

湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券项目预期 收益与融资平衡方案

湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券共涉及项目 21 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 108,300.00 万元，其中怀化市本级 20,000.00 万元、中方县 4,800.00 万元、辰溪县 19,000.00 万元、通道县 20,600.00 万元、洪江市 15,000.00 万元、洪江区 6,900.00 万元、靖州县 7,700.00 万元、溆浦县 14,300.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行 金额	发行期限
怀化市本级	湖南省怀化市澧水大型灌区工程	20,000.00	30
中方县	中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目	4,800.00	20
辰溪县	辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目	5,400.00	20
辰溪县	湖南蓝佰新材料实业集团有限公司铁路专用线工程	9,700.00	20
辰溪县	辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程	3,900.00	15
通道县	通道侗族自治县养老服务体系建设项目	2,400.00	20
通道县	通道县播阳镇农贸市场改扩建项目	3,000.00	30
通道县	通道县林业综合开发（一期）建设项目	8,200.00	20
通道县	通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目	7,000.00	20
洪江市	洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目	2,200.00	30
洪江市	洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目	5,000.00	30
洪江市	洪江市智慧旅游建设项目	900.00	30
洪江市	洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目	2,300.00	30
洪江市	中国·洪江农产品交易中心建设项目	4,600.00	30
洪江区	怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目	4,500.00	30
洪江区	怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目	2,400.00	30
靖州县	靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目	6,000.00	30
靖州县	靖州县中医医院中医药服务能力建设项目	1,700.00	15
溆浦县	溆浦县第四人民医院建设项目	3,300.00	20
溆浦县	溆浦县城市污水收集管网提质改造工程	7,000.00	30
溆浦县	溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目	4,000.00	20
合计	-	108,300.00	-

湖南省怀化市靖州苗族侗族自治县 2025 年专项债券
靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目预
期收益与融资平衡方案

靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目，本次拟发行政府专项债券金额 6,000.00 万元，拟申请发行期限 30 年。具体如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目	2025年湖南省政府专项债券（三十期）	6,000.00	30年	靖州苗族侗族自治县交通运输局

一、项目概况

（一）区域介绍

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

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

公园、五龙潭国家湿地公园、飞山—苗乡侗寨省级风景名胜
区、青靛山县级自然保护区、湿地县级自然保护区等生态重
点保护区域。五是特色产地。靖州“三宝”——茯苓、杨梅、
山核桃，有“四时神药”、“梅中之王”、“干果之王”之
美誉。靖州是湖南省特色县域经济农副产品加工重点县。近
年来，全县大力发展茯苓、杨梅、山核桃等特色产业，建成
茯苓基地 5.2 万亩，每年集散茯苓 7.8 万吨，占全国的 70%
以上，是全国最大的茯苓交易中心；建成杨梅基地 8.6 万亩，
居中南五省第一，是国家杨梅标准化示范区；建成山核桃基
地 6.2 万亩，居湖南第一，是“国家山核桃栽培与综合加工
示范区”。

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

靖州苗族侗族自治县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

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

注：表格中数据来自于靖州苗族侗族自治县统计局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目	1、项目总投资额为 9,737.80 万元； 2、项目地点位于湖南靖州县域内； 3、建设期 2 年，自 2025 年 5 月 -2027 年 4 月。	项目总用地面积 36,057 m ² ，总建筑面积 9,195.54 m ² ，其中：站前区（站房）1,648.28 m ² ，客运服务 2,225.18 m ² ，维修及洗车车间 592.56 m ² ，停车库 3,399.58 m ² ，配套用房 1,328.93 m ² ；配套建设连接道路 1,5600 m ² ，双向四车道，路幅宽 26m，道路长 400m；连接桥梁 5,720 m ² ，双向四车道，路幅宽 26m，桥梁长 220m。	靖州苗族侗族自治县交通运输局	1、《关于靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（靖发改审（2025）8 号）； 2、《关于靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（靖建初（2025）11 号）； 3、《关于靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目概算总投资的批复》（靖发改概（2025）19 号）。

靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目已经通过湖南人和人律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

客运综合交通枢纽的建设将吸引更多的客流和物流，进而带动周边地区的商业、服务业等产业的发展。同时，项目的实施将创造大量的就业机会，缓解就业压力，提高居民收入水平。此外，枢纽的建成还将吸引更多的投资和商业活动，进一步促进靖州县区域经济的繁荣和发展。

靖州县拥有丰富的旅游资源，客运综合交通枢纽的建设将进一步提升旅游资源的可达性和吸引力。通过提供便捷、高效的客运服务，吸引更多的游客前来旅游观光，推动旅游

产业的快速发展。

（二）社会效益分析

靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施的建设，能够显著提升靖州县及其周边地区的交通便捷性和通达性。通过建设集公路、铁路等多种交通方式于一体的综合客运枢纽，实现多种交通方式的无缝对接和高效换乘，有助于优化区域交通网络布局，缓解交通拥堵问题，提高交通运行效率。现代化的客运综合交通枢纽不仅是交通设施，更是城市形象和竞争力的体现。靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施的建设将提升城市的整体形象，展示城市的现代化和文明程度。同时，枢纽的便捷性和高效性将提高城市的吸引力，吸引更多的游客和投资者前来，进一步提升城市的竞争力。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

靖州苗族侗族自治县人民政府同意实施靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目，已履行政府投资项目决策程序。本项目属于地方政府专项债券正面投向领域，符合专项债券支持领域。

（四）债券资金需求合理性分析

项目总投资 9,737.80 万元，其中，自有资金 3,737.80 万元，占投资总额的 38.38%；拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元，债券资金占总投资的 61.62%。按照投资进度 2025 年拟申请的债券资金将于三个月内使用完毕，不会造成

债券资金的闲置。

本项目建设期债券利息由地方财政配套资金统筹安排，债券利息每半年支付一次，本金在债券到期时一次性偿还。根据本项目现金流量预测表，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，债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

经靖州苗族侗族自治县财政局根据《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10 号）和《中共湖南省委办公厅 湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10 号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12 号）等文件对项目《项目绩效目标表》和实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

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

债券发行期限。

(七) 项目绩效目标

本项目绩效目标设置建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标，靖州县组织发改、财政等相关部门对该项目设置绩效目标指标进行评审，经评审论证，该项目绩效目标设置合理。

项目资金	资金总额 9,737.80 万元					
	一、自有资金 3,737.80 万元					
	二、申请专项债券 6,000.00 万元					
实施进度计划	开始时间			完成时间		
	2025 年 5 月			2027 年 4 月		
项目绩效目标	项目总用地面积 36,057 m²，总建筑面积 9,195.54 m²，其中：站前区（站房）1,648.28 m²，客运服务 2,225.18 m²，维修及洗车车间 592.56 m²，停车库 3,399.58 m²，配套用房 1,328.93 m²；配套建设连接道路 1,5600 m²，双向四车道，路幅宽 26m，道路长 400m；连接桥梁 5,720 m²，双向四车道，路幅宽 26m，桥梁长 220m。					
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	产出数量	总用地面积		m²	36057
			总建筑面积		m²	9195.54
		产出质量	工程质量检测达标率		100%	100%
			工程验收合格率		100%	100%
		产出时效	工程完工及时率		100%	100%
			工程验收与结算及时率		100%	100%
		产出成本	预算控制		不超预算金额	
	效益指标	实施效益	经济效益	带动相关产业的发展	长期有效	长期有效
			社会效益	促进城市经济快速发展	长期有效	长期有效
				带动居民就业	长期有效	长期有效
			生态效益	改善了区域人居环境	长期有效	长期有效
			可持续	运营管护机制	长期有效	长期有效
			影响	工程设计年限	≥50 年	50 年

		满意度	受益对象满意度	社会满意度	≥95%	≥95%
				居民满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 项目投资概算

1、项目投资概算依据

湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》的通知（湘建价〔2017〕54号）；

湖南省住房和城乡建设厅关于印发《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）；

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

《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程社会保险费计费标准的通知》（湘建价〔2019〕61号）；

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

《湖南省建设工程造价管理总站关于发布 2024 年湖南省建设工程人工费指数的通知》（湘建价建〔2024〕20号）；

建设单位管理费参考财建〔2016〕504号；

工程监理费参考湘监协〔2016〕2号；

概算审核费、工程量清单及清单计价编制费参考湘建价协〔2016〕25号；

建设工程交易服务费参考湘发改价费规〔2024〕292号；

可行性研究报告编制费参考计价格〔1999〕1283号；

工程勘察费、设计费参考湘勘设协字〔2023〕08号；

环境影响评价费参考计价格〔2002〕125号；

工程招标代理服务费参考湘招协〔2015〕6号；

工程质量检测费参考湘价服〔2009〕186号；

场地准备及临时设施费、劳动安全卫生评审费、工程保险费参考《市政工程投资估算编制办法》；

材料价格按《怀化造价信息》和工程当地近期实际主材价格；

类似工程技术经济指标及概算资料。

2、项目投资概算具体情况

本项目概算总投资为 9,737.80 万元，其中工程费用 8,109.96 万元，工程建设其他费用 613.65 万元，预备费 872.36 万元，建设期利息 141.83 万元。项目投资概算表如下：

项目投资概算表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	概算造价(万元)					备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	
1	工程费用	5,838.58	2,271.38			8,109.96	
1.1	站前区(站房)	352.94	66.75			419.69	
1.1.1	建筑工程	287.01				287.01	
1.1.2	装饰工程	65.93				65.93	
1.1.3	电气工程		16.48			16.48	
1.1.4	给排水工程		14.83			14.83	
1.1.5	消防工程		13.19			13.19	
1.1.6	弱电工程		9.89			9.89	
1.1.7	暖通工程		8.24			8.24	
1.1.8	抗震支架		4.12			4.12	
1.2	客运服务区	520.97	90.12			611.09	
1.2.1	建筑工程	387.46				387.46	
1.2.2	装饰工程	133.51				133.51	
1.2.3	电气工程		22.25			22.25	
1.2.4	给排水工程		20.03			20.03	
1.2.5	消防工程		17.80			17.80	
1.2.6	弱电工程		13.35			13.35	
1.2.7	暖通工程		11.13			11.13	
1.2.8	抗震支架		5.56			5.56	
1.3	维修及洗车车间	120.96	25.78			146.74	
1.3.1	建筑工程	103.18				103.18	
1.3.2	装饰工程	17.78				17.78	
1.3.3	电气工程		5.93			5.93	
1.3.4	给排水工程		7.11			7.11	
1.3.5	消防工程		4.74			4.74	
1.3.6	弱电工程		3.56			3.56	
1.3.7	暖通工程		2.96			2.96	
1.3.8	抗震支架		1.48			1.48	
1.4	停车库	693.98	139.40			833.38	
1.4.1	建筑工程	591.99				591.99	
1.4.2	装饰工程	101.99				101.99	
1.4.3	电气工程		25.50			25.50	
1.4.4	给排水工程		40.80			40.80	
1.4.5	消防工程		34.00			34.00	
1.4.6	弱电工程		20.40			20.40	

1.4.7	暖通工程		10.20			10.20	
1.4.8	抗震支架		8.50			8.50	
1.5	配套用房	338.17	56.48			394.65	
1.5.1	建筑工程	231.86				231.86	
1.5.2	装饰工程	106.31				106.31	
1.5.3	电气工程		13.29			13.29	
1.5.4	给排水工程		11.96			11.96	
1.5.5	消防工程		15.95			15.95	
1.5.6	弱电工程		7.97			7.97	
1.5.7	暖通工程		3.99			3.99	
1.5.8	抗震支架		3.32			3.32	
1.6	总图及附属工程	3,811.56	1,892.85			5,704.41	
1.6.1	土石方工程	885.92				885.92	
1.6.2	室外给排水工程		376.07			376.07	
1.6.3	室外照明工程		161.17			161.17	
1.6.4	室外消防工程		241.76			241.76	
1.6.5	室外弱电工程		322.35			322.35	
1.6.6	绿化工程	147.64				147.64	
1.6.7	配套道路工程	1,560.00				1,560.00	
1.6.8	连接桥梁工程	1,144.00				1,144.00	
1.6.9	供配电工程		200.00			200.00	
1.6.10	广告位工程	74.00				74.00	
1.6.11	充电桩工程		591.50			591.50	
1.7	设备及工器具购置费						
2	工程建设其他费用				613.65	613.65	
B	与整个工程项目建设有关费用				613.65	613.65	
B1	项目建设管理费				103.11	103.11	
B3	招标代理服务费				25.01	25.01	
B4	建设工程交易服务费				4.52	4.52	
B5	工程造价咨询服务费				55.34	55.34	
B6	工程监理费				136.15	136.15	
B7	建设项目前期工作咨询收费				20.96	20.96	
B8	工程勘察费				28.48	28.48	
B9	工程设计费				172.86	172.86	
B10	环境影响咨询服务费				6.07	6.07	
B14	水土保持咨询服务费				22.00	22.00	
B15	水土保持补偿费				3.23	3.23	
B16	劳动安全卫生评审费				7.50	7.50	
B24	工程质量检测费				28.41	28.41	
3	预备费				872.36	872.36	
3.1	基本预备费				436.18	436.18	
3.2	价差预备费				436.18	436.18	

3.3	其他预备费						
4	建设期贷款利息				141.83	141.83	
5	铺底流动资金						
	建设项目概算总投资					9,737.80	

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。

本项目总投资 9,737.80 万元，2025 年拟计划投资 6,300.00 万元，未来尚需投资金额为 3,437.80 万元。项目投资分年度计划具体如下表所示：

项目投资分年度计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投资	2025 年	2026 年	2027 年
1	靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目	9,737.80	0.00	6,300.00	2,000.00	1,437.80

2025 年,靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目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	前期投资	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目	投资金额						50.00	50.00
	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	50.00	50.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	100.00	6,300.00
	其中：专项债券金额			2,000.00	2,000.00	2,000.00		6,000.00

（二）资金筹措方案

靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目资金来源主要为自有资金和发行政府专项债券。项目总投资

9,737.80 万元，其中：用于项目支出的资本金 3,737.80 万元，占投资总额的 38.38%；拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元。截止目前，已发行专项债 0.00 元，本次拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 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
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目	9,737.80	3,737.80	0.00	6,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

项目的收入来源主要是客运代理收入、配套用房出租收入、停车位收入、充电桩服务收入。

1、客运代理收入

根据湖南省发展和改革委员会、湖南省交通运输厅《关于进一步完善汽车客运站收费管理的通知》，车辆站务基本服务中的客运代理费、客运发班费、车辆安全例行检查费、社会车辆机动车停放服务费和旅客基本站务服务收费中的旅客站务费实行政府指导价。除此之外的其他汽车客运站服务收费实行市场调节价。根据交通部、国家计划委员会关于发布《汽车客运站收费规则》的通知，客运代理费率一级站

10%，二级站 8%，三级站和三级以下站 6%。

关于进一步完善汽车客运站收费管理的通知

湖南发改 2021年03月04日 19:12 湖南

湖南省发展和改革委员会
湖南省交通运输厅
关于进一步完善汽车客运站收费管理的通知

湘发改价费规〔2021〕107号

各市州、县发改委（局）、交通运输局：

为了贯彻落实《交通运输部 国家发展改革委关于深化道路运输价格改革的意见》（交运规〔2019〕17号）中关于完善汽车客运站收费分类管理的有关规定，进一步规范汽车客运站收费管理，保护旅客、承运人和汽车客运站的合法权益，促进道路旅客运输业和道路客运服务机构的可持续发展，经研究，现将有关问题通知如下：

一、汽车客运站收费实行分类管理。车辆站务基本服务中的客运代理费、客运发班费、车辆安全例行检查费、社会车辆机动车停放服务费和旅客基本站务服务收费中的旅客站务费实行政府指导价。除此之外的其他汽车客运站服务收费实行市场调节价。

汽车客运站客运代理费最高收费标准表

客运站站级和服务质量等级	收费标准	备注
一甲	10%	1、客运代理费和发班费以客运运费（不含通行费）为基础计算。 2、客运站只为承运人提供统一安排班次、发车车位和候车室，但不代办售票、检票服务所收取的客车发班费，不分站级和服务质量等级一律为5%。
一乙	9.5%	
一丙	9%	
二甲	8%	
二乙	7.5%	
二丙	7%	
三甲	6%	
三乙	5.5%	
三丙	5%	
四级站及以下 (含便捷车站)	5%	

注：客运站站级和服务质量等级由交通运输部门根据现行有关规定核定。

根据靖州县交通局提供的数据，2024 年，靖州县日均客运量约 1.45 万人次/天，其中，中长途日均客运人次为 500 人次/天；城乡公交日均客运人次 1.4 万人次/天。参考上述数据，保守估计，本项目日均旅客量按 2500 人次设计，本项目为二级甲等站客运站，根据《汽车客运站收费规则》的通

知，客运代理费率为 8%。根据客运站实际情况，保守估计，本客运站县内平均票价按 30 元计算，县内旅客占比为 60%；跨县平均票价按 45 元计算，跨县旅客占比为 40%。客运站日发量前三年按 80%计算，此后按 90%计算。根据 2019 ~ 2023 年怀化市国民与经济社会发展统计公报，近 5 年怀化市 CPI 指数增长为 7.40%，保守估计，本项目定价按每 3 年增长率按 2%测算。

客运班线票价调整公告

怀运集团 大湘之运 2025年01月07日 11:19 湖南

尊敬的各位旅客朋友：

根据《湖南省道路旅客运输价格管理办法》（湘交运输规〔2020〕5号）等有关市场调节价文件精神，我司拟对客运班线的票价作出调整，现公示如下：

一、怀化至各县（市）客运班线调整后的执行票价为：

营运线路	线路类型	调整后执行票价
怀化⇌安江	大巴	25
怀化⇌安江	定制	35
怀化⇌洪江	大巴	26
怀化⇌洪江	定制	35
怀化⇌会同	空调	40
怀化⇌靖州	大巴	60
怀化⇌靖州	定制	65
怀化⇌通道	大巴	75
怀化⇌辰溪	大巴	30
怀化⇌辰溪	定制	38
怀化⇌沅陵	大巴	60
怀化⇌沅陵	定制	68
怀化⇌新晃	大巴	45
怀化⇌新晃	定制	52
怀化⇌芷江	大巴	15

怀化⇌芷江	定制	25
怀化⇌麻阳	大巴	25
怀化⇌溆浦	大巴	35

二、我司所属分公司属地经营的跨省、跨市、跨县班线的票价，在各地客运站场进行公示。

三、根据《湖南省道路旅客运输价格管理办法》第十五条“特殊旅客权益”规定，儿童乘坐9 座及以下客车（包括班线客运和定制客运）不享受半价优待票。故我司对9座及以下定制客运班车取消儿童半价优待票。

以上票价自2025年1月14日起执行。

湖南怀化公路运输集团有限责任公司

2025年1月7日

2、配套用房出租收入

本项目建成后可提供配套用房面积 1,328.93 m²，参照靖州县及周边同标准配套用房出租价格（数据来源 58 同城），出租价格在 41.7-50.1 元/m²/月之间。本项目为城市客运站，地理位置较好，但考虑到本项目的定位，保守估计，本项目出租价格暂按 41 元/m²/月。根据 2019～2023 年怀化市国民经济与经济社会发展统计公报，近 5 年怀化市 CPI 指数增长为 7.40%，保守估计，本项目市场性定价收入按每 3 年增长率按 2%测算。运营期第一年出租率按 60%计算，以后每年增长 10%，运营期第四年增长至 90%保持不变。

靖州县及周边县配套用房出租价格参考

序号	位置	收费标准（元 / 平方米 / 月）	数据来源
1	靖州县梅林东路与新建中路交叉口	41.7	58 同城网
2	靖州县市二医院斜对面	58.8	58 同城网

3	鹤城区宏宇中学临街门面	50.1	58 同城网
---	-------------	------	--------



七年老店 客源稳定，接手即可营业

靖州-靖州城区 | 梅林东路与新建中路交叉口 | 经营中

商业街店铺 1层

商业街店铺 临街 上水 下水

80㎡
建筑面积

3333.33元/月
1.39元/㎡/天



市二医院斜对面旺铺转让

靖州-靖州城区 | 靖州苗族侗族自治县 | 经营中

临街门面

临街门面 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V

85㎡
建筑面积

5000元/月
1.96元/㎡/天



宏宇中学临街门面出租，交通方便好停车，适合各业态

鹤城-城南 | 宏宇中学 | 空置中

临街门面 1层

周红 怀化房产经纪

临街门面 临街 上水 下水 随时可看

52㎡
建筑面积

2600元/月
1.67元/㎡/天

3、停车位出租收入

本项目新增停车位 227 个。根据《靖州苗族侗族自治县发展和改革局关于贯彻<湖南省机动车停放服务收费管理办法>的实施细则》（靖发改〔2018〕35 号），执行政府指导价公共停车位收费标准为每辆车白天时段（7:00-20:00）3 元/小时，夜间时段（20:00-次日 7:00）1 元/小时，24 小时限价 20 元/辆车。最低免费时间不得低于 30 分钟。依各时段停车数量占总停车数的比重根据本项目所在地实际情况估算，各时段停车位日周转次数根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为 20 元。

本项目为城市客运站，地理位置较好，但考虑到本项目定位，每个车位日均收入按 12 元考虑。运营期第一年出租率按 60%计算，以后每年增长 10%，运营期第四年增长至 85%

保持不变。

2、城区执行政府指导价公共停车场（不含政府投资兴建的智能停车场）最高收费标准：

计时方式		计次方式		24小时限价
白天时段	夜间时段	白天时段	夜间时段	(元)
(元/小时)	(元/小时)	(元/次)	(元/次)	
3	1	8	4	20

说明：（1）城区执行政府指导价公共停车场是指占用公共资源的各类停车场，包括旅游景点、车站配套停车场、国家机关、公用、公益企、事业单位、社会团体内设停车场、市政工程附属停车场。（2）最低免费时间不得低于30分钟。（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。

本项目停车收费测算表

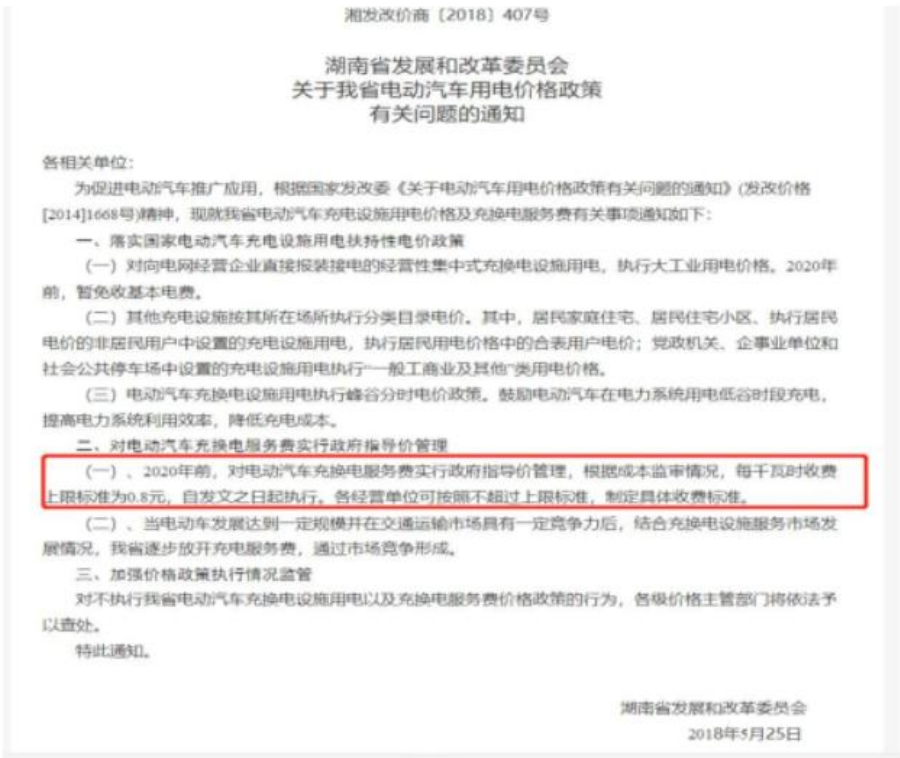
序号	停放时间	收费	比例	周转次数	收入测算
1	1h 以内	3	10.00%	3	0.9
3	1-2h	6	20.00%	3	3.6
4	2-3h	9	25.00%	2	4.5
5	3-4h	12	20.00%	2	4.8
6	4-5h	15	10.00%	2	3
7	5-6h	18	5.00%	1	0.9
8	6-15h	20	10.00%	1	2
合计					20

4、充电桩服务费收入

本项目充电桩总数量为 91 个（60KW 直流充电桩）。根据业内收费标准，充电桩收费为两部分组成，即：电价+充电服务费。电费方面，为简化计算，避免在收入和成本中同时核算电费，本项目在测算收入和成本时将均不考虑电费。因此，本项目在测算充电桩收入时仅计算充电服务费收入。

《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划(2016-2020 年)》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，

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



根据住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室，联合中国城市规划设计研究院、新能源汽车国家大数据联盟等单位发布的 2022 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》：32 座城市公用充电桩的平均周转率（每个桩每天服务的车辆数）为 3.6；通过新能源汽车交强险口径数据统计显示，2022 年我国新能源汽车累计销售 554.5 万辆，动力电池装机量约 260.94GWh，平均每台车电池容量约为 47KWh。根据 2022 年度《中国主要城市充电基础设施监测

报告》显示，以 2022 和 2023 年国庆假日及工作日为例，选取长三角沪、苏、锡、常地区的 66 个充电站为研究对象，对充电站车辆充电及等待时长特征进行剖析，日周转率均值为 9、10 辆/桩.天。根据《2023 年中国新能源充电桩行业洞察报告》预测，我国充电桩行业市场规模未来五年年均复合增长率将达到 37.8%。

综上考虑，本项目充电服务费暂按 0.8 元/kWh 测算，收费标准暂不考虑增长。本项目充电桩平均日充电按 2 小时计算。考虑到本项目充电桩基础设施建设及新能源汽车行业尚处于起步阶段，使用率运营期前三年分别为 30%、40%和 50%，以后各年为 60%。计算天数按照 360 天计。

（二）项目预期收入预测

按照前述收入测算依据，靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目收入预测在债券存续期内预计总收入为 16,246.00 万元。具体收入测算情况如下：

靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	建设期	运营期								
			2025-2027. 4	2027. 5	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	项目运营收入	16,246.00		268.98	451.40	499.34	554.44	554.44	554.44	561.75	561.75	561.75
1	客运代理收入	6,522.06		140.16	210.24	210.24	214.44	214.44	214.44	218.73	218.73	218.73
	设计日发量			2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
	县内平均票价（元/人次）			30.00	30.00	30.00	30.60	30.60	30.60	31.21	31.21	31.21
	县内旅客比例			60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	跨县平均票价（元/人次）			45.00	45.00	45.00	45.90	45.90	45.90	46.82	46.82	46.82
	跨县旅客比例			40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	实际日发量比例			80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	配套用房出租收入	1,792.80		26.15	45.77	52.31	60.02	60.02	60.02	61.22	61.22	61.22
	面积（m ² ）			1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93
	单价（元/m ² /月）			41.00	41.00	41.00	41.82	41.82	41.82	42.66	42.66	42.66
	出租率（%）			60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	停车位收入	2,726.24		39.77	69.60	79.54	91.27	91.27	91.27	93.10	93.10	93.10
	数量（个）			227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00

	单价（元/个.天）			12.00	12.00	12.00	12.24	12.24	12.24	12.48	12.48	12.48
	出租率（%）			60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	充电桩收入	5,204.91		62.90	125.80	157.25	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70
	数量（个）			91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00
	单价（万元/个.年）			3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46
	利用率（%）			30%	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

续上表：

序号	项目	合计（万元）	运营期									
			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	项目运营收入	16,246.00	569.21	569.21	569.21	576.82	576.82	576.82	584.59	584.59	584.59	592.50
1	客运代理收入	6,522.06	223.11	223.11	223.11	227.57	227.57	227.57	232.12	232.12	232.12	236.76
	设计日发量		2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
	县内平均票价（元/人次）		31.84	31.84	31.84	32.47	32.47	32.47	33.12	33.12	33.12	33.78
	县内旅客比例		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	跨县平均票价（元/人次）		47.75	47.75	47.75	48.71	48.71	48.71	49.68	49.68	49.68	50.68
	跨县旅客比例		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	实际日发量比例		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	配套用房出租收入	1,792.80	62.45	62.45	62.45	63.70	63.70	63.70	64.97	64.97	64.97	66.27
	面积（m²）		1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93

	单价（元/m²/月）		43.51	43.51	43.51	44.38	44.38	44.38	45.27	45.27	45.27	46.17
	出租率（%）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	停车位收入	2,726.24	94.96	94.96	94.96	96.86	96.86	96.86	98.80	98.80	98.80	100.77
	数量（个）		227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00
	单价（元/个.天）		12.73	12.73	12.73	12.99	12.99	12.99	13.25	13.25	13.25	13.51
	出租率（%）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	充电桩收入	5,204.91	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70
	数量（个）		91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00
	单价（万元/个.年）		3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46
	利用率（%）		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

续上表：

序号	项目	合计（万元）	运营期									
			2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055.9
一	项目运营收入	16,246.00	592.50	592.50	600.58	600.58	600.58	608.82	608.82	608.82	617.22	462.92
1	客运代理收入	6,522.06	236.76	236.76	241.50	241.50	241.50	246.33	246.33	246.33	251.26	188.44
	设计日发量		2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
	县内平均票价（元/人次）		33.78	33.78	34.46	34.46	34.46	35.15	35.15	35.15	35.85	35.85
	县内旅客比例		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	跨县平均票价（元/人次）		50.68	50.68	51.69	51.69	51.69	52.72	52.72	52.72	53.78	53.78

	跨县旅客比例		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	实际日发量比例		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	配套用房出租收入	1,792.80	66.27	66.27	67.59	67.59	67.59	68.95	68.95	68.95	70.33	52.74
	面积（m²）		1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93
	单价（元/m²/月）		46.17	46.17	47.10	47.10	47.10	48.04	48.04	48.04	49.00	49.00
	出租率（%）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	停车位收入	2,726.24	100.77	100.77	102.79	102.79	102.79	104.84	104.84	104.84	106.94	80.21
	数量（个）		227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00
	单价（元/个.天）		13.51	13.51	13.78	13.78	13.78	14.06	14.06	14.06	14.34	14.34
	出租率（%）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	充电桩收入	5,204.91	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	141.52
	数量（个）		91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00
	单价（万元/个.年）		3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46
	利用率（%）		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

(三) 项目预期成本预测依据

1、经营成本预测依据

本项目运营期内主要运营成本为人员工资及福利、维修费及管理费。

(1)人员工资及福利：项目共需要相关工作人员 15 人，根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14%的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14%计。参考 2023 年湖南省同行业职工年平均薪酬情况（2024 年暂未公布），本项目人均工资福利按 6.5 万元/年计算。

表 1 2023 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速
单位：元，%

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

(2) 维修费：参照《建设项目经济评价方法与参数》，

本项目维修费按工程费 0.2%考虑。

(3) 管理费：据《建设项目经济评价方法与参数》，本项目管理费用包括广告费、经营管理、会议费、办公费、差旅费等多项费用，其他费用计取当年营业收入的 2%。

2、增值税及附加

(1) 增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》本项目客运代理收入、租赁收入、停车位、充电桩按照增值税率 9%计列，维修费增值税率以 13%计列。

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

(四) 项目预期成本预测

按照前述成本测算依据，靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目预期总成本共计 3,939.93 万元。具体如下表：

靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025-2027. 4	2027. 5	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	运营费用	3,095.67		70.38	106.53	107.49	108.59	108.59	108.59	108.74	108.74	108.74
1	人工费用	2,344.38		55.00	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50
2	维修费用	426.38		10.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
3	管理费用	324.92		5.38	9.03	9.99	11.09	11.09	11.09	11.24	11.24	11.24
二	增值税及附加	844.26		10.62	20.37	24.80	29.51	29.51	29.51	29.79	29.79	29.79
1	增值税	753.84		9.49	18.19	22.14	26.35	26.35	26.35	26.60	26.60	26.60
2	税金及附加	90.46		1.14	2.18	2.66	3.16	3.16	3.16	3.19	3.19	3.19
2.1	城市维护建设税(7%)	52.77		0.66	1.27	1.55	1.84	1.84	1.84	1.86	1.86	1.86
2.2	教育费和地方教育附加税(5%)	37.69		0.47	0.91	1.11	1.32	1.32	1.32	1.33	1.33	1.33
三	运营成本合计	3,939.93		81.00	126.90	132.29	138.10	138.10	138.10	138.53	138.53	138.53

续上表：

序号	项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	运营费用	3,095.67	108.89	108.89	108.89	109.04	109.04	109.04	109.20	109.20	109.20	109.35

1	人工费用	2,344.38	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50
2	维修费用	426.38	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
3	管理费用	324.92	11.38	11.38	11.38	11.54	11.54	11.54	11.69	11.69	11.69	11.85
二	增值税及附加	844.26	30.07	30.07	30.07	30.36	30.36	30.36	30.66	30.66	30.66	30.96
1	增值税	753.84	26.85	26.85	26.85	27.11	27.11	27.11	27.38	27.38	27.38	27.65
2	税金及附加	90.46	3.22	3.22	3.22	3.25	3.25	3.25	3.29	3.29	3.29	3.32
2.1	城市维护建设税(7%)	52.77	1.88	1.88	1.88	1.90	1.90	1.90	1.92	1.92	1.92	1.94
2.2	教育费和地方教育附加税(5%)	37.69	1.34	1.34	1.34	1.36	1.36	1.36	1.37	1.37	1.37	1.38
三	运营成本合计	3,939.93	138.96	138.96	138.96	139.40	139.40	139.40	139.86	139.86	139.86	140.31

续上表：

序号	项目	合计	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055.8
一	运营费用	3,095.67	109.35	109.35	109.52	109.52	109.52	109.68	109.68	109.68	109.85	82.39
1	人工费用	2,344.38	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	61.88
2	维修费用	426.38	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	11.25
3	管理费用	324.92	11.85	11.85	12.01	12.01	12.01	12.18	12.18	12.18	12.34	9.26
二	增值税及附加	844.26	30.96	30.96	31.27	31.27	31.27	31.59	31.59	31.59	31.91	23.93
1	增值税	753.84	27.65	27.65	27.92	27.92	27.92	28.20	28.20	28.20	28.49	21.37

2	税金及附加	90.46	3.32	3.32	3.35	3.35	3.35	3.38	3.38	3.38	3.42	2.56
2.1	城市维护建设税(7%)	52.77	1.94	1.94	1.95	1.95	1.95	1.97	1.97	1.97	1.99	1.50
2.2	教育费和地方教育附加税(5%)	37.69	1.38	1.38	1.40	1.40	1.40	1.41	1.41	1.41	1.42	1.07
三	运营成本合计	3,939.93	140.31	140.31	140.79	140.79	140.79	141.27	141.27	141.27	141.76	106.32

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 16,246.00 万元，预期总成本 3,939.93 万元，项目净收益即可用于融资平衡的相关收益为 12,306.07 万元。

（二）项目融资还本付息情况

靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目总投资金额为 9,737.80 万元，拟申请政府专项债券 6,000.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0.00 元；本次拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元，发行期限 30 年，根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，30 年期债券的预测利率为 2.44%。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，债券发行期内，本息共计 10,392.00 万元。还本付息情况如下表所示：

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	应计利息	当年还本付息合计
2025 年 9 月		6,000.00		6,000.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2027 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2028 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2029 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2030 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2031 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40

2032 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2033 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2034 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2035 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2036 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2037 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2038 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2039 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2040 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2041 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2042 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2043 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2044 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2045 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2046 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2047 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2048 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2049 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2050 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2051 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2052 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2053 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2054 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2055 年 9 月	6,000.00		6,000.00	0.00	146.40	6,146.40
合计		6,000.00	6,000.00		4,392.00	10,392.00

（三）项目融资平衡情况

靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目偿债资金来源为客运代理收入、配套用房出租收入、停车位收入、充电桩服务收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 12,306.07 万元，融资本息为 10,392.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.18。

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
靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设 项目	12,306.07	6,000.00	10,392.00	1.18

靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目融资平衡情况已由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	1.34	1.18	1.03
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.18	1.22

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.03，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.15，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		建设期/运营期	运营期							
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	25,983.79	6,300.00	2,000.00	1,706.78	451.40	499.34	554.44	554.44	554.44	561.75	561.75	561.75
1.1	资本金	3,737.80	300.00	2,000.00	1,437.80								
1.2	债券资金流入	6,000.00	6,000.00										
1.3	运营收入	16,246.00			268.98	451.40	499.34	554.44	554.44	554.44	561.75	561.75	561.75
1.4	回收固定资产余值	0.00											
1.5	流动资金回收	0.00											
2	现金流出	23,776.93	6,300.00	2,000.00	1,518.80	273.30	278.69	284.50	284.50	284.50	284.93	284.93	284.93
2.1	建设投资	9,445.00	6,300.00	1,853.60	1,291.40								
2.2	运营成本	3,095.67			70.38	106.53	107.49	108.59	108.59	108.59	108.74	108.74	108.74

2.3	税金及附加	844.26			10.62	20.37	24.80	29.51	29.51	29.51	29.79	29.79	29.79
2.4	运营期利息	4,392.00	0.00	146.40	146.40	146.40	146.40	146.40	146.40	146.40	146.40	146.40	146.40
2.5	债券本金	6,000.00											
3	净现金流量	2,206.86	0.00	0.00	187.98	178.10	220.65	269.94	269.94	269.94	276.82	276.82	276.82
4	累计净现金流量		0.00	0.00	187.98	366.08	586.73	856.67	1,126.61	1,396.55	1,673.37	1,950.19	2,227.01

续上表：

序号	项目	合计	运营期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	现金流入	25,983.79	569.21	569.21	569.21	576.82	576.82	576.82	584.59	584.59	584.59	592.50
1. 1	资本金	3,737.80										
1. 2	债券资金流入	6,000.00										
1. 3	运营收入	16,246.00	569.21	569.21	569.21	576.82	576.82	576.82	584.59	584.59	584.59	592.50
1. 4	回收固定资产余值	0.00										

1.5	流动资金回收	0.00										
2	现金流出	23,776.93	285.36	285.36	285.36	285.80	285.80	285.80	286.26	286.26	286.26	286.71
2.1	建设投资	9,445.00										
2.2	运营成本	3,095.67	108.89	108.89	108.89	109.04	109.04	109.04	109.20	109.20	109.20	109.35
2.3	税金及附加	844.26	30.07	30.07	30.07	30.36	30.36	30.36	30.66	30.66	30.66	30.96
2.4	运营期利息	4,392.00	146.40	146.40	146.40	146.40	146.40	146.40	146.40	146.40	146.40	146.40
2.5	债券本金	6,000.00										
3	净现金流量	2,206.86	283.85	283.85	283.85	291.02	291.02	291.02	298.33	298.33	298.33	305.79
4	累计净现金流量		2,510.86	2,794.71	3,078.56	3,369.58	3,660.60	3,951.62	4,249.95	4,548.28	4,846.61	5,152.40

续上表：

序号	项目	合计	运营期									
			2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	现金流入	25,983.79	592.50	592.50	600.58	600.58	600.58	608.82	608.82	608.82	617.22	462.92

1.1	资本金	3,737.80										
1.2	债券资金流入	6,000.00										
1.3	运营收入	16,246.00	592.50	592.50	600.58	600.58	600.58	608.82	608.82	608.82	617.22	462.92
1.4	回收固定资产余值	0.00										
1.5	流动资金回收	0.00										
2	现金流出	23,776.93	286.71	286.71	287.19	287.19	287.19	287.67	287.67	287.67	288.16	6,252.72
2.1	建设投资	9,445.00										
2.2	运营成本	3,095.67	109.35	109.35	109.52	109.52	109.52	109.68	109.68	109.68	109.85	82.39
2.3	税金及附加	844.26	30.96	30.96	31.27	31.27	31.27	31.59	31.59	31.59	31.91	23.93
2.4	运营期利息	4,392.00	146.40	146.40	146.40	146.40	146.40	146.40	146.40	146.40	146.40	146.40
2.5	债券本金	6,000.00										6,000.00
3	净现金流量	2,206.86	305.79	305.79	313.39	313.39	313.39	321.15	321.15	321.15	329.06	-5,789.80
4	累计净现金流量		5,458.19	5,763.98	6,077.37	6,390.76	6,704.15	7,025.30	7,346.45	7,667.60	7,996.66	2,206.86

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

六、潜在风险评估

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

1、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评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如

此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

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

2、工程建设风险

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

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监

督管理。

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目主管部门为靖州苗族侗族自治县交通运输局。

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

(本页无正文，为《怀化市靖州苗族侗族自治县 2025 年专项债券靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》盖章页)

靖州苗族侗族自治县财政局



靖州苗族侗族自治县交通运输局



2025 年 9 月 10 日

湖南省怀化市靖州县 2025 年专项债券
靖州县中医医院中医药服务能力建设项目预期收益与
融资平衡方案

靖州县中医医院中医药服务能力建设项目，本次拟发行政府专项债券金额 1,700.00 万元，拟申请发行期限 15 年。
具体如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
靖州县中医医院中医药服务能力建设项目	2025年湖南省政府专项债券（二十八期）	1,700.00	15年	靖州苗族侗族自治县卫生健康局

一、项目概况

（一）区域介绍

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

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

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

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

靖州苗族侗族自治县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

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

注：表格中数据来自于靖州苗族侗族自治县统计局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
靖州县中医医院中医药服务能力建设项目	1、项目总投资额为 9,960.12 万元; 2、项目地点位于靖州县渠阳镇拥军路与纬八路交汇处西南侧; 3、建设期 2 年,自 2025 年 4 月-2027 年 3 月。	改造面积 19634m ² ,其中中医特色诊疗中心 1400m ² ,中医药适宜技术推广中心 800m ² ,病房改造升级 9620m ² (其中单人间 12 间、双人间 48 间、三人间 64 间),中医馆用房改造提升 4788m ² ,手术室、检验室、放射科、医技科室改造升级 2800m ² ,信息机房改造升级 226m ² ,并购置相关医疗设备 165 台(套)。	靖州苗族侗族自治县卫生健康局	1、《关于靖州县中医医院中医药服务能力建设项目可行性研究报告的批复》(靖发改审(2024)108 号); 2、《关于靖州县中医医院中医药服务能力建设项目初步设计的批复》(靖建初[2025]10 号); 3、《关于靖州县中医医院中医药服务能力建设项目概算总投资的批复》(靖建初[2025]16 号)。

靖州县中医医院中医药服务能力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

靖州县中医医院(前身为靖州县城镇中医联合诊所)创办于 1973 年,目前,靖州县中医医院已经发展成为一所集医疗、急救、预防、保健、科研、教学及康复于一体的二级甲等综合医院。时间久远,医院建筑老旧,部分实验设备、设施陈旧老化,布局分散,医用用房面积不足,已不能应用于现代医疗。为了更好地实现“十四五”发展规划,通过整体改造升级将显著改善医院的就医环境,提升患者就医体验,增强医院的社会形象和品牌效应。并能通过信息化建设和设备更新,将提高医院的管理水平和运营效率,降低运营

成本，提升医院的经济效益和社会效益。

项目的建设在一定程度上带动了当地经济的发展，对周边区域相关产品的消费及周边经济建设的发展起到一定的推动作用。当地群众参与工程建设，增加了收入。工程所需的水泥、砖、木料、钢材、砂石等建筑材料在当地购买，项目建设成后，带来的消费，拉动了地方经济的发展。

（二）社会效益分析

增强中医药服务可及性。通过中医馆用房的改造提升，可以优化诊疗环境，增加服务面积，使更多患者能够享受到中医药服务，提高中医药服务的可及性和覆盖面；提高诊疗水平。手术室和病房的改造升级，将引入更先进的医疗设备和提升手术成功率和患者康复效果，满足群众对高质量医疗服务的需求；完善医技支持体系。医技用房的改造升级将加强医学检验、影像等医技科室的建设，为临床诊疗提供更加准确、高效的医技支持，提高整体诊疗水平。中医馆作为中医药文化传承的重要载体，其改造提升将更加注重中医药文化的展示和传播，增强公众对中医药文化的认同感和信任度。而信息机房的改造升级将推动医院信息化建设，为中医药科研提供数据支持和平台保障，促进中医药科技创新和成果转化。因此，既能传承中医药文化，又能促进中医药科技创新。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

靖州县人民政府同意实施靖州县中医医院中医药服务能力建设项目，已履行政府投资项目决策程序。本项目属于地方政府专项债券投向领域的社会事业领域，符合专项债券支持领域。

（四）债券资金需求合理性分析

项目总投资 9,960.12 万元，其中，自有资金 4,160.12 万元，占投资总额的 39.76%；拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元，债券资金占总投资的 60.24%。按照投资进度 2025 年拟申请的债券资金将于年内使用完毕，不会造成债券资金的闲置。

本项目建设期债券利息由地方财政配套资金统筹安排，债券利息每半年支付一次，本金在债券到期时一次性偿还。根据本项目现金流量预测表，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，债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

经靖州县财政局根据《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10 号）和《中共湖南省委办公厅 湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10 号）、湖南省财政

厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和实施方案进行审核，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

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2001）规范要求，本项目建设的建筑物设计使用年限为 50 年，在项目存续期内可持续更新使用。

（七）项目绩效目标

本项目绩效目标设置建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标，靖州县组织发改、财政等相关部门对该项目设置绩效目标指标进行评审，经评审论证，该项目绩效目标设置合理。

项目名称	靖州县中医医院中医药服务能力建设项目					
项目实施单位	靖州县卫生健康局					
项目资金	资金总额 9,960.12 万元					
	自有资金 3,960.12 万元					
	申请专项债资金 6,000.00 万元					
实施进度计划	开始时间		完成时间			
	2025 年 4 月		2027 年 3 月			
项目绩效目标	改造面积 19634m²,其中中医特色诊疗中心 1400m²,中医药适宜技术推广中心 800m²,病房改造升级 9620m²(其中单人间 12 间、双人间 48 间、三人间 64 间),中医馆用房改造提升 4788m²,手术室、检验室、放射科、医技科室改造升级 2800m²,信息机房改造升级 226m²,并购置相关医疗设备 165 台(套)。					
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	产出数量	改造总建筑面积		m²	26274
		产出质量	工程质量检测达标率		100%	100%

		产出时效	工程验收合格率		100%	100%
			工程完工及时率		100%	100%
			工程验收与结算及时率		100%	100%
		产出成本	预算控制		不超过预算金额	
	效益指标	实施效益	经济效益	项目运营收益	长期有效	长期有效
				增加居民收入		
			社会效益	满足老人多方面需求	长期有效	长期有效
				减轻家庭养老压力	长期有效	长期有效
			生态效益	改善了区域人居环境	长期有效	长期有效
			可持续影响	运营管护机制	长期有效	长期有效
				工程设计年限	≥15 年	≥15 年
		满意度	受益对象满意度	社会公众满意度	≥95%	≥95%
				居民满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 项目投资概算

1、项目投资概算依据

本投资概算依据下列文件及资料编制：

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）；

《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）；

《湖南省安装工程消耗量标准》2020 版；

《建设工程工程量清单计价规范》（GB 50500-2013）；

《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）；

项目安装费系按各单项工程安装工程费率进行计算。

2、项目投资概算具体情况

本项目概算总投资为 9,960.12 万元，其中工程费用 8,738.78 万元，工程建设其他费用 659.95 万元，预备 471.39 万元，建设期利息 90 万元。项目投资概算表如下：

项目投资概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算造价(万元)					备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	
一	工程建设费用	1,553.60	1,741.55	5,443.63	-	8,738.78	
1	中医特色诊疗中心	212.80	104.16	243.04		560.00	
1.1	装修改造工程	212.80				212.80	
1.2	给排水改造工程		16.80	39.20		56.00	
1.3	电气改造工程		18.90	44.10		63.00	
1.4	消防改造工程		20.16	47.04		67.20	
1.5	弱电智能化改造工程		23.10	53.90		77.00	
1.6	暖通空调改造		25.20	38.80		64.00	
2	中医药适宜技术推广中心	121.60	59.52	138.88		320.00	
2.1	装修改造工程	121.60				121.60	
2.2	给排水改造工程		9.60	22.40		32.00	
2.3	电气改造工程		10.80	25.20		36.00	
2.4	消防改造工程		11.52	26.88		38.40	
2.5	弱电智能化改造工程		13.20	30.80		44.00	
2.6	暖通空调改造		14.40	33.60		48.00	
3	中医馆用房改造	239.40	158.00	368.68		766.08	
3.1	装修改造工程	239.40				239.40	

3.2	给排水改造工程		25.86	60.33		86.18	
3.3	电气改造工程		28.73	67.03		95.76	
3.4	消防改造工程		31.60	73.74		105.34	
3.5	弱电智能化改造工程		34.47	80.44		114.91	
3.6	暖通空调改造		37.35	87.14		124.49	
4	手术室、放射科、检验室、医技科室改造	453.60	225.12	525.28		1,204.00	
4.1	装修改造工程	453.60				453.60	
4.2	给排水改造工程		42.00	98.00		140.00	
4.3	电气改造工程		40.32	94.08		134.40	
4.4	消防改造工程		42.00	98.00		140.00	
4.5	弱电智能化改造工程		46.20	107.80		154.00	
4.6	暖通空调改造		54.60	127.40		182.00	
5	病房改造	481.00	317.46	740.74		1,539.20	
5.1	装修改造工程	481.00				481.00	
5.2	给排水改造工程		51.95	121.21		173.16	
5.3	电气改造工程		57.72	134.68		192.40	
5.4	消防改造工程		63.49	148.15		211.64	
5.5	弱电智能化改造工程		69.26	161.26		230.88	
5.6	暖通空调改造		75.04	175.08		250.12	
6	信息机房改造	45.20	37.29	87.01		569.50	
6.1	装修改造工程	45.20				45.20	
6.2	给排水改造工程		4.07	9.49		13.56	

6.3	电气改造工程		6.10	14.24		20.34	
6.4	消防改造工程		6.78	15.82		22.60	
6.5	弱电智能化改造工程		9.49	22.15		31.64	
6.6	暖通空调改造		10.85	25.31		36.16	
6.7	网络安全设备		20.00	80.00		100.00	
6.8	信息化服务平台建设		60.00	240.00		300.00	
7	设备		840.00	3,360.00		4,200.00	
二	工程建设其他费用				6,659.95	659.95	
1	建设单位管理费				103.95	103.95	
2	可研编制费				25.16	25.16	
3	勘察设计费				205.28	205.28	
4	工程监理费				170.55	170.55	
5	编制工程量清单及清单计价				19.27	19.27	
6	审核工程量清单及清单计价				13.14	13.14	
7	建设工程交易费				1.20	1.20	
8	劳动安全卫生评价费				7.54	7.54	
9	场地准备及临时设施费				87.59	87.59	
10	工程保险费				26.28	26.28	
三	预备费				471.39	471.39	
1	基本预备费				471.39	471.39	
四	建设期利息				90.00	90.00	
	概算总投资					9,960.12	

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

本项目总投资 9,960.12 万元，2025 年拟计划投资 2,500.00 万元，未来尚需投资金额为 7,460.12 万元。项目投资分年度计划具体如下表所示：

项目投资分年度计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投资	2025 年	2026 年	2027 年
1	靖州县中医医院中医药服务能力建设项目	9,960.12	0.00	2,500.00	5,200.00	2,260.12

2025 年,靖州县中医医院中医药服务能力建设项目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	前期投资	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
靖州县中医医院中医药服务能力建设项目	投资金额					50.00	50.00	50.00
	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	50.00	50.00	600.00	600.00	500.00	550.00	2,500.00
	其中：专项债券金额			600.00	600.00	500.00		1,700.00

（二）资金筹措方案

靖州县中医医院中医药服务能力建设项目的资金来源主要为自有资金和发行政府专项债券。项目总投资 9,960.12

万元，其中：用于项目支出的资本金 4,160.12 万元，占投资总额的 39.76%；拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元，截止目前，已发行政府专项债券 0 万元，本次拟申请发行政府专项债券资金 1,700.00 万元，未来拟发行 4,300.00 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	
靖州县中医医院中医药服务能力建设项目	9,960.12	4,160.12	0.00	1,700.00	0.00	4,300.00	0.00	0.00	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

本项目主要收益是门诊诊疗费、住院费。

靖州县中医医院提供的收入数据如下：

靖州县中医医院近三年收入情况数据表

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	平均值
1	诊疗收入（万元）	1564.43	1500.85	1334.99	1466.76
	诊疗人数（人）	78067	75271	69259	74199.00
	次均诊疗费用（元/次）	200.39	199.39	170.9	190.23
2	住院收入（万元）	1757.88	2063.32	1734.14	1851.78
	床位数（含开放性床位）	200	200	200	200.00
	床位利用率（%）	64.81	75.25	64.07	68.04
	床日均住院费用（元/日/床）	464.47	469.51	463.47	465.82

1、门诊费用

鉴于 2024 年湖南省卫生统计公报暂未公布，根据《湖南省 2021 年卫生健康事业发展统计公报》、《湖南省 2022 年卫生健康事业发展统计公报》、《湖南省 2023 年卫生健康事业发展统计公报》，2021 年-2023 年全省二级医院平均门诊费用为 228.86 元/人次、234.32 元/人次、250.07 元/人次，其中药费占比分别为 32.78%、33.09%、32.63%，扣除药费后三年门诊费用平均值为 159.70 元/人次。根据湖南省 2019 年到 2023 年的卫生健康统计公报，全省二级医院门诊费用年增长率分别为 4.80%、7.20%、-6.94%、0.58%、6.51%，五年平均值为 2.43%。

2021 年全省二级医院人均门诊费用：

五、病人医药费用
(一) 医院病人医药费用(见表14)。2021年，医院次均门诊费用344.01元，比上年下降0.56%(按当年价格计算，下同)；次均住院费用9093.25元，比上年上涨3.57%。日均住院费用964.22元。
2021年，医院次均门诊药费(112.76元)占次均门诊费用的32.78%，比上年(34.35%)下降1.57个百分点；医院次均住院药费(2338.55元)占次均住院费用的25.72%，比上年(26.64%)下降0.92个百分点。
2021年公立医院中，三级医院次均门诊费用下降0.34%，次均住院费用下降1.86%。

表 14 医院病人门诊和住院费用

指标	医院			公立医院								
				公立医院			三级医院			二级医院		
	2021	2020	比上年 上涨(%)	2021	2020	比上年 上涨(%)	2021	2020	比上年 上涨(%)	2021	2020	比上年 上涨(%)
次均门诊费 用(元)	344.01	345.93	-0.56	328.35	329.87	-0.46	382.21	383.63	-0.34	228.86	245.93	-6.94
次均住院费 用(元)	9093.25	8779.65	3.57	9796.15	9594.27	2.10	1237.24	12604.21	-1.86	6076.78	6136.04	-0.97
日均住院费 用(元)	964.22	925.65	4.17	1063.54	1004.52	4.88	1381.4	1353.07	2.09	641.54	651.57	-1.54

2022 年全省二级医院人均门诊费用：

(一) 医院病人医药费用。2022 年，医院次均门诊费用 341.26 元，按当年价格比上年下降 0.80%，按可比价格下降 2.55%；次均住院费用 9073.06 元，按当年价格比上年下降 0.22%，按可比价格下降 1.99%。日均住院费用 951.14 元（见表 14）。

2022 年，医院次均门诊药费（112.92 元）占次均门诊费用的 33.09%，比上年（32.78%）上升 0.31 个百分点；医院次均住院药费（2355.49 元）占次均住院费用的 25.96%，比上年（25.72%）上升 0.24 个百分点。

2022 年公立医院中，三级医院次均门诊费用下降 3.42%（当年价格，下同），次均住院费用下降 4.84%。

表 14 医院病人门诊和住院费用

指 标	医院		公立医院				三级医院		二级医院	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
次均门诊费用（元）	344.01	341.26	328.35	325.67	382.31	369.25	228.86	234.32		
上涨%（当年价格）	-0.56	-0.80	-0.46	-0.82	-0.34	-3.42	-6.94	2.39		
上涨%（可比价格）	-1.05	-2.55	-0.96	-2.57	-0.84	-5.12	-7.40	0.58		
次均住院费用（元）	9093.25	9073.06	9796.15	9712.64	12370.24	11771.81	6076.76	5971.62		
上涨%（当年价格）	3.57	-0.22	2.10	-0.85	-1.86	-4.84	-0.97	-1.73		
上涨%（可比价格）	3.06	-1.99	1.60	-2.61	-2.34	-6.52	-1.46	-3.47		
日均住院费用（元）	964.22	951.14	1053.54	1060.79	1381.40	1312.05	641.54	649.53		
上涨%（当年价格）	4.17	-1.36	4.88	0.69	2.09	-5.02	-1.54	1.25		
上涨%（可比价格）	3.65	-3.10	4.36	-1.09	1.59	-6.70	-2.03	-0.54		

注：①绝对数按当年价格计算；②次均门诊费用指门诊病人次均医药费用，次均住院费用指出院病人次均医药费用。

2023 年全省二级医院人均门诊费用：

五、患者医药费用

(一) 医院患者医药费用。2023 年，医院次均门诊费用 358.56 元，按当年价格比上年上涨 5.07%，按可比价格上涨 4.86%；次均住院费用 8588.99 元，按当年价格比上年下降 5.34%，按可比价格下降 5.52%。日均住院费用 933.60 元（见表 14）。

2023 年，医院次均门诊药费（117.00 元）占次均门诊费用的 32.63%，比上年（33.09%）下降 0.46 个百分点；医院次均住院药费（2112.72 元）占次均住院费用的 24.60%，比上年（25.96%）下降 1.36 个百分点。

2023 年，各级公立医院中，三级医院次均门诊费用按当年价格比上年上涨 2.25%，按可比价格上涨 2.04%；次均住院费用按当年价格比上年下降 8.86%，按可比价格下降 9.04%。（见表 14）

表 14 医院患者门诊和住院费用

指标	医院		公立医院				三级医院		二级医院	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
次均门诊费用（元）	341.26	358.56	325.67	339.67	369.25	377.54	234.32	250.07		
上涨%（当年价格）	-0.80	5.07	-0.82	4.30	-3.42	2.25	2.39	6.72		
上涨%（可比价格）	-2.55	4.86	-2.57	4.09	-5.12	2.04	0.58	6.51		
次均住院费用（元）	9073.06	8588.99	9712.64	9093.76	11771.81	10728.66	5971.62	5676.95		
上涨%（当年价格）	-0.22	-5.34	-0.85	-6.35	-4.94	-8.86	-1.73	-4.93		
上涨%（可比价格）	-1.99	-5.52	-2.61	-6.54	-6.52	-9.04	-3.47	-5.12		
日均住院费用（元）	951.14	933.60	1060.79	1029.40	1312.05	1255.05	649.53	617.64		
上涨%（当年价格）	-1.36	-1.84	0.69	-2.96	-3.02	-4.34	1.25	-4.91		
上涨%（可比价格）	-3.10	-2.04	-1.09	-3.15	-6.70	-4.54	-0.54	-5.10		

注：①绝对数按当年价格计算；②2023 年居民消费价格指数为 100.2；③均门诊费用指门诊病人次均医药费用，次均住院费用指出院病人次均医药费用，日均住院费用指出院病人日均医药费用。下表同。

根据靖州县中医医院近三年数据，本项目近三年平均门

诊人次为 7.42 万人次。参考上述统计公报，本项目投产运营年，诊疗人数按 7.42 万人计取，次均诊疗费用根据项目近三年数据，结合湖南省近三年二级公立医院平均次均门诊费用，扣除药品费后按照 190.23 元/人次计取。

2、住院费用

鉴于 2024 年湖南省卫生统计公报暂未公布，根据《湖南省 2021 年卫生健康事业发展统计公报》、《湖南省 2022 年卫生健康事业发展统计公报》、《湖南省 2023 年卫生健康事业发展统计公报》，2021 年、2022 年、2023 年全省二级医院日均住院费用分别为 641.54 元/日·床位、649.53 元/日·床位、617.64 元/日·床位，其中药费占比分别为 25.72%、25.96%、24.60%，扣除药费后三年平均值为 474.38 元/元/日·床位。根据湖南省 2018 年到 2022 年的卫生健康统计公报，全省二级医院住院费用年增长率分别为 6.70%、5.00%、-1.46%、-3.47%、-5.12%，五年平均值为 0.33%。

2021 年全省二级医院日均住院费用：

五、病人医药费用

(一) 医院病人医药费用（见表14）。2021年，医院次均门诊费用344.01元，比上年下降0.56%（按当年价格计算，下同）；次均住院费用9093.25元，比上年上涨3.57%。日均住院费用964.22元。

2021年，医院次均门诊药费（112.76元）占次均门诊费用的32.78%，比上年（34.35%）下降1.57个百分点；医院次均住院药费（2338.55元）占次均住院费用的25.72%，比上年（26.64%）下降0.92个百分点。

2021年公立医院中，三级医院次均门诊费用下降0.34%，次均住院费用下降1.86%。

表 14 医院病人门诊和住院费用

指标	医院			公立医院						三级医院			二级医院		
	2021	2020	比上年 上涨(%)	2021	2020	比上年 上涨(%)	2021	2020	比上年 上涨(%)	2021	2020	比上年 上涨(%)	2021	2020	比上年 上涨(%)
次均门诊费 用(元)	344.01	345.93	-0.56	228.35	229.87	-0.46	382.21	383.63	-0.34	228.86	245.93	-6.94			
次均住院费 用(元)	9093.25	8779.65	3.57	9796.15	9594.27	2.10	1237.24	12604.01	-1.86	6076.76	6136.04	-0.97			
日均住院费 用(元)	964.22	925.65	4.17	1053.54	1004.52	4.88	1381.4	1353.07	2.09	641.54	651.57	-1.54			

2022 年全省二级医院日均住院费用：

(一) 医院病人医药费用。2022 年, 医院次均门诊费用 341.26 元, 按当年价格比上年下降 0.80%, 按可比价格下降 2.55%; 次均住院费用 9073.06 元, 按当年价格比上年下降 0.22%, 按可比价格下降 1.99%。日均住院费用 951.14 元 (见表 14)。

2022 年, 医院次均门诊药费 (112.92 元) 占次均门诊费用的 33.09%, 比上年 (32.78%) 上升 0.31 个百分点; 医院次均住院药费 (2355.49 元) 占次均住院费用的 25.96%, 比上年 (25.72%) 上升 0.24 个百分点。

2022 年公立医院中, 三级医院次均门诊费用下降 3.42% (当年价格, 下同), 次均住院费用下降 4.84%。

表 14 医院病人门诊和住院费用

指 标	医 院		公 立 医 院		三 级 医 院		二 级 医 院	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
次均门诊费用 (元)	344.01	341.26	328.35	325.67	382.31	369.25	228.86	234.32
上涨% (当年价格)	-0.56	-0.80	-0.46	-0.82	-0.34	-3.42	-6.94	2.39
上涨% (可比价格)	-1.05	-2.55	-0.96	-2.57	-0.84	-5.12	-7.40	0.58
次均住院费用 (元)	9093.25	9073.06	9796.15	9712.64	12370.24	11771.81	6076.76	5971.62
上涨% (当年价格)	3.57	-0.22	2.10	-0.85	-1.86	-4.84	-0.97	-1.73
上涨% (可比价格)	3.06	-1.99	1.60	-2.61	-2.34	-6.52	-1.46	-3.47
日均住院费用 (元)	964.22	951.14	1053.54	1060.79	1381.40	1312.05	641.54	649.53
上涨% (当年价格)	4.17	-1.36	4.88	0.69	2.09	-5.02	-1.54	1.25
上涨% (可比价格)	3.65	-3.10	4.36	-1.09	1.59	-6.70	-2.03	-0.54

注: ①绝对数按当年价格计算; ②次均门诊费用指门诊病人次均医药费用, 次均住院费用指出院病人次均医药费用。

2023 年全省二级医院日均住院费用:

五、患者医药费用

(一) 医院患者医药费用。2023 年, 医院次均门诊费用 358.56 元, 按当年价格比上年上涨 5.07%, 按可比价格上涨 4.86%; 次均住院费用 8588.99 元, 按当年价格比上年下降 5.34%, 按可比价格下降 5.52%。日均住院费用 933.60 元 (见表 14)。

2023 年, 医院次均门诊药费 (117.00 元) 占次均门诊费用的 32.63%, 比上年 (33.09%) 下降 0.46 个百分点; 医院次均住院药费 (2112.72 元) 占次均住院费用的 24.60%, 比上年 (25.96%) 下降 1.36 个百分点。

2023 年, 各级公立医院中, 三级医院次均门诊费用按当年价格比上年上涨 2.25%, 按可比价格上涨 2.04%; 次均住院费用按当年价格比上年下降 8.86%, 按可比价格下降 9.04%。(见表 14)

表 14 医院患者门诊和住院费用

指 标	医 院		公 立 医 院		三 级 医 院		二 级 医 院	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
次均门诊费用 (元)	341.26	358.56	325.67	339.67	369.25	377.54	234.32	250.07
上涨% (当年价格)	-0.80	5.07	-0.82	4.30	-3.42	2.25	2.39	6.72
上涨% (可比价格)	-2.55	4.86	-2.57	4.09	-5.12	2.04	0.58	6.51
次均住院费用 (元)	9073.06	8588.99	9712.64	9093.76	11771.81	10728.68	5971.62	5676.95
上涨% (当年价格)	-0.22	-5.34	-0.85	-6.35	-4.84	-8.86	-1.73	-4.93
上涨% (可比价格)	-1.99	-5.52	-2.61	-6.54	-6.52	-9.04	-3.47	-5.12
日均住院费用 (元)	951.14	933.60	1060.79	1029.40	1312.05	1256.05	649.53	617.64
上涨% (当年价格)	-1.36	-1.84	0.69	-2.96	-5.02	-4.34	1.25	-4.91
上涨% (可比价格)	-3.10	-2.04	-1.09	-3.15	-6.70	-4.54	-0.54	-5.10

注: ①绝对数按当年价格计算; ②2023 年居民消费价格指数为 100.2; ③均门诊费用指门诊病人次均医药费用, 次均住院费用指出院病人次均医药费用, 日均住院费用指出院病人日均医药费用。下表同。

靖州县中医院现有床位 200 张，根据靖州县中医医院近三年数据，参照参照上述统计公报，保守估计，运营期床位利用率按 68%计取，床日均住院费用根据项目近三年数据，结合湖南省近三年二级公立医院平均费用，扣除药品费后按照 465.82 元计取。

（二）项目预期收入预测

按照前述收入测算依据，靖州县中医医院中医药服务能力建设项目收入预测在债券存续期内预计总收入为 56,440.78 万元。具体收入测算情况如下：

靖州县中医医院中医药服务能力建设项目预期收入测算表

序号	项目	合计（万元）	建设期	运营期						
			2025-2027	2027.4	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	项目运营收入	56,440.78		3,077.90	3,725.18	3,836.93	3,836.93	3,952.04	3,952.04	4,070.60
1	住院收入	35,045.11		1,901.66	2,313.69	2,383.10	2,383.10	2,454.59	2,454.59	2,528.23
	床位数（含开放性床位）			200	200	200	200	200	200	200
	日均住院费用（元/日·床位）			465.82	465.82	479.79	479.79	494.19	494.19	509.01
	床位使用率			68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%
2	门诊收入	21,395.69		1,176.24	1,411.49	1,453.83	1,453.83	1,497.45	1,497.45	1,542.37
	年度诊疗人数（万人）			7.42	7.42	7.64	7.64	7.87	7.87	8.11
	次均诊疗费用（元/人次）			190.23	190.23	190.23	190.23	190.23	190.23	190.23

续上表：

序号	项目	合计（万元）	运营期						
			2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	项目运营收入	56,440.78	4,070.60	4,192.72	4,192.72	4,318.50	4,318.50	4,448.06	4,448.06
1	住院收入	35,045.11	2,528.23	2,604.08	2,604.08	2,682.20	2,682.20	2,762.67	2,762.67
	床位数（含开放性床位）		200	200	200	200	200	200	200
	日均住院费用（元/日·床位）		509.01	524.28	524.28	540.01	540.01	556.21	556.21
	床位使用率		68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%

2	门诊收入	21,395.69	1,542.37	1,588.64	1,588.64	1,636.30	1,636.30	1,685.39	1,685.39
	年度诊疗人数（万人）		8.11	8.35	8.35	8.60	8.60	8.86	8.86
	次均诊疗费用（元/人次）		190.23	190.23	190.23	190.23	190.23	190.23	190.23

（三）项目预期成本预测依据

1、经营成本预测

根据靖州县中医医院提供的近三年成本数据，本项目近三年成本数据如下：

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	平均值
1	燃料动力费（万元）	174.01	280.89	158.91	204.6
2	人员经费（万元）	1741.5	1761.76	1650.25	1717.84
	其中：人员（个）	215	208	205	209
	年人均经费（万元）	8.1	8.47	8.05	8.21
3	卫生材料费（万元）	526.04	383.14	393.44	434.21
	卫材比（%）	15.83	10.75	12.82	13.08
4	修理及其他费用（万元）	339.44	412.36	344.85	365.55
	其他费用占医疗收入比（%）	10.21	11.56	11.24	11
5	管理费用（万元）	396.55	366.53	328.31	363.8
	管理费用占医疗收入比例（%）	11.94	10.28	10.67	10.96

（1）燃料动力费。本项该项目能耗主要是电耗及水耗。电力能耗主要包括照明、通风、空调等能耗；水耗主要为医用服务用水。电价参考湖南省电网销售电价表(2024 年 7 月)0.90 元/kWh，水价参考靖州县非居民用水价格计算，非居民供水价格 2.55 元/吨，污水处理费 0.4 元/ 吨，合计水价为 2.95 元/吨。

（2）人员人均经费。本项目为服务能力提升项目，根据靖州县人民医院近三年统计数据，结合《医疗机构基本标

准》(试行)要求，公立二级医院人员配置医护人员需满足每床至少配备 0.4 人。本项目床位配置 200 张，考虑后勤人员等人员共计 210 人。根据医院近三年实际情况，结合湖南省统计局发布数据，本次测算人员工资及福利费按 8.21 万元/人·年计算。

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

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

[来源：人口社科统计处]

(3) 卫生材料费。根据靖州县人民医院近三年统计数据，结合《关于全面推开公立医院综合改革工作的通知》(国卫体改发〔2017〕22 号),百元医疗收入(不含药品收入)中消耗的卫生材料(耗占比)作为医院费用控制的一个监测指标，要求不高于 20% ，本项目卫生材料费按照年度医疗收入的 13.08%估算。

(4) 修理及其他费用。根据靖州县人民医院近三年统计数据，结合建设项目经济评价方法与参数(第三版)》，修理及其他费用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，运营期内，按运营收入的 11%计算。

（5）管理费用。根据靖州县人民医院近三年统计数据，管理费用主要包括工会经费、职工教育经费、劳动保险费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、排污费、车船使用税、土地使用税、印花税等。本项目管理费用按年度医疗业务收入的 10.96% 计算。

2、增值税及附加预测

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

（四）项目预期成本预测

按照前述成本测算依据，靖州县中医医院中医药服务能力建设项目预期总成本共计 46,459.67 元。具体如下表：

靖州县中医医院中医药服务能力建设项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025-2027	2027. 4	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	经营成本	46,459.67		2,685.88	3,234.17	3,273.33	3,273.33	3,313.67	3,313.67	3,355.22
1	卫生材料费	7,384.92		402.72	487.42	502.04	502.04	517.10	517.10	532.61
3	人员工资与福利费	23,850.05		1,436.75	1,724.10	1,724.10	1,724.10	1,724.10	1,724.10	1,724.10
4	外购燃料及动力费	2,830.30		170.50	204.60	204.60	204.60	204.60	204.60	204.60
5	维修费用	6,208.49		338.57	409.77	422.06	422.06	434.72	434.72	447.77
6	管理费用	6,185.91		337.34	408.28	420.53	420.53	433.14	433.14	446.14
二	成本费用合计	46,459.67		2,685.88	3,234.17	3,273.33	3,273.33	3,313.67	3,313.67	3,355.22

续上表：

序号	项目	合计	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	经营成本	46,459.67	3,355.22	3,398.01	3,398.01	3,442.09	3,442.09	3,487.49	3,487.49
1	卫生材料费	7,384.92	532.61	548.59	548.59	565.05	565.05	582.00	582.00
3	人员工资与福利费	23,850.05	1,724.10	1,724.10	1,724.10	1,724.10	1,724.10	1,724.10	1,724.10
4	外购燃料及动力费	2,830.30	204.60	204.60	204.60	204.60	204.60	204.60	204.60
5	维修费用	6,208.49	447.77	461.20	461.20	475.04	475.04	489.29	489.29

6	管理费用	6,185.91	446.14	459.52	459.52	473.31	473.31	487.51	487.51
二	成本费用合计	46,459.67	3,355.22	3,398.01	3,398.01	3,442.09	3,442.09	3,487.49	3,487.49

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 56,440.78 万元，预期总成本 46,459.67 元，项目净收益即可用于融资平衡的相关收益为 9,981.11 万元。

（二）项目融资还本付息情况

靖州县中医医院中医药服务能力建设项目总投资金额为 9,960.12 万元，拟申请政府专项债券 6,000.00 万元，截至目前，已申请发行 0 元；本次拟申请发行政府专项债券资金 1,700.00 万元，发行期限 15 年，根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，15 年期债券的预测利率为 2.28%；未来拟申请发行政府专项债券 4,300.00 万元，发行期限 15 年，利率暂按 2.28%，建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。还本付息情况如下表所示：

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	应计利息	当年还本付息合计
2025 年 9 月		1,700.00		1,700.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	1,700.00	4,300.00		6,000.00	87.78	87.78
2027 年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2028 年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2029 年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2030 年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80

2031 年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2032 年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2033 年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2034 年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2035 年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2036 年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2037 年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2038 年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2039 年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2040 年 9 月	6,000.00		1,700.00	4,300.00	136.80	1,836.80
2041 年 3 月	4,300.00		4,300.00	0.00	49.02	4,349.02
合计		6,000.00	6,000.00		2,052.00	8,052.00

（三）项目融资平衡情况

靖州县中医医院中医药服务能力建设项目偿债资金来源为门诊诊疗费、住院费收入，考虑运营成本后，债券发行期内，项目的收益为 9,981.11 万元，融资本息为 8,052.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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
靖州县中医医院中医药服务能力建设项目	9,981.11	6,000.00	8,052.00	1.24

靖州县中医医院中医药服务能力建设项目融资平衡情况已由湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

考虑到净收益、融资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	1.36	1.24	1.12
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.21	1.24	1.27

基于上表，净收益和融资成本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 1.12，能通过压力测试。当整个项目的融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.21，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，现金流预测见下表：

靖州县中医医院中医药服务能力建设项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		建设期/运营期	运营期				
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	现金流入	66,400.90	2,500.00	5,200.00	5,338.02	3,725.18	3,836.93	3,836.93	3,952.04	3,952.04
1.1	资本金	3,960.12	800.00	900.00	2,260.12					
1.2	债券资金流入	6,000.00	1,700.00	4,300.00						
1.3	运营收入	56,440.78			3,077.90	3,725.18	3,836.93	3,836.93	3,952.04	3,952.04
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	64,247.21	2,500.00	5,200.00	4,946.00	3,370.97	3,410.13	3,410.13	3,450.47	3,450.47
2.1	建设投资	9,735.54	2,500.00	5,112.22	2,123.32					
2.2	运营成本	46,459.67			2,685.88	3,234.17	3,273.33	3,273.33	3,313.67	3,313.67

2.3	税金及附加	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	运营期利息	2,052.00	0.00	87.78	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80
2.5	债券本金	6,000.00								
3	净现金流量	2,153.69	0.00	0.00	392.02	354.21	426.80	426.80	501.57	501.57
4	累计净现金流量		0.00	0.00	392.02	746.23	1,173.03	1,599.83	2,101.40	2,602.97

续上表：

序号	项目	合计	运营期								
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	现金流入	66,400.90	4,070.60	4,070.60	4,192.72	4,192.72	4,318.50	4,318.50	4,448.06	4,448.06	0.00
1.1	资本金	3,960.12									
1.2	债券资金流入	6,000.00									
1.3	运营收入	56,440.78	4,070.60	4,070.60	4,192.72	4,192.72	4,318.50	4,318.50	4,448.06	4,448.06	0.00
1.4	回收固定资产余值	0.00									

1. 5	流动资金回收	0.00									
2	现金流出	64,247.21	3,492.02	3,492.02	3,534.81	3,534.81	3,578.89	3,578.89	3,624.29	5,324.29	4,349.02
2. 1	建设投资	9,735.54									
2. 2	运营成本	46,459.67	3,355.22	3,355.22	3,398.01	3,398.01	3,442.09	3,442.09	3,487.49	3,487.49	0.00
2. 3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 4	运营期利息	2,052.00	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	49.02
2. 5	债券本金	6,000.00								1,700.00	4,300.00
3	净现金流量	2,153.69	578.58	578.58	657.91	657.91	739.61	739.61	823.77	-876.23	-4,349.02
4	累计净现金流量		3,181.55	3,760.13	4,418.04	5,075.95	5,815.56	6,555.17	7,378.94	6,502.71	2,153.69

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评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如

此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

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

2、工程建设风险

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

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监

督管理。

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

靖州县中医医院中医药服务能力建设项目主管部门为靖州县卫生健康局。

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

(本页无正文，为《湖南省怀化市靖州县 2025 年专项
债券靖州县中医医院中医药服务能力建设项目预期收益与
融资平衡方案》盖章页)

靖州苗族侗族自治县财政局



靖州苗族侗族自治县卫生健康局



2025 年 9 月 10 日

湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程预期收益与融资平衡方案

湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程本次拟发行地方政府专项债券 9,700.00 万元，具体信息如下：

单位：万元、年

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程	2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）	9,700.00	20	辰溪产业开发区管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

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

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

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

辰溪县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	140.48	147.11	154.25
居民人均可支配收入（元）	20054	21457	22633
一般公共预算收入	8.41	8.81	8.19
政府性基金收入	4.39	1.17	1.27
其中：国有土地出让收入	4.30	1.03	1.18

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

注：上表数据来源于怀化市辰溪县国民经济和社会发展统计公报和财政预决算报告。

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程	本项目总投资47,971.83万元，建设地点位于湖南省辰溪县沪昆铁路辰溪站，项目建设工期2年，从2025年5月至2027年5月。	1.建设方案。该项目位于怀化市辰溪县，分东、西区在沪昆铁路辰溪站接轨。专用线东区自车站对侧7道娄底端引出，在车站东侧沿沪昆线设装卸作业区，布置3条装卸线及1条调车机车走行线专用线。西区自车站娄底端贮木场专用线引出，在周边设装卸作业区新建装卸线1条，利用既有装卸线1条。项目铺轨总长3.55公里同步建设专用线相关配套工程； 2.主要技术标准。本项目线路等级为专用线，设计速度50公里/小时，限制坡度6%，最小曲线半径为300米，牵引种类为内燃，牵引质量为4000吨，远期运量490万吨/年。	辰溪产业开发区管理委员会	1. 湖南省发展和改革委员会关于湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程核准的批复（湘发改许〔2023〕77号） 2. 怀化市交通运输局关于对蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程（怀化国际陆港化工矿石港区铁路专用线工程）初步设计的批复（怀交批〔2024〕9号） 3. 辰溪县发展和改革局关于湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程概算总投资的批复（辰发改基础〔2024〕3号）

湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程已经通过湖南启元律师事务所的合法性审查。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

1.促进区域经济发展

提升运输效率：湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程的建成将显著提升辰溪县及周边地区的货物运输效率，特别是化工矿石、建筑材料等大宗货物的运输能力。这将降低企业的物流成本，提高产品的市场竞争力，进而促进区域经济的整体发展。

带动相关产业发展：项目的建设将带动铁路运输、物流、仓储等相关产业的发展，形成产业链的延伸和集聚效应，进一步推动辰溪县的产业结构优化和升级。

2.增加就业机会

直接就业：项目的建设和运营将直接创造大量的就业机会，包括铁路建设、维护、运营管理、物流服务等多个领域。

间接就业：随着项目的建成和运营，相关产业的发展也将带动更多的间接就业机会，如物流配送、仓储管理、设备维护等。

3.提升地方财政收入

税收贡献：项目的建设和运营将为地方政府带来可观的税收收入，包括企业所得税、增值税、土地使用税等，增加地方财政收入。

土地增值：随着铁路专用线的建成，周边土地的价值将得到提升，带动房地产和相关产业的发展，进一步增加地方财政收入。

4.改善投资环境

基础设施完善：项目的建设将进一步完善辰溪县的基础设施，提升区域的交通便利性和物流效率，吸引更多的企业和投资者入驻，改善投资环境。

提升区域竞争力：铁路专用线的建成将提升辰溪县在区域经济中的竞争力，吸引更多的产业和资本流入，促进区域经济的可持续发展。

5.促进资源优化配置

资源整合：项目的建成将促进辰溪县及周边地区的资源整合和优化配置，特别是化工矿石、建筑材料等大宗货物的运输和流通，提高资源的利用效率。

降低物流成本：铁路运输具有大运量、低成本的优势，项目的建成将显著降低企业的物流成本，提高经济效益。

6.推动绿色经济发展

节能减排：铁路运输相比公路运输具有更低的能耗和排放，项目的建成将有助于减少区域内的碳排放，推动绿色经济的发展。

可持续发展：项目的建设和运营将促进辰溪县及周边地区的可持续发展，推动经济、社会和环境的协调发展。

7.提升区域物流枢纽地位

物流枢纽：项目的建成将进一步提升辰溪县作为区域物流枢纽的地位，增强其在区域物流网络中的重要性，促进区域物流业的快速发展。

多式联运：铁路专用线的建成将促进多式联运的发展，提升物流运输的效率和灵活性，进一步巩固辰溪县的物流枢纽地位。

8.经济评价结论

湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程的建设将对辰溪县及周边地区的经济发展产生深远的影响。通过提升运输效率、增加就业机会、提升地方财政收入、改善投资环境、促进资源优化配置、推动绿色经济发展和提升区域物流枢纽地位，项目将为区域经济的可持续发展提供强有力的支持。

（二）社会效益分析

1,改善区域交通条件

提升运输效率：湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程的建成将显著改善辰溪县及周边地区的交通条件，特别是大宗货物的运输效率。铁路运输具有大运量、低成本的优点，能够有效缓解公路运输的压力，减少交通拥堵，提升整体运输效率。

促进多式联运：项目的建成将促进铁路与公路、水路等多种运输方式的无缝衔接，推动多式联运的发展，进一步提升区域交通网络的整体效率。

2,促进社会就业

直接就业机会：项目的建设和运营将直接创造大量的就业机会，包括铁路建设、维护、运营管理、物流服务等多个

领域，为当地居民提供稳定的就业岗位。

间接就业机会：随着项目的建成和运营，相关产业的发展也将带动更多的间接就业机会，如物流配送、仓储管理、设备维护等，进一步促进社会就业。

3.提升居民生活质量

改善生活环境：项目的建成将减少公路运输的压力，降低交通噪音和空气污染，改善居民的生活环境。

提高生活便利性：铁路专用线的建成将提升区域内的物流效率，降低生活物资的运输成本，提高居民的生活便利性和生活质量。

4.促进社会公平

缩小城乡差距：项目的建成将促进城乡之间的物资流通，带动农村地区的经济发展，缩小城乡差距，促进社会公平。

提升公共服务水平：随着区域经济的的发展和财政收入的增加，地方政府将有更多的资源投入到公共服务领域，提升教育、医疗、文化等公共服务的水平。

5.推动社会和谐

促进社会稳定：项目的建设和运营将创造大量的就业机会，减少社会失业率，促进社会稳定和谐。

增强社会凝聚力：项目的建成将提升区域经济的整体水平，增强居民的自豪感和归属感，增强社会凝聚力。

6.提升区域竞争力

增强区域吸引力：项目的建成将提升辰溪县在区域经济

中的竞争力，吸引更多的企业和投资者入驻，增强区域的吸引力。

促进区域合作：铁路专用线的建成将促进辰溪县与周边地区的经济合作，推动区域经济的协同发展。

7.推动绿色可持续发展

减少碳排放：铁路运输相比公路运输具有更低的能耗和排放，项目的建成将有助于减少区域内的碳排放，推动绿色可持续发展。

促进资源节约：项目的建成将促进资源的优化配置和节约利用，推动区域经济的可持续发展。

8.提升应急保障能力

增强应急物资运输能力：铁路专用线的建成将提升区域内的应急物资运输能力，特别是在自然灾害等紧急情况下，能够快速、高效地运输应急物资，保障居民的生命财产安全。

提升社会应急响应能力：项目的建成将提升区域内的应急响应能力，增强社会的整体抗风险能力。

9.社会评价结论

湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程的建设将对辰溪县及周边地区的社会发展产生深远的影响。通过改善区域交通条件、促进社会就业、提升居民生活质量、促进社会公平、推动社会和谐、提升区域竞争力、推动绿色可持续发展和提升应急保障能力，项目将为社会的可持续发展提供强有力的支持。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目交通位置优越，具有较好的社会环境及基础配套条件，场地的各项市政公用条件完全满足项目建设的需要。因此，项目建设在基础环境方面是成熟的。

本项目在实施方案和技术选型上，符合环保、消防、职业安全和节能要求。项目经济适应性好，能够满足需要；有众多国内政府项目的成功实践经验，技术先进、成熟稳定。

目前项目正在逐步完善勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，项目建设工作开展合法合规，已经取得的相关批复如下：

1. 湖南省发展和改革委员会关于湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程核准的批复（湘发改许〔2023〕77号）；

2. 关于湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程概算总投资的批复（辰发改基础〔2024〕3号）。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 47,971.83 万元，拟总计申请发行地方政府专项债券 14,760.00 万元，进行市场化融资 23,610.00 亿元，合计融资额度占总投资 79.98%。已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，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。因此本项目专项债券资金额度需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

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，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目投资合规性和项目成熟度高；项目资金来源合理可行；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”，建议予以入库。

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

（六）项目存续期

鉴于本项目属于产业园区基础设施建设项目，本项目建设内容为建设厂房及相关配套基础设施，所涉及土地使用权最高年限为不低于40年，根据一般园区厂房运营周期，本项目存续期不低于20年，不短于债券存续期。

（七）项目绩效目标

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	土建工程	完工率 100%
		装饰工程	完工率 100%
		设备购置及安装	完工率 100%
		室外工程	完工率 100%
	质量指标	合格率	95%以上
	时效指标	项目完成时间	2025年5月

	成本指标	项目总投资额	47,971.83 万元
项目管理	资金管理指标	预算执行率	≥90%
		资金使用合规性	符合相关规定
	项目进度指标	进度计划执行率	≥95%
效益指标	经济效益指标	带动行业发展	该项目的建设将有利于提升运输效率、增加就业机会、提升地方财政收入、改善投资环境、促进资源优化配置、推动绿色经济发展和提升区域物流枢纽地位，项目将为区域经济的可持续发展提供强有力的支持。
	社会效益指标	对居民经济影响	增加居民收入
		对居民就业的影响	增加居民就业机会
	生态效益指标	改善生活环境	改善居民群众的生产生活条件
满意度指标	服务对象满意度指标	客户满意度	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算

1.投资估算的依据

（1）设计人员提供的设计方案、设计要求、使用功能及建筑标准确定项目投资额；

（2）国家标准《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

（3）2020 年《湖南省市政工程消耗量标准》；

（4）2020 年《湖南省安装工程消耗量标准》；

（5）2020 年《湖南省建设工程计价办法》；

（6）工程监理费按湘监协〔2016〕2 号计列文计算；

（7）勘察设计费：工程勘察费及工程设计费按计价格〔2002〕10 号国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知规定计算；

(8) 招标代理服务费根据“湘招协〔2015〕6号文关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知”计算；

(9) 工程造价咨询服务费：按湘建价协〔2016〕25号文计算；

(10) 工程保险费按 0.3%计算；

(11) 项目建设管理费：按财建〔2016〕504号文计算。

2.投资概算表

经测算，本项目拟定总投资 47,971.83 万元，其中：工程费用 44,781.31 万元，占总投资比例为 93.35%；基本预备费 2,239.07 万元，占总投资比例为 4.67%；建设期贷款利息 928.65 万元，占总投资比例为 1.94%；铺底流动资金 22.80 万元，占总投资比例为 0.05%。本项目汇总的投资概算表如下所示：

湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线概算表

序号	工程或费用名称	单位	工程量	送审(元)					审核(元)					核减(增)金额(元)
				建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他	合计	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他	合计	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
一	第一部份工程费用	正线公里	3.8	406928014	669847	14322882		421920743	399376847	669847	14322882		414369576	7551167
(一)	拆迁及征地费用	正线公里	3.8	130244176				130244176	130244176				130244176	0
1	拆迁及征地费用	正线公里	3.8	130244176				130244176	130244176				130244176	0
(二)	路基	路基公里		111434350				111434350	109600820				109600820	1833530
2.1	站场土石方	站场路基公里		66742029				66742029	68746657				68746657	-2004628
2.2	路基附属工程	路基公里		44692321				44692321	40854163				40854163	3838158
(三)	桥涵	桥梁公里		18140875				18140875	14218402				14218402	3922473
(四)	隧道及明洞	隧道公里						0					0	0
(五)	轨道	正线公里		16015403				16015403	16015403				16015403	0
5.1	站线	铺轨公里		15345556				15345556	15345556				15345556	0
5.2	线路有关工程	正线公里	3.8		669847			669847		669847			669847	0
(六)	通信、信号、信息及灾害监测	正线公里	3.8			14322882		14322882			14322882		14322882	0
6.1	通信	站	1			2725977		2725977			2725977		2725977	0
6.2	信号	联索道岔	3			6351044		6351044			6351044		6351044	0
6.3	信息	站	2			5245861		5245861			5245861		5245861	0
(七)	电力及电力牵引供电	正线公里	3.8	12235553				12235553	12235553				12235553	0
7.1	电力	正线公里	3.8	10798817				10798817	10798817				10798817	0
7.2	电力牵引供电	正线公里	3.8	1436736				1436736	1436736				1436736	0
(八)	房屋	正线公里	3.8	6673627				6673627	6673627				6673627	0
8	其他房屋	平方米	1854	6673627				6673627	6673627				6673627	0
(九)	其他运营生产设备及建筑物	正线公里	3.8	110871577				110871577	109076413				109076413	1795164
9.1	给排水	正线公里	3.8	20972970				20972970	18940743				18940743	2032227

序号	工程或费用名称	单位	工程量	送审(元)					审核(元)					核减(增)金额(元)
				建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他	合计	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他	合计	
9.2	车辆	正线公里	3.8	4318167				4318167	4318167				4318167	0
9.3	站场	正线公里	3.8	85057240				85057240	85294303				85294303	-237063
9.4	其他建筑及设备	正线公里	3.8	523200				523200	523200				523200	0
(十)	大型临时设施和过渡工程	正线公里	3.8	1982300				1982300	1982300				1982300	0
10	大型临时设施和过渡工程	正线公里	3.8	1982300				1982300	1982300				1982300	0
	第一部份工程费用合计			406928014	669847	14322882	0	421920743	399376847	669847	14322882	0	414369576	7551167
二	第二部份工程建设其他费用							33903489					33443515	459974
1	建设项目管理费						3936094	3936094				3851224	3851224	84870
2	建设单位印花税及其他税费						204174	204174				198887	198887	5287
3	建设项目前期费						4147238	4147238				4147238	4147238	0
4	施工监理费						3849800	3849800				3760886	3760886	88914
5	勘察设计费						4500000	4500000				4500000	4500000	0
6	设计文件审查费						580533	580533				563921	563921	16612
7	其他咨询服务费						1458383	1458383				1420627	1420627	37756
8	安全生产费						7916367	7916367				7689832	7689832	226535
9	联调联试等有关费用						114000	114000				114000	114000	0
10	生产准备费						96900	96900				96900	96900	0
11	其他						7100000	7100000				7100000	7100000	0
(六)	其他相关费用						32471866	32471866				31905179	31905179	566687
1	基本预备费						22791211	22791211				22390655	22390655	400556

序号	工程或费用名称			送审(元)					审核(元)					核减(增) 金额 (元)
		单位	工程量	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他	合计	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他	合计	
2	价差预备费						0	0					0	0
3	建设期投资贷款利息						9452655	9452655				9286524	9286524	166131
4	机车车辆(动车组)购置费						0	0					0	0
5	铺底流动资金						228000	228000				228000	228000	0
六	总投资							488296098					479718270	8577828

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

湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程总投资 47,971.83 万元，2025 年投入金额 29,521.50 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、年

项目名称	总投资	2025	2026
湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程	47,971.83	29,521.50	18,450.33

项目投资分月计划表

2025 年度，湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	月度	1-4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程	年度总投资	-	5,000.00	5,000.00	2,000.00	2,000.00	10,760.00	2,000.00	1,000.00	1761.50	29,521.50
	其中：专项债券投资	-				-	9,700.00	-	-	-	9,700.00

（二）项目资金筹措方案

湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程资金来源为组合贷款及发行地方政府专项债券。其中，财政资

金 9,601.83 万元，拟申请发行地方政府专项债 14,760.00 万元，前期已发行 0.00 万元，本次拟申请发行 9,700.00 万元，未来发行 5,060.00 万元。进行市场化融资 23,610.00 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	
湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程	47,971.83	9,601.83	0.00	9,700.00	0.00	5,060.00	-	23,610.00	20 年

四、项目收入和成本预测

（一）运量预测

1、货物运量需求

湖南蓝伯是湖南省唯一、中南地区最大的电石生产企业，目前业务涵盖矿石开采、基础建材、化工生产、物流运输等四大板块。

①产品年产能及产量基础化工产品：电石产能 16.5 万吨，产量 15 万吨；石灰产能 30 万吨，产量 28 万吨。矿石砂石产品：石灰石产能 150 万吨，产量 100 万吨；机制砂产能 300 万 m³，产量 120 万 m³；建筑骨料产能 150 万吨，产量 110 万吨。基础建材：商砼产能 60 万 m³，产量 45 万 m³。②原材料消耗量碳素材料：兰炭、面煤、电极糊等 12 万吨/年。矿石材料：各种石灰石 28.6 万吨/年。③产能规划“十四五”期间，拟新建三台 48000kVA 电石炉、配套建设 1000t/d 石灰

窑，新建年产 300 万吨砂石骨料生产线。未来 3~5 年，公司产品电石总产能 42 万吨、石灰总产能 100 万吨、石灰石矿石料总产能 600 万吨，外购兰炭等碳素原材料年消耗量达 25 万吨。④企业原材料和产品近远期的运量、原材料来源、产品去向。

原材料兰炭、面煤、电极糊等碳材：近期运量 30 万吨/年；远期 50 万吨/年。来源于陕西省榆林市、宁夏青铜峡市等地。B. 化工产品：电石近期运量 25 万吨/年，远期运量 42 万吨/年。电石主销湖南，远销福建、四川、湖北、河南等。C. 化工产品：石灰近期运量 30 万吨/年，远期运量 60 万吨/年，目前主销怀化地区，辐射吉首、邵阳、娄底地区。D. 矿石产品：化工矿石近期运量 100 万吨/年，远期运量 250 万吨/年，主销辰溪、怀化本土市场；未来矿石及砂石料将扩展至长株潭、广州等地。E. 矿石产品：砂石料（机制砂、建筑骨料）近期运量 300 万吨/年，远期运量 600 万吨/年，主销辰溪、怀化本土市场；未来矿石及砂石料将扩展至长株潭、广州等地。F. 碳酸钙粉体产品：氧化钙、氢氧化钙等粉体系列产品近期运量 10 万吨/年，远期运量 100 万吨/年。主销湖南及湖南周边地区。

2、铁路货运需求

辰溪站位于怀化枢纽铁路东部，沪昆铁路上，办理客货运作业，现有到发线 6 条，货物线 1 条，设有辰溪货运站。主要办理品类为磷矿石、煤、金矿、焦炭、非金矿。辰溪县

现代铁路物流功能覆盖较弱，目前辰溪县及周边县市大部分的货运量由公路完成。

历年辰溪站货源吸引区为辰溪县及周边。吸引区内主要工矿企业有：辰溪矿业有限公司、中方县腾飞矿产经营部；主要发送客户有华中物流有限公司专用线、辰溪矿业有限公司、中方县腾飞矿产经营部、辰溪县贮木场专用线、辰溪矿业有限公司。主要到达客户有：辰溪县鑫达硅业有限公司、湖南华荣硅业有限公司、湖南蓝伯新材料实业集团有限公司。目前，辰溪地区既有铁路货场承担主要的货物办理作业，但是由于部分设备陈旧，智能化程度较低，不便于管理、作业效率较低。辰溪站 2015-2024 年近十年发到运量表如下：

辰溪站 2015-2024 年近十年发到运量表

年份	车站总到发量			增长量	增长率
	发送	到达	总量合计		
2015 年	6	20	26		
2016 年	2	23	25	-1	-4%
2017 年	3	12	15	-10	-40%
2018 年	4	14	18	3	20%
2019 年	43	9	52	34	189%
2020 年	41	6	47	-5	-10%
2021 年	95	8	103	56	119%
2022 年	106	35	141	38	37%
2023 年	117	62	179	38	27%
2024 年	140	65	189	10	6%
近十年平均增长率					38.2%
近五年平均增长率					35.8%
近三年平均增长率					23.1%

根据辰溪站 2015-2024 年近十年发到运量表，2023 年辰溪站货物吞吐量达 179 万吨。其中，到达 62 万吨；发送 117 万吨。2024 年辰溪站货物吞吐量达 214 万吨。其中，到达 74 万吨；发送 140 万吨。辰溪站货运吞吐量近十年平均增长率为 38.2%，近五年平均增长率为 35.8%，近三年平均增长率为 23.1%。

其中 2024 年货运吞吐量为 189 万吨，增长率为 6%。基于审慎角度，保守预计 2025 年至 2030 年每年货运吞吐量增长率按 5%，保守预计 2031 年至 2035 年每年货运吞吐量增长率按 3%，2036 年至 2044 年每年货运吞吐量不考虑增长。

辰溪站 2025-2044 年货物吞吐量预测表

年份	年货物吞吐量（万吨）	预测增长率	增长量（万吨）
2024 年	189		
2025 年	198	5%	9
2026 年	207	5%	9
2027 年	217	5%	10
2028 年	227	5%	10
2029 年	238	5%	11
2030 年	249	5%	11
2031 年	256	3%	7
2032 年	263	3%	7
2033 年	270	3%	7
2034 年	278	3%	8
2035 年	286	3%	8
2036 年	286	0%	0
2037 年	286	0%	0
2038 年	286	0%	0
2039 年	286	0%	0
2040 年	286	0%	0

年份	年货物吞吐量（万吨）	预测增长率	增长量（万吨）
2041 年	286	0%	0
2042 年	286	0%	0
2043 年	286	0%	0
2044 年	286	0%	0

（二）收入预测

本项目的收入主要为场区内的货物过线费、车辆过磅费、货物装卸费、货场租赁费等。

项目收入基数表

序号	类别	单价	单位	2035 年		2044 年		收费依据
				数量	年收入（万元）	数量	年收入（万元）	
1	货物过线费	8.00 元/吨	万吨	286	2,288.00	286	2,288.00	根据中国铁路货运 95306 官网国铁集团发布的信息，本项目属于矿建类，整车价号为 2，货物运价率为 9.5 元/吨
2	车辆过秤费	1.5 元/吨	万吨	286	429	286	429	《湖南省物价局关于重新公布湖南省境内铁路运输服务收费项目和收费标准的通知》（湘价商〔2013〕40 号），按整车普通磅秤标准为 1.5 元/吨
3	货物装卸费	10.00 元/吨	万吨	286	2,860.00	286	2,860.00	根据中国铁路货运 95306 官网国铁集团发布的信息，本项目以石灰石等矿建类为主，整车货物装卸费基准费率 15.1 元/吨
4	货场租赁费	1.8 元/吨·天	万吨	286	926.64	286	926.64	货场租赁按总货物运量的 60%估算，平均存放时间按 3 天估算。
合计					6,503.64		6,503.64	

1、货物过线费

根据中国铁路货运 95306 官网 国铁集团发布的信息，本项目属于矿建类，整车价号为 2，货物运价率为 9.5 元/吨（含税价，增值税率 6%），考虑本项目的位置、定位等，本项目的货物运价率为 8.00 元/吨（含税价，增值税率 6%）。

2024 年货运吞吐量为 189 万吨，增长率为 6%。根据前述运量预测，基于审慎角度，保守预计 2025 年至 2030 年每年货运吞吐量增长率按 5%，保守预计 2031 年至 2035 年每年货运吞吐量增长率按 3%，2036 年至 2044 年每年货运吞吐量不考虑增长。

因此，预计债券存续期内货物过线费为 38,864.00 万元。

中国铁路95306 95306 CHINA RAILWAY			
当前位置：信息查询 > 货物运价率			
办理类别	==请选择==	查询	清空
办理类别	运价号	基价1	
		标准	单位
整车	1		
整车	2	9.50	元/吨
整车	3	12.80	元/吨
整车	4	16.30	元/吨
整车	5	18.60	元/吨
整车	6	26.00	元/吨
整车	机械冷藏车	20.00	元/吨

查询网址：<https://ec.95306.cn/infoDetail-goodsRate>

2、车辆过磅费

根据文件《湖南省物价局关于重新公布湖南省境内铁路运输服务收费项目和收费标准的通知》（湘价商〔2013〕40

号），并结合本项目实际情况、地理位置，按保本微利原则确定项目货物过线费为 1.50 元/吨（含税价，增值税率 6%）。

2024 年货运吞吐量为 189 万吨，增长率为 6%。根据前述运量预测，基于审慎角度，保守预计 2025 年至 2030 年每年货运吞吐量增长率按 5%，保守预计 2031 年至 2035 年每年货运吞吐量增长率按 3%，2036 年至 2044 年每年货运吞吐量不考虑增长。

因此，预计债券存续期内车辆过磅费为 7,287.00 万元。



湖南省人民政府

The People's Government of Hunan Province

首页

省政府

政务要闻

政务公开

政务服务

互动交流

政府数据

锦绣潇湘

本站 请输入关键字

首页 > 政务公开 > 文件库 > 省直部门文件 > 省政府组成部门 > 省发展和改革委员会 > 规范性文件

湖南省物价局关于重新公布湖南省境内铁路运输服务收费项目和收费标准的通知

索引号: 430500709/2013-01498	文号: 湘价商〔2013〕40号	统一登记号: HNRP-2013-38007
公开方式: 政府网站	公开范围: 全部公开	信息时效力: 2018-04-08
签署日期: 2013-03-22	登记日期: 2013-04-08	所属机构: 省政府法制办公室
所属主题: 物价	发文日期: 2013-04-08	公开责任部门: 省政府法制办公室

二 货运延期使用运输设备、违约及委托服务杂费

1	过秤费	整车轨道衡	元/车	30	
		整车普通磅秤	元/吨	1.5	站段或服务
		零担	元/百千克	0.4	法人收取
		1吨箱	元/箱	1.5	
1	过秤费	20英尺箱	元/箱	30	站段或服务
		40英尺箱	元/箱	60	法人收取
		整车货物	元/车日	60	
		零担货物	元/批百千克日	0.6	
2	货物暂存费	1吨箱	元/箱日	3	
		20英尺箱	元/箱日	30	
		40英尺箱	元/箱日	60	

3、货物装卸费

根据中国铁路货运 95306 官网国铁集团发布的信息，本项目以石灰石等矿建类为主，整车货物装卸费基准费率 15.10 元/吨（含税价，增值税率 6%），考虑本项目的位置、定位等，本项目的货物装卸费为 10.00 元/吨（含税价，增值税率 6%）。

2024 年货运吞吐量为 189 万吨，增长率为 6%。根据前述运量预测，基于审慎角度，保守预计 2025 年至 2030 年每年货运吞吐量增长率按 5%，保守预计 2031 年至 2035 年每年货运吞吐量增长率按 3%，2036 年至 2044 年每年货运吞吐量不考虑增长。

因此，预计债券存续期内货物装卸费为 48,580.00 万元。



中国铁路95306

95306 CHINA RAILWAY

登录

注册

 当前位置：信息查询 > 整车货物装卸费基准费率

代 码			货物品类	整车装卸基准费率(元/吨)	
				车站装卸费率	上门装卸费率
01	1	0	原煤	11.2	6.9
01	2	0	洗精煤		
01	3	0	块煤		
01	4	0	洗、选煤		
05	7	4	石油套管、油管	22.6	18.1
05	7	9	其他有色金属	15.2	12.2
06	1	0	硫铁矿	15.1	9.3
06	2	0	石灰石		

4、货场租赁费

货场租赁费没有明确的执行标准，参考相关省份的铁路延伸服务收费文件，结合本地实际，本项目货场租赁费按 1.8 元/吨.天（含税价，增值税率 9%）收取，货场租赁按总货物吞吐量的 60%估算，平均存放时间按 3 天估算。

2024 年货运吞吐量为 189 万吨，增长率为 6%。根据前述运量预测，基于审慎角度，保守预计 2025 年至 2030 年每年货运吞吐量增长率按 5%，保守预计 2031 年至 2035 年每年货运吞吐量增长率按 3%，2036 年至 2044 年每年货运吞吐量不考虑增长。

因此，预计债券存续期内货场租赁费为 15,739.92 万元。

综上，预计债券存续期内总收入为 110,470.92 万元具体情况如下：

项目收入预测表

单位：万元

年份	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
货物过线费	38,864.00				1,736.00	1,816.00	1,904.00	1,992.00	2,048.00	2,104.00	2,160.00	2,224.00
车辆过磅费	7,287.00				325.50	340.50	357.00	373.50	384.00	394.50	405.00	417.00
货物装卸费	48,580.00				2,170.00	2,270.00	2,380.00	2,490.00	2,560.00	2,630.00	2,700.00	2,780.00
货场租赁费	15,739.92				703.08	735.48	771.12	806.76	829.44	852.12	874.80	900.72
总收入	110,470.92			-	4,934.58	5,161.98	5,412.12	5,662.26	5,821.44	5,980.62	6,139.80	6,321.72

(续)

年份	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
货物过线费	38,864.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	
车辆过磅费	7,287.00	429.00	429.00	429.00	429.00	429.00	429.00	429.00	429.00	429.00	429.00	
货物装卸费	48,580.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	
货场租赁费	15,739.92	926.64	926.64	926.64	926.64	926.64	926.64	926.64	926.64	926.64	926.64	
总收入	110,470.92	6,503.64	6,503.64	6,503.64	6,503.64	6,503.64	6,503.64	6,503.64	6,503.64	6,503.64	6,503.64	-

（二）项目预期成本预测

本项目总成本包含经营成本和税金及附加。其中运营成本分为机车能耗等货运有关支出、线路维护成本、房屋站场维护成本、人工成本、管理费用。

1.车能耗等货运有关支出：有关成本是与行车量有关的支出，包括机车能耗、机车修理养护费、货车车辆使用费用、乘务人员工资以及分摊的管理费。根据中国铁路总公司发布的关于铁路建设项目经济评价的最新测算指标数据，本项目为单线内燃铁路，货运有关支出率按 750 元/万吨公里。2027 年货运量为 217 万吨，机车能耗等货运有关支出为 57.78 万元；2028 年货运量为 227 万吨，机车能耗等货运有关支出为 60.44 万元；2029 年货运量为 238 万吨，机车能耗等货运有关支出为 63.37 万元；2030 年货运量为 249 万吨，机车能耗等货运有关支出为 66.30 万元。

2.线路维护成本：线路维护包括钢轨打磨、道砟补充、路基巡检。根据铁路工务规程，钢轨打磨成本按单线年打磨 4 次，0.8 万元/公里·次，则每年钢轨打磨成本为 11.36 万元；根据本项目道床标准，每年补充道砟 200 立方米，按 230 元/立方米，则每年道砟补充成本为 4.60 万元；根据铁路工务规程，月度路基巡检每年 12 次，每次巡检维修按 5000 元预计，则路基巡检费用为 6.00 万元。上述合计每年线路维护成本为 21.96 万元。

3.房屋站场维护成本：房屋站场维护成本按站场房屋工程费用 0.5%，本项目站场房屋工程费用为 8114.23 万元，则房屋站场维护成本 40.57 万元。

4.人工成本：项目建成后预计需要 35.00 人，根据怀化市政府官网公布的 2024 年怀化市城镇非私营单位就业人员年平均工资为 87,020.00 元，考虑本项目属于铁路行业，按 10 万元/人/年预计，则每年人工成本为 350.00 万元；



5.管理费用：根据铁路货运行业经验，本项目管理费用按人工成本 60%预计，则每年管理费用为 210.00 万元；

6.税金及附加：税金及附加的税率包括增值税、城建税、教育费附加等其他税种。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定。其中，铁路运输服务业缴纳增值税增值税率按营业收入的 6.00%计算，城建税按增值税 7.00%征收,教育费附加(含地方教育费附加)按增值税 5.00%

征收。包含印花税等其他小税种，本项目的综合税率拟按经营收入的 10.00%计算。。

综上，本项目发债期内预测的成本为 23,546.05 万元，具体情况如下：

项目成本预测表

单位：万元

年份	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
机车能耗等有关成本	1,293.44				57.78	60.44	63.37	66.30	68.16	70.02	71.89	74.02
线路维护	395.28				21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96
房屋站场维护	730.28				40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57
人工成本	6,300.00				350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
管理费用	3,780.00				210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
税金及附加	11,047.05				493.46	516.20	541.21	566.23	582.14	598.06	613.98	632.17
总成本	23,546.05				1,173.77	1,199.17	1,227.11	1,255.06	1,272.83	1,290.61	1,308.40	1,328.72

(续)

年份	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
机车能耗等有关成本	1,293.44	76.15	76.15	76.15	76.15	76.15	76.15	76.15	76.15	76.15	76.15	
线路维护	395.28	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	
房屋站场维护	730.28	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	
人工成本	6,300.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
管理费用	3,780.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	
税金及附加	11,047.05	650.36	650.36	650.36	650.36	650.36	650.36	650.36	650.36	650.36	650.36	
总成本	23,546.05	1,349.04	1,349.04	1,349.04	1,349.04	1,349.04	1,349.04	1,349.04	1,349.04	1,349.04	1,349.04	

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程预期总收入 110,470.92 万元，预期运营成本 23,546.05 万元，项目净收益 86,924.87 万元。

（二）项目融资还本付息情况

湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程，前期已发行专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 9,700.00 万元，未来拟发行专项债券 5,060.00 万元，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 2.46%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

湖南蓝伯新材料实业集团有限公司为本项目承接单位，该公司为非平台类国有企业，没有存量隐性债务。项目承接单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。

湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程，计划市场化融资 23,610.00 万元，融资利率为 4.00%。款偿付方式为当年付息，到期还本，期限为二十年。

湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程专项债券和市场融资还本付息以货物过线费、车辆过磅费、货物装卸费、货场租赁费收入为基础，按照预测的收入及成本情况，本期湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程专项债券和市场融资存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，可覆盖债券和市场融资存续期间本息和支出需求。

湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程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（专项）	期初本金	本期新增	本期偿	期末本金 余额	当年偿 还	当年还本 付息合计
2025 年 9 月		9,700.00		9,700.00		-
2026 年	9,700.00	5,060.00		14,760.00	238.62	238.62
2027 年	14,760.00			14,760.00	363.10	363.10
2028 年	14,760.00			14,760.00	363.10	363.10
2029 年	14,760.00			14,760.00	363.10	363.10
2030 年	14,760.00			14,760.00	363.10	363.10
2031 年	14,760.00			14,760.00	363.10	363.10
2032 年	14,760.00			14,760.00	363.10	363.10
2033 年	14,760.00			14,760.00	363.10	363.10
2034 年	14,760.00			14,760.00	363.10	363.10
2035 年	14,760.00			14,760.00	363.10	363.10
2036 年	14,760.00			14,760.00	363.10	363.10
2037 年	14,760.00			14,760.00	363.10	363.10
2038 年	14,760.00			14,760.00	363.10	363.10
2039 年	14,760.00			14,760.00	363.10	363.10
2040 年	14,760.00			14,760.00	363.10	363.10
2041 年	14,760.00			14,760.00	363.10	363.10
2042 年	14,760.00			14,760.00	363.10	363.10
2043 年	14,760.00			14,760.00	363.10	363.10
2044 年	14,760.00			14,760.00	363.10	363.10
2045 年	14,760.00		9,700.00	5,060.00	363.10	10,063.10
2046 年	5,060.00		5,060.00	-	124.40	5,184.40
合计		14,760.00	14,760.00	295,200.00	7,261.92	22,021.92

项目市场化融资还本付息情况表

单位：万元

年度（商业）	期初本金	本期新增	本期偿	期末本金余额	当年偿还	当年还本付息合计
2025 年 9 月		9,260.00		9,260.00		-
2026 年	9,260.00	14,350.00		23,610.00	370.40	370.40
2027 年	23,610.00			23,610.00	944.40	944.40
2028 年	23,610.00		800.00	22,810.00	944.40	1,744.40
2029 年	22,810.00		1,000.00	21,810.00	912.40	1,912.40
2030 年	21,810.00		1,200.00	20,610.00	872.40	2,072.40
2031 年	20,610.00		1,200.00	19,410.00	824.40	2,024.40
2032 年	19,410.00		1,200.00	18,210.00	776.40	1,976.40
2033 年	18,210.00		1,200.00	17,010.00	728.40	1,928.40
2034 年	17,010.00		1,200.00	15,810.00	680.40	1,880.40
2035 年	15,810.00		1,200.00	14,610.00	632.40	1,832.40
2036 年	14,610.00		1,200.00	13,410.00	584.40	1,784.40
2037 年	13,410.00		1,200.00	12,210.00	536.40	1,736.40
2038 年	12,210.00		1,200.00	11,010.00	488.40	1,688.40
2039 年	11,010.00		1,200.00	9,810.00	440.40	1,640.40
2040 年	9,810.00		1,200.00	8,610.00	392.40	1,592.40
2041 年	8,610.00		1,400.00	7,210.00	344.40	1,744.40
2042 年	7,210.00		1,600.00	5,610.00	288.40	1,888.40
2043 年	5,610.00		1,800.00	3,810.00	224.40	2,024.40
2044 年	3,810.00		2,000.00	1,810.00	152.40	2,152.40
2045 年	1,810.00		1,810.00		72.40	1,882.40
合计		23,610.00	23,610.00		11,210.00	34,820.00

项目专项债券及市场化融资还本付息情况表

单位：万元

年度（合并）	期初本金	本期新增	本期偿	期末本金余额	当年偿还	当年还本付息合计
2025 年 9 月	-	18,960.00		18,960.00	-	-
2026 年	9,700.00	19,410.00	-	29,110.00	609.02	609.02
2027 年	14,760.00	-	-	14,760.00	1,307.50	1,307.50
2028 年	38,370.00	-	800.00	37,570.00	1,307.50	2,107.50
2029 年	37,570.00	-	1,000.00	36,570.00	1,275.50	2,275.50
2030 年	36,570.00	-	1,200.00	35,370.00	1,235.50	2,435.50
2031 年	35,370.00	-	1,200.00	34,170.00	1,187.50	2,387.50
2032 年	34,170.00	-	1,200.00	32,970.00	1,139.50	2,339.50
2033 年	32,970.00	-	1,200.00	31,770.00	1,091.50	2,291.50
2034 年	31,770.00	-	1,200.00	30,570.00	1,043.50	2,243.50

2035 年	30,570.00	-	1,200.00	29,370.00	995.50	2,195.50
2036 年	29,370.00	-	1,200.00	28,170.00	947.50	2,147.50
2037 年	28,170.00	-	1,200.00	26,970.00	899.50	2,099.50
2038 年	26,970.00	-	1,200.00	25,770.00	851.50	2,051.50
2039 年	25,770.00	-	1,200.00	24,570.00	803.50	2,003.50
2040 年	24,570.00	-	1,200.00	23,370.00	755.50	1,955.50
2041 年	23,370.00	-	1,400.00	21,970.00	707.50	2,107.50
2042 年	21,970.00	-	1,600.00	20,370.00	651.50	2,251.50
2043 年	20,370.00	-	1,800.00	18,570.00	587.50	2,387.50
2044 年	18,570.00	-	2,000.00	16,570.00	515.50	2,515.50
2045 年	16,570.00	-	11,510.00	5,060.00	435.50	11,945.50
2046 年	5,060.00		5,060.00	-	124.40	5,184.40
合计	-	38,370.00	38,370.00	542,580.00	18,471.92	56,841.92

(三) 项目融资平衡情况

项目发行地方政府专项债的还款来源为《债券存续期间项目收入预测表》中的货物过线费，预计发债期内总收入为 38,864.00 万元，占总收入的 35.18%。所需经营成本为 4,739.82 万元，占总成本的 20.13%；用于地方政府专项债还款的净收益为 34,124.18 万元，相关收益对融资本息的覆盖备数为 1.55。

项目用于银行还款的资金来源为《债券存续期间项目收入预测表》中：车辆过磅费、货物装卸费、货场租赁费，预计还款期内总收入为 71,606.92 万元，占总收入的 64.82%。所需经营成本为 18,806.23 万元，占总成本的 79.87%；用于银行还款的净收益为 52,800.69 万元，相关收益对融资本息的覆盖备数为 1.52。

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
------	---------------	----------	----------	-------------------------

湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程	86,924.87	38,370.00	56,841.92	1.53
------------------------	-----------	-----------	-----------	------

专项债券收益覆盖情况表

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
湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程	34,124.18	14,760.00	22,021.92	1.55

市场化融资收益覆盖情况表

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
湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程	52,800.69	23,610.00	34,820.00	1.52

项目融资平衡情况已经通过湖南和泉正会计师事务所（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：

1、总体压力测试

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	1.33	1.53	1.72
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.57	1.53	1.49

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 1.33，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 1.49，仍然能通过压力测试。

2、专项债券压力测试

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	1.37	1.55	1.73
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.57	1.55	1.53

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 1.37，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.53，仍然能通过压力测试。

3、市场化融资压力测试

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	1.31	1.52	1.72
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.57	1.52	1.46

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.31，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 1.46，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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，项目的累计盈余资金每年均为正值。本项目现金流预测见下表：

现金流量分析预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
资本金流入		3,501.50	6,100.33								
其他融资流入		9,260.00	14,350.00								
债券资金流入		9,700.00	5,060.00								
货物过线费				1,736.00	1,816.00	1,904.00	1,992.00	2,048.00	2,104.00	2,160.00	2,224.00
车辆过磅费				325.50	340.50	357.00	373.50	384.00	394.50	405.00	417.00
货物装卸费				2,170.00	2,270.00	2,380.00	2,490.00	2,560.00	2,630.00	2,700.00	2,780.00
货场租赁费				703.08	735.48	771.12	806.76	829.44	852.12	874.80	900.72
现金流入总额		22,461.50	25,510.33	4,934.58	5,161.98	5,412.12	5,662.26	5,821.44	5,980.62	6,139.80	6,321.72
现金流出											
建设资金流出		22,461.50	25,510.33								
机车能耗等有关成本				57.78	60.44	63.37	66.30	68.16	70.02	71.89	74.02
线路维护				21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96
房屋站场维护				40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57
人工成本				350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
管理费用				210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
税金及附加				493.46	516.20	541.21	566.23	582.14	598.06	613.98	632.17
债券还本付息			238.62	363.10	363.10	363.10	363.10	363.10	363.10	363.10	363.10
其他融资还本付息			370.40	944.40	1,744.40	1,912.40	2,072.40	2,024.40	1,976.40	1,928.40	1,880.40
现金流出总额		22,461.50	26,119.35	2,481.27	3,306.67	3,502.61	3,690.56	3,660.33	3,630.11	3,599.90	3,572.22
当年项目现金净流入			-609.02	2,453.31	1,855.31	1,909.51	1,971.70	2,161.11	2,350.51	2,539.90	2,749.50
期末项目累计现金结存额			-609.02	1,844.29	3,699.60	5,609.11	7,580.82	9,741.93	12,092.43	14,632.33	17,381.83

(续)

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年及以后
现金流入											
资本金流入											
其他融资流入											
债券资金流入											
货物过线费	2,288.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	
车辆过磅费	429.00	429.00	429.00	429.00	429.00	429.00	429.00	429.00	429.00	429.00	
货物装卸费	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	
货场租赁费	926.64	926.64	926.64	926.64	926.64	926.64	926.64	926.64	926.64	926.64	
现金流入总额	6,503.64	6,503.64	6,503.64	6,503.64	6,503.64	6,503.64	6,503.64	6,503.64	6,503.64	6,503.64	-
现金流出											
建设资金流出											
机车能耗等有关成本	76.15	76.15	76.15	76.15	76.15	76.15	76.15	76.15	76.15	76.15	
线路维护	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	
房屋站场维护	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	
人工成本	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
管理费用	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	
税金及附加	650.36	650.36	650.36	650.36	650.36	650.36	650.36	650.36	650.36	650.36	
债券还本付息	363.10	363.10	363.10	363.10	363.10	363.10	363.10	363.10	363.10	363.10	15,247.50
其他融资还本付息	1,832.40	1,784.40	1,736.40	1,688.40	1,640.40	1,592.40	1,744.40	1,888.40	2,024.40	2,152.40	1,882.40
现金流出总额	3,544.54	3,496.54	3,448.54	3,400.54	3,352.54	3,304.54	3,456.54	3,600.54	3,736.54	3,864.54	17,129.90
当年项目现金净流入	2,959.10	3,007.10	3,055.10	3,103.10	3,151.10	3,199.10	3,047.10	2,903.10	2,767.10	2,639.10	-17,129.90
期末项目累计现金结存额	20,340.93	23,348.04	26,403.14	29,506.24	32,657.34	35,856.44	38,903.54	41,806.64	44,573.75	47,212.85	30,082.95

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

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

工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

2、工程建设风险

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

应对措施：对于工程自然条件风险，项目建设开始前，应按基建项目程序进行规范的地质勘察、灾害评估、水土条件评价等，根据评价结论采取必要的防范措施，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于外部条件风险，地方政府应做好各配套项目的协调工作，制定应对外部条件发生意外事故的预案，规避因外部条件发生意外带来的风险；对于政策和管理风险，湖南各级政府已把各地市基础设施建设工作放在重要和突出的位置，深度学习和把控项目各环节和要点，

加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

3、项目收益与预期存在差异风险

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

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

七、还款保障措施

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

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

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

3、根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）规定，对于组合使用专项债券和市场化融资的项目，其项目收入实行分账管理。其中项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；企业项目法人单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

八、主管部门责任

本项目主管部门是辰溪产业开发区管理委员会。

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

(本页无正文，为《湖南蓝伯新材料实业集团有限公司
铁路专用线工程预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025年9月10日

怀化市洪江区专项债券

怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目

预期收益与融资平衡方案

怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目拟发行社会事业专项债券 5400.00 万元，本次拟发行 4500.00 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
怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	4500.00	30.00 年	怀化市洪江区住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

洪江区位于湖南省西南部雪峰山区，怀化市南部，东、西、北与黔阳县（今洪江市）接壤，南与会同县毗连，区域总面积 115 平方千米，辖 2 个乡 4 个街道办事处。洪江区自古水路交通发达，沅巫二水交汇于此。洪江交通区位优势明显，209 国道、320 国道、沪昆高速公路、包茂高速，枝柳铁路贯穿而过，北离怀化火车站、怀化高铁南站仅 90 分钟车程，西离芷江飞机场 70 分钟车程，东离长沙 4 小时车程，正处于国际知名旅游目的地桂林和张家界这一黄金旅游走廊的中心位置（分别距离 3 小时车程），交通十分便利，具有较强的旅游和产业开发区位优势。

2024 年末，洪江区全区常住人口 5.64 万人。其中，城镇人口 4.89 万人，城镇化率为 86.7%，排全市第 1 位，比上年末提高 1.11 个百分点。全年出生 159 人，出生率 2.81‰，死亡 703 人，死亡率 12.41‰，人口自然增长率-9.6‰。

根据怀化市统计局数据，经初步核算，2024 年洪江区全区生产总值（GDP）48.39 亿元，比上年增长 4.6%。其中，第一产业增加值 3.77 亿元，增长 3.6%；第二产业增加值 27.19 亿元，增长 4.8%；第三产业增加值 17.42 亿元，增长 4.4%。全区人均生产总值 8.54 万元，居全市第 1 位，比上年增长 5.1%。

洪江区 2022-2024 年财政经济数据

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	450600.00	454100.00	483900.00
居民人均可支配收入（元）	26139.00	27785.00	29275.00
一般公共预算收入	40900.00	/	/
其中：地方财政收入	31000.00	33600.00	34000.00
其中：税收收入	21700.00	23800.00	32400.00
一般公共预算支出	109100.00	114800.00	122300.00
其中：教育、医疗、社会保障等占比	71.6%	72.3%	73.9%

（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
怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目	项目总投资 8813.90 万元，项目建设地点位于怀化市洪江区，项目建设期为2年，2025 年 8 月开工。	本项目建设内容主要包括洪江古商城高坡街、老街等重要传统历史文化名街的历史建筑修缮、传统街巷街区改造，配套公共服务设施提质改造等内容，其中：（1）文化历史街区街巷改造：修缮历史建筑共 53 栋，总建筑面积 16695m ² ；修缮街区其他建筑 33706.68m ² ；（2）配套公共服务设施建设：改建生态停车场 3000m ² ，设置生态停车位 150 个，充电桩 60 个；设立历史街区标识标牌 1 处，广告牌 50 个；配套建设给排水设施 3.2km、电力设施 1 套、消防设施 1 套。	怀化市洪江区住房和城乡建设局	1、《关于调整怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目可行性研究报告的批复》（洪区发改[2025]65号） 2、《关于怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目初步设计概算的批复》（洪区发改〔2025〕77号）

怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目已经通过律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、创造就业机会，推动了相关行业发展

历史街区的保护与再利用能够创造就业机会，为当地居民提供稳定的工作岗位。经过保护与再利用的历史文化街区通常会吸引大量游客前来观光游玩，周边商业场所的需求也会增加，从而推动了相关行业的发展。比如，历史街区中的古建筑可以改造成历史文创产业街区，为创意产业提供场所；传统手工艺品的制作与销售也能够带动相关从业人员的就业。这些都为当地居民提供了多样的就业选择，并带动了周边经济的发展。

2、提升周边土地价值及街区商业价值

城市更新的收益一般有两个方面，一是更新后周边有可开发土地，且有溢价空间；二是业态植入后商业价值有提升，且引入的是优质头部企业的总部。更新改造的商业街区一般向上空间有限，纯粹的物业租赁难以覆盖改造成本，因此，由租赁收益转为税收收益是比较理想的状态。

（二）社会效益分析

1、对洪江古商城文化传承与保护有重要意义

对历史建筑进行修缮，能有效阻止古建筑因年久失修而损毁。这些建筑承载着洪江古商城的商道文化与历史记忆，从商号到会馆，每一处细节都诉说着过去的商业繁荣。修缮后，它们成为活态的历史教材，让后代能够直观感受先辈们的智慧与生活方式，传承独特的洪江文化。

对高坡街、老街等重要传统街区外街区改造，恢复了传统风貌。统一的建筑风格、古朴的外观，不仅还原了古商城的历史韵味，也强化了文化标识。游客漫步其中，仿若穿越时空，更深刻地领略洪江古商城的文化魅力，促进文化的传播与传承。

2、提升旅游吸引力，丰富旅游体验

项目完成后，修缮一新的历史建筑与整治后的街巷将成为全新的旅游亮点。古建筑的精致木雕、石雕、砖雕重现光彩，街巷的古朴氛围更加浓郁，吸引更多游客前来观光游览，进一步提升景区在旅游市场中的竞争力。

新的旅游元素不断涌现，如游客可深入参观修缮后的历史建筑，了解其背后的故事；传统街巷为民俗表演、特色文创展示提供了更优质的空间，丰富了夜游、主题节庆活动等旅游项目内容，延长游客停留时间，增加旅游消费。

3、改善当地居民生活

配套建设的给排水设施、电力设施、消防设施等，直接改善了当地居民的生活条件。稳定的水电供应、安全的消防保障，让居民生活更加便捷、安心。生态停车场的建设，缓解了停车难题，减少交通拥堵，方便居民出行。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

该项目已经通过怀化市洪江区发展和改革局的审批且拿到立项批复。已完成勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目申请政府专项债 5400.00 万元，期限为 30 年，每年付息一次，最后一年一次性还本，经估算，项目运营期的现金流能满足借款本息偿还需要。

（五）项目事前绩效评价结果

项目净收益 11,066.07 万元，项目债券本息合计 9,352.80 万元，本息覆盖倍数为 1.18，符合专项债发行要求；项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所适应。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控。该项目经过事前绩效评估审核认定，符合政府专项债申报条件。

（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）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，大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

项目效益指标含产出指标、效益指标、满意度指标如下：

项目名称	怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目						
项目实施单位	怀化市洪江区住房和城乡建设局						
项目资金	资金总额 8813.90 万元						
	一、地方财政配套资金 3413.90 万元						
	二、申请政府专项债 5400.00 万元						
实施进度计划	开始时间			完成时间			
	2025 年 8 月			2027 年 7 月			
项目绩效目标	落实项目政策要求、加强项目规范程度、提高效率；发挥各方资源优势，提升项目建设运营能力、提高效益，针对发现的问题进行及时整改优化，确保项目如期如质如量完成建设。						
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	
		产出数量	总建筑面积		m ²	50401.68	
		产出质量	工程质量检测达标率		100%	100%	
			工程验收合格率		100%	100%	
		产出时效	工程完工及时率		100%	100%	
			工程验收与结算及时率		100%	100%	
		产出成本	预算控制		不超过预算金额		
	效益指标	实施效益	社会效益	实现土地集约化利用		长期有效	长期有效
				提升居民的生活便利性		长期有效	长期有效
			生态效益	改善区域环境		长期有效	长期有效
				可持续影响	提高民众生活质量		长期有效
			县域经济指标增速		长期有效	长期有效	
			满意度	受益对象满意度	社会公众满意度		≥95%
		居民满意度			≥95%	≥95%	

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〔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) 财建〔2016〕504 号文《财政部关于印发基本建设项目建设成本管理规定的通知》；

(3) 参考湘监协〔2016〕2 号文《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》

(4) 湘建价协〔2016〕25 号文《关于规范工程造价咨询服务收费的意见》；

(5) 保监〔2005〕22 号文《关于开发建设项目水土保持咨询服务费用计列的指导意见》；

(6) 湘建价〔2014〕113 号文《关于印发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》；

(7) 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》；

(8) 湘建价建〔2024〕20 号《湖南省建设工程造价管理总站关于发布 2024 年湖南省建设工程人工费指数的通知》；

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

(10) 湘价房字〔2000〕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；

(11) 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；

（12）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；

（13）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；

（14）建设单位管理费参照财建〔2016〕504号文；

（15）预备费按工程费用和工程建设其他费用的5%计取；

（16）工程质量检测费参照建标〔2007〕164号；

（17）类似工程技术经济指标。

具体如下表所示：

项目投资概算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算送审金额（万元）		概算送审后金额（万元）		概算送审金额与概算审核后金额对比 增加（+）或减少（-）金额（万元）
		建筑工程费	其他工程费	建筑工程费	其他工程费	
一	工程费用	7637.56		7545.9		-91.66
二	工程建设其他费用		445.84		436.86	-8.98
1	项目建设管理费		55.2		54.09	-1.11
2	建设工程监理费		86.86		85.12	-1.74
3	建设项目前期工作咨询费		16.24		15.91	-0.33
4	工程勘察费		36.66		35.92	-0.74
5	设计费		95.69		93.77	-1.92
6	工程量清单编制费		26.16		25.63	-0.53
7	工程量清单审查		13.47		13.2	-0.27
8	结算审查费		11.79		11.55	-0.24
9	水保方案编制费		4.16		4.07	-0.09
10	工程保险费		22.91		22.45	-0.46
11	质量检验费		11.45		11.22	-0.23
12	招标代理费		11.79		11.55	-0.24
13	劳动安全卫生评审费		7.63		7.47	-0.16
14	场地准备及临时设施费		45.83		44.91	-0.92

三	预备费		404.17		399.14	-5.03
1	基本预备费		404.17		399.14	-5.03
四	建设期利息		432		432	0
五	工程建设投资	8919.57		8813.9		-105.67

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

怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目总投资 8813.90 万元，2025 年投入金额 7,384.00 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
怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目	8,813.90	7,384.00	1,429.90

2025 年度，怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	9 月	10 月	11 月	12 月	2025 年合计
怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目	投资金额	2,300.00	2,300.00	1,300.00	1,484.00	7,384.00
	其中：专项债金额	1650	1450	750	650	4,500.00

(二) 项目资金筹措方案

怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 8813.90 万元，其中：用于项目支出的本级财政预算安排 3413.90 万元，占总投资比重的 38.73%；申请政府专项债 5400.00 万元，占总投资比重为 61.27%；已申请发行专项债券 0.00 万元，本

次申请发行专项债 4500.00 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	
怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目	8813.90	3413.90	0.00	4500.00	0.00	900.00	0.00	0.00	30.00年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目收入来源为历史建筑出租收入、停车位停车收入、充电桩服务收入、广告位出租收入。

1、收入依据

（1）历史建筑出租价格




本项目历史建筑统一按办公类用房价格出租。根据对怀化市及周边省市同类物业市场调研，从下表可知，办公类用房租赁价格平稳，租赁价格在 26-30 元/m²·月，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目建成后，保守估计历史建筑租赁价格为 25 元/m²·月，每 5 年上浮 5%。

本项目历史建筑全部用于出租，可出租建筑面积为 16695.00 m²，出租单价 25.00 元/m²·月，每 5 年上浮 5%。计算期第 3~7 年出租率为 65%、70%、75%、80%、85%，

考虑到闲置率，计算期第 8 年及以后均按 90%考虑。

项目周边办公类用房出租价格信息表

序号	项目名称	位置	单价	链接
1	办公	怀化市鹤城区城南	29.4 元/m²·月	https://hh.58.com/zhaozu/58832031730860x.shtml
2	办公	怀化市鹤城区城南	28.2 元/m²·月	https://hh.58.com/zhaozu/58732645562420x.shtml
3	办公	怀化市鹤城区城南	26.7 元/m²·月	https://hh.58.com/zhaozu/58679855616307x.shtml

<div><div><div>(出租) 岳麓青城万达广场, 精装写字楼, 带办公家具, 带空调, 拎包办公</div><div>生成房源报告</div><div>纯写字楼 价格可面议 随时入驻 随时可看 精装修 可注册 办公家具 免费车位 更新于2024-06-29</div><div><div><div>0.98元/m²/天 1800元/月 (价格可面议)</div><div><div>61m²</div><div>建筑面积</div><div>10~20个</div><div>约容纳工位数</div><div>精装修</div><div>装修程度</div></div><div>楼 盘: 万达广场</div><div>地 址: 鹤城区 - 城南 万达广场(怀化鹤城店)-怀化市...</div><div><div>姚茂臣</div><div>★★★★★</div><div>怀化房产经纪</div><div>主营商圈: 鹤城区河西经开区等 查看TA的房源></div></div><div>点击查看电话</div></div></div></div></div>	29.4 元/月/平方米
<div><div><div>(出租) 城南板块 南部新干线240平米 新装修写字楼出租 交通便利</div><div>生成房源报告</div><div>纯写字楼 随时入驻 随时可看 精装修 可注册 更新于2024-07-01</div><div><div><div>0.94元/m²/天 6800元/月</div><div><div>240m²</div><div>建筑面积</div><div>40~80个</div><div>约容纳工位数</div><div>精装修</div><div>装修程度</div></div><div>楼 盘: 南部新干线</div><div>地 址: 鹤城区 - 城南 南部新干线-怀化市鹤城区</div><div><div>李佳蓉</div><div>★★★★★</div><div>怀化房产经纪</div><div>主营商圈: 鹤城区河西经开区等 查看TA的房源></div></div><div>点击查看电话</div></div></div></div></div>	28.2 元/月/平方米
<div><div><div>(出租) 万达, 南部, 城南精装300平, 带办公设备</div><div>生成房源报告</div><div>纯写字楼 价格可面议 随时入驻 随时可看 精装修 可注册 办公家具 更新于2024-07-01</div><div><div><div>0.89元/m²/天 8000元/月 (价格可面议)</div><div><div>300m²</div><div>建筑面积</div><div>45~90个</div><div>约容纳工位数</div><div>精装修</div><div>装修程度</div></div><div>楼 盘: 万达</div><div>地 址: 鹤城区 - 城南 万达广场(怀化鹤城店)</div><div><div>唐虹</div><div>★★★★★</div><div>怀化市华鸿房地产经纪有限责任公司</div><div>主营商圈: 鹤城区城中等 查看TA的房源></div></div><div>点击查看电话</div></div></div></div></div>	26.7 元/月/平方米

(2) 停车位停车价格

项目建成后可提供 150 个停车位，根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》以及怀化市发展和改革委员会等关于印发《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》的通知，怀化市停车收费标准如下，结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目停车位拟按照单价 15 元/个/天测算。

本项目改造停车位 150 个，停车单价按 15 元/个/天，每 5 年上涨 2 元/个/天，计算期第 13 年及以后按 19 元/个/天计，计算期 3~5 年停车率按 75%、80%、85%计，考虑闲置率，第 6 年及之后均按 90%计算。

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

文件

怀发改价费〔2022〕19号

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

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

（单位：元/辆）

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

（3）充电桩服务收入

根据上述根据湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号）规定，结合对周边区域充电桩充电服务费调查，项目周边充电服务费在 0.51~0.83 元/kwh 之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，根据审慎性原则，预计本项目充电桩收入仅考虑充电服务费为 0.65 元/kwh。

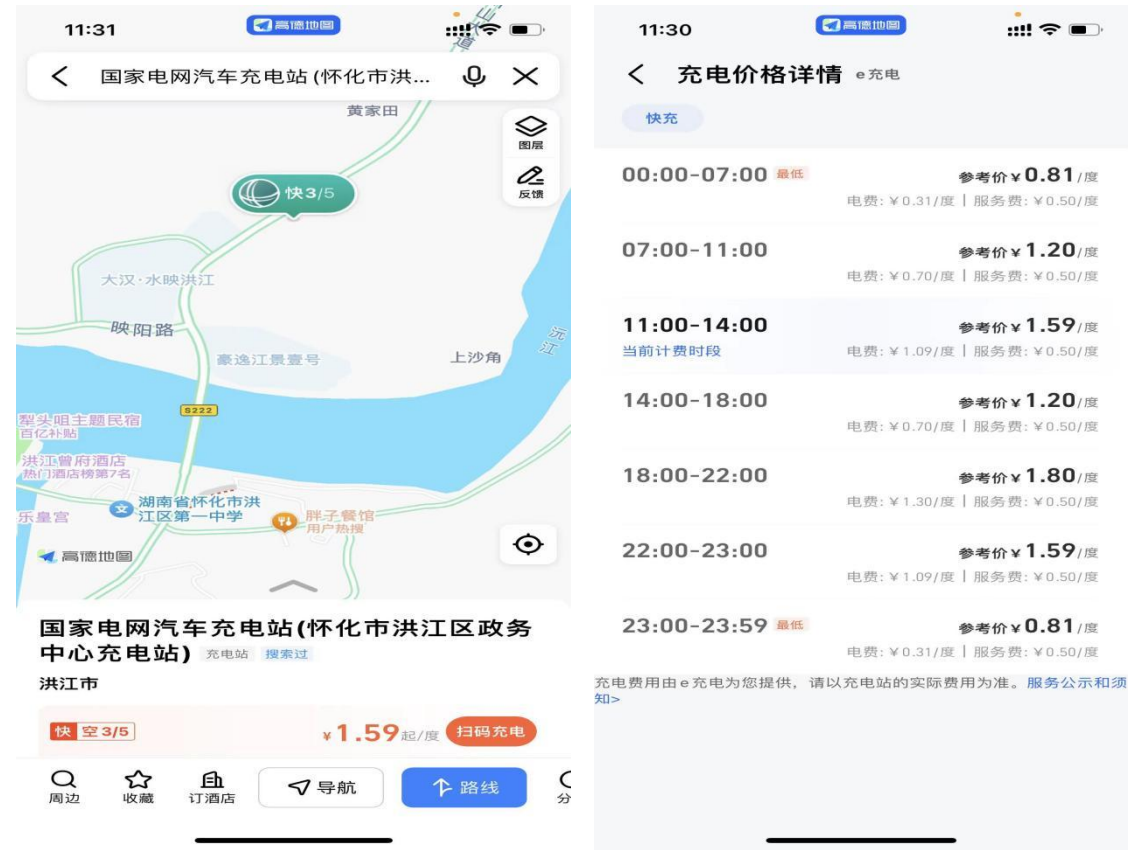
根据中共中央、国务院印发的《关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》及国务院发布的《2030 年前碳达峰行动方案》，在碳中和、碳达峰目标下，电动汽车替代燃油汽车的步伐会大大加快，在可预见的将来，电动汽车的保有量会有一个飞跃式的增长。

本项目可提供 60 个智能充电桩，全部为 120kW 直流充电桩。参考市面上主要电动公务与私人乘用车的快充时长在 1.5—2.5 小时之间，考虑到当地充电桩使用率和接受度，综合新能源汽车保有量及未来快速增长趋势，基于谨慎原则，保守计算，充电桩充电利用率按照 7%估算。根据湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号）规定，结合周边区域充电桩充电服务费调查，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目充电服务费按照 0.65 元/kwh 进行估算。

洪江区及周边充电桩服务费价格

序号	位置	价格（元/kwh）
1	国网洪江区政务中心充电站	0.81
2	怀化三眼桥充电站	0.51
3	芷江河西充电站	0.83

数据来源：高德地图（<https://www.amap.com/>）



元/个/月预计，每 5 年上浮 5%。

本项目可提供广告位 50 个，出租单价按 200 元/个/月，计出租率运营期前 3 年分别为第 3~7 年按 65%、70%、75%、80%、85%，考虑到闲置率，计算期第 8 年及以后均按 90% 考虑。

广告出租价格参考

大涌镇内道路路灯广告公开竞价招租的公告

发布日期：2023-05-17 浏览次数：10

大涌镇资产管理有限公司物业出租项目组织公开竞价招租，欢迎符合条件的承租人前来参加竞价。

一、招租内容：大涌镇镇内主要道路路灯杆。详情如下：

(一) 灯杆出租数量：隆镇路南段（即凤凰南路延长线）道路左、右两旁共20支路灯杆灯柱（以岐涌路交界往兴涌路方向左、右两边各10支）；凤凰路大涌段道路左、右两旁共81支太阳能广告灯牌（以兴涌路交界往沙溪方向左边43支、右边38支）；凤凰路大涌段道路中间双向18支；兴涌路双向102支；岐涌路两旁单向60支、葵朗路两旁单向74支、新平路两旁单向54支；中新路侨发公司大门口至古神路交界38支灯柱、兴华路两旁单向103支（翠华路交界至环卫处路口39支、环卫处路口至干羽服饰公司路口36支、干羽服饰路口至涌横路路口28支）、环镇路两旁单向224支（与卓山路交界至石井社区与旗南村交界牌坊路口32支、石井社区与旗南村交界牌坊至联兴泰玩具厂路口26支、联兴泰玩具厂路口至港宇轩家具店47支、港宇轩家具店至叠石村路口39支、叠石村路口至起凤环社区办公楼前三叉路口42支、起凤环社区办公楼前三叉路口至兴华路交界38支）、旗峰路两旁单向64支（从与旗山路交界至华泰路交界28支、兴涌路交界至华泰路交界17支、华泰路交界至沙溪镇交界19支）、大兴路两旁28支、龙泉路两旁6支、华星南路两旁单向73支（加油站往大南路方向右手边42支灯柱、左手边31支灯柱）、华星北路两旁单向53支（从中新路交界至旗南村牌坊及岚田坎牌坊路口17支、旗南村牌坊及岚田坎牌坊路口至翠华路交界36支）、涌横路两旁单向88支（从兴华路交界至创源红木工业园路口45支、创源红木工业园路口至赤洲河处43支）、敦煌路两旁12支、叠溪路两旁23支、卓旗山公园38支、马坑路两旁单向19支、葵华路两旁单向77支。（如政府需要，灯杆出租数量与镇自留广告灯旗数量需按照3:1的比例赠送给政府使用，政府使用期间的自留灯旗不收取租金），租金按实际使用数量及期限进行计算。

(二) 经营范围：企业自身广告宣传用途。隆镇南路500元/支/月、凤凰路道路两旁太阳能广告灯牌219元/支/月，凤凰路中间路灯395元/支/月，兴涌路162元/支/月，旗峰路路灯45元/支/月，岐涌路两旁单向路灯389元/支/月、葵朗路两旁单向路灯106元/支/月、新平路两旁单向路灯106元/支/月，其余路段40元/支/月起，租金按月收取。每次举牌竞价最低加10元，价高者得。

2、项目收入预测

项目收入主要为经营性收入，收入来源为历史建筑出租收入、停车位停车收入、充电桩服务收入、广告位出租收入，计算期内收入合计 17,572.94 万元。其中：

(1) 历史建筑出租收入

本项目历史建筑全部用于出租，可出租建筑面积为 16695.00 m²，出租单价 25.00 元/m²·月，每 5 年上浮 5%。计算期第 3~7 年出租率为 65%、70%、75%、80%、85%，考虑到闲置率，计算期第 8 年及以后均按 90% 考虑。则计算期内历史建筑出租收入为 14,379.38 万元。

（2）停车位停车收入

本项目改造停车位 150 个，停车单价按 15 元/个/天，每 5 年上涨 2 元/个/天，计算期第 13 年及以后按 19 元/个/天计，计算期 3~5 年停车率按 75%、80%、85%计，考虑闲置率，第 6 年及之后均按 90%计算，则计算期内停车位收入为 2,542.59 万元。

（3）充电桩服务收入

根据中共中央、国务院印发的《关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》及国务院发布的《2030 年前碳达峰行动方案》，在碳中和、碳达峰目标下，电动汽车替代燃油汽车的步伐会大大加快，在可预见的将来，电动汽车的保有量会有一个飞跃式的增长。

本项目可提供 60 个智能充电桩，全部为 120kW 直流充电桩。参考市面上主要电动公务与私人乘用车的快充时长在 1.5—2.5 小时之间，考虑到当地充电桩使用率和接受度，综合新能源汽车保有量及未来快速增长趋势，基于谨慎原则，保守计算，充电桩充电利用率按照 7%估算。根据湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号）规定，结合周边区域充电桩充电服务费调查，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目充电服务费按照 0.65 元/kwh 进行估算。则计算期内充电桩服务收入为 346.76 万元。

充电桩的电费既不计入成本也不计入收入，由国家电网

收取。

(4) 广告位出租收入

本项目可提供广告位 50 个，出租单价按 200 元/个/月，计出租率运营期前 3 年分别为第 3~7 年按 65%、70%、75%、80%、85%，考虑到闲置率，计算期第 8 年及以后均按 90% 考虑。则计算期内广告收入合计 304.20 万元。

怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目收入预测表

单位：万元

项目名称	收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目	历史建筑出租收入	325.55	350.60	375.64	400.68	425.72	473.30	473.30	473.30	473.30	473.30
	停车位停车收入	61.59	65.70	69.81	73.91	73.91	83.77	83.77	83.77	83.77	83.77
	充电桩服务收入	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96
	广告位出租收入	7.80	8.40	9.00	9.60	10.20	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80
	合计	406.90	436.65	466.40	496.15	521.79	579.83	579.83	579.83	579.83	579.83

(续上表)

项目名称	收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目	历史建筑出租收入	496.97	496.97	496.97	496.97	496.97	521.82	521.82	521.82	521.82
	停车位停车收入	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62
	充电桩服务收入	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96
	广告位出租收入	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80
	合计	613.35	613.35	613.35	613.35	613.35	638.20	638.20	638.20	638.20

(续上表)

项目名称	收入类别	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
怀化市	历史建筑出租收入	521.82	547.91	547.91	547.91	547.91	547.91	575.30	575.30	575.30	575.30	14,379.38

洪江区 历史文化街区 提质改 造项目	停车位停车收入	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62	2,542.59
	充电桩服务收入	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	346.76
	广告位出租收入	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	304.20
	合计	638.20	664.29	664.29	664.29	664.29	664.29	691.68	691.68	691.68	691.68	17,572.94

（二）项目预期成本预测

本项目的主要成本包括工资及福利费、检修维护费、管理费用、税金及附加，计算期内成本费用共计 6,506.86 万元。

①职工薪酬：项目共需要相关管理人员 14 人，根据怀化市统计局数据，2024 年怀化市城镇非私营单位就业人员年平均工资为 87020 元，结合当地工资及福利水平，其中相关管理人员 4 名，人均工资按 8 万元/人年估算，工作人员 10 人，人均工资按 5 万元/人年估算，每 5 年上浮 5%；



②运行维护费：参考怀化市同类型项目，本项目维修维护费按经营收入的 3%计。

③管理及其他费用：主要包括日常开销以及接待费等，参考怀化市同类型项目，本项目管理及其他费用按总收入的 3%计。

④税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

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

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率，

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

B、本项目出租收入和停车场收入增值税率按 9%，充电桩服务收入增值税按 6%，城市维护建设税按 5%进行预测，教育费附加按 3%预测，地方教育附加按 2%预测，房产税按 12%。

怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目成本预测表

单位：万元

项目名称	成本类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目	职工薪酬	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	86.10	86.10	86.10	86.10
	修理维护费	12.21	13.10	13.99	14.88	15.65	17.39	17.39	17.39	17.39
	管理及其他费用	12.21	13.10	13.99	14.88	15.65	17.39	17.39	17.39	17.39
	相关税费	39.07	42.07	45.08	48.08	51.09	56.80	56.80	56.80	56.80
	合计	145.48	150.27	155.06	159.85	164.39	177.69	177.69	177.69	177.69

(续上表)

项目名称	成本类别	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目	职工薪酬	86.10	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	94.93	94.93	94.93	94.93
	修理维护费	17.39	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	19.15	19.15	19.15	19.15
	管理及其他费用	17.39	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	19.15	19.15	19.15	19.15
	相关税费	56.80	59.64	59.64	68.80	119.96	119.96	125.40	125.40	125.40	125.40
	合计	177.69	186.84	186.84	196.00	247.16	247.16	258.62	258.62	258.62	258.62

(续上表)

项目名称	成本类别	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
怀化市洪江区历史文化街区提质改造	职工薪酬	94.93	99.67	99.67	99.67	99.67	99.67	104.66	104.66	104.66	104.66	2,684.13
	修理维护费	19.15	19.93	19.93	19.93	19.93	19.93	20.75	20.75	20.75	20.75	527.19
	管理及其他费用	19.15	19.93	19.93	19.93	19.93	19.93	20.75	20.75	20.75	20.75	527.19
	相关税费	125.40	131.12	131.12	131.12	131.12	131.12	137.11	137.11	137.11	137.11	2,768.36

项目												
	合计	258.62	270.65	270.65	270.65	270.65	270.65	283.26	283.26	283.26	283.26	6,506.86

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目预期总收入 17,572.94 万元，预期总成本 6,506.86 万元，项目净收益 11,066.07 万元。

（二）项目融资还本付息情况

怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目本次拟发行专项债券 4500.00 万元，未来拟发行专项债券 900.00 万元，根据最新一期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。

怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目还本付息情况如下表所示：

怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目
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	-	4,500.00		4,500.00	54.90	54.90
2026 年	4,500.00	900.00		5,400.00	131.76	131.76
2027 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2028 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2029 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2030 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2031 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2032 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2033 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2034 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76

2035 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2036 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2037 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2038 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2039 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2040 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2041 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2042 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2043 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2044 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2045 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2046 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2047 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2048 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2049 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2050 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2051 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2052 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2053 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2054 年	5,400.00			5,400.00	131.76	131.76
2055 年	5,400.00		5,400.00	-	76.86	5,476.86
合计		5,400.00	5,400.00		3,952.80	9,352.80

（三）项目融资平衡情况

怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目偿债资金来源为历史建筑出租收入、停车位停车收入、充电桩服务收入、广告位出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 11,066.07 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.18。

怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目

收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于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
怀化市洪江区历史文化街区提质改造	11,066.07	5400.00	9,352.80	1.18

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
项目				

项目融资平衡情况已经通过会计师事务所审计通过。

(四) 压力测试

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

怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目

压力测试表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.00	1.18	1.37
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.18	1.11

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.00，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.11，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：

怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目现金流量表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期						
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	26,386.84	7,384.00	1,429.90	406.90	436.65	466.40	496.15	521.79	579.83	579.83
资本金	3,413.90	2,884.00	529.90							
债券资金流入	5,400.00	4,500.00	900.00							
运营收入	17,572.94	-	-	406.90	436.65	466.40	496.15	521.79	579.83	579.83
现金流出	24,673.56	7,438.90	1,561.66	277.24	282.03	286.82	291.61	296.15	309.45	309.45
建设投资	8,813.90	7,384.00	1,429.90							
运营成本	3,738.51	-	-	106.41	108.20	109.98	111.77	113.31	120.89	120.89
税金及附加	2,768.36	-	-	39.07	42.07	45.08	48.08	51.09	56.80	56.80
利息	3,952.80	54.90	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76
本金	5,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	1,713.27	-54.90	-131.76	129.66	154.62	179.58	204.54	225.64	270.38	270.38
累计净现金流量	1,713.27	-54.90	-186.66	-57.00	97.62	277.21	481.74	707.38	977.77	1,248.15

(接上表)

项目	运营期									
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
现金流入	579.83	579.83	579.83	613.35	613.35	613.35	613.35	613.35	638.20	638.20
资本金										

债券资金流入										
运营收入	579.83	579.83	579.83	613.35	613.35	613.35	613.35	613.35	638.20	638.20
现金流出	309.45	309.45	309.45	318.60	318.60	327.76	378.92	378.92	390.38	390.38
建设投资										
运营成本	120.89	120.89	120.89	127.21	127.21	127.21	127.21	127.21	133.22	133.22
税金及附加	56.80	56.80	56.80	59.64	59.64	68.80	119.96	119.96	125.40	125.40
利息	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76
本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	270.38	270.38	270.38	294.75	294.75	285.59	234.43	234.43	247.82	247.82
累计净现金流量	1,518.53	1,788.91	2,059.29	2,354.04	2,648.79	2,934.37	3,168.80	3,403.22	3,651.05	3,898.87

(接上表)

项目	运营期											
	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
现金流入	638.20	638.20	638.20	664.29	664.29	664.29	664.29	664.29	691.68	691.68	691.68	691.68
资本金												
债券资金流入												
运营收入	638.20	638.20	638.20	664.29	664.29	664.29	664.29	664.29	691.68	691.68	691.68	691.68
现金流出	390.38	390.38	390.38	402.41	402.41	402.41	402.41	402.41	415.02	415.02	415.02	5,760.12
建设投												

资												
运营成本	133.22	133.22	133.22	139.53	139.53	139.53	139.53	139.53	146.16	146.16	146.16	146.16
税金及附加	125.40	125.40	125.40	131.12	131.12	131.12	131.12	131.12	137.11	137.11	137.11	137.11
利息	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	76.86
本金	-						-	-	-	-	-	5,400.00
净现金流量	247.82	247.82	247.82	261.88	261.88	261.88	261.88	261.88	276.66	276.66	276.66	-5,068.44
累计净现金流量	4,146.69	4,394.51	4,642.33	4,904.21	5,166.09	5,427.97	5,689.85	5,951.73	6,228.39	6,505.05	6,781.71	1,713.27

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

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

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

评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期间不存在噪声、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很大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（3）其他因素引起的风险

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

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

2、项目完工风险

风险描述：本项目在建设过程中可能因资金到位、投资建设进度等问题使项目施工面临一定的竣工延期风险，项目现金流存在一定不确定性。

应对措施：在工程实施中确保工程质量加强对工程建设项目的监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时投放市场。加强运营管理，确保如期实现收入。

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是怀化市洪江区住房和城乡建设局。

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

(本页无正文，为《怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



怀化市洪江区财政局



怀化市洪江区住房和城乡建设局

2025年9月10日

怀化市洪江区专项债券

怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目

预期收益与融资平衡方案

怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目拟发行专项债券 4800.00 万元，本次计划发行 2400.00 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
怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	2400.00	30.00 年	怀化市洪江区文化旅游广电体育局

一、项目概况

（一）区域介绍

洪江区位于湖南省西南部雪峰山区，怀化市南部，东、西、北与黔阳县（今洪江市）接壤，南与会同县毗连。洪江区自古水路交通发达，沅巫二水交汇于此，“上扼滇黔，下控岳鄂，南极桂林，北塞溪峒”。洪江区交通区位优势明显，209 国道、320 国道、沪昆高速公路、包茂高速，枝柳铁路贯穿而过，北离怀化火车站、怀化高铁南站仅 90 分钟车程，西离芷江机场 70 分钟车程，东离长沙 4 小时车程，正处于国际知名旅游目的地桂林和张家界这一黄金旅游走廊的中心位置（分别距离 3 小时车程），交通十分便利，具有较强的旅游开发区位优势，有利于打造张家界—洪江古商城—桂林的精品旅游线路。

2024 年末，洪江区全区常住人口 5.64 万人。其中，城镇人口 4.89 万人，城镇化率为 86.7%，排全市第 1 位，比上年末提高 1.11 个百分点。全年出生 159 人，出生率 2.81‰，死亡 703 人，死亡率 12.41‰，人口自然增长率-9.6‰。

根据怀化市统计局数据，经初步核算，2024 年洪江区全区生产总值（GDP）48.39 亿元，比上年增长 4.6%。其中，第一产业增加值 3.77 亿元，增长 3.6%；第二产业增加值 27.19 亿元，增长 4.8%；第三产业增加值 17.42 亿元，增长 4.4%。全区人均生产总值 8.54 万元，居全市第 1 位，比上年增长 5.1%。

洪江区 2022-2024 年财政经济数据

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	450600.00	454100.00	483900.00
居民人均可支配收入（元）	26139.00	27785.00	29275.00
一般公共预算收入	40900.00	/	/
其中：地方财政收入	31000.00	33600.00	34000.00
其中：税收收入	21700.00	23800.00	32400.00
一般公共预算支出	109100.00	114800.00	122300.00
其中：教育、医疗、社会保障等占比	71.6%	72.3%	73.9%

（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
怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目	项目概算总投资6311.19万元，项目建设地点位于湖南省怀化市洪江区，项目建设期为2年，2025年6月开工。	改造街区8825.00m²，改造夜市场地2429.00m²（增设夜间市集3个），改造服务用房2507.00m²（自动售货区、信息展示区、导游服务区、后勤服务区、货物存放区、互动体验区），改造夜经济共享小店30处，增设流动餐车、文创摊位共40个，改造停车场9354m²，新建公厕2个，建设集聚消费区夜间滨水平台、夜间照明设施、夜间标识、休憩设施、	怀化市洪江区文化旅游广电体育局	1、《关于怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（洪区发改【2025】83号） 2、《关于怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目初步设计的批复》（洪区建初设审【2025】4号） 3、《关于怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目初步设计概算的批复》（洪区发改【2025】96号）

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
		环卫设施、安防设施、广告位、智慧管理等设施。		

怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目已经通过律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、直接消费增长：改造后的街区、夜市场地和共享小店，以及增设的流动餐车、文创摊位等，为游客提供了更多的消费选择。游客可以在夜间购物、品尝美食、欣赏文化表演等，直接带动了餐饮、购物、娱乐等相关产业的消费增长。夜间市集和滨水平台等集聚消费区，也能延长游客的停留时间，增加消费的可能性。

2、旅游收入增加：洪江古商城夜经济项目的实施，丰富了旅游产品和服务内容，吸引更多游客前来旅游，尤其是吸引了更多过夜游客。游客在住宿、餐饮、门票、购物等方面的消费，将直接增加当地的旅游收入。同时，良好的旅游体验还会通过游客的口碑传播，吸引更多潜在游客，形成良性循环，进一步推动旅游产业的发展。

3、商业价值提升： 随着夜经济的繁荣，洪江古商城的商业价值将得到显著提升。改造后的商业设施和良好的夜间环境，吸引更多商家入驻，提高商铺的租金和售价。同时，品牌商家的进驻和特色商业活动的开展，也能提升整个区域的商业品质和竞争力，促进商业地产的增值。

4、带动相关产业发展： 夜经济的发展不仅直接带动了旅游、餐饮、购物等产业的发展，还会间接带动其他相关产业的繁荣，如交通运输、住宿、广告传媒、文化创意等。例如，夜间旅游的发展需要更便捷的公共交通和优质的住宿服务，这将促进交通运输业和住宿业的发展；而文化表演和活动的举办则需要广告宣传和文化创意的支持，推动广告传媒和文化创意产业的发展。

（二）社会效益分析

1、文化传承与推广： 洪江古商城承载着丰富的历史文化内涵。通过夜经济项目改造，增设的互动体验区、信息展示区等，可以利用现代技术手段如灯光秀、多媒体展示等，生动地展现古商城的历史故事、传统民俗、商业文化等，让游客更深入地了解 and 感受当地文化，促进优秀传统文化的传承与传播，增强文化自信。

2、提升城市形象：项目中对街区、场地、服务用房的改造，以及夜间照明设施、标识、休憩设施等的建设，将极大地改善洪江古商城的夜间环境。整洁美观、充满文化氛围且功能齐全的夜间场景，不仅吸引更多游客前来观光游览，还能提升洪江古商城乃至整个城市在国内外的知名度和美誉度，树立良好的城市形象，增强城市的吸引力和竞争力。

3、促进就业创业：项目的实施涉及多个领域，从基础设施建设到后期的运营管理，再到各类商业活动的开展。改造夜经济共享小店、增设流动餐车和文创摊位等，为当地居民提供了丰富的创业机会，如自主经营小店、售卖特色小吃和手工艺品等。同时，项目运营所需的管理人员、服务人员、安保人员等岗位，也创造了大量的就业岗位，有助于缓解就业压力，增加居民收入。

4、丰富居民生活：对于当地居民来说，夜经济的发展不仅提供了更多的消费和娱乐选择，如夜间市集、滨水平台休闲等，还能举办各类文化活动和演出，极大地丰富了居民的夜间生活，提升了居民的生活品质和幸福感。居民可以在闲暇时间享受丰富多彩的夜生活，增强对城市的归属感和认同感。

5、推动社会融合：夜经济吸引了来自不同地区、不同背景的游客和消费者，促进了人员的流动和交流。这种交流有助于打破地域和文化隔阂，增进不同群体之间的相互了解和融合。同时，游客与当地居民的互动也能促进文化的多元发展，营造和谐包容的社会氛围。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

该项目已经通过怀化市洪江区发展和改革局的审批且拿到立项批复。已完成勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目申请政府专项债 2400.00 万元，期限为 30 年，每半年付息一次，最后一年一次性还本，经估算，项目运营期的现金流能满足借款本息偿还需要。

（五）项目事前绩效评价结果

项目净收益 10,178.55 万元，项目债券本息合计 8,313.60 万元，本息覆盖倍数为 1.22，符合专项债发行要求；项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控。该项目经过事前绩效评估审核认定，符合政府专项债申报条

件。

（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）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，大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

项目效益指标含产出指标、效益指标、满意度指标如下：

项目名称	怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目						
项目实施单位	怀化市洪江区洪宇建设开发有限责任公司						
项目资金	资金总额 6311.19 万元						
	一、地方财政配套资金 1511.19 万元						
	二、拟申请政府专项债 4800.00 万元，本次申请专项债 2400.00 万元						
实施进度计划	开始时间			完成时间			
	2025 年 6 月			2027 年 5 月			
项目绩效目标	落实项目政策要求、加强项目规范程度、提高效率；发挥各方资源优势，提升项目建设运营能力、提高效益，针对发现的问题进行及时整改优化，确保项目如期如质如量完成建设。						
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	
		产出数量	总建筑面积		m ²	18730.00	
		产出质量	工程质量检测达标率		100%	100%	
			工程验收合格率		100%	100%	
		产出时效	工程完工及时率		100%	100%	
			工程验收与结算及时率		100%	100%	
		产出成本	预算控制		不超预算金额		
		效益指标	实施效益	社会效益	实现土地集约化利用	长期有效	长期有效
					提升园区员工的生活便利性	长期有效	长期有效
	生态效益			改善区域环境	长期有效	长期有效	
				可持续影响	增加民众生活质量	长期有效	长期有效
	县域经济指标增速				长期有效	长期有效	
	满意度			受益对象满意度	社会公众满意度	≥95%	≥95%
			居民满意度		≥95%	≥95%	

三、项目投资估算及资金筹措计划

（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) 《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）；

(3) 湖南省住房和城乡建设厅关于印发《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》及《关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定》的通知（湘建价〔2016〕72号）；

(4) 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（〔2000〕湘价房字第95号）；

(5) 《湖南省建设工程造价管理总站关于发布2024年湖南省建设工程人工费指数的通知》（湘建价建〔2024〕20号）

(6) 项目建管理费参考财政部关于印发《基本建设项目建成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）；

(7) 建设工程监理费参考关于印发《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）；

(8) 建设项目前期工作咨询费参考国家计委《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）；

(9) 工程勘察费、设计费参考湖南省勘察设计协会《湖南省工程勘察设计收费指导标准（试行）》（湘勘设协字〔2023〕8号）；

(10) 工程量清单编制费、工程量清单审查费、结算审

查费参考《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）；

（11）水保方案编制费参考水利部水土保持司《关于开发建设项目水土保持咨询服务费用计列的指导意见》（保监〔2005〕22号）；

（12）工程保险费、质量检验费、劳动安全卫生评审费、场地准备及临时设施费参考建设部关于印发《市政工程投资估算编制办法》的通知（建标〔2007〕164号）；

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

（14）招标代理费参考湖南省招投标协会发布《招标代理服务收费标准》的通知（湘招协〔2015〕6号）；

（15）基本预备费按工程费用和其他工程费用的8%计取；

（16）申请政府专项债4800.00万元，利率按最新一期发行国债预期收益率上浮20%取值为2.41%；

（17）类似工程技术经济指标。

具体如下表所示：

项目投资概算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算送审金额 (万元)	概算审核后金额 (万元)				概算送审金额与概算审核后 金额对比增加(+)或减少(-) 金额 (万元)
			建筑工程	设备购置及安装工程	其他费用	合计	
一	第一部分 工程费用	5250.29	4290.09	860.91		5151.00	-99.29
二	第二部分 工程建设其他费用	542.49			536.18	536.18	-6.31
1	项目建设管理费	83.00			83.00	83.00	0.00
2	前期工作咨询费	10.24			10.24	10.24	0.00
3	工程监理服务费	105.24			104.00	104.00	-1.24
4	勘察设计费	187.79			185.55	185.55	-2.24
5	场地准备及临时设施费	51.41			51.41	51.41	0.00
6	招标代理服务费	0.00			0.00	0.00	0.00
7	造价咨询费	46.13			45.01	45.01	-1.12
8	建设工程交易服务费	1.60			1.60	1.60	0.00
9	工程质量检测费	18.38			18.03	18.03	-0.35
10	劳动安全评审费	10.50			10.30	10.30	-0.20
11	工程保险费用	21.00			20.60	20.60	-0.40

12	环境影响评价费	7.19			6.44	6.44	-0.75
三	预备费	458.79			450.34	450.34	-8.45
1	基本预备费	458.79			450.34	450.34	-8.45
四	建设期利息	173.67			173.67	173.67	0.00
总投资		6425.24				6311.19	-114.05

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。

怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目总投资 6311.19 万元，2025 年投入金额 3500.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年及以后
怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目	6311.19	3500.00	2811.19

2025 年度，怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	9 月	10 月	11 月	12 月	2025 年合计
怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目	投资金额	1500	750	550	700	3,500.00
	其中：专项债金额	950	800	650		2,400.00

(二) 项目资金筹措方案

怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目概算总投资 6311.19 万元，其中：用于项目支出的本级财政预算安排 1511.19 万元，占投资总额的 23.94%；申请发行政府专项债券资金 4800.00 万元，占投资总额的 76.06%；已申请发行专

项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债 2400.00 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	
怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目	6311.19	1511.19	0.00	2400.00	0.00	2400.00	0.00	0.00	30.00年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

项目收入主要为经营性收入，主要包括停车位停车收入、夜经济共享小店出租收入、夜经济摊位出租收入、服务用房出租收入、广告位出租收入等。

1、收入依据

（1）停车位停车价格

本项目项目建成后可提供 468 个停车位，根据《湖南省机动车停车服务收费管理办法》（湘发改价费〔2020〕801号）、《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》（怀发改价费〔2022〕19号），结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目停车位拟按照单价 15 元/个/天测算，不考虑上浮，计算期 3~5 年停车率按 75%、80%、85%计，考虑闲置率，第 6 年及之后均按 90%计算。

HHCR-2022-02004

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

文件

怀发改价费〔2022〕19号

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

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

（单位：元/辆）

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

（2）夜经济共享小店及摊位出租价格

本项目根据项目地及周边市场调研，项目周边同类商业用房出租价格在 20.00-42.00 元/m²/月之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计，本项目夜经济共享小店全部用于出租，可出租面积 3900.00 m²，出租价格按 25.00 元/m²/月；本项目夜经济摊位全部用于出租，可出租摊位 40 个，出租价格按 600 元/个/月，每 5 年上浮 5%，计算期第 3～5 年出租率为 75%、80%、85%，考虑到闲置率，计算期第 6 年及以后均按 90%考虑。

项目周边同类用房出租价格信息表

序号	位置	单价（元/m ² /月）
1	怀化洪江区广达万象城	34.50
2	怀化鹤城城区在水一方	38.46
3	怀化鹤城太平廊桥	42.00

首页新房二手房租房商铺写字楼海外地产问答

登录 / 注册

下载APP

安居客 | 商铺写字楼 怀化

怀化房产网 > 怀化商铺出租 > 洪江商铺出租 > 洪江城区商铺出租

洪江区广达一期门面旺铺招租

商业街店铺 新房 临街 外摆区 更新于2025-04-17

请输入房源相关信息

搜房源

2000元/月 1.15元/m²/天

58m² 商业街店铺

12个月

起租期

区域: 洪江洪江城区
地址: 广达万象城-6栋

王成文 个人房东

已实名认证

微信扫码进详情

电话联系TA

相似房源

首页新房二手房租房商铺写字楼海外地产问答

登录 / 注册

下载APP

安居客 | 商铺写字楼 怀化

怀化房产网 > 怀化商铺出租 > 鹤城商铺出租 > 城北商铺出租

小区门口个临街门面

全铺 社区底商 新房 临街 可明火 上水 下水 外摆区 更新于2025-04-06

请输入房源相关信息

搜房源

4900元/月 0.66元/m²/天

242m² 社区底商

12个月

起租期

区域: 鹤城城北
地址: 恒大御景湾B区-C3栋

曹智强

证照已核实 地址已认证

微信扫码进详情

电话联系TA

相似房源

首页新房二手房租房商铺写字楼海外地产问答

登录 / 注册

下载APP

安居客 | 商铺写字楼 怀化

怀化房产网 > 怀化商铺出租 > 鹤城商铺出租 > 城北商铺出租

房东直租,租金可议,高性价比商铺 周边高端小区 客源足

全铺 临街门面 新房 临街 上水 下水 更新于2025-04-12

请输入房源相关信息

搜房源

1.8万/月 0.67元/m²/天

900m² 临街门面

6个月

起租期

区域: 鹤城城北
地址: 湘密体验馆(湖北路店)

陈女士

证照已核实 地址已认证

微信扫码进详情

电话联系TA

相似房源

怀化房产网 > 怀化商铺出租 > 鹤城商铺出租 > 城中商铺出租

沿河路在水一方门面房东直租已装修

临街门面 临街 外摆区 更新于2024-12-24

下载app享报
房屋编码: 2455093441863693



2000 元/月 1.28元/m²/天

52m²

建筑面积


临街门面

物业类型

面议

起租期

区域: 鹤城城中

地址: 在水一方  [地图](#)



杨女士
个人房东

 已实名认证



[微信扫码进详情](#)

<https://hh.sydc.anjuke.com/sp-zu/d2455093441863693/?>

怀化房产网 > 怀化商铺出租 > 鹤城商铺出租 > 城中商铺出租

太平廊桥商铺拎包

商业街店铺 新房 可明火 上水 下水 外摆区 更新于2024-12-14

下载app享报
房屋编码: 1072164329167872



2100 元/月 1.4元/m²/天

50m²

建筑面积


商业街店铺

物业类型

12个月

起租期

区域: 鹤城城中

地址: 太平廊桥  [地图](#)



徐先生
个人房东

 已实名认证



[微信扫码进详情](#)

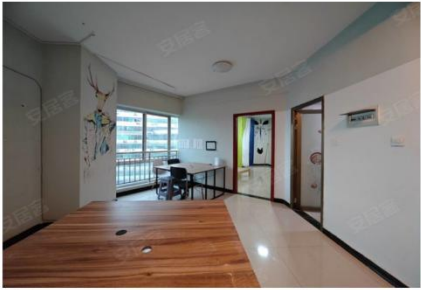

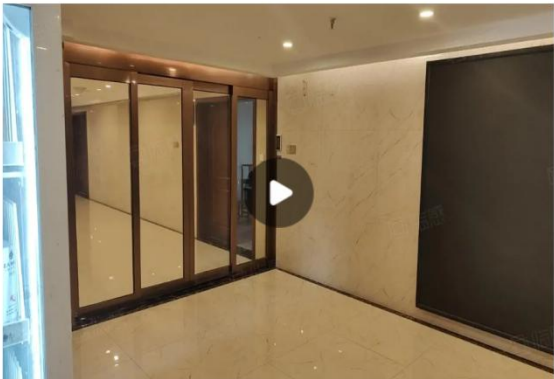

<https://hh.sydc.anjuke.com/sp-zu/d1072164329167872/?>



(3) 服务用房出租价格

本项目服务用房主要功能包括自动售货、信息展示、导游服务、后勤服务、货物存放、互动体验，统一按办公类用房价格出租。根据对怀化市及周边省市同类物业市场调研，从下表可知，办公类用房租赁价格平稳，租赁价格在11.43-26.7 元/m²·月，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目建成后服务用房全部用于出租，可出租面积 2507 m²，保守估计服务用房租赁价格为 22 元/m²·月，每 5 年上浮 5%，计算期第 3~5 年出租率为 75%、80%、85%，考虑到闲置率，计算期第 6 年及以后均按 90%考虑。

项目周边办公类用房出租价格信息表

序号	项目名称	位置	单价	链接
1	办公	怀化市鹤城区城中	11.43 元/m ² ·月	https://hh.sydc.anjuke.com/xzl-zu/7062592879/?proType=combo&legoHuiDu=0&houseid=3935826860695554&pt=1&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=1317ee77e8044182ae272d0a4cc7eeb8&gpos=2&urlParamsMap=F65F2E4E53BE134E15FF7FD578CF21A59F2BF17B8B5526F492531234A6A17DEC2D3858DB6C69426FCABDE8F8DE66411EF197599B02C67086B01AD2F6A99848DFBF365E403868BB6DC218809DA48B42BF8F2F83492F97BC6FA8091ECC21F4EC82&
2	办公	怀化市鹤城区河西经开区	19.50 元/m ² ·月	https://hh.sydc.anjuke.com/xzl-zu/7103599346/?proType=combo&legoHuiDu=0&houseid=4000935546760196&pt=1&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=08d0c2ec34af4d8e8986e6be7321b840&gpos=4&urlParamsMap=F65F2E4E53BE134E15FF7FD578CF21A59F2BF17B8B5526F492531234A6A17DEC2D3858DB6C69426FCABDE8F8DE66411EF197599B02C67086B01AD2F6A99848DFBF365E403868BB6DC218809DA48B42BF8F2F83492F97BC6FC15D8B557F635400&
3	办公	怀化市鹤城区城南	26.70 元/m ² ·月	https://hh.58.com/zhaozu/58679855616307x.shtml

<div><div>首页新房二手房租房商铺写字楼海外地产问答</div><div><div>安居客 商铺写字楼 怀化</div><div>怀化房产网 > 怀化写字楼出租 > 鹤城写字楼出租 > 城中写字楼出租</div><div>城中新悦城电梯公寓可注册, 价格好谈, 同一层楼现有4套</div><div>商业综合体 随时入驻 随时可看 可注册 办公家具 更新于2025-04-01</div><div><div><div>800元/月0.38元/m²/天</div><div>70m²建筑面积8~16个推荐工位</div><div>楼盘: 位置: 鹤城-城中-新悦城-怀化市鹤城区</div><div>胡明华 五星评价 所属公司: 怀化房产经纪 营业执照编号: 91431582695685661Y</div><div>电话联系</div></div><div></div></div></div></div>	11.43 元/月/平方米
<div><div>首页新房二手房租房商铺写字楼海外地产问答</div><div><div>安居客 商铺写字楼 怀化</div><div>怀化房产网 > 怀化写字楼出租 > 鹤城写字楼出租 > 河西经开区写字楼出租 > 梁星广场精装办公室出租</div><div>怀化少有的精装写字楼办公室, 办公家具齐全, 拎包入住办公</div><div>商业综合体 随时可看 随时入驻 价格可面议 精装修 可注册 办公家具 免费车位 更新于2025-04-19</div><div><div><div>980元/月0.65元/m²/天</div><div>50m²建筑面积8~16个推荐工位</div><div>楼盘: 梁星广场精装办公室出租 位置: 鹤城-河西经开区-梁星广场二期</div><div>何艳龙 五星评价 所属公司: 怀化房产经纪 营业执照编号: 91431582695685661Y</div><div>电话联系</div></div><div></div></div></div></div>	19.5 元/月/平方米

<div> <div> <div>(出租) 万达, 南郡, 城南精装300平, 带办公设备</div> <div>生成房源报告</div> </div> <div> <div>纯写字楼</div> <div>价格可面议</div> <div>随时入驻</div> <div>随时可看</div> <div>精装修</div> <div>可注册</div> <div>办公家具</div> <div>更新于2024-07-01</div> </div> </div> <div> <div>  <div> <div>0.89元/m²/天 8000元/月 (价格可面议)</div> <div> <div>300m²</div> <div>建筑面积</div> </div> <div> <div>45~90个</div> <div>约容纳工位数</div> </div> <div> <div>精装修</div> <div>装修程度</div> </div> </div> <div> <div>楼盘: 万达</div> <div>地址: 鹤城区·城南 万达广场(怀化鹤城店)</div> </div> <div> <div>  <div> <div>唐虹</div> <div>★★★★★</div> <div>怀化市华鸿房地产经纪有限责任公司</div> <div>主营商圈: 鹤城区城中 查看TA的房源></div> </div> </div> <div>点击查看电话</div> </div> </div> </div>	<div>26.7元/月/平方米</div>
--	------------------------

（4）广告位出租价格



根据对项目周边广告位租金进行调研，怀化市及周边广告位出租价格如下表所示。结合本项目的实际情况保守估计，灯箱广告牌出租价格为 10000.00 元/个/月，本项目可提供广告位 10 个，计算期第 3 年出租率为 65%，考虑到闲置率，计算期第 4 年及以后均按 70%考虑。

项目周边广告位出租租金价格信息表

序号	名称	价格
1	怀化市新晃西高铁站安检口滚动灯箱广告	2 万元/月/块
2	怀化市火车站出站通道灯箱广告	1.6 万元/月/块
3	怀化市电影院灯箱广告	1.45 万元/幅/周

项目周边广告位出租价格佐证

网址	价格佐证
http://www.51ebo.com/goods/26243.html	<div> <div>怀化市新晃西高铁站安检口滚动灯箱广告</div> <div>  <div> <div>刊例价: 20000元/月/台/幅 10s/960次/天</div> <div>所在地区: 湖南>怀化</div> <div>资源类型: 火车站>灯箱</div> <div>资源规格: 1.52m (L) *2.75m (H)</div> <div>资源标签: 出发</div> <div>媒体概述: 全面覆盖出发客流独有的点位设置，具有旅客观看的闪动光电技术使静态的画面以动态的效果呈现</div> <div> <div>138****9673</div> <div>查看</div> </div> </div> </div> </div>

网址	价格佐证
http://www.51ebo.com/goods/41984.html	<p>怀化市火车站出站通道灯箱广告</p>  <p>刊例价: 16000元/月/块 所在地区: 湖南>怀化 资源类型: 火车站>灯箱 资源规格: 3m (L) *1.5m (H) *28块 资源标签: 怀化站 媒体概述: 年发送旅客342万人次</p> <p>132****2687 查看</p> <p>资料文档</p>
http://www.51ebo.com/goods/36019.html	<p>怀化市电影院灯箱广告</p>  <p>刊例价: 14500元/周/幅 所在地区: 湖南>怀化 资源类型: 电影院>灯箱 资源规格: 11.88m² 资源标签: 正华球天影城 比高影城 恒大帝景影城 媒体概述: 影院场内, 灯箱媒体是曝光时长第一的最优质媒体停留决定价值</p> <p>159****4353 查看</p> <p>媒体介绍 资料文档 经营单位</p>

2、项目收入预测

本项目收入来源为停车位停车收入、夜经济共享小店出租收入、夜经济摊位出租收入、服务用房出租收入、广告位出租收入等，计算期内收入合计 14,728.88 万元。其中：

（1）停车位停车收入

本项目项目建成后可提供 468 个停车位，根据《湖南省机动车停车服务收费管理办法》（湘发改价费〔2020〕801号）、《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》（怀发改价费〔2022〕19号），结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目停车位拟按照单价 15 元/个/天测算，不考虑上浮，计算期 3~5 年停车率按 75%、80%、85%计，考虑闲置率，第

6 年及之后均按 90% 计算, 则计算期内停车位收入为 6,399.43 万元。

(2) 夜经济共享小店及摊位出租收入

本项目根据项目地及周边市场调研, 项目周边同类商业用房出租价格在 20.00-42.00 元/m²/月之间, 考虑到本项目的定位、特色及区位因素, 保守估计, 本项目夜经济共享小店全部用于出租, 可出租面积 3900.00 m², 出租价格按 25.00 元/m²/月; 本项目夜经济摊位全部用于出租, 可出租摊位 40 个, 出租价格按 600 元/个/月, 每 5 年上浮 5%, 计算期第 3~5 年出租率为 75%、80%、85%, 考虑到闲置率, 计算期第 6 年及以后均按 90% 考虑。则计算期内夜经济共享小店出租收入合计为 4,113.22 万元。

(3) 服务用房出租收入

本项目服务用房主要功能包括自动售货、信息展示、导游服务、后勤服务、货物存放、互动体验, 统一按办公类用房价格出租。根据对怀化市及周边省市同类物业市场调研, 从下表可知, 办公类用房租赁价格平稳, 租赁价格在 11.43-26.7 元/m²·月, 考虑到本项目的定位、特色及区位因素, 本项目建成后服务用房全部用于出租, 可出租面积 2507 m², 保守估计服务用房租赁价格为 22 元/m²·月, 每 5 年上浮 5%, 计算期第 3~5 年出租率为 75%、80%、85%, 考虑到闲置率, 计算期第 6 年及以后均按 90% 考虑。则计算期内夜经济摊位出租收入为 1,867.23 万元。

（4）广告位出租收入

根据对项目周边广告位租金进行调研，怀化市及周边广告位出租价格如下表所示。结合本项目的实际情况保守估计，灯箱广告牌出租价格为 10000.00 元/个/月，本项目可提供广告位 10 个，计算期第 3 年出租率为 65%，考虑到闲置率，计算期第 4 年及以后均按 70%考虑。则计算期内广告收入合计 2,349.00 万元。

怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目收入预测表

单位：万元

项目名称	收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目	停车位停车收入	96.09	204.98	217.80	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61
	夜经济共享小店出租收入	43.88	93.60	99.45	105.30	105.30	110.57	110.57	110.57	110.57	110.57
	夜经济摊位出租收入	10.80	23.04	24.48	25.92	25.92	27.22	27.22	27.22	27.22	27.22
	服务用房出租收入	24.82	52.95	56.26	59.57	59.57	62.54	62.54	62.54	62.54	62.54
	广告位出租收入	39.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
	合计	214.59	458.57	481.99	505.40	505.40	514.94	514.94	514.94	514.94	514.94

续上表

单位：万元

项目名称	收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目	停车位停车收入	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61
	夜经济共享小店出租收入	116.08	116.08	116.08	116.08	116.08	121.90	121.90	121.90	121.90	121.90	128.00	128.00

	夜经济摊位出租收入	28.58	28.58	28.58	28.58	28.58	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	31.51	31.51
	服务用房出租收入	65.69	65.69	65.69	65.69	65.69	68.96	68.96	68.96	68.96	68.96	72.40	72.40
	广告位出租收入	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
	合计	524.96	524.96	524.96	524.96	524.96	535.48	535.48	535.48	535.48	535.48	546.52	546.52

续上表

单位：万元

项目名称	收入类别	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目	停车位停车收入	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	115.31	6,399.43
	夜经济共享小店出租收入	128.00	128.00	128.00	134.40	134.40	134.40	67.20	3,300.68
	夜经济摊位出租收入	31.51	31.51	31.51	33.08	33.08	33.08	16.54	812.54
	服务用房出租收入	72.40	72.40	72.40	76.03	76.03	76.03	38.02	1,867.23
	广告位出租收入	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	42.00	2,349.00
	合计	546.52	546.52	546.52	558.12	558.12	558.12	279.07	14,728.88

（二）项目预期成本预测

本项目的主要成本包括经营成本、增值税、税金及附加，计算期内成本费用共计 4,550.33 万元。

参考同类项目成本，怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目的主要成本如下：

①职工薪酬：项目共需要外聘相关工作人员 10 人，根据湖南省统计局公布的各行业“2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资”相关数据，全省工资平均 60277 元/年，本项目人均工资福利按 7 万元/年计算，每 5 年上浮 5%。

表 1 2023 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

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

②修理维护费：修理维护费：根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 8% 估算。

③管理及其他费用：管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验，管理费用占营业收入的比例介于 1%~5%之间，本项目根据谨慎原则，按营业收入的 2%估算。

④相关税费：本项目主要税率：房屋出租增值税税率按 9%，物业及停车增值税税率按 6%，其他服务费用增值税税率按 9%计；城市维护建设税按 5%计；教育费附加按增值税的 5%（含 2%的地方教育费附加）计算；房产税税率按 12%计。

怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目成本预测表

单位：万元

项目名称	成本类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目	职工薪酬	35.00	70.00	70.00	70.00	70.00	73.50	73.50	73.50	73.50
	修理维护费	9.75	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49
	管理及其他费用	4.29	9.17	9.64	10.11	10.11	10.30	10.30	10.30	10.30
	相关税费	9.54	20.35	21.62	22.89	22.89	24.04	24.04	24.04	24.04
	合计	58.58	119.01	120.75	122.49	122.49	127.33	127.33	127.33	127.33

(续上表)

项目名称	成本类别	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目	职工薪酬	73.50	77.20	77.20	77.20	77.20	77.20	81.10	81.10	81.10	81.10
	修理维护费	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49
	管理及其他费用	10.30	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.71	10.71	10.71	10.71
	相关税费	24.04	25.24	45.08	69.61	69.61	69.61	71.89	71.89	71.89	71.89
	合计	127.33	132.43	152.27	176.80	176.80	176.80	183.19	183.19	183.19	183.19

(续上表)

项目名称	成本类别	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目	职工薪酬	81.10	85.20	85.20	85.20	85.20	85.20	89.50	89.50	89.50	44.75	2,213.25
	修理维护费	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	9.75	545.73

济集聚消费基础设施建设项目	管理及其他费用	10.71	10.93	10.93	10.93	10.93	10.93	11.16	11.16	11.16	5.58	294.58
	相关税费	71.89	74.32	74.32	74.32	74.32	74.32	76.87	76.87	76.87	38.43	1,496.77
	合计	183.19	189.94	189.94	189.94	189.94	189.94	197.02	197.02	197.02	98.51	4,550.33

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目预期总收入 14,728.88 万元，预期总成本 4,550.33 万元，项目净收益 10,178.55 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目本次拟发行专项债券 2400.00 万元，未来拟发行专项债券 2400.00 万元，根据最新一期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。

怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目

还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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	-	2,400.00		2,400.00	29.28	29.28
2026 年	2,400.00	2,400.00		4,800.00	87.84	87.84
2027 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2028 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2029 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2030 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12

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
2031 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2032 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2033 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2034 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2035 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2036 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2037 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2038 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2039 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2040 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2041 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2042 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2043 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2044 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2045 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2046 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2047 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2048 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2049 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2050 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2051 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2052 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2053 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2054 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2055 年	4,800.00		2,400.00	2,400.00	87.84	2,487.84
2056 年	2,400.00		2,400.00	-	29.28	2,429.28
合计		4,800.00	4,800.00		3,513.60	8,313.60

（三）项目融资平衡情况

怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目偿债资金来源为停车位停车收入、夜经济共享小店出租收入、夜经济摊位出租收入、服务用房出租收入、广告位出租收入等，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 10,178.55 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22。

**怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目
收益覆盖情况表**

单位：万元

项目名称	预计用于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
怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目	10,178.55	4800.00	8,313.60	1.22

项目融资平衡情况已经通过会计师事务所审计通过。

（四）压力测试

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

**怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目
压力测试表**

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.05	1.22	1.40
成本变动敏感性分析			

项目总债务融资本 息覆盖倍数	1.28	1.22	1.17
-------------------	------	------	------

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.05，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，仍然能通过压力测试。

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：

怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目现金流量表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期						
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	21,040.07	3,500.00	2,811.19	214.59	458.57	481.99	505.40	505.40	514.94	514.94
资本金	1,511.19	1,100.00	411.19							
债券资金流入	4,800.00	2,400.00	2,400.00							
运营收入	14,728.88	-	-	214.59	458.57	481.99	505.40	505.40	514.94	514.94
现金流出	19,175.12	3,529.28	2,899.03	175.70	236.13	237.87	239.61	239.61	244.45	244.45
建设投资	6,311.19	3,500.00	2,811.19	-						
运营成本	3,053.56	-	-	49.04	98.66	99.13	99.60	99.60	103.29	103.29
税金及附加	1,496.77	-	-	9.54	20.35	21.62	22.89	22.89	24.04	24.04
利息	3,513.60	29.28	87.84	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12
本金	4,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	1,864.95	-29.28	-87.84	38.89	222.44	244.12	265.79	265.79	270.49	270.49
累计净现金流量	1,864.95	-29.28	-117.12	-78.23	144.21	388.33	654.11	919.90	1,190.39	1,460.88

(接上表)

项目	运营期										
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
现金流入	514.94	514.94	514.94	524.96	524.96	524.96	524.96	524.96	535.48	535.48	535.48
资本金											
债券资金流入											

运营收入	514.94	514.94	514.94	524.96	524.96	524.96	524.96	524.96	535.48	535.48	535.48
现金流出	244.45	244.45	244.45	249.55	269.39	293.92	293.92	293.92	300.31	300.31	300.31
建设投资											
运营成本	103.29	103.29	103.29	107.19	107.19	107.19	107.19	107.19	111.30	111.30	111.30
税金及附加	24.04	24.04	24.04	25.24	45.08	69.61	69.61	69.61	71.89	71.89	71.89
利息	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12
本金	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
净现金流量	270.49	270.49	270.49	275.41	255.57	231.04	231.04	231.04	235.17	235.17	235.17
累计净现金流量	1,731.37	2,001.86	2,272.35	2,547.76	2,803.32	3,034.36	3,265.40	3,496.44	3,731.60	3,966.77	4,201.94

(接上表)

项目	运营期											
	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
现金流入	535.48	535.48	546.52	546.52	546.52	546.52	546.52	558.12	558.12	558.12	279.07	-
资本金												
债券资金流入												
运营收入	535.48	535.48	546.52	546.52	546.52	546.52	546.52	558.12	558.12	558.12	279.07	
现金流出	300.31	300.31	307.06	307.06	307.06	307.06	307.06	314.14	314.14	314.14	2,586.35	2,429.28
建设投资												
运营成本	111.30	111.30	115.62	115.62	115.62	115.62	115.62	120.15	120.15	120.15	60.08	
税金及附加	71.89	71.89	74.32	74.32	74.32	74.32	74.32	76.87	76.87	76.87	38.43	
利息	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	87.84	29.28
本金						-	-	-	-		2,400.00	2,400.00
净现金流量	235.17	235.17	239.46	239.46	239.46	239.46	239.46	243.98	243.98	243.98	-2,307.28	-2,429.28
累计净现金流量	4,437.10	4,672.27	4,911.73	5,151.19	5,390.65	5,630.11	5,869.57	6,113.55	6,357.53	6,601.51	4,294.23	1,864.95

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

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

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

评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

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

2、项目完工风险

风险描述：本项目在建设过程中可能因资金到位、投资建设进度等问题使项目施工面临一定的竣工延期风险，项目现金流存在一定不确定性。

应对措施：在工程实施中确保工程质量加强对工程建设项目的监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时投放市场。加强运营管理，确保如期实现收入。

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是怀化市洪江区文化旅游广电体育局。

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《怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



怀化市洪江区财政局



怀化市洪江区文化旅游广电体育局

2025 年 9 月 10 日

中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目
融资平衡方案

中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目本次发行专项债券 4800.00 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
中方舞水文化旅游区 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）	4800.00	20 年	中方县文化旅游广电体育局

一、项目概况

（一）区域介绍

中方县，隶属于湖南省怀化市，地处湖南省西南部，怀化市中部，东接溆浦县、南邻洪江市、西界芷江县、北依辰溪县，距离怀化市区最短距离 6 公里。中方 1998 年 4 月建县，2015 年实施中方县乡镇区划调整后，下辖 1 乡 11 镇，2019 年全县城镇化率达 39.34%，新型城镇化取得突破性进展。中方是鹤中洪芷一体化的中心节点。

2024 年，实现地区生产总值 144.36 亿元，增长 5%。从三次产业看，第一产业增加值 20.45 亿元、增长 3.6%；第二产业增加值 66.72 亿元，增长 6.5%；第三产业增加值 57.18 亿元，增长 3.6%，三次产业占比为 14.17：46.22:39.61。与同期比较，第一产业上升 0.6 个百分点，第二产业上升 12.9 个百分点，第三产业下降 0.9 个百分点。2024 年，全县财政总收入 27.17 亿元，同比下降 4.33%。其中：上划中央收入 1.70 亿元，同比增长 0.5%；全年各项税收收入 5.65 亿元，同比增长-11.28%；地方一般预算收入 4.97 亿元，同比下降 11.49%。财政总支出 27.17 亿元，同比下降 4.33%，其中公共财政预算支出 24.26 亿元，同比增长 0.89%。一般预算支出中教育支出为 4.92 亿元，同比增长 1.43%，而农林水事务、医疗卫生、社会保障和就业等四大民生支出分别为 5.72 亿元、1.56 亿元和 3.32 亿元，同比增长 0.89%、下降 22.95%和增长

8.89%。

中方县 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	133.97	136.02	144.36
居民人均可支配收入（元）	22,440	23,740	25,220
一般公共预算收入	5.54	5.61	4.97
政府性基金收入	1.6	3	0.9
其中：国有土地出让收入	1.54	2.73	0.7
政府性基金支出	4.66	6.54	3.77
其中：国有土地出让支出	1.02	1.56	0.97

（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
中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目	本项目位于中方产业开发区，项目概算总投资为 9387.75 万元，建设期为 2025 年 3 月-2026 年 8 月。	本项目为中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目，主要建设内容包括：总建筑面积 5250 平方米，其中:(1)新建游客集散中心及舞水文化展示中心 4750 平方米，游客驿站 5 处，旅游公厕 5 处、观景平台 5 处;(2)建设通景公路 5.7 公里，景区内游步道 4.3 公里，配套建设景区的标识标牌;完成智能流量监测、动态展示系统等智慧文旅设施建设;(3)新建及改造生态停车场 11000 平方米，配建充电桩 90 个，同时对景区消防设施、应急救援设施、区域内给排水、供配电等配套设施进行	中方县文化旅游广电体育局	1、《关于中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（中县发改(2024)179 号） 2、《关于中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目初步设计审查批复》（中建初设审字(2025)2 号） 3、《关于中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目概算总投资的批复》（中县发

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
		完善。		改(2025)03号)

洪江市中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目已经通过律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

1、经济影响分析

(1) 带动区域经济发展

项目的建设和运营需要大量的人力投入，从基础设施建设阶段的建筑工人，到运营阶段的服务人员、管理人员等，都将为当地居民提供丰富的就业岗位，有效缓解当地的就业压力，增加居民的收入。舞水文化旅游区配套基础设施的完善，能够带动交通、餐饮、住宿、购物、娱乐等相关产业的协同发展，形成完整的产业链条，推动区域经济的多元化发展，为当地经济增长注入新的动力。

(2) 推动旅游产业发展

完善的配套设施能够为游客提供更加便捷、舒适的旅游环境。如建设高标准的游客接待中心，可以为游客提供咨询、休息、购票等一站式服务；修建生态停车场，能有效解决游客停车难的问题，让游客的旅游体验更加顺畅和愉悦，从而吸引更多游客前来，促进旅游区的可持续发展。基础设施建设项目本身也可以成为旅游产品的一部分。比如打造具有特色的游步道、自行车道等，不仅方便游客游览，还能让

游客在欣赏自然风光的同时，增加参与性和体验性，丰富旅游产品的种类和内涵。当旅游区的基础设施得到完善，游客在旅游区内的生活和娱乐需求能够得到更好的满足，他们就更愿意在旅游区内停留更长时间，这将直接带动旅游区内餐饮、住宿、购物等相关产业的发展，提高旅游产业的综合效益。

2、社会影响分析

（1）促进文化传承与保护

舞水流域有着丰富的历史文化遗产，如荆坪古村的旧石器遗址、战国古城墙、汉代至宋代的古城遗址等。配套基础设施建设项目的实施，能够为这些文化遗产的保护提供更好的条件，通过合理规划和建设保护设施，可以有效防止文化遗产受到自然和人为因素的破坏。该项目的建设有助于深入挖掘和展示舞水文化的内涵和价值。例如建设文化展示馆、博物馆等，可以集中展示舞水流域的历史文化、民俗风情等，让更多的人了解和认识舞水文化，从而促进文化的传承和弘扬，增强当地居民的文化认同感和自豪感。

（2）保护生态环境

在旅游区开发过程中，如果没有完善的基础设施，游客的活动可能会对当地的生态环境造成较大的破坏。例如，合理规划建设的污水管网和垃圾处理设施，可以有效收集和处

理旅游区产生的污水和垃圾，避免对舞水河流域的水体和周边环境造成污染；建设生态停车场和游步道等，可以减少游客对自然植被的践踏和破坏，保护生态环境的完整性。通过配套基础设施建设，打造生态友好型的旅游环境，能够更好地满足游客对生态旅游的需求。游客在欣赏自然美景的同时，也能增强生态环境保护意识，形成生态保护与旅游发展的良性互动，实现经济发展与生态保护的双赢。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目建设的合规性

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

2、项目成熟度

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

（四）债券资金需求合理性分析

本项目拟发行专项债 4800.00 万元，全部用于中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目。通过测算，项目能够满足还本付息的要求。本项目资金来源渠道、筹措程序合规，财权与事权匹配，投入渠道及方式合理，筹资还款风险可控，满足筹资合规性要求，本项目债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内

容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018)，普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。本项目建成的建筑物属普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，因此预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限 20 年。

（七）项目绩效目标

项目名称	中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目				
主管部门及编码	中方县文化旅游广电体育局				
项目实施单位	中方县文化旅游广电体育局	项目负责人		联系电话	
项目资金	资金总额：9,387.75 万元				
	一、专项债券金：5000.00 万元				
	二、其他资金：4,387.75 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容			开始时间	完成时间
	本项目为中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目，主要建设内容包括：总建筑面积 5250 平方米，其中:(1)新建游客集散中心及舞水文化展示中心 4750 平方米，游客驿站 5 处,旅游公厕 5 处、观景平台 5 处;(2)建设通景公路 5.7 公里，景区内游步道 4.3 公里，配套建设景区的标识标牌;完成智能流量监测、动态展示系统等智慧文旅设施建设;(3)新建及改造生态停车场 11000 平方米，配建充电桩 90 个，同时对景区消防设施、应急救援设施、区域内给			2025.03	2026.8

		排水、供配电等配套基础设施进行完善。				
项目绩效目标		总建筑面积 5250 平方米，其中:(1)新建游客集散中心及舞水文化展示中心 4750 平方米，游客驿站 5 处，旅游公厕 5 处、观景平台 5 处;(2)建设通景公路 5.7 公里，景区内游步道 4.3 公里，配套建设景区的标识标牌;完成智能流量监测、动态展示系统等智慧文旅设施建设;(3)新建及改造生态停车场 11000 平方米，配建充电桩 90 个，同时对景区消防设施、应急救援设施、区域内给排水、供配电等配套基础设施进行完善。				
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	游客驿站	5 处	5 处	
			建筑面积	4750 m²	≥4750 m²	
		质量指标	合格率	100%	100%	
		时效指标	完工时间	18 个月	≤18 个月	
	效益指标	经济效益指标	促进经济的可持续发展	增加旅游收入、年均增加就业人数		
		社会效益	促进文化遗产与保护	助于深入挖掘和展示舞水文化的内涵和价值、为文化遗产的保护提供更好的条件，有效防止文化遗产受到自然和人为因素的破坏。		
		生态环境效益指标	保护生态环境	有效收集和处理旅游区产生的污水和垃圾，减少对舞水河流域的水体和周边环境造成污染；减少游客对自然植被的践踏和破坏，保护生态环境的完整性。		
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	95%以上		

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

（1）湖南省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)《建设项目投资概算编审规程》(CECA/GC1-2015);

(3) 《湖南省政府投资建设工程项目概算指标》 (湘建价〔2017〕54号), 并参照湖南省建设工程材料市场价格信息、以及目前的市场价格及类似工程概算指标进行概算;

(4) 企业相关税率参照湘建价[2016]160号、湘建价[2019]47号、湘建价[2019]61号文;

(5) 《关于调整建设工程社会保险费计费标准》 (湘建价[2019]61号);

(6) 湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编》的通知(湘建价[2022]146号);

(7) 预备费用: 以建安工程费用和工程其他费用为基数, 考虑到项目工程在实施过程中产生的工程量调整、设计变更、不可抗力等无法预料的支出, 项目基本预备费及涨价预备费均按 5%计取;

(8) 国家计委《建设项目经济评价方法与参数》(第三版) 有关规定;

(9) 建设期利息: 本项目拟发行债券 5000 万元, 债券利率按 2.07%计算;

(10) 凡是没有说明的其它费用均按相关规定计列。

本项目投资概算范围包括建设内容的工程建设费、工程建设其他费、建设期利息及预备费。

具体的项目投资概算以及投资计划如下表所示：

项目投资概算表

单位：万元

序号	项目名称	单位	建设规模	概算投资（万元）	经济技术指标（元）	占总投资比例（%）	备注
一	建安工程费用			7520.89		80.11%	
1	游客集散中心	m²	1250	566.68	4533.44		
2	舞水文化展示中心	m²	3500	1573.55	4495.87		
3	游客驿站	m²	250	91.07	3642.75		
4	旅游公厕	m²	250	90.27	3610.76		
5	通景路	m²	68400	3177.16	464.50		
6	游步道	m	4300	183.63	427.05		宽 1.5-2 米
7	观赏平台	处	5	152.38	304752.00		
8	指示标识及信息告示牌	m	4300	10.01	23.29		
9	游客智能化系统	项	1	389.13	3891300.00		含景区监控系统，监控服务器、旅游智慧化系统等软件及硬件设备
10	室外工程	项	1	1101.51	11015074.05		
11	应急救援设施	项	1	185.5	1855000.00		
二	工程建设其他费用			8367048.65		8.91%	
2	建设单位管理费	元	75208925.13	1161387.69			财建[2016]504 号
3	前期咨询费（可研编制及评估费）	元	75208925.13	90300.00			计价格【1999】1283 号，根据怀政办发（2023）10 号下浮 50%
4	环境影响评价咨询费	元	75208925.13	64314.83			计价格[2002]125 号文，根据怀政办发（2023）10 号下浮 50%
5	工程设计费	元	75208925.13	1905861.36			计价格[2002]10 号文，根据怀政办发（2023）10 号下浮 50%

6	工程勘察费	元	75208925.13	190114.48			计价格[2002]10号文,取设计费*10%
7	工程量清单及计价编制费	元	75208925.13	189480.89			湘建价协(2016)25号,根据怀政办发(2023)10号下浮50%
8	工程结算编制及审核费	元	75208925.13	450080.23			湘建价协(2016)25号,根据怀政办发(2023)10号下浮50%
9	竣工决算编制费	元	75208925.13	68789.72			湘建价协(2016)25号,根据怀政办发(2023)10号下浮50%
10	监理费	元	75208925.13	2234267.67			湘监协(2016)2号,根据怀政办发(2023)10号下浮50%
11	招标费	元	75208925.13	329906.47			湘招协(2015)6号,根据怀政办发(2023)10号下浮50%
12	工程质量检测费	元	75208925.13	376044.63			建筑安装工程的0.5%
13	劳动安全卫生评审费	元	75208925.13	223333.56			《建设项目(工程)劳动安全卫生预评价管理办法》,工程费用*0.3%
14	工程保险费	元	75208925.13	225626.78			工程费用0.3%
15	场地准备及临时设施费	元	75208925.13	376044.63			工程费用的0.5%
16	水土保持报告编制费	元	75208925.13	93211.00			湘价服(2013)134号,根据怀政办发(2023)10号下浮50%
17	建筑工人实名制费	元	75208925.13	372284.73			湘建价函(2019)269号,按建安费用的0.5%
18	建设工程交易服务费	元	75208925.13	16000.00			湘发改价费(2019)366号;中标单位付60%
三	预备费用	元		8357597.38		8.90%	
1	基本预备费用	元		4178798.69			第一、二部分合计的5%
2	涨价预备费用	元		4178798.69			第一、二部分合计的5%
四	建设期利息	元		1944000.00		2.07%	
五	项目总投资	元		93877571.16		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。

中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目总投资 9,387.75 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	总投资	2025 年	2026 年及以后
中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目	9,387.75	7,000.00	2,387.75

2025 年，中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目月度投资计划如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目	月度	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目	投资金额	2800.00	1400.00	1400.00	1400.00	7000.00
	其中：专项债券金额	2800.00	1800.00			4800.00

（二）资金筹措方案

中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目资金来源主要为本级预算安排和政府专项债券资金。项目总投资 9,387.75 万元，其中：用于项目支出的资本金 4,387.75 万元，占投资总额的 46.74%；拟申请发行政府专项债券资金 5,000.00 万元，专项债比例 53.26%。

项目资金筹措表

单位：万元

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

		资本金	已发行 专项债 券金额	本次拟 发行专 项债券 金额	其中： 用作资 本金金 额	未来拟 发行专 项债券 金额	其中： 用作资 本金金 额	其他融 资	发行专 项债券 期限
中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目	9,387.75	4,387.75	无	4800.00	无	200.00	无	无	20 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目收益主要来源景区门票收入、停车场收入、充电桩服务收入。

1、景区门票收入

根据中方县近 5 年的国民经济与社会发展公报的数据显示，2024 年，中方县全年实现旅游总收入 16.28 亿元，同比增长 5.71%，共接待国内游客 177.6 万人次，同比增长 5.78%。根据中方县 2020 年-2024 年 5 年的旅游数据显示，近 5 年中方县的平均接待人数为 151.33 万人，全县创建 3A 级景区 10 个，平均每个景区的接待人数为 15.13 万人。本项目的运营期第一年接待人数按照本次按照平均每个景区的接待人数的 80.00%，因此，本项目预测年均接待人数为 12.1064 万人。根据调查显示，怀化市的门票价格在 45.00-78.00 元/人。

根据本项目的特色、定位等，保守估计，本项目的门票价格为 45.00 元/人，运营期的第一年的人数为 12.1064 万人。根据谨慎性原则，起始接待率拟按 75.00%计算，后逐年递增 1.50%，当项目运营在 2039 年时，接待率达到 90.00%，将不

3	皇都侗文化村	怀化市通道侗族自治县	45	
---	--------	------------	----	--

2、停车场收入

根据《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》（湘发改价调【2019】217 号）、怀化市发展和改革委员会《关于转发<湖南省机动车停放服务收费管理办法的通知>的通知》（怀发改价服【2019】9 号）的规定，结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目停车位拟按照单价 15.00 元/个/天测算，每年按 330.00 天运营。根据可行性研究报告列示，本项目建成后可出租的车位共计 350.00 个，谨慎估计，起始周转率为 75.00%，后逐年递增 1.50%，当项目运营在 2039 年时，周转率达到 90.00%，将不再递增。

因此，预计债券存续期内停车场收入为 2,626.86 万元。

怀化市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、城市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 10 分钟计时收费，每 10 分钟 1 元，不足 10 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

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


3、充电桩服务收入

根据《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》（湘政办发〔2016〕59 号）中规定：大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场按照不低于车位数量 20% 的比例配建充电设施或预留建设安装条件；对向电网企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，必须单独装表计量，执行大工业用电价格，2020 年前暂免收基本电费，其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价；充电设施运营企业可向用户收取充电服务费，充电服务费收取标准由省发改委核定。

同时根据《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商[2018]407 号）相关规定，根据湖南省发展和改革委员会出具的湘发改价商【2018】407 号文件《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2015〕340 号）执行，每千瓦时标准为 0.80 元，按用电度数收取。”电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。本项目建成后可供使用的充电桩有 90.00 个，每个充电桩平均每天可服务次数为 1.5 次，单次充电量约为 60.00KW·h，充电服务费为 0.8 元/KW·h。谨慎性估计，每年按 330.00 天运营，保守估计，起始周转率拟按 60.00%计算，后逐年递增 1.50%。

可比案例如下：

序号	项目	案例图片	价格（元/度）
1	富城国际充电站		1.799 元/度（含电费 0.999 元/度，服务费 0.8 元/度）

2	黄茅园路政便民充电站		1.8 元/度（含电费 1 元/度，服务费 0.8 元/度）
3	怀化湖天桥充电桩		1.6880 元/度（含电费 0.888 元/度，服务费 0.8 元/度）

因此，预计债券存续期内充电桩服务收入为 2,628.53 万元。

综上，预计债券存续期内总收入为 13,514.80 万元，具体情况如下：

项目收入预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
景区门票收入				408.59	414.72	420.94	427.25	433.66	440.16	446.76	453.46
停车场收入				129.94	131.89	133.87	135.88	137.92	139.99	142.09	144.22
充电桩服务收入				128.30	130.22	132.17	134.15	136.16	138.20	140.27	142.37
合计				666.83	676.83	686.98	697.28	707.74	718.35	729.12	740.05

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
景区门票收入	460.26	467.16	474.17	481.28	488.50	488.50	488.50	488.50	488.50	488.50		8259.41
停车场收入	146.38	148.58	150.81	153.07	155.37	155.37	155.37	155.37	155.37	155.37		2626.86
充电桩服务收入	144.51	146.68	148.88	151.11	153.38	155.68	158.02	160.39	162.80	165.24		2628.53
合计	751.15	762.42	773.86	785.46	797.25	799.55	801.89	804.26	806.67	809.11		13514.8

（二）项目预期成本预测

本项目的主要成本包括职工薪酬、管理费用、其他运营成本、维修费用等。同行业参考标准如下：

序号	运营成本占经营性收入比例	皇都侗文化村	怀化大峡谷
1	管理费用	1.67%	1.85%
2	其他运营成本	4.56%	4.67%
4	维修费用	2.47%	2.93%

1、职工薪酬：项目建成后预计需要 14.00 人，根据 2024 年湖南省城镇私营单位（租赁和商务服务业）就业人员年平均工资为 59,609.00 元，考虑到福利等各项费用，本项目人均职工薪酬拟按 6.50 万元/年计算，逐年递增 1.50%；

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

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

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

来源：湖南省统计局
发布：2025-07-01

- 2、管理费用：拟按经营性收入的 2.00%计算；
- 3、其他运营成本：拟按经营性收入的 5.00%计算；
- 4、维修费用：拟按经营性收入的 3.00%计算；

5、税金及附加：税金及附加的税率包括增值税、城建税、教育费附加等其他税种。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定。其中，旅游服务业缴纳增值税增值税率按营业收入的 6.00%计算，停车位收入增值税税率 9.00%，充电桩收入增值税税率 13.00%，城建税按增值税 5.00%征收，教育费附加（含地方教育费附加）按增值税 5.00%征收。包含印花税等其他小税种，本项目的综合税率拟按经营性收入的 10.00%计算。

综上，本项目预计债券存续期总成本费用为 4,430.63 万元，具体情况如下：

项目成本预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
职工薪酬				91.00	92.37	93.76	95.17	96.60	98.05	99.52	101.01
管理费用				13.34	13.54	13.74	13.95	14.15	14.37	14.58	14.80
其他运营成本				33.34	33.84	34.35	34.87	35.39	35.92	36.46	37.01
维修费用				20.00	20.30	20.61	20.92	21.23	21.55	21.87	22.20
税金及附加				66.68	67.68	68.70	69.73	70.77	71.84	72.91	74.01
合计				224.36	227.73	231.16	234.64	238.14	241.73	245.34	249.03

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
职工薪酬	102.53	104.07	105.63	107.21	108.82	110.45	112.11	113.79	115.50	117.23		1,661.28
管理费用	15.02	15.25	15.48	15.71	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95		239.81
其他运营成本	37.57	38.12	38.69	39.27	39.86	39.98	40.09	40.21	40.33	40.46		601.18
维修费用	22.53	22.87	23.22	23.56	23.92	23.99	24.06	24.13	24.20	24.27		360.70
税金及附加	75.12	76.24	77.39	78.55	79.73	79.73	79.73	79.73	79.73	79.73		1,198.87
合计	252.77	256.55	260.41	264.30	268.28	270.10	271.94	273.81	275.71	277.64		4,563.64

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目预期总收入 13,514.80 万元，预期经营成本 4,563.64 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 8,951.16 万元。

（二）项目融资还本付息情况

中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目本次拟申请政府专项债券 5000.00 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 年期债券预测利率为 2.46%，债券偿付方式为每半年付息一次，一次还本，建设期债券利息由财政统筹安排。

中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿	期末本金余额	当年偿还	当年还本付息合计
2025 年 9 月	0.00	4,800.00		4,800.00		
2025 年 10 月	4,800.00	200.00		5,000.00		
2026 年	5,000.00			5,000.00	123	123
2027 年	5,000.00			5,000.00	123	123
2028 年	5,000.00			5,000.00	123	123
2029 年	5,000.00			5,000.00	123	123
2030 年	5,000.00			5,000.00	123	123
2031 年	5,000.00			5,000.00	123	123
2032 年	5,000.00			5,000.00	123	123
2033 年	5,000.00			5,000.00	123	123

2034 年	5,000.00			5,000.00	123	123
2035 年	5,000.00			5,000.00	123	123
2036 年	5,000.00			5,000.00	123	123
2037 年	5,000.00			5,000.00	123	123
2038 年	5,000.00			5,000.00	123	123
2039 年	5,000.00			5,000.00	123	123
2040 年	5,000.00			5,000.00	123	123
2041 年	5,000.00			5,000.00	123	123
2042 年	5,000.00			5,000.00	123	123
2043 年	5,000.00			5,000.00	123	123
2044 年	5,000.00			5,000.00	123	123
2045 年	5,000.00		5,000.00	0.00	123	5123
合计：		5,000.00	5,000.00		2,460.00	7,460.00

（三）项目融资平衡情况

中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目偿债资金来源为运营收入，考虑运营成本后，项目净收益 8,951.16 万元,相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.20。

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
中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目	8,951.16	5,000.00	7,460.00	1.20

同时，中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目融资平衡情况已经通过会计师事务所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.02	1.20	1.38
成本变动敏感性分析			

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.20	1.14

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

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

现金流量预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
资本金流入		2,200.00	2,187.75								
其他融资流入											
债券资金流入		4,800.00	200.00								
景区门票收入				408.59	414.72	420.94	427.25	433.66	440.16	446.76	453.46
停车场收入				129.94	131.89	133.87	135.88	137.92	139.99	142.09	144.22
充电桩服务收入				128.30	130.22	132.17	134.15	136.16	138.20	140.27	142.37
现金流入总额		7,000.00	2,387.75	666.83	676.83	686.98	697.28	707.74	718.35	729.12	740.05
现金流出											
建设资金流出		7,000.00	2,387.75								
职工薪酬				91.00	92.37	93.76	95.17	96.60	98.05	99.52	101.01
管理费用				13.34	13.54	13.74	13.95	14.15	14.37	14.58	14.80
其他运营成本				33.34	33.84	34.35	34.87	35.39	35.92	36.46	37.01
维修费用				20.00	20.30	20.61	20.92	21.23	21.55	21.87	22.20
税金及附加				66.68	67.68	68.70	69.73	70.77	71.84	72.91	74.01
债券还本付息			118.08	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00
其他融资还本付息											
现金流出总额		7,000.00	2,505.83	347.36	350.73	354.16	357.64	361.14	364.73	368.34	372.03
当年项目现金净流入			-118.08	319.47	326.10	332.82	339.64	346.60	353.62	360.78	368.02
期末项目累计现金结存额			-118.08	201.39	527.49	860.31	1,199.95	1,546.55	1,900.17	2,260.95	2,628.97

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年及以后
现金流入											
资本金流入											
其他融资流入											
债券资金流入											
景区门票收入	460.26	467.16	474.17	481.28	488.50	488.50	488.50	488.50	488.50	488.50	
停车场收入	146.38	148.58	150.81	153.07	155.37	155.37	155.37	155.37	155.37	155.37	
充电桩服务收入	144.51	146.68	148.88	151.11	153.38	155.68	158.02	160.39	162.80	165.24	
现金流入总额	751.15	762.42	773.86	785.46	797.25	799.55	801.89	804.26	806.67	809.11	
现金流出											
建设资金流出											
职工薪酬	102.53	104.07	105.63	107.21	108.82	110.45	112.11	113.79	115.50	117.23	
管理费用	15.02	15.25	15.48	15.71	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95	
其他运营成本	37.57	38.12	38.69	39.27	39.86	39.98	40.09	40.21	40.33	40.46	
维修费用	22.53	22.87	23.22	23.56	23.92	23.99	24.06	24.13	24.20	24.27	
税金及附加	75.12	76.24	77.39	78.55	79.73	79.73	79.73	79.73	79.73	79.73	
债券还本付息	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	5,127.92
其他融资还本付息											
现金流出总额	375.77	379.55	383.41	387.30	391.28	393.10	394.94	396.81	398.71	400.64	5,127.92
当年项目现金净流入	375.38	382.87	390.45	398.16	405.97	406.45	406.95	407.45	407.96	408.47	-5,127.92
期末项目累计现金结存额	3,004.35	3,387.22	3,777.67	4,175.83	4,581.80	4,988.25	5,395.20	5,802.65	6,210.61	6,619.08	1,491.16

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

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

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

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

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

（二）工程建设风险

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

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

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

（三）项目收益与预期存在差异风险

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

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

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是指中方县文化旅游广电体育局。

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

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

(本页无正文,为《中方舞水文化旅游区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)



中方县财政局



中方县文化旅游广电体育局

2025 年 9 月 11 日

湖南省怀化市澧水大型灌区工程 预期收益与融资平衡方案

湖南省怀化市澧水大型灌区工程拟发行专项债券
20,000.00 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
湖南省怀化市 澧水大型灌区 工程	2025 年湖南省政 府专项债券（三十 期）	20,000.00	30 年	怀化市水利局

一、项目概况

(一) 区域介绍

怀化市位于湖南省西部偏南，处于武陵山脉和雪峰山脉之间，沅水自南向北贯穿全境，地理坐标北纬 25°52'22"-29°01'25"，东经 108°47'13"-111°06'30"。南接广西壮族自治区（桂林、柳州），西连贵州省（铜仁、黔东南），与湖南省的邵阳、娄底、益阳、常德、张家界等市和湘西土家族苗族自治州接壤。南北长 353 公里，东西宽 229 公里，总面积 27564 平方公里，是湖南省面积最大的地级市。距省会长沙 379 公里（铁路）。

2024 年，全年完成地区生产总值（GDP）2093.82 亿元，比上年增长 5.3%。其中：第一产业 300.06 亿元,增长 3.4%;第二产业 658.28 亿元,增长 8.9%;第三产业 1135.47 亿元,增长 3.7%。按常住人口计算,全市人均 GDP 约为 46568 元,增长 7.46%。全市三次产业占比为 14.3：31.5：54.2。全市实现地方一般公共预算收入 122.21 亿元。全市一般公共预算支出 558.36 亿元。

怀化市 2022-2024 年财政经济数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	1877.64	1948.52	2093.82
居民人均可支配收入（元）	23,031	24,555	26,017
一般公共预算收入	119.56	124.76	122.21
政府性基金收入	90.12	111.61	107.04
其中：国有土地出让收入	86.08	87.86	88.64
政府性基金支出	203.16	210.99	180.06

其中：国有土地出让支出	73.85	77.59	65.96
-------------	-------	-------	-------

注：来源于怀化市国民经济和社会发展统计公报和财政决算报告

（二）项目基本信息

溇水大型灌区工程任务是以怀化市中部六区县灌溉为主，兼顾城乡生活、工业供水和改善受水区河流生态环境。工程与已有水源联合供水，为受水区 84.51 万亩耕园地及城乡生活与工业提供稳定优质水源，设计灌溉保证率 85%，城镇生活和工业供水保证率 95%。工程以已建的蟒塘溪大型水库为龙头，金厂坪、长田湾中型水库为补充，关闭口、云山、老堰塘、革命溪等小型水库为节点，通过新建 199.77 公里骨干渠系，8 座提灌站，形成大中小、蓄引提多水源组合的“长藤结瓜”式灌区。工程建设内容包含 1 条总干渠、6 条支分干渠，16 条支渠，干支渠总长度为 199.77km。其中干渠总长 30.96 公里，分干渠总长 98.64 公里，支渠总长 70.17 公里。提水泵站 8 座，设计流量 0.17~1.03 立方米每秒，装机功率 330~1890 千瓦。骨干渠系以建筑物以隧洞、渡槽、倒虹吸、暗涵和管道为主，其中隧洞长 148.52 公里，渡槽长 1.61 公里，倒虹吸长 4.87 公里，暗涵长 4.00 公里，管道长 37.89 公里，顶管长 1.97 公里 km，其他建筑物（水闸）长 0.92 公里。本工程静态总投资 60.95 亿元，工程建设总工期 60 个月。

项目基本情况表

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

			机构	
湖南省怀化市澧水大型灌区工程	项目位于怀化市沅江流域,以澧水蟒塘溪水利枢纽库区为水源点。建设工期 60 个月。总投资 665,297.21 万元。开工时间为 2025 年 8 月。	澧水大型灌区渠首设计流量 27.2m ³ /s, 渠首年均引水量为 1.91 亿 m ³ 。骨干渠系包括新建 1 条总干渠、5 条分干渠、18 条支渠, 改建 2 条已建渠道。新建渠系总长 223.74km, 改建渠道总长 9.30km。新建渠系中总干渠长 51.40km, 分干渠总长 85.01km, 支渠总长 87.33km; 新建提水泵站 4 座, 设计流量 0.25m ³ /s~2.8m ³ /s, 装机功率 180~1300kW; 新建检修道路 33 条, 总长度 10.03km; 利用 4 条施工期临时支洞作为永久检修支洞, 总长度 3.55km。本灌区规划整治排水干支沟 5 条, 总长度 19.44km。本灌区工程主要建筑物包括新建 1 座取水口、40 座分水口、4 座提水泵站、28 座水闸、48 条隧洞、48 条埋管、2 座渡槽、14 座倒虹吸、10 座暗涵、19 座顶管、管道附属阀井 270 座、永久检修隧洞 4 条、检修道路 33 条, 改建现有渠道 2 条, 整治排水支沟 5 条。	怀化市水利局	1、水利部关于沅江流域综合规划的批复 (水规计[2020]261 号) 2、建设项目用地预审与选址意见书 (用字第 430000202400065 号) 3、怀化市重大事项社会稳定风险评估备案登记表

湖南省怀化市澧水大型灌区工程已通过湖南启元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

根据水利普查资料及现场调查情况,灌区规划范围内已建成的水源工程缺少大型骨干工程,以中小型工程为主,其中塘坝、窖池、引水工程、提水工程不仅数量多、分布散,且对水资源调蓄能力十分薄弱,导致汛期存不住水、旱季供不出水。已建灌溉渠系建于上世纪五、六十年代,建设标准普遍偏低,加之工程设

施年久老化、损毁严重，配套设施不全，灌溉水利用系数和灌溉效益较低，每到干旱需灌溉季节，即使水库有水也送不到田间。现有水利工程体系存在的设施完整性低、供水覆盖面窄、规模整体效益低、安全可靠度低的问题，使水资源集约节约利用、优化配置能力薄弱，难以保障经济社会高质量发展。

溇水灌区工程充分利用怀化市自然条件，规划从溇水干流蟒塘溪水库引水至怀化市中部溇水盆地和辰水盆地，通过骨干渠系布局连通老堰塘、通现、关闭口、云山等水库，形成物理体系上的长藤结瓜供水水网，向怀化市粮食主产区、人口、工业集聚区域供水。工程建成后，可将供水范围内的农业灌溉保证率提高至85%，生活、工业供水保证率提高至95%，鹤城区、洪江市等供水均形成双水源保障，并为麻阳县城、辰溪县城构建双水源供水创造条件，将极大增强当地水资源统筹调配能力和供水安全保障能力，改善提升水生态环境，形成“系统完备、安全可靠，集约高效”的水网，为怀化市经济社会高质量发展，保障国家粮食安全、城乡用水安全、增强人民群众的幸福感和获得感提供有效支撑。

（二）社会效益分析

1、项目建设是保障国家粮食安全战略的需要

目前，怀化市域内缺乏大型水利骨干工程，虽然水资源蕴藏

量丰富，但农业用水调配能力不足，农业生产御旱能力弱。根据国土三调数据和 2020 年湖南省水利年鉴，澧水大型灌区受水区涉及六区县现有耕地面积 216.8 万亩，实际灌溉面积 71.6 万亩，实灌率 33%。灌区实灌率仅 52%。根据水资源供需分析，受水区设计水平年 2035 年农业灌溉需水量 3.8 亿立方米，当地工程可供水量 2 亿立方米，缺水量达到 1.8 亿立方米，缺水率达 47.4%。该工程建成后，从蟒塘溪水库引水自流至澧水、辰水沿岸盆地，并与当地已建工程联合运用，向受水范围农田灌溉供水 2.45 亿立方米，新增和改善灌溉面积约 84.5 万亩，将灌溉保证率从 50% 提高至 85%，极大改善生产条件，预计可提升粮食产量 3.28 亿斤，粮食增产效益 4.26 亿元，对保障国家粮食安全具有积极作用。

2、项目建设是实现国家对怀化战略定位的需要。

怀化地处湘桂黔渝鄂“五省通衢”之地，是国务院确定的全国性综合交通枢纽城市、对接东盟和 RCEP 的重要枢纽（怀化国际陆港）、西部陆海新通道重要节点城市、商贸服务型国家物流枢纽承载城市和武陵山经济协作区中心城市，同时拥有国家级高新区和国家农业科技园、国家骨干冷链物流基地、国家文化和科技融合示范基地、国家生态产品价值实施试验区等。国家赋予怀化的战略定位，让怀化在全国中部地区的地位得以整体提升。2022 年 5 月，湖南省人民政府办公厅印发《关于深度融入“一

带一路”支持怀化国际陆港建设实施方案》（湘政办发〔2022〕24号），将怀化国际陆港建设成为深度对接《区域全面经济伙伴关系协定》（RCEP）和东盟国家的战略平台、武陵山片区高质量发展的重要引擎、内陆地区改革开放的标志性工程，由此推动怀化市对外开放水平全面提升，将怀化市打造成为湖南融入共建“一带一路”的重要门户。实施方案提出到2026年，怀化国际陆港将打造成内陆地区对外开放的重要基地，建成中西部地区一流国际陆港，迈入全国东盟班列第一方阵，着力推动临港产业跃上千亿台阶。

该工程受水区是新兴产业和增量人口的重要聚集区域，随着经济社会发展步伐不断加快，受水区城镇化和工业化程度将大幅提升，该工程建成后，将满足核心区域的用水需求，有力保障国家对外开放新格局的战略实现。

3、项目建设是保障杂交水稻种业质量产量的需要

怀化系杂交水稻发源地，被誉为我国南方水稻“种质资源创新中心”。种子是现代农业的“芯片”，是确保国家粮食安全和农业农村高质量发展的“源头”。怀化市是全国三大杂交水稻制种基地市之一，2013年，农业部认定湖南省怀化市和洪江市、芷江县、溆浦县、靖州县为国家级杂交水稻种子生产基地市县。历年来，怀化市委、市政府高度重视种业发展，将发展种业作为确保粮食安全，增加农民收入的主导产业来抓，在辰溪县、中方

县、芷江县、洪江市、靖州县等县区科学规划布局种子生产基地，全市年产优质杂交稻种子 2000 万公斤以上，占全省水稻制种产量的 1/3，杂交稻制种产业已成为制种区农村经济收入的支撑产业之一。

怀化市杂交水稻制种品质提升的关键时节是 6~9 月，这个时段是水稻制种结实的关键时间，对温度、湿度、农田灌溉设施、田间管理等都有较高要求；若遭遇连续 3 天以上 35 度及以上的高温天气，水稻制种结实率就会下降，高温热害持续时间越长，结实率就会越低、减产就越严重；需要通过工程措施向水稻制种田灌水，白天建立深水层，日灌夜排、以水降温，保持田块内水温相对恒定。2013 年 7 月 10~8 月 18 日，怀化遭遇历史罕见的持续高温热害气候，当年水稻制种产量较正常年份下降 56%。项目建成后，可保证水源充足、供水稳定，保障水稻制种期用水安全，提升杂交水稻种子质量及产量。

4、项目建设是解决国防建设用水供需矛盾的需要

怀化是火箭军重要基地，也是驻军大市。怀化大部分国防建设用水取自地下水，自 2021 年 12 月 1 日《地下水管理条例》施行以来，对地下水取水总量进行控制，导致在怀国防设施和驻怀部队官兵用水紧张，水质水量均难以保障。该工程建成后，还可向国防基地供水，满足部队生活和国防建设的用水需求，有力保障国防战略安全。

5、项目建设是巩固拓展脱贫攻坚成果与乡村振兴有效衔接的需要

怀化市是革命老区，涌现了无数革命先辈，包括我党早期重要领导人向警予、八路军参谋长滕代远、开国大将粟裕等。红军长征3次经过怀化，“通道转兵”均发生在此。抗日战争时期，作为抗战大后方，发挥了重要的军事作用，迁入此地的汉阳兵工厂为抗战前线输送了大量弹药，芷江机场更是远东盟军第二大机场，在对日作战攻防方面发挥了极为重要作用。然而，怀化市是地处武陵山集中连片的贫困区域，13个县市区原全部属于贫困县，2020年底13个贫困县市区才全部摘帽。

为巩固拓展脱贫攻坚成果、全面推进乡村振兴，湖南省委、省人民政府发布《关于实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接的实施意见》等文件，提出了“聚力做好巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接重点工作”，其中包含了“发展优势特色农业，重点发展食用油、茶叶、水产、水果、中药材、竹木等优势特色千亿产业；统筹产地、销区和园区布局，推进农业优势特色产业集群，建设一批产加销贯通、贸工农一体、一二三产业融合发展的现代农业产业园”；“继续加大对脱贫地区基础设施建设的支持力度，重点谋划建设一批高速公路、水利、通信网络等区域性和跨区域性重大基础设施建设工程”。

怀化市土地肥沃，生态资源富集，优质农产品众多，灌区涉

及的芷江、麻阳、中方、洪江、辰溪分别是重要农产品、特色农产品优势县。如中国长寿之乡麻阳县境内土地富含锌、硒、钙等多种微量元素，麻阳硒米富含锌、硒、钙等十余种对人体有益的元素，氨基酸含量也非常丰富，被评为“湖南省名牌农产品”，“中央电视台上榜品牌”等荣誉称号；怀化市也是粤港澳大湾区“菜篮子”的重要生产基地，新鲜蔬菜、瓜果等农产品直供粤港澳大湾区；截至 2020 年底全市累计有效认证“二品一标”农产品 240 个。受限于自然条件、水利工程基础薄弱等因素影响，耕地灌溉率低、农业发展不充分问题突出，对推进巩固拓展脱贫攻坚成果、全面推进乡村振兴等大局工作形成了制约。

实施漕水灌区工程可保障 84.5 万亩耕园地灌溉用水，极大改善受水范围的农业生产条件，增加大米、水果、蔬菜等产量，提升生态农产品品质，带动农产品产业链的发展，增加当地农民收入，极大地促进产业发展，从而盘活整个受水范围从农业种植、到农产品加工和农业生态观光旅游、再到工业精深加工的产业链条，带动地区农产品加工、物流运输等行业的发展，提供大量就业机会，促进当地群众稳定增收，促进一二三产业融合发展，既巩固拓展脱贫攻坚成果，又为全面实现乡村振兴提供了有力支撑。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目建设投资的合规性

本项目目前已取得项目预审与选址意见、水利部关于沅江流

域综合规划的批复、重大事项社会稳定风险评估备案登记表等，项目满足建设投资合规要求。

2、项目成熟度

项目前期工作充分，项目目前已完成部分招标工作，拟于2024年8月正式开工建设，项目成熟度较高。

（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金额 125,000.00 万元，本期申请发行 20,000.00 亿元，期后拟发行专项债券 105,000.00 万元，，每半年付息一次，到期一次性还本。项目发债额度需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

项目属于农林水林范畴，通过对项目立项必要性、公益性、收益性、投资合规性与项目成熟度、资金来源和到位可行性、收入、成本、收益预测合理性、债券资金需求合理性、项目偿债计划可行性和偿债风险点、绩效目标合理性等方面进行评估分析后，评估工作组结合项目实际情况、评估专家组评价意见及评审情况，本项目地方政府专项债券项目事前绩效评估结论为“予以支持”。

（六）项目存续期

项目预期存续期限为 50 年。项目使用年限不低于 50 年；同时项目主要服务怀化市主导产业—农业，是区域农业发展重要节

点，其经营存续年限大于专项债券发行期。

（七）项目绩效目标

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	建筑工程	完工率 100%
		机电设备及安装工程	完工率 100%
		金属结构及设备与安装	
		施工临时工程	完工率 100%
	质量指标	合格率	95%以上
	时效指标	项目完成时间	2030 年 8 月
	成本指标	项目总投资额	665,297.21 万元
项目管理	资金管理指标	预算执行率	≥90%
		资金使用合规性	符合相关规定
	项目进度指标	进度计划执行率	≥95%
效益指标	经济效益指标	带动行业发展	该项目的建设将有利于增强当地水资源统筹调配能力和供水安全保障能力，改善提升水生态环境、增加就业机会、提升地方财政收入、改善投资环境、促进资源优化配置，项目将为区域经济的可持续发展提供强有力的支持。
	社会效益指标	对居民经济影响	增加居民收入
		对居民就业的影响	增加居民就业机会
	生态效益指标	改善生活环境	改善居民群众的生产生活条件
满意度指标	服务对象满意度指标	客户满意度	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、估算依据

- （1）《建设项目投资估算编审规范》（CECA/GC1-2015）；
- （2）《建设项目全过程造价咨询规程》（CECA/GC4-2017）；

(3) 建设部关于发布《工程可行性研究报告投资估算编制办法》(试行)的通知;

(4) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);

(5) 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格〔2011〕534号);

(6) 《怀化市本级政府投资项目工程预结(决)算管理办法》(怀政办发〔2018〕11号);

(7) 《湖南省发展和改革委员会关于取消、降低和放开部分经营服务性收费的通知》(湘发改价费〔2019〕363号);

(8) 《关于取消(取缔)、降标和市场化一批经营服务性收费的通知》(湘价服〔2013〕131号)

(9) 《关于再次市场化一批服务性收费的通知》(湘发改价服〔2014〕1159号);

(10) 《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022年度第一期)》;

(11) 材料价格参考湖南省住房和城乡建设厅发布的《2022年第三期湖南省建设工程材料市场价格信息》;

(12) 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);

(13) 《湖南省住房和城乡建设厅关于印发〈湖南省建设工程人工工资单价动态调整办法〉的通知》(湘建价〔2015〕33号)；

(14) 建设单位管理费按《财政部关于印发(基本建设项目建设成本管理规定)的通知》(财建〔2016〕504号)计算；

(15) 工程前期咨询费按《建设项目前期工作咨询收费标准的通知》(计价格〔1999〕1283号)计算；

(16) 工程勘测设计费按国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》(计价格〔2002〕10号，2018年1月发行第3版)计算；

(17) 工程监理费按国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号，2019年5月1日发出部分修订版)计算；

(18) 招标代理服务收费按国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格〔2002〕1980号)计算；

(19) 环境影响评价费按《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)计算；

(20) 工程造价咨询服务费按《关于规范工程造价咨询服务收费的意见》(湘建价协〔2016〕25号)；

（21）水土保持费用按《湖南省水土保持补偿费征收使用管理办法》（湘财综〔2014〕49号）；

（22）城市基础设施配套费按《关于调整怀化市城市基础设施配套费征收标准的通知》（怀发改价费〔2016〕13号）；

（23）场地准备费及临时设施费参照《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）规定，按工程费用的 0.50%估算；

（24）工程保险费参照《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164号）规定，按工程费用的 0.30%估算；

（25）基本预备费 5.00%进行估算。

具体如下：

项目投资概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建安 工程费	设备 购置费	独立 费用	合计
I	工程部分投资				
一	第一部分 建筑工程	296580.27			296580.27
1	渠道工程 (Q<5m³/s)	1514.24			1514.24
2	输水管线工程	38908.11			38908.11
3	建筑物工程	245712.00			245712.00
4	交通工程	6179.30			6179.30
5	房屋建筑工程	1595.67			1595.67
6	供电设施工程	1948.00			1948.00
7	数字孪生设施工程	222.95			222.95
8	其他建筑工程	500.00			500.00
二	第二部分 机电设备及安装工程	3172.78	11661.87		14834.65
1	泵站设备及安装工程	526.19	1466.75		1992.94
2	水闸设备及安装工程	1170.91	1291.12		2462.03
3	数字孪生设备及安装工程	1270.90	8524.72		9795.62
4	公用设备及安装工程	204.78	379.28		584.06
三	第三部分 金属结构设备及安装工程	375.10	1602.00		1977.10
1	水闸工程	375.10	1602.00		1977.10
四	第四部分 输水管线设备及安装工程	60653.20	4361.65		65014.85
1	管线工程	60653.20	4361.65		65014.85
五	第五部分 施工临时工程	93633.38			93633.38
1	导流工程	2811.67			2811.67
2	施工交通工程	54606.28			54606.28
3	施工专项工程	10766.85			10766.85
4	施工供电工程	5679.00			5679.00
5	施工房屋建筑工程	6536.21			6536.21
6	其他临时工程	13233.37			13233.37
六	第六部分 独立费用			59730.85	59730.85
1	建设管理费			9920.64	9920.64
2	工程建设监理费			5692.27	5692.27

序号	工程或费用名称	建安 工程费	设备 购置费	独立 费用	合计
3	生产准备费			2564.30	2564.30
4	科研勘测设计费			35613.50	35613.50
5	其他费用			5940.14	5940.14
	一至六部分投资合计	454414.73	17625.52	59730.85	531771.10
	基本预备费				26588.56
	涉铁段专项投资				20458.84
	静态投资				578818.50
II	建设征地移民补偿投资				
	静态投资				42396.54
III	环境保护工程投资				
	静态投资				14097.64
IV	水土保持工程投资				
	静态投资				24919.60
	工程投资总计（I ~ IV合计）				
	静态总投资				660232.28
	建设期融资利息				5064.93
	总投资				665297.21

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

湖南省怀化市澧水大型灌区工程总投资 665,297.21 万元，2025 年投入金额 100,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	后续投资
湖南省怀化市澧水大型灌区工程	665,297.21	100,000.00	565,297.21

2025 年度，湖南省怀化市澧水大型灌区工程的分月投资计划具体如下表所示：

2025 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
湖南省怀化市澧水大型灌区工程	投资金额	-	-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-	-

(续)

8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
30,000.00	30,000.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00	100,000.00
	20,000.00	-	-	-	20,000.00

(二) 资金筹措方案

湖南省怀化市澧水大型灌区工程的资金来源主要为资金来源为申请地方政府专项债券资金和预算资金。项目总投资

665,297.21 万元，其中，拟申请预算资金 516,572.21 万元，拟申请地方政府专项债券资金 125,000.00 万元，申请银行贷款 23,725.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
湖南省怀化市溇水大型灌区工程	665,297.21	516,572.21	0	20,000.00	-	105,000.00	-	23,725.00	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

1、原水收入

根据本项目的工程初步设计报告显示，溇水大型灌区所在的中部六区县多年平均地表水资源量为 70.64 亿 m^3 ，近 3 年平均地表水资源量 70.15 亿 m^3 ，接近多年平均水平。其中麻阳县、鹤城区、辰溪县、芷江县平均地表水资源量距平偏大 1.5%~13.4%；中方县和洪江市平均地表水资源量距平分别偏少 3.9%和 15.8%。溇水大型灌区所在的中部六区县平均地下水资源量为 19.36 亿 m^3 ，地下水径流模数 19.09 万 $\text{m}^3/\text{K m}^2 \cdot \text{年}$ 。

水资源总量：根据《湖南省水资源调查评价报告》，怀化地区为山丘区，山丘区浅层地下水资源量可与河川基流量相互转化。

河川基流量近似等于地下水资源量，又是地表和地下水资源量的重复量。因此，灌区范围内水资源总量等于地表水资源量。

灌区所在的中部六区县的近 3 年供用水概况：灌区所在的中部六区县近 3 年供水量 9.17 亿 m³，其中地表水源供水量 8.97 亿 m³，地下水及其他水源供水量 0.2 亿 m³，六区县供水量占全市供水总量的 52%。灌区所在的中部六区县农业用水占比平均约 71%，其中洪江市、芷江县、辰溪县、麻阳县农业供水占比均超过 80%；六区县居民生活用水平均占比 12.6%，生态用水平均占比 6.04%，工业用水平均占比 5.36%。

灌区所在中部六区县的实际用水量如下图所示：

行政区	农业用水	工业用水	居民生活用水	城镇公共用水	生态用水	总用水量
鹤城	4936	1519	5451	3451	1969	17326
中方	9967	1728	1140	291	1202	14328
洪江（含区）	16753	612	1615	373	499	19851
芷江	11112	281	974	79	759	13205
辰溪	13443	465	993	440	762	16103
麻阳	8744	307	1369	105	343	10868
合计	64955	4912	11542	4739	5534	91681

现状水资源开发利用程度：根据调查显示：近年来全市水资源总量约为 195.2 亿立方米，比多年平均偏少 3.9%，总用水量为 17.78 亿 m³。全市水资源利用率为 8.6%，为较低水平。全市 12 个县市区中，鹤城区开发利用程度最高，中方县次之，沅陵县开

发利用程度最低。怀化市属亚热带季风性湿润气候区，雨水丰沛，水资源量总体较丰富，怀化市境内的澧水、辰水、沅江干流等主要河流水资源开发利用程度偏低。由于当地河流分布较为分散，部分人口较为集中的河流水资源开发利用程度较高，如太平溪流域的鹤城，水资源开发利用率达 39%。灌区所在中部六区县水资源开发利用情况见下图。中部六区县水资源开发利用率在 10%~39%之间，水资源平均开发利用率为 13%。

项目	多年平均水资源量 (亿 m ³)	用水量 (亿 m ³)	开发利用率 (%)
鹤城区	4.4	1.73	39%
中方县	10.7	1.43	13%
洪江市	15.5	1.99	13%
芷江县	13.01	1.32	10%
辰溪县	15.8	1.61	10%
麻阳县	10.8	1.09	10%
合计	70.2	9.17	13%

根据可研报告可知，可供水量分析灌区不同水平年基础水利设施长系列供水汇总、供水工程规模，如下图所示：

单位：万 m³。

年份	现状水平年					规划水平年				
	蓄水工程	引提水工程	地下水工程	再生水	小计	蓄水工程	引提水工程	地下水工程	再生水	小计
1981	4830	10470	508	0	15808	6878	8194	1	1719	16792
1982	2882	10379	495	0	13756	3942	8120	0	1719	13781
1983	4258	10450	496	0	15204	5931	8171	0	1719	15822
1984	3582	10413	495	0	14490	4970	8145	0	1719	14834
1985	4778	10454	509	0	15740	6555	8208	1	1719	16483
1986	4545	10471	496	0	15513	6298	8211	1	1719	16229
1987	4261	10456	496	0	15214	5935	8184	0	1719	15838
1988	3617	10419	496	0	14532	5092	8129	0	1719	14940
1989	5130	10513	511	0	16154	7286	8236	1	1719	17242
1990	3615	10415	495	0	14525	5031	8142	0	1719	14892
1991	2817	10376	495	0	13688	3839	8133	0	1719	13691
1992	2940	10382	495	0	13817	4051	8119	0	1719	13889
1993	3544	10409	495	0	14448	4884	8170	0	1719	14773
1994	2810	10376	495	0	13680	3830	8131	0	1719	13680
1995	2791	10375	495	0	13661	3811	8127	0	1719	13657
1996	2525	10364	495	0	13383	3444	8123	0	1719	13286
1997	2462	10361	495	0	13317	3352	8114	0	1719	13185
1998	3399	10400	495	0	14294	4648	8173	0	1719	14540
1999	2969	10383	495	0	13846	4043	8141	0	1719	13903
2000	2966	10382	495	0	13843	4058	8133	0	1719	13911
2001	4531	10467	497	0	15495	6292	8213	1	1719	16225
2002	3297	10360	495	0	14152	4508	8169	0	1719	14396
2003	3432	10404	495	0	14331	4718	8154	0	1719	14591
2004	4442	10461	496	0	15399	6163	8233	0	1719	16116
2005	5063	10494	428	0	15985	7142	8240	1	1719	17102
2006	4791	10432	450	0	15673	6591	8213	1	1719	16524
2007	4684	10491	510	0	15685	6514	8261	1	1719	16496
2008	4404	10453	503	0	15360	6198	8227	1	1719	16145
2009	3648	10331	495	0	14475	5009	8179	0	1719	14907
2010	4423	10367	497	0	15287	6184	8183	1	1719	16086
2011	4826	10394	490	0	15710	6512	8228	2	1719	16461
2012	3248	10394	495	0	14137	4472	8156	0	1719	14347
2013	3634	10412	495	0	14541	5055	8148	0	1719	14922
2014	2684	10368	495	0	13546	3678	8129	0	1719	13526
2015	3222	10394	495	0	14111	4409	8154	0	1719	14282
2016	3183	10392	495	0	14070	4412	8156	0	1719	14287
2017	3997	10436	495	0	14928	5428	8169	0	1719	15316
2018	4754	10391	517	0	15662	6527	8206	2	1719	16454
2019	2951	10380	495	0	13826	4024	8150	0	1719	13893
2020	2825	10376	495	0	13696	3865	8146	0	1719	13730
2021	3551	10410	495	0	14456	4862	8185	0	1719	14767
2022	3811	10425	495	0	14732	5336	8155	0	1719	15211
平均	3717	10412	495	0	14623	5137	8170	0	1719	15027

序号	区县	供水工程数量				供水水源比例	
		集中供水工程		分散供水工程	合计	地下水	山溪水、河流水
		重力自流式工程	加压提水工程				
1	辰溪县	411	256	1233	1900	39.5%	60.5%
2	麻阳县	171	143	7907	8221	54.0%	46.0%
3	芷江县	691	74	16844	17609	10.2%	89.8%
4	鹤城区	123	142	3046	3311	46.5%	53.5%
5	中方县	678	67	6487	7232	3.4%	96.6%
6	洪江市	435	90	3487	4012	23.9%	76.1%
合计		2509	772	39004	42285	23.6%	76.4%

原水收入=供原水水量×供原水水价

考虑输水线路损失后,工程末端多年平均供水量 0.83 亿 m³。在工程运行初期,按效益发挥过程供水,各项任务于工程建成后第 6 年全部达到设计供水效益,按照 50.00%计算,每年增长 5.00%,在 2039 年时,增长至 100.00%,将不再增长。供水水价根据湖南省发改委、省住建厅、省水利厅发布的《关于加快城市供水价格改革有关问题的通知》(湘发改价服〔2014〕1044 号)、《湖南省城市供水价格管理办法》以及怀化市发展和改革委员会出具的《关于湖南省怀化市澧水大型灌区工程原水价格的通知》等相关规定文件。

怀化市发展和改革委员会

怀化市发展和改革委员会 关于湖南省怀化市溇水大型灌区工程 原水价格的通知

麻阳县、中方县、辰溪县、芷江县、洪江市、鹤城区发展和改革委员会：

按照《水利工程供水管理办法》、《湖南省定价目录》、《政府制定价格行为规则》等文件规定，根据“激励约束并重、用户公平负担、发挥市场作用”的原则，结合原水成本测算结论，我委确定怀化市溇水灌区工程原水价格，现印发你们，请遵照执行。

一、原水价格

溇水灌区工程原水价格为 0.6 元/立方米。

二、实施范围

怀化市溇水灌区工程供应原水范围。

三、执行时间

该方案自发文之日起执行，有效期三年。有效期满后，根据原水供应情况、市场经济情况等重新核定原水价格。

怀化市发展和改革委员会

2025 年 2 月 21 日

基于谨慎性原则，综合考虑到建成损耗、水价波动及供水成本等因素，本项目拟定供原水水价为供水的居民用水的 60.00%，故原水水价为 0.6 元/m³。

因此，预计债券存续期内居民原水收入为 82,639.05 万元。

2、灌溉收入

怀化市土地肥沃，生态资源富集，优质农产品众多，如中国长寿之乡麻阳县境内土地富含锌、硒、钙等多种微量元素，麻阳锌硒米富含锌、硒、钙等十余种对人体有益的元素，氨基酸含量也非常丰富，被评为“湖南省名牌农产品”“中央电视台上榜品牌”等荣誉称号；怀化市也是粤港澳大湾区“菜篮子”的重要生产基地；截至 2020 年底全市累计有效认证“二品一标”农产品 240 个。根据《湖南省“十四五”农业农村现代化规划》，灌区受水范围涉及的芷江县、麻阳县、中方县、洪江市、辰溪县是重要农产品、特色农产品优势县，范围内岩垅乡、沅河镇、黔城镇、高村镇、中方镇、桐木镇、罗卜田乡、禾梨坳乡等乡镇均建设有柑橘品质提升技术示范园。

根据可研报告，灌区初拟范围现状年原设计灌溉面积（70.49 万亩）多年平均水资源供需分析成果如下图所示：

单位：万 m^3 。

表 2.4.3.1-4 灌区初拟范围现状年原设计灌溉面积（70.49 万亩）多年平均水资源供需分析成果

分片	城乡生活和工业				农业用水				合计			
	需水量	供水量	缺水量	缺水率	需水量	供水量	缺水量	缺水率	需水量	供水量	缺水量	缺水率
东溪片	0	0	0	0.00%	199	159	40	20.09%	199	159	40	20.09%
洪江市	1176	1159	17	1.45%	0	0	0	0.00%	1176	1159	17	1.45%
舞水右岸岩桥片	0	0	0	0.00%	83	65	18	21.60%	83	65	18	21.60%
小路冲片	0	0	0	0.00%	373	267	107	28.55%	373	267	107	28.55%
长田湾以上片	100	98	2	2.00%	265	209	56	21.15%	365	307	58	15.90%
三脚岩片	88	88	0	0.00%	700	493	207	29.61%	788	581	207	26.30%
板木溪片	0	0	0	0.00%	92	60	32	34.62%	92	60	32	34.62%
船溪片	0	0	0	0.00%	321	248	73	22.71%	321	248	73	22.71%
关岩溪片	130	130	0	0.00%	839	671	168	20.02%	969	801	168	17.33%
革命溪前进屯古元片	0	0	0	0.00%	124	85	39	31.45%	124	85	39	31.45%
金厂坪以上片	0	0	0	0.00%	256	205	51	20.00%	256	205	51	20.00%
蟒塘溪右岸片	0	0	0	0.00%	556	393	162	29.19%	556	393	162	29.19%
蟒塘溪左岸片	70	69	1	1.43%	285	225	60	21.09%	355	294	61	17.21%
潘家溪片	0	0	0	0.00%	199	147	51	25.92%	199	147	51	25.92%
太平溪左岸片	186	185	1	0.54%	264	184	79	30.12%	450	369	80	17.89%
沅江托口以上片	0	0	0	0.00%	1544	1145	398	25.79%	1544	1145	398	25.79%
周家山片	0	0	0	0.00%	119	95	24	20.20%	119	95	24	20.20%
舞水左岸黄坡片	0	0	0	0.00%	16	13	3	19.08%	16	13	3	19.08%
金龙片	0	0	0	0.00%	64	51	13	20.38%	64	51	13	20.38%
青叶树溪牛牯坪片	63	62	1	1.59%	201	161	40	19.97%	264	223	41	15.58%
扶柱片	0	0	0	0.00%	58	50	8	13.78%	58	50	8	13.78%

续表 2.4.3.1-4 灌区初拟范围现状年原设计灌溉面积（70.49 万亩）多年平均水资源供需分析成果

分片	城乡生活和工业				农业用水				合计			
	需水量	供水量	缺水量	缺水率	需水量	供水量	缺水量	缺水率	需水量	供水量	缺水量	缺水率
芷江县	1477	1460	17	1.15%	0	0	0	0.00%	1477	1460	17	1.15%
房溪石溪牛脑冲灌片	68	68	0	0.00%	123	70	53	43.27%	191	138	53	27.83%
舞水左岸公坪镇片	74	74	0	0.00%	118	80	38	32.20%	192	154	38	19.79%
两江口灌片	99	99	0	0.00%	434	230	204	46.98%	533	329	204	38.25%
三角滩片	0	0	0	0.00%	298	180	118	39.61%	298	180	118	39.61%
鸟溪灌片	0	0	0	0.00%	150	98	52	34.47%	150	98	52	34.47%
五龙溪灌片	140	140	0	0.00%	687	458	229	33.38%	827	598	229	27.73%
小阳灌片	0	0	0	0.00%	502	290	212	42.29%	502	290	212	42.29%
红星灌片	161	161	0	0.00%	316	175	141	44.58%	477	336	141	29.54%
红岩灌片	0	0	0	0.00%	655	112	543	82.95%	655	112	543	82.95%
梨溪口灌片	278	278	0	0.00%	1177	584	593	50.41%	1455	862	593	40.78%
堰塘冲灌片	39	39	0	0.00%	149	121	28	18.80%	188	160	28	14.89%
金厂坪右干渠片	0	0	0	0.00%	232	75	157	67.69%	232	75	157	67.69%
金厂坪左干渠片	110	110	0	0.00%	482	158	324	67.20%	592	268	324	54.71%
白羊溪灌片	0	0	0	0.00%	333	256	78	23.31%	333	256	78	23.31%
板桥片	48	47	1	2.48%	40	30	10	24.89%	88	77	11	12.68%
洪江市沅江左岸片	52	52	0	0.00%	288	195	93	32.27%	340	247	93	27.36%
洪江浙溪右岸片	0	0	0	0.00%	72	35	37	51.76%	72	35	37	51.76%
老堰塘灌片	0	0	0	0.00%	149	149	0	0.00%	149	149	0	0.00%
苗甫洞灌片	0	0	0	0.00%	105	85	20	19.29%	105	85	20	19.29%
长冲垅灌片	159	158	1	0.74%	301	228	73	24.15%	460	386	74	16.04%

续表2.4.3.1-4 灌区初拟范围现状年原设计灌溉面积（70.49 万亩）多年平均水资源供需分析成果

分片	城乡生活和工业				农业用水				合计			
	需水量	供水量	缺水量	缺水率	需水量	供水量	缺水量	缺水率	需水量	供水量	缺水量	缺水率
长田湾灌片	295	289	6	2.06%	785	657	128	16.26%	1079	946	134	12.38%
云山灌片	131	126	5	3.73%	575	486	89	15.54%	706	611	94	13.36%
和平溪片	108	106	2	1.64%	195	153	42	21.77%	303	259	44	14.60%
三垅田灌片	0	0	0	0.00%	226	198	28	12.34%	226	198	28	12.34%
江口墟片	83	80	3	3.67%	152	113	39	25.85%	235	193	42	18.00%
文昌阁灌片	166	166	0	0.10%	564	496	68	11.98%	730	662	68	9.28%
桥头溪灌片	83	83	0	0.00%	63	62	2	2.58%	146	144	2	1.12%
三渡溪灌片	0	0	0	0.00%	279	234	45	16.21%	279	234	45	16.21%
狮子岩灌片	0	0	0	0.00%	198	139	59	29.74%	198	139	59	29.74%
四十湾灌片	201	198	3	1.41%	256	172	84	32.95%	457	370	87	19.09%
桃水灌片	0	0	0	0.00%	81	16	65	79.89%	81	16	65	79.89%
鹤城区	7179	7173	6	0.08%	0	0	0	0.00%	7179	7173	6	0.08%
中方县	2445	2445	0	0.00%	0	0	0	0.00%	2445	2445	0	0.00%
合计	15208	15142	66	0.43%	16541	11258	5283	31.94%	31749	26400	5349	16.85%

灌溉收入 = 灌溉供水水量 × 灌溉水价

考虑输水线路损失后，工程末端多年平均供水量 1 亿 m³。

在工程运行初期，按效益发挥过程供水，各项任务于工程建成后第 7 年全部达到设计供水效益。

按照湖南省《水利工程供水价格管理办法》和鹤城区、中方县、麻阳县、辰溪县、芷江县、洪江市等六个地区的水利局文件规定。农业用水价格按补偿供水生产成本、费用的原则核定，考虑到现状灌溉水价较低，基于谨慎性原则，本次暂按农业水价总体达到运行维护成本水平为原则，拟定灌溉水价 0.03 元/m³，起始供水量为 8,000.00m³，每年增长 5.00%，即每年增加 500.00m³的供水量计算，在 2035 年时，供水量达到 1 亿 m³，将不再增长。

四、计量计费

1. 供水计量以工程末端计量设施量测数据为准，农业灌溉用水、城乡生活用水与工业用水分别计量计费。

2. 水费收取以用水方实际使用并经双方确认的计量水量为准，农业灌溉用水水费由各乡镇向用水户收取水费，上交至县财政，县财政统一向供水方结算支付；城乡生活用水水费以实际用水量结算至供水方；工业用水水费由供水方按照确定的水价向各工业企业主体收取。

五、水质要求

供水方保证提供的水源在输水管道段不受污染或其他危害

2

中方县发展和改革局 中方县水利局 文件

中县发改联〔2023〕17号

关于核定农业灌溉用水价格的通知

各乡镇水管站、用水协会：

农业水价综合改革是落实农业节水 and 保障国家水安全的重要举措，为促进水资源合理配置、高效利用，保障农田水利工程良好运行，稳步推进我市农业水价综合改革工作，根据国家发展改革委 财政部 水利部 农业农村部《关于深入推进农业水价综合改革的意见》（发改价格〔2021〕1017号）、湖南省发展改革委等四部门印发的《关于分类有序推进湖南省农业水价综合改革的实施方案》（湘发改价调〔2021〕685号）、怀化市发改委等四部门印发的《关于分类有序推进怀化市农业水价综合改革的实施方案的通知》（怀发改价商〔2021〕10号）等文件精神和要求，依据中方县农业灌溉用水成本监审结论，结合农田水利工程施工

- 1 -

建设与用水管理等情况，并充分听取和吸收各方面意见，经县人民政府同意，现将我县农业灌溉用水水价标准相关事项通知如下：

一、基本原则

1、补偿成本。以运行维护成本为基本依据，在总体不增加农民负担的前提下，并综合考虑水资源稀缺程度、水利工程正常运行维护和节水增效等因素，制定农业灌溉用水价格，在供水价格中不计工程建设费用、骨干水源工程维修费、利润和税金、骨干渠的固定资产折旧等费用，有政府财政补贴的抵扣供水总成本。

2、因地制宜。鉴于我县水利工程的建设年代、供水成本、水库容量、沟渠大小、灌溉面积不尽相同，为便于全县统一管理，避免各灌区之间产生矛盾，采取分区域制定农业用水价格。

3、稳步推进。我县中小型灌区农业灌溉用水实行政府定价，末级渠系配水价格实行政府指导价，其他农业灌溉用水实行市场调节价。

二、价格标准

我县农业灌溉用水价格实行分类管理，区别粮食作物、经济作物、养殖业和其他用水类型，统筹考虑用水量、生产效益和区域农业发展等，分别制定粮食作物、经济作物、高附加值经济作物用水三类用水价格，以粮食作物用水价格为基准，经济作物用水价格上浮10%，高附加值经济作物用水价格上浮20%。

1、已经具备供水计量条件的农业灌溉用水价格按立方米计量收费。五龙溪灌区和三角滩灌区：粮食作物0.03元、经济作物0.035元、高附加值经济作物用水价格为0.04元/立方米。

2、尚不具备供水计量条件的农业灌溉用水价格暂按年亩收费。五龙溪灌区和三角滩灌区：粮食作物8元、经济作物10元、

麻阳苗族自治县发展和改革委员会文件

麻发改价〔2023〕1号

关于调整麻阳苗族自治县黄土溪水库管理所灌区农业用水价格的通知

麻阳苗族自治县黄土溪水库管理所、各乡镇人民政府：

根据国家发展改革委等四部委《关于深入推进农业水价综合改革工作的通知》(发改价格(2021)1017号)、湖南省发展改革委等四部门《印发<关于分类有序推进湖南省农业水价综合改革的实施方案>的通知》(湘发改价调(2021)685号)、怀化市发改委等四部门《关于分类有序推进怀化市农业水价综合改革的实施方案的通知》(怀发改价商(2021)10号)文件精神和要求，为加快推进农业水价综合改革，依据成本监审报告，经县人民政府同意，决定调整黄土溪水库管理所灌区农业供水价格。现将有关事项通知如下：

一、调整后的黄土溪水库管理所灌区农业供水终端价格和分类标准

(一)粮油作物(水稻、小麦、玉米、油菜等)和一般经济作物用水价格为0.042元/立方米；未安装计量设施的按全年用水量400立方米/亩计算，每年按照16.8元/亩收取。

(二)高附加值经济作物、养殖业及其他用水用水价格为0.046元/立方米；未安装计量设施的按全年用水量400立方米/亩计算，每年按照18.4元/亩收取。

二、实行超定额超计划累进加价制度

为鼓励节水、遏制浪费水资源行为，我县农业用水实行超定额超计划累进加价制度，按照“多用水多付费”的原则，推行分档水价。超定额20%(含)以内的水量加价50%；超定额超过20%不足40%(含)的水量加价100%；超定额40%以上的水量加价150%。超定额超计划累进加价所收费用全额用于节水和水污染防治。

三、用水定额标准

各类用水定额标准按照《湖南省用水定额》标准(DB43/T388-2020)执行。

四、切实加强节水管理

为保障农田水利工程正常运行，促进节约用水，由农民用水合作组织或水资源管理单位定期将用水户使用水量、水价、水费进行公示，接受灌区内其他用水户监督。

芷江侗族自治县发展和改革委员会 芷江侗族自治县水利局 文件

芷发改联发〔2023〕8号

关于核定农业灌溉用水价格的通知

芷江侗族自治县红星电灌站、梨溪口水库管理所、两江口水库管理所、金厂坪水库管理所、各乡镇农业综合服务中心、用水协会：

农业水价综合改革是落实农业节水和保障国家水安全的重要举措，为促进水资源合理配置、高效利用，保障农田水利工程良好运行，稳步推进我县农业水价综合改革工作，根据国家发展改革委 财政部 水利部 农业农村部《关于深入推进农业水价综合改革的通知》（发改价格〔2021〕1017号）、湖南省发展改革委等四部门印发的《关于分类有序推进湖南省农业水价综合改革的实施方案》（湘发改价调

二、价格标准

我县农业灌溉用水价格实行分类管理，区别粮食作物

、经济作物、养殖业和其他用水类型，统筹考虑用水量、生产效益和区域农业发展等，分别制定粮食作物、经济作物、高附加值经济作物用水三类用水价格，以粮食作物用水价格为基准，经济作物用水价格上浮10%，高附加值经济作物用水价格上浮20%。

1、已经具备供水计量条件的农业灌溉用水价格按立方米计量收费。红星电灌站灌区、梨溪口灌区、两江口灌区和金厂坪灌区：粮食作物0.04元/立方米，经济作物0.044元、高附加值经济作物用水价格为0.048元/立方米。

2、尚不具备供水计量条件的农业灌溉用水价格暂按年亩收费。红星电灌站灌区、梨溪口灌区、两江口灌区和金厂坪灌区：粮食作物16元、经济作物17.6元、高附加值经济作物19.2元。

3、末级渠系和小型灌区农业灌溉用水实行政府指导价管理，不分粮食作物、经济作物、高附加值经济作物用水类型，末端供水价格执行全县统一价，定额内末端用水价格为0.04元/立方米。为提高水资源利用效率，强化节水灌溉意识，定额水量基数以内部分执行规定的末端供水价格

辰溪县发展和改革局 辰溪县水利局文件

辰发改价商〔2022〕8号

关于核定农业灌溉用水价格的通知

各乡镇水管站、用水协会：

农业水价综合改革是落实农业节水 and 保障国家水安全的重要举措，为促进水资源合理配置、高效利用，保障农田水利工程良好运行，稳步推进我市农业水价综合改革工作，根据国家发展改革委、财政部、水利部、农业农村部《关于深入推进农业水价综合改革的意见》（发改价格〔2021〕1017号）、湖南省发展改革委等四部门印发的《关于分类有序推进湖南省农业水价综合改革的实施方案》（湘发改价调〔2021〕685号）、怀化市发展改革委等四部门印发的《关于分类有序推进怀化市农业水价综合改革的

- 1 -

怀化市鹤城区发展和改革局文件

怀鹤发改价商〔2022〕150号

关于调整鹤城区红岩灌区农业用水价格的通知

各乡镇人民政府，区直属有关单位：

根据国家发展改革委等四部委《关于深入推进农业水价综合改革工作的通知》（发改价格〔2021〕1017号）、湖南省发展改革委等四部门《印发〈关于分类有序推进湖南省农业水价综合改革的实施方案〉的通知》（湘发改价调〔2021〕685号）、怀化市发展改革委等四部门《关于分类有序推进怀化市农业水价综合改革的实施方案的通知》（怀发改价商〔2021〕10号）文件精神和要求，为加快推进农业水价综合改革，依据成本监审报告，经区人民政府同意，决定调整鹤城区红岩灌区农业供水价格。现将有关事项通知如下：

一、调整后的红岩灌区农业供水终端价格和分类标准

二、价格标准

我县农业灌溉用水价格实行分类管理，区别粮食作物、经济作物、养殖业和其他用水类型，统筹考虑用水量、生产效益和区域农业发展等，分别制定粮食作物、经济作物、高附加值经济作物用水三类用水价格，以粮食作物用水价格为基准，经济作物用

- 2 -

水价格上浮10%，高附加值经济作物用水价格上浮20%。

1、已经具备供水计量条件的农业灌溉用水价格按立方米计量收费。长田湾灌区和罗子山灌区：粮食作物0.047元、经济作物0.052元、高附加值经济作物用水价格为0.056元/立方米。

2、尚不具备供水计量条件的按全年用水量400立方米/亩计算，长田湾灌区和罗子山灌区：粮食作物每年按照18.8元/亩收取；经济作物每年按照20.8元/亩收取；高附加值经济作物每年按照22.4元/亩收取。

3、末端渠系的农业灌溉供水实行政府指导价管理，不分粮食作物、经济作物、高附加值经济作物用水类型，末端供水价格执行全县统一价，定额内末端用水价格为0.047元/立方米。为提高水资源利用效率，强化节水灌溉意识，定额水量基数以内部分执

一、调整后的红岩灌区农业供水终端价格和分类标准

24



扫描全能王

（一）粮油作物（水稻、小麦、玉米、油菜等）和一般经济作物用水价格为0.042元/立方米；未安装计量设施的按全年用水量400立方米/亩计算，每亩每年付费16.8元。

（二）高附加值经济作物、养殖业及其他用水用水价格为0.046元/立方米；未安装计量设施的按全年用水量400立方米/亩计算，每亩每年付费18.4元。

洪江市发展和改革委员会文件 洪江市水利局

洪发改价〔2022〕14号

关于调整我市农业灌溉末级渠系用水 指导价格的通知

各乡镇水管站、用水协会：

农业水价综合改革是落实农业节水和保障国家水安全的重要举措，为促进水资源合理配置、高效利用，保障农田水利工程良好运行，稳步推进我市农业水价综合改革工作，根据国家发展改革委 财政部 水利部 农业农村部《关于深入推进农业水价综合改革的的通知》（发改价格〔2021〕1017号）、湖南省发展改革委等四部门印发的《关于分类有序推进湖南省农业水价综合改革的实施方案》（湘发改价调〔2021〕685号）、怀化市发改委等四部门印发的《关于分类有序推进怀化市农业水价综合改革的实施方案的通知》（怀发改价商〔2021〕10号）等文件精神和要求，

一、调整后的农业供水终端价格和分类标准

根据各乡镇、村、组水资源禀赋，水管单位（或用水协会）运行情况及用水户的承受能力等因素，综合考虑农业种养结构、用水量、灌区用水运营模式等实际，中型灌区农业供水执行政府指导价；其他供水农业水价，可实行协商定价，由水管单位与用水者协商并以签订合同或协议的形式确定用水价格。

（一）粮油作物（水稻、小麦、玉米、油菜等）和一般经济作物用水价格为0.03元/立方米；

（二）高附加值经济作物、养殖业及其他用水价格在粮油作物用水价格的基础上上浮，上浮幅度控制在20%以内；

第二章 水价核定原则及办法

第六条 水利工程供水价格按照补偿成本、合理收益、优质优价、公平负担的原则制定，并根据供水成本、费用及市场供求的变化情况适时调整。

第七条 同一供水区域内工程状况、地理环境和水资源条件相近的水利工程，供水价格按区域统一核定。供水区域的具体范围由省级水行政主管部门商价格主管部门确定。其它水利工程供水价格按单个工程核定。

第八条 水利工程的资产和成本、费用，应在供水、发电、防洪等各项用途中合理分摊、分类补偿。水利工程供水所分摊的成本、费用由供水价格补偿。具体分摊和核算办法，按国务院财政、价格和水行政主管部门的有关规定执行。

第九条 利用贷款、债券建设的水利供水工程，供水价格应使供水经营者在经营期内具备补偿成本、费用和偿还贷款、债券本息的能力并获得合理的利润，经营期是指供水工程的经济寿命周期，按照国家财政主管部门规定的分类折旧年限加权平均确定。

第十条 根据国家经济政策以及用水户的承受能力，水利工程供水实行分类定价。水利工程供水价格按供水对象分为农业用水价格和非农业用水价格。农业用水是指由水利工程直接供应的粮食作物、经济作物用水和水产养殖用水；非农业用水是指由水利工程直接供应的工业、自来水厂、水力发电和其它用水。

农业用水价格按补偿供水生产成本、费用的原则核定，不计利润和税金。非农业用水价格在补偿供水生产成本、费用和依法计税的基础上，按供水净资产计提利润，利润率按国内商业银行长期贷款利率加2至3个百分点确定。

第十一条 水利工程用于水力发电并在发电后还用于其它兴利目的的用水，发电用水价格（元/立方米）按照用水水电站所在电网销售电价（元/千瓦时）的0.8%核定，发电后其它用水价格按照低于本办法第十条规定的标准核定。水利工程仅用于水力发电的用水价格（元/立方米），按照用水水电站所在电网销售电价（元/千瓦时）的1.6%~2.4%核定。

利用同一水利工程供水发电的梯级电站，第一级用水价格按上述原则核定，第二级及以下各级用水价格应逐级递减。

第十二条 在特殊情况下动用水利工程死库容的供水价格，可按正常供水价格的2至3倍核定。

辰溪县财政局

关于及时上缴湖南省怀化市澧水大型灌区 经营性收入的承诺函

怀化市财政局：

为保障湖南省怀化市澧水大型灌区专项债顺利发行，本着投入与收益相匹配的原则，项目后续所产生的原水（非灌溉用水）和灌溉用水收入等经营性收入由县级代收后，由县财政通过结算上解等方式及时全额上缴至市财政，专项用于专项债还本付息。特此承诺。



怀化市鹤城区财政局

关于及时上缴湖南省怀化市澧水大型灌区 经营性收入的承诺函

怀化市财政局：

为保障湖南省怀化市澧水大型灌区专项债顺利发行，本着投入与收益相匹配的原则，项目后续所产生的原水（非灌溉用水）和灌溉用水收入等经营性收入由县级代收后，由县财政通过结算上解等方式及时全额上缴至市财政，专项用于专项债还本付息。特此承诺。



洪江市财政局

关于及时上缴湖南省怀化市澧水大型灌区 经营性收入的承诺函

怀化市财政局：

为保障湖南省怀化市澧水大型灌区专项债顺利发行，本着投入与收益相匹配的原则，该项目在洪江市灌区范围内后续所产生的原水（非灌溉用水）和灌溉用水收入等经营性收入由洪江市代收后，由洪江市财政通过结算上解等方式及时全额上缴至怀化市财政，专项用于专项债还本付息。特此承诺。



麻阳苗族自治县财政局

关于及时上缴湖南省怀化市澧水大型灌区 经营性收入的承诺函

怀化市财政局：

为保障湖南省怀化市澧水大型灌区专项债顺利发行，本着投入与收益相匹配的原则，项目后续所产生的原水（非灌溉用水）和灌溉用水收入等经营性收入由县级代收后，由县财政通过结算上解等方式及时全额上缴至市财政，专项用于专项债还本付息。

特此承诺。



中方县财政局

关于及时上缴湖南省怀化市澧水大型灌区 经营性收入的承诺函

怀化市财政局：

为保障湖南省怀化市澧水大型灌区专项债顺利发行，本着投入与收益相匹配的原则，项目后续所产生的原水（非灌溉用水）和灌溉用水收入等经营性收入由县级代收后，由县财政通过结算上解等方式及时全额上缴至市财政，专项用于专项债还本付息。特此承诺。



芷江侗族自治县财政局

关于及时上缴湖南省怀化市澧水大型灌区 经营性收入的承诺函

怀化市财政局：

为保障湖南省怀化市澧水大型灌区专项债顺利发行，本着投入与收益相匹配的原则，项目后续所产生的原水（非灌溉用水）和灌溉用水收入等经营性收入由县级代收后，由县财政通过结算上解等方式及时全额上缴至市财政，专项用于专项债还本付息。

特此承诺。



3、 灌溉收入灌区新开耕地占补平衡指标交易收入

本项目计划新增耕地 12,765.00 亩，参考《湖南省国土资源厅、湖南省财政厅关于印发<湖南省补充耕地指标交易转让管理暂行办法>的通知》（湘国土资发〔2015〕38 号）、《关于调整我省补充耕地指标交易限价的通知》（湘自然资办发〔2021〕128 号）及湖南省 2023 年省公共资源交易中心进场交易信息挂网公示显示，补充耕地指标转让价格最低价格为 10 万/亩，最高价格为 15 万/亩。

湖南省2023年第十一批补充耕地指标转让交易公告

【发稿时间：2023-09-01】 【阅读次数：1648】

湖南省2023年第十一批补充耕地指标转让交易公告

湘资耕指告字[2023]11号

受转让人委托，我中心决定使用湖南省公共资源交易中心补充耕地指标交易系统（<http://222.240.80.75/tpbidder/memberLogin?Type=7>，以下简称交易系统），采取网上挂牌方式，组织公开转让湖南省2023年第十一批补充耕地指标共计新增耕地数量指标130公顷、新增水田指标90公顷、新增粮食产能指标800,000公斤，共设置30个标的。现将有关事项公告如下：

一、挂牌转让标的情况表

交易编号	标的编号	指标数量			起价价(交易价格) (万元)	加价幅度 (万元)	竞买保证金 (万元)	最高限价 (万元)	挂牌交易开始时间
		数量指标(公顷)	水田指标(公顷)	产能指标(公斤)					2023年09月16日08时00分
									挂牌截止时间
竞001	****	10	0	0	1,500	75	300	2,250	2023年09月22日10时00分
竞002	****	0	10	0	900	45	180	1,500	2023年09月22日10时00分
竞003	****	0	0	100,000	300	/	60	/	2023年09月22日10时00分
竞004	****	10	0	0	1,500	75	300	2,250	2023年09月22日10时00分
竞005	****	0	10	0	900	45	180	1,500	2023年09月22日10时00分
竞006	****	0	0	100,000	300	/	60	/	2023年09月22日10时00分
竞007	****	0	0	100,000	300	/	60	/	2023年09月22日10时00分
竞008	****	10	0	0	1,500	75	300	2,250	2023年09月22日10时00分
竞009	****	10	0	0	1,500	75	300	2,250	2023年09月22日10时00分
竞010	****	10	0	0	1,500	75	300	2,250	2023年09月22日10时00分
竞011	****	0	0	100,000	300	/	60	/	2023年09月22日10时00分
竞012	****	0	10	0	900	45	180	1,500	2023年09月22日10时00分
竞013	****	10	0	0	1,500	75	300	2,250	2023年09月22日10时00分
竞014	****	0	0	100,000	300	/	60	/	2023年09月22日10时00分
竞015	****	10	0	0	1,500	75	300	2,250	2023年09月22日10时00分
竞016	****	10	0	0	1,500	75	300	2,250	2023年09月22日10时00分
竞017	****	0	0	100,000	300	/	60	/	2023年09月22日10时00分
竞018	****	0	10	0	900	45	180	1,500	2023年09月22日10时00分
竞019	****	0	10	0	900	45	180	1,500	2023年09月22日10时00分
竞020	****	0	0	100,000	300	/	60	/	2023年09月22日10时00分
竞021	****	0	10	0	900	45	180	1,500	2023年09月22日10时00分
竞022	****	0	0	100,000	300	/	60	/	2023年09月22日10时00分

二、起始价（交易价格）、最高限价、加价幅度、竞买保证金

1、含新增耕地数量指标、新增水田指标标的的起始价、最高限价、加价幅度、竞买保证金的确定标准

(1) 起始价：新增耕地数量指标按10.0万元/亩标准确定，新增水田指标按照6.0万元/亩标准确定，新增粮食产能指标按照0.3万元/百公斤确定(去掉小数后进1)。

(2) 加价幅度：仅含有新增耕地数量指标或新增水田指标的标的，按照不高于指标数量与起始价标准的乘积的5%确定（取整）；既含有新增耕地数量指标又含有新增水田指标的标的，按照不高于对应项乘积的和的5%确定（取整）。

(3) 竞买保证金：按照不高于起始价的20%确定（取整）。

(4) 最高限价：新增耕地数量指标按15.0万元/亩标准确定，新增水田指标按照10.0万元/亩标准确定，新增粮食产能指标按照0.3万元/百公斤确定（取整）。

基于谨慎性原则，本项目每亩耕地占补平衡指标交易收入暂按 10.00 万元计。根据 2023 年起的耕地占补指标交易情况，预计每年交易 982.00 亩，预计年收入 9,820.00 万元。

因此，预计债券存续期内灌区新开垦耕地指标交易收入为 235,680.00 万元。

综合上述收入预测依据，预计债券存续期内总收入为 325,369.05 万元。

（二）项目预期收益预测

项目具体收入如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
原水收入	-	2,490.00	2,614.50	2,745.23	2,882.49	3,026.61	3,177.94	3,336.84	3,503.68	3,678.86
灌溉收入	-	240.00	255.00	270.00	285.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
灌区新开耕地占补平衡指标交易收入	-	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00
合计	-	12,550.00	12,689.50	12,835.23	12,987.49	13,146.61	13,297.94	13,456.84	13,623.68	13,798.86

（接上表）

年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
原水收入	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86
灌溉收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
灌区新开耕地占补平衡指标交易收入	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00
合计	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86

（接上表）

年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
原水收入	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86		82,639.05
灌溉收入	300.00	300.00	300.00	300.00		7,050.00
灌区新开耕地占补平衡指标交易收入	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00		235,680.00
合计	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86		325,369.05

（三）项目预期成本依据

本项目的主要成本包括职工薪酬、水资源税费、管理费用、维修费用、发电影响补偿费用等。

1、职工薪酬：项目建成后预计需要 30.00 人，根据 2024 年湖南省城镇私营单位（水利、环境和公共设施管理业）就业人员年平均工资为 53,100.00 元，考虑到福利等各项费用人均工资福利暂按 5.50 万元/年/人计算，以后逐年递增 2.00%；

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。

3、管理费用：拟按经营性收入的 1.00%计算；

4、维修费用：拟按经营性收入的 1.50%计算；

5、发电影响补偿费用：拟按经营性收入的 2.00%计算；

综上，预计债券存续期内总成本为 31,916.80 万元，具体如下表所示：

项目成本支出预测表

单位：万元

成本类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
职工薪酬	165.00	168.30	171.67	175.10	178.60	182.17	185.81	189.53	193.32	197.19	165.00
水资源税费	415.00	419.15	423.34	427.57	431.85	436.17	440.53	444.94	449.39	449.39	415.00
管理费用	125.50	126.90	128.35	129.87	131.47	132.98	134.57	136.24	137.99	137.99	125.50
维修费用	251.00	253.79	256.70	259.75	262.93	265.96	269.14	272.47	275.98	275.98	251.00
发电影响补偿费用	251.00	253.79	256.70	259.75	262.93	265.96	269.14	272.47	275.98	275.98	251.00
合计	1,207.50	1,221.93	1,236.76	1,252.04	1,267.78	1,283.24	1,299.19	1,315.65	1,332.66	1,336.53	1,207.50

(接上表)

成本类别	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
职工薪酬	201.13	205.15	209.25	213.44	217.71	222.06	226.50	231.03	235.65	240.36
水资源税费	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39
管理费用	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99
维修费用	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98
发电影响补偿费用	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98
合计	1,340.47	1,344.49	1,348.59	1,352.78	1,357.05	1,361.40	1,365.84	1,370.37	1,374.99	1,379.70

(接上表)

成本类别	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
------	--------	--------	--------	--------	--------	----

职工薪酬	245.17	250.07	255.07	260.17		5,019.45
水资源税费	449.39	449.39	449.39	449.39		10,628.79
管理费用	137.99	137.99	137.99	137.99		3,253.72
维修费用	275.98	275.98	275.98	275.98		6,507.42
发电影响补偿费用	275.98	275.98	275.98	275.98		6,507.42
合计	1,384.51	1,389.41	1,394.41	1,399.51		31,916.80

五、项目融资平衡情况

（一）项目收益

湖南省怀化市澧水大型灌区工程预期总收入 325,369.05 万元，预期成本支出 31,916.80 万元，项目可用于融资平衡的资金为 293,452.25 万元。

（二）项目融资还本付息情况

本期湖南省怀化市 2025 年湖南省怀化市澧水大型灌区工程专项债券，计划申请发行政府专项债券金额 125,000.00 万元，本期申请发行 20,000.00 亿元，期后拟发行专项债券 105,000.00 万元，假设融资利率 2.44%（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），期限 30 年，每半年支付利息，第 30 年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

怀化市澧水大型灌区开发建设投资有限公司为本项目承接单位，该公司为非平台类国有企业，没有存量隐性债务。项目承接单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。

本项目计划市场化融资 23,725.00 万元，融资利率参考全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价 5 年期以上利率(LPR) 3.50%上浮 20.00%，故本项目的融资利率拟为 4.00%。款偿付方式为当年付息，到期还本，期限为二十年。

湖南省怀化市澧水大型灌区工程专项债券还本付息以城镇

生活供水收入、灌溉收入、灌溉收入灌区新开耕地占补平衡指标交易收入为基础，按照预估的运营成本，本期湖南省怀化市澧水大型灌区工程专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，可覆盖债券存续期间本息和支出需求。

湖南省怀化市澧水大型灌区工程还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿	期末本金 余额	当年偿还	当年还本 付息合计
2025 年 9 月		20,000.00		20,000.00		
2025 年 10 月	20,000.00	10,000.00		30,000.00		
2026 年	30,000.00	30,000.00		60,000.00	732.00	732.00
2027 年	60,000.00	20,000.00		80,000.00	1,464.00	1,464.00
2028 年	80,000.00	20,000.00		100,000.00	1,952.00	1,952.00
2029 年	100,000.00	15,000.00		115,000.00	2,440.00	2,440.00
2030 年	115,000.00	10,000.00		125,000.00	2,806.00	2,806.00
2031 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2032 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2033 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2034 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2035 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2036 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2037 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2038 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2039 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2040 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2041 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2042 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2043 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2044 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2045 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2046 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2047 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00

2048 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2049 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2050 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2051 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2052 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2053 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2054 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2055 年	125,000.00		30,000.00	95,000.00	3,050.00	33,050.00
2056 年	95,000.00		30,000.00	65,000.00	2,318.00	32,318.00
2057 年	65,000.00		20,000.00	45,000.00	1,586.00	21,586.00
2058 年	45,000.00		20,000.00	25,000.00	1,098.00	21,098.00
2059 年	25,000.00		15,000.00	10,000.00	610.00	15,610.00
2060 年	10,000.00		10,000.00	-	244.00	10,244.00
合计		125,000.00	125,000.00		91,500.00	216,500.00

项目市场化融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿	期末本金余额	当年偿还	当年还本付息合计
2025 年 9 月				-		
2026 年	0.00	23,725.00		23,725.00	474.50	474.50
2027 年	23,725.00			23,725.00	949.00	949.00
2028 年	23,725.00			23,725.00	949.00	949.00
2029 年	23,725.00			23,725.00	949.00	949.00
2030 年	23,725.00			23,725.00	949.00	949.00
2031 年	23,725.00			23,725.00	949.00	949.00
2032 年	23,725.00			23,725.00	949.00	949.00
2033 年	23,725.00			23,725.00	949.00	949.00
2034 年	23,725.00			23,725.00	949.00	949.00
2035 年	23,725.00			23,725.00	949.00	949.00
2036 年	23,725.00			23,725.00	949.00	949.00
2037 年	23,725.00			23,725.00	949.00	949.00
2038 年	23,725.00			23,725.00	949.00	949.00
2039 年	23,725.00			23,725.00	949.00	949.00
2040 年	23,725.00			23,725.00	949.00	949.00
2041 年	23,725.00			23,725.00	949.00	949.00
2042 年	23,725.00			23,725.00	949.00	949.00
2043 年	23,725.00			23,725.00	949.00	949.00
2044 年	23,725.00			23,725.00	949.00	949.00

2045 年	23,725.00			23,725.00	949.00	949.00
2046 年	23,725.00		23,725.00	-	474.50	24,199.50
合计		23,725.00	23,725.00		18,980.00	42,705.00

项目专项债券及市场化融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿	期末本金 余额	当年偿还	当年还本 付息合计
2025 年 9 月		20,000.00		20,000.00		
2025 年 10 月	20,000.00	10,000.00		30,000.00		
2026 年	30,000.00	53,725.00		83,725.00	1,206.50	1,206.50
2027 年	83,725.00	20,000.00		103,725.00	2,413.00	2,413.00
2028 年	103,725.00	20,000.00		123,725.00	2,901.00	2,901.00
2029 年	123,725.00	15,000.00		138,725.00	3,389.00	3,389.00
2030 年	138,725.00	10,000.00		148,725.00	3,755.00	3,755.00
2031 年	148,725.00			148,725.00	3,999.00	3,999.00
2032 年	148,725.00			148,725.00	3,999.00	3,999.00
2033 年	148,725.00			148,725.00	3,999.00	3,999.00
2034 年	148,725.00			148,725.00	3,999.00	3,999.00
2035 年	148,725.00			148,725.00	3,999.00	3,999.00
2036 年	148,725.00			148,725.00	3,999.00	3,999.00
2037 年	148,725.00			148,725.00	3,999.00	3,999.00
2038 年	148,725.00			148,725.00	3,999.00	3,999.00
2039 年	148,725.00			148,725.00	3,999.00	3,999.00
2040 年	148,725.00			148,725.00	3,999.00	3,999.00
2041 年	148,725.00			148,725.00	3,999.00	3,999.00
2042 年	148,725.00			148,725.00	3,999.00	3,999.00
2043 年	148,725.00			148,725.00	3,999.00	3,999.00
2044 年	148,725.00			148,725.00	3,999.00	3,999.00
2045 年	148,725.00			148,725.00	3,999.00	3,999.00
2046 年	148,725.00		23,725.00	125,000.00	3,524.50	27,249.50
2047 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2048 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2049 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2050 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2051 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2052 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2053 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00
2054 年	125,000.00			125,000.00	3,050.00	3,050.00

2055 年	125,000.00		30,000.00	95,000.00	3,050.00	33,050.00
2056 年	95,000.00		30,000.00	65,000.00	2,318.00	32,318.00
2057 年	65,000.00		20,000.00	45,000.00	1,586.00	21,586.00
2058 年	45,000.00		20,000.00	25,000.00	1,098.00	21,098.00
2059 年	25,000.00		15,000.00	10,000.00	610.00	15,610.00
2060 年	10,000.00		10,000.00	-	244.00	10,244.00
合计		148,725.00	148,725.00		110,480.00	259,205.00

（三）项目融资平衡情况

本期湖南省怀化市澧水大型灌区工程专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，其中政府性基金为包括灌溉收入灌区新开耕地占补平衡指标交易收入，专项收入为原水收入和灌溉收入。

项目发行地方政府专项债的还款来源为《债券存续期间项目收入预测表》中的原水收入的 10.00%、灌溉收入和灌区新开垦耕地指标交易收入，预计发债期内总收入为 250,993.91 万元，占总收入的 77.14%。所需经营成本为 8,078.14 万元，占总成本的 25.31%；用于地方政府专项债还款的净收益为 242,915.77 万元，相关收益对融资本息的覆盖备数为 1.12。

项目用于银行还款的资金来源为《债券存续期间项目收入预测表》中：原水收入的 90.00%，预计还款期内总收入为 74,375.15 万元，占总收入的 22.86%。所需经营成本为 23,838.66 万元，占总成本的 74.69%；用于银行还款的净收益为 50,536.49 万元，相关收益对融资本息的覆盖备数为 1.18。

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
湖南省怀化市溇水大型灌区工程	325,369.05	148,725.00	259,205.00	1.13

专项债券收益覆盖情况表

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
湖南省怀化市溇水大型灌区工程	242,915.77	125,000.00	216,500.00	1.12

市场化融资收益覆盖情况表

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
湖南省怀化市溇水大型灌区工程	50,536.49	23,725.00	42,705.00	1.18

湖南省怀化市溇水大型灌区工程融资平衡情况已经通过会计师事务所审计通过。

（四）压力测试

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

1、总体压力测试

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.13	1.26
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.14	1.13	1.12

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

2、专项债券压力测试

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.12	1.24
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.12	1.12

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

3、市场化融资压力测试

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.18	1.36
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.18	1.13

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因

素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.01，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.13，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：

项目现金流量预测表

单位：万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
资本金流入		70,000.00	79,655.12	174,344.05	130,952.37	47,217.25	14,403.42				
其他融资流入			23,725.00								
债券资金流入		30,000.00	30,000.00	20,000.00	20,000.00	15,000.00	10,000.00				
原水收入								2,490.00	2,614.50	2,745.23	2,882.49
灌溉收入								240.00	255.00	270.00	285.00
灌区新开垦耕地指标交易收入								9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00
现金流入总额	-	100,000.00	133,380.12	194,344.05	150,952.37	62,217.25	24,403.42	12,550.00	12,689.50	12,835.23	12,987.49
现金流出											
建设资金流出		100,000.00	133,380.12	194,344.05	150,952.37	62,217.25	24,403.42				
职工薪酬								165.00	168.30	171.67	175.10
水资源税费								415.00	419.15	423.34	427.57
管理费用								125.50	126.90	128.35	129.87
维修费用								251.00	253.79	256.70	259.75
发电影响补偿费用								251.00	253.79	256.70	259.75
债券还本付息			732.00	1,464.00	1,952.00	2,440.00	2,806.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00
其他融资还本付息			474.50	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00
现金流出总额		100,000.00	134,586.62	196,757.05	153,853.37	65,606.25	28,158.42	5,206.50	5,220.93	5,235.76	5,251.04
当年项目现金净流入			-1,206.50	-2,413.00	-2,901.00	-3,389.00	-3,755.00	7,343.50	7,468.57	7,599.47	7,736.45
期末项目累计现金结存额			-1,206.50	-3,619.50	-6,520.50	-9,909.50	-13,664.50	-6,321.00	1,147.57	8,747.04	16,483.49

(续)

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入											
资本金流入											

其他融资流入											
债券资金流入											
原水收入	3,026.61	3,177.94	3,336.84	3,503.68	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86
灌溉收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
灌区新开垦耕地指标交易收入	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00
现金流入总额	13,146.61	13,297.94	13,456.84	13,623.68	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86
现金流出											
建设资金流出											
职工薪酬	178.60	182.17	185.81	189.53	193.32	197.19	201.13	205.15	209.25	213.44	217.71
水资源税费	431.85	436.17	440.53	444.94	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39
管理费用	131.47	132.98	134.57	136.24	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99
维修费用	262.93	265.96	269.14	272.47	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98
发电影响补偿费用	262.93	265.96	269.14	272.47	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98
债券还本付息	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00
其他融资还本付息	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00
现金流出总额	5,266.78	5,282.24	5,298.19	5,314.65	5,331.66	5,335.53	5,339.47	5,343.49	5,347.59	5,351.78	5,356.05
当年项目现金净流入	7,879.83	8,015.70	8,158.65	8,309.03	8,467.20	8,463.33	8,459.39	8,455.37	8,451.27	8,447.08	8,442.81
期末项目累计现金结存额	24,363.32	32,379.02	40,537.67	48,846.70	57,313.90	65,777.23	74,236.62	82,691.99	91,143.26	99,590.34	108,033.15

(续)

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年及以后
现金流入										
资本金流入										
其他融资流入										
债券资金流入										
原水收入	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	
灌溉收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
灌区新开垦耕地指标交易收入	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	
现金流入总额	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	-

现金流出										
建设资金流出										
职工薪酬	222.06	226.50	231.03	235.65	240.36	245.17	250.07	255.07	260.17	
水资源税费	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39	
管理费用	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	
维修费用	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	
发电影响补偿费用	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	
债券还本付息	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	133,906.00
其他融资还本付息	24,199.50									
现金流出总额	28,610.90	4,415.84	4,420.37	4,424.99	4,429.70	4,434.51	4,439.41	4,444.41	4,449.51	133,906.00
当年项目现金净流入	-14,812.04	9,383.02	9,378.49	9,373.87	9,369.16	9,364.35	9,359.45	9,354.45	9,349.35	-133,906.00
期末项目累计现金结存额	93,221.11	102,604.13	111,982.62	121,356.49	130,725.65	140,090.00	149,449.45	158,803.90	168,153.25	34,247.25

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。

（一）社会稳定风险

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

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

关标准，依法公开项目信息，切实维护相关群体的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

（二）工程建设风险

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

应对措施：对于工程自然条件风险，项目建设开始前，应按基建项目程序进行规范的地质勘察、灾害评估、水土条件评价等，根据评价结论采取必要的防范措施，降低风险至最低；对于资金

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

（三）项目收益与预期存在差异风险

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

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

七、还款保障措施

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

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

债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

3、根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）规定，对于组合使用专项债券和市场化融资的项目，其项目收入实行分账管理。其中项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；企业项目法人单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

八、主管部门责任

本项目主管部门是指怀化市水利局。

主管部门负责按照水务建设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《湖南省怀化市溇水大型灌区工程》之盖章页)



2025年9月10日

洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目

预期收益与融资平衡方案

洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目本次发行专项债券 2200.00 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
洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	2200.00	30 年	洪江市应急管理局

一、项目概况

（一）区域介绍

洪江市位于湖南省西部，雪峰山脉中段，沅水干流上游。辖 20 个乡镇（其中少数民族乡镇 2 个，分别为深渡苗族乡、龙船塘瑶族乡），194 个行政村，国土总面积 2174 平方公里，总人口 43 万人（其中农业人口 31.9 万人），生活着侗、苗、瑶、回、土家等 20 个少数民族，少数民族人口占 10.67%。市治黔城距怀化城区 35 公里，距芷江机场 40 公里，枝柳铁路、209 国道、320 国道、沪昆高速、包茂高速和怀邵衡铁路过境而过，区位优势独特，交通便捷，是怀化市建设对接国家西部陆海新通道战略门户城市、五省边区生态文明中心城市的重要节点。

2024 年全市地区生产总值完成 1455302 万元，按不变价格计算，较上年增长 5.3%。其中，第一产业增加值 344292 万元，增长 3.6%；第二产业增加值 500434 万元，增长 7.5%；第三产业增加值 610576 万元，增长 4.4%。按常住人口计算，人均地区生产总值为 44080 元，增长 7.0%。

2024 年，全市一般公共预算收入 86100 万元，较上年下降 11.4%。地方一般公共预算收入 65419 万元，下降 17.8%，其中税收收入 41537 万元，下降 28.1%；非税收入 23882 万元，增长 9.7%，占地方一般公共预算收入的比重为 36.5%。一般公共预算支出 368112 万元，较上年下降 5.7%，其中一般公共服务支出 27591 万元，增长 7.2%；公共安全支出 11629

万元，增长 33.2%；文化旅游体育与传媒支出 8635 万元，增长 30.7%；社会保障和就业支出 81247 万元，增长 16.7%；交通运输支出 7876 万元，增长 20.4%；商业服务业等支出 1640 万元，增长 36.4%；自然资源海洋气象等支出 3234 万元，增长 51.5%。

洪江市 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）	136.46	138.15	145.53
居民人均可支配收入（元）	21,652.00	23,027.00	24,580.00
一般公共预算收入	7.67	7.96	6.54
政府性基金收入	3.22	8.18	7.36
其中：国有土地出让收入	3.11	8.05	7.18
政府性基金支出	10.00	12.63	15.09
其中：国有土地出让支出	1.98	2.71	4.65

注：数据来源于洪江市 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目	本项目结合洪江市应急物资储备现状，建设应急物资储备中心，应急指挥中心等设施，项目概算总投资为 5740.49 万元，建设期为 2025 年 7 月	本本项目总建筑面积为 12576.38 m²，其中救灾物资储备中心 2215.00 m²，防火防汛物资储备中心 2110.00 m²，公共应急物资储备中心 3900.00 m²，应急指挥中心 1965.00 m²，停车库 2099.82 m²（含维修库），其它配套用房 296.56 m²；同时完善室外水电、道路、大门	洪江市应急管理局	1、洪江市发展和改革局《关于洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目可行性研究报告的批复》（洪发改审【2025】97 号）； 2、洪江市住房和城乡建设局《关于洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目初步设计的批复》（洪建函【2025】16 号）； 3、洪江市发展和改革局《关于洪江市综合应急物资仓储

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
	-2027年6月。	围墙、环保环卫等配套服务设施。		物流设施建设项目概算总投资的批复》（洪发改【2025】100号）

洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

1、经济影响分析

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。

2、社会影响分析

（1）对社会发展影响

项目的实施将明显增强应急物资宏观调控的预见性和时效性，提高突发事件的应急能力，将突发事件的波动影响基本控制在可控范围之内。使洪江市不仅具备搞好救灾物资储备的基本条件，又能为灾区人民提供优质、安全的物资保障，既有利于“以人为本为民解困、为民服务”宗旨的贯彻实施，又有利于社会和谐和边疆稳定团结，是一个能够促进民族团结稳定、推动经济建设和社会发展的项目。

（2）对区域经济影响

本项目建设切实保障救灾物资储运安全为目的，项目的实施，能提高应急救灾保障能力，为各种救灾物资提供安全储运、发放条件，在确保物资质量不受霉变的同时减少保管费用，能为灾区人民提供安全可靠、优质便捷的救灾服务，

促进人民安居乐业投身经济建设，从而产生间接的经济效益。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目建设投资的合规性

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

2、项目成熟度

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

（四）债券资金需求合理性分析

本项目拟发行专项债 2200.00 万元，全部用于洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目，债券投资方向正确。通过测算，项目能够满足还本付息的要求。本项目资金来源渠道、筹措程序合规，财权与事权匹配，投入渠道及方式合理，筹资还款风险可控，满足筹资合规性要求，本项目债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

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

估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

(六) 项目存续期

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018)，普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。本项目建成的建筑物属普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，因此预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限 30 年。

(七) 项目绩效目标

项目名称		洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目			
主管部门及编码		洪江市应急管理局			
项目实施单位		洪江市应急管理局	项目负责人		联系电话
项目资金		资金总额：5740.49 万元			
		一、专项债券金：2200.00 万元			
		二、其他资金：3540.49 万元			
项目实施进度计划		项目实施内容		开始时间	完成时间
		本项目总建筑面积为 12576.38 m²，其中救灾物资储备中心 2215.00 m²，防火防汛物资储备中心 2110.00 m²，公共应急物资储备中心 3900.00 m²，应急指挥中心 1965.00 m²，停车库 2099.82 m²（含维修库），其它配套用房 296.56 m²；同时完善室外水电、道路、大门围墙、环保环卫等配套服务设施。		2025.07	2027.06
项目绩效目标		通过本项目建设，将明显增强应急物资宏观调控的预见性和时效性，提高突发事件的应急能力，将突发事件的波动影响基本控制在可控范围之内，充分完善洪江市应急管理体系。			
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
	实施效果指标	产出指标	支持项目数量	1 个	1 个
			工程质量合格率	100%	100%
			项目建设按期完工率	100%	100%
		效益指标	基础设施提升	明显	明显
			应急处理能力提升效果	明显	明显
			项目持续发挥作用	明显	明显
		满意度指标	受益群众满意度	满意	满意

	效益指标	计划管理指标	投资计划分解（转发）用时达标率	100%	100%
			“两个责任”按项目落实到位率	100%	100%
		资金管理指标	专项债券资金支付率	≥100%	≥100%
			总投资完成率	100%	100%
		项目管理指标	项目开工率	≥100%	≥100%
			超规模、超标准、超概算项目比例	≤5%	≤5%
		监督检查指标	审计、督查、巡视等指出问题项目比例	≤0%	≤0%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、工程费用

（1）本工程以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）规定，并参照洪江市目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算。

（2）建筑安装工程材料价格参照 2023 年第 4 期《怀化建设造价》计取。

（3）《关于机械费调整及有关问题的通知》（湘建价市〔2020〕46 号）。

（4）按照湘建价〔2016〕160 号文《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据》的通知及《关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定》的通知执行。

（5）《湖南省住房和城乡建设厅关于取消劳保基金与增加社会保险费有关事项的通知》（湘建价〔2016〕134 号）。

(6) 《关于调整建设工程销项税额税率和材料综合税率计费标准的通知湘建价》(湘建价〔2018〕101号)、《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》(湘建价〔2019〕47号)。

(7) 湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》的通知(湘建价〔2017〕54号)。

2、工程建设其他费计算依据如下：

- (1) 建设单位管理费：参考财建〔2016〕504号；
- (2) 建设工程监理费：参考湘建建〔2024〕19号；
- (3) 前期工作咨询费：参考湘建建〔2024〕19号；
- (4) 勘察费：参考湘勘设协字〔2023〕08号；
- (5) 设计费：参考计价格〔2002〕10号；
- (6) 造价咨询费：参考湘建价协〔2016〕25号；
- (7) 工程保险费：以工程费用为基数，费率为0.3%；
- (8) 工程质量检测费：参考湘建建〔2024〕19号；
- (9) 场地及临时设施准备费：以工程费用为基数，费率为0.5%；

3、预备费

基本预备费以工程费用和工程建设其他费用为基数按10%计算。

4、建设期利息

本项目拟发行专项债2200.00万元，利率2.23%。

具体如下表所示：

洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目 概算总投资汇总表

序号	工程和费用名称	核定概算金额（万元）					备注
		建筑工程费	设备安装费	设备购置费	其它费用	合计	
一	工程费用	3972.97	522.34	300		4795.31	
1	救灾物资储备中心	558.78	91.92			650.7	
2	防火防汛物资储备中心	542.85	87.57			630.42	
3	公共应急物资储备中心	1331.09	161.85			1492.94	
4	应急指挥中心	555.52	81.55			637.07	
5	停车库（含维修库）	536.51	87.14			623.65	
6	配套用房	125.3	12.31			137.61	
7	总图附属工程	322.92				322.92	
8	设备采购工程			300		300	
二	工程建设其他费				323.32	323.32	
1	建设单位管理费				50.08	50.08	
2	前期工作咨询费				16.07	16.07	
3	环境影响评价费				4.85	4.85	
4	勘察费				16.09	16.09	
5	设计费				94.65	94.65	
6	造价咨询费				9.4	9.4	
7	工程监理费				69.84	69.84	
8	场地准备及临时设施费				23.98	23.98	
9	工程保险费				14.38	14.38	
10	工程质量检测费				23.98	23.98	
三	预备费				511.86	511.86	
1	基本预备费				255.93	255.93	
2	涨价预备费				255.93	255.93	
四	建设期贷款利息				110	110	
	总计					5740.49	

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。

洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目总投资 5740.49 万元，2025 年计划投入金额 2400.00 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
洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目	5740.49	2,400.00	3,340.49

2025 年，洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目月度投资计划如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目	月度	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月
洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目	投资金额					
	其中：专项债券金额					
	月度	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	800.00	800.00	800.00		2400.00
	其中：专项债券金额	800.00	700.00	700.00		2200.00

（二）资金筹措方案

洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目资金来源主要为资本金/自有资金 3540.49 万元、政府专项债券资金 2200.00 万元。项目总投资 5740.49 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 3540.49 万元，占投资总额的 61.68%；拟申请发行政府专项债券资金 2200.00 万元，占投资总额的 38.32%。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目	5740.49	3540.49	无	2200.00	无	无	无	无	30年

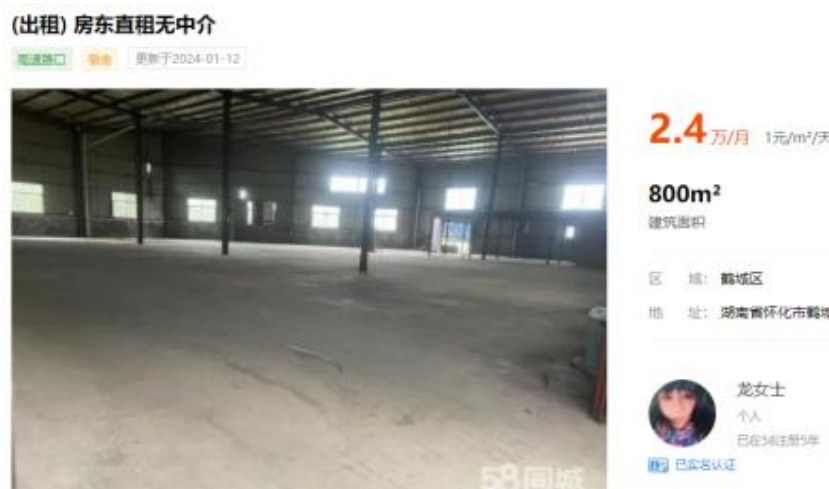
四、项目收入和成本预测

（一）收入预测

该项目经营收入主要包括出仓库出租收入、冷库出租收入、停车位收入、充电桩收入。

（1）仓库出租收入

本项目总建筑面积为 12576.38 m^2 ，其中可作为仓库进行出租的面积约为 9080 m^2 。参考洪江市及周边仓库出租价格在 $18\text{-}21.6 \text{ 元/m}^2/\text{月}$ ，本项目租金根据谨慎性原则按 $18 \text{ 元/m}^2/\text{月}$ 计算，每 3 年考虑增长 5%。运营期前 4 年出租率分别按 70%、75%、80%、85% 计算，第 5 年开始出租率保持 90% 不变。



[首页](#)
[新房](#)
[二手房](#)
[租房](#)
[商铺写字楼](#)
[海外地产](#)
[问答](#)

[登录](#) / [注册](#)

[安居客](#)
[商铺写字楼](#)
[怀化](#)

[怀化房产网](#) > [怀化仓库出租](#) > [鹤城仓库出租](#) > [城南仓库出租](#)

城南 华侨钢材市场安置房 仓库 50平米

[物流仓库](#)
更新于2023-02-21

1000元/月
0.67元/m²/天

50m²
建筑面积

其他
仓库类型

暂无数据
起租面积

区域: 鹤城城南

地址: 华侨钢材市场

尹女士
个人房东

[已实名认证](#)

[扫一扫](#)

[电话联系TA](#)

(出租) 这是位置很优秀的一块厂房，有意向者可以电话联系

[高速路口](#)
[市南](#)
更新于2023-09-01

29.11万/月
2.2元/m²/天

4410m²
建筑面积

暂无数据
厂房类型

区域: 鹤城区 - 城南

地址: 怀化市鹤城区

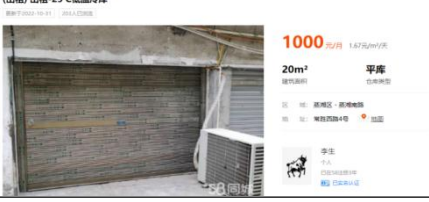
李姐
个人

[已实名认证](#)

（2）冷库出租收入

本项目总建筑面积为 12576.38 m²，其中公共应急物资储备中心可作为冷库进行出租的面积约为 1100 m²。参考怀化市及省内地区同类型冷库出租价格在 85.5-90 元/m²/月，本项目租金根据谨慎性原则按 45 元/m²/月计算，每 3 年考虑增长 5%。运营期前 4 年出租率分别按 70%、75%、80%/85%计算，第 5 年开始出租率保持 90%不变。

编号	项目名称	位置	租金 (元/m ² /月)	备注
----	------	----	-----------------------------	----

编号	项目名称	位置	租金 (元/m ² /月)	备注
1	冷库用房	怀化麻阳区	90.00	
2	冷库用房	衡阳蒸湘区	50.10	
3	冷库用房	长沙县	85.8	

(3) 停车位收入

本项目规划停车位 60 个。根据湖南省物价局《湖南省机动车停车服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217 号），旅游景点配套停车场机动车停放服务收费标准每车每小时 3 元（不足一小时按一小时计）。车辆停放时间，基本在 8—24 小时之间，预计停车费 15 元/车位，预计运营期使用率第 1 年至第 3 年为 60%、70%、80%，从第 4 年及以后均为 80%。

场所方式	每小时
机场、车站、码头、公交枢纽站及轨道交通换乘站配套停车场	5
旅游景点配套停车场	3
备注：1、进入未设置即停即走专用通道的停车场即停即走或停放 15 分钟以	

内（含 15 分钟）车辆免费。

2、进入机场、车站、码头、公交枢纽站及轨道交通换乘站配套停车场划定过夜停车区域的车辆，每车每天最高不得超过 50 元，进入临时停放区域过夜的车辆，每车每天收费不封顶。为避免过夜车辆进入临时停放区域引起收费争议，停车场管理方应当在车辆进入停车场时及时提醒车主。

3、机场因建设投资较大，且航班波动易导致多个高峰时段，为了鼓励乘坐公共交通，加速车辆周转，对进入机场停车场的车辆实行计时收费的 1 小时内收费 8 元，1 小时后每增加 1 小时按低于 5 元的标准收取。实行计次收费的每次不得超过 10 元。

4、旅游景点配套停车场，每车每天最高不得超过 20 元。

5、不足 1 小时按 1 小时计算。

（4）充电桩收入

①服务费说明

根据国家发改委下发的《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，充换电设施经营企业可向用户收取一定的充电服务费。根据湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策》（湘发改价商〔2018〕407 号）有关问题的通知，充电服务费按 0.8 元/千瓦时，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。

②充电量说明

根据市场电动汽车电池蓄电量，本项目电动汽车蓄电池容量按标准电池常规 40kW*h 计算。

③充电次数说明

本项目充电桩全部采用快充，预计每次充电用时 1-2.5 小时，保守估计运营期每个充电桩每天可使用 2 次。

④使用率的说明

使用率前 3 年分别为 30%、40%、50%，后面保持 50% 不变。

⑤充电桩数量

本项目新建充电桩 12 个。

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

综上，预计债券存续期内总收入为 9,144.41 万元，具体情况如下：

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
仓库出租收入	137.29	147.10	156.90	175.04	185.34	185.34	194.66	194.66	194.66	204.37
冷库出租收入	41.58	44.55	47.52	53.01	56.13	56.13	58.94	58.94	58.94	61.88
停车位收入	19.71	23.00	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28
充电桩收入	8.41	11.21	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02
合计	206.99	225.85	244.72	268.35	281.77	281.77	293.89	293.89	293.89	306.54

（接上表）

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
仓库出租收入	204.37	204.37	214.56	214.56	214.56	225.25	225.25	225.25	236.53	236.53
冷库出租收入	61.88	61.88	64.98	64.98	64.98	68.23	68.23	68.23	71.64	71.64
停车位收入	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28
充电桩收入	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02
合计	306.54	306.54	319.84	319.84	319.84	333.78	333.78	333.78	348.46	348.46

（接上表）

收入类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
仓库出租收入	236.53	248.40	248.40	248.40	260.75	260.75	260.75	273.79	136.90	6,151.26

冷库出租收入	71.64	75.22	75.22	75.22	78.99	78.99	78.99	82.93	41.47	1,862.97
停车位收入	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	13.14	739.13
充电桩收入	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	7.01	391.05
合计	348.46	363.92	363.92	363.92	380.04	380.04	380.04	397.02	198.52	9,144.4

（二）项目预期成本预测

本项目的主要成本包括职工薪酬、维修费用、管理及其他费用、税费。

（1）职工薪酬：根据项目的运营方式，需要管理和后勤人员 4 人，根据怀化市 2024 年国民经济统计公报数据以及考虑到福利等各项费用，本项目工资及福利费用按照人均 7 万元测算，年增长 1%。

（2）维修费用：根据《企业会计准则——固定资产》和《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），并参考同类型项目维修费取值，本项目保守估计，维修费用按折旧摊销的 5%计取。

同类型项目维修费情况表

序号	项目名称	维修费取值
1	洪江市黔城农产品冷链物流项目	按折旧费用的5%
2	郴州市嘉禾县嘉禾经开区铸造产业“整合入园”基础设施建设项目	按折旧费用的5%
3	怀化国家农科园农副产品产业园配套基础设施建设项目	按折旧费用的5%

（3）管理及其他费用：主要包括日常开销以及接待费等，参考怀化市同类型项目，本项目管理及其他费用按总收入的 2.5%计。

怀化市同类型项目管理及其他费用情况表

序号	项目名称	管理及其他费用取值
1	怀化市洪江区（省级）工业集中区标准化厂房及循环化工集中功能建设项目	按经营收入的2%

2	怀化国家农科园农副产品产业园配套基础设施 建设项目	按经营收入的2%
3	洪江市黔城农产品冷链物流项目	按经营收入的2.5%

(4) 税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

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

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率，

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

B、本项目出租收入增值税税率按 9%，停车位收入增值税税率按 9%，充电桩收入增值税税率按 13%计，城市维护建设税和教育费附加的预测，此次项目均位于洪江市，城市维护建设税按 5%进行预测，教育费附加按 3%预测，地方教育附加按 2%预测。

C、房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条

例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的出租均缴纳房产税，按 12%税率计算出租房产应缴纳的房产税金。

综上，预计债券存续期内总成本为 2,778.51 万元，具体情况如下：

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
职工薪酬	28.00	28.28	28.56	28.85	29.14	29.43	29.72	30.02	30.32	30.62
维修费用	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43
管理及其他费用	5.17	5.65	6.12	6.71	7.04	7.04	7.35	7.35	7.35	7.66
税费	21.46	23.00	24.53	27.37	28.98	28.98	30.43	30.43	30.43	31.95
合计	61.07	63.35	65.64	69.35	71.59	71.88	73.93	74.23	74.53	76.67

（接上表）

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
职工薪酬	30.93	31.24	31.55	31.87	32.19	32.51	32.83	33.16	33.49	33.83
维修费用	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43
管理及其他费用	7.66	7.66	8.00	8.00	8.00	8.34	8.34	8.34	8.71	8.71
税费	31.95	31.95	33.55	33.55	33.55	65.00	68.88	68.88	72.10	72.10
合计	76.97	77.28	79.52	79.84	80.16	112.28	116.48	116.81	120.73	121.07

项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----

职工薪酬	34.17	34.51	34.85	35.20	35.55	35.91	36.27	36.63	18.31	917.93
维修费用	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	3.22	183.26
管理及其他费用	8.71	9.10	9.10	9.10	9.50	9.50	9.50	9.93	4.96	228.61
税费	72.10	75.48	75.48	75.48	79.01	79.01	79.01	82.72	41.37	1,448.72
合计	121.41	125.52	125.86	126.21	130.49	130.85	131.21	135.70	67.88	2,778.51

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目预期总收入 9,144.4 万元，预期运营成本 2,778.51 万元，项目净收益 6,365.89 万元。

（二）项目融资还本付息情况

洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目本次拟申请政府专项债券 2200.00 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 30 年期债券预测利率为 2.44%，债券偿付方式为每半年付息一次，一次还本，建设期债券利息由财政统筹安排。

洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025 年 9 月	-	2,200.00		2,200.00	26.84	26.84
2026 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2027 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2028 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2029 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2030 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2031 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2032 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2033 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68

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
2034 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2035 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2036 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2037 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2038 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2039 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2040 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2041 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2042 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2043 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2044 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2045 年	2,200.00		-	2,200.00	53.68	53.68
2046 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2047 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2048 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2049 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2050 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2051 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2052 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2053 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2054 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2055 年	2,200.00		2,200.00	-	26.84	2,226.84
合计		2,200.00	2,200.00		1,610.40	3,810.40

（三）项目融资平衡情况

洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目债偿资金来源为运营收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相

关收益为 6,365.89 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.67。

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
洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目	6,365.89	2200.00	3,810.40	1.67

同时，洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-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	1.43	1.67	1.91
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.74	1.67	1.60

基于上表，收入和成本变动是影响项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.4，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 1.60，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

现金流量预测表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期						
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	14,884.90	2,400.00	3,340.49	206.99	225.85	244.72	268.35	281.77	281.77	293.89
资本金	3,540.49	200.00	3,340.49							
债券资金流入	2,200.00	2,200.00								
运营收入	9,144.41	-	-	206.99	225.85	244.72	268.35	281.77	281.77	293.89
现金流出	12,329.40	2,426.84	3,394.17	114.75	117.03	119.32	123.03	125.27	125.56	127.61
建设投资	5,740.49	2,400.00	3,340.49							
运营成本	1,329.79	-	-	39.60	40.36	41.11	41.99	42.61	42.90	43.50
税金及附加	1,448.72	-	-	21.46	23.00	24.53	27.37	28.98	28.98	30.43
利息	1,610.40	26.84	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68
本金	2,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	2,555.49	-26.84	-53.68	92.24	108.82	125.40	145.32	156.50	156.21	166.28
累计净现金流量	2,555.49	-26.84	-80.52	11.72	120.54	245.94	391.26	547.76	703.97	870.25

(接上表)

[illegible]

运营收入	293.89	293.89	306.54	306.54	306.54	319.84	319.84	319.84	333.78	333.78	333.78
现金流出	127.91	128.21	130.35	130.65	130.96	133.20	133.52	133.84	165.96	170.16	170.49
建设投资											
运营成本	43.80	44.10	44.72	45.02	45.33	45.98	46.29	46.61	47.28	47.61	47.93
税金及附加	30.43	30.43	31.95	31.95	31.95	33.55	33.55	33.55	65.00	68.88	68.88
利息	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68
本金	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
净现金流量	165.98	165.68	176.20	175.89	175.58	186.64	186.33	186.01	167.82	163.61	163.28
累计净现金流量	1,036.23	1,201.91	1,378.11	1,554.00	1,729.58	1,916.22	2,102.55	2,288.56	2,456.37	2,619.98	2,783.27

(接上表)

项目	运营期										
	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
现金流入	348.46	348.46	348.46	363.92	363.92	363.92	380.04	380.04	380.04	397.02	198.51
资本金											
债券资金流入											
运营收入	348.46	348.46	348.46	363.92	363.92	363.92	380.04	380.04	380.04	397.02	198.51
现金流出	174.41	174.75	175.09	179.20	179.54	179.89	184.17	184.53	184.89	189.38	2,294.71
建设投资											
运营成本	48.63	48.97	49.31	50.03	50.38	50.73	51.48	51.84	52.20	52.99	26.49
税金及附加	72.10	72.10	72.10	75.48	75.48	75.48	79.01	79.01	79.01	82.72	41.37
利息	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	26.84
本金						-	-	-	-	-	2,200.00
净现金流量	174.05	173.71	173.38	184.72	184.37	184.02	195.87	195.51	195.15	207.64	-2,096.19
累计净现金流量	2,957.32	3,131.03	3,304.41	3,489.12	3,673.49	3,857.52	4,053.38	4,248.89	4,444.05	4,651.69	2,555.49

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

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

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

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

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

（二）工程建设风险

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

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

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

（三）项目收益与预期存在差异风险

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

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

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是指洪江市应急管理局。

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

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

（本页无正文，为《洪江市综合应急物资仓储物流设施建设
项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 9 月 11 日

洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目

预期收益与融资平衡方案

洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目
本次发行专项债券 5000.00 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
洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	5000.00	30 年	湖南雪峰山国家森林公园管理处

一、项目概况

（一）区域介绍

洪江市位于湖南省西部，雪峰山脉中段，沅水干流上游。辖 20 个乡镇（其中少数民族乡镇 2 个，分别为深渡苗族乡、龙船塘瑶族乡），194 个行政村，国土总面积 2174 平方公里，总人口 43 万人（其中农业人口 31.9 万人），生活着侗、苗、瑶、回、土家等 20 个少数民族，少数民族人口占 10.67%。市治黔城距怀化城区 35 公里，距芷江机场 40 公里，枝柳铁路、209 国道、320 国道、沪昆高速、包茂高速和怀邵衡铁路过境而过，区位优势独特，交通便捷，是怀化市建设对接国家西部陆海新通道战略门户城市、五省边区生态文明中心城市的重要节点。

2024 年全市地区生产总值完成 1455302 万元，按不变价格计算，较上年增长 5.3%。其中，第一产业增加值 344292 万元，增长 3.6%；第二产业增加值 500434 万元，增长 7.5%；第三产业增加值 610576 万元，增长 4.4%。按常住人口计算，人均地区生产总值为 44080 元，增长 7.0%。

2024 年，全市一般公共预算收入 86100 万元，较上年下降 11.4%。地方一般公共预算收入 65419 万元，下降 17.8%，其中税收收入 41537 万元，下降 28.1%；非税收入 23882 万元，增长 9.7%，占地方一般公共预算收入的比重为 36.5%。一般公共预算支出 368112 万元，较上年下降 5.7%，其中一般公共服务支出 27591 万元，增长 7.2%；公共安全支出 11629

万元，增长 33.2%；文化旅游体育与传媒支出 8635 万元，增长 30.7%；社会保障和就业支出 81247 万元，增长 16.7%；交通运输支出 7876 万元，增长 20.4%；商业服务业等支出 1640 万元，增长 36.4%；自然资源海洋气象等支出 3234 万元，增长 51.5%。

洪江市 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）	136.46	138.15	145.53
居民人均可支配收入（元）	21,652.00	23,027.00	24,580.00
一般公共预算收入	7.67	7.96	6.54
政府性基金收入	3.22	8.18	7.36
其中：国有土地出让收入	3.11	8.05	7.18
政府性基金支出	10.00	12.63	15.09
其中：国有土地出让支出	1.98	2.71	4.65

注：数据来源于洪江市 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目	本项目拟在雪峰山国家森林公园景区内建设游客集散中心，同时完善景区内各项基础设施配套建设，项目估算总投资为 6,691.24 万元，建设期为 2025 年 4 月至 2027 年 3 月。	建设游客集散中心 3960 平方米，提质改造旅游厕所 4 处、景区内部道路提质 9.8 公里、改造游步道 3 公里、改造生态停车位 300 个、充电桩 60 个，完成智能流量监测系统、智慧监控系统、智能导览系统等智慧管理设施建设；对景区内道路、环卫	湖南雪峰山国家森林公园管理处	1、《关于洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（洪发改〔2025〕22 号）； 2、《关于洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目概算总投资的批复》（洪发改〔2025〕88 号）； 3、《关于洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目初

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
		设施、标识标牌、供水设施、供配电、消防设施以及景区安防等配套基础设施进行完善。		步设计的批复》（洪建函（2025）15号）；

洪江市洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

1、经济影响分析

旅游业是综合性消费的劳动密集型服务行业，不仅自身发展迅速，也带动了相关产业的发展，从而增加就业岗位，提供更多的就业机会。旅游业为游客提供“食、住、行、游、购、娱”综合性消费，与国民经济大部分行业有直接或间接的关系。一般来说，来源于增加一个直接就业人员，相关行业将增加五个就业人员。可以说旅游业能为社会提供大量的就业岗位，特别是在中国这样的人口大国，劳动力数量大，现今社会还有很多失业人员。大力发展旅游业，不仅能促进经济的发展，而且能够很好地舒缓失业人口众多，就业压力的这一社会问题。

本项目的建设不仅加强了旅游基础设施建设，弘扬本地特色文化，提升当地居民的旅游服务意识和能力，打造具有洪江市特色产品；将进一步提升当地旅游业的发展，进一步提供大量的就业岗位，有助于进一步扩大社会就业，缓解区域内越来越大的就业压力，为全市社会稳定做出更大的贡献。

2、社会影响分析

随着时代的发展，广大人民群众的物质生活基本得到满足后，越来越多的人追求精神生活的品质。特别是党的“十八大”以来，总书记提出来文化自信等四个战略布局，党的十九大把“习近平新时代中国特色社会主义思想”写入党章，文化地位被提到了一个新的高度。雪峰山正以其独特的山水文化吸引着成千上万的城市居民，本项目的实施，是不断满足城市居民日益高涨的游憩需求的需要，起到不断满足人们日益增长的物质文化生活水平、提高生活质量的作用。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目建设的合规性

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

2、项目成熟度

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

（四）债券资金需求合理性分析

本项目拟发行专项债 5,000.00 万元，全部用于洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目。通过测算，项目能够满足还本付息的要求。本项目资金来源渠道、筹措程序合规，财权与事权匹配，投入渠道及方式合理，筹资还款风险可控，满足筹资合规性要求，本项目债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018)，普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。本项目建成的建筑物属普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，因此预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限 30 年。

（七）项目绩效目标

项目名称	洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目				
主管部门及编码	湖南雪峰山国家森林公园管理处				
项目实施单位	湖南雪峰山国家森林公园管理处	项目负责人		联系电话	
项目资金	资金总额：6,691.24 万元				
	一、专项债券金：5000.00 万元				
	二、其他资金：1,691.24 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容			开始时间	完成时间

		建设游客集散中心 3960 平方米，提质改造旅游厕所 4 处、景区内内部道路提质 9.8 公里、改造游步道 3 公里、改造生态停车位 300 个、充电桩 60 个，完成智能流量监测系统、智慧监控系统、智能导览系统等智慧管理设施建设；对景区内道路、环卫设施、标识标牌、供水设施、供配电、消防设施以及景区安防等配套基础设施进行完善。			2025.04	2027.03
项目绩效目标		通过本项目建设，提升雪峰山景区旅游产品质量、做大做强旅游产业体系、做精做细旅游景区产品，打造洪江市雪峰山国家森林公园旅游名牌。				
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	
	实施效果指标	产出指标	支持项目数量	1 个	1 个	
			工程质量合格率	100%	100%	
			项目建设按期完工率	100%	100%	
		效益指标	基础设施提升	明显	明显	
			应急处理能力提升效果	明显	明显	
			项目持续发挥作用	明显	明显	
		满意度指标	受益群众满意度	满意	满意	
	效益指标	计划管理指标	投资计划分解（转发）用时达标率	100%	100%	
			“两个责任”按项目落实到位率	100%	100%	
		资金管理指标	专项债券资金支付率	≥100%	≥100%	
			总投资完成率	100%	100%	
		项目管理指标	项目开工率	≥100%	≥100%	
			超规模、超标准、超概算项目比例	≤5%	≤5%	
		监督检查指标	审计、督查、巡视等指出问题项目比例	≤0%	≤0%	

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、工程费用

（1）本工程以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）规定，并参照洪江市目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算。

(2) 建筑安装工程材料价格参照 2023 年第 4 期《怀化建设造价》计取。

(3) 《关于机械费调整及有关问题的通知》（湘建价市〔2020〕46 号）。

(4) 按照湘建价〔2016〕160 号文《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据》的通知及《关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定》的通知执行。

(5) 《湖南省住房和城乡建设厅关于取消劳保基金与增加社会保险费有关事项的通知》（湘建价〔2016〕134 号）。

(6) 《关于调整建设工程销项税额税率和材料综合税率计费标准的通知湘建价》（湘建价〔2018〕101 号）、《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》（湘建价〔2019〕47 号）。

(7) 湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》的通知（湘建价〔2017〕54 号）。

(8) 主要设备价格采用厂家询价和市场价格，并以此为基价按规定计算运杂费等设备附属费用。

2、工程建设其他费计算依据如下：

(1) 建设单位管理费：参考财建〔2016〕504 号；

(2) 建设工程监理费：参考湘建建〔2024〕19 号；

(3) 前期工作咨询费：参考湘建建〔2024〕19 号；

(4) 勘察费：参考湘勘设协字〔2023〕08 号；

(5) 设计费：参考计价格〔2002〕10 号；

- (6) 造价咨询费：参考湘建价协〔2016〕25号；
- (7) 环境影响评价费：参考计价格〔2002〕125号；
- (8) 工程保险费：以工程费用为基数，费率为0.2%；
- (9) 工程质量检测费：以工程费用为基数，费率为0.3%；
- (10) 劳动安全卫生评审费：以工程费用为基数，费率为0.1%；
- (11) 建设工程交易服务费：参考湘建建〔2024〕19号；
- (12) 招标代理服务费：参考湘建建〔2024〕19号；
- (13) 场地及临时设施准备费：以工程费用为基数，费率为1%。

3、预备费

基本预备费以工程费用和工程建设其他费用为基数按10%计算。

具体如下表所示：

洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设 项目概算总投资汇总表

序号	工程项目或费用名称	核定概算金额（万元）					备注
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他 费用	小计	
一	工程费用	2990.71	2443.1			5433.81	
1	游客服务中心	1456.71	283.1			1739.81	
2	生态停车场	200	520			720	
3	游步道改造	210				210	
4	旅游厕所	160				160	
5	路灯		350			350	
6	景区标识系统		100			100	
7	智慧景区		270			270	
8	道路提质改造	294				294	
9	游客休憩点	60				60	
10	观景平台	390				390	
11	环卫设施		30			30	
12	室外供配电系统		350			350	
13	供水设施		300			300	
14	室外消防工程		240			240	
15	其他工程	220				220	

序号	工程项目或费用名称	核定概算金额（万元）					备注
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他 费用	小计	
二	工程建设其他费用				421.86	421.86	
1	项目建设管理费				60.28	60.28	
2	工程监理费				64.75	64.75	
3	造价咨询费				21.74	21.74	
4	勘察费				19.39	19.39	
5	设计费				96.96	96.96	
6	城市基础设施配套费				25.34	25.34	
7	场地及临时设施准备费				54.34	54.34	
8	招标代理服务费				17.13	17.13	
9	建设工程交易服务费				4	4	
10	前期工程咨询费				17.56	17.56	
11	环境影响评价费				7.77	7.77	
12	劳动安全卫生评审费				5.43	5.43	
13	工程质量检测费				16.3	16.3	
14	工程保险费				10.87	10.87	
三	预备费				585.57	585.57	
1	基本预备费				585.57	585.57	
2	价差预备费						
四	建设期利息				250	250	
总计						6691.24	

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。

洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目总投资 6,691.24 万元，2025 年计划投入金额 6000.00 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
洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目	6,691.24	6,000.00	691.24

2025 年，洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目月度投资计划如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目	月度	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月
洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目	投资金额					
	其中：专项债券金额					
	月度	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	2000.00	2000.00	1000.00	1000.00	6000.00
	其中：专项债券金额	2000.00	2000.00	1000.00		5000.00

（二）资金筹措方案

洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目资金来源主要为资本金/自有资金 1691.24 万元、政府专项债券资金 5000.00 万元。项目总投资 6691.24 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 1691.24 万元，占投资总额的 25.28%；拟申请发行政府专项债券资金 5000.00 万元，占投

资总额的 74.72%。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目	6691.24	1691.24	无	5000.00	无	无	无	无	30年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测

洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目收益主要来源门票收入、充电桩服务收入、停车位收入、不动产出租收入。

（1）门票收入

本项目门票收入为雪峰山国家森林公园门票收入，根据洪江市人民政府门户网站提供的信息可以确定目前门票为60元/人次，本项目考虑到对学生、老年人及特殊人群优惠政策，平均门票收入按45元/人收取。根据2022年-2024年近三年雪峰山国家森林公园年接待游客人数分别为72,199.00人、74,472.00人、76,852.00人，近三年平均接待人数和平均增长率为74,507.00人和3.10%。出于谨慎性原则，

本项目建成后预计第一年接待游客人数按 74,507.00 万人次计算。保守估计，起始接待率拟按 70.00%计算，后逐年递增 1.00%。

因此，预计债券存续期内门票收入为 7,540.66 万元。

雪峰山国家森林公园

发布时间：2023-01-07 17:06

信息来源：洪江市人民政府门户网站

雪峰山国家森林公园位于洪江市东部，总面积4025.9公顷。公园地处雪峰山主脉，为侵蚀剥蚀构造中山地貌，平均海拔1150米，海拔1500米以上的山峰12座，森林覆盖率达90%，平均每立方厘米含负氧离子1-2万个，被誉为“雪峰第一避暑胜地”、“天然生态氧吧”。公园交通便捷，距沪昆高速江口出口仅24公里，320国道穿境而过。公园一期开发景区游览线路全长7.5公里，共设立栗子坪旅游服务、美人谷溯溪、森林静养、原始次森林、雪峰天池、坪山塘湿地、高山气象站、高山草甸、帽子岭观日出等9大景观。公园四季分明，景色宜人，有花海、日出、雾凇、冰雕四大自然景象，从公园大门到山顶一路观赏到高山植物的垂直变化，一路享受一山有四季十里不同天的美景，一路享受森林氧吧带来的愉悦与清新。春季到雪峰山来赏花，夏季到雪峰山来避暑，秋季到雪峰山来养生，冬季到雪峰山来玩雪吧！

景区门票：60元/人次 电话：0745-2522386

（2）充电桩服务收入

根据《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》（湘政办发〔2016〕59号）中规定：大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场按照不低于车位数量 20%的比例配建充电设施或预留建设安装条件；对向电网企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，必须单独装表计量，执行大工业用电价格，2020 年前暂免收基本电费，其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价；充电设施运营企业可向用户收取充电服务费，充电服务费收取标准由省发改委核定。

同时根据《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商[2018]407号）相关规定，根据湖南省发

展和改革委员会出具的湘发改价商【2018】407号文件《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020年）》提出：

“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(湘发改价商〔2015〕340号)执行，每千瓦时标准为 0.80 元，按用电度数收取。”电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。本项目建成后可供使用的充电桩有 60.00 个，每个充电桩每天可服务次数为 2 次，单次充电量约为 60.00KW·h，充电服务费为 0.8 元/KW·h。谨慎性估计，每年按 350.00 天运营，保守估计，保守估计，起始使用率拟按 60.00%计算，后逐年递增 1.00%。

可比案例如下：

号	项目	案例图片	价格（元/度）
	富城国际充电站		1.799 元 / 度（含电费 0.999 元/度，服务费 0.8 元/度）

黄茅园路政便民充电站		1.8 元 / 度 (含电费 1 元 / 度, 服务费 0.8 元 / 度)
怀化湖天桥充电桩		1.6880 元 / 度 (含电费 0.888 元 / 度, 服务费 0.8 元 / 度)

因此，预计债券存续期内充电桩服务收入为 3,886.31 万元。

(3) 停车场收入

根据《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》(湘发改价调【2019】217 号)、怀化市发展和改革委员会《关于转发<湖南省机动车停放服务收费管理办法的通知>的通知》(怀发改价服【2019】9 号)的规定，结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目停车位拟按照单价 15.00 元 / 个 / 天测算，每年按 350.00 天运营。根据可行性研究报告列示，本项目建成后可出租的车位

共计 300.00 个，谨慎估计，起始使用率为 70.00%，后逐年递增 1.00%。

因此，预计债券存续期内停车位停车收入为 3,542.12 万元。

</

（4）不动产出租收入

本项目可供出租的不动产出租面积为 3,960.00 平方米。根据对洪江市及周边类似项目市场调研，出于谨慎性原则，考虑到本项的定位、特色及区位因素，本项目按 40.00 元/m²/月进行计算，保守估计，起始出租率拟 70.00%计算，后逐年递增 1.00%。

因此，预计债券存续期内不动产出租收入为 4,274.90 万元。

(出租) 大黔门商业广场铺出租

商业街店铺 新铺 临街 可餐饮 上水 下水 380V 更新于2022-06-28 45人已浏览



2700元/月 1.61元/m²/天

56m²

建筑面积

商业街店铺

物业类型

区域: 洪江区 - 洪江城区

地址: 大黔门商业广场  [地图](#)



钟先生

个人

已在58注册6年

 已实名认证

 电话联系TA



1250元/月 转让费: 5.8万元 [询问](#)

30m²

建筑面积

临街门面

物业类型

区域: 洪江区 - 洪江城区

地址: 黔城牛头湾集贸市场  [地图](#)



暂无昵称

个人

已在58注册5年

 已实名认证

 电话联系TA

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源

免费发布

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化商铺出租 > 洪江商铺出租 > 洪江城区商铺出租

(出租) 2个旺铺门面出租, 袁隆平稻都广场边上 有意向可面谈, 非诚勿扰

☆收藏 0人气 举报

临街门面 上水 下水 更新于2024-08-21



4000元/月 2.22元/m²/天

60m²

建筑面积

临街门面

物业类型

12个月

起租期

区域: 洪江区 - 洪江城区

地址: 安江镇  地图

 李松梅
个人 已在58注册1年
 已实名认证


微信扫码拨号

点击查看电话

在线沟通



综上，预计债券存续期内总收入为 19,243.99 万元，具体情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
门票收入				234.70	237.05	239.42	241.81	244.23	246.67	249.14	251.63
充电桩服务收入				120.96	122.17	123.39	124.62	125.87	127.13	128.40	129.68
停车位收入				110.25	111.35	112.46	113.58	114.72	115.87	117.03	118.20
不动产出租收入				133.06	134.39	135.73	137.09	138.46	139.84	141.24	142.65
合计				598.97	604.96	611.00	617.10	623.28	629.51	635.81	642.16

续上表：

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
门票收入	254.15	256.69	259.26	261.85	264.47	267.11	269.78	272.48	275.20	277.95	280.73
充电桩服务收入	130.98	132.29	133.61	134.95	136.30	137.66	139.04	140.43	141.83	143.25	144.68
停车位收入	119.38	120.57	121.78	123.00	124.23	125.47	126.72	127.99	129.27	130.56	131.87
不动产出租收入	144.08	145.52	146.98	148.45	149.93	151.43	152.94	154.47	156.01	157.57	159.15
合计	648.59	655.07	661.63	668.25	674.93	681.67	688.48	695.37	702.31	709.33	716.43

续上表：

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年及以后	合计
门票收入	283.54	286.38	289.24	292.13	295.05	298.00	300.98	303.99	307.03		7,540.66
充电桩服务收入	146.13	147.59	149.07	150.56	152.07	153.59	155.13	156.68	158.25		3,886.31
停车位收入	133.19	134.52	135.87	137.23	138.60	139.99	141.39	142.80	144.23		3,542.12
不动产出租收入	160.74	162.35	163.97	165.61	167.27	168.94	170.63	172.34	174.06		4,274.90
合计	723.60	730.84	738.15	745.53	752.99	760.52	768.13	775.81	783.57	-	19,243.99

(二) 项目预期成本预测

本项目的主要成本包括职工薪酬、管理费用、其他运营成本、维修费用等。同行业参考标准如下：

序号	运营成本占经营性收入比例	洪江古商城	芙蓉楼
1	管理费用	1.97%	1.85%
2	其他运营成本	9.95%	9.67%
4	维修费用	4.97%	4.93%

职工薪酬：项目建成后预计需要 15.00 人，根据 2024 年湖南省城镇私营单位（租赁和商务服务业）就业人员年平均工资为 59,609.00 元，考虑到福利等各项费用，本项目人均职工薪酬拟按 6.50 万元/年计算，逐年递增 1.00%；

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

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

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

来源：湖南省统计局
发布：2025-07-01

- 2、管理费用：拟按经营性收入的 2.00%计算；
- 3、其他运营成本：拟按经营性收入的 10.00%计算；

4、维修费用：拟按经营性收入的 5.00%计算；

5、税金及附加：税金及附加的税率包括增值税、城建税、教育费附加等其他税种。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定。其中，旅游服务业缴纳增值税增值税率按营业收入的 6.00%计算，停车位收入增值税税率 9.00%，充电桩收入增值税税率 13.00%，城建税按增值税 5.00%征收，教育费附加（含地方教育费附加）按增值税 5.00%征收。包含印花税等其他小税种，本项目的综合税率拟按经营性收入的 10.00%计算。

综上，本项目预计债券存续期总成本费用为 7,943.37 万元，具体情况如下：

项目预期成本测算表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
职工薪酬				97.5	98.48	99.46	100.45	101.45	102.46	103.48	104.51
管理费用				11.98	12.1	12.22	12.34	12.47	12.59	12.72	12.84
其他运营成本				47.92	48.4	48.88	49.37	49.86	50.36	50.86	51.37
维修费用				29.95	30.25	30.55	30.86	31.16	31.48	31.79	32.11
税金及附加				59.9	60.5	61.1	61.71	62.33	62.95	63.58	64.22
合计				247.25	249.73	252.21	254.73	257.27	259.84	262.43	265.05

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
职工薪酬	105.56	106.62	107.69	108.77	109.86	110.96	112.07	113.19	114.32	115.46	116.61
管理费用	12.97	13.1	13.23	13.37	13.5	13.63	13.77	13.91	14.05	14.19	14.33
其他运营成本	51.89	52.41	52.93	53.46	53.99	54.53	55.08	55.63	56.18	56.75	57.31
维修费用	32.43	32.75	33.08	33.41	33.75	34.08	34.42	34.77	35.12	35.47	35.82
税金及附加	64.86	65.51	66.16	66.83	67.49	68.17	68.85	69.54	70.23	70.93	71.64
合计	267.71	270.39	273.09	275.84	278.59	281.37	284.19	287.04	289.9	292.8	295.71

单位：人民币万元

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年及以后	合计
职工薪酬	117.78	118.96	120.15	121.35	122.56	123.79	125.03	126.28	127.54		3,132.34
管理费用	14.47	14.62	14.76	14.91	15.06	15.21	15.36	15.52	15.67		384.89
其他运营成本	57.89	58.47	59.05	59.64	60.24	60.84	61.45	62.06	62.69		1,539.51
维修费用	36.18	36.54	36.91	37.28	37.65	38.03	38.41	38.79	39.18		962.22
税金及附加	72.36	73.08	73.82	74.55	75.3	76.05	76.81	77.58	78.36		1,924.41

合计	298.68	301.67	304.69	307.73	310.81	313.92	317.06	320.23	323.44		7,943.37
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--	----------

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目预期总收入 19,243.99 万元，预期运营成本 7,943.37 万元，项目净收益 11,300.62 万元。

（二）项目融资还本付息情况

洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目本次拟申请政府专项债券 5000.00 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 30 年期债券预测利率为 2.44%，债券偿付方式为每半年付息一次，一次还本，建设期债券利息由财政统筹安排。

洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿	期末本金余额	当年偿还	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	122.00	122.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2036 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00

2037 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2038 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2039 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2040 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2041 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2042 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2043 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2044 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2045 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2046 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2047 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2048 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2049 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2050 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2051 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2052 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2053 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2054 年	5,000.00			5,000.00	122.00	122.00
2055 年	5,000.00		5,000.00	-	122.00	5,122.00
合计		5,000.00	5,000.00		3,660.00	8,660.00

（三）项目融资平衡情况

洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目偿债资金来源为运营收入，考虑运营成本后，项目净收益项目 11,300.62 万元,相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.30。

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
洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目	11,300.62	5500.00	8,660.00	1.30

同时，洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目融资平衡情况已经通过湖南和泉正会计师事务所（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	1.08	1.30	1.53
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.40	1.30	1.21

基于上表，收入和成本变动是影响项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.08，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 1.21，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，计算期内按年付息，到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

现金流量预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
资本金流入		1,000.00	691.24								
其他融资流入											
债券资金流入		5,000.00									
门票收入				234.70	237.05	239.42	241.81	244.23	246.67	249.14	251.63
充电桩服务收入				120.96	122.17	123.39	124.62	125.87	127.13	128.40	129.68
停车位收入				110.25	111.35	112.46	113.58	114.72	115.87	117.03	118.20
不动产出租收入				133.06	134.39	135.73	137.09	138.46	139.84	141.24	142.65
现金流入总额		6,000.00	691.24	598.97	604.96	611.00	617.10	623.28	629.51	635.81	642.16
现金流出											
建设资金流出		6,000.00	691.24								
职工薪酬				97.50	98.48	99.46	100.45	101.45	102.46	103.48	104.51
管理费用				11.98	12.10	12.22	12.34	12.47	12.59	12.72	12.84
其他运营成本				47.92	48.40	48.88	49.37	49.86	50.36	50.86	51.37
维修费用				29.95	30.25	30.55	30.86	31.16	31.48	31.79	32.11
税金及附加				59.90	60.50	61.10	61.71	62.33	62.95	63.58	64.22
债券还本付息			122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00
其他融资还本付息											
现金流出总额		6,000.00	813.24	369.25	371.73	374.21	376.73	379.27	381.84	384.43	387.05
当年项目现金净流入			-122.00	229.72	233.23	236.79	240.37	244.01	247.67	251.38	255.11
期末项目累计现金结存额			-122.00	107.72	340.95	577.74	818.11	1,062.12	1,309.79	1,561.17	1,816.28

表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入											
资本金流入											
其他融资流入											
债券资金流入											
门票收入	254.15	256.69	259.26	261.85	264.47	267.11	269.78	272.48	275.20	277.95	280.73
充电桩服务收入	130.98	132.29	133.61	134.95	136.30	137.66	139.04	140.43	141.83	143.25	144.68
停车位收入	119.38	120.57	121.78	123.00	124.23	125.47	126.72	127.99	129.27	130.56	131.87
不动产出租收入	144.08	145.52	146.98	148.45	149.93	151.43	152.94	154.47	156.01	157.57	159.15
现金流入总额	648.59	655.07	661.63	668.25	674.93	681.67	688.48	695.37	702.31	709.33	716.43
现金流出											
建设资金流出											
职工薪酬	105.56	106.62	107.69	108.77	109.86	110.96	112.07	113.19	114.32	115.46	116.61
管理费用	12.97	13.10	13.23	13.37	13.50	13.63	13.77	13.91	14.05	14.19	14.33
其他运营成本	51.89	52.41	52.93	53.46	53.99	54.53	55.08	55.63	56.18	56.75	57.31
维修费用	32.43	32.75	33.08	33.41	33.75	34.08	34.42	34.77	35.12	35.47	35.82
税金及附加	64.86	65.51	66.16	66.83	67.49	68.17	68.85	69.54	70.23	70.93	71.64
债券还本付息	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00
其他融资还本付息											
现金流出总额	389.71	392.39	395.09	397.84	400.59	403.37	406.19	409.04	411.90	414.80	417.71
当年项目现金净流入	258.88	262.68	266.54	270.41	274.34	278.30	282.29	286.33	290.41	294.53	298.72
期末项目累计现金结存额	2,075.16	2,337.84	2,604.38	2,874.79	3,149.13	3,427.43	3,709.72	3,996.05	4,286.46	4,580.99	4,879.71

表（续）

单位：人民币万元

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
现金流入										
资本金流入										
其他融资流入										
债券资金流入										
门票收入	283.54	286.38	289.24	292.13	295.05	298.00	300.98	303.99	307.03	
充电桩服务收入	146.13	147.59	149.07	150.56	152.07	153.59	155.13	156.68	158.25	
停车位收入	133.19	134.52	135.87	137.23	138.60	139.99	141.39	142.80	144.23	
不动产出租收入	160.74	162.35	163.97	165.61	167.27	168.94	170.63	172.34	174.06	
现金流入总额	723.60	730.84	738.15	745.53	752.99	760.52	768.13	775.81	783.57	-
现金流出										
建设资金流出										
职工薪酬	117.78	118.96	120.15	121.35	122.56	123.79	125.03	126.28	127.54	
管理费用	14.47	14.62	14.76	14.91	15.06	15.21	15.36	15.52	15.67	
其他运营成本	57.89	58.47	59.05	59.64	60.24	60.84	61.45	62.06	62.69	
维修费用	36.18	36.54	36.91	37.28	37.65	38.03	38.41	38.79	39.18	
税金及附加	72.36	73.08	73.82	74.55	75.30	76.05	76.81	77.58	78.36	
债券还本付息	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	5,122.00
其他融资还本付息										
现金流出总额	420.68	423.67	426.69	429.73	432.81	435.92	439.06	442.23	445.44	5,122.00
当年项目现金净流入	302.92	307.17	311.46	315.80	320.18	324.60	329.07	333.58	338.13	-5,122.00
期末项目累计现金结存额	5,182.63	5,489.80	5,801.26	6,117.06	6,437.24	6,761.84	7,090.91	7,424.49	7,762.62	2,640.62

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

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

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

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

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

（二）工程建设风险

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

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

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

（三）项目收益与预期存在差异风险

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

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

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是指湖南雪峰山国家森林公园管理处。

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

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

（本页无正文，为《洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页》



洪江市财政局



湖南雪峰山国家森林公园管理处

2025 年 9 月 11 日

洪江市智慧旅游建设项目

预期收益与融资平衡方案

洪江市智慧旅游建设项目本次发行专项债券 900.00 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
洪江市智慧旅游建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	900.00	30 年	洪江市数据事务中心

一、项目概况

（一）区域介绍

洪江市位于湖南省西部，雪峰山脉中段，沅水干流上游。辖 20 个乡镇（其中少数民族乡镇 2 个，分别为深渡苗族乡、龙船塘瑶族乡），194 个行政村，国土总面积 2174 平方公里，总人口 43 万人（其中农业人口 31.9 万人），生活着侗、苗、瑶、回、土家等 20 个少数民族，少数民族人口占 10.67%。市治黔城距怀化城区 35 公里，距芷江机场 40 公里，枝柳铁路、209 国道、320 国道、沪昆高速、包茂高速和怀邵衡铁路过境而过，区位优势独特，交通便捷，是怀化市建设对接国家西部陆海新通道战略门户城市、五省边区生态文明中心城市的重要节点。

2024 年全市地区生产总值完成 1455302 万元，按不变价格计算，较上年增长 5.3%。其中，第一产业增加值 344292 万元，增长 3.6%；第二产业增加值 500434 万元，增长 7.5%；第三产业增加值 610576 万元，增长 4.4%。按常住人口计算，人均地区生产总值为 44080 元，增长 7.0%。

2024 年，全市一般公共预算收入 86100 万元，较上年下降 11.4%。地方一般公共预算收入 65419 万元，下降 17.8%，其中税收收入 41537 万元，下降 28.1%；非税收入 23882 万元，增长 9.7%，占地方一般公共预算收入的比重为 36.5%。一般公共预算支出 368112 万元，较上年下降 5.7%，其中一般公共服务支出 27591 万元，增长 7.2%；公共安全支出 11629

万元，增长 33.2%；文化旅游体育与传媒支出 8635 万元，增长 30.7%；社会保障和就业支出 81247 万元，增长 16.7%；交通运输支出 7876 万元，增长 20.4%；商业服务业等支出 1640 万元，增长 36.4%；自然资源海洋气象等支出 3234 万元，增长 51.5%。

洪江市 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）	136.46	138.15	145.53
居民人均可支配收入（元）	21,652.00	23,027.00	24,580.00
一般公共预算收入	7.67	7.96	6.54
政府性基金收入	3.22	8.18	7.36
其中：国有土地出让收入	3.11	8.05	7.18
政府性基金支出	10.00	12.63	15.09
其中：国有土地出让支出	1.98	2.71	4.65

注：数据来源于洪江市 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
洪江市智慧旅游建设项目	本项目位于怀化市洪江市，项目估算总投资为 5257.05 万元，建设期为 2025 年 4 月至 2027 年 3 月。	本项目建设包含智慧文旅数据工程建设（包括洪江市文旅资源空间地理数据整合、视频监控数据整合、GPS 数据采集与整合、旅游基础数据采集与整合、旅游信息服务数据整合、纸质文档电子化入库、基础数据导入以及数据接口开发）、旅游票务系统建设（集电子售票、检票管理、数据	洪江市数据事务中心	1、《关于洪江市智慧旅游建设项目可行性研究报告的批复》（洪发改〔2025〕59 号）； 2、《关于洪江市智慧旅游建设项目概算总投资的批复》（洪发改〔2025〕72 号）； 3、《关于洪江市智慧旅游建设项目初步设计的批

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
		实时统计分析于一体的旅游票务系统，包括一票通管理系统、票务分销系统、旅游数据系统等）、旅游接驳系统建设（包括智能监控调度指挥系统、综合管理信息系统、公共信息服务系统、终端配套系统等）、景区智慧停车系统、智慧营销平台及智慧监督管理系统等。		复》（洪数复〔2025〕1号）

洪江市洪江市智慧旅游建设项目已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

1、经济影响分析

本项目建设有利于传统产业的综合竞争力提升和全面转型，可以发挥旅游业在整个服务业中的综合、关联和拉动作用，促进经济结构调整优化。

本项目通过“旅游+”及“互联网+”在文化旅游行业的应用，在传统文化旅游营销、服务与管理模式的基础上，将传统模式与信息化模式有机结合，从而大大提升旅游的传播半径、服务深度与管理广度。另外，通过产业监管、游客与市场的监督及大数据的辅助，将吸引如酒店、旅游社、餐饮等一切旅游相关单位加入互融互通的大平台中来,进一步促进“吃住行游娱购”的综合服务业与支撑取得重大突破,为产业转型升级提供有力支持。

智慧旅游云平台，以线下游客集散及智慧中心为亮点，从产业监管、游客服务、营销推广、游客集散及智慧中心和大数据分析五个维度，联动当地涉旅企业，强化政府监管，优化市场秩序，促进文旅产业繁荣发展:以大数据分析应用为手段，及时掌控市场舆情，精准解读文旅数据背后的信息，促进洪江市文旅产业综合发展，带动当地产业转型升级，实现全域共同繁荣。

充分发挥大数据对旅游精细化管理、精准服务、精准营销的支撑作用，通过对数据的深度挖掘，找到大数据与洪江市旅游的合点，在人流分析、景区监测、媒体分析等诸多方面实现大数据分应用，解决用传统方式解决不了的问题，最终提升洪江市旅游服务质量，提高游客满意度扩大洪江市的旅游知名度。

项目建设需要大量的智慧基础设施、智慧景区等，提高了智能化水平，提高了用户体验，以吸引更多人参与其中。

2、社会影响分析

1、有利于洪江市旅游产业的发展

洪江市拥有历史文化资源（如黔阳古城、高庙遗址、安江农校杂交水稻发源地纪念园、安江塑料厂工业遗存等）、生态文化资源（雪峰山、沅水、中国传统村落等）以及现代农业资源（怀化国家农科园安江核心区、岳麓山种业创新中心大湘西区域中心、杂交水稻发源地博物馆、高庙遗址博物馆、现代农业科技园、现代农业体验项目、传统农耕文化体

验项目和民宿体验项目等）。同第三届怀化市旅发大会打开了洪江文旅知名度。本项目建设将完善整个洪江市智慧文旅基础设施建设，能有效的串联整合整个洪江市文旅资源，为游客提供更好的服务，项目建设是促进洪江旅游产业发展的需要。

2、有利于提升监管职能，优化产业结构

本项目的建设可以使旅游管理部门实时掌握旅游产业状况，包括旅游动向、人群结构、舆论分析等信息变化情况，从而进行相应的决策管理，避免恶性事件在互联网中快速发酵，使旅游产业实现可持续的保护和发展。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目建设投资的合规性

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

2、项目成熟度

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

（四）债券资金需求合理性分析

本项目拟发行专项债 900.00 万元，全部用于洪江市智慧旅游建设项目。通过测算，项目能够满足还本付息的要求。本项目资金来源渠道、筹措程序合规，财权与事权匹配，投入渠道及方式合理，筹资还款风险可控，满足筹资合规性要求，本项目债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018)，普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。本项目建成的建筑物属普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，因此预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限 30 年。

（七）项目绩效目标

项目名称	洪江市智慧旅游建设项目				
主管部门及编码	洪江市数据事务中心				
项目实施单位	洪江市数据事务中心	项目负责人		联系电话	

项目资金		资金总额：5,257.05 万元			
		一、专项债券金：3000.00 万元			
		二、其他资金：2,257.05 万元			
项目实施进度计划		项目实施内容		开始时间	完成时间
		本项目建设包含智慧文旅数据工程建设（包括洪江市文旅资源空间地理数据整合、视频监控数据整合、GPS 数据采集与整合、旅游基础数据采集与整合、旅游信息服务数据整合、纸质文档电子化入库、基础数据导入以及数据接口开发）、旅游票务系统建设（集电子售票、检票管理、数据实时统计分析于一体的旅游票务系统，包括一票通管理系统、票务分销系统、旅游数据系统等）、旅游接驳系统建设（包括智能监控调度指挥系统、综合管理信息系统、公共信息服务系统、终端配套系统等）、景区智慧停车系统、智慧营销平台及智慧监督管理系统等。		2025.04	2027.03
项目绩效目标		项目以智慧文旅数据工程建设为起点，以旅游票务系统、旅游接驳系统、景区智慧停车系统、智慧营销平台及智慧监督管理系统四大重点任务建设和发展为实施主线，促进洪江市文旅产业发展，项目的实施大力提升文旅产业服务能力。			
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
	实施效果指标	产出指标	支持项目数量	1 个	1 个
			工程质量合格率	100%	100%
			项目建设按期完工率	100%	100%
		效益指标	基础设施提升	明显	明显
			应急处理能力提升效果	明显	明显
			项目持续发挥作用	明显	明显
		满意度指标	受益群众满意度	满意	满意
	效益指标	计划管理指标	投资计划分解（转发）用时达标率	100%	100%
			“两个责任”按项目落实到位率	100%	100%
		资金管理指标	专项债券资金支付率	≥100%	≥100%
			总投资完成率	100%	100%
		项目管理指标	项目开工率	≥100%	≥100%
			超规模、超标准、超概算项目比例	≤5%	≤5%
		监督检查指标	审计、督查、巡视等指出问题项目比例	≤0%	≤0%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》（湘建价〔2017〕54号）。

2、建安工程：参照《湖南省建筑工程计价定额》《湖南省建筑工程计价定额附录》所作同类工程概算，并参考洪江市材料市场的实际情况及造价的统计数据，设定各类工程的造价。

3、主要设备价格采用厂家询价和市场价格，并以此为基价按规定计算运杂费等设备附属费用。

4、《湖南省建设工程造价管理总站关于机械费调整及有关问题的通知》（湘建价市〔2020〕46号）。

5、工程建设其他费用：均按国家、省市相关规定计算。

6、预备费用：基本预备费按工程费用与工程建设其他费用之和的5%进行计算，不计涨价预备费。

具体如下表所示：

洪江市智慧旅游建设项目概算总投资汇总表

序号	工程或费用名称	核定概算金额（万元）					备注
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他	合计	
一	工程费用		428.65	3857.89		4286.54	
1	数据工程建设		110.25	992.23		1102.48	
2	智慧票务系统		81.43	732.85		814.28	
3	智慧接驳系统		127.22	1145.02		1272.24	
4	智慧停车系统		30.79	277.15		307.94	
5	智慧营销平台		44.42	399.74		444.15	
6	智慧监督管理系统		34.55	310.91		345.45	
二	工程建设其他费用				588.58	588.58	
1	云存储租赁费用				197.40	197.40	
2	建设管理费				49.41	49.41	
3	监理服务费				87.64	87.64	
4	前期工作咨询费				25.43	25.43	
5	工程设计费				87.25	87.25	
6	工程造价咨询费				34.29	34.29	
7	培训费				21.44	21.44	
8	安全测评费及软硬件测试费				85.73	85.73	
三	预备费				233.88	233.88	
1	基本预备费				233.88	233.88	
四	建设期利息				148.05	148.05	
总计						5257.05	

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。

洪江市智慧旅游建设项目总投资 5,257.05 万元，2025 年投入金额 3,100.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年及以后
洪江市智慧旅游建设项目	5257.05	3100.00	2157.05

2025 年，洪江市智慧旅游建设项目月度投资计划如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目	月度	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月
洪江市智慧旅游建设项目	投资金额	100.00	100.00	100.00	400.00	300.00
	其中：专项债券金额		100.00	100.00	400.00	300.00
	月度	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	300.00	700.00	900.00	200.00	3100.00
	其中：专项债券金额	300.00	700.00	800.00		2900.00

（二）资金筹措方案

洪江市智慧旅游建设项目资金来源主要为资本金/自有资金 2257.05 万元、政府专项债券资金 3000.00 万元。项目总投资 5257.05 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 2257.05 万元，占投资总额的 42.93%；拟申请发行政府专项债券资金 3000.00 万元，占投资总额的 57.07%。

项目资金筹措表

单位：万元

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

		资本金	已发行 专项债 券金额	本次拟 发行专 项债券 金额	其中： 用作资 本金金 额	未来拟 发行专 项债券 金额	其中： 用作资 本金金 额	其他融 资	发行专 项债券 期限
洪江市智慧旅游 建设项目	5257.05	2257.05	2000.00	900.00	无	100.00	无	无	30年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

根据项目可行性研究报告，该项目经营收入主要包括停车位收入、票务系统旅游分成收入。

（1）停车位收入

本项目拟对 400 个停车位进行智慧化改造，改造后从不收费变成按标准进行收费。根据湖南省物价局《湖南省机动车停车服务收费管理办法》（湘发改价调[2019]217 号），旅游景点配套停车场机动车停放服务收费标准每车每小时 3 元（不足一小时按一小时计）。本项目景区内自驾游居多，基本为 1 日游或 2 日游，车辆停放时间，基本在 8—24 小时之间，预计停车费 15 元/车位，预计运营期使用率第 1 年至第 3 年为 70%、75%、80%，从第 4 年及以后均为 85%。

湖南省停车场收费标准

场所方式	每小时
机场、车站、码头、公交枢纽站及轨道交通换乘站配套停车场	5
旅游景点配套停车场	3
备注：1、进入未设置即停即走专用通道的停车场即停即走或停放 15 分钟以内（含 15 分钟）车辆免费。	
2、进入机场、车站、码头、公交枢纽站及轨道交通换乘站配套停车场划定过夜停车区域的车辆，每车每天最高不得超过 50 元，进入临时停放区域过夜的车辆，每车每天收费不	

封顶。为避免过夜车辆进入临时停放区域引起收费争议，停车场管理方应当在车辆进入停车场时及时提醒车主。

3、机场因建设投资较大，且航班波动易导致多个高峰时段，为了鼓励乘坐公共交通，加速车辆周转，对进入机场停车场的车辆实行计时收费的 1 小时内收费 8 元，1 小时后每增加 1 小时按低于 5 元的标准收取。实行计次收费的每次不得超过 10 元。

4、旅游景点配套停车场，每车每天最高不得超过 20 元。

5、不足 1 小时按 1 小时计算。

（2）票务系统旅游分成收入

洪江市 2024 年年接待游客数量为 640 万人，接待人数每年按 1%进行增长，按 10%的游客选择收费景区，目前洪江的景区门票单价集中在 40-60 元/人（雪峰山国家森林公园门票 60 元/人次；黔阳古城芙蓉路门票 40 元/人次），本项目按 40 元/人计算，票务系统旅游年总收入约为 2560 万元，后续年份按 1%进行增长，票务系统旅游分成按票务收入的 8%计提。

综上，债券存续期间，洪江市智慧旅游建设项目取得运营收入 12,549.06 万元。详见如下：

项目收入预测表

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
停车位收入	88.15	188.89	201.48	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07
票务系统旅游分成收入	102.40	206.85	208.93	211.01	213.12	215.23	217.41	219.58	221.76	224.00
合计	190.55	395.74	410.41	425.08	427.19	429.30	431.48	433.66	435.83	438.07

（接上表）

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
停车位收入	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07
票务系统旅游分成收入	226.24	228.48	230.78	233.09	235.42	237.76	240.16	242.56	244.96	247.42
合计	440.31	442.55	444.86	447.16	449.50	451.83	454.23	456.63	459.03	461.50

（接上表）

收入类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
停车位收入	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	107.04	5,937.36
票务系统旅游分成收入	249.89	252.38	254.91	257.47	260.03	262.66	265.28	267.94	133.97	6,611.70
合计	463.96	466.46	468.98	471.54	474.10	476.73	479.35	482.01	241.00	12,549.06

（二）项目预期成本预测

本项目的主要运营成本包括职工薪酬、管理费用、燃料及动力费用、维修费用、税金及附加等。参考同类项目成本，洪江市智慧旅游建设项目的主要成本如下：

（1）人员工资及福利费

项目劳动定员共 10 人，薪酬参考 2022 年湖南省各行业平均工资中信息传输、软件和信息技术服务业工资标准，本项目按照人均 8 万元测算，年增长 1%。

单位：元、%

行 业	2022年	增长
总 计	55780	2.4
农、林、牧、渔业	40399	-2.2
采矿业	59566	4.4
制造业	60144	3.3
电力、热力、燃气及水生产和供应业	52208	4.5
建筑业	53928	-0.3
批发和零售业	51200	2.6
交通运输、仓储和邮政业	54339	7.0
住宿和餐饮业	43693	3.5
信息传输、软件和信息技术服务业	73646	-2.7
金融业	75050	11.0
房地产业	50624	0.8

（2）外购原材料和燃料动力费：参考行业经验和同类型项目，本项目外购原材料和燃料动力费主要为水电费，按照收入的 10% 计算。

（3）管理费：管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，本项目根据项目经营内容，管理费用按营业收入的 2% 估算。

(4) 设备维修费用：参考行业经验和同类型项目，本项目设备维修费用按折旧费用的 10% 计算。

(5) 后续升级费用：参考行业经验和同类型项目，智慧平台系统及软件每 5 年进行后续升级 1 次，单次升级约 100 万元；

(6) 税金

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

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

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率，

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

B、本项目停车位收入增值税税率按 9%，平台广告费收入、大型广告收入、票务系统旅游分成收入增值税税率按 6%，城市维护建设税和教育费附加的预测，此次项目均位于洪江市，城市维护建设税按 5%进行预测，教育费附加按 3%预测，地方教育附加按 2%预测。

综上，本次债券存续期内，项目营业成本预测金额为 5,801.64 万元，具体如下表所示：

项目成本预测表

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
燃料动力费	19.05	39.57	41.04	42.51	42.72	42.93	43.15	43.37	43.58	43.81
维修费用	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94
管理费用	3.81	7.91	8.21	8.50	8.54	8.59	8.63	8.67	8.72	8.76
人员工资及福利	40.00	80.80	81.61	82.42	83.25	84.08	84.92	85.77	86.63	87.49
后续升级费用	-	-	-	-	100.00	-	-	-	-	100.00
税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	82.81	148.23	150.80	153.37	254.45	155.54	156.64	157.75	158.87	260.00

（接上表）

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
燃料动力费	44.03	44.26	44.49	44.72	44.95	45.18	45.42	45.66	45.90	46.15
维修费用	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94
管理费用	8.81	8.85	8.90	8.94	8.99	9.04	9.08	9.13	9.18	9.23
人员工资及福利	88.37	89.25	90.15	91.05	91.96	92.88	93.81	94.74	95.69	96.65

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
后续升级费用	-	-	-	-	100.00	-	-	-	-	100.00
税费	-	13.46	36.43	36.57	36.73	36.89	37.04	37.20	37.36	37.53
合计	161.15	175.76	199.90	201.22	302.57	203.93	205.29	206.68	208.08	309.50

（接上表）

项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
燃料动力费	46.40	46.65	46.90	47.15	47.41	47.67	47.94	48.20	24.10	1,254.91
维修费用	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	578.26
管理费用	9.28	9.33	9.38	9.43	9.48	9.53	9.59	9.64	4.82	250.98
人员工资及福利	97.62	98.59	99.58	100.57	101.58	102.59	103.62	104.66	52.33	2,582.66
后续升级费用	-	-	-	-	100.00	-	-	-	-	500.00
税费	37.68	37.85	38.02	38.19	38.35	38.53	38.70	38.88	19.43	634.84
合计	210.91	212.36	213.82	215.29	316.76	218.27	219.78	221.32	120.62	5,801.64

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

洪江市智慧旅游建设项目预期总收入 14,086.96 万元，预期总成本 6,076.28 万元，项目净收益 6,747.42 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

洪江市智慧旅游建设项目已发行政府专项债券 2,000.00 万元，发行利率 2.12%，本次拟申请政府专项债券 900.00 万元，未来拟发行 100 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 30 年期债券预测利率为 2.44%，债券偿付方式为每半年付息一次，一次还本，建设期债券利息由财政统筹安排。

洪江市智慧旅游建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025 年 4 月	-	2,000.00		2,000.00	-	-
2025 年 9 月	2,000.00	900.00		2,900.00	21.20	21.20
2026 年	2,900.00	100.00		3,000.00	66.80	66.80
2027 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2028 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2029 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2030 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2031 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2032 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2033 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80

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
2034 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2035 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2036 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2037 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2038 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2039 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2040 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2041 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2042 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2043 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2044 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2045 年	3,000.00		-	3,000.00	66.80	66.80
2046 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2047 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2048 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2049 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2050 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2051 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2052 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2053 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2054 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2055 年	3,000.00		2,900.00	100.00	43.16	2,943.16
2056 年	100.00		100.00	-	2.44	102.44
合计		3,000.00	3,000.00		2,004.00	5,004.00

（三）项目融资平衡情况

洪江市智慧旅游建设项目债偿资金来源为运营收入，考

考虑运营成本后,项目净收益 6,747.42 万元,相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.35。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
洪江市智慧旅游建设项目	6,747.42	3,000.00	5,004.00	1.35

同时，洪江市智慧旅游建设项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-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	1.10	1.35	1.60
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.46	1.35	1.23

基于上表，收入和成本变动是影响项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.10，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.23，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

现金流量预测表

单位：人民币万元

项目	合计	建设期		运营期						
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	17,806.11	3,100.00	2,157.05	190.55	395.74	410.41	425.08	427.19	429.30	431.48
资本金	2,257.05	200.00	2,057.05							
债券资金流入	3,000.00	2,900.00	100.00							
运营收入	12,549.06	-	-	190.55	395.74	410.41	425.08	427.19	429.30	431.48
现金流出	16,062.69	3,121.20	2,223.85	149.61	215.03	217.60	220.17	321.25	222.34	223.44
建设投资	5,257.05	3,100.00	2,157.05							
运营成本	5,166.80	-	-	82.81	148.23	150.80	153.37	254.45	155.54	156.64
税金及附加	634.84	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息	2,004.00	21.20	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80
本金	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	1,743.42	-21.20	-66.80	40.94	180.71	192.81	204.91	105.94	206.97	208.04
累计净现金流量	1,743.42	-21.20	-88.00	-47.06	133.65	326.46	531.37	637.31	844.28	1,052.32

(接上表)

项目	运营期										
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
现金流入	433.66	435.83	438.07	440.31	442.55	444.86	447.16	449.50	451.83	454.23	456.63
资本金											
债券资金流入											
运营收入	433.66	435.83	438.07	440.31	442.55	444.86	447.16	449.50	451.83	454.23	456.63
现金流出	224.55	225.67	326.80	227.95	242.56	266.70	268.02	369.37	270.73	272.09	273.48
建设投资											
运营成本	157.75	158.87	260.00	161.15	162.30	163.47	164.65	265.84	167.04	168.25	169.48
税金及附加	-	-	-	-	13.46	36.43	36.57	36.73	36.89	37.04	37.20
利息	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80
本金	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
净现金流量	209.11	210.16	111.27	212.37	199.99	178.16	179.14	80.13	181.11	182.14	183.15
累计净现金流量	1,261.42	1,471.59	1,582.86	1,795.22	1,995.21	2,173.37	2,352.52	2,432.64	2,613.75	2,795.89	2,979.04

(接上表)

项目	运营期										
	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
现金流入	459.03	461.50	463.96	466.46	468.98	471.54	474.10	476.73	479.35	482.01	241.00
资本金											
债券资金流入											
运营收入	459.03	461.50	463.96	466.46	468.98	471.54	474.10	476.73	479.35	482.01	241.00
现金流出	274.88	376.30	277.71	279.16	280.62	282.09	383.56	285.07	286.58	288.12	3,063.78
建设投资											
运营成本	170.72	271.97	173.23	174.51	175.80	177.10	278.41	179.74	181.08	182.44	101.19
税金及附加	37.36	37.53	37.68	37.85	38.02	38.19	38.35	38.53	38.70	38.88	19.43
利息	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	43.16
本金						-	-	-	-	-	2,900.00
净现金流量	184.16	85.20	186.25	187.30	188.37	189.46	90.54	191.66	192.77	193.89	-2,822.77
累计净现金流量	3,163.20	3,248.40	3,434.65	3,621.95	3,810.31	3,999.77	4,090.31	4,281.97	4,474.74	4,668.63	1,845.86

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

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

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

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

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

（二）工程建设风险

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

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

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

（三）项目收益与预期存在差异风险

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

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

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是指洪江市数据事务中心。

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

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

（本页无正文，为《洪江市智慧旅游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

洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目

预期收益与融资平衡方案

洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目本次发行专项债券 2300.00 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
洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	2300.00	30 年	洪江高新技术产业开发区（洪江市）管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

洪江市位于湖南省西部，雪峰山脉中段，沅水干流上游。辖 20 个乡镇（其中少数民族乡镇 2 个，分别为深渡苗族乡、龙船塘瑶族乡），194 个行政村，国土总面积 2174 平方公里，总人口 43 万人（其中农业人口 31.9 万人），生活着侗、苗、瑶、回、土家等 20 个少数民族，少数民族人口占 10.67%。市治黔城距怀化城区 35 公里，距芷江机场 40 公里，枝柳铁路、209 国道、320 国道、沪昆高速、包茂高速和怀邵衡铁路过境而过，区位优势独特，交通便捷，是怀化市建设对接国家西部陆海新通道战略门户城市、五省边区生态文明中心城市的重要节点。

2024 年全市地区生产总值完成 1455302 万元，按不变价格计算，较上年增长 5.3%。其中，第一产业增加值 344292 万元，增长 3.6%；第二产业增加值 500434 万元，增长 7.5%；第三产业增加值 610576 万元，增长 4.4%。按常住人口计算，人均地区生产总值为 44080 元，增长 7.0%。

2024 年，全市一般公共预算收入 86100 万元，较上年下降 11.4%。地方一般公共预算收入 65419 万元，下降 17.8%，其中税收收入 41537 万元，下降 28.1%；非税收入 23882 万元，增长 9.7%，占地方一般公共预算收入的比重为 36.5%。一般公共预算支出 368112 万元，较上年下降 5.7%，其中一般公共服务支出 27591 万元，增长 7.2%；公共安全支出 11629

万元，增长 33.2%；文化旅游体育与传媒支出 8635 万元，增长 30.7%；社会保障和就业支出 81247 万元，增长 16.7%；交通运输支出 7876 万元，增长 20.4%；商业服务业等支出 1640 万元，增长 36.4%；自然资源海洋气象等支出 3234 万元，增长 51.5%。

洪江市 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）	136.46	138.15	145.53
居民人均可支配收入（元）	21,652.00	23,027.00	24,580.00
一般公共预算收入	7.67	7.96	6.54
政府性基金收入	3.22	8.18	7.36
其中：国有土地出让收入	3.11	8.05	7.18
政府性基金支出	10.00	12.63	15.09
其中：国有土地出让支出	1.98	2.71	4.65

注：数据来源于洪江市 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目	本项目位于怀化市洪江市，项目估算总投资为 9757 万元，建设期为 2025 年 6 月至 2026 年 5 月。	项目总用地面积约 76.44 亩 (50961.09 m)，总建筑面积为 34699.57m'。其中的生产设施包含 1#-4#现状建筑 1913.88m(保留)、7#-11#现状厂房和仓房 12508.17 m' (修复改造)、5#-6#和 12#-13#新建标准厂房和研发厂房 19756.48m，垃圾收集站	洪江高新技术产业开发区（洪江市）管理委员会	1、《关于洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（洪发改〔2025〕52 号）； 2、《关于洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目概算总投资的批复》（洪发改

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
		57.04m，门卫室 44.00m'。室外配套工程包含土石方工程 16000m，道路及广场 6500m，围墙 2000m 充电桩 20 个，停车场 6800m，新建污水处理池 420m。还包含室外给排水工程、海绵工程、基础设施工程、消防工程、电气工程和配套道路工程。		(2025) 66 号) ； 3、《关于洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目初步设计的批复》（洪建函〔2025〕7 号）

洪江市洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

1、经济影响分析

1、项目的建设按照价值、供需、空间高效对接的原则，优化产业分工，延长产业链，推动上下游产业和关联产业协同发展。落实产业协作、产业配套，形成集群发展的发展思路；为洪江市当地生物科技企业发展创造良好的发展环境，能有力地推动政府更新观念，转变作风，强化服务。企业为了适应激烈的市场竞争，势必充分发挥生物科技资源优势，加大研发力度，促进科技成果转化，实现科技与经济的结合。

2、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，将带动生物科技产业园周围交通运输业、餐饮业、住宿业等相关配套产业的发展，极大地提升当地人气和商业气息，对保持社会稳定，城市发展都将起到重要作用。

3、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。

2、社会影响分析

1、利益相关群体。项目的利益相关群体主要包括当地政府；项目承担单位；当地老百姓；施工建设单位；工程评估、审计等相关单位。

2、对利益相关群体的影响。经现场调查，本项目严格按照国家、省、市相关政策文件执行。各利益相关者，均持积极支持态度，因此其影响是积极和有益的。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目建设投资的合规性

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

2、项目成熟度

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

（四）债券资金需求合理性分析

本项目拟发行专项债 2300.00 万元，全部用于洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目。通过测算，项目能够满足还本付息的要求。本项目资金来源渠道、筹措程序合规，财权与事权匹配，投入渠道及方式合理，筹资还款风险可控，满足筹资合规性要求，本项目债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018)，普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。本项目建成的建筑物属普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，因此预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限 30 年。

（七）项目绩效目标

项目名称	洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目				
主管部门及编码	洪江高新技术产业开发区（洪江市）管理委员会				
项目实施单位	洪江高新技术产业开发	项目负责人		联系电话	

		区（洪江市） 管理委员会				
项目资金		资金总额：9,757.00 万元				
		一、专项债券金：7000.00 万元				
		二、其他资金：2,757.00 万元				
项目实施进度计划		项目实施内容			开始时间	完成时间
		项目总用地面积约 76.44 亩(50961.09 m)，总建筑面积为 34699.57m'。其中的生产设施包含 1#-4#现状建筑 1913.88m(保留)、7#-11#现状厂房和仓房 12508.17 m’（修复改造）、5#-6#和 12#-13#新建标准厂房和研发厂房 19756.48m，垃圾收集站 57.04m，门卫室 44.00m'。室外配套工程包含土石方工程 16000m，道路及广场 6500m，围墙 2000m 充电桩 20 个，停车场 6800m，新建污水处理池 420m。还包含室外给排水工程、海绵工程、基础设施工程、消防工程、电气工程和配套道路工程。			2025.06	2026.05
项目绩效目标		打造一个集生产、研发、销售、服务于一体的 生物科技产业园区，为生物科技产业园提供基础的配套条件，入园的 生物科技企业可以轻资产运营，有利于企业投入更多的流动资金发展 生产。通过 3～5 年的努力，形成洪江市的生物科技制造产业体系， 孵化培育一批具有自主知识产权、高成长性的特色企业，将洪江市生物科技产业园打造成湖南生物科技先进发展的产业集聚区之一。				
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
	实施效果指标	产出指标	支持项目数量		1 个	1 个
			工程质量合格率		100%	100%
			项目建设按期完工率		100%	100%
		效益指标	基础设施提升		明显	明显
			应急处理能力提升效果		明显	明显
			项目持续发挥作用		明显	明显
		满意度指标	受益群众满意度		满意	满意
	效益指标	计划管理指标	投资计划分解（转发）用时达标率		100%	100%
			“两个责任”按项目落实到位率		100%	100%
		资金管理指标	专项债券资金支付率		≥100%	≥100%
			总投资完成率		100%	100%
		项目管理指标	项目开工率		≥100%	≥100%
			超规模、超标准、超概算项目比例		≤5%	≤5%
		监督检查指标	审计、督查、巡视等指出问题项目比例		≤0%	≤0%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

(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) 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。

具体如下表所示：

洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目
概算总投资汇总表

序号	工程或费用名称	核定概算金额（万元）					备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计	
一	工程费用	5088.48	2715.04	603.00		8406.52	
（一）	主体工程	3821.08	1199.80	299.95		5320.82	
1	原有建筑的修复改造	394.66	197.33	49.33		641.31	
2	新建生产用房	3426.42	1002.48	250.62		4679.51	
（二）	室外基础配套工程	1267.40	1515.25	303.05		3085.70	
二	工程建设其他费用				787.26	787.26	
1	建设项目管理费				84.07	84.07	
2	工程建设监理费				42.03	42.03	
3	工程勘察费				42.03	42.03	
4	工程设计费				168.13	168.13	
5	可研报告编制及评审费				49.30	49.30	
6	场地准备及临时设施费				42.03	42.03	
7	工程质量检测费				8.41	8.41	
8	工程保险费				25.22	25.22	
9	劳动安全卫生评审费				33.62	33.62	
10	造价咨询服务费				16.81	16.81	
11	环境影响评估及评审费				34.51	34.51	
12	节能评估费				49.93	49.93	
13	水土保持方案编制费				59.16	59.16	
14	高可靠性供电费				118.32	118.32	
15	建设工程交易服务费				13.69	13.69	
三	预备费				459.69	459.69	
1	基本预备费				459.69	459.69	
四	建设期利息				103.53	103.53	
	总计					9757.00	

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。

洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目总投资 9,757.00 万元，2025 年投入金额 7,200.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年及以后
洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目	9,757.00	7,200.00	2557.00

2025 年，洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目月度投资计划如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目	月度	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月
洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目	投资金额			1200.00	1000.00	500.00
	其中：专项债券金额			1000.00	1000.00	500.00
	月度	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	1500.00	1000.00	1000.00	1000.00	7200.00
	其中：专项债券金额	1500.00	800.00			4800.00

（二）资金筹措方案

洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目资金来源主要为资本金 2757 万元、政府专项债券资金 7000.00 万元。项目总投资 9757 万元，其中：用于项目支出的资本金 2757 万元，占投资总额的 28.26%；申请发行政府专项债券资金 7000.00 万元，占投资总额的 71.74%。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目	9757	2757	2500.00	2300.00	无	2200.00	无	无	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目收益主要来源于不动产出租收入、停车场收入、充电桩服务收入等。

1、不动产出租收入

本项目可供出租的不动产出租的厂房面积为 34,279.57 平方米。本项目可供出租的不动产建筑面积为 34,279.57 平方米，项目周边的不动产出租面积为 30.00 元/m²/月-32.10 元/m²/月，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计，本项目不动产出租价格为 24.00 元/m²/月，谨慎估计，起始出租率为 55.00%，后逐年递增 2.00%，在 2052 年时，出租率达到 90.00%，将不再递增。

因此，预计债券存续期内不动产出租收入为 20,064.75 万元。

2、停车场收入

根据《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》（湘发改价调【2019】217 号）、怀化市发展和改革委员会《关于转发<湖南省机动车停放服务收费管理办法的通知>的通知》（怀发改价服【2019】9 号）的规定，结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目停车位拟按照单价 10.00 元/个/天测算，每年按 350.00 天运营。根据可行性研究报告列示，本项目建成后可出租的车位共计 240.00 个，谨慎估计，起始出租率为 55.00%，后逐年递增 2.00%，在 2052 年时，出租率达到 90.00%，将不再递增。

因此，预计债券存续期内停车位出租收入为 1,706.90 万元。

怀化市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、城市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 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

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。	

3、充电桩服务收入

根据《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》（湘政办发〔2016〕59 号）中规定：大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场按照不低于车位数量 20% 的比例配建充电设施或预留建设安装条件；对向电网企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，必须单独装表计量，执行大工业用电价格，2020 年前暂免收基本电费，其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价；充电设施运营企业可向用户收取充电服务费，充电服务费收取标准由省发改委核定。

同时根据《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商[2018]407号）相关规定，根据湖南省发展和改革委员会出具的湘发改价商【2018】407号文件《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2015〕340号）执行，每千瓦时标准为0.80元，按用电度数收取。”电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。本项目建成后可供使用的充电桩有30.00个，每个充电桩每天可服务次数为1次，单次充电量约为60.00KW·h，充电服务费为0.8元/KW·h。谨慎性估计，每年按350.00天运营，保守估计，起始使用率拟按50.00%计算，后逐年递增2.00%。

因此，预计债券存续期内充电桩服务收入为933.33万元。

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

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

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

三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。

湖南省发展和改革委员会

2018年5月25日

湖南省发展和改革委员会办公室

2018年5月25日印发



综上，预计债券存续期内总收入为 22,704.98 万元，具体情况如下：

项目收入预测表

单位：万元

序号	名称	建设期		运营期												
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	不动产出租收入			542.99	553.85	564.93	576.23	587.75	599.51	611.50	623.73	636.20	648.92	661.90	675.14	688.64
2	停车位出租收入			46.20	47.12	48.06	49.02	50.00	51.00	52.02	53.06	54.12	55.20	56.30	57.43	58.58
3	充电桩服务收入			25.20	25.70	26.21	26.73	27.26	27.81	28.37	28.94	29.52	30.11	30.71	31.32	31.95
4	合计			614.39	626.67	639.20	651.98	665.01	678.32	691.89	705.73	719.84	734.23	748.91	763.89	779.17

(接上表)

序号	名称	运营期															合计
		2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	
1	不动产出租收入	702.41	716.46	730.79	745.41	760.32	775.53	791.04	806.86	823.00	839.46	856.25	873.38	890.85	890.85	890.85	20,064.75
2	停车位出租收入	59.75	60.95	62.17	63.41	64.68	65.97	67.29	68.64	70.01	71.41	72.84	74.30	75.79	75.79	75.79	1,706.90
3	充电桩服务收入	32.59	33.24	33.90	34.58	35.27	35.98	36.70	37.43	38.18	38.94	39.72	40.51	41.32	42.15	42.99	933.33
4	合计	794.75	810.65	826.86	843.40	860.27	877.48	895.03	912.93	931.19	949.81	968.81	988.19	1,007.96	1,008.79	1,009.63	22,704.98

(二) 项目预期成本预测

本项目的主要成本包括职工薪酬、管理费用、燃料及动力费用、维修费用、税金及附加等。

1、职工薪酬：项目建成后预计需要 15.00 人，根据 2024 年湖南省城镇私营单位（租赁和商业服务业）就业人员年平均工资为 59,609.00 元，考虑到福利等各项费用人均工资福利暂按 8.00 万元/年/人计算，以后逐年递增 2.00%；

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，调查样本量少，代表性不足，故未在表中列示。

来源：湖南省统计局
发布：2025-07-01

2、管理费用：拟按经营性收入的 5.00%计算；

3、燃料及动力费用：拟按经营性收入的 3.00%计算；

4、维修费用：拟按经营性收入的 2.00%计算；

5、税金及附加：拟按经营性收入的 8.00%计算；

综上，预计债券存续期内总成本为 7,966.11 万元，具体情况如下：

项目成本预测表

单位：万元

序号	名称	建设期		运营期												
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	职工薪酬			105	107.1	109.24	111.42	113.65	115.92	118.24	120.6	123.01	125.47	127.98	130.54	133.15
2	管理费用			30.72	31.33	31.96	32.6	33.25	33.92	34.59	35.29	35.99	36.71	37.45	38.19	38.96
3	燃料及动力费用			18.43	18.8	19.18	19.56	19.95	20.35	20.76	21.17	21.6	22.03	22.47	22.92	23.38
4	维修费用			12.29	12.53	12.78	13.04	13.3	13.57	13.84	14.11	14.4	14.68	14.98	15.28	15.58
5	税金及附加			49.15	50.13	51.14	52.16	53.2	54.27	55.35	56.46	57.59	58.74	59.91	61.11	62.33
6	合计			215.59	219.89	224.3	228.78	233.35	238.03	242.78	247.63	252.59	257.63	262.79	268.04	273.4

(接上表)

序号	名称	运营期															合计
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	
1	职工薪酬	135.81	138.53	141.3	144.13	147.01	149.95	152.95	156.01	159.13	162.31	165.56	168.87	172.25	172.25	172.25	3,879.63
2	管理费用	39.74	40.53	41.34	42.17	43.01	43.87	44.75	45.65	46.56	47.49	48.44	49.41	50.4	50.4	50.4	1,135.12
3	燃料及动力费用	23.84	24.32	24.81	25.3	25.81	26.32	26.85	27.39	27.94	28.49	29.06	29.65	30.24	30.24	30.24	681.10
4	维修费用	15.9	16.21	16.54	16.87	17.21	17.55	17.9	18.26	18.62	19	19.38	19.76	20.16	20.16	20.16	454.06
5	税金及附加	63.58	64.85	66.15	67.47	68.82	70.2	71.6	73.03	74.5	75.98	77.5	79.06	80.64	80.64	80.64	1,816.20
6	合计	278.87	284.44	290.14	295.94	301.86	307.89	314.05	320.34	326.75	333.27	339.94	346.75	353.69	353.69	353.69	7,966.11

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目预期总收入 22,704.98 万元，预期经营成本 7,966.11 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 14,738.87 万元。

（二）项目融资还本付息情况

洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目 2025 年 4 月通过 2024 年 2025 年湖南省政府专项债券（九期）已发行 30 年期专项债券 2,500.00 万元，发行利率为 2.12%，本次拟申请政府专项债券 2,000.00 万元，未来拟发行 2,200.00 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 30 年期债券预测利率为 2.44%，债券偿付方式为每半年付息一次，一次还本，建设期债券利息由财政统筹安排。

洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿	期末本金余额	当年偿还	当年还本付息合计
2025 年 4 月		2,500.00		2,500.00		
2025 年 9 月	2,500.00	2,300.00		4,800.00		
2025 年 10 月-12 月	4,800.00	2,200.00		7,000.00	26.50	26.50
2026 年	7,000.00			7,000.00	109.12	109.12
2027 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2028 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2029 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80

2030 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2031 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2032 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2033 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2034 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2035 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2036 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2037 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2038 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2039 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2040 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2041 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2042 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2043 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2044 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2045 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2046 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2047 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2048 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2049 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2050 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2051 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2052 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2053 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2054 年	7,000.00			7,000.00	162.80	162.80
2055 年	7,000.00		4,800.00	2,200.00	136.30	4,936.30
2056 年	2,200.00		2,200.00	-	53.68	2,253.68
合计		7,000.00	7,000.00		4,884.00	11,884.00

（三）项目融资平衡情况

洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目债偿资金来源为运营收入，考虑运营成本后，项目净收益 14,738.87 万元,相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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
------	---------------	----------	----------	-------------------------

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
洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目	14,738.87	7,000.00	11,884.00	1.24

同时，洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目融资平衡情况已经通过湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.05	1.24	1.43
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.24	1.17

基于上表，收入和成本变动是影响项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.07，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

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年付息，到期一次性还本。根据上述项目总

投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

现金流量预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
资本金流入		2,400.00	357.00								
其他融资流入											
债券资金流入		4,800.00	2,200.00								
不动产出租收入				542.99	553.85	564.93	576.23	587.75	599.51	611.50	623.73
停车场收入				46.20	47.12	48.06	49.02	50.00	51.00	52.02	53.06
充电桩服务收入				25.20	25.70	26.21	26.73	27.26	27.81	28.37	28.94
现金流入总额		7,200.00	2,557.00	614.39	626.67	639.20	651.98	665.01	678.32	691.89	705.73
现金流出											
建设资金流出		7,200.00	2,557.00								
职工薪酬				105.00	107.10	109.24	111.42	113.65	115.92	118.24	120.60
管理费用				30.72	31.33	31.96	32.60	33.25	33.92	34.59	35.29
燃料及动力费用				18.43	18.80	19.18	19.56	19.95	20.35	20.76	21.17
维修费用				12.29	12.53	12.78	13.04	13.30	13.57	13.84	14.11
税金及附加				49.15	50.13	51.14	52.16	53.20	54.27	55.35	56.46
债券还本付息		26.50	109.12	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80
其他融资还本付息											
现金流出总额		7,226.50	2,666.12	378.39	382.69	387.10	391.58	396.15	400.83	405.58	410.43
当年项目现金净流入		-26.50	-109.12	236.00	243.98	252.10	260.40	268.86	277.49	286.31	295.30
期末项目累计现金结存额		-26.50	-135.62	100.38	344.36	596.46	856.86	1,125.72	1,403.21	1,689.52	1,984.82

表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入											
资本金流入											
其他融资流入											
债券资金流入											
不动产出租收入	636.20	648.92	661.90	675.14	688.64	702.41	716.46	730.79	745.41	760.32	775.53
停车场收入	54.12	55.20	56.30	57.43	58.58	59.75	60.95	62.17	63.41	64.68	65.97
充电桩服务收入	29.52	30.11	30.71	31.32	31.95	32.59	33.24	33.90	34.58	35.27	35.98
现金流入总额	719.84	734.23	748.91	763.89	779.17	794.75	810.65	826.86	843.40	860.27	877.48
现金流出											
建设资金流出											
职工薪酬	123.01	125.47	127.98	130.54	133.15	135.81	138.53	141.30	144.13	147.01	149.95
管理费用	35.99	36.71	37.45	38.19	38.96	39.74	40.53	41.34	42.17	43.01	43.87
燃料及动力费用	21.60	22.03	22.47	22.92	23.38	23.84	24.32	24.81	25.30	25.81	26.32
维修费用	14.40	14.68	14.98	15.28	15.58	15.90	16.21	16.54	16.87	17.21	17.55
税金及附加	57.59	58.74	59.91	61.11	62.33	63.58	64.85	66.15	67.47	68.82	70.20
债券还本付息	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80
其他融资还本付息											
现金流出总额	415.39	420.43	425.59	430.84	436.20	441.67	447.24	452.94	458.74	464.66	470.69
当年项目现金净流入	304.45	313.80	323.32	333.05	342.97	353.08	363.41	373.92	384.66	395.61	406.79
期末项目累计现金结存额	2,289.27	2,603.07	2,926.39	3,259.44	3,602.41	3,955.49	4,318.90	4,692.82	5,077.48	5,473.09	5,879.88

表（续）

单位：人民币万元

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年及以后
现金流入										
资本金流入										
其他融资流入										
债券资金流入										
不动产出租收入	791.04	806.86	823.00	839.46	856.25	873.38	890.85	890.85	890.85	
停车场收入	67.29	68.64	70.01	71.41	72.84	74.30	75.79	75.79	75.79	
充电桩服务收入	36.70	37.43	38.18	38.94	39.72	40.51	41.32	42.15	42.99	
现金流入总额	895.03	912.93	931.19	949.81	968.81	988.19	1,007.96	1,008.79	1,009.63	-
现金流出										
建设资金流出										
职工薪酬	152.95	156.01	159.13	162.31	165.56	168.87	172.25	172.25	172.25	
管理费用	44.75	45.65	46.56	47.49	48.44	49.41	50.40	50.40	50.40	
燃料及动力费用	26.85	27.39	27.94	28.49	29.06	29.65	30.24	30.24	30.24	
维修费用	17.90	18.26	18.62	19.00	19.38	19.76	20.16	20.16	20.16	
税金及附加	71.60	73.03	74.50	75.98	77.50	79.06	80.64	80.64	80.64	
债券还本付息	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	7,189.98
其他融资还本付息										
现金流出总额	476.85	483.14	489.55	496.07	502.74	509.55	516.49	516.49	516.49	7,189.98
当年项目现金净流入	418.18	429.79	441.64	453.74	466.07	478.64	491.47	492.30	493.14	-7,189.98
期末项目累计现金结存额	6,298.06	6,727.85	7,169.49	7,623.23	8,089.30	8,567.94	9,059.41	9,551.71	10,044.85	2,854.87

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

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

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

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

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

（二）工程建设风险

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

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

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

（三）项目收益与预期存在差异风险

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

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

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是指洪江高新技术产业开发区（洪江市）管理委员会。

主管部门负责按照社会事业专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行

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

（本页无正文，为《洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



洪江高新技术产业开发区（洪江市）管理委员会



2025 年 9 月 11 日

中国·洪江农产品交易中心建设项目 预期收益与融资平衡方案

怀化地区中国·洪江农产品交易中心建设项目拟发行专项债券 4600.00 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
中国·洪江农产品交易中心建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	4600.00	30 年	洪江高新技术产业开发区(洪江市)管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

洪江市位于湖南省西南部，沅水上游，云贵高原东部边缘的雪峰山区，东接溆浦县、洞口县，南邻绥宁县、会同县，西界芷江侗族自治县，北依怀化市。总面积 2,173.54 平方公里，其中陆地 2,105.36 平方公里，水面 68.18 平方公里。

2024 年，实现地区生产总值 145.53 亿元，增长 5%。从三次产业看，第一产业增加值 344292 万元，增长 3.6%，高于怀化市 0.2 个百分点；第二产业增加值 500434 万元，增长 7.5%；第三产业增加值 610576 万元，增长 4.4%，高于怀化市 0.7 个百分点。三次产业结构为 23.6：34.4：42.0，其中第二产业占比较上年上升 3.3 个百分点。2024 年，全市地方一般公共预算收入 6.54 亿元，同比下降 17.8%，其中各项税收收入 4.15 亿元，下降 28.14%；非税收入 7.36 亿元，下降 10.03%；财政总支出 55.15 亿元，同比下降 0%，其中一般公共预算支出 36.81 亿元，同比下降 5.68%。一般公共预算支出中教育、农林水事务、医疗卫生、社会保障和就业支出分别为 6.86 亿元、6.37 亿元、4.24 亿元、8.12 亿元，同比增速 0.04%、0.05%、-19.74%、16.68%。

整体来看，洪江市近年经济发展较快，经济实力不断增强。

洪江市 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）	136.46	138.15	145.53
居民人均可支配收入（元）	21,652.00	23,027.00	24,580.00
一般公共预算收入	7.67	7.96	6.54
政府性基金收入	3.22	8.18	7.36
其中：国有土地出让收入	3.11	8.05	7.18
政府性基金支出	10.00	12.63	15.09
其中：国有土地出让支出	1.98	2.71	4.65

注：来源于洪江市国民经济和社会发展统计公报和财政决算报告

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
中国·洪江农产品交易中心建设项目	本项目位于怀化市洪江市，项目估算总投资为28717.24万元，建设期为2年，并于2024年5月开工。	本项目主要建设内容包括：农产品供销交易中心 60000 m ² 、食品检测检疫中心 8000 m ² 、配套供销服务用房 10000 m ² 、冷冻冷藏仓库 4000 m ² ，并配套完成室外供电、给排水、停车位、充电桩、道路等附属工程。	洪江高新技术产业开发区(洪江市)管理委员会	1、洪江高新技术产业开发区（洪江市）管理委员会《关于中国·洪江农产品交易中心建设项目可行性研究报告的批复》（洪发改〔2023〕166号）； 2、洪江高新技术产业开发区（洪江市）管理委员会《关于中国·洪江农产品交易中心建设项目概算总投资的批复》（洪发改〔2023〕181号）； 3、洪江高新技术产业开发区（洪江市）管理委员会《关于中国·洪江农产品交易中心建设项目初步设计的批复》（洪建函〔2023〕20号）； 4、洪江市自然资源局《建设工程规划许可证》（建字第 4312812023121102 号）； 5、洪江市自然资源局《建设用地规划许可证》（地字第 4312812023112801 号）； 6、洪江市住房和城乡建设局《建筑工程施工许可证》(编号 431281202401170102 号)。

中国·洪江农产品交易中心建设项目已经通过湖南启元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

经测算,年均经营收入3230.93万元,年均总成本1975.50万元,年均增值税201.78万元,年均税金及附加353.83万元,年均利润总额699.82万元,年均所得税174.95万元,年均净利润533.53万元。

（二）社会效益分析

1、有利于提升城镇形象，增强城镇活力

该项目选址于洪江市，项目建设将不仅大大促进区域经济社会发展，对整个洪江的经济社会的发展都将起到积极的促进作用。项目建成后，将有利于城乡融合发展、提升城镇形象，对于洪江市招商引资无形之中产生了一种磁力，区域内资金流、人流、物流、技术流等更加活跃，增强了洪江市的活力和张力，项目建设对推动本区经济良性、健康发展，促进地方经济的高效、快速腾飞具有重要意义。

2、破局发展瓶颈，推动洪江农业转型升级

本项目建设将为洪江市的农业产业提供一个高质量发展的展示平台，加快农产品安全存储和便捷交易。有利于整合洪江市的农业资源，以整体形象对外展示。加快辐射整个洪江市农业产业现代进程，有力推动传统农业生产方式的转变。

3、提升区域内居民收入，促进社会和谐

项目建设和运营的直接收入效应主要通过两个方面体现：一是项目公共设施和配套基础设施投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应在项目投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来。同时项目建设时需要投入大量的生产材料，这将为当地水泥、玻璃、钢铁等运营商带来商业机会，增加其收入。二是项目建成后，将带来一定的就业需求，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应主要通过人员工资形式表现。因此，项目的建设将大幅度提升区域内居民收入，促进社会和谐。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性分析

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

2、项目成熟度分析

相关手续正在办理中。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 28,717.24 万元，申请政府专项债券 20,000.00 万元，已发行 15,400.00 万元，本次申请发行 4,600.00 万元，全部用于中国·洪江农产品交易中心建设项目。通过测算，项目能够满足还本付息的要求。本项目资金来源渠道、筹措程序合规，财权与事权匹配，投入渠道及方式合理，筹资还款风险可控，满足筹资合规性要求，本项目债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018)，普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。本项目建成的建筑物属普通房屋，设计使用年限为 50 年，因此预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限 30 年。

（七）项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，情况如下：

申请地方或单位			洪江高新技术产业开发区(洪江市)管理委员会	
2025 年度专项债券资金需求（万元）			10000	
总体目标	通过项目的建设，增强洪江城市竞争力、提升城市形象、推动农业转型、提升居民收入。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	实施效果指标	产出指标	支持项目数量	1 个
			工程质量合格率	100%
			项目建设按期完工率	100%

		效益指标	增强洪江城市竞争力	明显
			推动农业转型	明显
			提升居民收入	明显
	过程管理指标	满意度指标	受益群众满意度	满意
		计划管理指标	投资计划分解（转发）用时达标率	100%
			“两个责任”按项目落实到位率	100%
		资金管理指标	专项债券资金支付率	≥100%
			总投资完成率	100%
		项目管理指标	项目开工率	≥100%
			超规模、超标准、超概算项目比例	≤5%
		监督检查指标	审计、督查、巡视等指出问题项目比例	≤0%

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据：

1、工程费用

（1）2020 年《湖南省建筑工程消耗量标准》、2020 年《湖南省市政工程消耗量标准》、2020 年《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》、2020 年《湖南省安装工程消耗量标准》及 2020 年《湖南省建设工程消耗量标准》交底学习资料、解释汇编、建筑安装工程材料价格参照 2023 年第 4 期《怀化建设造价》计取。

（2）建安工程人工费调整执行《湖南省住房和城乡建设厅关于发布 2019 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》湘建价〔2019〕130 号，取综合工资单价 100 元/工日，装饰工程取综合工资单价 130 元/工日。

（3）主要设备价格采用厂家询价和市场价格，并以此

为基价按规定计算运杂费等设备附属费用。

2、工程建设其他费计算依据如下：

- (1) 建设单位管理费：参考财建〔2016〕504号；
- (2) 建设工程监理费：参考湘监协〔2016〕2号；
- (3) 前期工程咨询费：参考计价格〔1999〕1283号；
- (4) 勘察设计费：参考计价格〔2002〕10号；
- (5) 造价咨询费：参考湘建价协〔2016〕25号；
- (6) 环境影响评价费：参考计价格〔2002〕125号；
- (7) 工程保险费：以工程费用为基数，费率为0.3%；
- (8) 场地准备及临时设施费：以工程费用为基数，费率为0.5%。

3、预备费

基本预备费以工程费用和工程建设其他费用（不含土地费用）为基数按5%计算，不计涨价预备费。

4、建设期利息：本项目拟发行债券20000.00万元，债券利率按4%计算。

具体如下表所示：

中国·洪江农产品交易中心建设项目 概算总投资汇总表

序号	项目名称	概算金额（万元）					备注
		建筑工程	设备及工器具购置	安装费用	其他费用	合计	
一	工程费用	17997.84	235.92	2338.60		20572.35	
1	农产品供销交易中心	11796.00	0.00	1592.46		13388.46	
2	食品检测检疫中心	1651.44	0.00	243.78		1895.22	
3	供销服务用房	1966.00	0.00	265.41		2231.41	
4	冷冻冷藏仓库	1454.84	0.00	133.69		1588.53	
5	室外配套	1129.56	235.92	103.25		1468.73	
二	工程建设其他费用				4456.42	4456.42	
1	建设单位管理费				49.01	49.01	
2	前期工程咨询费				36.14	36.14	
3	环境影响评价费				20.57	20.57	
4	勘察费				37.63	37.63	
5	设计费				150.10	150.10	
6	造价咨询费				40.12	40.12	
7	工程监理费				86.24	86.24	
8	工程保险费				61.71	61.71	
9	场地准备及临时设施费				102.86	102.86	
10	土地费用				3872.04	3872.04	
三	预备费				2115.67	2115.67	
1	基本预备费				1057.84	1057.84	
2	涨价预备费				1057.84	1057.84	
四	建设期利息				1572.80	1572.80	
总计						28717.24	

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。

中国·洪江农产品交易中心建设项目总投资 28717.24 万元，2025 年投入金额 17,503.36 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年及以后
中国·洪江农产品交易中心建设项目	28717.24	11,213.88	17,503.36	-

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1-3 月	4 月	5 月	6 月
中国·洪江农产品交易中心建设项目	投资金额	-	3,000.00	3,000.00	1,000.00
	其中：专项债券金额	-	3,000.00	3,000.00	500.00

（接上表）

7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,000.00	1,503.36	17,503.36
-	-	2,000.00	2,000.00	600.00		11,100.00

（二）项目资金筹措方案

中国·洪江农产品交易中心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 28,717.24 万元，其中，项目财政资金 8,717.24 万元（财政资金将根据项目建设进度逐步到位），拟申请发行政府专项债券资金 20,000.00 万元。截至目前，本项目已发行 15,400.00 万元，本次拟申请发行 4600.00 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	

中国·洪江农产品交易中心建设项目	28,717.24	8,717.24	15,400.00	4,600.00	无	无	无	无	30年
------------------	-----------	----------	-----------	----------	---	---	---	---	-----

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

中国·洪江农产品交易中心建设项目收益主要来源于供销中心不动产出租收入、服务性用房出租收入、冷冻仓库出租收入、充电桩服务收入、停车位收入。本项目依托洪江市特色种养业资源和良好的生态环境条件以及地处西部陆海新通道节点城市的战略区位优势，建设面向全国的集仓储、运输、检测、城市配送服务等功能于一体的特色农产品交易中心。结合洪江区地价增长速度及 GDP 增长速度，根据项目周边的基础设施信息，选取项目周边相同性质的历史成交情况进行参照测评，得出可合理的对照价格。

1、供销中心不动产出租收入

本项目供销交易中心不动产出租面积为 60,000.00 平方米，全部可用来出租，参考洪江市同类型商铺出租价格在 45.60-48.00 元/m²/月，考虑到本项目为洪江市唯一一个农产品交易中心，谨慎性估计本项目按 35.00 元/m²/月进行计算，保守估计，起始出租率拟按 50.00%计算，后逐年递增 3.00%，当项目在 2046 年时，出租率达到 90.00%，将不再递增。

(出租) 出租洪江市农贸市场档口摊位

档口摊位 临街 上水 下水 外摆区 更新于2024-05-10

☆ 收藏 0人气 举报



1600元/月 1.52元/m²/天

35m² 档口摊位 3个月
建筑面积 物业类型 起租期

区域: 洪江区 - 洪江城区
地址: 托口农贸市场 地图

刘快新
个人 已在58注册2年
已实名认证



微信扫码拨号

点击查看电话

在线沟通

安居客 | 商铺写字楼 怀化

怀化房产网 > 怀化商铺出租 > 洪江商铺出租 > 洪江城区商铺出租

新商铺直租，地理位置佳

临街门面 新房 临街 可餐饮 更新于2024-05-09

下载app早报
房屋编码: 3509555065413638



3500元/月 1.8元/m²/天

65m² 临街门面 3个月
建筑面积 物业类型 起租期

区域: 洪江洪江城区
地址: 洪江一中-东北1门 地图

舒生
个人房东
已实名认证



微信扫码进详情

电话联系TA

基础信息 配套设施 详细信息 图片 位置 房源问答 相似房源

(出租) 新商铺直租, 地理位置佳

临街门面 新房 临街 可餐饮 更新于2024-05-09

☆ 收藏

1人气 举报



3500元/月 1.8元/m²/天

65m²

建筑面积

临街门面

物业类型

3个月

起租期

区域: 洪江区 - 洪江城区

地址: 洪江一中-东北1门

地图



舒生

个人 已在58注册8年

已实名认证



微信扫码拨号

点击查看电话

在线沟通

因此，预计债券存续期内供销中心不动产出租收入为54,337.16万元。

2、服务性用房出租收入

本项目服务性用房出租收入不动产出租面积为18,000.00平方米，全部可用来出租，参考洪江市及周边办公楼出租价格在10.60-14.92元/m²/月，考虑到本项的定位、特色及区位因素，谨慎性估计本项目按10.00元/m²/月进行计算，保守估计，起始出租率拟按50.00%计算，后逐年递增3.00%，当项目在2046年时，出租率达到90.00%，将不再递增。

因此，预计债券存续期内服务性用房出租收入为13,972.24万元。

洪江 3室2厅2卫

06-24



2000 元/月 年付

租赁方式: 整租

房屋类型: 3室2厅2卫 140 平

朝向楼层: 北 中层 / 11层

所在小区: 洪江

所属区域: 洪江

详细地址: 洪江 [附近高薪工作](#) [查看地图](#)

芙蓉春天 3室2厅2卫

06-21



1200 元/月 押一付三 费用明细

租赁方式: 整租

房屋类型: 3室2厅2卫 113.53 平 精装修

朝向楼层: 北 高层 / 7层

所在小区: 芙蓉春天(在租 2 套)

所属区域: 洪江 洪江城区

详细地址: 玉壶路,近龙标大道 [附近高薪工作](#) [查看地图](#)

洪江城区 1室0厅1卫

06-11



450 元/月 年付

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室0厅1卫 35 平 精装修

朝向楼层: 南 共5层

所在小区: 洪江城区

所属区域: 洪江 洪江城区

详细地址: 洪江城区 [附近高薪工作](#) [查看地图](#)

3、冷冻仓库出租收入

本项目冷冻仓库出租收入不动产出租面积为 4,000.00 平方米，全部可用来出租，参考案例一：株洲市芦淞区冻库 120 元/m²/月，参考案例二：常德市武陵区冻库 90 元/m²/月，案例三：邵阳邵东 60 元/m²/月，考虑到本项的定位、特色及区位因素，谨慎性估计本项目按 30.00 元/m²/月进行计算，保守估计，起始周转率拟按 50.00%计算，后逐年递增 3.00%，当项目在 2046 年时，出租率达到 90.00%，将不再递增。

因此，预计债券存续期内服务性用房出租收入为 3,105.05 万元。

The screenshot shows a real estate listing on the 58.com website. The listing is for a cold storage warehouse in Zhuzhou. The main image shows a large industrial building with a loading dock and several trucks parked outside. The text on the page includes the following information:

- 58同城·房产** (58.com Real Estate)
- (出租) 株洲大型冷库出租 (冷库租赁)** (For Rent) Zhuzhou Large Cold Storage Warehouse (Cold Storage Warehouse Rental)
- 更新于2023-02-10** (Updated on 2023-02-10)
- 3人已浏览** (3 people have viewed)
- 60万/月 4元/m²/天** (600,000 yuan/month 4 yuan/m²/day)
- 5000m²** (5000m²)
- 暂无数据** (No data available) for 仓库类型 (Warehouse type) and 起租面积 (Minimum rental area)
- 地址:** 芦淞区 - 芦淞区政府 (Address: Lubang District - Lubang District Government)
- 地址:** 湘大路999号 (Address: Xiangda Road 999 No.)
- 刘先生** (Mr. Liu)
- 个人** (Individual)
- 已在58注册12年** (Registered on 58 for 12 years)
- 已实名认证** (Verified identity)
- 微信扫码咨询** (Scan QR code to consult via WeChat)
- 电话联系TA** (Contact via phone)
- 在线咨询** (Online consultation)

常德【切换城市 长沙】58APP58首页

登录/注册个人中心商家中心帮助中心联系客服网站导航

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源

免费发布

常德58同城>常德房产信息>常德仓库出租>武陵仓库出租>火车站仓库出租

(出租) 铁皮瓦房, 聚氨酯库板

更新于2023-01-118人已浏览

☆收藏0人气车经

1.8万/月3元/m²/天

200m²建筑面积

平库仓库类型

暂无数据起租面积

区域: 武陵区-火车站

地址: 常德市武陵区朗州路

郭先生

个人

已在58注册11年

已实名认证

微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

廉桥四楼200~2400平,冷库出租,层高5.0米,丙二类消防,可分租,周转场地20米

邵阳-邵东-廉桥 靠近001县道与012县道 查看地图

200~2400平可租面积

2.00元/平/天租金(不含物业和税费)

原房东

7天前维护 近30天共17人浏览

4、充电桩服务收入

根据《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》（湘政办发〔2016〕59号）中规定：大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场按照不低于车位数量 20%的比例配建充电设施或预留建设安装条件；对向电网企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，必须单独装表计量，执行大工业用电价格，2020 年前暂免收基本电费，其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价；充电设施运营企业可向用户收取充电服务费，充电服务费收取标准由省发改委核定。同时根据《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商[2018]407号）相关规定，根据湖南省发展和改革委员会出具的湘发改价商【2018】407号文件《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(湘发改价商[2015]340号)执行，每千瓦时标准为 0.80 元，按用电度数收取。”电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。本项目建成后可供使用的充电桩有 60.00 个，每个充电桩每天可服务次数为 2 次，单次充电量约为 60.00KW·h，充电服务费为 0.8 元/KW·h。谨慎性估计，每年按 350.00 天运营，保守估计，起始周转率拟按 50.00%计算，后逐年递

增 3.00%，当项目在 2046 年时，出租率达到 90.00%，将不再递增。

可比案例如下：

序号	项目	案例图片	价格（元/度）
1	富城国际充电站		1.799 元/度（含电费 0.999 元/度，服务费 0.8 元/度）
2	黄茅园路政便民充电站		1.8 元/度（含电费 1 元/度，服务费 0.8 元/度）
3	怀化湖天桥充电桩		1.6880 元/度（含电费 0.888 元/度，服务费 0.8 元/度）

因此，预计债券存续期内充电桩服务收入为 4,346.69 万元。

5、停车场收入

根据《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》（湘发改价调【2019】217号）、怀化市发展和改革委员会《关于转发<湖南省机动车停放服务收费管理办法的通知>的通知》（怀发改价服【2019】9号）的规定，结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目停车位拟按照单价 10.00 元/个/天测算，每年按 350.00 天运营。根据可行性研究报告列示，本项目建成后可出租的车位共计 200.00 个，谨慎估计，起始周转率为 50.00%，后逐年递增 3.00%，当项目在 2046 年时，出租率达到 90.00%，将不再递增。

因此，预计债券存续期内停车位停车收入为 1,509.24 万元。

怀化市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、城市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 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。	

综上，预计债券存续期内总收入 77,270.38 万元，详见如下：

项目收入预测表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
供销中心不动产出租收入	1,260.00	1,297.80	1,336.73	1,376.83	1,418.13	1,460.67	1,504.49	1,549.62	1,596.11	1,643.99
服务性用房出租收入	324.00	333.72	343.73	354.04	364.66	375.60	386.87	398.48	410.43	422.74
冷冻仓库出租收入	72.00	74.16	76.38	78.67	81.03	83.46	85.96	88.54	91.20	93.94
充电桩服务收入	100.80	103.82	106.93	110.14	113.44	116.84	120.35	123.96	127.68	131.51
停车位收入	35.00	36.05	37.13	38.24	39.39	40.57	41.79	43.04	44.33	45.66
合计	1,791.80	1,845.55	1,900.90	1,957.92	2,016.65	2,077.14	2,139.46	2,203.64	2,269.75	2,337.84

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
供销中心不动产出租收入	1,693.31	1,744.11	1,796.43	1,850.32	1,905.83	1,963.00	2,021.89	2,082.55	2,145.03	2,209.38
服务性用房出租收入	435.42	448.48	461.93	475.79	490.06	504.76	519.90	535.50	551.57	568.12
冷冻仓库出租收入	96.76	99.66	102.65	105.73	108.90	112.17	115.54	119.01	122.58	126.26
充电桩服务收入	135.46	139.52	143.71	148.02	152.46	157.03	161.74	166.59	171.59	176.74
停车位收入	47.03	48.44	49.89	51.39	52.93	54.52	56.16	57.84	59.58	61.37
合计	2,407.98	2,480.21	2,554.61	2,631.25	2,710.18	2,791.48	2,875.23	2,961.49	3,050.35	3,141.87

(续上表)

项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	合计
供销中心不动产出租收入	2,275.66	2,275.66	2,275.66	2,275.66	2,275.66	2,275.66	2,275.66	2,275.66	2,275.66	54,337.16
服务性用房出租收入	585.16	585.16	585.16	585.16	585.16	585.16	585.16	585.16	585.16	13,972.24
冷冻仓库出租收入	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	3,105.05
充电桩服务收入	182.04	182.04	182.04	182.04	182.04	182.04	182.04	182.04	182.04	4,346.69
停车位收入	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	1,509.24
合计	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	77,270.38

（二）项目预期成本预测

本项目的主要运营成本包括职工薪酬、管理费用、燃料及动力费用、维修费用、税金及附加等。根据该地区同行业经营现状、成本核算情况和可行性研究报告列示，估算如下：

职工薪酬：项目建成后预计需要 30.00 人，根据 2022 年湖南省城镇私营单位（租赁和商务服务业）就业人员年平均工资为 59,609.00 元，考虑到福利等各项费用，本项目人均职工薪酬拟按 7.00 万元/年计算，逐年递增 3.00%；

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，调查样本量少，代表性不足，故未在表中列示。

来源：湖南省统计局
发布：2025-07-01

2、管理费用：管理费用主要包括办公费、差旅费和维修费等，根据同行业经营标准，按经营性收入的 5.00%计算；

管理费用的可比案例如下：

序号	项目	管理费用占经营性收入的比值
1	洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园	4.50%
2	新化县农产品冷链物流基地	4.65%
3	祁东县归阳工业园冷链物流农产品加工区	4.82%

3、燃料及动力费：拟按经营性收入的 3.00%计算；

燃料及动力费的可案例如下：

序号	项目	燃料及动力费占经营性收入的比值
1	洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园	2.84%
2	新化县农产品冷链物流基地	2.81%
3	祁东县归阳工业园冷链物流农产品加工区	2.92%

4、维修费用：拟按经营性收入的 5.00%计算；

维修费用的可比案例如下：

序号	项目	维修费用占经营性收入的比值
1	洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园	4.78%
2	新化县农产品冷链物流基地	4.84%
3	祁东县归阳工业园冷链物流农产品加工区	4.92%

5、税金及附加：税金及附加的税率包括增值税、城建税、教育费附加等其他税种。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定。其中，不动产租赁服务缴纳增值税增值税率按营业收入的 5.00%计算，城建税按流转

税的 7.00%计算，教育费及附加按流转税的 5.00%计算，包含印花税等其他小税种，本项目的综合税率拟按经营性收入的 10.00%计算。

综上，本项目预计债券存续期总成本费用为 26,828.13 万元，具体如下表所示：

项目成本预测表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
职工薪酬	210.00	216.30	222.79	229.47	236.35	243.44	250.74	258.26	266.01	273.99
管理费用	89.59	92.28	95.05	97.90	100.83	103.86	106.97	110.18	113.49	116.89
燃料及动力费用	53.75	55.37	57.03	58.74	60.50	62.31	64.18	66.11	68.09	70.14
维修费用	89.59	92.28	95.05	97.90	100.83	103.86	106.97	110.18	113.49	116.89
税金及附加	179.18	184.56	190.09	195.79	201.67	207.71	213.95	220.36	226.98	233.78
合计	622.11	640.79	660.01	679.80	700.18	721.18	742.81	765.09	788.06	811.69

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
职工薪酬	282.21	290.68	299.40	308.38	317.63	327.16	336.97	347.08	357.49	368.21
管理费用	120.40	124.01	127.73	131.56	135.51	139.57	143.76	148.07	152.52	157.09
燃料及动力费用	72.24	74.41	76.64	78.94	81.31	83.74	86.26	88.84	91.51	94.26
维修费用	120.40	124.01	127.73	131.56	135.51	139.57	143.76	148.07	152.52	157.09
税金及附加	240.80	248.02	255.46	263.13	271.02	279.15	287.52	296.15	305.04	314.19
合计	836.05	861.13	886.96	913.57	940.98	969.19	998.27	1,028.21	1,059.08	1,090.84

项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	合计
职工薪酬	379.26	379.26	379.26	379.26	379.26	379.26	379.26	379.26	379.26	9,055.90
管理费用	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	3,863.55
燃料及动力费用	97.08	97.08	97.08	97.08	97.08	97.08	97.08	97.08	97.08	2,318.09
维修费用	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	3,863.55
税金及附加	323.61	323.61	323.61	323.61	323.61	323.61	323.61	323.61	323.61	7,727.04
合计	1,123.57	1,123.57	1,123.57	1,123.57	1,123.57	1,123.57	1,123.57	1,123.57	1,123.57	26,828.13

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

中国·洪江农产品交易中心建设项目预期总收入 77,270.38 万元，预期总成本 26,828.13 万元，项目净收益 50,442.25 万元。

（二）项目融资还本付息情况

中国·洪江农产品交易中心建设项目拟申请发行政府专项债券资金 20,000.00 万元。2024 年 5 月通过 2024 年湖南省政府专项债券(九期)已发行 30 年期专项债券 4,900.00 万元，发行利率为 2.68%，2024 年 8 月通过 2024 年湖南省政府专项债券(十七期)已发行 30 年期专项债券 4,000.00 万元，发行利率为 2.41%，2025 年 4 月通过 2025 年湖南省政府专项债券（四期）已发行 30 年期专项债券 6,500.00 万元，发行利率为 2.09%，本次拟申请发行政府专项债券 4,600.00 万元。根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 2.44%，期限 30 年，每半年支付利息，第 30 年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿	期末本金余额	当年偿还	当年还本付息合计
2024 年 5 月		4,900.00		4,900.00		0
2024 年 8 月	4,900.00	4,000.00		8,900.00		0
2024 年 11 月	8,900.00			8,900.00	65.66	65.66
2025 年 4 月	8,900.00	6,500.00		15,400.00	48.2	48.2
2025 年 5 月-8 月	15,400.00			15,400.00	113.86	113.86
2025 年 9 月	15,400.00	4,600.00		20,000.00		

2025 年 10 月-12 月	20,000.00			20,000.00	133.59	133.59
2026 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2027 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2028 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2029 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2030 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2031 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2032 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2033 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2034 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2035 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2036 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2037 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2038 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2039 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2040 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2041 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2042 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2043 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2044 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2045 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2046 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2047 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2048 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2049 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2050 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2051 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2052 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2053 年	20,000.00			20,000.00	475.81	475.81
2054 年	20,000.00		8,900.00	11,100.00	410.15	9310.15
2055 年	11,100.00		11,100.00	0.00	180.16	11280.16
合计		20,000.00	20,000.00		14,274.30	34,274.30

（三）项目融资平衡情况

中国·洪江农产品交易中心建设项目偿债资金来源为运营收入，预计用于融资平衡的相关收益为 50,442.25 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.47。

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
中国·洪江农产品交易中心建设项目	50,442.25	20,000.00	34,274.30	1.47

(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	1.25	1.47	1.70
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.55	1.47	1.39

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 1.25，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 1.39，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：

现金流预测表

单位：万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
资本金流入	2,313.88	6,403.36									
其他融资流入											
债券资金流入	8,900.00	11,100.00									
供销中心不动产出租收入			1,260.00	1,297.80	1,336.73	1,376.83	1,418.13	1,460.67	1,504.49	1,549.62	1,596.11
服务性用房出租收入			324.00	333.72	343.73	354.04	364.66	375.60	386.87	398.48	410.43
冷冻仓库出租收入			72.00	74.16	76.38	78.67	81.03	83.46	85.96	88.54	91.20
充电桩服务收入			100.80	103.82	106.93	110.14	113.44	116.84	120.35	123.96	127.68
停车位收入			35.00	36.05	37.13	38.24	39.39	40.57	41.79	43.04	44.33
现金流入总额	11,213.88	17,503.36	1,791.80	1,845.55	1,900.90	1,957.92	2,016.65	2,077.14	2,139.46	2,203.64	2,269.75
现金流出											
建设资金流出	11,213.88	17,503.36									
职工薪酬			210.00	216.30	222.79	229.47	236.35	243.44	250.74	258.26	266.01
管理费用			89.59	92.28	95.05	97.90	100.83	103.86	106.97	110.18	113.49
燃料及动力费用			53.75	55.37	57.03	58.74	60.50	62.31	64.18	66.11	68.09
维修费用			89.59	92.28	95.05	97.90	100.83	103.86	106.97	110.18	113.49
税金及附加			179.18	184.56	190.09	195.79	201.67	207.71	213.95	220.36	226.98
债券还本付息	65.66	295.65	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81
其他融资还本付息											
现金流出总额	11,279.54	17,799.01	1,097.92	1,116.60	1,135.82	1,155.61	1,175.99	1,196.99	1,218.62	1,240.90	1,263.87
当年项目现金净流入	-65.66	-295.65	693.88	728.95	765.08	802.31	840.66	880.15	920.84	962.74	1,005.88

期末项目累计现金结存额	-65.66	-361.31	332.57	1,061.52	1,826.60	2,628.91	3,469.57	4,349.72	5,270.56	6,233.30	7,239.18
-------------	--------	---------	--------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

表（续）

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入											
资本金流入											
其他融资流入											
债券资金流入											
供销中心不动产出租收入	1,643.99	1,693.31	1,744.11	1,796.43	1,850.32	1,905.83	1,963.00	2,021.89	2,082.55	2,145.03	2,209.38
服务性用房出租收入	422.74	435.42	448.48	461.93	475.79	490.06	504.76	519.90	535.50	551.57	568.12
冷冻仓库出租收入	93.94	96.76	99.66	102.65	105.73	108.90	112.17	115.54	119.01	122.58	126.26
充电桩服务收入	131.51	135.46	139.52	143.71	148.02	152.46	157.03	161.74	166.59	171.59	176.74
停车位收入	45.66	47.03	48.44	49.89	51.39	52.93	54.52	56.16	57.84	59.58	61.37
现金流入总额	2,337.84	2,407.98	2,480.21	2,554.61	2,631.25	2,710.18	2,791.48	2,875.23	2,961.49	3,050.35	3,141.87
现金流出											
建设资金流出											
职工薪酬	273.99	282.21	290.68	299.40	308.38	317.63	327.16	336.97	347.08	357.49	368.21
管理费用	116.89	120.40	124.01	127.73	131.56	135.51	139.57	143.76	148.07	152.52	157.09
燃料及动力费用	70.14	72.24	74.41	76.64	78.94	81.31	83.74	86.26	88.84	91.51	94.26
维修费用	116.89	120.40	124.01	127.73	131.56	135.51	139.57	143.76	148.07	152.52	157.09
税金及附加	233.78	240.80	248.02	255.46	263.13	271.02	279.15	287.52	296.15	305.04	314.19
债券还本付息	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81
其他融资还本付息											
现金流出总额	1,287.50	1,311.86	1,336.94	1,362.77	1,389.38	1,416.79	1,445.00	1,474.08	1,504.02	1,534.89	1,566.65
当年项目现金净流入	1,050.34	1,096.12	1,143.27	1,191.84	1,241.87	1,293.39	1,346.48	1,401.15	1,457.47	1,515.46	1,575.22
期末项目累计现金结存额	8,289.52	9,385.64	10,528.91	11,720.75	12,962.62	14,256.01	15,602.49	17,003.64	18,461.11	19,976.57	21,551.79

表（续）

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
现金流入										
资本金流入										
其他融资流入										
债券资金流入										
供销中心不动产出租收入	2,275.66	2,275.66	2,275.66	2,275.66	2,275.66	2,275.66	2,275.66	2,275.66	2,275.66	
服务性用房出租收入	585.16	585.16	585.16	585.16	585.16	585.16	585.16	585.16	585.16	
冷冻仓库出租收入	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	
充电桩服务收入	182.04	182.04	182.04	182.04	182.04	182.04	182.04	182.04	182.04	
停车位收入	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	
现金流入总额	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	-
现金流出										
建设资金流出										
职工薪酬	379.26	379.26	379.26	379.26	379.26	379.26	379.26	379.26	379.26	
管理费用	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	
燃料及动力费用	97.08	97.08	97.08	97.08	97.08	97.08	97.08	97.08	97.08	
维修费用	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	
税金及附加	323.61	323.61	323.61	323.61	323.61	323.61	323.61	323.61	323.61	
债券还本付息	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	9,310.15	11,280.16
其他融资还本付息										
现金流出总额	1,599.38	1,599.38	1,599.38	1,599.38	1,599.38	1,599.38	1,599.38	1,599.38	10,433.72	11,280.16
当年项目现金净流入	1,636.74	1,636.74	1,636.74	1,636.74	1,636.74	1,636.74	1,636.74	1,636.74	-7,197.60	-11,280.16
期末项目累计现金结存额	23,188.53	24,825.27	26,462.01	28,098.75	29,735.49	31,372.23	33,008.97	34,645.71	27,448.11	16,167.95

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

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

治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

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

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

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

3、项目收益与预期存在差异风险

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

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

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是洪江高新技术产业开发区(洪江市)管理委员会。

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《中国·洪江农产品交易中心建设项目
预期收益与融资平衡方案》盖章页)



洪江高新技术产业开发区(洪江市)管理委员会



2025年9月11日

溆浦县城市污水收集管网提质改造工程
预期收益与融资平衡方案

溆浦县城市污水收集管网提质改造工程本次发行专项债券 7,000.00 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
溆浦县城市污水收集管网提质改造工程	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	7,000.00	30 年	溆浦县住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

溆浦县位于湖南省西部，怀化市的东北面，沅水中游，雪峰山主峰北麓。地理坐标北纬 $27^{\circ}17' \sim 28^{\circ}19'$ ，东经 $110^{\circ}15' \sim 111^{\circ}01'$ 。东接新化县，南接洞口县，西邻辰溪县，北抵沅陵县、安化县，东南与隆回县接壤，西南与洪江市、中方县毗邻。东西宽 72 公里，南北长 110 公里，总面积 3,440.10 平方公里。溆浦县约占全省总面积的 1.62%，占全市总面积的 12.58%。县人民政府驻地卢峰镇，据县境中部，湘黔铁路经此而过，至怀化 101 公里、长沙 379 公里，交通便利。

2024 年全县完成地区生产总值（GDP）236.31 亿元，比上年同期增长 5.0%。其中：第一产业实现增加值 50.78 亿元，增长 3.7%；第二产业实现增加值 64.34 亿元，增长 9.8%；第三产业实现增加值 114.32 亿元，增长 2.6%。产业结构不断调整，产业结构构成由上年的 21.35%、27.92%和 50.73%调整为 21.34%、30.28%和 48.38%。

2024 年全县财政总收入 13.76 亿元，同比增长 1.18%。其中：上划中央收入 1.88 亿元，同比下降 21.07%；全年各项税收收入 8.04 亿元，同比下降 24.75%；地方一般预算收入 11.39 亿元，同比增长 7.38%。财政总支出 72.5 亿元，同比增长 1.91%，其中公共财政预算支出 61.5 亿元，同比增长 4.85%。一般预算支出中教育支出为 14.82 亿元，同比增长 2.62%，而农林水事务、医疗卫生、社会保障和就业等四大民生支出分别为 13.16 亿元、4.38 亿元和 12.1 亿元，分别同

比增长 10.71、13.0%、13.31%。

溆浦县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）	200.32	221.23	236.31
居民人均可支配收入（元）	28,732.00	31,888.00	33,564.00
一般公共预算收入	7.41	10.61	11.39
政府性基金收入	14.55	4.2	2.44
其中：国有土地出让收入	14.38	4.02	1.70
政府性基金支出	12.20	11.77	6.80
其中：国有土地出让支出	3.30	3.37	1.45

（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
溆浦县城市污水收集管网提质改造工程	本项目位于怀化市溆浦县城区。 总投资10,421.29 万元， 建设期 2025 年 7 月至 2027 年 6 月	本项目主要建设内容为污水主次管网新建及部分改造，污水提升泵站建设，污水检查井及相关附属设施等。本项目拟在溆浦县城区范围内新建污水收集管网共 60000 米（其中 DN1200 主干管 4750 米、 DN1000 主干管 5400 米、 DN800 次干管 6000 米、 DN700 次干管 6500 米、 DN600 次干管 7750 米、 DN500 支管 9000 米、DN400 支管 10000 米、DN300 支管 10600 米），污水检查井 1500 座，5000m3/d、8000m3/d 污水提升泵站各 1 座及相关附属	溆浦县住房和城乡建设局	1、溆浦县住房和城乡建设局《关于溆浦县城市污水收集管网提质改造工程初步设计方案的批复》（溆建初审字〔 2024 〕061202 号）； 2、溆浦县发展和改革局《关于溆浦县城市污水收集管网提质改造工程可行性研究报告的批复》（溆发改环资〔2024〕2 号）； 3、溆浦县自然资源局《关于溆浦县城市污水收集管网提

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
		设施。		质改造工程项 目选址的审查 意见》（溱自 然 资 规 函 〔 2024 〕 027 号）。

溱浦县城市污水收集管网提质改造工程已经通过律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济影响分析

1、本项目的开发建设，不仅带动当地建材、运输等产业的发展，而且刺激其他相关产业的发展，促进各项消费，直接或间接地带动了区域经济和国民经济的发展。

2、项目的建设实施，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。

（二）社会影响分析

1、该项目建设是完善溱浦县城乡环境基础设施，提升排水管网运行效益的需要

由于地下管网看不见、摸不着，加上过去大家的建设理念是重地上轻地下，导致地下管网问题频出，如渗漏、淤堵、爆管等。溱浦县城区污水处理厂设计处理规模考虑较为长远，但由于排水管网设施落后，部分污水直排，污水处理厂处于低效运行。本项目建设通过对现有管网进行全面摸排和监测后，改造错搭混接点，使老城区排水管道都实现雨污分流；

修复老旧管道，并对老旧管道进行清淤，使得污水排放更加通畅；同时新建空白区域的污水收集管网，有效扩大收集范围，从而提升排水管网运行效益。

2、该项目建设是加强城市污水排放安全的需要

近年来，我国大力推进城镇污水处理设施建设，污水处理能力和水平显著提升，水环境质量取得明显改善。截至2020年，全国城市和县城污水处理能力达2.3亿立方米/日，污水管网长度达60万公里，年化学需氧量（COD）削减量约1500万吨，年氨氮削减量约160万吨。2012-2020年，全国河流I-III类水质断面占比从68.9%提升到87.4%，劣V类水质断面占比从10.2%下降到0.2%。本项目将以污水收集管网改造及新建、泵站改造及新建，污水检查井建设等相关内容为重点，提高污水收集能力。力求经过处理的出水水质可达到地表水准IV类标准，并通过规划的生态林湿地，尾水经过湿地生态系统的过滤、净化和修复作用，从“工程水”转化为“生态水”，为深入推进长江大保护交出“绿色答卷”。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目建设的合规性

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

2、项目成熟度

项目目前已取得可研批复等，其余项目相关前期手续证

件正在依法有序办理中。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目拟发行专项债全部用于溆浦县城市污水收集管网提质改造工程。通过测算，项目能够满足还本付息的要求。本项目资金来源渠道、筹措程序合规，财权与事权匹配，投入渠道及方式合理，筹资还款风险可控，满足筹资合规性要求，本项目债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

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

（七）项目绩效目标

项目名称		溱浦县城市污水收集管网提质改造工程			
主管部门及编码		溱浦县住房和城乡建设局			
项目实施单位		溱浦县住房和城乡建设局	项目负责人		联系电话
项目资金		资金总额：为 10,421.29 万元			
		一、专项债券金：7200.00 万元			
		二、其他资金：3,221.29 万元			
项目实施进度计划		项目实施内容		开始时间	完成时间
		本项目主要建设内容为污水主干管网新建及部分改造，污水提升泵站建设，污水检查井及相关附属设施等。本项目拟在溱浦县城区范围内新建污水收集管网共 60000 米（其中 DN1200 主干管 4750 米、DN1000 主干管 5400 米、DN800 次干管 6000 米、DN700 次干管 6500 米、DN600 次干管 7750 米、DN500 支管 9000 米、DN400 支管 10000 米、DN300 支管 10600 米），污水检查井 1500 座，5000m3/d、8000m3/d 污水提升泵站各 1 座及相关附属设施。		2025.07	2027.06
项目绩效目标		项目主要建设内容为污水主干管网新建及部分改造，污水提升泵站建设，污水检查井及相关附属设施等。项目建成后能优化溱浦县城区排水管网体系，提升排水管网运行能力，推动城镇可持续发展。			
年度绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标及单位	绩效标准
	产出指标	产出数量	新建 DN1200 污水主干管	m	4750
			新建 DN1000 污水主干管	m	5400
			新建 DN800 污水次干管	m	6000
			新建 DN700 污水次干管	m	6500
			新建 DN600 污水次干管	m	7750
			新建 DN500 污水支管	m	9000
			新建 DN400 污水支管	m	10000
			新建 DN300 污水支管	m	10600
			污水检查井	座	1500
			5000m3/d 污水提升泵站	m3	5000
			8000m3/d 污水提升泵站	m3	8000
			其他附属设施	项	1
		产出质量	工程质量检测达标率	100%	100%
			工程验收合格率	100%	100%

		产出时效	工程完工及时率	100%	100%
			工程验收与结算及时率	100%	100%
		产出成本	预算控制	不超预算金额	
	效益指标	实施效益	运营期收入	万元	24,722.87
			促进城市经济快速发展	长期有效	长期有效
			带动居民就业	长期有效	长期有效
			改善了区域人居环境	长期有效	长期有效
			运营管护机制	长期有效	长期有效
			工程设计年限	≥50 年	50 年
		满意度	社会满意度	≥95%	≥95%
			居民满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、《项目管理导则（试用）》（2011 年）；
- 3、《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC 1-2015 中国建设工程造价管理协会标准)；
- 4、《住房和城乡建设部 财政部关于印发〈建筑安装工程费用项目组成〉的通知》（建标[2013]44 号）；
- 5、《住房和城乡建设部关于印发〈建设工程定额管理办法〉的通知》（建标[2015]230 号）；
- 6、湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》的通知（湘建价[2020]56 号）；
- 7、《怀化工程造价》（2024 年第 1 期）；
- 8、《湖南省建筑工程概算定额》（湘建价〔2018〕43 号）；

9、《湖南省市政工程量消耗标准》（2020 年）；

10、湖南省住房和城乡建设厅《关于调整建设工程销项税额税率 和材料价格综合税率计费标准的通知》（湘建价〔2019〕47 号）；

11、《湖南省建设工程造价管理总站关于机械费调整及有关问题 的通知》（湘建价市〔2020〕46 号）；

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

13、溆浦县近期市场的工、料、机市场价格，建筑及附属设备的 市场价格和有关费用；

14、类似工程的技术经济指标参数及业主提供的其他技术资料。

具体的项目投资概算以及投资计划如下表所示：

项目投资概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额 (万元)	备注
	概算总投资			10421.29	
一	工程建设费用（据实填写、下同）			8900.05	
1	义陵大道	项	1	697.68	
2	淑水南路	项	1	575.42	
3	经十路	项	1	343.67	
4	劳动路	项	1	412.32	
5	经十三路	项	1	140.01	
6	经十四路	项	1	343.03	
7	兴隆路	项	1	391.08	
8	龙安路	项	1	587.14	
9	幸福路	项	1	403.01	
10	园艺路	项	1	515.82	
11	沙龙路	项	1	266.49	
12	静安路	项	1	272.24	
13	粮贸路	项	1	71.91	
14	纬二路	项	1	103.06	
15	南环路	项	1	179.56	
16	村中巷道	项	1	1454.72	
17	屈原大道	项	1	115.31	
18	红远路	项	1	81.10	
19	开发路	项	1	83.58	
20	张家桥	项	1	110.36	

21	中华路	项	1	123.01	
22	人民西路	项	1	234.75	
23	警予西路	项	1	69.13	
24	警予东路	项	1	171.13	
25	人民东路	项	1	160.69	
26	张家湾路	项	1	167.31	
27	团结路	项	1	405.99	
28	义陵大道（花果山路至警予东路）	项	1	214.84	
29	长兴路	项	1	159.25	
30	污水工程	项	1	46.46	
二	工程建设其他费用			1024.98	
1	建设单位管理费	项	1	91.10	《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建[2016]504号）
2	工程建设监理费	项	1	168.72	《工程建设监理费有关规定》发改价格[2016]2号
3	编制项目建议书	项	1	9.00	《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格[1999]1283号，湘价 2000]95 号
4	编制可行性研究报告	项	1	21.00	《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格[1999]1283号，湘价 2000]95 号
5	评估项目建议书	项	1	6.00	《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格[1999]1283号，湘价 2000]95 号
6	评估可行性研究报告	项	1	7.50	《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格[1999]1283号，湘价 2000]95 号
7	勘察费	项	1	68.60	湘建建[2024]19 号
8	初步设计费	项	1	80.69	《工程勘察和工程设计收费标准》计价格[2002]10 号
9	施工图设计费	项	1	98.62	《工程勘察和工程设计收费标准》计价格[2002]10 号
10	施工图审查费	项	1	10.87	发改价格[2011]534 号文施工图审查费按勘察设计费用的 6.5%计

11	施工图预算编制审核费	项	1	17.93	湘建建[2024]19 号
12	结算审核费	项	1	37.81	程造价咨询服务收费的意见湘建价协(2016)25 号
13	施工阶段全过程造价控制费	项	1	75.46	程造价咨询服务收费的意见湘建价协(2016)25 号
14	勘察设计招标代理费	项	1	1.86	计价格[2002]1980 号, 设计费*1.5%
15	施工招标代理费	项	1	21.63	《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格[2011]534 号, 计价格[2002]1980 号
16	监理招标代理费	项	1	1.35	《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格[2011]534 号, 计价格[2002]1980 号
17	场地准备费及临时设施费	项	1	99.47	湘建建[2024]19 号
18	编制评估环境影响咨询服务费	项	1	9.04	计价格[2002]125 号、发改价格[2011]534 号文
19	检验监测费	项	1	68.60	工程费用*1%
20	工程保险费	项	1	30.87	湘建建[2024]19 号
21	水土保持方案编制费	项	1	36.19	《关于开发建设项目水土保持咨询服务费计列的指导意见》保监[2005]22 号
22	水土保持监测费	项	1	42.26	《关于开发建设项目水土保持咨询服务费计列的指导意见》保监[2005]22 号
23	水土保持设施竣工验收技术评估报告编制费	项	1	12.48	《关于开发建设项目水土保持咨询服务费计列的指导意见》保监[2005]22 号
24	水土保持技术文件技术咨询服务费	项	1	1.06	《关于开发建设项目水土保持咨询服务费计列的指导意见》保监[2005]22 号
25	劳动安全卫生评审费	项	1	6.86	湘建建[2024]19 号
三	预备费			496.25	
1	预备费	项	1	496.25	按第一、二部分费用总和的 5% 分别计算

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。

溆浦县城市污水收集管网提质改造工程总投资10,421.29万元，2025年投入金额8,800.00万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年及以后
溆浦县城市污水收集管网提质改造工程	10,421.29	8,800.00	1,621.29

2025 年，溆浦县城市污水收集管网提质改造工程月度投资计划如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目	月度	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
溆浦县城市污水收集管网提质改造工程	投资金额	2000.00	600.00	600.00	600.00	8800.00
	其中：专项债券金额	4000.00	3000.00			7,000.00

（二）资金筹措方案

项目的资金来源主要为资本金及政府专项债券。项目总投资10,421.29万元，其中：用于项目支出的资本金3,221.29万元，占总投资金额比例30.91%；拟申请发行政府专项债券资金7200.00万元，占投资总额的69.09%。

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
		资本金	已发行	本次拟	其中：	未来拟	其中：	其他融	

			专项债 券金额	发行专 项债券 金额	用作资 本金金 额	发行专 项债券 金额	用作资 本金金 额	资	期限
溆浦县城市污水 收集管网提质改 造工程	10,421.29	3,221.29	-	7,000.00	无	200.00	无	无	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目收益主要来源于污水处理收入，结合本项目的建设周期、运营周期，根据本项目的处理能力、收费依据及水源状况，得出合理的可对照价格。

根据 2024 年溆浦县国民经济和社会发展统计公报显示，2024 年末溆浦县总户数 29.45 万户，户籍人口为 93.04 万人，其中：男性人口 49.04 万人，女性人口 44.0 万人，分别占总人口的 52.7%和 47.3 %。2024 年度全县出生人口 5527 人，出生率为 5.94‰；死亡人口 4999 人，死亡率为 5.37‰；全年净增人口 528 人,按户籍登记计算的自然增长率为 0.57‰。按人口年龄段分：18 岁以下 19.70 万人、18—60 岁 52.64 万人、60 岁以上 20.7 万人。根据国家环保局的统一规定，每人日均污水排放量约为 100-150L。谨慎性测测算，本项目周边日均污水排放量约为 5.264 万吨(52.64 万人*100L/人/日)。

由于溆浦县老城区域大部分排水管网尚未进行雨污分流，且错搭混接点较多、老旧管道结构性损坏、堵塞状况严重，新建城区尚未完成污水管网敷设等，污水处理厂运行负荷率仅 50%，污水处理厂日处理规模远达不到设计规模，且

按国际通行标准，负荷率一般控制在 65-90%之间比较合理。因此，为着力解决污水收集设施不能满足要求、污水处理厂没有充分发挥治理作用、生活污水未经处理直接排放、多头管理、难点堵点突出等问题，实施管网排查提速行动、污水处理厂进水浓度提升行动、体制机制创新提效行动，加快建立有利于城镇生活污水治理的管理体制，系统推进污水处理设施建设改造和长效管理，全面提升城镇污水收集处理能力和水平，实施溱浦县城市污水收集管网提质改造工程迫在眉睫。

当项目建成后，可大大提升溱浦城区污水收集率、污水处理厂运行负荷率以及收集范围，日处理能力由原来 2.50 万吨可达到 4.95 万吨，可以提升 2.45 万吨。根据溱浦县政府定价的经营服务性收费目录清单可知，溱浦县居民污水处理费为 1.00 元/m³，非居民污水处理费为 1.2 元/m³。

预计项目改造前后变动明细以及收入和成本明细如下表所示：

项目类型	改造前	改造后	提升能力/率
污水日处理能力（万吨）	2.50	4.95	2.45
污水收集率（%）	35.00%	69.30%	34.30%
收入和成本	改造前	改造后	净增加额
总收入（万元）	21,023.00	41,625.53	20,602.53
总成本（万元）	7,417.89	13,346.15	5,928.26
净收益（万元）	13,605.11	28,279.38	14,674.27

本项目运营期污水日处理能力为 4.95 万吨，污水处理费按 1.00 元/m³估算。根据谨慎性原则，考虑物价上涨因素且污水处理随着城镇化率和居民生活水平的提高，人均综合用

水指标也不断提升,起始运营年份拟按照 4.95 万吨的 70.00% 计算,后逐年递增 1.50%,在 2044 年时,项目的污水处理率达到 90.00%,将不再递增。



88 首页 > 政务公开 > 其他法定信息 > 行政事业性收费

溆浦县政府定价的经营服务性收费目录清单

发布时间：2022-07-13 16:32 信息来源：溆浦县发改局

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管 部门	是否 涉企	是否行政 审批前置	是否涉进出 口环节	定价 方法	备注
	一、车辆通行 费	(一) 渡口通行费	每车每次10-40元。	湘发改价规〔2021〕131号	市、县人民政府	县交通运输局	是	否	否	准许成本加合理收益	
		(一) 国家机关、社会团体及其他公益、企事业单位（医院、学校、博物馆、图书馆、青少年宫、体育场馆、	以每辆小型汽车计费，其他车型比照所占小型汽车车位计费，摩托车（电动车）按不超过小型汽车收费标准四	湘发改价规〔2021〕131号、湘发改价费规	市、县人民政府	县公安交警部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
公用事业服务收费	六、污水处理费（按经营服务性收费管理的）	(一) 居民污水处理费	随水计征 每立方米1.0元。	湘发改价规〔2017〕474号、湘发改价费〔2018〕1080号、湘发改价规〔2021〕131号等	市、县人民政府	县城市管理和综合执法部门	否	否	否	准许成本加合理收益	
		(二) 非居民污水处理费	随水计征 每立方米1.2元。	湘发改价规〔2017〕474号、湘发改价费〔2018〕1080号、湘发改价规〔2021〕131号等	市、县人民政府	县城市管理和综合执法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
	七、生活垃圾处理收费（按经营服务性收费管理的）	(一) 居民生活垃圾处理收费	按按照补偿垃圾收集、运输和处理成本、保本微利的原则定价。	湘发改价规〔2017〕474号、湘发改价费〔2018〕1080号、湘发改价规〔2021〕131号等	市、县人民政府	县城市管理和综合执法部门	否	否	否	准许成本加合理收益	
		(二) 非居民生活垃圾处理收费	按按照补偿垃圾收集、运输和处理成本、保本微利的原则定价。	湘发改价规〔2017〕474号、湘发改价费〔2018〕1080号、湘发改价规〔2021〕131号等	市、县人民政府	县城市管理和综合执法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	

综上，预计债券存续期内改造前收入 21,023.00 万元，改造后收入为 41,625.53 万元,净增加收入为 20,602.53 万元。

项目收入预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
污水处理收入				617.40	626.66	636.06	645.60	655.29	665.12	675.10	685.23
合计				617.40	626.66	636.06	645.60	655.29	665.12	675.10	685.23

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
污水处理收入	695.51	705.94	716.52	727.27	738.18	749.25	760.49	771.90	783.48	795.23	795.23
合计	695.51	705.94	716.52	727.27	738.18	749.25	760.49	771.90	783.48	795.23	795.23

单位：人民币万元

[illegible]

(二) 项目预期成本预测

本项目的成本包括职工薪酬、燃料动力费、外购原材料、维修费用、其他管理费用等。根据水厂改扩建前的生产经营情况，得出相关参考数据。近 3 年的经营数据如下（单位：万元）：

项目明细	2022 年	2023 年	2024 年
污水处理收入	658.71	653.64	660.24
职工薪酬	77.36	80.65	83.71
燃料动力费	36.52	36.22	36.61
外购原材料	47.70	47.29	47.82
维修费用	12.17	12.07	12.20
其他管理费	29.94	29.68	30.01

1、职工薪酬：本项目建成前的职工人数为 15.00 人，当项目建成后预计需要 30.00 人，根据 2024 年湖南省城镇私营单位（电力、热力、燃气及水生产和供应业）就业人员年平均工资为 56,026.00 元，考虑到福利等各项费用，本项目人均职工薪酬拟按 6.00 万元/年计算，逐年递增 1.50%；

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

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

2、燃料及动力费：根据近3年的经营数据，可得燃料及动力费占据年均经营收入的比例为5.54%，谨慎性估计，本次测算拟按经营性收入的6.00%计算；

3、外购原材料：根据近3年的经营数据，可得外购原材料占据年均经营收入的比例为7.24%，谨慎性估计，本次测算拟按经营性收入的8.00%计算；

4、维修费用：根据近3年的经营数据，可得维修费用占据年均经营收入的比例为1.85%，谨慎性估计，本次测算拟按经营性收入的2.00%计算；

5、其他管理费：根据近3年的经营数据，可得其他管理费占据年均经营收入的比例为4.54%，谨慎性估计，本次测算拟按经营性收入的5.00%计算；

综上，预计债券存续期内改造前成本 7,417.89 万元，改造后成本为 13,346.15 万元，净增加成本为 5,928.26 万元，具体情况如下：

项目成本预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
职工薪酬				48.00	48.72	49.45	50.19	50.94	51.71	52.49	53.27
燃料动力费				37.04	37.60	38.17	38.73	39.32	39.91	40.51	41.12
外购原材料				49.39	50.13	50.89	51.65	52.43	53.20	54.01	54.81
维修费用				12.35	12.53	12.72	12.91	13.11	13.31	13.50	13.71
其他管理费				30.87	31.34	31.81	32.28	32.77	33.26	33.76	34.26
合计				177.65	180.32	183.04	185.76	188.57	191.39	194.27	197.17

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
职工薪酬	54.07	54.88	55.71	56.54	57.39	58.25	59.12	60.01	60.91	61.83	61.83
燃料动力费	41.73	42.36	42.99	43.63	44.29	44.96	45.63	46.31	47.01	47.71	47.71
外购原材料	55.64	56.47	57.32	58.18	59.05	59.94	60.84	61.75	62.68	63.62	63.62
维修费用	13.91	14.12	14.33	14.55	14.76	14.99	15.21	15.44	15.67	15.90	15.90
其他管理费	34.78	35.29	35.82	36.36	36.91	37.46	38.03	38.60	39.18	39.76	39.76
合计	200.13	203.12	206.17	209.26	212.40	215.60	218.83	222.11	225.45	228.82	228.82

单位：人民币万元

[illegible]

[illegible]

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

预计债券存续期内改造前收入 21,023.00 万元，改造后收入为 41,625.53 万元，净增加收入为 20,602.53 万元。预计债券存续期内改造前成本 7,417.89 万元，改造后成本为 13,346.15 万元，净增加成本为 5,928.26 万元。本期溆浦县城市污水收集管网提质改造工程存续期间净增加的收益为 14,674.27 万元。

（二）项目融资还本付息情况

溆浦县城市污水收集管网提质改造工程本次发行政府专项债券 7,000.00 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 30 年期债券预测利率为 2.44%，债券偿付方式为每半年付息一次，一次还本，建设期债券利息由财政统筹安排。

溆浦县城市污水收集管网提质改造工程还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿	期末本金余额	当年偿还	当年还本付息合计
2025 年 7 月		7,000.00		7,000.00		0
2026 年	7,000.00	200.00		7,200.00	170.8	170.8
2027 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2028 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2029 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68

2030 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2031 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2032 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2033 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2034 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2035 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2036 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2037 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2038 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2039 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2040 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2041 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2042 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2043 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2044 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2045 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2046 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2047 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2048 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2049 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2050 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2051 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2052 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2053 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2054 年	7,200.00			7,200.00	175.68	175.68
2055 年	7,200.00		7,000.00	200.00	175.68	7175.68
2056 年	200.00		200.00	0.00	4.88	204.88
合计		7,200.00	7,000.00		5,270.40	12,470.40

（三）项目融资平衡情况

溆浦县城市污水收集管网提质改造工程债偿资金来源为运营收入，考虑运营成本后，项目净收益 14,674.27 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.18。

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
------	---------------	----------	----------	-------------------------

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
溆浦县城市污水收集管网提质改造工程	14,674.27	7000.00	12,470.40	1.18

同时，溆浦县城市污水收集管网提质改造工程融资平衡情况已经通过会计师事务所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.18	1.34
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.18	1.13

基于上表，收入和成本变动是影响项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.01，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.13，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年付息，到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新

增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

现金流量预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
① 资本金流入		1,800.00	1,421.29	-							
② 其他融资流入		-	-	-							
③ 债券资金流入		7,000.00	200.00	-							
④ 改造后污水处理收入				1,247.40	1,266.11	1,285.10	1,304.38	1,323.95	1,343.81	1,363.97	1,384.43
⑤ 改造前污水处理收入				630.00	639.45	649.04	658.78	668.66	678.69	688.87	699.20
⑥ 净增加污水处理收入=④-⑤				617.40	626.66	636.06	645.60	655.29	665.12	675.10	685.23
⑦ 现金流入总额=①+②+③+⑥		8,800.00	1,621.29	617.40	626.66	636.06	645.60	655.29	665.12	675.10	685.23
现金流出											
⑧ 建设资金流出		8,800.00	1,621.29	-							
⑨ 改造后职工薪酬				138.00	140.07	142.17	144.30	146.46	148.66	150.89	153.15
⑩ 改造后燃料动力费				74.84	75.97	77.11	78.26	79.44	80.63	81.84	83.07
⑪ 改造后外购原材料				99.79	101.29	102.81	104.35	105.92	107.50	109.12	110.75
⑫ 改造后维修费用				24.95	25.32	25.70	26.09	26.48	26.88	27.28	27.69
⑬ 改造后其他管理费				62.37	63.31	64.26	65.22	66.20	67.19	68.20	69.22
⑭ 改造后总成本=⑨+⑩+⑪+⑫+⑬				399.95	405.96	412.05	418.22	424.50	430.86	437.33	443.88
⑮ 改造前总成本				222.30	225.64	229.01	232.46	235.93	239.47	243.06	246.71
⑯ 净总成本=⑭-⑮				177.65	180.32	183.04	185.76	188.57	191.39	194.27	197.17

⑰ 债券还本付息			170.80	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68
⑱ 其他融资还本付息											
⑲ 现金流出总额=⑧+⑰+⑱		8,800.00	1,792.09	353.33	356.00	358.72	361.44	364.25	367.07	369.95	372.85
㉔ 当年项目现金净流入=⑦-⑲		-	-170.80	264.07	270.66	277.34	284.16	291.04	298.05	305.15	312.38
㉔ 期末项目累计现金结存额		-	-170.80	93.27	363.93	641.27	925.43	1,216.47	1,514.52	1,819.67	2,132.05

表 1-3 现金流量分析预测表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入											
① 资本金流入											
② 其他融资流入											
③ 债券资金流入											
④ 改造后污水处理收入	1,405.20	1,426.28	1,447.67	1,469.39	1,491.43	1,513.80	1,536.51	1,559.56	1,582.95	1,606.69	1,606.69
⑤ 改造前污水处理收入	709.69	720.34	731.15	742.12	753.25	764.55	776.02	787.66	799.47	811.46	811.46
⑥ 净增加污水处理收入=④-⑤	695.51	705.94	716.52	727.27	738.18	749.25	760.49	771.90	783.48	795.23	795.23
⑦ 现金流入总额=①+②+③+⑥	695.51	705.94	716.52	727.27	738.18	749.25	760.49	771.90	783.48	795.23	795.23
现金流出											
⑧ 建设资金流出											
⑨ 改造后职工薪酬	155.45	157.78	160.15	162.55	164.99	167.46	169.97	172.52	175.11	177.74	177.74
⑩ 改造后燃料动力费	84.31	85.58	86.86	88.16	89.49	90.83	92.19	93.57	94.98	96.40	96.40
⑪ 改造后外购原材料	112.42	114.10	115.81	117.55	119.31	121.10	122.92	124.76	126.64	128.54	128.54
⑫ 改造后维修费用	28.10	28.53	28.95	29.39	29.83	30.28	30.73	31.19	31.66	32.13	32.13
⑬ 改造后其他管理费	70.26	71.31	72.38	73.47	74.57	75.69	76.83	77.98	79.15	80.33	80.33
⑭ 改造后总成本=⑨+⑩+⑪+⑫+⑬	450.54	457.30	464.15	471.12	478.19	485.36	492.64	500.02	507.54	515.14	515.14
⑮ 改造前总成本	250.41	254.18	257.98	261.86	265.79	269.76	273.81	277.91	282.09	286.32	286.32
⑯ 净总成本=⑭-⑮	200.13	203.12	206.17	209.26	212.40	215.60	218.83	222.11	225.45	228.82	228.82

⑰ 债券还本付息	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68
⑱ 其他融资还本付息											
⑲ 现金流出总额=③+⑰+⑱	375.81	378.80	381.85	384.94	388.08	391.28	394.51	397.79	401.13	404.50	404.50
㉔ 当年项目现金净流入=⑦-⑲	319.70	327.14	334.67	342.33	350.10	357.97	365.98	374.11	382.35	390.73	390.73
㉕ 期末项目累计现金结存额	2,451.75	2,778.89	3,113.56	3,455.89	3,805.99	4,163.96	4,529.94	4,904.05	5,286.40	5,677.13	6,067.86

表 1-3 现金流量分析预测表 (续)

单位：人民币万元

[illegible]

⑰ 债券还本付息	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	7,380.56
⑱ 其他融资还本付息										
⑲ 现金流出总额=③+⑰+⑱	404.50	404.50	404.50	404.50	404.50	404.50	404.50	404.50	404.50	7,380.56
⑳ 当年项目现金净流入=⑦-⑲	390.73	390.73	390.73	390.73	390.73	390.73	390.73	390.73	390.73	-7,380.56
㉔ 期末项目累计现金结存额	6,458.59	6,849.32	7,240.05	7,630.78	8,021.51	8,412.24	8,802.97	9,193.70	9,584.43	2,203.87

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

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

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

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

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

（二）工程建设风险

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

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

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

（三）项目收益与预期存在差异风险

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

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

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是指溆浦县住房和城乡建设局。

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

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

（本页无正文，为《溆浦县城市污水收集管网提质改造工程
预期收益与融资平衡方案》之盖章页》



溆浦县财政局



溆浦县住房和城乡建设局

2025年9月10日

**溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目
预期收益与融资平衡方案**

溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目本
次发行专项债券 4,000.00 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
溆浦县城乡客运一体化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）	4,000.00	20 年	溆浦县交通运输局

一、项目概况

（一）区域介绍

溆浦县位于湖南省西部，怀化市的东北面，沅水中游，雪峰山主峰北麓。地理坐标北纬 $27^{\circ}17' \sim 28^{\circ}19'$ ，东经 $110^{\circ}15' \sim 111^{\circ}01'$ 。东接新化县，南接洞口县，西邻辰溪县，北抵沅陵县、安化县，东南与隆回县接壤，西南与洪江市、中方县毗邻。东西宽 72 公里，南北长 110 公里，总面积 3,440.10 平方公里。溆浦县约占全省总面积的 1.62%，占全市总面积的 12.58%。县人民政府驻地卢峰镇，据县境中部，湘黔铁路经此而过，至怀化 101 公里、长沙 379 公里，交通便利。

2024 年全县完成地区生产总值（GDP）236.31 亿元，比上年同期增长 5.0%。其中：第一产业实现增加值 50.78 亿元，增长 3.7%；第二产业实现增加值 64.34 亿元，增长 9.8%；第三产业实现增加值 114.32 亿元，增长 2.6%。产业结构不断调整，产业结构构成由上年的 21.35%、27.92%和 50.73%调整为 21.34%、30.28%和 48.38%。

2024 年全县财政总收入 13.76 亿元，同比增长 1.18%。其中：上划中央收入 1.88 亿元，同比下降 21.07%；全年各项税收收入 8.04 亿元，同比下降 24.75%；地方一般预算收入 11.39 亿元，同比增长 7.38%。财政总支出 72.5 亿元，同比增长 1.91%，其中公共财政预算支出 61.5 亿元，同比增长 4.85%。一般预算支出中教育支出为 14.82 亿元，同比增长 2.62%，而农林水事务、医疗卫生、社会保障和就业等四大民生支出分别为 13.16 亿元、4.38 亿元和 12.1 亿元，分别同

比增长 10.71、13.0%、13.31%。

溆浦县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）	200.32	221.23	236.31
居民人均可支配收入（元）	28,732.00	31,888.00	33,564.00
一般公共预算收入	7.41	10.61	11.39
政府性基金收入	14.55	4.2	2.44
其中：国有土地出让收入	14.38	4.02	1.70
政府性基金支出	12.20	11.77	6.80
其中：国有土地出让支出	3.30	3.37	1.45

（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
溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目	1.项目总投资额为 25357.01 万元。 2. 项目建设地点位于怀化市溆浦县城及各乡镇。 3.计划建设期 24 个月，项目建设周期为 24 个月（2024 年 12 月-2026 年 11 月）。	该项目建设地点位于湖南省怀化市溆浦县县城及相关乡镇。 主要建设规模及内容:项目总占地面积 87123m(约合 130.68 亩)，总建筑面积 32826m。新建城南汽车站公交枢纽，建筑面积 3518m;改造溆浦火车站公交枢纽，建筑面积 3625m。新建 10 个公交首末站，包括 4 个常规首末站和 6 个临时城乡首末站，建筑面积 10509m。新建 11 个乡镇运输服务站，改扩建 12 个乡镇运输服务站，总建筑面积 15174 m'。配套完善调度室、公交停车换乘设施、招呼站、标识标牌、57 对公交中途站、	溆浦县交通运输局	1、《关于溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（溆发改基础〔2025〕1 号） 2、《关于溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目概算总投资的批复》（溆发改概算(2025)7 号）

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
		车辆监控信息平台等设施，并新建充电桩 100 个。		

溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目已经通过律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、促进城乡经济融合与均衡发展

（1）打破交通壁垒：城乡客运一体化建设通过优化客运线路和站点布局，打破了原有城乡交通的分割状态，使得农村居民能够更加便捷地进入城市市场，同时也方便了城市居民前往农村进行休闲、旅游等活动，促进了城乡经济要素的流动与融合。

（2）促进农业产业发展：随着城乡交通的改善，农产品的外销渠道将更加畅通，农民可以更方便地将农产品运往城市销售，提高了农产品的市场可达性和竞争力，从而促进了农业产业的发展和农民增收。

（3）推动乡村旅游业：便捷的客运交通服务将吸引更多城市居民前往农村旅游，促进乡村旅游业的兴起和发展，为农村经济带来新的增长点。

2、提升客运交通运营效率与服务质量

（1）降低运营成本：城乡客运一体化通过科学合理的线路规划和资源配置，避免了资源的重复建设和浪费，降低了客运交通的运营成本。

(2) 提高服务质量：通过更新客运车辆、改善站点设施、提升智能化水平等措施，城乡客运一体化将显著提升客运交通的服务质量，增强乘客的出行体验。

3、带动相关产业发展

(1) 汽车制造业：随着新能源客车的推广和客运车辆更新换代的加速，将带动汽车制造业特别是新能源汽车产业的发展。

(2) 基础设施建设：城乡客运一体化建设将推动道路、站点等基础设施建设，带动建筑、材料等相关产业的发展。

(3) 服务业：便捷的客运交通服务将促进餐饮、住宿、零售等服务业的发展，为城乡居民提供更多就业机会。

4、提高资源利用效率

(1) 土地资源：科学合理的客运线路规划和站点布局将提高土地资源的利用效率，减少因交通拥堵和停车难等问题造成的土地资源浪费。

(2) 能源资源：新能源客车的推广使用将减少对传统能源的依赖，降低能源消耗和排放，提高能源资源的利用效率。

5、促进社会稳定与和谐

(1) 缓解交通压力：城乡客运一体化通过优化交通资源配置，可以有效缓解城市交通拥堵问题，提高道路通行能力。

(2) 增强社会凝聚力：便捷的客运交通服务将促进城乡居民之间的交流与互动，增强社会凝聚力和认同感。

综上所述，项目将对当地经济产生深远的积极影响，促进城乡经济融合与均衡发展、提升客运交通运营效率与服务质量、带动相关产业发展、提高资源利用效率以及促进社会稳定与和谐。这些经济影响将进一步提升溆浦县的整体经济实力和发展潜力。

（二）社会效益分析

1、交通出行改善

溆浦县城乡客运一体化建设项目的首要社会影响在于显著改善了城乡居民的交通出行条件。通过构建覆盖全县的客运网络，极大地方便了农村居民的出行需求。同时，优化客运线路和班次安排，缩短了城乡间的通勤时间，提高了客运交通的便捷性和可靠性。此外，客运智能化水平的提升也为乘客提供了更加便捷、高效的出行体验，如实时客运查询、在线购票等功能，进一步增强了客运交通的吸引力。

2、经济促进效应

该项目的实施对溆浦县经济产生了积极的促进作用。一方面，客运交通的改善降低了居民出行成本，释放了消费潜力，促进了商业、服务业等第三产业的发展。另一方面，便捷的交通条件加速了农村资源的开发和利用，推动了农产品外销和乡村旅游业的兴起，为农村经济发展注入了新的活力。此外，项目带动的相关产业发展，如汽车制造业、基础设施建设等，也为当地创造了更多的就业机会和税收来源。

3、资源环境优化

城乡客运一体化建设在资源环境方面同样发挥了积极作用。新能源客车的推广使用减少了传统燃油车辆产生的尾气排放和噪音污染，

对改善空气质量、保护生态环境具有重要意义。同时，科学合理的客运线路规划和站点布局减少了不必要的交通流动和拥堵现象，提高了道路资源的利用效率，减轻了城市交通压力。此外，项目还注重客运设施的节能环保设计，如太阳能供电的候车亭等，进一步推动了绿色交通的发展。

4、社会公平增进

城乡客运一体化建设项目的实施有助于增进社会公平。通过提高农村地区的客运交通服务水平，缩小了城乡之间的交通设施差距，使得农村居民能够享受到与城市居民同等的出行便利。这不仅有助于消除城乡之间的地理隔阂，促进城乡居民之间的交流与融合，还有助于缓解因交通不便导致的社会不平等现象，增强社会整体的公平性和包容性。

5、城乡融合发展

该项目的成功实施对溆浦县的城乡融合发展起到了重要的推动作用。通过优化城乡交通网络布局和提升客运交通服务质量，促进了城乡之间的人流、物流、信息流等要素的流动与融合。这有助于打破城乡分割的二元结构，推动城乡经济社会的协调发展。同时，客运交通的改善也为农村居民提供了更多的就业机会和发展空间，促进了农村地区的产业升级和转型。

6、持续发展建议

针对溆浦县城乡客运一体化建设项目的未来发展，我们提出以下建议：一是继续加大投入力度，完善客运基础设施建设和车辆更新换

代；二是加强科技创新和智能化建设，提升客运服务的科技含量和智能化水平；三是注重人才培养和引进工作，打造高素质、专业化的运营和管理团队；四是加强政策宣传和引导工作，提高公众对出行方式的认知度和接受度；五是建立健全长效管理机制和绩效考核体系，确保项目的可持续发展和效益最大化。

（三）项目合规性与成熟度

（1）溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目的投向领域为交通基础设施，不涉及负面清单；

（2）已办理立项及可研批复；

（3）已取得前期手续文件：已办理项目前期手续文件；

项目建设期为 24 个月。

（四）债券资金需求合理性分析

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，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，本项目专项债券资金需求 18,000.00 万元，本次拟发行 4,000.00 万元，债券资金需求在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

根据财政部关于印发《地方政府专项债券资金绩效管理办法》的通知（财预[2021]61 号）、财政部办公厅、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报 2023 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预[2021]209）等文件精神和绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目投资合规性与项目成熟

度高；项目资金来源和到位可行；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”，建议予以入库。

（六）项目存续期

根据《溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目可行性研究报告》以及《关于溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，预测本项目债券存续期限为 20 年。

（七）项目绩效目标

项目效益指标含产出指标、效益指标、满意度指标如下：

项目绩效目标表

项目名称			溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目	
建设单位			溆浦县交通运输局	
项目资金(万元)			项目总投资(万元):	25357.01
			债券资金(万元):	18000.00
			其他配套资金(万元):	7357.01
总体目标	项目总占地面积 87123m² (约合 130.68 亩), 总建筑面积 32826m²。新建城南汽车站客运枢纽, 建筑面积 3518m² ;改造溆浦火车站客运枢纽, 建筑面积 3625m² ;新建 10 个首末站(4 个常规首末站,6 个临时城乡首末站), 建筑面积 10509m² ;新建 11 个乡镇运输服务站(水东镇、小横垅乡、三江镇、大江口镇、两丫坪镇、黄茅园、桥江镇、双井镇、深子湖镇、祖师殿、均坪镇、北斗溪镇), 建筑面积 7238m² ;改扩建 12 个乡镇运输服务站(思蒙镇、龙潭镇、低庄镇、舒溶溪乡、观音阁镇、中都乡、沿溪乡、龙庄湾乡、葛竹坪镇、油洋乡、淘金坪乡、统溪河镇), 建筑面积 7936m² , 配套完善调度室、停车换乘设施、招呼站、标识标牌、57 对中途站、车辆监控信息平台、新建充电桩 100 个及其他配套设施。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值(包含数字及文字描述)
	项目完成	数量指标	改造城区客运枢纽(平方米)	7143
			首末站(平方米)	10509
			新建乡镇运输服务站(平方米)	7238
			改扩建乡镇运输服务站(平方米)	7936

			中途站(个)	57
			乡镇招呼站(个)	208
			智慧交通建设(项)	1
			其他配套设备(项)	1
			总图及配套工程(项)	1
		质量指标	项目验收合格率	100%
		时效指标	项目完成时间	2027 年 1 月
		成本指标	项目总建设成本	不大于 29000.00 万元
	项目效益	经济效益指标	项目运营总收入	不小于 48000.00 万元
		社会效益指标	居民生活环境	有效改善
		可持续影响指标	项目持续时间	≥50 年
	满意度指标	满意度指标	群众满意度	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

(1) 湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》的通知（湘建价〔2017〕54 号）；

(2) 按建设部《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164 号）编制投资估算；

(3) 2020 年《湖南省建筑工程消耗量标准》、2020 年《湖南省市政工程消耗量标准》、2020 年《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》、2020 年《湖南省安装工程消耗量标准》及 2020 年《湖南省建设工程消耗量标准》交底学习资料、解释汇编；

(4) 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）；

(5) 《怀化建设造价》最近一期；

(6) 《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）；

(7) 湖南省建设工程造价管理总站《关于机械费调整及有关问题的通知》（湘建价市[2020]46号）；

(8) 工程建设其他费用；

(9) 湘建价〔2022〕146号《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编（2022年度第一期）》的通知。工程建设其它费用按相关文件取费。

本项目投资概算总额为 25357.01 万元，其中：工程费用 21087.24 万元，工程建设其他费用 1680.66 万元，预备费 2049.11 万元，建设期利息 540.00 万元。详见总投资概算表：

序号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额 (万元)	备注
	概算总投资			25357.01	(一+二+三+四)
一	工程建设费用			21087.24	
1	城南汽车站公交枢纽			1261.42	
1.1	城南汽车站公交枢纽— —机械土石方工程	m2	3518	5.58	
1.2	城南汽车站公交枢纽— —桩及基础工程	m2	3518	182.95	
1.3	城南汽车站公交枢纽— —主体工程	m2	3518	524.67	
1.4	城南汽车站公交枢纽— —装饰工程	m2	3518	155.16	
1.5	城南汽车站公交枢纽— —室外土建工程	m2	3518	128.43	
1.6	城南汽车站公交枢纽— —园林绿化工程	m2	3518	20.57	
1.7	城南汽车站公交枢纽— —充电桩	m2	3518	80	
1.8	城南汽车站公交枢纽— —室外安装	m2	3518	50.48	
1.9	城南汽车站公交枢纽— —安装工程	m2	3518	113.58	
2	淑浦火车站公交枢纽			1820.17	
2.1	淑浦火车站公交枢纽— —机械土石方工程	m2	3625	22.85	
2.2	淑浦火车站公交枢纽— —桩及基础工程	m2	3625	182.95	
2.3	淑浦火车站公交枢纽— —主体工程	m2	3625	524.67	
2.4	淑浦火车站公交枢纽— —装饰工程	m2	3625	155.16	
2.5	淑浦火车站公交枢纽— —室外土建工程	m2	3625	568.35	

2.6	淑浦火车站公交枢纽— —园林绿化工程	m2	3625	97.57	
2.7	淑浦火车站公交枢纽— —充电桩	m2	3625	80	
2.8	淑浦火车站公交枢纽— —室外安装	m2	3625	76.27	
2.9	淑浦火车站公交枢纽— —安装工程	m2	3625	112.35	
3	城市公交始末站			5485.66	
3.1	城市公交始末站——机 械土石方工程	m2	10509	39.37	
3.2	城市公交始末站——桩 及基础工程	m2	10509	311.9	
3.3	城市公交始末站——主 体工程	m2	10509	2046.43	
3.4	城市公交始末站——装 饰工程	m2	10509	1128.68	
3.5	城市公交始末站——室 外土建工程	m2	10509	960.37	
3.6	城市公交始末站——园 林绿化工程	m2	10509	38.32	
3.7	城市公交始末站——充 电桩	m2	10509	192	
3.8	城市公交始末站——室 外安装	m2	10509	363.26	
3.9	城市公交始末站——安 装工程	m2	10509	405.33	
4	乡镇运输服务站新建			4329.77	
4.1	乡镇运输服务站新建— —机械土石方工程	m2	7238	53.59	
4.2	乡镇运输服务站新建— —主体工程	m2	7238	1549.55	
4.3	乡镇运输服务站新建— —装饰工程	m2	7238	490.75	
4.4	乡镇运输服务站新建— —园林绿化工程	m2	7238	40.73	
4.5	乡镇运输服务站新建— —室外土建工程	m2	7238	1204.59	
4.6	乡镇运输服务站新建— —充电桩	m2	7238	192	
4.7	乡镇运输服务站新建— —室外安装	m2	7238	502.45	
4.8	乡镇运输服务站新建—	m2	7238	296.11	

	—安装工程				
5.	乡镇运输服务站改扩建			4588.77	
5.1	乡镇运输服务站改扩建 ——机械土石方工程	m2	7936	43.23	
5.2	乡镇运输服务站改扩建 ——主体工程	m2	7936	1669.77	
5.3	乡镇运输服务站改扩建 ——装饰工程	m2	7936	487.78	
5.4	乡镇运输服务站改扩建 ——园林绿化工程	m2	7936	81.78	
5.5	乡镇运输服务站改扩建 ——室外土建工程	m2	7936	1246.89	
5.6	乡镇运输服务站改扩建 ——充电桩	m2	7936	256	
5.7	乡镇运输服务站改扩建 ——室外总图	m2	7936	507.41	
5.8	乡镇运输服务站改扩建 ——安装工程	m2	7936	295.91	
6	乡镇中途站			489.62	
6.1	乡镇中途站——土建工程	个	57	442.65	
6.2	乡镇中途站——安装工程	个	57	46.97	
7	乡镇招呼站			1224.83	
7.1	乡镇招呼站——土建工程	个	208	1053.44	
7.2	乡镇招呼站——安装工程	个	208	171.39	
8	设备购置费			1887.02	暂估
二	工程建设其他费用			1680.66	
1	征地费用	项	1	0.00	/
2	建设单位管理费	项	1	286.72	财建〔2016〕504号
3	场地准备及临时设施费	项	1	126.52	建标〔2011〕1号，0.5%~2%，按0.6计
4	项目前期工作咨询费用	项	1	32.76	[2000]湘价房字第95号5折专业调整系数0.8
5	环境影响咨询服务费	项	1	12.17	计价格〔2002〕125号按收费标准50%执行
6	安全预评价及验收费	项	1	14.16	计价格〔1999〕2255号按收费标准50%执行
7	水土保持咨询服务费	项	1	36.54	保监〔2005〕22号文按收费标准50%执行

8	水土保持补偿费	项	1	3.28	湘发改价费(2014)1171号
9	劳动安全卫生评审费	项	1	21.09	建标(2011)1号,按0.1%计
10	工程勘察费	项	1	59.33	设计费*20%
11	工程设计费	项	1	296.64	计价格(2002)10号 按收费标准50%执行
12	施工图审查	项	1	2.46	湘发改价服[2015]861号文件 按收费标准50%执行
13	工程建设监理费	项	1	260.87	湘监协(2016)2号 按收费标准50%执行
14	工程概算编制费	项	1	15.82	湘建价协(2016)25号 按收费标准50%执行,计算 全过程跟踪审计服务费不再 计算结算审核费用
15	工程概算审核费	项	1	7.52	
16	工程预算编制费	项	1	35.46	
17	预算审核	项	1	23.86	
18	全过程跟踪审计服务费	项	1	145.04	
19	招标代理服务费	项	1	23.02	湘招协(2015)6号 按收费标准50%执行
20	建设工程交易服务费	项	1	2.00	湘发改价费规(2024)292号, 招标单位支付40%
21	工程保险费	项	1	105.44	建标(2011)1号,按0.5%计
22	工程质量检测费	项	1	52.72	建安工程费*0.5%按收费标准 50%执行
23	防空地下室异地建设费	项	1	67.23	湘发改价费(2022)843号
24	办公和生产家具购置费	项	1	50.00	暂估计入概算
三	预备费			2049.11	
1	基本预备费	项	1	1138.39	(一+二)*5%
2	涨价预备费	项	1	910.72	(一+二)*4%
四	建设期利息			540	

投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年及以后
溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目	25,357.01	10,103.91	15,253.10

2025 年，溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目月度投资计划如下表所示：

项目投资分月计划表

月度	月度	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目	投资金额	6,000.00	2,000.00	2,000.00	103.91	10,103.91
	其中：专项债券金额	2,000.00	2,000.00			4,000.00

单位：万元

（二）资金筹措方案

项目的资金来源主要为资本金及政府专项债券。项目总投资 25,357.01 万元，其中：用于项目支出的资本金 7,357.01 万元，占总投资金额比例 29.01%；拟申请发行政府专项债券资金 18,000.00 万元，占投资总额的 70.99%。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券	其中：用作资本金	未来拟发行专项债券	其中：用作资本金	其他融资	

				金额	额	金额	额		
溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目	25,357.01	7,357.01	-	4,000.00	无	14,000.00	无	无	20 年

四、预期收益

（一）项目收入预测依据

溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目收益主要来源停车位出租收入、充电桩服务收入、站场业务用房出租收入

1、停车位出租收入

根据《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》（湘发改价调【2019】217号）、怀化市发展和改革委员会《关于转发<湖南省机动车停放服务收费管理办法的通知>的通知》（怀发改价服【2019】9号）的规定，结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目日均停车小时按 8.00 小时测算，且暂按每小时 4 元进行估算停车场收费收入，即每日的停车位收入为 32.00 元/个/日，每年按 350.00 天运营。根据可行性研究报告列示，本项目建成后可出租的车位共计 400.00 个，谨慎估计，起始周转率为 70.00%，后逐年递增 2.00%，当项目运营在 2039 年时，周转率达到 90.00%，将不再递增。

因此，预计债券存续期内停车位出租收入为 6,567.25 万元。

怀化市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、城市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 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。	

收费时段		收费方式	单日单次最高限价
工作日	8:00-19:00	单次停放不超过4小时（含4小时）的免费，超过4小时的从车辆进入停车场起以2元/小时计费	10元
	19:00-次日8:00	单次停放不超过5小时（含5小时）内免费，超过5小时的从车辆进入停车场起以1元/小时计费	8元
非工作日	0:00-24:00	2元 /小时（停车不超过30分钟的免费）	15元


2、充电桩服务收入

根据《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》（湘政办发〔2016〕59号）中规定：大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场按照不低于车位数量 20%的比例配建充电设施或预留建设安装条件；对向电网企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，必须单独装表计量，执行大工业用电价格，2020 年前暂免收基本电费，其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价；充电设施运营企业可向用户收取充电服务费，充电服务费收取标准由省发改委核定。

同时根据《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘

发改价商[2018]407号) 相关规定, 根据湖南省发展和改革委员会出具的湘发改价商【2018】407号文件《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》, 《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划(2016-2020年)》提出: “允许充电服务企业向用户收取电费及服务费, 其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(湘发改价商〔2015〕340号)执行, 每千瓦时标准为0.80元, 按用电度数收取。”电费按实际结算上缴国家电网, 不计入本次项目的收入和成本。本项目建成后可供使用的充电桩有100.00个, 每个充电桩平均每天可服务次数为1.5次, 单次充电量约为120.00KW·h, 充电服务费为0.8元/KW·h。谨慎性估计, 每年按350.00天运营, 保守估计, 起始周转率拟按70.00%计算, 后逐年递增2.00%, 当项目运营在2039年时, 周转率达到90.00%, 将不再递增。可比案例如下:

序号	项目	案例图片	价格(元/度)
1	富城国际充电站		1.799元/度(含电费0.999元/度, 服务费0.8元/度)

2	黄茅园路政便民充电站		1.8 元/度（含电费 1 元/度，服务费 0.8 元/度）
3	怀化湖天桥充电桩		1.6880 元/度（含电费 0.888 元/度，服务费 0.8 元/度）

因此，预计债券存续期内充电桩服务收入为 7,388.25 万元。

3、站场业务用房出租收入

本项目站场业务用房出租收入不动产出租面积为 32,826.00 平方米，全部可用来出租，参考溆浦县及周边办公楼出租价格在 50.10-70.00 元/m²/月，考虑到本项的定位、特色及区位因素，谨慎性估计本项目按 45.00 元/m²/月进行计算，保守估计，起始出租率拟按 70.00%计算，后逐年递增 2.00%，当项目在 2039 年时，出租率达到 90.00%，将不再递增。

☆ 收藏
1人气

 微信扫

时记 隆江猪脚饭 深圳万达店 88分店

主营：猪脚饭 家常小炒 大排档 订餐电话：166 7454 7230 156 7450 6696

当天雨当天爽 肥而不腻 营养又健康 广州中心 99999+12

58同城

微信扫码拨号

微信扫码拨号

21

项目收入预测表

单位：万元

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
停车位出租收入	313.60	319.87	326.27	332.80	339.46	346.25	353.18	360.24	367.44	374.79
充电桩服务收入	352.80	359.86	367.06	374.40	381.89	389.53	397.32	405.27	413.38	421.65
站场业务用房出租收入	1,240.82	1,265.64	1,290.95	1,316.77	1,343.11	1,369.97	1,397.37	1,425.32	1,453.83	1,482.91
合计	1,907.22	1,945.37	1,984.28	2,023.97	2,064.46	2,105.75	2,147.87	2,190.83	2,234.65	2,279.35

(续上表)

年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
停车位出租收入	382.29	388.02	393.84	393.84	393.84	393.84	393.84	393.84	6,567.25
充电桩服务收入	430.08	436.53	443.08	443.08	443.08	443.08	443.08	443.08	7,388.25
站场业务用房出租收入	1,512.57	1,535.26	1,558.29	1,558.29	1,558.29	1,558.29	1,558.29	1,558.29	25,984.26
合计	2,324.94	2,359.81	2,395.21	2,395.21	2,395.21	2,395.21	2,395.21	2,395.21	39,939.76

（二）项目预期成本预测

本项目的主要成本包括职工薪酬、管理费用、其他运营成本、维修费用及税金及附加等。同行业参考标准如下：

1、职工薪酬：项目建成后预计需要 15.00 人，根据 2024 年湖南省城镇私营单位（租赁和商务服务业）就业人员年平均工资为 59,609.00 元，考虑到福利等各项费用，本项目人均职工薪酬拟按 6.50 万元/年计算，逐年递增 2.00%；

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

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

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

来源：湖南省统计局
发布：2025-07-01

2、管理费用：拟按经营性收入的 3.00%计算；

3、其他运营成本：拟按经营性收入的 2.00%计算；

4、维修费用：拟按经营性收入的 2.00%计算；

5、税金及附加：税金及附加的税率包括增值税、城建税、教育费附加等其他税种。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定。其中，旅游服务业缴纳增值税增值税率按营业收入的 6.00%计算，停车位收入增值税税率 9.00%，充电桩收入增值税税率 13.00%，城建税按增值税 5.00%征收，教育费附加（含地方教育费附加）按增值税 5.00%征收。包含印花税等其他小税种，本项目的综合税率拟按经营性收入的 10.00%计算。

综上，本项目预计债券存续期总成本费用为 8,808.02 万元

项目预期成本测算表

单位：万元

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
职工薪酬	97.50	99.45	101.44	103.47	105.54	107.65	109.80	112.00	114.24	116.52
管理费用	57.22	58.36	59.53	60.72	61.93	63.17	64.44	65.72	67.04	68.38
其他运营成本	38.14	38.71	39.29	39.88	40.48	41.09	41.71	42.34	42.98	43.62
维修费用	38.14	38.91	39.69	40.48	41.29	42.12	42.96	43.82	44.69	45.59
税金及附加	190.72	194.54	198.43	202.40	206.45	210.58	214.79	219.08	223.47	227.94
合计	421.72	429.97	438.38	446.95	455.69	464.61	473.70	482.96	492.42	502.05

(续上表)

年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
职工薪酬	118.85	121.23	123.05	123.05	123.05	123.05	123.05	123.05	2,045.99
管理费用	69.75	70.79	71.86	71.86	71.86	71.86	71.86	71.86	1,198.21
其他运营成本	44.27	44.93	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	771.04
维修费用	46.50	47.20	47.90	47.90	47.90	47.90	47.90	47.90	798.79
税金及附加	232.49	235.98	239.52	239.52	239.52	239.52	239.52	239.52	3,993.99
合计	511.86	520.13	527.93	527.93	527.93	527.93	527.93	527.93	8,808.02

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目预期总收入 39,939.76 万元，预期总成本 8,808.02 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 31,131.74 万元。

（二）项目融资还本付息情况

本项目总投资金额为 25357.01 万元，拟申请政府专项债券 18,000.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0 万元；本次拟申请发行政府专项债券资金 4,000.00 万元，发行期限 20 年。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，20 年期债券的预测利率为 2.46%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。

溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿	期末本金余额	当年偿还	当年还本付息合计
2025 年 9 月	0.00	4,000.00		4,000.00		
2026 年	4,000.00	14,000.00		18,000.00	98.4	98.4
2027 年	18,000.00			18,000.00	442.8	442.8
2028 年	18,000.00			18,000.00	442.8	442.8
2029 年	18,000.00			18,000.00	442.8	442.8
2030 年	18,000.00			18,000.00	442.8	442.8
2031 年	18,000.00			18,000.00	442.8	442.8

2032 年	18,000.00			18,000.00	442.8	442.8
2033 年	18,000.00			18,000.00	442.8	442.8
2034 年	18,000.00			18,000.00	442.8	442.8
2035 年	18,000.00			18,000.00	442.8	442.8
2036 年	18,000.00			18,000.00	442.8	442.8
2037 年	18,000.00			18,000.00	442.8	442.8
2038 年	18,000.00			18,000.00	442.8	442.8
2039 年	18,000.00			18,000.00	442.8	442.8
2040 年	18,000.00			18,000.00	442.8	442.8
2041 年	18,000.00			18,000.00	442.8	442.8
2042 年	18,000.00			18,000.00	442.8	442.8
2043 年	18,000.00			18,000.00	442.8	442.8
2044 年	18,000.00			18,000.00	442.8	442.8
2045 年	18,000.00		4,000.00	14,000.00	442.8	4442.8
2046 年	14,000.00		14,000.00		344.4	14344.4
合计：		18,000.00	18,000.00		8,856.00	26,856.00

（三）项目融资平衡情况

本项目预计关于融资平衡的相关收益为 26,856.00 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.16 倍。

项目收益情况覆盖表

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
溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目	31,131.74	18,000.00	26,856.00	1.16

同时，溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目融资平衡情况已经通过会计师事务所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
----------	------	----	-----

收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.16	1.31
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.16	1.13

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.01，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.13，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。

现金流量分析预测表

单位：万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
资本金流入	-	6,103.91	1,253.10	-	-						
其他融资流入	-	-	-	-							
债券资金流入	-	4,000.00	14,000.00	-	-						
停车位出租收入				313.60	319.87	326.27	332.80	339.46	346.25	353.18	360.24
充电桩服务收入				352.80	359.86	367.06	374.40	381.89	389.53	397.32	405.27
站场业务用房出租收入				1,240.82	1,265.64	1,290.95	1,316.77	1,343.11	1,369.97	1,397.37	1,425.32
现金流入总额	-	10,103.91	15,253.10	1,907.22	1,945.37	1,984.28	2,023.97	2,064.46	2,105.75	2,147.87	2,190.83
现金流出											
建设资金流出	-	10,103.91	15,253.10	-	-	-					
职工薪酬				97.50	99.45	101.44	103.47	105.54	107.65	109.80	112.00
管理费用				57.22	58.36	59.53	60.72	61.93	63.17	64.44	65.72
其他运营成本				38.14	38.71	39.29	39.88	40.48	41.09	41.71	42.34
维修费用				38.14	38.91	39.69	40.48	41.29	42.12	42.96	43.82
税金及附加				190.72	194.54	198.43	202.40	206.45	210.58	214.79	219.08
债券还本付息			98.40	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80
其他融资还本付息											
现金流出总额	-	10,103.91	15,351.50	864.52	872.77	881.18	889.75	898.49	907.41	916.50	925.76

当年项目现金净流入	-	-	-98.40	1,042.70	1,072.60	1,103.10	1,134.22	1,165.97	1,198.34	1,231.37	1,265.07
期末项目累计现金结存 额	-	-	-98.40	944.30	2,016.90	3,120.00	4,254.22	5,420.19	6,618.53	7,849.90	9,114.97

现金流量分析预测表（续）

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年及以后
现金流入											
资本金流入											
其他融资流入											
债券资金流入											
停车位出租收入	367.44	374.79	382.29	388.02	393.84	393.84	393.84	393.84	393.84	393.84	
充电桩服务收入	413.38	421.65	430.08	436.53	443.08	443.08	443.08	443.08	443.08	443.08	
站场业务用房出租收入	1,453.83	1,482.91	1,512.57	1,535.26	1,558.29	1,558.29	1,558.29	1,558.29	1,558.29	1,558.29	
现金流入总额	2,234.65	2,279.35	2,324.94	2,359.81	2,395.21	2,395.21	2,395.21	2,395.21	2,395.21	2,395.21	-
现金流出											
建设资金流出											
职工薪酬	114.24	116.52	118.85	121.23	123.05	123.05	123.05	123.05	123.05	123.05	
管理费用	67.04	68.38	69.75	70.79	71.86	71.86	71.86	71.86	71.86	71.86	
其他运营成本	42.98	43.62	44.27	44.93	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	

维修费用	44.69	45.59	46.50	47.20	47.90	47.90	47.90	47.90	47.90	47.90	
税金及附加	223.47	227.94	232.49	235.98	239.52	239.52	239.52	239.52	239.52	239.52	
债券还本付息	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	18,787.20
其他融资还本付息											
现金流出总额	935.22	944.85	954.66	962.93	970.73	970.73	970.73	970.73	970.73	970.73	18,787.20
当年项目现金净流入	1,299.43	1,334.50	1,370.28	1,396.88	1,424.48	1,424.48	1,424.48	1,424.48	1,424.48	1,424.48	-18,787.20
期末项目累计现金结存额	10,414.40	11,748.90	13,119.18	14,516.06	15,940.54	17,365.02	18,789.50	20,213.98	21,638.46	23,062.94	4,275.74

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

六、潜在风险评估

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

1. 社会稳定风险

风险描述：该类风险具体表现为项目实施产生的环境污染、噪音等对相关利益群体生活就业等方面造成影响。若项目建设期间管理不到位，未妥善采取相应防范措施，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制项目的有序进行。应对措施：对项目进行全面的社会稳定风险评估，在评价过程中，使用科学有效的方法，注重对相关群体切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。加强政策的宣传，做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因项目工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关法律、法规、政策、文件的相关标准，依法公开项目信息，切实维护相关群体的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。协调协助施工单位

负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制,减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

2.工程建设风险

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

应对措施：对于工程自然条件风险，项目建设开始前，应按基建项目程序进行规范的地质勘察、灾害评估、水土条件评价等，根据评价结论采取必要的防范措施，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于外部条件风险，地方政府应做好各配套项目的协调工作，制定应对外部条件发生意外事故的预案，规避因外部条件发生意外带来的风险；对于政策和管理风险，湖南各级政府已把各地市基础设施建设工作放在重要和突出的位

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

3.项目收益与预期存在差异风险

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

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

七、还款保障措施

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

入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

八、主管部门责任

项目主管部门将负责按照溆浦县本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行社会事业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，做好社会事业建设专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好社会事业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《溆浦县城乡客运一体化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 10 日

溆浦县第四人民医院建设项目 预期收益与融资平衡方案

溆浦县第四人民医院建设项目，拟发行政府专项债券3,300.00万元，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
溆浦县第四人民医院建设项目	2025年湖南省政府专项债券（二十九期）	3,300.00	20年	溆浦县卫生健康局

一、项目概况

（一）区域介绍

溆浦县位于湖南省西部，怀化市的东北面，沅水中游，雪峰山主峰北麓。地理坐标北纬 $27^{\circ}17' \sim 28^{\circ}19'$ ，东经 $110^{\circ}15' \sim 111^{\circ}01'$ 。东接新化县，南接洞口县，西邻辰溪县，北抵沅陵县、安化县，东南与隆回县接壤，西南与洪江市、中方县毗邻。东西宽72公里，南北长110公里，总面积3,440.10平方公里。溆浦县约占全省总面积的1.62%，占全市总面积的12.58%。县人民政府驻地卢峰镇，据县境中部，湘黔铁路经此而过，至怀化101公里、长沙379公里，交通便利。

2024年全县完成地区生产总值（GDP）236.31亿元，比上年同期增长5.0%。其中：第一产业实现增加值50.78亿元，增长3.7%；第二产业实现增加值64.34亿元，增长9.8%；第三产业实现增加值114.32亿元，增长2.6%。产业结构不断调整，产业结构构成由上年的21.35%、27.92%和50.73%调整为21.34%、30.28%和48.38%。

2024年全县财政总收入13.76亿元，同比增长1.18%。其中：上划中央收入1.88亿元，同比下降21.07%；全年各项税收收入8.04亿元，同比下降24.75%；地方一般预算收入11.39亿元，同比增长7.38%。财政总支出72.5亿元，同比增长1.91%，其中公共财政预算支出61.5亿元，同比增长4.85%。一般预算支出中教育支出为14.82亿元，同比增长2.62%，而农林水事务、医疗卫生、社会保障和就业等四大民生支出分

别为13.16亿元、4.38亿元和12.1亿元，分别同比增长10.71、13.0%、13.31%。

溆浦县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）	200.32	221.23	236.31
居民人均可支配收入（元）	28,732.00	31,888.00	33,564.00
一般公共预算收入	7.41	10.61	11.39
政府性基金收入	14.55	4.2	2.44
其中：国有土地出让收入	14.38	4.02	1.70
政府性基金支出	12.20	11.77	6.80
其中：国有土地出让支出	3.30	3.37	1.45

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

本项目位于溆浦县低庄镇低庄村,项目建设内容主要包括：项目征地面积30亩，总建筑面积28600平方米，包括新建一栋五层门诊楼（地上四层，地下一层），建筑面积9000平方米；一栋四层管理服务用房（地上三层，地下一层），建筑面积1200平方米；一栋十一层住院楼（地上十层，地下一层），建筑面积14300平方米，设大内科、（内一、内二）、外科、儿科、口腔科、妇科、血液透析科、中医科、骨科九个科室；一栋四层公卫楼，建筑面积2900平方米；一栋两层发热感染楼，建筑面积1200平方米，均为框架结构，以及采购

医疗及相关设备设施。同时完成区内污水处理、道路及场地硬化、绿化、大门、围墙、护坡等配套工程。

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
溆浦县第四人民医院建设项目	项目位于溆浦县低庄镇低庄村。总投资19,101.66万元，建设期24个月（2025年5月-2027年5月）	本项目主要建设内容：本项目位于溆浦县低庄镇低庄村,项目建设内容主要包括：项目征地面积30亩，总建筑面积28600平方米，包括新建一栋五层门诊楼（地上四层，地下一层），建筑面积9000平方米；一栋四层管理服务用房（地上三层，地下一层），建筑面积1200平方米；一栋十一层住院楼（地上十层，地下一层），建筑面积14300平方米，设大内科、（内一、内二）、外科、儿科、口腔科、妇科、血液透析科、中医科、骨科九个科室；一栋四层公卫楼，建筑面积2900平方米；一栋两层发热感染楼，建筑面积1200平方米，均为框架结构，以及采购医疗及相关设备设施。同时完成区内污水处理、道路及场地硬化、绿化、大门、围墙、护坡等配套工程。	溆浦县卫生健康局	《关于溆浦县第四人民医院建设项目可行性研究报告的批复》溆发改社会[2024]6号 《关于溆浦县第四人民医院建设项目概算总投资的批复》溆发改概算[2024]16号

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目为医院建设项目，本身不会带来直接的经济效益，但项目的建设可以提高劳动力，增加就业机会，同时带动相关产业的发展，间接地促进了当地经济的发展。

（二）社会效益分析

- 1.本项目建设将为来诊病患者提供一个良好的就医环境，可以满足更大规模的接诊量。
- 2.本项目建设将解决患者住院环境问题，为患者康复提供有利条件，可使患者早日康复，重返工作岗位。

3.本项目作为社会一项民生工程，关系着广大人民群众身心健康和社会稳定，对保障社会经济发展具有重要意义。医院建成后，整体功能可以扩大，医疗质量可以提高，社会信誉度可以增强，能更好地改善溆浦县低庄镇及周边地区的救治工作的硬环境，完善医疗救治体系，进一步提高疾病的救治工作能力，使人民群众的健康提高到新水平，促进溆浦县经济发展和社会事业进步。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目建设的合规性

本项目目前已取得项目预审与选址意见、项目用地规划许可证、建设工程规划许可证、项目可行性研究报告批复、初步设计方案的批复、概算总投资的批复等，项目满足建设投资合规要求。

2、项目成熟度

项目前期工作充分，拟于2025年5月正式开工建设，项目成熟度较高。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目拟发行债券总额为15300万元，占总投资的80.06%，每半年付息一次，到期一次性还本。项目发债额度需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

项目属于医疗基础设施范畴，通过对项目立项必要性、公益性、收益性、投资合规性与项目成熟度、资金来源和到位可行性、收入、成本、收益预测合理性、债券资金需求合理性、项目偿债计划可行性和偿债风险点、绩效目标合理性等方面进行评估分析后，评估工作组结合项目实际情况、评估专家组评价意见及评审情况，本项目地方政府专项债券项目事前绩效评估结论为“予以支持”。

（六）项目存续期

项目预期存续期限为**50**年。项目包括门诊楼、管理服务用房、住院楼、公卫楼、发热感染楼，以及区内污水处理、道路及场地硬化、绿化、大门、围墙、护坡等配套工程。主要结构为钢结构及钢筋混凝土框架结构，使用年限不低于**50**年；同时项目主要服务溆浦县医疗产业，是溆浦县医疗发展重要节点，其经营存续年限大于专项债券发行期。

（七）项目绩效目标

项目效益指标含产出指标、效益指标、满意度指标如下。

一级指标	二级指标	三级指标	指标说明	指标值		
				符号	值	单位（文字描述）

产出指标	数量指标（20分）	建设工程（10分）	项目征地面积30亩，总建筑面积28600平方米，包括新建一栋五层门诊楼（地上四层，地下一层），建筑面积9000平方米；一栋四层管理服务用房（地上三层，地下一层），建筑面积1200平方米；一栋十一层住院楼（地上十层，地下一层），建筑面积14300平方米，设大内科、（内一、内二）、外科、儿科、口腔科、妇科、血液透析科、中医科、骨科九个科室；一栋四层公卫楼，建筑面积2900平方米；一栋两层发热感染楼，建筑面积1200平方米，均为框架结构。	≥	28600.00	平方米（构筑物及建筑建设面积）
		室外活动场地（10分）	采购医疗及相关设备设施.同时完成区内污水处理、道路及场地硬化、绿化、大门、围墙、护坡等配套工程。	=	100.00	%（验收合格率）
	质量指标（10分）	竣工验收合格率（5分）	反映工程质量情况	=	100.00	%（验收合格率）
		设计变更率（5分）	反映工程质量情况	≤	10.00%	散射浊度（NTU）
	时效指标（10分）	按时完工率（10分）	反映工程建设进度情况	=	100.00	%（完工率）
	成本指标（5分）	实际成本超概算比率（5分）	反映项目实际建设投入是否符合批准的投资规模	≤	19110.00	万元（总投资）
效益指标	经济效益指标（20分）	正常年份收入（10分）	反映债券存续期内项目收益	≥	167064.97	万元（项目正常年份收入）
		偿债覆盖倍数（10分）	反映项目偿债能力	≥	2.00	
	社会效益指标（10分）	设计功能实现率（10分）	反映对医疗产业保障情况	≥	80.00	%（入院率）
	生态效益指标（5分）	绿化率（5分）	反映项目对周边环境的改善	≥	10.00	%（绿化率）

	可持续影响指标 (5分)	使用年限 (5分)	反映项目持续服务能力	≥	50.00	年 (项目设计年限)
满意度指标	服务对象满意度指标 (10分)	受益单位满意度 (5分)	反映受益单位满意情况	≥	90.00	% (单位满意度)
		受益群众满意度 (5分)	反映受益群众满意情况	≥	90.00	% (群众满意度)

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

- 1、《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》（2020版）；
- 2、《湖南省安装工程消耗量标准》（2020版）；
- 3、《湖南省市政工程消耗量标准》（2020版）；
- 4、参考本地类似工程的有关造价指标；
- 5、建设项目所在地的主要材料市场价格；
- 6、设备购置费根据初步询价估算；
- 7、主要材料价格参照2025年怀化市工程造价第2期及溆浦当地材料价格；
- 8、其他费用根据有关行业规定及建设单位提供的基础资料估算。具体如下表所示：

投资概算表

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。

溆浦县第四人民医院建设项目分年投资计划具体如下表所示：

溆浦县第四人民医院建设项目概算总投资 汇总表

序号	名称	单位	数量	金额(万元)	备注
	概算总投资			19101.66	
一	工程费用		28523.37	16001.01	
(一)	一期	m2	22261.21	12893.74	
1	门诊楼及住院楼	m2	21799.15	8364.68	
1.1	基坑支护	m2	2991.15	79.26	
1.2	地下室土石方工程	m3	33017.18	96.62	
1.3	地下室桩基工程	m2	21799.15	330.46	
1.4	地下室建筑工程	m2	2991.15	970.84	
1.5	地下室装饰工程	m2	2991.15	125.19	
1.6	地上建筑工程	m2	18808.00	2658.74	
1.7	地上装饰工程	m2	18808.00	1878.26	
1.8	特装工程增加	m2	3533.03	353.31	
1.9	电气工程	m2	21799.15	379.84	
1.1	给排水工程(冷热水)	m2	21799.15	253.35	
1.11	消防水工程(消火栓系统、喷淋系统、气体灭火)	m2	21799.15	178.74	
1.12	暖通工程(含人防通风)	m2	21799.15	514.18	
1.13	净化空调工程	m2	3533.03	353.30	
1.14	应急照明工程	m2	21799.15	29.69	
1.15	火灾报警工程(含消防控制室主机)	m2	21799.15	84.11	
1.16	抗震支架	m2	21799.15	78.78	
2	污水处理站/垃圾站/制氧站	m2	462.06	218.76	
3	室外部分	m2	14375.44	835.24	
3.1	总图土石方工程	m3	14375.44	43.13	
3.2	绿化工程	m2	6143.27	122.87	
3.3	园建工程	m2	8232.17	288.13	
3.4	总图围墙	项	1.00	45.00	
3.5	总图大门	项	1.00	25.00	
3.6	总图护坡	项	1.00	73.92	
3.7	室外管网等	m2	14375.44	237.19	
4	设备采购	m2	22261.21	3040.00	

4.1	医疗设备采购	项	1	2500.00	
4.2	电梯设备	m2	22261.21	225.00	
4.3	其他设备	项	1	315.00	
5	其他专项工程	m2	2991.15	435.06	
5.1	变配电工程	项	1	307.18	
5.2	光伏发电系统	项	1	6.90	
5.3	充电桩工程	项	1	29.70	
5.4	弱电智能化工程	项	1	91.27	
(二)	二期	m2	6262.16	3107.27	
1	公卫/管理服务楼	m2	4192.40	1336.54	
1.1	建筑工程	m2	4192.40	746.50	
1.2	装饰工程	m2	4192.40	409.32	
1.3	电气工程	m2	4192.40	74.74	
1.4	给排水工程	m2	4192.40	18.86	
1.5	应急照明工程	m2	4192.40	7.23	
1.6	消防水工程（消火栓系统、喷淋系统）	m2	4192.40	32.89	
1.7	火灾报警工程	m2	4192.40	14.67	
1.8	暖通工程	m2	4192.40	17.18	
1.9	抗震支架	m2	4192.40	15.15	
2	发热感染楼	m2	2069.76	775.72	
2.1	建筑工程	m2	2069.76	453.54	
2.2	装饰工程	m2	2069.76	224.45	
2.3	电气工程	m2	2069.76	38.79	
2.4	给排水工程（冷水）	m2	2069.76	13.09	
2.5	消防水工程（消火栓系统）	m2	2069.76	3.36	
2.6	火灾报警工程	m2	2069.76	7.24	
2.7	暖通工程	m2	2069.76	23.88	
2.8	应急照明工程	m2	2069.76	3.89	
2.9	抗震支架	m2	2069.76	7.48	
3	设备采购	m2	28523.37	995.00	
3.1	医疗设备采购	项	1.00	810.00	
3.2	电梯设备	m2	6262.16	75.00	
3.3	其他设备	项	1.00	110.00	
二	工程建设其他费用			1636.45	
1	征地费用	项	1	600.00	
2	代建服务费	项	1	243.52	湘发改价服[2015]744号文；5折
3	工程建设监理费	项	1	235.76	湘监协[2016]2号文；6折
4	可行性研究报告编制费	项	1	7.00	按实际合同额
5	环境影响咨询服务费	项	1	6.08	按实际合同额

6	方案及初设设计费	项	1	65.00	按实际合同额
7	施工图设计费	项	1	83.17	湘勘设协字〔2023〕08号；3折
8	工程勘察费	项	1	29.63	计价格[2002]10号文
9	全过程造价咨询服务费	项	1	64.75	湘建价协[2016]25号文；4折
10	工程保险费	项	1	48.00	—×0.3%
11	质量检测费	项	1	80.01	湘建价[2020]56号，—×0.5%
12	招标代理服务费	项	1	5.00	中标单位支付部分金额
13	建设工程交易服务费	项	1	6.00	湘发改价费规〔2024〕292号
14	场地准备及单位临时设施费	项	1	16.00	—×0.1%
15	报建费	m2	28523	28.52	医疗建筑免征基础设施配套费，报建费暂按10元/m2记取
16	可靠性电源增容费	KVA	2000	66.00	330元/KVA
17	劳动安全卫生评审费	项	1	16.00	—×0.1%
18	绿建咨询及评审等	项	1	15.00	市场行情
19	土壤氡检测费	项	1	8.00	市场行情
20	节能评估费	项	1	8.00	市场行情
21	水土保持等费用	项	1	5.00	市场行情
三	预备费	项		650.12	
1	基本预备费	项		650.12	(一+二-征地费-设备费)*5%
四	建设期利息			814.08	参可研，发行政府债券15360万元，利率为2.65%

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-2027年
1	溆浦县第四人民医院建设项目	19,101.66	10,000.00	9,101.66

项目的分月投资计划，具体如下表所示：

2025年项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	9月	10月	11月	12月	合计
溆浦县第四人民医院建设项目	投资金额	5,000.00	2,000.00	2,000.00	1,000.00	10,000.00
	其中：专项债券金额	4,000.00	3,000.00	-	-	7,000.00

（二）资金筹措方案

本项目的资金来源主要为地方财政拨款、发行政府专项债券。项目总投资19,101.66万元，其中，地方财政拨款3,801.66万元（地方配套资金将根据项目建设进度逐步到位），拟申请发行政府专项债券资金15,300.00万元，本次拟申请发行3,300.00万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		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	
溆浦县第四人民医院建设项目	19,101.66	3,801.66	3,700.00	3,300.00	无	8,300.00	无	无	20年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

本项目收益主要来源于门诊收入和住院收入。

溆浦县第四人民医院2022-2024年业务发展情况

单位：万元

年度	业务总收入	门诊收入	门诊人次	住院收入	住院人次
2022	6,391.46	1,723.23	7.3525	4,668.23	0.8825
2023	6,682.97	1,787.32	7.5554	4,895.65	0.9150
2024	6,931.03	1,794.75	7.7123	5,136.28	0.9338
平均	6,668.49	1,768.43	7.5401	4,900.05	0.9104

1、门诊收入

结合溆浦县第四人民医院建设项目的业务发展情况，根据可研报告显示，根低庄镇现有常住人口约5万人，同时辐射到深子湖镇、观音阁镇及安化县周边乡镇约13万人，则服务人口约为18万人。根据溆浦县第四人民医院2022-2024年业务发展情况显示，近3年来，医院门诊病人每人每次花费234.55元。本项目建成后，全县医疗环境得到大幅提升。谨慎性估计，拟按照门诊收费234.55元/人次，运营首年按75,401.00人次估算，起始接诊率为70.00%。考虑到物价上涨因素和就诊人数的增幅情况，结合怀化市2022年至2024年的GDP的平均增速3.47%，本项目拟按1.00%的收入增幅比例测算。

因此，预计债券存续期内的门诊总收入为24,282.29万元。

2、住院收入

结合溆浦县第四人民医院建设项目的业务发展情况，根据可研报告显示，根低庄镇现有常住人口约5万人，同时辐射到深子湖镇、观音阁镇及安化县周边乡镇约13万人，则服务人口约为18万人。根据溆浦县第四人民医院2022-2024年业务发展情况显示，近3年来，医院住院病人每人次花费5,380.27元。本项目建成后，医疗环境得到大幅提升。谨慎性估计，拟按照住院收费5,380.27元/人次，运营首年按9,104.00人次估算，起始病床使用率为80.00%。考虑到物价上涨因素和住院人数的增幅情况，结合怀化市2022年至2024年的GDP的平均增速3.47%，本项目拟按1.00%的收入增幅比例测算。

因此，预计债券存续期内的住院总收入为67,254.06万元。

综上，预计债券存续期内总收入为91,536.35万元，具体如下表所示：

项目预期收入测算表

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	2037年
门诊收入	1,237.97	1,250.35	1,262.85	1,275.48	1,288.23	1,301.11	1,314.12	1,327.26	1,340.53	1,353.94	1,367.48
住院收入	3,428.74	3,463.03	3,497.66	3,532.64	3,567.97	3,603.65	3,639.69	3,676.09	3,712.85	3,749.98	3,787.48
合计	4,666.71	4,713.38	4,760.51	4,808.12	4,856.20	4,904.76	4,953.81	5,003.35	5,053.38	5,103.92	5,154.96

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	合计
门诊收入	1,381.15	1,394.96	1,408.91	1,423.00	1,437.23	1,451.60	1,466.12	24,282.29
住院收入	3,825.35	3,863.60	3,902.24	3,941.26	3,980.67	4,020.48	4,060.68	67,254.06
合计	5,206.50	5,258.56	5,311.15	5,364.26	5,417.90	5,472.08	5,526.80	91,536.35

（三）项目预期成本预测

本项目的主要成本包括职工薪酬、外购药品费、外购医用耗材、管理费用、医疗器材维护费等。

溆浦县人民医院2022-2024年业务发展情况

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年
营业收入	6,391.46	6,682.97	6,931.03
外购药品费	1,832.81	1,918.14	2,001.41
外购医用耗材	862.18	907.32	982.12
管理费用	290.23	321.25	333.74
医疗器材维护费	120.54	131.25	132.89
职工薪酬	559.35	563.56	578.26

1、职工薪酬：项目建成后估算需在职人员60.00人，依据溆浦县人民医院出具的《关于提供2024年溆浦县人民医院历史数据的汇报》的人均经费情况，拟按平均每人10.00万元/年进行估算，以后逐年递增1.00%；

2、外购药品费：依据溆浦县人民医院出具的《关于提供2024年溆浦县人民医院历史数据的汇报》的外购药品费占年度营业收入平均比例，平均拟按营业收入的30.00%进行估算；

3、外购医用耗材：依据溆浦县人民医院出具的《关于提供2024年溆浦县人民医院历史数据的汇报》的外购医用耗材费占年度营业收入平均比例，医用耗材成本拟按营业收入的15.00%进行估算；

4、管理费用：依据溆浦县人民医院出具的《关于提供2024年溆浦县人民医院历史数据的汇报》的管理费用占年度营业收入平均比例，拟按营业收入的5.00%进行估算；

5、医疗器材维护费：依据溆浦县人民医院出具的《关于提供2024年溆浦县人民医院历史数据的汇报》的医疗器材维护费占年度营业收入平均比例，拟按营业收入的2.00%进行估算。

综上，预计债券存续期内总成本为59,367.78万元。

运营成本测算表

单位：万元

成本类别	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
职工薪酬	600.00	606.00	612.06	618.18	624.36	630.60	636.91	643.28	649.71	656.21	662.77
燃料及动力费用	1,400.01	1,414.01	1,428.15	1,442.44	1,456.86	1,471.43	1,486.14	1,501.01	1,516.01	1,531.18	1,546.49
修理费	700.01	707.01	714.08	721.22	728.43	735.71	743.07	750.50	758.01	765.59	773.24
外购原材料及耗材费	233.34	235.67	238.03	240.41	242.81	245.24	247.69	250.17	252.67	255.20	257.75
管理及其他费用	93.33	94.27	95.21	96.16	97.12	98.10	99.08	100.07	101.07	102.08	103.10
合计	3,026.69	3,056.96	3,087.53	3,118.41	3,149.58	3,181.08	3,212.89	3,245.03	3,277.47	3,310.26	3,343.35

成本类别	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	合计
职工薪酬	669.40	676.09	682.85	689.68	696.58	703.55	710.59	11,768.82
燃料及动力费用	1,561.95	1,577.57	1,593.35	1,609.28	1,625.37	1,641.62	1,658.04	27,460.91
修理费	780.98	788.78	796.67	804.64	812.69	820.81	829.02	13,730.46
外购原材料及耗材费	260.33	262.93	265.56	268.21	270.90	273.60	276.34	4,576.85
管理及其他费用	104.13	105.17	106.22	107.29	108.36	109.44	110.54	1,830.74
合计	3,376.79	3,410.54	3,444.65	3,479.10	3,513.90	3,549.02	3,584.53	59,367.78

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91,536.35万元，预期总成本59,367.78万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为32,168.57万。

（二）项目融资还本付息情况

本项目拟申请政府专项债券15300.00万元，已发行3,700.00万元，本次拟申请3,300.00万元，未来拟申请8,300万元，建设期债券利息由财政资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据2025年8月同期限国债利率上浮20%，本次20年期债券的预测利率为2.46%，综合考虑本次债券，本项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿	期末本金余额	当年偿还	当年还本付息合计
2025年4月		3,700.00		3,700.00		-
2025年9月	3,700.00	3,300.00		7,000.00		-
2025年10月-12月	7,000.00			7,000.00	38.85	38.85
2026年	7,000.00	8,300.00		15,300.00	158.88	158.88
2027年	15,300.00	-		15,300.00	363.06	363.06
2028年	15,300.00			15,300.00	363.06	363.06
2029年	15,300.00			15,300.00	363.06	363.06
2030年	15,300.00			15,300.00	363.06	363.06
2031年	15,300.00			15,300.00	363.06	363.06
2032年	15,300.00			15,300.00	363.06	363.06
2033年	15,300.00			15,300.00	363.06	363.06
2034年	15,300.00			15,300.00	363.06	363.06

2035年	15,300.00			15,300.00	363.06	363.06
2036年	15,300.00			15,300.00	363.06	363.06
2037年	15,300.00			15,300.00	363.06	363.06
2038年	15,300.00			15,300.00	363.06	363.06
2039年	15,300.00			15,300.00	363.06	363.06
2040年	15,300.00			15,300.00	363.06	363.06
2041年	15,300.00			15,300.00	363.06	363.06
2042年	15,300.00			15,300.00	363.06	363.06
2043年	15,300.00			15,300.00	363.06	363.06
2044年	15,300.00			15,300.00	363.06	363.06
2045年	15,300.00		7,000.00	8,300.00	324.21	7,324.21
2046年	8,300.00		8,300.00	-	204.18	8,504.18
合计		15,300.00	15,300.00		7,261.20	22,561.20

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为运营收入，预计用于融资平衡的相关收益为32,168.57万元，项目预计融资本息22,561.20万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.43。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
溆浦县第四人民医院建设项目	32,168.57	15,300	22,561.20	1.43

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.02	1.43	1.83
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.69	1.43	1.16

基于上表，收入和成本变动是影响项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.02，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.16，仍然能通过压力测试。

（五）现金流预测

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：

现金流量分析预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
现金流入											
资本金流入		3,000.00	801.66								
其他融资流入											
债券资金流入		7,000.00	8,300.00								
门诊收入				1,237.97	1,250.35	1,262.85	1,275.48	1,288.23	1,301.11	1,314.12	1,327.26
住院收入				3,428.74	3,463.03	3,497.66	3,532.64	3,567.97	3,603.65	3,639.69	3,676.09
现金流入总额		10,000.00	9,101.66	4,666.71	4,713.38	4,760.51	4,808.12	4,856.20	4,904.76	4,953.81	5,003.35
现金流出											
建设资金流出		10,000.00	9,101.66								
职工薪酬				600.00	606.00	612.06	618.18	624.36	630.60	636.91	643.28
外购药品费				1,400.01	1,414.01	1,428.15	1,442.44	1,456.86	1,471.43	1,486.14	1,501.01
外购医用材料				700.01	707.01	714.08	721.22	728.43	735.71	743.07	750.50
管理费用				233.34	235.67	238.03	240.41	242.81	245.24	247.69	250.17
医疗器材维护费				93.33	94.27	95.21	96.16	97.12	98.10	99.08	100.07
债券还本付息		38.85	158.88	363.06	363.06	363.06	363.06	363.06	363.06	363.06	363.06
其他融资还本付息											
现金流出总额		10,038.85	9,260.54	3,389.75	3,420.02	3,450.59	3,481.47	3,512.64	3,544.14	3,575.95	3,608.09
当年项目现金净流入		-38.85	-158.88	1,276.96	1,293.36	1,309.92	1,326.65	1,343.56	1,360.62	1,377.86	1,395.26
期末项目累计现金结存额		-38.85	-197.73	1,079.23	2,372.59	3,682.51	5,009.16	6,352.72	7,713.34	9,091.20	10,486.46

续表

单位：人民币万元

年份	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年及以后
现金流入											
资本金流入											
其他融资流入											
债券资金流入											
门诊收入	1,340.53	1,353.94	1,367.48	1,381.15	1,394.96	1,408.91	1,423.00	1,437.23	1,451.60	1,466.12	
住院收入	3,712.85	3,749.98	3,787.48	3,825.35	3,863.60	3,902.24	3,941.26	3,980.67	4,020.48	4,060.68	
现金流入总额	5,053.38	5,103.92	5,154.96	5,206.50	5,258.56	5,311.15	5,364.26	5,417.90	5,472.08	5,526.80	-
现金流出											
建设资金流出											
职工薪酬	649.71	656.21	662.77	669.40	676.09	682.85	689.68	696.58	703.55	710.59	
外购药品费	1,516.01	1,531.18	1,546.49	1,561.95	1,577.57	1,593.35	1,609.28	1,625.37	1,641.62	1,658.04	
外购医用材料	758.01	765.59	773.24	780.98	788.78	796.67	804.64	812.69	820.81	829.02	
管理费用	252.67	255.20	257.75	260.33	262.93	265.56	268.21	270.90	273.60	276.34	
医疗器材维护费	101.07	102.08	103.10	104.13	105.17	106.22	107.29	108.36	109.44	110.54	
债券还本付息	363.06	363.06	363.06	363.06	363.06	363.06	363.06	363.06	363.06	363.06	15,828.39
其他融资还本付息											
现金流出总额	3,640.53	3,673.32	3,706.41	3,739.85	3,773.60	3,807.71	3,842.16	3,876.96	3,912.08	3,947.59	15,828.39
当年项目现金净流入	1,412.85	1,430.60	1,448.55	1,466.65	1,484.96	1,503.44	1,522.10	1,540.94	1,560.00	1,579.21	-15,828.39
期末项目累计现金结存额	11,899.31	13,329.91	14,778.46	16,245.11	17,730.07	19,233.51	20,755.61	22,296.55	23,856.55	25,435.76	9,607.37

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

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

风险描述：首先，征地拆迁过程中可能出现的争议和纠纷问题。

由于征地拆迁涉及的利益主体众多，各方对于土地补偿标准、安置方案等问题可能产生争议，导致纠纷的发生。如果这些纠纷得不到合理解决，可能引发社会矛盾和冲突，从而影响社会的稳定。

其次，征地拆迁可能对被征地拆迁人的经济状况产生影响。尽管

政府承诺会提供相应的补偿和安置措施，但在实际操作中，可能出现补偿标准不合理、安置条件不符合被征地拆迁人实际需求等问题。这些问题可能导致被征地拆迁人的经济状况下降，增加他们的生活负担，从而产生一些社会问题。

最后，征地拆迁可能对地方社会经济发展产生不利影响。在征地

拆迁过程中，一些原本重要的基础设施或者商业设施可能会被迫关闭或者搬迁，这可能导致当地的社会经济发展受到一定的冲击，并可能引发一系列的连锁反应。

应对措施：为了避免上述社会稳定风险的发生和扩大，需要政府

和相关利益主体共同努力，确保征地拆迁项目的公平、公正、公开，并制定相应的补偿和安置政策，保护被征地拆迁人的权益。同时，在征地拆迁过程中，应加强沟通和协商，尽量减少争议和纠纷的产生。此外，政府还应加强对征地拆迁项目的监督和评估，及时发现并解决潜在的社会稳定风险问题。

总之，征地拆迁项目的社会稳定风险评估非常重要，只有通过科学准确的评估，才能够制定出相应的防控措施，促使征地拆迁项目的顺利进行，并为社会的稳定和和谐做出贡献。

2、工程建设风险

风险描述：项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“三通一平”、“五通一平”等基础设施建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。情况严重时，可能使工程无法竣工或项目停工待建。此外，突发事件、工程建设期间的质量问题也会构成一定风险。

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：本项目在建设过程中可能因资金到位、投资建设进度等问题使项目施工面临一定的竣工延期风险，项目现金流存在一定不确定性。

应对措施：在工程实施中确保工程质量加强对工程建设项目的监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时投放市场。加强运营管理，确保如期实现收入。

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

本项目主管部门是溆浦县卫生健康局。

主管部门负责按照社会事业项目工作要求并根据社会事业任务、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《溆浦县第四人民医院建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025年9月10日

怀化市辰溪县专项债券

辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案

【怀化市】【辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目】计划发行专项债券【5,400.00】万元，本次发行【5,400.00】万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行 金额	本次发行 期限	实施机构
辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券 (二十九期)	5,400.00	20 年	辰溪县文化旅游广电体育局

一、项目概况

（一）区域介绍

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

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

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

辰溪县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	140.48	147.11	154.25
居民人均可支配收入（元）	20054	21457	22633
一般公共预算收入	8.41	8.81	8.19
政府性基金收入	4.39	1.17	1.27
其中：国有土地出让收入	4.30	1.03	1.18

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

注：上表数据来源于怀化市辰溪县国民经济和社会发展统计公报和财政预决算报告。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
辰溪县 1938 孝坪 兵工文化 景区旅游 基础设施 建设项目	总投资为 9,243.84 万 元，地点为 辰溪县孝 坪镇，建设 期为 2 年， 开工时间 为 2025 年 4 月。	项目涉及用地约 120 亩，总建筑面积 6300.00 平方米，其中：游客服务中心 3500.00 平方米，游客服务点 1600.00 平方米（6 个），旅游环保厕所 1200.00 平方米（12 个）；建设生态停车场 13560 平方米（2 处/500 个，其中普通车位 374 个）、充电桩 63 个（120KW，一机两枪）；景区游步道建设 8.95 公里，通景道路提质 8.92 公里；配套完善景区给排水、供配电、消防、旅游专用标识牌、安防监控系统、解说教育系统、应急救援设施、垃圾环卫设施等配套基础设施。	辰溪县文化 旅游广电体 育局	1、《关于辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（辰发改社会〔2025〕18 号）； 2、《关于辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目概算总投资的批复》（辰发改社会〔2025〕21 号）； 3、《关于辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目初步设计的批复》（辰住建函〔2025〕23 号）。

【辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目】已经通过律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目在经济上符合企业发展的基本要求，对社会经济也有一定的促进作用。对拟建项目各个方面的分析和研究，得出具体结论如下：

1、促进旅游业的繁荣

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

2、增加就业机会

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

3、带动相关产业发展

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

4、提升区域形象

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

5、促进文化交流和传承

旅游基础设施的完善将促进游客与当地居民之间的文化交流，有助于传承和弘扬当地的文化遗产。这种文化交流将促进文化的多样性和包容性，增强当地居民的文化认同感和自豪感。

（二）社会效益分析

本项目的建设将：

1、提高旅游区的吸引能力和客源市场竞争力，推动相关行业的发展，促进本区经济的增长与繁荣，为社会提供更多的就业机会。辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目区基础设施建成后将极大地改善对外交通条件，使景区旅游环境得到很大的改善，极大地提高景区的吸引能力和客源市场竞争力，促进辰溪县旅游的发展，进而带动建筑业、商业、交通运输业、农业等相关行业的发展，增强辰溪县经济实力，使旅游业成为辰溪县经济发展的主要产业和重点产业。也为投资者创造了良好的投资环境，创造了更多的就业机会。

2、有利于调整产业结构，优化资源配置，真正做到开发一片，保护一片，致富一片。辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目区的建设，将促进当地产业结构调整，培育经济新的增长点；所带来的经济、社会、环境效益及产生的联动作用、扶贫作用与就业作用是极其可观的。

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

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

5、有利于规划区内文物保护和民俗文化的传承。旅游区内文物保护开发工程是本着保护文化遗产、促进旅游开发、带动镇域经济发展而进行的。它将历史文化、民俗民风、民间艺术有机地结合起来，形成可持续发展的，具有浓厚地域特色的朝阳产业。随着旅游区旅游功能的逐步完善和成熟，文物和文化必将是旅游区不可或缺的一部分，加大文物保护宣传力度，增加民俗文化在旅游中所占份额，必将无形中影响着当地居民文物保护和文化遗产意识的不断增强，刮起一股文化、文物保护风。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目建设内容不涉及负面清单，具备合规性。

2、项目成熟度

项目已完成立项批复、初步设计及概算批复，具有较高的成熟度。

（四）债券需求合理性分析

本项目计划申请专项债券资金共 5400.00 万元，本次拟申请政府专项债券 5400.00 万元。根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，本次发行 20 年期债券的预测利率为 2.46%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性偿本，建设期债券利息由财政资金统筹安排。

债券存续期内，项目预期总收入为 12,127.85 万元，运营支出 2,762.76 万元，项目经营性净收益 9,365.09 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.16。

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 1.01，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 1.13，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

辰溪县财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算

绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和项目实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

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

（七）项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，

并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目名称	辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目					
主管部门及其编码	辰溪县文化旅游广电体育局					
项目资金（万元）	资金总额：9,243.84 万元					
	一、政府专项债券资金：5,400.00 万元					
	二、财政配套：3,843.84 万元					
项目实施进度计划	开始时间		完成时间			
	2025 年 4 月		2027 年 3 月			
项目绩效目标	项目涉及用地约 120 亩，总建筑面积 6300.00 平方米，其中：游客服务中心 3500.00 平方米，游客服务点 1600.00 平方米（6 个），旅游环保厕所 1200.00 平方米（12 个）；建设生态停车场 13560 平方米（2 处/500 个，其中普通车位 374 个）；充电桩 63 个（120KW，一机两枪）；景区游步道建设 8.95 公里，通景道路提质 8.92 公里；配套完善景区给排水、供配电、消防、旅游专用标识牌、安防监控系统、解说教育系统、应急救援设施、垃圾环卫设施等配套基础设施。					
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准	
	产出指标	数量指标	游客服务点	1600 m²	1600 m²	
			游客服务中心	3500 m²	3500 m²	
			旅游环保厕所	1200 m²	1200 m²	
			充电桩	63 个	63 个	
			生态停车场	2 处/500 个	2 处/500 个	
			景区游步道	8.95 公里	8.95 公里	
			通景道路提质	8.92 公里	8.92 公里	
		质量指标	工程验收合格率	100%	100%	
			债券资金使用合规性	100%	100%	
		时效指标	完工及时率	≥95%	≥95%	
			债券资金拨付及时率	≥95%	≥95%	
		成本指标	成本控制	9,243.84 万元	不超过 9,243.84 万元	
		经济效益指标	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	带动就业	能提供一定数量的就业岗位		
		可持续影响指标	改善民生，构建和谐社会	项目的建成将提升居民获得感、幸福感		

		社会公众或 服务对象满 意度指标	公众社会满意 度	≥95%	≥95%
--	--	------------------------	-------------	------	------

三、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 项目投资概算

项目总投资 9,243.84 万元，其中：工程费用 7,466.85 万元、工程建设其他费用 786.78 万元、预备费 828.37 万元、建设期利息 161.84 万元。

项目投资概算表如下所：

项目投资概算表

序号	工程或费用名称	单位	工程量	单价（元）	概算造价（万元）				占总投比例	备注
					建安工程费	其他工程费	不可预见费	合计		
一	工程费用				7466.85			7466.85	80.78%	
1	旅游基础设施				3495.63			3495.63		
1.1	景区游步道	km	8.95	295000	264.03			264.03		
1.2	通景道路提质改造	km	8.92	1995000	1774.03			1774.03		
1.3	路灯	套	120	3500	42			42		
1.4	安防监控设施	项	1	650000	65			65		
1.5	解说教育系统	项	1	555900	52.61			52.61		
1.6	应急救援设施	项	1	750000	75			75		
1.7	游客信息服务设施	项	1	580000	75			75		
1.8	交通配套设施				697.96			697.96		
1.8.1	旅游交通引导标识系统	项	1	450000	45			45		
1.8.2	护栏	m	4925	1355	652.96			652.96		
1.9	垃圾环卫及景区破损老旧基	m²			450			450		
2	公共服务设施工程				3971.22			3971.22		
2.1	旅游环保厕所	个	12	200000	240			240		
2.2	生态停车场	m²	13560	500	678			678		500 个，其中充电车位 126 个
2.3	游客服务中心	m²	3500	5000	1750			1750		
2.4	游客服务点	m²	1600	3000	480			480		
2.5	水电基础配套设施	m²	40000.2	65	260			260		
2.6	充电桩	根	63	79000	484.56			484.56		120kw，一机两枪
2.7	大牌立柱广告位	个	3	283800	78.66			78.66		

序号	工程或费用名称	单位	工程量	单价（元）	概算造价（万元）				占总投比例	备注
					建安工程费	其他工程费	不可预见费	合计		
二	工程建设其他费用					786.78		786.78	8.51%	
1	建设单位管理费					110.8		110.8		财建[2016]504 号
2	前期工作咨询费					13.52		13.52		发改价格〔2015〕299 号参考计价格[1999]1283 号
3	工程设计费					230.4		230.4		发改价格〔2015〕299 号，参考计价格[2002]10 号文
4	勘察费					57.6		57.6		发改价格〔2015〕299 号，参考计价格[2002]10 号文
5	施工图审查费					18.36		18.36		
6	环境影响评价费					7.34		7.34		发改价格〔2015〕299 号，参考计价格[2002]125 号
7	造价咨询服务费					36.71		36.71		湘价服[2009]81 号
8	工程建设监理费					220.27		220.27		发改价格〔2015〕299 号，参考发改价格〔2007〕670 号
9	招标代理服务费					18.36		18.36		发改价格〔2015〕299 号，参考计价格〔2002〕1980 号
10	场地准备及临时设施费					36.71		36.71		按工程费的 0.5% 计算
11	工程保险费					36.71		36.71		按工程费的 0.5% 计算
三	预备费						828.37	828.37	8.96%	
1	基本预备费						414.19	414.19		$([一+二]) \times 5\%$
2	涨价预备费						414.19	414.19		$([一+二]) \times 5\%$
四	建设期利息					161.84		161.84	1.75%	
项目投入总资金					7466.85	948.62	828.37	9243.84	100.00%	

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

【辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目】总投资【9,243.84】万元，【2025 年】投入金额【6,200.00】万元，【2026 年】投入金额【2,850.62】万元，【2027 年】投入金额【193.22】万元分年度投资金额，具体如下表所示：

项目分年度投资概算表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	合计
辰溪县 1938 孝坪兵工文化 景区旅游基础设施建设项目	6,200.00	2,850.62	193.22	9,243.84

其中，2025 年月度投资计划如下表所示：

2025 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	合计
辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目	投资金额				100	150	150	
	其中：专项 债券金额							
	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	
	投资金额	200	200	1500	1500	1500	900	6200
	其中：专项 债券金额			1500	1500	1500	900	5400

注：总债券需求为 5,400.00 万元，本次发行 5,400.00 万元。

（二）资金筹措方案

辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目

的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。

项目总投资 9,243.84 万元，其中：用于项目支出的资本金 3,843.84 万元，资本金将根据项目进度逐步到位；本项目计划发行政府专项债券 5,400.00 万元，本次拟发行专项债券 5,400.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目	9,243.84	3,843.84	0.00	5,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

本项目收入来源为广告位出租收入、旅游服务中心及配套用房出租收入、停车场收入及充电桩收入。

1、广告位出租收入

（1）广告位出租收入

本项目设置大牌立柱广告位 3 个，经过市场调查周边县区立柱广告位出租价格行情为 23.5-25 万元/年/个，本项目保守测算平均按 20 万元/年/个计算。



类别: 广告位招租

服务区域: 辰溪

联系人: 叶先生

查看电话

担心服务没保障? 注意这三步, 58持续为你护航 [了解更多](#)



线上沟通

与商家的沟通确保都已录音



线下服务

与商家所有交流确保留有证据

详情描述

相关推荐

位于: 常吉高速 K1177 辰溪互通处, 视野良好, 交通流量大

尺寸: 18*6

价格: 25万/年

常吉高速起于常德斗姆湖互通, 连接吉首与张花高速、吉茶高速, 是长沙至重庆的重要一段。

该广告位于辰溪互通, 常德往来吉首必经之路, 前后无遮挡, 品牌推广的。车流量: 4万/天

<https://hh.58.com/chuanmei/63687016402054x.shtml?pts=1757554837801>



类别: 广告位招租
服务区域: 辰溪 辰溪城区
联系人: 杨先生

[☎ 查看电话](#)

担心服务没保障? 注意这三步, 58持续为你护航 [了解更多](#)



线上沟通
与商家的沟通确保都已录音



线下服务
与商家所有交流确保留有证据

详情描述 相关推荐

辰州路与东风路十字路口有大型立柱广告位, 该路段人流量集中, 广告关注度高

23万/年

联系我时, 请说是在58同城看到的, 谢谢!

<https://hh.58.com/chuanmei/63687116101909x.shtml?PGTID=0d000000-0000-0955-8642-4e0cf6e99344&ClickID=2>

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

怀化广告传媒-新晃县城区立柱广告位招租

2024-05-12 更新 21次浏览



类别: 广告位招租
服务区域: 新晃 新晃城区
联系人: 黄秋夏



☎ 查看电话

担心服务没保障? 注意这三步, 58持续为你护航 [了解更多](#)



线上沟通
与商家的沟通确保都已录音



线下服务
与商家所有交流确保留有证据

详情描述

相关推荐



双面立柱广告位, 位于新晃城区晃州西路和人民路交叉口, 年租金235000元起。
联系我时, 请说是在58同城看到的, 谢谢!

https://hh.58.com/chuanmei/58301084294194x.shtml?iuType=p_1&showTags=W3siaWQiOjQ0MTc1LCJuYWV1Ijo1bm_5ZGK5L2Niwic2hvd1N0eWxlVHlwZSI6IkJBU0VfU1RZTEUiLCJzb3J0IjowLCJ0YWdUeXBIIjo1SU5GT19UQUcifV0&listTitle=5oCA5YyW5bm_5ZGK5Lyg5aqSwrfmlrDmmYPljr_ln47ljLrnq4vmn7Hlub_lkYrkvY3mi5vnp58&picUrlAndTag=W3sicGljVXJsIjo1L2xiZ2h5L2h5cG9zdC9uX3YzNzNINGFjYWw0NzBmNGUxMWEwZjhjYjc1ZmRjOTkzMDAucG5nIn1d&busTransInfo=%7B%22transInfo%22%3A%22hjhEu4eouwoof3fAu45j%5EpQC%5EPTjk7YoR7COF3VKulAX%5EjfofNUtfPCN%5E7C-uloo%22%7D&infoType=p&link_abtest=virtualCatePcAB_B,lbgpckey_A,MAIN_STATION_79_default_A&psid=194857506229408113684455538&entinfo=58301084294194_p&pagesource=394261&slot=-1&PGTID=0d360415-0167-cab6-caae-66ac6e3f0876&PCLICKID=830cf29dab73668f0782&searchText=%E7%AB%8B%E6%9F%B1%E5%B9%BF%E5%91%8A%E4%BD%8D&search_type=input&position=1&npos=1&ClickID=3

58同城·本地服务

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

怀化广告传媒·会同县立柱广告招租

2024-05-12 更新 83次浏览



类别: 广告位招租

服务区域: 会同 会同城区

联系人: 黄彬



☎ 查看电话

担心服务没保障? 注意这三步, 58持续为你护航 [了解更多](#)



线上沟通

与商家的沟通确保都已录音



线下服务

与商家所有交流确保留有证据

详情描述

相关推荐



会同县将军北路与广木大道交汇处大型双面立柱广告位, 年租240000元起。

联系我时, 请说是在58同城看到的, 谢谢!

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

怀化体育中心单立柱广告




类别：广告位招租

服务区域：鹤城

联系人：王女士

查看电话

担心服务没保障？注意这三步，58持续为你护航 [了解更多](#)

线上沟通

与商家的沟通确保都已录音

线下服务

与商家所有交流确保留有证据

服务售后

有保障期的

详情描述

相关推荐

位置：怀化体育中心

尺寸：18*6*2面

形式：单立柱

价格：238000元/年

优势：位于体育中心 怀化市内中心商业区 人流量多车流量大视觉效果好

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

2、停车服务收入

根据《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》，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，收费标准为每小时4元，每次10元，考虑到运营期物价增长等因素，出于谨慎考虑，以后按5%/3年进行增长。

本项目建设停车位500个，其中充电停车位126个，可用收费普通停车位374个。项目停车位使用率运营期前三年使用率按照60%、70%、80%计算，从第四年开始后续运营期使用率保持90%不变。

HHCR-2022-02004

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

文件

怀发改价费〔2022〕19号

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

关于印发《怀化市机动车停放服务收费管理
实施细则（试行）》的通知

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

— 1 —

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

（单位：元/辆）

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

备注：

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

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

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

3、充电桩充电服务收入

（1）服务费说明

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

度数收取。”辰溪县充电桩数量较少，项目基地周边县市区充电桩服务费收费价格一般为 0.8~1.2 元/kw•h，结合辰溪县经济社会发展实际情况，谨慎考虑，本项目按 0.8 元/kw•h 计算。

各地充电桩服务费收费标准

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

(2) 充电量说明

根据市场电动汽车电池蓄电量，根据市场调研得知电动汽车电池容量为80kw~100kw，考虑到车主往往不会等到电

量消耗完毕才进行充电，谨慎起见，本项目电动汽车每次充电量按60kw•h计算。

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

(3) 充电桩数量

本项目建设充电桩63个（一机两枪），均为60kw快充。实际可使用充电停车位126个，可满足两台车同时充电需要。

(4) 周转次数及使用率说明

根据中规院交通院 2024 年发布的《中国主要城市充电基础设施监测报告》，36 座城市公用桩的平均时间利用率、平均桩数利用率和平均周转率分别为 11.0%、54.7%和 3.0。

本项目保守测算充电桩周转次数运营期前五年按1次/天计算，第六至第十年按2次/天计算，后续运营期按3次/天计

算。

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

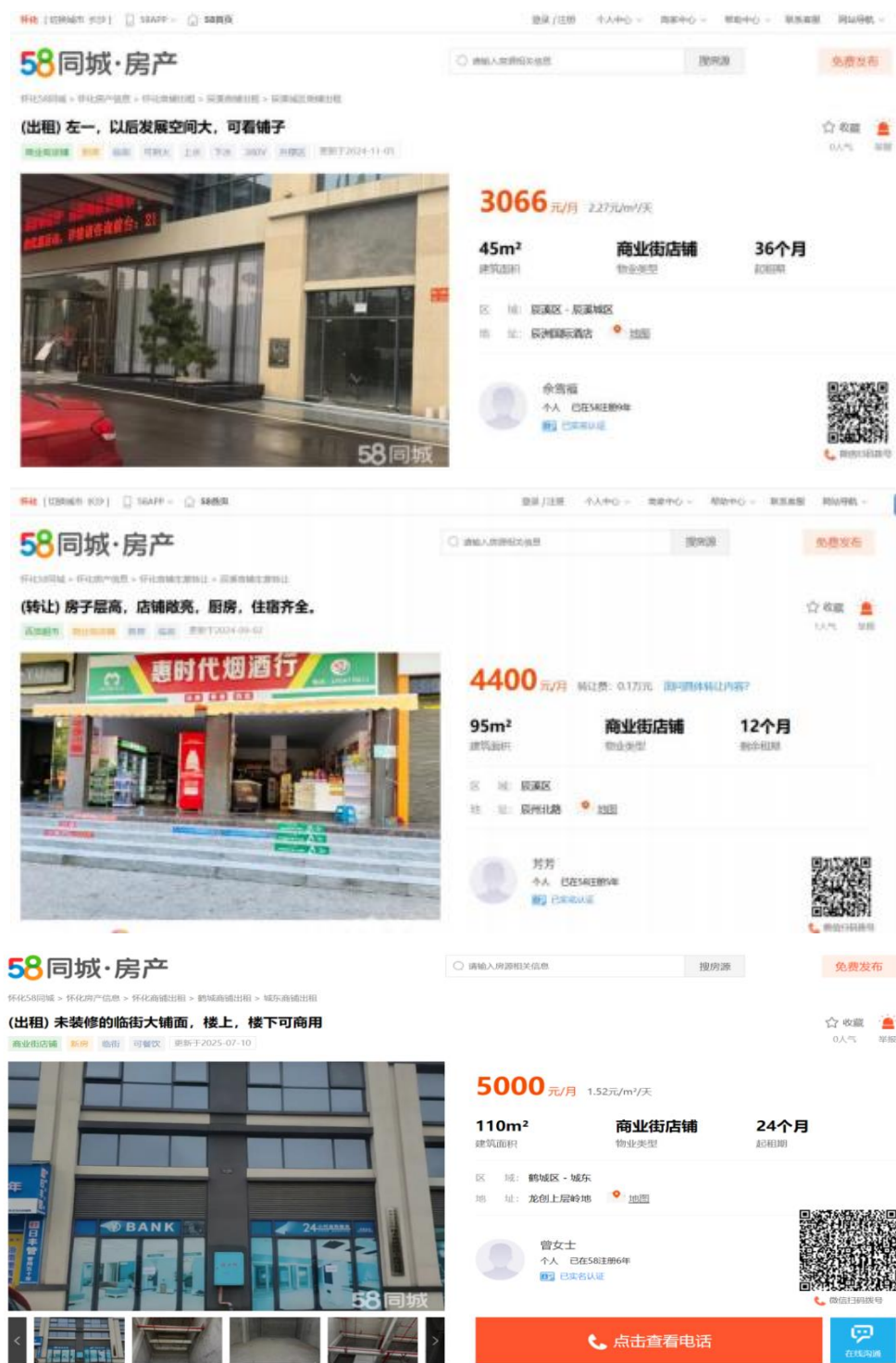
36 座城市公用桩服务效能指标年度变化

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

4、旅游服务中心及配套用房出租收入

本项目旅游服务中心及配套游客服务用房建设总面积5100.00平方米(游客服务中心3500平方米,游客服务点1600平方米)，可用于出租商用面积取总面积的88%，即按4488平方米计算。经过市场调查怀化市及辰溪县商业店铺出租价格，怀化市场行情为45-60元/平方米/月，本项目按40元/

平方米/月测算，价格每 3 年增长 5%，使用率运营期第一年按 70%，第二年为 80%，第三年及以后为 90%。



（二）项目收入预测

目收入预测经测算，项目计算期内项目总收入 12,127.85

万元（计算运营期 18 年，全部债券到期）。

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
*	合计	12127.85	286.34	438.28	473.47	502.96	502.96	613.33	630.01	630.01	630.01
1	广告位出租收入（万元）	1105	45	60	60	60	60	60	60	60	60
	大牌立柱广告位（个）		3	3	3	3	3	3	3	3	3
	大牌立柱广告位租金（万元/年）		20	20	20	20	20	20	20	20	20
2	生态停车场收入（万元）	2514.92	61.71	95.56	109.21	129	129	129	135.51	135.51	135.51
	车位数量（个）		374	374	374	374	374	374	374	374	374
	单价（元/个/天）		10	10	10	10.5	10.5	10.5	11.03	11.03	11.03
	年使用时长（天）		275	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率%		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	充电桩收入（万元）	4480.38	66.53	110.38	110.38	110.38	110.38	220.75	220.75	220.75	220.75
	充电桩功率（kw.h）		60	60	60	60	60	60	60	60	60
	充电服务费（元/kw.h）		0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	日均使用次数（次）		1	1	1	1	1	2	2	2	2
	充电桩个数（个）		126	126	126	126	126	126	126	126	126
	年使用时长（天）		275	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率%		40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
4	旅游服务中心及配套用房出租收入（万元）	4027.55	113.1	172.34	193.88	203.58	203.58	203.58	213.75	213.75	213.75
	出租面积（m²）		4488	4488	4488	4488	4488	4488	4488	4488	4488
	单价（元/m²/月）		40	40	40	42	42	42	44.1	44.1	44.1
	出租时长（月）		9	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率%		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

续上表

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
*	合计	647.49	757.87	757.87	776.24	776.24	776.24	795.51	795.51	795.51	542
1	广告位出租收入（万元）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	40
	大牌立柱广告位（个）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	大牌立柱广告位租金（万元/年）	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
2	生态停车场收入（万元）	142.27	142.27	142.27	149.4	149.4	149.4	156.89	156.89	156.89	109.23
	车位数量（个）	374	374	374	374	374	374	374	374	374	374
	出租单价（元/个/天）	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	13.41
	年使用时长（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	242
	使用率%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	充电桩收入（万元）	220.75	331.13	331.13	331.13	331.13	331.13	331.13	331.13	331.13	219.54
	充电桩功率（kw.h）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	充电服务费（元/kw.h）	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	日均使用次数（次）	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	充电桩个数（个）	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126
	年使用时长（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	242
	使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
4	旅游服务中心及配套用房出租收入（万元）	224.47	224.47	224.47	235.71	235.71	235.71	247.49	247.49	247.49	173.23
	出租面积（m²）	4488	4488	4488	4488	4488	4488	4488	4488	4488	4488
	单价（元/m²/月）	46.31	46.31	46.31	48.63	48.63	48.63	51.06	51.06	51.06	53.61
	出租时长（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	8
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

（三）项目预期成本预测

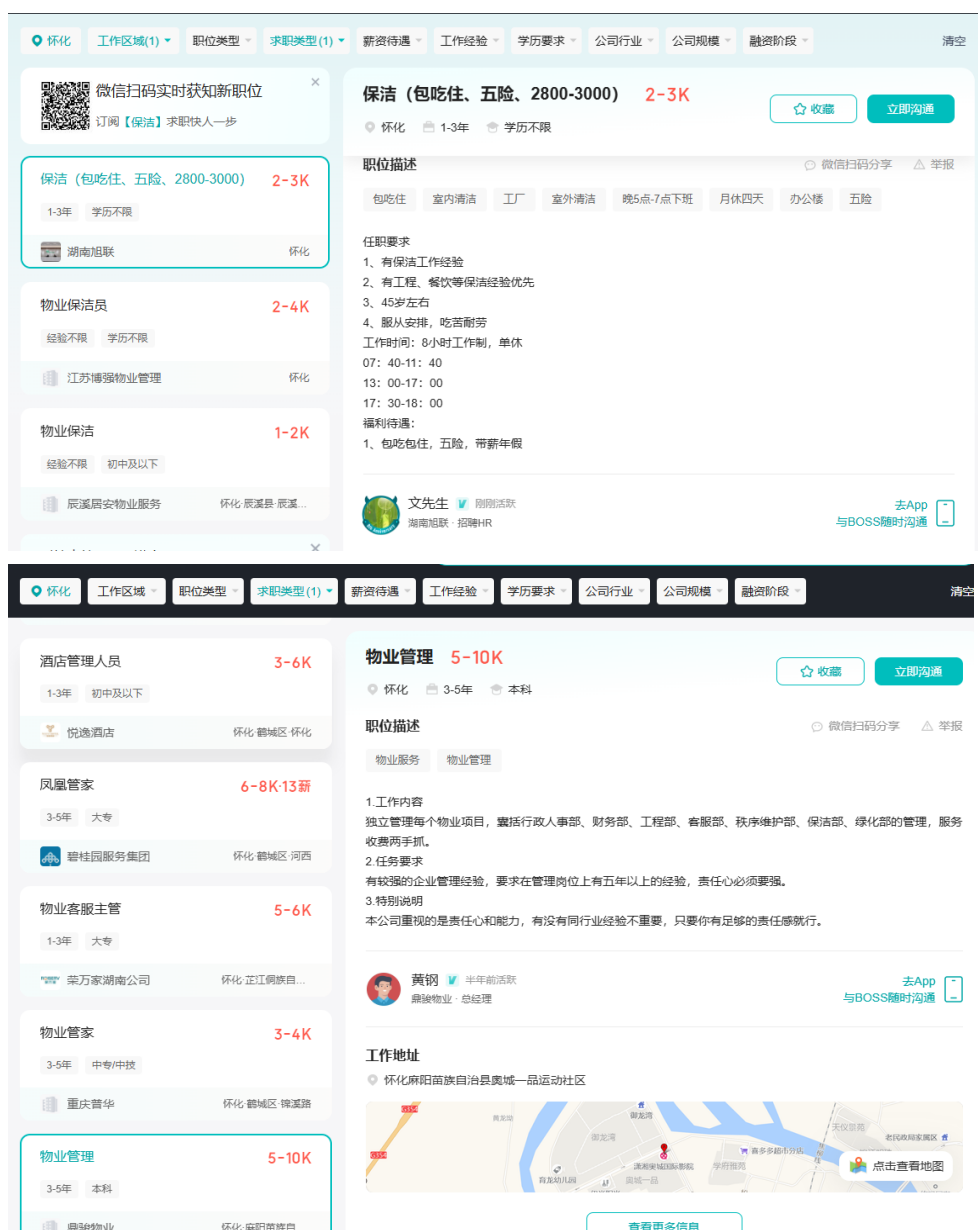
本项目的主要成本为经营成本及相关税费，经营成本主要为外购燃料动力费用、人员工资及福利费、维护维修费和其他费用等。

1、运营成本估算

（1）工资及福利费

本项目定员 10 人，其中管理人员 1 人，安保人员 4 人，保洁人员 5 人。管理人员工资按 6 万/年·人考虑，安保人员按 4.4 万/年·人考虑，保洁人员按 3.6 万/年·人考虑，福利及保险费按年工资的 14% 计算，工资每三年递增 5%。





(2) 外购燃料及动力费

外购燃料及动力费主要为水电费。预估项目用水量 1.52 万吨，水费单价根据辰溪物价局文件按 3.15 元/吨计取；室外照明等用电约 8.45 万 kWh，根据《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号）规定，电费按 0.70 元/度计。

辰溪县物价局文件

辰价〔2011〕49号

关于调整自来水价格的通知

辰溪县自来水公司：

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

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

湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知

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

湖南省发展和改革委员会 关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知

湘发改价商〔2019〕407号

各市州发改委、省直管县发改局，国网湖南省电力有限公司：

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

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

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

附件 2: ◀

湖南省电网销售电价表◀

用电分类◀	电度电价（元/千瓦时）◀					基本电价◀	
	不满◀ 1 千伏◀	1-10◀ 千伏◀	35-110◀ 千伏以下◀	110◀ 千伏◀	220 千伏◀ 及以上◀	最大需量◀ (元/千瓦·月)◀	变压器容量◀ (元/千伏安·月)◀
一、居民生活用电◀	0.5880◀	0.5730◀	0.5630◀	◀	◀	◀	◀
二、一般工商业及其他用电◀	0.7003◀	0.6803◀	0.6603◀	0.6403◀	◀	◀	◀
三、大工业用电◀	◀	0.6437◀	0.6147◀	0.5867◀	0.5627◀	30◀	20◀
四、农业生产用电◀	0.5487◀	0.5287◀	0.5087◀	0.4887◀	◀	◀	◀
……其中：贫困县农业排灌用电◀	0.4117◀	0.4017◀	0.3917◀	◀	◀	◀	◀

注：1、上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金 0.105 分钱、农网改造还贷资金 2 分钱。◀

(3) 维护维修费

包括基础设施维修、管理、保养费用，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定及项目实际情况，按年度固定资产折旧的 5.0% 暂估（直线法折旧、折旧年限 20 年、无净残值率）。

(4) 其他费用

包括管理费用和其他运营成本，按营业收入的 3% 计算。

2、税金及附加

包括增值税及附加、所得税。

(1) 增值税及附加

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

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

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

值税率 6% 计算，经营期进项综合按 6% 计算（人工工资成本不计进项）。

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

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

（2）所得税

项目收益需弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

项目运营成本支出预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
*	合计	2762.76	66.19	112.41	113.46	117.84	117.84	121.15	125.32	125.32	125.32
1	工资福利费	1454.23	35.57	69.89	69.89	73.38	73.38	73.38	77.05	77.05	77.05
2	维护维修费	344.46	14	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67
3	外购原材料费及燃料动力费	197.42	8.03	10.7	10.7	10.7	10.7	10.7	10.7	10.7	10.7
4	管理费	363.86	8.59	13.15	14.2	15.09	15.09	18.4	18.9	18.9	18.9
5	税费	402.79									

续上表

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
*	合计	129.69	133.01	133.01	137.61	164.28	216.67	223.2	223.2	223.2	154.04
1	工资福利费	80.9	80.9	80.9	84.95	84.95	84.95	89.2	89.2	89.2	62.44
2	维护维修费	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	13.07
3	外购原材料费及燃料动力费	10.7	10.7	10.7	10.7	10.7	10.7	10.7	10.7	10.7	7.49
4	管理费	19.42	22.74	22.74	23.29	23.29	23.29	23.87	23.87	23.87	16.26
5	税费					26.67	79.06	80.76	80.76	80.76	54.78

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入为 12,127.85 万元，运营支出 2,762.76 万元，项目经营性净收益 9,365.09 万元。

（二）项目融资还本付息情况

本项目总投资 9,243.84 万元，资金来源中，其中资本金 3,843.84 万元，发行政府专项债券等融资性资金 5,400.00 万元。本次拟发行专项债券 5,400.00 万元，发行期限为 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，本次发行 20 年期债券的预测利率为 2.46%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性偿本，建设期债券利息由财政资金统筹安排，债券存续期间的融资本息 8,056.80 万元。本次专项债资金计划于 2025 年 9 月到位。债券存续期内专项债还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2025 年（9 月）	0.00	5,400.00		5,400.00	44.28	44.28
2026 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2027 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2028 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2029 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2030 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2031 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2032 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2033 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2034 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84

2035 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2036 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2037 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2038 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2039 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2040 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2041 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2042 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2043 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2044 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2045 年(9 月)	5,400.00		5,400.00	0.00	88.56	5488.56
合计			5,400.00		2,656.80	8,056.80

(三) 项目融资平衡情况

预计用于融资平衡的相关收益为 9,365.09 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.16。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目	9,365.09	5,400.00	8,056.80	1.16

(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	1.01	1.16	1.31
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.16	1.13

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 1.01，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 1.13，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流量模拟分析表

单位：万元

序号	项目	建设期		运营期								
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	9243.84	2850.62	479.56	438.28	473.47	502.96	502.96	613.33	630.01	630.01	630.01
1.1	资本金	3843.84	2850.62	193.22								
1.2	债券资金流入	5400.00										
1.3	运营收入			286.34	438.28	473.47	502.96	502.96	613.33	630.01	630.01	630.01
1.4	回收固定资产余值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	9243.84	2850.62	199.03	245.25	246.30	250.68	250.68	253.99	258.16	258.16	258.16
2.1	建设投资	9199.56	2717.78									
2.2	运营成本			66.19	112.41	113.46	117.84	117.84	121.15	125.32	125.32	125.32
2.3	税金及附加											
2.4	运营期利息	44.28	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84
2.5	债券本金											
3	净现金流量			280.53	193.03	227.17	252.28	252.28	359.34	371.85	371.85	371.85
4	累计净现金流量			280.53	473.56	700.73	953.01	1205.29	1564.63	1936.48	2308.33	2680.18

续上表

序号	项目	运营期									
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	现金流入	647.49	757.87	757.87	776.24	776.24	776.24	795.51	795.51	795.51	542.00
1.1	资本金										
1.2	债券资金流入										
1.3	运营收入	647.49	757.87	757.87	776.24	776.24	776.24	795.51	795.51	795.51	542.00
1.4	回收固定资产余值										
1.5	流动资金回收										
2	现金流出	262.53	265.85	265.85	270.45	297.12	349.51	356.04	356.04	356.04	5642.60
2.1	建设投资										
2.2	运营成本	129.69	133.01	133.01	137.61	137.61	137.61	142.44	142.44	142.44	99.26
2.3	税金及附加					26.67	79.06	80.76	80.76	80.76	54.78
2.4	运营期利息	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84	88.56
2.5	债券本金										5400.00
3	净现金流量	384.96	492.02	492.02	505.79	479.12	426.73	439.47	439.47	439.47	-5100.60
4	累计净现金流量	3065.14	3557.16	4049.18	4554.97	5034.09	5460.82	5900.29	6339.76	6779.23	1678.63

六、潜在风险评估

本项目存在影响项目施工进度或市场风险、人员风险、管理风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

项目存在的风险主要有简要分析如下：

1) 工程建设风险

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

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

2) 市场风险

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

3) 人员和管理风险

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

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

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

七、还款保障措施

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

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

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

八、主管部门责任

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

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

(本页无正文，为《辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》盖章页)



辰溪县文化旅游广电体育局



2025年9月11日

怀化市辰溪县专项债券

辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程

预期收益与融资平衡方案

【怀化市】【辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程】计划发行专项债券【5,400.00】万元，本次发行【3,900.00】万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程	2025 年湖南省政府专项债券（二十八期）	3,900.00	15 年	辰溪县农村安全饮水服务站

一、项目概况

（一）区域介绍

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

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

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

辰溪县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	140.48	147.11	154.25
居民人均可支配收入（元）	20054	21457	22633
一般公共预算收入	8.41	8.81	8.19
政府性基金收入	4.39	1.17	1.27
其中：国有土地出让收入	4.30	1.03	1.18

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

注：上表数据来源于怀化市辰溪县国民经济和社会发展统计公报和财政预决算报告。

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程	<p>1、项目估算总投资 9,752.96 万元；</p> <p>2、本次辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程规划范围除了已有的云箭集团与孝坪镇周边的 4 个村落、4 个社区，新增孝坪镇、田湾镇与船溪乡的 22 个村落；</p> <p>3、项目计划施工期 12 个月（2025 年 9 月-2026 年 8 月）。</p>	<p>本次设计供水工程的主要建设内容由水源工程、输配水管网工程、水处理工程、调节构筑物工程、运行管理配套设施及自动与信息化水厂控制配套设施。具体内容如下：1）新建取水工程在孝坪水厂现状取水泵房上游5m位置，为湿式竖井泵房；2）对现状 5000m³/d 产能的水厂进行扩容，新增供水能力 4500m³/d 的水处理构筑物，扩建后水厂产能规模为 9500m³/d，并新建一座多功能用房，包括鼓风机房、送水泵房、电气及配套用房等功能；3）输水管工程和配水管工程管网总长度 147.811km；4）新建 2m 宽人行便道硬化 2km，4m 宽交通便道硬化 1km；标识标牌、安全警示牌 100 套；5）信息化工程：新建水厂自动化控制系统、管网监控及视频监测等。</p>	辰溪县农村安全饮水服务站	<p>①辰发改农〔2024〕10 号-《关于辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程可行性研究报告的批复》；</p> <p>②辰发改农〔2024〕14 号-《关于辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程概算总投资的批复》；</p> <p>③辰水利〔2024〕21 号-《关于辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程初步设计的批复》。</p>

【辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程】已经通过律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

1、项目建设是满足居民用水需求，改善村镇居民生活

条件的需要，该项目的实施，能有效解决辰溪县孝坪镇、田湾镇、船溪乡 3 个乡镇合计 22 个村的饮水条件，从根本上解决农村居民饮水问题，是造福千家万户的“民心工程”，对改善当地居民生活条件，提高其生活质量和身体健康，有着十分重要的作用。

2、本项目的建设可提高辰溪县农村自来水的普及率，节省的取水劳力可投入生产和其它副业活动，加快了农村经济的发展，从而增加了农民收入，有利于提高农民生活水平和生活质量。

3、项目建设是加快消除城乡差别、促进全社会协调发展的需要，饮用安全卫生的自来水，不仅对提高人民群众的健康水平产生直接的影响，而且是社会发展的必然要求，是促进农村现代化建设的重要内容之一。本项目实施后，将新增服务人口 2.59 万人，有利于促进全社会协调发展。

4、项目建设有利于水资源的合理开发利用。项目区部分居民目前是靠打井提取地下水，致使水资源的利用处于无序、低效和浪费状态，严重影响了该镇的生态环境和可持续发展。该项目实施后，避免地下水的过度开采和浪费，从而促进了水资源的合理开发和利用。

5、本项目的实施，是规划供水量安全目标、水质安全目标、用水保证率目标等各项指标的具体执行，是各项前期规划目标的具体落实。

（二）社会效益分析

工程的实施，将大幅度地提高居民用水、工业用水质量和用水安全，满足因城市发展而日益提高的用水量要求，加快城市化进程，为区域内人民创造安全稳定的生产及生活环境。施工期需要大量民工、农林副产品、生活日用品及工程建筑材料等，可为工程区周边居民提供就业机会，提高农民收入。最终有利于社会、经济的可持续发展和生态环境的良性发育。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目建设内容不涉及负面清单，具备合规性。

2、项目成熟度

项目已完成立项批复、初步设计及概算批复，具有较高的成熟度。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目计划申请专项债券资金共 5,400.00 万元，本次拟申请政府专项债券 3,900.00 万元，预计发行时间 2025 年 9 月。根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，本次发行 15 年期债券的预测利率为 2.28%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性偿本，建设期债券利息由财政资金统筹安排。

债券存续期内，项目预期总收入 18,719.86 万元，运营支出 8,397.79 万元，经营性净收益 10,322.07 万元，对融资本息覆盖倍数为 1.42。

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 1.17，能通过压力测试。当整个项目成本上升 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.31，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

辰溪县财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10 号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10 号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12 号）等文件对项目《项目绩效目标表》和项目实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

在设计使用年限内，结构和结构构件在正常维护条件下应能保持其使用功能，而不需进行大修加固。设计使用年限应按现行国家标准《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068

确定：（1）临时性结构，设计使用年限为 5 年，（2）易于替换的结构构件，设计使用年限为 25 年，（3）普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，（4）纪念性建筑和特别重要的建筑结构，设计使用年限为 100 年。若建设单位提出更高要求，也可按建设单位的要求确定。本项目建筑属于房屋和构筑物，因此预测本项目存续期限为 50 年。

（七）项目绩效目标

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

情况如下：

项目名称	辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程				
主管部门及其编码	辰溪县农村安全饮水服务站				
项目资金（万元）	资金总额：9,752.96 万元				
	一、政府专项债券资金：5,400.00 万元				
	二、其他资金：4,352.96 万元				
项目实施进度计划	开始时间		完成时间		
	2025 年 9 月		2026 年 8 月		
项目绩效目标	本次设计供水工程的主要建设内容由水源工程、输配水管网工程、水处理工程、调节构筑物工程、运行管理配套基础设施及自动与信息化水厂控制配套设施。具体内容如下： 1）新建取水工程在孝坪水厂现状取水泵房上游 5m 位置，为湿式竖井泵房； 2）对现状 5000m3/d 产能的水厂进行扩容，新增供水能力 4500m3/d 的水处理构筑物，扩建后水厂产能规模为 9500m3/d，并新建一座多功能用房，包括鼓风机房、送水泵房、电气及配套用房等功能； 3）输水管工程和配水管工程管网总长度 147.811km； 4）新建 2m 宽人行便道硬化 2km，4m 宽交通便道硬化 1km；标识标牌、安全警示牌 100 套； 5）信息化工程：新建水厂自动化控制系统、管网监控及视频监控等。				
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
		数量指标	总规划用地面积	8596.00 m²	8596.00 m²
			总建筑面积	1134.62 m²	1134.62 m²

			建筑物占地面积	1062.22 m²	1062.22 m²	
			构筑物占地面积	1554.922 m²	1554.922 m²	
			绿地面积	4698 m²	4698 m²	
			道路、硬化地面面积	1280.86 m²	1280.86 m²	
			构筑物附属设施用地面积	105.00 m²	105.00 m²	
		质量指标	建设安全施工生产率	100%	100%	
			资金到位率	100%	100%	
			工程质量合格率	100%	100%	
		时效指标	完工及时率	≥95%	≥95%	
			债券资金拨付及时率	≥95%	≥95%	
		成本指标	成本控制	9,752.96 万元	不超过 9,752.96 万元	
	效益指标	经济效益指标	经济效益指标	降低成本、资产增值	规模取水减少用水成本,带动周边基建及经济发展	
		社会效益指标	社会效益指标	产业发展带动就业	稳定供水保障企业、农户生产,增加居民就业机会	
				改善民生及区域发展	优质饮用水提升居民生活质量完善供水系统,促进区域协调发展	
		可持续影响指标生态效益指标	生态效益指标	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,减少对居住环境的污染和影响。		
			可持续影响指标生态效益指标	项目的建设采用科学合理的设计和配置,项目中运用节能新设备和新材料,实现先进的节能管理方案以及资源的综合利用,以达到对保护的环境和实现经济可持续发展。		
		社会公众或服务对象满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	社会公众或服务对象满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资概算及资金筹措计划

(一) 投资概算依据:

项目总投资 9,752.96 万元,其中工程费用 8,175.47 万元,工程建设其他费用 919.49 万元,预备费 454.75 万元,征地补偿费 0.76 万元,环保费 18.71 万元,水土保持费 45.46 万元,建设期利息 138.32 万元。项目投资概算表如下所示:

项目投资概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建安工程费	工程其他费	不可预见费	合计
一	工程费用	8175.47			8175.47
1	建筑工程	3734.34			3734.34
1.1	水处理工程	1164.47			1164.47
1.2	管网工程	2569.87			2569.87
2	机电设备及安装工程	1773.85			1773.85
2.1	水处理工程	1764.87			1764.87
2.2	管网工程	8.98			8.98
3	金属结构设备及安装工程	2522.8			2522.8
3.1	输水管工程	714.65			714.65
3.2	配水管工程	1741.04			1741.04
3.3	闸阀井工程	65.07			65.07
3.4	高位水池工程	2.04			2.04
4	施工临时工程	144.48			144.48
4.1	导流工程	79.87			79.87
4.2	施工交通工程	4.98			4.98
4.3	施工供电工程	0.00			0
4.4	施工房屋建筑工程	12.57			12.57
4.5	其他施工临时工程	47.06			47.06
二	工程建设其他费		919.49		919.49
1	建设单位管理费		210.48		210.48
2	工程建设监理费		122.37		122.37
3	科研勘测设计费		345.46		345.46
4	其他		36.79		36.79
5	安全文明措施施工费		204.39		204.39

三	预备费			454.75	454.75
1	基本预备费			454.75	454.75
四	建设征地移民补偿投资		0.76		0.76
五	环境保护工程投资		18.71		18.71
六	水土保持工程投资		45.47		45.47
七	建设期融资利息		138.32		138.32
八	合计	8175.47	1122.74	454.75	9752.96

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

【辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程】总投资【9,752.96】万元，【2025 年】投入金额【6,400.00】万元，【2026 年】投入金额【3,352.96】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
辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程	9,752.96	6,400.00	3,352.96

其中，2025 年月度投资计划如下表所示：

2025 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	合计
辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程	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	

	投资金额			1800	1800	1800	1000	6,400.00
	其中：专项债券金额			1700	1700	1600	400	5,400.00

（二）项目资金筹措方案

辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。

项目总投资 9,752.96 万元，其中：用于项目支出的资本金 4,352.96 万元，资本金将根据项目进度逐步到位；本项目计划发行政府专项债券 5,400.00 万元，本次发行专项债券 3,900.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程	9,752.96	4,352.96	0.00	3,900.00	0.00	1,500.00	0.00	0.00	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入依据

本项目收入主要来源为居民生活用水出售收入、非居民用水出售收入、特种用水出售收入。

本项目综合用水需求量为 8009m³/d，本项目设计集中供水规模为 9500m³/d，最高生产负荷 84.3%，根据谨慎性原则，本项目生产负荷按照运营期 80%，即 7600m³/d，年供水量 277.6 万方进行供水总量计算，具体如下：

1、需水量预测

本次设计供水规模测算，包括居民生活用水量、公共建筑用水量、饲养畜禽用水量、企业用水量、消防用水量、浇洒道路和绿地用水量、管网漏失水量和未预见用水量等。根据本项目受益人口及企事业单位用水情况，采用人均生活用水量和其它综合用水量算法计算。

（1）生活用水量

生活用水定额根据《湖南省用水定额》（DB43T/388-2020）中规定，根据实际调查项目村的主要用（供）水条件，结合考虑当地居民日常生活用水实际情况，最高日居民生活用水定额按取 140L/（人 d）。居民生活用水量可按下式计算：

$$W=Pq/1000$$

式中：W—居民生活用水量，m³/d；

P—设计用水居民人数，人；

q—最高日居民生活用水定额，L/（人 d）。

（2）企业用水量

企业用水量本次专指云箭集团的生产用水，根据对历年的用水情况调查，自上世纪 80 年代水厂运行至今，云箭集团的用水值为 2930m³/d，从未突破过 3000m³/d，本次企业用水量直接按 3000m³/d 计算，不再计入损耗、日变化、时变化因素对水量的影响。

（3）公共事业及公共建筑用水量

主要包括供水范围内的学校、乡镇府及医院。根据《湖南省用水定额》（DB43T/388-2020）中相关取值，幼儿园、小学用水量取 18L/（人*年）；初、高中学校用水量取 26L/（人*年）；政府行政机构用水量取 38L/（人*年）。

（4）水厂自用水量

按总用水量 5% 计取。

（5）饲养畜禽用水量

农民散养畜禽的用水根据《湖南省用水定额》（DB43T/388-2020）中相关取值为 25L/天。

（6）消防用水量

消防用水量按照《建筑设计防火规范》（GB50016-2015）和《农村防火规范》（GB50039-2010）的有关规定，消防用水按同一时间内火灾次数为 1 次，灭火 10L/s 计算，火灾持续时间按 2 小时计算，消防用水量为 72m³。

在配水管网设计时，按房屋布局情况设置消火栓，一旦发生火灾时，关闭或减少其他用户的用水量，以满足消防要求。本次不计消防用水量。

（7）管网漏失水量和未预见水量

根据《村镇供水工程设计规范》（SL310-2019），本项目管网长，管网漏失水量及未预见水量按上述三项用水量之和的 15% 计算。

（8）配水管网日变化系数

根据《村镇供水工程设计规范》（SL310-2019），日变

化系数 $K_{日}=1.3$ 。

(9) 配水管网时变化系数

变化系数 $K_{时}$ 时，根据《村镇供水工程设计规范》（SL310-2019），供水规模 $\geq 5000\text{m}^3/\text{d}$ ，时变化系数取 1.6~2.0。结合本工程实际情况，项目区供水点时变化系数取值为 2.0。

经计算，本项目设计水平年供水量见表 4-1~4-2。

表 4-1 供水系统最高日居民生活用水量表（不含云箭集团用水量）

序号	乡镇	行政村	现状年（2023年）人口（人）	人口自然增长率（‰）	设计水平年（2035年）人口（人）	公共事业及公共建筑用水（m ³ /年）	居民用水量（m ³ /d）	畜禽用水量（m ³ /d）	管网漏损量和未预见水量（m ³ /d）	水厂供水规模（m ³ /d）	水厂自用水量（m ³ /d）	水厂最高日总取水量（m ³ /d）	水厂平均日取水量（m ³ /d）
1	孝坪镇	方田村	1452	4.74	1503	3566.00	210.42	1.83	33.30	255.32	12.77	268.08	206.22
2		古寨村	1239	4.74	1285	7200.00	179.90	1.95	30.24	231.81	11.59	243.40	187.23
3		渔潭村	1404	4.74	1455	1944.00	203.70	4.30	32.00	245.32	12.27	257.59	198.15
4		杉坳村	1749	4.74	1810	5058.00	253.40	4.33	40.74	312.32	15.62	327.94	252.26
5		洞潭村	1559	4.74	1615	3728.00	226.10	2.45	35.81	274.58	13.73	288.31	221.77
6		溪口新村	2695	4.74	2789	5092.00	390.46	15.15	62.93	482.49	24.12	506.62	389.71
7		千里坪村	728	4.74	755	1458.00	105.70	0.30	16.50	126.49	6.32	132.82	102.17
8		双水村	813	4.74	841	1328.00	117.74	6.85	19.23	147.46	7.37	154.84	119.10
9		当洲村	1338	4.74	1385	7058.00	193.90	0.00	31.99	245.22	12.26	257.48	198.06
10		球岔村	1185	4.74	1230	1328.00	172.20	0.88	26.51	203.22	10.16	213.38	164.14
11		罗依溪村	1385	4.74	1432	3210.00	200.48	12.00	33.19	254.47	12.72	267.19	205.53
12		江东村	2014	4.74	2087	3850.00	292.18	0.25	45.45	348.42	17.42	365.85	281.42
13		中溪村	1000	4.74	1035	0.00	144.90	0.00	21.74	166.64	8.33	174.97	134.59
14		板桥村	1715	4.74	1775	1930.00	248.50	0.00	38.07	291.86	14.59	306.45	235.73
15		坪里村	2820	4.74	2919	3008.00	408.66	4.83	63.26	484.99	24.25	509.23	391.72
16	田湾镇	杨梅坳村	1702	4.74	1760	0.00	246.40	0.00	36.96	283.36	14.17	297.53	228.87
17		田湾村	2080	4.74	2151	0.00	301.14	0.00	45.17	346.31	17.32	363.63	279.71
18		铺里村	1294	4.74	1338	0.00	187.32	0.00	28.10	215.42	10.77	226.19	173.99
19		枫香塘村	1213	4.74	1254	0.00	175.56	0.00	26.33	201.89	10.09	211.99	163.07

序号	乡镇	行政村	现状年（2023年）人口（人）	人口自然增长率（‰）	设计水平年（2035年）人口（人）	公共事业及公共建筑用水（m ³ /年）	居民用水量（m ³ /d）	畜禽用水量（m ³ /d）	管网漏损量和未预见水量（m ³ /d）	水厂供水规模（m ³ /d）	水厂自用水量（m ³ /d）	水厂最高日总取水量（m ³ /d）	水厂平均日取水量（m ³ /d）
20	船	船溪驿村	1845	4.74	1908	13280.00	267.12	0.00	45.53	349.03	17.45	366.48	281.91
21	溪	厂坪村	870	4.74	900	0.00	126.00	0.00	18.90	144.90	7.25	152.15	117.03
22	乡	兵马冲村	1562	4.74	1615	0.00	226.10	0.00	33.92	260.02	13.00	273.02	210.01
23	合计		33662		34842	63038.00	4877.88	55.10	765.85	5871.54	293.58	6165.12	4742.40

表 4-2 孝坪水厂供水（需求）规模预测表

项目	人口（人）	居民生活用水量 m ³ /d	公共建筑用水量 m ³ /d	饲养畜禽用水量 m ³ /d	工业企业生产用水量 m ³ /d	管网漏损量和未预见水量 m ³ /d	水厂供水规模 m ³ /d	水厂自用水量 m ³ /d	水厂最高日总取水量 m ³ /d	水厂平均日取水量 m ³ /d
2030 年	34144	4781	173	55	3000	751	8761	288	9049	6960
2035 年	34842	4879	173	55	3000	766	8873	294	9167	7051

综上，本项目综合用水需求量为 8009m³/d，本项目设计集中供水规模为 9500m³/d，最高生产负荷为 84.3%，生产能力满足供水需求。

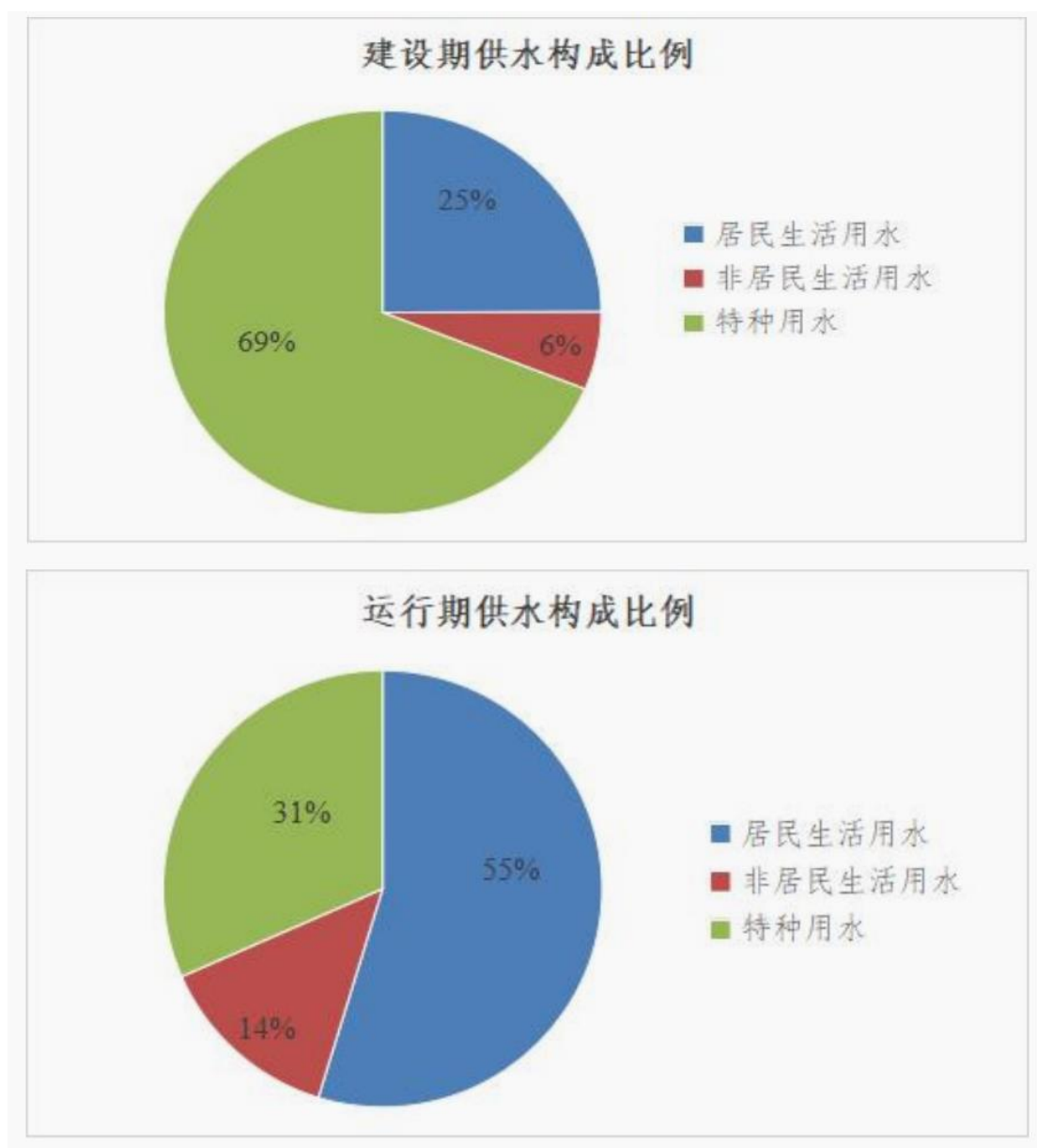
2、供水量计算

工程建成后可为辰溪县孝坪镇、田湾镇、船溪乡三处乡镇的供水提供保障。根据近两年辰溪县孝坪水厂供水现状分析。辰溪县孝坪水厂现状年供水量约为 159 万 m³，供水构成为居民生活用水、非居民用水、特种用水，供水构成比例为 0.25：0.06：0.69；通过项目实施预计 2026 年供水量将由 159 万 m³ 提升至 347 万 m³，新增自来水出售比例基本为居民生活用水，项目建成后供水构成比例调整为居民生活用水：非居民用水：特种用水=0.55：0.14：0.31。

根据方案分析，在运营阶段考虑的各种类别居民生活供水量（即售水量）为 300 万方/年，低于需求预测中年总供水规模（供水需求）。

基于谨慎考虑，本次报告在供水量计算时，依据运营期供水比例构成（见下页图），在对总售水量按运营期生产负荷 80% 进行控制性下调的基础上，对不同的供水进行结构性调整，主要是对收费最高的特种用水（9.52 元/方）进行较大幅度的下调（由 110 万方/年调整为 86.06 万方），调整后的总售水量为 277.6 万方/年（日均售水量 7600m³），具体如下：

- 1) 居民生活用水，年售水量 152.68 万方；
- 2) 非居民生活用水，年售水 38.86 万方；
- 3) 特种用水，年售水 86.06 万方。



3、供水价格

2024 年 5 月辰溪县发展和改革委员会发布《辰溪县发展和改革委员会关于辰溪县孝坪水厂和安坪红敏水厂供水价格调整有关事项的通知》（辰发改价[2024]4 号），通知中提到关于用水价格的调整，孝坪水厂居民生活用水自 2024 年 7 月开始实行阶梯水价，非居民用水及特种用水按照超定额累进加价计算。各用水价格见下表：

辰溪孝坪水厂居民生活用水阶梯水价表

(一) 居民用户

1. “一户一表、抄表结算到户”的居民生活用水实行阶梯水价，阶梯水量以年度为周期执行，用水量周期之内可累计、可结转，周期之间不累计、不结转。按用户用水量分级计费，用户各级水量、价格如表：

级数	水量基数 (家庭常住人口 5 人)	价 格 (单位：元/m ³)	备注
第一级	每户每年 275m ³ (含 275m ³)	2.38	家庭常住人口超过 5 人的，按实超人数核增每人每年 55m ³
第二级	每户每年 276m ³ -328m ³ (含 328m ³)	3.57	
第三级	每户每年 329m ³ 以上 (含 329m ³)	7.14	

辰溪孝坪水厂非居民生活用水及特种用水水价表

用水类别	价 格			
	用水量在 年定额(计划)以内的	超年定额(计划) 20%以内 的水量的价	超年定额(计划) 大于 20% 不足 40%的水	超年定额(计划) 在 40%以 上的水量的
非居民	3.57	5.35	7.14	8.92
特种	9.52	14.28	19.04	23.8

1) 居民生活用水出售收入

项目居民生活用水出售量比例按项目总出售水量的

55%计算；基于谨慎原则，水价按居民用水阶梯水价的第一级 2.38 元/m³ 计算。

2) 非居民用水出售收入

项目区非居民用水主要为乡镇商业及工厂企业用水，费居民生活用水出售量比例按项目总出售水量的 14% 计算；基于谨慎原则，非居民用水按照通知中定额内水价 3.57 元/m³（最低一档）计算。

3) 特种用水出售收入

项目特种用水购买方为云箭集团用水，特种用水出售量比例按项目总出售水量的 31% 计算。基于谨慎原则，特种用水按照通知中定额内水价 9.52 元/m³（最低一档）计算。

（二）项目收入预测

根据上述依据测算，本项目债券存续期 15 年总收入为 18,719.86 万元。具体收入测算情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	合计 (万元)	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1、居民生活用水销售收入（万元）	5147.87	121.12	363.38	363.38	363.38	363.38	363.38	363.38	363.38	363.38	363.38	363.38	363.38	363.38	363.38	302.81
销售量（万 m ³ ）		50.89	152.68	152.68	152.68	152.68	152.68	152.68	152.68	152.68	152.68	152.68	152.68	152.68	152.68	127.23
单价（元/m ³ ）		2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38
2、非居民生活用水销售收入（万元）	1965.32	46.23	138.73	138.73	138.73	138.73	138.73	138.73	138.73	138.73	138.73	138.73	138.73	138.73	138.73	115.6
销售量（万 m ³ ）		12.95	38.86	38.86	38.86	38.86	38.86	38.86	38.86	38.86	38.86	38.86	38.86	38.86	38.86	32.38
单价（元/m ³ ）		3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57
3、特种用水出售收入（万元）	11606.67	273.13	819.29	819.29	819.29	819.29	819.29	819.29	819.29	819.29	819.29	819.29	819.29	819.29	819.29	682.77
销售量（万 m ³ ）		28.69	86.06	86.06	86.06	86.06	86.06	86.06	86.06	86.06	86.06	86.06	86.06	86.06	86.06	71.72
单价（元/m ³ ）		9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52
收入合计	18719.86	440.48	1321.4	1321.4	1321.4	1321.4	1321.4	1321.4	1321.4	1321.4	1321.4	1321.4	1321.4	1321.4	1321.4	1101.18

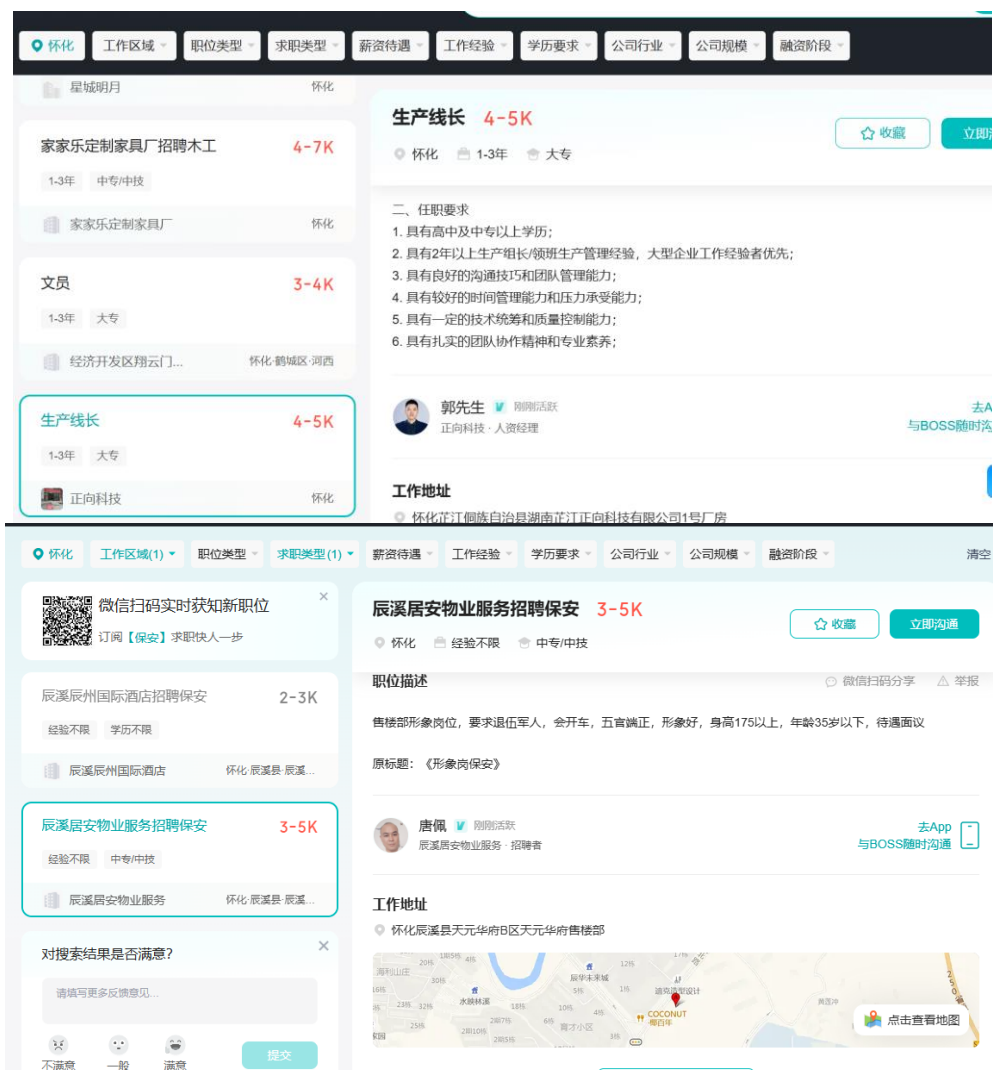
（二）项目预期成本预测

结合项目实际运营以及同类项目成本，项目的主要成本包括工资及福利费、外购原材料及燃料动力费、维护维修费、管理费用及税金等。具体分析如下：

1、工资及福利费

本项目定员共 14 人，管理人员 2 名，平均工资 7000 元/月，生产及辅助人员 8 名，平均工资 5000 元/月，保安 2 名，平均工资 4000 元/月，保洁 2 名平均工资 3000 元/月。其他福利费及保险费工资的 17% 计算，工资每三年递增 5%。

The screenshot displays a job search interface. On the left, a list of job listings is shown, including '工厂总经理/厂长' (6-11K), '怀化天天食品科技' (怀化), '工厂厂长' (5-10K, highlighted), '湖南恒裕' (怀化), '厂长/工厂经理' (6-7K), '湖南华瑞圣水业' (怀化 麻阳苗族自治县), and '食品生产厂长' (6-8K). The right panel provides a detailed view of the '工厂厂长' position, showing a salary range of 5-10K, location in Huanhua, and requirements such as 3-5 years of experience and a college degree. The job description lists five responsibilities related to production management and quality control. The employer is identified as '湖南恒裕' (Hunan Hengyu), and the contact person is '潘春红' (Pan Chunhong), an administrative staff member. The work address is specified as '怀化中方县湖南恒裕钢结构工程有限公司1号'.



2、外购原材料及燃料动力费

本项目外购原材料为取水，取水自沅水地表水，根据湖南省物价局、湖南省财政厅、湖南省水利厅发布《关于水资源费征收标准有关问题的通知》中相关规定，水资源费以取水量为基础按 0.1 元/m³ 收取，运行期年取水量为 277.6 万 m³。

外购燃料动力主要为生产经营用电，运营期电费成本为 0.1 元/m³（以取水量为基础）。

附件:

湖南省水资源费征收标准表

水源	取水用途	计费单位	征收标准	备注
地表水	1、工业取水	元/m ³	0.1	
	2、生活取水	元/m ³	0.1	
	3、公共供水取水	元/m ³	0.08	
	4、水力发电取水	元/kW·h	0.003	
	5、火力发电贯流式冷却取水	元/kW·h	0.003	在开征水资源税 前暂按 0.0015 标准执行
	6、火力发电闭式循环取水	元/kW·h	0.001	
	7、特种行业取水	元/m ³	0.2	
地下水	1、公共供水取水	元/m ³	0.15	
	2、地热水、用于制作矿泉水、 纯净水取水	元/m ³	1.00	
	3、其他取水			
	供水管网覆盖区	元/m ³	0.7	
	供水管网未覆盖区	元/m ³	0.2	

注：1、因采矿和工程建设过程中破坏地下水层、发生地下水涌水而疏干排水的，按地下水水源中取水用途为其他取水的城市供水管网未覆盖区征收标准的 20%征收。

2、漂流取用水，按其年营业收入的 1%征收。

3、维护维修费

包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定及项目实际情况，按年度固定资产折旧的10%暂估（直线法折旧、折旧年限20年、无净残值率）。

4、管理费用

管理费用主要为行政管理支出，按照营业收入 5%计取。

5、税金及附加

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。

销项增值税：自来水出售收入按 9% 计征增值税。

进项增值税：本项目建安工程费用按增值税率 9%、设备购置费按增值税率 13%、工程建设其他费用及预备费按增值税率 6% 计算，经营期进项综合按 6% 计算（人工工资成本不计进项）。

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

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

（2）所得税

项目企业所得税按营业收入的 25% 计取。

经测算，本项目计算期内该项成本费用为 8,397.79 万元。
详见下表：

项目运营成本支出预测表

单位：万元

序号	项	小计 (万元)	2026年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	工资及福利费	1499.54	31.82	95.47	95.47	100.24	100.24	100.24	105.25	105.25	105.25	110.51	110.51	110.51	116.04	116.04	96.7
2	外购原材料及 燃料动力费	786.54	18.51	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	46.27
3	维护维修费	680.99	16.02	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	40.06
4	管理费用	935.99	22.02	66.07	66.07	66.07	66.07	66.07	66.07	66.07	66.07	66.07	66.07	66.07	66.07	66.07	55.06
5	税费	4494.73	88.1	264.28	264.28	264.28	264.28	264.28	264.28	267.12	373.73	373.73	373.73	373.73	373.73	373.73	311.45
6	经营成本 (1+2+3+4+5)	8397.79	176.47	529.41	529.41	534.18	534.18	534.18	539.19	542.03	648.64	653.9	653.9	653.9	659.43	659.43	549.54

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入为 18,719.86 万元，运营支出 8,397.79 万元，项目经营性净收益 10,322.07 万元。

（二）项目融资还本付息情况

本项目总投资 9,752.96 万元，资金来源中，其中资本金 4,352.96 万元，发行政府专项债券等融资性资金 5,400.00 万元（本次拟发行专项债券 3,900.00 万元），发行期限为 15 年，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。其中，项目建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测利率为 2.28%。债券存续期间的融资本息 7,246.80 万元。本次专项债券资金计划于 2025 年 9 月到位。债券存续期内专项债还本付息情况如下：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2025 年 9 月		3900.00		3900.00	14.82	14.82
2025 年 11 月	3900.00	1500.00		5400.00	20.52	20.52
2026 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2027 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2028 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2029 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2030 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2031 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2032 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2033 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2034 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2035 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12

2036 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2037 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2038 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2039 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2040 年 9 月	5400.00		3900.00	1500.00	82.08	3982.08
2040 年 11 月	1500.00		1500.00	0.00	5.70	1505.70
合计		5400.00	5400.00		1846.80	7246.80

（三）项目融资平衡情况

预计用于融资平衡的相关收益为 10,322.07 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.42。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程	10,322.07	5,400.00	7,246.80	1.42

（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	1.17	1.42	1.68
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.54	1.42	1.31

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 1.17，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 1.31，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付

息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	建设期	交叉期	运营期													
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	现金流入	6400.00	3793.44	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1101.18
1.1	资本金	1000.00	3352.96														
1.2	债券资金流入	5400.00	0.00														
1.3	运营收入		440.48	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1101.18
1.4	回收固定资产余值																
1.5	流动资金回收																
2	现金流出	4900.00	3529.43	652.53	652.53	657.30	657.30	657.30	662.31	665.15	771.76	777.02	777.02	777.02	782.55	782.55	6037.32
2.1	建设投资	4864.66	3229.84														
2.2	运营成本		88.37	265.13	265.13	269.90	269.90	269.90	274.91	274.91	274.91	280.17	280.17	280.17	285.70	285.70	238.09
2.3	税金及附加		88.10	264.28	264.28	264.28	264.28	264.28	264.28	267.12	373.73	373.73	373.73	373.73	373.73	373.73	311.45
2.4	运营期利息	35.34	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	87.78
2.5	债券本金																5400.00
3	净现金流量	1500.00	264.01	668.87	668.87	664.10	664.10	664.10	659.09	656.25	549.64	544.38	544.38	544.38	538.85	538.85	-4936.14
4	累计净现金流量		264.01	932.88	1601.75	2265.85	2929.95	3594.05	4253.14	4909.39	5459.03	6003.41	6547.79	7092.17	7631.02	8169.87	3233.73

六、潜在风险评估

本项目存在影响项目施工进度或市场风险、人员风险、管理风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

项目存在的风险主要有简要分析如下：

1) 工程建设风险

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

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

2) 市场风险

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

3) 人员和管理风险

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

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

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

七、还款保障措施

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

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

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

八、主管部门责任

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

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

(本页无正文，为《辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程》
之盖章页)



2025年9月11日

通道侗族自治县专项债券

通道侗族自治县养老服务体系建设项目预期收益与融资平衡方案

【怀化市】 【通道侗族自治县养老服务体系建设项目】

拟发行专项债券【2,400.00】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
通道侗族自治县养老服务体系建设项目	2025年湖南省政府专项债券（二十九期）	2,400.00	20年	通道侗族自治县民政局

一、项目概况

（一）区域介绍

通道侗族自治县地处湖南省西南部，怀化市最南端，2022年辖9个镇2个乡，10个社区152个村民委员会，土地总面积2239平方公里。2022年末户籍人口23.98万人，常住人口20.1万人。年内最高气温36.3℃，最低气温-2.1℃；年降水量1381.2毫米。森林覆盖率77.24%，水质综合达标率100%，空气质量优良率99.2%，G65包茂高速公路经过县境。全县省级自然保护区1个，国家地质公园1个，国家级风景名胜区1个，红色旅游经典景区1个，AAAA级以上景区4家。全国、省级重点文物保护单位分别有6处、10处，国家级、省级非物质文化遗产保护项目分别有4个、7个。2022年全县实现地区生产总值（GDP）63.44亿元，同比增长4.27%，其中第一产业实现增加值8.9亿元，同比减少4.5%；第二产业实现增加值18.74亿元，同比增长2%；第三产业实现增加值34.8亿元，同比增长5%。人均地区生产总值达到31562元。2022年财政收支运行良好。全年一般公共预算收入完成4.85亿元，同比增长6.8%。其中税收收入3.97亿元，同比增长2.85%；地方一般公共预算收入3.61亿元，同比增长15%，其中税收收入2.73亿元，同比增长11.21%。一般公共预算收入中，税收占比为81.82%；地方收入中税收占比为75.59%。全县一般公共预算支出25.31亿元，同比增加1

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

通道侗族自治县地区 2022-2024 年财政经济数据

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

数据来源：通道侗族自治县财政局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
通道侗族自治县养老服务体系建设项目	项目总投资 9,393.05 万元。 建设地点：本项目拟建于通道侗族自治县。 建设期自 2025 年 1 月-2026 年 12 月。	本项目总用地 28379.00 平方米（约 42.57 亩），总建筑面积 20675.00 平方米，设置养老床位 430 张，其中：通道县城养老中心 10230.00 平方米，独坡镇养老中心 4000.00 平方米，播阳镇养老中心 6445.00 平方米，配套完善绿化、给排水、消防、道路等基础设施，并购置相关的医疗器械和康复设备	通道侗族自治县民政局	《关于通道侗族自治县养老服务体系建设项目可行性研究报告的批复》（通发改社〔2023〕25 号）、《关于通道侗族自治县养老服务体系建设项目初步设计的批复》（通建专复〔2024〕12 号）、《关于通道侗族自治县养老服务体系建设项目投资概算的批复》（通发改概算〔2024〕20 号）

通道侗族自治县养老服务体系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

1.推动当地产业发展

项目带动所在地养老产业发展，同时可以带动相关产业的发展，如医疗、保健、餐饮等，增加居民收入，巩固项目所在地群众脱贫成果。

2.促进人口就业

本项目的实施，能带动相关产业的发展，对刺激经济发展，适应现阶段国家经济的飞速发展进程，具有积极意义。同时还能提供大量的就业岗位，直接的就业是投产后运营过程中就业。

（二）社会效益分析

1、利益相关群体。项目的利益相关群体主要包括当地政府；项目承担单位；当地老百姓；施工建设单位；工程评估、审计等相关单位。

2、缓解人口老龄化问题。随着人口老龄化加剧，养老产业的发展可以缓解老年人口的养老问题，提高老年人的生活质量。

3、增强社会保障功能。养老产业的发展可以增强社会保障功能，为老年人提供住宿、饮食、医疗、护理等服务，减轻老年人和家庭的负担。

4、促进社会和谐稳定。养老院产业的发展可以促进社

社会和谐稳定，减少老年人的孤独感和社会的紧张感，增强社会的凝聚力和稳定性。

5、提高社会公共服务水平。养老产业的发展可以提高社会公共服务水平，为老年人提供更加优质的养老服务，缓解社会养老压力，提高社会福利水平。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

2、本项目资金符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

3、项目成熟度

4、项目已完成立项批复、初步设计及概算批复、用地规划许可、工程规划许可、施工许可等前期工作，具有较高的成熟度。

（四）债券需求合理性分析

本项目拟申请政府专项债券 4,800.00 万元，其中拟在 2025 年 9 月申请政府专项债券 2,400.00 万元，在 2026 年 1 月申请政府专项债券 2,400.00 万元，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次发行 20 年期专项债券利率为 2.46%，债券存续期间的融资本息 7,161.60 万元。债券存续期内，项目预期总收入 14,011.44 万元，预期总成本 5,213.77 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 8,797.67 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.23。

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 1.11，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 1.12，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

通道侗族自治县财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和项目实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

在设计使用年限内，结构和结构构件在正常维护条件下应能保持其使用功能，而不需进行大修加固。设计使用年限

应按现行国家标准《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定：（1）临时性结构，设计使用年限为 5 年；（2）易于替换的结构构件，设计使用年限为 25 年；（3）普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年；（4）纪念性建筑和特别重要的建筑结构，设计使用年限为 100 年。若建设单位提出更高要求，也可按建设单位的要求确定。本项目建筑属于房屋和构筑物，因此预测本项目存续期限为 50 年。

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标表

项目名称	通道侗族自治县养老服务体系建设项目				
主管部门	通道侗族自治县民政局		建设期	2025 年 1 月-2026 年 12 月	
资金金额 (万元)	实施期资金总额	9,393.05			
	其中：资本金	4,593.05			
	债券资金	4,800.00			
总体目标	实施期总目标				
	本项目总用地 28379.00 平方米（约 42.57 亩），总建筑面积 20675.00 平方米，设置养老床位 430 张，其中：通道县城养老中心 10230.00 平方米，独坡镇养老中心 4000.00 平方米，播阳镇养老中心 6445.00 平方米，配套完善绿化、给排水、消防、道路等基础设施，并购置相关的医疗器械和康复设备				
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	备注
	效益指标	数量指标	养老床位	430 张	
			通道县城养老中心	10230.00 m²	
			独坡镇养老中心	4000.00 m²	
			播阳镇养老中心	6445.00 m²	
		质量指标	项目建成合格率(%)	100	
			债券资金使用合规率(%)	100	
工程验收合格率(%)			100		

		时效指标	债券发行后年度使用率(%)	100	
			规范披露信息及时率(%)	100	
			足额还本付息及时率(%)	100	
			按期竣工验收时间(%)	100	
		成本指标	初设批复投资偏离(±%)	小于等于 10%	
		社会效益	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	
			社会民众满意度(%)	98	
		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	

三、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 项目投资概算

1、项目投资概算依据

通道侗族自治县养老服务体系建设项目投资概算依据如下：

(1) 《市政工程投资概算编制办法》建标〔2007〕164号；

(2) 《湖南省建设工程计价办法》；

(3) 《湖南省市政工程消耗量标准》；

(4) 《湖南省安装工程消耗量标准》；

(5) 《湖南省建筑工程概算定额》（2001年）及当前有关取费标准；

(6) 类似工程技术经济指标及概算资料。

(7) 项目建设单位管理费：财建〔2016〕504号；

(8) 工程建设监理费：发改价格〔2015〕299号；

(9) 工程设计费：计价格〔2002〕10号；

(10) 建设项目前期工程咨询费：计价格〔1999〕1283号；

(11) 工程造价费：参照湘建价协〔2016〕25号文；

(12) 基本预备费：按照工程费用与其他费用之和的10%计算；

2、项目投资概算具体情况

通道侗族自治县养老服务体系建设项目总投资额为9,393.05万元，其中：工程费用为7,317.34万元，工程建设其他费用872.70万元，预备费819.01万元，建设期利息384.00万元。投资概算表具体如下：

项目投资概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				单位	工程量	单位造价 (元)	备注
		建筑工程 费	设备购置费及安 装	其他费 用	合计				
一	工程费用	5530.99	1786.35	0.00	7317.34				
1	建筑工程	4135.00	1695.35	0.00	5830.35				
1.1	通道县城养老中心	2046.00	838.86	0.00	2884.86				
1.1.1	土建	1534.50			1534.50	m²	10230.00	1500.00	
1.1.2	装修	511.50			511.50	m²	10230.00	500.00	
1.1.3	给排水		122.76		122.76	m²	10230.00	120.00	
1.1.4	消防		122.76		122.76	m²	10230.00	120.00	
1.1.5	强电		184.14		184.14	m²	10230.00	180.00	
1.1.6	弱电		81.84		81.84	m²	10230.00	80.00	
1.1.7	空调通风		327.36		327.36	m²	10230.00	320.00	
1.2	播阳镇养老中心	1289.00	528.49	0.00	1817.49				
1.2.1	土建	966.75			966.75	m²	6445.00	1500.00	
1.2.2	装修	322.25			322.25	m²	6445.00	500.00	
1.2.3	给排水		77.34		77.34	m²	6445.00	120.00	
1.2.4	消防		77.34		77.34	m²	6445.00	120.00	
1.2.5	强电		116.01		116.01	m²	6445.00	180.00	

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				单位	工程量	单位造价 (元)	备注
		建筑工程 费	设备购置费及安 装	其他费 用	合计				
1.2.6	弱电		51.56		51.56	m²	6445.00	80.00	
1.2.7	空调通风		206.24		206.24	m²	6445.00	320.00	
1.3	独坡镇养老中心	800.00	328.00	0.00	1128.00				
1.3.1	土建	600.00			600.00	m²	4000.00	1500.00	
1.3.2	装修	200.00			200.00	m²	4000.00	500.00	
1.3.3	给排水		48.00		48.00	m²	4000.00	120.00	
1.3.4	消防		48.00		48.00	m²	4000.00	120.00	
1.3.5	强电		72.00		72.00	m²	4000.00	180.00	
1.3.6	弱电		32.00		32.00	m²	4000.00	80.00	
1.3.7	空调通风		128.00		128.00	m²	4000.00	320.00	
2	养护设备购置		35.00		35.00	项	1.00	350000.00	
3	项目总图配套工程	1395.99	56.00	0.00	1451.99				
3.1	场平及土石方工程	129.41			129.41	m³	34054.80	38.00	
3.2	道路及硬化	127.71			127.71	m²	4256.85	300.00	
3.3	老年休闲广场	340.55			340.55	m²	8513.70	400.00	
3.4	垃圾桶		8.00		8.00	项	1.00	80000.00	
3.5	标识、指示牌		10.00		10.00	项	1.00	100000.00	
3.6	监控系统	40.00			40.00	套	1.00	400000.00	
3.7	绿化工程	198.65			198.65	m²	9932.65	200.00	

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				单位	工程量	单位造价 (元)	备注
		建筑工程 费	设备购置费及安 装	其他费 用	合计				
3.8	亮化照明	19.87			19.87	m²	9932.65	20.00	
3.9	进出口及大门	75.00			75.00	座	3.00	250000.00	
3.10	围墙	78.86			78.86	项	1.00	788556.00	
3.11	污水处理设施		38.00		38.00	套	1.00	380000.00	
3.12	室外给水工程	158.92			158.92	m²	22703.20	70.00	
3.13	室外排水工程	90.81			90.81	m²	22703.20	40.00	
3.14	电力工程	136.22			136.22	m²	22703.20	60.00	
二	工程建设其他费用			872.70	872.70				
1	办公和生活家具购置费			24.00	24.00	项	1.00	240000.00	
2	建设单位管理费			83.70	83.70				财建[2016]504 号
3	建设工程监理费			244.67	244.67				参考湘监协[2016]2 号文
4	建设项目前期工作咨询 费			22.20	22.20				参考计价格[1999]1283 号
5	工程勘察费			48.95	48.95				参考湘勘设协字[2023]08 号
6	设计费			183.57	183.57				参考湘勘设协字[2023]08 号
7	工程量清单编制费			23.27	23.27				参考湘建价协[2016]25 号
8	水保方案编制费			15.00	15.00				保监[2005]22 号
9	环境影响咨询服务费			8.00	8.00				参考计价格[2002]125 号
10	工程保险费			38.24	38.24				建标[2007]164 号
11	质量检验费			19.12	19.12				建标[2007]164 号

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				单位	工程量	单位造价 (元)	备注
		建筑工程 费	设备购置费及安 装	其他费 用	合计				
12	招标代理费			34.62	34.62				参考湘招协[2015]6号
13	场地准备及临时设施费			76.36	76.36				建标[2007]164号
14	公共资源交易服务收费			4.00	4.00				参考湘发改价费[2019]366号
15	高可靠性供电费用			47.00	47.00				
三	预备费	0.00	0.00	819.01	819.01				
1	基本预备费			819.01	819.01				(一+二)*5%
四	建设期利息	0.00	0.00	384.00	384.00				
五	总投资	5461.52	1855.82	2075.71	9393.05				

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

【通道侗族自治县养老服务体系建设项目】总投资【9,393.05】万元，【2025 年】投入金额【6,500.00】万元，分年度投资金额，具体如下表所示：

项目分年度投资概算表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年及以后	总投资
通道侗族自治县养老服务体系建设项目	6,500.00	2,893.05	9,393.05

2025 年度，通道侗族自治县养老服务体系建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
通道侗族自治县养老服务体系建设项目	投资金额	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	500.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目名称	总投资金额	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	总合计	
通道侗族自治县养老服务体系建设项目	投资金额	500.00	2400.00	300.00	500.00	500.00	6,500.00	
	其中：专项债券金额	0.00	2400.00	0.00	0.00	0.00	2400.00	

（二）资金筹措方案

通道侗族自治县养老服务体系建设项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 9,393.05 万元，其中，用于项目支出的资本金 4,593.05 万元，资本金将根据项目进度逐步到位。本项目拟申请发行政府专项债券资

金 4,800.00 万元，其中，在 2025 年 9 月申请发行政府专项债券资金 2,400.00 万元，后续在 2026 年 1 月申请发行政府专项债券资金 2,400.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
通道侗族自治县养老服务体系建设项目	9,393.05	4,593.05	0.00	2,400.00	0.00	2,400.00	0.00	0.00	20 年

四、项目收入和成本预测

本项目主要收入来源为自理型床位、介护型床位、特护型床位。

（一）收入预测依据

本项目主要收入来源为自理型床位收入、介护型床位收入及特护型床位收入。

（1）养老需求分析

根据 2024 年统计公报，通道县常住人口约 19.38 万人，第七次人口普查显示 60 岁及以上人口占比约 5.5%。结合全国老龄化趋势及本地空巢化现状，预计 2025 年实际需求床位应超过 1500 张（按 8%老龄化率、10%入住率测算）。然而，目前全县养老机构床位仅 208 张，且多集中在公办敬老

全县失能半失能老人集中供养率仅 53%，护理型床位缺口显著。县社会福利院虽新增 97 张护理型床位，但仍有相当一部分老人因床位不足无法入住。此外，乡镇敬老院护理型床位占比不足 20%，远低于“十四五”规划目标的 30%

根据申养网查询及实地问询，类似养老机构床位收费价格范围：床位费在 900~1500 元/床/月之间，伙食费 600 元/床/月，护理费在 500~4900 元/床/月之间。由于通道县暂无类似规模的养老服务机构，暂参考怀化地区周边的相关案例，详情如下：

16

护理费 300 元)、半自理老人收费为 2100.00 元/床/月(包含床位费 500 元、伙食费 300 元、护理费 1300 元)、失能老人收费为 3200.00 元/床/月(包含床位费 500 元、伙食费 300 元、护理费 2400 元),入住率在项目运营期前 3 年分别 75%、80%、85%,之后保持 85%不变。

(3) 床位分析

本项目建设规模较大,配套休闲服务设施齐全,风景优美,为客户的身心健康与晚年生活带来更完美的体验,按照当前通道县民政部门统计的自理老人、半自理老人、失能老人比例约为 5:3:2,项目根据该比例设置自理型床位 215 张、介护型床位 129 张、特护型床位 86 张。

(二) 项目收入预测

按照前述收入测算依据,通道侗族自治县养老服务体系建设项目在债券存续期内预计总收入为 14,011.44 万元。具体收入测算情况如下:

项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	合计	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业收入	14011.44	352.17	704.34	704.34	704.34	704.34	739.56	739.56	739.56	739.56	739.56
使用率		75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
自理型床位	4,793.68	106.43	212.85	212.85	212.85	212.85	223.49	223.49	223.49	223.49	223.49
床位数		215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00
单价		1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00
介护型床位	5,490.94	121.91	243.81	243.81	243.81	243.81	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00
床位数		129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00
单价		2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00
特护型床位	5,578.10	123.84	247.68	247.68	247.68	247.68	260.06	260.06	260.06	260.06	260.06
床位数		86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00
单价		3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00

续上表：

项目名称	合计	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
营业收入	14011.44	776.53	776.53	776.53	776.53	776.53	815.36	815.36	815.36	815.36
使用率		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
自理型床位	4,793.68	234.67	234.67	234.67	234.67	234.67	246.40	246.40	246.40	246.40
床位数		215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00
单价		1,212.75	1,212.75	1,212.75	1,212.75	1,212.75	1,273.39	1,273.39	1,273.39	1,273.39
介护型床位	5,490.94	268.80	268.80	268.80	268.80	268.80	282.24	282.24	282.24	282.24
床位数		129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00
单价		2,315.25	2,315.25	2,315.25	2,315.25	2,315.25	2,431.01	2,431.01	2,431.01	2,431.01
特护型床位	5,578.10	273.07	273.07	273.07	273.07	273.07	286.72	286.72	286.72	286.72
床位数		86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00
单价		3,528.00	3,528.00	3,528.00	3,528.00	3,528.00	3,704.40	3,704.40	3,704.40	3,704.40

（三）项目预期成本预测

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

1、人员工资及福利

人员工资主要包括本项目工作人员工资，为项目日常运转，根据民政行业标准《养老机构岗位设置及人员配备规范》（MZ/T187-2021），按满负荷测算，根据规范预测护工 53 人。参考 2023 年湖南省城镇非私营单位在岗职工平均薪资标准，人均薪资 6 万/年；保持医师 1 人，人均薪资 10 万元/年；保持护士 2 人，人均薪资 8 万元/年。暂定工作人员 53 名。

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

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

截图来源：湖南省统计局

2、外购原材料费

本项目外购原材料费包括了养老院日常消耗品购置、食材原料购置、护理耗材购置，综合考虑按照项目收入的 10% 计算。

3、外购燃料与动力费

本项目外购燃料与动力费按照项目收入的 5% 计算。

4、维护维修费

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

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

4、管理费用

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

5、税费

根据财政部税务总局《关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》（财税〔2019〕20号），本项目养老服务收入部分免征增值税；

综上所述，债券存续期内，项目预计总成本为 5,213.77 万元。具体如下：

项目预期成本测算表

单位：万元

项目名称	合计	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
运营成本	5,213.77	198.01	259.78	260.79	261.81	262.84	270.22	271.27	272.33	273.41	274.49
人员工资及福利	2,090.09	109.00	101.00	102.01	103.03	104.06	105.10	106.15	107.21	108.29	109.37
外购原材料费	1,401.14	35.22	70.43	70.43	70.43	70.43	73.96	73.96	73.96	73.96	73.96
外购燃料及动力费	700.57	17.61	35.22	35.22	35.22	35.22	36.98	36.98	36.98	36.98	36.98
维护维修费用	601.62	25.62	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
管理费用	420.34	10.57	21.13	21.13	21.13	21.13	22.19	22.19	22.19	22.19	22.19
税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表：

项目名称	合计	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
运营成本	5,213.77	282.24	283.34	284.46	285.59	286.72	294.86	296.02	297.20	298.38
人员工资及福利	2,090.09	110.46	111.57	112.68	113.81	114.95	116.10	117.26	118.43	119.61
外购原材料费	1,401.14	77.65	77.65	77.65	77.65	77.65	81.54	81.54	81.54	81.54
外购燃料及动力费	700.57	38.83	38.83	38.83	38.83	38.83	40.77	40.77	40.77	40.77
维护维修费用	601.62	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
管理费用	420.34	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	24.46	24.46	24.46	24.46
税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 14,011.44 万元，预期总成本 5,213.77 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 8,797.67 万元。

（二）项目融资还本付息情况

通道侗族自治县养老服务体系建设项目本次计划在 2025 年 9 月融资金额 2,400.00 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025 年 8 月份 20 年国债收益率上浮 20%，即 2.46%进行测算，期限 20 年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息	当期还本付息合计
2025 年 9 月	0.00	2,400.00	0.00	2,400.00	0.00	0.00
2026 年 1 月	2,400.00	2,400.00	0.00	4,800.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	29.52	29.52
2026 年 7 月	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	29.52	29.52
2026 年 9 月	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	29.52	29.52
2027 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2028 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2029 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2030 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2031 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2032 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2033 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2034 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2035 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08

2036 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2037 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2038 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2039 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2040 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2041 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2042 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2043 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2044 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2045 年 1 月	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	29.52	29.52
2045 年 3 月	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	29.52	29.52
2045 年 7 月	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	29.52	29.52
2045 年 9 月	4,800.00	0.00	2,400.00	2,400.00	29.52	2,429.52
2046 年 1 月	2,400.00	0.00	2,400.00	0.00	29.52	2,429.52
合计		4,800.00	4,800.00		2,361.60	7,161.60

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源与自理型床位、介护型床位、特护型床位。预计用于融资平衡的相关收益为 8,797.67 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	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
通道侗族自治县养老服务体系建设项目	8,797.67	4,800.00	7,161.60	1.23

（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	1.11	1.23	1.35

融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.23	1.12

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.11，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.12，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

项目名称	合计	建设期		运营期							
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	23,404.49	6,500.00	2,646.53	246.53	352.17	704.34	704.34	704.34	704.34	739.56	739.56
资本金	4,593.05	4,100.00	246.53	246.53	0.00	0.00					
债券资金	4,800.00	2,400.00	2,400.00								
营业收入	14,011.44	0.00	0.00	0.00	352.17	704.34	704.34	704.34	704.34	739.56	739.56
回收固定资产 余值	0.00										
流动资金回收	0.00										
现金流出	21,561.78	6,500.00	2,646.53	246.53	316.09	377.86	378.87	379.89	380.92	388.30	389.35
建设投资	9,186.41	6,381.92	2,557.97	246.53	0.00	0.00					
运营成本	5,213.77	0.00	0.00	0.00	198.01	259.78	260.79	261.81	262.84	270.22	271.27
债券利息支出	2,361.60	118.08	88.56	0.00	118.08	118.08	118.08	118.08	118.08	118.08	118.08
债券本金偿还	4,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净现金流量	1,842.71	0.00	0.00	0.00	36.08	326.48	325.47	324.45	323.42	351.26	350.20
累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	36.08	362.56	688.03	1,012.48	1,335.89	1,687.15	2,037.35

续上表:

项目名称	合计	运营期											
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
现金流入	23,404.49	739.56	739.56	776.53	776.53	776.53	776.53	776.53	815.36	815.36	815.36	815.36	0.00
资本金	4,593.05												
债券资金	4,800.00												
营业收入	14,011.44	739.56	739.56	776.53	776.53	776.53	776.53	776.53	815.36	815.36	815.36	815.36	0.00
回收固定资产 余值	0.00												
流动资金回收	0.00												
现金流出	21,561.78	391.49	392.57	400.32	401.42	402.54	403.67	404.80	412.94	414.10	356.24	2,757.42	2,429.52
建设投资	9,186.41												
运营成本	5,213.77	273.41	274.49	282.24	283.34	284.46	285.59	286.72	294.86	296.02	297.20	298.38	0.00
债券利息支出	2,361.60	118.08	118.08	118.08	118.08	118.08	118.08	118.08	118.08	118.08	59.04	59.04	29.52
债券本金偿还	4,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,400.00	2,400.00
净现金流量	1,842.71	348.07	346.99	376.22	375.11	374.00	372.87	371.73	402.42	401.26	459.13	-1,942.06	-2,429.52
累计净现金流量		2,734.57	3,081.56	3,457.77	3,832.89	4,206.88	4,579.75	4,951.48	5,353.90	5,755.16	6,214.29	4,272.23	1,842.71

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

六、潜在风险评估

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

1、工程建设风险

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

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

2、项目可能造成环境破坏的风险

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

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目受市场影响具有不确定性。

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

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是指通道侗族自治县民政局以及通道侗族自治县人民政府确定的主管部门。

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

(本页无正文，为通道侗族自治县养老服务体系建设项
目预期收益与融资平衡方案盖章页)



2025年 9月 11日

通道侗族自治县专项债券

通道县播阳镇农贸市场改扩建项目预期收益与融资平衡方案

【怀化市】 【通道县播阳镇农贸市场改扩建项目】 拟发行专项债券【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
通道县播阳镇 农贸市场改扩 建项目	2025 年湖南省政 府专项债券（三 十期）	3,000.00	30 年	通道侗族自治县 播阳镇人民政府

一、项目概况

（一）区域介绍

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

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

通道侗族自治县地区 2022-2024 年财政经济数据

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

数据来源：通道侗族自治县财政局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
通道县播 阳镇农贸 市场改扩 建项目	项目总投资 4,897.10 万元。 建设地点：本项目拟建于怀化市通道侗族自治县。 建设期自 2025 年 2 月-2026 年 1 月。	本项目为通道县播阳镇农贸市场改扩建项目，项目主要对通道县播阳镇农贸市场提质改造并扩建，其中提质改造 4500 m²，扩建 2000 m²（含摊位 1450 m²、经营性用房 4533 m²）；配套提质改造市场周边道路 7140 m²，配套新建停车场 5500 m²、更新破损路灯 80 盏、改造排水管网 3000m、供水管道 3000m 等。	通道侗族自治县播阳镇人民政府	关于通道县播阳镇农贸市场改扩建项目可行性研究报告的批复（通发改社[2024]25 号）； 关于通道县播阳镇农贸市场改扩建项目初步设计的批复（通建专复[2024]40 号）； 关于通道县播阳镇农贸市场改扩建项目投资概算的批复（通发改概算[2024]89 号）

通道县播阳镇农贸市场改扩建项目已经通过湖南道格律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目的建成，将更好使播阳镇农贸市场承担地方农产品销售工作；改善区域内农产品销售环境，缓解现有农贸市场规模小、设备设施差的问题，社会效益显著。此外，项目的建设以满足人民群众日益增长的安全食品需求为宗旨，为人民群众构筑起更为完善的菜篮子安全保障。

（二）社会效益分析

1、项目符合国家、地方农产品市场相关产业政策，符合播阳镇人民群众的实际需要，与当地社会是兼容的。经民意调查，项目建成后能满足广大人民群众对菜篮子安全的切身需求，也能提供一部分工作岗位与创业机会，本项目所在地的群众对项目建设态度积极，当地群众是项目建成后的最直接和最大受益者，表示积极支持本项目的建设，并有参与项目建设的良好意愿。从当地群众的反映看，项目建设基本无阻碍，有利于本项目的建设和正常运营。

2、在项目的建设运营中，与项目相关的利益群体主要有当地政府、相关部门、相关服务人群、各类组织以及建设场址附近地区的居民等。其中，当地政府、相关部门、相关服务人群对项目都是持大力支持的态度并积极参与。播阳镇政府以及其相关职能部门均认为本项目在当地实施，可为当地增加一项重要的农产品贸易基础设施，对当地群众具有

重要的意义，对促进当地社会经济发展也具有重要作用，对项目建设均表示将给予大力支持。政府已就本项目建设选址等事宜组织多方协商，表示将采取各种有力措施，为项目实施创造有利条件，保证项目的顺利进行。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

2、本项目资金符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

3、项目成熟度

4、项目已完成立项批复、初步设计及概算批复、用地规划许可、工程规划许可、施工许可等前期工作，具有较高的成熟度。

（四）债券需求合理性分析

本项目拟 2025 年 9 月申请政府专项债券 3,000.00 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，本次发行 30 年期专项债券利率为 2.44%，债券存续期间的融资本息 5,196.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 10,387.21 万元，预期总成本 4,040.61 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 6,346.60 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.22。当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.10，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 1.11，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

通道侗族自治县财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和项目实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

在设计使用年限内，结构和结构构件在正常维护条件下应能保持其使用功能，而不需进行大修加固。设计使用年限应按现行国家标准《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定：（1）临时性结构，设计使用年限为 5 年；（2）易于替换的结构构件，设计使用年限为 25 年；（3）普通房屋

和构筑物，设计使用年限为 50 年；（4）纪念性建筑和特别重要的建筑结构，设计使用年限为 100 年。若建设单位提出更高要求，也可按建设单位的要求确定。本项目建筑属于房屋和构筑物，因此预测本项目存续期限为 50 年。

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标表

项目名称	通道县播阳镇农贸市场改扩建项目				
主管部门	通道侗族自治县播阳镇人民政府		建设期	2025 年 2 月-2026 年 1 月	
资金金额 (万元)	实施期资金总额	4,897.10			
	其中：资本金	1,897.10			
	债券资金	3,000.00			
总体目标	实施期总目标				
	本项目为通道县播阳镇农贸市场改扩建项目，项目主要对通道县播阳镇农贸市场提质改造并扩建，其中提质改造 4500 m²，扩建 2000 m²（含摊位 1450 m²、经营性用房 4533 m²）；配套提质改造市场周边道路 7140 m²，配套新建停车场 5500 m²、更新破损路灯 80 盏、改造排水管网 3000m、供水管道 3000m 等。				
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	备注
	效益指标	数量指标	提质改造（m²）	4500	
			扩建（m²）	2000	
			改造市场周边道路（m²）	7140	
			新建停车场（m²）	5500	
			更新破损路灯（盏）	80	
			改造排水管网（m）	3000	
			改造供水管道（m）	3000	
		质量指标	项目建成合格率(%)	100	
			债券资金使用合规率(%)	100	
			工程验收合格率(%)	100	
		时效指标	债券发行后年度使用率(%)	100	
			规范披露信息及时率(%)	100	
			足额还本付息及时率(%)	100	
			按期竣工验收时间(%)	100	

		成本指标	初设批复投资偏离(±%)	小于等于 10%	
		社会效益	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	
			社会民众满意度(%)	98	
		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	

三、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 项目投资概算

1、项目投资概算依据

通道县播阳镇农贸市场改扩建项目投资概算依据如下：

(1) 《市政工程投资概算编制办法》建标〔2007〕164号；

(2) 《湖南省建设工程计价办法》；

(3) 《湖南省市政工程消耗量标准》；

(4) 《湖南省安装工程消耗量标准》；

(5) 《湖南省建筑工程概算定额》（2001年）及当前有关取费标准；

(6) 类似工程技术经济指标及概算资料。

(7) 项目建设单位管理费：财建〔2016〕504号；

(8) 工程建设监理费：发改价格〔2015〕299号；

(9) 工程设计费：计价格〔2002〕10号；

(10) 建设项目前期工程咨询费：计价格〔1999〕1283号；

(11) 工程造价费：参照湘建价协〔2016〕25号文；

(12) 基本预备费：按照工程费用与其他费用之和的 1

0% 计算;

2、项目投资概算具体情况

通道县播阳镇农贸市场改扩建项目总投资额为 4,897.10 万元，其中：工程费用为 3,745.08 万元，工程建设其他费用 620.21 万元，预备费 430.55 万元，建设期利息 101.22 万元。投资概算表具体如下：

项目投资概算表

单位：万元

序号	工程项目名称	估算金额(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	指标（元/单位）	
一	工程费用	3616.38	128.70	0.00	3745.08				
1	提质改造	1052.22			1071.00	m²	4500.00		
1.1	装饰工程	420.00			427.50	m²	4500.00	933.34	
1.2	消防工程	101.68			103.50	m²	4500.00	225.97	
1.3	排水排污工程	221.05			225.00	m²	4500.00	491.23	
1.4	供配电工程	176.84			180.00	m²	4500.00	392.98	
1.5	通风工程	132.63			135.00	m²	4500.00	294.74	
2	市场扩建	909.76			926.00			0.00	
2.1	建筑工程	392.98			400.00	m²	2000.00	1964.92	
2.2	装饰工程	235.79			240.00	m²	2000.00	1178.95	
2.3	供配电工程	78.60			80.00	m²	2000.00	392.98	
2.4	给排水工程	98.25			100.00	m²	2000.00	491.23	
2.5	消防工程	45.19			46.00	m²	2000.00	225.97	
2.6	通风工程	58.95			60.00	m²	2000.00	294.74	
3	市场道路提质升级	392.83			399.84	m²	7140.00	550.18	
4	配套停车场	264.77	34.39		304.50	m²	5500.00	0.00	

序号	工程项目名称	估算金额(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	指标(元/单位)	
4.1	地面硬化及涂装	264.77			269.50	m²	5500.00	481.41	
4.2	停车收费系统		34.39		35.00	套	1.00	343861.10	
5	路灯更新		94.32		96.00	盏	80.00	11789.52	
6	管网更新	996.80	0.00	0.00	1014.60			0.00	
6.1	排水管网更新	88.42			90.00	m	3000.00	294.74	
6.2	供水管道更新	117.90			120.00	m	3000.00	392.98	
6.3	土石方工程	790.49			804.60	m³	27000.00	292.77	
二	工程建设其他费用			620.21	620.21				
1	建设单位管理费			74.08	74.08	项	1.00		财建[2016]504号, 结合市场情况
2	工程建设监理费			110.48	110.48	项	1.00		湘监协[2016]2号
3	可行性研究报告编制费			12.26	12.26	项	1.00		根据计价格[1999]1283号文, 结合市场情况
4	工程设计费			169.21	169.21	项	1.00		计价格[2002]10号
5	工程勘察费			30.43	30.43	项	1.00		计价格[2002]10号文, 取设计费*1%
6	造价咨询费			55.54	55.54	项	1.00		湘建价协〔2016〕25号
7	工程保险费			10.44	10.44	项	1.00		建标[2007]164号, 工程费用*0.3%
8	建设工程交易服务费			1.46	1.46	项	1.00		湘发改价费规〔2024〕292号, 由招标方支付40%
9	场地准备及临时设施费			69.56	69.56	项	1.00		工程费用*1%,
10	工程质量检测费			52.17	52.17	项	1.00		湘价服[2009]186号, 结合市场情况

序号	工程项目名称	估算金额(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	指标(元/单位)	
11	招标代理服务费			21.85	21.85	项	1.00		
12	水土保持补偿费			0.59	0.59	项	1.00		财综〔2014〕8号, 湘发改价费规〔2021〕473号
13	人防易地建设费			12.14	12.14	m²	260.00	512.00	湘发改价费规〔2022〕843号
三	预备费用			430.55	430.55				按工程费及其他费的10%
四	建设期利息			101.22	101.22				
五	总投资	3616.38	128.70	1152.02	4897.10				

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

【通道县播阳镇农贸市场改扩建项目】总投资【4,897.10】万元，【2025 年】投入金额【3,897.10】万元，分年度投资金额，具体如下表所示：

项目分年度投资概算表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年及以后	总投资
通道县播阳镇农贸市场改扩建项目	3,897.10	1,000.00	4,897.10

2025 年度，通道县播阳镇农贸市场改扩建项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
通道县播阳镇农贸市场改扩建项目	投资金额	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	50.00	50.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目名称	总投资金额	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	总合计	
通道县播阳镇农贸市场改扩建项目	投资金额	50.00	3097.10	50.00	50.00	50.00	3,897.10	
	其中：专项债券金额	0.00	3000.00	0.00	0.00	0.00	3000.00	

（二）资金筹措方案

通道县播阳镇农贸市场改扩建项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 4,897.10 万元，其中，用于项目支出的资本金 1,897.10 万元，资本金将根据项目进度逐步到位。本次拟在 2025 年 9 月申请发行政府专

项债券资金 3,000.00 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	
通道县播阳镇农贸市场改扩建项目	4,897.10	1,897.10	0.00	3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30 年

四、项目收入和成本预测

本项目主要收入来源为摊位出租收入、经营用房出租收入、停车位收入。

（一）收入预测依据

本项目主要收入来源为摊位出租收入、经营用房出租收入、停车位收入。

1、摊位出租收入

出租面积：本项目新增摊位 1450 m²，全部用于出租。
项目运营期第 1~3 年，出租率分别为 70%、80%、90%，考虑到闲置率，运营期第 4 年及以后按 90%考虑。

出租单价：通过查询项目周边地区同类型摊位单价，摊位出租单价为 26.70-35.10 元/m²/月，按照谨慎性原则，预测本项目摊位的出租价格暂按 25 元/m²/月。相关案例如下：

	在怀化开无人微超 可边上班边开店 省心省力 通道-通道城区 湖南省怀化市通道侗族自治县城西街1号 空置中 社区底商 1层 免租2个月 社区底商 临街 可明火 上水 下水 外摆区	20 m ² 建筑面积	700元/月 1.17元/m ² /天	05-13
	3厢电有厨房厕所包间等整体100多平方，价格实惠才3... 通道-通道城区 双江镇 经营中 临街门面 1层 临街门面 临街 可餐饮 下水 380V	100 m ² 建筑面积	3500元/月 1.17元/m ² /天	05-07
	门面转让二楼人楼下有厨卫基本家电齐全可直接拎包入住 通道-通道城区 湖南省怀化市通道侗族自治县城西街1号 空置中 临街门面 1-2层 临街门面 临街 可明火 上水 下水 外摆区	300 m ² 建筑面积	8000元/月 0.89元/m ² /天	05-21

2、经营用房出租收入

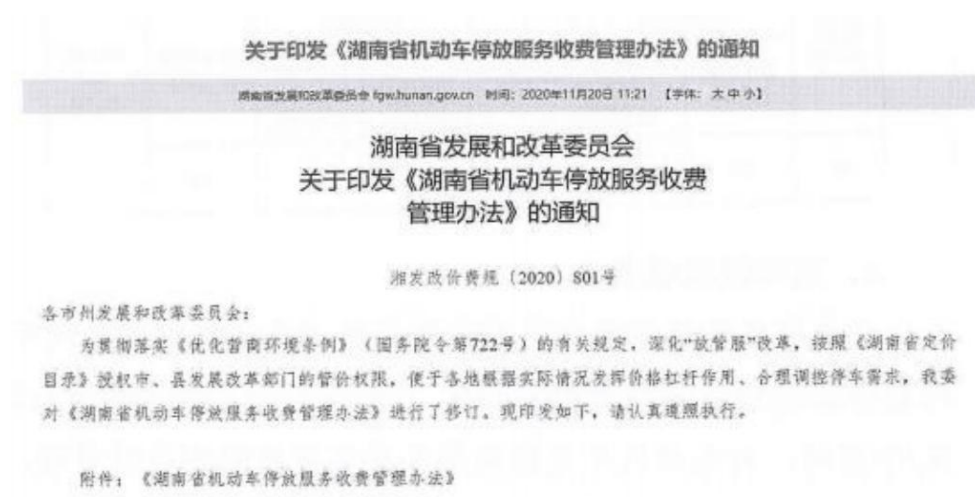
出租面积：本项目新增经营用房 4533 m²，全部用于出租。项目运营第 1~3 年，出租率分别为 70%、80%、90%，考虑到闲置率，运营期第 4 年及以后均按 90%考虑。

出租单价：通过网络查询，经营用房出租单价为 33.00-77.70 元/m²/月，按照谨慎性原则，预测本项目经营用房的出租价格暂按 30 元/m²/月。相关案例如下：

	在怀化做什么生意好 开自助店 生意稳定 不耽误日常生活 通道-通道城区 湖南省怀化市通道侗族自治县城西街1号 空置中 社区底商 1层 免租1个月 社区底商 临街 可明火 上水 下水 外摆区	20 m ² 建筑面积	660元/月 1.1元/m ² /天	广告
	三年租期一拖二房型80平拖200平 通道-通道城区 双江镇 经营中 商业街店铺 1-2层 商业街店铺 临街 380V	290 m ² 建筑面积	2.25万/月 2.59元/m ² /天	04-04
	临街靠校门口新装修 怀化-通道 通道二完小 经营中 商业街店铺 1层 免租1个月 商业街店铺 临街 可餐饮 可明火 下水 外摆区	50 m ² 建筑面积	1800元/月 1.2元/m ² /天	03-18

3、停车位收入

本项目建设配套停车位 355 个。根据《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）、关于印发《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》的通知（怀发改价费[2022]119 号）相关规定，保守估计，预计本项目停车收费单价按 15 元/个/日估算，运营期第一年出租率按 70%计算，第二年出租率按 80%计算，第三年及以后出租率按 90%计算。



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

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

**怀化市机动车停放服务政府指导价
最高收费标准**

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停车场所，须向市发改委另行申报。在政府指导价范围内制定具体执行价格，应在执行前10个工作日将制定情况报我委备案。

1、城市道路临时停车泊位机动车停放服务最高收费标准

收费时段							免费时段
免 费 时 间 (分钟)	一级路段			二级路段			20: 00 — 8: 00
	收费标准		24 小时限 价 (元)	收费标准		24 小时限 价 (元)	
	首小时内 (元/辆)	首小时后 (元/辆/ 30 分钟)		首小时内 (元/辆)	首小时后 (元/辆/ 30 分钟)		
30	2.5	2.5	30	2	1.8	20	

（二）项目收入预测

按照前述收入测算依据，通道县播阳镇农贸市场改扩建项目在债券存续期内预计总收入为10,387.21万元。具体收入测算情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	合计	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
营业收入	10,387.21	140.37	320.84	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95
摊位出租收入	1,126.65	15.23	34.80	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15
出租单价（元/m²·月）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
出租面积（m²）		1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00
经营用房出租收入	4,226.57	57.12	130.55	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87
出租单价（元/m²·月）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
出租面积（m²）		4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00
停车位收入	5,033.99	68.03	155.49	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93
停车位数量（个）		355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00
停车收费（元/个·天）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
停车率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

续上表：

项目名称	合计	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
营业收入	10,387.21	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95
摊位出租收入	1,126.65	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15
出租单价（元/m ² ·月）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
出租面积（m ² ）		1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00
经营用房出租收入	4,226.57	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87
出租单价（元/m ² ·月）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
出租面积（m ² ）		4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00
停车位收入	5,033.99	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93
停车位数量（个）		355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00
停车收费（元/个·天）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
停车率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

续上表：

项目名称	合计	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
营业收入	10,387.21	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	180.47
摊位出租收入	1,126.65	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	19.58
出租单价（元/m ² ·月）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
出租面积（m ² ）		1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00
经营用房出租收入	4,226.57	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	73.43
出租单价（元/m ² ·月）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
出租面积（m ² ）		4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00
停车位收入	5,033.99	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	87.46
停车位数量（个）		355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00
停车收费（元/个·天）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
停车率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

（三）项目预期成本预测

本项目的主要成本包括、人员工资及福利、维护维修费、管理费用、税费。

1、人员工资及福利

人员工资主要包括本项目工作人员工资，为项目日常运转，暂定工作人员 10 名，参考 2023 年湖南省城镇非私营单位在岗职工平均薪资标准，按谨慎性原则预测，暂定本项目工作人员平均年工资为 7.5 万元/年。

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

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

截图来源：湖南省统计局

3、维护维修费用

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，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 5%估算。

4、管理费用

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

5、税费

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 4,040.61 万元。具体如下：

项目预期成本测算表

单位：万元

项目名称	合计	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
运营成本	4,040.61	51.51	104.98	106.94	107.70	108.47	109.25	110.04	110.84	111.64	112.45
人员工资及福利	2,521.32	37.50	75.75	76.51	77.27	78.05	78.83	79.61	80.41	81.21	82.03
维护维修费用	568.40	9.80	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60
管理费用	311.62	4.21	9.63	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83
税费	639.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表：

项目名称	合计	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
运营成本	4,040.61	146.06	146.89	147.72	148.57	149.42	150.28	151.15	152.03	152.92	153.82
人员工资及福利	2,521.32	82.85	83.68	84.51	85.36	86.21	87.07	87.94	88.82	89.71	90.61
维护维修费用	568.40	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60
管理费用	311.62	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83
税费	639.27	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78

续上表：

项目名称	合计	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
运营成本	4,040.61	154.73	155.64	156.57	157.50	158.44	159.39	160.36	161.33	162.31	81.65
人员工资及福利	2,521.32	91.51	92.43	93.35	94.29	95.23	96.18	97.14	98.12	99.10	50.04
维护维修费用	568.40	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	9.80
管理费用	311.62	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	5.41
税费	639.27	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78	16.39

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 10,387.21 万元，预期总成本 4,040.61 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 6,346.60 万元。

（二）项目融资还本付息情况

通道县播阳镇农贸市场改扩建项目本次计划在 2025 年 9 月融资金额 3,000.00 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025 年 8 月份 30 年国债收益率上浮 20%，即 2.44%进行测算，期限 30 年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金余 额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
2025 年 9 月	0.00	3,000.00	0.00	3,000.00	0.00	0.00
2026 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2027 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2028 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2029 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2030 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2031 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2032 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2033 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2034 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2035 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2036 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2037 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2038 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2039 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2040 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20

2042 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2042 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2043 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2044 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2045 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2047 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2047 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2048 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2049 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2050 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2051 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2052 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2053 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2054 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2055 年 3 月	3,000.00		0.00	3,000.00	36.60	36.60
2055 年 9 月	3,000.00		3,000.00	0.00	36.60	3,036.60
合计		3,000.00	3,000.00		2,196.00	5,196.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源与摊位出租收入、经营用房出租收入、停车位收入。预计用于融资平衡的相关收益为 6,346.60 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
通道县播阳镇农贸市场改扩建项目	6,346.60	3,000.00	5,196.00	1.22

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
净收益变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.10	1.22	1.34
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.22	1.11

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 1.10，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 1.11，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

项目名称	合计	建设期		运营期							
		2025 年	2026 年 1 月	2026 年 2-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	15,284.31	3,897.10	1,000.00	140.37	320.84	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95
资本金	1,897.10	897.10	1,000.00	0.00	0.00	0.00					
债券资金	3,000.00	3,000.00	0.00								
营业收入	10,387.21	0.00	0.00	140.37	320.84	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95
回收固定资产 余值	0.00										
流动资金回收	0.00										
现金流出	14,060.51	3,897.10	1,000.00	124.71	178.18	180.14	180.90	181.67	182.45	183.24	184.04
建设投资	4,823.90	3,823.90	1,000.00	0.00	0.00	0.00					
运营成本	4,040.61	0.00	0.00	51.51	104.98	106.94	107.70	108.47	109.25	110.04	110.84
债券利息支出	2,196.00	73.20	0.00	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20
债券本金偿还	3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净现金流量	1,223.80	0.00	0.00	15.66	142.67	180.81	180.04	179.27	178.49	177.70	176.91
累计净现金流量		0.00	0.00	15.66	158.32	339.13	519.18	698.45	876.94	1,054.64	1,231.55

续上表:

项目名称	合计	运营期									
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
现金流入	15,284.31	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95
资本金	1,897.10										
债券资金	3,000.00										
营业收入	10,387.21	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95
回收固定资产余 值	0.00										
流动资金回收	0.00										
现金流出	14,060.51	184.84	185.65	219.26	220.09	220.92	221.77	222.62	223.48	224.35	225.23
建设投资	4,823.90										
运营成本	4,040.61	111.64	112.45	146.06	146.89	147.72	148.57	149.42	150.28	151.15	152.03
债券利息支出	2,196.00	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20
债券本金偿还	3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净现金流量	1,223.80	176.10	175.29	141.69	140.86	140.02	139.18	138.32	137.46	136.59	135.71
累计净现金流量		1,407.65	1,582.94	1,724.63	1,865.49	2,005.51	2,144.69	2,283.01	2,420.47	2,557.06	2,692.77

续上表:

项目名称	合计	运营期											
		2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
现金流入	15,284.31	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	180.47
资本金	1,897.10												
债券资金	3,000.00												
营业收入	10,387.21	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	180.47
回收固定资产 余值	0.00												
流动资金回收	0.00												
现金流出	14,060.51	226.12	227.02	227.93	228.84	229.77	230.70	231.64	232.59	233.56	234.53	198.91	3,118.25
建设投资	4,823.90												
运营成本	4,040.61	152.92	153.82	154.73	155.64	156.57	157.50	158.44	159.39	160.36	161.33	162.31	81.65
债券利息支出	2,196.00	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	36.60	36.60
债券本金偿还	3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,000.00
净现金流量	1,223.80	134.82	133.93	133.02	132.10	131.18	130.25	129.30	128.35	127.39	126.42	162.04	-2,937.78
累计净现金流量		2,827.60	2,961.52	3,094.54	3,226.65	3,357.83	3,488.07	3,617.38	3,745.73	3,873.12	3,999.54	4,161.57	1,223.80

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

六、潜在风险评估

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

1、工程建设风险

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

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

2、项目可能造成环境破坏的风险

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

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目受市场影响具有不确定性。

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

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是指通道侗族自治县播阳镇人民政府以及通道侗族自治县人民政府确定的主管部门。

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

(本页无正文，为通道县播阳镇农贸市场改扩建项目预期收益与融资平衡方案盖章页)



2025年 9月 11日

通道侗族自治县专项债券

通道县林业综合开发（一期）建设项目预期 收益与融资平衡方案

【怀化市】 【通道县林业综合开发（一期）建设项目】
拟发行专项债券【8,200.00】万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行 金额	本次发行 期限	实施机构
通道县林业综合开发（一期） 建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）	8,200.00	20 年	通道侗族自治县 林业局

一、项目概况

（一）区域介绍

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

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

通道侗族自治县地区 2022-2024 年财政经济数据

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

数据来源：通道侗族自治县财政局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

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

通道县林业综合开发（一期）建设项目已经通过湖南道格律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

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

（二）社会效益分析

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

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

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

2、本项目资金符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

3、项目成熟度

4、项目已完成立项批复、初步设计及概算批复、用地规划许可、工程规划许可、施工许可等前期工作，具有较高的成熟度。

（四）债券需求合理性分析

本项目拟申请政府专项债券 13,000.00 万元，其中拟在 2025 年 9 月申请政府专项债券 8,200.00 万元，在 2026 年 1 月申请政府专项债券 4,800.00 万元，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次发行 20 年期专项债券利率为 2.46%，债券存续期间的融资本息 19,396.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 45,991.94 万元，预期总成本 20,136.14 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 25,855.80 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.33。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 1.20，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 1.21，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

通道侗族自治县财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和项目实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

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

屋和构筑物，因此预测本项目存续期限为 50 年。

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标表

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

三、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 项目投资概算

1、项目投资概算依据

通道县林业综合开发（一期）建设项目投资概算依据如下：

(1) 《市政工程投资概算编制办法》建标〔2007〕164号；

(2) 《湖南省建设工程计价办法》；

(3) 《湖南省市政工程消耗量标准》；

(4) 《湖南省安装工程消耗量标准》；

(5) 《湖南省建筑工程概算定额》（2001年）及当前有关取费标准；

(6) 类似工程技术经济指标及概算资料。

(7) 项目建设单位管理费：财建〔2016〕504号；

(8) 工程建设监理费：发改价格〔2015〕299号；

(9) 工程设计费：计价格〔2002〕10号；

(10) 建设项目前期工程咨询费：计价格〔1999〕1283号；

(11) 工程造价费：参照湘建价协〔2016〕25号文；

(12) 基本预备费：按照工程费用与其他费用之和的10%计算；

2、项目投资概算具体情况

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

项目投资概算表

单位：万元

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

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

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

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

【通道县林业综合开发（一期）建设项目】总投资【19,120.60】万元，【2025 年】投入金额【10,200.00】万元，分年度投资金额，具体如下表所示：

项目分年度投资概算表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年及以后	总投资
通道县林业综合开发（一期）建设项目	10,200.00	8,920.6	19,120.60

2025 年度，通道县林业综合开发（一期）建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
通道县林业综合开发（一期）建设项目	投资金额	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目名称	总投资金额	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	总合计	
通道县林业综合开发（一期）建设项目	投资金额	200.00	8300.00	100.00	100.00	100.00	10200.00	
	其中：专项债券金额	0.00	8200.00	0.00	0.00	0.00	8200.00	

（二）资金筹措方案

通道县林业综合开发（一期）建设项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 19,120.60 万元，其中，用于项目支出的资本金 6,120.60 万元，资本金将根据项目进度逐步到位。本项目拟申请发行政府专项债券资

金 13,000.00 万元，其中，在 2025 年 9 月申请发行政府专项债券资金 8,200.00 万元，后续在 2026 年 1 月申请发行政府专项债券资金 4,800.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
通道县林业综合开发（一期）建设项目	19,120.60	6,120.60	0.00	8,200.00	0.00	4,800.00	0.00	0.00	20 年

四、项目收入和成本预测

本项目主要收入来源为林地出租收入。

（一）收入预测依据

本项目主要收入来源为林地出租收入。

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

项目预期收入测算表

单位：万元

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

续上表：

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

（三）项目预期成本预测

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

1、人员工资及福利

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

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

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


截图来源：湖南省统计局

2、维护维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 5%估算。

3、土地流转费

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



怀化通道县1300亩其它林地经营权出租

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

价格 100 元/亩/年

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地地点 湖南/怀化/通道侗族自治县

土地类型 林地/其它林地

流转类型 经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限 20 年

土地面积 1300 亩

李涛 土地投资顾问 153****6197 查看

扫一扫, 微信咨询


超万亿规模市场, 闻声致富的机会>>>

这个项目, 很多人瞧不上! 却暗藏... 点击了解>

金牌会员 一对一匹配地源 立即充值

安全交易 资金担保 立即查看

溯源存证 土流链溯源存证 立即查看



怀化通道960.6亩山林地经营权出租

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

价格 100 元/亩/年 带看费 800 元

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地类型 林地/其它林地

流转类型 经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限 20 年

土地面积 960.6 亩

土地地点 湖南/怀化/通道侗族自治县

湖南永州土地流转服务中心 > 赵先生 152****1111 查看

扫一扫, 微信咨询

超万亿规模市场, 闻声致富的机会>>>

这个项目, 很多人瞧不上! 却暗藏... 点击了解>

金牌会员 一对一匹配地源 立即充值

安全交易 资金担保 立即查看

溯源存证 土流链溯源存证 立即查看



4、管理费用

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

5、税费

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

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

项目预期成本测算表

单位：万元

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

续上表：

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

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 45,991.94 万元，预期总成本 20,136.14 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 25,855.80 万元。

（二）项目融资还本付息情况

通道县林业综合开发（一期）建设项目本次计划在 2025 年 9 月融资金额 8,200.00 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025 年 8 月份 20 年国债收益率上浮 20%，即 2.46%进行测算，期限 20 年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息	当期还本付息合计
2025 年 9 月	0.00	8,200.00	0.00	8,200.00	0.00	0.00
2026 年 1 月	8,200.00	4,800.00	0.00	13,000.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	100.86	100.86
2026 年 7 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	59.04	59.04
2026 年 9 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	100.86	100.86
2027 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2028 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2029 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80

				0		
2030 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2031 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2032 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2033 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2034 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2035 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2036 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2037 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2038 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2039 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2040 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2041 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2042 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2043 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2044 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2045 年 1 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	59.04	59.04
2045 年 3 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	100.86	100.86
2045 年 7 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	59.04	59.04
2045 年 9 月	13,000.00	0.00	8,200.00	4,800.00	100.86	8,300.86
2046 年 1 月	4,800.00	0.00	4,800.00	0.00	59.04	4,859.04
合计		13,000.00	13,000.00	0	6,396.00	19,396.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源与林地出租收入。预计用于融资平衡的相关收益为 25,855.80 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.33。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
通道县林业综合开发（一期）建设项目	25,855.80	13,000.00	19,396.00	1.33

（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	1.20	1.33	1.47
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.48	1.33	1.21

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.20，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.21，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付

息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

项目名称	合计	建设期			运营期							
		2025 年	2026 年	2027 年 1-4 月	2027 年 5-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	65,112.54	10,200.00	7,920.60	1,000.00	1,890.00	2,025.00	2,160.00	2,295.00	2,295.00	2,409.75	2,409.75	2,409.75
资本金	6,120.60	2,000.00	3,120.60	1,000.00	0.00	0.00						
债券资金	13,000.00	8,200.00	4,800.00									
营业收入	45,991.94	0.00	0.00	0.00	1,890.00	2,025.00	2,160.00	2,295.00	2,295.00	2,409.75	2,409.75	2,409.75
回收固定资产余 值	0.00											
流动资金回收	0.00											
现金流出	57,912.28	10,200.00	7,920.60	1,000.00	1,195.20	1,360.05	1,365.01	1,369.98	1,370.90	1,375.28	1,376.23	1,377.18
建设投资	18,380.14	9,880.20	7,659.84	840.10	0.00	0.00						
运营成本	20,136.14	0.00	0.00	0.00	1,035.30	1,040.25	1,045.21	1,050.18	1,051.10	1,055.48	1,056.43	1,057.38
债券利息支出	6,396.00	319.80	260.76	159.90	159.90	319.80	319.80	319.80	319.80	319.80	319.80	319.80
债券本金偿还	13,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净现金流量	7,200.26	0.00	0.00	0.00	694.80	664.95	794.99	925.02	924.10	1,034.47	1,033.52	1,032.57
累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	694.80	1,359.75	2,154.74	3,079.76	4,003.86	5,038.33	6,071.85	7,104.41

续上表:

项目名称	合计	运营期											
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
现金流入	65,112.54	2,409.75	2,409.75	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,656.75	2,656.75	2,656.75	2,656.75	0.00
资本金	6,120.60												
债券资金	13,000.00												
营业收入	45,991.94	2,409.75	2,409.75	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,656.75	2,656.75	2,656.75	2,656.75	0.00
回收固定资产余 值	0.00												
流动资金回收	0.00												
现金流出	57,912.28	1,378.15	1,379.12	1,383.72	1,384.72	1,385.72	1,386.74	1,387.76	1,392.59	1,393.63	1,234.79	9,435.86	4,859.04
建设投资	18,380.14												
运营成本	20,136.14	1,058.35	1,059.32	1,063.92	1,064.92	1,065.92	1,066.94	1,067.96	1,072.79	1,073.83	1,074.89	1,075.96	0.00
债券利息支出	6,396.00	319.80	319.80	319.80	319.80	319.80	319.80	319.80	319.80	319.80	159.90	159.90	59.04
债券本金偿还	13,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,200.00	4,800.00
净现金流量	7,200.26	1,031.60	1,030.63	1,146.51	1,145.52	1,144.52	1,143.50	1,142.48	1,264.16	1,263.11	1,421.96	-6,779.11	-4,859.04
累计净现金流量		8,136.01	9,166.64	10,313.15	11,458.67	12,603.19	13,746.69	14,889.17	16,153.33	17,416.44	18,838.40	12,059.30	7,200.26

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

六、潜在风险评估

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

1、工程建设风险

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

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

2、项目可能造成环境破坏的风险

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

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目受市场影响具有不确定性。

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

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是指通道侗族自治县林业局以及通道侗族自治县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照通道县林业综合开发（一期）建设项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为通道县林业综合开发（一期）建设项目预期收益与融资平衡方案盖章页)



2025年9月11日

通道侗族自治县专项债券

通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目

预期收益与融资平衡方案

【怀化市】【通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目】

拟发行专项债券【7000.00】万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行 金额	本次发行 期限	实施机构
通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）	7,000.00	20 年	通道侗族自治县城市管理和综合执法局

一、项目概况

（一）区域介绍

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

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

通道侗族自治县地区 2022-2024 年财政经济数据

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

数据来源：通道侗族自治县财政局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目	项目总投资 20,340.21 万元。 建设地点：本项目拟建于怀化市通道县，涉及双江镇、播阳镇、菁芜州镇、县溪镇、溪口镇、坪坦乡、万佛山镇、大高坪乡、独坡镇、陇城镇等 10 个乡镇。 建设期自 2025 年 5 月 -2027 年 4 月。	项目总用地面积 200 000 平方米（合约 30 0 亩），在 10 个乡镇街道建设地面智慧停车场，共设置停车位 6400 个，安装智能充电桩 800 个，并配置智慧停车信息系统，并完善交通诱导、水电、绿化、信息等相关配套设施。	通道侗族自治县城市管理和综合执法局	通道侗族自治县发展和改革委员会《关于通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目可行性研究报告的批复》（通发改社[2023]24 号）、通道侗族自治县发展和改革委员会《关于通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目投资概算的批复》（通发改概算[2023]34 号、通道侗族自治县住房和城乡建设局《关于通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目初步设计的批复》（通建

				专复[2023]17号)
--	--	--	--	--------------

通道县县域智慧停车场及充电桩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

1、减少交通拥堵：通过提高停车场的利用率和周转率，可以减少车辆在道路上的等待时间和寻找停车位的时间，从而减少交通拥堵现象的发生。

2、促进电动汽车的发展：通过建设充电桩，可以方便电动汽车的充电服务，进而促进电动汽车的发展。随着电动汽车的普及，可以减少燃油汽车的排放量，改善城市环境质量。

（二）社会效益分析

1、提高市民出行效率：通过建设智慧停车场和充电桩，可以方便市民的出行，提高市民的出行效率。

2、提升城市形象：智慧停车场和充电桩的建设可以提升城市的形象和品质，展现城市的现代化和智能化水平。

通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目具有显著的经济效益和社会效益。通过该项目，可以缓解城市交通压力，提高市民出行效率，促进电动汽车的发展，改善城市环境质量，提升城市形象。因此，该项目是值得投资和建设的。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

2、本项目资金符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

3、项目成熟度

4、项目已完成立项批复、初步设计及概算批复、用地规划许可、工程规划许可、施工许可等前期工作，具有较高的成熟度。

（四）债券需求合理性分析

本项目拟申请政府专项债券 12,300.00 万元，其中拟在 2025 年 9 月申请政府专项债券 7,000.00 万元，在 2026 年 1 月申请政府专项债券 5,300.00 万元，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次发行 20 年期专项债券利率为 2.46%，债券存续期间的融资本息 18,351.60 万元。债券存续期内，项目预期总收入 33,295.67 万元，预期总成本 10,966.30 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 22,329.37 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.22。当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.10，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 1.11，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

通道侗族自治县财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和项目实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

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

屋和构筑物，因此预测本项目存续期限为 50 年。

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标表

项目名称	通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目				
主管部门	通道侗族自治县城市管理和综合执法局		建设期	2025 年 5 月-2027 年 4 月	
资金金额 (万元)	实施期资金总额	20,340.21			
	其中：资本金	8,040.21			
	债券资金	12,300.00			
总体目标	实施期总目标				
	项目总用地面积 200000 平方米（合约 300 亩），在 10 个乡镇街道建设地面智慧停车场，共设置停车位 6400 个，安装智能充电桩 800 个，并配置智慧停车信息系统，并完善交通诱导、水电、绿化、信息等相关配套设施。				
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	备注
	效益指标	数量指标	停车位（个）	640	
			智能充电桩（个）	800	
		质量指标	项目建成合格率(%)	100	
			债券资金使用合规率(%)	100	
			工程验收合格率(%)	100	
		时效指标	债券发行后年度使用率(%)	100	
			规范披露信息及时率(%)	100	
			足额还本付息及时率(%)	100	
			按期竣工验收时间(%)	100	
		成本指标	初设批复投资偏离(±%)	小于等于 10%	
		社会效益	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	
			社会民众满意度(%)	98	
		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	

三、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 项目投资概算

1、项目投资概算依据

通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目投资概算依据如下:

(1) 《市政工程投资概算编制办法》建标〔2007〕164号;

(2) 《湖南省建设工程计价办法》;

(3) 《湖南省市政工程消耗量标准》;

(4) 《湖南省安装工程消耗量标准》;

(5) 《湖南省建筑工程概算定额》(2001年)及当前有关取费标准;

(6) 类似工程技术经济指标及概算资料。

(7) 项目建设单位管理费: 财建〔2016〕504号;

(8) 工程建设监理费: 发改价格〔2015〕299号;

(9) 工程设计费: 计价格〔2002〕10号;

(10) 建设项目前期工程咨询费: 计价格〔1999〕1283号;

(11) 工程造价费: 参照湘建价协〔2016〕25号文;

(12) 基本预备费: 按照工程费用与其他费用之和的10%计算;

2、项目投资概算具体情况

通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目总投资额为 20,340.21 万元，其中：工程费用为 16,070.05 万元，工程建设其他费用 2,564.83 万元，预备费 985.33 万元，建设期利息 720.00 万元。投资概算表具体如下：

项目投资概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算造价（万元）				单位	工程量	单位造价（元）	备注
		建筑工程费	设备购置费及安装	其他费用	合计				
一	工程费用	5661.95	10408.10	0.00	16070.05				
1	地面生态停车场	5661.95	8527.10	0.00	14189.05		200000.00		
1.1	场地平整	800.00			800.00	m²	200000.00	40.00	
1.2	生态植草砖	2574.18			2574.18	m²	122580.00	210.00	停车坪（6400个）
1.3	场内硬化	1625.84			1625.84	m²	40646.00	400.00	
1.4	绿化工程	661.93			661.93	m²	36774.00	180.00	
1.5	供配电及亮化工程		1400.00		1400.00	m²	200000.00	70.00	
1.6	给排水及消防工程		1000.00		1000.00	m²	200000.00	50.00	
1.7	充电桩		6000.00		6000.00	台	800.00	75000.00	
1.8	标识标牌		40.00		40.00	项	10	40000.00	共10个地面停车场
1.9	车挡设施		37.10		37.10	套	6400	58.00	
1.10	广告牌		50.00		50.00	处	10	50000.00	
2	智慧停车场应用平台	0.00	1881.00	0.00	1881.00				
2.1	停车场管理系统		200.00		200.00	套	10	200000.00	
2.2	网上云平台开发		200.00		200.00	项	1	2000000.00	

2.3	设备采购		1481.00		1481.00				
	变压器		1000.00		1000.00	套	10	1000000.00	
	供电专线		156.00		156.00	米	4000	390.00	
	消防器具		5.00		5.00	套	10	5000.00	
	监控、办公设施		300.00		300.00	套	10	300000.00	
	其他配套设备		20.00		20.00	项	1	200000.00	
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	2564.83	2564.83				
1	项目建设管理费			256.51	256.51				参考财建[2016]504号按文件5折计取
2	建设工程监理费			616.74	616.74				参考湘监协[2016]2号文按5折计取
3	建设项目前期工作咨询费			57.53	57.53				参考计价格[1999]1283号按5折计取
4	工程勘察费			173.55	173.55				参考计价格[2002]10号按5折计取
5	设计费			845.20	845.20				参考计价格[2002]10号按5折计取
6	结算审计费			10.05	10.05				参考湘建价协[2016]25号
7	工程量清单及清单计价编制费			55.47	55.47				参考湘建价协[2016]25号按6折计取
8	工程保险费			75.94	75.94				建标[2007]164号按5折计取
9	环境影响咨询服务费			26.54	26.54				参考计价格[2002]125号
10	质量检验费			37.96	37.96				建标[2007]164号按7折计取
11	招标代理费			49.44	49.44				参考湘招协[2015]6号按7折计取

12	公共资源交易服务收费			40.85	40.85				湘发改价费(2019)366号按7折计取
13	场地场地及临时设施费			319.05	319.05				
三	预备费	0.00	0.00	985.33	985.33				
1	基本预备费			985.33	985.33				(一+二)*8%
四	建设期利息			720.00	720.00				
五	总投资	5661.95	10408.10	4270.16	20340.21				

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

【通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目】总投资【20,340.21】万元，【2025 年】投入金额【12,000.00】万元，分年度投资金额，具体如下表所示：

项目分年度投资概算表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年及以后	总投资
通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目	12,000.00	8,340.21	20,340.21

2025 年度，通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目	投资金额	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目名称	总投资金额	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	总合计	
通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目	投资金额	500.00	7300.00	200.00	300.00	200.00	12000.00	
	其中：专项债券金额	0.00	7000.00	0.00	0.00	0.00	7000.00	

（二）资金筹措方案

通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 20,340.21 万元，其中，用于项目支出的资本金 8,040.21 万元，资本金将根据项目进度逐步到位。本项目拟申请发行政府专项债

券资金 12,300.00 万元，其中，在 2025 年 9 月申请发行政府专项债券资金 7,000.00 万元，后续在 2026 年 1 月申请发行政府专项债券资金 5,300.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目	20,340.21	8,040.21	0.00	7,000.00	0.00	5,300.00	0.00	0.00	20 年

四、项目收入和成本预测

本项目主要收入来源为充电服务费收入、停车服务费收入。

（一）收入预测依据

本项目主要收入来源为充电服务费收入、停车服务费收入。

1、充电服务收费

根据对通道县内已有充电桩充电价格进行调研得知，当前充电服务收费分充电时段稍有区别，价格总体在 0.5~0.7 元/kWh 之间，具体情况如下表所示，根据谨慎性原则，本项目公共充电服务费暂按 0.5 元/kWh 保守估算。

通道县现有充电桩充电服务收费情况佐证

序号	位置	截图佐证	
1	通道汽车站		<p>充电价格详情 星星充电</p> <p>快充</p> <p>00:00-07:00 最低 参考价 ¥0.93/度 电费: ¥0.33/度 服务费: ¥0.60/度</p> <p>07:00-11:00 参考价 ¥1.36/度 电费: ¥0.76/度 服务费: ¥0.60/度</p> <p>11:00-14:00 参考价 ¥1.79/度 电费: ¥1.19/度 服务费: ¥0.60/度</p> <p>14:00-18:00 当前计费时段 参考价 ¥1.36/度 电费: ¥0.76/度 服务费: ¥0.60/度</p> <p>18:00-22:00 参考价 ¥2.02/度 电费: ¥1.42/度 服务费: ¥0.60/度</p> <p>22:00-23:00 参考价 ¥1.79/度 电费: ¥1.19/度 服务费: ¥0.60/度</p> <p>23:00-23:59 最低 参考价 ¥0.93/度 电费: ¥0.33/度 服务费: ¥0.60/度</p> <p>充电费用由星星充电为您提供, 请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知></p>
2	双江服务站		<p>充电价格详情 e 充电</p> <p>快充</p> <p>00:00-07:00 最低 参考价 ¥0.85/度 电费: ¥0.35/度 服务费: ¥0.50/度</p> <p>07:00-11:00 参考价 ¥1.32/度 电费: ¥0.82/度 服务费: ¥0.50/度</p> <p>11:00-14:00 参考价 ¥1.78/度 电费: ¥1.28/度 服务费: ¥0.50/度</p> <p>14:00-18:00 当前计费时段 参考价 ¥1.32/度 电费: ¥0.82/度 服务费: ¥0.50/度</p> <p>18:00-23:00 参考价 ¥1.78/度 电费: ¥1.28/度 服务费: ¥0.50/度</p> <p>23:00-23:59 最低 参考价 ¥0.85/度 电费: ¥0.35/度 服务费: ¥0.50/度</p> <p>充电费用由 e 充电为您提供, 请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知></p>
3	通道服务区 B 区		<p>快充</p> <p>00:00-07:00 最低 参考价 ¥1.07/度 电费: ¥0.37/度 服务费: ¥0.70/度</p> <p>07:00-11:00 参考价 ¥1.55/度 电费: ¥0.85/度 服务费: ¥0.70/度</p> <p>11:00-14:00 参考价 ¥2.03/度 电费: ¥1.33/度 服务费: ¥0.70/度</p> <p>14:00-18:00 当前计费时段 参考价 ¥1.55/度 电费: ¥0.85/度 服务费: ¥0.70/度</p> <p>18:00-22:00 参考价 ¥2.28/度 电费: ¥1.58/度 服务费: ¥0.70/度</p> <p>22:00-23:00 参考价 ¥2.03/度 电费: ¥1.33/度 服务费: ¥0.70/度</p> <p>23:00-23:59 最低 参考价 ¥1.07/度 电费: ¥0.37/度 服务费: ¥0.70/度</p> <p>请以充电站的实际费用为准。</p>

2、停车位停车价格分析

根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》和《怀化市机动车停放服务收费管理实施办法》，结合项目实际情况，停车场收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目城区停车位按综合单价 10 元/个·天计，乡镇停车位按综合单价 5 元/个·天计。

怀化市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、城市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 10 分钟计时收费，每 10 分钟 1 元，不足 10 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

方式 时间	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。）

3、停车场收入

1) 城区停车位收入

本项目城区停车位 4444 个,停车收费标准按 10 元/个/天,不考虑上浮,按计算期第 3~5 年分别为、40%、45%、5

0%，第 6 年及以后保持 50%不变。

2) 乡镇停车位收入

本项目乡镇停车位 1956 个，停车收费标准按 5 元/个/天，不考虑上浮，按计算期第 3~5 年分别为、30%、35%、40%，第 6 年及以后保持 40%不变。

4、充电桩收入

根据 2022 年电动汽车展望报告预测数据，2025 年中国的电动车销量将占据全球市场销量的 50%左右。目前市面上电车电池总容量约为 82 度，约两小时可充满电。

根据湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》确定本项目的充电服务费，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。结合通道县当地的情况，测算本项目充电桩服务费价格按 0.5 元/千瓦时进行计算。

1) 城区充电桩收入

本项目设汽车快速充电桩 555 个，小汽车单次充电量平均按照 80 千瓦时估算，小车充电桩采用 120KW 直流双枪充电桩，充换电时间平均为 2 小时，每个快速充电桩保守估计每天运营 4h，每个充电桩 1 天充 2 次，充电量平均每小时 4

0 千瓦时；充电桩服务费价格按 0.5 元/千瓦时（ $40*4*0.5*365/10000=2.92$ 万元/年）。充电桩周转率按计算期第 3~5 年分别为、30%、35%、40%，第 6 年及以后保持 40%不变。

2）乡镇充电桩收入

本项目设汽车快速充电桩 245 个，小汽车单次充电量平均按照 80 千瓦时估算，小车充电桩采用 120KW 直流双枪充电桩，充换电时间平均为 2 小时，每个快速充电桩保守估计每天运营 2h，每个充电桩 1 天充 1 次，充电量平均每小时 40 千瓦时；充电桩服务费价格按 0.5 元/千瓦时（ $40*2*0.5*365/10000=1.46$ 万元/年）。充电桩周转率按计算期第 3~5 年分别为、30%、35%、40%，第 6 年及以后保持 40%不变。

（二）项目收入预测

按照前述收入测算依据，通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目在债券存续期内预计总收入为 33,295.67 万元。具体收入测算情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	合计	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
营业收入	33295.67	755.73	1637.79	1817.77	1817.77	1817.77	1817.77	1817.77	1817.77	1817.77
停车位收入	17447.73	377.96	854.87	953.82	953.82	953.82	953.82	953.82	953.82	953.82
城区停车位收入	14841.85	324.41	729.93	811.03	811.03	811.03	811.03	811.03	811.03	811.03
可用停车个数（个）		4444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00
出租价格（元/天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
停车率（%）		40.00%	45.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
乡镇停车位收入	2605.88	53.55	124.94	142.79	142.79	142.79	142.79	142.79	142.79	142.79
可用停车个数（个）		1956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00
出租价格（元/天）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
停车率（%）		30.00%	35.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
充电桩服务收入	15847.94	377.78	782.93	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96
城区充电桩服务收入	14828.49	324.12	729.27	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30
充电桩数量（个）		555.00	555.00	555.00	555.00	555.00	555.00	555.00	555.00	555.00
单个充电桩年收费（万元/年）		2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92
周转率（%）		40.00%	45.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
乡镇充电桩服务收入	1019.45	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66
充电桩数量（个）		245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
单个充电桩年收费（万元/年）		1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46
周转率（%）		30.00%	35.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%

续上表：

项目名称	合计	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
营业收入	33295.67	1817.77	1817.77	1817.77	1817.77	1817.77	1817.77	1817.77	1817.77	1817.77	1817.77
停车位收入	17447.73	953.82	953.82	953.82	953.82	953.82	953.82	953.82	953.82	953.82	953.82
城区停车位收入	14841.85	811.03	811.03	811.03	811.03	811.03	811.03	811.03	811.03	811.03	811.03
可用停车个数（个）		4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00
出租价格（元/天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
停车率（%）		50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
乡镇停车位收入	2605.88	142.79	142.79	142.79	142.79	142.79	142.79	142.79	142.79	142.79	142.79
可用停车个数（个）		1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00
出租价格（元/天）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
停车率（%）		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
充电桩服务收入	15847.94	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96
城区充电桩服务收入	14828.49	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30
充电桩数量（个）		555.00	555.00	555.00	555.00	555.00	555.00	555.00	555.00	555.00	555.00
单个充电桩年收费（万元/年）		2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92
周转率（%）		50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
乡镇充电桩服务收入	1019.45	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66
充电桩数量（个）		245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
单个充电桩年收费（万元/年）		1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46
周转率（%）		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%

（三）项目预期成本预测

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

1、人员工资及福利

人员工资主要包括本项目工作人员工资，为项目日常运转，暂定工作人员 25 名，参考 2023 年湖南省城镇非私营单位在岗职工平均薪资标准，按谨慎性原则预测，暂定本项目工作人员平均年工资为 8 万元/年。

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

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

截图来源：湖南省统计局

2、燃料与动力费

本项目燃料与动力费按照项目收入的 5% 计算。

3、维护维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 5% 估算。

4、管理费用

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

5、税费

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 5% 的税率计算。教育费附加按 5% 计算。

综上所述，债券存续期内，项目预计总成本为 10,966.30 万元。具体如下：

项目预期成本测算表

单位：万元

项目名称	合计	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
运营成本	10,966.30	232.02	478.68	498.70	500.74	502.80	504.88	506.98	509.10	511.25
人员工资及福利	4,062.18	100.00	202.00	204.02	206.06	208.12	210.20	212.30	214.43	216.57
外购燃料及动力费	1,664.78	37.79	81.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89
维护维修费用	2,088.65	56.45	112.90	112.90	112.90	112.90	112.90	112.90	112.90	112.90
管理费用	1,664.78	37.79	81.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89
税费	1,485.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表：

项目名称	合计	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
运营成本	10,966.30	513.41	680.70	682.91	685.14	687.40	689.67	691.97	694.29	696.64	699.01
人员工资及福利	4,062.18	218.74	220.92	223.13	225.37	227.62	229.89	232.19	234.52	236.86	239.23
外购燃料及动力费	1,664.78	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89
维护维修费用	2,088.65	112.90	112.90	112.90	112.90	112.90	112.90	112.90	112.90	112.90	112.90
管理费用	1,664.78	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89
税费	1,485.90	0.00	165.10	165.10	165.10	165.10	165.10	165.10	165.10	165.10	165.10

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 33,295.67 万元，预期总成本 10,966.30 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 22,329.37 万元。

（二）项目融资还本付息情况

通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目本次计划在 2025 年 9 月融资金额 7,000.00 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025 年 8 月份 20 年国债收益率上浮 20%，即 2.46%进行测算，期限 20 年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息	当期还本付息合计
2025 年 9 月	0.00	7,000.00	0.00	7,000.00	0.00	0.00
2026 年 1 月	7,000.00	5,300.00	0.00	12,300.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	86.10	86.10
2026 年 7 月	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	65.19	65.19
2026 年 9 月	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	86.10	86.10
2027 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2028 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2029 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58

				0		
2030 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2031 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2032 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2033 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2034 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2035 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2036 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2037 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2038 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2039 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2040 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2041 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2042 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2043 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2044 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2045 年 1 月	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	65.19	65.19
2045 年 3 月	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	86.10	86.10
2045 年 7 月	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	65.19	65.19
2045 年 9 月	12,300.00	0.00	7,000.00	5,300.00	86.10	7,086.10
2046 年 1 月	5,300.00	0.00	5,300.00	0.00	65.19	5,365.19
合计		12,300.00	12,300.00	0	6,051.60	18,351.60

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为充电服务费收入、停车服务费收入。预计用于融资平衡的相关收益为 22,329.37 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目	22,329.37	12,300.00	18,351.60	1.22

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.10	1.22	1.34
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.35	1.22	1.11

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 1.10，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 1.11，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付

息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

项目名称	合计	建设期			运营期							
		2025 年	2026 年	2027 年 1-4 月	2027 年 5-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	53,635.88	12,000.00	7,070.11	1,270.11	755.73	1,637.79	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77
资本金	8,040.21	5,000.00	1,770.11	1,270.11	0.00	0.00						
债券资金	12,300.00	7,000.00	5,300.00									
营业收入	33,295.67	0.00	0.00	0.00	755.73	1,637.79	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77
回收固定资产 余值	0.00											
流动资金回收	0.00											
现金流出	48,966.85	12,000.00	7,070.11	1,270.11	383.31	781.26	801.28	803.32	805.38	807.46	809.56	811.68
建设投资	19,148.95	11,697.42	6,832.72	1,118.82	0.00	0.00						
运营成本	10,966.30	0.00	0.00	0.00	232.02	478.68	498.70	500.74	502.80	504.88	506.98	509.10
债券利息支出	6,051.60	302.58	237.39	151.29	151.29	302.58	302.58	302.58	302.58	302.58	302.58	302.58
债券本金偿还	12,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净现金流量	4,669.03	0.00	0.00	0.00	372.42	856.53	1,016.50	1,014.46	1,012.39	1,010.31	1,008.21	1,006.09
累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	372.42	1,228.95	2,245.45	3,259.90	4,272.30	5,282.61	6,290.82	7,296.91

续上表：

项目名称	合计	运营期											
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
现金流入	53,635.88	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	0.00
资本金	8,040.21												
债券资金	12,300.00												
营业收入	33,295.67	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	0.00
回收固定资产余 值	0.00												
流动资金回收	0.00												
现金流出	48,966.85	813.83	815.99	983.28	985.49	987.72	989.98	992.25	994.55	996.87	847.93	7,850.30	5,365.19
建设投资	19,148.95												
运营成本	10,966.30	511.25	513.41	680.70	682.91	685.14	687.40	689.67	691.97	694.29	696.64	699.01	0.00
债券利息支出	6,051.60	302.58	302.58	302.58	302.58	302.58	302.58	302.58	302.58	302.58	151.29	151.29	65.19
债券本金偿还	12,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	5,300.00
净现金流量	4,669.03	1,003.94	1,001.78	834.49	832.28	830.05	827.80	825.52	823.22	820.90	969.84	-6,032.52	-5,365.19
累计净现金流量		8,300.86	9,302.63	10,137.13	10,969.41	11,799.46	12,627.25	13,452.77	14,276.00	15,096.90	16,066.74	10,034.22	4,669.03

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

六、潜在风险评估

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

1、工程建设风险

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

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

2、项目可能造成环境破坏的风险

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

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目受市场影响具有不确定性。

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

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是指通道侗族自治县城市管理和综合执法局以及通道侗族自治县人民政府确定的主管部门。

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

(本页无正文，为通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目预期收益与融资平衡方案盖章页)



2025年 9 月 11 日