

湖南省永州市 2025 年专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省永州市 2025 年专项债券（项目建设）共涉及项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额 4300 万元。其中道县 300 万元，零陵区 1000 万元，双牌县 3000 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)
道县	道县城东新区停车场建设项目	300	30
零陵区	永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施 配套项目	1000	30
双牌县	双牌县茶产业融合示范基地建设项目	3000	15
合计		4300	

永州市道县 2025 年专项债券 道县城东新区停车场建设项目 预期收益与融资平衡方案

道县城东新区停车场建设项目本次拟发行专项债券
300.00 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
道县城东新区 停车场建设项 目	2025年湖南省政 府专项债券（三 十五期）	300.00	30年	道县住房和城乡 建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

道县，隶属湖南省永州市，位于潇水中游，东邻宁远县，南界江永县和江华县，西接广西全州县、灌阳县，北连双牌县，素有“襟带两广、屏蔽三湘”之称，是湖南通往广东、广西、海南及西南地区的交通要道，是珠三角产业转移的承接基地。全县面积 2,447.8 平方公里，总人口 83 万人，全县下辖 7 个街道、11 个镇、4 个乡，1 农场，369 个行政村（社区）。“十三五”期间，道县地区发展取得显著成就，经济保持持续快速发展，人均地区生产总值迈上新台阶，经济结构不断优化，经济素质明显提升，科技进步对经济增长的贡献率稳步提高，发展后劲大为增强。道县以实现全面小康为目标，创新引领、开放崛起，落到实处、走在前列，加速推进“五城同创”，全面加快建设创新开放品质活力小康新道县。道县将强化战略引领狠抓落实，奋力打造永州次中心，落实协调发展理念，推动“千年道州、百年道县”在新一轮发展中再创辉煌。

道县 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）	258.48	266.17	293.81
居民人均可支配收入（元） （城镇/农村）	27593	29132	30834
一般公共预算收入	14.74	15.67	14.62
政府性基金收入	22.62	29.44	11.10
其中：国有土地出让收入	22.45	29.31	10.75
政府性基金支出	31.25	42.54	19.10
其中：国有土地出让支出	19.65	23.15	4.53

注：表格中数据来自于道县财政局和道县统计局

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
道县城东新区停车场建设项目	<p>1、项目概算总投资28733.18万元；</p> <p>2、项目地点位于道县城东新区；</p> <p>3、项目建设期24个月，为2025年3月至2027年2月，项目计划于2027年3月投入使用。</p>	<p>项目用地257662平方米（约387亩），主要建设内容为在城东新区建设大型公共停车场154597.20平方米，规划停车位5153个，设置充电桩1546个，构建智能停车监控系统、智能停车诱导系统，配套完善停车场内部道路、水电管网等基础设施。</p>	道县住房和城乡建设局	<p>1.《关于道县城东新区停车场建设项目可行性研究报告的批复》（道发改审〔2023〕77号）；</p> <p>2.《关于道县城东新区停车场建设项目初步设计的批复》（道住建发〔2023〕53号）</p> <p>3.《建筑工程施工许可证》（编号：4311242023110100706）</p> <p>4.《建设用地规划许可证》（编号：地字第432923202310033号）</p> <p>5.《关于道县城东新区停车场建设项目初步设计概算的批复》（道发概〔2023〕27号）</p> <p>6.《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第431124202310032号）</p> <p>7.《永州市重大事项社会稳定风险评估审查备案表》</p> <p>8.《建设工程规划许可证》（编号：建字第G20231027025号）</p>

道县城东新区停车场建设项目已经通过湖南人和人律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

本项目响应国家号召，发展公交设施建设，是贯彻“公交优先、百姓优先”的政策具体体现，项目建设有利于实现节能

减排，提高资源利用效率，缓解城市交通，符合科学发展观的要求。并且，本项目为经济发展提供空间，改善了城市面貌，提高了市民的生活环境和生活质量。同时该项目还会衍生一定的经济效益，进一步加快了投资的步伐，推动了城市基础设施建设，加强了城市的联系。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，将带来区域房地产业、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

道县城东新区停车场建设项目正是根据公交及社会停车场规划，在加快停车场建设，解决换乘站公交及社会车辆停放难，满足安全有序的换乘，保证道路畅通的背景下提出。该停车场及配套充电基础设施的建设，是保障城市良好形象、服务社会群众的必要措施，可促进地区停车产业向标准化、规模化的发展，对永州地区未来停车走向规范化起到推动作用。另一方面，项目的建设在完善城市停车环境的同时，为周围沿线商户入驻提供可靠的保障。有助于进一步提高当地区域的基础设施条件，坚持基础设施先行，以完善的配套设施强化，促进和带动二、三产业发展，为社会和谐稳定提

供保障，为经济发展提供广阔的市场和持久的动力，以促进国民经济良性循环和社会协调发展。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

道县人民政府同意实施道县城东新区停车场建设项目，已履行政府投资项目决策程序。

道县发改局已批复项目可行性研究报告（道发改审〔2023〕77号）和初步设计概算（道发概〔2023〕27号）；

道县自然资源局已办理建设项目用地预审与选址意见书（用字第431124202310032号）、建设工程规划许可证（编号：建字第G20231027025号）和建设用地规划许可证（编号：地字第432923202310033号）；

道县住建局已批复项目初步设计（道住建发〔2023〕53号）、已办理建筑工程施工许可证（4311242023110100706号），项目成熟度较高。

（四）债券资金需求合理性分析

该项目概算总投资28733.18万元，拟申请发行政府专项债券资金17,000.00万元。截至目前，已发行政府专项债券5,000.00万元，发行利率为2.09%；本次拟发行专项债券300.00万元，未来拟发行专项债券11,700.00万元。项目专项债券资金需求以项目收益能够偿还的债券本息为限确定。项目专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内

容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，项目实施将改善道县交通环境、缓解群众出行和办事“停车难”的问题，对推动道县的社会经济发展、构建和谐社会具有重要意义，因此项目建设十分必要；项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

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，大于专项债券发行期限 30 年。

（七）项目绩效目标

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

如下:

项目绩效目标	项目用地257662平方米(约387亩),主要建设内容为在城东新区建设大型公共停车场154597.20平方米,规划停车位5153个,设置充电桩1546个,构建智能停车监控系统、智能停车诱导系统,配套完善停车场内部道路、水电管网等基础设施。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	停车位	5153个	参照可行性研究报告的建设内容以及后续设计方案
			充电桩	1546个	
			智能停车诱导系统	1套	
			停车监控系统	1套	
		质量指标	项目工程验收合格率	100%	按照相关法律法规要求以及合同约定
			使用债券资金使用合规性	100%	
		时效指标	完工及时率	≥95%	100%
			债券资金拨付及时率	≥95%	100%
		成本指标	概算总投资	28733.18万元	概算文本
	效益指标	经济效益指标	有利于拉动道县投资和消费,对构建和谐社会具有重要意义激活交通便捷并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展,还可以使相关人员得到就业机会。	利于地区发展	按照可行性研究报告
		社会效益指标	停车难	解决	
			居民出行难	解决	
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众或服务对象满意度	≥90%	根据调查问卷结果进行评价

三、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 投资概算依据:

1、法律法规依据

a) 国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

b) 《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规[2023]304号）；

c) 《湖南省建设工程计价办法》和《湖南省建设工程消耗量标准》（2020年版）；

d) 《湖南省市政工程消耗量标准》2020版；

e) 《湖南省安装工程消耗量标准》2020版；

f) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

g) 《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）；

h) 项目所需的配套设备，按其生产厂家报价资料进行估算；

i) 项目建筑工程费按道县现行建筑造价扩大指标进行估算；

j) 项目安装费系按各单项工程安装工程费率进行计算；

k) 价格编制水平年为2023年。

2、取价依据

1) 工程费用

①土建工程以2020年《湖南省建筑工程概算定额》、2020年《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》、2020年《湖南省市政工程消耗量标准》为依据，并参照永州市目前的市场价格及类似工程概算指标进行估算。

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、材料价格按永州市最新市场价格计取。

2) 工程建设其他费用

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

3) 预备费

本项目预备费按工程费用和工程建设其他费用的 5% 计取。

4) 建设期利息

专项债贷款年利率按照 3.5% 计取。

总投资概算详细情况如下：

道县城东新区停车场建设项目投资概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算价值（万元）				技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其它费用	合计	单位	数量	指标（元/单位）
一	工程建设费用	11143.88	10148.35	2854.75	0.00	24146.98			
1	新建停车场	11143.88	3607.27	0.00	0.00	14751.15			
1.1	场地平整	1417.14				1417.14	m²	257662.00	55
1.2	停车位	5410.90				5410.90	m²	154597.20	350
1.3	场内道路工程	3542.85				3542.85	m²	64415.50	550
1.4	绿化工程	772.99				772.99	m²	38649.30	200
1.5	给排水工程		644.16			644.16	m²	64415.50	100
1.6	消防工程		772.99			772.99	m²	64415.50	120
1.7	通风工程		1417.14			1417.14	m²	64415.50	220
1.8	电气工程		772.99			772.99	m²	64415.50	120
1.9	弱电工程		0.00			0.00	m²	0.00	60
2	充电桩	0.00	6493.08	2782.75	0.00	9275.83	个	1545.97	60000
3	辅助系统	0.00	48.00	72.00	0.00	120.00			
3.1	智能停车诱导系统		28.00	42.00		70.00	个	1.00	700000
3.2	智能停车监控系统		20.00	30.00		50.00	个	1.00	500000
二	工程建设其它费用				2084.62	2084.62			
2	建设单位管理费				281.47	281.47	财政部财建[2016]504号		
3	可研编制费				44.62	44.62	〔2000〕湘价房字第 95 号计价价格[1999]1283 号		
4	勘察设计费				675.45	675.45	计价格[2002]10 号		
5	工程监理费				667.67	667.67	湘监协〔2016〕2 号		
6	编制工程量清单及清单计价				9.82	9.82	湘建价协〔2016〕25 号		
7	审核工程量清单及清单计价				6.58	6.58	湘建价协〔2016〕25 号		

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。

道县城东新区停车场建设项目概算总投资 28733.18 万元，2025 年投入金额 7,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	概算总投资	前期投资	2025 年	2026 年	2027 年
道县城东新区停车场建设项目	28,733.18	0.00	7,000.00	19,533.18	2,200.00

项目投资分月计划表

2025 年度，道县城东新区停车场建设项目分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
道县城东新区停车场建设项目	投资金额			50.00	2,500.00	2,500.00	450.00
	其中：专项债券金额				2,500.00	2,500.00	
	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	100.00	100.00	400.00	400.00	400.00	100.00	7,000.00
			300.00				5,300.00

（二）资金筹措方案

道县城东新区停车场建设项目的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。

项目概算总投资 28733.18 万元，其中，用于项目支出的

资本金/自有资金 11,733.18 万元，占概算总投资金额比例 40.83%；拟申请发行政府专项债券资金 17,000.00 万元。道县城东新区停车场建设项目，已发行政府专项债券 5,000.00 万元；本次拟发行专项债券 300.00 万元，未来拟发行专项债券 11,700.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	概算总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
道县城东新区停车场建设项目	28,733.18	11,733.18	5,000.00	300.00	0.00	11,700.00	0.00	0.00	30 年

四、预期收益

（一）项目收入预测

本项目收入主要来源包括停车位出租收入和充电桩充电服务费收入。

1、停车位出租收入

本项目规划设计停车位 5153 个，临时停车参考《湖南省定价目录》（湘发改价调【2017】1237 号）《湖南省机动车停放服务收费管理办法》和永州市发改委制定《永州市机动车停放服务收费试行管理办法》和《永州市机动车停放服务收费管理办法》，道路临时停车泊位最高收费标准，收费时段为每天 7 点至 22 点，前 30 分钟免费，按小时计时收费，白天每小时 4 元，晚上每小时 2 元，不足 1 小时的按 1 小时

计费。小区停车费一般为 10 元/12 小时,12~24 小时为 20 元,最高不超过 20 元。以及结合采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况,结合停车位日周转次数(根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算)来对停车位的日收费收入进行测算。本项目按 12 元/个/天计算,一年按照 330 天考虑。使用率按 60%考虑,逐年增长达到 80%。

湖南省发展和改革委员会文件

湘发改价调〔2019〕217号

湖南省发展和改革委员会 关于印发《湖南省机动车停放服务收费 管理办法》的通知

各市州发改委:

为进一步完善我省机动车停放服务收费政策,发挥价格杠杆作用提高停车资源利用效率,规范停车服务和收费行为,维护市场秩序,我委在充分征求意见的基础上对《湖南省机动车停放服务收费管理办法》进行了修订,现将修订后的《湖南省机动车停放服务收费管理办法》印发你们,请认真遵照执行。

附件:《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

附件:全省机动车停放服务政府定价和政府指导价最高收费标准

附件:

全省机动车停放服务 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)按不超过小车标准四分之一收取。因停车资源供需矛盾突出,确有必要突破该最高收费标准的城市,须向省发改委另行申报。)

1、道路临时停车泊位最高收费标准

计费单位	路侧收费标准	人工值守收费标准
每车位	按每10分钟计时收费,每10分钟1元,不足10分钟,按10分钟计费。	按小时计时收费,每小时5元,不足1小时的按1小时计费。
备注:道路人工值守临时停车泊位在无人值守期间,道路自动计费停车泊位在规定的夜间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。		

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

时间	方式	每小时
白天		5元
夜间		2元
备注:不足1小时按1小时计算。		

(夜间是指晚上22:00至第二天早上7:00)

永州市中心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

2016-05-12

来源：市发改委网站

【字体：大 中 小】

打印

分享到：

（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）按不超过小车标准四分之一收取。）

1、道路临时停车泊位最高收费标准

计费单位	咪表收费标准	人工值守收费标准
每车位	按每30分钟计时收费，每30分钟1元，不足30分钟，按30分钟计费。	按小时计时收费，每小时4元，不足1小时的按1小时计费。
备注：1.30分钟内免费。		
2.道路人工值守临时停车泊位在无人值守期间，道路自动计费停车泊位在规定的夜间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。		

项目停车位停车收费测算表

白天时段		收费	比例	周转次数	收入测算
1	0.5-1h	4	27%	3	3.24
2	1-2h	8	8%	2	1.28
3	2-3h	12	7%	1	0.84
4	3-4h	16	5%	1	0.8
5	4h 以上	20	3%	1	0.6
夜晚时段		收费	比例	周转次数	收入测算
1	0.5-1h	2	16%	4	1.28
2	1-2h	4	10%	3	1.2
3	2-3h	6	7%	3	1.26
4	3-4h	8	5%	2	0.8
5	4-5h	10	3%	2	0.6
6	5-6h	12	3%	2	0.72
7	6-7h	14	2%	2	0.56
8	7-8h	16	2%	1	0.32
9	8-9h	18	1%	1	0.18
10	9-10h	20	1%	1	0.2
		合计			13.88

2、充电桩服务费收入

本项目共设置充电车位数量为 1546 个，小汽车单次充

电量按 20 千瓦时，充电服务价格为 0.8 元/千瓦时，保守测算充电桩运营期周转次数按 2 次/天。使用率首年按 25%考虑，逐年增加 5%，直到 45%保持不变。

充电桩充电服务费依据：截至目前，除上海外，全国已有江西、南昌、沧州、青岛、合肥、南京、河北、扬州、济南、佛山、惠州、青岛、北京、运城、武汉、湖南等 18 个省市出台充电服务费标准。江西充电服务费最高，达到 2.36 元/千瓦时(含电费)。本项目拟按 0.8 元/千瓦时保守测算。

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

债券存续期内，道县城东新区停车场建设项目预期总收入为 67,881.09 万元。具体收益如下表：

道县城东新区停车场建设项目收入测算表

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
总收入		67,881.09	1,117.19	1,970.13	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05
一	车位月出租收入	45,505.11	816.24	1,428.41	1,632.47	1,632.47	1,632.47	1,632.47	1,632.47	1,632.47	1,632.47
	可出租数量（个）		5,153.00	5,153.00	5,153.00	5,153.00	5,153.00	5,153.00	5,153.00	5,153.00	5,153.00
	单价（元/个/年）		3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00
	使用率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二	充电桩服务费收入	22,375.98	300.95	541.72	812.58	812.58	812.58	812.58	812.58	812.58	812.58
	充电服务价格（元/kwh）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	单次充电量（20kwh/天）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	小车充电车位		1546.00	1546.00	1546.00	1546.00	1546.00	1546.00	1546.00	1546.00	1546.00
	单日车位周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率		25%	30%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%

续上表：

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
总收入		2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05
一	车位月出租收入	1,632.47	1,632.47	1,632.47	1,632.47	1,632.47	1,632.47	1,632.47	1,632.47	1,632.47	1,632.47
	可出租数量（个）	5,153.00	5,153.00	5,153.00	5,153.00	5,153.00	5,153.00	5,153.00	5,153.00	5,153.00	5,153.00
	单价（元/个/年）	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00

	使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二	充电桩服务费收入	812.58	812.58	812.58	812.58	812.58	812.58	812.58	812.58	812.58	812.58
	充电服务价格（元/kwh）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	单次充电量（20kwh/天）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	小车充电车位	1546.00	1546.00	1546.00	1546.00	1546.00	1546.00	1546.00	1546.00	1546.00	1546.00
	单日车位周转次数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%

续上表：

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	总收入	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	1,222.52
一	车位月出租收入	1,632.47	1,632.47	1,632.47	1,632.47	1,632.47	1,632.47	1,632.47	1,632.47	1,632.47	816.24
	可出租数量（个）	5,153.00	5,153.00	5,153.00	5,153.00	5,153.00	5,153.00	5,153.00	5,153.00	5,153.00	5,153.00
	单价（元/个/年）	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00
	使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二	充电桩服务费收入	812.58	812.58	812.58	812.58	812.58	812.58	812.58	812.58	812.58	406.29
	充电服务价格（元/kwh）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	单次充电量（20kwh/天）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	小车充电车位	1546.00	1546.00	1546.00	1546.00	1546.00	1546.00	1546.00	1546.00	1546.00	1546.00
	单日车位周转次数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%

（二）项目成本预测

根据《道县城东新区停车场建设项目》结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本，具体如下：

1、运营成本

（1）工资及福利费

项目建成后需增加定员约 60 人计。参照道县年均薪酬福利水平，以及根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14% 的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14% 计。参照《湖南统计年鉴 2023》城镇非私营单位分行业在岗职工年平均工资（2022 年）中租赁业年平均工资为 60919 元，本项目人均工资及福利按 6.1 万元/年计算，考虑物价上涨因素，参考道县近三年平均价格指数比，按每年上调 2% 估算。



4-8 城镇非私营单位分行业在岗职工年平均工资(2022年)

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

单位:元		(yuan)		
行 业	Item	全部在岗职工	国有经济	城镇集体
		Number of Staff and Workers on the Job	State-owned Economic	Urban Collective-owned Economic
租赁和商务服务业	Tenancy and Business Services	72927	85929	55903
租赁业	Tenancy	60919	85719	57813

（2）检修维护费

参考《建设项目经济评价方法与参数》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算，本项目检修维护费按项

目工程费用的 1%估算。

建设项目经济评价方法与参数

(第三版)

国家发展改革委

建设部

发布

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

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

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

(3) 燃料动力费

项目年耗电 65.17 万 kW·h、电价 0.8 元/kW·h, 年耗水量 4.49 万吨、水价 2.6 元/m³

项目能耗分析表

名称	单位	年消耗量
水	万吨	4.49
电	kW·h	65.17

(4) 管理及其他费用

管理及其他费用主要包括办公费、差旅费、运输费、保险费、租赁费、咨询费、诉讼费、其他等,根据《市政公用设施

建设项目经济评价方法与参数》，管理及其他费用通常按照各成本要素之和（扣除财务费用）的 8%-12%计取。根据类似项目经验，本项目管理及其他费用按以上费用合计的 10%计算。

2、相关税费

（1）增值税：本项目充电桩充电服务费收入按 6%缴纳增值税，停车场收入按 9%缴纳增值税。

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

债券存续期内，项目预计总成本为 30,117.93 万元。如下：

道县城东新区停车场建设项目成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	运营成本	24,591.67	492.27	746.46	754.67	763.05	771.59	780.31	789.20	798.27	807.52
	工资及福利费	13,757.35	244.00	373.32	380.79	388.40	396.17	404.09	412.18	420.42	428.83
	检修维护费	6,801.40	160.98	241.47	241.47	241.47	241.47	241.47	241.47	241.47	241.47
	燃料动力费	2,235.61	42.54	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81
	管理费用	0.00	44.75	67.86	68.61	69.37	70.14	70.94	71.75	72.57	73.41
	增值税金及附加	5,526.25	92.87	163.47	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86
二	合计	30,117.93	585.15	909.93	953.54	961.91	970.46	979.18	988.07	997.13	1,006.38

续上表：

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	运营成本	816.95	826.57	836.39	846.40	856.61	867.03	877.65	888.49	899.54	910.82
	工资及福利费	437.40	446.15	455.07	464.18	473.46	482.93	492.59	502.44	512.49	522.74
	检修维护费	241.47	241.47	241.47	241.47	241.47	241.47	241.47	241.47	241.47	241.47
	燃料动力费	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81
	管理费用	74.27	75.14	76.04	76.95	77.87	78.82	79.79	80.77	81.78	82.80
	增值税金及附加	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86
二	合计	1,015.82	1,025.44	1,035.25	1,045.27	1,055.48	1,065.89	1,076.52	1,087.36	1,098.41	1,109.68

续上表:

序号	项目	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一	运营成本	922.32	934.05	946.02	958.22	970.67	983.36	996.32	1,009.53	1,023.00	518.37
	工资及福利费	533.19	543.86	554.73	565.83	577.15	588.69	600.46	612.47	624.72	318.61
	检修维护费	241.47	241.47	241.47	241.47	241.47	241.47	241.47	241.47	241.47	120.73
	燃料动力费	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	31.91
	管理费用	83.85	84.91	86.00	87.11	88.24	89.40	90.57	91.78	93.00	47.12
	增值税金及附加	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	99.43
二	合计	1,121.18	1,132.91	1,144.88	1,157.08	1,169.53	1,182.23	1,195.18	1,208.39	1,221.86	617.80

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

道县城东新区停车场建设项目预期总收入 67,881.09 万元，预期总成本 30,117.93 万元，项目净收益 37,763.17 万元。

（二）项目融资还本付息情况

道县城东新区停车场建设项目，已发行政府专项债券 5,000.00 万元，发行利率为 2.09%；本次拟发行专项债券 300.00 万元，未来拟发行专项债券 11,700.00 万元，发行期限 30 年，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 2.44%。债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

道县城东新区停车场建设项目还本付息情况如下表所示：

道县城东新区停车场建设项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年 4 月	0.00	5,000.00		5,000.00	0.00	0.00
2025 年 9 月	5,000.00	300.00		5,300.00	0.00	0.00
2025 年 10 月	5,300.00			5,300.00	52.25	52.25
2026 年	5,300.00	11,700.00		17,000.00	254.56	254.56
2027 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2028 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2029 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2030 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2031 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30

2032 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2033 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2034 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2035 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2036 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2037 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2038 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2039 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2040 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2041 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2042 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2043 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2044 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2045 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2046 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2047 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2048 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2049 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2050 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2051 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2052 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2053 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2054 年	17,000.00			17,000.00	397.30	397.30
2055 年 3 月	17,000.00			17,000.00	3.66	3.66
2055 年 4 月	17,000.00		5,000.00	12,000.00	194.99	5,194.99
2025 年 9 月	12,000.00		300.00	11,700.00	3.66	303.66
2025 年 10 月	11,700.00			11,700.00	142.74	142.74
2026 年	11,700.00		11,700.00	0.00	142.74	11,842.74
合计		17,000.00	17,000.00		11,919.00	28,919.00

(三) 项目融资平衡情况

道县城东新区停车场建设项目偿债资金来源为停车位收入以及充电桩服务费收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 37,763.17 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.31。

道县城东新区停车场建设项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
道县城东新区停车场建设项目	37,763.17	17,000.00	28,919.00	1.31

道县城东新区停车场建设项目融资平衡情况已经通过湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.07	1.31	1.54
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.41	1.31	1.20

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.07，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.20，仍然能

通过压力测试。

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

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：

道县城东新区停车场建设项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	现金流入	96,614.27	7,000.00	19,533.18	3,317.19	1,970.13	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05
1.1	资本金	11,733.18	1,700.00	7,833.18	2,200.00							
1.2	债券资金流入	17,000.00	5,300.00	11,700.00								
1.3	运营收入	67,881.09			1,117.19	1,970.13	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05
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	86,857.65	7,000.00	19,533.18	2,976.40	1,292.43	1,336.04	1,344.41	1,352.96	1,361.68	1,370.57	1,379.63
2.1	建设投资	28,733.18	7,000.00	19,533.18	2,200.00							
2.2	运营成本	24,591.67			492.27	746.46	754.67	763.05	771.59	780.31	789.20	798.27
2.3	税金及附加	5,526.25			92.87	163.47	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86
2.4	运营期利息	11,006.54			191.25	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50
2.5	债券本金	17,000.00										
3	净现金流量	9,756.63	0.00	0.00	340.79	677.70	1,109.01	1,100.63	1,092.09	1,083.37	1,074.48	1,065.41
4	累计净现金流量		0.00	0.00	340.79	1,018.50	2,127.51	3,228.14	4,320.23	5,403.60	6,478.09	7,543.50

续上表:

序号	项目	运营期										
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	现金流入	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05
1.4	回收固定资产余值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	1,388.88	1,398.32	1,407.94	1,417.75	1,427.77	1,437.98	1,448.39	1,459.02	1,469.86	1,480.91	1,492.18
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	807.52	816.95	826.57	836.39	846.40	856.61	867.03	877.65	888.49	899.54	910.82
2.3	税金及附加	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86
2.4	运营期利息	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50
2.5	债券本金											
3	净现金流量	1,056.17	1,046.73	1,037.11	1,027.29	1,017.28	1,007.07	996.65	986.03	975.19	964.14	952.86
4	累计净现金流量	8,599.67	9,646.40	10,683.51	11,710.80	12,728.08	13,735.15	14,731.80	15,717.83	16,693.02	17,657.16	18,610.03

续上表:

序号	项目	运营期										
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	现金流入	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	1,222.52	0.00
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	2,445.05	1,222.52	0.00
1.4	回收固定资产余值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	1,503.68	1,515.41	1,527.38	1,539.58	1,552.03	1,564.73	1,577.68	1,590.89	1,604.36	6,262.85	11,842.74
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	922.32	934.05	946.02	958.22	970.67	983.36	996.32	1,009.53	1,023.00	518.37	0.00
2.3	税金及附加	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	99.43	0.00
2.4	运营期利息	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	382.50	345.05	142.74
2.5	债券本金										5,300.00	11,700.00

3	净现金流量	941.36	929.63	917.67	905.46	893.02	880.32	867.37	854.16	840.68	-5,040.33	-11,842.74
4	累计净现金流量	19,551.39	20,481.02	21,398.69	22,304.15	23,197.17	24,077.49	24,944.86	25,799.01	26,639.70	21,599.37	9,756.63

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

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定

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

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

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

2、工程建设风险

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

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

七、还款保障措施

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

基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是道县住房和城乡建设局。

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

(本页无正文，为《永州市道县 2025 年专项债券道县城东新区停车场建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 9 月 22 日

永州市零陵区 2025 年专项债券
永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目
预期收益与融资平衡方案

永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目拟发行 2025 年专项债券 14,000.00 万元，2025 年 9 月 23 日发行【2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）】专项债券 12,600.00 万元，本次拟发行专项债券 1,000.00 万元，未来拟发行专项债券 400.00 万元。具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十五期）	1,000.00	30 年	永州市零陵区住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

永州位于湖南省南部，潇、湘二水汇合处，东连郴州市，南界广东省清远市、广西壮族自治区贺州市，西接广西壮族自治区桂林市，北邻衡阳市、永州市。境内通过湘江北上可抵长江，南下经灵渠可通珠江水系，是湖南通往广西、海南、粤西及西南各地的门户。

零陵区，是永州市辖区，为永州市两个城区之一，位于湖南省南部，北与冷水滩区、东与祁阳县、南与双牌县、西与东安县、广西全州县接壤。零陵区是湖南唯一与两广接壤的地区，市区到广州仅 400 多余里，是“沿海的内地，内地的前沿”，是内地直达两广、两南的重要通道。零陵区下辖 4 个街道、8 个镇、4 个乡，总面积 1,962 平方千米，总人口 63.84 万人。

零陵区 2022 年-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）	262.08	275.39	296.71
居民人均可支配收入（元）	33,203.00	34,791.04	366.83
一般公共预算收入	47.19	45.01	44.57
政府性基金收入	50.51	44.30	28.12
其中：国有土地出让收入	43.78	27.11	11.68
政府性基金支出	49.44	33.40	23.19
其中：国有土地出让支出	41.64	18.13	11.65

(二) 项目基本信息

项目名称、概况、建设内容、实施机构、批复文件等基本情况如下表所示。

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目	<p>项目概算总投资: 27,865.00 万元。</p> <p>建设地点: 本项目位于永州市零陵区, 共计改造老旧小区 57 个, 主要分布在零陵区七里店街道、徐家井街道、朝阳街道、南津路街道等区域。</p> <p>建设工期: 2025 年 5 月-2027 年 5 月。</p>	<p>项目拟对零陵区七里店街道、徐家井街道、朝阳街道、南津路街道等区域 57 处老旧小区实施提升改造, 涉及房屋 815 栋、居民 14,040 户, 房屋总建筑面积共计 144.21 万 m²。其中基础类改造: 化粪池疏通 456 处, 屋顶防水改造 88020 m², 落水管改造 58680m, 违章建筑处理 3420 m², 无障碍通道 114 处, 小区内道路“白改黑”56239 m², 新增电动车停车棚 11400 m², 新增停车位 42120 m², 消防设施 46455 m², 整治小区“脏、乱、差”55746 处, 整治餐饮油烟等环境污染 652 处, 雨污分流 18417 m (DN200-400HDPE 管), 疏浚排水管网 20259m, 弱电线线路规整 16115m, 供水管网改造 33151m (DN150-200PE 管), 消防设施改造 815 处, 照明线路改造 20719m, 改造垃圾收集点 171 处; 完善类改造: 路灯安装 456 个; 提升类改造: 增设停车位 1404 个, 增设充电桩 702 个, 增设变压器 87 台。</p>	永州市零陵区住房和城乡建设局	<p>1、《关于永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目可行性研究报告的批复》(零发改投〔2025〕6 号)</p> <p>2、《关于永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目概算总投资的批复》(零发改概〔2025〕20 号)</p> <p>3、《关于永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目初步设计文本的批复》(零住建复〔2025〕12 号)</p>

本期债券募集资金不用于偿还棚改债务, 不用于货币化安置, 不用于政策性补贴, 不用于土地储备及房地产项目。

永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目已

经通过湖南湘腾律师事务所合法性审查。

小区情况如下表：



改造小区情况表

序号	所在县市区	所在街道及其社区	小区名称	涉及户数 (户)		小区内楼栋数 (栋)	小区总建筑面积 (万平方米)	建成时间	房屋性质	纳入计划年份	备注
				2000年底前	2001-2005年底						
1	永州市零陵区	七里店街道麻园社区	麻园小区	756	0	46	8.52	1999	商业房	2024年	
2	永州市零陵区	七里店街道麻园社区	零陵公检法宿舍区	386	0	16	4.24	1999	房改房	2024年	
3	永州市零陵区	七里店办事处向家亭社区	凤凰城小区	388	0	10	4.50	2000	商业房	2024年	
4	永州市零陵区	七里店办事处向家亭社区	水岸康桥小区	239	0	5	2.60	2000	商业房	2024年	
5	永州市零陵区	七里店办事处向家亭社区	廻龙小区	1189	0	36	14.00	2000	商业房	2024年	
6	永州市零陵区	七里店街道七里店社区	金阳小区	589	0	30	5.40	2000	商业房	2024年	
7	永州市零陵区	七里店街道七里店社区	马子冲小区二区	458	0	18	4.20	2000	公房、房改房	2024年	
8	永州市零陵区	七里店街道日升社区	芝城花园小区	912	0	20	10.80	1999	商业房	2024年	
9	永州市零陵区	七里店街道日升社区	工业园安置小区	56	0	2	0.67	2000	商业房	2024年	
10	永州市零陵区	七里店街道神仙岭社区	玫瑰花园小区	334	0	13	2.85	2000	商业房	2024年	



序号	所在 县市区	所在街道 及其社区	小区名称	涉及户数 (户)		小区内楼 栋数 (栋)	小区总建筑 面积 (万平 米)	建成时间	房屋性质	纳入计 划年份	备 注
				2000 年 底前	2001-2005 年底						
11	永州市 零陵区	七里店街道神仙 岭社区	原乡镇企业局 宿舍区	132	0	4	1.06	1989	房改房	2024 年	
12	永州市 零陵区	七里店街道神仙 岭社区	原市供销公司 宿舍区	353	0	16	3.27	2000	集资房	2024 年	
13	永州市 零陵区	徐家井街道徐家 井社区	徐家井路 75 号 羽绒厂安置房	53	0	2	0.40	1979	商品房	2024 年	
14	永州市 零陵区	徐家井街道徐家 井社区	金贸小区	112	0	5	1.22	2000	房改房	2024 年	
15	永州市 零陵区	徐家井街道徐家 井社区	潇水中路 24 号 市场监督管理局 职工宿舍区	199	0	18	2.35	1993	房改房	2024 年	
16	永州市 零陵区	徐家井办事处回 龙塔社区	耐火材料厂宿 舍区	0	100	5	1.12	2005	集资房	2024 年	
17	永州市 零陵区	徐家井办事处回 龙塔社区	潇湘小区	426	0	42	5.11	2000	商品房	2024 年	
18	永州市 零陵区	徐家井街道潇湘 门社区	世纪嘉园小区	267	0	6	2.68	2000	商品房	2024 年	
19	永州市 零陵区	徐家井街道潇湘 门社区	御景豪园小区	349	0	10	4.10	2000	商品房	2024 年	
20	永州市 零陵区	徐家井街道潇湘 门社区	东山 8 号大院 小区	237	0	20	1.82	1969	集资房	2024 年	



序号	所在 县市区	所在街道 及其社区	小区名称	涉及户数 (户)		小区内楼 栋数 (栋)	小区总建筑 面积 (万平 米)	建成时间	房屋性质	纳入计 划年份	备注
				2000 年 底前	2001-2005 年底						
21	永州市 零陵区	朝阳街道柳子街 社区	杨梓塘小区	97	0	18	1.00	1990	集资房	2024 年	
22	永州市 零陵区	朝阳街道柳子街 社区	万通小区	0	198	8	1.90	2005	商品房	2024 年	
23	永州市 零陵区	朝阳街道柳子街 社区	小木厂小区	205	0	20	2.20	1996	商品房	2024 年	
24	永州市 零陵区	朝阳街道老渡口 社区	零陵区桃江学 校教职工宿舍 小区	0	324	9	3.40	2005	公房和房 改房小区	2024 年	
25	永州市 零陵区	朝阳街道老渡口 社区	哈陵焊接厂宿 舍小区	36	0	3	0.40	1989	公房和房 改房小区	2024 年	
26	永州市 零陵区	朝阳街道老渡口 社区	永州市化工集 团有限公司宿 舍区	64	0	6	0.73	1992	公房和房 改房小区	2024 年	
27	永州市 零陵区	朝阳街道老渡口 社区	永州东风化肥 厂职工宿舍	106	0	5	1.15	1990	公房和房 改房小区	2024 年	
28	永州市 零陵区	朝阳街道老渡口 社区	广丰生化小区	92	0	6	1.00	1993	公房和房 改房小区	2024 年	
29	永州市 零陵区	朝阳街道老渡口 社区	零陵区汽车保 养厂宿舍小区	286	0	6	2.66	2000	公房和房 改房小区	2024 年	



序号	所在县市区	所在街道及其社区	小区名称	涉及户数(户)		小区内楼栋数(栋)	小区总建筑面积(万平方米)	建成时间	房屋性质	纳入计划年份	备注
				2000年底前	2001-2005年底						
30	永州市零陵区	七里店街道黄古山社区	黄古山直管公房小区	255	0	11	1.93	1978	公房	2024年	
31	永州市零陵区	南津路街道大西门社区	大西门直管公房小区	106	0	10	0.89	1973	公房	2024年	
32	永州市零陵区	南津路街道处高山寺社区	东门巷直管公房小区	55	0	6	0.42	1969	公房	2024年	
33	永州市零陵区	南津渡街道百万庄社区	潇水中路鸳鸯楼直管公房小区	24	0	2	0.17	1988	公房	2024年	
34	永州市零陵区	南津渡街道峒江桥社区	零陵区建筑设计院宿舍区	50	0	2	0.60	1999	公房和房改房小区	2024年	
35	永州市零陵区	南津渡街道,高山寺社区	日报社宿舍区	13	0	3	0.12	1972	公房和房改房小区	2024年	
36	永州市零陵区	南津度街道大西门社区	原塑料二厂宿舍区	85	0	8	1.00	2000	房改房	2024年	
37	永州市零陵区	南津渡街道大西门社区	太平小区	257	0	15	1.94	1995	房改房	2024年	
38	永州市零陵区	南津渡街道大西门社区	原织布厂宿舍区	233	0	16	1.91	1998	房改房	2024年	
39	永州市零陵区	南津渡街道大西门社区	中山佳园小区	573	0	33	5.48	1995	房改房	2024年	



序号	所在 县市区	所在街道 及其社区	小区名称	涉及户数 (户)		小区内楼 栋数 (栋)	小区总建筑 面积 (万平 米)	建成时间	房屋性质	纳入计 划年份	备注
				2000 年 底前	2001-2005 年底						
40	永州市 零陵区	南津渡街道大西 门社区	原百货公司宿 舍区	59	0	5	0.56	1994	房改房	2024 年	
41	永州市 零陵区	南津渡街道大西 门社区	原酱油厂宿舍 区	158	0	62	1.21	1995	集资房	2024 年	
42	永州市 零陵区	南津渡街道大西 门社区	原环卫局宿舍 区	157	0	19	1.26	1998	房改房	2024 年	
43	永州市 零陵区	南津渡街道大西 门社区	四建公司宿舍 区	86	0	5	0.68	1981	房改房	2024 年	
44	永州市 零陵区	南津渡街道大西 门社区	二建公司宿舍 区	143	0	7	1.05	1985	房改房	2024 年	
45	永州市 零陵区	南津渡街道大西 门社区	原化工局宿舍 区	70	0	8	0.66	1990	房改房	2024 年	
46	永州市 零陵区	南津渡街道大西 门社区	原副食品加工 厂宿舍	132	0	11	1.22	1994	集资房	2024 年	
47	永州市 零陵区	南津渡街道大西 门社区	原面条厂宿舍 区	230	0	16	2.30	1999	集资房	2024 年	
48	永州市 零陵区	南津渡街道高山 寺社区	怀素公园宿舍 区	229	0	16	1.86	2000	房改房	2024 年	
49	永州市 零陵区	南津渡街道高山 寺社区	税务局宿舍区	121	0	6	1.06	2000	房改房	2024 年	



序号	所在 县市区	所在街道 及其社区	小区名称	涉及户数 (户)		小区内楼 栋数 (栋)	小区总建筑 面积 (万平 米)	建成时间	房屋性质	纳入计 划年份	备注
				2000 年 底前	2001-2005 年底						
50	永州市 零陵区	南津渡街道高山 寺社区	建行宿舍区	38	0	3	0.38	1992	房改房	2024 年	
51	永州市 零陵区	南津渡街道高山 寺社区	原零陵师范宿 舍区	129	0	8	1.30	1982	房改房	2024 年	
52	永州市 零陵区	南津渡街道高山 寺社区	原福利工厂职 工宿舍区	41	0	4	0.37	1978	房改房	2024 年	
53	永州市 零陵区	南津渡街道高山 寺社区	文物管理所职 工宿舍区	189	0	8	2.19	1989	房改房	2024 年	
54	永州市 零陵区	南津渡街道南津 渡社区	羊角山安置小 区南区	374	0	32	4.37	1958-2000	集资房、保 障房、商业 房	2024 年	
55	永州市 零陵区	南津渡街道南津 渡社区	羊角山安置小 区北区	512	0	38	6.04	1958-2000	集资房、保 障房、商业 房	2024 年	
56	永州市 零陵区	南津度街道福寿 亭社区、南津度 街道峒江桥社区	嘉信愿景小区	546	0	36	5.54	2000	集资房、保 障房	2024 年	
57	永州市 零陵区	南津渡街道南津 渡社区	羊角山停车场 小区	232	0	20	2.35	1999	集资房、保 障房、商业 房	2024 年	
合 计				13418	622	815	144.21				

二、社会经济效益分析

(一) 经济效益分析

1、项目对增加当地居民就业岗位、提高居民收入水平具有积极的促进作用。本项目在建设过程中需要雇用大量劳动力，这在一定程度上增加了本地居民的就业机会。同时项目建设时需要投入大量的生产资料，这将为当地水泥、玻璃、钢铁等运营商带来商业机会。项目建成后，将带来一定的服务业就业需求，为当地居民提供就业岗位与随之取得的收入。

2、项目的建设大大增加了该区域招商引资的吸引力，提高了老旧小区商业门面的规格和档次，为当地居民提供部分内容就业岗位而获得收入。因此，本项目对所在地居民收入的影响是积极的。

(二) 社会效益分析

项目建成后，社会效益极其显著，有利于繁荣地方经济，取得较好的社会效益，有利于扩大就业，促进社会综合事业发展，使当地人民和政府直接受益。可以凸显零陵区城市文化及特色，同时消除安全隐患、改善环境现状、提升生活便利程度，能够大大促进本地现代生活方式和文明的引进，对当地文化教育卫生观念等都具有积极的影响。

(三) 项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目严格遵守国家法律法规、行业标准、企业内部规定以及相关政策要求等，具备合规性。

2、项目成熟度

项目已完成立项审批、初步设计及概算审批等各项前期工作，成熟度高。具体批复文件如下：

(1) 《关于永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目可行性研究报告的批复》（零发改投〔2025〕6号）

(2) 《关于永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目概算总投资的批复》（零发改概〔2025〕20号）

(3) 《关于永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目初步设计文本的批复》（零住建复〔2025〕12号）

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本项目申请发行政府专项债券资金 14,000.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《湖南省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案》（湘政办发〔2025〕7号）、《地方政府专项债券项目审核监管工作实施细则（试行）》（湘发改投资〔2025〕174号）等有关文件精神 and 绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项

目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境影响较小，社会互适性好。

（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》（GB50068-2018）确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标	本项目拟对零陵区七里店街道、徐家井街道、朝阳街道、南津路街道等区域 57 处老旧小区实施提升改造，涉及房屋 815 栋、居民 14,040 户，房屋总建筑面积共计 144.21 万 m ² 。主要改造内容包括建筑改造、小区内部公共服务设施改造、内部破损路面翻新、内部市政管网设施改造等；规划 1,404 个停车位，配备 702 个充电桩。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	涉及小区	57 个	57 个
			涉及房屋	815 栋	815 栋
			涉及户数	14,040 户	14,040 户
			涉及房屋总面积	144.21 万 m ²	144.21 万 m ²
			充电桩	702 个	702 个

		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	2027 年 5 月	不晚于 2027 年 5 月
		成本指标	成本超支不超过 5%	27,865.00 万元	不超过 27,865.00 万元
	效益指标	经济效益指标	带动相关行业经济	相关行业将在本项目建成后获得一定的经济收益	
			推动区域经济增长	加快城市基础设施建设，刺激当地经济增长	
		社会效益指标	提升居民生活环境	进一步提升内部居民生活获得感、幸福感、安全感	
		生态效益指标	改善生态环境	改善区域生态环境	
		可持续影响指标	改善民生，构建和谐社会	项目的建成将提升居民获得感、幸福感	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥95%	≥95%
偿债风险	<p>风险描述：项目主要收益来源于停车服务收入、充电桩服务收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。</p> <p>应对措施：谨慎评估项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。</p>				

三、项目概算总投资及资金筹措方案

(一) 项目概算总投资

项目概算总投资 27,865.00 万元，其中：工程费用 25,489.00 万元，工程建设其他费用 1,356.00 万元，预备费 1,020.00 万元。

该项目概算总投资表如下所示：

项目概算总投资明细表（万元）

序号	项目名称	概算总额				经济技术指标			取费依据
		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）	单位	数量	单位指标	
—	工程费用	13474.92	4268.30	7745.78	25489.00				
1	公共服务设施改造	855.43	4268.30	1816.44	6940.17				
1.1	防护栏安装			238.24	238.24	m	11400.00	209	
1.2	健身设施			581.40	581.40	套	684.00	8500	
1.3	增设充电桩	520.12	3229.20		3749.32	个	702.00	53409	
1.4	变压器		941.34	652.50	1593.84	台	87.00	183200	
1.5	围墙改造	324.80			324.80	m	17100.00	190	
1.6	小区大门改造	10.51			10.51	处	114.00	922	
1.7	小区智能门禁系统及		45.60	91.20	136.80	处	114.00	12000	
1.8	楼道智能门禁系统		52.16	208.64	260.80	处	815.00	3200	
1.9	公告宣传栏			44.46	44.46	处	342.00	1300	
2	建筑改造	2937.94			2937.94				
2.1	化粪池疏通	41.04			41.04	处	456.00	900	
2.2	屋顶防水	1935.19			1935.19	m ²	88020.00	220	
2.3	落水管改造	880.20			880.20	m	58680.00	150	
2.4	违章建筑处理	34.66			34.66	m ²	3420.00	101	
2.5	无障碍通道	46.85			46.85	处	114.00	4110	
3	道路交通设施改	4050.04		1006.61	5056.65				

序号	项目名称	概算总额				经济技术指标			取费依据
	造								
3.1	道路改造	1817.46			1817.46	m ²	56239.00	323	
3.2	电动车停车棚	912.00			912.00	m ²	11400.00	800	
3.3	新增停车位	1320.58			1320.58	m ²	42120.00	314	
3.4	消防设施			1006.61	1006.61	m ²	46455.00	217	
4	环境改造	3249.60			3249.60				
4.1	整治小区“脏、乱、差	3183.10			3183.10	处	55746.00	571	
4.2	整治餐饮油烟等环境污染	66.50			66.50	处	652.00	1020	
5	市政设施改造	2211.59		4922.73	7134.32				
5.1	雨污分流	1452.81			1452.81	m	18417.00	789	
5.2	疏浚排水管网	758.78			758.78	m	20259.00	375	
5.3	路灯安装			76.79	76.79	套	456.00	1684	
5.4	弱电线路规整			287.40	287.40	m	16115.00	178	
5.5	供水管网改造			2408.19	2408.19	m	33151.00	726	
5.6	消防设施改造			211.79	211.79	处	815.00	2599	
5.7	照明线路改造			1938.56	1938.56	m	20719.00	936	
6	环卫设施改造	170.32			170.32				
6.1	改造垃圾收集点	170.32			170.32	处	171.00	9960	
二	工程建设其他费用				1356.00				
1	建设单位管理费				204.58				财建〔2016〕504号
2	可行性研究费				60.00				计价〔1999〕1283

序号	项目名称	概算总额				经济技术指标			取费依据
									号（含编制、评估费用）
3	建设工程交易服务费				2.00				湘发改价服〔2019〕366号
4	工程勘察费				57.35				湘勘设协字〔2023〕8号
5	工程设计费				229.40				湘勘设协字〔2023〕8号
6	监理服务费				220.89				湘监协〔2016〕2号
7	工程质量监督费				50.98				湘价费〔2008〕122号根据文件按2‰计入
8	环境影响评价费				10.30				发改价格〔2015〕299号
9	劳动安全卫生评价费				127.45				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				127.45				建标〔2007〕164号按第一部分工程费用的0.5%计
11	工程保险费				76.47				建标〔2007〕164号按第一部分工程费用的0.3%计
12	招标代理费				20.00				湘招协〔2015〕6号文

序号	项目名称	概算总额				经济技术指标			取费依据
13	工程造价咨询服务费				79.92				湘建价协〔2016〕25号
14	工程质量检测费				89.21				按第一部分工程费用的0.35%计
三	预备费				1020.00				
1	基本预备费				1020.00				(一+二) *5%
四	建设项目概算总投资				27865.00				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。

永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目概算总投资 27,865.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	概算总投资	2025 年	2026 年	2027 年
永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目	27,865.00	16,719.00	8,359.50	2,786.50

2025 年度，永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目分月投资计划具体如下表所示：

2025 年度月度投资计划表

单位：万元

月度	1 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
投资金额				40.50	48.50	50.00
其中：专项债券						
月度	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额	65.00	4,128.75	4,954.50	3,798.45	3,633.30	16,719.00
其中：专项债券		3,400.00	4,080.00	3,128.00	2,992.00	13,600.00

(二) 资金筹措方案

永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目资金来源主要为财政资金及政府专项债券资金。项目概算总投资 27,865.00 万元，其中：自筹资金 13,865.00 万元，占投资总额的 49.76%；拟申请发行政府专项债券资金 14,000.00 万元，2025 年 9 月 23 日发行【2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）】专项债券 12,600.00 万元，本次拟发行 1,000.00 万元，未来拟发行 400.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	概算总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目	27,865.00	13,865.00	12,600.00	1,000.00		400.00			30 年

四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入测算

本项目收入来源主要为停车服务收入、充电桩服务收入。

(1) 停车服务收入

本项目新增停车位 1,404 个，根据湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知（湘发改价费规〔2020〕801 号、湘发改价调〔2019〕217 号）文件的规定并结合零陵区内市内停车场经营企业的相关收费标准。本项目保守预测，按停车不超过 1 小时的免收停

车费，白天按 3 元/小时，夜晚按 1 元/小时计，夜间（22:00-7:00）时段免收停车费，24 小时内最高限价 30 元。考虑每个停车位的周转率，本项目停车位拟按照单价 20 元/个/天测算，暂不考虑未来收费增长。停车位使用率第一年使用率按照总数量的 40%计算，第二年按 50%，第三年及以后使用率保持在 60%。

3、国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位（不含公立医院）

机动车停放服务最高收费标准

时间	方式	每小时	每次
白 天		5	10
夜 间		1	5
备注：1、停车位足够来往车辆正常停放周转的，不得对与办理业务有关车辆收取停车费。 2、办理业务并能提供相关凭证的车辆免费。 3、鼓励办公场所停车场在非办公时间向社会错峰开放，但每车每天最高收费不得超过20元。 4、不足1小时按1小时计算，每次按12小时计算。			

(2) 充电桩服务收入

1) 服务费说明

根据关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》的通知中规定，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时服务费收费上限标准为 0.8 元，本项目按 0.6 元/kw•h 计算。

<p>益阳羽星酒店充电站</p> <p>充电桩数：快充：2个，慢充：10个 充电费：00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时 支付方式：特来电APP 详细地址：湖南省益阳市赫山区康复南路30号</p> <p>益阳奥林匹克公园充电站</p> <p>充电桩数：快充：1个，慢充：6个 充电费：00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00:1.2000元/小时 支付方式：特来电APP 详细地址：湖南省益阳市赫山区五兰路</p>	<p>唐山曹妃甸金融街菜市场充电站</p> <p>充电桩数：快充：5个，慢充：0个 充电费：00:00~24:00:1.1000 服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时 支付方式：特来电APP 详细地址：河北省唐山市滦南县曹妃甸工业区置业道共兴路口西南</p> <p>唐山滦南中交龙充电站</p> <p>充电桩数：快充：1个，慢充：1个 充电费：00:00~24:00:1.0000 服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时 支付方式：特来电APP 详细地址：河北省唐山市滦南县乐城道和道路东</p>
<p>常德武陵天济喜来登酒店</p> <p>充电桩数：快充：0个，慢充：3个 充电费：不详 服务费：不详 支付方式：充电队长APP 详细地址：湖南省常德市武陵区湖南省常德市武陵区皂果路899号常德武陵天济喜来登酒店</p> <p>常德柳叶湖集散中心充电站</p> <p>充电桩数：快充：6个，慢充：2个 充电费：00:00~24:00:1.0000 服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时 支付方式：特来电APP 详细地址：湖南省常德市武陵区柳叶大道柳叶湖</p>	<p>湘潭东方金谷产业园充电站</p> <p>充电桩数：快充：0个，慢充：6个 充电费：00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时 支付方式：不详 详细地址：湖南省湘潭市岳塘区楚天路</p> <p>湘潭市中级人民法院快充充电站</p> <p>充电桩数：快充：4个，慢充：6个 充电费：00:00~24:00:1.0000 服务费：00:00~24:00:1.0000元/小时 支付方式：特来电APP 详细地址：湖南省湘潭市岳塘区湘潭大道58号</p>

2) 充电量说明

目前市面上普通新能源汽车电池容量约为 60~100kw·h，出于谨慎原则，本项目电动汽车每次充电量按 60kw·h。

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

3) 充电次数说明

充电桩每天服务次数按照 2 次计算。

4) 充电桩数量

本项目新增充电桩 702 个，均为 30kw 快充。

5) 使用率的说明

充电桩运营期第一年使用率按照总数量的 20%计算, 第二年按 30%, 第三年及以后使用率保持在 40%。

具体预测情况如下表所示。

项目预算收入测算表

单位：万元

编号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
—	预期收入	37,842.76	194.47	1,064.34	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79
1.1	停车服务收入	17,269.90	102.49	512.46	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95
	出租价格 (元/m ² /天)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	数量		1,404.00	1,404.00	1,404.00	1,404.00	1,404.00	1,404.00	1,404.00	1,404.00	1,404.00	1,404.00
	使用率		40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1.2	充电桩服务收入	20,572.86	91.98	551.88	735.84	735.84	735.84	735.84	735.84	735.84	735.84	735.84
	单价 (元 KW/h)		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	出租数量		140.00	210.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	使用次数 (次)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率		20%	30%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	单次充电量 (KWh)		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

续上表：

编号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	预期收入	1,350.7 9	1,350.7 9	1,350.7 9	1,350.7 9	1,350.7 9	1,350.7 9	1,350.7 9	1,350.7 9	1,350.7 9	1,350.7 9
1.1	停车服务收入	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95
	出租价格 (元/m ² /天)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	数量	1,404.0 0	1,404.0 0	1,404.0 0	1,404.0 0	1,404.0 0	1,404.0 0	1,404.0 0	1,404.0 0	1,404.0 0	1,404.0 0
	使用率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1.2	充电桩服务收入	735.84	735.84	735.84	735.84	735.84	735.84	735.84	735.84	735.84	735.84
	单价 (元 KW/h)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	出租数量	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	使用次数 (次)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	单次充电量 (KWh)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

续上表：

编号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	预期收入	1,350.7 9	1,350.7 9	1,350.7 9	1,350.7 9	1,350.7 9	1,350.7 9	1,350.7 9	1,350.7 9	1,350.7 9	112.57
1.1	停车服务收入	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	51.25
	出租价格 (元/m ² /天)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	数量	1,404.0 0	1,404.0 0	1,404.0 0	1,404.0 0	1,404.0 0	1,404.0 0	1,404.0 0	1,404.0 0	1,404.0 0	1,404.0 0
	使用率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1.2	充电桩服务收入	735.84	735.84	735.84	735.84	735.84	735.84	735.84	735.84	735.84	61.32
	单价 (元 KW/h)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	出租数量	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	使用次数 (次)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	单次充电量 (KWh)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

(二) 项目预期成本测算

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发行债券利息所对应的财务费用成本。

项目的主要成本为经营成本及相关税费，经营成本主要包括工资及福利费、维护维修费、经营成本及管理费用。

(1) 工资及福利费

本项目需配备安保人员、环卫等物业员工，定员 24 人，参照湖南省统计局发布的《2024 年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资》，居民服务、修理、其他服务业的年平均工资为 52622 元,本项目工资及福利费按 6 万元/年计算，项目运营期内，人员工资及福利费每 5 年上涨 5%。

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

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

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

(2) 维护维修费

主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按固定资产原值的 0.3%暂估。

(3) 经营成本及管理费用

本项目运营期经营成本主要为人员办公物资购置、办公场所租赁及其他经营管理费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按营业收入的 1%暂估。

(4) 税金及附加

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

销项税额：充电桩出租服务收入按 13%计征增值税，停车服务收入按 9%计征增值税。

进项税额：本项目工程费用按增值税率 9%、设备购置费按增值税率 13%、工程建设其他费用按增值税率 6%计算，经营成本按 13%计算。

新建资产进项税抵扣：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）规定：自 2019 年 4 月 1 日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号）第一条第（四）项第 1 点、第二条第（一）项第 1 点停止执行，纳税人取得

不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额,可自 2019 年 4 月税款所属期起从销项税额中抵扣。

应交增值税：本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

增值税附加：按 7%、3%、2%比例分别缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

编号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	预期成本	8,620.71	57.02	230.93	233.80	233.80	233.80	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00
1	工资及福利费	4,620.91	36.00	144.00	144.00	144.00	144.00	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20
2	维护维修费	2,161.56	19.07	76.29	76.29	76.29	76.29	76.29	76.29	76.29	76.29	76.29
3	经营成本及管理费用	378.43	1.94	10.64	13.51	13.51	13.51	13.51	13.51	13.51	13.51	13.51
4	税金及附加	1,459.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	增值税	1,303.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	销项税额	3,792.74	19.04	105.80	135.43	135.43	135.43	135.43	135.43	135.43	135.43	135.43
	可抵扣进项税额	2,435.27										
	进项税额	165.89	1.30	5.54	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87
	可抵扣进项税额余额			2,335.01	2,205.45	2,075.89	1,946.34	1,816.78	1,687.22	1,557.66	1,428.11	1,298.55
4.2	税金及附加	156.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表：

编号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	预期成本	248.56	248.56	248.56	248.56	248.56	256.50	256.50	256.50	256.50	398.27
1	工资及福利费	158.76	158.76	158.76	158.76	158.76	166.70	166.70	166.70	166.70	166.70
2	维护维修费	76.29	76.29	76.29	76.29	76.29	76.29	76.29	76.29	76.29	76.29
3	经营成本及管理费用	13.51	13.51	13.51	13.51	13.51	13.51	13.51	13.51	13.51	13.51
4	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	141.78
4.1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	126.59
	销项税额	135.43	135.43	135.43	135.43	135.43	135.43	135.43	135.43	135.43	135.43
	可抵扣进项税额										
	进项税额	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87
	可抵扣进项税额余额	1,168.99	1,039.43	909.87	780.32	650.76	521.20	391.64	262.09	132.53	2.97
4.2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15.19

续上表：

编号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
—	预期成本	409.94	409.94	409.94	409.94	409.94	418.69	418.69	418.69	418.69	34.89
1	工资及福利费	175.03	175.03	175.03	175.03	175.03	183.78	183.78	183.78	183.78	15.32
2	维护维修费	76.29	76.29	76.29	76.29	76.29	76.29	76.29	76.29	76.29	6.36
3	经营成本及管理费用	13.51	13.51	13.51	13.51	13.51	13.51	13.51	13.51	13.51	1.13
4	税金及附加	145.10	145.10	145.10	145.10	145.10	145.10	145.10	145.10	145.10	12.09
4.1	增值税	129.56	129.56	129.56	129.56	129.56	129.56	129.56	129.56	129.56	10.80
	销项税额	135.43	135.43	135.43	135.43	135.43	135.43	135.43	135.43	135.43	11.29
	可抵扣进项税额										
	进项税额	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	0.49
	可抵扣进项税额余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	税金及附加	15.55	15.55	15.55	15.55	15.55	15.55	15.55	15.55	15.55	1.30

五、项目融资平衡

(一) 项目净收益

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益。债券存续期内，项目预期总收入估算为 37,842.76 万元，预期总成本 8,620.71 万元。项目净收益 29,222.05 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目 2025 年 9 月 23 日发行【2025 年湖南省政府专项债券(二十九期)】专项债券 12,600.00 万元，2025 年 9 月底拟发行 1,000.00 万元，未来拟发行 400.00 万元，根据 2025 年 8 月份相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次 30 年期债券的预测利率为 2.44%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

本项目还本付息情况如下：

还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目	2025 年 9 月	0.00	12,600.00	0.00	12,600.00	0.00	0.00
	2025 年 9 月	12,600.00	1,000.00	0.00	1,000.00	0.00	0.00
	2026 年 1 月	13,600.00	400.00	0.00	14,000.00	0.00	0.00
	2026 年 3 月	14,000.00		0.00	14,000.00	167.18	167.18
	2026 年 7 月	14,000.00		0.00	14,000.00	4.88	4.88
	2026 年 9 月	14,000.00		0.00	14,000.00	167.18	167.18
	2027 年	14,000.00		0.00	14,000.00	344.12	344.12

		0			0		
	2028 年	14,000.0 0		0.00	14,000.0 0	344.12	344.12
	2029 年	14,000.0 0		0.00	14,000.0 0	344.12	344.12
	2030 年	14,000.0 0		0.00	14,000.0 0	344.12	344.12
	2031 年	14,000.0 0		0.00	14,000.0 0	344.12	344.12
	2032 年	14,000.0 0		0.00	14,000.0 0	344.12	344.12
	2033 年	14,000.0 0		0.00	14,000.0 0	344.12	344.12
	2034 年	14,000.0 0		0.00	14,000.0 0	344.12	344.12
	2035 年	14,000.0 0		0.00	14,000.0 0	344.12	344.12
	2036 年	14,000.0 0		0.00	14,000.0 0	344.12	344.12
	2037 年	14,000.0 0		0.00	14,000.0 0	344.12	344.12
	2038 年	14,000.0 0		0.00	14,000.0 0	344.12	344.12
	2039 年	14,000.0 0		0.00	14,000.0 0	344.12	344.12
	2040 年	14,000.0 0		0.00	14,000.0 0	344.12	344.12
	2041 年	14,000.0 0		0.00	14,000.0 0	344.12	344.12
	2042 年	14,000.0 0		0.00	14,000.0 0	344.12	344.12
	2043 年	14,000.0 0		0.00	14,000.0 0	344.12	344.12
	2044 年	14,000.0 0		0.00	14,000.0 0	344.12	344.12
	2045 年 3 月	14,000.0 0		0.00	14,000.0 0	172.06	172.06
	2045 年 9 月	14,000.0 0		12600.0 0	1,400.00	172.06	12,772.0 6
	2046 年	1,400.00		0.00	1,400.00	34.16	34.16
	2047 年	1,400.00		0.00	1,400.00	34.16	34.16
	2048 年	1,400.00		0.00	1,400.00	34.16	34.16
	2049 年	1,400.00		0.00	1,400.00	34.16	34.16
	2050 年	1,400.00		0.00	1,400.00	34.16	34.16
	2051 年	1,400.00		0.00	1,400.00	34.16	34.16
	2052 年	1,400.00		0.00	1,400.00	34.16	34.16
	2053 年	1,400.00		0.00	1,400.00	34.16	34.16
	2054 年	1,400.00		0.00	1,400.00	34.16	34.16
	2055 年 3 月	1,400.00		0.00	1,400.00	12.20	12.20
	2055 年 7 月	1,400.00		0.00	1,400.00	9.76	9.76
	2055 年 9 月	1,400.00		1000.00	400.00	12.20	1,012.20
	2056 年 1 月	400.00		400.00	0.00	4.88	404.88
	合计	-	14,000. 00	14,000. 00	0.00	7,224.00	21,224. 00

（三）项目融资平衡情况

本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为 29,222.05 万元，融资还款本息合计 21,224.00 元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.38。

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利益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目	29,222.05	14,000.00	21,224.00	1.38

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。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.38	1.56
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.42	1.38	1.34

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍率为 1.20，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍率为 1.34，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。

（五）现金流模拟分析

根据上述项目概算总投资、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，本项目现金流量表预测如下表所示：

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入	65,707.7 6	16,719.0 0	8,359.5 0	2,980.9 7	1,064.3 4	1,350.7 9	1,350.7 9	1,350.7 9	1,350.7 9	1,350.79	1,350.79	1,350.79
1	资本金流入	13,865.0 0	3,119.00	7,959.50	2,786.50								
2	融资资金流入	14,000.0 0	13,600.00	400.00									
3	运营期现金流入	37,842.7 6			194.47	1,064.34	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79
二	现金流出	57,026.3 5	16,719.0 0	8,359.5 0	2,843.5 2	575.05	577.92	577.92	577.92	585.12	585.12	585.12	585.12
1	建设期资金流出	27,181.6 4	16,719.00	8,020.26	2,442.38								
2	运营期资金流出	8,620.71			57.02	230.93	233.80	233.80	233.80	241.00	241.00	241.00	241.00
3	融资还本付息	21,224.0 0		339.24	344.12	344.12	344.12	344.12	344.12	344.12	344.12	344.12	344.12
三	现金净流量	8,681.41	0.00	0.00	137.45	489.29	772.87	772.87	772.87	765.67	765.67	765.67	765.67
四	期末累计现金结存		0.00	0.00	137.45	626.74	1,399.6 1	2,172.4 9	2,945.3 6	3,711.0 4	4,476.71	5,242.38	6,008.06

续上表：

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79
二	现金流出	585.12	592.68	592.68	592.68	592.68	592.68	600.62	600.62	600.62	13,200.62	432.43
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	241.00	248.56	248.56	248.56	248.56	248.56	256.50	256.50	256.50	256.50	398.27
3	融资还本付息	344.12	344.12	344.12	344.12	344.12	344.12	344.12	344.12	344.12	12,944.12	34.16
三	现金净流量	765.67	758.11	758.11	758.11	758.11	758.11	750.18	750.18	750.18	-11,849.8 2	918.36
四	期末累计现金结存	6,773.73	7,531.84	8,289.96	9,048.07	9,806.19	10,564.30	11,314.47	12,064.65	12,814.83	965.00	1,883.36

续上表：

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	现金流入	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	112.57
1	资本金流入										
2	融资资金流入										
3	运营期现金流入	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	1,350.79	112.57
二	现金流出	444.10	444.10	444.10	444.10	444.10	452.85	452.85	452.85	1,452.85	439.77
1	建设期资金流出										
2	运营期资金流出	409.94	409.94	409.94	409.94	409.94	418.69	418.69	418.69	418.69	34.89
3	融资还本付息	34.16	34.16	34.16	34.16	34.16	34.16	34.16	34.16	1034.16	404.88
三	现金净流量	906.70	906.70	906.70	906.70	906.70	897.94	897.94	897.94	-102.06	-327.20
四	期末累计现金结存	2,790.06	3,696.75	4,603.45	5,510.15	6,416.84	7,314.79	8,212.73	9,110.67	9,008.62	8,681.41

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额充足，项目运营年度净收益完全能够覆盖年度还本付息金额，项目具有较强的偿债能力。

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，通过项目业主单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

（一）社会稳定风险

风险描述：在项目推进过程中，该类风险具体表现为施工期造成环境污染、噪音、出行拥堵及施工方与相关利益群体等方面问题。若项目施工期间管理不到位，未妥善设置相应防范措施，项目基地周边居民及工作人员将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制项目的有序进行。

应对措施：对改造项目范围进行全面的社会稳定风险评估，在评价过程中，使用科学有效的方法，注重对相关群体切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与居民及周边工作人员沟通，确保项目对民众生活、工作的影响降至最低。加强政策的宣传，做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因项目工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关法律、法规、政策、文件的相关标准，依然公开项目信息，切实维护相关群体的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧

与阻力。协调协助施工单位负责人和工程所在地的居委会负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

（二）工程建设风险

风险描述：在项目推进进程中，该类风险具体表现为工程量风险、资金风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程量预测风险是指实际施工的工程量与预算工程量之间由于不可预见性，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指与项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

应对措施：对于工程量风险，项目建设开始前，应充分实地勘察、摸排需要改造的工作内容及改造工程量，对于无法准确定量的项目采用扩大指标法，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切可行措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于政策和管理风险，项目筹建单位应深度学习和把控项目各关键环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理

能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目收益主要来源于停车服务收入、充电桩服务收入，若实际收入不及预期，将形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。

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，对地方政府专项债券，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、主要部门责任

本项目主管部门是永州市零陵区住房和城乡建设局。

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

(本页无正文，为《永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



永州市零陵区财政局



永州市零陵区住房和城乡建设局

2025年9月22日

永州市双牌县 2025 年专项债券

双牌县茶产业融合示范基地建设项目

预期收益与融资平衡方案

双牌县茶产业融合示范基地建设项目拟发行 2025 年湖南省专项债券 3,000.00 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
双牌县茶产业融合示范基地建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十四期）	3,000.00	15 年	双牌县农业农村局

一、项目概况

（一）区域介绍

双牌县位于湖南省南部，永州市中部，潇水中游五岭山脉北麓，东经 111°24'~111°59'，北纬 25°36'~26°10'。县域东西长 58km，南北宽 63km，总面积 1751.36km²。北接永州市芝山区，南邻道县，西部与广西全州县接壤，东毗宁远县，毗邻两广（广东、广西），是湖南向沿海地区和港澳市场开放的前沿阵地，也是华中、华南两大经济区域结合部位。县城距永州市中心仅 32km，距长沙市 430km、广州市 520km，具有较好的区位条件。

双牌县城位于县境北部，潇水西岸。地处东经 111°39'，北纬 25°58'。扼零陵地区南北通道的咽喉。北距永州市 38 公里，南抵道县 60 公里。国道 207 线纵贯城区。县城主要街道有紫金路、兴隆街、阳明路（简称三纵），双电路、金石街、平阳路、车站路、紫阳路、林峰路（简称六横）；次要街道有迎宾路、文化路、文星路、万山路、永山路、红星路、福寿路常青路、供销一条街等。

2022-2024 年，双牌县分别实现一般公共预算收入 6.28 亿元、6.60 亿元、6.63 亿元。政府性基金收入分别为 7.81 亿元、5.96 亿元、2.96 亿元。

双牌县 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）	90.22	93.44	98.57

项目	2022 年	2023 年	2024 年
居民人均可支配收入（元）	20,767.00	21,884.00	23,183.00
一般公共预算收入	6.28	6.60	6.63
政府性基金收入	7.81	5.96	2.96
其中：国有土地出让收入	7.76	5.91	1.93
政府性基金支出	11.55	9.80	7.87
其中：国有土地出让支出	7.02	3.56	2.39

注：以上数据摘自地区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
双牌县茶产业融合示范基地建设项目	项目概算总投资为 17,885.00 万元；项目建设地点为双牌县，包括打鼓坪乡，泷泊镇，何家洞镇，五星岭乡，麻江镇，茶林镇，塘底乡，上梧江瑶族自治县。建设期限为 12 个月（从 2025 年 9 月开工至 2026 年 8 月竣工）。	拟新建茶产业融合示范基地，项目总用地面积 23950.70 亩，新建高标准茶叶种植基地 23886.00 亩，完成引水设施及喷灌系统的建设；规划建设用地 43133.55 m ² （合 64.7 亩），总建筑面积 10300.00 m ² ，其中：新建加工厂房 4300 m ² ，茶叶展销交易中心 2600 m ² ，产品配送中心 2200 m ² ，仓库 1200 m ² ，同步建设停车位（100 个）、充电桩（30 个）、垃圾收集设施、公共厕所等配套设施。	双牌县农业农村局	1、《关于双牌县茶产业融合示范基地建设项目可行性研究报告的批复》（双发改审〔2023〕48 号） 2、《关于双牌县茶产业融合示范基地建设项目初步设计及概算的批复》（双农函〔2023〕43 号） 3、《建设用地规划许可证》（地字第 431123202300095 号） 4、《建设工程规划许可证》（建字第 431123202300096 号）

双牌县茶产业融合示范基地建设项目已经通过湖南南燕律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的实施可以带动当地农业发展，促进地区经济发展。项目可以为农业提供技术支撑和设施条件，稳步提

高双牌县茶叶亩均产量，种植、加工、仓储等环节得到加强，推动龙头企业、农业种植专业合作社等新型经营主体蓬勃发展。同时，直接带动农民增收，激发农民的生产积极性，扩大种植面积，辐射周边地区农户。

（二）社会效益分析

农村经济结构单一、规模小，农民经济来源有限，缺少规模化的产业经营。项目实施后，将实施茶叶规范化种植，采取公司加农户的经营模式推广茶叶产业化种植，对于当地产业发展会起到积极的示范和促进作用，并能全面提升茶叶产业水准，推动全县茶叶产业的快速发展，从根本上促进农业产业结构的调整增加、拓展就业岗位和就业渠道，提升农民收入，确保当地经济可持续发展。因此，项目的实施是促进农民就业增收、助力乡村振兴的重要保障。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目属于具有一定收益属性的公益性项目，且不属于专项债券投向领域“负面清单”的内容，本项目申请专项债券具备合规性。

2、项目成熟度

项目已完成立项批复、初设及概算批复、用地规划许可、工程规划许可等前期工作；项目已挂网公开招标并公示中标单位，具有较高的成熟度。

[双牌县]双牌县茶产业融合示范基地建设项目（EPC）[招标公告]

【信息时间：2025-07-25 阅读次数：188】 【关闭】

双牌县茶产业融合示范基地建设项目（EPC）（项目名称）设计施工总承包(EPC)招标公告

1. 招标条件

本招标项目 双牌县茶产业融合示范基地建设项目（EPC）（项目名称）已由双牌县发展和改革委员会以双发改审【2023】48号批准建设，项目业主为 双牌县农业农村局，建设资金来自专项债券资金和自筹（资金来源），项目出资比例为100%，招标人为双牌县农业农村局。项目已具备招标条件，现对该项目的设计施工总承包(EPC)进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

- 2.1项目名称：双牌县茶产业融合示范基地建设项目（EPC）；
- 2.2建设地点：双牌县打鼓坪乡，沈泊镇，何家洞镇，五星岭乡，麻江镇，茶林镇，塘底乡，上梧江瑶族自治乡；
- 2.3项目主要建设规模及内容：拟新建茶产业融合示范基地项目总用地面积23950.70亩，新建高标准茶种植基地23886.00亩，完成引水设施及喷灌系统的建设。规划建设用地43133.55m(合64.7亩)，总建筑面积10300.00m²，其中新建加工厂房4300m，茶叶展销交易中心2600m，产品配送中心2200m，仓库1200m，同步建设停车位(100个)、充电桩(30个)、垃圾收集设施、公共厕所等配套设施。项目总投资为3960万元，具体以最终发布初步设计图纸和概算清单为准。
- 2.4工期要求：360日历天；其中设计工期为30日历天，施工工期为330日历天(日历天，下同) 口月口年；
- 2.5质量要求：
- (1) 设计要求的质量标准：符合现行国家、地方及行业有关管理法规、规章和相关规范技术标准等要求，并通过政府主管部门的相关审批和审查(含各阶段的报批、报建配合、施工现场管理服务等工作) ；
- (2) 施工要求的质量标准：符合《工程施工质量验收规范》要求，工程质量标准为合格；

<https://ggzy.yzcity.gov.cn/jyxx/003001/003001001/003001001005/20250725/5b54985a-6850-4eb8-80b5-d50f55a3d153.html>

■ 公示信息

公示标题	[双牌县]双牌县茶产业融合示范基地建设项目（EPC）[中标结果公告]		
交易平台	永州市公共资源交易系统		
公示类型	中标结果公告	公示发布时间	2025-09-05
公示内容	<p>湖南金丽项目管理有限公司受双牌县农业农村局的委托，对双牌县茶产业融合示范基地建设项目（EPC）进行了公开招标，本项目已于2025年08月29日09时00分在永州市公共资源交易中心开标、评标，并于2025年09月01日至2025年09月04日17时30分止（北京时间）在湖南省招标投标监管网、永州市公共资源交易中心网对中标候选人进行了公示，公示期满且无异议和投诉。现将中标单位公告如下：</p> <p>中标单位：湖南众森建筑园林有限公司(牵头单位)、双牌县建筑工程公司(联合体成员一)、湖南湘楚鸿飞建筑设计有限公司（联合体成员二）</p> <p>中标金额：32525536.95元</p> <p>工程总承包项目负责人：周小琳</p> <p>证书编号：湘243002288572</p> <p>工期：360日历天</p> <p>本次招标项目监管部门：双牌县发展和改革委员会，联系电话：0746-7723763</p> <p>招 标 人：双牌县农业农村局；</p> <p>地 址：永州市双牌县紫阳路鑫馨花园西侧；</p> <p>联 系 人：胡旭君；</p> <p>电 话：18627498066（经本人同意公开，该联系人即为本项目负责人）；</p> <p>招标代理机构：湖南金丽项目管理有限公司；</p> <p>地 址：湖南省永州市冷水滩区曲河街道铁路路 1-5；</p> <p>联 系 人：唐丽；</p> <p>电 话：18975784133、13397627400（经本人同意公开，该联系人为项目负责人）。</p>		

<https://www.hnsggzy.com/#/resources/transactionDetail/construction?id=0180dab3-c232-4724-b342-32fd29ccd9c9®ionCode=431100&t=GC&bidSectionId=e54cf827-f1e3-40bc-b45b-886b47ae482d>

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本年度项目专项债券资金需求 3,000.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境的影响较小，社会互适性好。

（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，设计年限为50年，即预测项目存续期限为50年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标	拟新建茶产业融合示范基地，项目总用地面积23950.70亩，新建高标准茶叶种植基地23886.00亩，完成引水设施及喷灌系统的建设；规划建设用地43133.55m ² （合64.7亩），总建筑面积10300.00m ² ，其中：新建加工厂房4300m ² ，茶叶展销交易中心2600m ² ，产品配送中心2200m ² ，仓库1200m ² ，同步建设停车位（100个）、充电桩（30个）、垃圾收集设施、公共厕所等配套设施。			
一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
产出指标	数量指标	总用地面积	23950.70 亩	23950.70 亩
		农业种植基地	23886.00 亩	23886.00 亩

		总建筑面积	10300.00 m ²	10300.00 m ²
		停车位	100 个	100 个
		充电桩	30 个	30 个
	质量指标	合格率	100%	100%
	时效指标	完工时间	2026 年 8 月	2026 年 8 月前
	成本指标	项目概算总投资	17,885.00 万元	≤17,885.00 万元
效益指标	经济效益指标	带动相关行业经济	双牌县茶叶产业将在本项目建成后获得一定的经济收益	
		推动区域经济增长	加快当地基础设施建设，刺激当地经济增长	
	社会效益指标	带动就业	项目建设需要大量的劳动力和技术人才，建设完成后可提供一定数量的就业机会，有利于解决就业问题，促进当地的社会稳定和发展。	
	生态效益指标	节约土地和降低能耗	项目建设采用规范化、标准化的设计和施工方式，可以有效地节约土地资源，避免了对生态环境的破坏，有利于保护土地资源；项目建设采用先进的节能技术和环保设备，可以有效地降低能耗和排放，减少对环境的污染和影响，有利于保护生态环境。	
	可持续影响指标	提高资源利用效率	项目建设采用科学合理的设计和配置，可以提高资源的利用效率，降低资源的浪费和损失，有利于保护生态环境和可持续发展。	
	社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥95%	≥95%
偿债风险	<p>风险描述：项目收益来源于种植基地流转收入，加工厂房、茶叶展销交易中心、产品配送中心、仓库出租收入，停车位收入和充电桩收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。</p> <p>应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。</p>			

三、项目投资概算及资金筹措计划

（一）投资概算依据

- 1.建设工程造价咨询合同；
- 2.本项目可行性研究报告及批复；
- 3.初步设计图；
- 4.本工程根据相关的标准、图集及规范；

5.《建设工程造价咨询规范》GB/T51095-2015、《建设项目设计概算编审规程》CECA/GC2-2015;

6.湖南省建设工程造价管理总站关于发布 2024 年湖南省建设工程人工费指数的通知，湘建价建〔2024〕20 号，永州地区人工费指数为 0.923;

7.湘建价[2020]56 号文：湖南省建设厅关于印发 2020《湖南省建设工程计价办法》;

8.湘建价[2022]146 号湖南省住建厅发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编（2022 年度第一期）》;

9.2024 年颁布的《湖南省房屋建筑与装饰工程概算消耗量标准》、2020 年《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》、《湖南省安装工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》、《湖南省园林绿化工程消耗量标准》及其统一解释汇编;

10.关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知湘建价〔2019〕47 号;

11.材料价格按《永州建设造价》2024 年 12 月发布材料预算价格计算，缺项材料按市场价计算;

12.财建[2016]504 号、湘监协[2016]2 号文、永财办[2016]30 号文、计价格[1999]1283 号、计价格[2002]10 号文、湘建价协[2016]25 号、湘价服（2009）186 号、湘发改价费〔2019〕366 号。

(二) 项目投资概算

本工程概算金额为 17,885.00 万元，其中建安工程费 14,481.26 万元，工程建设其他费用为 1,612.93 万元，建设期利息为 181.39 万元，预备费为 1,609.42 万元。

投资概算见表如下所示：

项目投资概算表

序号	工程或费用名称	概算价值(万元)				备 注
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	
1	2	3	4	5	9=6+7+8	
一	建安工程费用 ()	14481.26	0.00	0.00	14481.26	
1	茶叶种植基地建设工程	10510.93	0.00	/	10510.93	
2	加工厂房单项工程	905.72	0.00	/	905.72	
3	茶叶展销交易中心	571.93	0.00	/	571.93	
4	产品配送中心	463.03			463.03	
5	仓库	207.04			207.04	
6	室外附属工程	1822.61			1822.61	
二	其他工程费用	计算式		1612.93	1612.93	
1	土地流转费	23886*110/10000		262.75	262.75	建设期流转费
2	建设单位管理费	140+(14481.26-10000)*1%		184.81	184.81	财建[2016]504号
3	工程建设监理费	15137* ((2.75%- (15137-10000/20000-10000) * (2.75%-2.5%) -0.56%)		296.58	296.58	湘监协(2016)2号文
4	项目前期咨询服务费	(28+(14481.26-10000/50000-10000) * (75-28)) *0.8		26.05	26.05	按计价格(1999)1283号下浮计取

序号	工程或费用名称	概算价值(万元)				备 注
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	
5	勘察设计费	408.83+35.14		443.97	443.97	按计价格（2002）10号下浮计取
6	招标代理服务费	14481.26*0.25%*0.8		28.96	28.96	按湘招协（2015）6号下浮计取
7	造价咨询服务费	14481.26*0.518%*0.8		60.01	60.01	按湘建价协（2016）25号下浮计取
8	水土保持补偿费	43133.55*1/10000=4.31		4.31	4.31	湘发改价费规（2021）473号
9	水土保持方案编制费	52+（14481.26-10000/20000-10000）*（72-52）		60.96	60.96	保监（2005）22号
10	土壤氡检测	43133.55*1.5/10000=6.47		6.47	6.47	市场价
11	环境影响咨询服务费	$\left(\frac{(4-2)}{7000} * (F3-3000) + 2 \right) * 0.8 * 1.0 * 0.8 +$ $\left(\frac{(1.5-0.8)}{7000} * (F3-3000) + 0.8 \right) * 0.8 * 1.0 * 0.8$		11.89	11.89	计价格（2002）125号
12	社会稳定性风险评估费	17885*0.1165%		20.84	20.84	市场价
13	建设工程交易服务收费	5*2		10	10.00	湘发改价费（2019）366号
14	基础设施配套费	14481.26*0.4018%		58.19	58.19	按湘财综函（2018）1号计取
15	人防异地建设费	240*512/10000		12.29	12.29	湘发改价费规（2022）843号
16	建设项目临时设施费	14481.26*0.2%		28.96	28.96	按工程费用的0.2%计取

序号	工程或费用名称	概算价值(万元)				备 注
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	
17	劳动安全卫生评审费	14481.26*0.1%		14.48	14.48	按工程费用的0.1%计取
18	工程质量检测费	14481.26*0.1%		14.48	14.48	按工程费用的0.1%计取
19	工程保险费	14481.26*0.4%		57.93	57.93	按工程费用的0.4%计取
20	发行费			9	9.00	市场价
三	一、二合计	16094.19	0.00		16094.19	
四	工程预备费	1609.42	0.00	0.00	1609.42	
1	基本预备费	804.71	1609.42*5%		804.71	基本预备费按5%计取
2	价差预备费	804.71	1609.42*5%		804.71	价差预备费按5%计取
五	建设期利息			181.39	181.39	按相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定
六	铺底流动资金	0.00	0.00	0.00		暂未计
七	工程估算总值	17703.61	0.00	181.39	17885.00	
	占投资额 (%)	98.99%	0.00%	1.01%	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。

双牌县茶产业融合示范基地建设项目概算总投资 17,885.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年
双牌县茶产业融合示范基地建设项目	17,885.00	7,081.44	10,803.56

2025 年度，双牌县茶产业融合示范基地建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
双牌县茶产业融合示范基地建设项目	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			1,770.36	1,770.36	1,416.29	2,124.43	7,081.44
其中：专项债券金额			1,000.00	1,000.00	1,000.00		3,000.00

（三）项目资金筹措方案

双牌县茶产业融合示范基地建设项目资金来源主要为财政资金及发行政府专项债券。项目概算总投资 17,885.00 万元，其中用于项目支出的资本金 9,885.00 万元，占投资总额的 55.27%；拟申请发行政府专项债券资金 8,000.00 万元，

占投资总额的 44.73%。本次申请发行专项债券 3,000.00 万元，未来拟继续申请发行 5,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
双牌县茶产业融合示范基地建设项目	17,885.00	9,885.00		3,000.00		5,000.00			15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

1、项目预期收入测算依据

项目收入预测主要来源于种植基地流转收入，加工厂房、茶叶展销交易中心、产品配送中心、仓库出租收入，停车位收入和充电桩收入。

（1）种植基地流转收入

项目建设完毕改造后，项目基地范围内共计 23886.00 亩茶叶种植基地可供出租，项目单位拟与当地企业、农业大户签订土地流转协议（流出），将改造后的种植基地打包出租给企业，收取租金。根据土流网发布的信息，周边县区设施条件较好的土地流转价格约为 500-1000 元/亩/年。本项目流转价格按 500 元/亩/年估算，考虑到通货膨胀等因素，拟定流转单价拟按每 3 年增长 5%进行考虑。

序号	租金 (元/亩/年)	案例截图
1	1000	 <p>邵阳邵阳县 80亩 其它林地 经营权出租</p> <p>土地编码: T772253 更新时间: 2024-10-22 15:14:02 299 次查看</p> <p>价格 1000 元/亩/年</p> <p>成交后, 需支付交易服务费 查看详情</p> <p>土地地点 湖南/邵阳/邵阳县</p> <p>土地类型 林地 其它林地</p> <p>流转类型 经营权出租</p> <p>经营权出租包含转包类型</p> <p>流转年限 20 年</p> <p>土地面积 80 亩</p> <p>https://shaoyangxian.tuli.com/view-772253.html</p>
2	500	 <p>永州东安县 300亩 其它林地 经营权出租</p> <p>土地编码: T751013 更新时间: 2024-01-10 17:31:09 1462 次查看</p> <p>价格 500 元/亩/年</p> <p>成交后, 需支付交易服务费 查看详情</p> <p>土地地点 湖南/永州/东安县</p> <p>土地类型 林地 其它林地</p> <p>流转类型 经营权出租</p> <p>经营权出租包含转包类型</p> <p>流转年限 20 年</p> <p>土地面积 300 亩</p> <p>https://dongan.tuli.com/view-751013.html</p>
3	900	 <p>郴州桂阳县 410亩 其它林地 经营权出租</p> <p>土地编码: T777913 更新时间: 2025-06-16 15:15:31 229 次查看</p> <p>价格 900 元/亩/年</p> <p>成交后, 需支付交易服务费 查看详情</p> <p>土地地点 湖南/郴州/桂阳县</p> <p>土地类型 林地 其它林地</p> <p>流转类型 经营权出租</p> <p>经营权出租包含转包类型</p> <p>流转年限 20 年</p> <p>土地面积 410 亩</p> <p>https://guiyangxian.tuli.com/view-777913.html</p>

双牌系“九山半水半分田”的格局，打造了茶叶特色产业，通过茶产业的辐射带动，形成了“双牌红”“塔山婆婆茶”“单江野生茶”“金蕊茶”“谷雨仙茶”“七祖绿茶”“阳明银针”“阳明雪牙”等名优产品，先后荣获省、县优质农产品奖，3个品种获得省名特优农产品认证。根据双牌县 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报，双

牌县茶叶产量 3 年保持 8% 以上的增长。由此，双牌县茶叶种植面积不断增大，茶叶需求也逐年增长。

年度	2022	2023	2024
茶叶产量（吨）	79	89	97
比上年增长（%）	8.2	12.7	9

出于审慎原则，本项目第 1 年出租面积比例为 65%，随后每年递增 5%，直至出租率达到 85% 后不再变化。

（2）加工厂房、仓库、产品配送中心、茶叶展销交易中心出租收入

本项目可出租加工厂房、仓库、产品配送中心、茶叶展销交易中心面积合计约为 10300 m²。参考周边同类项目，厂房租赁价格在 12-12.9 元/m²/月。秉承谨慎保守原则，本项目加工厂房、仓库、产品配送中心、茶叶展销交易中心租赁价格参考市场调研价格按 12 元/m²/月计取。考虑到通货膨胀等因素，拟定租赁单价拟按每 3 年增长 5% 进行考虑。出于审慎原则，本项目第 1 年出租面积比例为 65%，随后每年递增 5%，直至出租率达到 85% 后不再变化。

序号	租金（元/m²/月）	案例截图
1	12	<div> <div> <p>永州58同城 > 永州房产信息 > 永州厂房出租 > 冷水滩厂房出租 > 经开区厂房出租</p> <p>(出租) 层高12米的钢结构标准厂房</p> <p>整租 整租 整租 更新于2023-03-16 35人已浏览</p>  <p>1.44 万/月 0.4元/m²/天</p> <p>1200m² 暂无数据</p> <p>建筑面积 厂房类型</p> <p>区 域：冷水滩区 - 经开区</p> <p>地 址：湖南省永州市冷水滩区春江路与谷源路交</p> <p>李良缘 个人 已在58注册1年 实名认证</p> <p>电话联系TA</p> <p>https://yongzhou.58.com/fangchan/53473946396545x.shtml?prd=BI%2FTHo27BWUCVoMwBtjRs6FlkmFTYpQOs%2FD1vjH0i6w%3D&houseId=2922623454292994&gpos=15&positionType=houser</p> </div> </div>

		ecommandlist&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=e30&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d30576d-0019-e598-ad79-1ef89094fa1a&ClickID=33
2	12.9	<p>永州58同城 > 永州房产信息 > 永州厂房出租 > 冷水滩厂房出租 > 经开区厂房出租</p> <p>(出租) 3700平米厂房, 生产紧邻主干道交通便利。</p> <p>整租 合租 合租 合租 更新于2023-03-20 30人已浏览</p>  <p>4.77 万/月 0.43元/m²/天</p> <p>3700m² 暂无数据</p> <p>建筑面积 厂房类型</p> <p>区 域: 冷水滩区 - 经开区</p> <p>地 址: 永州市冷水滩区潇湘大道</p> <p>刘继荣 个人 已在58注册1年 已实名认证</p> <p>电话联系TA</p> <p>https://yongzhou.58.com/fangchan/53656981609005x.shtml?prd=DDDrNSPpe0jgq%2F9LdbVN2dTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2946051961773071&gpos=9&positionType=houserecommendlist&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=e30&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d30576d-0019-e6c7-da98-5181d099b5fe&ClickID=17</p>
3	12	<p>永州58同城 > 永州房产信息 > 永州厂房出租 > 冷水滩厂房出租 > 廖家广场厂房出租</p> <p>(出租) 紫霞安置小区 (工业园区交通方便)</p> <p>整租 合租 合租 合租 更新于2023-05-12 145人已浏览</p>  <p>1800 元/月 0.4元/m²/天</p> <p>150m² 暂无数据</p> <p>建筑面积 厂房类型</p> <p>区 域: 冷水滩区 - 廖家广场</p> <p>地 址: 紫霞安置小区</p> <p>张生 个人 已在58注册6年 已实名认证</p> <p>电话联系TA</p> <p>https://yongzhou.58.com/fangchan/45860903308306x.shtml?prd=Qxlg7xUH0uXKfga7pQe6J27dJpYj%2FPHst8LfcRCszE%3D&houseId=1948153938648071&gpos=135&positionType=houserecommendlist&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=e30&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d30576d-0019-e527-b01d-fd164cfbd8d4&ClickID=42</p>

(3) 停车位收入

本项目含有停车位共计约为 100 个，参考《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价费规〔2020〕801号）规定，“第六条机动车停放服务收费管理实行统一政策，分级管理。省价格主管部门负责制定全省机动车停放服务收费管理办法和机场配套停车场收费标准；市（州）、县（市、区）价格主管部门根据本《办法》规定，制定所辖区域内机动车停放服务收费实施细则和机动车停放服务收

费标准，并负责机动车停放服务收费管理工作。”

因双牌县暂未制定停车场停放服务收费相关规定，根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》规定，本次预测的停车位收费标准参考《关于召开永州市中心城区公共资源停车场和道路临时停车泊位差异化超时停车收费标准制定听证会的公告（第二次）》中定价方案（见下附图）：永州市一类区域每日最高收费 20 元，永州市二类区域每日最高收费 15 元，永州市三类区域每日最高收费 10 元。本项目位处县城，停车位主要提供给办事人员停车及内部员工使用，谨慎考虑，参考最低的永州市三类区域停车收费标准，停车位收费按 10 元/个/天测算。考虑到通货膨胀等因素，拟定租赁单价拟按每 3 年增长 8.0%进行考虑。第一年出租率暂按 60%计，第二年出租率按 65%计，第三年及以后出租率达到 70%时趋于稳定。

《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价费规〔2020〕801 号）部分内容截图：

关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知

文章来源: 湖南省发展和改革委员会 发布时间: 2020-11-20 17:40:00 打印 字体大小: 大 中 小

分享到:  

湖南省发展和改革委员会

关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知

湘发改价费规〔2020〕801号

各市州发展和改革委员会:

为贯彻落实《优化营商环境条例》(国务院令722号)的有关规定,深化“放管服”改革,按照《湖南省定价目录》授权市、县发展改革部门的管价权限,便于各地根据实际情况发挥价格杠杆作用、合理调控停车需求,我委对《湖南省机动车停放服务收费管理办法》进行了修订。现印发如下,请认真遵照执行。

附件:《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

湖南省发展和改革委员会
2020年10月25日

附件

湖南省机动车停放服务收费管理办法

- 第一条** 为完善机动车停放服务收费管理,规范机动车停放服务收费行为,充分发挥价格杠杆作用,促进停车设施建设,提高停车资源配置效率,维护机动车停放者和停车设施经营者或管理者的合法权益。根据《中华人民共和国价格法》、《湖南省服务价格管理条例》、《湖南省停车场管理办法》(湖南省人民政府令2013年第265号)、《湖南省国有资源有偿使用收入管理办法》(湖南省人民政府令2011年第254号)和《国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部、交通运输部关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》(发改价格〔2015〕2975号)等法律法规规章和政策规定,结合我省实际,制定本办法。
- 第二条** 本办法所称机动车停放服务收费是指依法利用公共停车场、专用停车场和道路临时停车泊位从事机动车停放服务的经营者或管理者为机动车有序停放和场地占用提供相关服务而收取的费用。
- 公共停车场是指供公众停放车辆的场所,专用停车场是指主要供本单位或者本居住区业主停放车辆的场所,道路临时停车泊位是指城市道路上供公众临时停放车辆的场所。
- 第三条** 凡在我省境内从事机动车停放服务的经营者或管理者以及机动车停放者,均应遵守本办法。
- 第四条** 实施机动车停放服务收费必须具备下列条件:
- (一)依法取得机动车停放服务经营资格;
 - (二)具有合适场地,设有明显的车辆通行和停放位置的标志和标线;
 - (三)配备专职管理人员进行现场管理,负责车辆有序行驶、停放和车辆安全,并对停车场所的设备设施进行维修养护,保障正常使用。
 - (四)建立健全内部收费管理、财务管理、安全防范、岗位责任等规章制度。
- 第五条** 机动车停放者在接受机动车停放服务后,应根据本办法的相关规定交纳机动车停放服务费。
- 第六条** 机动车停放服务收费管理实行统一政策,分级管理。省价格主管部门负责制定全省机动车停放服务收费管理办法和机场配套停车场收费标准;市(州)、县(市、区)价格主管部门根据本《办法》规定,制定所辖区域内机动车停放服务收费实施细则和机动车停放服务收费标准,并负责机动车停放服务收费管理工作。

《关于召开永州市中心城区公共资源停车场和道路临时停车泊位差异化超时停车收费标准制定听证会的公告（第二次）》部分内容截图：



（4）充电桩收入

本项目共设置充电桩 30 个。根据国家发展改革委下发《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》、湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号）“充电桩服务费：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”。本项目收费标准按 0.6 元/kWh 计，每天使用次数按 2 次计，充电量按 60kW·h/次计，使用率按 40%计。

2、项目收入预测

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 19,136.31 万元，具体收入预测情况如下表所示。

双牌县茶产业融合示范基地建设项目收入预测表

单位：万元

编号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	计算月份		4.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
一	预期收入	19,136.31	298.23	963.56	1,032.52	1,153.35	1,223.84	1,223.84	1,283.75	1,283.75
1	种植基地流转收入	16,682.19	258.77	836.01	895.73	1,003.21	1,065.91	1,065.91	1,119.21	1,119.21
	面积（亩）		23,886.00	23,886.00	23,886.00	23,886.00	23,886.00	23,886.00	23,886.00	23,886.00
	出租率		0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.85	0.85	0.85
	单价（元/亩/年）		500.00	500.00	500.00	525.00	525.00	525.00	551.25	551.25
2	厂房、仓库、产品配送中心租赁收入	2,071.74	32.14	103.82	111.24	124.59	132.38	132.38	138.99	138.99
	单价（元/m²/月）		12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23
	面积（m²）		10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00
	出租率		0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.85	0.85	0.85
3	停车位收入	382.38	7.32	23.73	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55
	单价（元/m²/天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	车位数量（个）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	使用率		0.60	0.65	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4	充电桩充电服务收入	475.77	10.54	31.54	31.54	31.54	31.54	31.54	31.54	31.54
	单价（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	车位数量（个）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	使用率		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
续上表										
编号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
	计算月份	0.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	9.00
一	预期收入	19,136.31	1,283.75	1,346.66	1,346.66	1,346.66	1,412.72	1,412.72	1,412.72	1,111.58
1	种植基地流转收入	16,682.19	1,119.21	1,175.17	1,175.17	1,175.17	1,233.93	1,233.93	1,233.93	971.72

	面积（亩）		23,886.00	23,886.00	23,886.00	23,886.00	23,886.00	23,886.00	23,886.00	23,886.00
	出租率		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
	单价（元/亩/年）		551.25	578.81	578.81	578.81	607.75	607.75	607.75	638.14
2	厂房、仓库、产品配送中心租赁收入	2,071.74	138.99	145.94	145.94	145.94	153.24	153.24	153.24	120.68
	单价（元/m²/月）		13.23	13.89	13.89	13.89	14.59	14.59	14.59	15.32
	面积（m²）		10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00
	出租率		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
3	停车位收入	382.38	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	19.18
	单价（元/m²/天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	车位数量（个）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	使用率		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4	充电桩充电服务收入	475.77	31.54	31.54	31.54	31.54	31.54	31.54	31.54	23.67
	单价（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	车位数量（个）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	使用率		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40

（二）项目预期成本预测

1、项目成本测算依据

项目的主要成本为运营成本及相关税费，运营成本主要包括土地流转费、人员工资、维护维修费、管理费用等。相关税费包括增值税及附加。

（1）土地流转费

根据土流网发布的信息，永州目前无茶园土地流转信息，其他区县设施条件较差林地出租价格为 60-120 元/亩/年。本项目土地流转费以 120 元/亩/年计算。

序号	租金 (元/亩/年)	案例截图
1	120	 <p>永州祁阳960.6亩山林地经营权出租 土地编码：232554 更新时间：2023-01-10 13:44:43</p> <p>价格 120 元/亩/年 带看费 800 元</p> <p>成交后，需支付交易服务费 查看详情</p> <p>土地类型 林地 其它林地 流转类型 经营权出租 经营权出租包含转包类型 流转年限 20 年 土地面积 960.6 亩 土地地点 湖南/永州/祁阳县</p>
2	80	 <p>永州东安县 5000亩 荒山 出租 土地编码：172939 更新时间：2022-06-20 09:25:</p> <p>价格 80 元/亩/年 带看费 600 元</p> <p>成交后，需支付交易服务费 查看详情</p> <p>土地类型 其它土地 荒山 流转类型 使用权出租 流转年限 20 年 土地面积 5000 亩 土地地点 湖南/永州/东安县</p> <p>金牌会员 一对一匹配地源</p>

序号	租金 (元/亩/年)	案例截图
3	60	 <p>湖南永州道县1万亩荒山出租</p> <p>土地编码：161062 更新时间：2020-08-26 16:</p> <p>价格 60 元/亩/年 带看费 600 元</p> <p>成交后，需支付交易服务费 查看详情</p> <p>土地类型 其它土地 荒山</p> <p>流转类型 使用权出租</p> <p>流转年限 20 年</p> <p>土地面积 10000 亩</p> <p>土地地点 湖南/永州/道县</p> <p>金牌会员 一对一匹配地源</p>

(2) 人员工资

本项目需配备工作人员 10 人，参照 2024 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资，本项目人员工资参考农林牧渔业，按 5.5 万元/年考虑，项目运营期内，人员工资费每三年上涨 5%。

表1 2024年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%			
行 业	2024 年	2023 年	增长速度
合 计	60537	60277	0.4
农、林、牧、渔业	47912	45102	6.2
采矿业	68021	67960	0.1
制造业	64023	65933	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	57431	-2.4
建筑业	59972	59871	0.2
批发和零售业	56724	53415	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	58263	3.3
住宿和餐饮业	49891	47938	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	81564	1.0
金融业	88951	84575	5.2
房地产业	52601	52949	-0.7
租赁和商务服务业	59609	57170	4.3
科学研究和技术服务业	66552	64326	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	51795	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	51411	2.4
教育	53415	52470	1.8
卫生和社会工作	68951	71262	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	54607	0.8

（3）维护维修费

主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按工程费用的 0.2%暂估。

（4）管理费及其他费用

主要包括办公费、培训费等，结合本项目实际情况，暂定管理及其他费用按上述成本的 4%进行测算。

（5）税费

包括增值税及附加、所得税。

1）增值税及附加

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

增值税：土地流转收入、建筑出租收入按 9%计征增值税，充电桩出租服务收入按 13%计征增值税；本项目建安工程费用按增值税率 9%、工程建设其他费用及预备费按增值税率 6%计算；维护维修费按增值税率 6%计增值税；土地流转费按 9%计增值税；管理费及其他费用按 13%计增值税。

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

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

2) 所得税

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

2、项目成本预测

经预测，债券存续期内运营总成本为 5,915.35 万元，预测情况如下表所示。

双牌县茶产业融合示范基地建设项目成本预测表

单位：万元

编号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	预期成本	5,915.35	128.46	385.41	385.41	388.27	388.27	388.27	391.28	391.28
1	农用地流转费用	4,323.33	95.54	286.63	286.63	286.63	286.63	286.63	286.63	286.63
2	人员工资及福利	927.71	18.33	55.00	55.00	57.75	57.75	57.75	60.64	60.64
3	维护维修费用	436.81	9.65	28.96	28.96	28.96	28.96	28.96	28.96	28.96
4	管理费用	227.50	4.94	14.82	14.82	14.93	14.93	14.93	15.05	15.05
5	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
续上表										
编号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	预期成本	5,915.35	391.28	394.43	394.43	394.43	397.74	397.74	397.74	300.91
1	农用地流转费用	4,323.33	286.63	286.63	286.63	286.63	286.63	286.63	286.63	214.97
2	人员工资及福利	927.71	60.64	63.67	63.67	63.67	66.85	66.85	66.85	52.65
3	维护维修费用	436.81	28.96	28.96	28.96	28.96	28.96	28.96	28.96	21.72
4	管理费用	227.50	15.05	15.17	15.17	15.17	15.30	15.30	15.30	11.57
5	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

双牌县茶产业融合示范基地建设项目预期总收入 19,136.31 万元，预期运营成本 5,915.35 万元，项目净收益 13,220.96 万元。

（二）项目融资还本付息情况

双牌县茶产业融合示范基地建设项目拟申请地方专项债券金额为 8,000.00 万元，本次拟发行专项债券 3,000.00 万元，发行债券期限 15 年。根据相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 2.28%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次还本，建设期债券利息由财政资金统筹安排。

双牌县茶产业融合示范基地建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
双牌县茶产业融合示范基地建设项目	2025 年 9 月		3,000.00		3,000.00		
	2026 年 3 月	3,000.00	5,000.00		8,000.00	34.20	34.20
	2026 年 9 月	8,000.00			8,000.00	91.20	91.20
	2027 年	8,000.00			8,000.00	182.40	182.40
	2028 年	8,000.00			8,000.00	182.40	182.40
	2029 年	8,000.00			8,000.00	182.40	182.40
	2030 年	8,000.00			8,000.00	182.40	182.40
	2031 年	8,000.00			8,000.00	182.40	182.40
	2032 年	8,000.00			8,000.00	182.40	182.40
	2033 年	8,000.00			8,000.00	182.40	182.40
	2034 年	8,000.00			8,000.00	182.40	182.40

项目名称	年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
	2035 年	8,000.00			8,000.00	182.40	182.40
	2036 年	8,000.00			8,000.00	182.40	182.40
	2037 年	8,000.00			8,000.00	182.40	182.40
	2038 年	8,000.00			8,000.00	182.40	182.40
	2039 年	8,000.00			8,000.00	182.40	182.40
	2040 年 3 月	8,000.00			8,000.00	91.20	91.20
	2040 年 9 月	8,000.00		3,000.00	5,000.00	91.20	3,091.20
	2041 年 3 月	5,000.00		5,000.00		57.00	5,057.00
	合计		8,000.00	8,000.00		2,736.00	10,736.00

（三）项目融资平衡情况

双牌县茶产业融合示范基地建设项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 13,220.96 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.23。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
双牌县茶产业融合示范基地建设项目	13,220.96	8,000.00	10,736.00	1.23

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。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.05	1.23	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.23	1.18

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.05，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.18，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

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，本项目现金流量表预测如下表所示：

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	现金流入	37,021.31	7,081.44	11,101.79	963.56	1,032.52	1,153.35	1,223.84	1,223.84	1,283.75	1,283.75
1	资本金流入	9,885.00	4,081.44	5,803.56							
2	融资资金流入	8,000.00	3,000.00	5,000.00							
3	运营期现金流入	19,136.31		298.23	963.56	1,032.52	1,153.35	1,223.84	1,223.84	1,283.75	1,283.75
二	现金流出	34,410.95	7,081.44	10,932.02	567.81	567.81	570.67	570.67	570.67	573.68	573.68
1	建设期资金流出	17,759.60	7,081.44	10,678.16							
2	运营期资金流出	5,915.35		128.46	385.41	385.41	388.27	388.27	388.27	391.28	391.28
3	融资还本付息	10,736.00		125.40	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40
三	现金净流量	2,610.36		169.77	395.75	464.71	582.68	653.17	653.17	710.07	710.07
四	期末累计现金结存			169.77	565.52	1,030.23	1,612.91	2,266.08	2,919.25	3,629.32	4,339.39
续上表											
序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
一	现金流入	37,021.31	1,283.75	1,346.66	1,346.66	1,346.66	1,412.72	1,412.72	1,412.72	1,111.58	
1	资本金流入	9,885.00									
2	融资资金流入	8,000.00									
3	运营期现金流入	19,136.31	1,283.75	1,346.66	1,346.66	1,346.66	1,412.72	1,412.72	1,412.72	1,111.58	
二	现金流出	34,410.95	573.68	576.83	576.83	576.83	580.14	580.14	3,580.14	5,357.91	
1	建设期资金流出	17,759.60									
2	运营期资金流出	5,915.35	391.28	394.43	394.43	394.43	397.74	397.74	397.74	300.91	

3	融资还本付息	10,736.00	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40	3,182.40	5,057.00	
三	现金净流量	2,610.36	710.07	769.83	769.83	769.83	832.58	832.58	-2,167.42	-4,246.33	
四	期末累计现金结存		5,049.46	5,819.29	6,589.12	7,358.95	8,191.53	9,024.11	6,856.69	2,610.36	

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

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

风险描述：在项目推进过程中，该类风险具体表现为施工期造成环境污染、噪音、出行拥堵及施工方与相关利益群体等方面问题。若项目施工期间管理不到位，未妥善设置相应防范措施，项目基地周边居民及工作人员将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制项目的有序进行。

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

们的后顾之忧与阻力。协调协助施工单位负责人和工程所在地的居委会负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

（二）工程建设风险

风险描述：在项目推进进程中，该类风险具体表现为工程量风险、资金风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程量预测风险是指实际施工的工程量与预算工程量之间由于不可预见性，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指与项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

应对措施：对于工程量风险，项目建设开始前，应充分实地勘察、摸排需要改造的工作内容及改造工程量，对于无法准确定量的项目采用扩大指标法，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切可行措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于政策和管理风险，项目筹建单位应深度学习和把控项目各环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、

技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要收益来源于种植基地流转收入，加工厂房、茶叶展销交易中心、产品配送中心、仓库出租收入，停车位收入和充电桩收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。

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

本项目主管部门是双牌县农业农村局。

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

(本页无正文，为《双牌县茶产业融合示范基地建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2018年 9月22 日