案例明细表

序号	区域位置	出租单价 (元/m ² ·天)	价格来源
1	渌口中央时代广场	1.25	株洲安居客
<div> <div>  <div> <p>请输入房源相关信息</p> <p>搜房源</p> </div> </div> <div> <p>株洲房产网 > 株洲商铺出租 > 渌口区商铺出租</p> <p>门面周正，无转让费，原始门面出租</p> <p>商业街店铺 新房 临街 可明火 下水 更新于2023-12-24</p> <p>下载app享权益 房屋编号: 3342230677954564</p> </div> <div>  <p>80m² 建筑面积</p> <p>商业街店铺 物业类型</p> <p>12个月 起租期</p> <p>区域: 渌口区 地址: 中央时代广场</p> <p>韩女士 个人房东</p> </div> </div>			
2	渌口公安局	1.17	株洲安居客
<div> <div>  <div> <p>渌口区小猪鸭头生意转让，营业稳定</p> <p>渌口区·世纪广场 株洲市公安局渌口分局 经营中</p> <p>临街门面 1层</p> <p>临街门面 可餐饮 可明火 下水 380V 外摆区</p> </div> <div> <p>40 m² 建筑面积</p> <p>1400元/月 1.17元/m²/天</p> </div> </div> <div>08-21</div> </div>			
3	渌口南江南路	1.17	株洲 58 同城网
<div> <div>  <div> <p>株洲开一个自动售货微超，无需人员看管 有意向开店咨询</p> <p>渌口区·世纪广场 湖南省株洲市渌口区南江南路 空置中</p> <p>临街门面 1层</p> <p>免租3个月 临街门面 临街 可明火 上水 下水 外摆区</p> </div> <div> <p>20 m² 建筑面积</p> <p>700元/月 1.17元/m²/天</p> </div> </div> <div>09-01</div> </div>			
	均价	1.20 元/天 (36.0 元/月)	

2.停车位收费收入

停车车位数：本项目规划建设停车位共 100 个；

收费标准：根据《株洲市机动车停放服务收费实施细则》，并参考目前市内停车位收费标准，本项目停车位收费按白天（早 7:00 至晚 22:00）3 元/小时、夜间（晚 22:00 至第二天早 7:00）1 元/小时。

收费时间：根据《株洲市机动车停放服务收费实施细则》白天指早 7:00 至晚 22:00，夜间指晚 22:00 至第二天早 7:00。参考目前市内停车位收费时间并结合项目情况，本项目有效收费时间按白天 6 小时、夜间 9 小时计算。

车位使用率：收费时间内全部车位的使用率，运营期初白天停车位使用率按照运营期第 1 年 40%、第 2 年 50%、之后 60%停放率进行考虑，夜间车位运营期第 1 年—第 3 年按 5%停放率、之后 10%停放率进行考虑。参考全国居民消费价格指数（CPI）3%的调控目标，拟定单价稍低于 CPI 指标，拟定单价运营期内价格每三年上涨 5%。结合本项目的所处位置，本项目为仓储物流中心，预计全年均有使用，一年按 365 天计算。

地上停车场收费计量表

序号	停放时间	收费	比例	周转次数	收入测算
白天收入测算（7:00 ~ 次日 22:00）					
1	1h 以内	0	1.00%	3	0
2	1—2h	3	30.00%	4	3.6
3	2—3h	6	30.00%	3	5.4
4	3—4h	9	10.00%	3	2.7
5	4—5h	12	6.00%	2	1.44
6	5—6h	15	6.00%	2	1.8
7	6—7h	18	6.00%	1	1.08
8	7—8h	21	4.00%	1	0.84
9	8—9h	24	4.00%	1	0.96

10	9—10h	27	1.00%	1	0.27
11	10—11h	30	1.00%	1	0.3
12	11—12h	30	1.00%	1	0.3
合计					18.69
夜晚收入测算 (22:00 ~ 次日 7:00)					
1	9h	9	100%	1	9
合计					9

3.广告位出租收入

广告位数量：根据项目投资估算，本项目计划投资广告牌大、中、小型广告位共 30 个，结合客户需要设置（标准小型广告位大小约为 260*120*25cm），分布于整个项目外墙、仓库或办公场所。

单价：根据户外广告投放专门平台网站户外宝（http://huwaibao.com.cn/#/promotion-detail?product_id=63226）显示，株洲市城区大型广告位出租价格区间为 30-50 万元 1/块·年，面积约为 30 平方米（尺寸 300*100cm），折合单位租金 1-1.67 万元/m²·年。

参照株洲市大型广告位出租市场价格、周边区域道路广告位询价以及本项目所在区位，本项目粗略估计广告位租金第一年为 6000 元/个·年。

考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格指数（CPI）3%的调控目标，拟定单价每三年上涨 5%。因本项目所在地位于核心区域，地理位置优良，人口流量众多，广告牌出租率初期暂按 50%考虑，后续每年递增 10%，至运营第四年稳定为 80%。

各类广告位参考案例-户外广告

序号	区域位置	出租单价（万元/m ² ·年）	价格来源
----	------	----------------------------	------

1	株洲大道北侧	1.67	户外宝 (http://huwaibao.com.cn/#/promotion-detail?product_id=63226)
2	衡山路北侧	1.33	
3	新华东路时代公司	1.00	
4	车行通道出入口	1.20	
	平均价格	1.30	--

首页 湖南>株洲>天元区



株洲天元区神龙大道东侧株洲大道北侧交汇处立式看板大牌三面翻

媒体简称: 交汇处立式看板大牌三面翻
媒体编号: 2022092763248 更新时间: 2023-11-10 11:42:48 浏览量: 10次

媒体位置: 湖南>株洲>天元区
起租日期: 立即可上
备注说明: 先到先得

方案选择: 正常报价/1年(周期)/AA级(级别)/单面(版本)/1/3时长(频次)/增票6%
①1年(周期)+AA级(级别)+单面(版本)+1/3时长(频次)+不包含(安装)+专票

方案数量: 1 库存: 1 个

市场价	优惠价 点我查看	VIP会员价 点我查看	含税 点我查看
总计费用: 500,000.00元	总计费用: 点我查看	总计费用: 点我查看	备注: 增票6%
不含税金额: 471,698.10元	不含税金额: 点我查看	不含税金额: 点我查看	不含税 点我查看



株洲天元区衡山路北侧神农大道东侧交叉口立式看板大牌三面翻


媒体简称: 交叉口立式看板大牌三面翻
媒体编号: 2022092863267 更新时间: 2023-11-10 11:44:00 浏览量: 10次




媒体位置: 湖南>株洲>天元区
起租日期: 立即可上
备注说明: 先到先得

方案选择: 正常报价/1年(周期)/AA级(级别)/单面(版本)/1/3时长(频次)/增票6%
①1年(周期)+AA级(级别)+单面(版本)+1/3时长(频次)+不包含(安装)+专票

方案数量: 1 库存: 1 个

市场价	优惠价 点我查看	VIP会员价 点我查看	含税 点我查看
总计费用: 400,000.00元	总计费用: 点我查看	总计费用: 点我查看	备注: 增票6%
不含税金额: 377,358.40元	不含税金额: 点我查看	不含税金额: 点我查看	不含税 点我查看





☆ 收藏商品

➤ 分享媒体

株洲荷塘区新华东路东侧车城路北侧宝鸡中车时代工程机械有限公司株洲分公司门口落地看板大牌

媒体简称: 宝鸡中车时代工程机械有限公司株洲分公司门口落地看板大牌

媒体编号: 2022092763226 更新时间: 2023-11-10 11:45:58 浏览量: 10次

媒体位置: 湖南>株洲>荷塘区

起租日期: 立即可上

备注说明: 先到先得

方案选择: 正常报价/1年(周期)/AA级(级别)/固定(版本)/24小时(频次)/增票6%

①1年(周期)+AA级(级别)+固定(版本)+24小时(频次)+不包含(安装)+专票

方案数量: 1 库存: 1个

市场价	优惠价 点我查看	VIP会员价 点我查看	含税 ①
总计费用: 300,000.00元	总计费用: 点我查看	总计费用: 点我查看	备注: 增票6%
不含税金额: 283,018.80元	不含税金额: 点我查看	不含税金额: 点我查看	不含税 ①





☆ 收藏商品

➤ 分享媒体

全国中高端商务楼宇社区道闸两面翻媒体资源

媒体简称:

媒体编号: 2021102256126 更新时间: 2024-02-17 10:10:51 浏览量: 236次

媒体位置: 全网>道杆/道闸>二面翻

起租日期: 立即可上

备注说明: 先到先得

方案选择: 正常报价/1月(周期)/标准(级别)/固定(版本)/24小时(频次)/增票6%

②1月(周期)+标准(级别)+固定(版本)+24小时(频次)+不包含(安装)+专票

方案数量: 1 库存: 1个

市场价	优惠价 点我查看	VIP会员价 点我查看	含税 ①
总计费用: 16,800.00元	总计费用: 点我查看	总计费用: 点我查看	备注: 增票6%
不含税金额: 15,849.00元	不含税金额: 点我查看	不含税金额: 点我查看	不含税 ①

(二) 项目预期收入预测

涪口区粮食仓储基地及配套设施建设项目建设期为2025年6月至2027年5月,测算运营期为2027年7月至2044年12月,按照前述收入测算依据,项目债券存续期内总收入25,474.46万元,项目各年度收入详见下表:

淶口区粮食仓储基地及配套设施建设项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2024年-2025年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	出租收入	24,363.31		428.92	989.82	1,121.79	1,316.46	1,316.46	1,316.46	1,382.29	1,382.29
1.1	粮食仓库出租收入	21,589.86		380.09	877.14	994.09	1,166.60	1,166.60	1,166.60	1,224.93	1,224.93
	面积（平方米）			44300	44300	44300	44300	44300	44300	44300	44300
	出租价格（元/平方米·月）			22.00	22.00	22.00	23.10	23.10	23.10	24.26	24.26
	租金收费率			65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	低温冷库出租收入	487.32		8.58	19.80	22.44	26.33	26.33	26.33	27.65	27.65
	面积（平方米）			1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	出租价格（元/平方米·月）			22.00	22.00	22.00	23.10	23.10	23.10	24.26	24.26
	租金收费率			65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%
1.3	配套辅助用房出租收入	2,286.13		40.25	92.88	105.26	123.53	123.53	123.53	129.71	129.71
	面积（平方米）			4300	4300	4300	4300	4300	4300	4300	4300
	出租价格（元/平方米·月）			24.00	24.00	24.00	25.20	25.20	25.20	26.46	26.46
	租金收费率			65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%
2	停车位收费收入	832.60		13.77	34.49	41.06	44.84	44.84	44.84	47.08	47.08
2.1	白天停车位收费收入	771.36		12.96	32.85	39.42	41.39	41.39	41.39	43.46	43.46
	车位数（个）			100	100	100	100	100	100	100	100
	价格（元/个·小时）			3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31

	收费时间（小时）			6	6	6	6	6	6	6	6
	使用率			40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2.2	晚上停车位收费收入	61.24		0.81	1.64	1.64	3.45	3.45	3.45	3.62	3.62
	车位数（个）			100	100	100	100	100	100	100	100
	价格（元/个·小时）			1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10
	收费时间（小时）			9	9	9	9	9	9	9	9
	使用率			5%	5%	5%	10%	10%	10%	10%	10%
3	广告位出租收入	278.55		4.50	10.80	12.60	15.12	15.12	15.12	15.88	15.88
	数量（个）			30	30	30	30	30	30	30	30
	出租价格（元/·年）			6,000.00	6000.00	6000.00	6300.00	6300.00	6300.00	6615.00	6615.00
	出租率（%）			50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%
合计		25,474.46		447.19	1,035.11	1,175.45	1,376.42	1,376.42	1,376.42	1,445.25	1,445.25

续上表：

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	出租收入	1,382.29	1,451.39	1,451.39	1,451.39	1,523.96	1,523.96	1,523.96	1,600.16	1,600.16	1,600.16
1.1	粮食仓库出租收入	1,224.93	1,286.17	1,286.17	1,286.17	1,350.48	1,350.48	1,350.48	1,418.00	1,418.00	1,418.00
	面积（平方米）	44300	44300	44300	44300	44300	44300	44300	44300	44300	44300
	出租价格（元/平方米·月）	24.26	25.47	25.47	25.47	26.74	26.74	26.74	28.08	28.08	28.08
	租金收费率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	低温冷库出租收入	27.65	29.03	29.03	29.03	30.48	30.48	30.48	32.01	32.01	32.01
	面积（平方米）	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	出租价格（元/平方米·月）	24.26	25.47	25.47	25.47	26.74	26.74	26.74	28.08	28.08	28.08
	租金收费率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.3	配套辅助用房出租收入	129.71	136.19	136.19	136.19	143.00	143.00	143.00	150.15	150.15	150.15
	面积（平方米）	4300	4300	4300	4300	4300	4300	4300	4300	4300	4300
	出租价格（元/平方米·月）	26.46	27.78	27.78	27.78	29.17	29.17	29.17	30.63	30.63	30.63
	租金收费率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	停车位收费收入	47.08	49.43	49.43	49.43	51.91	51.91	51.91	54.50	54.50	54.50
2.1	白天停车位收费收入	43.46	45.63	45.63	45.63	47.92	47.92	47.92	50.31	50.31	50.31
	车位数（个）	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	价格（元/个·小时）	3.31	3.47	3.47	3.47	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83
	收费时间（小时）	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6

	使用率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2.2	晚上停车位收费收入	3.62	3.80	3.80	3.80	3.99	3.99	3.99	4.19	4.19	4.19
	车位数 (个)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	价格 (元/个·小时)	1.10	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28
	收费时间 (小时)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	使用率	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
3	广告位出租收入	15.88	16.67	16.67	16.67	17.50	17.50	17.50	18.38	18.38	18.38
	数量 (个)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	出租价格 (元/·年)	6615.00	6945.75	6945.75	6945.75	7293.04	7293.04	7293.04	7657.69	7657.69	7657.69
	出租率 (%)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
合计		1,445.25	1,517.49	1,517.49	1,517.49	1,593.37	1,593.37	1,593.37	1,673.04	1,673.04	1,673.04

(三) 项目预期成本预测

根据市场可比案例，涿口区粮食仓储基地及配套设施建设项目的
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

根据市场可比案例，主要包括工资及福利费用、维护修理费用、管理及其他费用。具体分析如下：

(1) 工资及福利费。项目预计共需要相关工作人员 20 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。根据株洲市 2023 年国民经济和社会发展统计公报—城镇居民人均可支配收入为 5.71 万元，参照湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资，结合同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资按 6.10 万元/年计算，以后每年按 2%增长。

岗位	平均工资	备注
2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	60277 元/年	来自湖南省统计局
2022 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	55780 元/年	来自湖南省统计局
2024 年中部地区城镇私营单位就业人员年人均工资	57363 元/年	来自国家统计局

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-20 字体大小： A+ A A- | 打印本页

单位：元、%		
行 业	2023 年	增长
总 计	60277	8.1
农、林、牧、渔业	45102	11.6
采矿业	67960	14.1
制造业	65933	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	10.0
建筑业	59871	11.0

2022年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

湖南省人民政府门户网站 www.hunan.gov.cn 发布时间：2023-05-22 11:24 【字体：大 中 小】

单位：元、%		
行 业	2022年	增长
总 计	55780	2.4

表4 2024年城镇私营单位分区域就业人员年平均工资及增速

单位：元，%			
区 域	2024年	2023年	名义增长率
合 计	69476	68340	1.7
东部地区	77585	76017	2.1
中部地区	57363	56496	1.5
西部地区	60047	59037	1.7
东北地区	53058	51622	2.8

(2) 维护修理费。本项目的维护修理费主要用于项目房屋及停车场、广告位的维修，参照不动产租赁为主要收入来源的类似项目取值，按照项目工程费用的 0.5%计，每年上涨 1%。

维修费用取费参考

项目	湘西冷链物流园建设项目	株洲荷塘区冷链物流配送体系建设项目	株洲市芦淞区农贸市场建设项目
维护修理费	按工程费用的 0.5%测算	按工程费用 0.5%测算	按工程费用的 0.5%计提

注：信息来源于中国债券信息网

(3) 管理费用及其他费用：主要为管理费用和其他费用，作为项目开支缺口的补充，参考不动产租赁为主要收入来源的类似项目，按每年的运营收入的 2%估算。

管理及其他费用取费参考

序号	项目名称	管理费取值
1	湘西冷链物流园建设项目	经营性收入的 3%
2	株洲荷塘区冷链物流配送体系建设项目	经营收入的 3%
3	桂东县农贸市场建设项目	经营性收入的 2%

注：信息来源于中国债券信息网

2.相关税费

(1) 房产税：根据不动产出租收入的 12%计算房产税。

(2) 增值税：本项目收入的增值税率按照 9%计列；项目运营成本中维护修理费增值税率按照 9%，管理及其他费用增值税率按照 6%计列。建筑施工增值税按项目总投资扣除利息费用为基数计算增值税，作为可抵扣的进项税额，用于抵扣运营期应纳增值税。

(3) 税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 7%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费。

债券存续期内，项目预计总成本为 8,734.34 万元。具体如下：

淶口区粮食仓储基地及配套设施建设项目成本测算表

单位：万元

项目类型	合计	2024 年-2025 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、运营成本	4,893.80		115.21	237.42	245.12	254.69	258.30	261.97	267.78	271.59
1.工资及福利费	2,908.40		69.54	141.86	144.70	147.59	150.54	153.55	156.62	159.75
2.维护修理费	1,221.19		32.25	64.51	65.16	65.81	66.47	67.13	67.80	68.48
3.管理及其他费用	764.21		13.42	31.05	35.26	41.29	41.29	41.29	43.36	43.36
二、税金及附加	3,840.54		51.47	118.78	134.61	157.98	157.98	157.98	165.87	165.87
1.房产税	2,923.62		51.47	118.78	134.61	157.98	157.98	157.98	165.87	165.87
2.增值税	833.56		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
收入应计增值税	2,103.39		36.92	85.47	97.06	113.65	113.65	113.65	119.33	119.33
建设成本进项税抵扣	1,269.83		36.92	85.47	97.06	113.65	113.65	113.65	119.33	119.33
3.增值税及附加	83.36		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	8,734.34		166.68	356.20	379.73	412.67	416.28	419.95	433.65	437.46

续上表

项目类型	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、运营成本	275.47	281.58	285.60	289.70	296.15	300.40	304.73	311.52	316.00	320.57
1.工资及福利费	162.95	166.21	169.53	172.92	176.38	179.91	183.51	187.18	190.92	194.74
2.维护修理费	69.16	69.85	70.55	71.26	71.97	72.69	73.42	74.15	74.89	75.64
3.管理及其他费用	43.36	45.52	45.52	45.52	47.80	47.80	47.80	50.19	50.19	50.19
二、税金及附加	165.87	174.17	174.17	201.08	327.60	327.60	327.60	343.97	343.97	343.97
1.房产税	165.87	174.17	174.17	174.17	182.88	182.88	182.88	192.02	192.02	192.02
2.增值税	0.00	0.00	0.00	24.46	131.56	131.56	131.56	138.14	138.14	138.14
收入应计增值税	119.33	125.30	125.30	125.30	131.56	131.56	131.56	138.14	138.14	138.14
建设成本进项税抵扣	119.33	125.30	125.30	100.84						
3.增值税及附加	0.00	0.00	0.00	2.45	13.16	13.16	13.16	13.81	13.81	13.81
合计	441.34	455.75	459.77	490.78	623.75	628.00	632.33	655.49	659.97	664.54

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 25,474.46 万元，总成本费用 8,734.34 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 16,740.12 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

涿口区粮食仓储基地及配套设施建设项目总投资金额为 15,957.90 万元，拟申请政府专项债券 7,900.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0.00 元，本次拟申请发行政府专项债券资金 1,100.00 万元，发行期限 20 年，未来拟发行专项债券 6,800.00 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，20 年期债券的预测利率为 2.46%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付一次利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

综合考虑项目融资情况，涿口区粮食仓储基地及配套设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	还本付息合计
2025 年 9 月		1,100.00		1,100.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	1,100.00			1,100.00	13.53	13.53
2026 年 9 月	1,100.00	6,800.00		7,900.00	13.53	13.53
2027 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2028 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2029 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2030 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34

2031 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2032 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2033 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2034 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2035 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2036 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2037 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2038 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2039 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2040 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2041 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2042 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2043 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2044 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2045 年 3 月	7,900.00			7,900.00	97.17	97.17
2045 年 9 月	7,900.00		1,100.00	6,800.00	97.17	1,197.17
2046 年 3 月	6,800.00			6,800.00	83.64	83.64
2046 年 9 月	6,800.00		6,800.00		83.64	6,883.64
合计		7,900.00	7,900.00		3,886.80	11,786.80

(三) 项目融资平衡情况

涪口区粮食仓储基地及配套设施建设项目偿债资金来源为粮食仓库、低温冷库、配套辅助用房出租收入、停车位收费收入、广告位出租收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 16,740.12 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.42 倍。

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
涪口区粮食仓储基地及配套设施建设项目	16,740.12	7,900.00	11,786.80	1.42

同时，涪口区粮食仓储基地及配套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	1.20	1.42	1.64
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.42	1.35

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 1.20，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 1.35，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

(五) 现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	现金流入	41,432.36	4,000.00	11,100.00	1,305.09	1,035.11	1,175.45	1,376.42	1,376.42	1,376.42	1,445.25	1,445.25
1.1	资本金	8,057.90	2,900.00	4,300.00	857.90							
1.2	债券资金流入	7,900.00	1,100.00	6,800.00								
1.3	运营收入	25,474.46			447.19	1,035.11	1,175.45	1,376.42	1,376.42	1,376.42	1,445.25	1,445.25
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	36,174.00	4,000.00	11,100.00	1,121.75	550.54	574.07	607.01	610.62	614.29	627.99	631.80
2.1	建设投资	15,957.90	4,000.00	11,100.00	857.90							
2.2	运营成本	4,893.80			115.21	237.42	245.12	254.69	258.30	261.97	267.78	271.59
2.3	税金及附加	3,840.54			51.47	118.78	134.61	157.98	157.98	157.98	165.87	165.87
2.4	运营期利息	3,581.76			97.17	194.34	194.34	194.34	194.34	194.34	194.34	194.34
2.5	债券本金	7,900.00										
3	净现金流量	5,258.36	0.00	0.00	183.34	484.57	601.38	769.41	765.80	762.13	817.26	813.45
4	累计净现金流量		0.00	0.00	183.34	667.91	1,269.29	2,038.70	2,804.50	3,566.63	4,383.89	5,197.34

续上表

运营期											
2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1,445.25	1,517.49	1,517.49	1,517.49	1,593.37	1,593.37	1,593.37	1,673.04	1,673.04	1,673.04	0.00	0.00
1,445.25	1,517.49	1,517.49	1,517.49	1,593.37	1,593.37	1,593.37	1,673.04	1,673.04	1,673.04	0.00	0.00
635.68	650.09	654.11	685.12	818.09	822.34	826.67	849.83	854.31	858.88	1,280.81	6,800.00
275.47	281.58	285.60	289.70	296.15	300.40	304.73	311.52	316.00	320.57	0.00	0.00
165.87	174.17	174.17	201.08	327.60	327.60	327.60	343.97	343.97	343.97	0.00	0.00
194.34	194.34	194.34	194.34	194.34	194.34	194.34	194.34	194.34	194.34	180.81	
										1,100.00	6,800.00
809.57	867.40	863.38	832.37	775.28	771.03	766.70	823.21	818.73	814.16	-1,280.81	-6,800.00
6,006.91	6,874.31	7,737.69	8,570.06	9,345.34	10,116.37	10,883.07	11,706.28	12,525.01	13,339.17	12,058.36	5,258.36

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；在项目正常运行期间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防止发生概率或消除风险，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。

3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目进度进行监督管理。

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

渌口区粮食仓储基地及配套设施建设项目主管部门为株洲市渌口区发展和改革委员会。

项目主管部门将负责按照株洲市渌口区本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行政府专项债券项目库，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，做好产业政府专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好产业政府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《株洲市渌口区 2025 年政府专项债券渌口区粮食仓储基地及配套设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

株洲市渌口区发展和改革局



株洲市渌口区财政局



2025 年 9 月 10 日

湖南省株洲市 2025 年政府专项债券项目 预期收益与融资平衡方案

— 渌口区南洲镇田园综合体建设项目 —



株洲市渌口区 2025 年政府专项债券
渌口区南洲镇田园综合体建设项目
预期收益与融资平衡方案

渌口区南洲镇田园综合体建设项目拟发行政府专项
债券 8,000.00 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
渌口区南洲镇 田园综合体建 设项目	2025 年湖南省政 府专项债券（二 十九期）	1000.00	20 年	株洲市渌口区南 洲镇人民政府

一、项目概况

(一) 区域介绍

渌口区位于长株潭城市群南缘，享有“湘东明珠”之美誉。原名株洲县，建置于 1965 年，2018 年 6 月经国务院批复同意撤县设区。现辖 8 个镇，129 个村、11 个社区（居委会）。总面积 1053.6 平方公里，总人口 34.1 万。属长株潭“两型社会”建设试验区范围，其中 275 平方公里被纳入核心区。交通优势较为明显。京广铁路、武广高铁、京港澳高速、S211、S313 在境内通过，正在施工的醴娄高速在南洲新区设有互通口，距黄花国际机场仅 1 小时车程。黄金水道湘江纵贯南北，两千吨级航道株洲水上服务区设在境内，千吨级船舶可通江达海。自然风光较为秀美。朱亭人工林海，饮誉海内外。株洲航电枢纽雄伟壮观、气势恢宏。水资源相当丰富，湘渌两江环绕渌口城区，湘江流经区境 62 公里，渌江流经区境 13 公里。产业方面，渌口区主要集中在高分子新材料与农村产业融合发展方向，产业发展不仅体现了其在特定领域的专业化和特色化发展，同时也展示了该区域在推动产业升级和转型方面的努力和成就。2022 年至 2024 年，渌口区分别实现一般公共预算收入 10.99 亿元、9.6 亿元、9.9 亿元。渌口区政府性基金收入分别为 21.64 亿元、21.46 亿元和 19.52 亿元；其中，国有土地出让收入分别为 21.26 亿元、21.24 亿元和 19.45 亿元。

渌口区 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	177.00	182.9	192.2
居民人均可支配收入（元）	29,121	33,193	34,966
一般公共预算收入	10.99	9.6	9.9
政府性基金收入	21.64	21.46	19.52
其中：国有土地出让收入	21.26	21.24	19.45
政府性基金支出	25.77	26.99	19.51
其中：国有土地出让支出	18.66	-	18.77

备注：地区生产总值和居民人均可支配收入由涪口区统计局提供，其他数据由株洲市涪口区财政局提供。

（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
涪口区南洲镇田园综合体建设项目	1、项目总投资 14735.52 万元； 2、项目位于株洲市涪口区南洲镇； 3、项目建设期间为 2025 年 6 月开展前期工作，7 月正式开工至 2027 年 5 月竣工。	本项目建设内容主要包含建设种植基地 5960 亩，农业生产大棚 1130 亩，农业休闲基地 3000 亩，农村垃圾收集点提质改造 200 处，农村道路提质改造 13.25 公里及配套供水管网 28 公里。	株洲市涪口区南洲镇人民政府	1. 《关于涪口区南洲镇田园综合体建设项目可行性研究报告的批复》（涪发改审[2024] 78 号） 2. 《关于涪口区南洲镇田园综合体建设项目初步设计的批复》（涪农[2025] 7 号） 3. 《关于涪口区南洲镇田园综合体建设项目概算的批复》（涪发改概[2025]11 号）

涪口区南洲镇田园综合体建设项目已经通过湖南湘达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、推动建立现代农业全产业链标准体系、实现乡村产

业高质量发展

《湖南省“十四五”农业农村现代化规划》指出，十四五期间要加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，对于地处内陆的我省打造以精细农业为特色的优质农副产品供应基地，将拥有更加广阔的市场，将进一步激活农业农村发展要素、扩大农业农村功能，形成农业农村高质量发展新支点。加强“湘江源”蔬菜和“湖南辣椒”省级区域公用品牌打造，全面对接好粤港澳大湾区“菜篮子”市场，加强高标准生产基地建设，建设一批智能化温室、大棚、水肥一体化设施、生产加工智能可视化系统、仓储保鲜冷链物流设施。

本项目通过建设一批智能化温室、大棚、水肥一体化设施，将进一步激活农业农村发展要素、扩大农业农村功能，推动建立现代农业全产业链标准体系、实现乡村产业高质量发展。

2、促进农村经济发展与农民增收

田园综合体作为一种新型的乡村综合发展模式，通过整合现代农业、休闲旅游和田园社区等多种元素，进一步拓展农业功能，延伸产业链条，有效地促进了农村经济发展与农民增收。这种模式不仅提升了农业产业价值链而且推动了农业与旅游休闲、农耕体验、文化体育、教育培训、健康养生等产业的联动发展，促进了三产多维度、深层次、高质量的融合。

本项目通过建设，提高农产品的附加值，增加农产品的销售渠道，从而增加农民的收入，同时，农业综合体还能够带动农村旅游、餐饮等相关产业的发展，进一步增加农民收入。

(二) 社会效益分析

1、是推动改善农村经济的重要抓手

项目建成运营后，一方面将带来对道路等基础设施的需求和建设，能改善本地基础设施和公共服务。有利于完善片区交通网络，加强项目片区的交通联系。另一方面，项目建成运营后，项目实施推进了传统农业生产方式和产业结构的调整，是对农业产业化、农民职业化以及乡村旅游的积极实践；有利于在打赢脱贫攻坚战、全面建成小康社会后，做好衔接，做好乡村振兴这篇大文章，将带动产业发展，创造就业机会，实现村民有收入，企业有利润，政府有税收的农业农村高质量发展目标。促进渌口区乃至株洲市人民群众收入的增长，提高周边人民群众的生活水平。

2、有利于发展地方旅游和丰富旅游消费市场

旅游业作为一个带动性强的综合性产业，旅游业在区域经济发展中起到一种耦合互动的作用，尤其在经济发展进入到区域协同与跨区域竞争的新时代以来，旅游业在促进区域经济一体化，实现区域经济互补互利，形成区域经济集约优势等方面发挥着越来越重要的作用。本项目通过建设优质种植基地、农业休闲基地等，能够完善乡村配套基础设施，促

进乡村休闲旅游的发展。

(三) 项目投资合规性与项目成熟度

本项目作为政府投资项目，经本级人民政府与相关主管部门审核，前期工作手续，即可行性研究批复、建设用地规划许可、建设工程规划许可、施工许可证等主要工程项目建设环节的审批工作已经完成，相关投资已经纳入株洲市渌口区人民政府年度投资计划与预算范畴，符合政府投资、国家建筑工程相关法规要求。另外，本项目主要建设内容为农业基础设施等，不涉及特许经营内容，不包含 PPP 投资模式等。

本项目现已处于施工阶段，各项手续齐全，项目成熟度较高。

(四) 债券资金需求合理性分析

本项目总投资 14,735.52 万元，计划申报政府专项债券金额 8,000.00 万元，占比 54.29%。项目计划投资包含种植基地及配套设施在内具有收益性的建设内容，能够实现对项目债券资金的全覆盖，确保专项债用于收益性建设工程。另外，项目预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 1.19 倍，还本付息违约风险较小。因此，本项目 8,000.00 万元需求额度具有合理性。

(五) 项目事前绩效评价结果

根据本项目《地方政府专项债券申报项目实施方案（含事前绩效评估）》显示，从项目建设必要性与满足公益性角

度皆符合专项债申请要求。本项目效益指标计算精确，深度合理。项目实施具有良好的经济效益、社会效益、生态效益，项目建成后对区内能产生可持续的正面印象，与周边社会环境互适性良好。评估工作组通过项目资料收集、现场调研、查阅项目相关资料、咨询专家等多种方式，采用因素分析、公众评判、文献法等方法对项目绩效目标进行合理性分析。本项目绩效目标明确，绩效目标与预计解决的问题、现实需求相对匹配，绩效指标可衡量，指标值科学合理。

综前，本项目建设内容符合专项债资金投向领域，债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(六) 项目存续期

项目建设期为 2025 年 6 月至 2027 年 5 月，试运行后自 2027 年 7 月开始投入运营。根据《民用建筑设计通则(试行)》，一般认为按民用建筑的主体结构确定的建筑耐久年限分为四级：一级耐久年限为 100 年以上，适用于重要的建筑和高层建筑(指 10 层以上住宅建筑、总高度超过 24 米的公共建筑及综合性建筑)；二级耐久年限为 50~100 年，适用于一般建筑；三级耐久年限为 25~50 年，适用于次要建筑；四级耐久年限为 15 年以下，适用于临时性建筑，其中耐久年限即工程合理使用年限。本项目建设内容以一般性建筑与次要建筑为主，先阶段根据工程使用寿命预计项目存续期为次要建筑合理使用年限 20 年，即自 2027 年 7 月至 2047 年 7 月。

(七) 项目绩效目标

项目绩效目标表

总体目标	本项目建设内容主要包含建设种植基地 5960 亩，农业生产大棚 1130 亩，农业休闲基地 3000 亩，农村垃圾收集点提质改造 200 处，农村道路提质改造 13.25 公里及配套供水管网 28 公里。				
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	种植基地	5960 亩	5960 亩
			垃圾收集点	200 个	200 个
			农业休闲基地	3000 亩	3000 亩
			农业生产大棚	1130 亩	1130 亩
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			工程质量是否合格	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	2 年	2 年
		成本指标	项目总投资	≤14735.52 万元	≤14735.52 万元
	效益指标	社会效益指标	生态循环农业	长期有效	长期有效
			实现乡村产业高质量	长期有效	长期有效
			促进农业高质高效	长期有效	长期有效
		生态效益指标	改善区域生态环境	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	居民生活满意度	≥90%	≥90%
			居民生活环境满意度	≥90%	≥90%

三、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 项目投资概算

1、投资概算依据与说明

根据国家及有关部、委关于建设项目投资概算编制要求；

建筑安装工程费编制依据：

1、计价依据：湘建建(2024)19 号中湖南省房屋建筑与装

饰工程概算消耗量标准;2020 年《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》《湖南省安装工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》、《湖南省园林绿化工程消耗量标准》及《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022 年度第一期)》为计价依据。

2、人工、机械费根据湘建建(2024)19 号:湘建价[2022]146 号湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022 年度第一期)》的通知调整,湘建价建(2024)20 号湖南省建设工程造价管理总站关于发布 2024 年湖南省建设工程人工费指数的通知。

3、主要材料价格:根据株洲建设工程造价管理站《关于发布株洲地区二 0 二四年 9~10 月建设工程材料预算单价的通知》和市场行情调整。

4、取费标准:湘建建(2024)19 号;湘建价[2022]146 号湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022 年度第一期)》的通知。

工程建设其他费用编制依据:

1、建设单位服务费:财建[2016]1504 号;

2、工程监理费:参照湖南省物价局省建设厅关于转发国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知湘价服[2007]176 号:

3、勘测设计费:参照国家计委、建设部计价格[2002]10 号文关于发布《工程勘察设计费收费管理规定》的通知;

4、前期工作咨询费:参照国家计委计价格[1999]1283 号

文关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知;

5、工程量清单编制及计价、工程结算编制、工程量清单审查费:根据湘价服[2009]81号湖南省物价局关于印发《湖南省建设工程造价咨询服务收费管理办法》通知;

6、招标代理费:参照国家发展改革委关于《降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题》的通知发改价格[2011]534号;国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知计价格[2002]1980号;

7、工程交易服务收费:湖南省发展和改革委员会关于我省公共资源交易服务收费的通知湘发改价服[2019]366号;

8、场地准备及临时设施费:根据建标[2007]164号,按建安工程费的 0.5%计取;

9、水土保持设施补偿费:根据湘发改价服[2017]534号《关于降低 2017 年度涉企行政事业性收费标准的通知》水土保持设施补偿费按 1.0 元每平方米计取;

10、水土保持方案编制费:根据湘价服[2013]1134号湖南省物价局、湖南省水利厅关于《公布水利系统服务性收费项目和标准》的通知以及根据湘价服[2009]81号湖南省物价局关于印发《湖南省建设工程造价咨询服务收费管理办法》通知;

11、株洲市财政局、株洲市发展和改革委员会关于规范市本级政府投资项目工程建设其他费用预算支出控制标准的通知株财发[2023]2号计算;

2、概算总投资

本项目概算总投资 14735.52 万元,其中:工程费 12598.3 万元,工程建设其他费 829.74 万元,预备费 1307.48 万元。项目详细投资概算表见下表。

项目投资概算表

单位：万元

编号	工程项目名称	概算金额(万元)					经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位成本(万元)
1		3	4	5	6	7	8	9	10
一	工程费用	10696.49	1751.81	150.00	0.00	12598.30	项	1	12598.30
1	种植基地	1781.01				1781.01	项	1	1781.01
2	农业生产大棚	5471.06	46.20			5517.26	项		5517.26
3	农业休闲基地	1516.14	101.00	150.00		1767.14	项		1767.14
4	农村水利设施提质改造	1928.28	1604.61			3532.89	项		3532.89
二	工程建设其他费用				476.59	476.59			
1	建设单位管理费				74.30	74.30			
2	工程监理费				95.05	95.05			
3	工程量清单及清单计价编制费				17.14	17.14			
4	结算编制费				14.91	14.91			
5	可研报告编制费				12.72	12.72			
6	勘察费				40.31	40.31			
7	设计费				134.24	134.24			
8	招标代理服务 fee				12.25	12.25			
9	工程交易服务费				1.90	1.90			
10	场地准备费及临时设施费				25.20	25.20			
11	工程保险费				15.12	15.12			
12	工程质量检测费				18.90	18.90			
13	环境影响咨询及验收费				2.37	2.37			
14	水土保持评价及验收费				12.18	12.18			
编号	工程项目名称	概算金额(万元)					经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位成本(万元)

1		3	4	5	6	7	8	9	10
三	预备费用				1307.48	1307.48			
1	基本预备费				653.74	653.74			
2	价差预备费				653.74	653.74			
四	建设期利息				353.15	353.15			
五	概算总金额	10696.49	1751.81	150.00	2137.22	14735.52			

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计金额（万元）	单位	数量	单价（元）	备注
一	工程建设费用	11257	1828	150	0	13235				
(一)	种植基地	1791.45				1791.45				
1	基地清杂	357.60				357.60	亩	5960	600	
2	土质改良	536.40				536.40	亩	5960	900	
3	灌溉系统	476.80				476.80	亩	5960	800	
4	引水设施	238.40				238.40	亩	5960	400	
5	机耕道	182.25				182.25	m ²	12150	150	
(二)	农业生产大棚	6000.94	46.63			6047.57				
1	基地清杂	135.60				135.60	亩	1130	1200	
2	灌排工程	101.16	46.63			147.79				
2.1	小型集雨设施	24.00				24.00	座	12	20000	
2.2	生态沟渠	29.16				29.16	m	972	300	
2.3	喷、滴灌	48.00	46.63			94.63				
2.3.1	蓄水池	48.00				48.00	座	16	30000	
2.3.2	PE 管		46.63			46.63				
2.3.2.1	Φ110PE 管 Mpa1.0		23.52			23.52	m	2940	80	
2.3.2.2	Φ50PE 管 Mpa0.8		6.42			6.42	m	2140	30	
2.3.2.3	Φ20PE 管 Mpa1.6		16.69			16.69	m	8343	20	
3	基地道路	100.18				100.18				

序号	工程或费用名称	建 筑 工 程 费	安 装 工 程 费	设 备 购 置 费	其他 费用	合 计 金 额 （ 万 元）	单 位	数 量	单 价 (元)	备 注
3.1	机耕路	62.78				62.78	m ²	3139	200	
3.2	生产路	37.40				37.40	m ²	3740	100	
4	大棚	5664.00				5664.00				
4.1	智能玻璃连栋温室大棚	4536.00				4536.00	亩	378	120000	
4.2	普通拱形温室薄膜大棚	1128.00				1128.00	亩	752	15000	
(三)	农业休闲基地	1527.00	101.00	150.00		1778.00	亩	3000		
1	基地清杂	180.00				180.00	亩	3000	600	
2	土质改良	270.00				270.00	亩	3000	900	
3	灌溉系统	240.00				240.00	亩	3000	800	
4	引水设施	120.00				120.00	亩	3000	400	
5	封闭式管理设施	120.00				120.00	亩	3000	400	
6	病害、虫害、鼠害等防治 设施		90.00			90.00	亩	3000	300	
7	看护房	60.00				60.00	座	30	20000	
8	检验检测设备			150.00		150.00	套	30	50000	
9	宣传标识标牌		11.00			11.00	套	55	2000	
10	机耕道	537.00				537.00	m ²	35800	150	
(四)	农村水利设施提质改造	1938.00	1680.00			3618.00				
1	农村垃圾收集点提质改造	30.00				30.00	处	200	1500	
2	农村道路提质改造	1908.00				1908.00	m ²	106000	180	13.25km
3	供水管网		1680.00			1680.00	m	28000	600	
序号	工程或费用名称	建 筑 工 程	安 装 工 程	设 备 购 置	其他 费用	合 计 金 额 （ 万	单 位	数 量	单 价 (元)	备 注

		费	费	费		元)				
二	工程建设其他费用				1137	1137				
1	土地流转费				605.40	605.40	亩	10090		
2	建设管理费				226.66	226.66				
2.1	建设单位管理费				78.06	78.06				财建〔2016〕504号，4折
2.2	工程监理费				110.06	110.06				湘价服〔2007〕76号，4折
2.3	工程量清单及清单计价编制费				20.60	20.60				湘价服[2009]81号文，4折
2.4	结算编制费				17.93	17.93				湘价服[2009]81号文，4折
3	可研报告编制费				14.08	14.08				计价格[1999]1283，4折
4	勘察费				42.35	42.35				计价格[2002]10，4折
5	设计费				155.82	155.82				计价格[2002]10，4折
6	招标代理服务费				12.87	12.87				计价格[2002]1980，4折
7	工程交易服务费				2.00	2.00				湘发改价费规〔2024〕292号
8	场地准备费及临时设施费				26.47	26.47				建标[2007]164号，4折
9	工程保险费				15.88	15.88				建标[2007]164号，4折
10	工程质量检测费				19.85	19.85				湘建价[2009]3号,湘价服[2009]186号文，4折
11	专项评价及验收费				15.29	15.29				
11.1	环境影响咨询及验收费				2.49	2.49				计价格[2002]125号，4折
11.2	水土保持评价及验收费				12.80	12.80				湘价服[2013]134号，4折
三	预备费				1377	1377				8.54%
序号	工程或费用名称	建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计金额(万	单位	数量	单价(元)	备注

		费	费	费		元)				
1	基本预备费				688.31	688.31				(一+二-土地费)*5%
2	涨价预备费				688.31	688.31				(一+二-土地费)*5%
四	建设投资合计	11257	1828	150	2514	15749				
五	建设期利息				371	371				
六	投资合计	11257	1828	150	2885	16120				

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。

上述项目投资总额为 14,735.52 万元，2025 年计划投资 3,000.00 万元，未来尚需投资金额为 11,735.52 万元。具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年及以后
涪口区南洲镇田园综合体建设项目	14,735.52	0.00	3,000.00	11,735.52

月度投资使用计划表

单位：万元

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
投资金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200.00
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
500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	300.00	3,000.00
0.00	0.00	400.00	400.00	200.00	0.00	1,000.00

(二) 资金筹措方案

涪口区南洲镇田园综合体建设项目资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 14,735.52 万元，其中，财政资金 6,735.52 万元，占投资总额的 45.71%；拟申请发行政府专项债券资金 8,000.00 万元，截至目前，项目已发行专项债券资金 0.00 万元；本次申请发行政府专项债券资金 1,000.00 万元，未来计划发行政府专项债券资金 7,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元、年

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	
涪口区南洲镇田园综合体建设项目	14,735.52	6,735.52	0.00	1,000.00	0.00	7,000.00	0.00	0.00	20

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

涪口区南洲镇田园综合体建设项目收入来源主要由种植基地出租收入、农业休闲基地出租收入、农业生产大棚出租收入等构成。

本项目形成的资产为国有资产，由资产所有人自主运营，运营方式考虑农业生产以小规模为主，所以以出租形式为主，项目运营产生的专项收入纳入财政预算管理。

项目用地为集体用地，主要通过流转方式获得，现处于流转合同签订与备案阶段。项目不涉及新增用地，已取得《关于涪口区南洲镇田园综合体建设项目用地手续的复函》，无需办理建设用地审批手续。

收入的预测依据和单价情况如下：

1、种植基地出租收入

本项目建设种植基地 5960 亩，建设种植基地采用先流转低效农田，建设成种植基地后出租的模式获取收入。出租单价暂时参照挂网价格计算，“土流网”同类型农田出租单价一般在 500-900 元/亩/年，本项目暂统一按 500 元/亩/年计算。

考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价每年上涨 1%。

综合考虑项目地的区域经济和社会发展进程，预估运营期第一年（2027 年）出租率达 60%；运营期第二年（2028 年）出租率达 70%；至运营期第四年及未来出租率达 90%。

株洲耕地出租价格参考

序号	区域位置	出租单价（元/亩·年）	价格来源
1	株洲市渌口区	500.00	土流网
2	株洲市天元区	500.00	土流网
3	株洲市渌口区	900.00	土流网

© 株洲土流网>株洲土地>渌口区土地>渌口区耕地>渌口区水田



株洲株洲县400亩水田可种草皮经营权出租

土地编码: 198845 更新时间: 2021-04-20 10:41:30 114次查看

价格: 500 元/亩/年 [我要贷款>](#)

成交后, 需支付交易服务费查看详情

土地用途	耕地水田	流转类型	出租
流转年限	10 年	土地面积	400 亩
土地地点	湖南/株洲/渌口区		

莲藕

金牌委托人 一对一匹配地源 [立即充值](#)

安全交易 资金担保 [立即查看](#)

株洲土流网>株洲土地>渌口区土地>渌口区耕地>渌口区水田



株洲株洲县95亩水田经营权出租

土地编码: 115392 更新时间: 2022-08-14 10:43:58

价格: 900 元/亩/年 [我要贷款>](#)

成交后, 需支付交易服务费查看详情

土地用途	耕地 水田	流转类型	出租
流转年限	10 年	土地面积	95亩
土地地点	湖南/株洲/渌口区		

金牌委托人 一对一匹配地源 [立即充值](#)

安全交易 资金担保 [立即查看](#)



2、农业休闲基地出租收入

本项目建设农业休闲基地 3000 亩，建设农业休闲基地采用先流转低效园地，建设成种植园后出租的模式获取收入。由于涪陵区成交记录较少，出租单价参照“土流网”同类型园地出租单价一般在 500-800 元/亩/年，本项目暂统一按 500 元/亩/年计算。考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价每年上涨 1%。

综合考虑项目地的区域经济和社会发展进程，预估运营期第一年（2027 年）出租率达 60%；运营期第二年（2028 年）出租率达 70%；至运营期第三年及未来出租率达 80%。

同类园地市场参考案例明细表

序号	项目名称	价格 (元/亩/ 年)	位置	备注（数据来源：土流网）
----	------	-------------------	----	--------------

1	园地	1000	湖 南 / 株 洲 / 炎 陵 县	 <p>株洲炎陵县 5亩 果园 经营权出租</p> <p>经营权出租 20年</p> <p>1000元/亩/年</p> <p>园地 果园</p> <p>5亩 湖南/株洲/炎陵县</p>
2	园地	732	湖 南 / 株 洲 市 / 醴 陵 市	<p>株洲土流网 > 株洲土地 > 醴陵市土地 > 醴陵市园地 > 醴陵市其它园地</p> <p>株洲 醴陵市 78亩 苗木园地 经营权转让</p> <p>土地编号: T457246 更新时间: 2021-06-25 11:28:51 1982 次浏览</p> <p>价格 80 万元 我要贷款 ></p> <p>成交后, 需支付交易服务费 查看详情 ></p> <p>土地地点 湖南/株洲/醴陵市</p> <p>土地类型 园地 其它园地</p> <p>流转类型 经营权转让</p> <p>转包、转让、互换仅限于同一村集体内部成员之间</p> <p>流转年限 14 年</p> <p>土地面积 78 亩</p> <p>金牌会员 一对一匹配地源 立即充值</p> <p>安全交易 资金担保 立即查看</p>

3	园地	500	湖南 / 株洲 / 炎陵县	
---	----	-----	---------------	--

3、大棚出租收入

1) 智能玻璃连栋温室大棚出租收入

本项目学习湖南省其他地区先进经验，拟建设智能玻璃连栋温室大棚 378 亩，建设智能玻璃连栋温室大棚采用先流转低效园地，建设成智能玻璃连栋温室大棚后出租的模式获取收入。

由于株洲市智能玻璃连栋温室大棚尚无本地成交记录，本项目拟参考湖南省兄弟区县市近年成交案例，以低于市场案例取值保障项目收费可行性。参照“土流网”同类型大棚出租单价一般在 33000-40000 元/亩/年，审慎考虑，本项目暂统一按 14500 元/亩/年计算（约市价最低值的 44%）。根据 GDP 及市场行情变化预计，租金逐年递增 1.5%。运营期第一年起，出租率按照当年可出租面积的 60%、70%、80%，由于高科技农业园建设面积小且供需关系紧张，预计运营期第四年开

始按 90%的出租率计算。

同类大棚出租参考案例明细表

序号	区域位置	出租单价（元/㎡·月）	价格来源
1	益阳桃江县	33566	土流网
2	益阳桃江县	36018	土流网
3	郴州桂东县	40000	土流网



益阳桃江县158亩菜园经营权出租

土地编码: T714441 更新时间: 2022-06-13 09:37:56 523次查看

价格
33566元/亩/年

我要贷款

成交后, 需支付交易服务费查看详情

土地地点 湖南/益阳/桃江县

土地类型 耕地|水浇地

流转类型 经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限 20年

土地面积 158亩



益阳桃江县254亩菜园经营权出租

土地编码: T714442 更新时间: 2022-06-13 09:36:56 448次查看

价格
36018元/亩/年

我要贷款

成交后, 需支付交易服务费查看详情

土地地点 湖南/益阳/桃江县

土地类型 耕地|水浇地

流转类型 经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限 20年

土地面积 254亩



郴州桂东县19.14亩旱地经营权出租

土地编码: T716469 更新时间: 2022-07-15 09:57:04 620次查看

价格
40000元/亩/年

我要贷款

成交后, 需支付交易服务费查看详情

土地地点 湖南/郴州/桂东县

土地类型 耕地|旱地

流转类型 经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限 15年

土地面积 19.14亩

2) 普通拱形温室薄膜大棚出租收入

本项目建设普通拱形温室薄膜大棚 752 亩，建设普通拱

形温室薄膜大棚采用先流转低效园地，建设成普通拱形温室薄膜大棚后出租的模式获取收入。由于株洲市株尚无本地成交记录，本项目拟参考湖南省兄弟区县市近年成交案例，以低于市场案例取值保障项目收费可行性。

出租单价参照“土流网”同类型温室大棚出租单价一般在4800-5180 元/亩/年，审慎考虑，本项目暂统一按 3100 元/亩/年计算（约市价最低值的 64%）。根据 GDP 及市场行情变化预计，租金逐年递增 1.5%。运营期第一年起，出租率按照当年可出租面积的 60%、70%、80%，运营期第四年开始按 90%的出租率计算。

序号	项目名称	价格（元/亩/年）	位置	数据来源：土流网
1	普通大棚	4800.00	汨罗市	<div> <div> <div>01:33</div> <div> </div> <div> </div> </div> <div> <div><</div> <div> </div> </div> <div> <div>1/2</div> </div> <div> <div>岳阳汨罗市 20亩 水田 经营权出租</div> <div>4800元/亩/年</div> <div>交易完成</div> <div>水稻</div> </div> </div>

2	普通大棚	5000.00	桃江县 沾溪镇	 <p>益阳桃江县沾溪镇 540亩单体圆拱大棚经营权出租5000元/亩/年，期限20年。</p> <p>5000元/亩/年 待交易</p>
3	普通大棚	5180.00	郴州桂 东县	 <p>郴州桂东县 8.68亩 其它耕地 出租</p> <p>5180元/亩/年 待交易</p> <p>草皮</p>

（二）项目预期收入预测

涿口区南洲镇田园综合体建设项目建设期为 2025 年 6 月至 2027 年 5 月，测算运营期为 2027 年 7 月至 2045 年 12

月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 22,336.67 万元，项目各年度收入详见下表。

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年 7 月 -12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	水稻种植园出租收入	5,312.09	89.40	210.69	243.19	276.33	279.09	281.88	284.70	287.55
1.1	出租面积（亩）		5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00
1.2	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	收费单价（元/亩 •年）		500.00	505.00	510.05	515.15	520.30	525.51	530.76	536.07
2	农业休闲基地出租收入	2,407.16	45.00	106.05	122.41	123.64	124.87	126.12	127.38	128.66
2.1	出租面积（亩）		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
2.2	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2.3	收费单价（元/亩 •年）		500.00	505.00	510.05	515.15	520.30	525.51	530.76	536.07
3	大棚租赁收入	14,617.42	234.37	555.06	643.87	735.21	746.24	757.44	768.80	780.33
3.1	智能玻璃连栋温室大棚出租数量（亩）		378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00
3.2	收费单价（亩/元 •年）		14,500.00	14,717.50	14,938.26	15,162.34	15,389.77	15,620.62	15,854.93	16,092.75
3.3	普通大棚出租数量（亩）		752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00
3.4	收费单价（亩/元 •年）		3,100.00	3,146.50	3,193.70	3,241.60	3,290.23	3,339.58	3,389.67	3,440.52
3.5	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

4	合计	22,336.67	368.77	871.79	1,009.47	1,135.18	1,150.21	1,165.44	1,180.88	1,196.53
---	----	-----------	--------	--------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

续上表

2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
290.42	293.33	296.26	299.22	302.21	305.24	308.29	311.37	314.49	317.63	320.81
5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00
90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
541.43	546.84	552.31	557.83	563.41	569.05	574.74	580.48	586.29	592.15	598.07
129.94	131.24	132.55	133.88	135.22	136.57	137.94	139.32	140.71	142.12	143.54
3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
541.43	546.84	552.31	557.83	563.41	569.05	574.74	580.48	586.29	592.15	598.07
792.03	803.92	815.97	828.21	840.64	853.25	866.04	879.04	892.22	905.60	919.19
378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00
16,334.14	16,579.15	16,827.84	17,080.26	17,336.46	17,596.51	17,860.46	18,128.36	18,400.29	18,676.29	18,956.44
752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00
3,492.13	3,544.51	3,597.68	3,651.64	3,706.42	3,762.01	3,818.44	3,875.72	3,933.86	3,992.86	4,052.76
90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1,212.40	1,228.48	1,244.79	1,261.32	1,278.07	1,295.05	1,312.27	1,329.72	1,347.42	1,365.35	1,383.53

(二) 项目预期成本预测

根据市场可比案例，涪口区南洲镇田园综合体建设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

(1) 工资及福利费。

按照本项目农田的分布情况，则项目建成后计划安排运营人员等共计 13 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。参照湖南省及中部地区同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按 6.10 万元/年计算，以后每年按 2% 增长。

岗位	平均工资	备注
2022 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	55780 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年人均工资	60277 元/年	来自湖南省统计局
2024 年中部地区城镇私营单位就业人员年人均工资	57363 元/年	来自国家统计局

表4 2024年城镇私营单位分区域就业人员年平均工资及增速

单位：元，%			
区 域	2024年	2023年	名义增长率
合 计	69476	68340	1.7
东部地区	77585	76017	2.1
中部地区	57363	56496	1.5
西部地区	60047	59037	1.7
东北地区	53058	51622	2.8

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资60277元

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-19

字体大小：A⁺ A A⁻ | 打印本页 

2023年，湖南省城镇^[1]私营单位就业人员年平均工资为60277元，比上年增加4497元;名义增长^[2]8.1%，增速高于上年5.7个百分点；扣除价格因素实际增长7.8%，高于上年7.1个百分点。

2022年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2023-05-22

字体大小：A⁺ A A⁻ | 打印本页 

单位：元、%		
行业	2022年	增长
总 计	55780	2.4
农、林、牧、渔业	40399	-2.2

(2) 修理费用

建筑物及相关设备每年修理费用按项目工程费用的0.5%估算。

项目	攸县湘赣边田园综合体建设项目	长沙县安沙镇乡村振兴田园综合体基础设施建设项目	渌口区龙门镇乡村振兴综合开发项目
维修费用	按运营收入的 0.5%测算	按营业收入 0.5%测算	按营业收入 0.5%测算

注：信息来源于中国债券信息网

(3) 营业及管理费用

包括办公用品购置、宣传推广、卫生打扫清运、绿化浇水等日常管理费，管理费用按年营业收入的 3%估算。

项目	攸县湘赣边田园综合体建设项目	长沙县安沙镇乡村振兴田园综合体基础设施建设项目	渌口区龙门镇乡村振兴综合开发项目
营业及管理费用	按运营收入的 3%测算	按营业收入 2%测算	按营业收入 3%测算

注：信息来源于中国债券信息网

(4) 土地流转费用：参照本地低效土地行情与其他地

区案例按 240 元每亩每年进行预计。

土地费用取费参考



出租株洲270亩农业用地价格…

耕地

经营权出租

220元/亩/年

10年

□ 270.0亩

◎ 湖南 株洲



担保交易

株洲攸县500亩水田经营权出租

水田

经营权出租

优质

500亩/5年/株洲攸县

¥ 200元/亩/年



担保交易

株洲攸县393亩水田经营权出租

水田

经营权出租

393亩/3年/株洲攸县

¥ 240元/亩/年

2、相关税费

(1) 增值税：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）、《财政部税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税〔2017〕58号）、《财政部税务总局关于明确国有农用地出租等增值税政策的公告》（财政部税务总局公告2020年第2号）文件相关规定，明确纳税人将国有农用地出租给农业生产者用于农业生产，免征增值税。

(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。根据当地政策，暂不考虑土地出让计提基金。

债券存续期内，项目预计总成本及税费合计 8,145.90 万元。具体如下：

涪口区南洲镇田园综合体建设项目经营成本测算表

单位：万元

项目类型	合计	2027年7月 -12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、运营成本	8,145.90	204.88	415.37	421.12	426.54	428.68	430.85	433.07	435.32	437.62
工资及福利费	1,771.61	39.65	80.89	82.50	84.15	85.84	87.55	89.30	91.09	92.91
营业及管理费用	670.10	11.06	26.15	30.28	34.06	34.51	34.96	35.43	35.90	36.37
维护修理费	1,224.24	33.09	66.18	66.18	66.18	66.18	66.18	66.18	66.18	66.18
土地流转费用	4,479.96	121.08	242.16	242.16	242.16	242.16	242.16	242.16	242.16	242.16
二、增值税税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应纳增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
增资税销项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	8,145.90	204.88	415.37	421.12	426.54	428.68	430.85	433.07	435.32	437.62

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
一、运营成本	439.96	442.34	444.77	447.25	449.77	452.34	454.95	457.62	460.33	463.10
工资及福利费	94.77	96.67	98.60	100.57	102.58	104.63	106.73	108.86	111.04	113.26
营业及管理费用	36.85	37.34	37.84	38.34	38.85	39.37	39.89	40.42	40.96	41.51
维护修理费	66.18	66.18	66.18	66.18	66.18	66.18	66.18	66.18	66.18	66.18
土地流转费用	242.16	242.16	242.16	242.16	242.16	242.16	242.16	242.16	242.16	242.16
二、增值税税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应纳增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
增资税销项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	439.96	442.34	444.77	447.25	449.77	452.34	454.95	457.62	460.33	463.10

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 22,336.67 万元，总成本费用 8,145.90 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 14,190.77 万元。

（二）项目融资还本付息情况

涪口区南洲镇田园综合体建设项目总投资金额为 14,735.52 万元，拟申请政府专项债券 8,000.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0 元，本次拟申请发行政府专项债券资金 1,000.00 万元，发行期限 20 年，未来拟申请 7,000.00 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，20 年期债券的预测利率为 2.46%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。

综合考虑项目融资情况，涪口区南洲镇田园综合体建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年 9 月	0.00	1,000.00		1,000.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	1,000.00			1,000.00	12.30	12.30
2026 年 9 月	1,000.00	7,000.00		8,000.00	12.30	12.30
2027 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2028 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80

2029 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2030 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2031 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2032 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2033 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2034 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2035 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2036 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2037 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2038 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2039 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2040 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2041 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2042 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2043 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2044 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2045 年 3 月	8,000.00			8,000.00	98.40	98.40
2045 年 9 月	8,000.00		1,000.00	7,000.00	98.40	1,098.40
2046 年 3 月	7,000.00			7,000.00	86.10	86.10
2046 年 9 月	7,000.00		7,000.00	0.00	86.10	7,086.10
合计		8,000.00	8,000.00		3,936.00	11,936.00

(三) 项目融资平衡情况

涪口区南洲镇田园综合体建设项目偿债资金来源为种植基地出租收入、农业休闲基地出租收入、大棚出租收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 14,190.77 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.19 倍。

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
涪口区南洲镇田园综合体建设项目	14,190.77	8,000.00	11,936.00	1.19

同时，涪口区南洲镇田园综合体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）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：

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	1.00	1.19	1.38
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.19	1.12

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.00，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.12，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目运营期内每半年付息一次，到期还本。根据上述项目总

投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	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
1	现金流入	37,072.19	3,000.00	10,000.00	2,104.29	871.79	1,009.47	1,135.18	1,150.21	1,165.44	1,180.88
1.1	资本金	6,735.52	2,000.00	3,000.00	1,735.52						
1.2	债券资金 流入	8,000.00	1,000.00	7,000.00							
1.4	运营收入	22,336.67			368.77	871.79	1,009.47	1,135.18	1,150.21	1,165.44	1,180.88
1.5	回收固定 资产余值	0.00									
1.6	流动资金 回收	0.00									
2	现金流出	34,423.82	3,000.00	10,000.00	1,940.40	612.17	617.92	623.34	625.48	627.65	629.87
2.1	建设投资	14,735.52	3,000.00	10,000.00	1,735.52						
2.2	运营成本	8,145.90			204.88	415.37	421.12	426.54	428.68	430.85	433.07
2.3	税金及附 加	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	运营期利 息	3,542.40				196.80	196.80	196.80	196.80	196.80	196.80
2.5	债券本金	8,000.00									
3	净现金流 量			0.00	163.89	259.62	391.55	511.83	524.73	537.79	551.01
4	累计净现 金流量			0.00	163.89	423.50	815.05	1,326.88	1,851.61	2,389.40	2,940.41

续上表:

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	2045 年	2046 年
1,196.53	1,212.40	1,228.48	1,244.79	1,261.32	1,278.07	1,295.05	1,312.27	1,329.72	1,347.42	1,365.35	1,383.53	0.00
1,196.53	1,212.40	1,228.48	1,244.79	1,261.32	1,278.07	1,295.05	1,312.27	1,329.72	1,347.42	1,365.35	1,383.53	0.00
632.12	634.42	636.76	639.14	641.57	644.05	646.57	649.14	651.75	654.42	657.13	1,659.90	7,000.00
435.32	437.62	439.96	442.34	444.77	447.25	449.77	452.34	454.95	457.62	460.33	463.10	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
196.80	196.80	196.80	196.80	196.80	196.80	196.80	196.80	196.80	196.80	196.80	196.80	
											1,000.00	7,000.00
564.41	577.98	591.72	605.64	619.74	634.02	648.48	663.13	677.97	693.00	708.22	-276.37	-7,000.00
3,504.82	4,082.80	4,674.53	5,280.17	5,899.91	6,533.93	7,182.42	7,845.55	8,523.52	9,216.52	9,924.73	9,648.37	2,648.37

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。

3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

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

涪口区南洲镇田园综合体建设项目主管部门如下表所示。

区域	项目名称	主管部门
涪口区	涪口区南洲镇田园综合体建设项目	株洲市涪口区南洲镇人民政府

项目主管部门将负责按照株洲市涪口区本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行政府专项债券项目库，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，做好政府专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好政府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《株洲市渌口区 2025 年政府专项债券渌口区南洲镇田园综合体建设项目项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

株洲市渌口区南洲镇人民政府



株洲市渌口区财政局



2025 年 9 月 10 日

**株洲市荷塘区2025年地方政府专项债
荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目
预期收益与融资平衡方案**

荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目拟发行城镇老旧小区改造专项债券8,800.00万元,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
荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	2025年湖南省政府专项债券(二十九期)	2,400.00	20年	株洲市荷塘区住房和城乡建设局

荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目

建设项目预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

株洲市位于湖南省东部，湘江中下游，罗霄山脉西麓，南岭山至江汉平原的倾斜地段上。地跨东经 $112^{\circ}03'-28^{\circ}02'$ 。东西宽88.75km，南北长219.25km。东邻江西省萍乡、莲花、永新、宁冈、井冈山、遂川等县市，南连郴州市所辖的桂东县、永兴县、资兴县，西接郴州市的安仁县、湘潭市及所辖的湘潭县、衡阳市所辖的衡东县，北依浏阳市、长沙县。株洲市辖天元区、芦淞区、荷塘区、石峰区、渌口区5区，攸县、茶陵县、炎陵县3县，代管县级醴陵市，此外设立有云龙示范区。株洲市是湖南省副中心城市，城市综合竞争力第二强市和中部地区重要的区域中心城市，是华中南部华东、华南、西南地区之间最大的铁路枢纽。全市总面积11262km²。

株洲市荷塘区2023年，全年地区生产总值(GDP)285.2亿元，同比增长3.7%。其中,第一产业增加值5.3亿元，第二产业增加值132.2亿元，第三产业增加值147.7亿元，分别增长3.4%、1.5%和6.2%。全区三次产业结构比按现价为：1.9:46.4:51.8。

株洲市荷塘区2022-2024年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值	284.8	285.2	302.7
城镇居民人均可支配收入（元）	57955	47301	62666
一般预算收入	3.97	3.93	4.27
政府性基金收入	0.00	0.00	0.00
其中：国有土地出让收入	0.00	0.00	0.00
政府性基金支出	15.72	0.00	0.00
其中：国有土地出让支出	7.3	0.00	0.00

注：（荷塘区2022-2024年国民经济和社会发展统计公报）

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	1.本项目总投资16,813.15万元； 2.项目地点位于在株洲市荷塘区； 3.项目建设期为15个月（2024年12月至2026年2月）。	项目共涉及老旧小区54个，涉及小区楼栋453栋，涉及户数14743户，总建筑面积142.149万m²,主要建设改造内容包括：小区停车位改造1382个，小区内污水管DN300(含检查井)25486m,新建/改造雨水沟(加盖板)23873m,更换化粪池(包括连接管)198个，管道清淤22416m,消防设施改造453处，地面硬化5721m²,小区内道路改造45448m²,垃圾分类设施453套，小区周边污水管DN500(含检查井)41979m,平地智慧停车场600m²,三层立体停车场1667m²,增加安防监控434套，充电桩491，广告位564个。	株洲市荷塘区住房和城乡建设局	《关于荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（株荷发改审〔2024〕106号）；《关于荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（株荷建复函〔2024〕19号）。

本期债券募集资金不用于货币化安置及土地费用，也不用于无收益内容。项目不涉及征地拆迁。

项目主要工程量指标

序号	项目	单位	指标					备注
			桂花街道	茨菇塘街道	月塘街道	金山街道	合计	
	改造规模							
1	涉及老旧小区	个	14	13	24	3	54	
2	涉及小区楼栋	栋	76	243	126	8	453	
3	涉及户数	户	1547	6777	6257	162	14743	
4	总建筑面积	万m ²	18.372	48.07	72.657	3.04	142.149	
二	主要工程量							
1	小区停车位改造	个	222	561	578	21	1382	基础类
2	小区内污水管DN300(含检查井)	m	4900	10210	9485	891	25486	
3	新建/改造雨水沟(加盖板)	m	4590	9248	9201	834	23873	
4	更换化粪池(包括连接管)	个	42	78	74	4	198	
5	管道清淤	m	4310	8378	8945	783	22416	
6	消防设施改造	处	83	155	148	8	453	
8	地面硬化	m ²	1100	2414	2007	200	5721	
9	小区内道路改造	m ²	8738	17124	17998	1588	45448	
10	垃圾分类设施	套	83	155	148	8	453	
11	小区周边污水管DN500(含检查井)	m	8070.95	15053	17388	1467	41979	

序号	项目	单位	指标					备注
			桂花街道	茨菇塘街道	月塘街道	金山街道	合计	
13	平地智慧停车场	m ²		600			600	停车位20个；改善类
14	三层立体停车场	m ²			1667		1667	停车位56个；改善类
15	增加安防监控	套	91	181	153	9	434	完善类
19	充电桩	个	63	216	204	8	491	
20	广告位	个	108	236	200	20	564	

荷塘区城镇老旧小区改造计划项目台账表

序号	所在 市县	所在街道 及其社区	项目名称	内含 小区 数(个)	涉及户数(户)		小区内楼栋 数(栋)	总建筑 面积(万 平米)	建成时间	备注
					2000年 底前	2001-2005 年底				
1	荷塘区	桂花街道新荷社区	荷塘香榭小区	1		347	14	4.21	2005	
2	荷塘区	桂花街道新荷社区	万佳园小区	1		67	2	0.86	2004	
3	荷塘区	桂花街道新荷社区	商校3栋小区	1		30	1	0.38	2004	
4	荷塘区	桂花街道新荷社区	亲和府小区	1		60	2	0.78	2004	
5	荷塘区	桂花街道西子社区	西子花园小区第 5-11栋、第15、 第25栋	1		268	9	3.48	2005	
6	荷塘区	茨菇塘街道红旗村社区	外贸生活小区	1		57	3	0.51	2004	

序号	所在 市 县	所在街道 及其社 区	项目名称	内含 小区 数(个)	涉及户数(户)		小区内楼 栋数(栋)	总面积(万 平方米)	建成时间	备注
					2000年 底前	2001-2005 年底				
7	荷塘区	桂花街道赵家冲社区	气象局小区17、18栋	1		36	2	0.50	2001	
8	荷塘区	月塘街道水竹社区	荷叶塘村	1		36	3	0.38	2003	
9	荷塘区	月塘街道东湖社区	银基小区	1		1246	25	18.69	2004	
10	荷塘区	月塘街道东湖社区	裕丰一区	1	682		20	10.00	1999	
11	荷塘区	月塘街道东湖社区	裕丰二区	1	262		7	4.00	2000	
12	荷塘区	月塘街道东湖社区	裕丰三区	1	800		16	6.00	2000	
13	荷塘区	月塘街道东湖社区	裕丰四区	1	1254		16	10.00	1998	
14	荷塘区	月塘街道东湖社区	佳苑小区	1		1153	16	15.00	2004	
15	荷塘区	月塘街道东湖社区	东湖大厦	1		110	1	1.20	2001	
16	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰大街18栋	1		33	1	0.36	2002	
17	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰大街46栋	1		16	1	0.21	2002	
18	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰大街22栋	1		18	1	0.27	2002	
19	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰大街2栋	1		23	1	0.16	2002	

序号	所在 市县	所在街道 及其社区	项目名称	内含 小区 数(个)	涉及户数(户)		小区内楼栋 数(栋)	总建筑面积 (万平方米)	建成时间	备注
					2000年 底前	2001-2005 年底				
20	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰大街24栋	1		18	1	0.22	2002	
21	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰大街14栋	1		20	1	0.30	2002	
22	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰大街5栋	1		35	1	0.30	2002	
23	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰大街34栋	1		59	1	0.86	2002	
24	荷塘区	月塘街道合泰社区	城郊信用社	1		43	1	0.60	2002	
25	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰大街79栋	1		57	1	0.85	2001	
26	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰大街65栋	1		24	1	0.33	2002	

序号	所在市县	所在街道及其社区	项目名称	内含小区数(个)	涉及户数(户)		小区内楼栋数(栋)	总建筑面积(万平方米)	建成时间	备注
					2000年底	2001-2005年底				
27	荷塘区	桂花街道西子社区	军干所小区	1	74		25	0.718	1981年	
28	荷塘区	桂花街道西子社区	东方花园小区	1	336	196	14	6.08	1—10栋、附2栋、附8栋99年, 12、13栋2004年	
29	荷塘区	桂花街道新荷社区	食品大楼小区	1	24		1	0.272	1999	
30	荷塘区	桂花街道新荷社区	粮贸大楼	1	14		1	0.168	1999	
31	荷塘区	桂花街道赵家冲社区	锦云63栋	1	11		1	0.109	1998年	
32	荷塘区	桂花街道赵家冲社区	沙坡里小区	1	31		1	0.262	1996年	
33	荷塘区	桂花街道赵家冲社区	老办事处	1	23		1	0.199	1998年	
34	荷塘区	桂花街道赵家冲社区	锦云31栋	1	30		2	0.364	1997年	
35	荷塘区	茨菇塘街道长征社区	荷叶塘宿舍	1	4		1	0.047	1997年	
36	荷塘区	茨菇塘街道黄家塘社区	东工小区	1	48	24	2	0.609	第10栋2000年、第6栋2001年	
37	荷塘区	茨菇塘街道汽车城社区	汽车城市场小区	1		700	59	8.536	2003年	

序号	所在 市 县	所在街道 及其社 区	项目名称	内含 小区 数(个)	涉及户数(户)		小区内楼 栋数(栋)	总建筑面积(万 平方米)	建成时间	备注
					2000年 底前	2001-2005 年底				
38	荷塘区	茨菇塘街道前进社区	新华西路64-1	1	24		1	0.29	1990年	
39	荷塘区	茨菇塘街道前进社区	钻石路13-14	1	40		2	0.288	1997年	
40	荷塘区	茨菇塘街道前进社区	新华西路34号	1	27		1	0.16	1987年	
41	荷塘区	月塘街道水竹社区	华南路1、2号	1	60		2	0.362	1983年	
42	荷塘区	月塘街道水竹社区	119小区	1	97		3	1.093	1-2栋1994年、3栋 1999年	
43	荷塘区	月塘街道合泰社区	合泰48栋小区	1	30		1	0.23	1997年	
44	荷塘区	月塘街道袁家湾社区	莲易高速公路 管理处宿舍	1	42		1	0.357	1996年	
45	荷塘区	金山街道流芳园社区	新华东路49号	1	24		2	0.6	1999年	
46	荷塘区	金山街道流芳园社区	千金小区	1	80		3	1.58	1970-1990年	
47	荷塘区	金山街道晏家湾社区	市计生委宿舍	1	58		3	0.86	1989-1996年	
48	荷塘区	茨菇塘街道六0一社区	六0一生活区	4	594		19	3.3	60年代, 70年代, 80 年代, 90年代	茨中村

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

目前，桂花街道、茨菇塘街道、月塘街道、金山街道老旧小区公用及市政基础设施落后，建筑陈旧，“脏、乱、差”特征明显，公共排水设施落后，加快老旧小区提质改造，推动株洲市老旧小区配套设施提质改造建设。可以加快株洲市荷塘区桂花街道、茨菇塘街道、月塘街道、金山街道城市基础设施建设，改善城市基础设施条件，完善城市功能，改变地区落后面貌，提升文明和谐社区的创建水平，从根本上改变株洲市荷塘区城区城市形象，提升株洲市荷塘区城区城市品位和承载功能，提高城市的管理水平，同时创造更多的就业机会和商机，促进株洲市社会环境又好又快发展。

（二）社会效益分析

1、本项目坚持以人民为中心，针对县城老旧小区配套设施缺项较多、功能不完善、公共服务及社会服务不齐全等问题。在符合城市总体规划的前提下，修复基础设施，完善基本功能，全面改善居住环境和质量，逐步健全现代社会服务体系，切实增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。本项目的实施将改善居民居住条件及城市环境与城市形象，同时增加财税收入，提升城市功能，是一项“民心工程”、“安民工程”、“惠民工程”，具有明显的社会效益。

2、项目建设是扩大就业的有效途径。本项目能够直接和间接的为当地提供一定的就业机会，能够促进地区各项事业的发展。项目在建设过程中将会给设计院、施工单位、监理单位等提供许多机会。同时项目建设需要大量用工，这样可以激活建材业的一些企业。另外，伴随着建成后的城市基础设施功能的不断完善和充分发挥，可以进一步促进株洲市第二、三产业的发展，安置大量人员就业，有助于当地社会的稳定与经济的健康可持续发展。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已取得可行性研究报告批复，立项批复文号：株荷发改审【2024】106号。项目已取得初步设计批复，批复文号：株荷建复函〔2024〕19号。项目代码：2411-430202-04-01-126462。本项目无新增建设用地，不涉及用地手续，已按要求履行其他开工手续。经本级人民政府与相关主管部门审核，相关投资已经纳入株洲市荷塘区人民政府年度投资计划与预算范畴，符合政府投资、国家建筑工程相关法规要求。另外，本项目不涉及新增特许经营、PPP等内容，无需另行审批，不违反债务管理规定。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资16,813.15万元，计划申报政府专项债券金额8,800.00万元，占比52.34%。项目预计相关收益对债券本

息覆盖倍数为1.31倍，还本付息违约风险较小。因此，本项目8,800.00万元需求额度具有合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

根据本项目《地方政府专项债券申报项目实施方案（含事前绩效评估）》显示，从项目建设必要性与满足公益性角度皆符合专项债申请要求。

本项目投融资规模满足要求、建设周期合理；收入预测依据可靠；预期收入测算和预期成本测算、运营成本测算合理；项目净收益、融资还本付息和现金流模拟分析合理。本项目满足事前绩效评估要求

评估工作组通过项目资料收集、现场调研、查阅项目相关资料、咨询专家等多种方式，采用因素分析、公众评判、文献法等方法对项目绩效目标进行合理性分析。本项目绩效目标明确，绩效目标与预计解决的问题、现实需求相对匹配，绩效指标可衡量，指标值科学合理。

综前，本项目建设内容符合专项债资金投向领域，债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（六）项目存续期

项目建设期为2024年12月至2026年2月，运营期为2026年3月至2045年12月。根据《民用建筑设计通则(试行)》，一般认为按民用建筑的主体结构确定的建筑耐久年限分为四级：一级耐久年限为100年以上，适用于重要

的建筑和高层建筑(指10层以上住宅建筑、总高度超过24米的公共建筑及综合性建筑);二级耐久年限为50~100年,适用于一般建筑;三级耐久有25~50年,适用于次要建筑;四级耐久年限为20年以下,适用于临时性建筑,其中耐久年限即工程合理使用年限。本项目建设内容以一般性建筑与次要建筑为主,现阶段根据工程使用寿命预计项目存续期为次要建筑最低使用年限25年,即自2026年3月至2051年3月。

(七) 项目绩效目标

项目名称	荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目				
项目绩效目标	项目共涉及老旧小区 54 个, 涉及小区楼栋 453 栋, 涉及户数 14743 户, 总建筑面积 142.149 万 m ² , 主要建设改造内容包括: 小区停车位改造 1382 个, 小区内污水管 DN300(含检查井)25486m, 新建/改造雨水沟(加盖板)23873m, 更换化粪池(包括连接管)198 个, 管道清淤 22416m, 消防设施改造 453 处, 地面硬化 5721m ² , 小区内道路改造 45448m ² , 垃圾分类设施 453 套, 小区周边污水管 DN500(含检查井)41979m, 平地智慧停车场 600m ² , 三层立体停车场 1667m ² , 增加安防监控 434 套, 充电桩 491, 广告位 564 个。				
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	配套设施建设完成率	小区停车位改造 1382 个, 小区内污水管 DN300(含检井)25486m, 新建/改造雨水沟(加板)23873m, 更换化粪池(包括连接管)198 个, 管道清淤 22416m, 消防设施改造 453 处, 地面硬化 5721m ² , 小区内道路改造 45448m ² , 垃圾分类设施 453 套, 小区周边污水 DN500(含检查井)41979m, 平地智慧停车场 600m ² , 三层立体停车场 1667m ² , 增加安防监控 434 套, 充电桩 491, 广告位 564 个。	
		质量指标	工程合格率	100%	100%
			完成率	100%	100%
		时效指标	工期	15 个月	15 个月
		投入产出效率指标	总投资	16813.15 万元	16813.15 万元
			总成本	11726.76 万元	11726.76 万元
	效益指标	经济效益指标	总收入	28,605.74 万元	28,605.74 万元
		社会效益指标	提供就业岗位	长期有效	长期有效
		生态效益指标	环境质量优良率	85%	85%
		可持续影响指标	年均增加税收	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	群众满意率	95%	95%
			企业满意率	98%	98%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、投资估算依据

（1）国家发改委与建设部颁发的《建设项目经济评价方法及参数》（第三版）、国家及有关部委关于建设项目投资估算编制要求；

（2）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）

（3）《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》（2024年）；

（4）《湖南省安装工程消耗量标准》（2020年）；

（5）《湖南省市政工程消耗量标准》（2020年）；

（6）《关于印发2020<湖南省建设工程计价办法>及<湖南省建设工程消耗量标准>的通知》（湘建价〔2020〕56号）；

（7）《关于规范市本级政府投资项目工程建设其他费用预算支出控制标准》（株财发〔2019〕16号）；

（8）《株洲市建设工程造价信息》（2024年9月-10月）；

（9）工程建设其他费用取费依据：

1）项目建设管理费：参照《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号），按工程总投资的差额定率累进计算；

- 2) 设计费根据计价格〔2002〕10号；
 - 3) 工程监理费根据湘价服〔2007〕76号；
 - 4) 可研报告编制费根据计价格〔1999〕1283号；
 - 5) 工程量清单及清单计价编制费、结算审核费根据湘价服〔2009〕81号；
 - 6) 招标代理服务费等根据计价格〔2002〕1980号；
 - 7) 工程交易服务费根据湘发改价费〔2019〕366号；
 - 8) 其他费用折扣水平参考株财发〔2019〕16号计取。
- (10) 预备费用：基本预备费和价差预备费均按工程费用与其他费用之和除去土地费用的5%计取。

2、项目投资估算具体情况

项目总投资16,813.15万元，其中工程费用14,482.82万元，工程建设其他费用697.86万元，预备费1,518.07万元，建设期利息114.40万元。

项目投资构成情况表如下：

荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目投资概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算金额（万元）					技术经济指标			占投资比例（%）	备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值		
一	工程费用	12418.64	2064.18			14482.82				86.14	
1	道路工程及停车位改造	2375.44				2375.44					
2	小区内排水工程	4317.96				4317.96					
3	小区周边排水工程	4023.55				4023.55					
4	垃圾分类设施及广告位	1216.73				1216.73					
5	立体停车场及平地智慧停车场	484.96				484.96					
6	安防监控及充电桩		2064.18			2064.18					
二	工程建设其他费用				697.86	697.86				4.15	
1	建设单位管理费				46.11	46.11					财建[2016]504号
2	建设项目前期工作咨询费				20.00	20.00					计价格(1999)1283号
3	勘察测量费				63.72	63.72					计价格[2002]10号
4	工程设计费				211.12	211.12					计价格[2002]10号
5	施工监理服务费				148.48	148.48					湘价服[2007]76号
6	招标代理服务费				19.39	19.39					计价格[2002]1980号
7	建设工程交易服务收费				2.00	2.00					湘发改价服[2019]366号

序号	工程或费用名称	概算金额 (万元)					技术经济指标			占投资比例 (%)	备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值		
8	工程量清单及计价编制费				22.53	22.53					湘价服[2009]81号
9	结算编制费				19.68	19.68					湘价服[2009]81号
10	场地准备及临时设施费				43.45	43.45					本项目计0.3%
11	工程质量检测费				72.41	72.41					本项目计0.5%
12	工程保险费				28.97	28.97					本项目计0.2%
三	预备费				1518.07	1518.07				9.03	
1	基本预备费				759.035	759.035					(一+二) *5%
2	价差预备费				759.035	759.035					(一+二) *5%
四	建设期利息				114.40	114.40				0.68	
五	工程概算合计	12418.64	2064.18		2330.33	16813.15				100.00	

上述项目分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025年	2025年以后
荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	16,813.15	0.00	16300.00	513.15

其中，2025年月度投资计划如下表所示：

项目月度投资使用计划表

单位：万元

月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月
投资金额	600	600	600	1,300.00	1,400.00	1,600.00
其中：专项债券金额	0	0	0	200	300	500.00
7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
1,600.00	5,000.00	3,000.00	200.00	200.00	200.00	16,300.00
500.00	4,900.00	2,400.00	0.00	0.00	0.00	8,800.00

（二）资金筹措方案

荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目的资金来源主要为申请发行专项债及地方配套资金，其中项目资本金8,013.15万元，占总投资的47.66%，申请发行专项债8,800.00万元，占总投资的52.34%。截至目前，已发行政府专项债券6,400.00万元，本次拟申请发行政府专项债券2,400.00万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/区财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	16,813.15	8,013.15	6,400.00	2,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

本项目收入主要来自于物业服务费收入、充电桩服务费及停车场租金收入。

1、物业服务费收入

根据《株洲市发展和改革委员会、株洲市住房和城乡建设局、株洲市市场监督管理局关于贯彻实施《湖南省物业服务收费管理办法》的通知》（株发改〔2023〕50号）文件规定，根据服务内容、服务要求和设施设备配置等情况分为一级、二级、三级、四级、五级，等级从低到高，最高为五级。本项目为老旧小区改造项目，实行政府指导价，拟按照最低等级一级定价，物业服务收费收费标准为0.45元/平方米/月。项目共改造老旧小区住户14743户，建筑面积142.149万平方米，物业服务费缴费率保守按照55%估计，往后各年不变。（注：第一年10个月运营期）

株洲市发展和改革委员会 株洲市住房和城乡建设局 文件 株洲市市场监督管理局

株发改发〔2023〕50号

关于贯彻实施《湖南省物业服务收费 管理办法》的通知

城区各建设单位、各物业服务企业：

为进一步加强我市物业服务收费管理，规范物业服务收费行为，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》、《湖南省发展和改革委员会关于印发〈湖南省定价目录〉的通知》（湘发改价调规〔2023〕125号）、《湖南省发展和改革委员会、湖南省住房和城乡建设厅、湖南省市场监督管理局关于印发〈湖南省物业服务收费管理办法〉的通知》（湘发改价费规〔2022〕271号）等有关规定，结合我市实际，现就贯彻实施《湖南省物业服务收费管理办法》有关事项通知如下：

一、关于实行政府指导价的普通商品住宅前期物业服务质量等级标准和收费基准价。住宅物业服务项目包括：综合管理服务，公共区域清洁卫生服务，公共区域秩序维护服务，公共区域绿化日常养护服务，以及共用部位、共用设施设备的日常运行、保养及维修服务五项，根据服务内容、服务要求和设施设备配置等情况分为一级、二级、三级、四级、五级，等级从低到高，最高为五级（基准价及服务内容详见附件1）。住宅公共性物业服务收费按照质价相符的原则，分别选择项目等级组合确定，其物业服务收费标准为各物业服务项目收费的总和。

株洲市城区住宅物业服务分项目分等级基准价标准

一、综合管理服务标准与收费基准价

级别	序号	内 容	服 务 要 求	每平方米建筑面积月收费基准价(元/月)
一级	1	管理处设置	小区内不设置管理处, 管理人员每日巡查小区一次以上, 发现问题及时处理。	0.1
	2	管理人员要求	(1) 小区经理持证上岗。 (2) 管理人员挂牌上岗。	
	3	服务时间	周一至周日在指定地点进行业务接待。	
	4	日常管理与服务	(1) 服务规范应符合物业管理行业规范要求。 (2) 24 小时受理业主或使用人报修。急修二小时内到现场处理, 一般修理三天内完成 (预约除外)。 (3) 对业主或使用人的投诉在七天内答复处理。 (4) 告知业主或使用人装修须知, 监督装修过程, 对违规装修、违章搭建及时劝阻、制止或报告。 (5) 建立财务制度, 对物业服务费的收支进行财务管理, 做到运作规范, 账目清晰。 (6) 建立小区物业管理档案 (包括设备管理档案、业主资料档案等)。 (7) 可采取走访、座谈会、问卷调查、通讯等多种形式与业主或使用人进行沟通, 每年的沟通面不低于小区住户的 30%。 (8) 服务窗口应公开办事制度、办事纪律、收费项目和收费标准。 (9) 综合管理的其它服务项目达到约定的服务标准。 (10) 对违反小区公约 (临时公约) 或政府有关规定的行为进行劝阻、制止或报有关部门处理。	

二、公共区域清洁卫生服务标准与收费基准价

级别	项目	序号	内 容	服 务 要 求	每平方米建筑面积月收费基准价(元/月)
一级	楼内公共区域	1	地面	隔日清扫一次, 地面无垃圾堆积。	0.1
		2	楼梯扶手、栏杆、窗台	每周擦拭一次。	
		3	消防栓、指示牌等公共设施	每半月擦拭一次。	
		4	天花板、公共灯具	每半年除尘一次。	
		5	门、窗等玻璃	每年擦拭三次, 其中底部门窗玻璃每三个月擦拭一次。	
		6	天台、屋顶	屋顶每半年清扫一次, 有天台、内天井的每半月清扫一次。	
		7	垃圾收集	居民自行投放至小区集中投放点。	
		8	电梯轿厢	操作板每日擦拭一次, 目视无污迹; 地面每日清扫一次。	
		9	道路地面、绿地、明沟	道路地面、绿地每日清扫一次, 无明显暴露垃圾, 无卫生死角; 明沟每周清扫一次。	
		10	公共灯具、宣传栏、小品等	每月擦拭一次。	
		11	垃圾厢 (房)	每日清扫冲刷一次以上, 保持垃圾厢 (房) 及其周围清洁; 建筑垃圾有固定堆放点; 设有灭蝇装置。	
		12	消毒灭害	每季对天井、明沟、垃圾房喷洒药水一次 (6、7、8 月每月喷洒一次), 每半年灭鼠一次。	

三、公共区域秩序维护服务标准与收费基准价

级别	序号	内容	服务要求	每平方米建筑面积月收费基准价(元/月)
一级	1	人员要求	(1) 专职保安人员, 身体健康, 工作认真负责。	0.1
			(2) 对小区日常护卫事项做出正确反应, 能正确使用消防器材。	
			(3) 上岗时佩戴统一标志, 穿戴统一制服。	
	2	门岗	(1) 主出入口 24 小时值班看守, 边门定时开放。	
			(2) 对进出车辆进行管理和疏导, 保持出入口畅通; 阻止小商小贩、外来人员随意进入小区。	
	3	巡逻岗	(1) 每天不定时在小区内巡逻。	
			(2) 在遇到突发事件时, 采取必要措施并及时报告管理处和相关部门。	
	4	车辆管理	(1) 设置简易的交通标志。	
			(2) 地面有停车位, 车辆停放有序(非机动车)。	
			(3) 收费管理的车场(棚)应 24 小时有专人管理, 车辆停放有序, 备有必需的消防器材, 车场(棚)场地整洁, 有照明, 无渗漏, 无明显积水, 无易燃、易爆及危险物品存放。	

四、公共区域绿化日常养护服务标准与收费基准价

级别	基本条件	内容	要素	养护要求(植物)	每平方米绿地面积月收费基准价(元/月)
一级	1、以绿为主。绿地内植物覆盖率在 80%以上。	草坪	修剪	年普修二遍以上。	0.1
			清杂草	每年除草三遍以上, 控制杂草孽生。	
			灌、排水	无明显缺水枯黄, 有积水采取排除措施。	
			病虫害防治	控制大面积病虫害发生。	
	2、乔、灌、草等保存率 90%以上。	树木	修剪	乔、灌木每年适时修剪一次; 阔、球年修剪二遍以上; 地被、攀援植物每年修剪、整理一次以上。	
			中耕除草、松土	年中中耕除草不少于三遍, 及时拔除大型杂草, 控制大面积杂草发生。	
			病虫害防治	有针对性及时灭治, 年喷药不少于三次, 控制大面积病虫害发生。	
			扶正加固	发生倒伏及时扶正、抢救。	

五、共用部位、共用设备设施日常运行、保养、维修服务标准与收费基准价

项目	类别	内容	运行、保养、维修服务要求	每平方米建筑面积月收费基准价(元/月)	备注
公共部位	一级	房屋结构	每年一次以上对房屋结构、涉及使用安全的部位进行检查并有记录, 发现损坏及时安排专项修理并告知相关业主、使用人。	0.05	1、一类专项修理的范围包括: (1) 内外墙面(墙面粉、涂料)小面积修补(每处 1 平方米以下)。(2) 更换公共走道门窗五金件。(3) 疏通落水管、污水管等排水、排污管道。(4) 更换公共走道门窗玻璃(单块面积小于 1 平方米)。(5) 街
		门窗	每半月一次巡视楼内公共部位门窗, 保持玻璃、门窗配件完好, 关闭正常。		
		楼内墙面、原面、地面	墙面、顶面粉刷层无大面积剥落, 地坪、地砖平整, 有缺损及时修补。		
		管道、排水沟	每半年一次对屋面排水沟, 室内外排水管道进行清扫、疏通。		
		道路、场地等	每月一次巡视街坊路面、侧石、围墙、管井、健身设施等, 要求路面不积水(因市政、管道结构因素除外)、管井不漫溢、管井盖无缺损、简易健身设施能正常使用(需更换除外)。		
		安全标志	对小区内危险、隐患部位设置安全防范警示标志或维护设施。		

2、充电桩收入

项目建成后可提供充电桩数量 491 台, 单台功率 14KW, 总功率 6874KW, 本项目充电桩分布在居民居住区, 故充电服务费适当降低按 0.5 元/kWh 计算, 后续不考虑增长, 日均充电小时运营期第一年(10 个月运营期)为 5 小时, 第二年起每年按 5%增长, 每年按 300 天计算, 使

用率设置参考中国乘联分会 2025 年 6 月数据，新能源车在国内总体乘用车的渗透率 53.3%，结合湖南省启动居民充电桩分时电价试点，旨在引导居民错峰充电，降低充电成本，提升居民区居住区充电桩使用率，拟设置第一年按 45%，第二年按 50%，第三年按 55%，第四年及以后按 60% 考虑。

服务单价：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。根据《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），充电桩服务费每千瓦时上限标准为 0.8 元。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。根据株洲市周边市场实际情况，结合本项目充电桩分布在居民居住区的实际情况，故按照谨慎性原则，本项目服务费单价按 0.5 元/kWh 计算。

关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知

HNPR-2018-02023

湘发改价商〔2018〕407号

湖南省发展和改革委员会
关于我省电动汽车用电价格政策
有关问题的通知

各相关单位：

为促进电动汽车推广应用，根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1666号）精神，现就我省电动汽车充电设施用电价格及充电服务费有关事项通知如下：

一、落实国家电动汽车充电设施用电价格政策

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格。2020年前，暂免收基本电费。

（二）其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

（三）电动汽车充电设施用电执行峰谷分时电价政策，鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电，提高电力系统利用效率，降低充电成本。

二、对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理

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

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

三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。

湖南省发展和改革委员会

3、停车场租金收入

根据株洲市发展和改革委员会转发《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》的通知株发改发〔2019〕39号及《株洲市机动车停放服务收费实施细则》，停车场停车费用为5元/小时，本项目停车场收费按15元/天进行考虑，每年按300天计算，计算期内价格不变。本项目停车场设置停车位1382个，停车率：运营期第1年（10个月运营期）按65%进行

测算，第 2 年按 70%进行测算；第 3 年按 75%进行测算，第 4 年按 80%进行测算，第 5 年及以后按 85%进行测算。

株洲市机动车停放服务政府指导价最高收费标准

[公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费，两轮摩托车（含电动车）按不超过小车标准四分之一收取。（夜间是指晚上 22: 00 至第二天早上 7: 00）]

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

方式 时间	小时
白 天	5 元
夜 间	2 元

（二）项目收入预测

根据《荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告》，荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目建设期为 2024 年 12 月至 2026 年 2 月，债券存续期内，测算运营期为 2026 年 3 月至 2045 年 12 月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 28,605.74 万元，项目各年度收入详见下表：

项目预期收入测算表

		单位：万元											
序号	项目	合计	2025 年	2026 年 3 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	经营收入	28,605.74		882.01	1,128.17	1,201.08	1,277.90	1,326.95	1,345.51	1,365.30	1,386.34	1,407.99	1,430.88
(一)	物业服务费收入	8,373.24		351.82	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18
	数量(万平方米)			142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15
	收费标准(元/平/月)			0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	缴费率			55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
(二)	充电桩服务费	10,038.44		193.33	270.66	312.47	358.20	376.15	394.71	414.50	435.54	457.19	480.08
	额定功率 (kw)			6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874
	服务费(元/kwh)			0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	使用率 (%)			45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	日均充电时间 (小时)			5	5.25	5.51	5.79	6.08	6.38	6.7	7.04	7.39	7.76
(三)	停车场租金收入	10,194.06		336.86	435.33	466.43	497.52	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62
	数量(个)			1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382
	收费标准(元/天)			15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	使用率			65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

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
一	经营收入	1,455.01	1,480.37	1,506.98	1,534.82	1,563.89	1,594.83	1,627.00	1,661.02	1,696.29	1,733.40
(一)	物业服务费收入	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18
	数量(万平方米)	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15
	收费标准(元/平/月)	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	缴费率	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
(二)	充电桩服务费	504.21	529.57	556.18	584.02	613.09	644.03	676.20	710.22	745.49	782.60
	额定功率(kw)	6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874
	服务费(元/kwh)	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	使用率(%)	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	日均充电时间(小时)	8.15	8.56	8.99	9.44	9.91	10.41	10.93	11.48	12.05	12.65
(三)	停车场租金收入	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62
	数量(个)	1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382
	收费标准(元/天)	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	使用率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

（三）项目预期成本预测

主要成本包括职工薪酬、设备检修维护费及相关管理费、税费，具体如下。

（1）职工薪酬

按照本项目广告位、新建充电桩以及停车场的分布情况，则项目建成后计划安排运营人员等共计50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7万元/年计算，运营期前5年不变，往后每5年按5%增长测算。

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	58263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	51411元/年	来自湖南省统计局

（2）管理费用

本项目广告位运营由当地社区或街道聘请公司进行管理，管理费用包含物业管理公司各项管理费用及其净利润，根据上述可比案例中，各上市公司管理费用及其净利润占收入比例平均值为15.36%，结合项目实际运营情况，本项目广告位管理费用、充电桩及停车场运营根据行业标准并结合本项目实际情况，管理费用按照收入的10%预估。

物业管理上市公司2024年年度报告

上市公司	收入(亿元)	管理费用(行政开支) (亿元)	净利润(亿元)	管理费用及净利润 占收入比例	备注
南都物业	18.47	1.26	1.55	15.21%	百度股市通
中海物业	126.89	4.66	12.81	13.77%	百度股市通
保利物业	136.87	12.07	11.33	17.10%	百度股市通
平均值				15.36%	

(3) 维修维护费用

根据行业标准并结合本项目实际情况，维修费用按固定资产原值的0.1%估算。

(4) 增值税

1) 增值税税率

增值税税率根据《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）、《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）及《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）等文件依据确定。

本项目收入分析中，物业费收入增值税税率为6%，停车场租金收入增值税率为9%，充电桩服务收入增值税率为13%。

本项目投资估算中，建筑工程费、安装工程费可抵扣增值税税率为9%，设备购置费可抵扣增值税税率为13%，工程其他费用（不含土地费用）可抵扣增值税税率为6%。

本项目经营成本中，维修费用可抵扣增值税税率为13%。

应扣缴税额=含税销售额÷（1+税率）×税率

2) 进项税抵扣

进项税额，是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额。本项目可抵扣进项税包括建设期中各项投资所含的增值税额，经营期中外购燃料及动力费、修理费所含的增值税额。

项目投资资产进项税估算表

序号	项目	投资额	进项税率	进项税	资产净值	备注
一	固定资产	16,813.15		1321.26	15491.89	
1	建筑安装工程费	14482.82	9%	1195.83	13286.99	
2	设备购置费	-	13%	-	-	
3	工程其他费用	697.86	6%	39.50	658.36	不含土地费用
4	土地费用	-	0%	-	-	
5	预备费	1,518.07	0%	85.93	1432.14	
6	建设期利息	114.40	0%	-	114.40	
二	无形资产	-		-	-	
三	其他资产	-	0%	-	-	
	合计	16,813.15		1321.26	15491.89	

3) 应缴增值税

第2部分未抵扣的增值税则为本项目实际需缴纳的增值税额。本项目应缴增值税额为950.92万元。

(5) 税金及附加

根据《增值税会计处理规定》（财会2016〔22〕号）规划，城市维护建设税税率按增值税税额的7%计算，教育

费附加税率按增值税税额的3%计算,地方教育附加税率按增值税税额的2%计算。

按照上述测算,荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目在债券存续期内,预计成本支出11726.76万元。

详见下表:

项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年3月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	运营成本	9789.77		393.18	478.79	486.08	493.76	498.67	518.02	520	522.1	524.27	526.56
1.1	职工薪酬	7484.42		291.67	350	350	350	350	367.5	367.5	367.5	367.5	367.5
1.2	管理费用（10%）	2860.58		88.2	112.82	120.11	127.79	132.7	134.55	136.53	138.63	140.8	143.09
1.3	维修费用（0.1%）	316.74		13.31	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97
2	增值税	950.92		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	销项税额	2470.54		69.97	90.98	98.36	106.19	110.82	112.95	115.23	117.65	120.14	122.77
2.2	进项税额		1321.26	6.52	8.22	8.64	9.07	9.35	9.45	9.57	9.68	9.81	9.94
2.3	进项税额留抵（上年余额+当年进项税-当年销项税）		1,321.26	1,257.81	1,175.05	1,085.33	988.21	886.74	783.24	677.58	569.61	459.28	346.45
2.4	未抵扣增值税（若进项税额留抵≥0则为0，若进项税额留抵<0则为销项税额-进项税额）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	税金及附加	114.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	城市建设维护税 7%、	66.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	教育费附加(3%+2%)	47.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	11726.76		393.18	478.79	486.08	493.76	498.67	518.02	520.00	522.10	524.27	526.56

续表

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	运营成本	547.35	549.89	552.55	555.33	558.24	580.62	583.84	587.24	590.77	594.48
1.1	职工薪酬	385.88	385.88	385.88	385.88	385.88	405.17	405.17	405.17	405.17	405.17
1.2	管理费用 (10%)	145.5	148.04	150.7	153.48	156.39	159.48	162.7	166.1	169.63	173.34
1.3	维修费用 (0.1%)	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97
2	增值税	0.00	0.00	8.44	124.21	127.39	130.78	134.29	138.01	141.87	145.93
2.1	销项税额	125.55	128.47	131.53	134.73	138.08	141.64	145.34	149.25	153.31	157.58
2.2	进项税额	10.07	10.22	10.37	10.52	10.69	10.86	11.05	11.24	11.44	11.65
2.3	进项税额留抵(上年余额+当年进项税-当年销项税)	230.97	112.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	未抵扣增值税(若进项税额留抵≥0则为0,若进项税额留抵<0则为销项税额-进项税额)	0.00	0.00	8.44	124.21	127.39	130.78	134.29	138.01	141.87	145.93
3	税金及附加	0.00	0.00	1.01	14.90	15.29	15.69	16.11	16.56	17.02	17.52
2.2.1	城市建设维护税 7%	0.00	0.00	0.59	8.69	8.92	9.15	9.40	9.66	9.93	10.22
2.2.2	教育费附加(3%+2%)	0.00	0.00	0.42	6.21	6.37	6.54	6.71	6.90	7.09	7.30
3	总成本费用	547.35	549.89	562.00	694.44	700.92	727.09	734.24	741.81	749.66	757.93

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28,605.74万元，预期总成本合计11726.76万元，项目净收益即可用于资金平衡的相关收益为16,878.98万元。

（二）项目融资还本付息情况

荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目总投资16813.15万元，拟申请政府专项债券8,800.00万元。截至目前，其中2025年4月已发行专项债已发行政府专项债券资金1,500.00万元，发行利率为2.10%；8月已发行专项债已发行政府专项债券资金4,900.00万元，发行利率为2.31%；本次拟申请发行专项债券2,400.00万元，债券期限为20年，每年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据目前市场行情谨慎考虑，本期债券与后续拟发行债券的预测利率均以2025年8月相同待偿期国债收益率上浮20%确定，据此，本次20年期债券的预测利率为2.46%，债券存续期内本息共计12,874.60万元。

综合考虑项目融资情况，荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元						
年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025年4月	-	1,500.00	-	1,500.00	-	-
2025年8月	1,500.00	4,900.00	-	6,400.00	-	-

2025年9月	6,400.00	2,400.00	-	8,800.00	-	-
2025年10月	8,800.00	-	-	8,800.00	15.75	15.75
2026年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2027年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2028年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2029年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2030年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2031年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2032年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2033年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2034年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2035年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2036年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2037年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2038年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2039年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2040年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2041年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2042年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2043年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2044年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
2045年2月	8,800.00	-	-	8,800.00	56.60	56.60
2045年3月	8,800.00	-	-	8,800.00	29.52	29.52
2045年4月	8,800.00	-	1,500.00	7,300.00	15.75	1,515.75
2045年8月	7,300.00	-	4,900.00	2,400.00	56.60	4,956.60
2045年9月	2,400.00	-	2,400.00	-	29.52	2,429.52
合计	0.00	8,800.00	8,800.00	220,000.00	4,074.60	12,874.60

(三) 项目融资平衡情况

荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目预计用于融资平衡的相关收益为16,878.98万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.31倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	相关收益对融资本息的覆盖倍数
荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	16,878.98	8,800.00	12,874.60	1.31

(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	1.09	1.31	1.53
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.39	1.31	1.23

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.09，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.23，仍能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	现金流入	45,418.89	16,300.00	1,395.16	1,128.17	1,201.08	1,277.90	1,326.95	1,345.51	1,365.30	1,386.34	1,407.99	1,430.88
1	资本金流入	8,013.15	7,500.00	513.15									
2	债券资金流入	8,800.00	8,800.00	0.00									
3	运营期现金流入	28,605.74		882.01	1,128.17	1,201.08	1,277.90	1,326.95	1,345.51	1,365.30	1,386.34	1,407.99	1,430.88
二	现金流出	41,414.51	16,315.75	1,110.06	682.52	689.81	697.49	702.40	721.75	723.73	725.83	728.00	730.29
1	建设期现金流出	16,813.15	16,300.00	513.15									
2	运营期现金流出	11,726.76		393.18	478.79	486.08	493.76	498.67	518.02	520.00	522.10	524.27	526.56
3	专项债利息	4,074.60	15.75	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73
4	债券本金	8,800.00											
三	净现金流量	4,004.38	-15.75	285.10	445.65	511.27	580.41	624.55	623.76	641.57	660.51	679.99	700.59
四	期末累积现金结存	4,004.38	-15.75	269.35	715.00	1,226.27	1,806.68	2,431.23	3,054.99	3,696.56	4,357.07	5,037.06	5,737.65

单位：万元

续表

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	现金流入	1,455.01	1,480.37	1,506.98	1,534.82	1,563.89	1,594.83	1,627.00	1,661.02	1,696.29	1,733.40
1	资本金流入										
2	债券资金流入										
3	运营期现金流入	1,455.01	1,480.37	1,506.98	1,534.82	1,563.89	1,594.83	1,627.00	1,661.02	1,696.29	1,733.40
二	现金流出	751.08	753.62	765.73	898.17	904.65	930.82	937.97	945.54	953.39	9,745.91
1	建设期现金流出										
2	运营期现金流出	547.35	549.89	562.00	694.44	700.92	727.09	734.24	741.81	749.66	757.93
3	专项债务利息	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73	203.73	187.98
4	债券本金										8,800.00
三	净现金流量	703.93	726.75	741.25	636.65	659.24	664.01	689.03	715.48	742.90	-8,012.51
四	期末累积现金结存	6,441.58	7,168.33	7,909.58	8,546.23	9,205.47	9,869.49	10,558.51	11,273.99	12,016.89	4,004.38

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：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>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

荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目的主管部门是株洲市荷塘区住房和城乡建设局。


项目主管部门将负责按照本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行保障性安居工程债券项目库，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）

（此页无正文，为荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设
项目之签字盖章页）



株洲市荷塘区财政局



株洲市荷塘区住房和城乡建设局

2025年9月10日

株洲市荷塘区 2025 年地方政府专项债 株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期 预期收益与融资平衡方案

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期拟发行地方政府专项债券 9900.00 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
株洲金科先进 硬质材料产业 园建设项目一 期	2025 年湖南省 政府专项债券 (二十八期)	2500.00	15 年	株洲市荷塘区住 房和城乡建设局

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期 预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

荷塘区地处株洲市“东大门”，与浏阳市、芦淞区、石峰区、云龙示范区接壤，于1997年8月由株洲市原东区三个办事处和原郊区三个乡合并设立，经过历次区划调整，目前全区总面积143平方公里，辖1镇、6个街道办事处和1个省级工业集中区。共有24个行政村、36个社区居委会。全区常住人口29.92万人，总户数9.32万户，城镇化率95.19%。近年来，先后获得全国义务教育发展基本均衡先进县区、全国和谐社区建设示范城区、全国全民健身活动先进城区、全国计划生育优质服务单位、全国科技进步先进城区，湖南省文明城区、平安城区等荣誉。

荷塘，是一个交通便捷区。是株洲“南四县”进入市区的必经之地，沪昆高速、长株高速、G320国道、S211省道、城市快速环线穿境而过，15分钟车程可达长沙黄花机场。尤其是随着株洲新火车站、城铁株洲站等启动建设，市区交通枢纽的中心地位更加凸显。

荷塘，是一个工业新兴区。“十二五”期间，新增规模以上工业企业 26 家，新增产值过亿元企业 24 家，税收过亿元企业 4 家。辖区内荷塘工业集中区在 2015 年获批湖南省复合新材料特色产业园，成为 17 个省级特色产业园区之一。园区总体规划面积约 36.93 平方公里，主要包括金山新城北部、中部、南部三大片区，逐步形成了医学健康、新材料和轨道交通装备配套三大主导产业。

荷塘，是一个商贸兴盛区。区内聚集了华润万家、大润发等一批行业龙头企业，拥有株洲现代五金机电市场、中南·亿家惠家居广场、株洲茶叶市场等 16 个专业市场，红旗广场商圈是全市人气最旺的商圈之一，近年来，全区社会消费品零售总额增幅始终保持在全市前列。

荷塘，是一个文化休闲区。历史文化悠久厚重，境内古迹众多，比较著名的有二十四孝之首老莱子墓、千年古刹龙山寺。相传春秋时期，著名道家思想家老莱子晚年隐居于良图墩（今宋家桥），著书立说，戏彩娱亲，目前在仙庾岭下的仙庾庙内，还有一块解放后发现的清朝同治年间老百姓修缮老莱子墓的石碑。境内“仙庾岭”得名于唐代“仙庾娘娘”的传说，目前是株洲农家乐发展的最好去处之一。龙山寺是株洲境内最早的佛教寺庙之一，位于我区文化路上，始建于梁武帝时期，距今已有 1400 多年历史。

荷塘区 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	284.77	285.20	302.70
居民人均可支配收入（元）	57955	60314	62666
一般公共预算收入	3.97	3.94	4.27
政府性基金收入	-	-	-
其中：国有土地出让收入	-	-	-
政府性基金支出	13.16	11.29	13.16
其中：国有土地出让支出	15.72	13.16	-

注：表格中数据来源荷塘区2022-2024年国民经济和社会发展统计公报

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期	1、项目总投资19082.20万元； 2、项目拟建地点位于株洲市荷塘区；3、项目建设工期为1年，即2025年8月至2026年7月	项目总用地面积43856.79 m ² （合65.78亩），计容总建筑面积51155.38m ² ，其中：标准厂房建筑面积37343.42m ² ，研发中心建筑面积10231.08m ² ，配套用房建筑面积3580.88m ² ；拟配建停车位114个，充电桩设施34套，及园区道路工程、室外给排水工程、强弱电工程、消防工程等配套设施设备工程。	株洲市荷塘区住房和城乡建设局	株洲市荷塘区发展和改革局《关于对株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期可行性研究报告的批复》（株荷发改审〔2024〕105号）、株洲市荷塘区住房和城乡建设局《关于株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期初步设计的批复》（株荷建复函〔2024〕16号）、株洲市荷塘区发展和改革局《关于株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期概算总投资的批复》（株荷发改概〔2024〕23号）

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期已经通过律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目建成后将优化工作环境，吸引创新研发人才，促进周边地块开发建设，改善片区的交通环境，为区域经济注入新的活力，实现生态、社会、经济综合效益。增加产业和企业的吸引力，扩大其经济规模，给当地社会提供较多的创业、就业机会。项目的实施，既给当地居民创造就业岗位，同时，推动先进硬质材料人才交流，带动相关产业发展，辐射区域经济发展。

（二）社会效益分析

1、项目以全国先进硬质材料行业“钻石”论坛永久落户株洲为契机，为进一步挖掘株洲硬质材料产业潜力，推动产业集群高端化、规模化、品牌化发展，本项目旨在打造先进硬质材料国家级产业集群，稳步推进国家级先进硬质材料产业集群建设，为实现将株洲硬质材料产业打造成千亿产业的战略目标保驾护航。

2、项目建设地点紧邻城市主干道，距离城区及各交通枢纽距离较近，区位优势明显，建设条件成熟、工程技术方案合理、符合国家节能、环保政策要求，具有较好的社会效益、环境效益、使用效益。

3、项目投入运营后，将为社会提供一些就业岗位。

4、本项目建设的同时，能够带动周边建材市场的发展，为居民就业创造了条件；为各建筑施工企业、工程机械供应商、建筑材料企业等相关群体带来新的商业机会，从而拉动当地经济，扩大内需。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

项目建设符合国家现行政策，是切合行业发展态势，响应“三高四新”政策，建立“三生融合”产业园区，构建现代产业新体系的需要；项目建成后将实现株洲硬质材料产业发展硬件设施提升，改善生产、研发、仓储及办公生活等基础配套设施条件，完善片区城市配套基础，为区域经济发展缔造良好的产业环境，推进金山片区产城融合发展。

项目已取得株洲市荷塘区发展和改革局《关于对株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期可行性研究报告的批复》（株荷发改审〔2024〕105号），项目代码：2502-430202-04-01-777694。

株洲市荷塘区住房和城乡建设局《关于株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期初步设计的批复》（株荷建复函〔2024〕16号）。

株洲市荷塘区发展和改革局《关于株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期概算总投资的批复》（株荷发改概〔2024〕23号）。

（四）债券资金需求合理性分析

项目建设资金来源为地方财政资金和申请政府专项债券资金，其中：区财政资金 9182.20 万元；拟申请政府专项债券资金 9900.00 万元。资金来源渠道合规，不存在法律风险。项目建设所需资金符合政策规定。

（五）项目事前绩效评价结果

本项目投融资规模满足要求、建设周期合理，前期手续办理进度合理；收入预测依据可靠；预期收入测算和预期成本测算、运营成本测算合理；项目净收益、融资还本付息和现金流模拟分析合理。本项目满足事前绩效评估要求。

（六）项目存续期

在设计使用年限内，结构和结构构件在正常维护条件下应能保持其使用功能，而不需进行大修加固。设计使用年限应按现行国家标准《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定：（1）临时性结构，设计使用年限为 5 年，（2）易于替换的结构构件，设计使用年限为 25 年，（3）普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，（4）纪念性建筑和特别重要的建筑结构，设计使用年限为 100 年。若建设单位提出更高要求，也可按建设单位的要求确定。本项目建筑属于房屋和构筑物，因此预测本项目存续期限为 50 年。

（七）项目绩效目标

1、产出数量指标

项目总用地面积 43856.79 m²（合 65.78 亩），计容总建筑面积 51155.38 m²，其中：标准厂房建筑面积 37343.42 m²，研发中心建筑面积 10231.08 m²，配套用房建筑面积 3580.88 m²；拟配建停车位 114 个，充电桩设施 34 套。

2、项目成本指标

项目总投资 19082.20 万元，其中区财政资金 9182.20 万元，申请专项债券资金 9900.00 万元。

3、项目时效指标

项目计划于 2025 年 8 月开工，到 2026 年 7 月完工，建设工期 1 年；完工后，项目竣工验收检测合格。

4、项目效益指标

项目建设是提高企业创新动力，推动硬质材料高水平创新发展，系统的增加企业之间交流，提升产品性能的需要；有利于促进经济发展；提高就业机会，增加国民收入。

项目名称	株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期		
项目资金 (万元)	资金总额：19082.20		
	一、专项债券资金：9900		
	二、区财政自有资金：9182.20		
项目实施 进度计划	项目实施内容	开始时间	完成时间
	项目总用地面积 43856.79 m ² （合 65.78 亩），计容总建筑面积 51155.38 m ² ，其中：标准厂房建筑面积 37343.42 m ² ，研发中心建筑面积 10231.08 m ² ，配套用房建筑面积 3580.88 m ² ；拟配建停车位 114 个，充电桩设施 34 套，及园区道路工程、室外给排水工程、强弱电工程、消防工程等配套设施设备工程。	2025 年 8 月	2026 年 7 月
项目绩效 目标	项目总用地面积 43856.79 m ² （合 65.78 亩），计容总建筑面积 51155.38 m ² ，其中：标准厂房建筑面积 37343.42 m ² ，研发中心建筑面积 10231.08 m ² ，配套用房建筑面积 3580.88 m ² ；拟配建停车位 114 个，充电桩设施 34 套		

项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	总用地面积	m ²	43856.79
			计容总建筑面积	m ²	51155.38
			标准厂房建筑面积	m ²	37343.42
			研发中心建筑面积	m ²	10231.08
			配套用房建筑面积	m ²	3580.88
			停车位	个	114
			充电桩设施	套	34
		质量指标	资金到位率	%	100
			工程质量合格率	%	100
		时效指标	项目建设工期	年	1
		成本指标	项目总投资	万元	19082.20
	效益指标	经济效益指标	债券存续期内项目收入	万元	38082.00
		社会效益指标	完善园区配套基础设施	时效性	长期有效
			促进区域经济发展	时效性	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	效果满意度	%	≥90
			群众满意度	%	≥90

三、项目投资概算及资金筹措计划

（一）项目投资概算

1、投资概算依据

- （1）《湖南省建设工程计价办法》；
- （2）《湖南省建设工程消耗量标准》（湘建价〔2014〕113号）；
- （3）《湖南省建筑工程消耗量标准》（2020年）；
- （4）《湖南省安装工程消耗量标准》（2020年）；

(5) 湖南省建设工程造价管理站颁布《湖南省工程定额与造价》；

(6) 国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

(7) 国家和有关部门颁布的有关财会等方面的政策、法规；

(8) 项目所在地有关税收、劳动工资管理制度和社会保障等有关规定；

(9) 国家计委编写的《投资项目可行性研究指南》（02版）；

(10) 项目单位提供的有关资料等；

(11) 类似工程技术经济指标。

2、投资概算具体情况

(1) 概算范围

本项目投资概算范围包括工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。其中：工程费用包括建筑工程、设备购置、安装工程及其他费用；工程建设其他费用包括建设单位管理费、施工监理费、建设项目前期工作咨询费、勘察费、设计费、环境影响咨询服务费、建设工程交易服务费、工程量清单编制和清单计价、清单初审费、施工图审查费、工程保险费、工程质量检测费、公共资源交易服务费、劳动安全卫生评审、场地及临时设施等。

(2) 概算结果

项目投资概算总额 19082.20 万元，其中：工程费用 14267.40 万元，工程建设其他费用 3862.13 万元，预备费用 754.48 万元，建设期利息 198.19 万元。

总投资概算详细情况如下：

项目投资概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费 (万元)	设备购置及安 装费 (万元)	其他费用 (万元)	合计 (万元)	比例	单位	数量	指标 (元)	备注
一	工程费用	11692.10	2575.30	0.00	14267.40	74.77%				
(一)	建筑工程	10302.68	2080.12	0.00	12382.80					
1	标准厂房建设	7095.25	1456.33	0.00	8551.58					
1.1	建筑工程	5601.51			5601.51		m²	37343.42	1500.00	
1.2	装修工程	1493.74			1493.74		m²	37343.42	400.00	
1.3	供配电工程		448.12		448.12		m²	37343.42	120	
1.4	给排水工程		336.09		336.09		m²	37343.42	90	
1.5	暖通工程		205.39		205.39		m²	37343.42	55	
1.6	消防工程		242.73		242.73		m²	37343.42	65	
1.7	电梯工程		224.00		224.00		台	8.00	280000	
2	研发中心建设	2455.45	449.62	0.00	2905.07					
2.1	建筑工程	1841.59			1841.59		m²	10231.08	1800.00	
2.2	装修工程	613.86			613.86		m²	10231.08	600.00	
2.3	供配电工程		122.77		122.77		m²	10231.08	120	
2.4	给排水工程		92.08		92.08		m²	10231.08	90	
2.5	暖通工程		56.27		56.27		m²	10231.08	55	
2.6	消防工程		66.50		66.50		m²	10231.08	65	
2.7	电梯工程		112.00		112.00		台	4.00	280000	
3	配套用房	751.98	174.17	0.00	926.15					

3.1	建筑工程	572.94				572.94		m²	3580.88	1600.00	
3.2	装修工程	179.04				179.04		m²	3580.88	500.00	
3.3	供电工程		42.97			42.97		m²	3580.88	120	
3.4	给排水工程		32.23			32.23		m²	3580.88	90	
3.5	暖通工程		19.69			19.69		m²	3580.88	55	
3.6	消防工程		23.28			23.28		m²	3580.88	65	
3.7	电梯工程		56.00			56.00		台	2.00	280000	
(二)	配套设施设备工程	1389.42	495.18	0.00	0.00	1884.60					
1	室外总图工程	1094.77	0.00	0.00	0.00	1094.77					
1.1	土石方及支护工程	314.21				314.21		m³	87279.40	36.00	
1.2	室外给排水工程	126.75				126.75		m	1950.00	650.00	
1.3	室外强弱电工程	126.75				126.75		m	1950.00	650.00	
1.4	室外硬化工程	447.50				447.50		m²	9944.48	450.00	
1.5	消防工程	79.56				79.56		m²	9944.48	80.00	
2	充电桩设施设备	0.00	315.18	0.00	0.00	315.18					
2.1	90kw 充电桩		170.00			170.00		台	34.00	50000.00	
2.2	充电桩供电配电系统		107.10			107.10		kVA	3060.00	350.00	
2.3	线缆及配件		38.08			38.08		m	1360.00	280.00	
3	园区道路工程	55.25						m	850.00	650.00	
3	地上停车位	239.40				239.40		m²	3990.00	600.00	114 个
4	大型户外立柱广告		180.00			180.00		个	10.00	180000.00	
二	工程其他费用	0.00	0.00	3862.13	3862.13	3862.13	20.24%				
1	土地费用			3040	3040	3040		亩	65.78		根据成交确认书，成交地价为 3040 万元

2	建设单位管理费				91.34	91.34											财建[2016]504号
3	施工监理费				140.99	140.99											湘监协[2016]2号
4	建设项目前期工作咨询费				26.79	26.79											计价格[1999]1283号
5	勘察费				4.17	4.17											计价格[2002]10号
6	设计费				104.15	104.15											计价格[2002]10号
7	环境影响咨询服务费				15.08	15.08											计价格[2002]125号
9	工程量清单编制和预算编制费				7.85	7.85											参考湘建价协[2016]25号
9	清单初审费				5.56	5.56											参考湘建价协[2016]25号
10	结算审查费				12.41	12.41											参考湘建价协[2016]25号
11	工程保险费				42.80	42.80											以工程费用为基数，费率为0.3%
12	工程质量检测费				21.40	21.40											建标[2007]164号
13	水土保持设施补偿费				6.58	6.58					m²	43856.79		1.5			
14	水保方案编制费				19.88	19.88											保监[2005]22号
15	招标代理费				16.20	16.20											参考湘招协[2015]6号
16	报建费				306.93	306.93					m²	51155.38		60			湘价函[2010]168号
三	预备费				754.48	754.48							3.95%				
1	基本预备费				754.48	754.48										5%	
四	建设投资	11692.10	2575.30	4616.61	18884.01	18884.01							98.96%				一+二+三
五	建设期利息			198.19	198.19	198.19							1.04%			万元	
六	总投资合计	11692.10	2575.30	4814.80	19082.20	19082.20							100%				

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。

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期总投资 19082.20 万元，2025 年投入金额 10500.00 万元，未投入金额 8582.20 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

项目名称		总投资	前期投入	2025 年	2026 年及以后
株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期		19082.20	0.00	10500.00	8582.20

项目投资分月计划表

2025 年度，株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期分月投资计划具体如下表所示：

项目名称	总投资金额	合计	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期	投资金额	10500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00
	其中：专项债金额	9900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1980.00	1980.00	1980.00	1980.00	1980.00

（二）项目资金筹措方案

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期资金来源主要为区财政资金9182.20万元和政府专项债券资金9900.00万元。项目总投资19082.20万元，其中：用于项目支出的资本金为9182.20万元，占投资总额的48.12%；拟申请发行政府专项债券资金9900.00万元。株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期，已发行政府专项债5300.00万元，本次申请发行专项债券2500.00万元，未来拟继续申请发行2100.00万元。

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	
株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期	19082.20	9182.20	5300.00	2500.00	0.00	2100.00	0.00	0.00	15年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目收入来源主要包括标准厂房租赁收入；研发中心及配套用房租赁收入；标准厂房销售收入；物业服务收入；充电服务收入；广告位出租收入。各部分收入具体如下：

1、标准厂房租赁收入



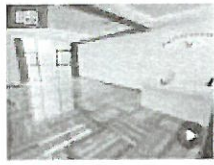
项目标准厂房建筑面积为37343.42平方米，运营期前11年按其建筑面积出租，后3年出租面积按其建筑面积的

70%、销售面积按其建筑面积的 30%（未销售完部分用来出租）考率；根据对株洲市类似物业租金调查，租赁价格在 30-33 元/m²/月，根据审慎原则，本项目标准厂房租赁取 30 元/m²/月，每 5 年增长 5%；运营期前 3 年出租率按 85%、90%、95%考虑，后期出租率一直保持在 95%。

类型	位置	租赁价格（元/m ² ·月）
厂房	株洲市荷塘区金山路 471 号	30
<div> <div> <p>《出租》厂房低价出租价格可谈随时看房</p> <p>发布时间: 2022-06-15 15:12:28</p>  <p>2.46 元/㎡</p> <p>820m²</p> <p>暂无数据</p> <p>暂无数据</p> <p>地址: 荷塘区金山路 471 号</p> <p>联系人: 戴先生</p> <p>联系电话: 13973311111</p> <p>微信: 13973311111</p> <p>电话联系TA</p> </div> </div>		
厂房	株洲市天元区汽配园	33
<div> <div> <p>《出租》汽配园区规范厂房，有物业统一管理。</p> <p>发布时间: 2022-06-15 15:12:28</p>  <p>4.46 元/㎡</p> <p>1350m²</p> <p>暂无数据</p> <p>暂无数据</p> <p>地址: 天元区汽配园</p> <p>联系人: 戴先生</p> <p>联系电话: 13973311111</p> <p>微信: 13973311111</p> <p>电话联系TA</p> </div> </div>		
厂房	株洲市中达路 98 号	30
<div> <div> <p>《出租》公司厂房，可开票，配备专业门岗</p> <p>发布时间: 2022-06-15 15:12:28</p>  <p>7.29 元/㎡</p> <p>2430m²</p> <p>暂无数据</p> <p>暂无数据</p> <p>地址: 天元区汽配园</p> <p>联系人: 戴先生</p> <p>联系电话: 13973311111</p> <p>微信: 13973311111</p> <p>电话联系TA</p> </div> </div>		

2、研发中心及配套用房租赁收入

项目研发中心建筑面积为 10231.08 平方米，配套用房建筑面积为 3580.88 平方米，根据对株洲市类似物业租金调查，租赁价格在 42.3-60 元/m²/月，根据审慎原则，本项目研发中心及配套用房租赁价格取 40 元/m²/月，每 5 年增长 5%；运营期前 3 年出租率按 85%、90%、95%考虑，后期出租率一直保持在 95%。

类型	位置	租赁价格（元/m ² ·月）
配套用房	株洲市-天元区	60
<div><div><div>原始房东天元区1100平米豪华装修写字楼配套齐全整租</div><div>天元·天元广场 天元汇金中心3号楼 可容纳120-250工位</div><div>1100㎡</div><div>2元/㎡/天</div></div></div>		
配套用房	株洲市-天元区	60
<div><div><div>可整租可单租·随时可看房·</div><div>天元·天元广场 天元汇金中心 可容纳240-460工位</div><div>1385.29㎡(可分割)</div><div>2元/㎡/天</div></div></div>		
配套用房	株洲市-芦淞区	42.3
<div><div><div>炎帝广场周边50500平 直播 美容 电商 办公场地均有房</div><div>天元·天元广场 中国人保财险国际天元中心旁边国际东联国际 可容纳10-30工位</div><div>130㎡</div><div>1.41元/㎡/天</div></div></div>		

3、标准厂房销售收入

标准厂房采取“先租后售”的模式，运营期后 3 年销售面积按其建筑面积的 30%考虑；标准厂房建筑面积为 37343.42 平方米，则可销售面积为 11203.03 平方米，在运营期后 3 年销售完成，销售比例为 35%、35%、30%；根据对

株洲市类似物业售价调查,销售价格在3804-6198元/平方米,根据审慎原则,本项目标准厂房售价按3800元/m²测算。

类型	位置	租赁价格(元/m ² ·月)
厂房	株洲市天元区泰山路动力谷	3804
<div> <p>(出售) 动力谷1630平方单层厂房开发商自销</p> <p>总价620万 单价3804元/m² (价格可面议)</p> <p>620 万元 (总价) 3804元/m² (单价)</p> <p>1630m² 标准厂房 全新</p> <p>地址: 天元区-泰山路</p> <p>联系人: 陈国辉 13973311111</p> <p>电话: 13973311111</p> <p>电话联系我TA</p> </div>		
厂房	株洲市石峰区卧龙路与云霞大道交汇处	4286
<div> <p>总建面1750平方米, 二楼三楼办公面积约450平方米</p> <p>总价750万 单价4286元/m²</p> <p>750 万元 (总价) 4286元/m² (单价)</p> <p>1750m² 暂无数据 暂无数据</p> <p>地址: 石峰区-卧龙路</p> <p>联系人: 王经理 13973311111</p> <p>电话: 13973311111</p> <p>电话联系我TA</p> </div>		
厂房	株洲市清石广场	4444
<div> <p>12000平米精装修标准厂房</p> <p>总价800万 单价4444元/m²</p> <p>800 万元 (总价) 4444元/m² (单价)</p> <p>1800m² 暂无数据 暂无数据</p> <p>地址: 天元区-清石广场</p> <p>联系人: 王经理 13973311111</p> <p>电话: 13973311111</p> <p>电话联系我TA</p> </div>		

厂房	株洲市石峰区印象华都	6198
<div> <div> <p>(出售) 石峰区自建独栋厂房急售, 红本齐全, 随时进场, 免费看房</p> <p>370 万元 6197.6532m²</p> <p>597m² 独院厂房 八成新</p> <p>株洲市石峰区 - 印象华都</p> <p>株洲市 - 石峰区</p> <p>电话联系TA</p> </div> <div>     </div> </div>		

4、物业服务收入

根据对国内工业园区调研数据, 物业服务费价格在 1.5-2.4 元/ m²/月之间, 考虑到本项目的定位、特色及区位优势, 本项目综合考虑物业管理服务按 1.2 元/m² /月计算。

项目名称	位置	物业费 (元/m²·月)	来源
国投服饰创意产业园	株洲市芦淞区白关镇董服二路 136 号	1.6	吉屋网
<div> <div> <p>开发商: 株洲新芦淞王城置业有限公司</p> <p>生活配套</p> <p>物业公司: 株洲新芦淞王城置业有限公司</p> <p>物业费: 1.6元/m²/月</p> <p>车位数: 共1000+个停车位, 车位配比为1:1</p> <p>周边配套: 交通T6路 中“白关”、白关“综合商业金色沙滩商业街 围绕白关中心, 新、千亩大镇旁 其他商业: 综合商业配套</p> <p>楼盘介绍</p> <p>项目介绍</p> <p>服饰创意产业园位于全国改革试点小镇--白关镇, 是株洲千亿服饰产业集群的核心项目, 株洲东部新城核心板块, 未来该区域将成为服饰产业集群示范区, 总占地约19.1平方公里, 总投资约500亿, 预计在5-8年内打造建筑面积约400万平方方的服饰产业新城。</p> <p>区位优势</p> <p>芦淞区白关镇董服二路136号</p> </div> <div> <p>国投服饰创意产业园</p> <p>售价待定</p> <p>户型: 全房套房</p> <p>地址: 白关镇董服二路136号</p> <p>4007638577 015213</p> <p>株洲买房交流群-33群 (311)</p> </div> </div>			
大汉惠普信息产业园	株洲天元栗雨路 1 号	2.4	吉屋网

生活配套

物业公司: 株洲惠普信息产业园运营管理有限公司

物业费: 2.4元/㎡/月 以物价局核定价格为准 车位数: 1300个

周边配套: 园区特设大型员工食堂 售楼部设立超市、咖啡厅、娱乐室等活动空间 园区服务中心24小时专业物业服务 大型地下停车场管理系统

领取完整楼盘详细报告, 楼盘详情全知道

请输入手机号码

立即领取

大汉惠普信息产业园

住宅 商业 公寓 酒店 写字楼 配套设施

均价 5500元/㎡ 报价须知>

户型 全房独卫>

地址 株洲天元南路1号 发地址到手机>

咨询底价 组团议价 加入团购群

楼盘介绍

项目介绍

大汉惠普项目由株洲惠普信息产业园由中国500强企业大汉控股集团与世界500强企业美国惠普公司联手打造的株洲市首个产业服务综合体项目, 项目由惠普大厦、科技空间、互联网大厦、科技公寓、企业总部、大汉五金机电电商城等多元形态构成。

区位优势

大汉惠普项目位于株洲高新技术产业开发区核心板块, 株洲国家级高新区株洲工业示范区1号, 紧邻城市对外交通主干道株洲大道和西环路, 位于“半”长株潭融城生活圈, 城市道路网通达, 车程30分钟到长沙城区, 黄花机场, 车程20分钟到湘潭, 车程5分钟到达株洲市政府与高铁站, 车程10分钟到达城市中央商务区、医院、大型商业综合体等, 交通十分便利。

株洲金城华亿健康产业园 (一期)

株洲市荷塘区明照街道 金龙东路

1.5-1.8

招标采购网

推荐-株洲金城华亿健康产业园 (一期) 物业管理服务采购

2022-03-10 10:11:10

推荐-株洲金城华亿健康产业园 (一期) 物业管理服务采购竞争性磋商邀请函

受株洲金城华亿发展有限公司的委托, 对株洲金城华亿健康产业园 (一期) 物业管理服务采购 (委托代理编号: HYZZ-CG-20230207) 进行竞争性磋商采购, 现采用发布公告的方式, 邀请符合资格条件的供应商参与竞争性磋商采购活动。

一、采购项目基本情况

1、采购项目名称: 株洲金城华亿健康产业园 (一期) 物业管理服务采购

2、委托代理编号: HYZZ-CG-20230207

3、项目概况: 项目总建筑面积38864.05㎡, 包含建筑物6栋, 其中厂房4栋, 建筑面积26067.24㎡; 办公楼2栋, 建筑面积12796.81㎡, 具体分布如下: 1栋两层 (建筑面积1570.14㎡), 2栋两层 (建筑面积1570.14㎡), 3栋四层 (建筑面积11463.48㎡), 4栋四层 (建筑面积11463.48㎡), 5栋地下一层, 地面十一层 (建筑面积10937.32㎡), 6栋地下一层, 地面十一层 (建筑面积10937.32㎡)。

4、采购方式: 竞争性磋商

5、采购项目预算 (含税): 74.5621万元。其中1#栋-4#栋按单价1.5元/㎡/月计取, 5#栋-6#栋按单价1.8元/㎡/月计取, 物业管理服务期限均为12个月。供应商提供的物业管理服务质量按照《湖南省星级物业服务标准》三星级服务标准提供。

6、采购项目内容与数量:

包名 品目名称 数量 预算金额 (含税)

1 株洲金城华亿健康产业园 (一期) 物业管理服务采购 1 74.5621万元

5、充电桩充电服务收入

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)及《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划(2016-2020年)》文件规定, 2020年前, 对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理, 每千瓦时服务费收费上限标准为0.8元。考虑到本项目的定位、特色及区位因素, 本项目充电桩收入仅考虑充电服务费, 定价为0.6元/kwh。

本项目拟建设 90kw 充电桩 34 个，项目计算期内服务费单价不上涨，日工作时长 8h，运营期第 1 年使用率按 20%考虑、后期每年增长 5%，当使用率增长至 35%后不再增长考虑。

湘发改价商〔2018〕407号

湖南省发展和改革委员会
关于我省电动汽车用电价格政策
有关问题的通知

各相关单位：

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

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

(一) 对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格。2020年前，暂免收基本电费。

(二) 其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

(三) 电动汽车充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。

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

6、广告位出租收入

项目广告类型主要包含户外大型广告 10 个、电梯广告 42 个，根据市场调查信息，本项目大型广告、电梯广告出租价格分别按 240000 元/块/年、12000 元/面/年计算，项目计算期内广告出租单价不上涨。运营期前 3 年出租率分别为 80%、85%、90%，后期出租率一直保持在 90%。

类型	位置	租赁价格（元/块/年）
大型广告位	株洲响石广场同乐楼顶大牌广告	280000

株洲市石峰区响石广场同乐楼顶大牌广告



刊例价: 280000元/年/块

所在地区: 湖南>株洲

资源类型: 商业区>大牌

资源规格: 32m (L) * 7m (H)

资源标签: 铜锣湾广场

媒体概述: 该广告位位于株洲石峰区中心商业区, 周边有铜锣湾广场, 其面积大, 视觉效果好。

189****5859

查看

大型广告位	株洲电力机车厂大门前菜市场楼顶大牌广告	250000
-------	---------------------	--------

株洲市电力机车厂大门前菜市场楼顶大牌广告



刊例价: 250000元/年/块

所在地区: 湖南>株洲

资源类型: 商业区>大牌

资源规格: 57m (L) * 5m (H)

资源标签: 田心北门

媒体概述: 此广告位位于株洲电力机车厂大门前菜市场, 其面积大, 视觉效果好。

189****5859

查看

类型	位置	租赁价格（元/面/年）
电梯广告位	株洲电梯广告	14400

株洲市社区电梯框架广告



刊例价: 2000元/面/年

所在地区: 湖南>株洲

资源类型: 住宅区>电梯广告

资源规格: 4.2m (L) * 1.2m (H)

资源标签: 社区电梯广告

189****5859

查看

电梯广告位	长沙电梯广告	24000
<p>长沙楼宇电梯框架广告</p> <div>  <div> <p>刊例价: 500元/版/周</p> <p>所在地区: 湖南·长沙</p> <p>资源类型: 楼宇·框架/看板</p> <p>资源规格: 45cm (L) * 60cm (H)</p> <p>资源标签: 长沙小区电梯广告 长沙社区电梯广告</p> <p>备注描述: 长沙楼宇电梯框架广告覆盖到达率高, 受众范围广。</p> <p>☎ 131****6198 查看</p> </div> </div>		
电梯广告位	浏阳电梯广告	12000
<p>浏阳社区电梯框架广告</p> <div>  <div> <p>刊例价: 500元/版/周</p> <p>所在地区: 湖南·长沙</p> <p>资源类型: 楼宇·框架/看板</p> <p>资源规格: 450mm (L) * 600mm (H)</p> <p>资源标签: 浏阳小区电梯广告 浏阳社区电梯广告 浏阳电梯</p> <p>备注描述: 浏阳社区电梯框架广告安装在电梯轿厢内, 无遮挡, 使目标受众产生主动阅读广告的欲望。</p> <p>☎ 130****4897 查看</p> </div> </div>		

据此计算项目运营期内收入共计 38082.00 万元。

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期收入预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计 (万元)	建设期	经营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
一	营业收入（万元）	38082.00		2108.39	2253.78	2399.14	2425.95	2425.95	2521.30	2521.30	2521.30	2521.30	2521.30	2621.63	3964.04	3810.81	3465.81
1	标准厂房出租（万元）	17656.05		1142.71	1209.93	1277.14	1277.14	1277.14	1341.00	1341.00	1341.00	1341.00	1341.00	1408.27	1260.40	1112.53	985.79
	可出租面积（m²）			37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	33422.36	29501.30	26140.39
	单价（元/m²/月）			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	33.08
	出租率			85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	研发中心、配套用房出租（万元）	9133.82		563.53	596.68	629.83	629.83	629.83	661.32	661.32	661.32	661.32	661.32	694.38	694.38	694.38	694.38
	可出租面积（m²）			13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96
	单价（元/m²/月）			40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10	44.10
	出租率			85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	标准厂房出售（万元）	4257.15													1490.00	1490.00	1277.15
	可出售面积（m²）														11203.03	11203.03	11203.03
	单价（元/m²）														3800.00	3800.00	3800.00
	销售率														35%	35%	30%
4	物业服务收入（万元）	953.38		62.61	66.30	69.98	69.98	69.98	69.98	69.98	69.98	69.98	69.98	69.98	70.26	64.90	59.49
	面积（m²）			43482.07	46039.84	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48793.66	45068.66	41315.64
	单价（元/m²/月）			1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
5	充电桩充电服务费收入（万元）	2466.12		107.22	134.03	160.83	187.64	187.64	187.64	187.64	187.64	187.64	187.64	187.64	187.64	187.64	187.64
	充电桩数量（座）			34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
	服务费单价（元/KW.h）			0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩功率（kw）			90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00

	使用率(%)			20%	25%	30%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
6	广告位出租收入(万元)	3615.48		232.32	246.84	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36
	大型广告位(个)			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	出租单价(元/块/年)			240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00
	电梯广告位(个)			42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
	出租单价(元/面/年)			12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00
	出租率(%)			80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

（二）项目预期成本预测

项目成本费用包括职工薪酬、管理费用、销售及其他费用、维护维修费用、相关税费等。

1、职工薪酬

项目运营后，主要需要新增管理、销售人员。本项目按配置 20 人估算，根据统计局《2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资》得知，2023 年湖南省城镇租赁和商务服务业 2023 年平均工资为 57170 元/年，根据谨慎性原则，本项目工作人员工资按人均 6 万元/年，每三年递增 3%进行考虑。

表 1 2023 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

行 业	2023 年	2022 年	增长速度
合 计	60277	55780	5.1
农、林、牧、渔业	45102	40399	11.6
采矿业	67960	59566	14.1
制造业	65933	60144	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	52208	10.0
建筑业	59871	53928	11.0
批发和零售业	53415	51200	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	54339	7.2
住宿和餐饮业	47938	43693	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	73646	10.8
金融业	84575	75050	12.7
房地产业	52949	50624	4.6
租赁和商务服务业	57170	51962	10.0
科学研究和技术服务业	64326	61160	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	48409	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	50501	1.8
教育	52470	48064	9.2
卫生和社会工作	71262	69082	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	51038	7.0

2、修理费用

修理费主要包含日常的设施维护修理，耗材的补给等，按当年折旧摊销费的 5%估算。

3、管理费

本项目管理费包含职工培训、办公经费、宣传等，按经营收入的 4% 计算。

4、销售及其他费用

销售及其他费用按项目营业收入的 10% 计算。

5、相关税费

根据相关单位提供的资料，经测算，项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税及教育费附加、印花税、房产税、土地使用税及土地增值税等。（1）增值税：房屋出租、出售增值税率按 9% 计，物业服务、充电桩充电服务、广告等收入增值税率按 6% 计；（2）城市维护建设税按 7% 计；（3）附加税：教育费附加按 3%，地方教育费附加按 2%，合计为 5%；（4）印花税：出租印花税按 0.1% 计，房屋出售印花税按 0.03% 计；（5）房产税按 12% 计；（6）土地使用税按用地面积每平方米 6 元/年计；（7）土地增值税按 3% 计。

据此计算项目运营期内成本费用为 12470.03 万元。

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期成本预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	建设期	经营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	职工薪酬	1776.24		120	120	120	123.6	123.6	123.6	127.31	127.31	127.31	131.13	131.13	131.13	135.06	135.06
2	管理费用	1523.28		84.34	90.15	95.97	97.04	97.04	100.85	100.85	100.85	100.85	100.85	104.87	158.56	152.43	138.63
3	销售及其他费用	3808.20		210.84	225.38	239.91	242.60	242.60	252.13	252.13	252.13	252.13	252.13	262.16	396.40	381.08	346.58
4	维护维修费	442.54		31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61
5	相关税费	4919.77		232.77	244.91	257.06	257.06	257.06	268.59	268.59	268.59	268.59	358.48	482.81	622.27	591.73	541.26
6	总成本费用合计	12470.03		679.56	712.05	744.55	751.91	751.91	776.78	780.49	780.49	780.49	874.2	1012.58	1339.97	1291.91	1193.14

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期预期总收入 38082.00 万元，预期运营成本 12470.03 万元，项目净收益 25611.97 万元。

（二）项目融资还本付息情况

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期总投资 19082.20 万元，拟申请政府专项债券 9900.00 万元。截至目前，其中 2025 年 7 月已发行专项债已发行政府专项债券资金 5300.00 万元，发行利率为 2.17%；本次拟发行专项债券 2500.00 万元，未来拟发行专项债券 2100.00 万元，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次发行债券的预测利率为 2.28%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025 年 7 月	-	5,300.00	-	5,300.00	-	-
2025 年 9 月	5,300.00	2,500.00	-	7,800.00	-	-
2025 年 11 月	7,800.00	2,100.00	-	9,900.00	-	-
2026 年 1 月	9,900.00	-	-	9,900.00	84.485	84.485
2026 年 7 月	9,900.00	-	-	9,900.00	109.945	109.945
2027 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89

2028 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
2029 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
2030 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
2031 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
2032 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
2033 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
2034 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
2035 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
2036 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
2037 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
2038 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
2039 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
2040 年 1 月	9,900.00	-	-	9,900.00	109.945	109.945
2040 年 7 月	9,900.00	-	5,300.00	4,600.00	109.945	5409.945
2040 年 9 月	4,600.00	-	2,500.00	2,100.00	17.48	2517.48
2040 年 11 月	2,100.00	-	2,100.00	-	7.98	2107.98
合计	-	9,900.00	9,900.00	-	3,298.35	13,198.35

(三) 项目融资平衡情况

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期偿债资金来源主要为项目经营收入，主要包括标准厂房租赁收入；研发中心及配套用房租赁收入；标准厂房销售收入；物业服务收入；充电服务收入；广告位出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 25611.97 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.94。

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
株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期	25611.97	9900.00	13198.35	1.94

项目融资平衡情况已经通过会计师事务所审计通过。

(四) 压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.65	1.94	2.23
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.04	1.94	1.85

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 1.65，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 1.85，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	经营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	现金流入	48115.07	0.00	2108.39	2253.78	2399.14	2425.95	2425.95	2521.30	2521.30	2521.30	2521.30	2521.30	2621.63	3964.04	3810.81	13498.88
1.1	营业收入	38082.00		2108.39	2253.78	2399.14	2425.95	2425.95	2521.30	2521.30	2521.30	2521.30	2521.30	2621.63	3964.04	3810.81	3465.81
1.2	补贴收入	0.00															
1.3	回收固定资产余值	7371.28															7371.28
1.4	回收无形资产	2661.79															2661.79
2	现金流出	31354.04	18884.01	679.56	712.05	744.55	751.91	751.91	776.78	780.49	780.49	780.49	874.20	1012.58	1339.97	1291.91	1193.14
2.1	建设投资	18884.01	18884.01														
2.2	流动资金	0.00															
2.3	经营成本	7550.26		446.79	467.14	487.49	494.85	494.85	508.19	511.90	511.90	511.90	515.72	529.77	717.70	700.18	651.88
2.4	税金及附加	4919.77		232.77	244.91	257.06	257.06	257.06	268.59	268.59	268.59	268.59	358.48	482.81	622.27	591.73	541.26
3	项目投资净现金流量（所得税前）	16761.02	-18884.01	1428.83	1541.73	1654.59	1674.04	1674.04	1744.52	1740.81	1740.81	1740.81	1647.10	1609.05	2624.07	2518.90	12305.74
4	累计项目投资净现金流量（所得税前）		-18884.01	-17455.18	-15913.45	-14258.86	-12584.82	-10910.78	-9166.26	-7425.45	-5684.64	-3943.83	-2296.73	-687.68	1936.39	4455.29	16761.02
5	项目投资净现值（所得税前）	3616.09	-17984.77	1295.99	1331.80	1361.24	1311.65	1249.19	1239.80	1178.25	1122.14	1068.71	963.02	895.98	1391.60	1272.22	5919.27
6	累计项目投资净现值（所得税前）		-17984.77	-16688.78	-15356.98	-13995.74	-12684.09	-11434.89	-10195.09	-9016.85	-7894.70	-6826.00	-5862.97	-4966.99	-3575.39	-2303.18	3616.09
7	调整所得税	4186.53		199.16	227.38	255.60	260.46	260.46	278.08	277.15	277.15	277.15	253.47	243.71	497.22	470.67	408.87
8	项目投资净现金流量（所得税后）	12574.49	-18884.01	1229.67	1314.35	1398.99	1413.58	1413.58	1466.44	1463.66	1463.66	1463.66	1393.63	1365.34	2126.85	2048.23	11896.87
9	累计项目投资净现金流量（所得税后）		-18884.01	-17654.34	-16339.99	-14941.00	-13527.42	-12113.84	-10647.40	-9183.74	-7720.08	-6256.42	-4862.79	-3497.45	-1370.60	677.63	12574.49
10	项目投资净现值（所得税后）	914.31	-17984.77	1115.35	1135.38	1150.95	1107.58	1054.84	1042.17	990.66	943.49	898.56	814.83	760.27	1127.91	1034.50	5722.60
11	累计项目投资净现值（所得税后）		-17984.77	-16869.42	-15734.04	-14583.09	-13475.51	-12420.67	-11378.50	-10387.84	-9444.35	-8545.79	-7730.97	-6970.69	-5842.78	-4808.29	914.31

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、影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）诚信因素风险分析

在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中业主面临参建单位诚信风险。表现为：

a、设计单位在设计中指定所需材料、设备，变相增加投资成本；在设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本；

b、监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等；

c、总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠就停工；

d、材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

（2）工期拖延风险

拖延项目工期，此类因素主要包括：勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

（3）项目资金、质量和进度风险分析

a、资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险；

b、质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等。

2、影响项目收益的风险

项目建设过程中由于设计图纸延误、专业技术复杂、沟通协调时间长、建设过程审批程序多、涉及部门广、准备与审批周期长等原因，导致项目实施工期较批复工期延长，影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

3、影响融资平衡结果的风险

（1）投资测算不准确风险

风险分析：影响融资收益平衡最大的风险在于对项目的标准厂房租赁收入；研发中心及配套用房租赁收入；标准厂房销售收入；物业服务收入；充电服务收入；广告位出租收入等主营业务收入测算出现偏差。现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

（2）利率波动风险

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

（3）流动性风险。

投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

3、项目风险管理措施

(1) 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。按照国务院办公厅印发的《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）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

(2) 本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

(3) 加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

(4) 本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作。

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

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。

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

本项目主管部门是株洲市荷塘区住房和城乡建设局。

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

(本页无正文，为《株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



株洲市荷塘区财政局



株洲市荷塘区住房和城乡建设局

2025年9月10日

湖南省株洲市 2025 年政府专项债券项目
预期收益与融资
平衡方案

-株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目-

湖南省株洲市渌口区2025年政府专项债券株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目预期收益与融资平衡方案

株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目，拟发行政府专项债券资金 9,500.00 万元。本次发行金额及期限如下：

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
株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	3,500.00	30 年	湖南株洲渌口经济开发区管理委员会

一、项目概况

(一) 区域介绍

渌口区位于长株潭城市群南缘，享有“湘东明珠”之美誉。原名株洲县，建置于 1965 年，2018 年 6 月经国务院批复同意撤县设区。现辖 8 个镇，129 个村、11 个社区（居委会）。总面积 1053.6 平方公里，总人口 34.1 万。属长株潭“两型社会”建设试验区范围，其中 275 平方公里被纳入核心区。交通优势较为明显。京广铁路、武广高铁、京港澳高速、S211、S313 在境内通过，正在施工的醴娄高速在南洲新区设有互通口，距黄花国际机场仅 1 小时车程。黄金水道湘江纵贯南北，两千吨级航道株洲水上服务区设在境内，千吨级船舶可通江达海。自然风光较为秀美。朱亭人工林海，饮誉海内外。株洲航电枢纽雄伟壮观、气势恢宏。水资源相当丰富，湘渌两江环绕渌口城区，湘江流经区境 62 公里，渌江流经区境 13 公里。产业方面，渌口区主要集中在高分子新材料与农村产业融合发展方向，产业发展不仅体现了其在特定领域的专业化和特色化发展，同时也展示了该区域在推动产业升级和转型方面的努力和成就。2022 年至 2024 年，渌口区分别实现一般公共预算收入 10.99 亿元、9.6 亿元、9.9 亿元。渌口区政府性基金收入分别为 21.64 亿元、21.46 亿元和 19.52 亿元；其中，国有土地出让收入分别为 21.26 亿元、21.24 亿元和 19.45 亿元。

渌口区 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	177.00	182.9	192.2
居民人均可支配收入（元）	29,121	33,193	34,966
一般公共预算收入	10.99	9.6	9.9
政府性基金收入	21.64	21.46	19.52
其中：国有土地出让收入	21.26	21.24	19.45
政府性基金支出	25.77	26.99	19.51
其中：国有土地出让支出	18.66	-	18.77

备注：地区生产总值和居民人均可支配收入由涪口区统计局提供，其他数据由株洲市涪口区财政局提供。

（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
株洲涪口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目	1、项目总投资15,363.13万元； 2、项目地点位于项目位于涪口经开区； 3、项目建设期为2年，即2024年7月至2026年6月。	本项目主要建设内容包括标准化厂房、企业孵化基地、停车场以及配套。总用地面积46000平方米(约合69亩),总建筑面积41940平方米(含地下室500平方米),其中：标准化厂房35240平方米,企业孵化基地6700平方米(含地下室500平方米),停车位100个及配套基础设施。	湖南株洲涪口经济开发区管理委员会	1.《株洲市涪口区发展和改革局关于<株洲涪口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目可行性研究报告>的批复》（涪发改审[2023]156号） 2.《初步设计批复》（涪住建复-[2024]7号） 3.《关于株洲涪口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目概算总投资的批复》（涪发改概[2025]1号） 4.《建设用地规划许可证》（地字430212202400009） 5.《建设工程规划许可证》（建字430212202400019） 6.《施工许可证》（430221202411010101） 7.《环评影响登记备案表》

株洲涪口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目已经

通过湖南湘达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、随着株洲市“南下”进程的推进，南洲新城的兴起，作为株洲市“南大门”的渌口经开区，将成为株洲新城、长株潭一体化发展的“排头兵”。成为新的城市功能载体，是株洲市城市发展的重要一级，与株洲市区产业形成差异化、互补性、紧密型的发展新格局。未来渌口区的建设需要承接中心城市功能外溢，承接市域产业转移，也需要提升城市能级，补充短板，扩大产业。渌口经开区将成为株洲市内第三个工业集中区，自身要求也有所提升。本项目为株洲渌口经开区（省级）新材料产业园及配套设施项目，主要建设标准化厂房、企业孵化基地，满足新材料产业企业生产、办公、研发等全方位需要。因此，项目的建设是推动湖南株洲渌口经济开发区产业发展的需要。

2、项目建成后，将极大拓展了工业园的发展空间，进一步强化工业园的功能和作用，强力推进株洲渌口经济开发区南洲新区的发展。将会使企业在园区内集聚成群，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，有效拉动渌口区经济的增长。同时，在园区内降低门槛，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，加速膨胀经济总量，从而拉动全区经济快速增长，达到富民强县的发展目的。

(二) 社会效益分析

本项目通过标准化厂房建设，提升园区整体发展广度，优化工业环境，增强经济园对外吸引力，促进了规划片区社会经济的发展，具有较好的社会效益。

1、本项目所在位置属于涪口区南洲镇，经济社会发展水平相对落后，城市基础设施不齐全，周边人民群众主要以农村人口为主。本项目的实施，能改善南洲镇的创业、就业、投资环境，提高公共基础设施等要素的保障能力，改善城市基础设施条件。项目的建设，带动产业发展，创造就业机会，促进园区和南洲镇乃至涪口区人民群众收入的增长，提高周边人民群众的生活水平。

2、标准化厂房的建设将会为外来投资企业解决一次性投入过大，基础设施建设周期过长等问题，使企业能够根据市场的变化，通过租赁厂房等方式，迅速组织生产，吸引外来投资者来园区落户。

3、根据规划，项目的建设拉开城区发展框架，改变沿项目区域发展的局促格局。项目作为株洲涪口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目，建成后将完善园区的交通设施资源，改善项目所在区的交通条件。按照城市规划，道路沿线的功能定位为工业、商贸等，沿线两侧的开发也将随着市政基础设施的完善进入快速的发展阶段。

(三) 项目投资合规性与项目成熟度

本项目作为政府投资项目，经本级人民政府与相关主管部门审核，前期工作手续，即可行性研究批复、用地预审、选址

意见书、建设用地规划许可、建设工程规划许可、建设用地批准书、土地使用权证、环境影响评价、施工许可证等主要工程项目建设环节的审批工作已经完成，相关投资已经纳入株洲市渌口区人民政府年度投资计划与预算范畴，符合政府投资、国家建筑工程相关法规要求。另外，本项目主要建设内容为标准厂房等，不涉及特许经营内容，不包含 PPP 投资模式等。

本项目现已处于施工阶段，各项手续齐全，项目成熟度较高。

(四) 债券资金需求合理性分析

本项目总投资 15,363.13 万元，计划申报政府专项债券金额 9,500.00 万元，占比 61.84%。项目计划投资包含建设标准厂房等具有收益性的建设内容，能够实现对项目债券资金的全覆盖，确保专项债用于收益性建设工程。另外，项目预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 1.42 倍，还本付息违约风险较小。因此，本项目 9,500.00 万元需求额度具有合理性。

(五) 项目事前绩效评价结果

根据本项目《地方政府专项债券申报项目实施方案（含事前绩效评估）》显示，从项目建设必要性与满足公益性角度皆符合专项债申请要求。

本项目效益指标计算精确，深度合理。项目实施具有良好的经济效益、社会效益、生态效益，项目建成后对区内能产生可持续的正面印象，与周边社会环境互适性良好，与现实需求相匹配，且各项指标值科学合理。

(六) 项目存续期

项目建设期为 2024 年 7 月至 2026 年 6 月，装修工程完毕后，自 2026 年 7 月开始投入运营。根据《民用建筑设计通则(试行)》，一般认为按民用建筑的主体结构确定的建筑耐久年限分为四级：一级耐久年限为 100 年以上，适用于重要的建筑和高层建筑(指 10 层以上住宅建筑、总高度超过 24 米的公共建筑及综合性建筑)；二级耐久年限为 50~100 年，适用于一般建筑；三级耐久年限为 25~50 年，适用于次要建筑；四级耐久年限为 15 年以下，适用于临时性建筑，其中耐久年限即工程合理使用年限。本项目建设内容以一般性建筑与次要建筑为主，先阶段根据工程使用寿命预计项目存续期为次要建筑最低使用年限 30 年，即自 2026 年 7 月至 2056 年 6 月。

(七) 项目绩效目标

项目绩效目标	本项目主要建设内容包括标准化厂房、企业孵化基地、停车场以及配套道路。项目总用地面积46000平方米(约合69亩),总建筑面积41940平方米(含地下室500平方米),其中：标准化厂房35240平方米，企业孵化基地6700平方米(含地下室500平方米),停车位100个及配套基础设施建设，配套道路长度250米。				
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	建筑面积	41940平米	41940平米
			用地面积	46000平米	46000平米
		质量指标	工程质量合格率	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	2年	≤2年
		成本指标	项目总投资	15,363.13万元	≤15,363.13万元
	效益指标	经济效益指标	经营收入	39000万元	>39000万元
		社会效益指标	区域交通	区域交通影响	促进区域交通畅通
			区域产业	区域产业影响	促进区域产业发展

			居民就业	居民就业影响	增加居民就业
		生态效益指标	生态环境	生态环境影响	改善园区生态环境
		可持续影响指标	片区发展	片区发展影响	推进片区发展
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	社会公众对园区环境满意度	90%	≥90%
			服务对象对园区服务满意度	90%	≥90%

三、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 项目投资概算

1、项目投资概算依据

株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目投资概算依据如下:

建筑安装工程费编制依据:

(1) 计价依据:湘建建(2024)19 号中湖南省房屋建筑与装饰工程概算消耗量标准;2020 年《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》《湖南省安装工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》、《湖南省园林绿化工程消耗量标准》及《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022 年度第一期)》为计价依据。

(2) 人工、机械费根据湘建建(2024)19 号:湘建价[2022]146 号湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022 年度第一期)》的通知调整, 湘建价建

(2024)20 号湖南省建设工程造价管理总站关于发布 2024 年湖南省建设工程人工费指数的通知。

(3) 主要材料价格:根据株洲建设工程造价管理站《关于发布株洲地区二〇二四年 9~10 月建设工程材料预算单价的通知》和市场行情调整。

(4) 取费标准:湘建建(2024)19 号;湘建价[2022]146 号湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022 年度第一期)》的通知。

工程建设其他费用编制依据:

(1) 建设单位服务费:财建[2016]1504 号;

(2) 工程监理费:参照湖南省物价局省建设厅关于转发国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知湘价服[2007]176 号:

(3) 勘测设计费:参照国家计委、建设部计价格[2002]10 号文关于发布《工程勘察设计费收费管理规定》的通知;

(4) 前期工作咨询费:参照国家计委计价格[1999]1283 号文关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知;

(5) 工程量清单编制及计价、工程结算编制、工程量清单审查费:根据湘价服[2009]81 号湖南省物价局关于印发《湖南省建设工程造价咨询服务收费管理办法》通知;

(6) 招标代理费:参照国家发展改革委关于《降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题》的通知发改价格

[2011]534 号;国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知计价格[2002]1980 号;

(7) 工程交易服务收费:湖南省发展和改革委员会关于我省公共资源交易服务收费的通知湘发改价服[2019]366 号;

(8) 场地准备及临时设施费:根据建标[2007]164 号,按建安工程费的 0.5%计取:

(9) 水土保持设施补偿费:根据湘发改价服[2017]534 号《关于降低 2017 年度涉企行政事业性收费标准的通知》水土保持设施补偿费按 1.0 元每平方米计取:

(10) 水土保持方案编制费:根据湘价服[2013]1134 号湖南省物价局、湖南省水利厅关于《公布水利系统服务性收费项目和标准》的通知以及根据湘价服[2009]81 号湖南省物价局关于印发《湖南省建设工程造价咨询服务收费管理办法》通知:

(11) 株洲市财政局、株洲市发展和改革委员会关于规范市本级政府投资项目工程建设其他费用预算支出控制标准的通知株财发[2023]2 号计算。

2、项目投资概算具体情况

株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目总投资 15,363.13 万元,其中:工程费用 10147.73 万元,工程建设其他费 4067.08 万元,预备费 1148.32 万元。项目投资构成情况表如下:

项目投资构成情况表（概算表）

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算金额(万元)										技术经济指标			备注	
		送审					审核									
		建筑工程	安装工程	设备及 工器具 购置	其他费用	合计	建筑工 程	安装工 程	设备及 工器具 购置	其他费用	合计	单位	数量	单位 价值		
第一部分	工程费用	8564.07	2399.79	180.25		11144.11	8054.39	1913.09	180.25		10147.73		28221.10	2483.47		
一	新建建筑	6434.95	1271.45	180.25		7886.65	6136.65	691.74	180.25		7008.64	m 2	28221.10	2483.47		
1	6#栋	979.73	187.21			1166.94	889.43	106.37			995.80	m 2	4034.34	2468.30		

2	8#栋	981.99	187.25			1169.24	897.05	105.27			1002.32	m 2	4034 .34	248 4.48	
3	9#栋	1738.84	354.87			2093.71	1731.0 9	187.17			1918.26	m 2	8059 .04	238 0.25	
4	10#栋	995.55	187.25			1182.80	887.99	106.35			994.34	m 2	4034 .34	246 4.69	
5	11#栋	1738.84	354.87			2093.71	1731.0 9	186.58			1917.67	m 2	8059 .04	237 9.53	
3	电梯工程			180.2 5		180.25			180.2 5		180.25				
二	室外工程	2129.12	1128.34			3257.46	1917.7 4	1221.3 5			3139.09				
1	土石方工程	268.91				268.91	103.96				103.96				根据建设单位来 函意见按已经审 定的上限值造 价计入

2	厂区道路	531.11				531.11	500.98				500.98				
3	景观绿化工程	374.90				374.90	369.32				369.32				
4	排水工程	303.20				303.20	292.48				292.48				
5	室外景观照明、绿化给水安装工程		99.33			99.33		90.40			90.40				
6	室外弱电(含消防电)工程					0.00		101.60							
7	室外给水及消防给水安装工程		129.01			129.01		129.36			129.36				
8	供配电工程		800.00			800.00		800.00			800.00				根据建设单位意见参考标三、标四室外供配电费用,按造价金

															额800万元预估计入
9	燃气及 自来水 接入工程		100.00			100.00		100.00			100.00				根据建设单位意见参考标三、标四燃气及自来水接入费用,按造价金额100万元预估计入
10	配套道路	651.00				651.00	651.00				651.00	m 2	6000 .00	108 5.00	按可研报告费用计算
第二部分	工程建设 其他 费用				4223.3 5	4223.35				3922.4 8	3922.48				
1	土地费用				2587.0 5	2587.05				2587.0 1	2587.01				按建设单位提供挂牌交易价格+交易服务费+契税及印花税计算

2	建设单位管理费				211.17	211.17				134.58	134.58				财建[2016]504号; 参照渌政办发【2022】15
3	建设项目前期工作咨询费				14.90	14.90				14.90	14.90				按建设单位提供可研编制合同费计算
4	勘察测量费				85.81	85.81				55.81	55.81				计价格[2002]10号、建标[2007]164号; 参照渌政办发【2022】15
5	工程设计费				234.34	234.34				154.34	154.34				计价格[2002]10号; 参照渌政办发【2022】15
6	施工监理服务费				167.02	167.02				110.59	110.59				湘价服[2007]76号; 参照渌政办发【2022】15
7	招标代理服务费				20.41	20.41				15.31	15.31				计价格[2002]1980号; 参照渌政办发【2022】15

8	建设工程交易 服务收费				2.00	2.00				2.00	2.00				湘发改价服 [2019]366号
9	工程量清单及 计价编制费				21.95	21.95				16.90	16.90				湘价服[2009]81 号；参照渌政办 发【2022】15
10	结算编制费				19.09	19.09				16.90	16.90				湘价服[2009]81 号；参照渌政办 发【2022】15
11	环境影响评价 费				4.67	4.67				2.29	2.29				计价格 [2002]125号； 湘价服 [2013]131号；参 照渌政办发 【2022】15
12	城市基础配套 费				367.16	367.16				367.16	367.16	m ²	2822 1.10	130 .10	湘财综函 [2018]1号
13	人防易地建设 费				126.43	126.43				126.43	126.43	m ²	2822 1.10	44. 80	湘发改价费规 [2022]843号

1 4	水土保持设施 补偿费				5.31	5.31				5.31	5.31				按建设单位提供 水利局催款通知 单计算
1 5	水土保持方案 编制费				4.35	4.35				4.34	4.34				按建设单位提供 水土保持编制合 同费计算
1 6	施工勘察费				126.10	126.10				104.45	104.45				为旋挖桩超前探 勘察费用，根据 建设单位意见 建设类似项目 会发生此费用， 并参考建设单位 类似项目施工勘 察合同计算费 用：
1 7	氡检测费用				20.00	20.00				20.00	20.00				根据建设单位意 见土地使用需做 氡检测，并提供 了其他类似项目 氡检测资料，费 用参照《湖南省 建设工程质量检 测收费项目和收 费标准指导价格

															依据》以及市场价计取
18	城建档案馆费用				5.00	5.00				1.50	1.50				根据建设单位意见,档案管归档不收费,但是需要图像、影像等一系列资料,建设单位需要委托第三方完成产生费用,本项目参考建设单位提供类似项目合同计取。
19	场地准备及临时设施费				55.72	55.72				50.74	50.74				0.5~2%,本项目计0.5%
20	工程质量检测费				111.44	111.44				101.48	101.48				本项目计1.0%

2 1	工程 保 险 费				33.43	33.43				30.44	30.44				0.3 ~ 0.6%,本项 目计0.3%
第三 部分					1278.04	1278.04				1148.32	1148.32				
1	基本 预 备 费				639.02	639.02				574.16	574.16				(一+二-土地费 用)*5%
2	价 差 预 备 费				639.02	639.02				574.16	574.16				(一+二-土地费 用)*5%
第四 部分	建 设 期 利 息				683.00	683.00				144.60	144.60				建设单位提供的 专项债发行相关 资料计取

工程概算合计	8564.07	2399.79	180.25	6184.39	17328.50	8054.39	1913.09	180.25	5215.40	15363.13				
--------	---------	---------	--------	---------	----------	---------	---------	--------	---------	----------	--	--	--	--

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。

株洲渌口区(省级)新材料产业园及配套设施项目总投资金额为 15,363.13 万元, 2025 年计划投资 5,500.00 万元。分年投资计划具体如下表所示:

项目分年度投资估算表

单位: 万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年
株洲渌口区(省级)新材料产业园及配套设施项目	15,363.13	7,700.00	5,500.00	2163.13

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	200.00	200.00	200.00	400.00	200.00	200.00
其中: 专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
200.00	200.00	1000.00	1000.00	1500.00	200.00	5,500.00
0.00	0.00	1000.00	1000.00	1500.00	0.00	3,500.00

(二) 资金筹措方案

株洲渌口区(省级)新材料产业园及配套设施项目资金来源主要为自有资金、政府专项债券资金。项目总投资 15,363.13 万元, 其中: 用于项目支出的自有资金 5,863.13 万元, 占投资总额的 38.16%; 拟申请发行政府专项债券资金 9,500.00 万元。项目已于 2024 年 5 月发行湖南省专项债券九期 3,000.00 万元, 于 2024 年 8 月发行湖南省专项债券十七

期 3,000.00 万元；本次申请发行政府专项债券资金 3,500.00 万元，其中用作资本金金额 0 万元，未来计划发行政府专项债券资金 0.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元、年

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	
株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目	15,363.13	5,863.13	6,000.00	3,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30

四、项目收入和成本预测

(一) 项目收入预测依据

株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目收入主要来源于标准化厂房出租收入、企业孵化基地出租收入、停车位收费收入、广告位出租收入。

本项目形成的资产为国有资产，由资产所有人自主运营，运营方式为出租为主，项目运营产生的专项收入纳入财政预算管理。收入的预测依据和单价情况如下：

1. 标准化厂房出租收入

(1) 经营方式

标准厂房预计 2026 年 6 月建成，装修试运行完成后，2026 年 7 月投入使用，标准化厂房面积总计 35240 m²。按照项目业主经营计划，标准厂房运营方式全部采用为出租形式。


项目位于渌口区工业园核心区，区域优势较大，标准厂房运营期第一年起，出租率按照当年可出租面积的 70%、75%、80%、85%、90%，后续年份按 90%计算。

(2) 出租价格

参考株洲市区域内其他类似项目价格，项目周边厂房出租平均价格为 29.40 元/m²，因本项目为国有性质标准厂房，对当地产业发展具有扶持意义，结合本项目于 2026 年进入运营，按照谨慎性原则，出租单价为运营期第一年 22 元/m²·月。考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价每年上涨 1.5%。

同类标准厂房市场参考案例明细表


序号	区域位置	出租单价（元/m ² ·月）	价格来源
1	石峰区田心高科园	30.0	株洲 58 同城网
<div> <div>  <p>田心产业园</p> </div> <div> <p>出租石峰田心高科园8000平方独立工业园</p> <p>石峰·田心</p> <p>田心高科园</p> </div> <div> <p>8000m² 建筑面积</p> <p>1元/m²/天 24万/月</p> </div> </div>			
2	栗雨工业园	25.2	株洲安居客
<div> <p>天元区多层厂房及门面出租（可分租）</p> <p>更新于2025-12-01</p> <div>  <div> <p>12万/月 0.83元/m²/天</p> <p>4800m²</p> <p>暂无数据</p> <p>暂无数据</p> </div> </div> <p>区域：天元栗雨路 地址：天元区新马小学</p> </div>			

3	天元区汽配园	33.0	株洲 58 同城网
<div> <div> 3图  </div> <div> 汽配园区规范厂房，有物业统一管理。 <p>株洲-天元 株洲市天元区湘芸中路</p> <p>1350m² 可分租 建筑面积</p> <p>1.1元/m²/天 4.46万/月</p> </div> </div>			
4	平均价格	29.40	--

2.企业孵化基地出租收入

出租价格按照株洲市各产业园办公用房出租可比价格进行测算，具体如下：

序号	区域位置	出租单价（元/m ² ·天）	价格来源
1	动力谷	1.29	株洲 58 同城网
<div> <div> <p>株洲58同城 > 株洲房产信息 > 株洲写字楼出租 > 天元写字楼出租 > 栗雨湖写字楼出租</p> <p>(出租) 万丰湖旁 动力谷大厦 湖景写字楼 停车方便 交通便利</p> <p>纯写字楼 新房 价格可面议 随时可看 租金含发票 可注册 可分割 免费车位 更新于2021-09-17 76人已浏览</p> <p>生成房源报告</p> </div> <div>  <p>1.29元/m²/天 3.07万/月 (价格可面议)</p> <p>792.26m² 77-153个 毛坯 建筑面积 推荐工位数 装修程度</p> <p>楼 盘: 动力谷大厦 地 址: 天元区 - 栗雨湖 动力谷大厦-株洲市天元区 地图</p> <p>于育龙 ★★★★★</p> </div> </div>			
2	大汉惠普	1.33	株洲 58 同城网
<div> <div> <p>株洲58同城 > 株洲房产信息 > 株洲写字楼出租 > 天元写字楼出租 > 黄江一村写字楼出租</p> <p>(出租) 天元区千平精装写字楼 豪华装修 带办公品优惠价出租</p> <p>纯写字楼 精装修 可注册 更新于2021-11-01 23人已浏览</p> <p>生成房源报告</p> </div> <div>  <p>1.33元/m²/天 5万/月</p> <p>1250m² 167-333个 豪华装修 建筑面积 推荐工位数 装修程度</p> <p>楼 盘: 唐晋软件产业园 地 址: 天元区 - 黄江一村 湖南省株洲市天元区黄江... 地图</p> <p>张星龙 ★★★★★ 株洲市华夏地产经纪有限公司 置业顾问编号: 91430211MA4P0R0W46</p> <p>电话联系TA</p> </div> </div>			
3	大汉希尔顿	1.05	株洲 58 同城网

	江景写字楼 大汉希尔顿41格局 适合美容桌游互联网工... 芦淞-大汉希尔顿 大汉希尔顿双银大厦 王府井汉华国际金伦时... 可容纳28-56工位 纯写字楼 高层(共20层) 周斌 汇鼎房产 纯写字楼 新房 可注册 办公家具	168m ² 建筑面积	1.05元/m²/天 5300元/月
	均价	1.22	

本项目建设企业孵化基地建筑面积为 6700 m²，项目周边同类型项目平均出租单价约为 1.22 元/m²·天，考虑到本项目为国有性质写字楼，具有地方产业发展扶持意义，因此预测企业孵化基地的出租价格暂按低于市场均价的单价考虑，即 0.9 元/m²·天。考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价每年上涨 1.5%。综合考虑项目地今年招商引资进程，预估运营期第一年（2026 年）出租率达 70%；运营期第二年（2027 年）出租率达 80%，；运营期第三年（2028 年）及未来出租率达 90%。

3.广告位出租收入

广告位数量：根据项目投资估算，本项目计划投资广告牌小型广告位 15 块（大小约为 260*120*25cm），主要分布于道路与园区核心区域。

单价：根据户外广告铺放专门平台网站户外宝（http://huwaibao.com.cn/#/promotion-detail?product_id=63226）显示，株洲市天元区与荷塘区主要工业园区附近道路大型广告位出租单价分布在 30-50 万元/块·年，面积约为 30 平方米（尺寸 300*100cm），折合单位租金 1-1.67 万元/m²·年。

该项目处于株洲渌口区，且项目为国有性质，对当地产业发展具有扶持意义，参考类似地理位置广告位的投放价格，拟定本项目小型广告位按 0.5 万元/m²·年（低于市场案例最低收费的 1.00 万元/m²·年），每块面积在 3-4 m²，则每块广告位租金为 1.6 万元/块·年。考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价每年上涨 1.5%。因本项目所在地位于南洲工业园区核心区域，地理位置优良，工业人口流量众多，广告牌出租率初期暂按 70%考虑，后续每年递增 10%，至运营第三年稳定为 90%。

同类广告位参考案例明细表

序号	区域位置	出租单价（万元/m ² ·年）	价格来源
1	株洲大道北侧	1.67	户外宝 (http://huwaibao.com.cn/#/promotion-detail?product_id=63226)
2	衡山路北侧	1.33	
3	新华东路时代公司	1.00	
4	平均价格	1.33	--

首页 湖南>株洲>天元区



株洲天元区神龙大道东侧株洲大道北侧交汇处立式看板大牌三面翻

媒体简称: 交汇处立式看板大牌三面翻

媒体编号: 2022092763248 更新时间: 2023-11-10 11:42:48 浏览量: 10次

媒体位置: 湖南>株洲>天元区

起租日期: 立即可上

备注说明: 先到先得

方案选择: 正常报价/1年(周期)/AA级(级别)/单面(版本)/1/3时长(频次)/赠费6%

1年(周期)+AA级(级别)+单面(版本)+1/3时长(频次)+不包含(安装)+专票

方案数量: 1 库存: 1个

市场价	优惠价 点我查看	VIP会员价 点我查看	含税
总计费用: 500,000.00元	总计费用: 点我查看	总计费用: 点我查看	备注: 赠费6%
不含税金额: 471,698.10元	不含税金额: 点我查看	不含税金额: 点我查看	不含税

[一键复制](#) [导出PPT](#) [意向清单](#) [付费寻购](#) [立即预定](#)

收藏商品 分享媒体



株洲天元区衡山路北侧神农大道东侧交叉口立式看板大牌三面翻

媒体简称: 交叉口立式看板大牌三面翻

媒体编号: 2022092863267 更新时间: 2023-11-10 11:44:00 浏览量: 10次

媒体位置: 湖南>株洲>天元区

起租日期: 立即可上

备注说明: 先到先得

方案选择: 正常报价/1年(周期)/AA级(级别)/单面(版本)/1/3时长(频次)/增票6%

①1年(周期)+AA级(级别)+单面(版本)+1/3时长(频次)+不包含(安装)+专票

方案数量: 1 库存: 1个

市场价	优惠价 点我查看	VIP会员价 点我查看	含税 ①
总计费用: 400,000.00元	总计费用: 点我查看	总计费用: 点我查看	备注: 增票6%
不含税金额: 377,358.40元	不含税金额: 点我查看	不含税金额: 点我查看	不含税 ①

[一键复制](#)
[导出PPT](#)
[意向清单](#)
[付费寻购](#)
[立即预定](#)



收藏商品

分享媒体



株洲荷塘区新华东路东侧车城路北侧宝鸡中车时代工程机械有限公司株洲分公司门口落地看板大牌

媒体简称: 宝鸡中车时代工程机械有限公司株洲分公司门口落地看板大牌

媒体编号: 2022092763226 更新时间: 2023-11-10 11:45:58 浏览量: 10次

媒体位置: 湖南>株洲>荷塘区

起租日期: 立即可上

备注说明: 先到先得

方案选择: 正常报价/1年(周期)/AA级(级别)/固定(版本)/24小时(频次)/增票6%

①1年(周期)+AA级(级别)+固定(版本)+24小时(频次)+不包含(安装)+专票

方案数量: 1 库存: 1个

市场价	优惠价 点我查看	VIP会员价 点我查看	含税 ①
总计费用: 300,000.00元	总计费用: 点我查看	总计费用: 点我查看	备注: 增票6%
不含税金额: 283,018.80元	不含税金额: 点我查看	不含税金额: 点我查看	不含税 ①

[一键复制](#)
[导出PPT](#)
[意向清单](#)
[付费寻购](#)
[立即预定](#)



收藏商品

分享媒体

4.停车位收费收入

停车车位数: 停车位共 100 个, 皆为地面或路内停车位。根据项目所在地工业人口众多, 停车位配比紧张, 拟定运营期第 1 年负荷率为 70%, 逐年递增 10%直至 90%;

租赁单价: 根据《株洲市机动车停放服务收费实施细则》要求, 项目道路停车位及公共停车场停车收费按小时计时收费, 每小时 5 元, 不足 1 小时的按照 1 小时计费, 收费时段为 7 点至 22 点, 上不封顶, 本项目一天暂按 30 元封顶。商

业场所配套停车场（或泊位）、企业单位停车场、商业投资专业停车场等场所停车服务收费实行市场调节价，收费标准由停车场经营者自主确定。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。具体计量如下表，地上停车场预计收费在 24.2 元/个·天。结合本项目的所处位置，本项目保守估计，项目停车场每个车位收费预测为 18 元/天，参考全国居民消费价格（CPI）3% 的调控目标，拟定单价稍低于 CPI 指标，拟定单价每年上涨 1.5%。一年按 360 天计算。

株洲市发展和改革委员会关于印发《株洲市机动车停放服务收费实施细则》的通知

株洲市机动车停放服务政府指导价最高收费标准			
[公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费，两轮摩托车（含电动车）按不超过小车标准四分之一收取。（夜间是指晚上 22:00 至第二天早上 7:00）]			
1、道路临时停车泊位最高收费标准			
计费单位	自动计时收费标准		人工值守收费标准
每车位	按每 10 分钟计时收费，每 10 分钟 1 元，不足 10 分钟，按 10 分钟计费。	按小时计时收费，每小时 5 元，不足 1 小时的按 1 小时计费。	按小时计时收费，每小时 5 元，不足 1 小时的按 1 小时计费。
备注： 1.道路人工值守临时停车泊位在无人值守期间，道路自动计费停车泊位在规定的夜间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。 2.道路临时停车泊位停车 30 分钟以内（含 30 分钟）免于收费，超过 30 分钟则前 30 分钟一并收费。			

地上停车场收费计量表

序号	停放时间	收费	比例	周转次数	收入测算
----	------	----	----	------	------

白天收入测算 (7:00~次日 22:00)					
1	1h 以内	0	16.00%	3	0
2	1-2h	5	25.00%	4	5.0
3	2-3h	10	20.00%	3	6.0
4	3-4h	15	8.00%	3	3.6
5	4-5h	20	6.00%	2	2.4
6	5-6h	25	6.00%	1	1.5
7	6-7h	30	6.00%	1	1.8
8	7-8h	30	4.00%	1	1.2
9	8-9h	30	4.00%	1	1.2
10	9-10h	30	2.00%	1	0.6
11	10-11h	30	2.00%	1	0.6
12	11-12h	30	1.00%	1	0.3
夜晚停车不收费 (22:00~次日 7:00)					
合计					24.2

(二) 项目预期收入预测

株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目建设期为 2024 年 7 月至 2026 年 6 月，测算运营期为 2026 年 7 月至 2054 年 12 月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 39,054.86 万元，项目各年度收入详见下表：

株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	标准厂房出租收入	29,343.98	325.62	708.22	766.76	826.91	888.68	902.01	915.54	929.28
	面积 (m ²)	-	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00
	单价 (元/m ² ·月)	-	22.00	22.33	22.66	23.00	23.35	23.70	24.06	24.42
	出租率	-	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
	增长比例	-		1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
2	企业孵化基地出租收入	6,891.71	75.98	176.27	201.28	204.30	207.36	210.47	213.63	216.83
	面积 (m ²)	-	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00
	单价 (元/m ² ·天)	-	0.90	0.91	0.93	0.94	0.96	0.97	0.98	1.00
	出租率	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	增长比例	-		1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
3	广告牌出租收入	761.94	8.40	19.49	22.25	22.59	22.93	23.27	23.62	23.97
	广告牌数量 (块)	-	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	单价 (元/块·年)	-	16,000.00	16,240.00	16,483.60	16,730.85	16,981.82	17,236.54	17,495.09	17,757.52
	出租率	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	停车位收入	2,057.23	22.68	52.62	60.08	60.98	61.90	62.83	63.77	64.73
	停车车位数 (个)	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

	平均收费单价（元/ 个·天）	-	18.00	18.27	18.54	18.82	19.10	19.39	19.68	19.98
	使用率	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
合计		39,054.86	432.68	956.59	1,050.38	1,114.77	1,180.87	1,198.58	1,216.56	1,234.81

续上表：

2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
943.21	957.36	971.72	986.30	1,001.09	1,016.11	1,031.35	1,046.82	1,062.52	1,078.46
35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00
24.78	25.15	25.53	25.91	26.30	26.70	27.10	27.51	27.92	28.34
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
220.09	223.39	226.74	230.14	233.59	237.09	240.65	244.26	247.92	251.64
6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00
1.01	1.03	1.04	1.06	1.08	1.09	1.11	1.13	1.14	1.16
90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
24.33	24.70	25.07	25.44	25.83	26.21	26.61	27.01	27.41	27.82
15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
18,023.88	18,294.24	18,568.65	18,847.18	19,129.89	19,416.84	19,708.09	20,003.71	20,303.77	20,608.33
90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
65.70	66.68	67.68	68.70	69.73	70.77	71.84	72.91	74.01	75.12
100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
20.28	20.58	20.89	21.20	21.52	21.84	22.17	22.50	22.84	23.18

90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1,253.33	1,272.13	1,291.21	1,310.58	1,330.24	1,350.19	1,370.44	1,391.00	1,411.87	1,433.04

续上表:

2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1,094.64	1,111.06	1,127.72	1,144.64	1,161.81	1,179.24	1,196.93	1,214.88	1,233.10	1,251.60	1,270.37
35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00
28.76	29.19	29.63	30.08	30.53	30.98	31.45	31.92	32.40	32.89	33.38
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
255.42	259.25	263.14	267.08	271.09	275.16	279.28	283.47	287.73	292.04	296.42
6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00
1.18	1.19	1.21	1.23	1.25	1.27	1.29	1.31	1.33	1.35	1.37
90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
28.24	28.66	29.09	29.53	29.97	30.42	30.88	31.34	31.81	32.29	32.77
15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
20,917.45	21,231.21	21,549.68	21,872.93	22,201.02	22,534.03	22,872.04	23,215.13	23,563.35	23,916.80	24,275.55
90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
76.24	77.39	78.55	79.73	80.92	82.14	83.37	84.62	85.89	87.18	88.48
100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
23.53	23.89	24.24	24.61	24.98	25.35	25.73	26.12	26.51	26.91	27.31

90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1,454.54	1,476.36	1,498.50	1,520.98	1,543.80	1,566.95	1,590.46	1,614.31	1,638.53	1,663.11	1,688.05

(三) 项目预期成本预测

根据市场可比案例，株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施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

根据市场可比案例，主要包括管理费用、营业费用。株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目总经营成本在债券存续期内合计为 8,489.18 万元。具体分析如下：

(1) 工资及福利费。因园区现存运营项目总部项目，作为子项目预计共需要相关工作人员 15 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 6.10 万元/年计算，以后每年按 2%增长。

岗位	平均工资	备注
2022 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	55780 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年人均工资	60277 元/年	来自湖南省统计局
2024 年中部地区城镇私营单位就业人员年人均工资	57363 元/年	来自国家统计局

表4 2024年城镇私营单位分区域就业人员年平均工资及增速

单位：元，%			
区 域	2024年	2023年	名义增长率
合 计	69476	68340	1.7
东部地区	77585	76017	2.1
中部地区	57363	56496	1.5
西部地区	60047	59037	1.7
东北地区	53058	51622	2.8

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资60277元

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-19 字体大小： A+ A A- | 打印本页

2023年，湖南省城镇^[1]私营单位就业人员年平均工资为60277元，比上年增加4497元;名义增长^[2]8.1%，增速高于上年5.7个百分点；扣除价格因素实际增长7.8%，高于上年7.1个百分点。

2022年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2023-05-22 字体大小： A+ A A- | 打印本页

单位：元，%		
行 业	2022年	增长
总 计	55780	2.4
农、林、牧、渔业	40399	-2.2

(2) 维护修理费。参照类似项目取值，按照项目工程费用的 0.5%计。

维修费用取费参考

项目	洪江市（省级）高新区标准厂房及基础设施建设项目	古丈县新材料产业园配套基础设施建设项目（一期）	湖南省衡东县经济开发区机电智造产业园配套基础设施建设项目
维护修理	按工程费用的 0.5%测算	按工程费用 0.5%测算	按工程费用的 0.5%计

费			提
---	--	--	---

注：信息来源于中国债券信息网

(3) 管理费用及其他费用：主要为管理费用和修理维护费的缺口补充，参考其他类似案例，按每年的运营收入的5%估算。

管理及其他费用取费参考

项目	怀化市省级经济开发区承接产业转移标准化厂房及相关配套设施项目一期	娄底经济技术开发区三一“5G+工业互联网”先进工程机械制造产业基地项目	湖南省衡东县经济开发区机电智造产业园配套设施建设项目
管理及其他费用	按运营收入的 1%测算	按营业收入 1%测算	按收入的 2%计提

注：信息来源于中国债券信息网

(4) 营销费用：营销费用主要为运营期内的广告推广。按年收入的 3%考虑。

营业费用取费参考

序号	项目名称	管理费取值
1	湖南林业（会同）现代产业园二期及配套基础设施项目	经营性收入的 0.5%
2	岳阳临湘市工业园区（滨江片区）基础设施建设项目	经营收入的 1%
2	株洲国家高新区·金山科技工业园配套设施建设项目	经营性收入的 0.5%

注：信息来源于中国债券信息网

2.相关税费

(1) 增值税：增值税：本项目的收入分别按照增值税率 6%、9%计列；项目运营成本按照增值税率 6%计列。建筑施工增值税按项目总投资扣除财务费用为基数计算增值税，作为可抵扣的进项税额，用于抵扣运营期应纳增值税。

(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 7%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费。

(3) 房产税：根据不动产出租收入的 12%计算房产税。

债券存续期内，项目预计总成本为 15,411.60 万元。具体如下：

株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目成本测算表

单位：万元

项目类型	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、运营成本	8,489.18	113.01	235.16	244.53	251.58	258.81	262.21	265.67	269.19	272.77	276.42	280.13	283.92
营销费用	1,171.65	12.98	28.70	31.51	33.44	35.43	35.96	36.50	37.04	37.60	38.16	38.74	39.32
工资及福利	3,503.74	45.75	93.33	95.20	97.10	99.04	101.02	103.04	105.10	107.21	109.35	111.54	113.77
维修费用	1,861.05	32.65	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30
管理及其他费用	1,952.74	21.63	47.83	52.52	55.74	59.04	59.93	60.83	61.74	62.67	63.61	64.56	65.53
二、税费	6,922.42	48.19	106.14	116.16	123.74	131.53	133.50	135.50	137.53	139.60	141.69	143.82	207.09
增值税	2,298.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	54.57
销项税额	3,430.36	38.01	83.93	92.06	97.82	103.73	105.29	106.87	108.47	110.10	111.75	113.43	115.13
进项税额	1,132.02	38.01	83.93	92.06	97.82	103.73	105.29	106.87	108.47	110.10	111.75	113.43	60.56
税金及附加	275.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.55
房产税	4,348.28	48.19	106.14	116.16	123.74	131.53	133.50	135.50	137.53	139.60	141.69	143.82	145.97
合计	15,411.60	161.21	341.30	360.69	375.33	390.34	395.71	401.17	406.72	412.37	418.11	423.95	491.00

续上表

项目类型	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、运营成本	8,489.18	287.76	291.68	295.67	299.73	303.86	308.07	312.35	316.71	321.14
营销费用	1,171.65	39.91	40.51	41.11	41.73	42.36	42.99	43.64	44.29	44.96
工资及福利	3,503.74	116.04	118.37	120.73	123.15	125.61	128.12	130.68	133.30	135.96
维修费用	1,861.05	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30
管理及其他费用	1,952.74	66.51	67.51	68.52	69.55	70.59	71.65	72.73	73.82	74.93
二、税费	6,922.42	279.04	283.23	287.47	291.79	296.16	300.60	305.11	309.69	314.34
增值税	2,298.34	116.85	118.61	120.39	122.19	124.03	125.89	127.77	129.69	131.64
销项税额	3,430.36	116.85	118.61	120.39	122.19	124.03	125.89	127.77	129.69	131.64
进项税额	1,132.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	275.80	14.02	14.23	14.45	14.66	14.88	15.11	15.33	15.56	15.80
房产税	4,348.28	148.16	150.38	152.64	154.93	157.25	159.61	162.01	164.44	166.90
合计	15,411.60	566.80	574.91	583.14	591.51	600.02	608.67	617.46	626.40	635.48

续上表

项目类型	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、运营成本	8,489.18	325.66	330.26	334.94	339.71	344.56	349.50	354.53	359.65
营销费用	1,171.65	45.63	46.31	47.01	47.71	48.43	49.16	49.89	50.64
工资及福利	3,503.74	138.68	141.46	144.29	147.17	150.12	153.12	156.18	159.30
维修费用	1,861.05	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30
管理及其他费用	1,952.74	76.05	77.19	78.35	79.52	80.72	81.93	83.16	84.40
二、税费	6,922.42	319.05	323.84	328.69	333.62	338.63	343.71	348.86	354.10
增值税	2,298.34	133.61	135.61	137.65	139.71	141.81	143.94	146.10	148.29
销项税额	3,430.36	133.61	135.61	137.65	139.71	141.81	143.94	146.10	148.29
进项税额	1,132.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	275.80	16.03	16.27	16.52	16.77	17.02	17.27	17.53	17.79
房产税	4,348.28	169.41	171.95	174.53	177.15	179.80	182.50	185.24	188.02
合计	15,411.60	644.71	654.10	663.64	673.33	683.19	693.21	703.39	713.75

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 39,054.86 万元，总成本费用 15,411.60 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 23,643.26 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

株洲渌口区经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目总投资金额为 15,363.13 万元，拟申请政府专项债券 9,500.00 万元，截至目前，本项目第一次已发行政府专项债券资金 3,000.00 元，发行利率为 2.68%，第一次发行政府专项债券资金 3,000.00 元，发行利率为 2.41%。本次拟申请发行政府专项债券资金 3,500.00 万元，发行期限 30 年，未来拟发行专项债券 0.00 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%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付一次利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

综合考虑项目融资情况，株洲渌口区经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目还本付息情况如下表所示：

项目债券还本付息情况表

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
2024 年 5 月	0	3000.00		3000.00	0.00	0.00

2024 年 8 月	3000.00	3000.00		6000.00	0.00	0.00
2024 年 11 月	6000.00			6000.00	40.20	40.20
2025 年 2 月	6000.00			6000.00	36.15	36.15
2025 年 5 月	6000.00			6000.00	40.20	40.20
2025 年 8 月	6000.00			6000.00	36.15	36.15
2025 年 9 月	6000.00	3500.00		9500.00	0.00	0.00
2025 年 11 月	9500.00			9500.00	40.20	40.20
2026 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2027 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2028 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2029 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2030 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2031 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2032 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2033 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2034 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2035 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2036 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2037 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2038 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2039 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2040 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2041 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2042 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2043 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2044 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2045 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2046 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10

2047 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2048 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2049 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2050 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2051 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2052 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2053 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2054 年 2 月	9500.00			9500.00	36.15	36.15
2054 年 3 月	9500.00			9500.00	42.70	42.70
2054 年 5 月	9500.00		3000.00	6500.00	40.20	3040.20
2054 年 8 月	6500.00		3000.00	3500.00	36.15	3036.15
2054 年 9 月	3500.00			3500.00	42.70	42.70
2055 年 3 月	3500.00			3500.00	42.70	42.70
2055 年 9 月	3500.00		3500.00	0.00	42.70	3542.70
合计		9500.00	9500.00		7143.00	16643.00

(三) 项目融资平衡情况

株洲渌口区经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目偿债资金来源为标准化厂房出租收入、企业孵化基地出租收入、停车位收费收入、广告位出租收入。考虑运营成本后,预计用于融资平衡的相关收益为 23,643.26 万元,预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.42 倍。

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
株洲渌口区经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目	23,643.26	9,500.00	16643.00	1.42

同时，株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施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	1.19	1.42	1.66
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.51	1.42	1.33

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.19，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.33，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	现金流入	54,417.99	7,700.00	5,500.00	2,595.81	956.59	1,050.38	1,114.77	1,180.87	1,198.58	1,216.56	1,234.81	1,253.33
1.1	资本金	5,863.13	1,700.00	2,000.00	2,163.13								
1.2	债券资金流入	9,500.00	6,000.00	3,500.00									
1.3	运营收入	39,054.86			432.68	956.59	1,050.38	1,114.77	1,180.87	1,198.58	1,216.56	1,234.81	1,253.33
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	47,060.58	7,700.00	5,500.00	2,443.39	579.40	598.79	613.43	628.44	633.81	639.27	644.82	650.47
2.1	建设投资	15,363.13	7,700.00	5,500.00	2,163.13								
2.2	运营成本	8,489.18			113.01	235.16	244.53	251.58	258.81	262.21	265.67	269.19	272.77
2.3	税金及附加	6,922.42			48.19	106.14	116.16	123.74	131.53	133.50	135.50	137.53	139.60
2.4	运营期利息	6,785.85			119.05	238.10	238.10	238.10	238.10	238.10	238.10	238.10	238.10
2.5	债券本金	9,500.00											
3	净现金流量				152.42	377.20	451.59	501.35	552.43	564.77	577.29	589.98	602.86
4	累计净现金流量				152.42	529.62	981.20	1,482.55	2,034.98	2,599.75	3,177.04	3,767.03	4,369.89

续上表

运营期											
2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1,272.13	1,291.21	1,310.58	1,330.24	1,350.19	1,370.44	1,391.00	1,411.87	1,433.04	1,454.54	1,476.36	1,498.50
1,272.13	1,291.21	1,310.58	1,330.24	1,350.19	1,370.44	1,391.00	1,411.87	1,433.04	1,454.54	1,476.36	1,498.50
656.21	662.05	729.10	804.90	813.01	821.24	829.61	838.12	846.77	855.56	864.50	873.58
276.42	280.13	283.92	287.76	291.68	295.67	299.73	303.86	308.07	312.35	316.71	321.14
141.69	143.82	207.09	279.04	283.23	287.47	291.79	296.16	300.60	305.11	309.69	314.34
238.10	238.10	238.10	238.10	238.10	238.10	238.10	238.10	238.10	238.10	238.10	238.10
615.92	629.16	581.48	525.34	537.19	549.20	561.39	573.74	586.27	598.98	611.86	624.92
4,985.80	5,614.97	6,196.44	6,721.78	7,258.96	7,808.17	8,369.56	8,943.30	9,529.57	10,128.55	10,740.41	11,365.34

续上表:

运营期								
2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1,520.98	1,543.80	1,566.95	1,590.46	1,614.31	1,638.53	1,663.11	1,688.05	0.00
1,520.98	1,543.80	1,566.95	1,590.46	1,614.31	1,638.53	1,663.11	1,688.05	0.00
882.81	892.20	901.74	911.43	921.29	931.31	941.49	6,951.85	3,500.00
325.66	330.26	334.94	339.71	344.56	349.50	354.53	359.65	0.00
319.05	323.84	328.69	333.62	338.63	343.71	348.86	354.10	0.00
238.10	238.10	238.10	238.10	238.10	238.10	238.10	238.10	
							6,000.00	3,500.00
638.17	651.60	665.22	679.02	693.02	707.22	721.61	-5,263.79	-3,500.00
12,003.50	12,655.10	13,320.32	13,999.34	14,692.36	15,399.58	16,121.20	10,857.41	7,357.41

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。

3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目进度进行监督管理。

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

株洲渌口区经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目主管部门为湖南株洲渌口经济开发区管理委员会。

项目主管部门将负责按照株洲市渌口区本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行政府专项债券项目库，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，做好产业政府专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好产业政府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《株洲市渌口区 2025 年政府专项债券株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

湖南株洲渌口经济开发区管理委员会



株洲市渌口区财政局



2025 年 9 月 10 日

株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套 设施改造项目 预期收益与融资平衡方案

株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套
设施改造项目本次拟发行专项债券 2,500.00 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
株洲市芦淞区 2023-2025 年 老旧小区及周 边配套设施改 造项目	2025 年湖南省政 府专项债券（三 十期）	2,500.00	30 年	株洲市芦淞区 住房和城乡建 设局

株洲市芦淞区人民政府
2025 年 9 月 11 日



一、项目概况

（一）区域介绍

株洲市位于湖南东部、湘江中游，是湖南省长株潭城市群的重要组成部分。现辖 5 县（株洲县、醴陵市、攸县、茶陵县、炎陵县）4 区（荷塘、芦淞、天元、石峰）和 1 个国家级高新区、1 个“两型社会”建设示范区。全市总面积 11262k m²，其中市区建成区面积 138k m²。市区距长沙、湘潭两市分别为 50km 和 45km，是我国南方最大的铁路交通枢纽，具有得天独厚的区位和交通优势。是湖南省“一点一线”区域经济带的重要城市，也是全省经济最发达的长、株、潭“金三角”一隅。

芦淞区是株洲市的发祥地。地面起伏平缓，总面积 66.7 平方公里。现辖贺家土、建设、建宁、董家段 4 个街道办事处和建宁、五里墩、曲尺三个乡以及一个省级经济开发区——建宁经济开发区。土壤主要为红壤。河溪有湘江及其支流枫溪港、建宁港、白石港。林木繁多，有林地面积近 4 万亩，野生动植物资源丰富。工业已形成以服装、食品、交通、航空机械等支柱产业。

2022 年至 2024 年，芦淞区分别实现一般公共预算收入 20.44 亿元、22.77 亿元和 21.19 亿元。芦淞区政府性基金收入分别为 21.90 亿元、7.44 亿元和 15.45 亿元。

2022 年-2024 年株洲市芦淞区财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值 (GDP)	466.60	474.90	502.60
居民人均可支配收入 (元)	60989	63532	65943
一般公共预算收入	20.44	22.77	21.19
政府性基金收入	21.90	7.44	15.45
其中: 国有土地出让收入	12.35	1.44	0.13
政府性基金支出	21.90	7.44	15.45
其中: 国有土地出让支出	0	0.97	0

注: 地区生产总值和居民人均可支配收入由芦淞区统计局提供, 其他数据由芦淞区财政局提供。

(二) 项目基本信息

1. 项目基本情况

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
株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目	<p>1. 本项目估算总投资 18008.54 万元;</p> <p>2. 本项目位于株洲市芦淞区贺家土街道、建设街道、建宁街道、董家垅街道、庆云街道、龙泉街道辖区内;</p> <p>3. 本项目建设工期拟为 4 年, 2024 年 1 月至 2027 年 12 月。</p>	<p>本项目主要对芦淞区 30 个社区内的老旧小区及周边进行改造, 主要建设内容包括建筑工程、给排水工程、电气工程及周边配套基础设施等, 同时配套建设停车位、充电桩等。项目涉及建筑 333 栋, 总户数 11093 户, 总建筑面积约 936778 m²; 周边基础配套设施改造, 包含周边排水管网改造约 23520m; 给水管网改造约 2000m, 配套建设停车位约 3300 个、充电桩约 200 个等。</p>	株洲市芦淞区住房和城乡建设局	<p>1. 《株洲市芦淞区发展和改革局 关于株洲市芦淞区老旧小区及周边配套设施改造项目 (二) 可行性研究报告的批复》(芦发改发〔2022〕95 号);</p> <p>2. 《株洲市芦淞区发展和改革局关于调整株洲市芦淞区老旧小区及周边配套设施改造项目 (二) 名称的批复》(芦发改发〔2023〕11 号);</p> <p>3. 《株洲市芦淞区住房和城乡建设局关于株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目初步设计的批复》(芦建初〔2023〕11 号);</p> <p>4. 《株洲市芦淞区发展和改革局关于株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目概算总投资的批复》(芦发改概〔2023〕2 号);</p> <p>5. 《株洲市芦淞区自然资源局、株洲市芦淞区住房和城乡建设局关于株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目无规划、用地的情况说明》。</p>

株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目已经通过湖南人和人律师事务所合法性审查。

2.项目建设内容和规模

根据项目可行性研究报告，项目主要经济技术指标如下：

(一)	老旧小区改造	涉及楼栋数(栋)	涉及户数	总建筑面积(m ²)	备注
1	文化园社区	10	304	22900	环保局小区、纺织路(19号、21号、23号、25号)等
2	长塘湾社区	24	876	75378	泰苑小区、湘园小区及社区内零散楼栋老旧小区
3	来园社区	4	136	14600	市政小区、商贸楼 7 栋、武装部、物资商贸楼
4	曹塘坝社区	13	437	24550	中医院小区、疾控小区等
5	漂家井社区	36	1617	116600	洗煤小区、湘苑小区等
6	大塘冲社区	1	79	14500	广冶大厦
7	操坪社区	20	719	53000	一医院宿舍、公安宿舍及社区内零散楼栋老旧小区
8	公园社区	9	153	14900	沿江村老干宿舍及社区内零散楼栋老旧小区
9	沿河社区	2	106	11000	雅尔楼、华尔楼
10	学堂冲社区	2	108	7613	银丰大厦
11	何家坳社区	2	33	2140	原劳动局(桥头 5 栋)、桥头附 2 栋 2 单元
12	徐家桥社区	31	896	64600	李家坪片区、解放街片区内零散楼栋老旧小区
13	车站路社区	3	76	6900	天宏大厦、车站路 11、12 栋
14	堤升街社区	3	171	13100	堤升街 6 栋、堤升街 10、11 栋
15	结谷街社区	17	485	38200	华贸大厦、房兴巷周边及社区内零散楼栋老旧小区
16	荷叶冲社区	7	208	16400	税务局宿舍区、工业橡胶宿舍区等
17	桤枝塘社区	13	453	48324	南方制镜厂、电信宿舍及社区内零散楼栋老旧小区
18	杨柳冲社区	21	487	27700	杨柳一、四村、桤枝塘一村等

19	塘头社区	4	164	14620	龙园小区及社区内零散楼栋老旧小区
20	龙泉社区	1	20	2100	龙泉综合楼
21	楠竹社区	1	48	5000	建发大厦
22	王塔冲社区	22	676	73800	一中、华联小区、王塔冲片区等
23	南湖塘社区	15	408	31500	南湖塘片区、解放街及社区内零散楼栋老旧小区
24	锦绣社区	5	146	11100	王塔冲一村及社区内零散楼栋老旧小区
25	大冲口社区	8	354	18350	建南花园、芦淞公安分局家属院及社区内零散楼栋老旧小区
26	庆云山社区	19	728	59853	枫林绿洲一期、珉阁大厦、红卫小区等
27	新潭社区	29	1034	139500	枫溪苑
28	友好社区	7	48	2400	原电扇厂职工宿舍
29	南苑社区	3	118	5900	陈家村
30	幸福社区	1	5	250	工商所家属楼
总计		333	11093	936778	
(二)	小区及周边基础设施改造	改造工程量			改造内容
一	道路改造				
(1)	小区内道路改造	66000 m ²			
(2)	周边道路改造	5300 m ²			
1	公园社区道路 (体育路-七一 路)新建	3000 m ²			长约 250m, 宽 12m, 支路
2	提升街社区道 路(房兴巷)改 造	1200 m ²			长约 300m, 宽 3-4m
3	南苑社区周边 道路改造	1100 m ²			长约 100m, 宽 11m, 征地面积 1025 m ² , 房屋拆除 402 m ²
4	龙泉街道周边 电力改造				果园路上 7 根 10KV 高压电杆、一个变电柜进行迁改入地, 建设地下电力管沟
二	排水管网系统 改造				
(1)	小区内排水管 网改造	66618m			

(2)	周边排水管网改造	23520m	
1	贺家土街道片区管网改造	8200m	新建及错混接、结构性、功能性修复、改造 DN200-500 雨、污水管道
2	建设街道片区管网改造	2300m	新建及错混接、结构性、功能性修复、改造 DN200-500 雨、污水管道
3	龙泉街道区片区管网改造	3020m	新建及错混接、结构性、功能性修复、改造 DN200-500 雨、污水管道
4	建宁街道区片区管网改造	5200m	新建及错混接、结构性、功能性修复、改造 DN200-500 雨、污水管道
5	庆云街道区片区管网改造	4800m	新建及错混接、结构性、功能性修复、改造 DN200-500 雨、污水管道
三	给水管网改造	2000m	DN50-DN150 , 2000m
四	停车位	3300 个	
五	充电桩	约 200 个	
六	公共配套服务用房	8390 m ²	包括居民活动中心改造、物业用房改造等

其中 2024 年已动工的芦淞区老旧小区专项整治计划共计 4374 户，涉及 48 个小区（片区），132 栋房屋，总建筑面积 34.76 万平方米，具体如下：

序号	所在街道及社区	小区名称	户数（户）	小区内楼栋数（栋）	总建筑面积（万平方米）
1	贺家土街道漂家井社区	喜梅小区	1353	31	9.28
2	贺家土街道曹塘坝社区	中医院小区	222	7	1.38
3		采砂厂小区	60	2	0.26
4	建设街道操坪社区	操坪六栋	36	1	0.24
5	建设街道公园社区	沿江村老干宿舍	101	5	1.05
6	建宁街道徐家桥社区	卫生巷 26 号 1 栋、2 栋	38	2	0.23
7		民主巷 11 号 1-3 栋	48	3	0.31
8		沿港路 1 号 1-3 栋	48	3	0.38
9	建宁街道徐家桥社区	沿港路 5 号 1-3 栋	66	3	0.53
10		建设巷 57 号	20	1	0.13

11		沿港路4号1-2栋	56	2	0.3
12		联发商厦A、B栋	78	2	0.71
13	建宁街道徐家桥社区	团结巷52号	21	1	0.07
14		建宁街47号及附楼、49号	82	3	0.46
15		卫生巷28号1-2栋	20	2	0.15
16	建宁街道徐家桥社区	粮贸小区	56	1	0.44
17		金旺小区	42	1	0.33
18		永丰商厦	70	1	0.69
19		嘉星公寓	36	1	0.35
20	建宁街道徐家桥社区	华盛小区	132	3	1.05
21		福星小区	23	1	0.16
22	建宁街道车站路社区	天宏大厦	36	1	0.29
23		车站路11、12栋	40	2	0.4
24	建宁街道堤升街社区	堤升街10、11栋	123	2	1.01
25	建宁街道结谷街社区	建设百货商场	40	1	0.16
26		房产宿舍	33	2	0.18
27		煤炭公司	25	1	0.16
28		拐角楼	24	1	0.16
29		栗树山小学宿舍	33	2	0.2
30		农业银行宿舍	36	1	0.38
31	庆云街道大冲口社区	公安分局19、20栋	39	2	0.26
32	庆云街道南湖塘社区	嘉州大厦	24	1	0.34
33		解放街193、205号	70	2	0.54
34		沿江南路77号	18	1	0.19
35		南湖街85号	24	1	0.15
36		老教育局宿舍	12	1	0.11
37		月形山6、7栋	68	2	0.46
38	庆云街道锦绣社区	王塔冲一村	90	4	0.7
39		石塘冲7栋	56	1	0.39
40	庆云街道王塔冲社区	劳动里2号	63	1	0.67
41		解放街3、19、121、129号	108	4	0.95
42		德福楼	31	1	0.34

43		华联小区	278	8	3.05
44		一中小区	196	8	1.73
45	龙泉街道楠竹社区	建发大厦	48	1	0.43
46	龙泉街道龙泉社区	龙泉综合楼	20	1	0.21
47	龙泉街道荷叶冲社区	安居楼	50	1	0.62
48	龙泉街道桠枝塘社区	锦云摩配城	181	3	1.59
合计			4374	132	34.17

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目的经济效益主要通过三方面体现：一是项目建设及运营均需雇佣部分本地劳动力，能给项目周边居民带来一定的收入，为当地增加一定的税收。二是项目的实施改善了城市环境，增加了项目区域对企业和人才的吸引力，提升了当地政府招商引资能力，给当地经济发展的机会。三是项目的实施提高了社区商业门面的规格和档次，提升了小区的居住环境，增强了人们消费的欲望，能一定程度上拉动内需，促进当地经济循环。项目自身能实现融资平衡，并带来一定收入，对当地的经济影响是积极的。

（二）社会效益分析

本项目的建设是一项深得广大干部群众拥护的公益性工程，必将得到各级党委、政府和上级部门及承办项目单位的积极支持和周边群众的大力拥护，不会对社会产生负面影响。本项目实施后，将显著改善社区环境，提升城市品位，

可以更好地满足人民群众日益增长的高品质社区公共环境需求。项目与当地文化、教育、卫生、技术具有良好的互适性；与当地政府、承办机构、金融机构、施工单位等利益群体具有互适性。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

芦淞区人民政府同意实施株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目，已履行政府投资项目决策程序。

本项目已取得《株洲市芦淞区发展和改革局关于株洲市芦淞区老旧小区及周边配套设施改造项目（二）可行性研究报告的批复》（芦发改审〔2022〕95号）、《株洲市芦淞区发展和改革局关于调整株洲市芦淞区老旧小区及周边配套设施改造项目（二）名称的批复》（芦发改发〔2023〕11号）、《株洲市芦淞区住房和城乡建设局关于株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目初步设计的批复》（芦建初〔2023〕11号）、《株洲市芦淞区发展和改革局关于株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目概算总投资的批复》（芦发改概〔2023〕2号）、《株洲市芦淞区自然资源局、株洲市芦淞区住房和城乡建设局关于株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目无规划、用地的情况说明》等批复文件且已开工建设，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 18,008.54 万元，拟申请发行政府专项债券资金 11,000.00 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

芦淞区组织发改、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，该项目建设有利于改造城市面貌、提升周边居民生活水平，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、现已开工建设且已形成实物工作量。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

本项目拟计划于 2025 年 9 月申请发行专项债券 2,500.00 万元，2026 年 4 月申请发行专项债券 8,500.00 万元，发行期限为 30 年，因此本项目债券存续期为 2025 年 9 月-2056 年 4 月。

(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，芦淞区组织发改、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。

湖南省政府债务项目绩效目标表

项目名称	株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目				
主管部门及其编码	株洲市芦淞区住房和城乡建设局				
项目实施单位	株洲市芦淞区住房和城乡建设局	项目负责人	田志远	联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额：18,008.54				
	一、专项债券资金：11,000.00				
	二、其他资金：7,008.54				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	1、老旧小区主体工程改造周边配套基础设施	2024 年 1 月		2027 年 12 月	
	2、周边排水管网系统改造	2024 年 1 月		2027 年 12 月	
项目绩效目标	本项目主要对芦淞区 30 个社区内的老旧小区及周边进行改造，主要建设内容包括建筑工程、给排水工程、电气工程及周边配套基础设施等，同时配套建设停车位、充电桩等。项目涉及建筑 333 栋，总户数 11093 户，总建筑面积约 936778 m²；周边配套基础设施改造，包含周边排水管网改造约 23520m；给水管网改造约 2000m，配套建设停车位约 3300 个、充电桩约 200 个等。				
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	建筑数量	333 栋	333 栋
			居民户数	11093 户	11093 户
			总建筑面积	936,778 m²	936,778 m²

			建设停车位	约 3300 个	约 3300 个
			充电桩	约 200 个	约 200 个
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			建筑质量是否合格	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	48 个月	48 个月
		成本指标	工程费用	15695.72	15695.72
			其他费用	675.68	675.68
			预备费	1637.14	1637.14
	效益指标	经济效益指标	能提升区域招商引资能力，增加地方收入	长期有效	长期有效
		社会效益指标	改善社区环境，提升城市品位	长期有效	长期有效
			改善社区居民的生活质量	长期有效	长期有效
		生态效益指标	营造良好的人居环境	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	提升城市品位	长期有效	长期有效
			推动区域发展	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	98%	98%

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算依据:

概算编制依据如下:

- 1、建设项目可行性研究报告;
- 2、项目立项;
- 3、本项目初步设计图纸、说明及相关文件;
- 4、《建设工程造价咨询规范》GB/T51095-2015;
- 5、《建设项目设计概算编审规程》CECA/GC2-2015;
- 6、2001 年《湖南省建筑工程概算定额》;
- 7、2020 年《湖南省建筑及装饰装修工程消耗量标准》、《湖南省安装工程消耗量标准》、《湖南省园林绿化工程消耗量标准》;
- 8、湘建价[2020]56 号文《关于印发 2020 年<湖南省建设工程计价办法>及<湖南省建设工程消耗量标准>的通知》;
- 9、湘建价市[2020]46 号文湖南省建设工程造价管理总站《关于机械 费调整及有关问题的通知》;
- 10、湘建价[2022]146 号《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编》（2022 年度第一期）;
- 11、湘建价[2019]130 号《关于发布 2019 年湖南省建设工程人工工 资单价的通知》;

12、材料价格参照 2023 年 2 月份《株洲建设工程造价信息》发布的 材料预算价，其他未发布价格材料参照市场价格计算；

13、现行湖南省相关文件规定；

14、工程建设其他费、预备费取费标准按现行国家有关文件执行。

项目总投资概算表

序号	工程项目或费用名称	概算价值（万元）				
		建筑工程	设备、工器具购置费	安装工程	其他费用	合计
一	第一部分 建安工程费					15695.72
1.1	房屋建筑-建筑外立面改造	540				540
1.2	房屋建筑-建筑屋面改造	3075.14				3075.14
1.3	房屋建筑-建筑楼道翻新	665.06				665.06
1.4	公共配套服务设施-卫生服务中心改造	271.04				271.04
1.5	公共配套服务设施-幼儿园改造	152				152
1.6	公共配套服务设施-物业用房改造	276.3				276.3
1.7	公共配套服务设施-居民活动中心改造	320.63				320.63
1.8	公共配套服务设施-便民服务站改造	213.75				213.75
1.9	安装工程-建筑立面排水管改造			282.15		282.15
1.1	安装工程-楼梯间照明			35.72		35.72
1.11	道路-小区道路	1382.7				1382.7

1.12	道路-外部配套连接道路	246.72				246.72
1.13	雨污管网-新建雨水管网	1644.14				1644.14
1.14	雨污管网-新建污水管网	1791.81				1791.81
1.15	供水管网			133		133
1.16	路灯			501.6		501.6
1.17	安防监控系统			114.01		114.01
1.18	道闸系统			57.01		57.01
1.19	停车场改造	1567.49				1567.49
1.2	充电桩-交流充电桩			34.58		34.58
1.21	充电桩-直流充电桩			59.85		59.85
1.22	充电桩停车棚	114.83				114.83
1.23	宣传栏	142.5				142.5
1.24	生态环境治理	62.7				62.7
1.25	贺家土街道片区管网改造	701.1				701.1
1.26	建设街道片区管网改造	196.65				196.65
1.27	龙泉街道区片区管网改造	258.21				258.21
1.28	建宁街道区片区管网改造	444.6				444.6
1.29	庆云街道区片区管网改造	410.4				410.4
	合计	14477.77		1217.92		15695.72
二	第二部分其他建设费用					
1	工程设计费				230.46	230.46
2	工程监理费				120.19	120.19
3	建设单位管理费				58.49	58.49
4	招标代理服务费				20.79	20.79
5	工程量清单计价及编制				18.64	18.64
6	场地准备及临时设施费结算编制费				78.48	78.48
7	结算编制费				23.84	23.84
8	检验试验费				109.86	109.86
7	项目前期咨询服务费				14.93	14.93
	合计				675.68	675.68

三	第三部分预备费					
1	基本预备费				818.57	818.57
2	价差预备费				818.57	818.57
	合计				1637.14	1637.14
	建设项目概算总投资					18008.54

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。

株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目总投资 18,008.54 万元，2025 年投入金额 5,000.00 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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目	18,008.54	1,600.00	5,000.00	10,200.00	1,208.54

项目投资分月计划表

2025 年度，株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施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
株洲市芦淞区 2023-2025 年 老旧小区及周 边配套设施改 造项目	投资金额	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	其中：专项 债金额						
	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	200.00	200.00	1,500.00	1,500.00	500.00	500.00	5,000.00
			1,300.00	1,200.00			2,500.00

（二）资金筹措方案

株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施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 18,008.54 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 7,008.54 万元，自有资金全部为财政资金，将根据项目进度逐步到位，占总投资金额比例 38.92%；拟申请发行政府专项债券资金 11,000.00 万元，占总投资金额比例 61.08%。株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目本次申请发行专项债券 2,500.00 万元，未来拟继续申请发行 8,500.00 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	
株洲市芦淞区 2023-2025 年 老旧小区及周 边配套设施改 造项目	18,008.54	7,008.54	0.00	2,500.00	0.00	8,500.00	0.00	0.00	30 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，株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目收入主要来源于停车服务收入、物业服务收入、充电桩收入。

1. 停车服务收入

本项目新增停车位收入依据参考株洲市城区老旧小区停车收费进行预测，根据初步规划方案，项目改造后可为小区及周边新增停车位个数 3300 个，停车位租金按 245 元/月（2940 元/个/年）包月服务，根据市场调研情况，老旧小区停车位无法满足业主需求，车位基本上全部租售，存在部分车辆停在道路旁或堵塞消防通道的现象，且临时停车收费高于月租，故本项目按车位月租估算，车位出租率按运营期第一年 50%，第二年 60%，第三年 70%，第四年及以后维持 75%不变进行预测。根据当地 GDP 上涨情况，2021 年比 2020 年上涨 10%，2022 年比 2021 年上涨 2.4%，本项目停车服务

月租金每年上涨 1% 预测。

株洲市小区停车费价格参考

序号	小区名称	停车费标准	车辆：车位（占比）
1	湘银小区	临时停车：1 个小时内免费，6 小时内 5 元，12 小时内 10 元，24 小时内 20 元。 月卡：260 元 / 月（含卫生费 30 元 / 月）	> 1.5（车位无法满足车辆需求，物业表示车位已全部租售完，不计算未登记车辆，已登记车辆与车位比例约为 1.5）
2	庆云小区	临时停车：2 小时内免费，每两小时 5 元，24 小时最高收费 20 元。 月卡：280 元 / 月（含卫生费 30 元 / 月）	> 1（车位无法满足车辆需求，下午车辆停满，晚上部分车辆停在小区外道路旁）
3	大湖塘一村	临时停车：2 小时内免费，12 小时内 5 元，24 小时内 10 元。 月卡：265 元 / 月（含卫生费 30 元 / 月）	> 1（车位无法满足车辆需求，夜间消防通道被堵）

网络检索芦淞区及临近区停车费价格参考

序号	区域位置	出租单价（元/个/月）	价格来源
1	芦淞区锦绣江山二期车位	300.00	58 同城网
2	芦淞区康桥小镇一期	350.00	58 同城网
3	芦淞区大汉希尔顿	260.00	58 同城网

(出租) 芦淞区锦绣江山二期车位负二楼

随时可看 租金面议 更新于 2023-07-30



300 元/月 1元/m²/天

10m²
建筑面积

地下车库
车位类型

面议
支付方式

区域：芦淞区·四季花园

地址：株洲市芦淞区枫溪大道1650号  地图

彭军

个人

已在3家注册1年

 已实名认证

价格为 0.10-0.54 元 / 月 / m²。根据《湖南省物业管理服务收费服务等级标准》湘价服[2004]178 号文及株发改发[2019] 27 号文（关于印发《株洲市城区物业服务收费实施意见》的通知），并结合改造后小区环境以及调研，本项目物业服务费用按 0.48 元 / 月 / m² 计算，项目试点小区总建筑面积为 93.6778 万 m²，物业收费率按照运营期第一年 50%，第二年 60%，第三年 70%，第四年及以后维持 75% 不变进行预测。考虑到物价水平的提高及物业服务品质的上升，结合当地 GDP 上涨情况，物业费单价按每年上涨 1% 暂估。

株洲市小区物业费价格参考

序号	小区名称	物业费标准（元 / 月 / m ² ）	物业收费率
1	湘银世纪花园小区	1.35	约 98 %
2	株洲市荷塘区老旧小区	0.5	100%
3	株洲市石峰区老旧小区	0.5	预缴率超过 80 %

株洲贯彻实施《湖南省物业服务收费管理办法》！事关你的物业费

株洲在线 2023-07-07 16:30 发表于湖南

7月1日起，株洲贯彻实施《湖南省物业服务收费管理办法》。通知内容如下：

一、实行政府指导价的普通商品住宅前期物业服务质量等级标准和收费基准价。**住宅物业服务项目包括：**综合管理服务，公共区域清洁卫生服务，公共区域秩序维护服务，公共区域绿化日常养护服务，以及共用部位、共用设施设备的日常运行、保养及维修服务等五项，根据服务内容、服务要求和设施设备配置等情况分为一级、二级、三级、四级、五级，等级从低到高，最高为五级。住宅公共性物业服务收费按照质价相符的原则，分别选择项目等级组合确定，其物业服务收费标准为各物业服务项目收费的总和。

小区介绍

湘银世纪花园位于(天元区)庐山路15号, 2005年建成, 无电梯, 。

周边学校有: 金蓓蓓幼儿园(湘银路) (株洲市天元区湘银路与株洲大道交叉路口往北约100米(湘银小区西侧(湘银小区))、童城美术培训教育基地(株洲大道附近)、优品教育(株洲大道尚格名城天香国舍21栋)区株洲大道68号)、点成教育(嵩山路青年乐园2街区68-71附近)、阅读者全脑教育(株洲校区)(庐山路

物业费: 1.35元/平米/月

水电:



首页 > 政务公开 > 市州动态

【株洲市】荷塘区: 180个老旧小区面貌一新

老旧小区改造经验获住房和城乡建设部推介

湖南省人民政府门户网站 www.hunan.gov.cn 发布时间: 2022-01-02 07:52 【字体: 大 中 小】

新园楼小区是株洲市荷塘区金山街道一个老旧小区, 记者2021年12月31日到达时, 工人正在加装电梯, 居民刘婉玲感慨: “老小区改造后, 以后上下楼更方便了!”

记者围着小区转了一圈, 目光所及, 干净整洁, 秩序井然。业委会主任谢春林介绍, 小区自治后, 业主众筹装了8个摄像头, 物业费每月每平方米0.5元, 没有不交费的居民。

今日头条 关注 推荐 两会 株洲 视频 财经 科技 热点 更多

株洲市石峰区: 物业费涨了 业主说: 值得!



赞

2024-01-11 17:41 · 红网·红视频



1



收藏



分享

红网时刻新闻1月11日讯 (通讯员 谭洪汀 宗倩) 物业管理费偏低, 是困扰许多老旧小区管理提升的“痛点”之一。株洲市石峰区内原来很多居民生活区的管理维护基本由企业兜底, 很长一段时间内, 除了卫生费, 居民们甚至都不需要缴纳物业费。社会不断发展, 人们对物业管理服务质量要求越来越高, 随着企业社会化职能移交至地方政府后, 小区业主需自主承担物业管理成本。市场运营化的物业公司, 加上居民们对小区安全、停车、绿化、设施维护等方面的要求不断提升, 很多老旧小区物业费标准提升已是不能回避的问题。

日前, 在石峰区6415小区, 经过小区居民投票表决, 如愿完成小区物业费调价方案——自2024年1月1日起, 小区物业费将由原来的0.2元/平方米/月, 上调至0.5元/平方米/月。价格涨到原来的2倍多, 业主们却乐意“掏腰包”, 这背后究竟有什么故事?

2024年伊始，6415小区物业费预先交纳率已达到80%。

3.充电桩收入

随着新能源车辆的普及，根据项目可行性研究报告批复，本项目范围内老旧小区共设置充电桩约 200 个，经可研单位及项目团队进一步摸底，计划建设充电桩具体数量为 203 个，其中，7KW 交流充电桩 182 个，额定总功率 1274KW，60KW 直流充电桩 21 个，额定总功率 1260KW。

收费单价。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），对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时收费上限标准为 0.8 元，远期将逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成，本项目充电桩服务费按 0.7 元/度计算。

日均充电时间。交流充电桩单台电动车充电时长约为 5 小时，日均使用时间按 3h 暂估（0.6 台/天）；直流充电桩单台电动车充电时长约为 2 小时，则直流充电桩日均使用时间按 3h 暂估（1.5 台/天），随着我国传统燃油车辆停产日程不断逼近，新能源车辆的使用比例在不断提高，在未来充电桩将具有一定市场，日均使用时长每 3 年上涨 5%记取。

使用率。根据中国电动充电基础设施促进联盟发布的最新充电桩运营数据显示，截至 2019 年 12 月，总计上报公共类充电桩 51.6 万台，2019 年 12 月较 2019 年 11 月公共类充电桩增加 2.1 万台，2019 年 12 月同比增长 55.9%，随着

国家力争 2030 年前实现碳达峰，2060 年前实现碳中和一打赢低碳转型硬仗，加快清洁能源开发利用，构建以新能源为主体的新型电力系统。结合以上政策和市场环境：本项目充电桩使用率参照同比增长率和国家政策，按照运营期第一年 40%，第二年及以后维持 50%不变进行预测。充电桩的电费既不计入成本也不计入收入，由国家电网收取。

湘发改价商〔2018〕407号

湖南省发展和改革委员会
关于我省电动汽车用电价格政策
有关问题的通知

各相关单位：

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

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

(一) 对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格。2020年前，暂免收基本电费。

(二) 其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

(三) 电动汽车充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。

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。

株洲市充电桩收费案例

序号	区域位置	服务费(元/kwh)	数据来源
1	株洲市东环新城充电站	0.8	市场调研
2	株洲市百园嘴山庄充电站	0.8	市场调研
3	株洲石宋路东湖公园充电站	0.8	市场调研
4	株洲市建富酒店充电站	0.8	市场调研
5	株洲馨龙世纪城充电站	0.8	市场调研

株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目，建设期为 2024 年 1 月—2027 年 12 月，测算运营期为 2028 年 1 月至 2056 年 1 月，按照前述收入测算依据，在债券存续期内，项目预计可产生收入 38,701.87 万元。收入具体情况如下：

株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年 -2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	停车收入	23,019.84		485.10	587.94	692.79	749.70	757.20	764.77	772.42	780.14
	车位数 (个)			3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300
	单价 (元/个·年)			2940.00	2969.40	2999.09	3029.08	3059.38	3089.97	3120.87	3152.08
	停车率			50%	60%	70%	75%	75%	75%	75%	75%
2	物业费收入	12,802.65		269.79	326.99	385.30	416.95	421.12	425.33	429.58	433.88
	面积 (平方米)			936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778
	平均物业费 (元/平方米·月)			0.48	0.48	0.49	0.49	0.50	0.50	0.51	0.51
	物业费费率			50%	60%	70%	75%	75%	75%	75%	75%
3	充电桩服务收入	2,879.38		66.65	83.32	83.32	87.49	87.49	87.49	91.86	91.86
3.1	交流充电桩	1,687.38		39.06	48.83	48.83	51.27	51.27	51.27	53.83	53.83
	额定功率 (kw)			1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00
	单价 (元/kwh)			0.70	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
	日均充电时间 (小时)			3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31
3.2	使用率			40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	直流充电桩	1,192.00		27.59	34.49	34.49	36.22	36.22	36.22	38.03	38.03
	额定功率 (kw)			1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00

	单价 (元/kwh)			0.50	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	日均充电时间 (小时)			3.00	3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31
	使用率			40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	合计	38,701.87		821.54	998.25	1,161.41	1,254.14	1,265.81	1,277.59	1,293.86	1,305.88	

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	停车收入	787.94	795.82	803.78	811.82	819.93	828.13	836.41	844.78	853.23	861.76
	车位数 (个)	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300
	单价 ((元/个.年))	3183.60	3215.43	3247.59	3280.06	3312.87	3345.99	3379.45	3413.25	3447.38	3481.86
	停车率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
2	物业费	438.22	442.60	447.03	451.50	456.01	460.57	465.18	469.83	474.53	479.27
	面积 (平方米)	936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778
	平均物业费 (元/平方米.月)	0.52	0.52	0.53	0.54	0.54	0.55	0.55	0.56	0.56	0.57
	出租率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
3	充电桩服务收入	91.86	96.45	96.45	96.45	101.28	101.28	101.28	106.34	106.34	106.34
3.1	交流充电桩	53.83	56.52	56.52	56.52	59.35	59.35	59.35	62.32	62.32	62.32
	额定功率 (kwh)	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00
	单价 (元/kwh)	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
	日均充电时间 (小时)	3.31	3.47	3.47	3.47	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83
	使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

3.2	直流充电桩	38.03	39.93	39.93	41.93	41.93	41.93	44.02	44.02	44.02
	额定功率 (kwh)	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00
	单价 (元/kwh)	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	日均充电时间 (小时)	3.31	3.47	3.47	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83
	使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
合计		1,318.02	1,334.87	1,347.26	1,359.77	1,377.22	1,389.98	1,402.87	1,420.95	1,434.10
										1,447.37

续上表:

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	停车收入	870.38	879.08	887.87	896.75	905.72	914.77	923.92	933.16	942.49	951.92	80.12
	车位数 (个)	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300
	单价 ((元/个·年))	3516.67	3551.84	3587.36	3623.23	3659.46	3696.06	3733.02	3770.35	3808.05	3846.13	3884.60
	停车率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
2	物业收费	484.07	488.91	493.80	498.73	503.72	508.76	513.85	518.98	524.17	529.42	44.56
	面积 (平方米)	936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778
	平均物业费 (元/平方米·月)	0.57	0.58	0.59	0.59	0.60	0.60	0.61	0.62	0.62	0.63	0.63
	出租率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
3	充电桩服务收入	111.65	111.65	111.65	117.23	117.23	117.23	123.10	123.10	123.10	129.26	10.63
3.1	交流充电桩	65.43	65.43	65.43	68.70	68.70	68.70	72.14	72.14	72.14	75.75	6.23
	额定功率 (kwh)	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00
		0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7

	日均充电时间（小时）	4.02	4.02	4.02	4.22	4.22	4.22	4.43	4.43	4.43	4.65	4.65
	使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
3.2	直流充电桩	46.22	46.22	46.22	48.53	48.53	48.53	50.96	50.96	50.96	53.51	4.40
	额定功率（kwh）	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00
	单价（元/kwh）	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	日均充电时间（小时）	4.02	4.02	4.22	4.22	4.22	4.22	4.43	4.43	4.43	4.65	4.65
	使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	合计	1,466.10	1,479.64	1,493.32	1,512.71	1,526.67	1,540.76	1,560.87	1,575.24	1,589.76	1,610.60	135.31

（二）项目预期成本预测

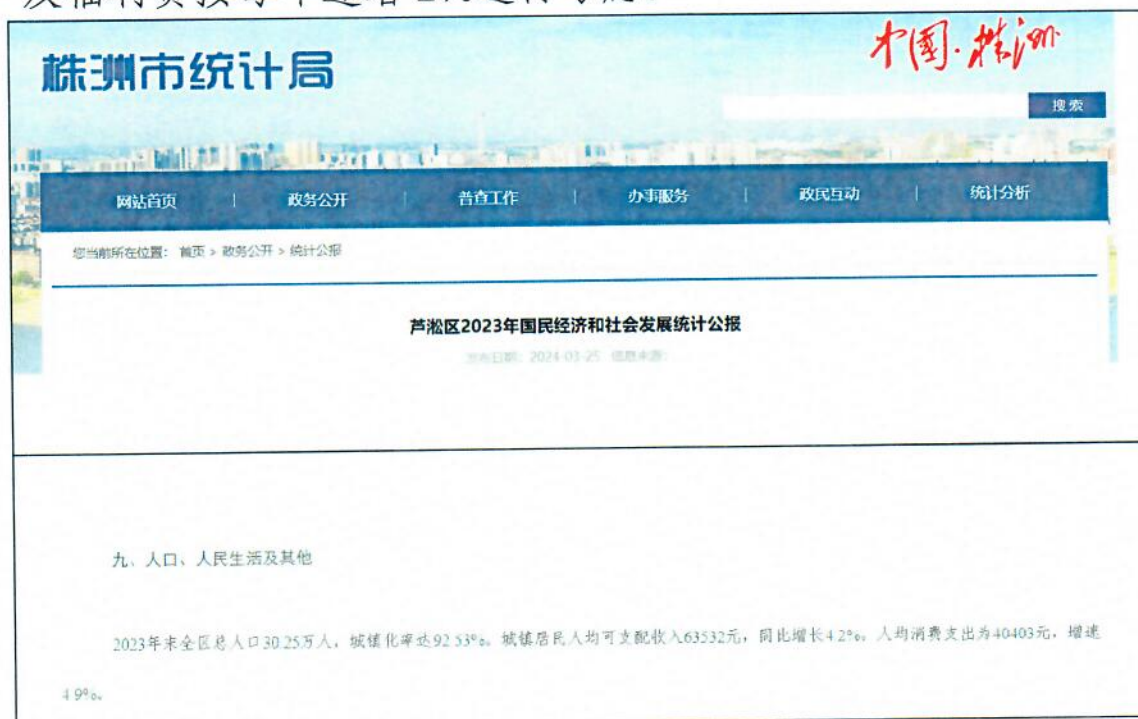
本项目的成本包括经营成本与相关税费，具体如下：

1.经营成本

项目运营成本参照同行业的情况，本项目经营成本包括：工资及福利费、维护修理费、管理及其他费用。

（1）工资及福利费

工资及福利费是企业生产经营活动中用于支付给员工的全部费用，本项目预计配置人员 40 人，拟安排在 30 个社区每个 1 人，协调调度人员 10 人。根据芦淞区 2023 年国民经济和社会发展统计公报一城镇居民人均可支配收入为 6.35 万元，考虑相关行业情况及项目单位缴纳的保险、公积金等费用，按 6.6 万元/年计算，福利费为工资的 14%，工资及福利费按每年递增 2%进行考虑。



（2）维护修理费

本项目维修费用包括停车场、老旧小区公共区域、充电桩的维修。一般建设工程项目年维修费用约占项目工程费用的 0.3%~1.5%。考虑到设备及固定资产的损耗与其使用频率相关，本项目维护修理费参照类似已发行地方政府专项债券项目，在债券存续期内按年经营收入的 2% 估算，测算期年维护修理费占比符合一般工程项目情况。

序号	项目名称	管理及其他费用
1	株洲市石峰区老旧小区改造项目	经营收入的 2%
2	攸县老城区老旧小区	营业收入的 2%
3	荷塘区老旧小区	营业收入的 1%

（3）管理及其他费用

本项目管理费用包括老旧小区的水费、电费、日常办公开支等。管理及其他费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业高层和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，管理费用占营业收入的比例介于 1%~5%之间，参照类似已发行地方政府专项债券项目，在债券存续期内按年经营收入的 2.5% 估算。

序号	项目名称	管理及其他费用
1	株洲市石峰区老旧小区改造项目	经营收入的 2%
2	攸县老城区老旧小区	营业收入的 2.5%
3	荷塘区老旧小区	营业收入的 1%

老旧小区调研汇总表

序号	小区名称	调研类别		数据来源
		管理费（万元 / 年）	维修费（万元 / 年）	
1	湘银小区	40	30	调研
2	庆云小区	42	50	调研
3	大湖塘一村	48	45	调研
4	耀华新村	50	40	调研
5	锦吉家园	38	48	调研

2.相关税费

增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》本项目建设成本进项增值税率以 9 % 估计，运营成本进项增值税率以 6 % 计列。本项的停车位收入按照增值税率 9 % 计列、物业管理增值税以 6 % 计列，充电桩服务收入增值税以 13 % 计列。

增值税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会 2016 [22] 号）规划，本项目税金附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 7 % 缴纳城市维护建设税，按增值税 5 % 缴纳教育费附加费。

债券存续期内，项目预计总成本为 14,449.29 万元。具体如下：

株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目成本测算表

单位：万元

项目类型	合计	2024 年 -2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、运营成本	12,936.18		337.93	351.91	365.39	375.81	382.74	389.78	397.17	404.49
1.工资及福利费	11,194.58		300.96	306.98	313.12	319.38	325.77	332.29	338.94	345.72
2.修理费	774.06		16.43	19.97	23.23	25.08	25.32	25.55	25.88	26.12
3.管理及其他费用	967.54		20.54	24.96	29.04	31.35	31.65	31.94	32.35	32.65
二、税金及附加	1,513.11		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.增值税	1,351.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
收入应计增值税	2,956.64		62.99	76.64	88.60	95.57	96.42	97.29	98.66	99.54
建设成本进项税抵扣	1,486.94		60.47	73.58	85.04	91.72	92.54	93.37	94.69	95.54
成本进项税抵扣	118.70		2.52	3.06	3.56	3.85	3.88	3.92	3.97	4.00
2.增值税税金及附加	162.11		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	14,449.29		337.93	351.91	365.39	375.81	382.74	389.78	397.17	404.49

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
一、运营成本	411.94	419.75	427.50	435.40	443.66	451.87	460.24	468.99	477.68	486.54
1.工资及福利费	352.63	359.68	366.87	374.21	381.69	389.32	397.11	405.05	413.15	421.41
2.修理费	26.36	26.70	26.95	27.20	27.54	27.80	28.06	28.42	28.68	28.95
3.管理及其他费用	32.95	33.37	33.68	33.99	34.43	34.75	35.07	35.52	35.85	36.18
二、税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.31	117.76	118.81
1.增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.06	105.14	106.08
收入应计增值税	100.43	101.86	102.77	103.68	105.16	106.10	107.04	108.58	109.54	110.52
建设成本进项税抵扣	96.39	97.77	98.64	99.51	100.94	101.84	102.74	102.16		
成本进项税抵扣	4.04	4.09	4.13	4.17	4.22	4.26	4.30	4.36	4.40	4.44
2.增值税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.25	12.62	12.73
合计	411.94	419.75	427.50	435.40	443.66	451.87	460.24	471.30	595.44	605.35

续上表:

项目类型	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、运营成本	495.81	505.02	514.41	524.22	533.97	543.92	554.31	564.63	575.17	586.18	49.75
1.工资及福利费	429.84	438.44	447.21	456.15	465.27	474.58	484.07	493.75	503.63	513.70	43.66
2.修理费	29.32	29.59	29.87	30.25	30.53	30.82	31.22	31.50	31.80	32.21	2.71
3.管理及其他费用	36.65	36.99	37.33	37.82	38.17	38.52	39.02	39.38	39.74	40.27	3.38
二、税金及附加	120.52	121.59	122.67	124.45	125.55	126.66	128.51	129.65	130.78	132.72	11.13
1.增值税	107.61	108.56	109.53	111.12	112.10	113.09	114.74	115.76	116.77	118.50	9.94
收入应计增值税	112.11	113.10	114.11	115.76	116.78	117.82	119.53	120.59	121.65	123.44	10.36
建设成本进项税抵扣											
成本进项税抵扣	4.50	4.54	4.58	4.64	4.68	4.73	4.79	4.83	4.88	4.94	0.42
2.增值税金及附加	12.91	13.03	13.14	13.33	13.45	13.57	13.77	13.89	14.01	14.22	1.19
合计	616.33	626.61	637.08	648.67	659.52	670.58	682.82	694.28	705.95	718.90	60.88

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目预期总收入 38,701.87 万元；预期运营成本 14,449.29 万元，项目净收益 24,252.58 万元。

（二）项目融资还本付息情况

株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目已发行政府专项债券 0 万元，本次拟发行专项债券 2,500.00 万元，未来拟发行专项债券 8,500.00 万元，按照 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。

株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	还本付息合计
2025 年 9 月		2,500.00		2,500.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	2,500.00			2,500.00	30.50	30.50
2026 年 4 月	2,500.00	8,500.00		11,000.00	0.00	0.00
2026 年 9 月	11,000.00			11,000.00	30.50	30.50
2026 年 10 月	11,000.00			11,000.00	103.70	103.70
2027 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2028 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2029 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2030 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2031 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2032 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2033 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2034 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2035 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2036 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2037 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2038 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2039 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2040 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40

2041 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2042 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2043 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2044 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2045 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2046 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2047 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2048 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2049 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2050 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2051 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2052 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2053 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2054 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2055 年 3 月	11,000.00			11,000.00	30.50	30.50
2055 年 4 月	11,000.00			11,000.00	103.70	103.70
2055 年 9 月	11,000.00		2,500.00	8,500.00	30.50	2,530.50
2055 年 10 月	8,500.00			8,500.00	103.70	103.70
2056 年 4 月	8,500.00		8,500.00	0.00	103.70	8,603.70
合计		11,000.00	11,000.00		8,052.00	19,052.00

(三) 项目融资平衡情况

株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改

造项目偿债资金来源为停车服务收入、物业服务收入、充电桩服务收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 24,252.58 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.27。

项目收益覆盖情况表

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
株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目	24,252.58	11,000.00	19,052.00	1.27

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：

双因素敏感性分析	-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	1.07	1.27	1.48
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.35	1.27	1.20

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 1.07，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 1.20，仍然能

通过压力测试。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	建设期				运营期						
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	现金流入	56,710.41	1,600.00	5,000.00	10,200.00	1,208.54	821.54	998.25	1,161.41	1,254.14	1,265.81	1,277.59	1,293.86
1.1	资本金	7,008.54	1,600.00	2,500.00	1,700.00	1,208.54							
1.2	债券资金流入	11,000.00		2,500.00	8,500.00								
1.3	运营收入	38,701.87					821.54	998.25	1,161.41	1,254.14	1,265.81	1,277.59	1,293.86
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	51,076.73	1,600.00	5,000.00	10,200.00	1,208.54	606.33	620.31	633.79	644.21	651.14	658.18	665.57
2.1	建设投资	18,008.54	1,600.00	5,000.00	10,200.00	1,208.54							
2.2	运营成本	12,936.18					337.93	351.91	365.39	375.81	382.74	389.78	397.17
2.3	税金及附加	1,513.11					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	运营期利息	7,618.90					268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40
2.5	债券本金	11,000.00											
3	净现金流量	5,633.68	0.00	0.00	0.00	0.00	215.21	377.94	527.62	609.93	614.67	619.41	628.29
4	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	0.00	215.21	593.15	1,120.77	1,730.70	2,345.37	2,964.78	3,593.07

续上表:

序号	项目	运营期										
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	现金流入	1,305.88	1,318.02	1,334.87	1,347.26	1,359.77	1,377.22	1,389.98	1,402.87	1,420.95	1,434.10	1,447.37
1.1	资本金											
1.2	债券资金 流入											
1.3	运营收入	1,305.88	1,318.02	1,334.87	1,347.26	1,359.77	1,377.22	1,389.98	1,402.87	1,420.95	1,434.10	1,447.37
1.4	回收固定 资产余值											
1.5	流动资金 回收											
2	现金流出	672.89	680.34	688.15	695.90	703.80	712.06	720.27	728.64	739.70	863.84	873.75
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	404.49	411.94	419.75	427.50	435.40	443.66	451.87	460.24	468.99	477.68	486.54
2.3	税金及附 加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.31	117.76	118.81
2.4	运营期利 息	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40
2.5	债券本金											
3	净现金流 量	632.99	637.68	646.72	651.36	655.97	665.16	669.71	674.23	681.25	570.26	573.62
4	累计净现 金流量	4,226.06	4,863.74	5,510.46	6,161.82	6,817.79	7,482.95	8,152.66	8,826.89	9,508.14	10,078.40	10,652.02

续上表:

序号	项目	运营期										
		2046 年	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	1,466.10	1,479.64	1,493.32	1,512.71	1,526.67	1,540.76	1,560.87	1,575.24	1,589.76	1,610.60	135.31
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	1,466.10	1,479.64	1,493.32	1,512.71	1,526.67	1,540.76	1,560.87	1,575.24	1,589.76	1,610.60	135.31
1.4	回收固定资产余值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	884.73	895.01	905.48	917.07	927.92	938.98	951.22	962.68	974.35	3,487.30	8,664.58
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	495.81	505.02	514.41	524.22	533.97	543.92	554.31	564.63	575.17	586.18	49.75
2.3	税金及附加	120.52	121.59	122.67	124.45	125.55	126.66	128.51	129.65	130.78	132.72	11.13
2.4	运营期利息	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	103.70
2.5	债券本金										2,500.00	8,500.00
3	净现金流量	581.37	584.63	587.84	595.64	598.75	601.78	609.65	612.56	615.41	-1,876.70	-8,529.27
4	累计净现金流量	11,233.39	11,818.02	12,405.86	13,001.50	13,600.25	14,202.03	14,811.68	15,424.24	16,039.65	14,162.95	5,633.68

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

六、潜在风险评估

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

1. 社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响的风险

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概率或消除风险，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施工过程，即施工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。

3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：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现风险。

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

株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目主管部门为株洲市芦淞区住房和城乡建设局。

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

（以下无正文）

(本页无正文，为《株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

株洲市芦淞区住房和城乡建设局

株洲市芦淞区财政局

2025 年 9 月 11 日

湖南省株洲市 2025 年政府专项债券项目 预期收益与融资平衡方案



株洲市绿口区乡镇卫生院医养结合中心项目

株洲市渌口区 2025 年政府专项债券
株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项
目预期收益与融资平衡方案

株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目，拟申请发
行政府专项债券资金 3,500.00 万元，拟申请发行期限为 15
年。具体如下：

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
株洲市渌口区 乡镇卫生院医 养结合中心项 目	2025 年湖南省政 府专项债券（二 十八期）	600.00	15 年	株洲市渌口区民 政局



一、项目概况

（一）区域介绍

渌口区位于长株潭城市群南缘，享有“湘东明珠”之美誉。原名株洲县，建置于 1965 年，2018 年 6 月经国务院批复同意撤县设区。现辖 8 个镇，129 个村、11 个社区（居委会）。总面积 1053.6 平方公里，总人口 34.1 万。属长株潭“两型社会”建设试验区范围，其中 275 平方公里被纳入核心区。交通优势较为明显。京广铁路、武广高铁、京港澳高速、S211、S313 在境内通过，正在施工的醴娄高速在南洲新区设有互通口，距黄花国际机场仅 1 小时车程。黄金水道湘江纵贯南北，两千吨级航道株洲水上服务区设在境内，千吨级船舶可通江达海。自然风光较为秀美。朱亭人工林海，饮誉海内外。株洲航电枢纽雄伟壮观、气势恢宏。水资源相当丰富，湘渌两江环绕渌口城区，湘江流经区境 62 公里，渌江流经区境 13 公里。产业方面，渌口区主要集中在高分子新材料与农村产业融合发展方向，产业发展不仅体现了其在特定领域的专业化和特色化发展，同时也展示了该区域在推动产业升级和转型方面的努力和成就。2022 年至 2024 年，渌口区分别实现一般公共预算收入 10.99 亿元、9.6 亿元、9.9 亿元。渌口区政府性基金收入分别为 21.64 亿元、21.46 亿元和 19.52 亿元；其中，国有土地出让收入分别为 21.26 亿元、21.24 亿元和 19.45 亿元。

渌口区 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	177.00	182.9	192.2
居民人均可支配收入（元）	29,121	33,193	34,966
一般公共预算收入	10.99	9.6	9.9
政府性基金收入	21.64	21.46	19.52
其中：国有土地出让收入	21.26	21.24	19.45
政府性基金支出	25.77	26.99	19.51
其中：国有土地出让支出	18.66	-	18.77

备注：地区生产总值和居民人均可支配收入由涪口区统计局提供，其他数据由株洲市涪口区财政局提供。

(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
株洲市涪口区乡镇卫生院医养结合中心项目	1.项目总投资6665.05 万元； 2.项目拟建于涪口区古岳峰镇、涪口镇、朱亭镇、南洲镇、龙门镇； 3.项目建设期为24 个月（2024 年1 月开工，原计划2025 年11 月竣工，现推迟至2025 年12 月竣工验收）。	本项目主要建设老年公寓（生活用房）、医疗服务用房、管理和辅助用房，以及配套的生态停车位、充电桩、供配电、燃气、暖通、排水、通信等基础设施。项目布局二人间、三人间、四人间，共设置医养结合床位480 个。项目总建筑面积约为21120 m²。其中，在原有乡镇卫生院基础上改扩1 栋3F3600 m²、2 栋2F8000 m²、2 栋4F9520 m²医养结合中心及配套用房。提质改造室外进场道路4.5km、生态停车位20 个、充电桩10 个及给排水、电、气、消防、通讯、生态保护等配套工程。	株洲市涪口区民政局	1、株洲市涪口区发展和改革局关于《株洲市涪口区乡镇卫生院医养结合中心项目可行性研究报告》的批复（涪发改审〔2023〕147 号）； 2、《初步设计批复》（涪住建复〔2025〕7 号）； 3.《建设用地规划许可证》（地字第430212202300006） 4.《建设工程规划许可证》（建字第430212202300017） 5.《施工许可证》（430221202312110101） 6.《概算批复》（涪发改概[2025]4 号）

株洲市涪口区乡镇卫生院医养结合中心项目已经通过湖南湘达律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

医养结合是在养老服务基础上，进一步为老人提供及时、便利、权威的医疗服务，完善养老服务业中的医疗康养功能，成为近年来养老产业发展的新风向。项目建设对渌口区乡镇中老年居民医疗卫生支出有着较大影响。目前由于市区的大中型医院普遍存在病人多、看病时间较长、突出专科医疗的现象。居民群众有基本健康问题时，如果到大中型医院就诊，不仅花费时间多，而且费用也比较高。而到选择乡镇医院诊治，既方便又减少治疗费用。本项目的建设，将扩大渌口区的医疗配套服务规模，增加医疗设备，进一步提高乡镇卫生服务中心的医疗服务水平，解决群众的基本健康问题。从而有利于减少居民到市区大中型医院就医的治疗费用，减少居民的医疗卫生支出。另外项目的建设将整合本地现有资源，通过“医养结合”型的养老新模式，有效解决了本地及周边老人的养老及就医问题，不仅让老人“老有所依”，更让老人们“老有所医”。对于扩大渌口区养老服务规模，提高医养结合水平有显著作用，符合我国产业政策，符合养老服务业发展新趋势。

另根据《株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目可行性研究报告》分析，项目运营期内，年均运营收入为2000万元左右，总投资收益率（ROI）为7.55%高于同行业的收益率参照值，表明用总投资收益率表示的盈利能力满足要

求，具有良好的经济效益。

（二）社会效益分析

1、株洲市第七次全国人口普查公报数据显示，2021 年渌口区 60 岁以上老年人口 6.5 万人，约占总人口的 25%。其中乡村 70%以上常住人口是老年人，大部分农村老年人选择居家养老，养老机构供不应求。目前渌口区养老机构尤其是医养结合的养老机构的人数较少，仅有朱亭镇、龙船镇建成了医养结合型敬老院，且服务规模较小，不能满足渌口区日益严峻的养老服务需求，项目的建设对提升区域养老服务水平，完善医养结合基础配套有着重要意义。

2、本项目的建设，将为株洲市渌口区及周边地区老年人提供一个养老为主、医疗为辅，医养结合的公益养老机构，医养结合让老年人既能享受到养老服务，又能得到专业医疗保障，不仅提升了老年人的生活质量，还能提升养老机构的利用率，同时分流老年慢性病患者，缓解渌口区医院床位紧张的压力。医养结合中心的建设也将带动周边的居民就业，促进区域经济发展，具有良好的社会效益。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目作为政府投资项目，经本级人民政府与相关主管部门审核，前期工作手续，即可行性研究批复、用地预审、选址意见书、建设用地规划许可、建设工程规划许可、建设用地批准书、土地使用权证、环境影响评价、施工许可证等主要工程项目建设环节的审批工作已经完成，相关投资已经

纳入株洲市渌口区人民政府年度投资计划与预算范畴，符合政府投资、国家建筑工程相关法规要求。另外，本项目主要建设内容为医疗养老机构及相关配套设施等，不涉及特许经营或 PPP 内容等。

本项目现已处于施工阶段，各项手续齐全，项目成熟度较高。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 6,665.05 万元，计划申报政府专项债券金额 3,500.00 万元，占比 52.51%。项目计划投资包含门诊、住院楼、污水处理设施等附属房屋及配套医疗设备设施在内具有收益性的建设内容，能够实现对项目债券资金的全覆盖，确保专项债用于收益性建设工程。另外，项目预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 1.30 倍，还本付息违约风险较小。因此，本项目 3,500.00 万元需求额度具有合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

根据本项目《地方政府专项债券申报项目实施方案（含事前绩效评估）》显示，从项目建设必要性与满足公益性角度皆符合专项债申请要求。

评估工作组通过项目资料收集、现场调研、查阅项目相关资料、咨询专家等多种方式，采用因素分析、公众评判、文献法等方法对项目绩效目标进行合理性分析。本项目绩效目标明确，绩效目标与预计解决的问题、现实需求相对匹配，绩效指标可衡量，指标值科学合理。

综前，本项目建设内容符合专项债资金投向领域，债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（六）项目存续期

项目建设期为 2024 年 1 月至 2025 年 12 月，自 2026 年 1 月开始投入运营。根据《民用建筑设计通则(试行)》，一般认为按民用建筑的主体结构确定的建筑耐久年限分为四级：一级耐久年限为 100 年以上，适用于重要的建筑和高层建筑(指 10 层以上住宅建筑、总高度超过 24 米的公共建筑及综合性建筑)；二级耐久年限为 50~100 年，适用于一般建筑；三级耐久年限为 25~50 年，适用于次要建筑；四级耐久年限为 15 年以下，适用于临时性建筑，其中耐久年限即工程合理使用年限。本项目建设内容以一般性建筑与次要建筑为主，现阶段根据工程使用寿命预计项目存续期为次要建筑最低使用年限 25 年，即自 2026 年 1 月至 2050 年 12 月。

（七）项目绩效目标

项目绩效目标表

项目绩效目标	本项目主要建设老年公寓（生活用房）、医疗服务用房、管理和辅助用房，以及配套的生态停车位、充电桩、供配电、燃气、暖通、排水、通信等基础设施。项目布局二人间、三人间、四人间，共设置医养结合床位 480 个。项目总建筑面积约为 21120 m²。其中，在原有乡镇卫生院基础上改扩 1 栋 3F3600 m²、2 栋 2F8000 m²、2 栋 4F9520 m²医养结合中心及配套用房。提质改造室外进场道路 4.5km、生态停车位 20 个、充电桩 10 个及给排水、电、气、消防、通讯、生态保护等配套工程。				
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	改扩 1 栋 3F 医养中心用房（生活用房）	3600 m²	按规模建设
			改扩 2 栋 2F 医养中心用房	8000 m²	按规模建设

			(生活用房、医疗服务用房)		
			改扩 2 栋 4F 医养中心用房 (生活用房、管理及辅助用房)	9520 m²	按规模建设
			改造进场道路	4.5km	按规模建设
			生态停车位	20 个	按规模建设
			充电桩	10 个	按规模建设
		质量指标	医养中心用房	符合《全国民用建筑工程设计技术措施、规划、建筑》《老年人照料设施建筑设计标准》	达到设计标准
			医养中心平面设计	符合《医养结合设施设计标准》《老年人居住建筑设计规范》	达到设计标准
			医养结合设备	《医养结合设施设计标准》	达到设计标准
			建筑防火设计	《建筑设计防火规范》	达到设计标准
			建筑电气设计	《供配电系统设计规范》	达到设计标准
			供排水设计	《室外给水设计规范》、《室外排水设计规范》	达到设计标准
		时效指标	完成项目立项	2023.11	按进度完成
			完成项目施工	2025.11	按进度完成
			完成项目竣工验收	2025.12	按进度完成
		成本指标	完成项目投资	6665.05 万元	按照工程实际完成投资
	效益指标	经济效益指标	营业收入	13,519.40 万元	13,519.40 万元
			增值税	0 万元	0 万元

			税金及附加	0 万元	0 万元
			总成本费用	7,434.15 元	7,434.15 元
			项目相关收益对融资本息覆盖倍数	1.30 倍	1.30 倍
		社会效益指标	带动周边的居民就业	明显	达成目标
			缓解涪口区医院床位紧张的压力	明显	达成目标
		可持续影响指标	改善区域经济社会发展环境	明显	达成目标
		社会公众或服务对象满意度指标	对区域养老服务能力提升满意度	100%	达成目标
			对区域投资环境和生活环境改善满意度	100%	达成目标

三、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 项目投资概算

1、项目投资概算依据

根据国家及有关部、委关于建设项目投资概算编制要求；

建筑安装工程费编制依据：

1)计价依据:湘建建(2024)19 号中湖南省房屋建筑与装饰工程概算消耗量标准;2020 年《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》《湖南省安装工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》、《湖南省园林绿化工程消耗量标准》及《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022 年度第一期)》为计价依据。

2)人工、机械费根据湘建建(2024)19 号:湘建价[2022]146 号湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价

依据动态调整汇编(2022 年度第一期)》的通知调整,湘建价建(2024)20 号湖南省建设工程造价管理总站关于发布 2024 年湖南省建设工程人工费指数的通知。

3)主要材料价格:根据株洲建设工程造价管理站《关于发布株洲地区二 0 二四年 9~10 月建设工程材料预算单价的通知》和市场行情调整。

4)取费标准:湘建建(2024)19 号;湘建价[2022]146 号湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022 年度第一期)》的通知。

工程建设其他费用编制依据:

1)建设单位服务费:财建[2016]1504 号;

2)工程监理费:参照湖南省物价局省建设厅关于转发国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知湘价服[2007]176 号:

3)勘测设计费:参照国家计委、建设部计价格[2002]10 号文关于发布《工程勘察设计费收费管理规定》的通知;

4)前期工作咨询费:参照国家计委计价格[1999]1283 号文关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知;

5)工程量清单编制及计价、工程结算编制、工程量清单审查费:根据湘价服[2009]81 号湖南省物价局关于印发《湖南省建设工程造价咨询服务收费管理办法》通知;

6)招标代理费:参照国家发展改革委关于《降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题》的通知发改价格[2011]534 号;国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行

办法》的通知计价格[2002]1980 号;

7)工程交易服务收费:湖南省发展和改革委员会关于我省公共资源交易服务收费的通知湘发改价服[2019]366 号;

8)场地准备及临时设施费:根据建标[2007]164 号, 按建安工程费的 0.5%计取:

9)水土保持设施补偿费:根据湘发改价服[2017]534 号《关于降低 2017 年度涉企行政事业性收费标准的通知》水土保持设施补偿费按 1.0 元每平方米计取:

10)水土保持方案编制费:根据湘价服[2013]1134 号湖南省物价局、湖南省水利厅关于《公布水利系统服务性收费项目和标准》的通知以及根据湘价服[2009]81 号湖南省物价局关于印发《湖南省建设工程造价咨询服务收费管理办法》通知:

11)株洲市财政局、株洲市发展和改革委员会关于规范市本级政府投资项目工程建设其他费用预算支出控制标准的通知株财发[2023]2 号计算;

2、项目投资概算具体情况

株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目总投资金额 6665.05 万元, 本项目的工程费用为 5504.57 万元, 工程建设其他费用 577.14 万元, 预备费为 583.34 万元。项目投资构成情况表如下:

项目投资构成情况表（概算表）

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算金额(万元)										备注
		送审					审核					
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	
第一部分	工程费用	3538.23	766.34	1200.00		5504.57	3538.23	766.34	1200.00		5504.57	
1	土建工程	3538.23	766.34	1200.00		5504.57	3538.23	766.34	1200.00		5504.57	
1.1	改造原乡镇卫生院	3063.26					3063.26					
1.2	进场行车道	457.55					457.55					
1.3	生态停车位	2.42					2.42					
1.4	充电桩	15.00					15.00					
2	消防改造工程		284.80					284.80				
3	弱电工程		126.72									
4	配套设施工程											
4.1	室内外供电工程		116.16									
4.2	给排水管网工程		126.72					126.72				
4.3	暖通工程		111.94					111.94				
4.4	工程措施费											
4.5	医养设备购置及安装费			1100.00					1100.00			
5	建筑设备及安装工程											
5.1	电梯			100.00					100.00			
第二部分	工程建设其他费用				489.07	489.07				328.80	328.80	
1	可行性研究报告编制费				6.93	6.93				6.93	6.93	计价格[1999]1283号、(2000)湘价房字第95号：参照渌政办发【2022】15号
2	工程前期工作费				14.68	14.68				4.43	4.43	计价格[1999]1283号、(2000)湘价房

												字第95号：参照渌政办发【2022】15号
3	工程勘察费				21.14	21.14				21.14	21.14	计价格[2002]10号；参照渌政办发【2022】15号
4	工程设计费				83.53	83.53				83.53	83.53	计价格[2002]10号：参照渌政办发【2022】15号
5	建设单位管理费				32.38	32.38				0.00	0.00	财建[2016]504号：参照渌政办发【2022】15号
6	工程建设监理费				62.51	62.51				62.51	62.51	发改价格[2007]670号、湘价服[2007]76号：参照渌政办发【2022】15号
7	招投标代理服务费				10.12	10.12				10.12	10.12	计价格[2002]1980号：参照渌政办发【2022】15号
8	图纸审查服务费				24.17	24.17				0.00	0.00	株建联字[2021]20号
9	工程质量检测费				4.68	4.68				4.68	4.68	湘价服[2009]186号：参照渌政办发【2022】15号
10	工程保险费				22.02	22.02				16.51	16.51	0.3~0.6%,本项目计0.3%
11	施工图预算				8.53	8.53				0.00	0.00	湘价服[2009]81号；参照渌政办发【2022】15号
12	施工图审查费				1.90	1.90				1.83	1.83	株建联字[2021]20号
13	工程量清单及计价编制费				38.54	38.54				9.28	9.28	湘价服[2009]81号：参照渌政办发【2022】15号
14	桩基检测费				5.16	5.16				5.16	5.16	湘价服[2009]186号：参照渌政办发【2022】15号
15	报建费				42.69	42.69				42.69	42.69	株财函[2018]21号：参照渌政办发【2022】15号
16	管理费用				110.09	110.09				59.99	59.99	财建[2016]504号：参照渌政办发【2022】15号
第三部分	预备费				654.54	654.54				583.34	583.34	
1	基本预备费				327.27	327.27				291.67	291.67	(一+二)*5%
2	价差预备费				327.27	327.27				291.67	291.67	(一+二)*5%
第四部分	建设期利息(含发行费)				248.34	248.34				248.34	248.34	建设单位提供的专项债发行相关资

												料计取
	工程概算合计	3538.23	766.34	1200.00	1391.93	6896.50	3538.23	766.34	1200.00	1160.48	6665.05	(一+二+三+四)

项目投资构成情况表（估算表）

单位：万元

序号	工程和费用名称	概 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	单位造价
		工程费	购置费	工程费	费 用				（元）
—	工程费用总计	3633.88	1372.00	766.34		5772.22			
1	土建工程							21120.00	
1.1	改造原乡镇卫生院	3157.44				3157.44	m²	21120.00	1495.00
1.2	进场行车道	459.00				459.00	m	4500.00	1020.00
1.3	生态停车位	2.44				2.44	个	20.00	1220.00
1.4	充电桩	15.00				15.00	个	10.00	15000.00
2	消防改造工程			284.80		284.80		7120.00	1,300.00
3	弱电工程			126.72		126.72	m²	21120.00	60.00
4	配套设施工程								
4.1	室内外供电工程			116.16		116.16	m²	21120.00	55.00
4.2	给排水管网工程			126.72		126.72	m²	21120.00	60.00
4.3	暖通工程			111.94		111.94	m²	21120.00	53.00
4.4	工程措施费						m²	21120.00	0.00
4.5	医养设备购置及安装费		1260.00			1260.00	m²	1.00	12600000.00
5	建筑设备及安装工程								

5.1	电梯		112.00			112.00		4.00	280000.00
二	其他费用总计				773.23	773.23			
1	可行性研究报告编制费				7.27	7.27			
2	工程前期工作费				15.39	15.39			
3	工程勘察费				22.17	22.17			
4	工程设计费				87.59	87.59			
5	建设单位管理费				33.95	33.95			
6	工程建设监理费				65.55	65.55			
7	招投标代理服务				10.61	10.61			
8	图纸审查服务费				25.34	25.34			0.12%
9	工程质量检测费				4.91	4.91			
10	工程保险费				23.09	23.09			
11	施工图预算				8.94	8.94			
12	施工图审查费				1.99	1.99			
13	工程量清单及清单计价编制费				40.41	40.41			0.70%
14	桩基检测费				5.41	5.41			
15	报建费				44.77	44.77			
16	管理费用				115.44	115.44			0.02
17	建设期利息(含发行费)				260.41	260.41			债券发行利率发行利率 3.6702%，发行费率 1%
三	预备费				654.55	654.55			
1	基本预备费				327.27	327.27			0.05
2	涨价预备费				327.27	327.27			0.05
合计						7200.00			

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

株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目总投资金额为 6,665.05 万元，2025 年计划投资 4,465.05 万元。分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025年
株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目	6,665.05	2,200.00	4,465.05

其中，2025 年月度投资计划如下表所示：

项目分月投资计划表

单位：万元

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
投资金额	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
其中：专项 债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
200.00	400.00	600.00	400.00	365.05	1,300.00	4,465.05
0.00	0.00	600.00	0.00	0.00	1,300.00	1,900.00

（二）资金筹措方案

株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目资金来源主要为自有资金和发行政府专项债券。项目总投资 6,665.05 万元，其中，用于项目支出的自有资金 3,165.05 万元，占投资总额的 47.49%；拟申请发行政府专项债券资金 3,500.00 万元。截至目前，项目已于 2024 年 9 月发行 2024 年湖南省

政府专项债券（二十九期）1,600.00 万元，发行利率 2.21%；本次申请发行专项债券 600.00 万元，未来拟继续申请发行 1,300.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元、年

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	
株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目	6,665.05	3,165.05	1,600.00	600.00	0.00	1,300.00	0.00	0.00	15

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

根据《株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目可行性研究报告》，结合项目实际情况，本项目项目布局二人间、三人间、四人间，共设置医养结合床位 480 个。收入来源主要为要养老床位出租收入、养老护理服务收入。

（1）养老床位租金收入

项目建设养老床位 240 张，此养老床位用于生活完全能自理老人的养老。调查当地养老院服务收费标准，结合本项目的地理位置与国有准公益性项目特性，保守估计，本项目床位费平均按 2000 元/张/月计算，考虑到通胀等因素，根据渌口区近年的 GDP 涨幅，拟定单价每年上涨 1.5%。

第七次人口普查

根据[\(湖南省\)株洲市第七次全国人口普查公报-红黑统计公报库 \(hongheiku.com\)](#)显示渌口区常住人口为260534人，男性人口占比51.71%，女性人口占比48.29%，年龄结构中0-14岁占比16.36%，15-59岁占比58.61%，60岁以上占比25.03%，65岁以上占比19.22%。

2019末2020初：全区户籍总人口35.1万人，常住人口30.86万人，城镇化率51.2%。根据公安户籍数据显示：全区出生人口3327人，出生率为9.5‰；死亡人口2560人，死亡率7.3‰；人口自然增长率2.2‰。

2018：年末全区户籍总人口35.1万人。根据公安户籍数据显示：全区出生人口3439人，出生率为9.8‰；死亡人口2109人，死亡率6‰；人口自然增长率3.8‰。

数据来源：

[株洲]渌口区2019年国民经济和社会发展统计公报

[\[株洲\]渌口区2018年国民经济和社会发展统计公报](#)

根据 2024 年数据，株洲市渌口区人口总数在 26.05 万人左右，其中 60 岁以上人口占比已达 25.03%（高于全国平均水平 21.1%），约为 6.52 万人，且预计未来五年将以年均 3% 的速度增长。现有养老机构床位不足 500 张，按国际通行标准（每千名老人需 30-50 张床位），缺口至少达 1400 张以上。本项目 480 个床位仅可缓解约三分之一的需求压力，供需关系仍然十分紧张。据此，保守估计，运营期第一年出租率为 70.00%，第二年为 80%，第三年及以后为 90%。

株洲市辖各区县养老机构收费情况

序号	区域位置	收费标准（元/张/月）	价格来源
1	天元区	2000-5000	养老网

<div>  <div> 株洲宏旺康泰养老院 地址：湖南省株洲市天元区群丰镇长岭村 床位数：50张 收费区间：2000-5000 </div> </div>			
2	荷塘区	2000-5000	养老网
<div>  <div> 海福祥养老护理院 地址：株洲市新华东路319号 床位数：300张 收费区间：2000-5000 </div> </div>			
3	渌口区	2200-4000	养老网
<div>  <div> 株洲渌口区海福祥养老护理院 湖南·株洲·渌口区 渌口南州新区南州大道，株洲渌口区第一人民医院对面 2024-06-25 892 <div> <div>高端定位</div> <div>餐饮定制</div> <div>适老化设计</div> <div>康复护理</div> <div>连锁品牌</div> </div> </div> <div>2200-4000元/月</div> </div>			

（2）养老护理服务收入

项目建设护理型床位 240 张，专门用于照料生活半自理与完全不能自理的老年人或特殊群体。株洲市地区护理型床位收费一般按老人健康状况进行评级，四级护理（自理），一般收费在 1000 元/人·月，三级护理（基本自理），收费在 1500 元/人·月，二级护理收费在 2800 元/人·月左右，一级护理收费一般在 3400 元/人·月左右，特级护理一般 3800—5000 元/人·月，此收费标准含床位费，但不包括餐饮费。

本项目未来将根据本地老年人实际需求设置床位配比，保守估算，平均收费以略低于最普遍的三级护理（基本自

理），即按 1450 元/人·月（含床位费，不含餐饮费）估算。考虑到通胀等因素，根据渌口区近年的 GDP 涨幅，拟定单价每年上涨 1.5%。运营期第一年出租率为 70.00%，第二年为 80%，第三年及以后为 90%。

株洲市部分养老院服务收费标准如下：

株洲市湘雅夕乐苑嵩山老年养护院护理服务收费标准

项目	房间标准		价格（元/月·人）
护理费	四级护理（自理）		1000
	三级护理		1500
	失能	二级护理	1700
		一级护理	2100
		特级护理	2800
	失智	三级护理	1700
		二级护理	2200
		一级护理	2500
餐 饮 费			800

株洲市渌口区海福祥养老院收费标准

护理等级	收费标准（元/月·人）
三级	2760
二级	3160
一级	3660
特三级	3960
特二级	4360
特一级	4760

株洲地区同类项目收费标准统计情况表

序号	机构名称	机构所在地	床位数	收住对象	收费区间（元/月）	信息来源
1	株洲市盛康托养中	株洲市	1450	自理老人、半护老人、全护老人、	3500~5000	养老信息网

	心	芦淞区	张	特护老人、专护老人。		
2	株洲市普亲老年养护院	株洲市芦淞区	231张	自理老人、半护老人、全护老人、特护老人、专护老人。	2850~4500	养老信息网
3	株洲渌口区海福祥养老护理院	株洲市渌口区	500张	自理老人、半护老人、全护老人、特护老人、专护老人。	3050-4000	养老信息网
4	株洲宁康养护院	株洲市荷塘区	281张	自理老人、半护老人、全护老人、特护老人、专护老人。	3080~5180	养老信息网



株洲市盛康托养中心

湖南·株洲·芦淞区 芦淞区枫溪街道曲尺村长坡盛康托养中心 [显示地图](#)
2022-05-31 16555

3500-5000元/月



株洲市普亲老年养护院

湖南·株洲·芦淞区 芦淞路龙泉街道办事处 [显示地图](#)
2022-12-09 2510

2850-4500元/月



株洲渌口区海福祥养老护理院

湖南·株洲·渌口区 渌口南州新区南州大道，株洲渌口区第一人民医院对面 [显示地图](#)
2022-10-07 265

3050-4000元/月



株洲宁康养护院

湖南·株洲·荷塘区 湖南省株洲市荷塘区金山路432号 [显示地图](#)
2021-09-24 2702

3080-5180元/月

（二）项目预期收入预测

株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目建设期为2024年1月至2025年12月，测算运营期为2026年1月至2039年12月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入13,519.40万元，项目各年度收入详见下表：

株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	养老 床位 租金 收入	7,838.4 4	403.20	467.71	534.07	542.08	550.21	558.46	566.84	575.34	583.97	592.73	601.62	610.65	619.81	631.73
1.1	床位 数 (张)		240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	241.00
1.2	出租 率		70.00 %	80.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %	90.00 %
1.3	收费 单价 (元/ 张/ 月)		2,000.0 0	2,030.0 0	2,060.4 5	2,091.3 6	2,122.7 3	2,154.5 7	2,186.8 9	2,219.6 9	2,252.9 9	2,286.7 8	2,321.0 8	2,355.9 0	2,391.2 4	2,427.1 0
2	养老 护理 服务 收入	5,680.9 7	292.32	339.09	387.20	393.01	398.90	404.89	410.96	417.12	423.38	429.73	436.18	442.72	449.36	456.10
2.1	床位 数		240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00

	(张)															
2.2	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.3	收费单价 (元/张/月)		1,450.00	1,471.75	1,493.83	1,516.23	1,538.98	1,562.06	1,585.49	1,609.28	1,633.41	1,657.92	1,682.78	1,708.03	1,733.65	1,759.65
3	合计	13,519.40	695.52	806.80	921.27	935.09	949.11	963.35	977.80	992.47	1,007.35	1,022.47	1,037.80	1,053.37	1,069.17	1,087.83

（三）项目预期成本预测

根据《株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目可行性研究报告》结合项目实际情况及市场可比案例，株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心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外购燃料动力费、工资及福利、修理费以及其他管理费用。具体分析如下：

（1）工资及福利

项目按实际使用率计算负荷，按行业平均约 1 比 6.5 配比工作人员，预计需要相关工作人员 51 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。参照湖南省及中部地区同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按 6.80 万元/年计算，以后每年按 2% 增长。

岗位	平均工资	备注
2022 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	55780 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年人均工资	60277 元/年	来自湖南省统计局
2024 年中部地区城镇私营单位就业人员年人均工资	57363 元/年	来自国家统计局

表4 2024年城镇私营单位分区域就业人员年平均工资及增速

单位：元，%			
区 域	2024年	2023年	名义增长率
合 计	69476	68340	1.7
东部地区	77585	76017	2.1
中部地区	57363	56496	1.5
西部地区	60047	59037	1.7
东北地区	53058	51622	2.8

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资60277元

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-19

字体大小： [A⁺](#) [A](#) [A⁻](#) | 打印本页 

2023年，湖南省城镇^[1]私营单位就业人员年平均工资为60277元，比上年增加4497元;名义增长^[2]8.1%，增速高于上年5.7个百分点；扣除价格因素实际增长7.8%，高于上年7.1个百分点。

2022年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2023-05-22

字体大小： [A⁺](#) [A](#) [A⁻](#) | 打印本页 

单位：元，%		
行 业	2022年	增长
总 计	55780	2.4
农、林、牧、渔业	40399	-2.2

(2) 外购燃料动力费

本项目总建筑面积 21120.00 m²，根据行业收费惯例，相关养老设施中空调等主要用电来源根据实用实收、微利保底的原则向养老人员收取。其他零星部分与公用部分根据项目《可行性研究报告》估算，年耗电量约为 50.62 万 kWh，根据湖南省电网一般工商业及其他用电不满 1 千伏电价 0.7511

元/kwh 计算，每年电费为 38.02 万元；本项目养老人员加上工作人员预计平均在 400 人左右，按人员日均用水量 150 升计算，另加上食堂、绿化、卫生清理用水，估算年用水量为 50000.00m³，根据《株洲市物价局关于调整城区自来水价格实施居民生活用水阶梯水价和非居民生活用水及其他用水超计划超定额累进加价制度有关问题的通知》等文件规定，本项目作为经营服务用水类型，用水价格为 4.03 元/m³，则每年水费为 20.15 万元。即本项目每年水电费合计为 58.17 万元。

■ 非居民生活用水价格

- 1、行政事业工业用水价格为4.03元/m3(其中，水费为2.63元/m3，污水处理费为1.4元/m3)。
- 2、国家机关、事业单位、部队、社会团体用水价格为4.53元/m3(其中，水费为2.63元/m3，污水处理费为1.4元/m3，垃圾处理费为0.5元/m3)。
- 3、公园用水价格为4.33元/m3(其中，水费为2.63元/m3，污水处理费为1.4元/m3，垃圾处理费为0.3元/m3)。
- 4、经营服务用水价格为4.03元/m3(其中，水费为2.63元/m3，污水处理费为1.4元/m3)。

(3) 其他管理费用

包括办公用品购置、宣传推广、卫生打扫清运、绿化浇水等日常管理费、管理费用，参考类似案例，出于谨慎考虑，本项目管理费用按年营业收入的 5%估算。

序号	项目名称	费用取值
1	邵阳市幸福医养中心建设项目	按收入 5%预估管理费用
2	益阳市赫山区精神病医院医养中心建设项目	按收入 5%预估管理费用

注：信息来源于中国债券信息网

（4）修理费用

建筑物及相关设备每年修理费用按项目工程费用的0.5%估算。

修理费用取费参考

序号	项目名称	费用取值
1	湘阴县养老服务体系建设项目	按工程费用 0.5%预估
2	武冈市养老服务体系建设项目	按工程费用 0.5%预估
3	双牌县养老服务中心建设项目	按工程费用 0.5%预估

注：信息来源于中国债券信息网

2、相关税费

根据财政部、税务总局《关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》（财税〔2019〕20号），本项目所建养老中心是依照《中华人民共和国老年人权益保障法》依法办理登记，并向民政部门备案的为老年人提供集中居住和照料服务的各类养老机构，适用增值税免征条例。项目暂不考虑相关税金。

债券存续期内，项目预计总成本为 7,434.15 元。具体如下：

株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目经营成本测算表

单位：万元

项目类型	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、运营成本	7,434.15	468.61	481.11	493.90	501.81	509.87	518.09	526.47	535.02	543.73	552.61	561.67	570.90	580.31	590.04
工资及福利费	5,539.76	346.80	353.74	360.81	368.03	375.39	382.90	390.55	398.36	406.33	414.46	422.75	431.20	439.83	448.62
管理费用及其他费用	675.97	34.78	40.34	46.06	46.75	47.46	48.17	48.89	49.62	50.37	51.12	51.89	52.67	53.46	54.39
维护修理费	404.04	28.86	28.86	28.86	28.86	28.86	28.86	28.86	28.86	28.86	28.86	28.86	28.86	28.86	28.86
外购燃料动力费	814.38	58.17	58.17	58.17	58.17	58.17	58.17	58.17	58.17	58.17	58.17	58.17	58.17	58.17	58.17
二、增值税税金及附加	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
应纳增值税	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
税金及附加	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
合计	7,434.15	468.61	481.11	493.90	501.81	509.87	518.09	526.47	535.02	543.73	552.61	561.67	570.90	580.31	590.04

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 13,519.40 万元，总成本费用 7,434.15 元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 6,085.25 万元。

（二）项目融资还本付息情况

株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目总投资金额为 6,665.05 万元，拟申请政府专项债券 3,500.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 1,600.00 元，本次拟申请发行政府专项债券资金 600.00 万元，发行期限 15 年，未来拟发行专项债券 1,300.00 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，15 年期债券的预测利率为 2.28%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付一次利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

综合考虑项目融资情况，株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年 9 月	0.00	1,600.00		1,600.00	0.00	0.00
2025 年 3 月	1,600.00			1,600.00	17.68	17.68
2025 年 9 月	1,600.00	600.00		2,200.00	17.68	17.68
2025 年 12 月	2,200.00	1,300.00		3,500.00	0.00	0.00

2026 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2027 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2028 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2029 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2030 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2031 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2032 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2033 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2034 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2035 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2036 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2037 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2038 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2039 年 3 月	3,500.00			3,500.00	24.52	24.52
2039 年 6 月	3,500.00			3,500.00	14.82	14.82
2039 年 9 月	3,500.00		1,600.00	1,900.00	24.52	1,624.52
2039 年 12 月	1,900.00			1,900.00	14.82	14.82
2040 年 3 月	1,900.00			1,900.00	6.84	6.84
2040 年 6 月	1,900.00			1,900.00	14.82	14.82
2040 年 9 月	1,900.00		600.00	1,300.00	6.84	606.84
2040 年 12 月	1,300.00		1,300.00		14.82	1,314.82
合计		3,500.00	3,500.00		1,180.20	4,680.20

（三）项目融资平衡情况

株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目偿债资金来源为养老床位出租收入、养老护理服务收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 6,085.25 万元。预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍。

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
株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目	6,085.25	3,500.00	4,680.20	1.30

同时，株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心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	1.01	1.30	1.59
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.46	1.30	1.14

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.01，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.14，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期			
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	现金流入	20,184.45	2,200.00	4,465.05	695.52	806.80	921.27	935.09
1.1	资本金	3,165.05	600.00	2,565.05				
1.2	债券资金流入	3,500.00	1,600.00	1,900.00				
1.4	运营收入	13,519.40			695.52	806.80	921.27	935.09
1.5	回收固定资产 余值	0.00						
1.6	流动资金回收	0.00						
2	现金流出	18,700.72	2,200.00	4,465.05	547.29	559.79	572.58	580.49
2.1	建设投资	6,665.05	2,200.00	4,465.05				
2.2	运营成本	7,434.15			468.61	481.11	493.90	501.81
2.3	税金及附加	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	运营期利息	1,101.52			78.68	78.68	78.68	78.68
2.5	债券本金	3,500.00						
3	净现金流量			0.00	148.23	247.02	348.68	354.60
4	累计净现金流 量			0.00	148.23	395.25	743.94	1,098.53

续上表

运营期										
2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
949.11	963.35	977.80	992.47	1,007.35	1,022.47	1,037.80	1,053.37	1,069.17	1,087.83	0.00
949.11	963.35	977.80	992.47	1,007.35	1,022.47	1,037.80	1,053.37	1,069.17	1,087.83	0.00
588.55	596.77	605.15	613.70	622.41	631.29	640.35	649.58	658.99	2,268.72	1,900.00
509.87	518.09	526.47	535.02	543.73	552.61	561.67	570.90	580.31	590.04	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
78.68	78.68	78.68	78.68	78.68	78.68	78.68	78.68	78.68	78.68	
									1,600.00	1,900.00
360.56	366.58	372.65	378.77	384.95	391.17	397.45	403.79	410.17	-1,180.90	-1,900.00
1,459.09	1,825.67	2,198.32	2,577.09	2,962.03	3,353.21	3,750.66	4,154.45	4,564.62	3,383.73	1,483.73

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

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定

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

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

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

2、工程建设风险

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

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

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

株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目主管部门为株洲市渌口区民政局。

项目主管部门将负责按照株洲市渌口区本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行政府专项债券项目库，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，做好政府专项债券

年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好政府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《株洲市渌口区 2025 年政府专项债券株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

株洲市渌口区民政局



株洲市渌口区财政局



2025 年 9 月 10 日

株洲市交通基础设施专项债券
株洲市珠江北路周边停车场建设项目
预期收益与融资平衡方案



株洲市珠江北路周边停车场建设项目拟发行交通基础设施专项债券2000.00万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
株洲市珠江北路周边停车场建设项目	2025年湖南省政府专项债券（二十八期）	2000.00	15年	株洲市住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

株洲位于湖南省东部偏北，湘江下游，东接江西省萍乡市，南连省内衡阳、郴州二市，西接湘潭市，北与长沙市毗邻，是湖南省长株潭城市群的重要组成部分。株洲市辖天元、芦淞、荷塘、石峰、渌口 5 区，攸县、茶陵县、炎陵县 3 县，代管县级醴陵市，另设有云龙示范区。市政府驻地荷塘区。市区距长沙、湘潭两市分别为 50km 和 45km，是我国南方最大的铁路交通枢纽，具有得天独厚的区位和交通优势。是湖南省“一点一线”区域经济带的重要城市，也是全省经济最发达的长、株、潭“金三角”一隅。

株洲市 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）	3,616.81	3,667.90	3902.40
居民人均可支配收入（元）	44,917.00	47,123	49179
一般公共预算收入	190.90	192.30	195.18
政府性基金收入	298.81	199.67	122.20
其中：国有土地出让收入	295.17	-	-
政府性基金支出	312.33	252.80	263.88
其中：国有土地出让支出	204.99	-	-

注：表格中数据来源于株洲市2022-2024年国民经济和社会发展统计公报

(<http://tjj.zhuzhou.gov.cn/c19066/index.html>)

（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
株洲市珠江北路周边停车场建设项目	项目总投资为3840.60万元，地点位于株洲市，建设期12个月，2025年5月-2026年4月。	对株洲市珠江北路周边共8个停车场进行改造，涉及停车位586个，配建充电基础设施180个，设置智慧化停车系统，同步改造停车场连接道路。	株洲市住房和城乡建设局	1、《关于株洲市珠江北路周边停车场建设项目可行性研究报告的批复》（株发改审[2025]18号） 2、《关于株洲市珠江北路周边停车场建设项目初步设计的批复》（株建复函[2025]27号）； 3、《关于株洲市珠江北路周边停车场建设项目概算总投资的批复》（株发改概字[2025]18号）

株洲市珠江北路周边停车场建设项目已经通过湖南誉翔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

结合项目的基本情况,对停车场的市场现状进行了研究分析,采用市场调研、数据分析、定性分析与定量分析相结合的方法对项目的经济效益与社会效益进行了研究分析,结果表明,该项目在经济上符合企业发展的基本要求,对社会经济也有一定的促进作用。对拟建项目各个方面的分析和研究,得出具体结论如下:

1、对居民收入、就业、经济发展的影响

1) 在建设过程中需要雇佣当地的劳动力,将产生收入

效应，其收入规模通过劳动力成本体现出来。

2) 项目建成后，将促进交通、运输等相关产业发展，带来更大的收入效应。

3) 项目建设过程中带来的临时性就业岗位的增加。

4) 项目建成后，通过相关产业的发展将为当地居民带来稳定的就业岗位。

2、对所在地经济发展的影响

项目建成后能够为当地居民带来大量的就业机会，提高当地居民收入水平。项目与当地文化、教育、卫生、技术具有良好的互适性，与各级政府、施工单位、当地居民等利益群体具有互适性，各相关利益群体均为受益群体。项目与国家、省和市发展规划具有一致性。项目地处我国中部地区，项目实施对协调我省地方经济发展、促进社会公平具有积极作用。

、(二) 社会效益分析

本项目的建设完成后，将明显改善停车难、车辆乱停等问题，有助于提升城市的整体形象和品质，维护城市交通秩序，提高市民的出行效率和生活质量。

项目的利益相关群体主要包括：（1）项目当地政府；（2）当地居民；（3）项目建设单位；（4）施工单位；（5）工程评估、审计等相关单位。项目建成运营后，将进一步提高株洲市城区停车设施水平，改善周边群众出行条件。能够更好地完善株洲市主城区交通基础配套设施，提升城市功能

品质、具有良好的社会和经济效益。有利于改善居民生活环境、推进新型城镇化建设及促进株洲市主城区配套产业的发展，有利于社会和谐、稳定发展，对拉动株洲市的经济增长具有重要意义。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目资金来源主要为财政资金、政府专项债券资金。项目资金来源渠道、筹措程序均合规。

合法性手续方面，项目已取得立项批复文件，初步设计及概算批复、用地规划许可、工程规划许可、施工许可等前期工作正在有序开展。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资为 3840.60 万元。资金来源主要为财政资金、政府专项债券资金。其中：用于项目支出的市财政配套资金 1840.60 万元，占总投资的 47.92%；拟申请发行政府专项债券资金 2000.00 万元，约占总投资的 52.08%。资本金比例符合国家要求，筹资风险可控。

债券存续期内，株洲市珠江北路周边停车场建设项目预期总收入 10559.91 万元，预期总成本 6510.25 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 4049.66 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.51。

项目具有一定的财务盈利能力、偿债能力和财务生存能力，同时具备一定的抗风险能力，债券资金需求较为合理。

（五）项目事前绩效评价结果

本项目投融资规模满足要求、建设周期合理，前期手续办理进度合理；收入预测依据可靠；预期收入测算和预期成本测算、运营成本测算合理；项目净收益、融资还本付息和现金流模拟分析合理。本项目满足事前绩效评估要求。

（六）项目存续期

本项目设定计算期为 15 年，其中：建设期 1 年，运营期 14 年。项目存续期大于本次拟申请发行的专项债券存续期限、符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条规定，房屋、建筑物的最低折旧年限为 20 年。露天停车场作为一种构筑物，其折旧年限在没有特别规定的情况下，可以参照房屋、建筑物的折旧年限来进行计算，根据《民用建筑设计通则(试行)》，一般认为按民用建筑的主体结构确定的建筑耐久年限分为四级：一级耐久年限为 100 年以上，适用于重要的建筑和高层建筑(指 10 层以上住宅建筑、总高度超过 24 米的公共建筑及综合性建筑)；二级耐久年限为 50～100 年，适用于一般建筑；三级耐久年限为 25～50 年，适用于次要建筑；四级耐久年限为 15 年以下，适用于临时性建筑，其中耐久年限即工程合理使用年限。本项目建设内容以一般性建筑与次要建筑为主，先阶段根据工程使用寿命预计项目存续期为次要建筑最低使用年限 15 年。

(七) 项目绩效目标

项目名称	株洲市珠江北路周边停车场建设项目				
主管部门	株洲市住房和城乡建设局				
项目	对株洲市珠江北路周边共 8 个停车场进行改造，涉及停车位 586 个，配建充电基础设施 180 个，设置智慧化停车系统，同步改造停车场连接道路。				
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	停车场	8 个	参照可行性研究报告的建设内容以及后续设计方案
			停车位	586 个	
			充电桩	180 个	
		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（万元）	3840.60	按照概算金额
	效益指标	经济效益指标	激活交通便捷并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展	间接促进	按照可行性研究报告
		社会效益指标	项目在建设及运营期间，对劳动力的直接和间接就业均较明显	提高	
		环境效益指标	项目建成有利于改善当地居民生活环境，提高生活质量	提高	
	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	≥90%	根据调查问卷结果进行评价

三、项目概算及资金筹措计划

(一) 概算依据

本项目概算根据下列文件及资料编制：

一、编制依据

- 1.国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2.项目所需的配套设备，按其生产厂家报价资料进行估算；

3.项目建筑工程费按株洲市现行建筑造价扩大指标进行估算;

4.项目安装费系按各单项工程安装工程费率进行计算;

二、编制范围

总投资概算范围包括工程建设费用、工程建设其他费用、预备费,建设期利息。

1.工程建设费用:包括建筑工程、安装工程、给排水工程、消防工程、电气工程、绿化工程、场内道路硬化工程、设备购置等;

2.工程建设其他费用:主要包括建设单位管理费、工程建设监理费、前期工程咨询费、工程勘察设计费、工程造价咨询服务费、环境影响评价费、劳动卫生安全评价费、场地准备费和临时设施费、工程保险费等;

3.预备费:按工程费用与工程建设其他费之和的10%计取。

总投资概算详细情况如下:

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	概算价值 (万元)					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其它费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)
-	工程建设费用	1590.00	60.54	1346.97	0.00	2997.51			
1	停车场改造	501.90	60.54	90.80	0.00	653.24			
1.1	车道硬化	152.48				152.48	m²	9185	166
1.2	生态植草砖停车位	193.38				193.38	个	586	3300
1.3	出入口建设	44.80				44.80	个	16	28000
1.4	停车标线及安全设施	75.24				75.24	m²	16720	45
1.5	标识标牌	36.00				36.00	组	8	45000
1.6	车挡设施		7.03	10.55		17.58	套	586	300
1.7	供配电工程		23.41	35.11		58.52	m²	16720	35
1.8	给排水工程		16.72	25.08		41.80	m²	16720	25
1.9	消防工程		13.38	20.06		33.44	m²	16720	20
2	充电桩			765.00		765.00	个	180	42500
3	智慧停车系统			281.92		281.92	项	1	2819200
4	停车场连接道路改造	1088.10	0.00	209.25	0.00	1297.35			

4.1	路面改造工程	918.60	0.00	0.00	0.00	0.00	918.60	0.00	918.60			
4.1.1	铣刨加罩	558.00					558.00		558.00	m²	139500	10
4.1.2	病害处理	390.60					390.60		390.60	m²	139500	28
4.2	交通标线工程	139.50					139.50		139.50	项	139500	10
4.3	中央防撞护栏					209.25			209.25	项	139500	15
二	工程建设其它费用								366.67			
1	建设单位管理费								49.96		湘发改价服〔2015〕744号、核财发〔2023〕2号	
2	可行性研究咨询费								13.59		(2000)湘价房字第95号计价格〔1999〕1283号、核财发〔2023〕2号	
3	勘察费								36.12		计价格〔2002〕10号	
4	设计费								78.43		计价格〔2002〕10号	
5	工程监理费								99.08		发改价格〔2007〕670号、湘价服〔2007〕76号、核财发〔2023〕2号	
6	工程量清单编制								11.99		湘价服〔2009〕81号	
7	结算编制费								10.24		湘价服〔2009〕81号	
8	公共资源交易服务费								2.80		湘发改价费〔2019〕366号	
9	招标代理费								10.49		计价格〔2002〕1980号	
10	工程质量检测费								11.99		湘价服〔2009〕186号	
11	劳动安全卫生评价费								3.00		工程建设费用*0.1%	



12	场地准备及临时设施费					29.98	29.98	工程建设费用*1%
13	工程保险费					8.99	8.99	工程建设费用*0.3%
三	预备费					336.42	336.42	
1	基本预备费					168.21	168.21	(一+二)*5%
2	价差预备费					168.21	168.21	(一+二)*5%
四	建设投资	1590.00	60.54	1346.97		703.09	3700.60	(一+二+三)
五	建设期利息					140.00	140.00	
六	固定资产投资						3840.60	
七	总投资	1590.00	60.54	1346.97		843.09	3840.60	

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

株洲市珠江北路周边停车场建设项目总投资 3840.60 万元，2025 年计划投入 3840.60 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
株洲市珠江北路 周边停车场建设 项目	3840.60	-	2500.00	1340.60

（二）项目资金筹措方案

株洲市珠江北路周边停车场建设项目资金来源主要为市财政资金、政府专项债券资金。项目总投资 3840.60 万元，其中：用于项目支出的市财政资金 1840.60 万元，占总投资的 47.92%；拟申请发行政府专项债券资金 2000.00 万元，约占总投资的 52.08%。株洲市珠江北路周边停车场建设项目本次申请发行专项债券 2000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
株洲市珠江北路周边停车场建设项目	3840.60	1840.60	-	2000.00	-	-	-	-	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

①项目收入预测

项目营业收入来源于停车场收入以及充电桩服务收入。

（1）停车场收入

项目预计可提供对外收费停车位 586 个，考虑城区车辆较多，拟定本项目停车位负荷率按运营期第一年 80%，第二年 85%，第三年开始每年为 90%。

根据《株洲市机动车停放服务收费实施细则》(株发改发〔2017〕143号)要求,项目道路停车位及公共停车场停车收费按小时计时收费,收费标准:30分钟以内不收费;0.5-2小时收费5元;2-5小时收费10元;5-12小时收费15元;12-24小时收费20元。各时段停车数量占总停车数的比重根据实际情况估算各时段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(见表4-1),每个车位每天收费约25元。

附件1

株洲市机动车停放服务政府指导价最高收费标准

[公布的收费标准以小汽车为准,其他车型比照所占小汽车位计费,两轮摩托车(含电动车)按不超过小车标准四分之一收取。(夜间是指晚上22:00至第二天早上7:00)]

1、道路临时停车泊位最高收费标准

计费单位	自动计时收费标准		人工值守收费标准
每车位	按每10分钟计时收费,每10分钟1元,不足10分钟,按10分钟计费。	按小时计时收费,每小时5元,不足1小时的按1小时计费。	按小时计时收费,每小时5元,不足1小时的按1小时计费。
备注: 1.道路人工值守临时停车泊位在无人值守期间,道路自动计费停车泊位在规定的夜间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。 2.道路临时停车泊位停车30分钟以内(含30分钟)免予收费,超过30分钟则前30分钟一并收费。			

表4-1 停车位收入测算

序号	停放时间	收费	比例	周转次数	收入测算
1	1h 以内	0	2.00%	4	0
2	1-2h	5	30.00%	4	6

3	2-3h	10	30.00%	4	12
4	3-4h	15	15.00%	3	6.75
5	4-5h	20	5.00%	3	3
6	5-6h	25	4.00%	1	1
7	6-7h	30	4.00%	1	1.2
8	7-8h	30	3.00%	1	0.9
9	8-9h	30	3.00%	1	0.9
10	9-10h	30	2.00%	1	0.6
11	10-11h	30	1.00%	1	0.3
12	11-12h	30	1.00%	1	0.3
合计			100.00%		32.95

（2）充电桩服务收入

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，工作日为365天，则充电桩服务费约为2.628万元/个·年。本项目充电桩180个，拟定本项目停车位负荷率按运营期第一年50%、第二年55%，第三年开始每年为60%。

经测算，项目运营期间取得运营收入10559.91万元。

株洲市珠江北路周边停车场建设项目收入测算表

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	
I	营业收入	10559.91		664.30	714.69	765.08	765.08	765.08	765.08	765.08	
I.1	停车场收入	6657.33		427.78	454.52	481.25	481.25	481.25	481.25	481.25	
	车位数（个）			586.00	586.00	586.00	586.00	586.00	586.00	586.00	
	综合单价（元/个.天）			25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	
	停车率（%）			80.00	85.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	
I.2	充电桩服务收入	3902.58		236.52	260.17	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82	
	充电桩数（个）			180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	
	综合单价（元/个.年）			26280.00	26280.00	26280.00	26280.00	26280.00	26280.00	26280.00	
	充电率（%）			50.00	55.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	

续上表收入预测

序号	项目	合计	运营期						
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	营业收入	10559.91	765.08	765.08	765.08	765.08	765.08	765.08	765.08
1.1	停车场收入	6657.33	481.25	481.25	481.25	481.25	481.25	481.25	481.25
	车位数 (个)		586.00	586.00	586.00	586.00	586.00	586.00	586.00
	综合单价 (元/个.天)		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	停车率 (%)		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
1.2	充电桩服务收入	3902.58	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82
	充电桩数 (个)		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	综合单价 (元/个.年)		26280.00	26280.00	26280.00	26280.00	26280.00	26280.00	26280.00
	充电率 (%)		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

（二）项目预期成本预测

项目的成本主要为运营期间发生的外购燃料及动力、人工薪酬、维修费、管理费用以及相关税费。具体如下：

1、经营成本

①项目成本预测

根据市场可比案例，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、运营成本：

（1）动力消耗：本项目的动力消耗主要包括水、电等。项目年用水量 6.87 万 m^3 ，年用电量 130.23 万度。本项目水费参考非居民生活用水，按 2.63 元/立方米收取；电费按 1 元/度收取。

株洲市城市供水用户分类及缴费标准一览表

单位：元/立方米

分 类	用水性质	项目类别			合计
		自来水价格	污水处理费	城市生活垃圾处理费	
居民生活用水	居民生活	1.86	0.95	0.3	3.11
	学校、幼儿园、医疗机构、养老院、福利院	1.86	0.95	0.2	3.01
非居民生活用水	行政事业工业	2.63	1.4	/	4.03
	国家机关、事业单位、部队、社会团体	2.63	1.4	0.5	4.53
	公园	2.63	1.4	0.3	4.33
	经营服务	2.63	1.4	/	4.03
特种用水	歌厅、舞厅、茶座、桑拿浴、美容美发、洗浴、足浴、洗车用水、各类酒吧、咖啡厅、纯净水生产	7.53	2	/	9.53

- 注：1、水价经株价价[2014]163、164号文件批准，自2014年11月1日起执行。
- 2、对学校、医疗机构、幼儿园、养老院、福利院等公益单位的水价调整经株价价[2014]190号文件批准，自2014年11月1日起执行。
- 3、随水费代征的城市生活垃圾处理费经株发改发[2016]278号文件批准，自2016年12月20日起执行。
- 4、城区污水处理费的调整经株发改发[2019]111号文件批准，自2019年9月1日起执行。
- 5、由城市供水企业直接抄表到户，收费到户的城区居民生活用水实施阶梯价格。非居民生活用水以及特种用水实施超计划超定额累进加价制度。

水费收费标准

(执行时间: 2025年1月1日-2025年1月31日)

测点名称		电压等级	中间测点 及电压	其中					分时电能损耗 (元/千千瓦时)			总 (损) 算用电压降	
				1 网电压	2 网电压或 线路电压降	电压损耗系 数	线路损耗系 数	线路损耗系 数附加	高峰时段 电压系数	高峰时段 电压系数	低谷时段 电压系数	最大电压	电压损耗值
二、线路电 压	阿都制	20kV 电压以上	0.07725	0.4206	0.07350	0.03064	0.04025	1.25777	1.00965	0.20968	20.0	19.1	
		110 千伏	0.70918					0.11046	1.30618	1.03017	0.20973	30.4	19.1
		35 千伏	0.77116					0.13046	1.34103	1.14987	0.32073	33.6	21.1
		170 千伏	0.76115					0.18910	1.41913	1.19057	0.33233	33.4	21.1
	第一制	110 千伏电压以上	0.78795					0.16505	1.41013	1.22301	0.43269	-	-
		35 千伏	0.80785					0.21600	1.50912	1.25941	0.55305	-	-
		170 千伏	0.82785					0.23590	1.56992	1.30081	0.33089	-	-
		不测 1 千伏	0.84785					0.23590	1.58312	1.32081	0.30080	-	-

注：上表所列价格按普通用途性基金及附加，其中：电网还贷资金2分，重大水利工程建设基金0.105分线、中值水移民后期扶持资金0.62分线、可再生能源电价附加1.9分线。

2、台州电度电价的超基数部分实行累进加价（见附表一）电费由用户承担并随电费一并收取（《浙江省物价局〈浙发改价费〔2021〕848号〉文件规定形式。时段划分：尖峰时段18：00—22：00；C1：7、9、12月用电；高峰时段11：00—14：00；D1：7、9、12月电力10：00—14：00；平段时段：10：01—11：00；14：01—18：00；低谷时段23：00—次日7：00。分时比例：高峰电价为平段电价上浮10%，低谷电价为平段电价下浮60%，尖峰电价在高峰电价基础上上浮20%。

3、对于已建自备电厂接入用户（不含自备电厂交易平台内发电企业参与电力市场交易）在满足国家规定的条件下改由电网企业代购电的用户，拥有相应发电机组和用户，不能自主调度与网间交易由电网企业提供购电能力保障。上网电价表中执行的1.5倍折扣，仅适用于尖峰时段及高峰时段有现货用户。

经计算，项目年均动力消耗费用为 148.30 万元；

(2) 职工薪酬：项目定员 24 人，包括职工工资奖金、津贴及医保、社保金等费用。参考湖南省统计局发布的 2023 年城镇私营单位就业人员平均工资 60277 元，本项目按平均 7 万元/人每年，福利费按工资的 14% 计取。故年均职工薪酬合计 191.52 万元；



表 1 2023 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

行 业	2023 年	2022 年	增长速度
合 计	60277	55780	8.1
农、林、牧、渔业	45102	40399	11.6
采矿业	67960	59566	14.1
制造业	65933	60144	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	52208	10.0
建筑业	59871	53928	11.0
批发和零售业	53415	51200	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	54339	7.2
住宿和餐饮业	47938	43693	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	73646	10.8
金融业	84575	75050	12.7
房地产业	52949	50624	4.6
租赁和商务服务业	57170	51962	10.0
科学研究和技术服务业	64326	61160	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	48409	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	50501	1.8
教育	52470	48064	9.2
卫生和社会工作	71262	69082	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	51038	7.0

（3）修理费：本项目折旧费为 184.08 万元，修理费按折旧的 25%估算，年均修理费为 46.02 万元；

（4）管理费用：项目管理费用取营业收入的 3%，年均管理费用为 22.63 万元；

2、相关税费

（1）增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》相关规定及财税〔2018〕32 号文，按提供的产品的类型，本项目停车位和充电桩收入增值税按 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。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。

综上所述，本项目总成本费用共计 6510.25 万元。

株洲市珠江北路周边停车场建设项目成本预测表

单位：万元

	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	经营成本	5718.52		417.48	418.99	420.5	420.5	420.5	420.5	420.5
1.1	职工薪酬及福利费	2681.28		191.52	191.52	191.52	191.52	191.52	191.52	191.52
1.2	燃料动力费	2076.17		148.30	148.30	148.30	148.30	148.30	148.30	148.30
1.3	维修费	644.27		57.73	57.73	57.73	57.73	57.73	57.73	57.73
1.4	管理费用	316.80		19.93	21.44	22.95	22.95	22.95	22.95	22.95
2	税费	791.73		47.64	52.63	57.62	57.62	57.62	57.62	57.62
2.1	增值税	719.75		43.31	47.85	52.38	52.38	52.38	52.38	52.38
2.2	附加税	71.98		4.33	4.78	5.24	5.24	5.24	5.24	5.24
2.2.1	城市维护建设费（5%）	35.99		2.17	2.39	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62
2.2.2	教育附加费、地方教育附加费（5%）	35.99		2.17	2.39	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62
3	合计	6510.25		465.12	471.62	478.12	478.12	478.12	478.12	478.12

	项目	合计	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	经营成本	5718.52	420.5	420.5	420.5	379.51	379.51	379.51	379.51
1.1	职工薪酬及福利费	2681.28	191.52	191.52	191.52	191.52	191.52	191.52	191.52
1.2	燃料动力费	2076.17	148.30	148.30	148.30	148.30	148.30	148.30	148.30
1.3	维修费	644.27	57.73	57.73	57.73	16.74	16.74	16.74	16.74
1.4	管理费用	316.80	22.95	22.95	22.95	22.95	22.95	22.95	22.95
2	税费	791.73	57.62	57.62	57.62	57.62	57.62	57.62	57.62
2.1	增值税	719.75	52.38	52.38	52.38	52.38	52.38	52.38	52.38
2.2	附加税	71.98	5.24	5.24	5.24	5.24	5.24	5.24	5.24
2.2.1	城市维护建设费（5%）	35.99	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62
2.2.2	教育附加费、地方教育附加费（5%）	35.99	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62
3	合计	6510.25	478.12	478.12	478.12	437.13	437.13	437.13	437.13

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

债券存续期内，株洲市珠江北路周边停车场建设项目预期总收入 10559.91 万元，预期总成本 6510.25 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 4049.66 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

本次拟申请政府专项债券 2000.00 万元，根据最新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 2.26%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由市财政配套资金统筹安排。债券存续期内本息共计 2678.00 万元。相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.51 倍。

株洲市珠江北路周边停车场建设项目建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项 目	序号	专项债	年初借款计	本年借款	本年应计利息	本年还本	本年付息
合计				2000	678	2000	678
利率(%)		2.26%					
2025 年 10-12 月	1			2000	11.3		11.3
2026 年	2		2000		45.2		45.2
2027 年	3		2000		45.2		45.2
2028 年	4		2000		45.2		45.2
2029 年	5		2000		45.2		45.2
2030 年	6		2000		45.2		45.2

2031 年	7		2000		45.2		45.2
2032 年	8		2000		45.2		45.2
2033 年	9		2000		45.2		45.2
2034 年	10		2000		45.2		45.2
2035 年	11		2000		45.2		45.2
2036 年	12		2000		45.2		45.2
2037 年	13		2000		45.2		45.2
2038 年	14		2000		45.2		45.2
2039 年	15		2000		45.2		45.2
2040 年 1-9 月	16		2000		33.9	2000	33.9

（三）项目融资平衡情况

株洲市珠江北路周边停车场建设项目偿债资金来源于项目营业收入来源于停车场收入以及充电桩服务收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 4049.66 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.51。

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
株洲市珠江北路周边停车场建设项目	4049.66	2000.00	2678.00	1.51

（四）压力测试

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

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
收入	10559.91	9503.92	10559.91
成本	6510.25	6510.25	7161.28

收益	4049.66	2993.67	3398.63
本息合计	2678.00	2678.00	2678.00
本息保障倍数	1.51	1.18	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 1.18，能通过压力测试。当整个项目的经营成本上升 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。

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，本项目财务计划现金流量表预测见下表。

财务计划现金流量预测表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	经营活动净现金流量	4377	0	251	287	323	323	323	323	323	323	323	323	313	313	313	313
1.1	现金流入	11510		724	779	834	834	834	834	834	834	834	834	834	834	834	834
1.1.1	销售收入	10560		664	715	765	765	765	765	765	765	765	765	765	765	765	765
1.1.2	增值税销项税额	950		60	64	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69
1.1.3	补贴收入	0															
1.1.4	其他流入	0															
1.2	现金流出	7134		473	492	511	511	511	511	511	511	511	511	521	521	521	521
1.2.1	经营成本	5723		417	419	421	421	421	421	421	421	421	421	380	380	380	380
1.2.2	增值税进项税额	231	0	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
1.2.3	营业税金及附加	72	0	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
1.2.4	增值税	720	0	43	48	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
1.2.5	所得税	389	0	8	4	16	16	16	16	16	16	16	16	67	67	67	67
1.2.6	其他流出	0															
2	投资活动净现金流量	3795	3795	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1	现金流入	0															
2.2	现金流出	3795	3795	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

根据项目财务计划现金流量表，本项目期末累计盈余资金大于0，说明该项目完成还本付息后仍有资金盈余，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、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

（一）潜在风险

本项目建设旨在提升当地交通基础设施，更好地为人民群众服务，项目的建设符合国家、湖南省经济社会发展规划。本项目存在的主要风险因素包括：

1.技术风险

主要指建设过程中工程技术不先进、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。

2.工程风险

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。

3.资金风险

主要指资金来源中断或供应不足，工期延长，给建设和生产运营造成的财务损失。

4.建设协作风险

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。

5.社会风险

由于建设投资和项目运营对社会和原住民产生的不良影响而带来的社会冲突等。

(二) 应对措施

根据对项目可能诱发的风险及其评价，项目建设单位采取了下述风险防范措施。

1、工程风险防范措施

通过工程地质、水文地质勘察工作并在设计阶段充分考虑风险因素，合理选择设计形式，采取有效措施，可避免工程风险的危害。

2、投资风险防范措施

近期材料、设备的价格波动较大，造成工程造价增加，通过设计中采用新工艺、新技术，施工中加强施工质量管理，采取合理施工工艺和施工组织措施，减少施工成本，降低投资风险。

3、资金风险防范措施

对本项目属一般风险，地方计划财政部门要根据发展需要，考虑项目近期建设与远期的发展相结合。合理安排建设

项目，切实做好项目资金安排计划，量力而行，可以避免出现资本金不到位的情况，降低项目资金风险。

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

本项目主管部门是株洲市住房和城乡建设局。



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

（本页无正文，为《株洲市珠江北路周边停车场建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



株洲市住房和城乡建设局



2025 年 9 月 10 日