

2025 年湖南省益阳市政府专项债券预期收益 与融资平衡方案（项目建设）

湖南省益阳市本批政府专项债券（项目建设）共涉及项目 4 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 15600.00 万元，具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行 金额	发行期限 (年)
市本级	益阳市公共卫生防控救治中心	5500	20
桃江县	桃江高新区公共创新中心建设项目	5000	20
资阳区	资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	2500	20
南 县	南县经开区医美产业园（四期）建设项目	2600	20

益阳市本级 2025 年湖南省政府专项债券 (二十九期) 益阳市公共卫生防控救治中心 预期收益与融资平衡方案

益阳市市本级拟发行 2025 年专项债券 5,500.00 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
益阳市公共卫生防控救治中心	2025年湖南省政府专项债券 (二十九期)	5,500.00	20年	益阳市卫生健康委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

益阳，别称“银城”，地处湖南中北部，背倚雪峰山，怀抱洞庭湖，东接长沙，北靠长江。全市辖赫山区、资阳区、安化县、桃江县、南县、沅江市、大通湖管理区 7 个区县（市）和国家级益阳高新技术产业开发区，总面积 1.2 万平方公里，为全省总面积的 5.83%，其中山地占 39.71%，丘陵占 10.05%，岗地占 6.70%，平原占 32.44%，水面占 11.10%。总人口 493.8 万，城镇化率为 46.2%。境内由南至北呈梯级倾斜，南半部是丘陵山区，属雪峰山余脉；北半部为洞庭湖淤积平原，一派水乡景色。南部山区最高处海拔 1,621 米，北部湖区最低处海拔 26 米，南北自然坡降为 9.5%。

益阳历史悠久，人文厚重。益阳秦代置县，是楚文化的重要发祥地、汉传佛教的策源地、著名三国古战场。竹文化、茶文化，梅山文化、湖乡文化，三国文化等源远流长，素有“中国诗歌之乡”、“花鼓戏窝子”、“羽毛球冠军摇篮”等美誉。益阳山水秀丽，物产富饶。益阳先后获得“最适宜人居城市”、“中国杰出绿色生态城市”、“全国优秀旅游城市”、“国家森林城市”和“国家卫生城市”等城市名片。

益阳区位优势，交通便捷。益阳是长株潭都市区副中心城市和洞庭湖生态经济区中心城市，已纳入长株潭都市区区域范围。长益高速公路、石长铁路、319 国道穿越境内，是

省会长沙通往大西南的要道。水路经洞庭湖、内通湘、资、沅、澧四水，外达长沙各口岸。湘黔铁路穿越安化县境，洛（洛阳）—湛（湛江）铁路线在益阳设立枢纽站，长益常高铁路线已开工建设。

益阳农业发展得天独厚。全市十大家产品产区中，有不少被定为国家级的商品粮基地、商品棉基地、商品鱼基地及综合商品基地。益阳工业已形成纺织、电力、化工、煤炭、机械、电子、建材、冶金、造纸、仪器等 34 个行业，以麻纺、造纸、食品、电子工业最具特色。主要名优工业产品有橡胶机械、柴油机、编织机、汽车灯泡、三氧化二锑、苧麻产品和肉类仪器等 210 多种。益阳产业完善，特色鲜明。全市已基本形成以食品加工、装备制造、电子信息、生物医药及新能源、新材料等为主的现代产业体系，培育了汉森制药、艾华电子、克明面业、太阳鸟游艇、奥士康、宇晶机器等一批知名上市企业。

益阳市近年来不断推进第二产业发展，通过实施“东进战略”，主动承接长株潭技术扩散，在电力能源、装备制造、电子信息、食品加工、新材料等产业方面有了较为快速的发展，先后引进了中核集团、中冶集团、中国五矿集团、中国国电集团、中联重科、三一重工、吉林化纤等重要企业，产业升级获得明显进步。

益阳市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）	2108.02	2136.21	2268.18
居民人均可支配收入（元）	55318	56567	60530
一般公共预算收入	100.12	106.40	108.18
政府性基金收入	76.77	52.18	26.34
其中：国有土地出让收入	57.35	38.77	15.40
政府性基金支出	152.26	102.97	97.77

注：（数据来源于益阳市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
益阳市公共卫生防控救治中心	项目估算总投资149,999.91万元，地点位于益阳市高新区高新大道北侧，G319国道西侧。项目于2020年10月开始动工，2025年11月完成竣工验收，建设期限5年。	益阳市公共卫生防控救治中心项目为益阳市第四人民医院新院区建设项目，建项目总用地面积约100000 m²（合150亩），总建筑面积约196749.01 m²。床位设置按照“平急结合、灵活转换”的总体建设思路，“平时状态”按照三级医院最低床位800床标准(传染病三级医院300床、综合三级医院500床)配置，“紧急状态”按照1500床进行设计配置。 公共卫生综合大楼：包括地上13层，地下1层(含在地下工程内)。一至四层为门诊医技，五层为设备用房，六层为产科及新生儿病房，七至十三层为标准病房单元。该部分估算投资63924.19	益阳市卫生健康委员会	1、《益阳市发展和改革委员会关于调整益阳市公共卫生防控救治中心建设内容和规模的批复》益发改行审【2025】14号； 2、益阳市公共卫生防控救治中心建设项目《建设项目用地预审与选址意见书》用字第430900202000059号。

		<p>万元。</p> <p>感染康复楼和发热门诊：感染康复楼地上 7 层,地下 1 层(含在地下工程内)。一至二层为门诊、医技,三至六层为病房,七层为屋顶设备用房,该分部估算投资 25184.18 万元。发热门诊地上 2 层,一层设置门诊、检验室、PCR 实验室,二层设置留观病房,估算投资 2353.52 万元。</p> <p>公共卫生检验检测大楼：公共卫生检验检测大楼,即原市公共卫生检验检测中心和市公共卫生物资储备基地建设项目。包括地上 7 层,地下 1 层(含在地下工程内)。一层设置门厅、仓库、预防接种等功能,二层设置职工餐厅及体检中心,三层设置业务用房及慢性病防治中心,四层至七层东侧设置实验室、西侧设置业务用房,该部分估算投资 15157.43 万元。</p> <p>其他配套设施建设：包含高压氧舱及连廊、开闭所、医用气体用房、门卫、地下工程等,该部分估算投资 43380.59 万元(其中公共卫生检验检测大楼地下工程投资为 4189.91 万元)。</p>		
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

益阳市公共卫生防控救治中心项目已经通过国浩律师（长沙）事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目的建设增加了对当地原材料、动力和劳动力的需求,提高地区国内生产总值,可以增加当地居民收入。项目的实

施有助于吸收大量的社会劳动力，从而促进当地经济的发展。项目的运营直接增加就业岗位，并能促进相关行业的工作岗位的增加。项目建成后，相应的配套设施将吸引企业，带来较大的交易流，带动当地经济发展的同时，可以为当地政府带来持续的财政收入，加快城市建设。

（二）社会效益分析

项目必要性如下：在益阳市高新区建设公共卫生防控救治中心，是应对当前医疗资源分布不均、补齐公共卫生短板、防范未来重大疫情风险的精准决策和必要投入。项目建成后，将通过“平战结合”的先进设计理念和灵活高效的运营模式，同时覆盖日常综合性医疗和突发公卫事件应急救治两大需求缺口。它不仅能为高新区居民提供触手可及的高质量门诊和住院服务，更能全面提升益阳市应对重大突发公共卫生事件的预警能力、指挥能力、救治能力和储备能力，成为守护益阳人民健康的一座坚实堡垒，具有极其重大的社会效益和战略意义。

项目的建设符合国家现行的宏观经济政策，符合国家当前以人为本、建设和谐社会的要求，而且项目将在省、市卫生行政主管部门的领导下实施，将大大改善益阳市医疗卫生机构的设施条件，对改善益阳市及周边县市养老条件、改善中医医疗环境具有良好的促进作用，能够更好地服务于患者及家属，是一项重要的民心工程。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目资金投向领域为公共卫生设施领域，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

益阳市公共卫生防控救治中心已完成立项批复等前期工作，并已开工，具有较高的成熟度。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目计划申请发行政府专项债券 100,000.00 万元，已申请政府专项债券 65,600.00 万元，本次拟申请政府专项债券 5,500.00 万元，未来拟申请政府专项债 28,900.00 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 20 年期债券的预测利率为 2.46%，债券存续期间的融资本息为 171,075.20 万元。债券存续期内，项目预期总收入 1,681,513.43 万元，预期总成本 1,176,544.56 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 504,968.87 万元，对融资本息的覆盖倍数为 2.95。当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.97，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.26，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较

小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

1、目标明确性

项目单位根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，绩效指标，数量和时效指标均进行了量化，效益指标中满意度指标也进行了量化。绩效目标基本明确。

2、目标合理性

绩效目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目时效指标不够细致，效果目标不够准确完善的情况。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。本次债券发行期限为 20 年，预测项目存续期限大于专项债券发行期限。本项目为社会事业项目，项目设施使用年限超过 20 年，同时，结合项目收入预测表及成本预测表，项目使用者付费来源稳定，该项目在 20 年内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 2.95，因此，本次债券存续期为 20 年时，符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

（七）项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经

项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。具体如下：

项目绩效目标表

项目名称		益阳市公共卫生防控救治中心			
主管部门及编码		益阳市卫生健康委员会			
项目负责人		廖侃	联系电话		13973741339
项目资金		资金总额 149,999.91 万元			
		一、专项债券金： 100,000.00 万元			
		二、其他资金： 49,999.91 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.拟建项目包括公共卫生综合大楼、感染康复楼和发热门诊、公共卫生检验检测大楼、其他配套设施建设四个子项目。 2.项目总用地面积约 100000m2（合 150 亩），总建筑面积约 196749.01m2。床位设置按照“平急结合、灵活转换”的总体建设思路，“平时状态”按照三级医院最低床位 800 床标准（传染病三级医院 300 床、综合三级医院 500 床）配置，“紧急状态”按照 1500 床进行设计配置。	2020.10	2025.11	
项目绩效目标		新建总建筑面积约 200,000 m²的医院用房及配套设施等			
年度绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	公共卫生综合大楼、感染康复楼和发热门诊、公共卫生检验检测大楼、其他配套设施建设	196,749.01 m²	196,749.01 m²
			停车位	停车位 1711 个，非机动车停车位 480	停车位 1711 个，非机动车停车位 480

				个	个
		质量指标	医院建设质量标准	《民用建筑设计通则》 (GB50352-2005) 《综合医院建筑设计规范》 (GB51039-2021) 《传染病医院建筑设计规范》 (GB50849-2014)	《民用建筑设计通则》 (GB50352-2005) 《综合医院建筑设计规范》 (GB51039-2021) 《传染病医院建筑设计规范》 (GB50849-2014)
		时效指标	项目建设工期	2021年12月-2025年11月	2021年12月-2025年11月
		成本指标	项目总投资	149,999.91	149,999.91
	效益指标	经济效益指标	20年内产生的收入	1,578,068.06	1,578,068.06
		社会效益指标	弥补了益阳东部片区综合医疗资源的空缺	长期有效	长期有效
			带动了东部片区社会经济的进步发展	长期有效	长期有效
		生态效益指标	改善了区域人居环境	长期有效	长期有效
		可待续影响指标	促进益阳市公共卫生事业的长远发展	长期有效	长期有效
			保障人民群众生命安全和身体健康	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意指标	社会公众满意度	≥98%	≥98%
			居民满意度	≥98%	≥98%

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据：

1.湖南省住房和城乡建设厅关于印发 2020《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》的通知（湘建价[2020]56 号）。

2.《益阳市工程造价信息》（2020 年第二期）。

3.益阳市周边类似项目造价指标。

4.医疗设备费用根据益阳市类似医院所购设备价格暂估。

5.工程建设其他费用取费依据：

（1）土地费用：项目所需用地为政府直接划拨，不计土地费用；

（2）建设单位管理费：根据财建[2016]504 号文件计取；

（3）工程建设监理费：根据湘价服[2007]76 号文件计取；

（4）工程前期咨询费：根据计价格[1999]1283 号文件计取；

（5）工程勘察费：根据计价格[2002]10 号文件，按建安工程费用的 0.8%计取；

（6）工程设计费：根据计价格[2002]10 号文件计取；

（7）工程量清单及清单计价编制费：根据湘建价协[2016]25 号文件计取；

- (8) 招标代理费：根据计价格[2002]1980 号文件计取；
- (9) 工程质量检测费：根据湘建价[2009]3 号文件计取；
- (10) 环境影响咨询费：根据计价格[2002]125 号文计取；
- (11) 水土保持设施补偿费：根据湘发改价费[2017]534 号文计取；
- (12) 工程保险费：按工程费用的 0.3%估算；
- (13) 扬尘治理费：根据湘建价[2018]4 号文计取；
- (14) 建筑工人实名制管理费：根据湘建价函[2019]269 号文计取；
- (15) 场地准备及临时设施费：根据建标[2007]164 号文件计取。

6、预备费：预备费包括基本预备费和涨价预备费，综合预备费率取 8%。

7、建设期其他费用。

项目投资估算总表如下：

投资估算总表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标			占投资额的比例	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	单位造价(元)		
一	工程费用	97038.34	18537.16			115575.41				77.05%	
1	公共卫生综合大楼	37789.19	11076.14			48865.33					
1.1	地上结构工程	26061.51				26061.51	m²	86871.7	3000		
1.2	地上建筑工程	6949.74				6949.74	m²	86871.7	800		
1.3	外立面工程	2171.79				2171.79	m²	86871.7	250		
1.4	装饰工程	2606.15				2606.15	m²	86871.7	300		
1.5	给排水工程		1303.08			1303.08	m²	86871.7	150		
1.6	消防工程		1303.08			1303.08	m²	86871.7	150		
1.7	电气工程		1737.43			1737.43	m²	86871.7	200		
1.8	空调通风工程		2606.15			2606.15	m²	86871.7	300		
1.9	弱电智能化工程		1737.43			1737.43	m²	86871.7	200		
1.10	电梯工程		2171.79			2171.79	m²	86871.7	250		

1.11	抗震支架		217.18			217.18	m²	86871.7	25		
2	感染康复楼	14887.79	4415.00			19302.79					
2.1	地上结构工程	8898.45				8898.45	m²	34224.8	2600		
2.2	地上建筑工程	4106.98				4106.98	m²	34224.8	1200		
2.3	外立面工程	855.62				855.62	m²	34224.8	250		
2.4	装饰工程	1026.74				1026.74	m²	34224.8	300		
2.5	给排水工程		513.37			513.37	m²	34224.8	150		
2.6	消防工程		513.37			513.37	m²	34224.8	150		
2.7	电气工程		684.50			684.50	m²	34224.8	200		
2.8	空调通风工程		1026.74			1026.74	m²	34224.8	300		
2.9	弱电智能化工程		684.50			684.50	m²	34224.8	200		
2.10	电梯工程		855.62			855.62	m²	34224.8	250		
2.11	抗震支架		136.90			136.90	m²	34224.8	40		
3	发热门诊	1487.25	409.39			1896.64					
3.1	地上结构工程	991.50				991.50	m²	3198.38	3100		
3.2	地上建筑工程	319.84				319.84	m²	3198.38	1000		
3.3	外立面工程	79.96				79.96	m²	3198.38	250		
3.4	装饰工程	95.95				95.95	m²	3198.38	300		

3.5	给排水工程		47.98			47.98	m²	3198.38	150		
3.6	消防工程		47.98			47.98	m²	3198.38	150		
3.7	电气工程		63.97			63.97	m²	3198.38	200		
3.8	空调通风工程		95.95			95.95	m²	3198.38	300		
3.9	弱电智能化工程		63.97			63.97	m²	3198.38	200		
3.10	电梯工程		79.96			79.96	m²	3198.38	250		
3.11	抗震支架		9.60			9.60	m²	3198.38	30		
4	公共卫生检验检测大楼	9269.39	2636.63			11906.01					
4.1	地上结构工程	5458.64				5458.64	m²	20598.64	2650		
4.2	地上建筑工程	2677.82				2677.82	m²	20598.64	1300		
4.3	外立面工程	514.97				514.97	m²	20598.64	250		
4.4	装饰工程	617.96				617.96	m²	20598.64	300		
4.5	给排水工程		308.98			308.98	m²	20598.64	150		
4.6	消防工程		308.98			308.98	m²	20598.64	150		
4.7	电气工程		411.97			411.97	m²	20598.64	200		
4.8	空调通风工程		617.96			617.96	m²	20598.64	300		
4.9	弱电智能化工程		411.97			411.97	m²	20598.64	200		
4.1	电梯工程		514.97			514.97	m²	20598.64	250		

4.11	抗震支架		61.80			61.80	m²	20598.64	30		
5	其他配套设施	33604.73				33604.64					
5.1	高压氧舱及连廊	5502.00				5502.00	m²	9825	5600		
5.2	开闭所	2360.00				2360.00	m²	2360	10000		
5.3	医用气体用房	637.02				637.02	m²	1769.5	3600		
5.4	门卫	295.00				295	m²	295	10000		
5.5	地下工程	24810.71				24810.62	m²	44703.98	5550		
二	工程建设其他费用					16468.14				10.98%	
1	建设单位管理费				940	940					财建[2016]504 号
2	工程建设监理费				1345	1345					湘价服[2007]76 号
3	工程前期咨询费				174.31	174.31					计价格[1999]1283 号
4	工程勘察费				730	730					建安工程费×0.8%
5	工程设计费				2320	2320					计价格[2002]10 号
6	工程量清单及清单计价 编制费				218.5	218.5					湘建价协[2016]25 号
7	招标代理费				93.88	93.88					计价格[2002]1980 号
8	工程质量检测费				438.09	438.09					湘建价[2009]3 号

9	环境影响咨询费				58.92	58.92					计价格[2002]125 号
10	水土保持设施补偿费				374.1	374.1					湘发改价费[2017]534 号
11	工程保险费				340.34	340.34					工程费用×0.3%
12	扬尘治理费				1260	1260					湘建价[2018]4 号
13	建筑工人实名制管理费				600	600					湘建价函[2019]269 号
14	场地准备及临时设施费				600	600					建标[2007]164 号
15	环保工程				1230	1230					
16	土地费				5700	5700	亩	150	380000		
17	环评验收				45	45					
	(一+二) 合计					132043.64					
三	预备费				13204.36	13204.36				8.80%	按(一+二)*10%计取
四	建设期利息					4752				3.17%	
1	建设期利息				4752	4752					
五	项目投资额					149999.91				100.00%	

投资估算分表明细如下:

公共卫生综合大楼投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标			占投资额的比例	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	单位造价(元)		
一	工程费用	37789.19	11076.14			48865.33				76.44%	
1	公共卫生综合大楼	37789.19	11076.14			48865.33					
1.1	结构工程	26061.51				26061.51	m²	86871.7	3000		
1.2	建筑工程	6949.74				6949.74	m²	86871.7	800		
1.3	外立面工程	2171.79				2171.79	m²	86871.7	250		
1.4	装饰工程	2606.15				2606.15	m²	86871.7	300		
1.5	给排水工程		1303.08			1303.08	m²	86871.7	150		
1.6	消防工程		1303.08			1303.08	m²	86871.7	150		
1.7	电气工程		1737.43			1737.43	m²	86871.7	200		
1.8	空调通风工程		2606.15			2606.15	m²	86871.7	300		
1.9	弱电智能化工程		1737.43			1737.43	m²	86871.7	200		
1.10	电梯工程		2171.79			2171.79	m²	86871.7	250		
1.11	抗震支架		217.18			217.18	m²	86871.7	25		

二	工程建设其他费用					7406.66				11.59%	
1	建设单位管理费				570	570					财建[2016]504号
2	工程建设监理费				625.00	625.00					湘价服[2007]76号
3	工程前期咨询费				84.31	84.31					市场调节价
4	工程勘察费				220.00	220.00					建安工程费×0.8%
5	工程设计费				960.00	960.00					市场调节价
6	工程量清单及清单计价编制费				106.50	106.50					湘建价协[2016]25号
7	招标代理费				43.23	43.23					市场调节价
8	工程质量检测费				225.00	225.00					湘建价[2009]3号
9	环境影响咨询费				27.92	27.92					计价格[2002]125号
10	水土保持设施补偿费				188.10	188.10					湘发改价费[2017]534号
11	工程保险费				146.60	146.60					工程费用×0.3%
12	扬尘治理费				600.00	600.00					湘建价[2018]4号
13	建筑工人实名制管理费				250.00	250.00					湘建价函[2019]269号

14	场地准备及临时设施费				250.00	250.00					建标[2007]164 号
15	环保工程				660.00	660					含废水处理 300 万，废气处理 50 万，噪声控制 30 万，固废处理 80 万，放射性防护 200 万
16	土地费				2430	2430					
17	环评验收				20	20					
	(一+二) 合计					56271.99					
三	预备费				5627.20	5627.20				8.80%	按(一+二)*10%计取
四	建设期利息					2025				3.17%	
1	建设期利息				2025	2025					
五	项目投资额					63924.19				100.00%	

感染康复楼和发热门诊投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标			占投资额的比例	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	单位造价(元)		
一	工程费用	16375.03	4824.39			21199.43				76.98%	
1	感染康复楼	14887.79	4415.00			19302.79					
1.1	结构工程	8898.45				8898.45	m²	34224.8	2600		
1.2	建筑工程	4106.98				4106.98	m²	34224.8	1200		
1.3	外立面工程	855.62				855.62	m²	34224.8	250		
1.4	装饰工程	1026.74				1026.74	m²	34224.8	300		
1.5	给排水工程		513.37			513.37	m²	34224.8	150		
1.6	消防工程		513.37			513.37	m²	34224.8	150		
1.7	电气工程		684.50			684.50	m²	34224.8	200		
1.8	空调通风工程		1026.74			1026.74	m²	34224.8	300		
1.9	弱电智能化工程		684.50			684.50	m²	34224.8	200		
1.10	电梯工程		855.62			855.62	m²	34224.8	250		
1.11	抗震支架		136.90			136.90	m²	34224.8	40		
2	发热门诊	1487.25	409.39			1896.64					
2.1	结构工程	991.50				991.50	m²	3198.38	3100		
2.2	建筑工程	319.84				319.84	m²	3198.38	1000		

2.3	外立面工程	79.96				79.96	m²	3198.38	250		
2.4	装饰工程	95.95				95.95	m²	3198.38	300		
2.5	给排水工程		47.98			47.98	m²	3198.38	150		
2.6	消防工程		47.98			47.98	m²	3198.38	150		
2.7	电气工程		63.97			63.97	m²	3198.38	200		
2.8	空调通风工程		95.95			95.95	m²	3198.38	300		
2.9	弱电智能化工程		63.97			63.97	m²	3198.38	200		
2.10	电梯工程		79.96			79.96	m²	3198.38	250		
2.11	抗震支架		9.60			9.60	m²	3198.38	30		
二	工程建设其他费用					3042.12				11.05%	
1	建设单位管理费				100	100					财建[2016]504号
2	工程建设监理费				200.00	200.00					湘价服[2007]76号
3	工程前期咨询费				30.00	30.00					市场调节价
4	工程勘察费				150.00	150.00					建安工程费×0.8%
5	工程设计费				600.00	600.00					市场调节价
6	工程量清单及清单计价编制费				32	32					湘建价协[2016]25号
7	招标代理费				18.21	18.21					市场调节价
8	工程质量检测费				75	75					湘建价[2009]3号
9	环境影响咨询费				10.00	10.00					计价格[2002]125号

10	水土保持设施补偿费				51	51					湘发改价费 [2017]534 号
11	工程保险费				57.91	57.91					工程费用×0.3%
12	扬尘治理费				160.00	160.00					湘建价[2018]4 号
13	建筑工人实名制管理费				100.00	100.00					湘建价函[2019]269 号
14	场地准备及临时设施费				100.00	100.00					建标[2007]164 号
15	环保工程				300.00	300					
16	土地费				1046.00	1046					
17	环评验收				12.00	12					
	(一+二) 合计					24241.54					
三	预备费				2424.15	2424.15				8.80%	按(一+二)*10%计取
四	建设期利息					872				3.17%	
1	建设期利息				872	872					
五	项目投资额					27537.70				100.00%	

公共卫生检验检测大楼投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标			占投资额的比例	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	单位造价(元)		
1	公共卫生检验检测大楼	9269.39	2636.63			11906.01				78.55%	
1.1	结构工程	5458.64				5458.64	m²	20598.64	2650		
1.2	建筑工程	2677.82				2677.82	m²	20598.64	1300		
1.3	外立面工程	514.97				514.97	m²	20598.64	250		
1.4	装饰工程	617.96				617.96	m²	20598.64	300		
1.5	给排水工程		308.98			308.98	m²	20598.64	150		
1.6	消防工程		308.98			308.98	m²	20598.64	150		
1.7	电气工程		411.97			411.97	m²	20598.64	200		
1.8	空调通风工程		617.96			617.96	m²	20598.64	300		
1.9	弱电智能化工程		411.97			411.97	m²	20598.64	200		
1.10	电梯工程		514.97			514.97	m²	20598.64	250		
1.11	抗震支架		61.80			61.80	m²	20598.64	30		
二	工程建设其他费用					1437.11				9.48%	
1	建设单位管理费				50.00	50.00					财建[2016]504号
2	工程建设监理费				100.00	100.00					湘价服[2007]76号
3	工程前期咨询费				15.00	15.00					市场调节价

4	工程勘察费				60.00	60.00					建安工程费×0.8%
5	工程设计费				158.00	158.00					市场调节价
6	工程量清单及清单计价编制费				18.00	18.00					湘建价协[2016]25号
7	招标代理费				9.00	9.00					市场调节价
8	工程质量检测费				8.09	8.09					湘建价[2009]3号
9	环境影响咨询费				5.00	5.00					计价格[2002]125号
10	水土保持设施补偿费				35.00	35.00					湘发改价费[2017]534号
11	工程保险费				35.02	35.02					工程费用×0.3%
12	扬尘治理费				100.00	100.00					湘建价[2018]4号
13	建筑工人实名制管理费				50.00	50.00					湘建价函[2019]269号
14	场地准备及临时设施费				50.00	50.00					建标[2007]164号
15	环保工程				160.00	160.00					
16	土地费				576.00	576.00					
17	环评验收				8.00	8.00					
	(一+二) 合计					13343.12					
三	预备费				1334.31	1334.31				8.80%	按(一+二)*10%计取
四	建设期利息					480				3.17%	
1	建设期利息				480	480					
五	项目投资额					15157.43				100.00%	

其他配套设施建设部分投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标			占投资额的比例	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	单位造价(元)		
1	其他配套设施	33604.73				33604.73	m²			77.46%	
1.1	高压氧舱及连廊	5502.00				5502.00	m²	9825	5600		
1.2	开闭所	2360.00				2360.00	m²	2360	10000		
1.3	医用气体用房	637.02				637.02	m²	1769.5	3600		
1.4	门卫	295.00				295	m²	295	10000		
1.5	地下工程	24810.71				24810.62	m²	44703.98	5550		(含公共卫生检验检测大楼地下工程)
二	工程建设其他费用					4582.25				10.56%	
1	建设单位管理费				220.00	220.00					财建[2016]504号
2	工程建设监理费				420.00	420.00					湘价服[2007]76号
3	工程前期咨询费				45.00	45.00					市场调节价
4	工程勘察费				300.00	300.00					建安工程费×0.8%
5	工程设计费				602.00	602.00					市场调节价
6	工程量清单及清单计价编制费				62.00	62.00					湘建价协[2016]25号
7	招标代理费				23.44	23.44					市场调节价
8	工程质量检测费				130.00	130.00					湘建价[2009]3号

9	环境影响咨询费				16.00	16.00					计价格[2002]125号
10	水土保持设施补偿费				100.00	100.00					湘发改价费[2017]534号
11	工程保险费				100.81	100.81					工程费用×0.3%
12	扬尘治理费				400.00	400.00					湘建价[2018]4号
13	建筑工人实名制管理费				200.00	200.00					湘建价函[2019]269号
14	场地准备及临时设施费				200.00	200.00					建标[2007]164号
15	环保工程				110.00	110					
16	土地费				1648.00	1648					
17	环评验收				5.00	5					
	(一+二)合计					38186.98					
三	预备费				3818.70	3818.70				8.80%	按(一+二)*10%计取
四	建设期利息					1375				3.17%	
1	建设期利息				1375	1375					
五	项目投资额					43380.59				100.00%	

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

益阳市公共卫生防控救治中心总投资 149,999.91 万元，2025 年投入金额 35,000.00 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

序号	项目名称	总投资	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	益阳市公共卫生防控救治中心建设项目	149,999.91	29,999.91	45,000.00	10,000.00	10,000.00	20,000.00	35,000.00

2025 年度，益阳市公共卫生防控救治中心分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	
投资金额	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
其中：专项债券金额							
月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额	40.00	40,00	5,600.00	29,000.00	40.00		35,000.00
其中：专项债			5,500.00	28,900.00			34,400.00

券金额							
-----	--	--	--	--	--	--	--

（二）项目资金筹措方案

益阳市公共卫生防控救治中心的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券，项目总投资 149,999.91 万元，其中，项目资本金为 49,999.91 万元。

本项目拟自筹 49,999.91 万元作为项目资本金，拟申请发行地方政府专项债券共计 100,000.00 万元，目前，本项目已发行政府专项债 65,600.00 万元，本次拟申请发行 5,500.00 万元，具体如下表所示：

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	
益阳市公共卫生防控救治中心	149,999.91	49,999.91	65,600.00	5,500.00	-	28,900.00	-	-	20

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

益阳市公共卫生防控救治中心项目为益阳市第四人民医院新院区建设项目，项目建成后，益阳市第四人民医院将进行整体搬迁。2023 年 3 月，益阳市政府明确了益阳市公共卫生防控救治中心项目的立项主体、建设主体、专项债申报主体和合同主体为益阳市第四人民医院。本项目营业收入只含益阳市第四人民医院营业收入，包括门诊收入和住院收入。

1、需求分析

门诊需求：益阳市高新区企业员工、居民对常见病、多发病的便捷、高质量门诊服务存在巨大缺口，当前基层服务能力有限，迫使居民赴远就医。尤其是与公卫相关的呼吸科、感染科、发热门诊、儿科等需求旺盛，现有医疗机构这些科室空间狭小、流程不规范，易造成交叉感染，患者体验差、就医信心不足。对高血压、糖尿病、慢阻肺等患者的长期随访、用药指导需求也未被充分满足。

住院需求：高新区亟需能提供内科（尤其是呼吸、心血管）、外科、儿科、产科等综合住院服务的医疗资源，以缓解老城区医院的床位压力。对重症医学科（ICU）床位也需求迫切，突发心梗、脑卒中、严重创伤等患者需要就近得到最及时的 ICU 支持，这是保障生命安全的关键。

2、收入依据分析

根据益阳市卫计委最新数据统计，2022 年-2024 年益阳

市第四人民医院每年日均门诊 288 人次，平均年涨幅 10.63%；人均门诊费用 306.06 元，平均年涨幅 2.51%。每年日均住院 160 人次，平均年涨幅 11.09%；人均住院费用 2,819.53 万元，平均年涨幅 0.32%。详见下表。

2022 年-2024 年益阳市第四人民医院门诊及住院数据统计表

年份	日均门诊人次 (人)	人均门诊费用 (元/人)	日均住院人次 (人)	人均住院费用 (元/人)
2022 年	259	298.51	143	2,810.53
2023 年	287	306.00	159	2,819.52
2024 年	318	313.68	177	2,828.54
三年均值	288	306.06	160	2819.53
平均年涨幅	10.63%	2.51%	11.09%	0.32%

2025 年日均门诊人次取 2022 年-2024 年三年平均值 288 人次，2026 年-2029 年日均门诊人次年涨幅取 2022 年-2024 年平均年涨幅 10.63%，则 2029 年日均门诊为 479 人次。同理可知，2027 年人均门诊费用 329.68 元/人；日均住院 219 人次，人均住院费用 2,846.68 元/人。详见下表。

2025 年-2029 年益阳市第四人民医院门诊及住院数据预测表

年份	日均门诊人次 (人)	人均门诊费用 (元/ 人)	日均住院人次 (人)	人均住院费用 (元 /人)
2025 年	319	313.74	178	2,828.55
2026 年	353	321.61	197	2837.6
2027 年	391	329.68	219	2,846.68
2028 年	433	337.95	243	2855.79
2029 年	479	346.43	270	2864.93

3、项目建成后覆盖缺口分析

覆盖门诊缺口：提供高质量的内、外、妇、儿等综合门诊服务，方便居民就近就医，减轻老城区医院压力。重点加强呼吸与危重症医学科、感染科、发热门诊的建设，使其成为区域的标杆科室，提升对呼吸道疾病等患者的常态化诊疗能力与就医体验。

覆盖住院缺口：提供充足的综合内科、外科床位，直接增加高新区优质住院资源供给。设置标准化的 ICU 病房，配备先进设备，提升区域急危重症救治能力，降低因转运带来的风险。开展日间手术、日间化疗等服务，提高效率，满足多元需求。

益阳市公共卫生防控救治中心收益主要来源于门诊收入 340,309.76 万元以及住院收入 1,341,203.67 万元，债券存续期合计营业收入 1,681,513.43 万元。具体如下表所示：

益阳市公共卫生防控救治中心预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2025 年 12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
门急诊收入	304.42	4,143.78	4,705.03	5,341.13	6,056.81	6,869.99	7,786.45	8,826.45	10,011.52	11,350.59	12,867.90
住院收入	1,529.19	20,403.76	22,754.94	25,329.43	28,233.89	31,471.40	35,045.07	39,063.62	43,531.20	48,558.27	54,150.06
合计	1,833.61	24,547.54	27,459.97	30,670.56	34,290.70	38,341.39	42,831.52	47,890.07	53,542.72	59,908.86	67,017.96

续上表：

单位：万元

收入类别	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-10 月	合计
门急诊收入	14,589.69	16,543.87	18,760.81	21,273.21	24,132.29	27,359.86	31,031.15	35,191.28	39,907.38	33,256.15	340,309.76
住院收入	60,311.83	67,263.46	75,012.33	83,565.89	93,148.26	103,769.03	115,655.92	128,930.09	143,714.20	119,761.83	1,341,203.67

合计	74,901.52	83,807.33	93,773.14	104,839.10	117,280.55	131,128.89	146,687.07	164,121.37	183,621.58	153,017.98	1,681,513.43
----	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------

（二）项目预期成本预测

1、燃料及动力费

项目燃料及动力费主要考虑电费和水费。

（1）电费

项目地下室建筑面积 $78,880 \text{ m}^2$ ，地上总建筑面积 $273,000 \text{ m}^2$ ，室外面积 $68,020 \text{ m}^2$ 。根据各类建筑物的单位建筑面积用电指标，地下室用电指标取 $10\text{w}/\text{m}^2$ ，地上建筑物用电指标取 $50\text{w}/\text{m}^2$ 。室外用电指标按 $2.0\text{w}/\text{m}^2$ 估算。需要系数 K 取 0.6 ，同时系数取 0.2 ，日用电时间取 12 小时，年天数取 365 天，则项目年耗电量约 766.05 万 kwh 。根据 2020 年益阳电费收费标准，运营期项目电费按 0.8 元/ kwh 计，不考虑价格变化。

（2）水费

项目拟按三甲医院建设，建成后共设置床位 800 张，根据湖南省用水定额（ DB43/T388-2020 ），全院综合用水定额为 $800\text{L}/\text{床}\cdot\text{d}$ ，年天数取 365 天，则项目满负荷下年耗水量为 23.36 万 m^3 。项目运营期内各年耗水量均以满负荷计，根据 2020 年益阳水费收费标准，运营期项目水费按 3.3 元/ m^3 计，不考虑价格变化。

2、工资及福利费

根据《综合医院组织编制原则（试行草案）》，综合医

院病床与工作人员之比，500 床位以上的按 1:1.6-1:1.7 计算，本项目建成后共设置床位 800 张，病床与工作人员之比取 1:1.6，则项目正常负荷共需配备工作人员 1280 人。目前工作人员共 515 人，后续会根据新院区床位入驻率增加工作人员，运营期第 1 年至第 5 年，每年工作人员预计增长 5%，到第 6 年工作人员稳定为 1280 人/年。

根据益阳市卫计委最新数据统计，2022 年-2024 年益阳市第四人民医院三年人均工资及福利费为 9.35 万元/年，平均年涨幅 3.00%。详见下表。

2022 年-2024 年益阳市第四人民医院人均工资及福利费统计表

年份	人均工资及福利费（万元）
2022 年	9.08
2023 年	9.35
2024 年	9.63
三年均值	9.35
平均年涨幅	3.00%

2025 年人均工资及福利费取 2022 年-2024 年三年平均值 9.35 万元，2026 年-2029 年人均工资及福利费年涨幅取 2022 年-2024 年平均年涨幅 3.00%，则 2029 年人均工资及福利费为 10.80 万元。详见下表。

2022 年-2024 年益阳市第四人民医院人均工资及福利费预测表

年份	人均年薪资及福利（万元）
2025 年	9.62

2026 年	9.90
2027 年	10.19
2028 年	10.49
2029 年	10.80

3、药品及卫生材料消耗

根据益阳市卫计委最新数据统计，2022 年-2024 年益阳市第四人民医院年均药品及卫生材料消耗 3917.02 万元，平均年涨幅 16.00%。详见下表。

2022 年-2024 年益阳市第四人民医院药品及卫生材料消耗统计表

年份	年药品及卫生材料消耗（万元）
2022 年	3352.09
2023 年	3888.42
2024 年	4510.57
三年均值	3917.02
平均年涨幅	16.00%

2025 年药品及卫生材料消耗取 2022 年-2024 年三年平均值 3917.02 万元，2026 年-2029 年药品及卫生材料消耗年涨幅取 2022 年-2024 年平均年涨幅 16.00%，则 2029 年药品及卫生材料消耗为 6681.71 万元。详见下表。

2023 年-2027 年益阳市第四人民医院药品及卫生材料消耗预测表

年份	年药品及卫生材料消耗（万元）
2025 年	4489.78

2026 年	4958.96
2027 年	5477.17
2028 年	6049.53
2029 年	6681.71

4、公务费

根据益阳市卫计委最新数据统计，2022 年-2024 年益阳市第四人民医院年均公务费 487.23 万元，平均年涨幅 3.00%。详见下表。

2022 年-2024 年益阳市第四人民医院公务费统计表

年份	年公务费（万元）
2022 年	472.90
2023 年	487.09
2024 年	501.70
三年均值	487.23
平均年涨幅	3.00%

2025 年公务费取 2022 年-2024 年三年平均值 487.23 万元，2026 年-2029 年公务费年涨幅取 2022 年-2024 年平均年涨幅 3.00%，则 2029 年公务费为 564.84 万元。详见下表。

2025 年-2029 年益阳市第四人民医院公务费预测表

年份	年公务费（万元）
2025 年	501.85
2026 年	516.91
2027 年	532.42

2028 年	548.39
2029 年	564.84

5、其它成本支出

根据益阳市卫计委最新数据统计，2022 年-2024 年益阳市第四人民医院年均其它成本支出 4064.99 万元，平均年涨幅 10.00%。详见下表。

2022 年-2024 年益阳市第四人民医院其它成本支出统计表

年份	年其它成本支出（万元）
2022 年	3684.28
2023 年	4052.71
2024 年	4457.98
三年均值	4064.99
平均年涨幅	10.00%

2023 年其它成本支出取 2022 年-2024 年三年平均值 4064.99 万元，2026 年-2029 年其它成本支出年涨幅取 2022 年-2024 年平均年涨幅 10.00%，详见下表。

2025 年-2029 年益阳市第四人民医院其它成本支出预测表

年份	年其它成本支出（万元）
2025 年	4489.78
2026 年	4958.96
2027 年	5477.17
2028 年	6049.53
2029 年	6681.71

6、修理费：按固定资产折旧费的 8%估算。

7、税费：根据项目性质，不计各项税金。

本项目债券存续期内总支出为 1,176,544.56 万元。具体如下表所示：

益阳市公共卫生防控救治中心建设运营成本测算表

单位：万元

项目	2025 年 12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.经营成本合计	874.01	11396.55	12668.86	14110.94	15746.97	17604.73	26469.91	28665.51	31154.69	33982.24	37200.09
1.1 燃料和动力费	63.12	757.38	757.38	757.38	757.38	757.38	757.38	757.38	757.38	757.38	757.38
1.2 工资及福利费	412.86	5,353.43	5,785.78	6,253.93	6,760.69	7,309.06	14,656.00	15,091.20	15,539.20	16,000.00	16,473.60
1.3 药品及卫生材料	378.48	5266.19	6106.15	7080.08	8209.35	9518.74	11036.98	12797.38	14838.56	17205.31	19949.56
1.4 修理费	19.55	19.55	19.55	19.55	19.55	19.55	19.55	19.55	19.55	19.55	19.55
2.其他直接费用	415.97	5475.87	6009.59	6597.92	7246.55	7961.74	8750.39	9620.17	10579.50	11637.69	12805.04
2.1 公务费	41.82	516.91	532.42	548.39	564.84	581.79	599.24	617.22	635.74	654.81	674.45
2.2 其它成本支出	374.15	4958.96	5477.17	6049.53	6681.71	7379.95	8151.15	9002.95	9943.76	10982.88	12130.59
合计	1,289.98	16,872.42	18,678.45	20,708.86	22,993.52	25,566.47	35,220.30	38,285.68	41,734.19	45,619.93	50,005.13

续：

单位：万元

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----

										1-10 月	
1.经营成本合计	40868.44	45057.12	49847.07	55332.15	61621.20	68853.20	77161.68	86716.29	97726.54	81438.78	894,496.97
1.1 燃料和动力费	757.38	757.38	757.38	757.38	757.38	757.38	757.38	757.38	757.38	631.15	15,084.49
1.2 工资及福利费	16,960.00	17,459.20	17,971.20	18,496.00	19,033.60	19,596.80	20,172.80	20,761.60	21,376.00	17,813.33	299,276.28
1.3 药品及卫生材料	23131.51	26820.99	31098.94	36059.22	41810.67	48479.47	56211.95	65177.76	75573.61	62978.01	579,728.91
1.4 修理费	19.55	19.55	19.55	19.55	19.55	19.55	19.55	19.55	19.55	16.29	407.29
2.其他直接费用	14092.92	15513.88	17081.78	18811.92	20721.21	21342.85	21983.14	22642.63	23321.91	19434.92	282,047.59
2.1 公务费	694.68	715.52	736.99	759.10	781.87	805.33	829.49	854.37	880.00	733.33	13,758.31
2.2 其它成本支出	13398.24	14798.36	16344.79	18052.82	19939.34	20537.52	21153.65	21788.26	22441.91	18701.59	268,289.28
合计	54,961.36	60,571.00	66,928.85	74,144.07	82,342.41	90,196.05	99,144.82	109,358.92	121,048.45	100,873.70	1,176,544.56

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，本项目预期总收入 1,681,513.43 万元，预期总成本 1,176,544.56 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 504,968.87 万元。

（二）项目融资还本付息情况

本项目计划申请发行政府专项债券 100,000.00 万元，已申请政府专项债券 65,600.00 万元，本次拟申请政府专项债券 5,500.00 万元，未来拟申请政府专项债 28,900.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，本次 20 年期债券的预测利率为 2.46%。

本次拟申请债券是 5,500.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 2.46%，每半年付息一次，债券存续期内本息共计 171,075.20 万元。

综合考虑已有融资、本次债券，益阳市公共卫生防控救治中心还本付息情况如下表所示：

益阳市公共卫生防控救治中心还本付息情况表

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
2020 年 10 月		25,600.00		25,600.00		

2021 年 4 月	25,600.00			25,600.00	565.76	565.76
2021 年 10 月	25,600.00	40,000.00		65,600.00	565.76	565.76
2022 年	65,600.00			65,600.00	2,707.52	2,707.52
2023 年	65,600.00			65,600.00	2,707.52	2,707.52
2024 年	65,600.00			65,600.00	2,707.52	2,707.52
2025 年 4 月	65,600.00			65,600.00	1,353.73	1,353.73
2025 年 9 月	65,600.00	5,500.00		71,100.00		
2025 年 10 月	71,100.00	28,900.00		100,000.00	1,353.73	1,353.73
2026 年	100,000.00			100,000.00	3,553.76	3,553.76
2027 年	100,000.00			100,000.00	3,553.76	3,553.76
2028 年	100,000.00			100,000.00	3,553.76	3,553.76
2029 年	100,000.00			100,000.00	3,553.76	3,553.76
2030 年	100,000.00			100,000.00	3,553.76	3,553.76
2031 年	100,000.00			100,000.00	3,553.76	3,553.76
2032 年	100,000.00			100,000.00	3,553.76	3,553.76
2033 年	100,000.00			100,000.00	3,553.76	3,553.76
2034 年	100,000.00			100,000.00	3,553.76	3,553.76
2035 年	100,000.00			100,000.00	3,553.76	3,553.76
2036 年	100,000.00			100,000.00	3,553.76	3,553.76
2037 年	100,000.00			100,000.00	3,553.76	3,553.76
2038 年	100,000.00			100,000.00	3,553.76	3,553.76
2039 年	100,000.00			100,000.00	3,553.76	3,553.76
2040 年 3 月	100,000.00			100,000.00	67.65	67.65
2040 年 4 月	100,000.00			100,000.00	1,709.23	1,709.23
2040 年 9 月	100,000.00			100,000.00	67.65	67.65
2040 年 10 月	100,000.00		25,600.00	74,400.00	1,709.23	27,309.23
2041 年 3 月	74,400.00			74,400.00	67.65	67.65
2041 年 4 月	74,400.00			74,400.00	1,143.47	1,143.47

2041 年 9 月	74,400.00			74,400.00	67.65	67.65
2041 年 10 月	74,400.00		40,000.00	34,400.00	1,143.47	41,143.47
2042 年	34,400.00			34,400.00	846.24	846.24
2043 年	34,400.00			34,400.00	846.24	846.24
2044 年	34,400.00			34,400.00	846.24	846.24
2045 年 3 月	34,400.00			34,400.00	67.65	67.65
2045 年 4 月	34,400.00			34,400.00	355.47	355.47
2045 年 9 月	34,400.00		5,500.00	28,900.00	67.65	5,567.65
2045 年 10 月	28,900.00		28,900.00	0.00	355.47	29,255.53
合计		100,000.00	100,000.00		71,075.20	171,075.20

（三）项目融资平衡情况

本项目预期总收入 1,681,513.43 万元，预期总成本 1,176,544.56 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 504,968.87 万元。相关收益对融资本息的覆盖倍数为 2.95。

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
益阳市公共卫生防控救治中心	504,968.87	100,000.00	171,075.20	2.95

（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	1.97	2.95	3.93
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	3.64	2.95	2.26

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，债券本息资金的覆盖倍数为 1.97，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 2.26，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

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						营运期	
			2020 年 12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-11 月	2025 年 12 月	2026 年
1	现金流入	1,831,513.43	30,000.00	45,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	45,000.00	1,833.61	24,547.54
1.1	资本金流入	50,000.00	4,400.00	5,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,600.00	-	-
1.2	债券资金流入	100,000.00	25,600.00	40,000.00	-	-	-	34,400.00	-	-
1.3	营业收入	1,681,513.43	-	-	-	-	-	-	1,833.61	24,547.54
1.4	回收流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	回收固定资产余值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	1,485,658.22	30,000.00	45,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	45,000.00	1,289.98	20,374.58
2.1	建设投资	150,000.00	30,000.00	43,868.48	7,292.48	7,292.48	7,292.48	42,292.54	-	-
2.2	运营成本	1,176,544.56	-	-	-	-	-	-	1,289.98	20,426.18
2.3	营业税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.4	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	利息支出	71,075.20	-	1,131.52	2,707.52	2,707.52	2,707.52	2,707.46	-	3,553.76
2.6	债券本金	100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3	所得税前净现金流量	345,855.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	302.00	543.63	4,121.36
4	所得税前累计净现金流量	345,855.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	543.63	4,664.99

续:

单位: 万元

序号	项目	营运期									
		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	27,459.97	30,670.56	34,290.70	38,341.39	42,831.52	47,890.07	53,542.72	59,908.86	67,017.96	74,901.52
1.1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	营业收入	27,459.97	30,670.56	34,290.70	38,341.39	42,831.52	47,890.07	53,542.72	59,908.86	67,017.96	74,901.52
1.4	回收流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5	回收固定资产余值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	22,232.21	24,262.62	26,547.28	29,120.23	38,774.06	41,839.44	45,287.95	49,173.69	53,558.89	58,515.12
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	18,678.45	20,708.86	22,993.52	25,566.47	35,220.30	38,285.68	41,734.19	45,619.93	50,005.13	54,961.36
2.3	营业税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	利息支出	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76
2.6	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	所得税前净现金流量	5,227.76	6,407.94	7,743.42	9,221.16	4,057.46	6,050.63	8,254.77	10,735.17	13,459.07	16,386.40
4	所得税前累计净现金流量	9,892.75	16,300.69	24,044.11	33,265.27	37,322.73	43,373.36	51,628.13	62,363.30	75,822.37	92,208.77

续:

单位: 万元

序号	项目	营运期								
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-10 月
1	现金流入	83,807.33	93,773.14	104,839.10	117,280.55	131,128.89	146,687.07	164,121.37	183,621.58	153,017.98

1.1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	营业收入	83,807.33	93,773.14	104,839.10	117,280.55	131,128.89	146,687.07	164,121.37	183,621.58	153,017.98
1.4	回收流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	回收固定资产余值	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	64,124.76	70,482.61	77,697.83	111,496.17	132,618.29	99,991.06	110,205.16	121,894.69	136,120.00
2.1	建设投资									
2.2	运营成本	60,571.00	66,928.85	74,144.07	82,342.41	90,196.05	99,144.82	109,358.92	121,048.45	100,873.70
2.3	营业税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	利息支出	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	2,422.24	846.24	846.24	846.24	846.30
2.6	债券本金	-	-	-	25,600.00	40,000.00	-	-	-	34,400.00
3	所得税前净现金流量	19,682.57	23,290.53	27,141.27	5,784.38	-1,489.40	46,696.01	53,916.21	61,726.89	16,897.98
4	所得税前累计净现金流量	111,891.34	135,181.87	162,323.14	168,107.52	166,618.12	213,314.13	267,230.34	328,957.23	345,855.21

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

项目社会稳定风险、工程建设风险、设备费、人工费、建筑材料费及机械使用费价格上涨等因素，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：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。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建设过程，即建设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。项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的污水排放，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。

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

2、工程建设风险

风险描述：工程质量不过关或中途停工，将引发社会纠纷。

应对措施：加强工程质量监管，组织建立本项目质量控制体系，成立项目领导小组，定期督查，责任落实到人。

3、设备费、人工费、建筑材料费及机械使用费价格上涨

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

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

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益阳市卫生健康委员会。主管部门负责按照社会事业专项债券项目要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区社会事业专项债券项目库，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，做好社会事业专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好社会事业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, 《益阳市本级 2025 年湖南省政府专项债券
(二十九期) 益阳市公共卫生防控救治中心项目预期收益与
融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 9 月 11 日

益阳市桃江县 2025 年湖南省政府专项债券 (二十九期) 桃江高新区公共创新中心建设项目 预期收益与融资平衡方案

桃江高新区公共创新中心建设项目拟发行政府专项债券
5,000.00 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
桃江高新区公共创新中心建设项目	2025 年湖南省政府专项债券 (二十九期)	5,000.00	20 年	桃江高新技术产业开发区管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

桃江县地处湖南省中部偏北、资江中下游，总人口 83 万，总面积 2068 平方公里，东与益阳市区相接，西与安化县相连、北抵汉寿县，南靠宁乡市，距益阳市中心城 24 公里，距省会长沙仅 98 公里，区位优势十分明显。洛湛铁路、石长铁路、桃益一级公路、长益高速公路贯穿县境，形成了铁路、公路、水路四通八达的交通网络，交通十分便捷。

桃江县 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）	317.93	321.04	337.19
居民人均可支配收入（元）	38367	39430	50,342.00
一般公共预算收入	10.01	10.85	11.75
政府性基金收入	6.15	5.36	4.29
其中：国有土地出让收入	4.65	3.64	2.11
政府性基金支出	15.01	16.59	17.03

（注：数据来源于企业预警通中区域经济数据）

（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
桃江高新区公共创新中心建设项目	项目估算总投资 9824.06 万元，项目位于桃江高新技术开发区。建设期为 2025 年 9 月-2026 年 9 月。	本项目建设桃江县公共创新中心，并配备相应设施设备。改造项目分两期建设，项目一期对园区人才服务中心 880m²、新型产业发展基地 4327.76m²和公共检验检测服务平台 4327.76m²进行提质改造，购置多媒体系统、教学软件、职业实训教学设备（含数控机床等）、检验检测和实验	桃江高新技术产业开发区管理委员会	1、《关于桃江高新区公共创新中心建设项目初步设计概算的批复（桃高新行审〔2024〕16 号）

		室仪器等配套设施设备 83 台(套),并建设公共停车位 180 个及其他配套基础设施。项目二期改造公共实验室 2163.87m ² 、工业设计技能培训中心 13366.73m ² 和配套用房 3575.57m ² 等。		
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

桃江高新区公共创新中心建设项目已经通过国浩律师(长沙)事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

本项目的新建,对于推动城市化进程,促进经济发展也将产生不可低估的作用。本项目建成后,不仅会提高周边住宅用房的居住率,而且会带动周围交通运输业、餐饮业、住宿业等相关产业的发展,极大地提升桃江县的人气和商气,对保持社会稳定,推动和谐、活力新桃江的建设都将起到重要作用。

本项目的建设,能够为各类建筑施工企业、工程机械供应商和建筑材料供应企业等相关群体带来新的商业机会,同时提供大量的就业机会。

(二) 社会效益分析

本项目是推进产业培育设施提质增效的重要组成部分,在园区产业发展中发挥着积极作用;将进一步提高对外输出富余劳动力素质,合理引导农民脱离土地进入城市,推进城

市化进程；可以促进桃江县的人力资源开发与产业创新再上一个新台阶，极大的提高劳动者科技文化素质和职业技能，增强劳动力转移和实现技能就业的适应性，对于提高劳动者的就业能力，促进农民增收，加快农村小康建设将产生极大的社会效益。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目建设投资合规性

本项目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。

2、相关批复材料

项目已完成立项批复等前期工作，并已开工，具有较高的成熟度。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目计划申请发行政府专项债券 5,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 5,000.00 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 20 年期债券的预测利率为 2.30%，债券存续期间的融资本息 7,300.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 15,225.29 万元，预期总成本 3,852.79 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 11,372.50 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.56。当整个项目的收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.35，能通过压力测试。当整个项目成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.51，仍然能通过

压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

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。

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

本次债券发行期限为 20 年，预测项目存续期限大于专项债券发行期限。本项目为产业园区基础设施建设，项目设施使用年限超过 20 年，同时，结合项目收入预测表及成本预测表，项目使用者付费来源稳定，该项目在债券存续期内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.56。因此，本次债券的存续期符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

（七）项目绩效目标

该项目建设是经济社会发展的客观要求，符合国家及地方相关政策要求，有利于加速地方经济发展，推进地方城市化进程，对实现经济结构的调整、优化和升级具有特别重要的意义。本项目的绩效指标详见下表：

项目绩效指标表

项目名称		桃江高新区公共创新中心建设项目				
主管部门及编码		桃江高新技术产业开发区管理委员会				
项目实施单位		桃江高新技术产业开发区管理委员会	项目负责人	莫姝婷	联系电话	13347373131
项目资金		资金总额：9824.06 万元				
		一、专项债券金：5000.00 万元				
		二、其他资金：4824.06 万元				
项目实施进度计划		项目实施内容		开始时间	完成时间	
		本项目建设桃江县公共创新中心，并配备相应设施设备，改造项目分两期建设，项目一期对园区人才服务中心 880m²、新型产业发展基地 4327.76m²和公共检验检测服务平台 4327.76m²进行提质改造，购置多媒体系统、教学软件、职业实训教学设备（含数控机床等）、检验检测和实验室仪器等配套设施设备 83 台（套），并建设公共停车位 180 个及其他配套基础设施。项目二期改造公共实验室 2163.87m²、工业设计技能培训中心 13366.73m²和配套用房 3575.57m²等。		2025.09	2026.09	
项目绩效目标		通过改造 28641.69m²存量房产，盘活闲置资源，预计实现国有资产年增值率不低于 5%，每年培训技能人才不少于 5000 人次，直接或间接带动就业岗位 2800 个。				
年度绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标		指标及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	人才服务中心		880m²	880m²
			新型产业发展基地		4327.76m²	4327.76m²
			公共检验检测服务平台		4327.76m²	4327.76m²
			公共实验室		2163.87m²	2163.87m²

			工业设计技能培训中心	13366.73m ²	13366.73m ²
			配套用房	3575.57m ²	3575.57m ²
		质量指标	工程验收合格率	100%	≥
		时效指标	项目建设的工期	2 年	小于
		成本指标	项目总投资	9824.06	9824.06
	效益指标	经济效益指标	20 年内产生的收入	15225.29	15225.29
		社会效益指标	促进园区快速发展	长期有效	长期有效
			带动就业发展	长期有效	长期有效
		生态效益指标	推动园区碳达峰	长期有效	长期有效
		可待续影响指标	提高公共创新服务能力	长期有效	长期有效
			职业培训标准化	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意指标	社会公众满意度	≥98%	≥98%
			居民满意度	≥98%	≥98%

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据

（1）《湖南省建设工程计价办法》《湖南省建设工程消耗量标准》湘建价[2014]113 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）中国勘察设计协会文件《设计收费参考标准》（中

设协字[2016]89号)；

(5) [2000]湘价房字第95号关于转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知及国家计委计价格〔1999〕1283号关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知；

(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) 湘价服[2014]33号湖南省物价局关于印发《湖南省公共资源交易服务收费管理办法(试行)》的通知；

(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的意见》(湘建价协〔2016〕25号)；

(10) 建设单位管理费参照财建〔2016〕504号文；

(11) 基本预备费按工程费用和其他工程费用的5%计取；

(12) 工程质量检测费参照建标[2007]164号；

(13) 类似工程技术经济指标。

本项目总投资为9824.06万元，其中工程费用8841.14万元，工程建设其他费用415.06万元，预备费287.86万元，建设期利息280.00万元。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算情况表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注	占投资比例(%)
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费	合计	单位	数量	单位造价(元)		
一	第一部分 工程费用	6443.78	2086.04	312.32	0.00	8841.14					90.00%
1	建筑装饰装修工程	5728.34	0.00	0.00	0.00	5727.34					
1.1	园区人才服务中心	176.00				175.00	m²	880.00	2000.00		
1.2	新型产业发展基地	865.55				865.55	m²	4327.76	2000.00		
1.3	公共检验检测服务平台	865.55				865.55	m²	4327.76	2000.00		
1.4	公共实验室	432.77				432.77	m²	2163.87	2000.00		
1.5	工业设计技能培训中心	2673.35				2673.35	m²	13366.73	2000.00		
1.6	配套用房	715.11				715.11	m²	3575.57	2000.00		
2	设备及安装工程	0.00	1249.29	312.32	0.00	1561.61					
2.1	多媒体系统		20.80	5.20		26.00	台	5.00	52000.00		
2.2	教学软件		13.82	3.46		17.28	台	4.00	43200.00		

2.3	数控机床		400.00	100.00		500.00	套	10.00	500000.00		
2.4	实训设备		134.67	33.67		168.34	套	4.00	420850.00		
2.5	公共检测设备		400.00	100.00		500.00	套	25.00	200000.00		
2.6	实验设备设施		159.99	40.00		199.99	套	15.00	133328.00		
2.7	办公设备设施		120.00	30.00		150.00	套	20.00	75000.00		
3	总图工程	715.44	836.75	0.00	0.00	1552.19					
3.1	室外管网工程	224.10				224.10	m²	49800.39	45.00		
3.2	配套道路硬化		736.75			736.75	m²	36837.41	200.00		
3.3	停车场	112.50				112.50	m²	4500.00	250.00		
3.4	绿化工程	152.33				152.33	m²	8462.98	180.00		
3.5	照明工程	226.50				226.50	m²	45300.39	50.00		
3.6	其他市政配套工程		100.00			100.00	项	1.00	1000000.00		
二	第二部分 工程建设其他费用				415.06	415.06					4.22%
1	建设单位管理费				23.69	23.69				参考财建[2016]504号	
2	建设工程监理费				39.37	39.37				参考湘监协[2016]2号文	

3	建设项目前期工作咨询费				21.95	21.95				参考计价格 [1999]1283 号	
4	工程勘察费				28.29	28.29				参考计价格[2002]10 号	
5	设计费				62.43	62.43				参考计价格[2002]10 号	
6	概算审核费				2.83	2.83				参考湘建价协 [2016]25 号	
7	预算编制费				6.50	6.50				参考湘建价协 [2016]25 号	
8	工程量清单编制费				27.61	27.61				参考湘建价协 [2016]25 号 参考湘建价协 [2016]25 号 参考湘建价协 [2016]25 号	
9	工程量清单审查				15.92	15.92					
10	结算审查费				17.69	17.69					
11	工程保险费				26.53	26.53				建标[2007]164 号	
12	质量检验费				63.82	63.82				建标[2007]164 号	
13	招标代理费				23.95	23.95				参考湘招协[2015]6 号	
14	劳动安全卫生评审费				17.68	17.68				建标[2007]164 号	
15	场地准备及临时设施费				26.53	26.53				建标[2007]164 号	
16	公共资源交易服务收费				10.27	10.27				参考湘价服[2014]33 号	

三	预备费				287.86	287.86					2.93%
四	建设期利息				280.00	280.00					2.85%
五	总投资	6443.78	2086.04	312.32	982.92	9824.06					100.00%

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

桃江高新区公共创新中心建设项目总投资 9,824.06 万元，其中：2025 年投入金额 7,000.00 万元，2026 年投入金额 2,824.06 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
桃江高新区公共创新中心建设项目	9,824.06	7,000.00	2,824.06

2025 年度，桃江高新区公共创新中心建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	-
投资金额	-	-	-	-	-	-	-
其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-	-
月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额	-	-	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	7,000.00
其中：专项债券金额	-	-	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	5,000.00

（二）项目资金筹措方案

桃江高新区公共创新中心建设项目的资金来源主要为本级财政预算资金和政府专项债券资金。项目总投资 9,824.06 万元，其中：本级财政预算资金 4,824.06 万元，占投资总额的 49.10%；拟申请发行政府专项债券资金 5,000.00 万元，本次申请发行专

项债券 5,000.00 万元。

具体如下表所示：

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
		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	
桃江高新区公共创新中心建设项目	9,824.06	4,824.06	0.00	5,000.00	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

1、收入类型

根据项目建设内容以及各建筑工程功能分区，同事统筹考量建设单位生产经营需要，可产生收入类型为非经营性收入及经营性收入，其中非经营性收入：人才服务中心出租收入、新型产业发展基地出租收入、公共检验检测服务平台出租收入、公共实验室出租收入、配套用房出租收入；经营性收入：工业技能培训收入。

2、运营规模

根据本项目经营能力，正常经营年各收入板块运营规模为：

人才服务中心出租面积为 880m²/年，运营期第一年出租率 50%，逐年上涨，满负荷为 90%；

新型产业发展基地出租面积为 4327.76m²/年，运营期第一年出租率 60%，逐年上涨，满负荷为 90%；

公共检验检测服务平台出租面积为 4327.76m²/年，运营期第一

年出租率 50%，逐年上涨，满负荷为 90%；

公共实验室出租面积为 2163.87m²/年，运营期第一年出租率 50%，逐年上涨，满负荷为 90%；

配套用房出租面积为 3575.57m²/年，运营期第一年出租率 50%，逐年上涨，满负荷为 90%。

工业设计技能培训中心预计每年培训人次为 5000 人，运营期第一年培训入座率 50%，逐年上涨，满负荷为 90%。

培训人次预测依据为：

根据桃江县职业技能培训的历史数据、政策导向及产业发展需求，结合搜索结果中的相关信息，2025年职业技能培训人数预测需求可从以下几个角度进行分析：

（1）历史数据与增长趋势

1) 历年培训规模

根据益阳市人社部门数据，2020年以来，桃江县开展技能培训共计2.55万人，其中2020年4000人，2021年5100人，2022年7800人，2023年8600人。

2) 特殊群体需求

2024年桃江县针对残疾人群体开展“阳光增收培训”，新增就业145人，培训覆盖260人。随着政策对弱势群体就业的持续倾斜，预计2025年此类培训需求将进一步提升，可能新增300-400人。

3) 特色劳务品牌扩容

家政服务业：桃江县“桃花江保姆”品牌已培训8000余人，带动

3.5万人就业，2023年劳务收益6.5亿元。随着市场需求高端化（如“家塾师”新职业的推广），预计2025年相关培训需求将新增1000-1500人。

制造业与新兴产业：围绕“世界电容器之都”“PCB第三极”战略，桃江县计划打造“电容湘军”“电路板制造工”等新劳务品牌。结合人社部2025年重点推进先进制造业培训的规划，预计相关技能培训需求约2000-3000人。

（2）政策与资金支持

1）政府补贴与项目化培训

人社部2025年将推行“岗位需要+技能培训+技能评价+就业服务”四位一体模式，重点针对农民工、高校毕业生等群体开展项目化培训。桃江县作为湖南省劳务输出重点县，此类政策将推动培训规模扩大，预计覆盖5000-7000人。

2）资金监管优化

2024年人社部强化培训补贴资金统筹使用，明确差异化补贴标准（如按职业紧缺程度和培训成本分级）。此举可能提升培训参与率，吸引更多劳动者报名，预计带动新增培训2000-3000人。

（3）市场需求与技术升级

1）数字技能与新兴职业

桃江县已开展信息安全测试员、电子商务师等数字技能培训，2022年以来累计培训8891人次。随着数字经济加速渗透，2025年相关培训需求预计新增1500-2000人。

2) 企业定制化培训

2023年以来，桃江县认定8家企业培训中心（如艾华集团），累计培训企业职工3780人次。结合人社部“技能强企”政策，预计2025年企业定向培训需求将增至5000-6000人。

(4) 综合预测与建议

综合上述因素，桃江县2025年职业技能培训预计增加1.3万人至1.5万人左右，为了谨慎原则，本次按5000人计算。

领域	预测人数 (人)	主要驱动因素
家政服务与 劳务品牌	1500-2000	品牌高端 化、市场需 求扩大 ①
制造业与新 兴产业	3000-4000	政策支持、 产业升级 ① ⑦
农业与乡村 振兴	800-1200	稻虾种养工 需求、实用 技术推广 ①
数字技能与 新兴职业	2000-2500	数字经济渗 透、职业转 型需求 ①
企业定向培 训	5000-6000	企业技能提 升、政策补 贴 ① ⑦
特殊群体（残 疾人等）	300-500	政策倾斜、 社会公益需 求 ②
合计	12600-162 00	—

项目配套停车位 180 个，预计每年可提供停车位次数 180 个✖
365 天=65700 次，运营期第一年停车位利用率 60%，逐年上涨，满

负荷为 90%。

(3) 价格依据

①非经营性收入价格依据：

根据非经营性收入各运营板块中的功能分类，其中人才服务中心、新型产业发展基地、公共检验检测服务平台、公共实验室归类为办公/研发类用房，配套用房归类为商业商铺用房。

办公/研发类用房出租价格：经调研市场现状，并结合项目实际情况，综合考虑，其办公类用房出租单价参考了 58 同城桃江县及相邻安化县同类型用房出租价格，其区间大致在 0.8 元/m²/天-0.83 元/m²/天，根据谨慎原则，本项目办公类用房出租价格拟定 0.8 元/m²/天对外出租。



房东直租 | 益阳大汉华美达酒店九楼906房，清晰视野...

桃江-桃江城区 | 益阳大汉华美达酒店(黉溪路店) | 可容纳6-13工位

商务酒店 中区(共20层)

54 m²
建筑面积

0.8元/m²/天
1300元/月

免租1个月 商务酒店 新房 可注册 免费车位



可长租可短租，办公安静

安化-辰溪商贸城 | 华莱城小区 | 可容纳4-9工位

商务公寓 高层(共30层)

30 m² | 可分割
建筑面积

0.83元/m²/天
750元/月

商务公寓 新房 可注册 办公家具

商业商铺用房出租价格：项目配套用房拟发展商业业态对外商铺出租，根据安居客 APP 询价可知，桃江同类型用房出租价格大约在 1.25 元/m²/天-1.37 元/m²/天，根据谨慎原则，该项目配套用房出租价格拟定 1.20 元/m²/天对外出租。

	张家码头 旺铺招租 桃江 - 桃江城区 - 张家码头农贸超市 空置中 商业街店铺 第1层 胡圳春 个人房东 商业街店铺 新房 临街 外摆区	30㎡ 建筑面积	1188元/月 1.32元/㎡/天
	两层，东西齐全临街人流量大 桃江 - 桃江城区 - 东晟王牌汽车美容专业店 临街门面 个人房东 临街门面	65㎡ 建筑面积	2666元/月 1.37元/㎡/天
	桃江翡翠湾正门口(大汉餐饮商圈) 桃江 - 桃江城区 - 大汉龙城翡翠湾 临街门面 个人房东 临街门面 可餐饮 可明火 380V 外摆区	200㎡ 建筑面积	7500元/月 1.25元/㎡/天

②经营性收入价格依据：

工业技能培训中心培训价格：

根据《关于实施职业技能提升行动创业培训“马兰花计划”的通知》（湘人社函[2021]12号）、《关于全面推行企业新型学徒制的实施意见》（湘人社函[2019]29号）、《关于调整技工院校实训补贴政策的通知》（湘人社函[2018]292号）、《湖南省职业技能培训补贴实施办法》（湘人社发[2018]78号）、《关于进一步加强大中专教育收费管理有关事项的通知》（湘发改价费[2016]668号）及益阳市教育局发布的《关于教育收费项目的公示》等相关文件综合考虑，同时参考桃江县鸿兴职业技能培训学校有限公司、桃江杨帆职校、安化县技工学校收费标准，根据谨慎性原则，按 1000 元/生/次计算。

培训机构：桃江县鸿兴职业技能培训学校有限公司

(2024年稳岗就业类第7批, 共29人)

填报日期: 2024年12月9日

序号	姓名	性别	居民身份证号	文化程度	培训职业(等级)	职业资格(培训)证书编号	培训时间	费用标准	补贴类型	家庭住址	联系电话	备注
1	俞芳云	女	432325*****2722	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县修山镇	1823057****	2024275
2	徐宏	女	430922*****0081	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县桃花江镇花桥路100号附76号	1519779****	2024276
3	文姣	女	430922*****762X	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县夹山港镇民组	1816927****	2024277
4	谢迎春	女	430922*****2048	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县浮邱山乡	1511673****	2024278
5	尹立兵	女	432325*****4185	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县沾溪乡	1587370****	2024279
6	莫非儿	女	430922*****0549	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县桃花江镇1号	1367016****	2024280
7	唐美	女	430922*****2047	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县浮邱山乡	1346941****	2024281
8	贾玉纯	女	430922*****2323	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县修山镇	1368234****	2024282
9	吴艳	女	430922*****1328	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县三堂街镇	1478918****	2024283
10	刘艳华	女	430922*****1722	通高	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县高桥乡	1777374****	2024284
11	陈洁	女	430922*****2328	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县修山镇	1871179****	2024285
12	文青	女	430922*****7627	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县松木塘镇	1919616****	2024286
13	莫青青	女	430922*****6841	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县石牛江镇	1587373****	2024287
14	周静辉	女	430922*****6827	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县石牛江镇	1511678****	2024288
15	胡凤姣	女	430922*****282X	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县沾溪乡	1557622****	2024289
16	李莎	女	430903*****008X	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	益阳市赫山区赫山街道大丰村	1871170****	2024290
17	何春新	男	310115*****8911	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	广州市海珠区滨江中路288号	1357474****	2024291
18	莫海燕	女	430922*****0522	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县桃花江镇	1387538****	2024292
19	刘芳珍	女	432325*****2229	大专	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县牛田镇	1527478****	2024293
20	周晓燕	女	430922*****7244	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县牛田镇	1338737****	2024294

项目培训价格情况表

学校名称	培训天数(天)	收费(元/人)	培训对象
桃江县鸿兴职业技能培训学校有限公司	15	1560	养老、茶艺
桃江杨帆职校	12	1200	机修
安化县技工学校	20	2500	家政服务

项目预计运营收入 15,225.29 万元, 具体情况如下:

项目运营收入及税金预测表

单位：万元

收入类别	2026 年 10-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
园区人才服务中心出租收入	7.75	13.95	16.28	18.60	20.93	20.93	20.93	20.93	20.93	20.93	20.93
新型产业发展基地出租收入	45.74	80.04	91.48	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91
公共检验检测服务平台出租收入	38.12	68.61	80.04	91.48	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91
公共实验室出租收入	19.06	34.30	40.02	45.74	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46
工业设计技能培训中心收入	47.24	85.03	99.20	113.37	127.54	127.54	127.54	127.54	127.54	127.54	127.54
配套用房（商业服务）收入	157.23	283.02	330.19	377.36	424.53	424.53	424.53	424.53	424.53	424.53	424.53
合计	315.14	564.95	657.21	749.46	830.28	830.28	830.28	830.28	830.28	830.28	830.28

续：

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月	合计
园区人才服务中心出租收入	20.93	20.93	20.93	20.93	20.93	20.93	20.93	20.93	12.21	382.74
新型产业发展基地出租收入	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91	60.03	1,923.85
公共检验检测服务平台出租收入	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91	60.03	1,881.93
公共实验室出租收入	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	30.02	941.04
工业设计技能培训中心收入	127.54	127.54	127.54	127.54	127.54	127.54	127.54	127.54	74.40	2,332.34
配套用房（商业服务）收入	424.53	424.53	424.53	424.53	424.53	424.53	424.53	424.53	247.64	7,763.39

合计	830.28	830.28	830.28	830.28	830.28	830.28	830.28	830.28	484.33	15,225.29
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-----------

(二) 项目预期成本预测

项目成本：项目总成本包括耗材及燃料动力成本、职工薪酬、修理费、其他费用。

1.耗材及燃料动力成本

项目正常经营年年电耗量为 16.33 万度，年水耗量为 4.83 万吨，电费 0.8 元一度，水费 3.525 一吨，年耗电耗水计算如下：

用电项目	计算依据	年耗电量（万 kWh）
公共照明系统	覆盖道路、大厅、走廊等区域，功率密度 4W/m ² ，面积 5,728m ² （园区 20%），日运行 12 小时	10.04
安防/消防系统	24 小时运行，总功率 3kW	2.6
电梯及通风设备	2 部电梯（每部 7.5kW），日均运行 10 小时	5.5
合计	节能措施系数 0.9	16.33

用水项目	计算依据	年耗水量（万吨）
公共卫生间	日均人流量 500 人，定额 50L/人·日（含清洁用水）	0.91
绿化灌溉	绿化面积 8,593m ² ，灌溉定额 1.5L/m ² ·日（年灌溉 180 天）	2.32
道路清洗	园区道路面积 5,000m ² ，每周清洗 2 次，每次 1L/m ²	0.52
中央空调补水	空调系统循环水量 3% 的日损耗，日均补水量 60 吨，按夏季空调 3 个月计算	1.08
合计		4.83

2.工资及福利费

本项目劳动定员 18 人，其中一线员工 9 人（安保巡逻 4 人、保洁 3 人、后勤 2 人）、运维及管理人员 3 人、技能培训讲师 6 人；参照桃江县 2024 年城镇居民人均可支配收入 41007 元标准，

一线员工按平均年工资及福利费 48000 元/人·年；运维及管理人员按平均年工资及福利费 60000 元/人·年；技能培训讲师按平均年工资及福利费 72000 元/人·年。

桃江县2024年国民经济和社会发展统计公报

2025年4月17日 全县城乡居民人均可支配收入31356元,比上年增长5.1%,其中,城镇居民人均可支配收入41007元,增长4.0%;农村居民人均可支配收入24135元,增长6.0%。人均消费总支出23792元,...

 桃江县人民政府网站

3.修理费：修理费指企业对固定资产、低值易耗品的修理维护费用，年修理费按工程费用的 0.1%计提。

4.其他费用：其他费用包括其他营业费用、其他管理费用和其他相关费用。其他营业费用按运营收入的 1%计提。

项目成本共计 3,852.79 万元，具体情况如下：

项目运营成本预测表

单位：万元

成本类别	2026 年 10-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
职工薪酬	69.60	104.40	104.40	104.40	104.40	104.40	104.40	104.40	104.40	104.40	104.40
维护修理费	5.89	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84
耗材及燃料动力成本	20.06	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09
税费	18.95	33.83	39.24	44.65	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69
其他支出	3.15	5.65	6.57	7.49	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30
合计	117.65	182.81	189.14	195.47	200.32	200.32	200.32	200.32	200.32	200.32	200.32

续：

成本类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月	合计
职工薪酬	104.40	104.40	104.40	104.40	104.40	104.40	104.40	104.40	60.90	2,009.70
维护修理费	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	5.16	170.17
耗材及燃料动力成本	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	17.55	579.23
税费	48.69	48.69	53.22	56.13	56.13	56.13	56.13	56.13	32.74	941.49
其他支出	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	4.84	152.20
合计	200.32	200.32	204.85	207.76	207.76	207.76	207.76	207.76	121.19	3,852.79

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

项目预期总收入 15,225.29 万元，预期总成本 3,852.79 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 11,372.50 万元。

（二）项目融资还本付息情况

项目拟申请政府专项债券 5,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 5,000.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，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，预测利率为 2.30%，每半年付息一次，债券存续期内本息共计 7,300.00 万元。

项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年 9 月		5,000.00	-	5,000.00		
2026 年	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
2027 年	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
2028 年	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
2029 年	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
2030 年	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
2031 年	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
2032 年	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
2033 年	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
2034 年	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
2035 年	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00

2036 年	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
2037 年	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
2038 年	5,000.00			5,000.00	115.00	115.00
2039 年	5,000.00			5,000.00	115.00	115.00
2040 年	5,000.00			5,000.00	115.00	115.00
2041 年	5,000.00			5,000.00	115.00	115.00
2042 年	5,000.00			5,000.00	115.00	115.00
2043 年	5,000.00			5,000.00	115.00	115.00
2044 年	5,000.00			5,000.00	115.00	115.00
2045 年 3 月	5,000.00			5,000.00	57.50	57.50
2045 年 9 月	5,000.00		5,000.00	0.00	57.50	5,057.50
合计	-	5,000.00	5,000.00	-	2,300.00	7,300.00

（三）项目融资平衡情况

项目偿债资金来源为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 11,372.50 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.56。

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
桃江高新区公共创新中心建设项目	11,372.50	5,000.00	7,300.00	1.56

同时，项目融资平衡情况已经通过会计师事务所审计。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.35	1.56	1.77
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.61	1.56	1.51

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.35，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.51，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期					
			2025 年	2026 年 1-9 月	2026 年 10-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	现金流入	27,720.86	7,000.00	2824.06	342.80	614.18	714.16	814.14	914.13	999.82
1.1	资本金	4,824.06	2,000.00	2824.06						
1.2	债券资金流入	5,000.00	5,000.00				-			
1.3	运营收入	17,896.80			342.80	614.18	714.16	814.14	914.13	999.82
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	21,387.66	7,000.00	2824.06	185.16	313.82	321.16	328.49	335.83	341.31
2.1	建设投资	9,824.06	7,000.00	2766.56						
2.2	运营成本	3,110.34			105.39	159.08	160.08	161.08	162.08	162.94
2.3	税金及附加	1,210.76			22.27	39.74	46.08	52.41	58.75	63.37
2.4	运营期利息	2,300.00		57.50	57.50	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00
2.5	债券本金	5,000.00								
3	净现金流量	6,333.20		0.00	157.64	300.36	393.00	485.65	578.30	658.51
4	累计净现金流量	6,333.20		0.00	157.64	458.00	851.00	1,336.65	1,914.95	2,573.45

续:

序号	项目	运营期							
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	现金流入	999.82	999.82	999.82	999.82	999.82	999.82	999.82	999.82
1.1	资本金								
1.2	债券资金流入								
1.3	运营收入	999.82	999.82	999.82	999.82	999.82	999.82	999.82	999.82
1.4	回收固定资产余值								
1.5	流动资金回收								
2	现金流出	341.31	341.31	341.31	341.31	341.31	345.65	350.41	350.41
2.1	建设投资								
2.2	运营成本	162.94	162.94	162.94	162.94	162.94	162.94	162.94	162.94
2.3	税金及附加	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	67.71	72.47	72.47
2.4	运营期利息	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00
2.5	债券本金								
3	净现金流量	658.51	658.51	658.51	658.51	658.51	654.17	649.41	649.41
4	累计净现金流量	3,231.96	3,890.46	4,548.97	5,207.48	5,865.98	6,520.15	7,169.56	7,818.96

续:

序号	项目	运营期					
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月
1	现金流入	999.82	999.82	999.82	999.82	999.82	499.91
1.1	资本金						
1.2	债券资金流入						
1.3	运营收入	999.82	999.82	999.82	999.82	999.82	499.91
1.4	回收固定资产余值						
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	350.41	350.41	350.41	350.41	350.41	5,232.71
2.1	建设投资						
2.2	运营成本	162.94	162.94	162.94	162.94	162.94	81.47
2.3	税金及附加	72.47	72.47	72.47	72.47	72.47	36.24
2.4	运营期利息	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00
2.5	债券本金						5000
3	净现金流量	649.41	649.41	649.41	649.41	649.41	-4,732.80
4	累计净现金流量	8,468.37	9,117.78	9,767.18	10,416.59	11,065.99	6,333.20

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

风险识别是风险管理的首要内容和基础工作，任何风险，尤其是重大风险，如被忽略都可能导致风险管理的失误和失败。本项目主要从以下几个方面来识别存在的风险：

1、决策风险

在可行性研究阶段，由于信息的不完备，引起建设项目定位不准确，往往导致建设项目的收益损失，形成决策失误。

2、融资风险

项目投资资金供应能否及时到位将对该项目产生重大影响。若建设资金供应不足或者来源中断，工程款无法按时支付，容易导致施工承包商的索赔，导致项目工期延长或中断，将形成风险。

3、技术风险

由于建设所选用的工艺、设备在项目建成时已过时，或由于设计施工单位的技术管理水平不高，使工程项目出现质量缺陷或事故等。

4、经济风险

项目建成后遇到强有力的竞争而导致工程项目部销，通货膨胀利率浮动等因素导致工程造价上涨或政策法规的变化导致担保、保险、税等额外费用的增加。

5、不可抗力风险

如地震等由此蒙受的投资损失。

6、管理失误风险

在建设过程中，如果组织不严密，工作协调出现问题；缺乏管理和常识，与承包商签订的合同不严密，致使施工现场协调和监督指导不利而出现管理混乱、工程质量和安全事故的风险。

应对措施：

在市场经济下，市场是瞬息万变的，风险无处不在，制订系统的防范风险措施有利于项目承办单位管理业务、优化资源。

1、重视前期可行性研究工作

可行性研究是开发建设项目投资决策的基础，是防范开发风险的保证，因此必须重视加强项目的可行性研究工作，加大可行性研究的人力、物力、财力和时间投入；科学、全面而不失重点地开展可行性研究工作。

2、合理安排项目资金

根据可能的建设进度和将会发生的实际付款时间和金额，同时考虑各种投资款项的付款特点，编制资金使用计划；实施建设项目全过程投资控制，这是实现项目投资管理目标和企业投资效益的有力保证，严格控制施工阶段的费用，协调好投资控制与进度控制和质量控制的关系，做到三者的有机配合和相互平衡。加强投资动态管理，及时发现可能导致未完工程投资增加的现实问题和潜在因素，尽早采取措施加以防范和控制。

3、加强合同管理

严格执行建设工程合同管理法律法规；普及相关法律知识，培训合同管理人才；设立合同管理机构，配备合同管理人员；建立合同管理目标制度：推行合同示范文本制度；重视合同分析：建立合同实施保证体系、完善合同变更管理和合同资料的文档管理。

4、不可抗力的风险应对措施

在进行工程施工前，应对沿线地质、水文等条件做详细勘查、分析，确定合理实施方案，包括路基边坡、地表排水、地下排水、路基防护、地坡挂网等措施。

5、加强与相共部门的协调沟通

在内部关系的协调中，要按照职能分工和需求设置部门和人员，明确每个部门的目标、职责和权限，事先约定各个部门在工作中的相互关系，建立信息沟通制度，使周部了解全局，服从并适应全局需要。在外部关系协调中，项目建设单位需要整合自身资源，建立一个由主管工程领导牵头并整合工程管理、建设、物业管理等内部人员组成的工程项目临时机构，与工程项目现场人员分工。

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

本项目主管部门是桃江高新技术产业开发区管理委员会。主管部门负责按照桃江高新区公共创新中心建设项目工作要求并根据桃江高新区公共创新中心建设项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行园区基础设施建设专项债券项目库，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，做好园区基础设施建设专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好园区基础设施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《益阳市桃江县 2025 年湖南省政府专项
债券（二十九期）桃江高新区公共创新中心建设项目预期收
益与融资平衡方案》之盖章页)

桃江高新技术产业开发区管理委员会



桃江县财政局



2025 年 9 月 11 日

益阳市资阳区 2025 年湖南政府专项债券 资阳区三益街片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

【益阳市】【资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目】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
资阳区三益街 片区老旧小区 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)	2,500.00	20 年	益阳市资阳区住 房和城乡建设局

一、项目概况

(一) 区域介绍

益阳，别称“银城”，资阳区，湖南省益阳市市辖区，位岸、洞庭湖南岸，以资水主航道与赫山区划界而治，因位于资水北岸得名；资阳区位于东经 110° 43'02"~112° 55'48"，北纬 27° 58'38"~29° 31'42"，总面积 572.4 平方千米，气候型为亚热带季风气候，四季分明，年平均气温 16.9℃；据 2020 年 5 月政府网站显示，资阳区下辖 2 个街道、5 个镇和 1 个乡，另设有 1 个省级工业园区；截至 2019 年末，资阳区常住人口达 42.23 万，常住人口城镇化率为 59.55%。

益阳区位优势，交通便捷。益阳是长株潭都市区副中心城市和洞庭湖生态经济区中心城市，已纳入长株潭都市区区域范围。长益高速公路、石长铁路、319 国道穿越境内，是省会长沙通往大西南的要道。水路经洞庭湖、内通湘、资沅、澧四水，外达长沙各口岸。湘黔铁路穿越安化县境，洛(洛阳)-湛(湛江)铁路线在益阳设立枢纽站，长益常高铁路线已开工建设。

益阳农业发展得天独厚。全市十大家产品产区中，有不少被定为国家级的商品粮基地、商品棉基地、商品鱼基地及综合商品基地。益阳工业已形成纺织、电力、化工、煤炭：机械、电子、建材、冶金、造纸、仪器等 34 个行业，以麻纺、造纸、食品、电子工业最具特色。主要名优工业产品有

橡胶机械、柴油机、编织机、汽车灯泡、三氧化二锑、苎麻产品和肉类仪器等 210 多种。益阳产业完善，特色鲜明。全市已基本形成以食品加工、装备制造、电子信息、生物医药及新能源、新材料等为主的现代产业体系，培育了汉森制药、艾华电子、克明面业、太阳鸟游艇、奥士康、宇晶机器等一批知名上市企业。

益阳市近年来不断推进第二产业发展，通过实施“东进战略”，主动承接长株潭技术扩散，在电力能源、装备制造、电子信息、食品加工、新材料等产业方面有了较为快速的发展，先后引进了中核集团、中冶集团、中国五矿集团、中国国电集团、中联重科、三一重工、吉林化纤等重要企业，产业升级获得明显进步。

益阳市资阳区 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）	226.73	226.26	239.53
居民人均可支配收入（元）	39694.56	40965	36794
一般公共预算收入	4.56	4.86	5.23
政府性基金收入	1.52	2.58	-
其中：国有土地出让收入	1.51	2.64	-
政府性基金支出	10.74	15.07	-

数据来源：益阳市资阳区财政局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
------	------	------	------	------

资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	项目概算总投资为7,190.00万元，项目地点为湖南益阳市资阳区。项目建设工期24个月，从2025年9月至2027年9月。	项目涉及老旧小区6个，栋数35栋，户数802户，建筑面积72800.00m²。主要建设内容包括小区屋面防水改造14560.00m²，路灯改造170盏，改造给水管网6280.00m、雨污分流管网改造9450.00m，检查井189个，小区道路白改黑8910.00m²，清理化粪池12座，改造停车位481个，配套充电桩144座，电动车停车棚120.00m²，社区养老用房改造7650.00m²，配套服务用房改造2900.00m²，以及完善消防、安防、环卫、体育设施等施等。	益阳市资阳区住房和城乡建设局	1、《关于资阳区资阳区三益街片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》（益资发改审〔2025〕9号） 2、《关于资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目初步设计及概算审查的批复》（益资建复〔2025〕5号）
---------------------------	---------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

项目涉及老旧小区明细表

序号	所在街道及其社区	小区名称	年度改造计划		
			户数	楼栋数	面积
			(户)	(栋)	(万平方米)
1	大码头街道鹅羊池社区	育蕾巷1号家属区二期	70	4	0.5
2	大码头街道鹅羊池社区	太平巷3号家属区二期	50	3	0.4
3	大码头街道鹅羊池社区	住宅公司家属区二期	289	9	2.6
4	大码头街道鹅羊池社区	五一西路528号公安局老家属区二期	223	10	2
5	大码头街道鹅羊池社区	和平里1号二期	94	3	1.16
6	大码头街道鹅洋池社区	协园路老旧小区片区二期	76	6	0.62
合计			802	35	7.28

资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目已经通过北京市兰台（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

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

（二）社会效益分析

实现和谐社会、建设和谐社会，始终是人类孜孜以求的理想。而社会的和谐必须要有一定的物质基础作为保障。目前，我国改革发展正处在一个关键时期。改革开放以来，随着经济的发展，国人的生活水平大大提高。但同时也出现了地区差距、城乡差距等日益扩大的趋势。政府主导保障性住房的大规模建设，其结果有利于缩小贫富差距，不失为通过“扶持弱势群体”政策谋求政治的稳定和社会和谐的一个良策。同时，房地产市场近来风起云涌，部分大城市房价上涨较快，已引起低收入者在内的普通百姓的不满，扎实推进保障性住房建设将有利于从供给的角度平抑房价，从需求的角度缓和社会矛盾。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目资金符合地方政府专项债资金投向领域，具备合规性。

2、项目成熟度

项目正在办理相关手续。

（四）债券需求合理性分析

资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目本次申请发行政府专项债券 2,500.00 万元，发行年限为 20 年，后续在 2026 年 1 月继续发行政府专项债券 2,000.00 万元。本次发行根据 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%，债券存续期间的融资本息 6,714.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 10,971.47 万元，预期总成本 2,301.22 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 8,670.25 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.29，能通过压力测试。当整个项目的净收益下降 10% 的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.16，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10% 情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

益阳市资阳区财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财

政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和项目实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

在设计使用年限内，结构和结构构件在正常维护条件下应能保持其使用功能，而不需进行大修加固。设计使用年限应按现行国家标准《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068确定：（1）临时性结构，设计使用年限为5年，（2）易于替换的结构构件，设计使用年限为25年，（3）普通房屋和构筑物，设计使用年限为50年，（4）纪念性建筑和特别重要的建筑结构，设计使用年限为100年。若建设单位提出更高要求，也可按建设单位的要求确定。本项目建筑属于房屋和构筑物，因此预测本项目存续期限为50年。

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标表

项目名称	资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目				
建设单位	益阳市资阳区住房和城乡建设局				
项目资金 (万元)	概算金额：7,190.00 万元				
	一、政府专项债券资金：4,500.00 万元				
	二、财政配套资金：2,690.00 万元				
项目实施进度计划	开始时间			完成时间	
	2025 年 9 月			2027 年 9 月	
项目绩效目标	项目涉及老旧小区 6 个，栋数 35 栋，户数 802 户，建筑面积 72800.00 m²。主要建设内容包括小区屋面防水改造 14560.00 m²，路灯改造 170 盏，改造给水管网 6280.00m、雨污分流管网改造 9450.00m，检查井 189 个，小区道路白改黑 8910.00 m²，清理化粪池 12 座，改造停车位 481 个，配套充电桩 144 座，电动车停车棚 120.00 m²，社区养老用房改造 7650.00 m²，配套服务用房改造 2900.00 m²，以及完善消防、安防、环卫、体育设施等施等。				
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
		建设指标	总建筑面积	平方米	72800.00
		质量指标	合格率	≥95%	≥95%
		时效指标	完工时间	24 个月	24 个月
		成本指标	万元	7,190.00	成本超支不超过 5%
		社会效益指标	对居民的生活影响	实现和谐社会、建设和谐社会，始终是人类孜孜以求的理想。而社会的和谐必须要有一定的物质基础作为保障。目前，我国改革发展正处在一个关键时期。改革开放以来，随着经济的发展，国人的生活水平大大提高。但同时也出现了地区差距、城乡差距等日益扩大的趋势。政府主导保障性住房的大规模建设，其结果有利于缩小贫富差距，不失为通过“扶持弱势群体”政策谋求政治的稳定和社会和谐的一个良策。同时，房地产市场近来风起云涌，部分大城市房价上涨较快，已引起低收入者在内的普通百姓的不满，扎实推进保障性住房建设将有利于从供给的角度平抑房价，从需求的角度缓和	

				社会矛盾。	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%

三、项目投资概算及资金筹措方案

（一）项目投资概算

1、项目投资概算依据

资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设工程的投资总额均按照项目实际情况及益阳市当地平均的工程造价水平概算。主要的项目投资概算依据包括：

1.土建工程以 2020 年《湖南省建设工程计价办法》及有关工程计费程序的通知为依据，并参照益阳市目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算。

2.安装工程依据 2020 年《湖南省安装工程消耗量标准》，并参考类似工程指标，对人工、材料、设备价格等进行调整后编制。建筑安装工程人工工资、材料价格按益阳市最新市场价格计取。

3.建设单位管理费：按关于印发《基本建设项目建设成本管理规定的通知》（财建〔2016〕504 号）计算；

4.工程前期咨询费：根据《国家计委关于印发建设项目前期工程咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283 号），按内插法进行计算；

5.工程监理费：根据《关于印发〈湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则〉的通知》（湘监协〔2016〕2 号），按内插法进行计算；

6.工程勘察费、工程设计费：根据《工程勘察设计收费标准》（计价格〔2002〕10号），按内插法进行计算；

7.工程质量检测费：根据《湖南省建设工程质量检测收费项目和收费标准》（湘建价〔2014〕113号文）计算；

8.概算审核费、清单计价编制费、清单计价审核费、结算审查费：根据《湖南省建设工程造价管理协会关于规范工程造价咨询服务收费的意见》（湘建价协〔2016〕25号），按内插法进行计算；

9.招标代理服务费：根据《湖南省招标代理服务收费标准》（湘招协〔2015〕6号），按内插法进行计算；

10.环境影响咨询费：根据《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号），按内插法进行计算。。

2、项目投资概算具体情况

本项目投资概算总额为 7190.00 万元，其中：工程费用 5736.00 万元，工程建设其他费用 619.00 万元，预备费 605.00 万元，建设期利息 230.00 万元。投资概算表具体如下：

项目投资概算表

单位：万元

总概算表

工程名称：资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目

序号	项目名称	建筑装饰工程费 (万元)	设备购置费 (万元)	安装工程费 (万元)	金额(万元)	取费依据
一	工程费用	4696	1040		5736	
1	基础设施改造类	2246			2246	
2	完善类改造	377	936		1313	
3	配套服务设施	2073	104		2177	
二	工程建设其他费用				619	
1	建设单位管理费				89	财建〔2016〕504号
2	可行性研究费				11	计价格〔1999〕1283号 (含编制、评估费用)
3	建设工程交易服务费				2	湘发改价服〔2019〕366号
4	工程勘察费				36	计价格〔2002〕10号
5	工程设计费				120	计价格〔2002〕10号
6	监理服务费				133	湘监协〔2016〕2号
7	工程质量监督费				11	湘价费〔2008〕122号 根据文件按2%计入
8	环境影响评价费				10	计价格〔2002〕125号 发改价格〔2015〕299号
9	劳动安全卫生评价费				29	建标〔2007〕164号 按第一部分工程费用的0.5%计
10	场地准备及临时设施费				29	建标〔2007〕164号 按第一部分工程费用的0.5%计
11	工程保险费				17	建标〔2007〕164号 按第一部分工程费用的0.3%计
12	招标代理费				18	湘招协〔2015〕6号文
13	工程造价咨询服务费				44	湘建价协〔2016〕25号
14	工程质量检测费				20	按第一部分工程费用的0.35%计
15	水保方案编制费				50	保监〔2005〕22号
三	预备费				605	
1	基本预备费				318	(一+二)*5%
2	涨价预备费				287	一 * 5%
四	建设期利息				230	
五	建设项目概算总投资				7190	一+二+三+四

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。

【资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设
项目】概算总投资【7,190.00】万元，【2025 年】投入金额
【4,000.00】万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资概算表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年
资阳区三益街片区 老旧小区改造及配 套基础设施建设项目	7,190.00	4,000.00	3,000.00	190.00

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

项目名称	月度	1-4 月	5 月	6 月	7 月	8 月
资阳区三益街片区 老旧小区改造及配 套基础设施建设项目	投资金额	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
	月度	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	2000.00	1000.00	500.00	500.00	4000.00
	其中：专项债 券金额	2000.00	500.00	0.00	0.00	2500.00

（二）资金筹措方案

资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目
的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目概
算总投资 7,190.00 万元，其中，用于项目支出的资本金
2,690.00 万元，申请发行政府专项债券资金 4,500.00 万元。
本次申请发行政府专项债券 2,500.00 万元，发行年限为 20
年，后续发行 2,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		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	
资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	7,190.00	2,690.00	0.00	2,500.00	0.00	2,000.00	0.00	0.00	20 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

本项目经营收入为充电桩服务费收入、停车位出租收入。

1、充电桩服务费收入

充电服务价格湖南省发改委发布的《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》每千瓦时上限标准为 0.8 元/千瓦时。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，建议每千瓦时的服务收费上限标准为 0.8~1 元/千瓦时。结合资阳区当地的情况，保守测算本项目充电桩服务费价格按 0.6 元/千瓦时进行计算。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。

本项目汽车充电功率平均按照 60 千瓦估算，保守测算汽车快速充电桩每日充电时长 4 小时，第一年按 40%，后续每年上涨 5%，增至 55%后不再设增长，价格每五年上涨 5%。

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。

截图来源：《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）

益阳市资阳区主城区新能源充电桩使用情况的说明

依据我单位2023年对资阳区主城区范围内使用情况监测显示，截至2023年12月，资阳区主城区共有充电桩635个，2023年充电桩日均充电次数为4.73次，日均出租率为87.16%，充电桩服务费为0.8元/千瓦时。

特此说明。


益阳市资阳区城市管理和综合执法局
2024年8月19日

本项目建成后可提供481个停车位。

1) 停车位类型划分

根据建设部颁布的《城市用地分类与建设用地标准》的规定，不考虑对社会停车影响不大的工业用地、仓储用地、道路广场用地、市政公用设施用地、军事用地、水域与其他用地，将余下的居住用地、公共设施用地与绿地统筹考虑，结合项目的实际情况，将其归纳选取以下 2 种建筑物使用类型的停车特性加以分析:住宅类、办公类。详见“地段划分停车位类型表”。

2) 停车时段分析

根据上述分类，再结合资阳区实际停车供求情况，对停车时段进行具体分析，住宅类、办公类有明显的高峰时段，高峰期和非高峰期的停车数量和停车时长不同，根据高峰期和非高峰期的平均每车次的收费价格和车位的周转次数，计算出一个停车位平均一天的收费价格作为每个停车位一天的收费标准进行测算。根据高峰期和非高峰期的停车位使用频率计算出车位的平均使用率，作为停车位的使用率进行测算。详情见停车位时段分析及收费依据测算。

3) 收费依据

根据《益阳市物价局关于印发《益阳市城区机动车停放服务收费管理实施细则》的通知》（益价服〔2014〕102 号），停车不超过 30 分钟按不收费，超过 30 分钟按 1 小时 5 元收费，再结合每一类停车位在不同时段的需求，收费价格受车辆停留时长和停留时长所占比例影响，收费价格作相应调整，计算一天内每车次的平均收费价格，详情见停车位收费标准；据表可知办公类收费为 27.6 元/位·天，住宅类收费标准 19.15 元/位·天，本着惠民原则，本项目停车位统一按 10.00 元/位·天计算，每五年上涨 5%。使用率第一年按 60%，后续每年上涨 5%，增至 75%后不再设增长。

益阳市城区机动车停放服务政府定价和

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,摩托车(电动车)按不超过小车标准的四分之一收取)

1、道路临时停车泊位收费标准

计费单位	咪表收费标准	人工值守收费标准
每车位	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。
备注:道路人工值守临时停车泊位在无人值守期间,道路自动计费和人工值守的停车泊位在规定的夜间(夜间是指晚上22:00至第二天早上7:00)免收机动车停放服务费。		

地段划分停车位类型表

建筑物类型		泊位利用形式	数量	停车闲置特性
办公类	行政类	临时租用	400	上班时有停车需求,夜间及节假日停车需求低,停车高峰时间明显,在非上班时有明显且固定的闲置时间。
	商务类			
住宅类		临时租用	2,000	夜间使用率高,工作日白天因住户开车,上班停车泊位使用率低,周末因驾车出去游玩也可能使用率低,存在明显且固定的闲置时间。

高峰期	停留时间	0-30 分钟	30 分钟-60 分钟	1 小时-2 小时	2 小时-3 小时	3 小时-4 小时	4 小时-5 小时	5 小时以上	合计
	收费 (元)	0	5	10	15	20	25	30	0
	占比	25%	33%	20%	18%	4%	0%	0%	1
	调整	0	1.65	2	2.7	0.8	0	0	7.15
非高峰期	停留时间	0-30 分钟	30 分钟-60 分钟	1 小时-2 小时	2 小时-3 小时	3 小时-4 小时	4 小时-5 小时	5 小时以上	合计
	收费 (元)	0	5	10	15	20	25	30	0
	占比	35%	38%	22%	5%	0%	0%	0%	1
	调整	0	1.9	2.2	0.75	0	0	0	4.85
商场类									
高峰期	停留时间	0-30 分钟	30 分钟-60 分钟	1 小时-2 小时	2 小时-3 小时	3 小时-4 小时	4 小时-5 小时	5 小时以上	合计
	收费 (元)	0	5	10	15	20	25	30	0
	占比	20%	30%	23%	16%	10%	1%	0%	1
	调整	0	1.5	2.3	2.4	2	0.25	0	8.45
非高峰期	停留时间	0-30 分钟	30 分钟-60 分钟	1 小时-2 小时	2 小时-3 小时	3 小时-4 小时	4 小时-5 小时	5 小时以上	合计
	收费 (元)	0	5	10	15	20	25	30	0
	占比	30%	35%	23%	10%	2%	0%	0%	1
	调整	0	1.75	2.3	1.5	0.4	0	0	5.95

停车位时段分析及收费依据测算

建筑物类型	高峰期				非高峰期				收费标准（元/位·天）	使用率
	停车时段	收费	使用频率	周转频率	停车时段	收费	使用频率	周转频率		
办公类	9:00-17:30	7.45	80%	3	8: 00-9:00、17:30-20:00	5.25	70%	1	27.6	77.08%
住宅类	17:00-20:00	7.15	85%	2	8:00-17:00	4.85	65%	1	19.15	70.00%
商场类	9:00-20:00	8.45	90%	3	8: 00-9:00	5.95	75%	1	31.3	88.75%

停车位收费标准

办公类									
高峰期	停留时间	0-30 分钟	30 分钟-60 分钟	1 小时-2 小时	2 小时-3 小时	3 小时-4 小时	4 小时-5 小时	5 小时以上	合计
	收费（元）	0	5	10	15	20	25	30	0
	占比	25%	30%	22%	17%	6%	0%	0%	1
	调整	0	1.5	2.2	2.55	1.2	0	0	7.45
非高峰期	停留时间	0-30 分钟	30 分钟-60 分钟	1 小时-2 小时	2 小时-3 小时	3 小时-4 小时	4 小时-5 小时	5 小时以上	合计
	收费（元）	0	5	10	15	20	25	30	0
	占比	35%	33%	25%	6%	1%	0%	0%	1
	调整	0	1.65	2.5	0.9	0.2	0	0	5.25
住宅类									

（二）项目收入预测

综上所述，债券存续期 20 年总收入为 10,971.47 万元。
具体收入测算情况如下：

资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
充电桩服务费收入	252.29	340.59	378.43	416.28	437.09	437.09	437.09	437.09	437.09	458.94
充电桩数量（个）	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
单个充电桩年收费（万元/年）	5.26	5.26	5.26	5.26	5.52	5.52	5.52	5.52	5.52	5.79
使用率	40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
停车位出租收入	146.30	114.12	122.90	131.67	138.26	138.26	138.26	138.26	138.26	145.17
停车位数量（个）	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00
收费标准（元/个/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	11.03
使用率	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
合计	398.59	454.71	501.33	547.95	575.35	575.35	575.35	575.35	575.35	604.11

续上表

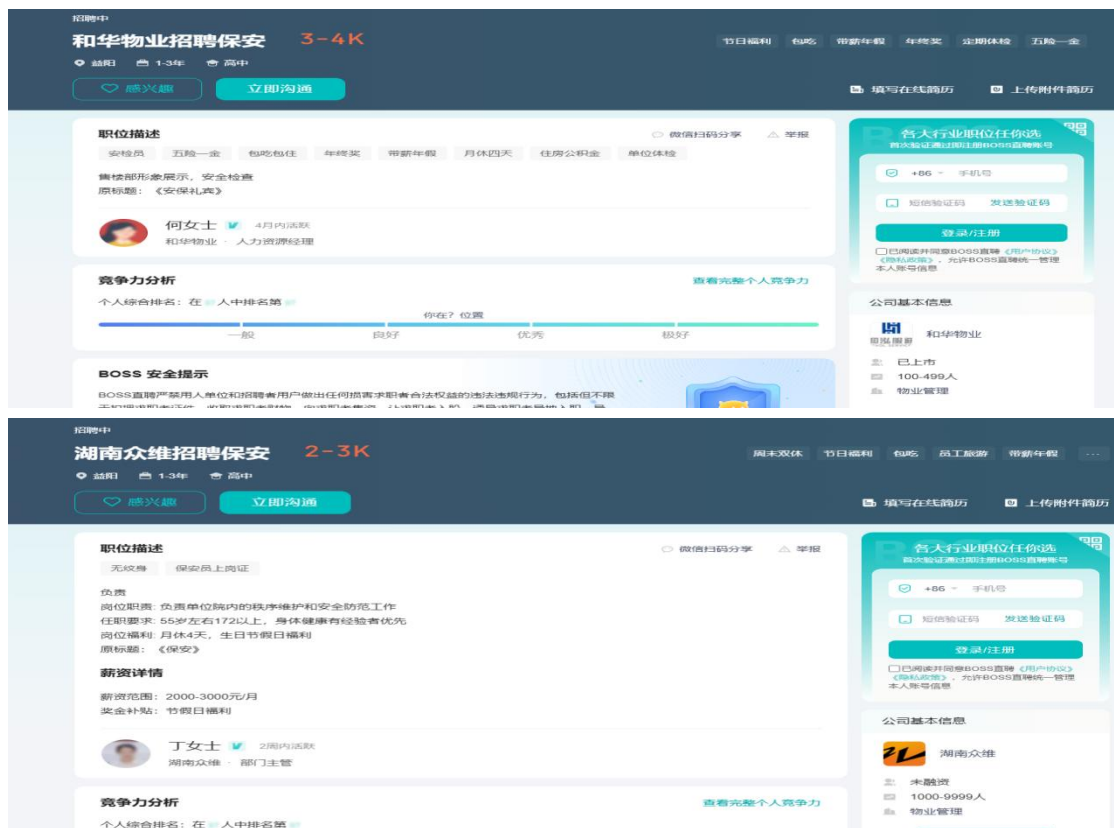
收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
充电桩服务费收入	458.94	458.94	458.94	458.94	481.89	481.89	481.89	481.89	481.89	8,277.20
充电桩数量（个）	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	
单个充电桩年收费（万元/年）	5.79	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	
使用率	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	
停车位出租收入	145.17	145.17	145.17	145.17	152.43	152.43	152.43	152.43	152.43	2,694.27

停车位数量（个）	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	
收费标准（元/个/天）	11.03	11.03	11.03	11.03	11.58	11.58	11.58	11.58	11.58	
使用率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	
合计	604.11	604.11	604.11	604.11	634.32	634.32	634.32	634.32	634.32	10,971.47

（三）项目预期成本预测

1、人员工资及福利

本项目需工作人员 15 人，经查询益阳市资阳区保安工资水平，本项目工作人员年工资定为 5.00 万元/年。同时参考 2021-2023 年全国居民消费价格同比涨跌幅 2021 年为 0.9%、2022 年为 2%、2023 年为 0.2%，预测人员工资及福利每五年增长 3%。



数据来源：BOSS 直聘

2、维修费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利

息)的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点,维护费参照同类工程的实际情况,按折旧费的5%估算。

3、管理及其他费用

本项目管理费用包含运营时所产生的电费、水费、燃气费、广告宣传费用、办公费用等。审慎考虑,按照项目收入的3%进行估算。

4、税费

增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额。其中:销项税额根据财税(2018)第32号文规定计算,在计算增值税销项税额时的计算公式为:增值税销项税额=本项目测算收入×增值税税率。城市维护建设税根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》按7%的税率计算。教育费附加按5%计算。房产税税率按12%计算。

综上所述,债券存续期内,项目预计总成本为2,301.22万元。具体如下:

资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目预期成本测算表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
人员工资及福利	37.50	80.00	80.00	80.00	82.40	82.40	82.40	82.40	82.40	84.87
维修费	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98
管理费用	11.96	13.64	15.04	16.44	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26	18.12
税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	67.43	111.62	113.01	114.41	117.64	117.64	117.64	117.64	117.64	120.97

续上表

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
人员工资及福利	84.87	84.87	84.87	87.42	90.04	90.04	90.04	90.04	90.04	1,566.61
维修费	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	341.53
管理费用	18.12	18.12	18.12	18.12	19.03	19.03	19.03	19.03	19.03	329.14
税费	-	-	-	-	-	-	-	-	63.94	63.94
合计	120.97	120.97	120.97	123.52	127.05	127.05	127.05	127.05	190.98	2,301.22

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 10,971.47 万元，预期总成本 2,301.22 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 8,670.25 万元。

（二）项目融资还本付息情况

资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目本次申请发行政府专项债券 2,500.00 万元，发行年限为 20 年。根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 2.46%，建设期债券利息由财政资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还，在债券存续期债券利息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025 年 9 月		2,500.00	-	2,500.00	-	-
2026 年 1 月	2,500.00	2,000.00	-	4,500.00	-	-
2026 年 3 月	4,500.00	-	-	4,500.00	30.75	30.75
2026 年 7 月	4,500.00	-	-	4,500.00	24.60	24.60
2026 年 9 月	4,500.00	-	-	4,500.00	30.75	30.75
2027 年	4,500.00	-	-	4,500.00	110.70	110.70
2028 年	4,500.00	-	-	4,500.00	110.70	110.70
2029 年	4,500.00	-	-	4,500.00	110.70	110.70
2030 年	4,500.00	-	-	4,500.00	110.70	110.70
2031 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2032 年	4,500.00	-		4,500.00	110.70	110.70
2033 年	4,500.00	-	-	4,500.00	110.70	110.70
2034 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2035 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2036 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70

2037 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2038 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2039 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2040 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2041 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2042 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2043 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2044 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2045 年 1 月	4,500.00			4,500.00	24.60	24.60
2045 年 3 月	4,500.00			4,500.00	30.75	30.75
2045 年 7 月	4,500.00			4,500.00	24.60	24.60
2045 年 9 月	4,500.00		2,500.00	2,000.00	30.75	2,530.75
2046 年 1 月	2,000.00		2,000.00	-	24.60	2,024.60
合计	-	4,500.00	4,500.00		2,214.00	6,714.00

（三）项目融资平衡情况

资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设
项目收益主要来源于充电桩、停车位收入。预计用于融资平
衡的相关收益为 8,670.25 万元，相关收益对融资本息的覆盖
倍数为 1.29。

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
资阳区三益街 片区老旧小区 改造及配套基 础设施建设项 目	8,670.25	4,500.00	6,714.00	1.29

同时，资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施
建设项目融资平衡情况已由湖南永源会计师事务所(普通合
伙)有限公司审计通过。

（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%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.25	1.42
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.43	1.32	1.17

基于上表，项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.16，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	建设期			运营期								
		2025 年	2026 年	2027 年	2027 年 3 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	4,000.00	3,000.00	190.00	398.59	454.71	501.33	547.95	575.35	575.35	575.35	575.35	575.35
1.1	资本金	1,500.00	1,000.00	190.00									
1.2	债券资金流入	2,500.00	2,000.00										
1.3	运营收入				398.59	454.71	501.33	547.95	575.35	575.35	575.35	575.35	575.35
1.4	回收固定资产 余值												
1.5	流动资金回收												
2	现金流出	4,000.00	3,000.00	190.00	98.18	142.37	143.76	145.16	148.39	148.39	148.39	148.39	148.39
2.1	建设投资	4,000.00	2,969.25	190.00									
2.2	运营成本				67.43	111.62	113.01	114.41	117.64	117.64	117.64	117.64	117.64
2.4	运营期利息	-	30.75		30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75
2.5	债券本金										-		
3	净现金流量	-	-	-	300.41	312.34	357.56	402.79	426.96	426.96	426.96	426.96	426.96
4	累计净现金流量	-	-	-	300.41	612.75	970.31	1,373.10	1,800.06	2,227.02	2,653.98	3,080.94	3,507.90
5	项目净收益	-	-	-	331.16	343.09	388.31	433.54	457.71	457.71	457.71	457.71	457.71

续上表

序号	项目	运营期											合计
		2036 年	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	604.11	604.11	604.11	604.11	604.11	634.32	634.32	634.32	634.32	634.32	-	18,161.47
1.1	资本金												2,690.00
1.2	债券资金流入												4,500.00
1.3	运营收入	604.11	604.11	604.11	604.11	604.11	634.32	634.32	634.32	634.32	634.32		10,971.47
1.4	回收固定资产 余值												-
1.5	流动资金回收												-
2	现金流出	151.72	151.72	151.72	151.72	154.27	157.80	157.80	157.80	157.80	2,746.33	2,024.60	14,624.67
2.1	建设投资												7,159.25
2.2	运营成本	120.97	120.97	120.97	120.97	123.52	127.05	127.05	127.05	127.05	190.98		2,301.22
2.4	运营期利息	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	55.35	24.60	664.20
2.5	债券本金										2,500.00	2,000.00	4,500.00
3	净现金流量	452.39	452.39	452.39	452.39	449.85	476.52	476.52	476.52	476.52	-2,112.02	-2,024.60	3,536.80
4	累计净现金流量	3,960.30	4,412.69	4,865.08	5,317.48	5,767.32	6,243.85	6,720.37	7,196.90	7,673.42	5,561.40	3,536.80	3,536.80
5	项目净收益	483.14	483.14	483.14	483.14	480.60	507.27	507.27	507.27	507.27	443.33	0.00	8670.25

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

六、潜在风险评估

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

1、工程建设风险

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

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

2、项目可能造成环境破坏的风险

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

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目收益受市场影响具有不确定性。

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

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是指益阳市资阳区住房和城乡建设局以及资阳区政府确定的主管部门。

主管部门负责按照资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《益阳市资阳区 2025 年湖南政府专项债券资阳区三益街片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》之盖章页)



2025年9月11日

益阳市南县 2025 年湖南省政府专项债券 南县经开区医美产业园（四期）建设项目 预期收益与融资平衡方案

南县经开区医美产业园（四期）建设项目拟发行专项债券 2,600.00 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
南县经开区医美产业园（四期）建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）	2,600.00	20 年	湖南南县经济开发区管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

南县，隶属于湖南省益阳市，地处湘鄂两省边陲，洞庭湖区腹地。南县北与湖北省石首、公安、松滋相连，西接常德市的安乡、汉寿两县，东临岳阳市的华容县，南县与益阳市的沅江市隔河相望，东南与大通湖、北洲子、金盆、南湾湖、千山红等几大农（渔）场连成一片，为湖南省 36 个边境县之一。

南县下辖 11 个镇、1 个乡，总面积 1,075.62 平方千米。截至 2022 年末，南县公安户籍人口 63.16 万人。常住人口 48.18 万人。南县是长江经济带综合立体交通走廊建设重要节点的腹地、“一带一部”等多重战略叠加地、洞庭湖生态经济区核心地，境内有 500 吨级散装和 1,000 吨级集装箱码头，可“南极潇湘，北通巫峡”。

南县 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）	274.48	280.62	299.86
居民人均可支配收入（元）	29,222	30,476	32,548
一般公共预算收入	11.92	13.12	12.12
政府性基金收入	5.88	5.23	-
其中：国有土地出让收入	2.78	1.87	-
政府性基金支出	12.96	14.5	-
其中：国有土地出让支出	2.79	1.86	-

数据来源：南县统计局、南县财政局等部门官方网站。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
南县经开区医美产业园（四期）建设项目	项目概算总投资9172.00万元，本项目位于南县经开区。建设期为12个月，建设时间为2025年6月至2026年5月。	项目用地面积 23420.08平方米，总建筑面积 32989 平方米，新建生产厂房 6 栋及停车位 118 个。	湖南南县经济开发区管理委员会	1、《关于南县经开区医美产业园（四期）建设项目可行性研究报告的批复》（南发改审〔2024〕265号）； 2、《关于南县经开区医美产业园（四期）建设项目初步设计审查的批复》（南建发〔2024〕206号）； 3、《关于南县经开区医美产业园（四期）建设项目概算总投资的批复》（南发改概审〔2024〕49号）； 4、建设用地规划许可证（地字第4309212025YG0013511号）； 5、建设工程规划许可证（地字第4309212025GG0027544号）； 6、建筑工程施工许可证（编号430921202506020101）

本期债券募集资金不用于征地拆迁，仅用于工程建设。

南县经开区医美产业园（四期）建设项目已经通过湖南道格律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的建设有利于推进南县医美产业发展，增加政府财政收入、提高本地劳动就业率。医美产业生产加工、科研产品等产生直接经济效益，科普观光、医美健康管理类项目产生增值效益，促进区域产业结构化优化升级，带动相关产业发展，具有良好的经济效益，且具备较强的抗风险能力。

（二）社会效益分析

本项目建设符合国家投资和用地政策，符合国土空间规划要求，且投资规模适度，项目资金来源有保障，可充分保证本项目建设。项目建设风险小，项目的建设可带动就业，具有较好的社会效益。

本项目为当地居民提供更多的就业机会，带动相关产业的发展，促进区域经济发展和企业运营成本的降低，预期成效显著，能改善当地的经济条件，增加企业和居民收入。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目建设投资合规性

本项目资金投向领域为市政和产业园区基础设施，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、相关批复材料如下：

《关于南县经开区医美产业园（四期）建设项目可行性研究报告的批复》（南发改审〔2024〕265号）；

《关于南县经开区医美产业园（四期）建设项目初步设计审查的批复》（南建发〔2024〕206号）；

《关于南县经开区医美产业园（四期）建设项目概算总投资的批复》（南发改概审〔2024〕49号）。

3、项目已开工。开工证明文件如下：

建设用地规划许可证（地字第 4309212025YG0013511 号）；

建设工程规划许可证（地字第 4309212025GG0027544 号）；

建筑工程施工许可证（编号 430921202506020101）。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目拟申请政府专项债券共 5,500.00 万元，2025 年 4 月份已发行 900.00 万元，本次拟申请 2,600.00 万元，未来拟申请 2,000.00 万元。本次发行政府专项债券利率根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，即本次 20 年期债券的预测利率为 2.34%。本项目债券存续期间的融资本息总计 8,074.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 20,571.85 万元，预期总成本 6,810.78 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 13,761.07 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.70。当整个项目的运营收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.45，能通过压力测试。当整个项目运营成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.62，仍然能通过压力测试。从总体来看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

南县人民政府组织发改、财政等相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成

本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，该项目建设符合国家及地方相关规划和政策，能够充分发挥社会经济效益，拉动的经济发展，进一步搞活经济并创造良好的投资环境，能够推动南县经济发展，促进市场平等竞争和健康发展，项目建设十分必要；项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件，是一项有利于完善产业园区基础设施工程，也是一项提升园区竞争力的举措，其对推进社会经济和谐发展意义重大。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018），建筑物设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期为 50 年。本次债券发行期限为 20 年，预测项目存续期限大于专项债券发行期限。本项目为园区基础设施项目，项目设施使用年限超过 20 年，同时，结合项目收入预测表及成本预测表，项目使用者付费来源稳定，该项目在债券存续期内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.70，因此，本次债券的存续期符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标表

项目填报单位：湖南南县经济开发区管理委员会

项目名称	南县经开区医美产业园（四期）建设项目				
主管部门	湖南南县经济开发区管理委员会				
项目实施单位	湖南南县经济开发区管理委员会	项目负责人		联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额 9,172.00 万元				
	一、政府专项债券资金: 5,500.00 万元				
	二、其他资金: 3,672.00 万元				
项目实施进度 计划	开始时间			完成时间	
	2025 年 6 月			2026 年 5 月	
项目绩效目标	项目总建筑面积 32989 平方米，新建生产厂房 6 栋及停车位 118 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	数量与规模指标	生产厂房	平方米	32989
			停车位	个	118
		质量指标	质量合格率	-	100%
		时效指标	进度	按计划实施	完成及时率≥90%
		成本指标	投资控制	支出在投资估算范围内	总投资不超过估算
		经济效益指标	正常年份收入	万元	≥1045.2
		社会效益指标	提供就业岗位，改善投资环境	效果显著	
		社会公众或服务对象满意度指标	经济社会发展，人民安居乐业	≥98%	
主管部门审核意见	审核人:				

三、项目投资概算及资金筹措方案

（一）项目投资概算

（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）计价格〔2002〕10号文国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计费管理规定》的通知；

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

（6）中国勘察设计协会文件《设计收费参考标准》（中设协字〔2016〕89号）；

（7）〔2000〕湘价房字第95号关于转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知及国家计委计价格〔1999〕1283号关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知；

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

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

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

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

(12) 建设单位管理费参照财建〔2016〕504号文；

(13) 基本预备费按工程费用和其他工程费用的5%计取；

(14) 工程质量检测费参照建标〔2007〕164号；

(15) 类似工程技术经济指标。

本项目总投资概算 9172.00 万元，其中：工程费用 7990.85 万元，工程建设其他费用 744.39 万元，预备费 436.76 万元。项目投资概算表如下：

总概算表 1

单位：万元

序号	工程项目或 费用名称	概算金额(万元)				合计	占总投 资 比例 (%)	备 注
		建安工程 费	设备购置费	设备 安装 费	其他费用			
一	工程费用	7460.85	530.00	0.00		7990.85	87.12%	
二	工程建设其 他费				744.39	744.39	8.12%	工程建设其他费用表
三	预备费				436.76	436.76	4.76%	(计费基数按建设工程其他费 之和)
1	基本预备费				436.76	436.76		(一+二-建设用地 费)*5%
2	价差预备费				0.00	0.00		(一+二-建设用地 费)*5%
四	建设项目概 算总投资	7460.85	530.00	0.00	1214.44	9172.00	100%	

总概算表 2

单位：万元

序号	工程项目或 费用名称	单位	数 量	概算金额 (万元)			其他费用 (万元)	合 计 (万元)	指 标 (元/单位)	占总投资	
				建安工程费	设备购置 费	设备安装 费				比例(%)	
一	工程费		6809.00	7460.85	530.00			7990.85	11735.71	87.12%	
1	厂房一	m2	6809.00	796.65				796.65	1170.00		
1.1	主体工程	m2	6809.00	442.59				442.59	650.00		
1.3	装饰工程	m2	6809.00	224.70				224.70	330.00		
1.6	弱电工程	m2	6809.00	23.83				23.83	35.00		
1.7	电气工程	m2	6809.00	81.71				81.71	120.00		
1.8	给排水工程	m2	6809.00	23.83				23.83	35.00		
1	厂房二、三、 四、五、六	m2	26180.00	5904.56	380.00			6284.56	2255.37		
1.1	主体工程	m2	26180.00	3598.75				3598.75	1374.62		
1.3	装饰工程	m2	26180.00	1297.88				1297.88	330.00		
1.4	通风及防排 烟工程	m2	26180.00	130.90				130.90	50.00		
1.5	消防工程	m2	26180.00	170.17				170.17	65.00		
1.6	弱电工程	m2	26180.00	222.53				222.53	85.00		
1.7	电气工程	m2	26180.00	314.16				314.16	120.00		
1.8	给排水工程	m2	26180.00	170.17				170.17	65.00		

1.9	电梯	台	10.00		380.00			380.00		
2	室外工程量	m2	14188.58	759.64	150.00			909.64		
2.1	室外箱变 630kw	套	1.00		150.00			150.00	1500000.00	
2.2	总图土方	m³	5000.00	35.00				35.00	70.00	
2.3	总图安装	m²	4500.00	54.00				54.00	120.00	
2.4	总图绿化	m²	4500.00	36.00				36.00	80.00	
2.5	总图铺装道 路	m	2612.00	574.64				574.64	2200.00	
2.6	挡墙及围墙	m	300.00	60.00				60.00	2000.00	
2.7	停车位	m²	1888.00	37.76				37.76	200.00	
二	工程建设其 他费						744.39	744.39		8.12%
(一)	其他费						744.39	744.39		
1	项目建设管 理费						89.91	89.91		
2	工程勘探费						23.97	23.97		
3	工程设计费						159.60	159.60		
4	工程监理费						118.73	118.73		
5	工程招标代 理服务费						29.93	29.93		
6	工程保险费						37.57	37.57		
7	造价咨询服 务费						79.91	79.91		
8	场地准备及 临时设施费						39.95	39.95		

9	可研及可研 评审费									25.57	25.57		
10	建设工程交 易费									19.18	19.18		
11	环评费（编 制、审核）									10.33	10.33		
12	高可靠电源 接入费									28.58	28.58		
13	报建费									33.21	33.21		
14	工程质量检 测费									47.95	47.95		
15	工程质量检 测费									47.95	47.95		
三	预备费									436.76	436.76		4.76%
1	基本预备费									436.76	436.76		
2	价差预备费									0.00	0.00		
四	建设项目概 算总投资					7460.85	530.00	0.00		1181.15	9172.00		100.00%

单位工程概算汇总表

序号	名称	费率(%)	计算办法及计算程序	合价(元)
1	基期造价		1.1+1.2+1.3+1.4	8091063.30
1.1	基期人工费		人工费总额	2039490.92
1.2	基期材料费 (不含设备)		材料费总额	3416313.67
1.3	基期机械费		机械费总额	263801.76
1.4	基期建安工程税费			2371456.95
2	人工、材料、机械价差		2.1+2.2+2.3	-833972.59
2.1	人工费价差			-100955.64
2.2	材料费 (不含设备) 价差			-734236.95
2.3	机械费价差			1220.00
3	人工、材料、机械价差税金	9	2×税率	-75057.53
4	基期税费调差	1	1.4×(税费指数-1)	
5	零星工程费	3	(1+2+3+4)×3%	215461.00
6	单位工程概算造价		1+2+3+4+5	7397494.18

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。

南县经开区医美产业园（四期）建设项目前期投入及分年度投资金额具体情况如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2025 年	2026 年
1	南县经开区医美产业园（四期）建设项目	9,172.00	7,000.00	2,172.00
2	其中：债券资金	5,500.00	3,500.00	2,000.00

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						1,500.00	
其中：专项债券金额						900.00	
月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额	500.00	500.00	2,000.00	1,500.00	500.00	500.00	7,000.00
其中：专项债券金额	0.00	0.00	1,600.00	1,000.00	0.00	0.00	3,500.00

（二）资金筹措方案

南县经开区医美产业园（四期）建设项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券，项目总投资 9172.00 万元，其中，本项目拟自筹 3,672.00 万元作为项目资本金，拟申请发行地方政府专项债券共计 5,500.00 万元，2025 年 4 月份已发行 900 万元，本次拟申请发行 2,600.00 万元，未来拟发行 2,000.00

万元。具体如下表所示：

南县经开区医美产业园（四期）建设项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
南县经开区医美产业园（四期）建设项目	9172.00	3,672.00	900.00	2,600.00		2,000.00			20 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

本项目收入主要来源为生产厂房出租收入。

1、生产厂房出租收入

项目建成后，可出租生产用房面积共计 32989 平方米，参照周边厂房出租市场价格，基于审慎性原则，本项目按 30.00 元/m²/月进行估算，租赁价格按照每三年 5%递增。出租率和上涨率参照近期益阳市及周边县市已发行专项债券的相似项目情况，结合南县当地市场实际条件，出租率运营期第一、二年按 60%，之后逐年上涨 5%，考虑到厂房换租和维修因素，出租率增至 85%上限后不再增长。

序号	项目位置	日单价（元/m ² /天）	折合月单价（元/m ² /月）
1	益阳市南县	1.00	30.00
2	益阳市南县	10.00	300.00
3	益阳市沅江市	9.00	270.00
4	益阳市赫山区	5.00	150.00
5	益阳市安化县	3.33	99.90
附：询价信息截图			

序号	项目位置	日单价（元/m ² /天）	折合月单价（元/m ² /月）
	<div> <div> <div>(出租) 兴盛立交桥旁, 空旷场地。</div> <div>  <div> <div>4.5</div> <div>万/月 150/m²/天</div> </div> <div> <div>1500m²</div> <div>建筑面积</div> </div> <div> <div>暂无数据</div> <div>厂房类型</div> </div> <div> <div>暂无数据</div> <div>起租面积</div> </div> <div> <div>南县城区 - 南县市区</div> <div>南县城区 - 南县市区</div> </div> <div> <div>湖南省益阳市南县兴盛西路</div> <div>地图</div> </div> <div> <div>涂老板</div> <div>个人</div> <div>已交56天租金</div> <div>已实名认证</div> </div> <div>  <div>微信扫码咨询</div> </div> <div> <div>电话联系TA</div> <div>在线咨询</div> </div> </div> </div> </div>		
	<div> <div> <div>200</div> <div>  <div>1000平整栋三层楼低价出租</div> <div>南县-南县城区</div> <div>益阳市南县迎宾路</div> </div> </div> <div> <div>1000m²</div> <div>建筑面积</div> </div> <div> <div>10元/m²/天</div> <div>30万/月</div> </div> </div>		
	<div> <div> <div>400</div> <div>  <div>闲置厂房, 可租短期和长期, 价格面谈</div> <div>沅江城区-沅江市区</div> <div>湖南省益阳市沅江市</div> </div> </div> <div> <div>900m²</div> <div>建筑面积</div> </div> <div> <div>9元/m²/天</div> <div>24.3万/月</div> </div> </div>		
	<div> <div> <div>100</div> <div>  <div>赫山区龙光桥镇南阳社区 厂房出租</div> <div>赫山-万达广场</div> <div>益阳市赫山区南阳社区</div> </div> </div> <div> <div>500m²</div> <div>建筑面积</div> </div> <div> <div>5元/m²/天</div> <div>7.5万/月</div> </div> </div>		
	<div> <div> <div>03</div> <div>  <div>一机厂程通物流园, 内有物流。</div> <div>益阳-安化</div> <div>益阳市安化县东桥一机厂燕子洞农生程通物流园下首20米路口</div> </div> </div> <div> <div>950m²</div> <div>建筑面积</div> </div> <div> <div>3.33元/m²/天</div> <div>9.5万/月</div> </div> </div>		

（二）项目收入预测

本项目运营期内营业总收入合计 20,571.85 万元。具体如下表所示:

南县经开区医美产业园（四期）建设项目预期收入测算表

序 号	项 目	单 位	合 计	建设期	运营期										
				2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
一	营业收入	万元	20571.85		534.42	712.56	771.94	831.32	935.24	997.59	1059.94	1112.93	1112.93	1112.93	
1	生产厂房出租收入		20571.85		534.42	712.56	771.94	831.32	935.24	997.59	1059.94	1112.93	1112.93	1112.93	
	总面积	m²			32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	
	出租率				60%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	
	出租单价	元/ m²·月			30.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	
二	销项税		20571.85		534.42	712.56	771.94	831.32	935.24	997.59	1059.94	1112.93	1112.93	1112.93	

序 号	项目	单位	合计	运营期										
				2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
一	营业收入	万元	20571.85	1168.58	1168.58	1168.58	1227.01	1227.01	1227.01	1288.36	1288.36	1288.36	338.19	
I	生产用房出租收入		20571.85	1168.58	1168.58	1168.58	1227.01	1227.01	1227.01	1288.36	1288.36	1288.36	338.19	
	总面积	m²		32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	
	出租率			85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
	出租单价	元/m²·月		34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	
二	销项税		20571.85	1168.58	1168.58	1168.58	1227.01	1227.01	1227.01	1288.36	1288.36	1288.36	338.19	

（三）成本预测依据

项目的主要成本支出包括经营成本、增值税、税金及附加等，经营成本主要包括：燃料及动力费、员工工资薪金、修理及维护费、管理及其他费用。

1、燃料及动力费

动力、燃料消耗由各专业提出条件为依据、计算单价均以现行市场价为基础。项目燃料动力费主要为电费（为路灯照明、LED 屏幕用电等）电费按照 0.7981 元/度，参考同类项目，运营期间按营收的 5% 计算。

★ 3-

国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

(执行时间: 2024 年 7 月 1 日 - 2024 年 7 月 31 日)

（执行时间：2024年1月1日至2024年7月31日）													
用电分类		电压等级 (元/千 瓦时)	其中				分时电价(元/千瓦时)				容（需）量电价(元)		
			上网电 价	上网环节 损耗折价	输电环节 折价	系统运行 折价	政府性基 金 及附加	尖峰时段	高峰时段	平时段	低谷时段	最大需量 (元/ 千瓦·月)	变压器容量 (元/ 千伏安·月)
工商业用电	鄂鄂新	220千伏及以上	0.62760		0.05550			1.18525	0.86625	0.52750	0.27675	50.6	18.1
		110千伏	0.65670		0.11040			1.21060	0.91667	0.53270	0.28861	30.6	19.1
		35千伏	0.68170		0.12960			1.26021	0.88597	0.60175	0.30043	31.8	21.1
		10千伏	0.71120		0.16940			1.32531	1.11077	0.71175	0.41343	33.8	21.1
农、林、牧、渔用电	第一类	110千伏及以上	0.37520	0.02900		0.00519	0.04624	1.37400	1.18781	0.73810	0.32599		
		35千伏	0.38110		0.12580			1.41900	1.18921	0.73910	0.33999		
		10千伏	0.37910		0.12390			1.41190	1.21751	0.77810	0.33899		
		不满1千伏	0.39810		0.13590			1.48990	1.24031	0.79810	0.34699		

[illegible]

2、员工工资薪金

本项目配备员工 10 人，负责项目范围内的经营和维护，该部分职工的工资及福利费参照益阳市统计局公布的《2023 年益阳市统计年鉴》，居民服务、修理和其他服务业（非私营）

的职工年平均薪资水平为 6.37 万元/人·年，本项目以此作为计算标准。为考虑通货膨胀，本项目按照每三年增长 5%考虑。

指 标 名 称	平 均 工 资 （元）				
	从业人员 平均工资	在岗职工	劳务派遣 人 员	在岗劳务	其他从业 人 员
（十五）居民服务、修理和其他服务业	63703	76303	44173	68975	33633
（十六）教育	78889	83295	34379	81922	30089
（十七）卫生和社会工作	98143	100444	39879	99041	71771
（十八）文化、体育和娱乐业	58256	59399	47660	58793	52286
（十九）公共管理、社会保障和社会组织	86891	93017	32840	87225	49761

3、修理及维护费

参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，固定资产修理费用可直接按固定资产原值（不含建设期利息及土地费用）的一定比例进行估算。根据行业和项目特点，按折旧费用的 5%估算。

4、管理费用

主要为办公用品、清扫用具购置等，参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，其他费用可按前述所有成本的 5~10%计取，本项目暂按前述所有成本之和的 10%计算其他费用。

5、税费

（1）增值税

1）销项

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕

32 号)、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)等相关税费文件,本项目出租收入的增值税率按 9%计算。

2) 进项

建筑进项税:本项目总投资中建安工程增值税率 9%,工程建设其他费用增值税率 6%。

运营成本进项税:工资与福利以外的成本记取进项税,税率按 6%。

(2) 税金及附加

城市建设维护税,按应交增值税的 5%计算;教育费附加,按应交增值税的 3%计算;地方教育费附加,按应交增值税的 2%计算;房产税,根据《中华人民共和国房产税暂行条例》,本项目中冷库出租、仓储用房出租收入的房产税率为 12%。

(四) 项目成本预测

项目投入运营后,成本主要为工资及福利、土地租赁费、运行维护费、管理及其他费用、税费。项目在债券存续期内共计成本 6,810.78 万元。

南县经开区医美产业园（四期）建设项目运营成本及税费测算表

单位：万元

序 号	项 目	合 计	建设期	运营期										
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
1	运营成本合计	3694.37	0.00	73.30	104.12	162.75	167.98	180.62	186.11	191.60	199.94	199.94	199.94	
1.1	燃料动力费	1608.34		26.72	35.63	61.76	66.51	74.82	79.81	84.79	89.03	89.03	89.03	
1.2	工资及福利费	1333.93		28.67	47.78	63.70	63.70	66.89	66.89	66.89	70.23	70.23	70.23	
1.3	修理及维护费	416.25		11.25	11.25	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	
1.4	其他费用	335.85		6.66	9.47	14.80	15.27	16.42	16.92	17.42	18.18	18.18	18.18	
2	税金及附加	3116.41	0.00	0.00	78.45	84.98	91.52	102.96	109.83	116.69	122.52	122.52	122.52	
2.1	应交增值税	827.69		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	进项税额	870.90	569.40	170.42	3.19	5.61	5.90	6.44	6.75	7.06	7.34	7.34	7.34	
	销项税额	1698.59		44.13	58.84	63.74	68.64	77.22	82.37	87.52	91.89	91.89	91.89	
2.2	增值税附加	82.77		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.3	房产税	2264.79		58.84	78.45	84.98	91.52	102.96	109.83	116.69	122.52	122.52	122.52	
3	合 计	6810.78	0.00	73.30	182.57	247.74	259.50	283.59	295.94	308.29	322.47	322.47	322.47	

续上表:

序 号	项 目	合 计	运营期									
			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	运营成本合计	3694.37	208.70	208.70	208.70	217.90	217.90	217.90	227.55	227.55	227.55	65.61
1.1	燃料动力费	1608.34	93.49	93.49	93.49	98.16	98.16	98.16	103.07	103.07	103.07	27.06
1.2	工资及福利费	1333.93	73.74	73.74	73.74	77.43	77.43	77.43	81.30	81.30	81.30	21.34
1.3	修理及维护费	416.25	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	11.25
1.4	其他费用	335.85	18.97	18.97	18.97	19.81	19.81	19.81	20.69	20.69	20.69	5.96
2	税金及附加	3116.41	183.86	226.38	226.38	237.78	237.78	237.78	249.75	249.75	249.75	65.19
2.1	应交增值税	827.69	50.19	88.85	88.85	93.36	93.36	93.36	98.10	98.10	98.10	25.42
	进项税额	870.90	7.64	7.64	7.64	7.95	7.95	7.95	8.28	8.28	8.28	2.51
	销项税额	1698.59	96.49	96.49	96.49	101.31	101.31	101.31	106.38	106.38	106.38	27.92
2.2	增值税附加	82.77	5.02	8.88	8.88	9.34	9.34	9.34	9.81	9.81	9.81	2.54
2.3	房产税	2264.79	128.65	128.65	128.65	135.08	135.08	135.08	141.84	141.84	141.84	37.23
3	合 计	6810.78	392.56	435.08	435.08	455.68	455.68	455.68	477.30	477.30	477.30	130.80

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，本项目预期总收入 20,571.85 万元，预期总成本 6,810.78 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 13,761.07 万元。

（二）项目融资还本付息情况

本项目总共拟申请政府专项债券 5,500.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，本次 20 年期债券的预测利率为 2.34%。

2025 年 4 月份已发行 900.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 2.34%，每半年付息一次，每年需偿付利息 21.06 万元，债券续存期内本息共计 1,321.20 万元。

本次拟申请 2,600.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 2.34%，每半年付息一次，每年需偿付利息 60.84 万元，债券续存期内本息共计 3,816.80 万元。

未来拟申请 2,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 2.34%，每半年付息一次，每年需偿付利息 46.80 万元，债券续存期内本息共计 2,936.00 万元。

南县经开区医美产业园（四期）建设项目本期债券还本付息情况如下表所示：

南县经开区医美产业园（四期）建设项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当期偿还利息	当期还本 付息合计
南县经 开区医 美产业 园（四 期）建设 项目	2025年4月	0.00	900.00		900.00		
	2025年9月	900.00	2,600.00		3,500.00	29.25	29.25
	2026年	3,500.00	2,000.00		5,500.00	128.70	128.70
	2027年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2028年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2029年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2030年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2031年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2032年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2033年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2034年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2035年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2036年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2037年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2038年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2039年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2040年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2041年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2042年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2043年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2044年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2045年4月	5,500.00		900.00	4,600.00	7.02	907.02
	2045年9月	4,600.00		2,600.00	2,000.00	45.63	2,645.63
	2045年12月	2,000.00		2,000.00	0.00	46.80	2,046.80
	合计	-	5,500.00	5,500.00	-	2,574.00	8,074.00

（三）项目融资平衡情况

债券存续期内，本项目预期总收入 20,571.85 万元，预期总成本 6,810.78 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 13,761.07 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.70。

南县经开区医美产业园（四期）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
南县经开区医美产业园（四期）建设项目	13,761.07	5,500.00	8,074.00	1.70

同时，南县经开区医美产业园（四期）建设项目融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（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	1.45	1.70	1.96
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.79	1.70	1.62

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的总收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.45，能通过压力测试。当整个项目的总成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.62，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	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
1	现金流入	29743.85	7000.00	2706.42	712.56	771.94	831.32	935.24	997.59	1059.94	1112.93	1112.93	1112.93	1168.58	1168.58	1168.58	1227.01	1227.01	1227.01	1288.36	1288.36	1288.36	338.19	
1.1	资本金	3672.00	1500.00	2172.00																				
1.2	债券资金流入	5500.00	5500.00																					
1.3	营业收入	20571.85		534.42	712.56	771.94	831.32	935.24	997.59	1059.94	1112.93	1112.93	1112.93	1168.58	1168.58	1168.58	1227.01	1227.01	1227.01	1288.36	1288.36	1288.36	338.19	
2	现金流出	23831.58	7000.00	2245.30	311.27	376.44	388.20	412.29	424.64	436.99	451.17	451.17	451.17	521.26	563.78	563.78	584.38	584.38	584.38	606.00	606.00	606.00	5662.98	
2.1	建设投资	8946.78	6903.48	2043.30																				
2.2	运营总成本	6810.78		73.30	182.57	247.74	259.50	283.59	295.94	308.29	322.47	322.47	322.47	392.56	435.08	435.08	455.68	455.68	455.68	477.30	477.30	477.30	130.80	
2.4	融资还本付息	8074.00	96.53	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	5532.18	
3	净现金流量	5912.28	0.00	461.12	401.29	395.50	443.12	522.95	572.95	622.95	661.76	661.76	661.76	647.32	604.80	604.80	642.63	642.63	642.63	682.36	682.36	682.36	-5324.78	
4	累计净现金流量	0.00	0.00	461.12	862.41	1257.92	1701.04	2223.99	2796.94	3419.88	4081.65	4743.41	5405.17	6052.49	6657.29	7262.09	7904.72	8547.35	9189.98	9872.34	10554.70	11237.06	5912.28	

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

六、潜在风险评估

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

1、进度风险分析

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

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

2、投资风险分析

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

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

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

3、质量风险分析

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

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

七、还款保障措施

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

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是指湖南南县经济开发区管理委员会及本级政府确定的主管部门。

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

并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为益阳市南县 2025 年政府专项债券南县经开区医美产业园（四期）建设项目预期收益与融资平衡方案盖章页）



湖南南县经济开发区管理委员会



2025 年 9 月 11 日